

## บทที่ 4

## สภาพพื้นฐานทั่วไปของ เคหะชุมชนศึกษา

4.1) ความเป็นมาโครงการที่อยู่อาศัยของรัฐ4.1.1 การดำเนินงานและแผนงาน(ก) การดำเนินงาน

สืบเนื่องจากการที่กรุงเทพมหานคร มีประชากรที่เพิ่มจำนวนมากขึ้นทุกปี ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นมาก ในขณะที่การผลิตที่อยู่อาศัยมีจำนวนน้อย ไม่เพียงพอต่อความต้องการที่เป็นจริง เพราะการผลิตที่ดำเนินการโดยนักธุรกิจเอกชนส่วนใหญ่จะมุ่งจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางขึ้นไป ระดับราคาของที่อยู่อาศัยจึงมีราคาค่อนข้างสูง\* รัฐบาลจึงได้เข้าช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย นับจากปี พ.ศ. 2483 โดยมีวิวัฒนาการของการช่วยเหลือการขาดแคลนที่อยู่อาศัย จนถึงปัจจุบันดังนี้คือ

ปี พ.ศ. 2483 ได้เริ่มกิจการอาคารสงเคราะห์ ในสังกัดกรมประชาสงเคราะห์

พ.ศ. 2493 จัดตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ ในสังกัดกรมประชาสงเคราะห์

พ.ศ. 2496 จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในสังกัดกระทรวงการคลัง

พ.ศ. 2503 จัดตั้งสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชน ในสังกัดเทศบาลนครกรุงเทพ

แต่ผลงานการสร้างอาคารสงเคราะห์ของทั้ง 4 หน่วยงานดังกล่าว ไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน เนื่องจากมีระบบงานที่แตกต่างกัน ขาดการประสานงาน และไม่สามารถระดมทุนได้เต็มที่ ผลการดำเนินงานทั้ง 4 หน่วยงาน จนถึงปี 2516 นั้น จึงมีอาคารสงเคราะห์และที่ดินจัดสรร ให้ประชาชนเช่าและเช่าซื้อเพียง 19,659 หน่วย ในขณะที่ความขาดแคลนที่อยู่อาศัยสะสมเพิ่มสูงถึง 100,000 หน่วย

---

\* โดยข้อมูลจากการเคหะแห่งชาติ ราคาที่อยู่อาศัยซึ่งจัดสร้างโดยเอกชนปัจจุบันราคาต่ำสุดประมาณ 159,000 บาท (ข้อมูลปี พ.ศ. 2530)

ดังนั้น ในปี 2516 รัฐบาลคณะปฏิวัติ จึงได้พิจารณา วิธีการแก้ ปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัย โดยการออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 จัดตั้งการเคหะ แห่งชาติขึ้นโดยรวมหน่วยงานจัดหาที่อยู่อาศัย ทั้ง 3 แห่ง ในอดีตนั้นด้วยกันโดยยกเว้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปัจจุบันการเคหะแห่งชาติมีฐานะ เป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวง มหาดไทย มีวัตถุประสงค์ในการจัดหาที่อยู่อาศัย และสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ในชุมชน ที่คนรับผิดชอบ และจัดการช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ต้องการมีที่อยู่อาศัยอีกด้วย

(ข) แผนงานการเคหะแห่งชาติ

การดำเนินงานของการเคหะชาตินับตั้งแต่เริ่มก่อตั้งในปี 2516- 2518 นั้น เป็นการดำเนินการในส่วนที่ได้รับโอนมาจากหน่วยงานเดิม โดยการรับดูแลเคหะ ชุมชน ในโครงการอาคารสงเคราะห์ต่าง ๆ ที่มีอยู่ ทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค อีกทั้ง จัดซื้อที่ดินเพื่อจัดทำโครงการต่อไป หลังจากปี 2518 การเคหะแห่งชาติ จึงได้เริ่มแผนงาน พัฒนาที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี 2519 ถึงปัจจุบัน โดยได้จัดทำแผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัยไปแล้ว 3 แผน งาน คือ

(1) แผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2519 - 2523

ในแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ฉบับที่ 1 นี้ มี วัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนของผู้มีรายได้อ้อมคร่าวต่ำกว่า 5,000 บาท โดย กำหนดให้มีการสร้างที่อยู่อาศัย 24,000 หน่วยต่อปี รวม 120,000 หน่วยใน 5 ปี และจะส่งเสริมให้เอกชนจัดสร้างที่อยู่อาศัยอีก 41,050 หน่วย โดยการเคหะแห่งชาติ จะช่วยเหลือ เท่าที่จะทำได้ ซึ่งในการจัดที่อยู่อาศัยเพื่อผู้อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยดังกล่าว จะพิจารณาประเภท ผู้มีโอกาสนในการเข้าอยู่อาศัยตามระดับรายได้ ดังนี้คือ

ประเภท ก	สำหรับผู้มีรายได้อ้อมคร่าวเดือนละ	1,500 บาท
ประเภท ข	สำหรับผู้มีรายได้อ้อมคร่าวเดือนละ	1,500-3,000 บาท
ประเภท ค	สำหรับผู้มีรายได้อ้อมคร่าวเดือนละ	3,000-5,000 บาท
ประเภท ง	สำหรับผู้มีรายได้อ้อมคร่าวเดือนละ	5,000 บาท ขึ้นไป

ซึ่งในช่วงแผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัย ฉบับที่ 1 ดังกล่าวนี้นี้  
 เชนะชุมชนในการศึกษานี้ 3 แห่ง คือ บางนา รามอินทรา และบางชัน ได้รับการจัดสร้าง  
 ในช่วงแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยนี้โดยเริ่มการจัดสร้างในปี 2520 และแล้วเสร็จในปี 2521 ถึง 2522

แต่เมื่อถึงปี 2520 รัฐให้หยุดแผนงานฉบับนี้ลง เนื่องจาก  
 การเคหะแห่งชาติต้องใช้งินอุดหนุนจากรัฐเป็นจำนวนมาก ซึ่งรัฐบาลไม่อาจจัดหาให้ได้ ดังนั้น  
 ผลการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ ในปี 2519 - 2520 จึงดำเนินงานโครงการไปได้  
 เพียง 34 โครงการ เป็นจำนวน 37,010 หน่วย (ตามแผนต้องจัดสร้างที่อยู่อาศัยจำนวน  
 48,000 หน่วย)

ในปี 2521 การเคหะแห่งชาติ จึงต้องเตรียมนโยบายและ  
 แผนงานใหม่ เพื่อเสนอรัฐบาลหลังจากที่ได้ยุติแผนงานปี 2519 - 2523 การเคหะแห่งชาติ  
 จึงได้ดำเนินการในโครงการเงินกู้ธนาคารโลก ซึ่งเป็นโครงการทดลองคือ โครงการสร้าง  
 บางส่วนทุ่งสองห้อง และโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด 10 แห่ง

(2) แผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2522 - 2525

แผนงานนี้จัดทำขึ้นหลังจากที่ได้ยุติแผนงานปี 2519 - 2523  
 โดยยึดนโยบายที่ให้การเคหะแห่งชาติ ลดภาระการอุดหนุนของรัฐบาลจากแผนงานเดิม ตาม  
 ความต้องการของแผนงานฉบับนี้จึงเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดย  
 เฉพาะผู้มีรายได้น้อยไม่เกิน 6,000 บาท เป็นส่วนใหญ่ โดยจัดความสำคัญในการจัด  
 สร้างที่อยู่อาศัยแก่ครอบครัวผู้มีรายได้น้อยประเภท ก, ข (ต่ำกว่า 3,000 บาท) เป็นลำดับ  
 แรก และรัฐจะให้การอุดหนุนเฉพาะในส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคบางส่วน และสาธารณูปการเท่า  
 นั้น จำกัดงบประมาณไม่เกิน 1,500 ล้านบาท โดยจัดสร้างที่อยู่อาศัย 50,750 หน่วย โดย  
 จัดสร้างแฟลตแบบเช่าจำนวน 5,596 หน่วย และปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม 26,000 หน่วย  
 และจัดสร้างแบบต่อเติมได้ (SITE & SERVICES) จำนวน 19,160 หน่วย

ซึ่งในช่วงแผนงานที่อยู่อาศัยฉบับที่ 2 นี้ เชนะชุมชนที่มีแหล่ง  
 งานในการศึกษานี้คือ เชนะชุมชนนครไต้เริ่มก่อสร้างในช่วงแผนพัฒนาฉบับนี้

และในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 2 นี้ ยังได้เปลี่ยนแปลงระดับราย

ได้ของผู้ขอเข้าอยู่อาศัย เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในขณะนั้น คือ\*

ประเภท ก สำหรับผู้มีรายได้ครอบครัวไม่เกินเดือนละ 2,500 บาท

ประเภท ข สำหรับผู้มีรายได้ครอบครัวเกินกว่า 2,500 บาท แต่ไม่เกิน 4,000 บาท

ประเภท ค สำหรับผู้มีรายได้ครอบครัวเกินกว่า 4,000 บาท แต่ไม่เกิน 6,000 บาท

ประเภท ง สำหรับผู้มีรายได้ครอบครัวเกินกว่า 6,000 บาทขึ้นไป

(3) แผนพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2525 - 2529

แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยฉบับนี้ จัดร่างขึ้นตามเค้าโครงของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 วัตถุประสงค์ของแผนพัฒนาฉบับนี้ มีวัตถุประสงค์ที่จะกระจายการลงทุนด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยไปในภูมิภาคต่าง ๆ ให้มากที่สุดให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาเมืองหลักและรอง เพื่อพัฒนาความกินดีอยู่ดีของประชาชนในภูมิภาคต่าง ๆ ให้ดีขึ้น และชลอการอพยพเข้าสู่กรุงเทพฯ ส่วนการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตนครหลวง จะพัฒนาให้สอดคล้องกับแผนการใช้ที่ดิน แหล่งงานตามที่ได้กำหนดในผังนครหลวงเป็นหลัก โดยจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และปรับปรุงชุมชนแออัดให้ดีขึ้น โดยเฉพาะจะเน้นการประหยัดพลังงานเพื่อสนองนโยบายของรัฐ โดยการจัดสร้างโครงการที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงานทั้งในตัวเมืองและแหล่งอุตสาหกรรมอื่น ๆ ให้กับประชาชนในระดับรายได้ต่าง ๆ การก่อสร้างที่อยู่อาศัยในแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยฉบับนี้จะมี 3 กลุ่มคือ โครงการเคหะชุมชนนครหลวง 14 โครงการ จำนวน 42,500 หน่วย โครงการเคหะชุมชนภูมิภาค 25 โครงการ จำนวน 7,500 หน่วย และการปรับปรุงชุมชนแออัด 150 โครงการ และในช่วงแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติฉบับที่ 3 นี้ ได้เปลี่ยนแปลงระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย เพื่อให้เหมาะสมกับ เศรษฐกิจ เช่นเดียวกันคือ

ประเภท ก สำหรับผู้มีรายได้ครัวเรือน้อย 3,000-4,000 บาท ต่อเดือน

ประเภท ข สำหรับผู้มีรายได้ครัวเรือน้อย 4,001-5,000 บาท ต่อเดือน

ประเภท ค สำหรับผู้มีรายได้ครัวเรือน้อย 5,001-7,000 บาท ต่อเดือน

\* เปลี่ยนแปลงเมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2523

ประเภท ง สำหรับผู้มีรายได้ครอบครัวปานกลาง 7,001-9,000 บาท ต่อเดือน  
 ประเภท จ สำหรับผู้มีรายได้ครอบครัวสูง 9,001 บาทต่อเดือนขึ้นไป

ซึ่งผลงานการก่อสร้างที่อยู่อาศัยนับจากแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย

ฉบับที่ 1-3 ที่ผ่านมามีจำนวนและที่ตั้ง ดังแผนที่ที่ 4.1

สำหรับปัจจุบันประเทศไทยกำลังอยู่ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจ  
 และสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 ซึ่งนโยบายในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติจึง  
 สอดคล้องกับแผนพัฒนาฯ ดังกล่าวด้วย

(4) นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติตามแผน-  
 พัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530 - 2534)

ในนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ในช่วง  
 2530 - 2534 นี้ จะเน้นการจัดสร้างที่อยู่อาศัย โดยการร่วมลงทุนกับเอกชนให้มากขึ้น เพื่อผู้  
 มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง โดยพิจารณาระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับ  
 เศรษฐกิจคือ กลุ่ม ก, ข และ ค เป็นกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำกว่า ระดับรายได้เฉลี่ยของ  
 ประชากรทั้งหมด กลุ่ม ง และ จ เป็นกลุ่มรายได้ปานกลาง กล่าวคือ

กลุ่มรายได้ ก	เป็นผู้มีรายได้ครอบครัว	4,000-6,000 บาท	ต่อเดือน
กลุ่มรายได้ ข	เป็นผู้มีรายได้ครอบครัว	6,501-8,500 บาท	ต่อเดือน
กลุ่มรายได้ ค	เป็นผู้มีรายได้ครอบครัว	8,501-12,000 บาท	ต่อเดือน
กลุ่มรายได้ ง	เป็นผู้มีรายได้ครอบครัว	12,001-19,500 บาท	ต่อเดือน
กลุ่มรายได้ จ	เป็นผู้มีรายได้ครอบครัว	19,500 บาท	ต่อเดือนขึ้นไป

จากนโยบายดังกล่าว การเคหะแห่งชาติ จะพัฒนาโครงการเคหะชุมชนให้กับผู้มีรายได้น้อยและ  
 รายได้ปานกลาง ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งในเมืองภูมิภาคต่าง ๆ ทั่ว  
 ประเทศ มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 27,000 หน่วย โดยแบ่งออกเป็น โครงการในกรุงเทพและ  
 ปริมณฑล จำนวน 22,000 หน่วย โครงการในเมืองภูมิภาค 5,000 หน่วย และจะเป็นการ  
 ปรับปรุงชุมชนแออัดจำนวน 20,000 หน่วย ทั้งนี้จะเป็นการร่วมมือกับทางฝ่ายเอกชน หน่วย  
 ราชการ หรือวิสาหกิจที่ต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อพนักงานของตน และเพื่อสนับสนุนโครงการพัฒนา  
 ของรัฐ อาทิเช่น โครงการพัฒนาชายฝั่งทะเลตะวันออก และโครงการนิคมอุตสาหกรรมใน  
 ภูมิภาค เป็นต้น

#### 4.1.2 ผลงานการก่อสร้าง เคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ

ผลงานการก่อสร้าง เคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติที่ผ่านมา เป็น เคหะชุมชนที่ก่อสร้างและรับโอนงานมาจากงานอาคารสงเคราะห์ส่วนหนึ่ง (คือ เคหะชุมชนที่ก่อสร้างก่อนปี 2519) และ เคหะชุมชนที่ก่อสร้างภายหลังปี 2521 ซึ่งเป็นผลงานของการเคหะแห่งชาติเอง ผลงานการก่อสร้างเคหะชุมชนทั้งหมดสามารถแสดงได้ดังตารางที่ 4.1 และแผนที่ 4.1 ต่อไปนี้

ตารางที่ 4.1 แสดงโครงการ เคหะชุมชนในเขตนครหลวงและภูมิภาคที่จัดสร้างโดยการเคหะแห่งชาติ

สช.	ชื่อโครงการ	ลักษณะอาคาร	เช่า	เช่าซื้อ	ยอดรวม	ค่าเช่าต่อเดือน
ดินแดง 1	ราชวิถี-รางน้ำ	บ้านแถว 2 ชั้น	237	-		95,120 และ 130 บาท
	ถนนสวรรคโลก	บ้านแถว 2 ชั้น	92	-		120 และ 130 บาท
	ท่าวัง	เรือนไม้	1	-		
	พิบูลวัฒนาเดิม	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	-	240		
		ร้านค้า	-	30		
	พิบูลวัฒนาใหม่	แฟลต 8 ชั้น	-	410		300 บาท
	ดินแดง (แฟลต 1-32)	แฟลต 4 ชั้น	1,984			100 และ 125 บาท
ดินแดง 3	แฟลต 8 ชั้น		1,020			
			รวม		4,014	

สช.	ชื่อโครงการ	ลักษณะอาคาร	เช่า	เช่าซื้อ	ยอดรวม	ค่าเช่าต่อเดือน
ดินแดง 2	ดินแดง(แฟลต33-64)	แฟลต 4 ชั้น	2,160	-		300 บาท
	ดินแดง(พิเศษ ร้านค้า)	แฟลต 5 ชั้น	826	-		500 บาท
	ดินแดงใหม่ระยะ ที่ 1	แฟลต 12 ชั้น	-	308		
	ดินแดง 2ระยะ 3	แฟลต 5 ชั้น	676			300 บาท
			รวม			3,970
ดินแดง 4	ดินแดง 4ระยะ 1			973		
	ดินแดง 4ระยะ 2			674		
			รวม		1,647	
ห้วยขวาง	ห้วยขวางระยะ 1-2	แฟลต 4 ชั้น	1,600	-		300 บาท
	ห้วยขวางระยะ3	แฟลต 5 ชั้น	1,600			400 บาท
	ห้วยขวางระยะ4	แฟลต 4 ชั้น	160			400 บาท
			รวม		33,600	
ประชาณี เวศน์	ประชาณีเวศน์ 2 ระยะ 1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	-	584		
	ประชาณีเวศน์ 2 ระยะ 3	บ้านแฝดชั้นเดียว	-	642		2,150 บาท
	ประชาณีเวศน์ 3 ส่วน 3	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	-	153		
	ประชาณีเวศน์ 3	บ้านแฝดชั้นเดียว	-	968		
	ส่วน 1	บ้านแฝด 2 ชั้น	-	564		
		บ้านแถว 2 ชั้น	-	520		
		รวม			3,431	

สช.	ชื่อโครงการ	ลักษณะอาคาร	เช่า	เช่าซื้อ	ยอดรวม	ค่าเช่าต่อเดือน	
ท่าทราย	นนทบุรี แจ้งวัฒนะเวสต์ ท่าทราย	อาคารเรือนไม้	16	-			
		บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	-	103			
		เรือนแถว	-	103		530 บาท	
		เรือนแถว	-	152		530 บาท	
		แฟลต 5 ชั้น	-	100		560 บาท	
		เรือนแถว 2 ชั้น	-	231		640 บาท	
		เรือนแถวชั้นเดียว	-	130			
		เรือนแถว 2 ชั้น	-	156		835 บาท	
		บ้านแฝด 2 ชั้น	-	166		880 บาท	
		บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	-	381		1,215 บาท	
		ประชาชนิเวณ 1	แฟลต 4 ชั้น	120	-		
		ประชาชนิเวณ 1 (เสริม)	แฟลต 4 ชั้น	120	-		
			บ้านแถว 2 ชั้น	-	120		
	รวม			1,898			
บางบัว	บางบัว 2	แฟลต 5 ชั้น	-	684		845 บาท	
		บ้านแถวชั้นเดียว	-	530		795 บาท	
		รวม			1,214		
รังสิต	รังสิตระยะ 1	บ้านแถวชั้นเดียว	-	1,428			
		ร้านค้า	1	-			
		รวม			1,429		
นวนคร*	นวนคร	แฟลต 5 ชั้น	-	567		550บาท คิดเพิ่ม 100	
		รวม			567	บาททุก ๆ 3ปี	

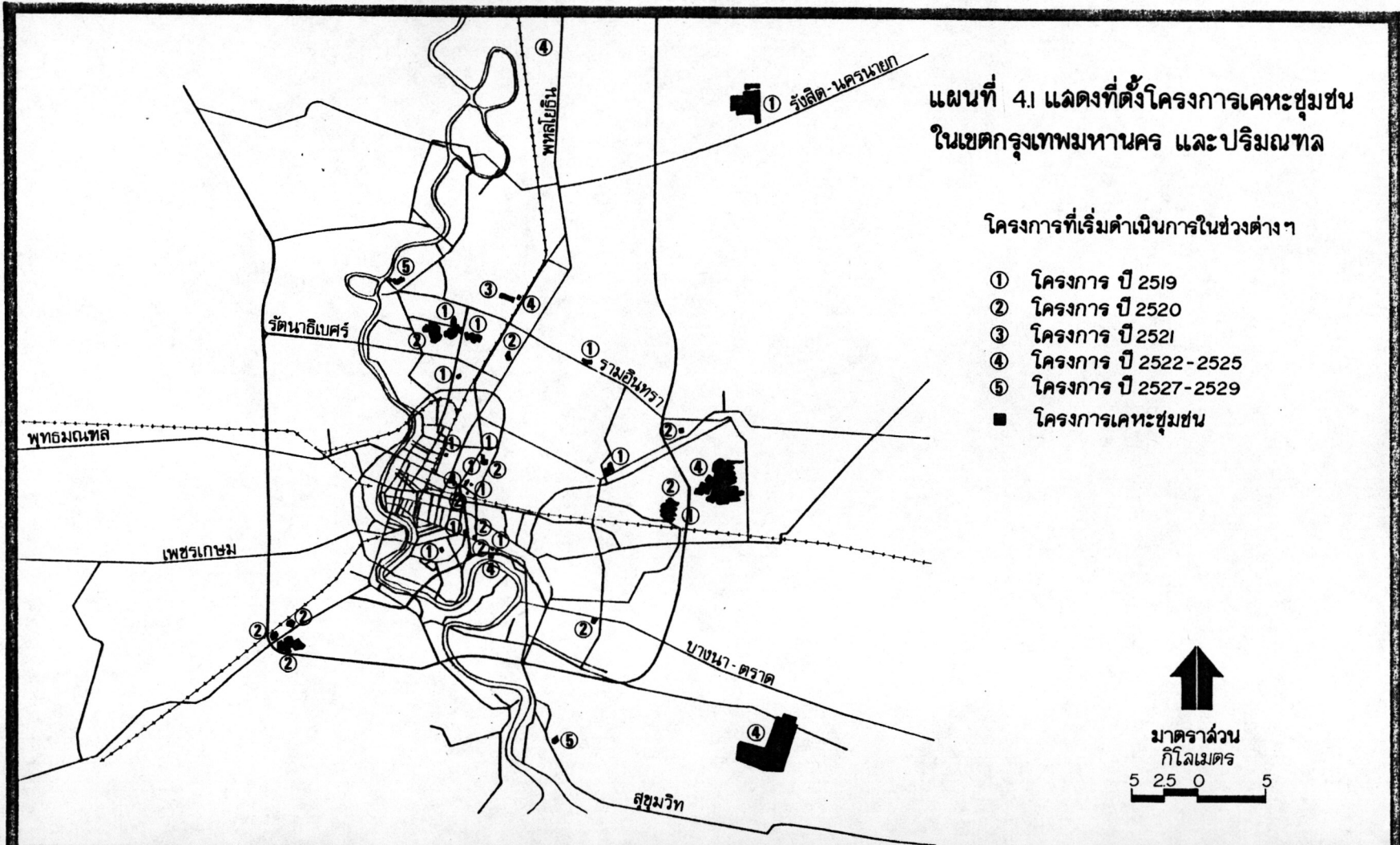


สช.	ชื่อโครงการ	ลักษณะอาคาร	เช่า	เช่าซื้อ	ยอดรวม	ค่าเช่าต่อเดือน		
คลองจั่น	คลองจั่นรุ่น 1	บ้านแฝด 2 ชั้น	-	524		600 และ 750 บาท		
	คลองจั่นรุ่น 2,3,4	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	-	621				
	คลองจั่นรุ่น 5	ตึกแถว 2 ชั้น	190	-				
	ร้านค้า เรือนกระจก	เรือนแถวชั้นเดียว	19	-				
	พิวลเวศน์	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	-	243				
	คลองจั่น		แฟลต 5 ชั้น ฟ.1	-	3,402			540 บาท
			แฟลต 5 ชั้น ฟ.2	-	2,412			784 บาท
			การ์เดนกอล์ฟพาร์ตเมนท์		624			
			รวม				7,855	
	รามอินทรา *	รามอินทรา	แฟลต 5 ชั้น	-	448			
บ้านแถว 2 ชั้น			-	322				
ร้านค้า			-	42				
รวม					812			
หัวหมาก	หัวหมากระยะ 1	บ้านแฝด 2 ชั้น	-	576				
		อาคารพาณิชย์	-	12				
	หัวหมากระยะ 2	บ้านแฝดชั้นเดียว	-	990		925 บาท		
		ส่วน 2	บ้านแฝด 2 ชั้น	-	390		1,650 บาท	
	หัวหมากระยะ 2	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	-	134		2,685 บาท		
		ส่วน 3						
รวม				2,102				
บางชัน *	บางชัน ระยะ 1	แฟลต 5 ชั้น	916	-		ปีที่ 1, 2 355 และ 570 บาท		
			รวม		916	ปีที่ 3, 4 400 และ 700 บาท		

สช.	ชื่อโครงการ	ลักษณะอาคาร	เช่า	เช่าซื้อ	ยอดรวม	ค่าเช่าต่อเดือน
บ่อนไก่	บ่อนไก่ ทุ่งมหาเมฆ	แฟลต 4 ชั้น	336	-		150 บาท
		ตึกแถว 2 ชั้น	7	-		
		อาคารตึก 2 ชั้น	-	434		
		การ์เดินท์อพาร์ท เมนต์	-	16		
		อาคารตึก	-	15		
	บ่อนไก่ระยะ 1	แฟลต 5 ชั้น	120	-		300 บาท
		แฟลต 12 ชั้น	452	-		300 บาท
		แฟลต 12 ชั้น	-	264		300 บาท
	บ่อนไก่ระยะ 2	แฟลต 4 ชั้น	380	-		
		รวม			1,704	
คลองเตย	คลองเตยระยะ 1-2	แฟลต 5 ชั้น	2,098	-		300 บาท
		รวม			3,538	
	คลองเตย 3 ส่วน 1-2			1,440		
บางนา *	บางนาระยะ 1	แฟลต 5 ชั้น	-	1,656		460 และ 930 บาท
		รวม			1,656	
ธนบุรี	ธนบุรี 1 ส่วน 1	เรือนแถวชั้นเดียว	-	500		445 บาท
		ธนบุรี 1 ส่วน 2		51		
	ธนบุรี 3	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	-	478		830 บาท
		บ้านแถวชั้นเดียว	-	650		440 บาท
		บ้านแฝด 2 ชั้น	-	600		
รวม			2,279			
ร่มเกล้า	ร่มเกล้าวาระที่ 1		-	3,830	3,830	
บางพลี	บางพลีระยะ 1 วาระ 1		-	3,335	3,335	

สช.	ชื่อโครงการ	ลักษณะอาคาร	เช่า	เช่าซื้อ	ยอดรวม	ค่าเช่าต่อเดือน	
เชียงใหม่	ข้างคลาน	แฟลต	32	-			
		บ้านแฝด	12	-			
		หนองทอยระยะ 1	บ้านแฝดชั้นเดียว	-	164		905 บาท
		บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	-	45		1,935 บาท	
	รวม				253		
หาดใหญ่	อาคารสงเคราะห์ สงขลา	หาดใหญ่ระยะ 1	แฟลต 5 ชั้น	224	-		420 บาท
		หาดใหญ่ระยะ 2	แฟลต 5 ชั้น	144	-		
		รวม				402	
		อาคารสงเคราะห์ นครราชสีมา	นครราชสีมา		38	-	
	นครราชสีมาระยะ 1	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	-	470		605 บาท	
รวม					508		
ชลบุรี	อาคารสงเคราะห์ ชลบุรี	ชลบุรี 1	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว ขนาดเล็ก	-	136		650 บาท
		บ้านเดี่ยวชั้นเดียว ขนาดกลาง	-	138		1,380 บาท	
		บ้านเดี่ยวชั้นเดียว ขนาดใหญ่	-	79		1,840 บาท	
		รวม				357	

หมายเหตุ \*คือ เคหะชุมชน ซึ่งใช้เป็นตัวอย่างในการศึกษานี้



แผนที่ 4.1 แสดงที่ตั้งโครงการเคหะชุมชน  
ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

โครงการที่เริ่มดำเนินการในช่วงต่างๆ

- ① โครงการ ปี 2519
- ② โครงการ ปี 2520
- ③ โครงการ ปี 2521
- ④ โครงการ ปี 2522-2525
- ⑤ โครงการ ปี 2527-2529
- โครงการเคหะชุมชน



การศึกษาความได้เปรียบ - เสียเปรียบระหว่างเคหะชุมชนชานเมืองที่มีแหล่งงานและไม่มีแหล่งงาน

จากเคหะชุมชนที่การเคหะแห่งชาติได้จัดสร้างขึ้น ทั้งในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดต่าง ๆ ในเขตภูมิภาคนั้น การเคหะแห่งชาติได้พยายามจัดสร้างและเลือกที่ตั้งของเคหะชุมชนให้เหมาะสมถูกต้องกับความต้องการที่เป็นจริง โดยพิจารณาจาก

1) สภาพที่ดินที่เหมาะสม คือไม่มีปัญหาที่ทำให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการปรับปรุงที่ดินสูงเกินไป และมีสาธารณูปโภคต่าง ๆ พร้อม ทำให้ค่าใช้จ่ายในหมวดนี้ลดลง เงินส่วนที่เหลือ จะเป็นค่าก่อสร้างตัวอาคารมีมากพอที่จะสร้างให้เป็นที่พอใจแก่ลูกค้าได้

2) การพิจารณาและให้ความสำคัญกับผู้ที่ยื่นบัญชีรอในการเช่า หรือ เช่าซื้อที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติว่า มีที่ตั้งที่อยู่อาศัยปัจจุบัน สภาพทางสังคม และเศรษฐกิจเป็นอย่างไร เพราะสภาพทั่วไป และที่ตั้งของโครงการเคหะชุมชนที่จะจัดสร้างให้สอดคล้องกลมกลืนกับสภาพเดิมของผู้ที่จะเช่าอยู่อาศัย จะมีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อของลูกค้ามาก

3) ที่ตั้งของเคหะชุมชนควรสอดคล้องกับสภาพที่เกี่ยวข้องกับภายนอก คือ

(3.1) สอดคล้องกับผังเมืองที่กำหนดขึ้น

(3.2) การมีแหล่งงานอยู่ใกล้เคียง เนื่องจากตามแผนการจัดสร้างของการเคหะแห่งชาติ ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะมีรายได้น้อย และมีแหล่งงานเดิมส่วนใหญ่อยู่ภายในตัวเมือง แต่จากข้อจำกัดในเรื่องความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัย ทำให้ การเคหะแห่งชาติจำเป็นต้องลดต้นทุนในการจัดทำโครงการ โดยเลือกบริเวณนอกเมืองออกไป ทำให้จำเป็นต้องเลือกแหล่งที่ตั้ง ที่มีแหล่งงานอยู่ใกล้ ๆ นอกจากนี้ยังจะช่วยเปิดโอกาสให้สมาชิกอื่นของครอบครัวมีโอกาสที่จะหารายได้เพิ่มเติมให้แก่ครอบครัวได้อีกด้วย

จากหลักการที่ต้องพิจารณาในการเลือกที่ตั้งของโครงการเคหะชุมชนดังกล่าวนี้ จะเห็นได้ว่า หลักการที่จะเลือกที่ตั้งเคหะชุมชน โดยให้มีสภาพที่ดินที่เหมาะสม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ พร้อมดังกล่าว มักมีราคาสูง เนื่องจากการเก็งกำไร แต่ปัญหาดังกล่าวอาจจัดการให้หมดไปได้ โดยการศึกษาข้อมูลรายละเอียดต่าง ๆ ที่จำเป็นและจัดซื้อไว้ล่วงหน้าพอสมควร ก็จะแก้ปัญหาระเบิดการเก็งกำไรที่ดินได้

ในหลักการที่สอง ที่จะจัดสร้างให้เคหะชุมชนมีสภาพทั่วไป และที่ตั้งโครงการเคหะชุมชนที่จะจัดสร้าง ให้สอดคล้องกลมกลืนกับสภาพเดิมของผู้อยู่อาศัยดังกล่าว การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการ โดยจัดสร้างให้เป็นชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมดี เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยของ

ผู้เช่าอยู่อาศัย ซึ่งเป็นความพยายามในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย ให้กลมกลืนกับสภาพชีวิตเดิม หรือในบางกรณีก็เป็นการยกระดับการอยู่อาศัย ในที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยอีกด้วย

ส่วนในหลักการที่สาม ที่จะจัดสร้าง เคหะชุมชนให้มีที่ตั้งที่สอดคล้องกับสภาพที่เกี่ยวข้องภายนอก เช่น สอดคล้องกับผังเมือง และมีแหล่งงานอยู่ใกล้เคียง ให้ผู้อยู่อาศัย ซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อย ได้มีที่ทำงานที่สะดวกสบายในการเดินทาง ลดค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทาง ไปยังที่ทำงาน รวมทั้งเป็นการเสริมสร้างโอกาสให้สมาชิกในครัวเรือนได้มีอาชีพ เสริมรายได้จากการทำงานในแหล่งงานที่อยู่ใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยนั้น ทั้งในภาคปกติและงานพิเศษล่วงเวลา ซึ่งประโยชน์ที่จะได้รับนั้นนอกจากจะเกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัยเองแล้ว ก็ยังเกิดประโยชน์แก่สังคมส่วนรวมอีกด้วยเช่นกัน กล่าวคือ จะเป็นการช่วยลดปัญหาการติดขัดของการจราจร จากการเดินทางไปทำงานในช่วงเวลาวิกฤติและยังเป็นการจัดความเป็นระเบียบเรียบร้อยของการใช้ที่ดินภายในเมืองอีกด้วย

แต่ใน เคหะชุมชนชานเมืองของการเคหะแห่งชาติที่ไม่มีแหล่งงานอยู่คู่กันตามวัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติ ที่จะให้เป็นเคหะชุมชนชานเมืองแบบคอร์มิทอรี (DOMITORY) นั้น ผู้อยู่อาศัยซึ่งมีฐานะปานกลางจนถึงค่อนข้างต่ำ ยังต้องเดินทางเข้าสู่แหล่งงานภายในเมือง ดังนั้นผู้อยู่อาศัยเหล่านี้ต้องสิ้นเปลืองทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปยังที่ทำงาน ซึ่งผลกระทบอื่น ๆ ที่ตามมา แก่ผู้อยู่อาศัยเหล่านี้คือ สุขภาพจิตที่เสื่อมลง จากการพบปัญหา และอุปสรรค ในการเดินทางและชีวิตประจำวันที่เร่งรัดหรือขาดการพักผ่อนที่เพียงพอ ตลอดจนความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านที่ไม่ดีเท่าที่ควร ดังนั้นเพื่อพิจารณาถึงรายละเอียดของความแตกต่างในระหว่างเคหะชุมชนที่มีแหล่งงานและไม่มีแหล่งงาน ในบริเวณชานเมืองดังกล่าวนี้ จึงได้เลือกตัวอย่างเคหะชุมชนเพื่อการศึกษา 2 กลุ่ม คือ เคหะชุมชนบางชัน และเคหะชุมชนการเคหะแห่งชาติในนคร เป็นเคหะชุมชนกลุ่มที่ 1 ซึ่งเป็นเคหะชุมชนชานเมืองที่มีแหล่งงาน ส่วนเคหะชุมชนกลุ่มที่ 2 เป็นเคหะชุมชนชานเมืองที่ไม่มีแหล่งงาน คือเคหะชุมชนบางนา และเคหะชุมชนรามอินทรา

#### 4.2) สภาพทั่วไปของเคหะชุมชนที่เป็นตัวอย่างในการศึกษา

เคหะชุมชนที่ใช้เป็นตัวอย่างในการศึกษานี้มี 4 แห่งด้วยกันคือ เคหะชุมชนชานเมือง

ที่มีแหล่งงาน ได้แก่ เคหะชุมชนบางชั้น และนวนคร และเคหะชุมชนชานเมืองที่ไม่มีแหล่งงาน ได้แก่ เคหะชุมชนบางนาและรามอินทรา ซึ่งแต่ละแห่งนั้นมีสภาพทั่วไป วัตถุประสงค์ของโครงการและสภาพต่าง ๆ แตกต่างกันไปตามสถานที่ และสิ่งแวดล้อม แต่ทั้งนี้ เพื่อให้การศึกษานี้มีความสมบูรณ์ ครบถ้วน กล่าวคือ เพื่อให้เกิดความเข้าใจในภูมิหลังของผู้อยู่อาศัย ในชุมชนศึกษาทั้ง 4 แห่ง เปรียบกัน จึงควรพิจารณาถึงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเดิม หรือรัศมีในการย้ายถิ่นฐาน ลักษณะและกรรมสิทธิ์การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเดิม ตลอดจนสาเหตุที่ย้ายจากที่อยู่อาศัยเดิมมายังที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เพื่อให้ทราบถึงสภาพความเป็นอยู่ ในอดีตของผู้อยู่อาศัยในชุมชนศึกษาดังกล่าวนี้นี้ แล้วจึงพิจารณาศึกษาถึงลักษณะทั่วไปของเคหะชุมชนศึกษาในปัจจุบันนี้ต่อไป ตามลำดับ

#### 4.2.1 ลักษณะและรูปแบบการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยเดิม

##### 4.2.1.1 ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเดิม

จากแผนที่ 4.2 ซึ่งแสดงถึงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเดิม

และรัศมีในการย้ายถิ่นฐานของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนศึกษาทั้ง 4 แห่ง พบว่า ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเดิมของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนที่ไม่มีแหล่งงาน จะมีความแตกต่างจากที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเดิมของผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่มีแหล่งงานอย่างเห็นได้ชัด โดยผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่มีแหล่งงานจะมีภูมิลำเนาในเขตต่างจังหวัดมากที่สุด ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่ไม่มีแหล่งงานส่วนใหญ่จะมีภูมิลำเนาในเขตกรุงเทพมหานครมากที่สุด

ในเคหะชุมชนที่มีแหล่งงานคือ เคหะชุมชนบางชั้นนั้นผู้อยู่อาศัยจะมีภูมิลำเนาเดิมในเขตกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดเป็นจำนวนใกล้เคียงกัน โดยภูมิลำเนาในเขตกรุงเทพฯ นั้นจะอยู่ในเขตมินบุรีมากที่สุด (22 ราย หรือ 28% ของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนบางชั้น) ส่วนผู้อยู่อาศัยที่มีภูมิลำเนาในเขตต่างจังหวัดจะมีเขตภูมิลำเนาในจังหวัดต่าง ๆ ทั่วไป (ไม่เฉพาะเจาะจง) เป็นจำนวน 34 รายหรือ 44% ของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนนี้ทั้งหมด ดังแผนที่ 4.2

และในเคหะชุมชนนวนครนั้น ผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนนี้ มีภูมิลำเนาในต่างจังหวัดเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะจะอยู่ในเขตจังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นที่ตั้งของชุมชนนี้มากที่สุด คือ 16 ราย หรือ 26% ของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนนี้ ส่วนที่เหลือเป็นภูมิลำเนาในเขตจังหวัดอื่น ๆ (ซึ่งไม่ซ้ำกัน) เป็นจำนวน 57% ของกลุ่มตัวอย่าง และอีก 10 ราย

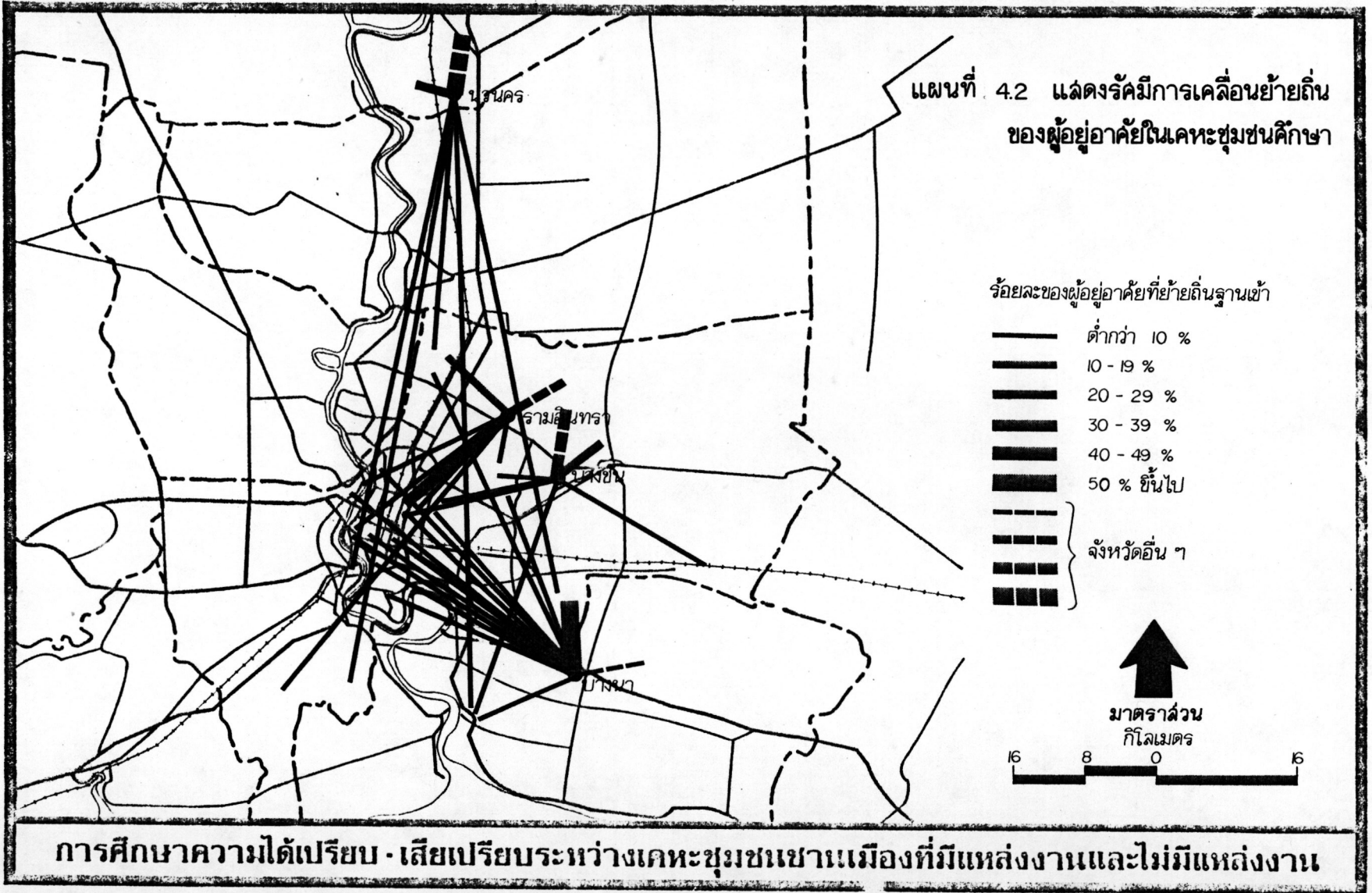
หรือ 17% ของกลุ่มตัวอย่างนี้จะมีที่ตั้งภูมิลำเนาเดิมในเขตกรุงเทพมหานคร ดังแผนที่ 4.2

ส่วนในเคหะชุมชนที่ไม่มีแหล่งงาน ซึ่งผู้อาศัยจะมีภูมิลำเนาในเขตกรุงเทพมหานครมากที่สุด โดยในเคหะชุมชนบางนา ผู้อาศัยจะมีภูมิลำเนาในเขตพระโขนง ซึ่งเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยปัจจุบันมากที่สุดถึง 126 ราย หรือ 83% ของกลุ่มตัวอย่างในชุมชนนี้ และที่เหลือจะเป็นผู้อาศัยที่มีภูมิลำเนาในจังหวัดต่าง ๆ โดยเฉพาะจังหวัดสมุทรปราการ เช่นเดียวกับในเคหะชุมชนรามอินทรา ผู้อาศัยในชุมชนจะมีภูมิลำเนาเดิมในเขตกรุงเทพมหานครมากที่สุดถึง 27 รายหรือ 77% ของกลุ่มตัวอย่างในรามอินทรา (โดยเฉพาะในเขตพญาไท) และส่วนที่เหลือจะเป็นผู้มีภูมิลำเนาในจังหวัดอื่น ๆ (ซึ่งไม่ซ้ำกัน)

ซึ่งจากแผนที่ 4.2 จะสรุปได้ว่า ผู้อาศัยเดิมของผู้อาศัยในเคหะชุมชนศึกษาทั้ง 4 แห่งนี้ หรืออีกนัยหนึ่งคือ รัศมีในการย้ายถิ่นฐานของผู้อาศัยในชุมชนศึกษาทั้ง 4 แห่งนี้ จะมีความแตกต่างกันเป็น 2 กลุ่มคือ ในกลุ่มเคหะชุมชนชานเมืองที่มีแหล่งงานจะมีรัศมีในการย้ายถิ่นฐานที่กว้างไกล (เพราะมาจากต่างจังหวัดเป็นส่วนใหญ่) กว่าในเคหะชุมชนชานเมืองที่ไม่มีแหล่งงาน ซึ่งมีภูมิลำเนาเดิมในเขตกรุงเทพฯ มากที่สุด โดยมีรัศมีในการย้ายถิ่นฐานดังแผนภูมิต่อไปนี้



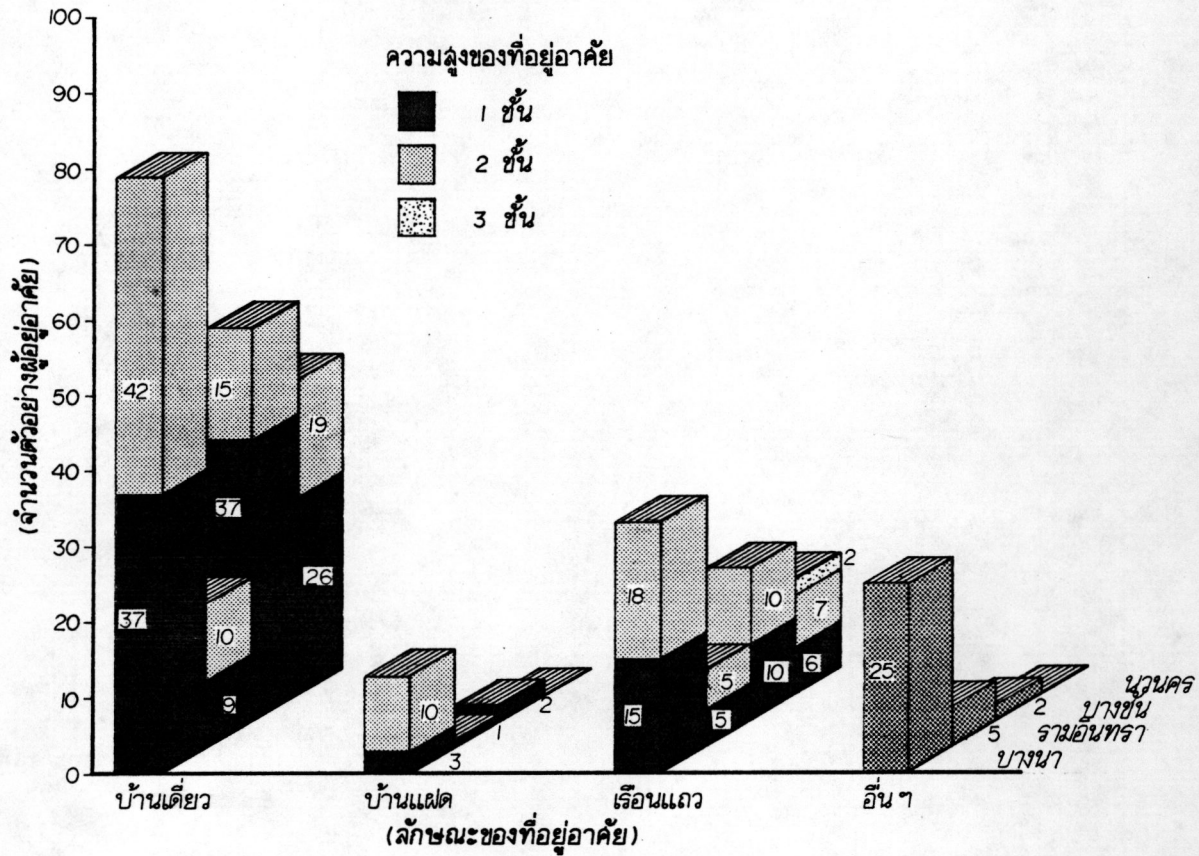




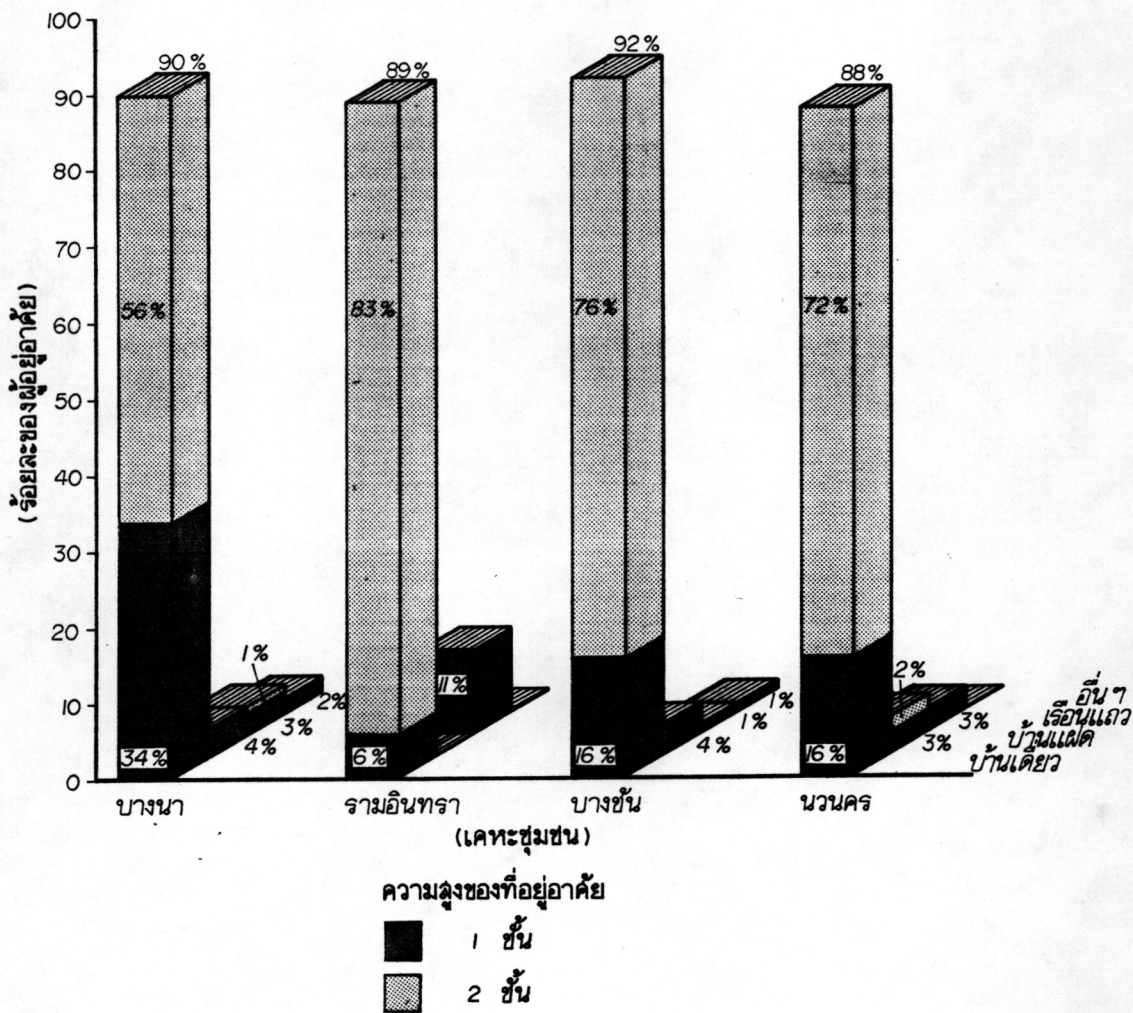
#### 4.2.1.2 รูปแบบของที่อยู่อาศัยเดิม

จากแผนภูมิที่ 4.1 ซึ่งแสดงถึงรูปแบบหรือลักษณะของที่อยู่อาศัยเดิมของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนศึกษาที่มีแหล่งงาน และไม่มีแหล่งงาน ซึ่งพบว่า รูปแบบหรือลักษณะของที่อยู่อาศัยเดิมของเคหะชุมชนศึกษาทั้ง 2 กลุ่ม มีลักษณะของที่อยู่อาศัยเดิมของเคหะชุมชนศึกษาทั้ง 2 กลุ่ม มีลักษณะคล้ายคลึงกัน กล่าวคือ เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด แต่ในด้านรายละเอียดนั้นมีความแตกต่างกัน คือ ในเคหะชุมชนที่มีแหล่งงานจะเป็นที่อยู่อาศัยเดิมประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวมากที่สุด แต่ในชุมชนที่ไม่มีแหล่งงานจะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้นมากที่สุด และที่เหลือนั้นจะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทเรือนแถว บ้านแฝด และที่อยู่อาศัยรูปแบบอื่น ๆ คือ ตึกแถว หรือ แฟลต อีกเล็กน้อย ดังรายละเอียดในแผนภูมิที่ 4.1

แผนภูมิ 4.1 แสดงลักษณะของที่อยู่อาศัยเดิมของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนต่างๆ



แผนภูมิ 4.2 แสดงลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชน ต้องการเป็นเจ้าของในอนาคต



#### 4.2.1.3 กรรมสิทธิ์ในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย เดิม

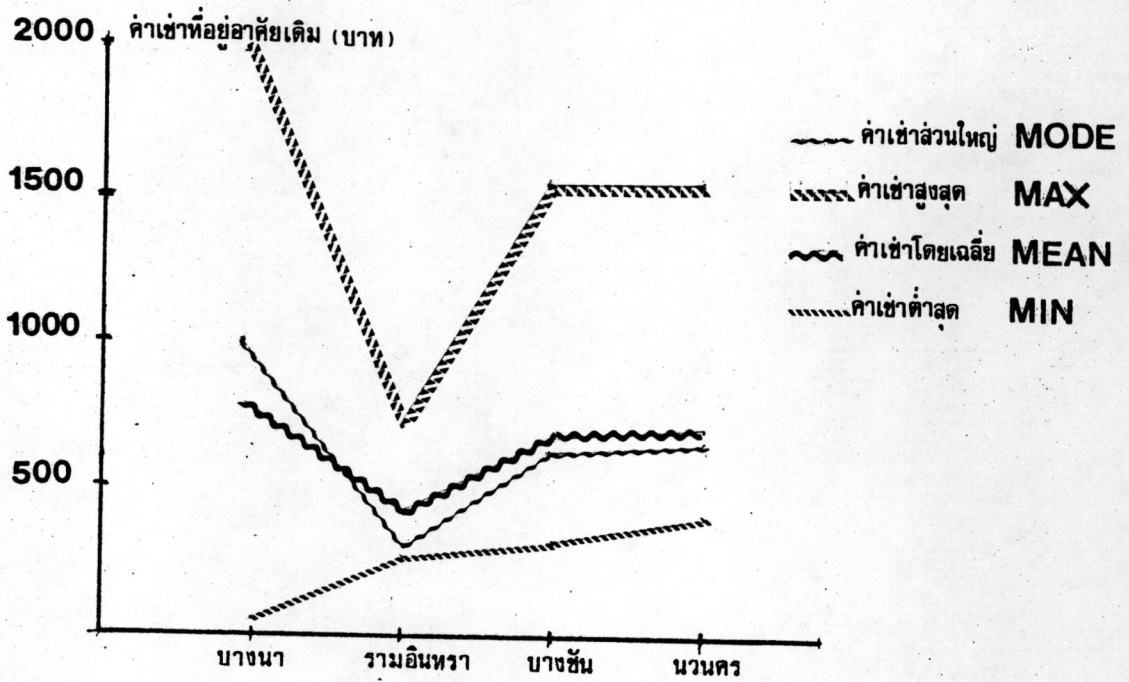
สถานภาพการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย เดิม ก่อนที่จะ เข้าอยู่ใน  
 เคหะชุมชนในปัจจุบันส่วนใหญ่ จะมีกรรมสิทธิ์ในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย เดิมของตนเองแทบทั้ง  
 ล้น (ทั้งในสภาพที่เป็นผู้อาศัยในที่อยู่อาศัยที่บิดา มารดา หรือญาติ พี่น้องของตนเป็นเจ้าของ)  
 ดังปรากฏในเคหะชุมชนรามอินทรา บางชั้น และนวนคร แต่ในเคหะชุมชนบางนานั้น ส่วนใหญ่  
 จะเป็นการเช่าที่อยู่อาศัยเดิมมากที่สุด เพียงแห่งเดียวเท่านั้น ส่วนการเช่าที่อยู่อาศัยในที่อยู่  
 อาศัยโดยไม่เสียค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ นั้น มีจำนวนเล็กน้อยเท่านั้น ดังแผนภูมิที่ 4.4

และในด้านของการเช่าที่อยู่อาศัยในอดีตนั้น พบว่า ในเคหะ  
 ชุมชนบางนานั้นผู้อยู่อาศัยซึ่งเช่าที่อยู่อาศัยนั้น จะเสียค่าเช่าสูงกว่ากลุ่มผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชน  
 อื่น ๆ อีก 3 แห่ง เพราะโดยเฉลี่ยแล้วจะเสียค่าเช่าเดือนละ 713 บาท (mean) ค่าเช่า  
 สูงสุด 2,000 บาท ต่อเดือน และส่วนใหญ่ (mode) จะเสียค่าเช่าเดือนละ 1,000 บาท  
 ในขณะที่ผู้เช่าที่อยู่อาศัยซึ่งเข้าอยู่ในเคหะชุมชนรามอินทรา จะเสียค่าเช่าต่ำสุด คือโดยเฉลี่ย  
 จะเสียค่าเช่าเดือนละ 425 บาท (mean) ค่าเช่าสูงสุด 700 บาทต่อเดือน และส่วนใหญ่  
 (mode) จะเสียค่าเช่าเดือนละ 350 บาทเท่านั้น

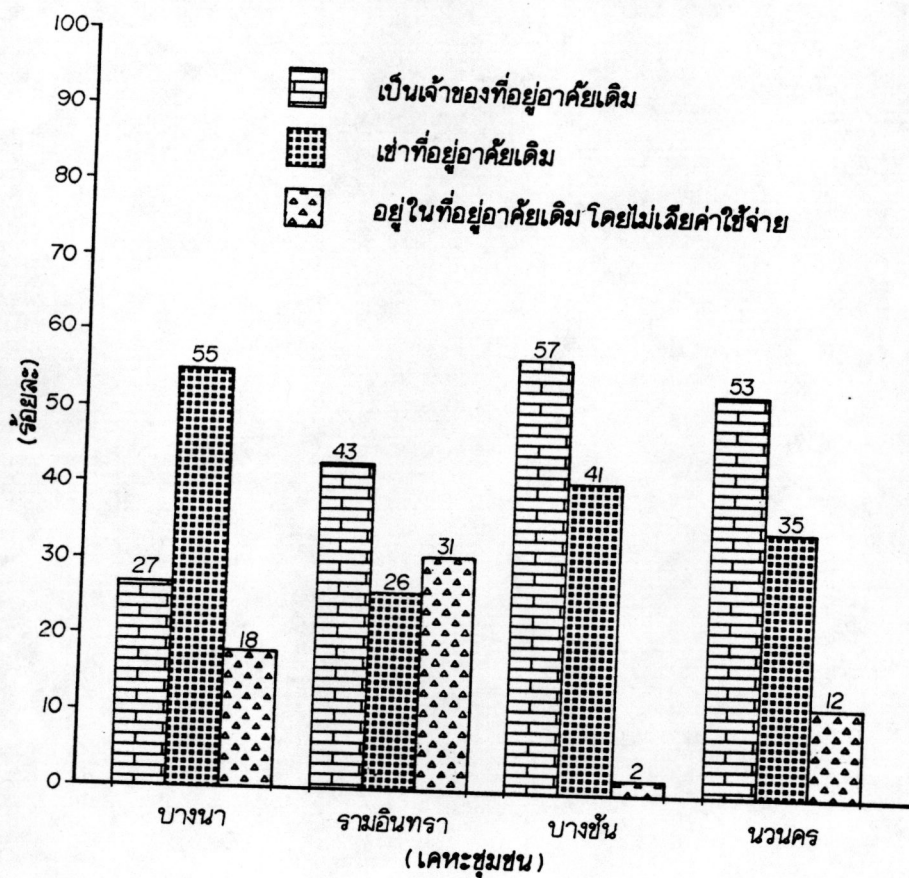
ส่วนในกลุ่มผู้ที่เคยเช่าที่อยู่อาศัย และเข้าอยู่ในเคหะชุมชนที่มี  
 แล่งงานนั้น เสียค่าเช่าที่อยู่อาศัย ในระดับที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ในเกณฑ์ระดับปานกลาง ของ  
 กลุ่มผู้ที่เคยเช่าที่อยู่อาศัยและเข้าอยู่ในชุมชนที่มีแล่งงาน คือโดยเฉลี่ยจะเสียค่าเช่าเดือนละ  
 ประมาณ 680 - 690 บาท (mean) ค่าเช่าสูงสุด 1,500 บาท ต่อเดือน (maximum)  
 และส่วนใหญ่จะเสียค่าเช่าเดือนละ 600 - 700 บาท (mode)

โดยอัตราการเช่าที่อยู่อาศัยในอดีตของผู้อยู่อาศัยในชุมชนศึกษา  
 ทั้ง 4 แห่งนี้ จะมีอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ย ค่าเช่าต่ำสุด ค่าเช่าสูงสุด และค่าเช่าของชุมชนส่วน  
 ใหญ่ (mean, minimum, maximum และ mode) ดังแผนภูมิต่อไปนี้

แผนภูมิที่ 4.3 แสดงค่าเช่าที่อยู่อาศัยเต็ม ของผู้อยู่อาศัยแต่ละชุมชน



แผนภูมิ 4.4 เปรียบเทียบสภาพการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเดิม



#### 4.2.1.4 สาเหตุที่ย้ายจากที่อยู่อาศัยเดิม

จากตารางที่ 4.2 ซึ่งแสดงถึงสาเหตุในการย้ายที่อยู่อาศัยจากเดิม เข้ามาอยู่ใน คณะชุมชนของการ คณะแห่งชาติในปัจจุบันนี้ พบว่ามีความแตกต่างกันในระหว่าง คณะชุมชนที่มีแหล่งงานและไม่มีแหล่งงาน กล่าวคือ ใน คณะชุมชนชานเมืองที่มีแหล่งงานนั้นผู้อยู่อาศัยจะย้ายจากที่อยู่อาศัยเดิม มาอยู่ในที่อยู่อาศัยปัจจุบันนี้ก็เพราะต้องการอยู่ใกล้ที่ทำงานและต้องการมีการคมนาคมที่สะดวก โดยสามารถเดินทางไปทำงานและไปยังสถานที่ต่าง ๆ เพื่อกิจกรรมในชีวิตประจำวันได้โดยสะดวกกว่าเดิม ส่วนใหญ่กลุ่ม คณะชุมชนชานเมืองที่ไม่มีแหล่งงานในการศึกษานี้ จะมีสาเหตุในการย้ายที่อยู่อาศัยจากเดิมมาอยู่ในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ด้วยเหตุผลที่ไม่เกี่ยวกับการทำงานนัก แต่จะเป็นเหตุผลเกี่ยวกับการขยายที่อยู่อาศัยจากเดิมที่คับแคบเกินไปมาตั้งครัวเรือนใหม่ หรือมีสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยเดิมไม่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย และ เนื่องจากถูกไล่ที่เป็นต้น

ดังนั้นโดยสรุปแล้วการย้ายถิ่นฐานของผู้อยู่อาศัยใน คณะชุมชน ทั้ง 2 กลุ่มนี้ มีลักษณะแตกต่างกันทั้งในรัศมีหรือขอบข่ายการเคลื่อนย้ายถิ่นฐาน และในสาเหตุของการเคลื่อนย้ายถิ่นฐานอีกด้วย ทั้งในรัศมีการเคลื่อนย้ายถิ่นฐานของชุมชนที่มีแหล่งงานซึ่งจะเคลื่อนย้ายด้วยรัศมีกว้างไกลกว่า ในการเข้าสู่กรุงเทพฯ หรือชานเมืองกรุงเทพฯ เพื่อการทำงานทำ แต่ในชุมชนที่ไม่มีแหล่งงานจะเคลื่อนย้ายถิ่นฐานด้วยรัศมีที่แคบกว่า แต่เพื่อการขยายครัวเรือน หรือเพื่อให้สิ่งแวดล้อมดีขึ้น ซึ่งเป็นเหตุผลที่ไม่เกี่ยวกับการทำงานแต่อย่างใด

#### ตารางที่ 4.2 แสดงสาเหตุในการย้ายที่อยู่อาศัยเดิม เข้าอยู่ใน คณะชุมชนศึกษาทั้ง 4 แห่งในปัจจุบัน

อันดับที่	สาเหตุในการย้ายที่อยู่อาศัยเดิม ของผู้อยู่อาศัยใน คณะชุมชน			
	บางนา	รามอินทรา	บางชัน	นวนคร
1	ต้องการแยกครัวเรือนใหม่	ถูกไล่ที่ และไกลจากที่ทำงาน	ไกลจากที่ทำงาน	ไกลจากที่ทำงาน
2	สิ่งแวดล้อมไม่ดี	ไม่สะดวกในการเดินทาง	ไม่สะดวกในการเดินทาง	ไปสะดวกในการเดินทาง
3	ไม่สะดวกในการเดินทาง	ต้องการแยกครัวเรือนใหม่	ต้องการแยกครัวเรือนใหม่	สิ่งแวดล้อมไม่ดี



#### 4.2.2 ลักษณะทั่วไปของ คณะชุมชนศึกษาในปัจจุบัน

จากลักษณะและรูปแบบการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยเดิมของผู้อยู่อาศัยในคณะชุมชนศึกษาแต่ละแห่งที่ผ่านมาพบว่ามีสภาพความเป็นอยู่ ในที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน และในปัจจุบันการเข้าอยู่อาศัยในคณะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นตัวอย่างของการศึกษาแต่ละแห่งนี้ ก็มีลักษณะ รูปแบบ และเงื่อนไขต่าง ๆ ในที่อยู่อาศัยที่มีความคล้ายคลึงและแตกต่างจากกันหลายด้าน โดยจะสามารถพิจารณาสภาพทั่วไปของคณะชุมชนในการศึกษาทั้ง 4 แห่ง ในแต่ละด้านดังนี้ คือ

- (ก) ประชากรเป้าหมายและวัตถุประสงค์ของโครงการ
- (ข) ที่ตั้งและขนาดที่ดินของ คณะชุมชนแต่ละแห่ง
- (ค) การคมนาคมเข้าถึง
- (ง) การใช้ที่ดิน
- (จ) สาธารณูปโภค
- (ฉ) สาธารณูปการ
- (ช) ระบบการก่อสร้างอาคาร
- (ซ) ราคาขายและ เงื่อนไขการผ่อนชำระ

ตารางที่ 4.3 แสดงสภาพทั่วไปในด้านต่าง ๆ ของเคหะชุมชนศึกษา 4 แห่ง

สภาพทั่วไปในด้าน	เคหะชุมชนบางนา	เคหะชุมชนรามอินทรา	เคหะชุมชนบางชัน	เคหะชุมชนนวนคร
(ก) ประชากรเป้าหมายและ วัตถุประสงค์ของโครงการ	โครงการเคหะชุมชนนี้จัดสร้างเพื่อผู้อยู่อาศัยรายได้น้อยและปานกลางทั่วไป	โครงการนี้จัดสร้างเพื่อผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยและปานกลาง โดยเฉพาะครอบครัวที่ย้ายมาจากแหล่งเสื่อมโทรมที่ถูกรื้อร้างโดยการเคหะแห่งชาติ	โครงการนี้จัดสร้างเพื่อพนักงานของบริษัทและโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางชัน	โครงการนี้จัดสร้างเพื่อผู้มีรายได้น้อยทั่วไป และเพื่อพนักงานของบริษัท และโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ในโครงการนวนคร
1) ประชากรเป้าหมาย	วัตถุประสงค์เพื่อ	วัตถุประสงค์เพื่อ	วัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และเป็นที่อยู่ของพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมบางชัน	วัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนในด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยทั่วไป (ต่ำกว่า 2,500 บาทต่อเดือน) และเพื่อพนักงานโรงงานอุตสาหกรรมในโครงการนวนคร
2) วัตถุประสงค์ของโครงการ	(1) บรรเทาปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชาชนในกรุงเทพมหานคร (2) เพื่อเป็นชุมชนชานเมืองแบบคอร์มิทอรี (Dormitory) โดยจัดให้มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ดี ถูกสุขลักษณะ ในสิ่งแวดล้อมที่ดี	(1) บรรเทาปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชาชนรายได้น้อยและปานกลาง (2) เพื่อให้เป็นที่อยู่สำหรับครอบครัวที่การเคหะแห่งชาติรื้อร้างและย้ายมาจากแหล่งเสื่อมโทรม ให้มีสภาพความเป็นอยู่ที่สุขลักษณะ เพื่อการพักอาศัยที่ดี	วัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และเป็นที่อยู่ของพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมบางชัน	วัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนในด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยทั่วไป (ต่ำกว่า 2,500 บาทต่อเดือน) และเพื่อพนักงานโรงงานอุตสาหกรรมในโครงการนวนคร
(ข) ที่ตั้งและขนาดที่ดิน				
1) ที่ตั้ง	ตั้งอยู่ที่กิโลเมตรที่ 4 ถนนบางนา-ตราด แขวงบางนา เขตพระโขนง กรุงเทพฯ	ตั้งอยู่ที่กิโลเมตรที่ 6 ถนนรามอินทรา แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพฯ	ตั้งอยู่ที่ ถนนสุขาภิบาล 2 ในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางชัน แขวงบางชัน เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	ตั้งอยู่ที่ กิโลเมตรที่ 46 ถนนพหลโยธิน ในเขตโครงการนวนคร อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี
2) ขนาดที่ดินของโครงการ	30 ไร่ 367 ตารางวา	52 ไร่ 18 ตารางวา	33 ไร่	20 ไร่

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สภาพทั่วไปในด้าน	เคหะชุมชนบางนา	เคหะชุมชนรามอินทรา	เคหะชุมชนบางชัน	เคหะชุมชนนวนคร
<p>(ค) การคมนาคม เข้าถึง</p> <p>1) ภายใน</p> <p>2) ภายนอก</p>	<p>มีถนนสายหลักและสายรอง แนวสายหลักเป็นโครงสร้าง ค.ส.ล. เขตทาง 12.00 เมตร ผิวจราจร 9.00 เมตร ทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร</p> <p>ถนนสายรอง โครงสร้าง ค.ส.ล. จัดให้รถแล่นออกทางเดียว เขตทาง 6.00 เมตร ผิวจราจร 3.6 เมตร</p> <p>เคหะชุมชนนี้อยู่ริมถนนบางนา-ตราด ซึ่งมีรถโดยสารประจำทางหลายสายผ่าน อาทิ เช่น รถโดยสารประจำทาง ขสมก รถโดยสารขนาดเล็กร่วมบริการและรถโดยสารประจำทาง ขขส.</p>	<p>ใช้ถนนสายหลัก ถนนย่อยและทางเข้า เป็นเส้นทางในการติดต่อ ระบบถนนที่นำมาใช้ในโครงการเป็น LOOP และ CUL-DE-SAC โดยถนนสายหลักกว้าง 12 เมตร ผิวจราจร 9 เมตร ทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร</p> <p>ส่วนถนนสายย่อย กว้าง 9 เมตร ผิวจราจร 6 เมตร และทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร</p> <p>เคหะชุมชนนี้อยู่ริมถนนรามอินทราที่ กิโลเมตรที่ 6 และมีรถโดยสารประจำทาง ขสมก. และ ขขส. ผ่าน</p>	<p>มีถนนลาดยางระบบ GRID IRON ถนนหลัก มีผิวจราจรกว้าง 6.5 เมตร ไม่มีทางเท้า</p> <p>ถนนรอง ผิวจราจรกว้าง 5.0 เมตร มีท่อระบายน้ำ 2 ข้าง ไม่มีทางเท้า</p> <p>เคหะชุมชนนี้มีเส้นทางออกสู่ ถนนสุขาภิบาล 2 ด้วยถนนสายหลักของการนิคมอุตสาหกรรมบางชัน ซึ่งผู้อยู่อาศัยในชุมชนสามารถใช้เส้นทางนี้ออกสู่ภายนอกได้ และมีรถโดยสารประจำทาง ขสมก. และรถโดยสารขนาดเล็กร่วมบริการผ่านเป็นประจำ</p>	<p>มีถนนระบบ ค.ส.ล. กว้าง 6 เมตร ทางบริการ กว้าง 4 เมตร และทางเท้ากว้าง 1.50 เมตร</p> <p>เคหะชุมชนนี้มีเส้นทางคมนาคมของโครงการนวนคร ออกสู่ถนนพหลโยธินที่ กิโลเมตร 46 โดยรถโดยสารประจำทางขนาดเล็กของนวนคร</p>

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

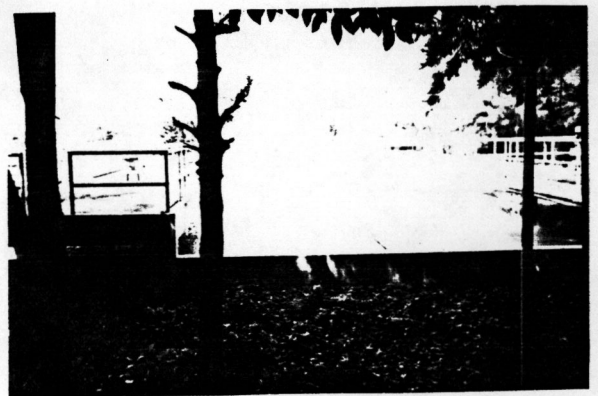
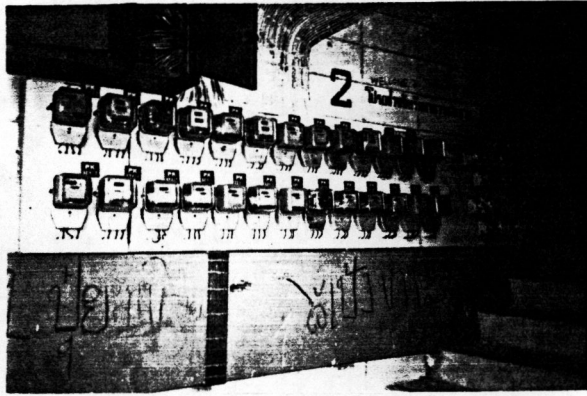
สภาพทั่วไปด้าน	เคหะชุมชนบางนา		เคหะชุมชนรามอินทรา		เคหะชุมชนบางชัน		เคหะชุมชนนคร	
(ง) การใช้ที่ดิน								
1) เกณฑ์การวางผังการใช้ที่ดิน	เกณฑ์การวางผังการใช้ที่ดิน คำนึงถึงความต้องการให้โครงการเป็นชุมชนที่อยู่อาศัย ที่มีความหนาแน่นสูง เพื่อให้สอดคล้องกับราคาที่ดินและความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานจากบริเวณอุตสาหกรรมและบริเวณใกล้เคียง		เกณฑ์การวางผังการใช้ที่ดินของเคหะชุมชนรามอินทรานั้น มุ่งหวังให้ได้ชุมชนที่สมบูรณ์แบบ โดยให้ประชาชนอยู่ในสิ่งแวดล้อมที่ได้รับการปรับปรุงทั้งทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ		เกณฑ์การวางผังการใช้ที่ดินของเคหะชุมชนบางชันนี้ ได้รับสภาพการใช้ที่ดินของโครงการให้เข้ากับถนนที่การนิคมอุตสาหกรรมฯ ได้ออกแบบก่อสร้างไว้แล้วและถือเอาความเหมาะสม ประหยัด สดวกสบาย พอดีกับฐานะผู้มีรายได้		เกณฑ์การวางผังการใช้ที่ดินของเคหะชุมชนนครนี้ ได้ถือเอาเกณฑ์การจัดวางผังอาคารที่อยู่อาศัยของโครงการออกจากทางสัญจร ภายในโครงการเพื่อความปลอดภัย และสงบเรียบร้อยของชุมชน	
2) การใช้ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่)	ร้อยละ	เนื้อที่ (ไร่)	ร้อยละ	เนื้อที่ (ไร่)	ร้อยละ	เนื้อที่ (ไร่)	ร้อยละ
(1) ที่พักอาศัยและที่ว่างระหว่างอาคาร	29.77	51.80	20.50	39.38	14.00	42.42	4.67	23.33
(2) สวนสาธารณะ	8.70	15.14	12.84	24.80	2.70	8.18	12.68	63.40
(3) ถนน ทางเท้า และที่จอดรถ	7.54	13.12	14.00	26.80	4.50	13.64	2.65	13.25
(4) พาณิชยกรรม	2.81	4.89	1.00	1.92	3.00	9.09	-	-
(5) สถานที่ราชการ	6.40	11.14	3.70	7.10	1.80	5.45	-	-
(6) สถานที่ราชการ	2.10	3.91	-	-	-	-	-	-
(7) ที่โล่งว่าง	-	-	-	-	7.00	21.21	-	-
รวม	57.32	100%	52.045	100	33.00	100	20	100

1 การใช้ที่ดินกรณีพิจารณา เฉพาะการใช้ที่ดินภายในโครงการเคหะชุมชนที่อยู่อาศัยเท่านั้น จึงมิได้พิจารณาการใช้ที่ดินด้านอุตสาหกรรม

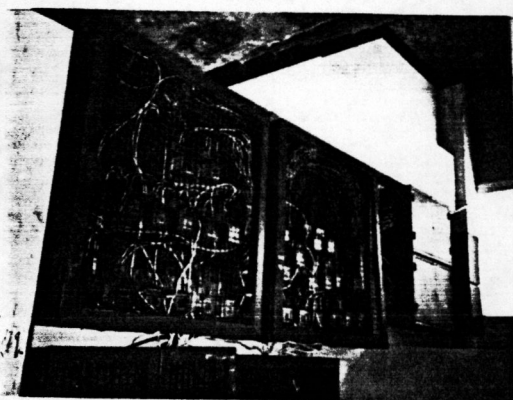
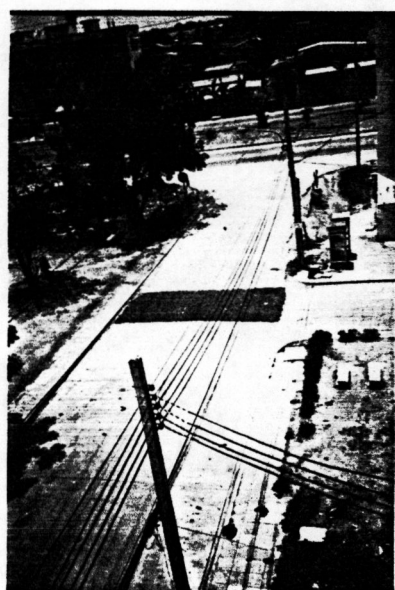
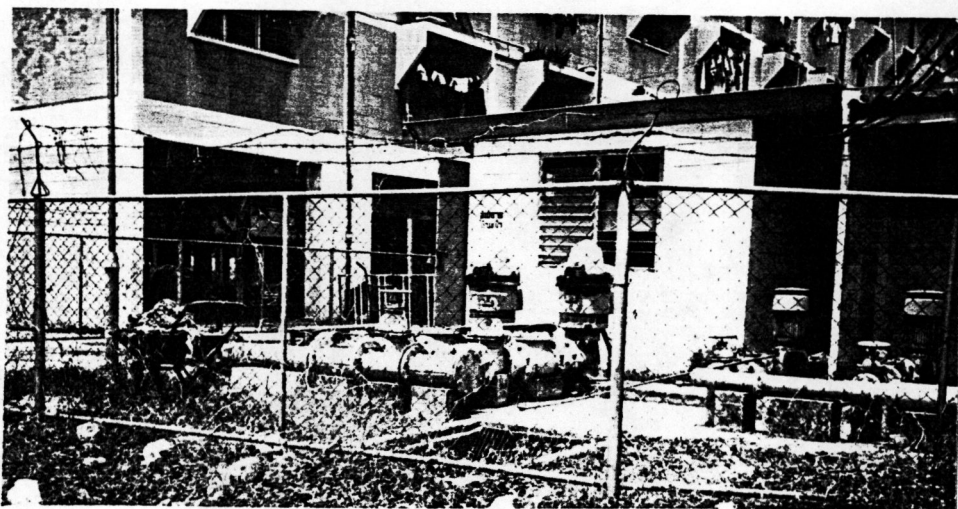
ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สภาพทั่วไป	เคหะชุมชนบางนา	เคหะชุมชนรามอินทรา	เคหะชุมชนบางชัน	เคหะชุมชนนวนคร
(จ) สาธารณูปโภค				
1) ระบบน้ำใช้	มีการขุดเจาะบ่อน้ำบาดาลซึ่งต้องการน้ำใช้ 1,656,000 ลิตร/วัน (200 ลิตร/คน/วัน) และมีถังน้ำสำรองเก็บน้ำไว้ยามฉุกเฉิน 33,120 ลิตร (4ลิตร/คน)	มีการขุดเจาะน้ำบาดาล โดยมีปริมาณการผลิตเพื่อทั้งโครงการ 770,000ลิตรต่อวัน (200ลิตร/คน/วัน) และมีถังน้ำสำรองเก็บน้ำไว้ใช้ยามฉุกเฉิน 15,400 ลิตร	ใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง ซึ่งต้องการน้ำใช้ทั้งโครงการ ลิตรต่อวัน (200ลิตร/คน/วัน)	ใช้น้ำบาดาลของโครงการนวนคร เป็นหลัก ต้องการน้ำใช้ 680,400ลิตรต่อวัน (200ลิตร/คน/วัน) และมีน้ำสำรองยามฉุกเฉิน 13,608 ลิตร
2) ระบบระบายน้ำฝน	มีทางระบายน้ำจากถนนและที่ดิน ในชุมชน ลงสู่ท่อระบายน้ำปล่อยลงสู่คลองบางนา	มีทางระบายน้ำจากถนนและที่ดิน ในชุมชน ลงสู่ท่อระบายน้ำ ลงสู่ลำรางสาธารณะ	มีทางระบายน้ำจากถนนและที่ดิน ในชุมชน ลงสู่ท่อระบายน้ำรวมของนิคมอุตสาหกรรมบางชัน .	มีท่อระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะรวมของโครงการนวนคร
3) การป้องกันน้ำท่วม	โดยการปรับระดับดินให้พ้นจากระดับน้ำสูงสุด	โดยการปรับระดับดินให้พ้นจากระดับน้ำสูงสุด	โดยการปรับระดับดินให้พ้นจากระดับน้ำสูงสุด	ใช้ระบบเขื่อนและดูกันน้ำ
4) การกำจัดน้ำเสีย	ใช้ระบบกำจัดน้ำเสียแบบ EXTENDED AERATION แล้วจึงปล่อยลงคลองบางนา	ใช้ระบบกำจัดน้ำเสียระบบ OXIDATION DITCH	ใช้ระบบกำจัดน้ำเสียระบบ SEPTIC-SYSTEM	ใช้ระบบกำจัดน้ำเสียแบบบ่อเกรอะ - บ่อซึม
5) การกำจัดขยะมูลฝอย	ใช้รถเก็บขยะของกทม. ในชุมชนมีขยะประมาณ 8 ตัน/วัน ใช้รถขยะ 2 คันต่อวัน	ใช้รถเก็บขยะของกทม. ในชุมชนมีขยะประมาณ 4060 กิโลกรัมต่อวัน	ใช้รถเก็บขยะจากสุขาภิบาล มีขยะประมาณ 4 ตันต่อวัน	ใช้รถเก็บขยะของโครงการนวนคร ปริมาณขยะในโครงการ 3.3 ตัน/วัน
6) ไฟฟ้า	ใช้กระแสไฟฟ้า 220 โวลต์ จากการไฟฟ้านครหลวง	ใช้กระแสไฟฟ้า 220 โวลต์ จากการไฟฟ้านครหลวง	ได้รับไฟฟ้าของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย	ได้รับไฟฟ้าของโครงการนวนคร

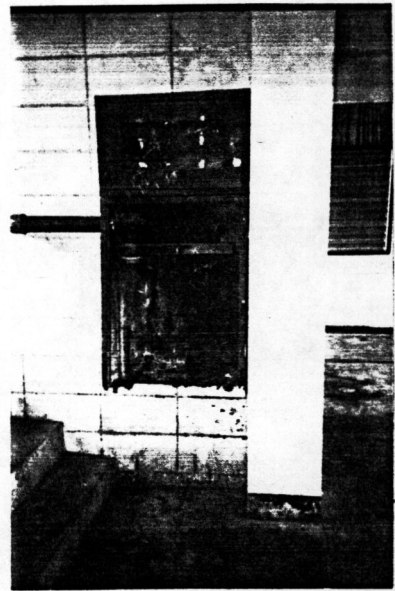
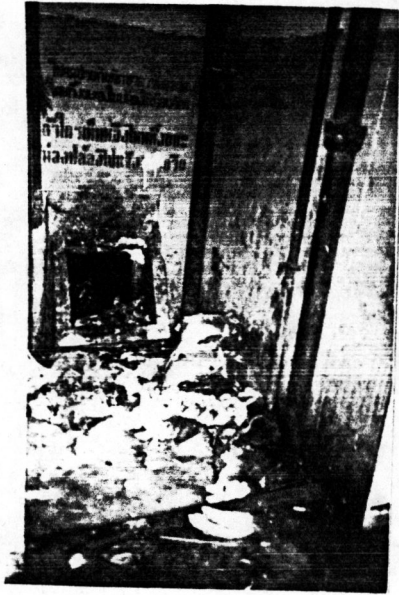
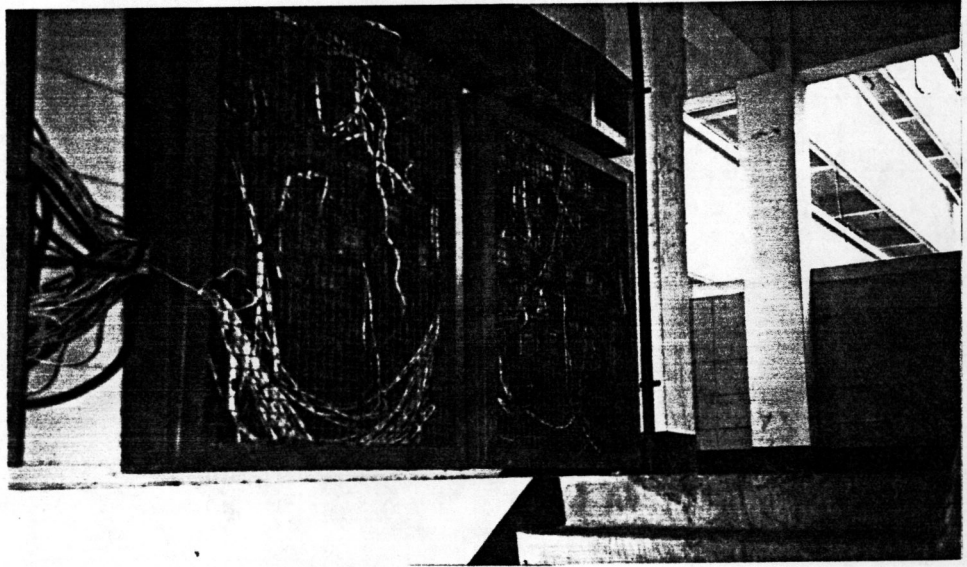
รูปที่ 6 แสดงสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในเคหะชุมชนบางนา



รูปที่ 7 แสดงสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในเคหะชุมชนรามอินทรา

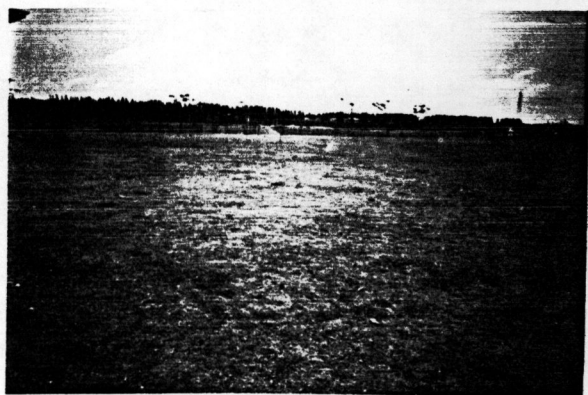
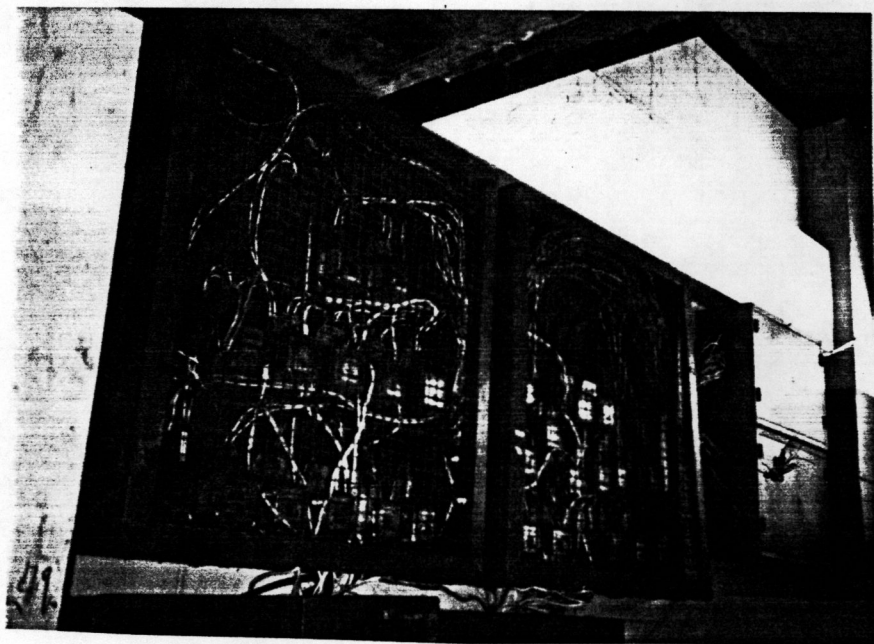


รูปที่ ๘ แสดงสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในเคหะชุมชนบางชั้น





รูปที่ ๑ แสดงสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในเคหะชุมชนนนทบุรี

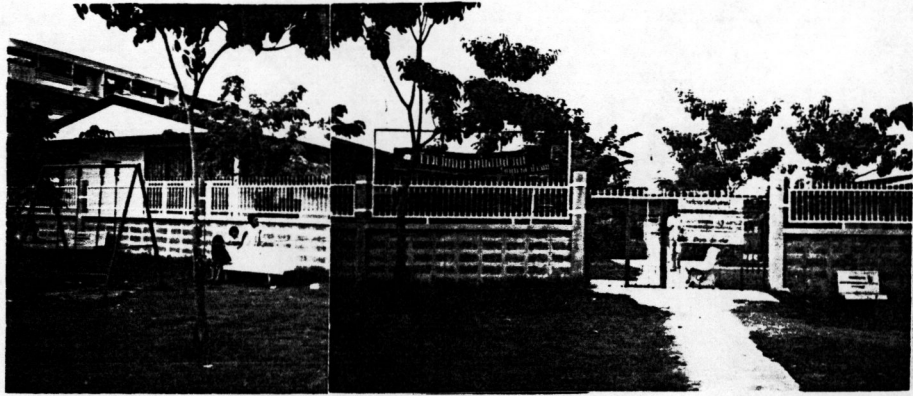


สภาพทั่วไปด้าน	เคหะชุมชนบางนา	เคหะชุมชนรามอินทรา	เคหะชุมชนบางชัน	เคหะชุมชนนวนคร
<p>(จ) สาธารณูปการ</p> <p>1) พาณิชยกรรม</p> <p>2) สถานศึกษา</p> <p>3) สถานรักษาพยาบาล</p>	<p>มีย่านการค้าเป็นอาคารพาณิชย์ 5 อาคาร เป็นจำนวนประมาณ 40 ร้าน ประกอบด้วยร้านอาหาร สถานรักษาพยาบาล (คลินิกและร้านขายยา) และสถานบริการอื่น ๆ อยู่ในโครงการนี้ รวมทั้ง บริเวณที่โล่งว่างริมถนนสายหลักของโครงการ (หน้าแฟลต 5) มีการจำหน่ายอาหารในเวลาเช้าและเย็นทุกวัน รวมทั้งได้ดูแลทุกแฟลตด้วย</p> <p>ภายในโครงการ เคหะชุมชนนี้มีโรงเรียนอนุบาลเคหะชุมชนบางนา ตั้งอยู่ระหว่างแฟลต 5 และแฟลต 6 และใช้สวนสาธารณะเป็นสนามเด็กเล่น และทางโรงเรียนมีโครงการจะขยายเป็นระดับประถมศึกษาอีกด้วย</p> <p>มีสถานรักษาพยาบาลประเภทร้านขายยาคลินิก ในบริเวณศูนย์การค้าของชุมชน และห่างจากเคหะชุมชนนี้ประมาณ 1</p>	<p>มีร้านค้าได้ดูแลแฟลต 3 แฟลต คือ แฟลต 6, 7 และ 8</p> <p>ภายในโครงการได้กำหนดที่ว่างสำหรับสร้างโรงเรียน 3.7 ไร่ เพื่อสร้างโรงเรียนอนุบาล มีจำนวนห้องเรียนประมาณ 8 ห้อง โดยให้กระทรวงศึกษาธิการหรือเอกชนมาลงทุนก่อสร้าง</p> <p>มีสถานรักษาพยาบาลประเภทร้านขายยาและคลินิก ในบริเวณศูนย์การค้าของชุมชน</p>	<p>ในโครงการนี้มีย่านการค้า ซึ่งการนิคมอุตสาหกรรมบางชัน จัดทำอยู่ด้านหน้าของเคหะชุมชนโดยมีด้านหนึ่งติดถนนสุขาภิบาล 2 เป็นรูปตัว L 2 ข้างของทางเข้าสู่เคหะชุมชนบางชัน นอกจากนี้เคหะชุมชนนี้ยังได้ใช้พื้นที่บริเวณที่สร้างเป็นเคหะชุมชนบางชัน โครงการระยะที่ 2 ก่อสร้างแหล่งลอยตัวจำหน่ายสินค้าและอาหาร</p> <p>ภายในโครงการนี้ไม่มีสถานศึกษาอยู่เลย แต่มีโรงเรียนราษฎร์และเอกชนอยู่ในบริเวณใกล้เคียง 8 แห่ง และวิทยาลัยระดับอาชีวศึกษาที่มีนบุรีอีก 1 แห่ง</p> <p>มีสถานพยาบาลประเภทร้านขายยาและคลินิกในบริเวณศูนย์การค้าของชุมชนในบริเวณใกล้เคียง (2 กิโลเมตร) มีศูนย์บริการสาธารณสุขที่ 21 มีนบุรี</p>	<p>สาธารณูปการของโครงการเคหะชุมชนนวนครใช้บริการของสาธารณูปการรวมจากโครงการเมืองบริวารนวนครย่านการค้าของโครงการเมืองบริวารนวนครตั้งอยู่ที่บริเวณปากทางเข้าออกของโครงการ คือตลาดหน้าเมืองเป็นอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำหน่ายสินค้าอาหารและสินค้าจำเป็น นอกจากนี้ยังมีแหล่งลอยตัวอาหารในบริเวณด้านหลังของแฟลตอีกด้วย</p> <p>ภายในมีสถานศึกษาระดับอนุบาลและประถมศึกษาเอกชนภายในโครงการนวนครและโรงเรียนที่ยังคงอนุรักษ์</p> <p>มีสถานรักษาพยาบาลประเภทคลินิกและร้านขายยาอยู่ในศูนย์การค้า ตลาดหน้าเมือง</p>

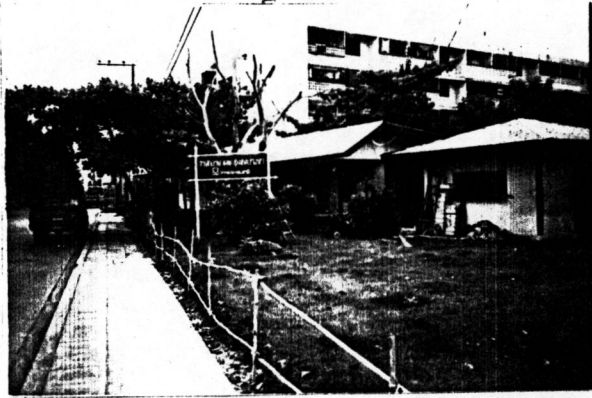
ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สภาพทั่วไปด้าน	เคหะชุมชนบางนา	เคหะชุมชนรามอินทรา	เคหะชุมชนบางชัน	เคหะชุมชนนวนคร
4) สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น, สนามกีฬา	มีสวนสาธารณะอยู่ระหว่างแฟลต 5 และแฟลต 6 และเป็นสนามเด็กเล่นไปในตัวอีกด้วย	มีสวนสาธารณะเพื่อการพักผ่อน	โครงการเคหะชุมชนบางชันนี้มีขนาดเล็กมาก จึงไม่สามารถจัดที่ดินเพื่อเป็นสวนสาธารณะได้เพียงพอ จึงจัดเปิดที่โล่งว่างระหว่างอาคารไว้ให้อเนกประสงค์ ปัจจุบันทางการเคหะแห่งชาติจะเปิดพื้นที่ใกล้เคียง เป็นสนามเด็กเล่น	มีสวนสาธารณะและที่โล่งว่างหน้าอาคาร 3 และ 4 (ระหว่างอาคาร 1 และ 2) และยังมีสวนสาธารณะ สวนหย่อมภายในโครงการชุมชนนวนคร ซึ่งผู้อยู่อาศัยสามารถใช้บริการพักผ่อนได้ อยู่ทั่วไปทั้งโครงการนวนคร
5) สำนักงานดูแลเคหะชุมชน	สำนักงานดูแลเคหะชุมชนบางนาอยู่ระหว่างแฟลต 5 และ 6 (ด้านหน้าสวนสาธารณะ) ซึ่งมีหน้าที่ ดูแลสภาพทั่วไปของเคหะชุมชนและปัจจุบันยังรับชำระค่าเช่าซื้อที่อยู่อาศัยด้วย	สำนักงานดูแลเคหะชุมชนรามอินทราอยู่ระหว่างอาคารแฟลตที่ 5 และมีหน้าที่ดูแลสภาพทั่วไปของเคหะชุมชนและรับชำระค่าเช่าซื้อที่อยู่อาศัย	สำนักงานดูแลเคหะชุมชนบางชันอยู่ระหว่างอาคารแฟลตที่ 2 และ 5 มีหน้าที่ดูแลความสะอาด สภาพทั่วไปของเคหะชุมชนรวมทั้งย่านการค้าแหล่งลอยถาวรและรับชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัย	สำนักงานดูแลชุมชนการเคหะแห่งชาติในนวนครนี้ใช้ห้องที่พักอาศัยในอาคารที่ 3 ของโครงการ เป็นสถานที่ดำเนินการ แต่ไม่เปิดทำการตลอดเวลา จะเปิดทำการเฉพาะช่วงที่รับค่าผ่อนชำระที่อาศัยเท่านั้น และในเวลาปกติจะไปรวมกับสำนักงานดูแลเคหะชุมชนรังสิต
6) ความปลอดภัย	เคหะชุมชนบางนามีจุดสกัดบางนาอยู่ในบริเวณทางเข้าของเคหะชุมชน และทางเคหะชุมชนมียามรักษาการณ์อยู่ตลอดเวลาด้วย	มียามรักษาการณ์ และมีสายตรวจจากสถานีตำรวจบางเขนให้ความดูแล ปัจจุบันมีป้อมยามอยู่บริเวณด้านหน้าทางออกของโครงการ 1 แห่ง	เคหะชุมชนบางชันได้ให้สถานีตำรวจดับเพลิงบางชันใช้ที่ดินแฟลต 5 เป็นที่ทำการ และเคหะชุมชนแห่งนี้มีสถานีตำรวจนครบาลมีนบุรี รับความผิดชอบตรวจตราทั่วบริเวณ แต่ทางเคหะชุมชนไม่มียามรักษาการณ์ของตนเอง	เคหะชุมชนนวนครใช้บริการรักษาความปลอดภัยจากยามรักษาการณ์ของโครงการนวนคร และมีเจ้าหน้าที่ตำรวจจากท้องที่คลองหลวง ดูแลรับผิดชอบ

รูปที่ 10 แสดงสาธารณูปการต่าง ๆ ในเคหะชุมชนบางนา

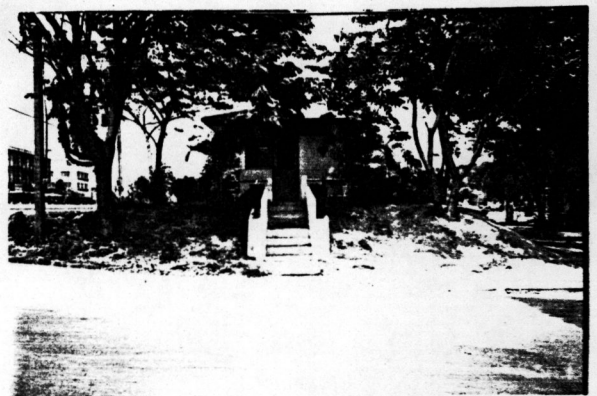
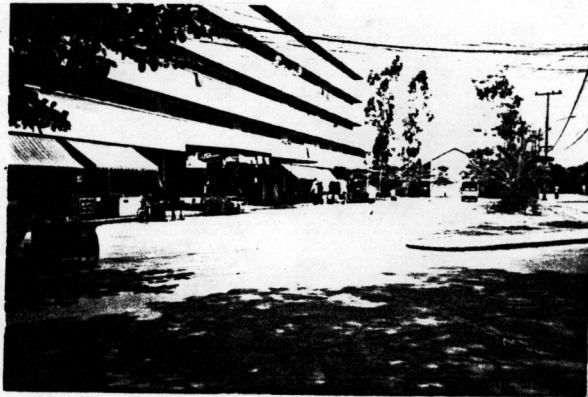


รูปที่ 10 แสดงสาธารณูปการต่าง ๆ ในเคหะชุมชนบางนา (ต่อ)

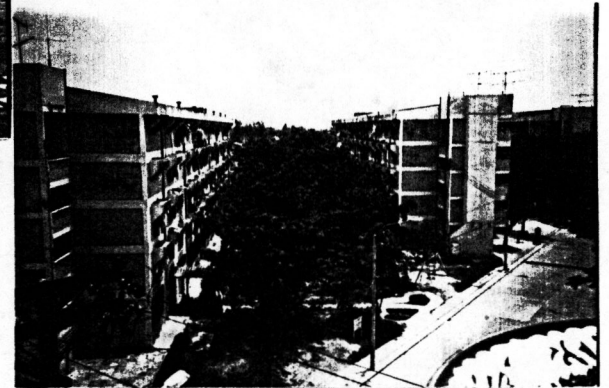
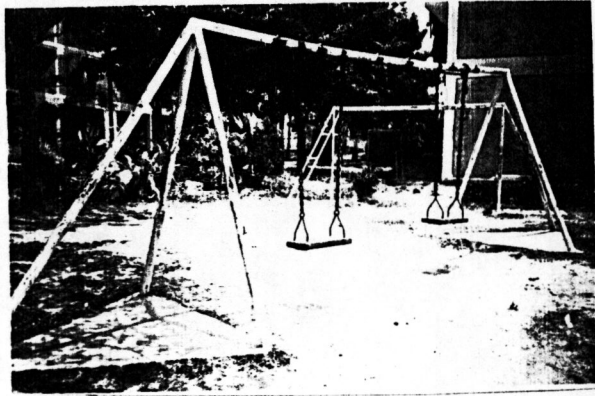




รูปที่ 11 แสดงสาธารณูปการต่าง ๆ ในเคหะชุมชนรามอินทรา



รูปที่ 11 แสดงสาธารณูปการต่าง ๆ ในเคหะชุมชนรามอินทรา (ต่อ)

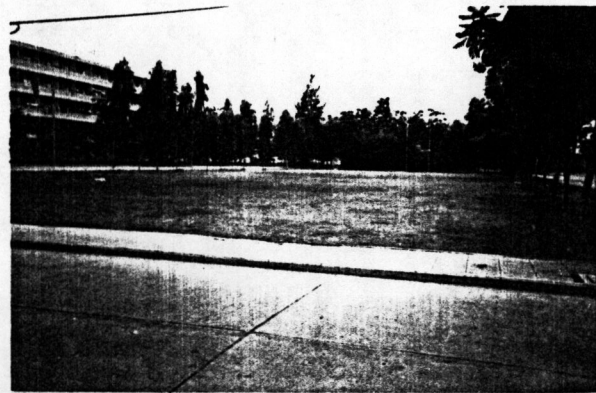
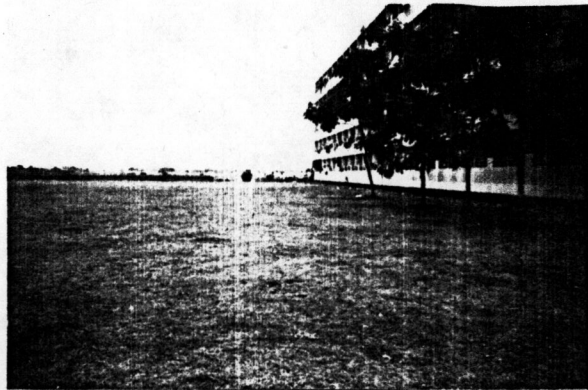


รูปที่ 12 แสดงสาธารณูปการต่าง ๆ ในเคหะชุมชนบางชั้น

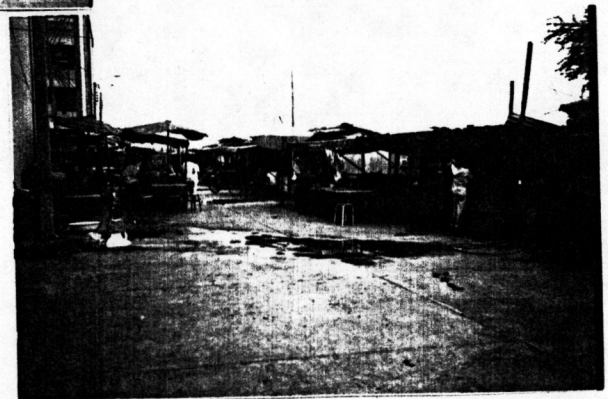
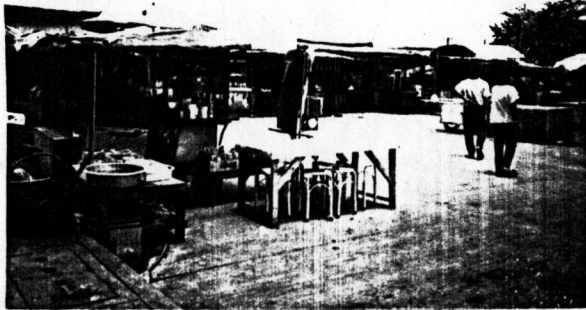




รูปที่ 13 แสดงสาธารณูปการต่าง ๆ ในเคหะชุมชนนนทบุรี

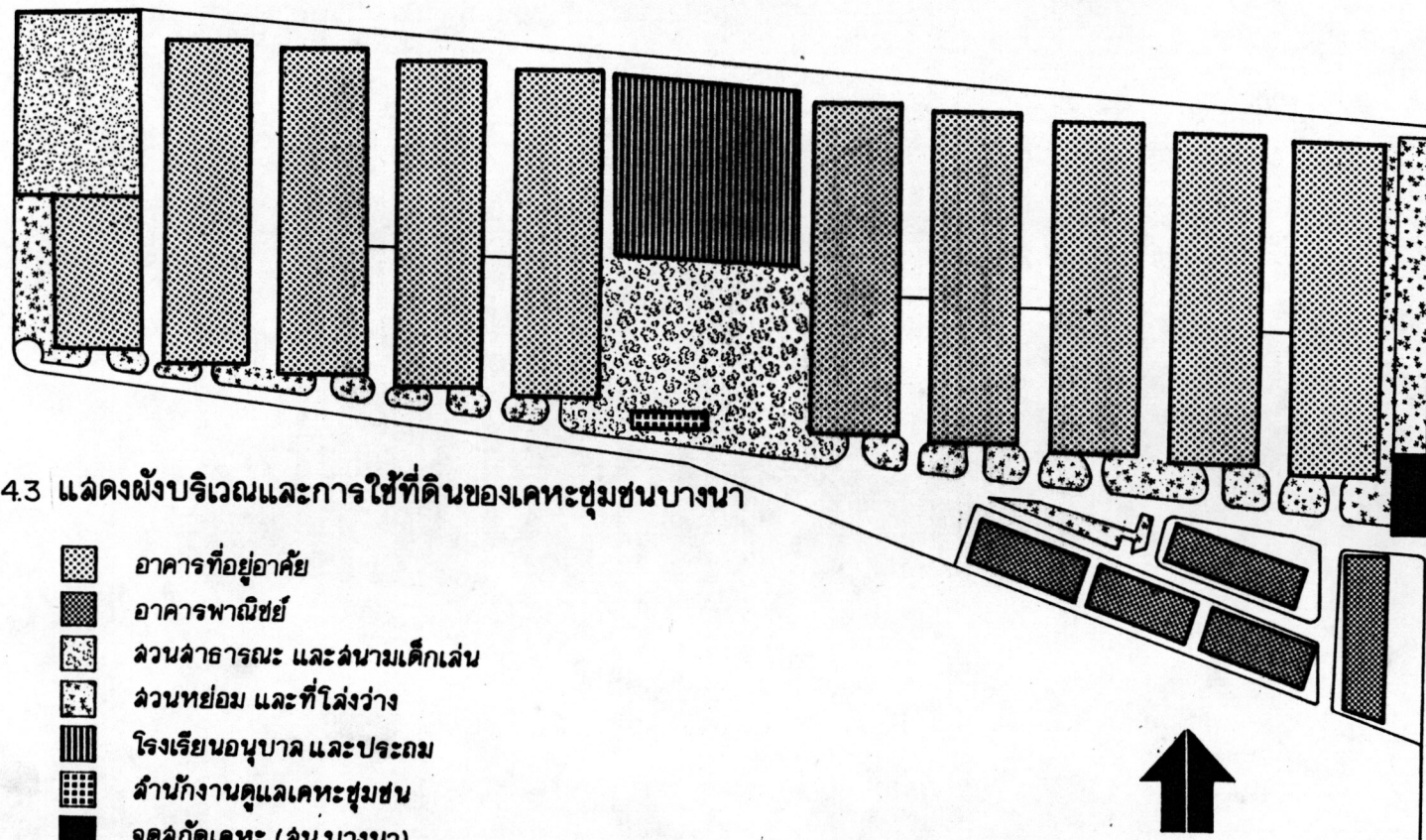


รูปที่ 13 แสดงสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในเคหะชุมชนนคร (ต่อ)












ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สภาพทั่วไปด้าน	เคหะชุมชนบางนา	เคหะชุมชนรามอินทรา	เคหะชุมชนบางชัน	เคหะชุมชนนคร
<p>(ข) ระบบการก่อสร้างอาคาร</p> <p>1) รูปแบบอาคาร</p> <p>2) รายละเอียดของผังในโครงการ</p>	<p>อาคารที่อยู่อาศัยทั้งหมดเป็นแฟลต 5 ชั้น ใช้แบบมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ คือ แบบ ช.1 และ ช.2 ระบบโครงสร้างแบบกึ่งอุตสาหกรรม</p> <p>แฟลต ช.1 มี 1080 หน่วย หน่วยละ 6.29 ตารางวา</p> <p>แฟลต ช.2 มี 576 หน่วย หน่วยละ 9.42 ตารางวา</p> <p>รวมทั้งหมดมี 1656 หน่วย</p> <p>อาคารแฟลต 5 ชั้น 10 อาคาร ชั้นล่างเปิดโล่งทั้งหมด จำนวนหน่วยที่พักอาคารละ 174 หน่วยจำนวน 9 อาคาร (ตั้งแต่อาคารที่ 1-9) ส่วนอาคารที่ 10 มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย 90 หน่วยเท่านั้น (เพราะพื้นที่ด้านหลังอาคาร 10 ใช้เป็นบ่อพักน้ำเสีย) ดังแผนที่ 4.3</p>	<p>อาคารที่อยู่อาศัยของเคหะชุมชนราม-อินทราที่เลือกใช้ในการศึกษานี้ เป็นแฟลตประเภททรายเป็นน้อย ใช้ต้นแบบ ฟ.1 ขนาดเนื้อที่หน่วยละ 8.58 ตารางวา แบ่งเป็น 2 ประเภทคือ</p> <p>(1) อาคารแฟลต 5 ชั้น ชั้นล่างเปิดโล่ง 5 อาคาร จำนวนพักอาศัยอาคารละ 56 หน่วย รวม 280 หน่วย</p> <p>(2) อาคารแฟลต 5 ชั้น ชั้นล่างค้าขาย 3 อาคาร จำนวนหน่วยพักอาศัยอาคารละ 56 หน่วย รวม 168 หน่วย รวมทั้งร้านค้าและบริการสาธารณะ 42คูหา รวมทั้งหมดมี 448 หน่วย</p> <p>อาคารแฟลต 5 ชั้น 8 อาคาร</p> <p>(1) อาคารชั้นล่างเปิดโล่ง 5 อาคาร จำนวนหน่วยที่พักอาศัยอาคารละ 56 หน่วย รวม 5 อาคาร เป็น 280 หน่วย</p> <p>(2) อาคารชั้นล่างเป็นร้านค้า 3 อาคาร จำนวนที่พักอาศัยอาคารละ 56 หน่วย รวม 3 อาคาร 168 หน่วย รวมทั้งร้านค้าและบริการสาธารณะอีก 42คูหา ดังแผนที่ 4.4</p>	<p>อาคารที่อยู่อาศัยเป็นแฟลตสูง 5 ชั้น ใช้แบบมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติคือ แบบ ช.1 และ ช.2 เป็นอาคารประเภทกึ่งสำเร็จรูป</p> <p>-แฟลต ช.1 มี 756 หน่วย เนื้อที่หน่วยละ 8.6 ตารางวา</p> <p>-แฟลต ช.2 มี 160 หน่วย เนื้อที่หน่วยละ 12.9 ตารางวา</p> <p>รวมทั้งหมดมี 916 หน่วย</p> <p>อาคารแฟลตที่พักในเคหะชุมชนบางชัน ประกอบด้วย อาคารแฟลต 6 หลัง แฟลตหลังที่ 1,2 หลังละ 270 หน่วย รวม 540 หน่วย</p> <p>แฟลตหลังที่ 3,4 หลังละ 108 หน่วย รวม 210 หน่วย</p> <p>แฟลตหลังที่ 5,6 หลังละ 80 หน่วย รวม 160 หน่วย</p> <p>แฟลตคู่หลังที่ 1,2,3,4 ด้านหนึ่งเป็นใต้ถุนโล่งอีกด้านเป็นใต้ถุนที่บ</p> <p>แฟลตหลังที่ 5,6 เป็นแฟลตเดี่ยวใต้ถุนโล่งหมด ดังแผนที่ 4.5</p>	<p>อาคารที่อยู่อาศัยเป็นแฟลต 5 ชั้น ใช้ระบบกึ่งสำเร็จรูปด้วยแบบ ช.1 เนื้อที่หน่วยละ 12.75 ตารางวา และแฟลต ช.2 มีเนื้อที่หน่วยละ 19 ตารางวา</p> <p>อาคารแฟลตที่พักในเคหะชุมชนเป็นอาคารหลังคู่ จำนวน 4 หลัง ใต้ถุนโล่ง ทั้ง 4 อาคารมีที่อยู่อาศัยอาคารละ 189 หน่วย รวมทั้งหมด 756 หน่วย ดังแผนที่ 4.6</p>



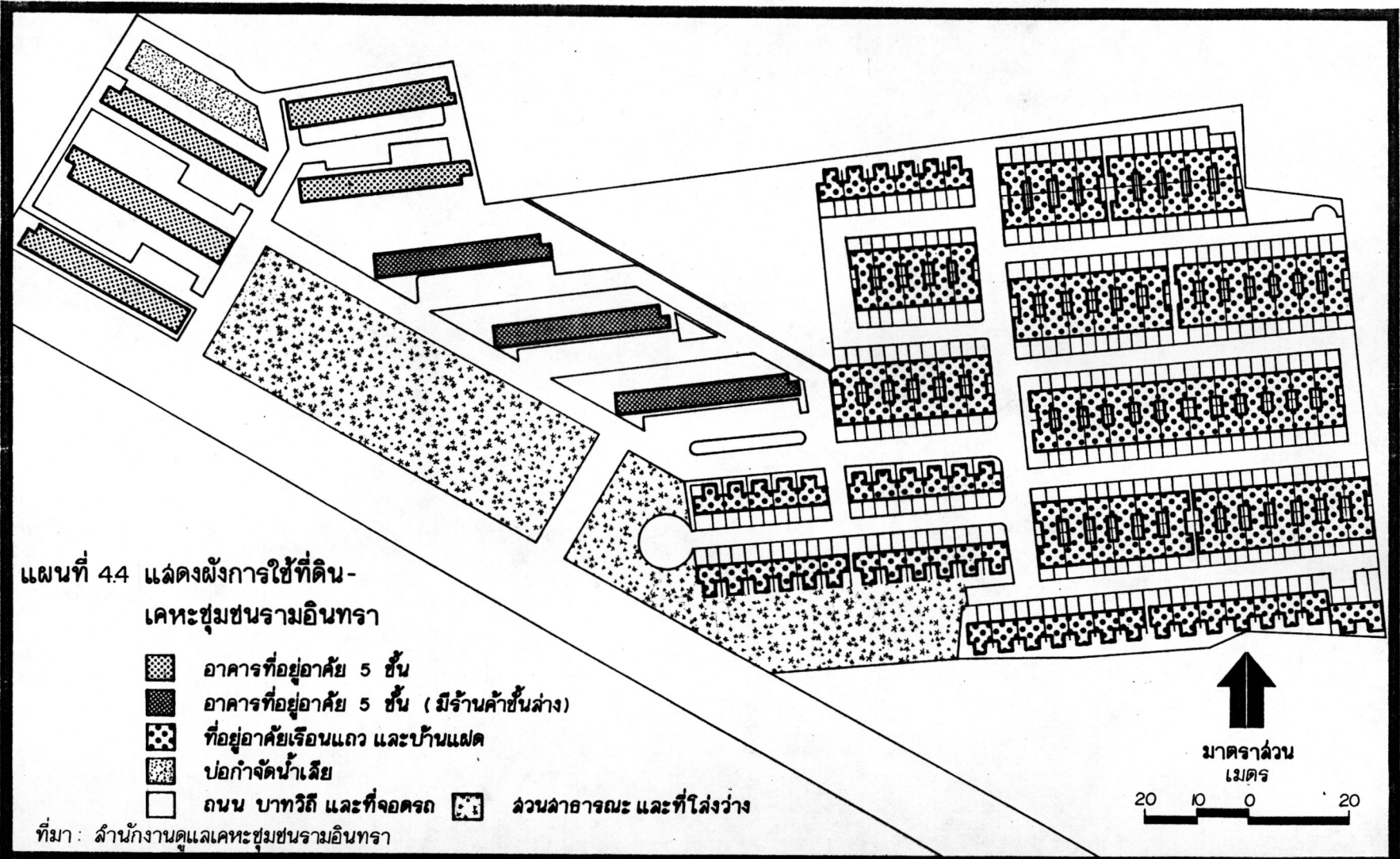
แผนที่ 4.3 แสดงผังบริเวณและการใช้ที่ดินของเคหะชุมชนบางนา

-  อาคารที่อยู่อาศัย
-  อาคารพาณิชย์
-  ลวนล่าธารณะ และสนามเด็กเล่น
-  ลวนหย่อม และที่โล่งว่าง
-  โรงเรียนอนุบาล และประถม
-  สำนักงานดูแลเคหะชุมชน
-  จุดสกัดเคหะ (ฉน.บางนา)
-  ปอกำจัดน้ำเสีย
-  ถนน,บาทวิถี และที่จอดรถ



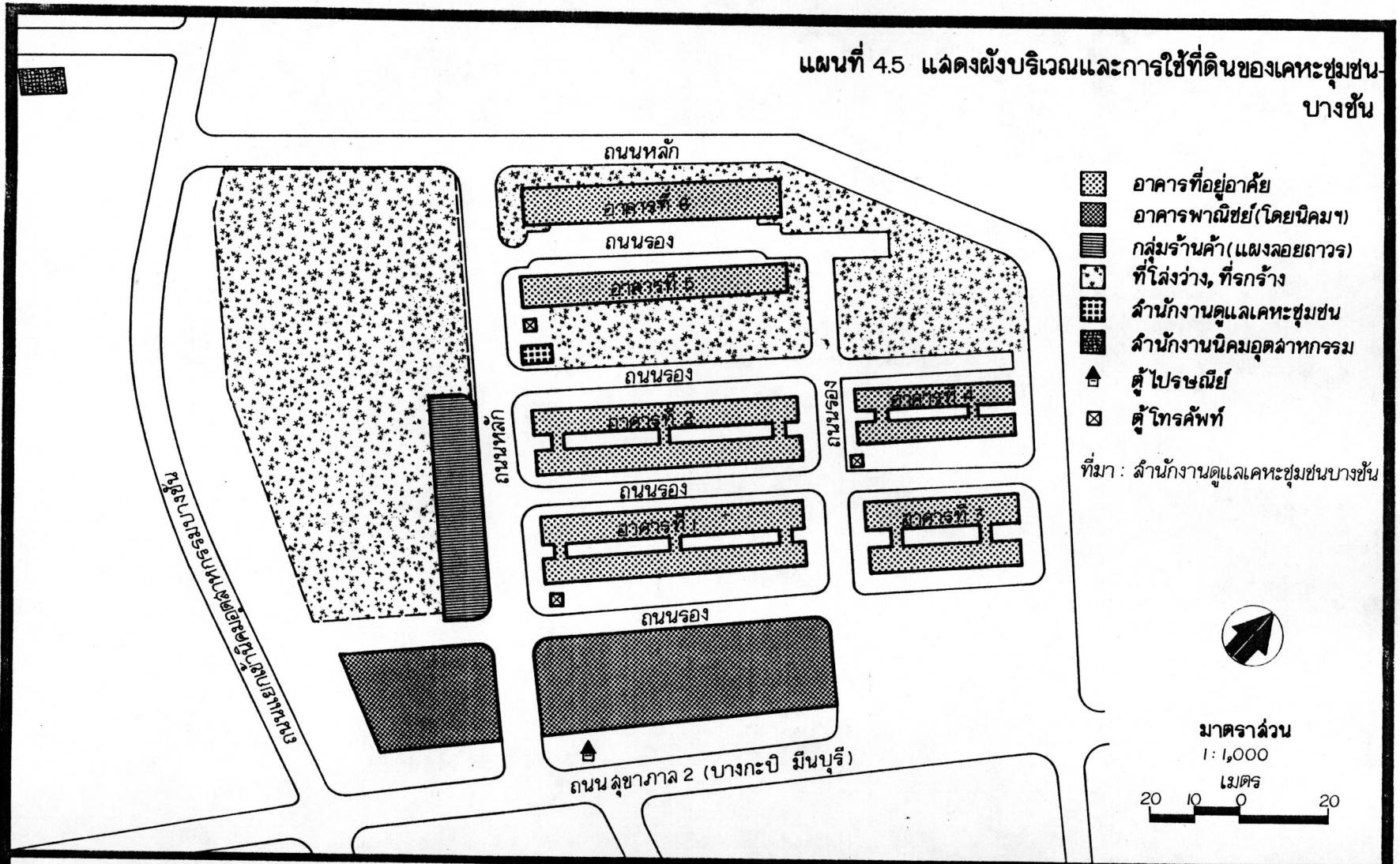
ที่มา : สำนักงานดูแลเคหะชุมชนบางนา

การศึกษาความได้เปรียบ - เสียเปรียบระหว่างเคหะชุมชนในเมืองที่มีแหล่งงานและไม่มีแหล่งงาน



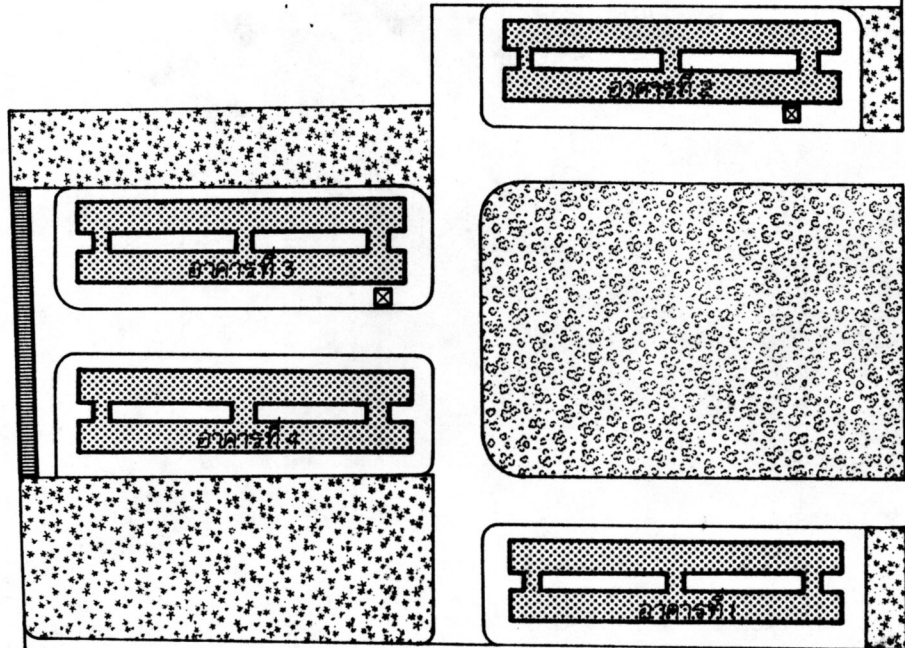
**การศึกษาความได้เปรียบ - เสียเปรียบระหว่างคณะชุมชนชานเมืองที่มีแหล่งงานและไม่มีแหล่งงาน**

แผนที่ 4.5 แสดงผังบริเวณและการใช้ที่ดินของเคหะชุมชนบางชั้น








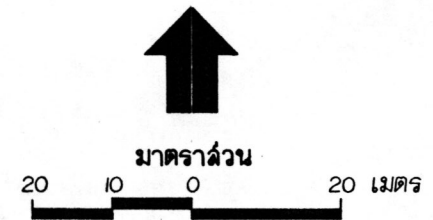
การศึกษาความได้เปรียบ - เสียเปรียบระหว่างเคหะชุมชนชานเมืองที่มีแหล่งงานและไม่มีแหล่งงาน

แผนที่ 4.6 แสดงผังบริเวณและการใช้ที่ดิน  
ของเคหะชุมชนการเคหะแห่งชาติดินนคร



ถนนภายในโครงการดินนคร

-  อาคารที่อยู่อาศัย
-  ล้วนสาธารณะ
-  ที่โล่งว่าง
-  รันค้า ( แผงลอยถาวร )
-  คู้โทรศัพท์



การศึกษาความได้เปรียบ - เสียเปรียบระหว่างเคหะชุมชนชานเมืองที่มีแหล่งงานและไม่มีแหล่งงาน

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สภาพทั่วไปด้าน	เคหะชุมชนบางนา	เคหะชุมชนรามอินทรา	เคหะชุมชนบางชัน	เคหะชุมชน
<p>(ข) ราคาขายและ เงื่อนไขการผ่อนชำระ</p>	<p>เคหะชุมชนบางนา เป็น เคหะชุมชนที่ให้ผู้อยู่อาศัย เข้าซื้อ ที่อยู่อาศัยในโครงการนี้ได้ ซึ่งเมื่อ เข้าซื้อครบตามกำหนดสัญญาแล้ว จะสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยนั้นได้ มีอัตราผ่อนชำระหรือราคาขาย 2 อัตรา ตามประเภทของที่อยู่อาศัยคือ</p> <p>(1) อาคารประเภทแฟลต ช.1 เนื้อที่ 30 ตารางเมตร มีราคาขายเงินสดรวมทั้งค่าดูแลชุมชน 106,000บาท และราคาขายเงินผ่อนภายในเวลา 20ปี ต้องเข้าซื้อเป็นรายเดือนๆละ 460บาท</p> <p>(2) อาคารแฟลต ช.2 เนื้อที่ประมาณ 45 ตารางเมตร มีราคาขายเงินสดรวมทั้งค่าดูแลชุมชน 157,000 บาท และราคาขายเงินผ่อนภายในเวลา 20 ปี เข้าซื้อเป็นรายเดือนๆละ 930 บาท</p>	<p>เคหะชุมชนรามอินทรา มีราคาขายและเงื่อนไขการผ่อนชำระแฟลต ช.1 2 กรณีคือ</p> <p>กรณีที่ 1 เข้า ค่าเช่าเดือนละ 255 บาท ค่าดูแลชุมชน 100 บาท รวมเป็นเงิน 355 บาทต่อเดือน</p> <p>กรณีที่ 2 ขาย</p> <p>-ขายเงินสดและค่าดูแลชุมชนรวมเป็นเงิน 103,000 บาท</p> <p>-ขายเงินผ่อน ไม่มีเงินชำระล่วงหน้า ค่าเช่าซื้อผ่อนชำระรายเดือนๆละ 350 บาท ค่าดูแลชุมชน 100 บาท รวมเป็นเงิน 450 บาทต่อเดือนภายใน 20 ปี</p>	<p>เคหะชุมชนบางชัน เป็นเคหะชุมชนที่ให้ผู้อยู่อาศัย เข้า ที่อยู่อาศัยใน 2 อัตรา คือ</p> <p>(1) อาคารแฟลตประเภท ช.1 เนื้อที่ประมาณ 30 ตารางเมตร มีอัตราค่าเช่า 400 บาทต่อเดือน</p> <p>(2) อาคารแฟลตประเภท ช.2 เนื้อที่ประมาณ 45 ตารางเมตร มีอัตราค่าเช่า 700 บาทต่อเดือน</p>	<p>เคหะชุมชนนวนคร เป็นเคหะชุมชนที่ให้ผู้อยู่อาศัย เข้าที่อยู่อาศัยในอัตราที่เท่าเทียมกันทุกหน่วยคือ ใน 3 ปีแรกของโครงการค่าเช่า 450 บาท 3 ปีต่อไปค่าเช่า 550บาท/เดือน และคิดเพิ่มอีก 100 บาททุก ๆ ช่วง 3 ซึ่งในปัจจุบันคิดอัตราค่าเช่า 550 บาทต่อเดือน</p>