

บรรณานุกรม

หนังสือ

สังวร ปัญญาติลล "การเงินธุรกิจ" ม.ป.ท., 2512.

สังเวียน อินทรวิชัย แนวคำบรรยาย การบัญชีต้นทุน "การตัดสินใจเกี่ยวกับการจ่ายลงทุน"
พระนคร, ชวนพิมพ์, พ.ศ. 2512.

บทความ

การเคหะแห่งชาติ. การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ รายงานประจำปี 2521.

- ____. ความต้องการที่อยู่อาศัยใน กทม.
- ____. โครงการ 5 ปี ในการสร้างที่อยู่อาศัย 120,000 หน่วย ปี 2519-2523.
- ____. แผนงานเร่งรัด ปี 2522-2525.
- ____. แผนแม่บทการก่อสร้างที่อยู่อาศัยการเคหะแห่งชาติ 2521-2525.
- ____. ปรับปรุงชุมชนแออัด ของสำนักงานปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม
- ____. รายงานเรื่องที่อยู่อาศัยและการปรับปรุงอาคารที่อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัย
แบบสร้างบางส่วน โดยนาย วุฒิพงษ์ บุญพรหม ฝ่ายการวิจัยและก่อสร้าง
- ____. รายงานเรื่องมาตรฐานสาธารณูปโภคในโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน
โดย นายถวัลย์ สุนทรวิณิต แผนกวิศวกรรมประปา กองวิศวกรรม ฝ่ายการวิจัยและ
ก่อสร้าง
- ____. รายงานวิเคราะห์การเงินโครงการบางพลี-บางบ่อ และโครงการลาดกระบัง โดย
จุฑากาญจน์ บุญะนิवास สำนักบริหารโครงการที่ 2 ฝ่ายการวิจัยและก่อสร้าง

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ประวัติความเป็นมาของนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

วิลา ตันตระกูล การลงทุนในโครงการเคหะของการเคหะแห่งชาติ วิทยานิพนธ์ คณะพาณิชยศาสตร์
และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สถาบันประชากรศาสตร์ สามะโนประชากรในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ปี 2523.

สยามจดหมายเหตุปีที่ 6 ประกาศของกระทรวงมหาดไทย จำนวนราษฎรของจังหวัดตามหลัก-
ฐานทางทะเบียนราษฎร วันที่ 31 ธันวาคม 2523.

สารานุกรมสุข, กระทรวง. อัตราการเกิดและอัตราการตายในกรุงเทพมหานคร

ลายชล สัมทองกุล ลักษณะโครงสร้างของปัจจัยการผลิตในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ศึกษารณ-
ของการเคหะแห่งชาติ วิทยานิพนธ์ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รายได้ประชาชาติของประเทศ
ไทย ฉบับ พ.ศ. 2516, 2517, 2522 และ 2523.

สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำมะโนประชากรและเคหะ ปี พ.ศ. 2513.

สุภัฏญา สันทรบรรณิก รายงานเรื่องเงินอุดหนุนของรัฐด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
ของการเคหะแห่งชาติ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง.

เอกสารอื่น ๆ

Town Planning Review "ปัญหาความขาดแคลนบ้านพักอาศัย" ตอนที่ 42 เล่มที่ 3
กรกฎาคม 2514.

ภาษาอังกฤษ

Articles

Wadanyu Nathalang, et.al. Housing in Thailand, P.17.

United Nations, Urban land policies Document A Model for Analyzing
alternative in Urban Project Design (New York: U.N.
Secretariat, 1953) 1953)P.20.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก.

รายละเอียดการใช้จ่ายที่ดินแยกตามประเภท

ประเภทการใช้จ่ายที่ดิน	เนื้อที่ทั้งหมด			
	ตารางเมตร	เอเคอร์	ไร่	ร้อยละ
1. ย่านพักอาศัย				
- แบบเอ 1 (286 หน่วย)	50,399.18	12.45	31.50	4.98
- แบบเอ 2 (767 หน่วย)	63,961.00	15.80	39.98	6.32
- แบบบี (272 หน่วย)	45,532.00	11.26	28.46	4.50
- แบบซี 1 (705 หน่วย)	62,026.30	15.33	38.77	6.13
- แบบซี 2 (455 หน่วย)	38,664.55	9.55	24.16	3.82
- แบบดี (221 หน่วย)	18,705.33	4.63	11.69	1.84
- แบบอี (254 หน่วย)	36,220.50	8.95	22.64	3.58
- แบบเอฟ (148 หน่วย)	27,392.50	6.77	17.12	2.70
- แบบจี (266 หน่วย)	53,335.75	13.18	33.33	5.27
รวมพื้นที่ย่านพักอาศัย (3,374)	396,237.11	97.92	247.65	39.14
2. ย่านค้าขายและธุรกิจ				
- ร้านค้าพักอาศัยแบบเอช (268 หน่วย)	22,570.00	5.58	14.11	2.23
- ร้านค้าพักอาศัยแบบไอ (188 หน่วย)	16,132.00	3.99	10.08	1.59
- ตลาดสดและสถานีรถโดยสาร	10,366.13	2.56	6.48	1.03
- จุดจำหน่ายรถยนต์ย้อม	26,244.63	6.48	16.40	2.59
รวมพื้นที่ย่านค้าขายและธุรกิจ	75,312.76	18.61	47.07	7.44

ประเภทการไ้ที่ดิน	เนื้อที่ทั้งหมด			
	ตารางเมตร	เอเคอร์	ไร่	ร้อยละ
3. อาคารอุปโภคของชุมชน				
- โรงเรียนประถมศึกษา 1 โรง	18,699.375	4.62	11.687	1.85
- โรงเรียนมัธยมและอาชีวศึกษา 1 โรง	32,334.00	7.99	20.209	3.19
- สถานบริการทารกและอนุบาล 4 โรง	7,865.00	1.94	4.92	0.78
- สถานีตำรวจ ที่ทำการไปรษณีย์ โทรเลข สถานีดับเพลิง และ ชุมสายโทรศัพท์	13,928.56	3.44	8.705	1.38
- สถานีอนามัยประจำชุมชน	1,945.00	0.48	1.216	0.19
- พิพิธภัณฑ์วิทยาศาสตร์และธรรมชาติ- วิทยา	65,908.06	16.29	41.19	6.51
- สำนักงานดูแลชุมชนและศูนย์ฝึกอาชีพ	2,954.00	0.73	1.85	0.29
รวมพื้นที่อาคารอุปโภคของชุมชน	143,633.99	35.49	89.77	14.19
4. ส่วนสาธารณะและที่ว่างพักผ่อน				
- ส่วนสาธารณะ สนามกีฬา และทะเลสาบ	74,930.63	18.52	46.83	7.40
- คลอง	3,300.00	0.81	2.06	0.32
- สนามเด็กเล่น	4,981.13	1.23	3.11	0.49
- ที่ว่างสาธารณะ	6,429.33	1.59	4.02	0.64
รวมพื้นที่ส่วนสาธารณะและที่ว่าง	89,641.09	22.15	56.02	8.85

ประเภทการใช้จ่ายที่ดิน	เนื้อที่ทั้งหมด			
	ตารางเมตร	เอเคอร์	ไร่	ร้อยละ
5. สาธารณูปโภคของชุมชน				
- ระบบป้องกันน้ำท่วม	114,838.50	28.38	71.77	11.34
- โรงกำจัดน้ำเสีย	12,149.52	3.00	7.59	1.20
รวมพื้นที่สาธารณูปโภคของชุมชน	126,988.02	31.38	79.36	12.54
6. ถนนทางเดินเท้าและที่จอดรถ				
- ถนนเอ	45,194.00	11.18	28.25	4.46
- ถนนบี	30,278.00	7.48	18.92	2.99
- ถนนซี	10,852.50	2.68	6.78	1.07
- ทางเดินดี	32,467.60	8.02	20.29	3.21
- ทางเดินดีเอส	25,698.275	6.35	16.06	2.54
- ทางเดิน	3,172.58	0.79	1.98	0.32
- ที่จอดรถ	3,002.50	0.74	1.88	0.30
- ถนนเอ และบี บริเวณนอกเขื่อน	29,883.00	7.38	18.68	2.95
รวมพื้นที่ถนนทางเท้าและที่จอดรถ	180,548.46	44.62	112.84	17.84
พื้นที่รวมทั้งหมด	1,012,361.43	250.17	632.72	100.00

ภาคผนวก ข.

การวิจัยและการวิเคราะห์ความต้องการของผู้ที่เข้าอยู่อาศัยในโครงการลาดกระบังด้วย
แบบสอบถามของการเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติได้ทำการสำรวจผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในย่านตำบลหัวหมาก ตั้งแต่ ปี 2518 แต่เนื่องจากระยะเวลาที่ผ่านมาประกอบกับโครงการที่ระบุในระยะนั้นไม่ได้เน้นที่โครงการลาดกระบัง จึงได้ทำการสำรวจใหม่อีกครั้งในเดือน กรกฎาคม 2521 ด้วย Systematic Sampling (คือ วิธีการสุ่มตัวอย่างในกรณีตัวอย่างมีลักษณะการจัดเรียงลำดับอยู่แล้ว และมีลักษณะใกล้เคียงกัน เช่น มีความเป็นอยู่ ฐานะ อาชีพ ฯลฯ คล้ายกัน ตัวอย่าง เช่น ตัวอย่างทั้งหมด 100 ตัวอย่าง ต้องการสุ่มตัวอย่างเพียง 20 ชุด จะได้ช่วงห่างของตัวอย่าง $= \frac{100}{20} = 5$ และใช้วิธี Random Sampling สุ่มตัวเริ่มต้นสุ่มมาได้ 3 เพราะฉะนั้นข้อมูลตัวอย่างที่จะได้คือ 3, 8, 13, 23, 28,)

ด้วยจำนวนตัวอย่างร้อยละ 15-20 ของจำนวนประชากรในแต่ละแหล่ง เขตที่ทำการสำรวจมี 3 แหล่ง และประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยจากบัญชีรอด้วย เพราะฉะนั้นแหล่งที่ทำการประเมินความต้องการที่อยู่อาศัยคือ

ก. แหล่งเสื่อมโทรมคลองเตย

คลองเตยอยู่ห่างจากที่ตั้งโครงการประมาณ 20 กิโลเมตร มีสภาพที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นแบบชั่วคราว และไม่มีความมั่นคงในการอยู่อาศัย ผลจากการสำรวจพอสรุปได้ดังนี้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากการสอบถาม น.ส.พรนภา ประปัญญาพร พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน
สำนักงานนโยบายและแผนการเคหะแห่งชาติ เมื่อ 7 เมษายน 2525.

ตาราง ก-1 ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยตามรายได้

ระดับรายได้	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 2,000 (บาท)	502	78.0
2,001 - 3,000	107	17.0
3,001 - 4,000	22	3.0
4,001 - 6,000	11	2.0
รวม	642	100.0

ตาราง ก-2 ความสามารถในการจ่ายค่าเช่าซื้อ

ความสามารถในการจ่ายค่าเช่าซื้อ	จำนวน	ร้อยละ
100 - 300 (บาท)	498	78.0
301 - 500	112	17.0
501 - 700	10	2.0
701 - 900	2	0.3
901 - 1,200	15	2
1,201 - 1,500	3	0.4
1,501 - 2,000	2	0.3
รวม	642	100.0

จากตารางข้างต้นพอสรุปได้ว่าผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในชุมชนลาดกระบังจำนวน 642 ครอบครัว ส่วนใหญ่มีรายได้นี้ไม่เกิน 3,000.- บาท(95%) และมีความสามารถในการจ่ายสูงสุดไม่เกิน 500.- บาท ต่อเดือน

ข. แหล่งงานอุตสาหกรรมโดยรอบโครงการ

บริเวณรอบ ๆ โครงการในรัศมี 15 กิโลเมตร มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งกระจัดกระจายอยู่ทั่วไป มีโรงงานขนาดใหญ่ที่มีคนงานเกินกว่า 100 คนขึ้นไป มี 37 โรงงาน และโรงงานขนาดกลางที่มีคนงานไม่เกิน 100 คน อีก 52 โรงงาน โรงงานรวมทั้งสิ้น 89 โรงงาน จำนวนคนงานทั้งหมด 17,133 คน จากการสำรวจมีผู้ต้องการที่อยู่อาศัยในชุมชนลาดกระบังเพียง 469 ราย หรือ 2.7 % เท่านั้น โดยแยกตามระดับรายได้ดังนี้

ตาราง ข-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยตามรายได้

ระดับรายได้	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 2,000	197	42.01
2,001 - 3,000	131	27.93
3,001 - 4,000	60	12.79
4,001 - 6,000	45	9.59
มากกว่า 6,000	36	7.68
รวม	469	100.00

สาเหตุที่ผู้มีความต้องการที่อยู่อาศัยในชุมชนลาดกระบังน้อยมาก เนื่องจากโรงงานอุตสาหกรรมในบริเวณนี้อาศัยแรงงานท้องถิ่นเป็นส่วนใหญ่ และบริเวณนี้เป็นบริเวณที่ประชาชนมีความหนาแน่นต่ำ และมีที่ดินราคาถูกมาก จึงทำให้มีผู้สนใจในโครงการลาดกระบังน้อย

ตาราง ข-2 ความสามารถในการจ่ายค่าเช่าซื้อ

ความสามารถในการจ่าย	จำนวน	ร้อยละ
100 - 300	71	15.14
301 - 500	187	39.87
501 - 700	49	10.45
701 - 900	36	7.68
901 - 1,200	70	14.93
1,201 - 1,500	20	4.25
1,501 - 2,000	19	4.05
2,001 - 3,000	12	2.56
มากกว่า 3,000	5	1.07
รวม	469	100.0

จากตาราง ข-1 และ ข-2 สรุปได้ว่าผู้ที่ต้องการเช่าอยู่อาศัยในชุมชนลาดกระบัง จำนวน 469 ครอบครัว ส่วนใหญ่มีรายได้นไม่เกิน 6,000 บาท (หรือ 92.31 %) และมีความสามารถในการจ่ายค่าเช่าซื้อสูงสุดไม่เกิน 2,000 บาท ต่อเดือน

ค. บัญชีรอของการเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติ เคยให้ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยย่านหัวหมากมาเข้าบัญชีรอไว้ แม้ว่าในช่วงนั้นโครงการลาดกระบังยังไม่มีประกาศให้ทราบ ก็มีผู้มายื่นความสนใจถึง 28,350 ราย โดยเข้าใจว่าโครงการเคหะชุมชนใหม่ จะสร้างในบริเวณตำบลหัวหมาก จากจำนวนเหล่านี้สามารถนำมาวิเคราะห์ได้ว่าผู้ที่เลือกโครงการย่านหัวหมากเป็นอันดับ 1, 2, 3 มีความสำคัญกับแหล่งงานของตนอย่างไร ผลการศึกษาเป็นดังนี้

ตาราง ค-1 จำนวนผู้ต้องการในปี 2521

ระดับรายได้	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 2,000	898	44.77
2,001 - 3,000	638	31.80
3,001 - 4,000	134	6.68
4,001 - 6,000	336	16.75
รวม	2,006	100.00

สำหรับการคาดคะเนในอนาคตจนถึงปี 2525 ซึ่งเป็นปีที่จะเริ่มสร้างที่อยู่อาศัยในโครงการได้นั้น ได้อาศัยสัดส่วนเดียวกันในการประมาณจำนวนหน่วยในการก่อสร้างโครงการระยะแรกที่ผ่านมาดังนี้

ตาราง ค-2 การประเมินผู้ที่ต้องการในแต่ละปี

ระดับรายได้	2521	2522	2523	2524	2525
ต่ำกว่า 2,000	1,008	98	102	105	109
2,001 - 3,000	800	215	223	231	239
3,001 - 4,000	249	103	106	110	114
4,001 - 6,000	394	51	53	55	57
รวม	2,531	467	484	501	519

หมายเหตุ ปัจจุบันการเคหะแห่งชาติได้ยกเลิกบัญชีรอแล้ว

ง. แหล่งนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังเป็นโครงการของการนิคมอุตสาหกรรมโดยการ
 ส่นับสนุนของธนาคารโลก อยู่ห่างจากที่ตั้งโครงการประมาณ 3 กิโลเมตร จะเริ่มทำการ
 ผลิตได้ในปี 2523 โดยจะมีผู้เข้ามาทำงานถึง 3,410 คนในปี 2523 และจะมีถึง 13,560
 คน เมื่อเสร็จสิ้นโครงการปี 2525 การเคหะแห่งชาติได้ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมในการ
 ดำเนินการเรื่องที่อยู่อาศัยร่วมกัน ซึ่งได้ทำการประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละปีของ
 นิคมอุตสาหกรรมดังนี้

ตาราง ง-1 ประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละปีของนิคมอุตสาหกรรม
 ลาดกระบัง

รายการ	2523	2524	2525	รวม
จำนวนโรงงาน	10	18	18	46
เนื้อที่ (ไร่)	292	259	259	810
จำนวนคนงานทั้งหมด	3,410	5,075	5,075	13,560
จำนวนพนักงาน	2,624	3,908	3,908	10,440
จำนวนลูกจ้าง	186	1,167	1,168	3,120
ความต้องการที่อยู่อาศัย	1,128	1,168	1,168	4,488

ตาราง ง-2 ประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยตามระดับรายได้ปี 2523-2525

ระดับรายได้	สัดส่วนของ ระดับรายได้	ระยะเวลาตามโครงการ			รวม
		%	2523	2524	
ต่ำกว่า 2,000	51	575	857	857	2,289
2,001 - 3,000	27	305	454	454	1,213
3,001 - 4,000	18	203	302	302	807
4,001 - 6,000	4	45	67	67	179
รวม	100	1,128	1,680	1,680	4,488

หมายเหตุ การศึกษาคำนวณระดับรายได้ของพนักงานและคนงานอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรม
นั้น ได้ประมาณมาจากแหล่งต่าง ๆ 3 แหล่ง คือ

1. จากการสัมภาษณ์เจ้าของกิจการอุตสาหกรรมซึ่งได้จองที่ดินไว้ในนิคมอุตสาหกรรม
ทั้งหมดทั่วไปในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังรวม 10 ราย
2. เปรียบเทียบจากสัดส่วนคนงาน และระดับรายได้ในอุตสาหกรรมประเภท
เดียวกัน ซึ่งมีขนาดการผลิตและเนื้อที่โรงงานใกล้เคียงกัน ซึ่งขณะนี้กำลังดำเนินการผลิต
อยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการ
3. จากการสำรวจค่าจ้างและรายได้ของลูกจ้างอุตสาหกรรมการผลิต พ.ศ. 2518
ในเขตกรุงเทพฯ ซึ่งกรมแรงงานเป็นผู้ทำการสำรวจ

เพราะฉะนั้นจากการสำรวจปี 2521 นี้สามารถสรุปความต้องการที่อยู่อาศัยรวมใน
แต่ละปีได้ โดยนำผลสรุปความต้องการที่อยู่อาศัยจาก 4 แหล่ง ที่ทำการสำรวจคือ จาก
ตาราง ก-1, ตาราง ข-2, ตาราง ค-2, และตาราง ง-2 ดังแสดงในตาราง ง-3
ข้างล่างนี้

ตาราง ง-3 สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละปี

ความต้องการที่อยู่อาศัย	2521	2522	2523	2524	2525
1. แหล่งเสื่อมโทรมคลองเตย	642	-	-	-	-
2. โรงงานอุตสาหกรรมรอบ โครงการในปัจจุบัน	469	-	-	-	-
3. ปัญชีร	2,531	467	484	501	519
4. นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	-	-	1,128	1,680	1,680
รวม	3,642	467	1,612	2,181	2,199

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

MONTHLY PAYMENT TABLE

Showing equal monthly payment necessary to amortize a loan of \$1,000

TIME			5 ⁵ / ₈ %	5 ³ / ₄ %	5 ⁷ / ₈ %	6%	6 ¹ / ₈ %
Yrs.	Mo.	Periods					
16	1	193	7.885103	7.952854	8.020924	8.089311	8.158014
16	2	194	7.860087	7.927912	7.996057	8.064521	8.133302
16	3	195	7.835345	7.903244	7.971464	8.040005	8.108864
16	4	196	7.810872	7.878845	7.947141	8.015758	8.084695
16	5	197	7.786665	7.854712	7.923083	7.991777	8.060792
16	6	198	7.762719	7.830840	7.899286	7.968057	8.037149
16	7	199	7.739031	7.807226	7.875747	7.944594	8.013765
16	8	200	7.715597	7.783865	7.852462	7.921385	7.990633
16	9	201	7.692412	7.760754	7.829426	7.898425	7.967751
16	10	202	7.669473	7.737889	7.806636	7.875712	7.945115
16	11	203	7.646777	7.715267	7.784088	7.853240	7.922722
17	0	204	7.624320	7.692883	7.761779	7.831008	7.900566
17	1	205	7.602098	7.670735	7.739706	7.809010	7.878647
17	2	206	7.580108	7.648818	7.717864	7.787245	7.856958
17	3	207	7.558347	7.627130	7.696251	7.765707	7.835498
17	4	208	7.536811	7.605668	7.674863	7.744395	7.814263
17	5	209	7.515497	7.584427	7.653697	7.723305	7.793250
17	6	210	7.494402	7.563405	7.632749	7.702433	7.772455
17	7	211	7.473522	7.542598	7.612017	7.681777	7.751876
17	8	212	7.452855	7.522004	7.591498	7.661333	7.731509
17	9	213	7.432398	7.501620	7.571188	7.641099	7.711352
17	10	214	7.412147	7.481443	7.551084	7.621071	7.691401
17	11	215	7.392100	7.461469	7.531185	7.601247	7.671653
18	0	216	7.372254	7.441695	7.511486	7.581623	7.652106
18	1	217	7.352606	7.422120	7.491985	7.562198	7.632757
18	2	218	7.333154	7.402741	7.472679	7.542967	7.613603
18	3	219	7.313894	7.383554	7.453566	7.523929	7.594642
18	4	220	7.294824	7.364557	7.434643	7.505081	7.575870
18	5	221	7.275942	7.345747	7.415907	7.486420	7.557286
18	6	222	7.257245	7.327122	7.397356	7.467944	7.538886
18	7	223	7.238730	7.308680	7.378987	7.449651	7.520668
18	8	224	7.220395	7.290417	7.360798	7.431536	7.502630
18	9	225	7.202238	7.272332	7.342787	7.413600	7.484769
18	10	226	7.184255	7.254422	7.324950	7.395838	7.467083
18	11	227	7.166446	7.236685	7.307286	7.378249	7.449570
19	0	228	7.148807	7.219118	7.289793	7.360830	7.432227
19	1	229	7.131337	7.201720	7.272468	7.343579	7.415052
19	2	230	7.114032	7.184487	7.255309	7.326494	7.398043
19	3	231	7.096892	7.167419	7.238313	7.309573	7.381197
19	4	232	7.079913	7.150512	7.221479	7.292814	7.364513
19	5	233	7.063094	7.133765	7.204805	7.276214	7.347989
19	6	234	7.046433	7.117175	7.188289	7.259771	7.331621
19	7	235	7.029927	7.100741	7.171927	7.243484	7.315409
19	8	236	7.013575	7.084460	7.155720	7.227350	7.299351
19	9	237	7.997374	7.068331	7.139663	7.211368	7.283443
19	10	238	7.981324	7.052352	7.123757	7.195535	7.267685
19	11	239	7.965421	7.036521	7.107998	7.179850	7.252075
20	0	240	7.949664	7.020835	7.092385	7.164311	7.236610

MONTHLY PAYMENT TABLE

Showing equal monthly payment necessary to amortize a loan of \$1,000

TIME		$7\frac{1}{2}\%$	$7\frac{5}{8}\%$	$7\frac{3}{4}\%$	$7\frac{7}{8}\%$	8%	
Yrs.	Max. Periods						
16	1	193	8.934230	9.006622	9.079312	9.152300	9.225582
16	2	194	8.910461	8.992945	9.055730	9.128812	9.202191
16	3	195	8.886964	8.959542	9.032419	9.105596	9.179071
16	4	196	8.863736	8.936406	9.009377	9.082649	9.156219
16	5	197	8.840772	8.913534	8.986599	9.059965	9.133631
16	6	198	8.818068	8.890923	8.964081	9.037542	9.111303
16	7	199	8.795621	8.868567	8.941819	9.015374	9.089230
16	8	200	8.773426	8.846464	8.919809	8.993458	9.067409
16	9	201	8.751479	8.824810	8.898047	8.971790	9.045836
16	10	202	8.729777	8.803000	8.876530	8.950366	9.024508
16	11	203	8.708317	8.781631	8.855254	8.929184	9.003419
17	0	204	8.687094	8.760499	8.834215	8.908238	8.982568
17	1	205	8.666105	8.739602	8.813409	8.887526	8.961951
17	2	206	8.645347	8.718934	8.792834	8.867045	8.941563
17	3	207	8.624816	8.698494	8.772486	8.846790	8.921403
17	4	208	8.604508	8.678278	8.752362	8.826758	8.901465
17	5	209	8.584422	8.658282	8.732458	8.806947	8.881748
17	6	210	8.564553	8.638504	8.712771	8.787353	8.862247
17	7	211	8.544898	8.618940	8.693299	8.767973	8.842960
17	8	212	8.525454	8.599587	8.674037	8.748803	8.823884
17	9	213	8.506219	8.580442	8.654983	8.729842	8.805015
17	10	214	8.487189	8.561502	8.636134	8.711085	8.786351
17	11	215	8.468361	8.542764	8.617487	8.692530	8.767889
18	0	216	8.449733	8.524226	8.599040	8.674174	8.749626
18	1	217	8.431302	8.505884	8.580789	8.656015	8.731559
18	2	218	8.413064	8.487736	8.562731	8.638049	8.713686
18	3	219	8.395018	8.469779	8.544865	8.620273	8.696003
18	4	220	8.377161	8.452011	8.527187	8.602686	8.678508
18	5	221	8.359489	8.434429	8.509695	8.585285	8.661198
18	6	222	8.342001	8.417030	8.492385	8.568067	8.644071
18	7	223	8.324694	8.399811	8.475257	8.551029	8.627125
18	8	224	8.307565	8.382771	8.458307	8.534169	8.610357
18	9	225	8.290613	8.365907	8.441532	8.517485	8.593764
18	10	226	8.273834	8.349217	8.424931	8.500974	8.577344
18	11	227	8.257227	8.332698	8.408501	8.484634	8.561094
19	0	228	8.240788	8.316348	8.392240	8.468463	8.545014
19	1	229	8.224517	8.300164	8.376145	8.452458	8.529099
19	2	230	8.208410	8.284145	8.360215	8.436617	8.513349
19	3	231	8.192465	8.268288	8.344446	8.420938	8.497760
19	4	232	8.176681	8.252591	8.328838	8.405419	8.482331
19	5	233	8.161055	8.237053	8.313388	8.390057	8.467059
19	6	234	8.145585	8.221670	8.298093	8.374852	8.451943
19	7	235	8.130269	8.206441	8.282952	8.359799	8.436981
19	8	236	8.115105	8.191364	8.267963	8.344899	8.422170
19	9	237	8.100091	8.176437	8.253124	8.330148	8.407508
19	10	238	8.085226	8.161658	8.238432	8.315545	8.392994
19	11	239	8.070507	8.147026	8.223887	8.301088	8.378625
20	0	240	8.055932	8.132537	8.209486	8.286774	8.364401

MONTHLY PAYMENT TABLE

Showing equal monthly payment necessary to amortize a loan of \$1,000

TIME			10%	10 ¹ / ₈ %	10 ¹ / ₄ %	10 ³ / ₈ %	10 ¹ / ₂ %
Yrs.	Mo.	Periods					
16	1	193	10.437017	10.515082	10.593414	10.672010	10.750870
16	2	194	10.415287	10.493463	10.571906	10.650615	10.729588
16	3	195	10.393827	10.472113	10.550667	10.629488	10.708573
16	4	196	10.372631	10.451027	10.529692	10.608625	10.687822
16	5	197	10.351695	10.430201	10.508977	10.588021	10.667330
16	6	198	10.331016	10.409632	10.488518	10.567672	10.647093
16	7	199	10.310589	10.389314	10.468310	10.547575	10.627107
16	8	200	10.290410	10.369245	10.448350	10.527726	10.607369
16	9	201	10.270476	10.349419	10.428635	10.508120	10.587874
16	10	202	10.250783	10.329835	10.409159	10.488755	10.568618
16	11	203	10.231327	10.310487	10.389921	10.469625	10.549599
17	0	204	10.212105	10.291373	10.370915	10.450729	10.530812
17	1	205	10.193112	10.272488	10.352139	10.432061	10.512254
17	2	206	10.174347	10.253830	10.333588	10.413620	10.493922
17	3	207	10.155804	10.235395	10.315261	10.395400	10.475811
17	4	208	10.137482	10.217179	10.297153	10.377400	10.457919
17	5	209	10.119376	10.199180	10.279260	10.359615	10.440243
17	6	210	10.101483	10.181393	10.261581	10.342043	10.422779
17	7	211	10.083801	10.163817	10.244111	10.324681	10.405524
17	8	212	10.066326	10.146448	10.226848	10.307524	10.388474
17	9	213	10.049055	10.129282	10.209788	10.290571	10.371628
17	10	214	10.031985	10.112317	10.192929	10.273818	10.354982
17	11	215	10.015113	10.095551	10.176268	10.257263	10.338533
18	0	216	9.998437	10.078979	10.159801	10.240901	10.322278
18	1	217	9.981953	10.062600	10.143527	10.224732	10.306214
18	2	218	9.965660	10.046410	10.127441	10.208752	10.290339
18	3	219	9.949553	10.030407	10.111542	10.192958	10.274650
18	4	220	9.933631	10.014588	10.095828	10.177347	10.259144
18	5	221	9.917890	9.998951	10.080294	10.161917	10.243818
18	6	222	9.902329	9.983492	10.064939	10.146666	10.228671
18	7	223	9.886945	9.968211	10.049760	10.131590	10.213700
18	8	224	9.871735	9.953103	10.034755	10.116688	10.198901
18	9	225	9.856696	9.938166	10.019921	10.101957	10.184273
18	10	226	9.841828	9.923399	10.005256	10.087394	10.169813
18	11	227	9.827126	9.908799	9.990757	10.072998	10.155519
19	0	228	9.812589	9.894363	9.976423	10.058766	10.141389
19	1	229	9.798215	9.880090	9.962251	10.044695	10.127420
19	2	230	9.784001	9.865976	9.948238	10.030783	10.113610
19	3	231	9.769945	9.852021	9.934383	10.017029	10.099957
19	4	232	9.756045	9.838221	9.920683	10.003430	10.086459
19	5	233	9.742299	9.824574	9.907137	9.989984	10.073114
19	6	234	9.728705	9.811080	9.893742	9.976689	10.059919
19	7	235	9.715261	9.797734	9.880496	9.963542	10.046872
19	8	236	9.701964	9.784536	9.867397	9.950543	10.033972
19	9	237	9.688813	9.771484	9.854443	9.937688	10.021217
19	10	238	9.675806	9.758575	9.841633	9.924977	10.008604
19	11	239	9.662941	9.745808	9.828964	9.912406	9.996132
20	0	240	9.650215	9.733180	9.816434	9.899974	9.983799

MONTHLY PAYMENT TABLE

Showing equal monthly payment necessary to amortize a loan of \$1,000

TIME		12½%	13%	15%	18%	24%	
Yrs.	Mo.	Periods					
16	1	193	12.047025	12.380691	13.750480	15.898263	20.447515
16	2	194	12.027618	12.361768	13.733518	15.884206	20.438548
16	3	195	12.008472	12.343105	13.716807	15.870380	20.429764
16	4	196	11.989584	12.324697	13.700342	15.856783	20.421160
16	5	197	11.970949	12.306540	13.684120	15.843409	20.412731
16	6	198	11.952563	12.288630	13.668135	15.830255	20.404475
16	7	199	11.934422	12.270964	13.652384	15.817317	20.396387
16	8	200	11.916522	12.253537	13.636863	15.804590	20.388463
16	9	201	11.898859	12.236345	13.621568	15.792072	20.380702
16	10	202	11.881430	12.219384	13.606496	15.779758	20.373098
16	11	203	11.864231	12.202652	13.591643	15.767645	20.365648
17	0	204	11.847258	12.186144	13.577004	15.755729	20.358350
17	1	205	11.830508	12.169857	13.562578	15.744006	20.351200
17	2	206	11.813977	12.153788	13.548359	15.732474	20.344195
17	3	207	11.797662	12.137932	13.534346	15.721129	20.337333
17	4	208	11.781559	12.122287	13.520533	15.709968	20.330609
17	5	209	11.765666	12.106849	13.506919	15.698986	20.324021
17	6	210	11.749979	12.091615	13.493500	15.688183	20.317567
17	7	211	11.734494	12.076582	13.480273	15.677553	20.311243
17	8	212	11.719210	12.061747	13.467234	15.667095	20.305048
17	9	213	11.704122	12.047107	13.454381	15.656805	20.298977
17	10	214	11.689227	12.032658	13.441711	15.646680	20.293029
17	11	215	11.674524	12.018399	13.429221	15.636717	20.287201
18	0	216	11.660009	12.004325	13.416908	15.626914	20.281490
18	1	217	11.645678	11.990435	13.404768	15.617268	20.275894
18	2	218	11.631530	11.976725	13.392801	15.607776	20.270411
18	3	219	11.617562	11.963193	13.381001	15.598436	20.265039
18	4	220	11.603771	11.949836	13.369368	15.589245	20.259775
18	5	221	11.590154	11.936652	13.357899	15.580200	20.254616
18	6	222	11.576709	11.923637	13.346590	15.571299	20.249561
18	7	223	11.563433	11.910790	13.335440	15.562540	20.244608
18	8	224	11.550324	11.898108	13.324446	15.553919	20.239754
18	9	225	11.537380	11.885588	13.313605	15.545435	20.234998
18	10	226	11.524597	11.873228	13.302915	15.537086	20.230337
18	11	227	11.511974	11.861026	13.292374	15.528869	20.225770
19	0	228	11.499508	11.848980	13.281980	15.520782	20.221294
19	1	229	11.487198	11.837086	13.271730	15.512823	20.216908
19	2	230	11.475040	11.825344	13.261622	15.504989	20.212610
19	3	231	11.463033	11.813750	13.251654	15.497278	20.208397
19	4	232	11.451174	11.802303	13.241823	15.489690	20.204269
19	5	233	11.439462	11.791000	13.232128	15.482220	20.200224
19	6	234	11.427894	11.779840	13.222567	15.474868	20.196260
19	7	235	11.416469	11.768820	13.213138	15.467632	20.192374
19	8	236	11.405183	11.757938	13.203838	15.460509	20.188567
19	9	237	11.394036	11.747193	13.194666	15.453497	20.184835
19	10	238	11.383025	11.736583	13.185619	15.446596	20.181178
19	11	239	11.372149	11.726105	13.176696	15.439802	20.177594
20	0	240	11.361405	11.715757	13.167896	15.433115	20.174081

ภาคผนวก ง.

แบบสอบถาม

ประเภททั่วไป

ให้กา x หน้าข้อที่ต้องการ

1. เพศ
 - 1. ชาย
 - 2. หญิง
2. อายุ
 - 1. ต่ำกว่า 20 ปี
 - 2. 20-30 ปี
 - 3. 31-40 ปี
 - 4. 41-50 ปี
 - 5. มากกว่า 50 ปี
3. การศึกษา
 - 1. ต่ำกว่าประถมศึกษาตอนต้น
 - 2. ประถมศึกษาตอนต้น
 - 3. ประถมศึกษาตอนปลาย
 - 4. มัธยมศึกษา
 - 5. อาชีวศึกษา
 - 6. อุดมศึกษาและสูงกว่า
4. สถานภาพสมรส
 - 1. โสด
 - 2. แต่งงานแล้ว
 - 3. หย่าร้าง
 - 4. หม้าย
5. อาชีพ
 - 1. รับราชการ
 - 2. รัฐวิสาหกิจ
 - 3. ธุรกิจเอกชน
6. จำนวนสมาชิกในครอบครัว
 - 1. 1-5 คน
 - 2. 6-10 คน
 - 3. 11-15 คน
 - 4. มากกว่า 15 คน
7. เวลาที่ใช้ในการเดินทางจากที่พักถึงที่ทำงาน
 - 1. 1-15 นาที
 - 2. 20-30 นาที
 - 3. 35-60 นาที
 - 4. 90-120 นาที
 - 5. มากกว่า 120 นาที

8. รายได้ต่อเดือนของครอบครัว

- | | | | |
|----------|--------------------|----------|--------------------|
| 1. | 1,000 - 2,000 บาท | 2. | 2,001 - 2,500 บาท |
| 3. | 2,501 - 3,000 บาท | 4. | 3,001 - 4,000 บาท |
| 5. | 4,001 - 5,000 บาท | 6. | 5,001 - 7,000 บาท |
| 7. | 7,001 - 10,000 บาท | 8. | มากกว่า 10,000 บาท |

9. ค่าใช้จ่ายต่อเดือนของครอบครัว

- | | | | |
|-----------|---------------------|-----------|---------------------|
| 1. | 1 - 500 บาท | 2. | 501 - 1,000 บาท |
| 3. | 1,001 - 2,000 บาท | 4. | 2,001 - 3,000 บาท |
| 5. | 3,001 - 4,000 บาท | 6. | 4,001 - 5,000 บาท |
| 7. | 5,001 - 8,000 บาท | 8. | 8,001 - 10,000 บาท |
| 9. | 10,001 - 15,000 บาท | 10. | 10,001 - 15,000 บาท |
| 11. | มากกว่า 20,000 บาท | | |

10. จำนวนเงินออมต่อเดือน

- | | | | |
|----------|--------------------|----------|--------------------|
| 1. | 1 - 100 บาท | 2. | 101 - 1,000 บาท |
| 3. | 1,001 - 5,000 บาท | 4. | 5,001 - 10,000 บาท |
| 5. | มากกว่า 10,000 บาท | | |

ประเภทเจาะจง

1. ถ้าหากมีบ้านในบริเวณเขตลาดกระบังให้ท่านเป็นเจ้าของและเข้าอยู่อาศัย
ได้โดยผ่อนชำระเป็นรายเดือน

- | | | | |
|----------|------------|----------|---------|
| 1. | ไม่ต้องการ | 2. | ต้องการ |
|----------|------------|----------|---------|

2. สำหรับผู้ต้องการเข้าอยู่อาศัยในโครงการแบบบ้านใดที่สนใจ

- | | | | |
|----------|--------------------|----------|-------------------|
| 1. | ที่ดินกับหน่วยล้อม | 2. | เรือนแถวชั้นเดียว |
| 3. | เรือนแถวสองชั้น | 4. | บ้านแฝดสองชั้น |
| 5. | บ้านแฝดชั้นเดียว | 6. | ร้านค้าสองชั้น |
| | | 7. | ร้านค้าสามชั้น |

ภาคผนวก จ.

รายละเอียดการวิเคราะห์โครงการลาดกระบังโดยผลจากการสำรวจด้วยแบบสอบถาม

ผู้เขียนวิทยานิพนธ์ได้ทำการสำรวจด้วยแบบสอบถามเมื่อเดือน มกราคม 2525 เป็นจำนวน 325 ตัวอย่าง ด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบโควตา (Quota Sampling) คือ การสุ่มเลือกตัวอย่างจนครบจำนวนที่ได้กำหนดไว้ก็จะเป็นการสุ่มสุ่มของการสำรวจ เนื่องจากจากการสำรวจถูกจำกัดด้วยเวลาและค่าใช้จ่าย อีกทั้งประกอบด้วยวิธีการสำรวจยังมีข้อบกพร่องบางประการ ดังนั้น จึงได้นำข้อมูลจากการสำรวจบางประเด็นที่เห็นว่าถูกต้องและน่าเชื่อถือมาทำการวิเคราะห์ เพื่อนำผลที่ได้มาเสริมความเข้าใจในส่วนของการวิเคราะห์ในบทที่ 5 โดยมีวัตถุประสงค์ของการสำรวจด้วยแบบสอบถามดังนี้ คือ

1. เพื่อศึกษาถึงความต้องการและไม่ต้องการ (สนใจหรือไม่สนใจ) ที่อยู่อาศัยในโครงการลาดกระบัง
2. เพื่อศึกษาถึงลักษณะหรือประเภทที่อยู่อาศัยในโครงการลาดกระบังที่ผู้เช่าซื้อต้องการหรือนิยมสูงสุด

วิธีการสำรวจ

ในการสำรวจนี้จะแบ่งเขตที่จะทำการสำรวจออกเป็น 4 เขต โดยแต่ละเขตจะมีความสัมพันธ์กับโครงการเคหะชุมชนลาดกระบัง ดังมีเขตที่ทำการสำรวจดังนี้คือ

เขตที่ 1 แหล่งเสื่อมโทรมคลองเตย ล็อกที่ 10 ล็อกที่ 11 และล็อกที่ 12 ซึ่งทั้งสามล็อกได้แสดงความจำเป็นที่จะเข้าอยู่อาศัยในโครงการลาดกระบัง เพราะการทำเรือแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินมีความจำเป็นที่จะต้องนำที่ดินส่วนนี้ไปใช้ประโยชน์ในด้านอื่น การเคหะแห่งชาติได้นำความจำเป็นของประชาชนทั้งสามล็อกนี้มาประมาณความต้องการในที่อยู่อาศัยของโครงการมาประกอบการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ดังนั้นเพื่อให้การวิจัยมีความสมบูรณ์จึงได้ทำการสำรวจประชาชนในสามล็อกนี้ โดยเลือกตัวอย่างด้วยวิธีการสุ่มแบบโควตา เนื่องจากประชาชนในเขตนี้มีจำนวนมากและถูกจำกัด

ด้วยระยะเวลาและค่าใช้จ่าย ซึ่งได้ทำการสำรวจกลุ่มตัวอย่างเพียง 100 ตัวอย่าง (ร้อยละ 30.77 ของจำนวนตัวอย่างทั้งหมด) เพื่อเป็นตัวแทนของประชาชนในเขตนี้

เขตที่ 2 นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ซึ่งคาดว่าจะจะเป็นแหล่งงานอีกแห่งหนึ่งของผู้อาศัยในโครงการ ในเขตนี้จะมีบริษัทจำนวน 23 บริษัท ที่เข้าไปทำการสำรวจ เพื่อดำเนินงานซึ่งมีทั้งบริษัทขนาดเล็กและบริษัทขนาดใหญ่ที่มีความต้องการแรงงานในจำนวนที่ต่าง ๆ กัน แต่ในขณะที่กำลังทำการวิจัยอยู่นั้นมีบริษัทที่เข้าดำเนินงานในอุตสาหกรรมนี้มีเพียง 5-8 บริษัทเท่านั้น ดังนั้นในการสำรวจจึงได้เลือกตัวอย่างเพียง 3 บริษัท คือ บริษัท ยันมาร์ประเทศไทย จำกัด เป็นบริษัทผลิตเครื่องยนต์ดีเซล บริษัทสหพัฒนายานยนต์ จำกัด เป็นบริษัทประกอบรถยนต์ และบริษัทคิวแอนด์คิว จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผลิตแผ่นยาง ตัวอย่างทั้งสามบริษัทนี้มีคนงานทั้งสิ้นประมาณ 420 คน (ตาราง 1.1 หน้า 7) ในการสำรวจได้ใช้แบบสอบถามจำนวน 100 ตัวอย่าง (ร้อยละ 30.77 ของจำนวนตัวอย่างทั้งหมด) แจกจ่ายไปทั้งสามบริษัท โดยให้ตัวแทนของเจ้าหน้าที่ในแต่ละบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบและติดตามส่งมายังผู้วิจัยต่อไป

เขตที่ 3 ผู้เขียนได้สำรวจผู้อาศัยอยู่ในบริเวณเขตลาดกระบัง คือ ประชาชนที่อาศัยอยู่ใกล้ ๆ เขตที่สร้างโครงการ ซึ่งโครงการคาดว่าผู้อาศัยในเขตนี้จะเป็นกลุ่มเป้าหมายกลุ่มหนึ่งของโครงการ บริเวณที่ทำการสำรวจจะมีทั้งร้านค้าและบ้านเรือนที่เป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว โดยวิธีสุ่ม 1 บ้านวัน 5 บ้าน จนครบตัวอย่างจำนวน 50 ตัวอย่าง (ร้อยละ 15.38 ของตัวอย่างทั้งหมด) ก็เป็นการสุ่มสุ่มสำหรับเขตนี้

เขตที่ 4 ข้าราชการ พนักงานในรัฐวิสาหกิจและในกิจการเอกชน ซึ่งคาดว่าจะมีความสนใจที่ผู้อาศัยของโครงการ ได้แก่ กรมศุลกากร องค์การโทรศัพท์ ผู้อาศัยในแฟลตตำรวจลาดกระบัง (สำรวจผู้ซึ่งอาศัยในแฟลตเมื่อเกษียณอายุแล้วจะต้องย้ายออกจากแฟลตที่อาศัย ดังนั้นจึงมีแนวโน้มที่จะต้องหาที่อยู่อาศัยใหม่เมื่อเกษียณอายุ) เจ้าของกิจการร้านค้า พนักงานบริษัททั่ว ๆ ไป ฯลฯ ด้วยจำนวนตัวอย่าง 75 ตัวอย่าง (ร้อยละ 23.08 ของตัวอย่างทั้งหมด) โดยใช้วิธีการสุ่มแบบโควตา

ตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาทั้งหมดมีจำนวน 325 ตัวอย่าง แต่สามารถรวบรวมกลับมาทำการศึกษาได้เพียง 268 ตัวอย่าง หรือประมาณ 82.4 % ของจำนวนตัวอย่างทั้งหมด

จากจำนวนตัวอย่างทั้งสิ้น 268 ตัวอย่าง สามารถแยกประเภทของผลการสำรวจ
ได้ 2 ประเภท คือ

1. ผลการสำรวจประเภททั่วไป จะศึกษาเกี่ยวกับ เพศ อายุ การศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ จำนวนสมาชิกในครอบครัว เวลาที่ใช้ในการเดินทางจากที่พักถึงที่ทำงาน ระดับรายได้ต่อเดือนของครอบครัว ระดับรายจ่ายต่อเดือนของครอบครัว และระดับเงินออมต่อเดือนของครอบครัว
2. ผลการสำรวจประเภทเจาะจงจะศึกษาเกี่ยวกับความต้องการและไม่ต้องการที่อยู่ในโครงการลาดกระบัง ลักษณะที่อยู่อาศัยในโครงการที่สนใจ

สรุปผลการสำรวจ

1. จากการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยในโครงการของผู้ถูกทดสอบนั้นมีความต้องการในอัตราร้อยละ 54 และไม่มีความต้องการในอัตราร้อยละ 46 นั่นคือ โครงการลาดกระบัง เป็นโครงการที่ผู้ถูกทดสอบสนใจในอัตราที่มากกว่าครึ่ง และผู้สนใจส่วนมากจะประกอบอาชีพเอกชนมากกว่าอาชีพรับราชการและรัฐวิสาหกิจ ส่วนมากมีรายได้ไม่สูงมาก มีระดับรายจ่ายสูง เพราะมีขนาดครอบครัวใหญ่ การศึกษาไม่สูงจึงทำให้หารายได้ได้น้อยและไม่มีความแน่นอน
2. ผลของทัศนคติของผู้ถูกทดสอบมีต่อลักษณะที่อยู่อาศัยในโครงการลาดกระบัง คือ ผู้ถูกทดสอบมีความนิยมในลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทที่ดินกับหน่วยล้อมและบ้านแฝดสองชั้น รองลงมาเป็นบ้านแฝดชั้นเดียว เนื่องจากที่อยู่อาศัยประเภทที่ดินกับหน่วยล้อมเป็นที่อยู่อาศัยประเภทที่ได้รับการอุดหนุนมากที่สุด มีราคาต้นทุนต่ำและอัตรากារผ่อนชำระต่อเดือนต่ำ และมีพื้นที่ที่ดินมากถึง 166 ตารางเมตร เพราะฉะนั้นจึงเป็นที่สนใจของผู้ถูกทดสอบ ส่วนประเภทบ้านแฝดสองชั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความลุ่มบุมุมกว่าประเภทอื่นในระดับรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง เพราะหากพ้นจากช่วงของรายได้นี้แล้วก็จะ เป็นช่วงของกลุ่มผู้มีรายได้สูง ซึ่งจะต้องผ่อนชำระค่าเช่าซื้อในอัตราที่สูง เพราะฉะนั้นจึงทำให้เป็นที่สนใจมากของผู้ถูกทดสอบ

รายละเอียดของผลการสำรวจมีดังนี้

ประเภททั่วไป

รายละเอียดของผลการสำรวจ

	จำนวน	ร้อยละของ	
		ความถี่	ความถี่ที่ไม่รวมข้อมูลที่หายไป
1. เพศ			
ชาย	163	60.8	60.8
หญิง	105	39.2	39.2
	<u>268</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>
2. อายุ			
ต่ำกว่า 20 ปี	6	2.2	2.2
20-30 ปี	132	49.3	49.3
31-40 ปี	58	21.6	21.6
41-50 ปี	38	14.2	14.2
มากกว่า 50 ปี	34	12.7	12.7
	<u>268</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>
3. การศึกษา			
ต่ำกว่าประถมต้น	32	11.5	11.5
ประถมต้น	72	26.9	26.9
ประถมปลาย	14	5.2	5.2
มัธยมศึกษา	71	26.5	26.5
อาชีวศึกษา	34	12.7	12.7
อุดมศึกษาและสูงกว่า	45	16.8	16.8
	<u>268</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

	จำนวน	ร้อยละของ	
		ความถี่	ความถี่ที่ไม่รวมข้อมูลที่หายไป
4. <u>สถานภาพสมรส</u>			
โสด	88	32.8	33.0
แต่งงานแล้ว	164	61.2	61.4
หม้าย	11	4.1	4.1
หย่าร้าง	4	1.5	1.5
ไม่ตอบ	<u>1</u>	<u>0.4</u>	<u>-</u>
	<u>268</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>
5. <u>อาชีพ</u>			
รับราชการ	37	13.8	14.4
รัฐวิสาหกิจ	40	14.9	15.6
กิจการเอกชน	180	67.2	70.0
ไม่ตอบ	<u>11</u>	<u>4.1</u>	<u>-</u>
	<u>268</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>
6. <u>จำนวนสมาชิกในครอบครัว</u>			
1-5 คน	138	51.5	52.1
6-10 คน	100	37.3	37.7
11-15 คน	23	8.6	8.7
มากกว่า 15 คน	4	1.5	1.5
ไม่ตอบ	<u>3</u>	<u>1.1</u>	<u>-</u>
	<u>268</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

	จำนวน	ร้อยละของ	
		ความถี่	ความถี่ที่ไม่รวมข้อมูลที่หายไป
7. เวลาที่ใช้ในการเดินทางจากที่พักถึงที่ทำงาน			
1-15 นาที	77	28.7	29.4
20-30 นาที	31	11.6	11.8
35-60 นาที	19	7.1	7.3
90-120 นาที	87	32.5	33.2
มากกว่า 120 นาที	48	17.9	18.3
ไม่ตอบ	6	2.2	-
	<u>268</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>
8. รายได้ต่อเดือนของครอบครัว			
1,000 - 2,000 บาท	13	4.9	5.8
2,001 - 2,500 บาท	14	5.2	6.3
2,501 - 3,000 บาท	22	8.2	9.9
3,001 - 4,000 บาท	32	11.9	14.3
4,001 - 5,000 บาท	37	13.8	16.6
5,001 - 7,000 บาท	27	10.1	12.1
7,001 -10,000 บาท	35	13.0	15.7
มากกว่า 10,000 บาท	43	16.0	19.3
ไม่ตอบ	45	16.8	-
	<u>268</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

	จำนวน	ร้อยละของ	
		ความถี่	ความถี่ที่ไม่รวมข้อมูลที่หายไป
9. ค่าใช้จ่ายต่อเดือนของครอบครัว			
1 - 500 บาท	4	1.5	1.6
501 - 1,000 บาท	11	4.1	4.3
1,001 - 2,000 บาท	51	19.0	20.0
2,001 - 3,000 บาท	50	18.7	19.6
3,001 - 4,000 บาท	50	18.7	19.6
4,001 - 5,000 บาท	22	8.2	8.6
5,001 - 8,000 บาท	19	14.6	15.3
8,001 -10,000 บาท	15	5.6	5.9
มากกว่า 10,000 บาท	13	4.8	5.1
ไม่ตอบ	13	4.9	-
	<u>268</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>
10. จำนวนเงินออมต่อเดือน			
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 100 บาท	1	0.4	0.8
101 - 1,000 บาท	78	29.1	60.8
1,001 - 5,000 บาท	37	13.8	28.9
5,001 -10,000 บาท	4	1.5	3.1
มากกว่า 10,000 บาท	8	3.0	6.3
ไม่มีเงินออม	140	52.4	-
	<u>268</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

ประเภทเจาะจง

รายละเอียดผลการสำรวจ

	จำนวน	ร้อยละของ	
		ความถี่	ความถี่ที่ไม่รวมข้อมูลที่หายไป
1. หากให้ท่านเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยใน โครงการลาดกระบังโดยผ่อนชำระเป็น รายเดือน			
ไม่ต้องการ	110	41.05	46.2
ต้องการ	128	47.76	53.8
ไม่ตอบ	<u>30</u>	<u>11.19</u>	<u>-</u>
	<u>268</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>
2. สำหรับผู้ที่ตอบว่าต้องการเช่าอยู่อาศัยใน โครงการ ที่อยู่อาศัยแบบใดที่ท่านสนใจ			
ที่ดินกับหน่วยล้อม	36	13.4	28.6
บ้านแถวชั้นเดียว	11	4.1	8.7
บ้านแถวสองชั้น	7	2.6	5.6
บ้านแฝดสองชั้น	36	13.4	28.6
บ้านแฝดชั้นเดียว	16	6.0	12.7
ร้านค้าสองชั้น	14	5.2	11.1
ร้านค้าสามชั้น	6	2.3	4.8
ไม่แสดงความเห็น	<u>142</u>	<u>53.0</u>	<u>-</u>
	<u>268</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

1. ความต้องการและไม่ต้องการที่อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนลาดกระบัง

จากการสำรวจด้วยแบบสอบถามในจำนวนตัวอย่าง 268 ชุดที่ได้กลับคืนมานี้สามารถวิเคราะห์ความต้องการและไม่ต้องการที่อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนลาดกระบังของผู้ถูกทดลองได้คือ จากจำนวนตัวอย่าง 268 ตัวอย่างนี้มีผู้ตอบคำถามของความต้องการและไม่ต้องการที่อยู่อาศัยจำนวน 238 ตัวอย่าง ในจำนวนนี้สามารถแยกรายละเอียดได้ดังนี้คือ

ผู้ต้องการที่อยู่อาศัยในโครงการมีจำนวน 128 ชุด คิดเป็นร้อยละ 53.8 ของจำนวนตัวอย่าง 238 ชุด

ผู้ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยในโครงการมีจำนวน 110 ชุด คิดเป็นร้อยละ 46.2 ของจำนวนตัวอย่าง 238 ชุด

จากอัตราความต้องการและไม่ต้องการที่อยู่อาศัยนี้สามารถนำมาแยกพิจารณาได้ตามลักษณะของ เพศ อายุ การศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ จำนวนสมาชิกในครอบครัว เวลาที่ใช้ในการเดินทางจากที่พักถึงที่ทำงาน ระดับรายได้ ระดับรายจ่าย และระดับเงินออม

รายละเอียดการแสดงผลการสำรวจความต้องการและไม่ต้องการที่อยู่อาศัยในโครงการ จะแสดงในรูปของอัตราร้อยละ ได้ดังนี้

ตาราง ก. ร้อยละของผู้ตอบที่ต้องการและไม่ต้องการที่อยู่อาศัยแจกแจงตามเพศ

เพศ	ความต้องการ	ไม่ต้องการ
ชาย	67.7	51.8
หญิง	32.3	48.2
	100.0	100.0

ตาราง ข. ร้อยละของผู้ตอบที่ต้องการและไม่ต้องการที่อยู่อาศัยแยกแยะตาม
อายุ

อายุ	ความต้องการ	ไม่ต้องการ
ต่ำกว่า 20 ปี	2.4	2.7
20-30 ปี	53.5	47.3
31-40 ปี	18.1	20.0
41-50 ปี	11.8	16.4
มากกว่า 50 ปี	14.2	13.6
	100.0	100.0

ตาราง ค. ร้อยละของผู้ตอบที่ต้องการและไม่ต้องการที่อยู่อาศัยแยกแยะตามการ
ศึกษา

การศึกษา	ต้องการ	ไม่ต้องการ
ประถมศึกษาตอนต้น	30.6	30.0
ประถมศึกษาตอนปลาย	9.3	2.0
มัธยมศึกษา	36.0	23.0
อาชีวศึกษา	9.3	19.0
อุดมศึกษาและสูงกว่า	14.8	26.0
	100.0	100.0

ตาราง ง. ร้อยละของผู้ตอบที่ต้องการและไม่ต้องการที่อยู่อาศัยแฉกแฉงตาม-
สถานภาพสมรส

สถานภาพสมรส	ต้องการ	ไม่ต้องการ
โสด	34.1	34.5
แต่งงานแล้ว	57.2	62.7
หม้าย	6.3	1.8
หย่าร้าง	2.4	1.0
	100.0	100.0

ตาราง จ. ร้อยละของผู้ตอบที่ต้องการและไม่ต้องการที่อยู่อาศัยแฉกแฉงตามอาชีพ

อาชีพ	ต้องการ	ไม่ต้องการ
รับราชการ	8.9	22.9
รัฐวิสาหกิจ	12.1	17.1
กิจการเอกชน	79.0	60.0
	100.0	100.0

ตาราง จ. ร้อยละของผู้ตอบที่ต้องการและไม่ต้องการที่อยู่อาศัยแฉกแฉงตาม-
สมาชิกในครอบครัว

สมาชิกในครอบครัว	ต้องการ	ไม่ต้องการ
1-5 คน	54.4	55.5
6-10 คน	32.0	40.0
11-15 คน	12.0	2.7
มากกว่า 15 คน	1.6	1.8
	100.0	100.0

ตาราง ข. ร้อยละของผู้ตอบที่ต้องการและไม่ต้องการที่อยู่อาศัยแฉกแฉงตาม
ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางจากที่พักถึงที่ทำงาน

เวลาเดินทาง	ต้องการ	ไม่ต้องการ
1-15 นาที	29.6	33.6
20-30 นาที	11.2	10.4
35-60 นาที	4.0	8.4
90-120 นาที	43.2	25.2
มากกว่า 120 นาที	12.0	22.4
	100.0	100.0

ตาราง ข. ร้อยละของผู้ตอบที่ต้องการและไม่ต้องการที่อยู่อาศัยแฉกแฉงตามระดับ
รายได้ต่อเดือน

รายได้	ต้องการ	ไม่ต้องการ
1,000- 2,000 บาท	6.8	4.0
2,001- 2,500 บาท	7.8	5.0
2,501- 3,000 บาท	13.6	5.0
3,001- 4,000 บาท	12.6	16.8
4,001- 5,000 บาท	17.5	16.8
5,001- 7,000 บาท	14.5	8.9
7,001- 10,000 บาท	9.7	22.7
มากกว่า 10,000 บาท	17.5	20.8
	100.0	100.0

ตาราง ฉ. ร้อยละของผู้ตอบที่ต้องการและไม่ต้องการที่อยู่อาศัยแฉกแฉงตามระดับ
รายจ่ายต่อเดือน

รายจ่าย	ต้องการ	ไม่ต้องการ
1- 500 บาท	1.7	0.9
500- 1,000 บาท	6.6	1.9
1,001- 2,000 บาท	24.0	16.8
2,001- 3,000 บาท	20.7	18.7
3,001- 4,000 บาท	21.5	17.8
4,001- 5,000 บาท	7.4	11.2
5,001- 8,000 บาท	10.7	17.8
8,001- 10,000 บาท	3.3	7.5
10,001- 15,000 บาท	2.5	5.6
15,001- 20,000 บาท	0.8	0.9
มากกว่า 20,000 บาท	0.8	0.9
	100.0	100.0

ตาราง ญ. ร้อยละของผู้ตอบที่ต้องการและไม่ต้องการที่อยู่อาศัยแยกแยะตามระดับ
เงินออมต่อเดือน

ระดับเงินออม	ต้องการ	ไม่ต้องการ
1- 100 บาท	1.7	0
101- 1,000 บาท	56.9	59.3
1,001- 5,000 บาท	34.5	27.1
5,001-10,000 บาท	3.4	3.4
มากกว่า10,000 บาท	3.5	10.2
	100.0	100.0

จากการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนลาดกระบัง ปรากฏผลดังนี้คือ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ที่ต้องการเข้าอยู่อาศัยในโครงการส่วนมากจะมีอายุตั้งแต่ 20 ปีถึง 40 ปี เป็นผู้ที่มีครอบครัวแล้วและมีการศึกษาระดับประถมศึกษาถึงมัธยมศึกษา ส่วนผู้ที่มีการศึกษาสูงกว่าระดับนี้จะมีความสนใจที่จะเข้าอยู่อาศัยในโครงการน้อย เพราะอยู่ไกลจากแหล่งงานที่ตนประกอบการ และเขตลาดกระบังยังเป็นชุมชนที่มีความเจริญน้อย หน่วยงานสำคัญ ๆ ยังเข้าไม่ถึงความสะดวกสบายในการติดต่อเดินทางน้อย ส่วนผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในโครงการนั้นมักจะประกอบอาชีพกิจการเอกชนมากกว่าประกอบอาชีพรับราชการและรัฐวิสาหกิจ ซึ่งมีความไม่แน่นอนในงานที่ประกอบอยู่มีรายได้น้อยและไม่สม่ำเสมอ เช่น ประกอบอาชีพกรรมกรรับจ้างเป็นส่วนใหญ่ เพราะขาดการศึกษาประกอบกับมีจำนวนสมาชิกในครอบครัวสูง มีระดับรายจ่ายสูงซึ่งทำให้ระดับเงินออมต่ำ ฯลฯ เพราะฉะนั้นประชาชนที่มีระดับรายได้ต่ำมีความสนใจที่จะเข้าอยู่อาศัยในโครงการสูง ก็จะต้องกับนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการช่วยเหลือในด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนที่มีรายได้น้อย เพื่อที่จะทำการรื้อล้างแหล่งเสื่อมโทรมให้มีจำนวนน้อยลง และเพื่อเป็นการพัฒนาความเจริญในด้านที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย เป็นต้น

ตาราง ฎ. ร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าที่อยู่อาศัย
แจกแจงตามระดับรายได้ต่อเดือน

ระดับรายได้	อัตราร้อยละของค่าเช่าต่อรายได้							เป็น- เจ้าของ เอง	รวม
	ไม่เสีย	1-10	11-15	16-20	21-25	26-30	มากกว่า 30		
1,000- 2,000	9.6	-	-	1.9	-	-	-	1.5	13.0
2,001- 2,500	8.2	-	1.9	-	-	-	0.4	-	10.5
2,501- 3,000	7.4	0.7	-	-	-	1.1	-	0.7	9.9
3,001- 4,000	10.4	0.7	-	-	1.5	-	1.1	2.2	15.9
4,001- 5,000	9.6	4.1	-	0.3	-	-	1.1	2.6	17.7
5,001- 7,000	4.4	1.1	1.1	1.1	-	-	-	2.2	9.9
7,001- 10,000	2.6	1.9	0.7	0.4	-	1.8	-	5.2	12.6
มากกว่า 10,000	0.4	1.5	-	-	-	1.9	-	6.7	10.5
รวม	52.6	10.0	3.7	3.7	1.5	4.8	2.6	21.1	100

จากตารางข้างต้นแสดงให้เห็นว่าอัตราร้อยละของความสามารถสูงสุดในการจ่ายค่าเช่าที่อยู่อาศัยของผู้ตอบจะอยู่ในอัตราร้อยละ 1-10 ของรายได้ และผู้ตอบร้อยละ 52.6 ของจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม จะเป็นผู้ที่ไม่ต้องเสียค่าเช่า เพราะส่วนมากจะอาศัยอยู่ในแหล่งเสื่อมโทรมคลองเตย ซึ่งเป็นการบุกรุกที่ดินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย และมีส่วนน้อยอาศัยอยู่กับบิดามารดาหรืออาศัยในบ้านพักซึ่งที่ทำงานจัดให้อยู่อาศัย นอกจากนี้ผู้ตอบอีกร้อยละ 21.1 ของจำนวนผู้ตอบ จะเป็นผู้มีที่อยู่อาศัยที่เป็นของตนเอง ซึ่งไม่ต้องจ่ายค่าเช่าในแต่ละเดือน

2. ลักษณะของที่อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนลาดกระบังที่ผู้เช่าซื้อต้องการ

ข้อมูลที่รวบรวมได้จากการสำรวจที่เกี่ยวกับลักษณะของที่อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนลาดกระบังที่ผู้เช่าซื้อต้องการ (หรือผู้ถูกสำรวจต้องการ) แสดงให้เห็นได้ในอัตราร้อยละ ดังนี้คือ

ความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยของผู้ถูกสัมภาษณ์โดยแสดงในรูปของร้อยละ

ประเภทที่อยู่อาศัย	ร้อยละ
1. ที่ดินกับหน่วยล่วม	28.6
2. บ้านแถวชั้นเดียว	8.7
3. บ้านแถวสองชั้น	5.6
4. บ้านแฝดสองชั้น	28.6
5. บ้านแฝดชั้นเดียว	12.7
6. ร้านค้าสองชั้น	11.1
7. ร้านค้าสามชั้น	4.8

จะเห็นว่าลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ผู้เช่าซื้อต้องการมากที่สุดคือ ประเภทที่ดินกับหน่วยล่วมและบ้านแฝดสองชั้น รองลงมาคือบ้านแฝดชั้นเดียว

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก จ.

โครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยแบบบางส่วน (Sites and Services Project)

โครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วนที่เดิมกำหนดไว้ในแผนงานเร่งรัด ปี 2522-2525 โดยกำหนดว่าจะก่อสร้างอาคารประเภทสร้างบางส่วน สำหรับผู้มีรายได้ต่ำกว่า 1,500 บาทต่อเดือน และค่าก่อสร้างอาคารต่อหน่วย 75,000 บาท โดยรัฐบาลจะอุดหนุนหน่วยละ 42,000 บาทหรือเท่ากับร้อยละ 56 ของเงินลงทุน และผู้อยู่อาศัยจะรับภาระส่วนที่เหลือร้อยละ 44 ซึ่งมีโครงการที่กำหนดไว้ในแผนได้แก่ โครงการบางพลี-บางบ่อ โครงการลาดกระบัง โครงการหนองหอย จังหวัดเชียงใหม่ โครงการที่จังหวัดสงขลา เป็นต้น แต่เนื่องจากโครงการลาดกระบัง โครงการสงขลา และโครงการเชียงใหม่ได้รับเงินกู้จากธนาคารโลก การวิเคราะห์ต้นทุนโครงการจึงแตกต่างจากแผนดังกล่าวในรายละเอียดของโครงการลาดกระบัง ในบทที่ 4 ข้างต้น

โครงการแบบสร้างบางส่วนคือ โครงการที่สร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้สมบูรณ์แบบ ส่วนอาคารที่อยู่อาศัยจะสร้างเพียงบางส่วนเพื่อให้ต่อเติมภายหลัง ซึ่งเป็นโครงการที่ธนาคารโลกให้การสนับสนุนโดยให้เงินกู้แก่การเคหะแห่งชาติในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าหน้ธนาคารโลกได้นำวิธีนี้ไปทดลองใช้กับประเทศที่กำลังพัฒนา เช่น ประเทศอินโดนีเซีย ประเทศฟิลิปปินส์ ประเทศอัฟริกา ฯลฯ และก็ได้ประสบผลสำเร็จ แนวความคิดที่เกี่ยวกับการสร้างที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วนนี้ได้เริ่มในช่วงปี 1970-1973 โดยการเขียนเรื่องราวเกี่ยวกับการสร้างที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วนและการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม (Slum Improvement) ขึ้นเป็นครั้งแรกโดยธนาคารโลกและสหประชาชาติ ด้วยความเชื่อที่ว่า Sites and Services นั้นจะเป็นการตอบสนองปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในเขตเมืองของประเทศที่กำลังพัฒนา ดังนั้นธนาคารโลกจึงได้นำมาทดลองใช้ในประเทศไทยโดยทดลองใช้กับโครงการทุ่งสองห้องเป็นโครงการแรกตั้งอยู่ที่ตำบลทุ่งสองห้อง อำเภอหลักสี่ กรุงเทพฯ ซึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง และโครงการกลุ่มที่สี่จะประกอบด้วยโครงการเคหะชุมชน-ลาดกระบัง โครงการหนองหอยและโครงการสงขลา ซึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้างเช่นกัน โครงการลาดกระบังนี้รัฐบาลได้ให้เงินอุดหนุนเฉพาะค่าสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่-

จำเป็นเท่านั้น เนื่องจากโครงการต่าง ๆ ที่ผ่านมารัฐบาลมีนโยบายที่จะให้เงินอุดหนุนทั้งโครงการซึ่งเป็นภาระหนักของรัฐบาลและเมื่อเสร็จสิ้นโครงการรัฐบาลก็ไม่สามารถให้เงินอุดหนุนได้ครบเต็มจำนวน ก็จะเป็นภาระของการเคหะแห่งชาติที่จะต้องผลักภาระนี้ไปให้ผู้เช่าซื้ออีกทอดหนึ่ง ทำให้ผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถเช่าซื้อที่อยู่อาศัยได้ ดังนั้นรัฐบาลโดยการเคหะแห่งชาติจึงได้หันมาใช้วิธี Sites and Services ในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ผู้เขียนจะขออธิบายให้ทราบถึงหลักการ วัตถุประสงค์และประโยชน์ของวิธี Sites and Services พร้อมทั้งข้อดีและข้อเสีย ดังนี้

หลักการของ โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วนของการเคหะแห่งชาติ

โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วนเป็นโครงการที่มีการวางแผนในการสร้างสภาพชุมชนที่ดีเพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และผู้มีรายได้น้อยปานกลางค่อนข้างน้อย ซึ่งมีรายได้น้อยประจำและแน่นอนให้ได้มีที่อยู่อาศัยโดยมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพียงพอแก่อัตราภาพ ภายใต้การสนับสนุนด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจากรัฐบาลอย่างเหมาะสม โดยลักษณะของอาคารที่อยู่อาศัยนั้นยังมีที่ดินดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จซึ่งผู้อยู่อาศัยจะเป็นผู้รับภาระในการปลูกสร้างหรือต่อเติมอาคารที่อยู่อาศัยต่อไป โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วนนี้จะมีลักษณะที่สำคัญดังนี้คือ

1. การคัดประเภทของที่อยู่อาศัยในโครงการจะต้องสอดคล้องกับความต้องการของผู้ที่สนใจ และสามารถปรับให้เป็นไปตามความสามารถในการจ่ายค่าเช่าซื้อของผู้อยู่อาศัย
2. การคัดระดับรายได้น้อยของผู้ที่จะเช่าอยู่อาศัยในโครงการมีทุกระดับเพื่อให้มีการอุดหนุนซึ่งกันและกัน แต่การอุดหนุนซึ่งกันและกันอาจไม่จำเป็นสำหรับทุกโครงการ
3. การก่อสร้างและต่อเติมอาคารสามารถทำได้โดยผู้เป็นเจ้าของ (Self-Help) หรือการดำเนินการก่อสร้างโดยรวมกลุ่มของหลาย ๆ ครัวเรือนเข้าด้วยกัน (Mutual Help) และมีการบริการแนะนำทางด้านเทคนิคในการก่อสร้าง
4. มีการจัดให้บริการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำเพื่อการปลูกสร้างหรือต่อเติมอาคารที่อยู่อาศัย
5. มีการจัดตั้งกลุ่มของผู้อยู่อาศัย (Community Association) เพื่อรับผิดชอบในด้านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- การพัฒนาระดับของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการโดยร่วมมือกับหน่วยงานของรัฐ

- การจัดระบบเก็บเงินเพื่อการพัฒนาต่อเนื่องไปในอนาคต

6. การช่วยเหลือในเรื่องหาแหล่งงานในโครงการหรือบริเวณใกล้เคียงโครงการ

วัตถุประสงค์ของโครงการแบบสร้างบางส่วน

1. ลดการอุดหนุนของรัฐ เดิมทีโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบธรรมดาต้องการเงินอุดหนุนจากรัฐบาลในขณะที่ทรัพยากรของรัฐมีจำนวนจำกัด แต่ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยมีจำนวนมาก ดังนั้นการลดการอุดหนุนของรัฐโดยใช้การพัฒนาแบบโครงการสร้างบางส่วนจะทำได้โดย

1.1 รัฐจัดสร้างเฉพาะสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ส่วนอาคารที่อยู่อาศัยนั้นเป็นภาระของผู้อยู่ในโครงการ

1.2 ใช้มาตรฐานการออกแบบที่พอเหมาะกับรายได้ของประชากรที่อยู่ในโครงการ

1.3 ให้มีการอุดหนุนกันเองในโครงการ (Cross Subsidy) คือใช้รายได้ที่ได้รับผ่านจากที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ผ่านจากพาณิชย์ยกรรม หรือย่านอุตสาหกรรมในโครงการมาอุดหนุนผู้มีรายได้น้อยในโครงการ

2. ส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการลงทุนก่อสร้างและปรับปรุงที่อยู่อาศัยเพราะการก่อสร้างและการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเป็นภาระของผู้อยู่อาศัยเอง ผู้อยู่ในโครงการยอมเก็บออมรายได้เพื่อลงทุนดังกล่าว เพราะมีเหตุรุนแรงมาจาก

2.1 ผู้อยู่ในโครงการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินก่อให้เกิดความมั่นคงในที่ดิน เกิดความภาคภูมิใจ ความหวงแหน ความเป็นเจ้าของ อันจะนำไปสู่ความผูกพันในการอยู่อาศัยในชุมชนและเกิดความรักกันในชุมชนต่อไป

2.2 โครงการประกอบด้วยสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมีสิ่งแวดล้อมที่ดี

2.3 โครงการจัดให้มีแหล่งสินเชื่อเพื่อการปลูกสร้างและปรับปรุงที่อยู่อาศัย พร้อมทั้งการช่วยเหลือทางด้านเทคนิค

3. เพื่อช่วยเร่งรัดขีดความสามารถในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชน เพื่อสร้างสภาพเคหะชุมชนให้มาอยู่อาศัยพร้อมทั้งควบคุมและป้องกันมิให้เกิดสภาพของแหล่งเสื่อมโทรมขึ้นในเคหะชุมชน

4. ส่งเสริมฐานะทางเศรษฐกิจของผู้อยู่ในโครงการดีขึ้น วิธีการส่งเสริมฐานะทางเศรษฐกิจสามารถทำได้โดยวิธีดังต่อไปนี้

4.1 โครงการตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ไม่ไกลจากศูนย์กลางเมือง อยู่ใกล้แหล่งงานหรือมีแหล่งงานภายในโครงการ การเดินทางไปสู่แหล่งงานสิ้นเปลืองเงินและเวลาน้อย

4.2 สดามีแหล่งสินเชื่อเพื่อประกอบการภายในโครงการ

4.3 สดามีการฝึกอาชีพในโครงการ

4.4 ส่งเสริมการค้า การผลิตและการบริการภายในโครงการ

5. ปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่ของประชากรให้เหมาะสมกับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งเป็นประชากรส่วนใหญ่ในโครงการเพราะเป็นกลุ่มเป้าหมายคือต้องไม่ก่อให้เกิดการโอนการขายต่อ ซึ่งเป็นโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยกว่า เข้าอยู่อาศัยในที่อยู่ที่สดีสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยจะเป็นไปได้ในกรณีดังต่อไปนี้คือ

5.1 มาตรฐานการออกแบบเหมาะสมกับผู้มีรายได้น้อย กล่าวคือมาตรฐานของที่อยู่อาศัยไม่สูงเกินไปจนประชากรผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถจ่ายได้

5.2 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการไม่ไกลจากแหล่งงาน

5.3 การบริหารโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสม

6. เป็นการควบคุมการเติบโตของเมือง

6.1 ช่วยลดความกดดันที่จะเกิดหรือเพิ่มขึ้นในแหล่งเสื่อมโทรมอันเนื่องมาจาก การเพิ่มขึ้นของประชากรผู้มีรายได้น้อย

6.2 ให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่พอเหมาะ

6.3 กำหนดความหนาแน่นของโครงการ ควบคุมการใช้ที่ดินไม่ให้เป็นไปตามยถากรรม

6.4 กำหนดมาตรฐานในการปลูกสร้างและต่อเติม

ประโยชน์ของโครงการแบบสร้างเพียงบางส่วน

1. การเคหะแห่งชาติ

1.1 ใช้จ่ายเงินลงทุนสำหรับโครงการน้อยและเงินที่เหลือสามารถนำไปลงทุนในโครงการอื่น ๆ ทำให้มีโอกาสรายได้น้อยได้เป็นจำนวนมากที่สุด

1.2 การก่อสร้างเป็นไปอย่างรวดเร็วและเสียค่าใช้หุ้ยน้อย

1.3 ใช้จ่ายเงินอุดหนุนจากรัฐน้อย

2. ผู้อยู่อาศัย

2.1 ทำให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเป็นเจ้าของที่ดินส่วนการต่อเติมขึ้นอยู่กับความสามารถและความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้เมื่อสภาพทางเศรษฐกิจดีขึ้น

2.2 สามารถใช้แรงงานในครัวเรือนให้เป็นประโยชน์สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ข้อดีและข้อเสียของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบสร้างเพียงบางส่วน

ข้อดี

1. เป็นการใช้จ่ายทรัพยากรของรัฐอย่างประหยัดและช่วยลดค่าใช้จ่ายในการลงทุน เพราะการลงทุนในโครงการจะต่ำกว่าโครงการธรรมดา และการก่อสร้างต่อเติมที่อยู่อาศัยโดยใช้จ่ายทรัพยากรของผู้อยู่อาศัยก่อให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นระดับส่วนตัว (Self Help) หรือระดับกลุ่ม (Mutual Help) ซึ่งจะเป็นขบวนการในการศึกษาอย่างหนึ่งที่จะวางรากฐานสำหรับการพัฒนาชุมชนให้มั่นคงยิ่งขึ้น

2. การกำหนดอัตราค่าผ่อนชำระต่ำจะทำให้ผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสได้เข้าอยู่อาศัยในโครงการมากขึ้น และมีโอกาสได้เป็นเจ้าของที่ดินที่อยู่อาศัย

3. เป็นการช่วยแบ่งเบาภาระของรัฐบาลโดยรัฐบาลรับภาระเฉพาะจัดให้มีสิ่ง -
สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

4. ค่าใช้จ่ายลำดับความต้องการของผู้มีรายได้น้อยเป็นหลัก เช่น ให้ความสำคัญต่อที่ตั้งโครงการที่ใกล้แหล่งงาน ให้กรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งจะส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยลงทุนในการก่อสร้างและต่อเติมที่อยู่อาศัยของตน

5. การดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัยซึ่งใช้ระยะเวลาอันยาวนานช่วยส่งเสริมเศรษฐกิจด้านอื่น ๆ เช่น ด้านวัสดุและแรงงานการก่อสร้าง การค้าและการบริการ
6. ส่งเสริมฐานะทางเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยในโครงการจากมูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น และโอกาสหารายได้เพิ่มขึ้นจากองค์ประกอบด้านเศรษฐกิจของโครงการ
7. ลดค่าใช้จ่ายในการบริหารและการบำรุงรักษาชุมชนเพราะผู้อยู่ในโครงการรับภาระเองเป็นบางส่วน
8. การดำเนินโครงการใช้แรงงานสูงในขณะที่มีการลงทุนมีเป็นจำนวนต่ำ ซึ่งเหมาะสมกับภาวะของประเทศกำลังพัฒนา

ข้อเสีย

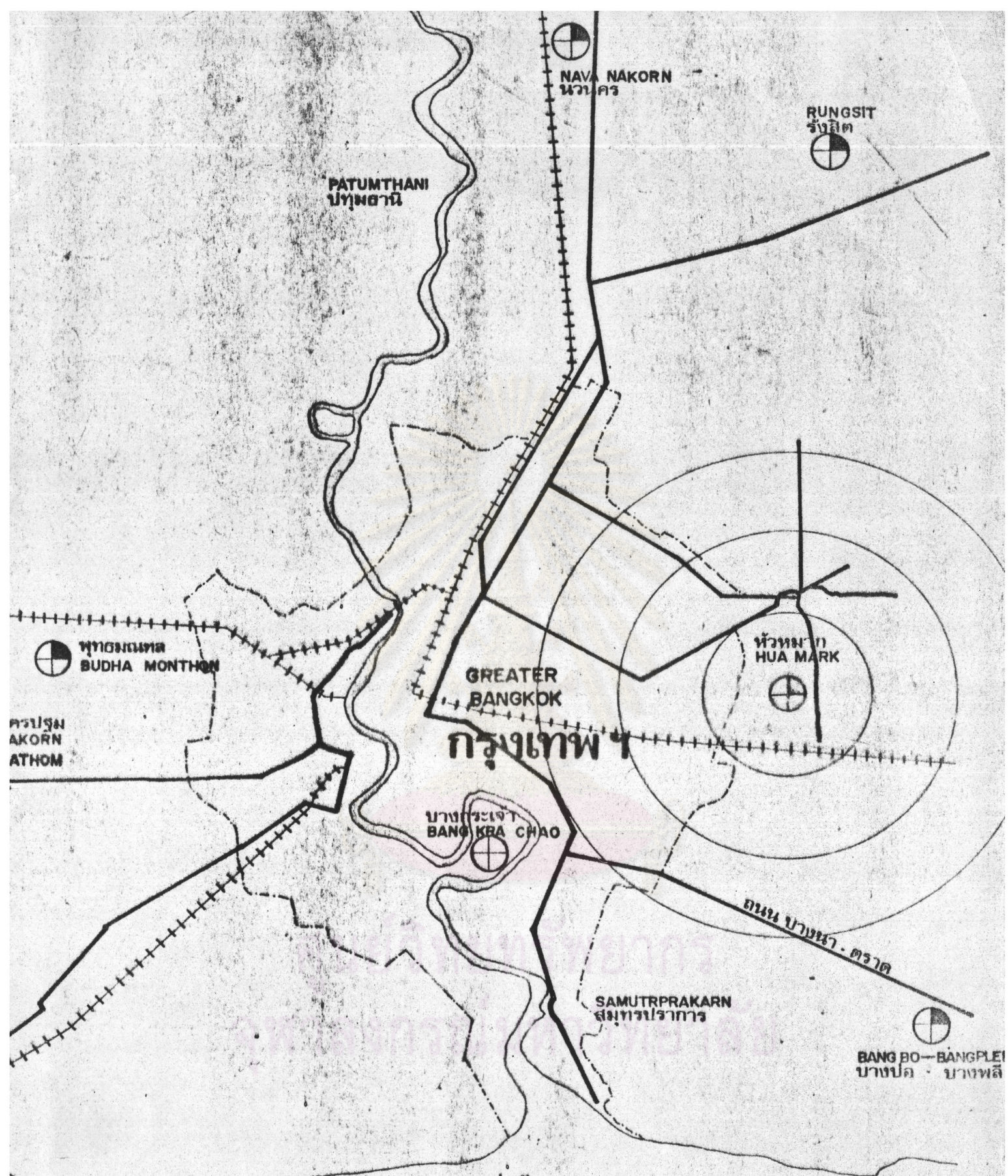
1. การดำเนินการล่าช้าต้องใช้เวลานานจึงจะได้มีรูปโครงการ เพราะการปลูกสร้างและต่อเติมที่อยู่อาศัยค่อยเป็นค่อยไปตามความสามารถและความจำเป็นของผู้อยู่ในโครงการ
2. รูปแบบของชุมชนไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยเหมือนโครงการธรรมดาเพราะลักษณะอาคารที่อยู่อาศัยย่อมแตกต่างกัน การปลูกสร้างและการต่อเติมไม่พร้อมเพียงกัน
3. การดำเนินโครงการในการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยอาจล่าช้ามากหรือผู้อยู่อาศัยไม่เข้าหรือโอนให้ผู้อื่นหรือมีการเก็งกำไรเกิดขึ้น อันมีสาเหตุจากตำแหน่งที่ตั้งโครงการไม่เหมาะสมมาตรฐานและราคาสูงเกินไป รายได้ของผู้ที่จะเช่าอยู่ต่ำเกินไป เป็นต้น
4. ผู้อยู่อาศัยไม่สามารถเช่าอยู่ในโครงการได้ทันทีต้องปลูกสร้างหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยต้องใช้เงินทุนและระยะเวลา
5. ในกรณีที่กลุ่มมีความประสงค์ในการใช้บริการจากโครงการ แล้วโครงการไม่สามารถจัดหาได้ทันทีก็จะเกิดความขัดแย้งกับกลุ่มคนได้เช่นกัน ทำให้ระดับความร่วมมือลดลงไปอันอาจทำให้โครงการล้มเหลวได้
6. การมีปัญหาด้านการจัดการ หากขาดการวางแผนที่ดีแล้วการทำงานเป็นกลุ่มอาจล่าช้าแทนที่จะประหยัดอาจกลับสูญเสียมากกว่า

ประวัติผู้เขียน



นางสาวมยุรี วัชรวงศ์ไพศาล เกิดวันที่ 10 มีนาคม พ.ศ. 2499 สำเร็จการ
ศึกษาชั้นปริญญาบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง เมื่อปีการ
ศึกษา 2522 และเข้าศึกษาต่อในชั้นปริญญาโทบัณฑิต เมื่อปีการศึกษา 2523 ภาควิชาการ
บัญชี สาขาบัญชีต้นทุน บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย




ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



โครงการเมืองใหม่
NEW PROJECTS LOCATION

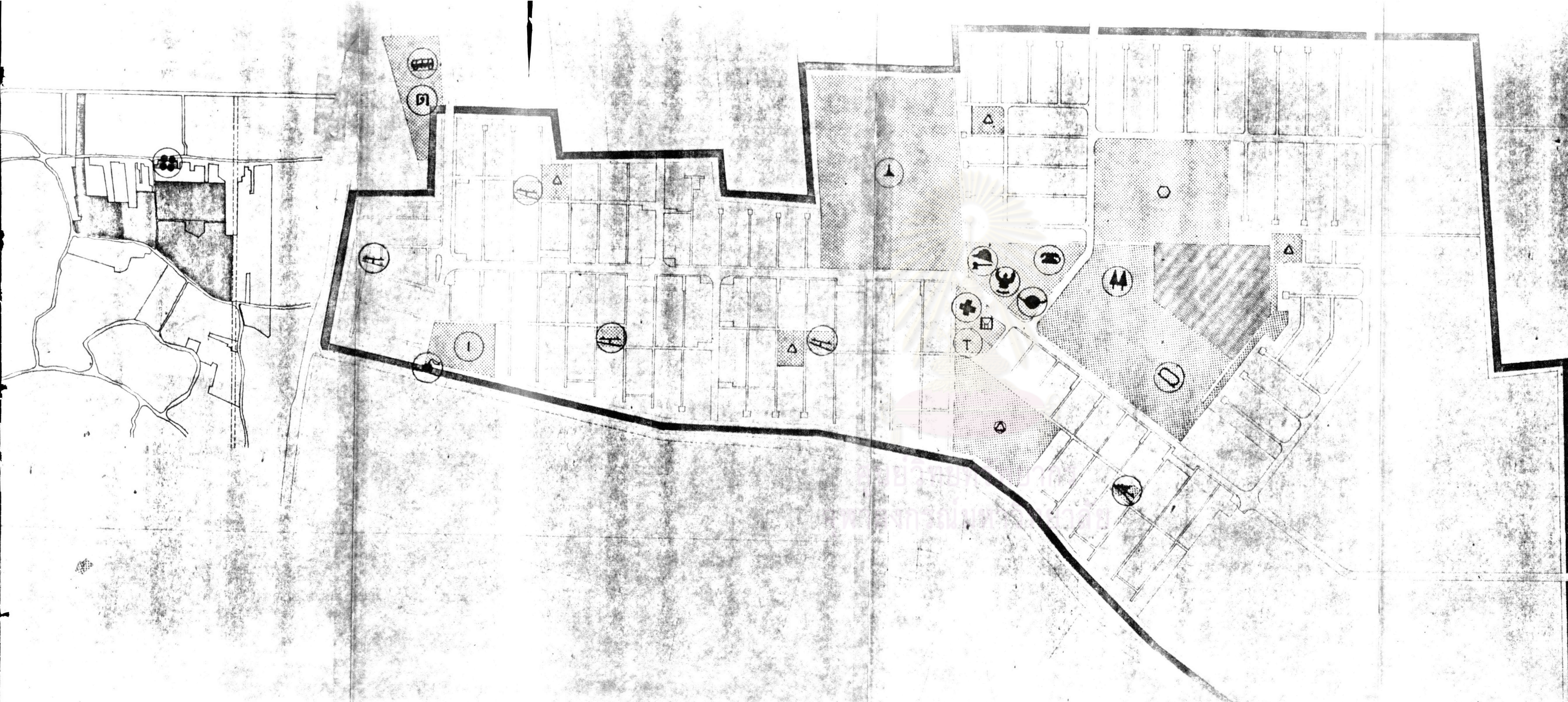
-  เมืองที่สมบูรณ์ในตัวเอง
 SELF CONTAINED
-  เมืองกึ่งสมบูรณ์ในตัวเอง
 SEMI DORMITORY

 เส้นแนวเขตกรุงเทพฯ
 BOUNDARY OF GREATER BANGKOK



การวิเคราะห์ที่ตั้ง SITE ANALYSIS





ผังสาธารณูปการ
COMMUNITY FACILITIES

บริเวณพาณิชยกรรม
COMMERCIAL AREA

๓ ตลาด
FOOD MARKET

๑ บริเวณอุตสาหกรรมขนาดเล็ก
SMALL SCALE INDUSTRY

สถานศึกษา
EDUCATIONAL FACILITIES

△ สถานรับบาลทารก
DAY CARE CENTER

⊙ โรงเรียนประถมศึกษา
PRIMARY SCHOOL

○ โรงเรียนมัธยมและอาชีวศึกษา
SECONDARY & VOCATIONAL SCHOOL

สถานพักผ่อนหย่อนใจ
RECREATION FACILITIES

⊞ สวนสาธารณะ
PARK

⊞ สนามกีฬา
ATHLETIC FIELD

⊞ สนามเด็กเล่น
PLAY GROUND

⊞ พิพิธภัณฑ์วิทยาศาสตร์
SCIENCE MUSEUM

สถานบริการชุมชน
COMMUNITY SERVICE FACILITIES

⊕ สถานีอนามัย
HEALTH CENTER

⊞ สถานีดับเพลิง
FIRE STATION

⊞ สถานีตำรวจ
POLICE STATION

⊞ ที่ทำการไปรษณีย์
POST OFFICE

⊞ ศูนย์บริการโทรศัพท์
TELEPHONE OFFICE

⊞ โรงกำจัดน้ำเสีย
TREATMENT PLANT

⊞ ท่ารถโดยสาร
BUS STATION

⊞ ศูนย์ฝึกอาชีพ
TRAINING CENTER

⊞ ท่าเรือโดยสาร
BOAT UNLOADING

⊞ สำนักงานดูแลชุมชน
N.H.A. BRANCH OFFICE

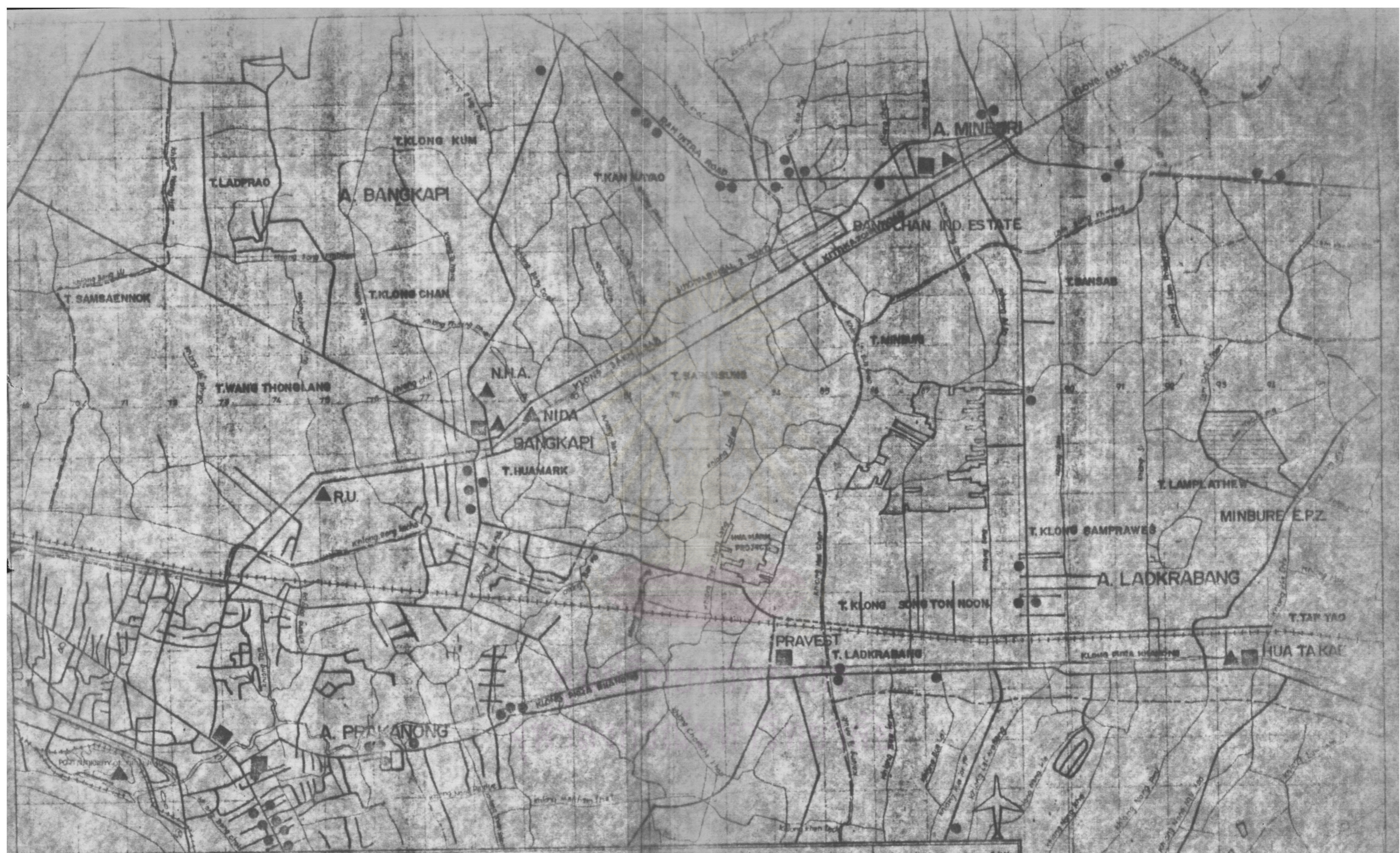
โครงการเคหะชุมชนลาดกระบัง
LADKRABANG SITES AND SERVICES PROJECT

← FIRST PHASE
1980-1983

← มาตรฐาน
SCALE 1:4000

วางที่
2523-2526






0 20 60 100



LAD KRABANG NEW COMMUNITY

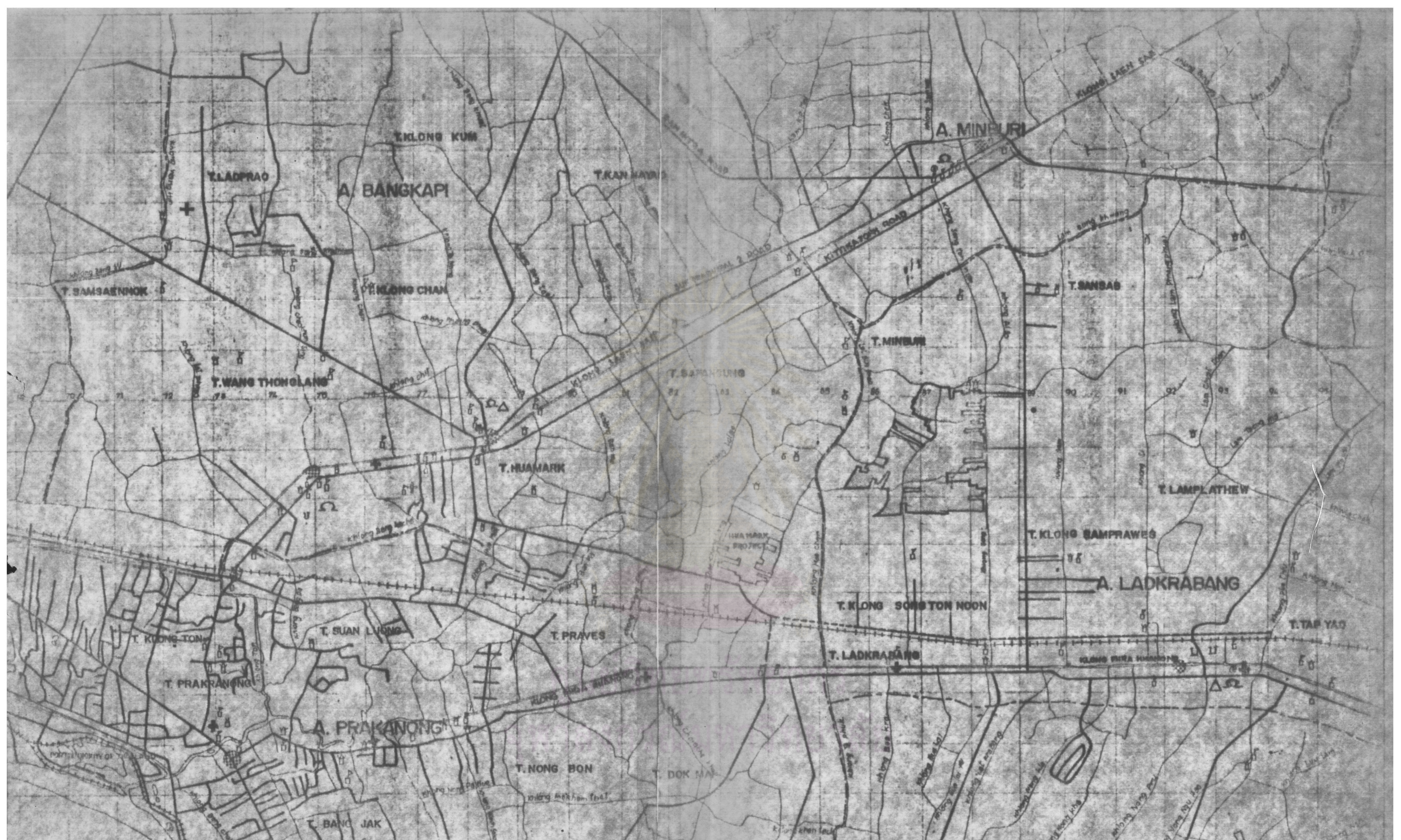
NATIONAL HOUSING AUTHORITY
 RESEARCH CONSTRUCTION DEPARTMENT
 PROJECT DIVISION
 PROJECT ANALYSIS SECTION

JOB OPPORTUNITIES

-  INDUSTRIAL ESTATE
-  PRIVATE MANUFACTURE
-  NONG NGU HOW AIR PORT PROJECT
-  INSTITUTION, UNIVERSITY
-  COMMERCIAL

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
 KM





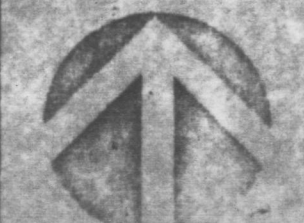
LAD KRABANG NEW COMMUNITY

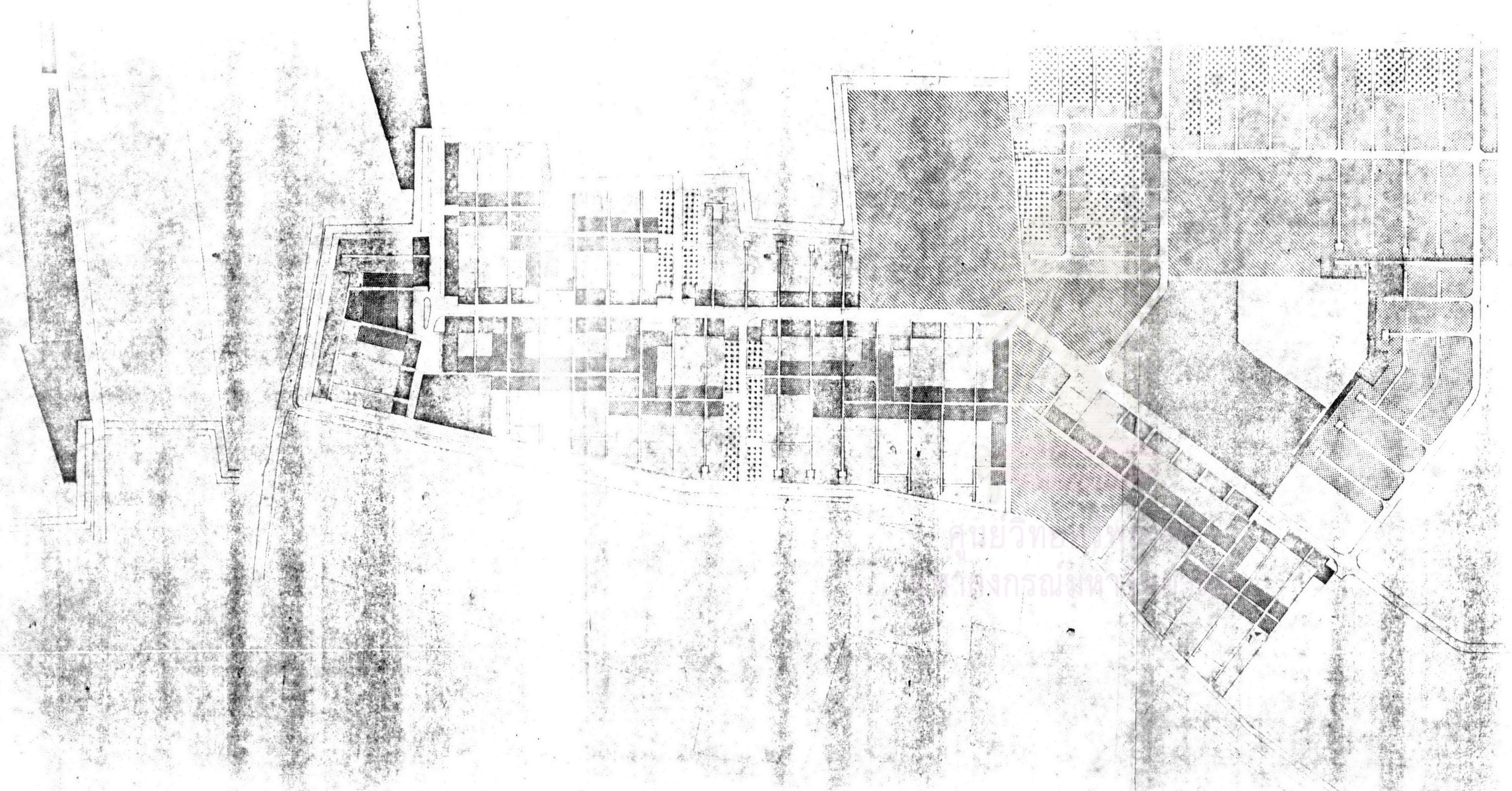
NATIONAL HOUSING AUTHORITY
 RESEARCH CONSTRUCTION DEPARTMENT
 PROJECT DIVISION
 PROJECT ANALYSIS SECTION

EXISTING INSTITUTION LOCATION






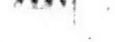

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| □ SCHOOL | □ MONASTRY |
| ⊕ HOSPITAL | □ MOSQUE |
| ⊕ HEALTH SERVICE | □ ATHLETIC FIELD |
| ⊕ ADMINISTRATIVE OFFICE | □ UNIVERSITY, INSTITUTE |
| ⊕ COMMERCIAL | □ PARK RECREATION |

SOURCE: MAP OF KRUNG THEP MAHA NAKHON



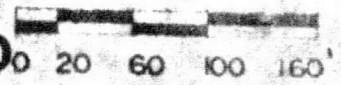


กำหนดเขตราคาที่ดิน
PRICING ZONE

-  ที่ดินสำหรับอาคาร กคช. ดำเนินการ
COMMUNITY FACILITIES
-  ที่ดินสำหรับอาคาร รัฐบาลอุดหนุนในราคาทุน
COMMUNITY FACILITIES AT COST BY GOVERNMENT AGENCIES
-  ที่ดิน พอดี ราคาต่ำ
STANDARD ZONE
-  ที่ดิน ใช้ได้ ราคาค่อนข้างต่ำ
UPPER STANDARD ZONE
-  ที่ดิน ดี ราคาค่อนข้างสูง
GOOD ZONE
-  ที่ดิน ดีมาก ราคาสูง
EXCELLENT ZONE
-  เขต พาณิชยกรรม ราคาแพง
COMMERCIAL ZONE

โครงการ เคหะชุมชนลาดกระบัง

LADKRABANG SITES AND SERVICES PROJECT
FIRST PHASE 1980-1983
วาระที่หนึ่ง 2523-2526
มาตราส่วน SCALE 1:40000



W. 10.

