

การจัดการของการเคหะแห่งชาติเกี่ยวกับการให้บริการค้ำที่อยู่อาศัย



นางสาวจันทนา รัตนโสภาส

000303

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาพาณิชยศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาพาณิชยศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. ๒๕๒๓

MANAGEMENT OF NATIONAL HOUSING AUTHORITY ON HOUSING SERVICE

Miss Chantana Ratanaopath

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Commerce

Department of Commerce

Graduate School


Chulalongkorn University

1980

วิทยานิพนธ์ เรื่อง การจัดการของการ เตหะแห่งชาติ เกี่ยวกับการให้บริการด้านที่อยู่อาศัย  
โดย นางสาว จันทนา รัตนโอกาส  
ภาควิชา พาณิชยศาสตร์  
อาจารย์ที่ปรึกษา นายประสิทธิ์ เผือกขาวม่อง  
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม รองศาสตราจารย์ จันทนา บุญขงการ

---

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วน  
หนึ่งของการศึกษา ตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต



.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย


( รองศาสตราจารย์ ดร.สุประดิษฐ์ บุญนาค )

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



.....ประธานกรรมการ

( รองศาสตราจารย์ ดร.สุธี เอกะสีตานนท์ )

..........กรรมการ

( อาจารย์กนกนารถ วิสุทธิพันธ์ )

..........กรรมการ

( รองศาสตราจารย์ จันทนา บุญขงการ )

..........กรรมการ

( นายประสิทธิ์ เผือกขาวม่อง )

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การจัดการของการเคหะแห่งชาติ เกี่ยวกับการให้บริการด้านที่อยู่อาศัย
ชื่อนิสิต	นางสาว จันทนา รตนโอภาส
อาจารย์ที่ปรึกษา	นาย ประสิทธิ์ เผือกขาวม่วง
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	รองศาสตราจารย์ จินตนา บุญบังการ
ภาควิชา	พาณิชยศาสตร์
ปีการศึกษา	๒๕๒๒



บทคัดย่อ

การขาดแคลนที่อยู่อาศัย ได้ทวีความสำคัญเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งตามเมืองใหญ่ ๆ ที่มีการอพยพแรงงาน การเพิ่มขึ้นของประชากรทำให้สภาพของเมืองทวีความแออัดยิ่งขึ้น รัฐบาลได้ตระหนักถึงความสำคัญของการขาดแคลนที่อยู่อาศัย จึงได้มีนโยบายและมาตรการแน่วแน่ในการจัดโครงการที่พักอาศัย โดยได้รวมกิจการด้านเคหะสงเคราะห์ของหน่วยงานต่าง ๆ เข้าเป็นหน่วยงานเดียวกัน จัดตั้งขึ้นเป็นการเคหะแห่งชาติในรูปของรัฐวิสาหกิจ มีวัตถุประสงค์ในการบริการด้านที่อยู่อาศัย โดยจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนที่มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางในลักษณะการให้เช่า เช่าซื้อ และการดูแลชุมชน

การศึกษาจะศึกษาถึง วิธีการจัดการเกี่ยวกับการให้บริการด้านที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งประกอบด้วย การขาย การให้เช่า เช่าซื้อ และการดูแลชุมชน โดยพิจารณาถึงนโยบายในการแก้ไขปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนของรัฐบาล วัตถุประสงค์ นโยบายแผนการดำเนินงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม ตลอดจนการแบ่งส่วนงานของการเคหะแห่งชาติ เพื่อเป็นแนวทางให้เห็นขั้นตอนการดำเนินงานและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานได้ชัดเจนยิ่งขึ้น นอกจากนี้แล้วได้ออกแบบสอบถามเพื่อศึกษาถึงความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับการดูแลชุมชนของการเคหะแห่งชาติ เพื่อให้ทราบถึงปัญหาของประชาชนผู้รับบริการในด้านนี้อีกด้วย

ปัญหาที่พบจากการศึกษา ได้แก่ปัญหาด้านการปฏิบัติงาน โดยเฉพาะการเข้า และการเข้าซื้อ สาเหตุของปัญหาสืบเนื่องมาจากการนำระบบบัญชีรอเข้ามาใช้ในการปฏิบัติงาน ทำให้ไม่สามารถช่วยเหลือผู้ที่มีความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยในขณะนั้นได้หันเหที่ นอกจากนี้แล้วในด้านการดูแลชุมชน ยังมีปัญหาในด้าน

๑. ประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่
๒. การประสานงานกับหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
๓. นโยบายของการเคหะแห่งชาติในการสนับสนุนการพัฒนาชุมชน
๔. สภาพโครงสร้างของอาคารแฟลต

ซึ่งปัญหาเหล่านี้เป็นปัญหาที่การเคหะแห่งชาติควรจะต้องแก้ไขโดยรีบด่วน

ผู้เขียนได้เสนอแนะวิธีแก้ไขปัญหากังกล่าว โดยในขณะที่ยังจำเป็นต้องใช้ระบบบัญชีรอควรมีการจัดทำนโยบายและแผนงานที่รัดกุมในด้านระบบบัญชีรอ เพื่อลดปัญหาในด้านการปฏิบัติงานและกำหนดแผนงานไว้ล่วงหน้าในการยกเลิกระบบบัญชีรอ รวมทั้งปรับปรุงประสิทธิภาพในการทำงานของเจ้าหน้าที่ ปรับปรุงให้เกิดการประสานงานกับหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ปรับปรุงสภาพโครงสร้างของอาคารแฟลต และการกำหนดนโยบายในการสนับสนุนการพัฒนาชุมชน ซึ่งจะทำให้ปัญหาต่าง ๆ ลดน้อยลงได้

Thesis title      Management of National Housing Authority on  
                         Housing Service  
Name                Miss Chantana Ratanaopath  
Thesis Advisor    Mr. Prasit Puagkhaopong  
Co-Advisor        Mrs. Chintana Bunbongkarn  
Department        Commerce  
Academic Year     1979

#### ABSTRACT

Housing shortage has gained unceasing gradual importance particularly in big cities where migration is now becoming a serious problem. Population growth has rendered the cities more congested and housing is one of the main necessities. The government has realized the importance of such acute housing shortage and, therefore, has formulated policies and concrete measures to solve this problem. It has pooled different housing welfare agencies into one single organization called the National Housing Authority (NHA), a state enterprise with its aims to provide housing and community welfare for low income and middle income people in terms of rents, hire-purchase, and community services.

This study will emphasize on how to manage housing services of the National Housing Authority that comprise sales, rents, hirepurchase and community services. This study covers solutions to the public housing shortages proposed by the government which include its aims, policies, and operations planning for housing construction, and slum upgrading as well as the NHA's organization

to show clearly different operational steps taken by the government agencies concerned. Besides, questionnaires have been circulated among the people who stay in order to find out their opinion regarding the NHA's community services.

Problems which have been brought out from this study are operational ones particularly those which are concerned with rents and hire - purchase. This problem stems from the utilization of the waiting lists system that cannot help needy people for public housing in time. Regarding community services aspects, there exists some problems as follows:

- 1) Efficiency of National Housing officials.
- 2) Coordination among the NHA's agencies.
- 3) Policies of NHA to support the community development.
- 4) The structures of the government flats.

And these problems should be remedied by the National Housing Authority without any delay.

The writer wishes to suggest some concrete solutions to these malignant problems while the NHA is still utilizing the waiting list system, by adopting definite policies and proper planning to enforce its system effectively so as to reduce operational problems and also formulating definite plan in advance before cancelling such waiting lists as well as improvements of the officials' performance efficient and coordination among the housing agencies. Structures of the government flats including formulation of definite policies to support community development should also be improved for the

solutions, the writer firmly believes, will lesson the housing problems to a certain extent.





### กิติกรรมประกาศ

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ศิริโสภาคย์ บุรพาเถระ ที่ได้กรุณาให้ความช่วยเหลือและคำแนะนำ ในการเลือกหัวข้อวิทยานิพนธ์ การวางขั้นตอน การศึกษาและวิจัย การขออนุมัติ ตลอดจนการตรวจแก้ไขข้อผิดพลาดต่าง ๆ และขอกราบขอบพระคุณ อาจารย์ประสิทธิ์ เผือกขาวผ่อง อาจารย์ที่ปรึกษาในการเขียนวิทยานิพนธ์ ซึ่งได้กรุณาสละเวลาอันมีค่าให้ความช่วยเหลือ เอาใจใส่ แนะนำแนวทางในด้านความคิดและตรวจสอบแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ จนวิทยานิพนธ์นี้ได้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี นอกจากนี้แล้ว ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์จินตนา บุญบังการ อาจารย์ที่ปรึกษาร่วมในการเขียนวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้ความเอาใจใส่และตรวจทานแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ เพิ่มเติม ทั้งยังได้กรุณาให้คำแนะนำและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการสอบวิทยานิพนธ์อีกด้วย

ในการเขียนวิทยานิพนธ์นี้ ผู้เขียนได้รับความกรุณาและร่วมมือช่วยเหลือเป็นอย่างดีในด้านการค้นคว้า รวบรวมข้อมูล และการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้องหลายท่าน ซึ่งผู้เขียนใคร่ขอกราบขอบพระคุณไว้ ณ โอกาสนี้ได้แก่ คุณเสาวนิต มิฉินทางกูร คุณสุจิตรา สีชิตกุล คุณประภิต พิลังกาสา คุณศานิตย์ พรหมน้อย คุณสุมิตร สุธรรมนิส และเจ้าหน้าที่หน่วยงานต่าง ๆ ซึ่งผู้เขียนได้ติดต่อสอบถามรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาและวิจัย ในครั้งนี้รวมทั้งคุณสมภพ บุญช่วย ที่ได้ให้ความช่วยเหลือในการเขียนวิทยานิพนธ์นี้จนสำเร็จ

หากวิทยานิพนธ์นี้จะเป็นประโยชน์สมดังวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ ผู้เขียนขอมอบให้เป็นความภูมิใจแก่ คุณพ่อ คุณแม่ พี่น้อง ที่คอยเป็นกำลังใจ สนับสนุนช่วยเหลือและห่วงใยตลอดเวลา โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คุณพ่อคุณแม่ ที่เฝ้ารอคอยความสำเร็จอยู่ตลอดเวลา

จันทนา รัตนโอกาส

๑๖ เมษายน ๒๕๒๓

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย . . . . .	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ . . . . .	ฉ
กิตติกรรมประกาศ . . . . .	ณ
รายการตารางประกอบ . . . . .	ญ
รายการรูปประกอบ . . . . .	ฉ
บทที่	
๑. บทนำ . . . . .	๑
ปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัย . . . . .	๑
วัตถุประสงค์ของการศึกษา . . . . .	๔
ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา . . . . .	๔
ขอบเขตของการศึกษา . . . . .	๔
วิธีการศึกษา . . . . .	๕
คำนิยาม . . . . .	๕
๒. ประวัติและความเป็นมาของการเคหะแห่งชาติ . . . . .	๑๑
- อำนาจและหน้าที่หลักของการเคหะแห่งชาติ . . . . .	๑๔
- การบริหารงานและการแบ่งส่วนงาน . . . . .	๑๕
๓. การดำเนินงานในการให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน . . . . .	๔๖
นโยบายของรัฐบาล . . . . .	๔๖
แผนการดำเนินงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย . . . . .	๔๗
วิธีการจัดการเกี่ยวกับการให้บริการด้านที่อยู่อาศัย . . . . .	๔๘
- การจัดคนเข้าอยู่อาศัยตามระบบบัญชีรอ . . . . .	๔๘
- การเช่า . . . . .	๖๑



บทที่	หน้า
- การเข้าซื้อ . . . . .	๗๐
- การดูแลชุมชน . . . . .	๘๓
การปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม . . . . .	๘๘
๔. ปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ . . . . .	๙๐
- ปัญหาการดำเนินงานเกี่ยวกับการเช่า. . .	๙๐
- ปัญหาการดำเนินงานเกี่ยวกับการเข้าซื้อ. .	๙๗
- ปัญหาการดำเนินงานเกี่ยวกับการดูแลชุมชน และปัญหาของประชาชนผู้รับบริการในด้านนี้.	๑๐๑
๕. สรุปและข้อเสนอแนะ . . . . .	๑๔๘
บรรณานุกรม . . . . .	๑๖๔
ภาคผนวก . . . . .	๑๖๗
ประวัติ . . . . .	๑๗๔

รายการตารางประกอบ

ตารางที่		หน้า
๑	แผนงานเร่งรัดของการเคหะแห่งชาติ ๒๕๒๒-๒๕๒๕ ที่กรม อนุมัติแล้ว	๔๔
๒	แผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติปี ๒๕๒๒-๒๕๒๔	๕๒
๓	แสดงจำนวนผู้ที่บรรจุแล้วและผู้ที่จะรอการบรรจุประเภทเช่า (นับตั้งแต่กุมภาพันธ์ ๒๕๑๖ ถึง ๓๑ มีนาคม ๒๕๒๒)	๕๔
๔	แสดงจำนวนผู้ที่บรรจุแล้วและผู้ที่จะรอการบรรจุประเภทเช่าซื้อ (นับตั้งแต่กุมภาพันธ์ ๒๕๑๖ ถึง ๓๑ มีนาคม ๒๕๒๒)	๖๐
๕	แสดงหน้าที่และระยะเวลาในการให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารแฝด ของสำนักงานดูแลเคหะชุมชน	๘๖
๖	จำแนกจำนวนกลุ่มตัวอย่างตามเพศ	๑๐๕
๗	จำแนกจำนวนกลุ่มตัวอย่างตามอายุ	๑๐๗
๘	จำแนกจำนวนกลุ่มตัวอย่างตามสภาพสมรส	๑๐๘
๙	จำแนกกลุ่มตัวอย่างตามรายได้ต่อเดือน	๑๑๑
๑๐	จำแนกกลุ่มตัวอย่างตามระดับการศึกษา	๑๑๓
๑๑	จำแนกกลุ่มตัวอย่างตามระยะเวลาการอยู่อาศัย	๑๑๕
๑๒	แสดงความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างในเคหะชุมชนดินแดงเกี่ยวกับ ความเพียงพอของลิฟท์	๑๑๗
๑๓	แสดงความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างในเคหะชุมชนดินแดงเกี่ยวกับการ ปฏิบัติหน้าที่ของยามรักษาความปลอดภัย	๑๑๘
๑๔	แสดงความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างในเคหะชุมชนดินแดงเกี่ยวกับสาเหตุ การปฏิบัติหน้าที่ของยามรักษาความปลอดภัยที่ดูแลไม่ทั่วถึง	๑๒๑

ตารางที่	หน้า
๑๕ แสดงความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับความสะอาด	๑๒๓
๑๖ แสดงความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับสาเหตุของความไม่สะอาด	๑๒๖
๑๗ แสดงความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับการให้บริการด้านน้ำประปา	๑๒๘
๑๘ แสดงความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับข้อบกพร่องของการให้บริการด้านน้ำประปา	๑๓๐
๑๙ แสดงความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับการให้บริการไฟฟ้าสาธารณะในชุมชน	๑๓๒
๒๐ แสดงความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับข้อบกพร่องของการให้บริการด้านไฟฟ้าสาธารณะในชุมชน	๑๓๔
๒๑ แสดงความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับการพัฒนาชุมชน	๑๓๗
๒๒ แสดงความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกันในเคหะชุมชน	๑๓๙
๒๓ จำแนกจำนวนของผู้อยู่อาศัยที่ไปขอรับบริการหรือติดต่อร้องเรียนกับสำนักงานดูแลชุมชน	๑๔๑
๒๔ แสดงความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่เคยไปขอรับบริการจากสำนักงานดูแลชุมชน	๑๔๓

## รายการรูปประกอบ

รูปที่

หน้า

- ๑ การแบ่งส่วนงานของการเคหะแห่งชาติ

๑๖