



การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางในโครงการที่พักอาศัยแนวตั้ง
สำหรับผู้มีรายได้น้อย

โดย

นายฐนพล จำรัสจำเริญดี

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2559
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางในโครงการที่พักอาศัยแนวตั้ง
สำหรับผู้มีรายได้น้อย

โดย

นายฐนพล จำรัสจำเริญดี



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2559
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

PROJECT MANAGEMENT OF PUBLIC AREAS OF VERTICAL
LOW INCOME HOUSING

BY

MR. TANAPOL JUMRUSJUMROENDEE



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE DEGREE OF MASTER OF ARCHITECTURE
ARCHITECTURE
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING
THAMMASAT UNIVERSITY
ACADEMIC YEAR 2016
COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

วิทยานิพนธ์

ของ

นายฐนพล จำรัสจำเริญดี

เรื่อง

การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางในโครงการที่พักอาศัยแนวตั้งสำหรับผู้มีรายได้น้อย

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

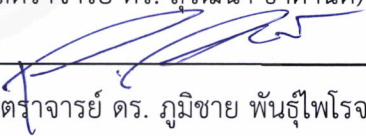
เมื่อ วันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2560

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(รองศาสตราจารย์ ดร. สุวัฒนา ชาติานิติ)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ภูมิชาย พันธุ์ไพโรจน์)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(อาจารย์ ดร. สาทิตา สุกุรัตน์กุลชัย)

คณบดี



(รองศาสตราจารย์ เฉลิมวัฒน์ ตันตสวัสต์)

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางในโครงการที่พักอาศัย แนวตั้งสำหรับผู้มีรายได้น้อย
ชื่อผู้เขียน	นายฐนพล จำรัสจำเริญดี
ชื่อปริญญา	สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	สถาปัตยกรรม สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ภูมิชาย พันธุ์โพธิ์โรจน์
ปีการศึกษา	2559

บทคัดย่อ

การศึกษาพฤติกรรมการอยู่อาศัยกับการใช้พื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย ในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในจังหวัดนครปฐม 2 ประเภท คือ โครงการบ้านเอื้ออาทรเป็นชุมชนที่พักอาศัยแนวตั้ง และโครงการบ้านมั่นคงเป็นชุมชนที่พักอาศัยแนวราบที่มีกระบวนการมีส่วนร่วมของคนในชุมชน เพื่อทราบถึงความต้องการ ความเหมาะสมในการกำหนดพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ร่วมกันในรูปแบบโคเฮาส์ซึ่งสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่สอดคล้องกับการอยู่อาศัย และสามารถประยุกต์เข้ากับชุมชนไทยได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยนำผลจากการศึกษาความพึงพอใจในการอยู่อาศัย การใช้พื้นที่ส่วนกลางจากแบบสอบถามของผู้อยู่อาศัยในโครงการ และแบบสัมภาษณ์ของประธานชุมชน เพื่อนำไปสู่การกำหนดเกณฑ์ ลักษณะทางกายภาพของรูปแบบการอยู่อาศัย และการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันที่สำคัญของโครงการที่พักอาศัยแนวตั้งสำหรับผู้มีรายได้น้อย

จากการศึกษาความพึงพอใจในการอยู่อาศัยของโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ทำการศึกษา คือ โครงการบ้านเอื้ออาทร พุทธมณฑลสายห้าหลังองค์พระ พุทธมณฑลสายเจ็ด นครปฐมหนึ่ง กับโครงการบ้านมั่นคง ชุมชนบางแก้วฟ้า โพรงมะเดื่อ ทัทหลวง พบว่า โครงการที่พักอาศัยที่แตกต่างกันมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัย และการใช้พื้นที่ส่วนกลางที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยความพึงพอใจในการอยู่อาศัยมีความแตกต่างกันในด้านขนาดพื้นที่ใช้สอยในห้องพัก ด้านการระบายอากาศภายในห้องพัก ด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ด้านคุณภาพของบริการสาธารณูปโภค และด้านการคมนาคมภายในโครงการที่เชื่อมโยงกับภายนอก โดยโครงการบ้านเอื้ออาทรมีความพึงพอใจมากกว่าโครงการบ้านมั่นคง โครงการบ้านเอื้ออาทรที่มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยมากที่สุด คือ โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสายเจ็ด รองลงมาคือ

พุทธรณทลสายห้า และนครปฐมหนึ่ง ตามลำดับ ส่วนโครงการบ้านมั่นคงที่มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยมากที่สุด คือ โพรงมะเดื่อ รองลงมาคือ ทัทหลวง และบางแก้วฟ้า

ความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางมีความแตกต่างกันในด้านพื้นที่สวนหย่อม พื้นที่ลานกีฬา สนามเด็กเล่น และ การรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่สาธารณะ โดยโครงการบ้านมั่นคงมีความพึงพอใจมากกว่าโครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการบ้านมั่นคงที่มีความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางมากที่สุด คือ โพรงมะเดื่อ รองลงมาคือ บางแก้วฟ้า และ ทัทหลวง ตามลำดับ ส่วนโครงการบ้านเอื้ออาทรมีความพึงพอใจมากที่สุด คือ นครปฐมหนึ่ง รองลงมาคือ พุทธรณทลสายเจ็ด และ พุทธรณทลสายห้า ตามลำดับ และผลการศึกษาจากแบบสอบถามจึงนำไปสู่การกำหนดรูปแบบการอยู่อาศัยและการใช้พื้นที่ส่วนกลางที่สำคัญ รวมถึงกิจกรรมในการอยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้พักอาศัย ดังนี้ ควรมีพื้นที่สำหรับการซักผ้า เสื้อผ้า ห้องนั่งเล่นรวม พื้นที่พักผ่อน ดูโทรทัศน์ อ่านหนังสือ และ ห้องทำกิจกรรมร่วมกัน พื้นที่ทำสวนขนาดเล็ก การจัดแบ่งพื้นที่จอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยานที่ชัดเจน และเป็นสัดส่วน รวมไปถึงพื้นที่สำหรับการประชุมกลุ่มย่อยหรือพบปะพูดคุยระหว่างเพื่อนบ้าน เพื่อเป็นการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างคนในชุมชนได้เป็นอย่างดี

คำสำคัญ: โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย, พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน, ลักษณะที่อยู่อาศัยแบบ โคเฮาส์ซิ่ง, พฤติกรรมการอยู่อาศัยในรูปแบบโคเฮาส์ซิ่งในไทย, ขนาดพื้นที่พักอาศัย

Thesis Title	PROJECT MANAGEMENT OF VERTICLE LOW INCOME HOUSING BY INCREASING PUBLIC AREAS
Author	Mr. Tanapol Jumrusjumroendee
Degree	Master of Architecture
Major Field/Faculty/University	Architecture Architecture and Planning Thammasat University
Thesis Advisor	Assistant Professor Poomchai Punpairoj, Ph.D.
Academic Years	2016

ABSTRACT

This study investigated the living behavior and public areas in low income housing projects in Nakhonpathom. Baan Aur-arthorn project was a vertical low income housing project and Baan Munkong was a horizontal low income housing project with people's participation process of the community. The study presents finding about desire and appropriateness of identifying shared areas in cohousing for low income people that relates to living. The result will be applied to the Thai community effectively. Data on living satisfaction and utilization of public areas was collected from the questionnaires and interviews. The criteria were determined by physical conditions of living and utilization of common areas of vertical low income housing.

The study of living preferences of low income housing projects Baan Aur-arthorn projects and Baan Munkong projects was conducted. It was found that the different housing projects had different satisfactions in living and the uses of public areas were different at the 0.05 level of significance. Living preferences are different in size of unit. The ventilation in the room, safety in life and property, the quality of public utilities and transportation within the project are linked to external projects. Baan Aur-arthorn project with the most satisfaction in housing were Baan

Aur-arhorn Phutthamonthon Sai 7, Phutthamonthon Sai 5 and Nakhonpathom 1, respectively. Baan Munkong projects with the most satisfaction in housing were Prongmadua community followed by Thapluang and Bangkaewfa. And the satisfaction with the use of public areas are different in the garden area, sports field, playground area and keeping clean and tidy public areas. Baanmunkong projects are more satisfying than Baan Aur-arhorn projects.

The most satisfying Baanmunkong projects regarding using public area are Prongmadua, Bangkaewfa and Thapluang, respectively. Baan Aur-arhorn project was the most satisfying in Nakhonpathom1, Phutthamonthon Sai 7 and Phutthamonthon Sai 5, respectively.

The results from the questionnaire led to the formulation of residential and public areas. Include living activities that correspond to the actual needs of the residents as follows: There should be space for laundry, living room for relaxing area, watching TV, reading room and workshop for group activities, a small garden area, parking area for car, motorcycles, and bicycles. There should also be areas for small group meetings or meet up with neighbors. Additionally, there is the possibility for good relationships between people in the community as well.

Keywords: Low income housing, Shared space, Cohousing, Behavior with cohousing concept in Thailand, Size of unit

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีจากความช่วยเหลือของอาจารย์ที่ปรึกษา และคณะกรรมการวิทยานิพนธ์ ได้แก่ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ภูมิชาย พันธุ์ไพโรจน์ อาจารย์ ดร. สาธิตา สกุศลรัตนกุลชัย และรองศาสตราจารย์ ดร. สุวัฒนา ธาดานิติ ประธานกรรมการสอบ วิทยานิพนธ์ ได้ให้ความอนุเคราะห์ ให้ความรู้ คำแนะนำ ชี้แนะแนวทาง และแสดงความคิดเห็นเพื่อนำไปปรับปรุงงานวิจัยในครั้งนี้โดยตลอดระยะเวลาในการวิจัย ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง รวมถึงเจ้าหน้าที่คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง ที่ได้ให้คำแนะนำ และความช่วยเหลือในการดำเนินการจัดทำวิทยานิพนธ์เป็นอย่างดี ตลอดจนหน่วยงานท้องถิ่นของภาครัฐ ประธานชุมชน โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของจังหวัดนครปฐม การเคหะแห่งชาติ และสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ในการให้ความช่วยเหลือด้านการเก็บรวบรวมข้อมูล

ขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา และพี่ในการสนับสนุนการเรียนการศึกษา ให้ความช่วยเหลือ เสนอแนะแนวทางในการดำเนินงานวิจัยในครั้งนี้ ให้กำลังใจ และสนับสนุนผู้วิจัยมา โดยตลอดจนวิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

นายฐนพล จำรัสจำเริญดี

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(3)
กิตติกรรมประกาศ	(5)
สารบัญตาราง	(12)
สารบัญภาพ	(16)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญ	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	3
1.2.1 ศึกษารูปแบบของลักษณะทางกายภาพในส่วนของพื้นที่อยู่อาศัย และพื้นที่ส่วนกลางของโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อย	3
1.2.2 ศึกษาพฤติกรรมและกิจกรรมของผู้พักอาศัยภายในโครงการอาคารชุด พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน	3
1.2.3 วิเคราะห์รูปแบบกรณีศึกษาและนำหลักการมาประยุกต์ใช้โดยให้ สอดคล้องกับชุมชนของไทยในปัจจุบัน	3
1.2.4 นำเสนอต้นแบบในการออกแบบแนวทางการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง ด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซิ่ง	3
1.3 ขอบเขตของการวิจัย	3
1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา	4
1.3.2 ขอบเขตด้านประชากรที่ทำการศึกษา	4
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย	4

1.4.1 การพัฒนาต้นแบบอาคารลักษณะพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันแบบโคเฮาส์ซิ่ง และพื้นที่พักอาศัย ที่สอดคล้องกับพฤติกรรมการอยู่อาศัย	4
1.4.2 แนวทางในการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันแบบโคเฮาส์ซิ่ง ภายใต้บริบทสภาพของชุมชนไทยในปัจจุบัน	4
1.4.3 แนวทางการพัฒนาและการบริหารจัดการโครงการที่อยู่อาศัย ผู้มีรายได้น้อยที่มีลักษณะโคเฮาส์ซิ่ง	4
1.5 นิยามคำศัพท์	5
1.5.1 ลักษณะที่อยู่อาศัยแบบโคเฮาส์ซิ่ง	5
1.5.2 พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน	5
1.5.3 ขนาดพื้นที่พักอาศัย	5
1.5.4 พฤติกรรมการอยู่อาศัยในรูปแบบโคเฮาส์ซิ่งในไทย	5
1.5.5 โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย	5
บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	6
2.1 การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย	6
2.1.1 รูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในปัจจุบัน	
2.1.1.1 โครงการบ้านเอื้ออาทร	7
2.1.1.2 โครงการบ้านมั่นคง	8
2.1.2 รูปแบบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ดินราชพัสดุธนารักษ์พระราชรัฐ	10
2.2 ชุมชนไทย (Communities in Thailand)	11
2.3 ลักษณะประเภทพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย	13
2.3.1 พื้นที่พักอาศัย (Living space)	13
2.3.2 พื้นที่ส่วนกลาง (Community space)	13
2.3.3 พื้นที่สาธารณะ (Public space)	13
2.4 ความหมายและลักษณะของชุมชน	13
2.4.1 ความรู้สึกความเป็นชุมชน (Sense of community)	13
2.4.2 ความรู้สึกความเป็นเจ้าของ (Sense of belonging)	14
2.4.3 ความรู้สึกความเป็นสถานที่ (Sense of place)	14
2.4.4 ความรู้สึกถึงละแวกบ้านเรือนในชุมชน (Neighborhood feeling)	15

2.5	ทฤษฎีการมีอาณาเขตครอบครอง	15
2.6	ประวัติและความหมายของโคเฮาส์ซิ่ง	17
2.6.1	ความเป็นมาและความหมายของโคเฮาส์ซิ่ง	17
2.6.2	คุณลักษณะของโคเฮาส์ซิ่ง	18
2.6.3	รูปแบบการจัดวางผังของโคเฮาส์ซิ่ง	19
2.7	กรณีศึกษาโครงการโคเฮาส์ซิ่งในต่างประเทศ	20
2.7.1	โครงการสวานส์มาร์เก็ต (Swan's market) เมืองไฮคแลนด์ แคลิฟอร์เนีย	20
2.7.2	โครงการโรงเลื่อยจูล์โพบ (Jystrup savvaerket) ประเทศเดนมาร์ก	21
2.7.3	โครงการคั่นคั่นโมริ (Kankanmori) เมืองโตเกียว ประเทศญี่ปุ่น	24
2.8	กรณีศึกษาโครงการที่พักอาศัยในรูปแบบโคเฮาส์ซิ่งในประเทศไทย	29
2.8.1	โคเฮาส์ซิ่งในด้านบ้านส่วนตัว	29
2.8.2	โคเฮาส์ซิ่งในด้านชุมชนอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม	30
2.8.3	โครงการบ้านโคเฮาส์ซิ่งสำหรับผู้สูงอายุ	31
บทที่ 3 วิธีการวิจัย		36
3.1	ประเภทของการวิจัย	38
3.2	แนวทางการศึกษาวิจัย	38
3.2.1	พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่พักอาศัยแนวตั้งสำหรับผู้มีรายได้น้อย	38
3.2.2	รูปแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันแบบโคเฮาส์ซิ่งที่เหมาะสมกับพฤติกรรม การอยู่อาศัยชุมชนของไทยในปัจจุบัน	38
3.3	วิธีการดำเนินงานวิจัย	40
3.4	การเลือกพื้นที่ศึกษา	41
3.5	ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการวิจัย	43
3.5.1	ประชากรในการวิจัย	44
3.5.2	กลุ่มตัวอย่างในการวิจัย	45
3.6	วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล	46
3.6.1	ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data)	46
3.6.2	ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data)	46
3.6.3	วิธีการวิจัยเชิงพื้นที่ (Direct observation)	46

3.7 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	47
3.7.1 แบบสอบถาม	47
3.7.2 แบบสัมภาษณ์	47
3.8 ตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย	48
3.9 การวิเคราะห์และแปลผลจากข้อมูลที่ศึกษา	50
3.9.1 การวิเคราะห์ข้อมูล	50
3.9.2 การแปลผลข้อมูล	51
3.10 ระยะเวลาในการดำเนินการ	51
บทที่ 4 ผลการวิจัยและอภิปรายผล	54
4.1 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่ส่วนกลาง ของโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อย	55
4.1.1 โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ)	55
4.1.2 โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7	57
4.1.3 โครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 (พระประโทน)	62
4.1.4 โครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า	66
4.1.5 โครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อ	70
4.1.6 โครงการบ้านมั่นคงทัพหลวง	75
4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการ	80
4.2.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของสถานภาพส่วนบุคคล	80
4.2.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมที่ผู้พักอาศัย	97
4.2.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลความพึงพอใจในการอยู่อาศัย พื้นที่ส่วนกลาง	99
4.2.4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลการใช้พื้นที่ส่วนกลางกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย	106
4.2.5 ผลการวิเคราะห์การบริหารจัดการชุมชน	108
4.2.6 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลความพึงพอใจในการอยู่อาศัยกับโครงการ ที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย	110
4.2.7 ผลการเปรียบเทียบความแตกต่างของความพึงพอใจในการอยู่อาศัย การใช้พื้นที่ส่วนกลางจำแนกตามโครงการที่พักอาศัยโดยวิเคราะห์	114

ความแตกต่างของค่าเฉลี่ยด้วย t-test	
4.3 ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย	117
4.3.1 โครงการบ้านเอื้ออาทร	117
4.3.1.1 โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ)	118
4.3.1.2 โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7	123
4.3.1.3 โครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 (พระประโทน)	127
4.3.2 โครงการบ้านมั่นคง	130
4.3.2.1 โครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า	130
4.3.2.2 โครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อ	135
4.3.2.3 โครงการบ้านมั่นคงทัพหลวง	140
4.4 เกณฑ์การคัดเลือกชุมชนที่สามารถเข้าร่วมลักษณะโครงการที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซิ่ง	154
4.4.1 หลักเกณฑ์การอยู่ร่วมกันของคนในชุมชน ชุมชนต้องมีคุณสมบัติ	158
4.4.2 หลักเกณฑ์ และกฎเกณฑ์การรับสมาชิกเข้าโครงการที่พักอาศัย โดยมีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันของผู้มีรายได้น้อย	159
4.4.3 พื้นที่ส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัย	159
4.4.4 ลักษณะของประเภทพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการที่อยู่อาศัย	160
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ	161
5.1 สรุปผลการวิจัย	161
5.1.1 โครงการที่พักอาศัยพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซิ่ง	161
5.1.2 ต้นแบบโครงการที่พักอาศัยพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันรูปแบบโคเฮาส์ซิ่ง	166
5.1.2.1 แนวทางการออกแบบต้นแบบอาคารที่พักอาศัย	170
5.1.2.2 การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และพื้นที่พักอาศัยที่ออกแบบ	175
5.1.2.3 พื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก	176
5.1.2.4 แนวคิดการวางผังพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัยที่ออกแบบ	178
5.1.2.5 ต้นแบบอาคารชุดพักอาศัย ด้วยการมีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน	178
5.1.2.6 พื้นที่ใช้สอยของอาคารชุดพักอาศัย 5 ชั้นที่ใช้รูปแบบโคเฮาส์ซิ่ง	180
5.1.3 การบริหารจัดการด้านการเงิน	212

5.1.4 การบริหารจัดการพื้นที่ภายในโครงการของนิติบุคคล	214
5.1.5 งบประมาณด้านการเงินในการพัฒนาโครงการที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน	214
5.1.5.1 งบประมาณด้านการเงินของต้นแบบอาคารที่พักอาศัย 5 ชั้น	216
5.2 สรุปผลการวิจัย	223
5.3 ข้อเสนอแนะ	226
รายการอ้างอิง	227
ภาคผนวก	
ภาคผนวก ก แบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์	231
ภาคผนวก ข โครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการบ้านมั่นคง	240
ประวัติผู้เขียน	255

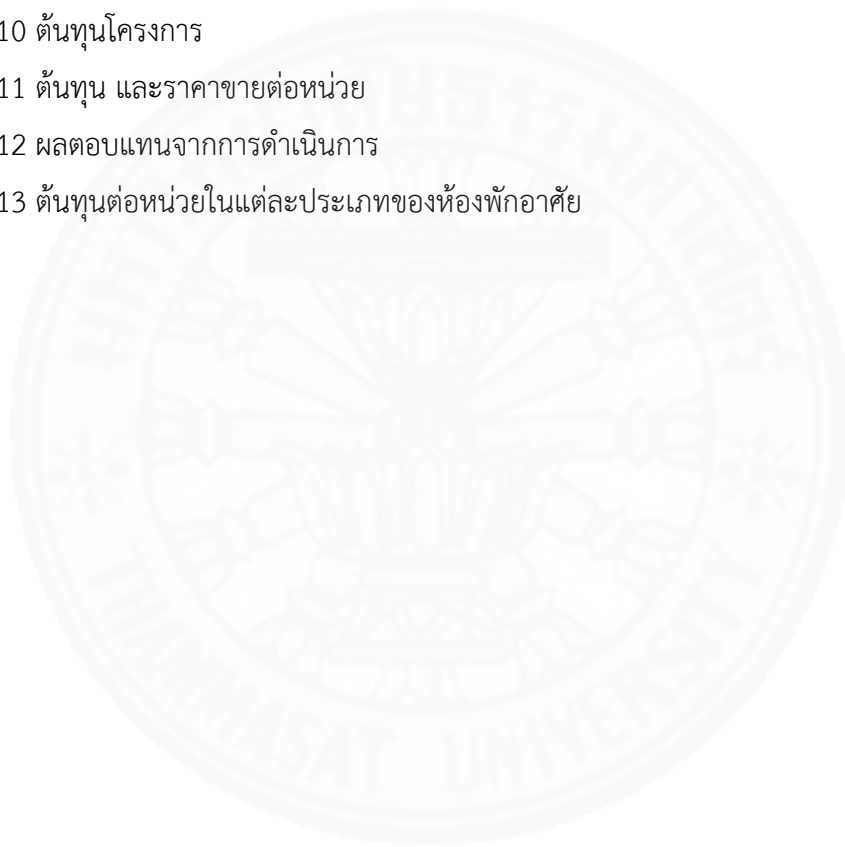
สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 รูปแบบอาคารของที่พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร	8
2.2 รายละเอียดที่ดินราชพัสดุที่นำมาพัฒนาในโครงการธนารักษ์ประชารัฐ โครงการนำร่องปี พ.ศ. 2559	10
2.3 การเปรียบเทียบระหว่างลักษณะทางกายภาพพื้นที่ส่วนกลางของเรือนไทยกับ โครงการที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อยในปัจจุบัน	12
2.4 กิจกรรมที่เกิดขึ้นจากการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันของผู้อยู่อาศัยในโครงการคั่นคั่นโมริ	26
2.5 การเปรียบเทียบรูปแบบการโคเฮาส์ซิ่งของกรณีศึกษาโครงการในต่างประเทศ	28
2.6 การเปรียบเทียบรูปแบบการโคเฮาส์ซิ่งของกรณีศึกษาโครงการในประเทศไทย	33
2.7 การเปรียบเทียบกรณีศึกษาตามเกณฑ์ลักษณะที่สำคัญของรูปแบบการโคเฮาส์ซิ่ง	34
3.1 กรอบการดำเนินงานวิจัย วิธีการเก็บข้อมูล และข้อมูลที่น่ามาวิเคราะห์	39
3.2 การกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างของประชากรที่ศึกษา	44
3.3 จำนวนประชากรครัวเรือนในพื้นที่ศึกษาทั้ง 6 โครงการ	44
3.4 โครงสร้างของแบบสอบถามการสรุปจากแบบสอบถาม กับวัตถุประสงค์ของการวิจัย	49
3.5 ระยะเวลาในการดำเนินการศึกษา	54
4.1 พื้นที่ใช้สอยและลักษณะการใช้งานภายในอาคาร	57
4.2 อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 45 ห้อง	60
4.3 แบบอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 41 ห้อง	60
4.4 ประเภทของห้องชุดพักอาศัยตามขนาดพื้นที่ใช้สอย	61
4.5 พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 44 ห้อง	64
4.6 พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารแบบชุดพักอาศัยจำนวน 40 ห้อง	64
4.7 ขนาดพื้นที่การใช้งานภายในโครงการ	65
4.8 สรุปลักษณะพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า	69
4.9 สรุปลักษณะพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อ	74
4.10 สรุปลักษณะพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการบ้านมั่นคงทัพหลวง	78
4.11 สรุปลักษณะโครงการที่พักอาศัยและหน่วยงานที่รับผิดชอบในพื้นที่ศึกษา	79
4.12 จำนวนและค่าร้อยละข้อมูลทั่วไปกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยเปรียบเทียบระหว่าง โครงการบ้านเอื้ออาทร และโครงการบ้านมั่นคงที่ทำการศึกษา	81

4.13 จำนวนและค่าร้อยละของข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย ในด้านจำนวนบุตรและภูมิลำเนาเดิม	82
4.14 ร้อยละของภูมิลำเนาเดิมของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยที่เคยอยู่อาศัยในภาคต่าง ๆ	84
4.15 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในด้านระดับการศึกษาสูงสุด	85
4.16 ร้อยละของรายได้ต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย	85
4.17 จำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยด้านอาชีพและรายได้	86
4.18 จำนวนและร้อยละกลุ่มตัวอย่างด้านสถานภาพการเป็นเจ้าของและการผ่อนชำระ	88
4.19 ร้อยละของการผ่อนชำระต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย	89
4.20 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในด้านการสนับสนุนทางการเงิน ระยะเวลาพักอาศัย และผู้ที่พักอาศัยอยู่ด้วย	90
4.21 ร้อยละของการพักอยู่อาศัยกับใครของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย	91
4.22 จำนวนและร้อยละในด้านเหตุผลที่เลือกซื้อและลักษณะรูปแบบที่อยู่อาศัยเดิม	92
4.23 ร้อยละของเหตุผลที่เลือกซื้อโครงการของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย	93
4.24 ร้อยละของรูปแบบที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย	94
4.25 ร้อยละของที่พักอาศัยเดิมมีลักษณะแบบใดของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย	95
4.26 จำนวนและร้อยละของกิจกรรมของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย ในด้านการจัดหาอาหาร และการซักรีดเสื้อผ้า	95
4.27 จำนวนและร้อยละของกิจกรรมของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย ในด้านการกิจกรรม และยานพาหนะ	96
4.28 จำนวนและร้อยละกิจกรรมของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในด้านการเดินทางไปทำงาน	97
4.29 ค่าเฉลี่ยและค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความพึงพอใจในการอยู่อาศัย ที่จำแนกตามโครงการบ้าน	100
4.30 ค่าเฉลี่ยและค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานระดับความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง ที่จำแนกตามโครงการบ้านเอื้ออาทร และโครงการบ้านมั่นคงที่ทำการศึกษา	102
4.31 จำนวนและร้อยละของกิจกรรมของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยเปรียบเทียบระหว่าง โครงการบ้านเอื้ออาทร และโครงการบ้านมั่นคงที่ทำการศึกษา	105
4.32 จำนวนและร้อยละของการบริหารจัดการในชุมชนของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย	107
4.33 ร้อยละของปัญหาในการอยู่อาศัยภายในชุมชนของผู้ที่พักอาศัย	109
4.34 ค่าร้อยละของคะแนนความพึงพอใจในการอยู่อาศัยกับโครงการที่พักอาศัย (โครงการบ้านเอื้ออาทรกับโครงการบ้านมั่นคง)	110

4.35	ค่าร้อยละของคะแนนความพึงพอใจในการอยู่อาศัยกับโครงการที่พักอาศัย	111
4.36	ค่าร้อยละของคะแนนความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางกับโครงการที่พักอาศัย	112
4.37	ค่าร้อยละของคะแนนความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	113
4.38	ค่าเฉลี่ย ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และค่าสถิติทดสอบสมมติฐานการเปรียบเทียบ ความแตกต่างของความพึงพอใจในการอยู่อาศัยกับโครงการที่พักอาศัย	115
4.39	ค่าเฉลี่ย ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และค่าสถิติทดสอบสมมติฐานการเปรียบเทียบ ความแตกต่างของความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางกับโครงการที่พักอาศัย	116
4.40	ลักษณะทางกายภาพของโครงการเอื้ออาทรในจังหวัดนครปฐมที่ศึกษา	143
4.41	ขนาดพื้นที่ที่พักอาศัย พื้นที่ส่วนกลางโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดนครปฐมที่ศึกษา	144
4.42	การเปรียบเทียบผังบริเวณและที่ตั้งโครงการบ้านมั่นคงในจังหวัดนครปฐมที่ศึกษา	145
4.43	ลักษณะทางกายภาพของโครงการบ้านมั่นคงในจังหวัดนครปฐมที่ศึกษา	146
4.44	ลักษณะแบบบ้านในโครงการบ้านมั่นคงที่ทำการศึกษาในจังหวัดนครปฐม	147
4.45	สรุปขนาดพื้นที่ของครัวเรือน แบบบ้านและ พื้นที่ส่วนกลาง	148
4.46	การใช้พื้นที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร บ้านมั่นคง และข้อเสนอรูปแบบใหม่	149
4.47	เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์พื้นที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร บ้านมั่นคง และข้อเสนอรูปแบบใหม่	150
4.48	เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร และบริเวณรอบอาคาร ที่สามารถนำมาใช้ร่วมกันได้ที่มีอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร และบ้านมั่นคง	151
4.49	เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร โครงการบ้านเอื้ออาทร บ้านมั่นคง และข้อเสนอรูปแบบใหม่	152
4.50	เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร ในโครงการบ้านเอื้ออาทร บ้านมั่นคง และข้อเสนอรูปแบบใหม่	153
4.51	เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคาร โครงการบ้านเอื้ออาทร บ้านมั่นคง และข้อเสนอรูปแบบใหม่	154
4.52	การเปรียบเทียบลักษณะชุมชนในบ้านเอื้ออาทร บ้านมั่นคง รูปแบบโคเฮาส์ซิ่ง	155
4.53	การเปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียของโครงการบ้านเอื้ออาทร	156
4.54	การเปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียของโครงการบ้านมั่นคง	157
5.1	การเปรียบเทียบพื้นที่ส่วนกลางทั่วไปกับพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน ด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซิ่งสำหรับชุมชนไทย	163
5.2	สรุปการพัฒนาโครงการประเภทที่พักอาศัยรวมที่เป็นอาคารขนาดใหญ่	169

5.3 ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ ภายในห้องพักที่ออกแบบ	173
5.4 ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักอาศัยที่ออกแบบ	174
5.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการที่ออกแบบ	180
5.6 ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารที่พักอาศัย	180
5.7 ต้นทุนของโครงการที่พักอาศัยต้นแบบ และราคาต้นทุนต่อหน่วยพักอาศัย	215
5.8 งบประมาณของต้นแบบโครงการที่พักอาศัย 5 ชั้น	216
5.9 เงินลงทุน และเงินที่ใช้จ่ายภายในโครงการ	217
5.10 ต้นทุนโครงการ	218
5.11 ต้นทุน และราคาขายต่อหน่วย	219
5.12 ผลตอบแทนจากการดำเนินการ	220
5.13 ต้นทุนต่อหน่วยในแต่ละประเภทของห้องพักอาศัย	220



สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
2.1 โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7	8
2.2 ชุมชนบ้านมั่นคงเทศบาลตำบลโพรงมะเดื่อ	9
2.3 พื้นที่ส่วนบุคคลในระยะต่าง ๆ	16
2.4 ประเภทการวางผังบริเวณสำหรับโคเฮาส์ซึ่งที่แตกต่างกัน	19
2.5 ลำดับชั้นของพื้นที่ที่อยู่อาศัย	20
2.6 ภาพตัดอาคารโครงการสวนสรมาร์เก็ต	21
2.7 ภาพอาคารของโครงการ Jystrup savvaerket	22
2.8 ภาพตัดและผังพื้นที่ชั้นที่ 1 ของโครงการ Jystrup savvaerket	23
2.9 กิจกรรมที่เกิดขึ้นจากการพักอาศัยภายในโครงการคั่นคั่นโมริ	25
2.10 โครงการบ้านเดียวกันมีที่ตั้งอยู่ในซอยลาดพร้าว 29	30
2.11 รูปแบบโครงการพาสุข	31
2.12 แผนผังที่ดินที่จะก่อสร้างอัลไพน์ โคเฮาส์ซึ่ง	32
3.1 ความสัมพันธ์ของขั้นตอนและการดำเนินงาน	37
3.2 แผนที่แสดงตำแหน่งของโครงการที่ศึกษา	41
3.3 โครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดนครปฐม	43
4.1 ภาพถ่ายดาวเทียมโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ)	55
4.2 ผังบริเวณโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ)	56
4.3 สนามกีฬาและเครื่องออกกำลังกายภายในโครงการ	56
4.4 อาคารชุดพักอาศัย โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5	57
4.5 ภาพถ่ายดาวเทียมโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7	57
4.6 ผังบริเวณโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7	58
4.7 ผังบริเวณโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7	59
4.8 บริเวณด้านหน้าโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7	59
4.9 อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 41 ห้องของโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7	60
4.10 อาคารที่พักอาศัยทหารรักษาพระองค์ เขตพระราชฐาน	62
4.11 ภาพถ่ายดาวเทียมโครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 (พระประโทน)	62
4.12 ผังบริเวณโครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 (พระประโทน)	63

4.13 สนามเด็กเล่นและพื้นที่สวนหย่อมของโครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1	63
4.14 พื้นที่สวนหย่อมระหว่างอาคารโครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1	65
4.15 ภาพถ่ายดาวเทียมโครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า	66
4.16 ลานโล่งของชุมชน และศาลพระภูมิชุมชน	67
4.17 ศาลาประชุม และสหกรณ์ของโครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า	68
4.18 ภาพถ่ายดาวเทียมโครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อ	70
4.19 ทางเข้าโครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อ	71
4.20 บ้านแถวชั้นเดียวด้านหน้าเต็ม	71
4.21 บ้านแถวสองชั้นด้านหน้าโล่ง	72
4.22 ศาลาชุมชน และสหกรณ์ชุมชน	73
4.23 ภาพถ่ายดาวเทียมโครงการบ้านมั่นคงทัพหลวง	75
4.24 ด้านหน้าโครงการบ้านมั่นคงทัพหลวง	76
4.25 บ้านพักอาศัยขนาดสองชั้นภายในโครงการบ้านมั่นคงทัพหลวง	76
4.26 คะแนนของความพึงพอใจในการอยู่อาศัยจำแนกตามโครงการที่พักอาศัย	101
4.27 คะแนนของความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางจำแนกตามโครงการที่พักอาศัย	104
4.28 โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ)	118
4.29 พื้นที่ส่วนกลางในด้าน (ก) พื้นที่ว่างระหว่างอาคารและ (ข) พื้นที่จอดรถยนต์	119
4.30 พื้นที่ส่วนกลางในด้าน (ก) สนามกีฬาและเครื่องออกกำลังกาย (ข) สนามเด็กเล่น	119
4.31 แปลงปลูกผักสวนครัว	119
4.32 พื้นที่ส่วนกลางในด้าน (ก) ทางเดินภายในอาคาร (ข) ที่จอดรถภายในโครงการ	120
4.33 โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7	123
4.34 พื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการในด้าน (ก) ที่จอดรถยนต์ (ข) พื้นที่ตากผ้าสาธารณะ	124
4.35 ร้านค้าชุมชน และเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	125
4.36 (ก) ส่วนอาคารที่พักอาศัยทหารรักษาพระองค์ และ(ข) สนามเด็กเล่น	126
4.37 อาคารชุดพักอาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร	127
4.38 พื้นที่ส่วนกลางโครงการนครปฐม 1 ในด้านร้านค้าชุมชน และสวนหย่อมพื้นที่สีเขียว	128
4.39 (ก) ถนนและที่จอดรถภายในโครงการ และ(ข) พื้นที่สวนหย่อม	129
4.40 โครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า	130
4.41 ลักษณะอาคารที่พักอาศัยในโครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า และศาลาประชุม	131
4.42 ลักษณะอาคารและถนนภายในโครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า	133

4.43	ลักษณะที่พักอาศัย ศาลาชุมชน สหกรณ์ชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อ	135
4.44	ทางเข้าโครงการและศาลาชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อ	137
4.45	ลักษณะบ้านพักอาศัยภายในโครงการบ้านมั่นคงทัพหลวง	140
4.46	พื้นที่ในส่วนศาลาชุมชน พื้นที่เลี้ยงไก่ไข่ ปลาบริเวณหน้าชุมชนโครงการทัพหลวง	141
5.1	พื้นที่ส่วนกลางตามมาตรฐานของโครงการที่พักอาศัย	162
5.2	สถานที่ตั้งโครงการอาคารต้นแบบ	167
5.3	แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน	168
5.4	แผนที่ตั้งต้นแบบโครงการที่พักอาศัยแนวตั้ง	169
5.5	แนวทางการออกแบบต้นแบบอาคารที่พักอาศัย	171
5.6	ความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยกับกิจกรรมประจำปีที่เกิดขึ้น	172
5.7	ทัศนียภาพของการจัดวางเฟอร์นิเจอร์และการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัย	175
5.8	ทัศนียภาพพื้นที่ระเบียงภายในห้องพักอาศัยที่ออกแบบ	175
5.9	การใช้งานพื้นที่ภายในห้องพักอาศัยและวัสดุในการตกแต่ง	176
5.10	การทานอาหารของคนไทยในภาคกลาง	177
5.11	แปลงผักสวนครัว สมุนไพรภายในโครงการ	182
5.12	การวางผังพื้นที่ภายในอาคารที่พักอาศัย 5 ชั้น	184
5.13	ผังบริเวณของอาคารที่พักอาศัย 5 ชั้น	185
5.14	ผังพื้นที่ชั้นที่ 1 รูปแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน	186
5.15	ผังพื้นที่ชั้นที่ 2 รูปแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน	187
5.16	ผังพื้นที่ชั้นที่ 3 รูปแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน	188
5.17	ผังพื้นที่ชั้นที่ 4 รูปแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน	189
5.18	ผังพื้นที่ชั้นที่ 5 รูปแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน	190
5.19	ผังพื้นที่หลังคา รูปแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน	191
5.20	ผังหลังคา รูปแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน	192
5.21	รูปด้าน 1 อาคารต้นแบบโครงการที่พักอาศัย	193
5.22	รูปด้าน 2 อาคารต้นแบบโครงการที่พักอาศัย	194
5.23	รูปด้าน 3 อาคารต้นแบบโครงการที่พักอาศัย	195
5.24	รูปด้าน 4 อาคารต้นแบบโครงการที่พักอาศัย	196
5.25	รูปตัดแนวขวางของอาคารต้นแบบโครงการที่พักอาศัย	197
5.26	รูปตัดแนวยาวของอาคารต้นแบบโครงการที่พักอาศัย	198

5.27 ภาพสามมิติเส้นทางเดิน พื้นที่ใช้สอย การแบ่งพื้นที่ใช้งาน	199
5.28 ลานที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ด้านหน้าอาคารต้นแบบ	200
5.29 บริเวณทางเข้าหลักของโครงการ	201
5.30 บริเวณด้านหน้าอาคารต้นแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน	202
5.31 บริเวณสวนสาธารณะ และสนามเด็กเล่นภายในโครงการ	203
5.32 บริเวณสนามกีฬาและสวนรอบโครงการ	204
5.33 บริเวณสนามเด็กเล่นต้นแบบโครงการ	205
5.34 แปลงปลูกผักสวนครัวและไม้ผลของโครงการ	206
5.35 บริเวณถนนด้านข้างของโครงการ	207
5.36 ด้านหน้าอาคารต้นแบบของโครงการ	208
5.37 บริเวณลานอเนกประสงค์ พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันของชั้นที่ 1	209
5.38 พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันบริเวณห้องรับแขก-พักผ่อน ชั้นที่ 1	209
5.39 พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน บริเวณบันไดเวียน ชั้นที่ 1	210
5.40 ห้องครัว-ทานอาหารร่วมกัน ชั้นที่ 1	210
5.41 ห้องประชุม และห้องครัว-ทานอาหารร่วมกัน ชั้นที่ 1	211
5.42 บริเวณพื้นที่พบปะสังสรรค์ ชั้นที่ 4	211
5.43 การจัดการด้านการเงินเพื่อสินเชื่อและผ่อนชำระที่อยู่อาศัย	212
5.44 พื้นที่ส่วนกลางบริเวณโดยรอบของโครงการต้นแบบ	213
5.45 การบริหารจัดการโครงการของนิติบุคคลในต้นแบบ	214
5.46 ประมาณการเงินสดรับและจ่าย (ต้นทุนของโครงการ)	221
5.47 ประมาณการเงินสดรับและจ่าย (งบประมาณของโครงการ)	222

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญ

แนวความคิดของลักษณะที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน (Cohousing) เป็นแนวความคิดในการลดขนาดพื้นที่อยู่อาศัยให้มีขนาดพื้นที่ใช้สอยที่เล็กลง และเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางให้มีขนาดเพิ่มมากขึ้น (McCamant & Durrett, 1994, p. 38) เป็นการลดค่าใช้จ่ายทั้งด้านค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง และงานระบบของที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มมิตรภาพ และการมีปฏิสัมพันธ์ที่ดีของคนในชุมชน ลักษณะของแนวคิดนี้เกิดขึ้นที่ประเทศเดนมาร์ก เพื่อการอยู่อาศัยร่วมกันของคนในชุมชนที่รู้จักกันมาก่อน การช่วยกันดูแลภายในชุมชนและการจัดการร่วมกัน เมื่อพิจารณาสภาพสังคมและวัฒนธรรมการอยู่อาศัยของคนไทยในปัจจุบัน มีลักษณะเป็นครอบครัวเดี่ยว ครอบครัวขนาดเล็ก ได้แก่ พ่อ แม่ และลูก ซึ่งแตกต่างจากแต่เดิมที่ในอดีตมีการอยู่อาศัยร่วมกันเป็นลักษณะครอบครัวขยาย เมื่อลูกแต่งงานจะยังคงอยู่อาศัยในพื้นที่บ้านเดิม โดยปลูกบ้านขึ้นมาใหม่อยู่ภายในบริเวณบ้านเดิม และทำการต่อเติมบ้านเพื่อขยายไปตามจำนวนสมาชิกที่เพิ่มขึ้น ทำให้เห็นได้ว่าสภาพชุมชนของไทยแต่เดิมมีลักษณะการอยู่อาศัยแบบร่วมกัน อยู่กันเป็นลักษณะเฉพาะตัวของการพัฒนาที่อยู่อาศัยของไทยในอดีตที่เปลี่ยนแปลงไปตามเวลายุคสมัย แบบวิถีชีวิต วัฒนธรรมและลักษณะความเป็นอยู่ (ผุสดี ทิพทัส, 2532, น. 61) จากลักษณะของที่อยู่อาศัยที่มีการอยู่ร่วมกันดังกล่าว หากสามารถนำแนวความคิดข้างต้นนี้มาดัดแปลง ปรับปรุง ประยุกต์ให้เข้ากับชุมชนของไทย และให้มีความสอดคล้องกับที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย จะถือเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่น่าจะมีประโยชน์อย่างมาก

สภาพปัญหาการอพยพย้ายถิ่นของประชาชน จากชนบทที่เข้ามาประกอบอาชีพในเขตเมืองที่เพิ่มมากขึ้น จนเกิดการอยู่อาศัยอย่างแออัด มีการบุกรุกที่ดินของรัฐ จึงเกิดปัญหาพื้นที่ที่เป็นแหล่งเสื่อมโทรมมากมายในพื้นที่เขตเมือง และเริ่มขยายวงกว้างไปยังบริเวณในแถบชานเมืองและปริมณฑล จากความเจริญเติบโตของเมือง ความแออัด และการขยายตัวของจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้น (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552, น. 5-1) ปัญหาทางด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยยังคงเป็นปัญหาที่สำคัญของประเทศไทย ที่ต้องช่วยกันพัฒนา และแก้ไข เพื่อให้ชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนที่ดีขึ้น และสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

การพัฒนาารูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย มีการพัฒนามาหลากหลายรูปแบบที่มีการพัฒนามาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 3 จนถึงฉบับ

ปัจจุบันฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2560 – พ.ศ. 2564) รัฐบาลได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการพัฒนาเมือง เพื่อให้สามารถรองรับกับความต้องการของประชาชนที่เพิ่มมากขึ้น และในช่วงปี พ.ศ. 2546 เริ่มมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในปริมาณมากตามนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นการรองรับความต้องการของประชาชน และให้มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย ดังจะเห็นได้จากโครงการบ้านเอื้ออาทร ที่ดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ ซึ่งจะมีรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารชุดพักอาศัย ตามความเหมาะสมของพื้นที่และความต้องการของประชาชน โดยพื้นที่ในเขตเมืองและปริมณฑลจะเป็นที่พักอาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัย ที่มีขนาดพื้นที่ 24-33 ตร.ม. และ การฟื้นฟู พัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชนที่บุกรุกที่ดินของภาครัฐ หรือพื้นที่ตามริมคลอง โดยโครงการบ้านมั่นคง ที่ดำเนินการโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน เป็นการแก้ปัญหาความมั่นคงในการอยู่อาศัย และสร้างโอกาสการพัฒนาในชุมชนที่มีอยู่เดิม โดยให้ชุมชนมีส่วนร่วมคิดร่วมทำที่ร่วมกับกลไกการพัฒนาท้องถิ่น เพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยที่มั่นคง มีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น เป็นการสร้างการเชื่อมโยงชุมชน ให้มีการจัดการตนเองของชุมชน ให้เป็นชุมชนเข้มแข็ง จัดการปัญหาด้วยตนเอง มีส่วนร่วมกันในการพัฒนาชุมชน เพื่อให้มีอาชีพ รายได้ มีสังคม และสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้นกว่าเดิม

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบสำหรับผู้มีรายได้น้อย ต้องใช้พื้นที่ในการพัฒนาโครงการจำนวนมาก จึงอาจไม่สอดคล้องกับความหนาแน่นของประชากรที่มีจำนวนมากขึ้นได้ ลักษณะที่อยู่อาศัยแนวตั้ง จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่มีความเหมาะสม และสามารถพัฒนาโครงการได้มากกว่า เพราะจะใช้ที่ดินในการพัฒนาไม่มากนัก และสามารถรองรับการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้นได้ โดยเฉพาะในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

อาคารชุดพักอาศัยเป็นลักษณะที่อยู่อาศัยแนวตั้งที่น่าสนใจสามารถนำมาพัฒนาให้เกิดประสิทธิภาพในการใช้ของอาคารสูงสำหรับการอาศัยอยู่ร่วมกันของคนในชุมชน แต่มีสิ่งที่ต้องคำนึงถึงคือปัญหาด้านการจัดการพื้นที่ส่วนกลางจากพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยแนวตั้ง และสภาพวัฒนธรรมความเป็นอยู่ของชุมชนของไทยที่เปลี่ยนแปลงไป หากสามารถที่จะนำแนวความคิดลักษณะที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน (Cohousing) มาประยุกต์ใช้ให้สอดคล้องกับสภาพชุมชนของไทย จะทำให้การบริหารจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยดีขึ้นเกิดความน่าอยู่อาศัย และมีประสิทธิภาพในการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางมากยิ่งขึ้น

ดังนั้นในงานวิจัยนี้ผู้วิจัยจึงได้ทำการศึกษา แนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยนำแนวความคิดของลักษณะที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน การช่วยกันดูแลภายในชุมชนและการจัดการร่วมกัน มาประยุกต์ให้เข้ากับชุมชนของไทยให้สอดคล้องกับที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย เพื่อการอยู่อาศัยร่วมกันของคนที่อยู่อาศัยในชุมชนที่รู้จักกันมาก่อน หรือเป็น

ชุมชนที่มีการบุกรุกพื้นที่สาธารณะของรัฐ เช่น ริมแม่น้ำลำคลอง ริมทางรถไฟ ผ่านกระบวนการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยได้เข้ามามีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น และเสนอความต้องการที่จะสามารถตอบสนองต่อความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัย โดยเริ่มต้นจากการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของคนในชุมชนที่มีความใกล้ชิดสนิทสนมกัน ที่ต้องย้ายชุมชนเพื่อมาอยู่ในสถานที่ที่ทางภาครัฐได้จัดตั้ง รองรับสำหรับการแก้ไขปัญหาเรื่องของพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัด การย้ายถิ่นฐาน การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรที่มากขึ้นตามการย้ายถิ่นฐาน และเพื่อเป็นแนวทางในการนำพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันมาใช้ในรูปแบบโคเฮาส์ซึ่งจะสามารถนำมาปรับใช้ให้เข้ากับบริบทของการดำรงชีวิตความเป็นอยู่ของคนในชุมชนของไทยได้อย่างเหมาะสม ซึ่งถือว่าเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่น่าสนใจและมีประสิทธิภาพเป็นอย่างยิ่ง

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.2.1 ศึกษารูปแบบของลักษณะทางกายภาพในส่วนของพื้นที่อยู่อาศัย และพื้นที่ส่วนกลางของโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อย

1.2.2 ศึกษาพฤติกรรม และกิจกรรมของผู้พักอาศัย ภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน

1.2.3 วิเคราะห์รูปแบบกรณีศึกษา และนำหลักการมาประยุกต์ใช้โดยให้สอดคล้องกับชุมชนของไทยในปัจจุบัน

1.2.4 นำเสนอต้นแบบในการออกแบบแนวทางการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง ด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่งให้สอดคล้องในสภาพแวดล้อมชุมชนของไทย และการจัดการอยู่อาศัยร่วมกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาวิจัยนี้เป็นการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางของผู้มีรายได้น้อย ในรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัย และแนวทางในการแก้ไขปัญหาซึ่งจะมีการศึกษาจากกรณีศึกษาโครงการที่พักอาศัยที่มีลักษณะโคเฮาส์ซึ่งในต่างประเทศและในประเทศไทย โดยศึกษาจากลักษณะที่สำคัญ เพื่อนำมาประยุกต์ใช้ให้เข้ากับสภาพชุมชนของไทยในที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีในปัจจุบัน ซึ่งจะมุ่งเน้นตามวัตถุประสงค์เพื่อให้สอดคล้องกับการศึกษาวิจัย คือ การศึกษาพฤติกรรมของผู้พักอาศัย ลักษณะกายภาพของที่อยู่อาศัยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่ง และต้นแบบของการเพิ่มพื้นที่

ส่วนกลาง โดยมีขอบเขตในการศึกษาวิจัยของการวิจัยในครั้งนี้ ได้แบ่งออกเป็นการศึกษาใน 2 ด้านดังต่อไปนี้

1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา

โครงการของภาครัฐที่ช่วยในการสนับสนุนให้ผู้มีรายได้น้อยมีความมั่นคงในด้านที่อยู่อาศัย เป็นหลักแหล่ง และการใช้กระบวนการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนเข้ามามีบทบาทในการสร้างชุมชน และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์ ดังนั้นจึงกำหนดพื้นที่ศึกษาในปริมณฑลและชานเมือง ในพื้นที่จังหวัดนครปฐม 6 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ) โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7 โครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 โครงการบ้านมั่นคงชุมชนทัพหลวง โครงการบ้านมั่นคงชุมชนโพรงมะเดื่อ และ โครงการบ้านมั่นคงชุมชนบางแก้วฟ้า ซึ่งมีลักษณะรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย 3-5 ชั้น โดยเลือกลักษณะโครงการที่อยู่อาศัยแนวตั้งที่มีลักษณะที่ใกล้เคียงกับงานวิจัยที่จะทำการศึกษา

โครงการที่ทำการศึกษาที่สอดคล้องกับโครงการที่พักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลาง ในลักษณะรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย 3-5 ชั้น ด้วยรูปแบบแนวทางการแก้ปัญหาด้วยลักษณะโคเฮาส์ซึ่งตามลักษณะสำคัญ กฎเกณฑ์ และข้อกำหนดในการอยู่อาศัยร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพ

1.3.2 ขอบเขตด้านประชากรที่ทำการศึกษา

การศึกษาลักษณะความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยและผู้นำชุมชน โดยข้อมูลของผู้อยู่อาศัยจะเก็บข้อมูลจากแบบสอบถาม เป็นลักษณะข้อมูลเชิงปริมาณ และข้อมูลจากผู้นำชุมชนได้จากการสัมภาษณ์ เป็นลักษณะข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยศึกษาข้อมูลจากพฤติกรรมของผู้พักอาศัย ที่สอดคล้องกับกิจกรรมที่เกิดขึ้นและการดำเนินชีวิตประจำวัน ภายในโครงการที่อยู่อาศัย จากการเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อนำมาวิเคราะห์และแปลผลข้อมูลในพื้นที่จังหวัดนครปฐมตามพื้นที่ศึกษา

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย

1.4.1 การพัฒนาต้นแบบอาคารที่พักอาศัยแนวตั้งสำหรับผู้มีรายได้น้อย ลักษณะพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันแบบโคเฮาส์ซึ่ง และพื้นที่พักอาศัย ที่สอดคล้องกับพฤติกรรมการอยู่อาศัย

1.4.2 แนวทางในการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันแบบโคเฮาส์ซึ่ง ภายใต้บริบทสภาพของชุมชนไทยในปัจจุบันที่สามารถนำไปใช้ได้กับชุมชนผู้มีรายได้น้อย

1.4.3 แนวทางการบริหารจัดการโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งสามารถนำไปประยุกต์ใช้กับโครงการที่มีลักษณะการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันในรูปแบบโคเฮาส์ซึ่ง

1.5 นิยามคำศัพท์

1.5.1 โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (Low income Housing)

โครงการของรัฐบาลที่เอื้อประโยชน์แก่ผู้มีรายได้น้อย ให้มีความมั่นคงทางด้านที่อยู่อาศัย และเพียงพอต่อความต้องการในการอยู่อาศัยในปัจจุบัน โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัย สูง 3-5 ชั้น สำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการของรัฐ ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการบ้านมั่นคง เป็นต้น

1.5.2 พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน (Shared space)

พื้นที่ส่วนกลางสำหรับที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย เช่น สนามกีฬา สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น พื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกัน พื้นที่ประชุมของคนในชุมชน พื้นที่พักผ่อน การจัดการด้านการใช้พื้นที่ส่วนกลางอย่างเป็นระบบ

1.5.3 ลักษณะที่อยู่อาศัยแบบโคเฮาส์ซิง (Cohousing)

รูปแบบของชุมชนที่อยู่ร่วมกัน สมาชิกมีบทบาทในกระบวนการมีส่วนร่วมในการออกแบบทางด้านกายภาพ ลักษณะพื้นที่ และการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน เป็นการสร้างความสัมพันธ์การจัดการในชุมชนร่วมกันดูแล และรักษาชุมชน

1.5.4 พฤติกรรมการอยู่อาศัยในรูปแบบโคเฮาส์ซิงในไทย (Behavior with cohousing concept in Thailand)

พฤติกรรมการใช้งานจริงในการอยู่อาศัยในชุมชนไทยของผู้มีรายได้น้อย ที่มีพื้นที่ที่รองรับการใช้งานในการดำเนินชีวิตที่สอดคล้องกับการอยู่อาศัย เพื่อนำความต้องการ ความเป็นไปได้ที่สามารถทำได้ทั้งทางด้านต้นทุน และด้านการบริหารจัดการในการใช้พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

1.5.5 ขนาดพื้นที่พักอาศัย (Size of unit)

ขนาดพื้นที่อยู่อาศัยในอาคารโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ที่มีความเหมาะสม และเพียงพอโดยมีการปรับขนาดพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ร่วมกันตามความเหมาะสมทางการเงิน ต้นทุนที่สามารถทำได้จริงของพื้นที่อยู่อาศัย และการสนับสนุนจากภาครัฐ

บทที่ 2

วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องที่นำมาใช้กับการศึกษาค้นคว้าในเรื่องของการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางในโครงการที่พักอาศัยแนวตั้งสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยการดำเนินการวิจัยในครั้งนี้มีการศึกษาค้นคว้าจากโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยกับพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับการแนวทางการแก้ไขปัญหาด้วยกระบวนการมีส่วนร่วมของผู้คนที่อยู่อาศัยภายในชุมชนด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่งโดยการทบทวนวรรณกรรมและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

2.1 การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย

ความเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจของสังคมเมืองในประเทศไทย ทำให้ประชากรมีการย้ายถิ่นฐานจากชนบทเข้ามาสู่สังคมเมืองเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากปัจจัยในการดำรงชีวิตทางด้านอาชีพ การทำมาหากิน ความเจริญทางด้านคมนาคม สาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทำให้ประชากรในชนบทที่แต่เดิมมีอาชีพทางด้านเกษตรกรรม เริ่มมีการย้ายถิ่นฐานของคนชนบทที่เข้ามาอาศัยอยู่ในเมือง เนื่องจากการย้ายถิ่นฐานเพื่อเข้ามาทำงาน เมื่อจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้น ทำให้มีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นด้วย ซึ่งมีไม่เพียงพอต่อปริมาณความต้องการด้านที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว และเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการอยู่อาศัยของคนในสังคมอย่างมีประสิทธิภาพและเพียงพอต่อความต้องการ จึงมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งต้องคำนึงถึงความสามารถในการจ่ายได้ อาชีพ รายได้ และอื่น ๆ รัฐบาลจึงได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการพัฒนาเมือง ดังจะเห็นได้จากการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยเข้าไปอยู่ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติในทุกฉบับ

การเพิ่มจำนวนของประชากรที่เข้ามาอาศัยอยู่ในเมืองเพิ่มมากขึ้น เนื่องมาจากการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศไทยที่ในอดีต มีความแตกต่างกันของการพัฒนาเมืองในเขตพื้นที่เมืองกับพื้นที่ชนบท เมื่อความเจริญเข้ามาสู่เมืองทำให้ประชาชนย้ายถิ่นฐานจากชนบทเข้ามาสู่เมืองเพิ่มมากขึ้น เพื่อการประกอบอาชีพและการพัฒนาทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน เช่น การสาธารณสุข การคมนาคม และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมไปถึงโอกาสในการทำงานและอาชีพต่าง ๆ ที่เอื้อต่อชีวิตความเป็นอยู่ของคนในเมืองมากกว่าคนในชนบทเป็นอย่างมาก (ปราโมทย์ ประสาทกุล และ ปัทมา ว่าพัฒนางศ์, 2554, น. 17)

จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นนั้นมีความสอดคล้องกับการศึกษาของปราโมทย์ ประสาทกุล, สุรีย์พร พันพืง, และ ปัทมา ว่าพัฒนางศ์ (2550) พบว่า ประชากรไทยที่เข้ามาอาศัยอยู่ในเมืองส่วนใหญ่ยังคงมีที่อยู่ตามทะเบียนบ้านในชนบท จึงทำให้จำนวนสถิติของประชากรที่อยู่อาศัยอยู่ในเมืองจากข้อมูลในทะเบียนราษฎร จึงมีจำนวนน้อยกว่าจำนวนของประชากรที่อาศัยอยู่จริงในเขตเมืองอยู่จำนวนมาก

ปัญหาทางด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ถือเป็นปัญหาที่ต้องเร่งแก้ไขและพัฒนา รูปแบบที่อยู่อาศัยเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของประชาชน ดังจะเห็นได้จากการสำรวจของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (2558) ได้มีการสำรวจชุมชนผู้มีรายได้น้อยของเครือข่ายชุมชนเมืองในโครงการบ้านมั่นคงเมื่อปี พ.ศ. 2550 พบว่า มีชุมชนผู้มีรายได้น้อย 6,344 ชุมชน 1,630,447 ครัวเรือน มีผู้เดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยจำนวน 728,639 ครัวเรือน ในพื้นที่ 840 เมือง 76 จังหวัด มีผู้ที่เดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยคิดเป็นร้อยละ 44.69 ซึ่งถือว่าเป็นปัญหาหลักที่ต้องเร่งแก้ไข ดังนั้นจึงมีการสนับสนุนโครงการบ้านมั่นคง เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยที่มั่นคง ดังจะเห็นได้ว่าตั้งแต่ปีพ.ศ. 2546 จนถึงปีพ.ศ. 2558 ได้มีการอนุมัติโครงการบ้านมั่นคงเป็นจำนวน 73 จังหวัด 312 เมือง/เขต 933 โครงการ 1,817 ชุมชน 97,781 ครัวเรือน (สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน, 2558) เพื่อเป็นการบรรเทาปัญหาทางด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ทำมาอย่างต่อเนื่อง

2.1.1 รูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในปัจจุบัน มีโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพื่อนำมาแก้ปัญหาทางด้านที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนที่เดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยใน 2 ลักษณะ คือ

2.1.1.1 โครงการบ้านเอื้ออาทร

เป็นโครงการที่มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการ เพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานเป็นของตนเอง มีความมั่นคงในการอยู่อาศัย ดังตารางที่ 2.1 โดยใช้ที่ดินของรัฐในการพัฒนา โดยมีรูปแบบโครงการ ใน 2 ลักษณะคือ

- ชุมชนบ้านเอื้ออาทรในเมือง ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในชุมชนใจกลางเมือง หรือ ศูนย์กลางย่อยของเมือง ที่มีแหล่งงาน ย่านธุรกิจ จะเป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น ที่เหมาะสำหรับครอบครัวขนาดเล็กที่เป็นครอบครัวใหม่หรือคนโสด ดังภาพที่ 2.1

- ชุมชนบ้านเอื้ออาทรชานเมือง เป็นชุมชนที่ตั้งอยู่ห่างจากศูนย์กลางเมือง และที่พักอาศัยแถบชานเมือง จะประกอบไปด้วยที่พักอาศัยหลายแบบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแถว บ้านแฝด และอาคารชุด เพื่อให้เหมาะสำหรับประชาชนที่มีครอบครัวขนาดกลางและขนาดใหญ่



ภาพที่ 2.1 โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7

โดยอาคารแนวราบจะใช้กับโครงการที่มีที่ตั้งบริเวณชานเมือง และในส่วนภูมิภาคเป็นส่วนใหญ่ ในขณะที่อาคารชุดพักอาศัยจะใช้กับชุมชนในเขตเมืองซึ่งที่ดินมีราคาสูงกว่า และเพื่อให้ในแต่ละชุมชนมีความน่าอยู่และมีองค์ประกอบที่สมบูรณ์ในตัวเอง จึงกำหนดให้มีศูนย์ชุมชน สถานรับเลี้ยงเด็กกลางวัน สถานเอนามัย ส่วนพาณิชยกรรม ร้านค้า ตลาดสด โรงเรียนอนุบาล ลานจอดรถ และอื่น ๆ ขึ้นอยู่กับขนาด และความจำเป็นของแต่ละชุมชน

ตารางที่ 2.1

รูปแบบอาคารของที่พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร

รูปแบบอาคาร	ขนาดพื้นที่
อาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น	
- ห้องเอนกประสงค์	24 ตารางเมตร
- แบบ 1 ห้องนอน	33 ตารางเมตร
อาคารในแนวราบ	
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	20-24 ตารางวา
- บ้านแฝด 2 ชั้น	20-24 ตารางวา
- บ้านแถว 2 ชั้น	16-20 ตารางวา

หมายเหตุ. จาก โครงการสัมมนาเชิงปฏิบัติการ ภาพรวม 3 ทศวรรษ การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย (น. 4-34), โดย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552, กรุงเทพฯ.

2.1.1.2 โครงการบ้านมั่นคง

การดำเนินงานโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน เป็นการแก้ปัญหาความมั่นคงในการอยู่อาศัยและสร้างโอกาสในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในชุมชนที่มีอยู่เดิม โดยให้ชุมชนมีส่วนร่วม

ร่วมในการคิด และทำร่วมไปกับการพัฒนาในท้องถิ่น เป็นลักษณะการแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยที่บุกรุกที่ดินของรัฐ หรือที่อาศัยอยู่ตามริมแม่น้ำลำคลอง และริมทางรถไฟ ถือเป็นการจัดระเบียบที่อยู่อาศัยโดยการจัดหาพื้นที่ใหม่ และปลูกสร้างบ้านขึ้นมาทดแทนสำหรับชุมชนที่อยู่ในพื้นที่ของรัฐหรือการปรับปรุงในพื้นที่ดินเดิมใหม่ที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ลักษณะรูปแบบในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันไปตามความเหมาะสมในแต่ละชุมชน ขึ้นอยู่กับสภาพปัญหาของแต่ละชุมชนรวมถึงความสามารถในการจ่ายเงินและความต้องการของชาวชุมชนนั้น ๆ และมีรูปแบบในการพัฒนาความมั่นคงในที่อยู่อาศัย ในโครงการบ้านมั่นคงสามารถดำเนินการได้ใน 5 รูปแบบดังต่อไปนี้

- การปรับปรุงชุมชนให้มั่นคงในที่เดิม (Slum upgrading) ที่เน้นการปรับปรุงชุมชนให้มีสภาพที่ดีขึ้น โดยยังคงรูปแบบชุมชนเดิมต่อไป
- การปรับผังที่ดินใหม่ (Reblocking) การปรับปรุงรูปแบบชุมชนเดิมให้มีผังและโครงสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ดีขึ้น
- การแบ่งปันที่ดิน (Land sharing) โดยเจ้าของที่ดินให้เช่าหรือขายบางส่วนให้ชุมชนในราคาถูก เพื่อแลกกับการใช้ประโยชน์จากที่ดินส่วนที่เหลือ
- การก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในที่ดินเดิม (Reconstruction) เป็นการรื้อย้ายชุมชนแต่ยังอยู่ภายในบริเวณเดิม จากจุดเดิมไปยังจุดใหม่ โดยชุมชนจะต้องก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งหมด
- การรื้อย้ายชุมชนออกไปอยู่ที่ใหม่ (Relocation) หรือการซื้อที่ดินใหม่และย้ายไปอยู่ในที่ดินใหม่ที่อาจจะอยู่ไกลจากชุมชนเดิม และแหล่งงาน แต่จะมีความมั่นคงในกรรมสิทธิ์ที่ดินและในการอยู่อาศัยที่จะสามารถจัดสภาพแวดล้อมของชุมชนใหม่ได้ดีกว่าเดิม



ภาพที่ 2.2 ชุมชนบ้านมั่นคงเทศบาลตำบลโพรงมะเดื่อ. จาก สร้างคน สร้างชุมชน สร้างบ้านมั่นคง ต้นแบบที่ตำบลโพรงมะเดื่อ. (10 กุมภาพันธ์ 2553). ผู้จัดการออนไลน์. สืบค้นจาก

<http://www.manager.co.th/Local/ViewNews.aspx>

2.1.2 รูปแบบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุ ในโครงการธนารักษ์ ประชาชน

โครงการธนารักษ์ประชาชน เป็นโครงการที่ต้องการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยสำหรับ
เจ้าหน้าที่ของรัฐ และประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมาก่อนให้ได้มีที่อยู่
อาศัยเป็นของตนเอง โดยการสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุที่มีราคาไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อ
หน่วย มีโครงการนำร่องในปี พ.ศ. 2559 บนที่ดินราชพัสดุซึ่งเป็นที่ดินของกรมธนารักษ์ จำนวน 6
แปลง มีเนื้อที่ทั้งหมด 105-0-86 ไร่ ดังตารางที่ 2.2

ตารางที่ 2.2

รายละเอียดที่ดินราชพัสดุที่นำมาพัฒนาในโครงการธนารักษ์ประชาชนโครงการนำร่องปี พ.ศ. 2559

แปลงที่	หมายเลขทะเบียน	แขวง/ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)
1	กท. 5050	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพมหานคร	3-0-10
2	กท. 2615	สามเสนใน	พญาไท	กรุงเทพมหานคร	2-1-48
3	ชม. 35 และ 1698	ช้างคลาน	เมือง	เชียงใหม่	9-3-33
4	อ.ชร. 31	ศรีค้ำ	แม่จัน	เชียงราย	30-0-00
5	พบ. 260	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	29-3-95
6	พบ. 261	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	30-0-00

หมายเหตุ. จาก “โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ”, โดย กลุ่มสารนิเทศการคลัง สำนักงาน
ปลัดกระทรวงการคลัง, 2559, *ข่าวกระทรวงการคลัง*, 2559(49), น. 2.

แนวทางในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใน 2 รูปแบบ ดังนี้

(1) รูปแบบที่ 1 โครงการเช่าระยะสั้น (Rental) เป็นโครงการก่อสร้างอาคารชุด
พักอาศัยเพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐเช่าพักอาศัยเป็นรายเดือน มีค่าเช่าเดือนละไม่เกิน 4,000 บาทต่อ
หน่วย และสามารถปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 15 ในทุก 5 ปี มีระยะเวลาในการเช่าพักอาศัย
ได้เป็นระยะเวลา 5 ปี เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยรุ่นใหม่ได้มีโอกาสในการเข้ามาอยู่อาศัยแทน ผู้ประกอบการ
ในการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ได้มีสิทธิเช่าที่ดินราชพัสดุ และการบริหารจัดการอาคารชุด
พักอาศัยเป็นระยะเวลา 30 ปี

(2) รูปแบบที่ 2 โครงการเช่าระยะยาว (Leasehold) เป็นโครงการก่อสร้างที่อยู่
อาศัย เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแถว อาคารชุดพักอาศัย โดยให้ผู้ประกอบการเป็นผู้ลงทุนในการก่อสร้าง

เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง มีราคาที่อยู่อาศัยไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อหน่วย กำหนดให้บ้านเดี่ยวและบ้านแถว มีขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 48 ตารางเมตรต่อหน่วย และอาคารชุดพักอาศัยมีขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตรต่อหน่วย ได้กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย และสิทธิในการเช่าที่ดินราชพัสดุ เป็นระยะเวลา 30 ปี

2.2 ชุมชนไทย (Communities in Thailand)

ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางของชุมชนไทยในสมัยก่อน จากลักษณะการอยู่อาศัยเรือนไทยภาคกลางในอดีต มีลักษณะเป็นเรือนยกพื้นใต้ถุนสูง ภายในเรือนไทยมีองค์ประกอบของเรือนเป็นสัดส่วน ได้แก่ เรือนนอน หอนก เรือนครัว ชานบ้าน เป็นต้น มีการจัดวางเรือนให้เหมาะสมตามสภาพแวดล้อม (ฤทัย ใจจงรัก, 2518) เรือนไทยเป็นลักษณะสถาปัตยกรรมที่แสดงออกถึงวิถีชีวิต การดำเนินชีวิตของคนไทยในอดีตหรือที่อยู่อาศัยของคนไทยในพื้นที่ชนบทต่างจังหวัด ในปัจจุบันที่เกิดการเปลี่ยนแปลงไปตามสภาพสังคมที่มีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และการขยายตัวของเมือง ทำให้รูปแบบเรือนไทยที่เหมาะสมต่อสภาพแวดล้อมและสภาพภูมิอากาศมีจำนวนน้อยลงจากการเปลี่ยนแปลงในการอยู่อาศัย รูปแบบเรือนไทยมีเอกลักษณ์ที่ชัดเจนสองส่วน ได้แก่ ส่วนแรก เรือนไทยมีการยกใต้ถุนเรือนสูงเพื่อเป็นการรองรับต่อการทำกิจกรรมต่าง ๆ ของผู้อยู่อาศัยเป็นพื้นที่ส่วนกลางของเรือน ใช้ในทางเกษตรกรรม เก็บข้าวที่เกี่ยวข้อง เลี้ยงสัตว์ พื้นที่เอนกประสงค์ ท่อผ้าและป้องกันน้ำท่วมในช่วงฤดูฝน ส่วนสุดท้ายเรือนไทยมีการเชื่อมต่อในส่วนต่าง ๆ ของแต่ละเรือน เช่น เรือนนอน เรือนครัว หอนก โดยจะมีชานบ้านเป็นพื้นที่ส่วนกลางในการตอบสนองต่อการใช้งานทำกิจกรรมร่วมกัน เช่น รับประทานอาหาร พักผ่อน พื้นที่ทำกิจกรรมตามประเพณีและเทศกาล เป็นต้น และจากพฤติกรรมการอยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไปตามประเภทที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ทำให้ลักษณะการอยู่อาศัยนั้นมีความแตกต่างไปจากรูปแบบของเรือนไทยแบบดั้งเดิม แต่พฤติกรรมการใช้ชีวิต และความเป็นอยู่ของชุมชนไทยยังคงเหมือนเดิมที่มีการปรับเปลี่ยนให้เข้ากับที่อยู่อาศัยแบบใหม่ ดังตารางที่ 2.3

ตารางที่ 2.3

การเปรียบเทียบระหว่างลักษณะทางกายภาพ พื้นที่ส่วนกลางของเรือนไทยกับโครงการที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อยในปัจจุบัน

ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง	
เรือนไทย	โครงการที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อย
 <p>ใต้ถุนบ้าน</p> <p>พื้นที่ลานเอนกประสงค์ในการทำกิจกรรม. สืบค้นจาก http://www.banandresort.com/wp-content/uploads/2015/09/112.jpg</p>	 <p>ศาลาที่ทำการชุมชน</p> <p>พื้นที่ในการประชุมระหว่างผู้นำชุมชนและผู้อยู่อาศัย</p>
 <p>ชานบ้าน</p> <p>พื้นที่เชื่อมต่อเรือนต่าง ๆ ในบ้าน. สืบค้นจาก http://www.scgbuildingmaterials.com/th/getattachment/f412ff63-da5e-4ab7-9bd5-18d7c75c86c1/บ้านแนวคิดใหม่ในเมือง-ตอนที่-1-บ้านล้อมสวน.aspx?width=800</p>	 <p>ศาลาพักผ่อน</p> <p>พื้นที่พบปะ พูดคุยแลกเปลี่ยน เสนอความคิดเห็นภายในชุมชน</p>

2.3 ลักษณะประเภทพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

จากการสำรวจพื้นที่ภายในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการบ้านมั่นคง เป็นต้น มีลักษณะของพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการโดยสามารถแบ่งตามประเภทของการใช้งานได้ออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

2.3.1 พื้นที่พักอาศัย (Living space)

พื้นที่ในส่วนที่พักอาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยภายในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เป็นพื้นที่ส่วนบุคคลมีกรรมสิทธิ์ในการครอบครองในการอยู่อาศัย พื้นที่ทำกิจกรรมที่มีความเป็นส่วนตัวสูง ประกอบด้วยพื้นที่ ได้แก่ พื้นที่พักผ่อน พื้นที่ห้องนอน พื้นที่ห้องน้ำ พื้นที่ครัว และระเบียง เป็นต้น ขนาดที่พื้นที่พักอาศัยมีขนาดเพียงพอและมีความเหมาะสม สอดคล้องกับราคาสำหรับผู้มีรายได้น้อยสามารถจ่ายได้

2.3.2 พื้นที่ส่วนกลาง (Community space)

พื้นที่ในการอำนวยความสะดวกในการใช้งานและอยู่อาศัยร่วมกันของคนในชุมชน เป็นพื้นที่รองรับสำหรับการทำกิจกรรมตอบสนองความต้องการการใช้งานของผู้อาศัย สามารถใช้งานร่วมกันของคนในชุมชน เช่น พื้นที่ประชุมภายในชุมชน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สำนักงานนิติบุคคล พื้นที่เอนกประสงค์ โดยในการวิจัยนี้มีมุ่งเน้นการนำพื้นที่ส่วนกลางมาใช้ในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยให้เพียงพอต่อความต้องการโดยการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน โดยเฉพาะในกลุ่มคนที่มาจากชุมชนที่รู้จักกันมาก่อนเพื่อสามารถตั้งกฎเกณฑ์ ข้อบังคับ ข้อกำหนดและข้อตกลงร่วมกันในการใช้งานร่วมกันเพื่อให้เกิดปัญหาตามมา

2.3.3 พื้นที่สาธารณะ (Public space)

พื้นที่สาธารณะประโยชน์โดยมีการยกที่ดินเป็นสาธารณะเพื่ออำนวยความสะดวกแก่คนในชุมชน ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ ถนนสัญจร ระบบไฟฟ้าส่องสว่างทางเข้าและออกของโครงการ โดยอยู่ในความดูแลและรับผิดชอบของหน่วยงานเทศบาลพื้นที่ต่าง ๆ เนื่องจากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์เป็นสาธารณะประโยชน์

2.4 ความหมายและลักษณะของชุมชน

2.4.1 ความรู้สึกความเป็นชุมชน (Sense of community)

บุคคลที่อาศัยอยู่ในชุมชนจะมีความรู้สึกว่าเป็นส่วนหนึ่งในชุมชนที่อยู่อาศัยร่วมกัน โดยมีความสัมพันธ์กันของคนในชุมชน ด้วยความเชื่อและความสนใจที่สอดคล้องกัน (McMillan & Chavis, 1986) มีองค์ประกอบของความเป็นชุมชน 4 ส่วน คือ

(1) การเป็นสมาชิก (Membership) ความรู้สึกในการเป็นเจ้าของ หรือ การมีความสัมพันธ์ในชุมชนนั้น การเป็นสมาชิกถือได้ว่าเป็นส่วนหนึ่งของสมาชิกในกลุ่มจึงมีสิทธิและทำให้เกิดความรู้สึกในการเป็นเจ้าของส่วนหนึ่งของชุมชน

(2) อิทธิพล (Influence) การมีอิทธิพลต่อกัน เป็นการสร้างความแตกต่างให้กับชุมชน

(3) การรวมเข้าด้วยกันและเติมเต็มความต้องการให้แก่กัน (Integration and fulfillment of needs) เป็นการเสริมแรงอย่างบูรณาการ และปฏิบัติตามความต้องการเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของสมาชิก

(4) การมีส่วนร่วมทางอารมณ์ ความมุ่งมั่น ความเชื่อในการเป็นสมาชิกร่วมกัน (Shared emotional connection) ความรู้สึกของชุมชนเป็นความรู้สึกที่สมาชิกนั้นมีความสำคัญ และมีความเชื่อร่วมกันภายใต้ความต้องการของสมาชิก การแบ่งปันประวัติศาสตร์ สถานที่ที่ใช้ร่วมกัน เวลา และประสบการณ์ที่คล้ายคลึงกัน

2.4.2 ความรู้สึกความเป็นเจ้าของ (Sense of belonging)

Easthope (2004, p. 131) ได้ให้ความหมายว่า บุคคลจะมีความรู้สึกในความเป็นสถานที่หรือสำนักในถิ่นที่ ด้วยความรู้สึกในความเป็นเจ้าของด้วยความรู้สึกที่เชื่อมต่อไปยังสถานที่ โดยการมีส่วนร่วมทั้งในชีวิตประจำวัน ความรู้สึกปลอดภัยและการใช้ชีวิตที่มีสุขภาพที่ดี ความรู้สึกในความเป็นเจ้าของจะเกิดขึ้นผ่านองค์ประกอบของสถานที่ ที่ทำให้บุคคลมีความรู้สึกเชื่อมต่อกับสถานที่

2.4.3 ความรู้สึกความเป็นสถานที่ (Sense of place)

ความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลกับสถานที่ ที่รับรู้ถึงความรู้สึกจากลักษณะทางกายภาพของสถานที่ เช่น ขนาดพื้นที่ สี เสียง อุณหภูมิ ผิวสัมผัส เป็นต้น จากการนิยามของ Nairn (1965, p. 6) ได้ให้ความหมายของความรู้สึกของความเป็นสถานที่ไว้ คือ “สถานที่แห่งใดแห่งหนึ่งหรือพื้นที่ ที่เมื่อเข้าไปในพื้นที่แล้วมีความสัมพันธ์ของคน และสภาพแวดล้อมหรือเป็นความรู้สึกของตนต่อสถานที่นั้น โดยเป็นสิ่งสำคัญที่เกิดขึ้นมาจากกระบวนการทางจิตวิทยา” ในขณะที่ Harvey (1968, p. 423) ได้ให้ความหมายว่า “ความรู้สึกของบุคคลเมื่อได้เข้าไปใช้งานในพื้นที่สถาปัตยกรรม จากความรู้สึก ซึ่งเป็นความเกี่ยวข้องของคนและสถานที่”

ประสบการณ์ ช่วงเวลาที่ผ่านไป และความทรงจำในสถานที่นั้น ทำให้ความรู้สึกของความเป็นสถานที่ที่สามารถที่จะเชื่อมไปกับความคิดของบุคคล ให้มีความเป็นเจ้าของ มีความภูมิใจ สภาพความเป็นอยู่ที่ดีจะช่วยส่งเสริมความรู้สึกของความเป็นสถานที่ที่มีต่อชุมชน

โดย Edward (1976, p. 65) ได้แบ่งความรู้สึกของความเป็นสถานที่ทางด้านจิตวิทยาเป็น 2 ประเภทคือ ความรู้สึกของความเป็นสถานที่ที่เกิดขึ้นแบบไม่รู้ตัว (Unselfconscious

sense of place) เป็นการรับรู้จากประสบการณ์โดยตรงของมนุษย์ที่เกิดขึ้นกับสถานที่นั้นจากการเข้าไปอยู่ในสถานที่ ซึ่งเมื่อกาลเวลาผ่านไปจะทำให้เกิดความรู้สึกผูกพันกับสภาพแวดล้อมรอบตัว ที่สร้างความสัมพันธ์ให้กับคนและสถานที่ไปโดยไม่รู้ตัว และ อีกประเภทหนึ่งคือ ความรู้สึกของความเป็นสถานที่ที่เกิดขึ้นแบบรู้ตัว (Self conscious sense of place) เป็นการรับรู้จากความผูกพันเป็นความสัมพันธ์ของคนและสถานที่ในแบบรูปธรรม เช่นการรับรู้ทางด้านรูปทรง หรือรูปแบบ ที่ในแต่ละบุคคลจะมีความสามารถในการรับรู้ไม่เท่ากัน ซึ่งขึ้นอยู่กับสังคม และวัฒนธรรมที่แตกต่างกันไป

2.4.4 ความรู้สึกถึงละแวกบ้านเรือนในชุมชน (Neighborhood feeling)

Chaskin, Brown, Ventkatesh, and Vidal (2001) อ้างถึงใน ผจจจิต ไกรถาวร และ นพวรรณ เปียชื่อ (2556, น. 145) กล่าวว่า ความรู้สึกถึงละแวกบ้านเรือนเป็นปัจจัยทางด้านสิ่งแวดล้อม รวมถึงบริบทแวดล้อมทางกายภาพ คือความรู้สึกของบุคคลต่อสิ่งแวดล้อมที่อยู่โดยรอบ รวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในบริเวณบ้านใกล้เคียงหรือละแวกบ้าน การเข้าถึงความปลอดภัย ความสะดวกในการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ถนน การสัญจร ความปลอดภัยจากอาชญากรรม เป็นต้น ถ้ามีความรู้สึกทางด้านสภาพแวดล้อมในละแวกบ้านเรือนในชุมชนที่ดี จะส่งผลทำให้บุคคลมีความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนเพิ่มมากขึ้นได้

2.5 ทฤษฎีการมีอาณาเขตครอบครอง

ขอบเขตและรูปแบบอาณาเขตครอบครองของมนุษย์ตามที่ วิลลิสทรี ทรียงกูร, บุษกร เสฐฐวรกิจ, และ ศิวาพร กลิ่นมาลัย (2554, น. 144-146) ได้นำปัจจัยด้านเวลาที่ใช้ในการพิจารณา และเสนอปัจจัยด้านขอบเขตและรูปแบบในระดับความเป็นส่วนตัว ความสัมพันธ์กับอาณาเขตตามมิติเวลา และความเป็นเจ้าของ ได้แบ่งอาณาเขตครอบครองเป็น 4 ประเภท คือ

- (1) อาณาเขตส่วนบุคคล เป็นอาณาเขตที่ตัวบุคคลและพื้นที่เว้นว่างรอบบุคคล
- (2) อาณาเขตสังคมปฐมภูมิ เป็นอาณาเขตของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่ใช้เวลาส่วนใหญ่ในชีวิตประจำวัน มีการควบคุมการเข้าถึงจากบุคคลอื่น
- (3) อาณาเขตสังคมทุติยภูมิ เป็นอาณาเขตที่รองลงมาจากเวลาที่ใช้ในชีวิตประจำวันที่น้อยกว่าแบบปฐมภูมิ ได้แก่ สถานที่ที่ไปเป็นประจำ มีการควบคุมการเข้าถึงที่น้อยลง
- (4) อาณาเขตสาธารณะ เป็นอาณาเขตที่เป็นสาธารณะ ไม่มีการควบคุมการเข้าถึง เป็นพื้นที่สาธารณะทั่วไป

จากทฤษฎีพื้นที่ที่สามารถป้องกันการล่วงล้ำที่เป็นแนวความคิดของ เจน จากอบส์ (Jacobs, 1961) และจากทฤษฎีของออสก้า นิวแมน (Newman, 1972) ที่มีความกลัวจากการเกิด

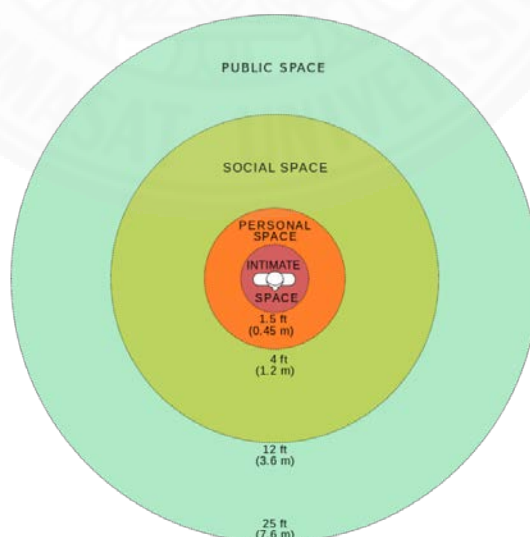
อาชญากรรมในที่อยู่อาศัย จากการล้วงล้ำอาณาเขตครอบครอง ที่นำมาซึ่งงานวิจัยที่ช่วยลดปัญหาอาชญากรรม และสร้างความรู้สึกปลอดภัยให้กับผู้อยู่อาศัย และจากทฤษฎีดังกล่าว ในการออกแบบชุมชนที่มีบริเวณทางสัญจรถนนแบบปลายตัน (cul-de-sac plan) ที่ผู้อยู่อาศัยมีปฏิสัมพันธ์ทางสังคม และมีความสนิทสนมกัน ทำให้เกิดความรู้สึกปลอดภัยเพิ่มมากขึ้น (วิลลิสท์ ทรายางกูร และ นิลุบล คล่องเวสสะ, 2542)

การมีอาณาเขตครอบครองกับการออกแบบและการจัดการสภาพแวดล้อม

สิ่งที่ควรพิจารณาเกี่ยวกับการมีอาณาเขตครอบครอง มีดังนี้

- (1) การจัดให้มีอาณาเขตสังคมปฐมภูมิ ในด้านความต้องการพื้นฐานของบุคคล
- (2) การจัดให้มีอาณาเขตครอบครองทุติยภูมิ
- (3) การออกแบบเพื่อให้ผู้ครอบครองแสดงเอกลักษณ์ส่วนบุคคล
- (4) ไม่มีการแสดงความเป็นเจ้าของในพื้นที่สาธารณะ
- (5) การติดป้ายชื่อ
- (6) การควบคุมอาณาเขตในระดับชุมชน
- (7) อาคารพักอาศัยแบบอาคารสูง มีการประยุกต์ใช้การป้องกันการล้วงล้ำ ด้วยการจัดห้องชุดโดยมีการวางห้องชุดโดยบริเวณรอบพื้นที่ว่างตรงกลาง เพื่อการช่วยกันดูแลกันเอง
- (8) การออกแบบตั้งแต่เริ่มต้น หรือการแก้ไขการออกแบบ
- (9) สภาพแวดล้อมที่มีการลำดับความสำคัญในการเป็นเขตสาธารณะ และเขตพื้นที่

ส่วนตัว



ภาพที่ 2.3 พื้นที่ส่วนบุคคลในระยะต่าง ๆ. จาก *The Hidden Dimension*, by H. T. Edward, 1966, Anchor Books.

2.6 ประวัติและความหมายของโคเฮาส์ซิง

2.6.1 ความเป็นมาและความหมายของโคเฮาส์ซิง

โคเฮาส์ซิงเกิดขึ้นครั้งแรกในประเทศ เดนมาร์ก ในช่วงปี ค.ศ. 1970 และได้ขยายไปอย่างกว้างขวางในประเทศสวีเดนและฮอลแลนด์ คำว่า โคเฮาส์ซิง แปลมาจากภาษาเดนิส ที่มาจากคำว่า “bofaellskaber” ซึ่งมีความหมายว่า ชุมชนที่มีชีวิต (living communities) และถูกนำเข้ามาในประเทศสหรัฐอเมริกาเป็นครั้งแรกในปี ค.ศ. 1988 โดยสถาปนิกสองท่านคือ แคทริน แมคคาแมนท์ (Kathryn McCamant) และ ชาร์ล ดูเรีทท์ (Charles Durrett) ซึ่งมีความคุ้นเคยกับแนวความคิดของโคเฮาส์ซิงในขณะที่พวกเขาใช้ชีวิตและกำลังศึกษาทางด้านสถาปัตยกรรมที่ประเทศเดนมาร์ก และทำให้เกิดโครงการ Muir commons ในเมืองเดวิส แคลิฟอร์เนีย ที่เสร็จสมบูรณ์ในปี ค.ศ. 1991 ซึ่งถือเป็นโครงการโคเฮาส์ซิงโครงการแรกในประเทศสหรัฐอเมริกา โดยรูปแบบของโคเฮาส์ซิงนั้น ผู้อยู่อาศัยในชุมชน จะเป็นเจ้าของบ้านของตนเอง (หรือการเช่า) และมีการแบ่งปันพื้นที่ในความเป็นเจ้าของของพื้นที่ที่เป็นของชุมชนและพื้นที่ส่วนรวมที่ใช้ร่วมกัน ซึ่งเป็นที่ที่ชุมชนใช้ในการทำกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในชุมชน การสนับสนุนให้มีส่วนร่วมกันของคนในชุมชน ที่ผู้อาศัยมีส่วนร่วมในชุมชนที่เข้าร่วมด้วยความสมัครใจ

โคเฮาส์ซิง (Cohousing) เป็นคำย่อของคำว่า collaborative housing ซึ่งเป็นรูปแบบของความตั้งใจที่จะอยู่ร่วมกันเป็นชุมชน คือ กลุ่มของคนที่มีความตั้งใจในการจัดตั้งโดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อสร้างสรรค์ สร้าง และการใช้ชีวิตในชุมชน ที่ช่วยให้พวกเขามีชีวิตและปรับปรุงการดำเนินชีวิตให้ดีขึ้น คุณลักษณะตามคำนิยามของแมคคาแมนท์และดูเรีทท์ (McCamant & Durrett, 2011) รวมถึงกระบวนการมีส่วนร่วม การออกแบบที่มีความตั้งใจในบริเวณบ้านใกล้เคียง สิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ร่วมกัน การจัดการของผู้อาศัยได้อย่างสมบูรณ์ การอยู่ร่วมกันกับการสนับสนุนในมนุษย์ให้ปฏิบัติสัมพันธ์กัน การตระหนักรู้ถึงความกังวลในด้านสิ่งแวดล้อม (George, 2006)

โคเฮาส์ซิงเป็นการแก้ปัญหาทางสังคม ในช่วงหลังอุตสาหกรรมเพื่อเป็นการสร้างความสัมพันธ์ทางสังคมและชุมชน การทำอาหาร ทำงานบ้านและดูแลเด็ก เป็นลักษณะบ้าน 2 ชั้น ติดกัน มีพื้นที่ส่วนกลางและจอดรถรอบนอก การออกแบบพื้นที่ส่วนตัวและพื้นที่สาธารณะที่สามารถใช้ร่วมกันได้มาใช้ในการออกแบบ (Vestbro, 2008)

McCamant & Durrett (2011) ได้นิยามกระบวนการพัฒนารูปแบบและลักษณะพื้นฐานของโคเฮาส์ซิง 6 ประการดังต่อไปนี้

1. กระบวนการมีส่วนร่วม (Participatory process)

2. การออกแบบด้วยคนในชุมชน (Intentional neighborhood design)
3. การมีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน (Extensive common facilities)
4. การบริหารจัดการที่อยู่อาศัย (Complete resident management)
5. การมีความรับผิดชอบร่วมกันในการตัดสินใจ (Non-Hierarchical Structure)
6. การมีแหล่งรายได้ที่แยกออกจากกัน (Separate income Source)

โคเฮาส์ซึ่งนั้นเหมาะสำหรับผู้คนทุกวัย ตั้งแต่ ผู้สูงอายุ คนโสด ครอบครัว และผู้ที่ต้องการอนุรักษ์ และรักษาสิ่งแวดล้อม

2.6.2 คุณลักษณะของโคเฮาส์ซึ่ง

ตามคุณลักษณะของโคเฮาส์ซึ่งจากการศึกษาของ McCamant and Durrett (1994, p. 38) ได้แบ่งประเภทของคุณลักษณะของโคเฮาส์ซึ่งดังต่อไปนี้

(1) แกนหลัก

ลักษณะของการมีส่วนร่วมของชุมชน เช่น การรับประทานอาหารร่วมกันในมื้ออาหาร การประชุมร่วมกัน ชุมชนมีการบริหารจัดการแบ่งเป็นกลุ่มขนาดเล็กโดยให้ความร่วมมือร่วมใจกัน

(2) การแบ่งปันพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน

ลักษณะที่เกี่ยวข้องร่วมกันของทรัพยากร การแลกเปลี่ยนซึ่งกันและกัน การแบ่งปันกัน การเป็นผู้ให้และผู้รับ เช่น สิ่งของ การให้ของซึ่งกันและกันของคนในชุมชน เครื่องมือ พาหนะมีการแลกเปลี่ยน การบริจาคของ การบริการ ทักทายการแบ่งปัน การฝึกหัดระหว่างคนในชุมชน การเป็นพี่เลี้ยง การเลี้ยงดู ดูแลเด็ก จัดตั้งสหกรณ์ และที่จอดรถยนต์สำหรับใช้ร่วมกัน

(3) การสนับสนุน

การดูแลและสนับสนุนแก่ผู้สูงอายุในชุมชน ผู้ป่วย ผู้ที่ได้รับบาดเจ็บในชุมชน การสนับสนุนสำหรับครอบครัวใหม่ มีอาสาสมัครผู้ช่วยระหว่างคนในชุมชนที่ดูแลด้านการเงิน

(4) สัมพันธภาพและมิตรภาพ

ลักษณะกายภาพ จิตวิญญาณ สุขภาพด้านอารมณ์ การดูภาพยนตร์ เล่นเกม ร่วมกัน กิจกรรมแสดงความสามารถ วรรณกรรม ศิลปะ ทำงานฝีมือ การรับประทานอาหารเย็นเป็นกลุ่มเล็กร่วมกันและความสนใจพิเศษ

(5) วัฒนธรรม

การแสดงดนตรี ศิลปะ การจัดงานสังสรรค์ การเฉลิมฉลองตามงานวันหยุด การจัดงานภายในชุมชนตามประเพณี ธรรมเนียมและวัฒนธรรม การจัดงานเพื่อให้ได้กำไรสำหรับชุมชน

(6) ลักษณะการจัดการ การสร้างสรรค์สิ่งแวดล้อม

การมีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการดูแลชุมชนชนด้วยการสร้างสรรค์สิ่งแวดล้อม
กิจกรรมประจำวันในการดูแล รักษาอาคารที่อยู่อาศัย ด้านการก่อสร้างสิ่งก่อสร้างภายในโครงการ

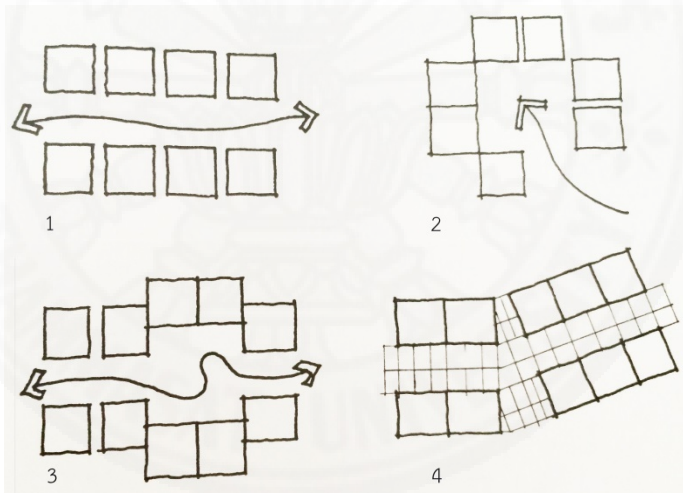
(7) ลักษณะการจัดการ สิ่งแวดล้อมธรรมชาติ

การมีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับธรรมชาติ เช่น การจัดสวน ฟาร์ม การเพาะปลูก
และเลี้ยงสัตว์ กิจกรรมประจำวันในการดูแลและบำรุงรักษา หรือการจัดภูมิทัศน์โดยรอบในพื้นที่

2.6.3 รูปแบบการจัดวางผังของโคเฮาส์ซิ่ง

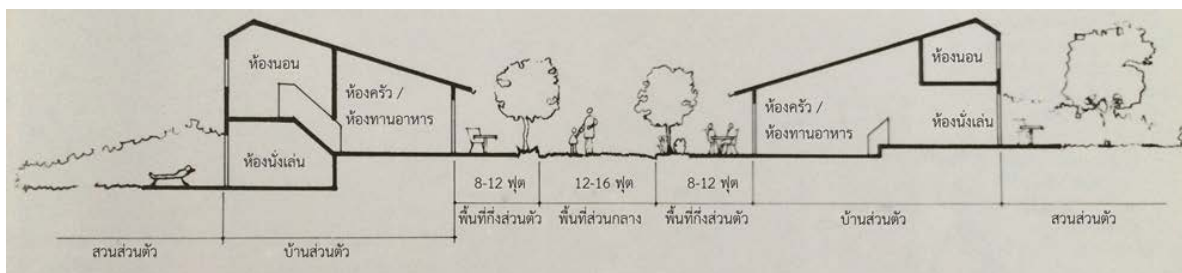
การจัดวางผังบริเวณสำหรับโคเฮาส์ซิ่ง ประเภทอาคารขนาดใหญ่ (low-rise) แบ่ง
ออกเป็น 4 ประเภท ตามลักษณะการแบ่งของ (McCamant and Durrett, 1994, p. 175) ซึ่งการ
เลือกรูปแบบการจัดวางตามเป้าหมาย ที่ตั้ง และบริบทแวดล้อม ตามภาพที่ 2.4 ดังนี้

- (1) การจัดวางเรียงไปตามถนนทางเดินเท้า
- (2) การจัดวางให้มีลานหรือสนามหญ้า
- (3) การจัดวางแบบการรวมกันระหว่างถนนร่วมกับลานสนามหญ้า
- (4) อาคารเดี่ยว (ที่มีถนนและมีหลังคาแก้วคลุมอยู่)



ภาพที่ 2.4 ประเภทการวางผังบริเวณสำหรับโคเฮาส์ซิ่งที่แตกต่างกัน. จาก *Cohousing: A contemporary approach to housing ourselves* (p. 175), by K. McCamant, C. Durrett, and E. Hertzman, 1994, Berkeley, California: Ten speed press.

การสร้างลำดับชั้นของพื้นที่จากที่อยู่อาศัยที่เป็นส่วนตัว ระเบียบด้านหน้าซึ่งเป็น
พื้นที่กึ่งส่วนตัว พื้นที่ที่ใช้ร่วมกัน ที่ให้ผู้อยู่อาศัยได้เลือกพื้นที่ส่วนตัวและพื้นที่สาธารณะที่ต้องการได้
และเป็นการทำพื้นที่ว่างให้มีความผ่อนคลาย ดังภาพที่ 2.5

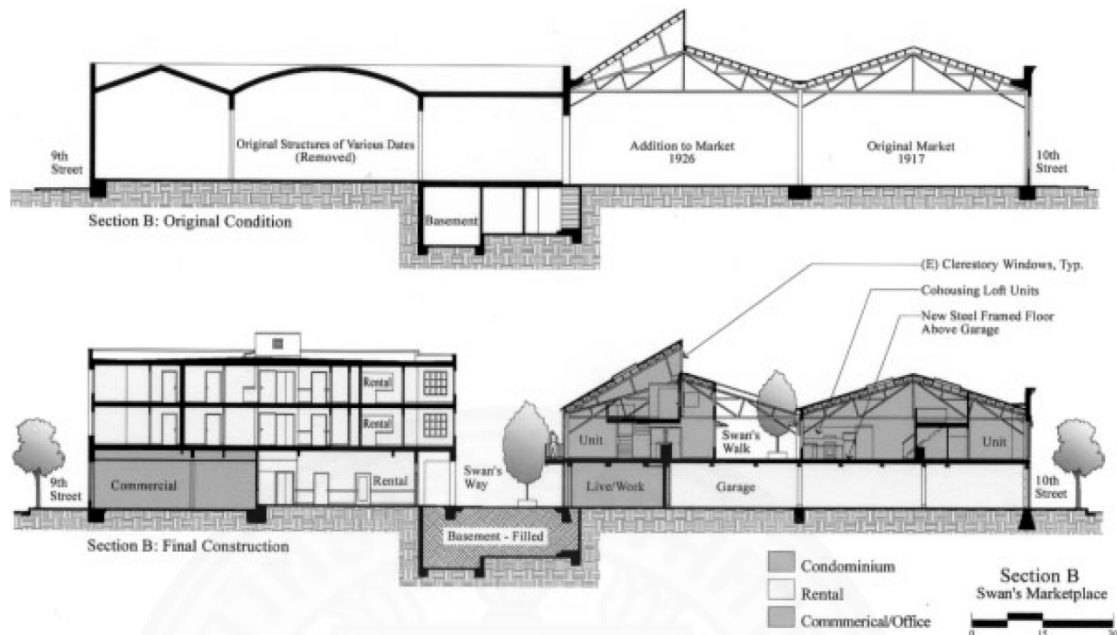


ภาพที่ 2.5 ลำดับชั้นของพื้นที่ที่อยู่อาศัย. จาก *Cohousing: A contemporary approach to housing ourselves* (p. 179), by K. McCamant, C. Durrett, and E. Hertzman, 1994, Berkeley, California: Ten speed press. ดัดแปลง

2.7 กรณีศึกษาโครงการโคเฮาส์ซิงในต่างประเทศ

2.7.1 โครงการสวนสัตว์มาร์เก็ต (Swan's market) เมืองไอคแลนด์ แคลิฟอร์เนีย

เป็นอาคารที่ถูกนำมาพัฒนาและปรับปรุงโครงสร้างซ่อมแซมใหม่ เพื่อให้เป็นโครงการอาคารที่มีการใช้งานแบบผสม (mixed-use) ซึ่งถือว่าเป็นอาคารที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ในย่านเมืองไอคแลนด์ แคลิฟอร์เนีย เพื่อเป็นการรักษาอาคารที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ไว้ที่มีมาตั้งแต่ปี ค.ศ. 1917 อาคารนี้ถูกพัฒนาปรับปรุงขึ้นมาใหม่ และเสร็จสมบูรณ์เมื่อปี ค.ศ. 2000 มีการโคเฮาส์ซิงจำนวน 20 ยูนิต อีกทั้งภายในโครงการยังมีพื้นที่สำนักงานให้เช่า ร้านค้าปลีก ร้านอาหาร พิพิธภัณฑ์ศิลปะสำหรับเด็ก โดยมีพื้นที่ส่วนรวมที่ไว้ร่วมกันคือ ห้องครัว ห้องรับประทานอาหาร ห้องเล่น ที่ถูกออกแบบไว้บริเวณด้านนอกที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการสามารถใช้พื้นที่ที่แบ่งปันในการใช้ร่วมกันได้ เป็นโครงการที่ทำให้อาคารกลับสู่สภาพเดิมของอาคารที่ยังคงอยู่เป็นการประหยัดทรัพยากร ซึ่งสามารถช่วยเหลือให้เป็นประโยชน์ต่อผู้อยู่อาศัยและบริเวณใกล้เคียง โดยโครงการมีการพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์พื้นที่จากเดิมให้ได้ประโยชน์สูงสุด โดยมีการพัฒนาจากโครงสร้างเดิมที่ปรับเปลี่ยนเป็นอาคารที่มีพื้นที่พักอาศัยที่บริเวณด้านบนของอาคาร และด้านล่างเป็นร้านค้าปลีก พื้นที่ให้เช่า เป็นต้น ดังภาพที่ 2.6



ภาพที่ 2.6 ภาพตัดอาคารโครงการสวานส์มาร์เก็ต ก่อนการปรับปรุงและหลังการปรับปรุงให้เป็นอาคารที่มีการใช้งานแบบผสม. จาก *Placemaking for change: 2001 Rudy Bruner award for urban excellence* (p. 139), by R. Wener, E. Axelrod, J. Farbstein, R. Shibley, and P. Welch, 2001, Cambridge, MA: Bruner foundation.

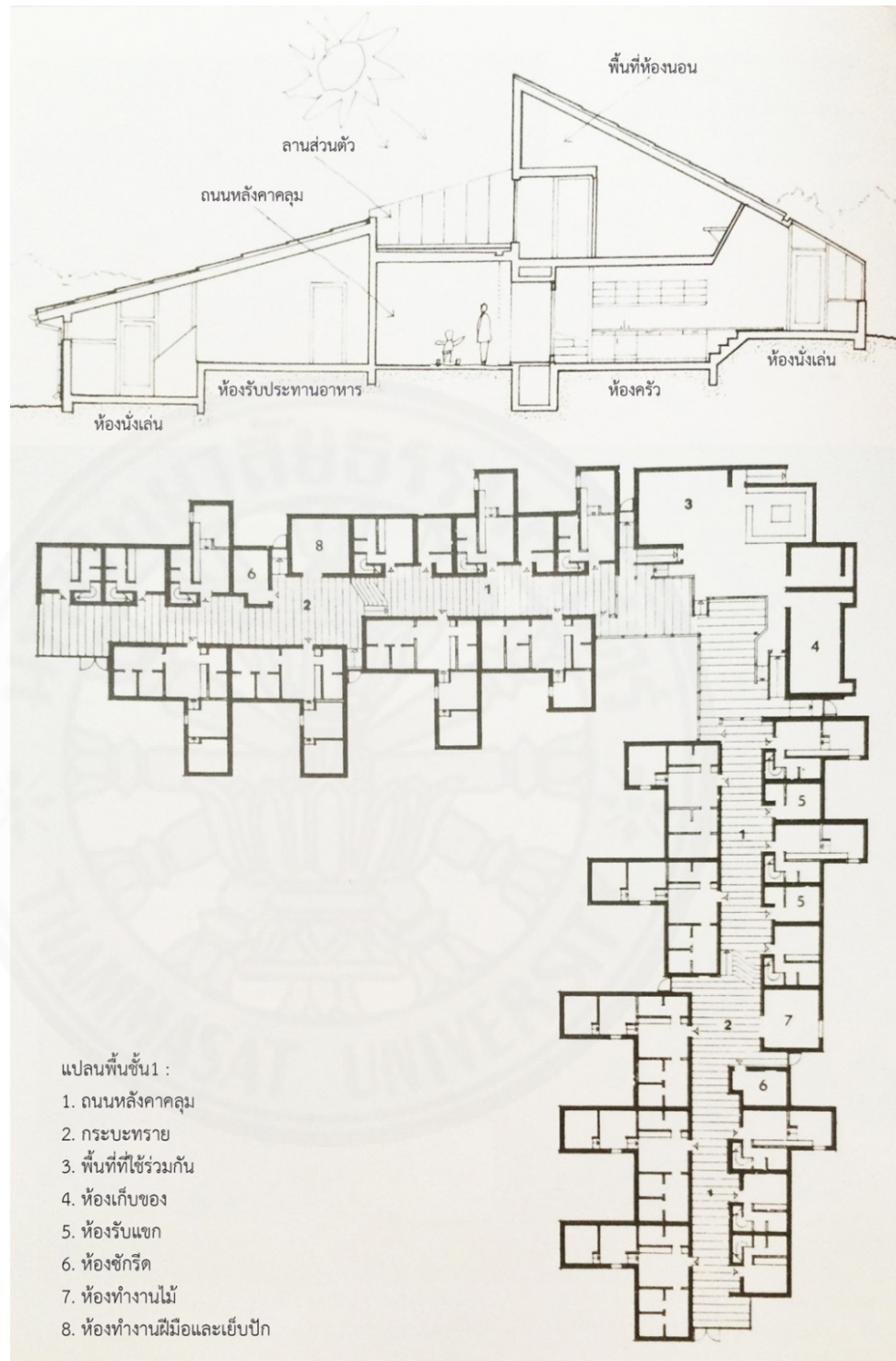
2.7.2 โครงการโรงเลื่อยจูล์โพบ (Jystrup savvaerket) ประเทศเดนมาร์ก

เป็นอาคารเดี่ยวขนาด 2 ชั้นที่จัดวางไว้ในบริเวณริมด้านนอกของถนนหลัก และอาคารเดี่ยวขนาด 1 ชั้นที่อยู่บริเวณด้านใน มีบริเวณชานพักส่วนตัวด้านนอก และชานพื้นในระดับพื้นดินเพื่อให้บ้านทุกหลังมีพื้นที่กลางแจ้ง การจัดวางผังอาคารเป็นรูปตัวแอล (L-shaped) ตัวอาคารมีการจัดวางไว้ 2 ข้างและมีถนนทางเดินเท้าที่มีหลังคาแก้วปกคลุมอยู่ตรงกลาง มีทั้งหมด 21 ยูนิต และมีขนาดพื้นที่ส่วนรวมที่ใช้ร่วมกัน 404 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในเดนมาร์ก ผู้คนที่อยู่อาศัยมีวิถีชีวิตอยู่ 2 ลักษณะ คือ ช่วงฤดูร้อน และ ช่วงฤดูหนาว ในระหว่างช่วงฤดูหนาวที่ยาวนานนั้นทำให้ความเป็นชุมชนและความสัมพันธ์ทางสังคมที่ลดลงเป็นอย่างมาก เพราะในช่วงฤดูหนาวจะไม่สามารถนั่งบริเวณรอบนอกบ้านได้ และเมื่อออกจากบ้านก็ต้องสวมใส่รองเท้าบูทและเสื้อคลุมกันหนาว จากวิถีการใช้ชีวิตดังกล่าว ดังนั้นสถาปนิกจึงได้ออกแบบถนนทางเดินเท้าที่มีหลังคาแก้วปกคลุม เพื่อให้สามารถตอบสนองกับความต้องการดังกล่าวได้ จึงใช้การออกแบบให้มีผนังสีฟ้า มีถนนทางเดินเท้าที่มีหลังคาแก้วปกคลุมอยู่บริเวณตรงกลางทำให้ผู้อยู่อาศัยได้มีปฏิสัมพันธ์กันได้ตลอดทั้งปี อาคารดังภาพที่ 2.7



ภาพที่ 2.7 ภาพอาคารของโครงการ Jystrup savvaerket ประเทศเดนมาร์ก. จาก *Cohousing: A contemporary approach to housing ourselves* (pp. 74-77), by K. McCamant, C. Durrett, and E. Hertzman, 1994, Berkeley, California: Ten speed press.

และมีบ้านพักอาศัยที่จัดเรียงตัวไปตามถนนทางเดินเท้าทั้งสองข้าง และยังเป็นส่วนที่สามารถใช้ขยายเป็นพื้นที่ว่างส่วนตัว และมีการออกแบบให้มีห้องโถงในบริเวณทางเข้าอาคารสำหรับเก็บเสื้อผ้าคลุมและรองเท้าบูท รวมถึงใช้เป็นพื้นที่เล่น สถานที่ชุมนุมหรือเป็นห้องนั่งเล่น โดยมีพื้นที่ส่วนรวมที่ใช้ร่วมกันแยกออกมาซึ่งจะอยู่ในตำแหน่งที่ปกอาคารที่ตั้งฉากกัน และสามารถมองเห็นได้จากปีกอาคารในแต่ละด้าน ดังภาพที่ 2.8 โดยบริเวณชั้นล่างจะมีเตาผิง พื้นที่นั่งที่สามารถมองออกไปเห็นระเบียงที่อยู่ด้านนอก และมีห้องครัวที่มีอุปกรณ์ครัวอย่างเพียงพอ รวมถึงพื้นที่รับประทานอาหาร มีห้องสำหรับดูแลเด็ก ๆ ห้องที่มาพบปะพูดคุยกัน สิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ร่วมกันอีกหลายอย่าง ได้แก่ ห้องทำงาน ห้องซักรีด และห้องเสริมอีก 2 ห้องที่ใช้เป็นห้องรับแขก ที่ถูกจัดไว้ตามแต่ละด้านของถนนที่ปกคลุมด้วยหลังคาแก้วทั้งสองด้าน และการมีระบบมี้อาหารค่าที่จะจัดให้มีมี้อาหารที่รับประทานร่วมกัน โดยมีผู้ใหญ่ประมาณ 5-6 คนที่มีหน้าที่รับผิดชอบสำหรับการวางแผนและการจัดเตรียมมี้อาหารสำหรับสัปดาห์ด้วยกลุ่ม 7 กลุ่มที่หมุนเวียนกัน คนที่กลับบ้านมาก่อนก็จะทำอาหาร และคนอื่น ๆ ที่กลับบ้านช้าก็จะช่วยกันทำความสะอาด ทุกครัวเรือนมีส่วนร่วมในการเลือกมี้อาหารค่า โดยในกระบวนการวางแผน ผู้ริเริ่มโครงการให้มีพื้นที่ส่วนรวมที่มีขนาดใหญ่ และมีที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลขนาดเล็ก จึงได้มีที่อยู่อาศัยแบบ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน และ 3 ห้องนอน ในขนาดพื้นที่ 63-97 ตารางเมตร มีพื้นที่ส่วนตัวที่ขยายออกไปยังถนนด้านนอก มีระเบียงนอกบ้านในทุกบ้าน ที่สามารถใช้พื้นที่ทั้งภายในและภายนอกบ้านได้อย่างมีประสิทธิภาพ



ภาพที่ 2.8 ภาพตัดและผังพื้นที่ชั้นที่ 1 ของโครงการ Jystrup savvaerket ประเทศเดนมาร์ก. จาก *Cohousing: A contemporary approach to housing ourselves* (p. 76), by K. McCamant, C. Durrett, and E. Hertzman, 1994, Berkeley, California: Ten speed press. ดัดแปลง

2.7.3 โครงการคันทันโมริ (Kankanmori) เมืองโตเกียว ประเทศญี่ปุ่น

เป็นอาคารที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ในชุมชนนิปปอริ อะรากาวา เมืองโตเกียว เป็นอาคารสูง 12 ชั้น โดยในอาคารนี้จะมีลักษณะของการโคเฮาส์ซึ่งในชั้นที่ 2 และ 3 ของอาคาร รวมทั้งหมด 28 ยูนิต โดยจะมีการโคเฮาส์ซึ่งในส่วนของพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน และระเบียงบนหลังคา ส่วนบริเวณชั้นล่างจะเป็นร้านอาหาร สถานที่รับเลี้ยงเด็ก สถานพยาบาล โรงอาบน้ำ สำหรับผู้พักอาศัย และพื้นที่ใกล้เคียง

ในปัจจุบันภายในโครงการมีผู้พักอาศัยเป็นผู้ใหญ่จำนวน 34 คน และเด็กจำนวน 13 คน โดยมีช่วงอายุตั้งแต่แรกเกิดจนถึงอายุ 89 ปี ผู้อยู่อาศัยจะมีการผลิตเปลี่ยนช่วยกันประกอบอาหารโดยเลือกวันที่แต่ละคนจะประกอบอาหารเดือนละ 1 ครั้ง และมีการช่วยเตรียมอาหาร 1-2 คนขึ้นไป

คันทันโมริเป็นห้องพักอาศัยแบบเช่าอยู่ โดยจะมีขนาดพื้นที่ที่พักอาศัยทั้งห้องแบบสตูดิโอ และแบบ 2 ห้องนอน ขนาด 25 ตารางเมตร จนถึง 61 ตารางเมตร ในแต่ละห้องพักอาศัยจะมีพื้นที่ครัวและห้องน้ำเหมือนกับห้องพักอาศัยทั่วไป ค่าเช่าจะแตกต่างกันโดยประมาณ 70,000-140,000 เยน หรือประมาณ 21,000-42,000 บาท และมีการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน สำหรับในส่วนพื้นที่พักผ่อนส่วนกลางที่ใช้ร่วมกันจะเป็นห้องรับแขก ห้องครัว ห้องเตรียมอาหารที่มีอุปกรณ์ทำครัว และห้องรับประทานอาหาร ซึ่งสามารถนั่งได้ถึง 40 ที่นั่ง มีพื้นที่ห้องนั่งเล่นขนาดเล็ก มีบริเวณรับประทานอาหารที่พื้นที่ระเบียงด้านนอก พื้นที่สนามเด็กเล่น ห้องอาบน้ำ ห้องซักรีด พื้นที่ทำงานไม่บริเวณด้านในและด้านนอก และระเบียงในการทำงานฝีมือ และบริเวณพื้นที่ระเบียงบนหลังคาจะเป็นระเบียงสวนดอกไม้ สวนผัก ผู้อยู่อาศัยจะมีการพบปะสังสรรค์หรือประชุมร่วมกันในแต่ละเดือน ผู้อยู่อาศัยทุกคนมีความตั้งใจที่จะสร้างกฎเกณฑ์ และการแก้ไขปัญหาาร่วมกันในสิ่งที่เกิดขึ้นในทุก ๆ วันในที่พักอาศัย โดยมีหลักการคือการจัดการด้วยตนเอง (self-management) และการดำเนินงานด้วยตนเอง (self-operation) ซึ่งทุกคนมีความเท่าเทียมกันในสังคมไม่ขึ้นกับว่าใครแก่กว่าหรือใครจะประกอบอาชีพอย่างไร ผู้อยู่อาศัยจะมีการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นซึ่งกันและกัน

กลุ่มกิจกรรมของโครงการนี้มีมากกว่า 20 กลุ่มกิจกรรม เพื่อให้ชีวิตมีความราบรื่นและมีประสิทธิภาพ กลุ่มกิจกรรมหนึ่งที่ได้รับคามนิยมคือ กลุ่มปลูกพืชสวนซึ่งเป็นการปลูกพืช ผัก ต้นไม้ ดอกไม้ และบำรุงรักษาด้วยระบบการทำปุ๋ย หมักปุ๋ย ห้องรับประทานอาหารเย็นของโครงการจะเป็นสถานที่ที่ให้ทุกคนสามารถใช้งานได้ในตลอดเวลา และในบางครั้งจะมีการใช้ห้องซึ่งมีสัญญาณอินเทอร์เน็ตใช้เป็นห้องเรียน บางครั้งก็เป็นห้องถักเย็บสำหรับคุณแม่ที่จะมารวมกลุ่มกัน โดยกิจกรรมที่ทำร่วมกัน เช่น ดูภาพยนตร์กัน และจะมีการประชุมของสมาชิกภายในโครงการ สมาชิกแต่

ละคนในโครงการจะมีการร่วมกับกลุ่มกิจกรรมอย่างน้อย 2 กิจกรรม โดยไม่ทำให้เกิดความยุ่งยากที่จะร่วมกิจกรรม โดยกิจกรรมที่เกิดขึ้นดังภาพที่ 2.9

อาสาสมัครของกลุ่มกิจกรรมจะมีส่วนช่วยสนับสนุนในมื้ออาหาร และการอยู่อาศัยซึ่งเป็นลักษณะแกนหลักของการอยู่อาศัยร่วมกันแบบโคเฮาส์ซึ่ง แม้ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยแบบร่วมกันแต่จะมีการแยกครอบครัวในแต่ละครัวเรือนลักษณะเช่นเดียวกับกับอาคารชุดพักอาศัยทั่วไป



ภาพที่ 2.9 กิจกรรมที่เกิดขึ้นจากการพักอาศัยภายในโครงการคันทันโมริ. จากชีวิตความเป็นอยู่ในคันทันโมริ. (13 เมษายน 2559). สืบค้นจาก <http://www.collectivehouse.co.jp/en/kankanmori/commonspace.html>

วิถีชีวิตภายในโครงการคันทันโมริ ทุกคนที่อาศัยภายในโครงการจะได้เห็นรอยยิ้มของทุกคนเมื่อถึงมื้ออาหาร ซึ่งผู้อยู่อาศัยได้จัดขึ้นเป็นบางครั้งต่อสัปดาห์ ผู้อยู่อาศัยไม่จำเป็นต้องมีส่วนร่วมในรับประทานอาหารร่วมกันในทุกครั้งของมื้ออาหารที่จะรับประทานร่วมกัน เพราะจะมีการลงทะเบียนสำหรับมื้ออาหารที่ผู้อยู่อาศัยต้องการ และสามารถที่จะรับอาหารในมือนั้นในภายหลังได้ เมื่อผู้อยู่อาศัยบางคนกลับถึงที่พักอาศัยช้า และจะมีการจัดตั้งกลุ่มต่าง ๆ สำหรับกิจกรรมที่ทำร่วมกัน เช่น กลุ่มมื้อรับประทานอาหารร่วมกัน กลุ่มจัดทำสวน พื้นที่ที่ใช้ร่วมกันห้องนั่งเล่น และห้องรับประทานอาหาร ที่สามารถรองรับได้ 40 คน มีอุปกรณ์สำหรับทำครัว ห้องซักรีด สำนักงานที่มีคอมพิวเตอร์ และสวน โดยกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในโครงการคันทันโมริมีดังตารางที่ 2.4

ตารางที่ 2.4

กิจกรรมที่เกิดขึ้นจากการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันของผู้อยู่อาศัยในโครงการคันทันโมริ

กิจกรรมที่เกิดขึ้น	ภาพพื้นที่ที่ใช้ร่วมกัน
<p>ห้องรับประทานอาหารร่วมกัน</p> <p>เป็นห้องใช้รับประทานอาหารร่วมกัน จัดการประชุม และการพบปะกับกลุ่มกิจกรรมต่าง ๆ ในแต่ละเดือนของผู้พักอาศัย</p>	
<p>ห้องครัวที่ใช้ร่วมกัน</p> <p>เป็นห้องประกอบอาหารที่ผู้พักอาศัยใช้</p>	
<p>สวน</p> <p>การทำสวนผักหรือสมุนไพรในสวน ผลผลิตที่ได้จากสวนจะนำมาใช้สำหรับการทำอาหารที่จะมารับประทานอาหารร่วมกันของผู้ที่พักอาศัยในอาคาร</p>	
<p>ระเบียงส่วนรวม</p> <p>มีการตกแต่งเป็นสวนหย่อมขนาดเล็กที่ขานระเบียงที่ทุกคนจะมาร่วมรับประทานอาหาร ดื่มชา หรือทำบาร์บีคิวร่วมกัน</p>	
<p>ห้องเด็กเล่น</p> <p>มีการจัดของเล่นเด็กและพ่อแม่จะช่วยดูแลของเล่น และพื้นที่ห้องรวมถึงของเล่นต่าง ๆ จะถูกจัดการด้วยกลุ่มของเด็กที่จะมีการจัดการและการซ่อมแซมหรือการจัดหาเพิ่มเติม</p>	

กิจกรรมที่เกิดขึ้น	ภาพพื้นที่ที่ใช้ร่วมกัน
<p>ห้องซักรีด</p> <p>พื้นที่ที่ใช้เครื่องซักผ้าและซักแห้งที่ใช้ร่วมกัน ภายในห้องจะไม่มีเครื่องซักผ้าแบบที่ให้ผู้เช่าติดตั้งเครื่องซักผ้า เพื่อการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่จำกัด</p>	
<p>ลานทำกิจกรรมเชิงปฏิบัติการ</p> <p>สำหรับการทำกิจกรรมสำหรับกลุ่มต่าง ๆ เช่น งานไม้</p>	
<p>ห้องรับแขก</p> <p>เป็นพื้นที่สำหรับผู้พักอาศัยได้พบปะครอบครัวและเพื่อนได้</p>	

หมายเหตุ. จาก วิถีชีวิตภายในโครงการคันทันโมริ (13 เมษายน 2559) สืบค้นจาก <http://www.collectivehouse.co.jp/en/kankanmori.html>

ลักษณะของที่พักอาศัยแบบโคเฮาส์ซึ่งในแต่ละประเทศ จะมีความแตกต่างกันไปตามลักษณะที่ตั้ง รูปแบบของที่พักอาศัย ขนาดพื้นที่ ตามความเหมาะสมและความต้องการของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก

รูปแบบการโคเฮาส์ซึ่งในกรณีศึกษาของต่างประเทศ จะเป็นโครงการที่พักอาศัยที่ได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลหรือองค์กรที่ไม่แสวงหาผลกำไร เพื่อให้คุณภาพชีวิตของประชาชนที่ดีขึ้น หรือจะเป็นโครงการให้เช่า โดยในประเทศแถบยุโรปและสหรัฐอเมริกา จะเป็นลักษณะของการโคเฮาส์ซึ่งที่เป็นรูปแบบบ้านในลักษณะที่เป็นบ้านเดี่ยว หรือเป็นการนำอาคารที่ไม่ได้ใช้งานเพื่อนำมาปรับปรุงใหม่ให้เกิดประโยชน์ และในประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นประเทศที่มีราคาที่ดินที่สูง จึงนำรูปแบบการโคเฮาส์ซึ่งมาใช้ในการสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบอพาร์ทเมนท์ อาคารขนาดใหญ่ อาคารสูง เป็นต้น

ตารางที่ 2.5

การเปรียบเทียบรูปแบบการโคเฮาส์ซิ่งของกรณีศึกษาโครงการในต่างประเทศ

	โครงการโคเฮาส์ซิ่งในต่างประเทศ		
	โครงการ สวานส์มาร์เก็ต	โครงการ โรงเลื่อยจูล์โพบ	โครงการคันทันโมริ
ที่ตั้ง	ไอคแลนด์ แคลิฟอร์เนีย	เดนมาร์ก	โตเกียว ประเทศญี่ปุ่น
รูปแบบโคเฮาส์ซิ่ง	โคเฮาส์ซิ่งจากการนำ อาคารที่สำคัญทาง ประวัติศาสตร์มา ปรับปรุง	โคเฮาส์ซิ่งที่ได้รับเงิน สนับสนุนจากรัฐบาล	โคเฮาส์ซิ่งสำหรับเช่า พักอาศัย
สถาปนิก	Michael Pyatok and associates	Vandkunsten	Tetsuro Kai
ปีที่สร้าง	2000	1984	2003
ขนาดพื้นที่ที่ใช้ร่วมกัน	465 ตร.ม.	404 ตร.ม.	166 ตร.ม.
ขนาดพื้นที่พักอาศัย	70 - 111 ตร.ม.	63 - 97 ตร.ม.	25 - 61 ตร.ม.
จำนวนยูนิต	20 ยูนิต	21 ยูนิต	28 ยูนิต
ประเภทที่อยู่อาศัย	อาคารที่มีการใช้งาน แบบผสม	บ้าน 1-2 ชั้น	อพาร์ทเมนต์
พื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ ร่วมกัน	ห้องครัว ห้อง รับประทานอาหาร ห้องซักรีด พื้นที่พบปะ สังสรรค์ ห้องรับแขก ห้องเด็กเล่น ห้องทำงาน ห้องออกกำลังกาย	ห้องนั่งเล่น ห้องซักรีด ห้องเด็กเล่น ห้องเลี้ยงเด็ก ห้องพบปะสังสรรค์ ห้องรับประทานอาหาร ห้องรับแขก 4 ห้อง	ห้องครัว ห้อง รับประทานอาหาร ห้องรับแขก ห้องเด็กเล่น ห้องซักรีด ระเบียงบนหลังคาเป็น สวนดอกไม้ สวนผัก

กรณีศึกษาโครงการโคเฮาส์ซิ่งในต่างประเทศเป็นลักษณะโครงการแนวราบ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการสวานส์มาร์เก็ต กับโครงการโรงเลื่อยจูลีโอบ เป็นลักษณะโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ได้รับการสนับสนุนจากองค์กรไม่แสวงหาผลกำไร ที่มีขนาดที่เหมาะสมต่อจำนวนผู้อยู่อาศัย 20-40 ครัวเรือน ขนาดการใช้สอยพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันของคนในชุมชน กิจกรรมที่ทำร่วมกัน เป็นการเอื้อต่อการบริหารจัดการภายในโครงการโดยดูจากกิจกรรม ประเภทการใช้งาน พื้นที่การใช้สอยเป็นข้อมูลเบื้องต้นพื้นฐานในการประยุกต์ใช้ให้เข้ากับพฤติกรรมของชุมชนไทย และในส่วนของโครงการคันทันโมริ เป็นลักษณะโครงการที่พักอาศัยแนวตั้ง จัดตั้งขึ้นจากภาครัฐบาลเพื่อแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยมีลักษณะที่สอดคล้องตามวัตถุประสงค์ที่ทำการศึกษ เพื่อนำมาปรับปรุงให้สามารถใช้ได้ กับโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย ดังตารางที่ 2.5

2.8 กรณีศึกษาโครงการที่พักอาศัยในรูปแบบโคเฮาส์ซิ่งในประเทศไทย

ประเทศไทยเริ่มมีการให้ความสนใจสำหรับที่อยู่อาศัย ในลักษณะพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน ด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซิ่ง โดยอยู่ในความสนใจทั้งในส่วนของภาครัฐ และภาคเอกชน โดยมีแนวความคิดเดียวกันในการอยู่อาศัยที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน เป็นลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยปานกลางโดยลักษณะของโครงการที่พักอาศัยในลักษณะรูปแบบโคเฮาส์ซิ่งในประเทศไทย เริ่มนำแนวความคิดพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันจากต่างประเทศเข้ามาใช้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

2.8.1 โคเฮาส์ซิ่งในด้านบ้านส่วนตัว (Private Housing) โครงการบ้านเดียวกัน

ภายใต้โครงการบ้านเดียวกัน ของสถาบันอาศรมศิลป์ ที่ผู้เข้าร่วมโครงการจะเป็นการสร้างบ้านอยู่ภายในพื้นที่เดียวกัน และร่วมกันคิด เสนอการออกแบบตามความต้องการที่ต้องการ มีพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถใช้ร่วมกันได้ รูปแบบนี้ผู้เข้าร่วมโครงการส่วนมากจะเป็นกลุ่มระดับผู้มีฐานะปานกลางที่ต้องการรูปแบบบ้านพักอาศัยที่เป็นทางเลือกใหม่

การสร้างสังคมในการอยู่ร่วมกันแบบเอื้อเฟื้อและอยู่ร่วมกันแบบพึ่งพา ซึ่งเป็นความร่วมมือระหว่าง 3 องค์กร คือ (1) สถาบันอาศรมศิลป์ที่ให้ความสนับสนุนในด้านวิชาการ (2) อาศรมสถาปนิกเพื่อชุมชน และสิ่งแวดล้อมที่ให้ความร่วมมือด้านการออกแบบ และจัดกระบวนการกลุ่ม (3) บริษัท แพลนแอสเส็ท จำกัด เพื่อเป็นการเสนอทางเลือกในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอีกรูปแบบหนึ่ง ที่คำนึงถึงความสัมพันธ์ทางสังคมของเพื่อนบ้านที่อาศัยอยู่ร่วมกันที่อาศัยแนวความคิดของชุมชนแบบ

โคเฮาส์ซิ่ง และมีการพัฒนารูปแบบทางกายภาพเพื่อให้สอดคล้องกับการอยู่อาศัยแบบเกื้อกูลพึ่งพาอาศัยกัน เพื่อนบ้านที่พร้อมจะดูแลซึ่งกันและกันที่ก่อให้เกิดเป็นชุมชนขนาดเล็ก ในกลุ่มความสัมพันธ์ของกลุ่มเพื่อนสนิท เพื่อนร่วมงาน หรือเป็นเพื่อนบ้านกัน

กระบวนการมีส่วนร่วมในการร่วมกันออกแบบโดยผู้อยู่อาศัย เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการในวิถีชีวิตของการอาศัยอยู่ร่วมกัน มีคุณภาพชีวิตที่ดี จากการมีพื้นที่ส่วนกลางมากขึ้น โดยมีโครงการนำร่อง คือ โครงการบ้านเดียวกัน โครงการบ้านเดียวกัน 2 และโครงการบ้านเดียวกันลาดพร้าว 29 เป็นต้น ซึ่งโครงการบ้านเดียวกัน ลาดพร้าว 29 เป็นรูปแบบที่พักอาศัยที่มีลักษณะเป็นบ้านผสมกับคอนโด เป็นทางเลือกใหม่ของการอยู่อาศัย ที่ผู้อยู่อาศัยที่ต้องการอยู่ร่วมกันแบบพึ่งพาอาศัยเกื้อกูลซึ่งกันและกัน เหมือนกับชุมชนไทยในอดีต หรือในชนบทที่เคยเป็นมา ดังภาพที่ 2.10



ภาพที่ 2.10 โครงการบ้านเดียวกันมีที่ตั้งอยู่ในซอยลาดพร้าว 29. จาก โครงการบ้านเดียวกัน Co-living Cohousing. (9 เมษายน 2555). สืบค้นจาก <http://arsomsilp.ac.th/th/portfolio/โครงการบ้านเดียวกัน-co-living-co-housing/>

กลุ่มเป้าหมายของโครงการเป็นกลุ่มคนที่มีแนวคิดในการอยู่อาศัยร่วมกัน โดยในช่วงแรกผู้พัฒนาโครงการจะเป็นผู้ดูแล เช่น การนัดรับประทานอาหารร่วมกัน การเข้าค่ายเพื่อเป็นการรับฟังแนวความคิด และกฎกติกาข้อตกลงต่าง ๆ ในการอาศัยอยู่ร่วมกัน โดยที่ผู้อยู่อาศัยสามารถที่จะออกแบบห้องของตนเองได้ มีส่วนร่วมในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง และการร่วมกันออกกฎการอยู่ร่วมกันโดยที่ทุกคนพอใจ และการช่วยกันดูแล

2.8.2 โคเฮาส์ซิ่งในด้านชุมชนอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ได้แก่ โครงการ พาสุข ที่ถนนร่มเกล้า เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร โดยการเคหะแห่งชาติร่วมมือกับมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ที่จะใช้แนวความคิดรูปแบบชุมชนอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม (ecovillage) ที่เน้นการพัฒนาโครงการด้วยการคำนึงถึงทางด้านสิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงานเข้ามามีส่วนร่วมในโครงการด้วย เพื่อให้มีการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน และกระบวนการมีส่วนร่วมของชุมชน โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นประชาชนผู้มี

รายได้น้อยถึงปานกลาง มีโครงการเริ่มต้นที่สร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2556 จากการศึกษาของ Pattaranan Takkanon (2014) โดยวิธีการประชุมเชิงปฏิบัติการพบว่า ประชาชนมีความต้องการโครงการที่พักอาศัยแบบบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ถึงร้อยละ 86 โดยมีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านห้องสมุด ห้องสันทนาการ ห้องซักรีด พื้นที่สนามเด็กเล่น พื้นที่จัดสวน พื้นที่สนามกีฬา ร้านค้าชุมชน สระว่ายน้ำ และหน่วยงานดูแลเด็ก ซึ่งใช้เป็นแนวทางในการออกแบบให้สอดคล้องตามที่ประชาชนต้องการ และคำนึงถึงในด้านสิ่งแวดล้อมในด้านการบำบัดน้ำเสีย พลังงานแสงอาทิตย์ การจัดการของเสียและการปลูกพืชผักสวนครัวบริเวณรั้วเป็นต้น

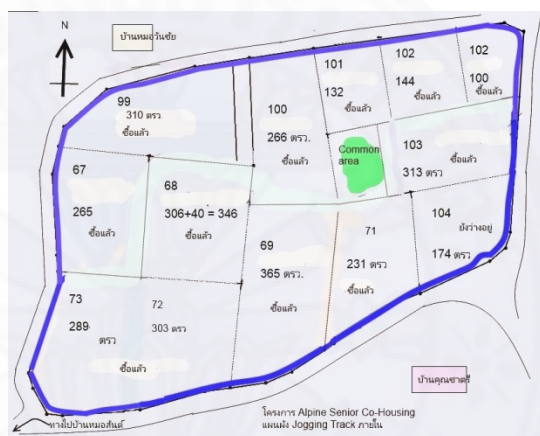


ภาพที่ 2.11 รูปแบบโครงการพาสูซ. จาก “Cohousing and development of rating tools for sustainable living in Thailand,” by PattarananTakkanon, *World Sustainable Building 2014 (WSB 2014)*, October 28-30th 2014.

2.8.3 โครงการบ้านโคเฮาส์ซึ่งสำหรับผู้สูงอายุ (Senior cohousing) โดยการพัฒนาโครงการของนักธุรกิจในการพัฒนาที่ดินของ นพ.สันต์ ใจยอดศิลป์ ที่อำเภอฉะเชิงเทรา จังหวัด นครราชสีมา ที่มีแนวความคิดในการรองรับสำหรับผู้สูงอายุที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่เดียวกัน เป็นโครงการที่ต้องการสร้างที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในลักษณะเป็นบ้านโคเฮาส์ซึ่ง โดยให้ผู้สูงอายุหรือผู้ที่อยู่ในวัยเกษียณได้ซื้อที่ดินที่แบ่งขาย และนำมาสร้างบ้าน โดยเป็นรูปแบบบ้านที่ทุกคนได้มีส่วนร่วมในการออกแบบและพัฒนาให้ได้ตรงตามที่ต้องการและมีลักษณะเป็นบ้านโคเฮาส์ซึ่ง

นพ.สันต์ ใจยอดศิลป์ ได้นำแนวความคิดของชาร์ล ดูเรท์ ในการสร้างชุมชนโคเฮาส์ซึ่ง ซึ่งเป็นกลุ่มคนที่รู้จักกันมาก่อนแล้วมาซื้อที่ดินแล้วออกแบบบ้านเอง และปลูกบ้านกันเอง รวมกันเป็นชุมชนโคเฮาส์ซึ่ง เป็นบ้านเดี่ยวที่สร้างติดกันเพื่อให้เหลือพื้นที่ส่วนกลางที่จะใช้งานร่วมกันได้มากขึ้น โดยนำแนวคิดนี้มาทำหมู่บ้านหลังวัยเกษียณสำหรับผู้สูงอายุที่อำเภอฉะเชิงเทรา จังหวัด นครราชสีมา และมีตลาดฉะเชิงเทราที่อยู่ใกล้กันเป็นชุมชนท้องถิ่น จึงซื้อที่ดิน 8 ไร่ เป็นพื้นที่บนเนิน

เขา โดยแบ่งที่ดินเป็นแปลงจำนวนทั้งหมด 12 ยูนิต โดยมีแผนผังของที่ดินดังภาพที่ 2.12 และสร้างรูปแบบชุมชนที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุโดยเป็นกลุ่มคนที่ต้องการมีที่พักอาศัยในวัยเกษียณ ที่อยากอยู่ด้วยกัน มาทำความรู้จักกัน รวมตัวกันร่วมตกลงกันว่าจะร่วมสร้างชุมชนแบบโคเฮาส์ซิ่ง แล้วมีการประชุมกันเพื่อจัดทำโครงการ วางแผน โดยที่แต่ละคนออกแบบบ้านของตัวเอง ออกแบบผังชุมชนร่วมกัน และทำการก่อสร้างชุมชนขึ้นมาที่มีชื่อว่า อัลไพน์ โคเฮาส์ซิ่ง แต่ไม่ได้จำกัดอายุของผู้ที่สนใจที่จะมาอยู่ด้วยกัน แต่มีเป้าหมายของชุมชนเพื่อคนสูงวัยได้มีคุณภาพชีวิตที่ดี หรือเป็นการเตรียมตัวสำหรับในอนาคตในภายหน้า โดยรูปแบบบ้านจะเป็นไปตามความต้องการของผู้ที่จะมาอยู่อาศัยตามที่อยู่อาศัยพึงพอใจซึ่งอาจจะเป็นแบบบ้านเดี่ยว หรือดูเพล็กซ์ เป็นต้น



ภาพที่ 2.12 แผนผังที่ดินที่จะก่อสร้างอัลไพน์ โคเฮาส์ซิ่ง ที่ อ.มวกเหล็ก จ.นครราชสีมา. จาก สันต์ ใจยอดศิลป์. (14 กุมภาพันธ์ 2557). Senior cohousing ข้อมูลสำหรับผู้จะซื้อ. สืบค้นจาก <http://visitdrsant.blogspot.com/2014/07/senior-co-housing-2-3-4.html>

ตารางที่ 2.6

การเปรียบเทียบรูปแบบการโคเฮาส์ซิงของกรณีศึกษาโครงการในประเทศไทย

	โครงการโคเฮาส์ซิงในประเทศไทย		
	โครงการบ้านเดียวกัน ลาดพร้าว 29	โครงการพาสูช	โครงการอัลไพน์ โคเฮาส์ซิง
รูปแบบโคเฮาส์ซิง	โคเฮาส์ซิงในด้านบ้าน ส่วนตัว (Private housing)	โคเฮาส์ซิงในด้านชุมชน อนุรักษ์สิ่งแวดล้อม (Ecovillage)	โครงการบ้านโคเฮาส์ ซิงสำหรับผู้สูงอายุ (Senior cohousing)
ที่ตั้ง	ซอยลาดพร้าว 29 เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร	ถนนร่มเกล้า เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	อ.มวกเหล็ก จ.นครราชสีมา
ขนาดพื้นที่พักอาศัย	เนื้อที่ 103 ตร.วา ห้องพักขนาด 30 – 60 ตร.ม.	พื้นที่แบ่งเป็น 10 แปลง	พื้นที่ 8 ไร่ แบ่งเป็น 12 แปลง
จำนวนยูนิต	16 – 20 ยูนิต / 4 ยูนิตต่อชั้น	10 ยูนิต	12 ยูนิต
ประเภทที่อยู่อาศัย	บ้านผสมกับคอนโด อาคารสูง 6 ชั้น	บ้านเดี่ยวและ ทาวน์เฮาส์	บ้านเดี่ยวและดูเพล็กซ์

กรณีศึกษาโครงการโคเฮาส์ซิงในประเทศไทย ในปัจจุบันมีลักษณะประเภทของ การดำเนินงาน 3 ประเภท ได้แก่ โคเฮาส์ซิงในด้านบ้านส่วนตัว ด้านชุมชนอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม และ ด้านบ้านสำหรับผู้สูงอายุ โดยทั้ง 3 โครงการเป็นการนำแนวคิดพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันของคนในชุมชน มาใช้ให้เหมาะสมกับผู้อยู่อาศัยในแต่ละโครงการ ดังตารางที่ 2.6 แต่ในปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มี การนำหลักการนี้มาใช้กับผู้ที่มีรายได้น้อยอย่างจริงจัง การศึกษาวิจัยนี้จึงมุ่งเน้นการนำแนวคิดนี้มา ประยุกต์ให้เข้ากับพฤติกรรม และกิจกรรมคนในชุมชนของไทย

ตารางที่ 2.7

การเปรียบเทียบกรณีศึกษาตามเกณฑ์ลักษณะที่สำคัญของรูปแบบการโคเฮาส์ซิ่ง

กรณีศึกษา	ลักษณะที่สำคัญของรูปแบบการโคเฮาส์ซิ่ง					
	กระบวนการมีส่วนร่วม	การออกแบบด้วยคนในชุมชน	การมีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน	การบริหารจัดการที่อยู่อาศัย	การมีความรับผิดชอบร่วมกันในการตัดสินใจ	การมีแหล่งรายได้ที่แยกออกจากกัน
บ้านเอื้ออาทร	✗	✗	✓	✓	✗	✓
บ้านมั่นคง	✓	✓	✗	✓	✓	✓
บ้านเดียวกัน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
พาสุข	✓	✓	✓	✓	✓	✓
อัลไพน์ โคเฮาส์ซิ่ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
สวานส์มาร์เก็ต	✓	✓	✓	✓	✓	✓
โรงเลื่อยจูลีโอบ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
คันทันโมริ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

การนำทฤษฎีและหลักเกณฑ์ของลักษณะที่อยู่อาศัยรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน จากกรณีศึกษาในต่างประเทศโดยมีลักษณะที่สำคัญตามรูปแบบการโคเฮาส์ซิ่งมีหลายรูปแบบ เช่น ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ มุ่งเน้นการรักษาสิ่งแวดล้อม การอยู่อาศัยร่วมกันในระหว่างครอบครัวหรือเครือญาติที่รู้จักกัน ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เป็นต้น โดยกรณีศึกษาในต่างประเทศมีความสอดคล้องตามลักษณะสำคัญของโคเฮาส์ซิ่ง ส่วนกรณีศึกษาในประเทศไทยในปัจจุบันนั้นมีการนำลักษณะสำคัญมาใช้บางส่วน เช่น โครงการพาสุขที่มุ่งเน้นการประหยัดพลังงาน รักษาสิ่งแวดล้อม

อัลไพน์โคเฮาส์ซึ่งในการพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัยให้เหมาะสำหรับผู้สูงอายุ โครงการบ้านเดียวกันที่ มุ่งเน้นการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันระหว่างญาติ คนรู้จักกัน ของผู้มีรายได้ฐานะปานกลาง

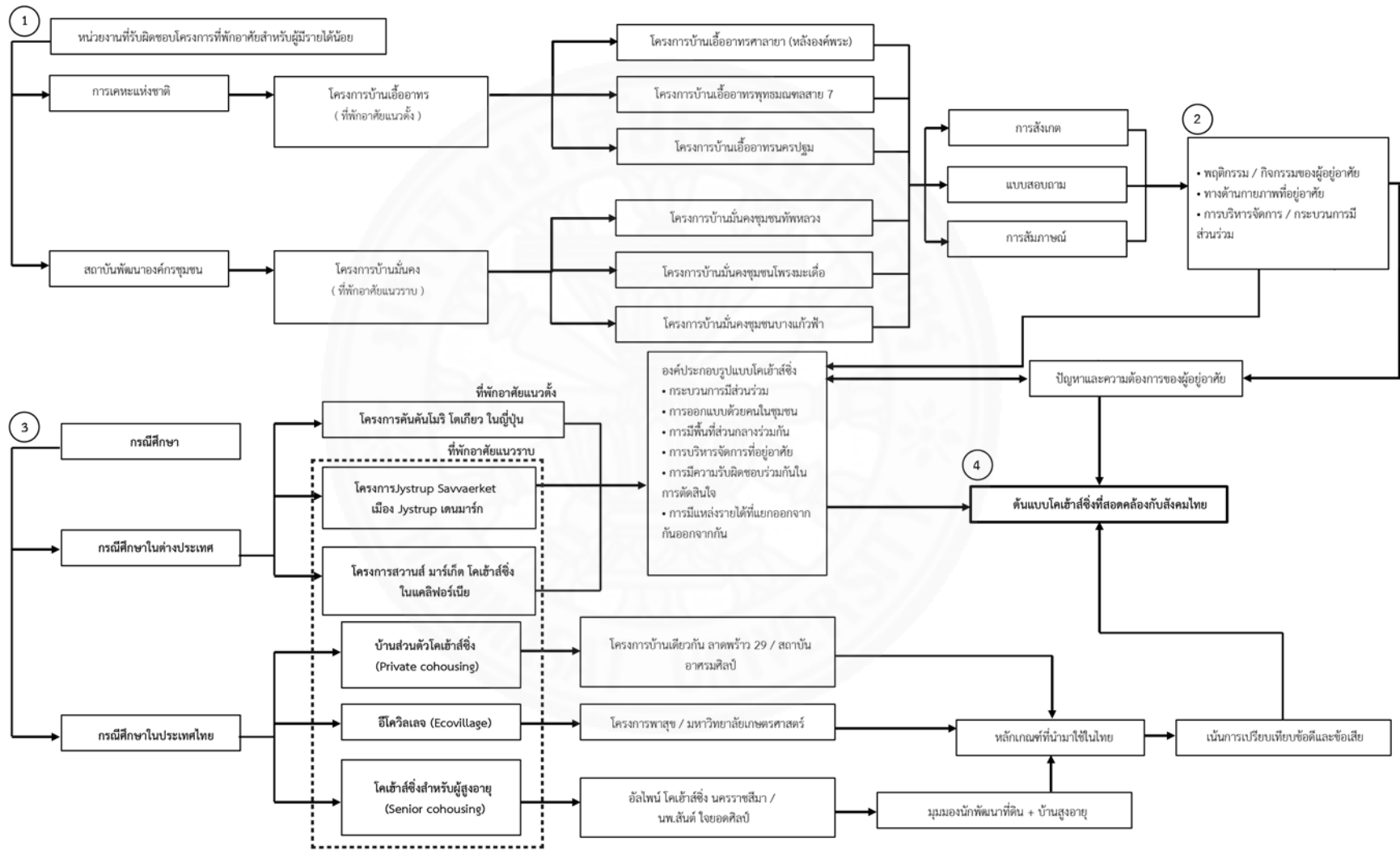
จากการทบทวนทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง การสำรวจ และเก็บรวบรวมข้อมูลในพื้นที่ศึกษา จากโครงการบ้านเอื้ออาทรอาคารชุดพักอาศัย และโครงการบ้านมั่นคง จังหวัดนครปฐมเพื่อสำรวจ เก็บข้อมูล ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย พฤติกรรม และกิจกรรมของผู้มีรายได้น้อย พบว่า โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้นมีความสอดคล้องเพียงบางประการ ตามลักษณะที่สำคัญ ของโคเฮาส์ซึ่ง และพบว่าโครงการที่พักอาศัยที่มีอยู่ในปัจจุบันนี้มีลักษณะใกล้เคียงตามทฤษฎี และ หลักเกณฑ์ของลักษณะที่อยู่อาศัยรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่ง ดังนั้นในการ วิจัยนี้จึงนำองค์ประกอบที่สำคัญตามลักษณะสำคัญของโคเฮาส์ซึ่งมาใช้ ดังตารางที่ 2.7 การ ศึกษาวิจัยครั้งนี้นำไปสู่แนวทางการประยุกต์ใช้เกณฑ์การใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันของชุมชนไทย เป็น การพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารที่พักอาศัยแนวตั้งสำหรับผู้มีรายได้น้อย ที่มีการนำคุณลักษณะ ของการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันแบบโคเฮาส์ซึ่ง เพื่อนำลักษณะบางส่วนมาประยุกต์ใช้กับโครงการที่ พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และการนำรูปแบบโคเฮาส์ซึ่งมาใช้นั้นสามารถนำมาประยุกต์ใช้ให้เกิด ประโยชน์ และให้สอดคล้องกับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยอย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด

บทที่ 3

วิธีการวิจัย

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้ เป็นการศึกษาในลักษณะทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย พุทธศักราช ๒๕๖๓ ผู้อยู่อาศัย กิจกรรม โดยมีการสำรวจในพื้นที่ในเขตปริมณฑล ได้ทำการสังเกตการณ์ สัมภาษณ์ สอบถามและสัมภาษณ์จากผู้อยู่อาศัยและผู้นำชุมชน เก็บรวบรวมข้อมูล วิเคราะห์ และหาแนวทางการแก้ไขปัญหา เพื่อออกแบบต้นแบบโครงการที่พักอาศัยในรูปแบบการ โคเฮาส์ซึ่ง มีรายละเอียดดังภาพที่ 3.1 โดยมีการศึกษาวิจัยตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย มีระเบียบ วิธีการวิจัยและขั้นตอนการดำเนินการวิจัยโดยละเอียด ดังต่อไปนี้

- 3.1 ประเภทของการวิจัย
- 3.2 แนวทางการศึกษาวิจัย
- 3.3 วิธีการดำเนินงานวิจัย
- 3.4 การเลือกพื้นที่ศึกษา
- 3.5 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการวิจัย
 - 3.5.1 ประชากรในการวิจัย
 - 3.5.2 กลุ่มตัวอย่างในการวิจัย
- 3.6 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล
 - 3.6.1 ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ
 - 3.6.2 ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ
 - 3.6.3 วิธีการวิจัยเชิงพื้นที่โดย การสังเกต / การสัมภาษณ์ / การใช้แบบสอบถาม
- 3.7 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
 - 3.7.1 แบบสอบถาม
 - 3.7.2 แบบสัมภาษณ์
- 3.8 ตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย
- 3.9 การวิเคราะห์และแปลผลจากข้อมูลที่ศึกษา
- 3.10 ระยะเวลาในการดำเนินงาน



ภาพที่ 3.1 ความสัมพันธ์ของขั้นตอนและการดำเนินงาน

3.1 ประเภทของการวิจัย

การศึกษาวิจัย เรื่อง การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางในโครงการที่พักอาศัยแนวตั้งสำหรับผู้มีรายได้น้อย เป็นลักษณะการวิจัยแบบผสม (Mixed method research) โดยใช้วิธีการเชิงคุณภาพโดยทบทวนทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับลักษณะการอยู่อาศัยแบบมีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่ง จากกรณีศึกษาในต่างประเทศและในประเทศไทยที่มีอยู่ในปัจจุบัน ในเชิงปริมาณเป็นการเก็บข้อมูลในขอบเขตพื้นที่ศึกษาโดยใช้แบบสอบถามแสดงความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยและเชิงคุณภาพเป็นการสัมภาษณ์ผู้นำชุมชน ผู้วิจัยจะทำการสำรวจเชิงพื้นที่เพื่อสังเกตพฤติกรรมและการสำรวจลักษณะกายภาพที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

3.2 แนวทางการศึกษาวิจัย

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้มีเป็นลักษณะการวิจัยในเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ โดยมีตารางแสดงความสัมพันธ์จากการเก็บรวบรวมข้อมูลที่มีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ดังตารางที่ 3.1

3.2.1 พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่พักอาศัยแนวตั้งสำหรับผู้มีรายได้น้อย

- (1) รูปแบบลักษณะทางกายภาพของส่วนพื้นที่อยู่อาศัย
 - (2) พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย และกิจกรรมที่เกิดขึ้นจากการใช้งานในพื้นที่จริง
- รูปแบบลักษณะทางกายภาพของส่วนพื้นที่อยู่อาศัย

3.2.2 รูปแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันแบบโคเฮาส์ซึ่งที่เหมาะสมกับพฤติกรรมอยู่อาศัยชุมชนของไทยในปัจจุบัน

- (1) แนวทางในการพัฒนาพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางร่วมกันเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งานจริง
- (2) รูปแบบพื้นที่ส่วนกลางของโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันจากพฤติกรรมการใช้งานของผู้พักอาศัยในโครงการผู้มีรายได้น้อย
- (3) การสร้างพื้นที่ส่วนกลางก่อให้เกิดรายได้ด้วยตนเอง ควบคู่ไปกับพื้นที่พักผ่อนของผู้อยู่อาศัย

ตารางที่ 3.1

กรอบการดำเนินงานวิจัย วิธีการเก็บข้อมูล และข้อมูลที่น่ามาวิเคราะห์

วัตถุประสงค์ของการวิจัย	ตัวแปรที่ศึกษา	ข้อมูลที่ศึกษา	วิธีการเก็บข้อมูล	ข้อมูลที่น่ามาวิเคราะห์
(1) ศึกษารูปแบบของลักษณะทางกายภาพของส่วนพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่ส่วนกลาง	- ลักษณะกายภาพของโครงการในพื้นที่ศึกษาในเขตพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่ส่วนกลาง - สภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางในปัจจุบัน	- ลักษณะสำคัญของโคเฮาส์ซิ่งในการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน - สังเกต สํารวจพื้นที่ศึกษาในด้านพฤติกรรมและกิจกรรม	ค้นคว้างานวิจัย หนังสือ วารสารและบทความที่เกี่ยวข้องแบบสอบถาม การสัมภาษณ์และการสังเกตในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	- ลักษณะสำคัญรูปแบบโคเฮาส์ซิ่งที่นำมาใช้ในไทย - จุดพอดีของความ ต้องการและความ เป็นไปได้ของผู้คนในชุมชน
(2) ศึกษาพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยและกิจกรรมที่เกิดขึ้น	- พฤติกรรม และกิจกรรมในการใช้งานพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่ส่วนกลาง	พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้มีรายได้น้อยในปัจจุบัน	แบบสอบถาม การสัมภาษณ์และสังเกตเพื่อศึกษาพฤติกรรมและการใช้งานพื้นที่จริง	ประเภทกิจกรรมที่นำมาใช้ เพื่อให้เหมาะสมกับพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย
(3) รูปแบบของโคเฮาส์ซิ่งสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่สอดคล้องกับชุมชนของไทย	ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซิ่ง	- การวางตำแหน่งพื้นที่ส่วนกลาง - การวางทางสัญจรที่สอดคล้อง - รูปแบบที่เกิดประโยชน์การใช้งานสูงสุด	แบบสอบถาม การสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย และผู้นำชุมชน	กฎเกณฑ์และข้อตกลงที่กำหนดขึ้นในการปฏิบัติร่วมกัน
(4) เสนอด้านแบบในการออกแบบแนวทางการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซิ่ง	- พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยกับกิจกรรมที่เกิดขึ้น - ลักษณะทางกายภาพของส่วนพื้นที่อยู่อาศัย - รูปแบบโคเฮาส์ซิ่งสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่สอดคล้องกับชุมชนของไทย	เกณฑ์การใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันในลักษณะชุมชนไทย	แบบสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยและผู้นำชุมชน	ต้นแบบโคเฮาส์ซิ่งที่มีการประยุกต์และปรับปรุงให้เข้ากับชุมชนไทย

3.3 วิธีการดำเนินงานวิจัย

(1) ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เช่น โครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการบ้านมั่นคง ในด้านพฤติกรรมการณ์อยู่อาศัย ความพึงพอใจ ความต้องการเพิ่มเติม พื้นที่ส่วนกลาง ด้านลักษณะทางกายภาพ และด้านการเงิน

(2) เก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างในโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในจังหวัดนครปฐม โครงการบ้านเอื้ออาทร และโครงการบ้านมั่นคง จากแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์จากคนที่อยู่อาศัยในชุมชน

(3) ศึกษาแบบโคเฮาส์ซึ่งตามหลักการ และทฤษฎีจากหนังสือ เอกสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะสำคัญของโคเฮาส์ซึ่ง

(4) วิเคราะห์กรณีศึกษาลักษณะโคเฮาส์ซึ่งในต่างประเทศ โดยการวิเคราะห์ในประเด็นการนำมาประยุกต์ใช้กับบริบทชุมชนของไทย

(5) วิเคราะห์กรณีศึกษาของลักษณะโคเฮาส์ซึ่งในประเทศไทยจากมุมมองภาครัฐ และภาคเอกชนที่มีอยู่ในปัจจุบันจากโครงการต่าง ๆ

(6) สรุปผลการวิเคราะห์ถึงปัญหาในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้เข้ากับชุมชนของไทย เช่น กิจกรรมที่สอดคล้องต่อพฤติกรรมของคนไทย กฎเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นเพื่อการอยู่อาศัยร่วมกันของคนในชุมชน วิเคราะห์ต้นทุนในการก่อสร้าง

(7) การออกแบบต้นแบบโคเฮาส์ซึ่งที่เข้ากับชุมชนของไทย โดยมีการออกแบบพัฒนาแบบ และเลือกแบบที่ดีที่สุด

(8) สรุปผลการศึกษาจากศึกษาจากข้อมูลทั้งหมด ได้แก่ ลักษณะของกิจกรรมที่เข้ากับพฤติกรรมของคนไทย ขนาดและจำนวนของผู้อยู่อาศัยต่ออาคาร กฎเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นและปฏิบัติร่วมกันภายในชุมชน

(9) นำผลในการออกแบบให้ตัวแทนชุมชนโดยการสัมภาษณ์เพื่อตรวจสอบ และการประเมินผล ทำการปรับปรุงแก้ไขการออกแบบ

(10) นำเสนอต้นแบบในการออกแบบที่อยู่อาศัยแนวตั้ง และแนวทางในการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่ง

3.4 การเลือกพื้นที่ศึกษา

โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเป็นปัญหาสำคัญ พื้นที่ที่พบปัญหาด้านที่อยู่อาศัยมาก คือ ภาคกลางโดยเฉพาะบริเวณกรุงเทพฯ และปริมณฑลจากการย้ายถิ่นฐานเข้ามาทำงานในเมือง จังหวัดนครปฐมเป็นจังหวัดหนึ่งที่มีการขยายตัวของเมือง และเศรษฐกิจ เนื่องจากมีโรงงานอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมากจึงส่งผลต่ออัตราการย้ายที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นของผู้มีรายได้น้อยที่จะมีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยจากผู้บุกรุกพื้นที่ริมทางรถไฟ พื้นที่สาธารณะ การเวนคืนที่ดิน โดยพื้นที่จังหวัดนครปฐมเป็นจังหวัดที่อยู่ในภาคกลาง ด้านลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ราบลุ่มแม่น้ำมีอาณาเขตจังหวัดติดต่อกับกรุงเทพฯ แบ่งอาณาเขตออกเป็น 7 อำเภอ ได้แก่ อำเภอพุทธมณฑล อำเภอสามพราน อำเภอบางเลน อำเภอกำแพงแสน อำเภอดอนตูม อำเภอเมืองนครปฐม อำเภอนครชัยศรี อำเภอพุทธมณฑล อำเภอบางเลน อำเภอสามพราน อำเภอเมืองนครปฐม อำเภอนครชัยศรี อำเภอกำแพงแสน และอำเภอเมืองนครปฐม ดังภาพที่ 3.2



ภาพที่ 3.2 แผนที่แสดงตำแหน่งของโครงการที่ศึกษาในอาณาเขตของอำเภอจังหวัดนครปฐม

พื้นที่ศึกษาคือจังหวัดนครปฐม โดยศึกษาในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทร และโครงการบ้านมั่นคง ประชากรในการศึกษาคือผู้อยู่อาศัยในโครงการ เพื่อเป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา โดยพิจารณาจากความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่

การเพิ่มขึ้นของจำนวนที่อยู่อาศัย พื้นที่โครงการนำร่องในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โครงการที่เป็นชุมชนต้นแบบในด้านการบริหารจัดการ การนำหลักการความรู้มาประยุกต์ใช้ภายในโครงการ และด้านการบริหารการเงินภายในชุมชนด้วยระบบสหกรณ์

โครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดนครปฐม มีจำนวน 16 โครงการใน 7 อำเภอของจังหวัด ดังภาพที่ 3.2 สอดคล้องกับปัญหาด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ทั้งลักษณะที่อยู่อาศัยแบบแนวตั้ง และแนวราบ เช่น อาคารชุดพักอาศัย 3-5 ชั้น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ เพื่อรองรับกับความต้องการของการขยายตัวของเมือง และเศรษฐกิจในพื้นที่ปริมาตรที่มีปัญหาด้านที่อยู่อาศัย โครงการที่เลือกศึกษาเป็นโครงการที่กระจายตัวครอบคลุม 3 อำเภอที่มีปัญหาความหนาแน่นของประชากร โดยต้นแบบของโครงการบ้านเอื้ออาทร คือ พุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ) ได้รับรางวัลชุมชนดีเด่น “โครงการประกวดชุมชนสดใส จิตใจงดงาม” ประเภทอาคารแนวสูง และรางวัลองค์กรดีเด่น ด้านการนำผลงานวิชาการของกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ไปใช้ประโยชน์ ประจำปี 2559

โครงการบ้านมั่นคงสำหรับผู้มีรายได้น้อยในจังหวัดนครปฐม ได้เข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงแล้วจำนวน 8 ชุมชน 6 อำเภอ พื้นที่โครงการนำร่องจำนวน 3 ชุมชน ประกอบด้วยโครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า บ้านมั่นคงชุมชนโพรงมะเดื่อ และบ้านมั่นคงทัพหลวงเป็นโครงการที่ดำเนินการพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยแนวใหม่ เพื่อสร้างชุมชนที่มั่นคง และนำอยู่โครงการนำร่องครอบคลุม 3 พื้นที่ในจังหวัดนครปฐม สามารถแก้ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้บุกรุกริมทางรถไฟ ผู้เดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัย และผู้มีรายได้น้อยได้รับผลประโยชน์จำนวน 178 ครัวเรือนได้รับความร่วมมือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน และความร่วมมือของประชาชนในชุมชน อีกทั้งโครงการหนึ่งในสาม คือ บ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า ที่มีการจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานเจ้าแก้วฟ้า จำกัด ได้รับโล่รางวัลในฐานะดีเด่น ด้านบริหารจัดการชุมชนเรื่อง องค์การการเงิน ประจำปี พ.ศ. 2551 และได้รับรางวัลในฐานะเป็นองค์กรที่มีผลการบริหารจัดการด้านสินเชื่อที่ดี ประจำปี พ.ศ. 2556 โดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)

ตารางที่ 3.2

การกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างของประชากรที่ศึกษาโดยกำหนดกลุ่มตัวอย่างโดยใช้เกณฑ์ ดังนี้

จำนวนประชากร (N)	ร้อยละของจำนวนกลุ่มตัวอย่าง (n)
หลักร้อย	15-30
หลักพัน	10-15
หลักหมื่น	5-10
หลักแสน	1-5

หมายเหตุ. จาก การเลือกใช้สถิติที่เหมาะสมสำหรับการวิจัยทางสังคมศาสตร์, โดยศิริชัย กาญจนวาสี, ดิเรก ศรีสุข และทวีวัฒน์ ปิตยานนท์, 2535, กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

3.5.1 ประชากรในการวิจัย

ประชากรในการวิจัยพิจารณาจากผู้มีรายได้น้อย ที่อาศัยอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 3 โครงการ และโครงการบ้านมั่นคง จำนวน 3 โครงการ ในพื้นที่จังหวัดนครปฐม ซึ่งประกอบด้วยจำนวนครัวเรือนในแต่ละโครงการ ดังตารางที่ 3.3

ตารางที่ 3.3

จำนวนประชากรครัวเรือนในพื้นที่ศึกษาทั้ง 6 โครงการ

โครงการ	จำนวนครัวเรือน	จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษา	จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาร้อยละ
1.บ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (หลังองค์พระ)	665 ครัวเรือน	100	15.01
2.บ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 7	540 ครัวเรือน	100	37.04
3.บ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 (พระประโทน)	570 ครัวเรือน	100	17.54
4.บ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า	46 ครัวเรือน	46	100.00
5.บ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อ	70 ครัวเรือน	50	71.43
6.บ้านมั่นคงทัพหลวง	60 ครัวเรือน	50	83.33

จากตารางที่ 3.3 จำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ที่ทำการศึกษ ใช้สัดส่วน ร้อยละ 15-100 ตามการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างโดยใช้เกณฑ์ในการเป็นตัวแทนของประชากร ในการเก็บข้อมูลโดยใช้จำนวนครัวเรือนในการเก็บข้อมูลเพื่อเป็นการกระจายกลุ่มตัวอย่าง ผู้วิจัยทำการแจกแบบสอบถามในพื้นที่ศึกษา 6 โครงการจำนวนทั้งหมด 446 คน เป็นการเก็บข้อมูลลงพื้นที่แบบตารางของพื้นที่ศึกษาแจกแบบสอบถามในทุกอาคาร แต่ละชั้นของอาคารและทุกประเภทบ้าน เพื่อกระจายกลุ่มประชากรของครัวเรือนในการเก็บข้อมูลทำให้เกิดความแม่นยำในการเก็บข้อมูล และแบบสัมภาษณ์ทำการเก็บข้อมูลโดยสัมภาษณ์ประธานชุมชนของแต่ละโครงการที่ดูแล และรับผิดชอบโครงการ เช่น ประธานชุมชน ประธานสหกรณ์ชุมชน ผู้จัดการสำนักงานนิติบุคคล เป็นต้น

3.5.2 กลุ่มตัวอย่างในการวิจัย

กลุ่มตัวอย่างผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยอยู่ในพื้นที่จังหวัดนครปฐม จากโครงการที่อยู่อาศัยแนวตั้งสำหรับผู้มีรายได้น้อย เป็นลักษณะรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย 3-5 ชั้น ในพื้นที่จังหวัดนครปฐม 6 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ) โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7 โครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 โครงการบ้านมั่นคงชุมชนทัพหลวง โครงการบ้านมั่นคงชุมชนโพรงมะเดื่อ และโครงการบ้านมั่นคงชุมชนบางแก้วฟ้า

การเลือกตัวอย่างในพื้นที่ศึกษา แบ่งกลุ่มตัวอย่างเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่

(1) กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย ในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยใช้วิธีเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบกำหนดโควตา (Quota Sampling) โดยกำหนดจำนวนกลุ่มตัวอย่างโครงการบ้านเอื้ออาทร 3 โครงการ โครงการละ 100 คน โดยใช้แบบสอบถาม และโครงการบ้านมั่นคงโครงการละ 50 คน ส่วนโครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้าจำนวน 46 คน รวมกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 446 คน

(2) กลุ่มตัวอย่างผู้นำชุมชน ใช้วิธีเลือกแบบจำเพาะเจาะจง (Purposive Sampling) โดยคัดเลือกจากประธานชุมชนของโครงการ แบบสัมภาษณ์ สอบถามจากผู้นำชุมชน 6 โครงการ โครงการละ 1 คน รวม 6 คน

3.6 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้แบ่งการเก็บข้อมูลออกเป็น 2 ประเภท ตามประเภทของข้อมูล ดังนี้

3.6.1 ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data)

ผู้วิจัยทำการเก็บรวบรวมข้อมูล วิเคราะห์ข้อมูล กรณีศึกษา และสังเคราะห์ข้อมูล เพื่อนำมาประยุกต์ใช้กับสภาพแวดล้อมชุมชนของไทยในปัจจุบันด้วยแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ ในขอบเขตพื้นที่ที่ศึกษา การศึกษาวิจัยครั้งนี้มีประเด็นที่ทำการศึกษา 5 ประเด็น คือ

- (1) พฤติกรรมการใช้งานของผู้อยู่อาศัย
- (2) ลักษณะกายภาพของที่อยู่อาศัย
- (3) การเปรียบเทียบกรณีศึกษาตามลักษณะสำคัญของรูปแบบโคเฮาส์ซิง
- (4) รูปแบบโคเฮาส์ซิงที่นำมาประยุกต์ใช้กับชุมชนของไทย
- (5) ต้นแบบการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซิง

3.6.2 ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data)

การเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร วารสารและบทความวิชาการ หนังสือ เว็บไซต์ งานวิจัยที่เกี่ยวข้องและทฤษฎีต่าง ๆ ที่ผ่านมา เป็นการศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์และตัวแปรที่ศึกษาในงานวิจัย

3.6.3 วิธีการวิจัยเชิงพื้นที่ (Direct observation)

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลลักษณะทางกายภาพ และพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง วิจัยเชิงพื้นที่โดยผู้วิจัยทำการสำรวจ เก็บข้อมูล สำรวจภาคสนาม ใช้วิธีการสังเกต การสำรวจ จดบันทึกข้อมูลและถ่ายภาพในโครงการ ดังนี้

(1) ทำการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโครงการผู้มีรายได้น้อย แต่ละโครงการ ในเบื้องต้นทำการวางผังตำแหน่งต่าง ๆ ในการระบุข้อมูลลักษณะพฤติกรรม และกิจกรรมการใช้งานของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ

(2) การสังเกตแบบมีโครงสร้างโดยเก็บรวบรวมข้อมูลโดยผู้วิจัยในด้าน พฤติกรรม กิจกรรมในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และจดบันทึกข้อมูลกิจกรรมต่าง ๆ ที่พบเห็นในตำแหน่งจากผังโครงการ ในแต่ละช่วงเวลา เพื่อนำมาศึกษาพฤติกรรมและกิจกรรมตามในแต่ละช่วงเวลาของวัน และกิจกรรมประจำวัน

3.7 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

3.7.1 แบบสอบถาม

ศึกษาพฤติกรรม กิจกรรมของผู้อยู่อาศัย และลักษณะทางกายภาพภายในโครงการตามวัตถุประสงค์ทางด้าน ความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางและกิจกรรมที่ทำในที่พักอาศัย เป็นแบบสอบถามที่ใช้สอบถาม ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการบ้านมั่นคง โดยเป็นแบบสอบถามความพึงพอใจ ที่มีการสอบถามประเด็นที่สำคัญ 4 ประเด็น คือ

(1) ข้อมูลพื้นฐานของผู้ตอบแบบสอบถาม เพื่อเป็นการจำแนกประเภทของกลุ่มผู้อยู่อาศัย จากลักษณะความเป็นอยู่ ระยะเวลาการอยู่อาศัยลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม สถานะทางการเงิน และความสามารถในการผ่อนชำระค่าส่วนกลาง

(2) ประเภทของกิจกรรมที่ทำเมื่อพักอาศัยอยู่ในโครงการ ลักษณะการใช้งานทั้งในส่วนบุคคลและสาธารณะ เพื่อเป็นการรวบรวมกิจกรรมที่เป็นที่นิยม และผู้คนให้ความสำคัญตามความต้องการ

(3) ข้อมูลในด้านความพึงพอใจในการอยู่อาศัย และการใช้พื้นที่ส่วนกลาง เพื่อเป็นการศึกษารายละเอียดของการใช้งานในพื้นที่ต่าง ๆ ความเพียงพอของพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดที่ทางโครงการจัดไว้ให้ การรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่สาธารณะ

(4) การบริหารจัดการในชุมชนเพื่อให้เป็นแนวทางการแก้ไขปัญหาได้อย่างตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย

3.7.2 แบบสัมภาษณ์

ศึกษารูปแบบลักษณะโคเฮาส์ซึ่งที่สอดคล้องกับชุมชนของไทย จากการสัมภาษณ์ ผู้นำชุมชนภายในโครงการตามวัตถุประสงค์ทางด้าน ความพึงพอใจ ความต้องการ และความคิดเห็น สำหรับการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่งมาประยุกต์ใช้ ซึ่งเป็นแบบสัมภาษณ์ แบบมีโครงสร้างที่ทำการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการดูแลชุมชน ได้แก่ ประธานหมู่บ้าน ผู้นำชุมชน ผู้ใหญ่บ้าน และคณะกรรมการนิติบุคคล โดยเป็นแบบสัมภาษณ์ความพึงพอใจ ความต้องการและความคิดเห็นมีการสัมภาษณ์ มีประเด็นที่สำคัญ 5 ประเด็น คือ

(1) ข้อมูลพื้นฐานของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ โดยเป็นการสัมภาษณ์ผู้นำหรือหัวหน้าชุมชนที่ดูแล และบริหารจัดการชุมชน

(2) ปัญหาทั่วไปในการใช้งาน และปัญหาที่มีความสำคัญต่อพื้นที่ส่วนกลาง ความต้องการของคนในชุมชนเพื่อให้สอดคล้องกับกิจกรรมที่ทำด้านการดูแล และการจัดการพื้นที่ส่วนกลาง

- (3) ความคิดเห็นในการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และความสามารถในการจ่ายค่าส่วนกลาง
- (4) แนวความคิดสำคัญของชุมชนที่เป็นข้อดีและข้อเสีย ที่ทำให้ชุมชนน่าอยู่อาศัยร่วมกัน
- (5) ความคิดเห็นต่อการอยู่อาศัย แบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน ด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่งมีความเหมาะสมต่อคนในชุมชน และเป็นการลดค่าใช้จ่ายแต่ต้องมีการปรับขนาดที่อยู่อาศัยให้เล็กลงและเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางที่ทำกิจกรรมร่วมกัน

3.8 ตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย

- (1) สภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางในปัจจุบัน ได้แก่ ขนาดของพื้นที่ ประเภทการใช้งาน กิจกรรมที่ทำร่วมกัน
- (2) ลักษณะข้อมูลส่วนบุคคลของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย ได้แก่ อายุ เพศ อาชีพ การศึกษา รายได้ และอื่น ๆ
- (3) พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง เช่น พื้นที่นั่งพักผ่อน พบปะพูดคุยกับเพื่อนบ้าน สวนสาธารณะ พื้นที่ปลูกผัก ช่วงเวลาที่ใช้พื้นที่ส่วนกลาง และความถี่บ่อยในการใช้งาน
- (4) ความพึงพอใจต่อการใช้งานในพื้นที่ส่วนกลางทั้ง ทางด้านกายภาพ และการตอบสนองต่อพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย
- (5) รูปแบบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันด้วยลักษณะโคเฮาส์ซึ่ง โดยมีตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย ดังตารางที่ 3.4

ตารางที่ 3.4

โครงสร้างของแบบสอบถามการสรุปจากแบบสอบถาม กับ วัตถุประสงค์ของการวิจัย

แบบสอบถามด้านความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง		
วัตถุประสงค์	พฤติกรรมของผู้พักอาศัย	ลักษณะทางกายภาพของส่วนพื้นที่อยู่อาศัย และพื้นที่ส่วนกลาง
ตัวแปร	1. ข้อมูลพื้นฐานของผู้อยู่อาศัย ได้แก่ เพศ อายุ จำนวน อาชีพ รายได้ สถานะทางการเงิน ระยะเวลาการอยู่อาศัย ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม	1. ความพึงพอใจในส่วนพื้นที่อยู่อาศัย ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> - ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก - ความเป็นส่วนตัวภายในห้องพัก - ระบบปรับอากาศ/การระบายอากาศภายในห้องพัก - ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน - คุณภาพของบริการสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ - สภาพของอาคารและที่พักอาศัย - การคมนาคมภายในโครงการที่เชื่อมโยงกับภายนอก
	2. ประเภทของกิจกรรมที่ทำ ได้แก่ การจัดหาอาหาร การซัก รีดเสื้อผ้า การออกกำลังกาย งานอดิเรก	2. ความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> - ความเพียงพอของพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดที่ทางโครงการจัดไว้ให้
	3. การใช้ยานพาหนะและการเดินทาง	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร (สวนรอบอาคาร) - พื้นที่สวนหย่อม - พื้นที่ลานกีฬา และสนามเด็กเล่น
	4. เหตุผลที่ตัดสินใจเลือกอยู่อาศัย โครงการนี้	<ul style="list-style-type: none"> - ที่จอดรถ รถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน - การรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่สาธารณะ

3.9 การวิเคราะห์และแปลผลจากข้อมูลที่ศึกษา

3.9.1 การวิเคราะห์ข้อมูล

(1) วิเคราะห์ถึงการเปรียบเทียบ ด้านกรณีศึกษาตามลักษณะที่สำคัญของรูปแบบ โคเฮาส์ซึ่ง โดยใช้หลักเกณฑ์นำมาเปรียบเทียบกรณีศึกษาต่าง ๆ ทั้งต่างประเทศและในประเทศไทย โดยผู้วิจัยทำตารางเปรียบเทียบกรณีศึกษา

(2) วิเคราะห์ข้อมูลในแบบสอบถาม ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดของงานวิจัย ที่ สอดคล้องกับตัวแปรที่กำหนดเพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรจากการสำรวจ และสอบถามผู้อยู่อาศัยภายในโครงการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย วิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบ ความแตกต่างระหว่างกลุ่มโดยใช้ t-test โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติในการวิจัย (SPSS for Windows)

(3) วิเคราะห์ข้อมูลการสังเกตการณ์และแบบสัมภาษณ์ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการ แก้ไขปัญหาที่สำคัญในด้านการจัดการที่อยู่อาศัยและพื้นที่ส่วนกลาง จากการสัมภาษณ์ผู้นำหรือ หัวหน้าชุมชนเพื่อหาจุดลงตัวสำหรับความเป็นไปได้ของโครงการในการออกแบบด้วยการเพิ่มพื้นที่ ส่วนกลางแบบโคเฮาส์ซึ่ง โดยผู้วิจัยทำการสรุปผลการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยการสรุปความคิดเห็นเป็น บรรยายเชิงพรรณนา

(4) การวิเคราะห์เพื่อพิจารณาถึงปัจจัยในการอยู่อาศัยร่วมกัน เช่น ความพึงใจ ความต้องการในด้านที่อยู่อาศัย พื้นที่ส่วนกลางและความเป็นไปได้ของโครงการ โดยนำมาวิเคราะห์ เพื่อหาจุดลงตัวในการนำไปสู่การออกแบบต้นแบบรูปแบบโคเฮาส์ซึ่ง เพื่อการออกแบบต้นแบบอาคาร ที่อยู่อาศัยแนวตั้งสำหรับผู้มีรายได้น้อยด้วยการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่งที่เข้า กับสภาพชุมชนของไทย โดยมีการออกแบบ พัฒนาแบบและเลือกแบบที่ดีที่สุดให้สอดคล้องต่อ กิจกรรมการใช้งานในพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร

ลักษณะสำคัญที่นำรูปแบบโคเฮาส์ซึ่งมาประยุกต์ใช้ สอดคล้องกับประเภทของ กิจกรรมต่าง ๆ ของผู้อยู่อาศัยจากที่มีการเก็บรวบรวมข้อมูลจากความต้องการของผู้อยู่อาศัย เป็นการ หาจุดพอดีที่ลงตัวของความต้องการของคนในชุมชนและความเป็นไปได้ในด้านต่าง ๆ ตามกฎเกณฑ์ ที่กำหนดเป็นที่ยอมรับและตกลงในการปฏิบัติร่วมกันภายในชุมชน เพื่อทำการออกแบบการใช้สอย พื้นที่ภายในอาคาร (Function) และมีแนวทางในการบริหารจัดการของคนภายในชุมชนเพื่อให้เกิด ความต่อเนื่องของโครงการจากหลักเกณฑ์ และข้อควรปฏิบัติที่ตกลงร่วมกันของคนในชุมชน

3.9.2 การแปลผลข้อมูล

การสรุปผลจากการวิเคราะห์ข้อมูลทั้งทางด้านแนวคิด ทฤษฎีและหลักการที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย โดยการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่งเป็นการพิจารณาทางด้านพื้นที่ส่วนกลางกับอาคารชุดพักอาศัยผู้มีรายได้น้อย และการเปรียบเทียบกรณีศึกษาโครงการที่อยู่อาศัยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่งทั้งในต่างประเทศ และในประเทศไทยเพื่อเป็นการหาหลักเกณฑ์ในการนำมาประยุกต์ใช้ในสภาพชุมชนของไทย เพื่อแปลผลและสรุปผลเป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่งในประเทศไทย

3.10 ระยะเวลาในการดำเนินการ

(1) ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เช่น โครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการบ้านมั่นคง ในด้านพฤติกรรมกรอยู่อาศัย ความพึงพอใจ ความต้องการเพิ่มเติม พื้นที่ส่วนกลาง ด้านลักษณะทางกายภาพ และด้านการเงิน โดยมีระยะเวลาดำเนินงาน ตั้งแต่เดือนสิงหาคม - เดือนตุลาคม พ.ศ. 2559

(2) การเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในจังหวัดนครปฐมและโครงการบ้านมั่นคง จากแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์จากคนที่อยู่อาศัยในชุมชน โดยมีระยะเวลาดำเนินงาน ตั้งแต่เดือนกันยายน - เดือนตุลาคม พ.ศ. 2559

(3) ศึกษาแบบโคเฮาส์ซึ่งตามหลักการและทฤษฎีจากหนังสือ เอกสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะสำคัญของโคเฮาส์ซึ่ง โดยมีระยะเวลาดำเนินงาน ตั้งแต่เดือนตุลาคม - เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2559

(4) ศึกษากรณีศึกษาลักษณะของโคเฮาส์ซึ่งในต่างประเทศ โดยการวิเคราะห์ภายใต้ประเด็นในการนำมาประยุกต์ใช้กับบริบทชุมชนของไทย โดยมีระยะเวลาดำเนินงาน ตั้งแต่เดือนตุลาคม - เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2559

(5) ศึกษากรณีศึกษาลักษณะของโคเฮาส์ซึ่งในประเทศไทยจากมุมมองภาครัฐ และภาคเอกชนที่มีอยู่ในปัจจุบันจากโครงการต่าง ๆ โดยมีระยะเวลาดำเนินงาน ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน - เดือนธันวาคม พ.ศ. 2559

(6) สรุปผลการวิเคราะห์ถึงปัญหาในพื้นที่ส่วนกลาง ของโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้เข้ากับชุมชนของไทย เช่น กิจกรรมที่สอดคล้องต่อพฤติกรรมของชุมชนไทย กฎเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นเพื่อการอยู่อาศัยร่วมกันของคนในชุมชน วิเคราะห์ต้นทุนในการก่อสร้าง โดยมีระยะเวลาดำเนินงาน ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน - เดือนมกราคม พ.ศ. 2560

(7) การออกแบบต้นแบบโคเฮาส์ซึ่งที่เข้ากับชุมชนของไทย โดยมีการออกแบบพัฒนาแบบ และเลือกแบบที่ดีที่สุดโดยมีระยะเวลาดำเนินงาน ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2559 - เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560

(8) สรุปผลการศึกษาจากศึกษาข้อมูลทั้งหมด ได้แก่ ลักษณะของกิจกรรมที่เข้ากับพฤติกรรมของคนไทย ขนาดและจำนวนของผู้อยู่อาศัยต่ออาคาร กฎเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นและปฏิบัติร่วมกันภายในชุมชน กรณีศึกษาในพื้นที่ส่วนกลาง โดยมีระยะเวลาดำเนินงาน ตั้งแต่เดือนมกราคม - เดือนเมษายน พ.ศ. 2560

(9) การนำผลการออกแบบให้ตัวแทนชุมชน โดยการสัมภาษณ์ตรวจสอบและประเมินผล ทำการปรับปรุงแก้ไขการออกแบบ โดยมีระยะเวลาดำเนินงาน ตั้งแต่เดือนมีนาคม - เดือนเมษายน พ.ศ. 2560

(10) การจัดเตรียมเอกสารเพื่อการนำเสนอผลการดำเนินการวิจัยของงานวิจัย และสรุปผลการศึกษา โดยมีระยะเวลาดำเนินงาน ตั้งแต่เดือนมีนาคม - เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2560

(11) นำเสนอผลการศึกษาของงานวิจัย เพื่อเผยแพร่ในวารสารวิชาการ งานประชุมวิชาการที่ได้รับการยอมรับ โดยมีระยะเวลาดำเนินงาน เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2560

(12) การรวบรวมจัดทำเอกสารการทำวิจัยเพื่อการจัดทำรูปเล่มวิทยานิพนธ์ โดยมีระยะเวลาดำเนินงาน เดือนมิถุนายน - เดือนสิงหาคม พ.ศ. 2560

โดยสรุปขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินการศึกษาดังตารางที่ 3.5

ตารางที่ 3.5

ระยะเวลาในการดำเนินการศึกษา

รายละเอียดของกิจกรรม	ระยะเวลาการดำเนินการศึกษา(เดือน)												
	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.
	59	59	59	59	59	60	60	60	60	60	60	60	60
1.ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย													
2.การเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อยจากแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์													
3.ศึกษารูปแบบโคเฮาส์ซึ่งตามหลักการและทฤษฎีในหนังสือ เอกสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะสำคัญของโคเฮาส์ซึ่ง													
4.ศึกษารณศึกษาลักษณะโคเฮาส์ซึ่งในต่างประเทศโดยการวิเคราะห์ภายใต้ประเด็นในการนำมาประยุกต์กับชุมชนของไทย													
5.ศึกษารณศึกษาลักษณะโคเฮาส์ซึ่งในประเทศไทยจากมุมมองภาครัฐและภาคเอกชน													
6.สรุปผลการวิเคราะห์ถึงปัญหาในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้เข้ากับชุมชนของไทย													
7.การออกแบบต้นแบบโคเฮาส์ซึ่งที่เข้ากับชุมชนของไทย โดยมีการออกแบบ พัฒนาแบบและเลือกแบบที่ดีที่สุด													
8.สรุปผลการศึกษาจากข้อมูลทั้งหมดจากพฤติกรรมของคนไทย กฎเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นและปฏิบัติร่วมกันภายในชุมชน													
9.การนำผลการออกแบบให้ตัวแทนชุมชนประเมินผลปรับปรุงแก้ไขการออกแบบ													
10.จัดเตรียมเอกสารในการเสนอผลการดำเนินการวิจัยและสรุปผลการศึกษา													
11.นำเสนอผลการศึกษาเพื่อเผยแพร่ในวารสารวิชาการ/งานประชุมวิชาการBERAC													
12.รวบรวมจัดทำเอกสารการวิจัยจัดทำรูปเล่มวิทยานิพนธ์													

บทที่ 4

ผลการวิจัย

การวิจัยเรื่อง การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางโครงการที่พักอาศัยแนวตั้งสำหรับผู้มีรายได้น้อย ทำการศึกษาที่อยู่อาศัยแนวตั้งและแนวราบสำหรับผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่เขตปริมณฑล จังหวัดนครปฐม เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ได้แก่ แบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์ พื้นที่ทำการศึกษาวิจัยนี้แบ่งเป็น 2 ลักษณะโครงการ คือ โครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการบ้านมั่นคง รวมทั้งหมด 6 โครงการ ดังนี้

ลักษณะอาคารที่พักอาศัยแนวตั้ง ลักษณะอาคารสูง จำนวน 3-5 ชั้น ได้แก่

1. โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ)
2. โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7
3. โครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 (พระประโทน)

ลักษณะอาคารที่พักอาศัยแนวราบ ลักษณะบ้านเดี่ยว และบ้านแถว ได้แก่

4. โครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า
5. โครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อ
6. โครงการบ้านมั่นคงทัพหลวง

กลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ทำการศึกษามีจำนวน 446 คน และกลุ่มประธานคณะกรรมการสำนักงานนิติบุคคล ประธานสหกรณ์ชุมชน จำนวน 6 คนและทำการเก็บข้อมูลจากคณะกรรมการสำนักงานนิติบุคคล และคณะกรรมการสหกรณ์ชุมชน

ผลการศึกษาจากการแจกแบบสอบถามความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และกิจกรรมที่ทำในที่พักอาศัย แบ่งออกเป็น 6 ส่วน ได้แก่ ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม กิจกรรมที่ทำในที่พักอาศัยอยู่ในโครงการ ข้อมูลด้านความพึงพอใจในการอยู่อาศัย ข้อมูลด้านความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง การบริหารจัดการในชุมชน และข้อเสนอแนะ จากการดำเนินการสัมภาษณ์ประธานคณะกรรมการสำนักงานนิติบุคคลประธาน สหกรณ์ชุมชน ในพื้นที่ที่ทำการศึกษาก็คือเป็นการสอบถามความพึงพอใจ ความต้องการสำหรับพื้นที่ส่วนกลางในโครงการที่อยู่อาศัย และความคิดเห็นสำหรับการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันมาประยุกต์ใช้ เพื่อเป็นการได้ข้อมูลเป็นภาพรวมของทุกโครงการทำให้ข้อมูลจากการสอบถามครอบคลุมในพื้นที่ขอบเขตของประชากรที่ศึกษา ผู้วิจัยทำการสรุปข้อมูลสภาพโครงการปัจจุบัน แบบสอบถามและสัมภาษณ์จากการเก็บข้อมูล เพื่อสรุปพฤติกรรม กิจกรรม และความคิดเห็นต่อพื้นที่ส่วนกลาง แบ่งโครงสร้างดังนี้

- 4.1 ลักษณะทางกายภาพพื้นที่อยู่อาศัย และพื้นที่ส่วนกลางของโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อย และรายละเอียดเบื้องต้นของแต่ละโครงการทั้ง 6 โครงการ
- 4.2 สรุปผลวิเคราะห์จากการแจกแบบสอบถามผู้อยู่อาศัย จำนวน 446 คนในพื้นที่จังหวัดนครปฐม
- 4.3 สรุปผลจากการสัมภาษณ์ประธานชุมชนที่เป็นตัวแทนของชุมชนในการดำเนินงานของโครงการ
- 4.4 เสนอการนำลักษณะการใช้พื้นที่ส่วนร่วมกันด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่งประยุกต์ใช้กับโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

4.1 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่ส่วนกลางของโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อย

4.1.1 โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ)



ภาพที่ 4.1 ภาพถ่ายดาวเทียมโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ). จากภาพถ่ายดาวเทียมโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (25 มกราคม 2560) สืบค้นจาก <https://goo.gl/maps/yVaFcbPmjk42>

ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่หมู่ 2 ถนนพุทธมณฑลสาย 5 ตำบลบางกระพี้ อำเภอสามปราน จังหวัดนครปฐม ลักษณะโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ที่ตั้งอยู่ใกล้กับพุทธมณฑลจึงมีข้อจำกัดในด้านความสูง เป็นอาคารสูง 3 ชั้น ดังภาพที่ 4.1 จำนวน 33 อาคาร แต่ละอาคารมี 24 ห้อง รวมจำนวน 792 ห้อง มีลักษณะเป็นห้องประเภทหนึ่งห้องนอนขนาดพื้นที่พักอาศัย 33 ตารางเมตร (24 หน่วย) พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ได้แก่ พื้นที่ร้านค้าชุมชน สวนสาธารณะ สวนหย่อม สนามกีฬา แปลงปลูกผักสวนครัว ที่จอดรถยนต์ และถนนสาธารณะ ดังภาพที่ 4.2



ภาพที่ 4.2 ผังบริเวณโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ). จาก โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (25 มกราคม 2560) สืบค้นจาก <http://dhds.nha.co.th/nhasales/NHARentSale.aspx>



ภาพที่ 4.3 สนามกีฬาและเครื่องออกกำลังกายภายในโครงการ

พื้นที่ใช้งานภายในอาคารของโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 เป็นอาคารชุดพักอาศัยไม่มีลิฟต์ พื้นที่พักอาศัยชั้นล่างของอาคารมีทางลาดอำนวยความสะดวกเบื้องต้นสำหรับผู้พิการที่พักอาศัยโดยรูปแบบอาคารเป็น อาคารมาตรฐาน 3 ชั้น มีรายละเอียดของอาคารดังนี้

อาคารมาตรฐาน 3 ชั้น

อาคารชุดพักอาศัยประเภทอาคารสูงมีความสูง 12.5 เมตร แต่ละอาคารมีจำนวนห้องพัก 24 ห้อง รวมจำนวนห้องพัก 792 ห้อง แต่ละอาคารมีขนาดพื้นที่อาคาร 1,933 ตารางเมตร แบ่งพื้นที่การใช้งาน ดังตารางที่ 4.1 แสดงพื้นที่ใช้สอยแต่ละชั้นออกเป็น ดังนี้



ภาพที่ 4.4 อาคารชุดพักอาศัย โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5
ตารางที่ 4.1

พื้นที่ใช้สอยและลักษณะการใช้งานภายในอาคาร

ชั้น	พื้นที่ใช้สอยและลักษณะการใช้งาน
ชั้น 1	ทางลาดสำหรับผู้พิการจัดให้สำหรับผู้พิการพักอาศัย ห้องพักอาศัย จำนวน 8 ห้องและห้องเครื่อง
ชั้น 2-3	ห้องพักอาศัย จำนวน 8 ห้องในแต่ละชั้น รวมจำนวน 24 ห้อง
ชั้นหลังคา	วางถังเก็บน้ำ

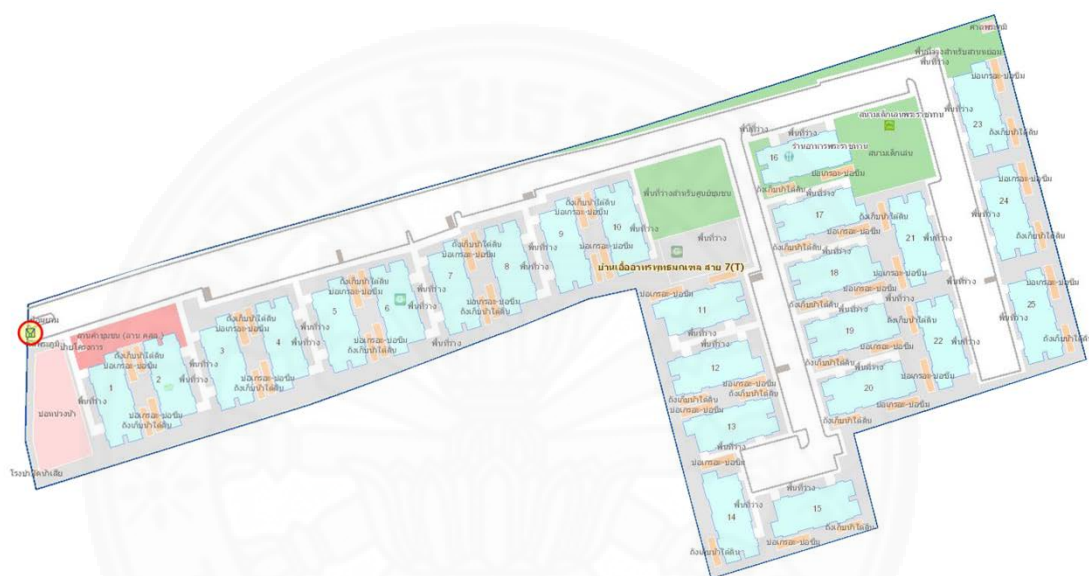
4.1.2 โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7



ภาพที่ 4.5 ภาพถ่ายดาวเทียมโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7. จาก ภาพถ่ายดาวเทียม
โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7 (23 มกราคม 2560) สืบค้นจาก
<https://goo.gl/maps/hcwkSwhZdv62>

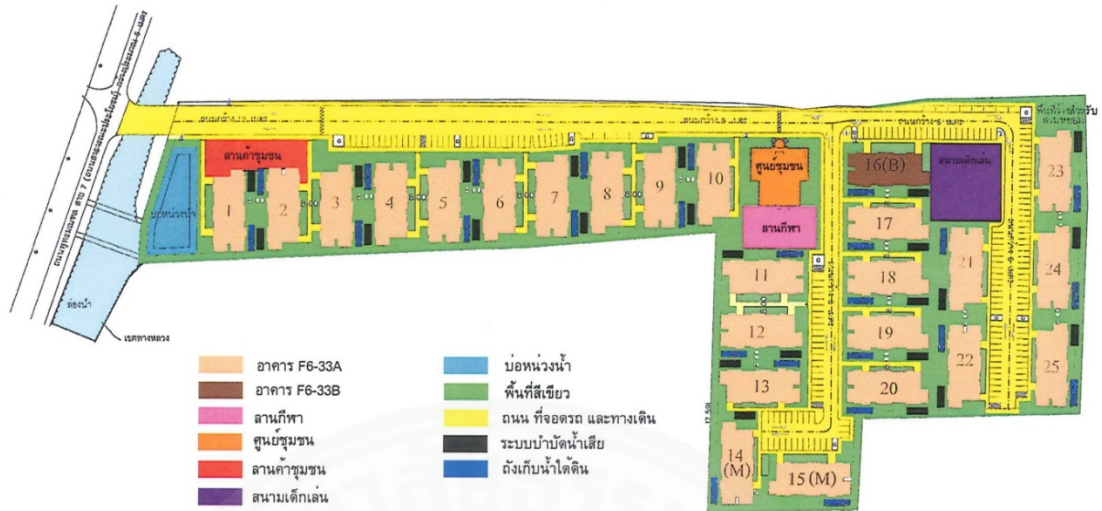
ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่หมู่ 10 ถนนพุทธมณฑลสาย 7 ตำบลท่าตลาด อำเภอ
สามพราน จังหวัดนครปฐม ลักษณะโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย บนพื้นที่ขนาด 20 ไร่ 1 งาน

พื้นที่ใช้สอยในอาคารทั้งหมด 10,625 ตารางเมตร อาคารมีความสูง 5 ชั้น จำนวน 25 อาคาร สูง 17 เมตร แต่ละอาคารมี 45 ห้อง ขนาดพื้นที่ที่พักอาศัยภายในอาคาร มีขนาด 24 และ 33 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องเอนกประสงค์ 1 ห้อง ห้องนอน 1 ห้อง และห้องน้ำ 1 ห้อง รวมจำนวนห้องพักอาศัย 1,121 ห้อง (เฉลี่ยอยู่พักอาศัย 4 คนต่อหนึ่งห้อง) และสามารถรองรับจำนวนประชากรผู้อยู่อาศัยเต็มโครงการได้จำนวน 4,484 คน พื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ศูนย์ชุมชน ลานร้านค้าชุมชน สวนสาธารณะ สวนหย่อมลานกีฬา และสนามเด็กเล่น ดังภาพที่ 4.6



ภาพที่ 4.6ผังบริเวณโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7. จาก บ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7 (23 มกราคม 2560) สืบค้นจาก <http://dhds.nha.co.th/nhasales/NHARentSale.aspx>

ลักษณะพื้นที่ใช้งานภายในอาคารของโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7 เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น แต่ไม่มีลิฟต์สำหรับผู้อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติจะทำการคัดเลือกผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้พิการให้พักอาศัยชั้นล่างของอาคารเพื่ออำนวยความสะดวกในเบื้องต้นสำหรับผู้พิการที่พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยรูปแบบอาคารแบ่งออกเป็น 2 รูปแบบ คือ อาคารแบบชุดพักอาศัย 45 ห้อง มีจำนวน 24 อาคาร ประเภทอาคารแบบชุดพักอาศัย 41 ห้อง มีจำนวน 1 อาคาร และศูนย์ชุมชน มีรายละเอียดของอาคารแต่ละรูปแบบ ดังภาพที่ 4.7 ดังนี้



ภาพที่ 4.7 ผังบริเวณโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7. จาก โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7 (25 มกราคม 2560) สืบค้นจาก <http://eia.onep.go.th/projectdetail.php?id=2705>

(1) อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 45 ห้อง เป็นอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูง มีความสูง 17 เมตร จำนวน 5 ชั้น ทั้งหมด 24 อาคาร แต่ละอาคารมีจำนวนห้องพัก 45 ห้อง รวมจำนวนห้องพัก 1,080 ห้อง แต่ละอาคารมีขนาดพื้นที่อาคาร 1,933 ตารางเมตร (พื้นที่อาคารชั้นล่าง มีขนาด 476 ตารางเมตร) แบ่งพื้นที่การใช้งานแต่ละชั้นออกเป็น ดังตารางที่ 4.2



ภาพที่ 4.8 บริเวณด้านหน้าโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7

ตารางที่ 4.2

ประเภทของพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารแต่ละชั้น แบบอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 45 ห้อง

ชั้น	พื้นที่ใช้สอยและลักษณะการใช้งาน
ชั้น 1	ทางลาดสำหรับผู้พิการจัดให้สำหรับผู้พิการพักอาศัย ห้องพักอาศัย จำนวน 8 ห้องและห้องเครื่อง
ชั้น 2-5	ห้องพักอาศัย จำนวน 9 ห้องในแต่ละชั้น รวมจำนวน 36 ห้อง
ชั้นหลังคา	วางถังเก็บน้ำ

(2) อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 41 ห้อง เป็นอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูง มีความสูง 17 เมตร จำนวน 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยภายในอาคารมีจำนวนห้องพัก 41 ห้อง แต่ละอาคารมีขนาดพื้นที่อาคาร 1,933 ตารางเมตร (พื้นที่อาคารชั้นล่าง มีขนาด 476 ตารางเมตร) แบ่งพื้นที่การใช้งานแต่ละชั้นออกเป็น ดังตารางที่ 4.3



ภาพที่ 4.9 อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 41 ห้องของโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7 ตารางที่ 4.3

ประเภทของพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารแต่ละชั้น แบบอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 41 ห้อง

ชั้น	พื้นที่ใช้สอยและลักษณะการใช้งาน
ชั้น 1	ทางลาดสำหรับผู้พิการจัดให้สำหรับผู้พิการพักอาศัย ห้องพักอาศัย จำนวน 4 ห้อง ห้องเครื่อง สำนักงานอาคารชุด ลานเอนกประสงค์ และห้องเอนกประสงค์
ชั้น 2-5	ห้องพักอาศัย จำนวน 9 ห้องในแต่ละชั้น รวมจำนวน 36 ห้อง
ชั้นหลังคา	วางถังเก็บน้ำ

(3) ศูนย์ชุมชน เป็นอาคาร 2 ชั้น ที่มีขนาดพื้นที่การใช้สอยภายในอาคาร 977.50 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารชั้นล่าง มีขนาด 602.76 ตารางเมตร สถาปัตยกรรมบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7 การคาดการณ์จำนวนผู้อยู่อาศัยภายในห้องพักอาศัยมีขนาดพื้นที่ 2 ขนาด คือ ขนาดพื้นที่ 24 ให้มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 3 คนต่อห้อง และขนาดพื้นที่ 33 ตารางเมตรให้มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 4 คนต่อห้อง ในปัจจุบันมีจำนวนผู้เข้าพักอาศัยแล้วประมาณ ร้อยละ 40 ของจำนวนห้องพัก จำนวน 448 ห้อง (จากจำนวนห้องพัก 1,121 ห้อง) โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้

(1) โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7 จำนวน 12 อาคาร ภายใต้การดูแลสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดอัตรการอยู่อาศัยจริงในปัจจุบัน 448 ห้อง เนื่องจากการขาดผ่อนชำระต่อธนาคารพาณิชย์จึงเกิดการยึดห้องพักอาศัย ลักษณะการอยู่อาศัยปัจจุบันแบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่ ผู้อยู่อาศัยแบบเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และแบบผู้เช่ารายเดือน

1.1 ผู้อยู่อาศัยแบบเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

มีจำนวนประมาณ 220 ห้อง ผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยอาคารชุดกับธนาคารพาณิชย์ เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จำนวนปีในการผ่อนชำระขึ้นอยู่กับอายุผู้กู้ 20-30 ปี โดยอยู่ภายใต้การดูแลของการเคหะแห่งชาติระยะเวลา 5 ปีแรกห้ามมีการเปลี่ยนมือผู้อยู่อาศัยจึงทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้แล้วจึงสามารถซื้อขาย และแลกเปลี่ยนได้

ตารางที่ 4.4

ประเภทของห้องชุดพักอาศัยตามขนาดพื้นที่ใช้สอย

ประเภทของขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาอาคารชุด (บาทต่อห้อง)	ผ่อนชำระต่อเดือน (บาทต่อเดือน)	ค่าส่วนกลาง (บาทต่อเดือน)
พื้นที่ขนาด 24	380,000	2,500	250
พื้นที่ขนาด 33	460,000	3,600	250

1.2 ผู้อยู่อาศัยแบบผู้เช่ารายเดือน

มีจำนวนประมาณ 180 ห้อง โดยผู้อยู่อาศัยเดิมไม่สามารถผ่อนชำระได้จึงถูกการเคหะแห่งชาติยึด และมีบริษัทหนึ่งเช่าการเคหะแห่งชาติเป็นทำเป็นห้องเช่ารายเดือนให้พนักงานโรงงาน บริษัทใกล้เคียงในพื้นที่มาทำการเช่าอยู่ ราคาเช่าในแต่ละชั้นต่อเดือน ได้แก่ ชั้น 5 ราคา 1,600 บาท ชั้น 4 ราคา 1,800 บาท ชั้น 3 ราคา 2,000 บาท ชั้น 2 ราคา 2,200 บาท และราคา 2,500 บาท ดังตารางที่ 4.4

(2) ที่พักอาศัยสำหรับทหารรักษาพระองค์ จำนวน 13 อาคาร เพื่อเป็นสวัสดิการของทหารรักษาพระองค์ เป็นพื้นที่เขตพระราชฐาน ดังภาพที่ 4.10



ภาพที่ 4.10 อาคารที่พักอาศัยทหารรักษาพระองค์ เขตพระราชฐาน

4.1.3 โครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 (พระประโทน)



ภาพที่ 4.11 ภาพถ่ายดาวเทียมโครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 (พระประโทน). จาก ภาพถ่ายดาวเทียมโครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 (21 มกราคม 2560) สืบค้นจาก <https://goo.gl/maps/8AbDsDyoX3Q2>

ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ถนนเพชรเกษม ตำบลพระประโทน อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม ประเภทอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้น้อยในชุมชนเมืองได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ หน่วยงานการเคหะแห่งชาติ โครงการตั้งอยู่ติดถนนเพชรเกษมสะดวกในการเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนบุคคลแต่ไม่มีรถประจำทางผ่านเพราะเป็นถนนคู่ขนาน บนพื้นที่ขนาด 30 ไร่ 3 งาน 9 ตารางวา ประเภทอาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 33 อาคาร แต่ละอาคารมีขนาดพื้นที่ภายในอาคารประกอบด้วยห้องประเภทหนึ่งห้องนอนขนาด 33 ตารางเมตร (40 หน่วย) และขนาด 24 ตารางเมตร (4 หน่วย) รวมทั้งหมดมี 44 ห้องต่ออาคาร รวมจำนวนห้องพักอาศัย 1,444 ห้อง และสามารถรองรับ

จำนวนประชากรผู้อยู่อาศัยเต็มโครงการ 5,644 คน ความสูง 14.5 เมตร พื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ศูนย์ชุมชน พื้นที่ร้านค้าชุมชน สวนสาธารณะ สนามกีฬา เครื่องออกกำลังกาย และสนามเด็กเล่น ดังภาพที่ 4.12



ภาพที่ 4.12 ผังบริเวณโครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 (พระประโทน). จาก โครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 (21 มกราคม 2560) สืบค้นจาก <http://dhds.nha.co.th/nhasales/NHARentSale.aspx>



ภาพที่ 4.13 สนามเด็กเล่นและพื้นที่สวนหย่อมของโครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 (พระประโทน) ลักษณะพื้นที่ใช้งานภายในอาคารของโครงการ เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น แต่ไม่มีลิฟต์สำหรับผู้อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติจะทำการคัดเลือกผู้อยู่อาศัยที่ เป็นผู้พิการให้พัก

อาศัยชั้นล่างของอาคารเพื่ออำนวยความสะดวกในเบื้องต้นสำหรับผู้พิการที่พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยแบ่งรูปแบบออกเป็น 2 รูปแบบ คือ อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 44 ห้อง และอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 40 ห้อง มีรายละเอียดของอาคารแต่ละรูปแบบ ดังนี้

(1) อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 44 ห้อง เป็นอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูง จำนวนอาคาร 31 อาคาร จำนวน 5 ชั้นแต่ละอาคารมีจำนวนห้องพัก 44 ห้อง เป็นห้องขนาด 24 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง และ 33 ตารางเมตร จำนวน 40 ห้อง รวมจำนวนห้องพัก 1,364 ห้อง แต่ละอาคารมีขนาดพื้นที่อาคาร 1,940 ตารางเมตร แบ่งพื้นที่การใช้งานแต่ละชั้น ดังตารางที่ 4.5 ตารางที่ 4.5

พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 44 ห้อง

ชั้น	พื้นที่ใช้สอยและลักษณะการใช้งาน
ชั้น 1	ทางลาดสำหรับผู้พิการจัดให้สำหรับผู้พิการพักอาศัย ห้องพักอาศัย จำนวน 8 ห้อง และห้องเครื่อง
ชั้น 2-5	ห้องพักอาศัย จำนวน 9 ห้องในแต่ละชั้น รวมจำนวน 36 ห้อง
ชั้นหลังคา	วางถังเก็บน้ำ

(2) อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 40 ห้อง

เป็นอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูง จำนวน 2 อาคาร 5 ชั้นแต่ละอาคารมีจำนวนห้องพัก 40 ห้อง เป็นห้องขนาด 24 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง และ 33 ตารางเมตร จำนวน 36 ห้อง รวมจำนวนห้องพัก 80 ห้อง แต่ละอาคารมีขนาดพื้นที่อาคาร 1,938 ตารางเมตร แบ่งพื้นที่การใช้สอย และการใช้งานแต่ละชั้น ดังตารางที่ 4.6 ตารางที่ 4.6

พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารแบบชุดพักอาศัยจำนวน 40 ห้อง

ชั้น	พื้นที่ใช้สอยและลักษณะการใช้งาน
ชั้น 1	ทางลาดสำหรับผู้พิการจัดให้สำหรับผู้พิการพักอาศัย ห้องพักอาศัย จำนวน 4 ห้อง ห้องเครื่อง สำนักงานอาคารชุด ลานเอนกประสงค์และห้องเอนกประสงค์
ชั้น 2-5	ห้องพักอาศัย จำนวน 9 ห้องในแต่ละชั้น รวมจำนวน 36 ห้อง
ชั้นหลังคา	วางถังเก็บน้ำ

ตารางที่ 4.7

ขนาดพื้นที่การใช้งานภายในโครงการ

ประเภทการใช้งาน	ขนาดพื้นที่ (ตารางวา)	ร้อยละ	พื้นที่ใช้สอยภายใน อาคาร (ตร.ม.)
อาคารชุดพักอาศัย	13,794	28	64,036.44
ศูนย์ชุมชน	539	1.12	539
ถนนสาธารณะและที่จอดรถ	15,131	30.74	-
สนามกีฬา	823	1.67	-
ร้านค้าชุมชน	800	1.62	-
บ่อน้ำ	2,832	5.75	-
สนามเด็กเล่น	465	0.94	-
สวนสาธารณะ	14,852	30.16	-
รวมทั้งหมด	49,236 (30-0-9ไร่)	100	64,575.44

หมายเหตุ : จาก การพัฒนาที่อยู่อาศัย “บ้านมั่นคงภาคตะวันตก”, โดย อุดมศรี ศิริลักษณ์พร, 2551, สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์.



ภาพที่ 4.14 พื้นที่สวนหย่อมระหว่างอาคารโครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 (พระประโทน)

สภาพโครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 (พระประโทน) ตามแนวคิดของการเคหะแห่งชาติ ได้มีการกำหนดให้ ห้องพักอาศัยมีขนาดพื้นที่ 2 ขนาด คือ ขนาดพื้นที่ 24 ตารางเมตรให้มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 3 คนต่อห้อง และขนาดพื้นที่ 33 ตารางเมตรให้มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 4 คนต่อห้อง โดยสำนักงานนิติบุคคลดูแล และบริหารจัดการโครงการ รักษาความปลอดภัย พื้นที่ส่วนกลาง จัดระเบียบผู้พักอาศัย ทำการดูแลรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ถนนสาธารณะ ทางเดิน

เท่า พื้นที่สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น พื้นที่สวนหย่อมรอบโครงการ และไฟฟ้าส่องสว่าง จำนวนผู้เข้าพักอาศัยแล้วประมาณ ร้อยละ 40 ของจำนวนห้องพัก ดังภาพที่ 4.14

ในปัจจุบันโครงการยังขายห้องพักอาศัยยังไม่หมด และเกิดการขาดผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยทำให้เกิดเป็นห้องว่างจำนวนมาก ลักษณะของผู้อยู่อาศัยแบ่งเป็น 3 ส่วน ได้แก่ เจ้าของกรรมสิทธิ์ผ่อนชำระกับธนาคารพาณิชย์ ผู้เช่าห้องพักอาศัย และข้าราชการตำรวจ สังกัดตำรวจภูธรจังหวัดนครปฐม โดยสำนักงานตำรวจแห่งชาติได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารที่พักอาศัยภายในโครงการ เพื่อเป็นสวัสดิการด้านที่พักรักษาตัวของข้าราชการตำรวจ สังกัดตำรวจภูธรจังหวัดนครปฐม มีจำนวน 4 อาคาร ได้แก่ อาคาร 29 30 32 และ 33 รวมจำนวน 176 ห้อง

4.1.4 โครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า



ภาพที่ 4.15 ภาพถ่ายดาวเทียมโครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม.

จาก ภาพถ่ายดาวเทียมโครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า (20 มกราคม 2560) สืบค้นจาก

<https://goo.gl/maps/thCuHTTiefC2>

ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่หมู่ 2 ตำบลบางแก้วฟ้า อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม สภาพชุมชนเดิมเป็นชาวบ้านในพื้นที่ตำบลบางแก้วฟ้า มีการอยู่อาศัยกระจัดกระจายตามแหล่งชุมชนในพื้นที่ ลักษณะการอยู่อาศัยเดิมไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง สภาพบ้านเรือนที่อยู่อาศัยมีความแออัด ทรุดโทรม ไม่มั่นคง และมีรายได้น้อย ลักษณะบ้านที่อยู่อาศัยเดิมเป็นบ้านเช่า บุกรุกที่ดินเอกชน และครอบครัวขยายทำให้ขนาดที่อยู่อาศัยเดิมไม่เพียงพอในการอยู่อาศัย ชุมชนบางแก้วฟ้าจึงเป็นผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนต้องการที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป ทำงานโรงงาน และเกษตรกร ชุมชนได้รับความช่วยเหลือจากองค์การบริหารส่วนตำบลบางแก้วฟ้าร่วมมือกับวัดบางพระ และสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ร่วมกันจัดตั้งบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้าขึ้น เพื่อแก้ไขปัญหาความยากจนด้านที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย โดยทำการรื้อย้ายชุมชนไปที่ตั้งใหม่ ก่อสร้างบ้านบนที่ดินให้เช่าของวัดบางพระ ขนาดพื้นที่ 5 ไร่ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนได้อนุมัติงบประมาณสนับสนุนโครงการเป็นเงินอุดหนุนเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย

การจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานบางแก้วฟ้า จำกัด เป็นสหกรณ์ออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยมีจำนวนสมาชิกในสหกรณ์ สมาชิกแรกเข้าจำนวน 48 คน และปัจจุบันเพิ่มเป็น 77 คน จำนวน 46 ครั้วเรือน จากเดิมจำนวน 48 ครั้วเรือนเนื่องจากย้ายไปทำงานที่อื่นจึงย้ายที่อยู่อาศัย และไม่ได้เป็นสมาชิกสหกรณ์ จัดแบ่งพื้นที่อยู่อาศัยสัดส่วนร้อยละ 70 ของที่ดิน ขนาดพื้นที่อยู่อาศัยแปลงละ 30 ตารางวา จำนวน 48 แปลง และสัดส่วนร้อยละ 30 ของที่ดินจัดสรรเป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์ของหมู่บ้าน โดยองค์การบริหารส่วนตำบลบางแก้วฟ้าดูแล และให้ความช่วยเหลือกับผู้อยู่อาศัยในชุมชนบางแก้วฟ้า การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางของชุมชนดำเนินการโดยจัดตั้งกลุ่มคณะกรรมการสหกรณ์ชุมชน ออกกฎระเบียบการอยู่อาศัยร่วมกัน และจัดสรรดูแลผลประโยชน์ร่วมกัน พื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ศาลาประชุมของชุมชน ลานฉายภาพยนตร์สำหรับเด็กในชุมชน พื้นที่ชมรมวงดนตรีไทย ศาลพระภูมิชุมชน ลานโล่งชุมชน และเครื่องออกกำลังกาย ดังภาพที่ 4.16



ภาพที่ 4.16 ลานโล่งของชุมชน และศาลพระภูมิชุมชน

แบบบ้านภายในโครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้ามีจำนวน 5 แบบ ได้แก่

1. บ้านชั้นเดียว ราคา 135,300 บาท จำนวน 18 หลัง
2. บ้านชั้นเดียว ราคา 180,650 บาท จำนวน 14 หลัง
3. บ้านชั้นเดียว ราคา 188,850 บาท จำนวน 9 หลัง
4. บ้าน 2 ชั้นใต้ถุนโล่ง ราคา 193,740 บาท จำนวน 5 หลัง
5. บ้าน 2 ชั้นใต้ถุนโล่ง ราคา 243,000 บาท จำนวน 2 หลัง



ภาพที่ 4.17 ศาลาประชุม และสภรณ์ของโครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า

การบริหารจัดการสินเชื่อ ทางสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนให้สหกรณ์กู้ในอัตราร้อยละ 4 ทางสหกรณ์ให้สมาชิกกู้ในอัตราร้อยละ 6 มีส่วนต่างร้อยละ 2 โดยส่วนต่างทางกลุ่มได้บริหารจัดการ ได้แก่ ด้านการบริหารจัดการร้อยละ 30 ด้านกองทุนป้องกันความเสี่ยงร้อยละ 40 ด้านเงินปันผลร้อยละ 20 และด้านสวัสดิการร้อยละ 10

ตารางที่ 4.8

สรุปลักษณะพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า

ลักษณะการปรับปรุง	เช่าที่ดินวัดบางพระ (5.09 ไร่) 8,137.53 ตารางเมตร
สัดส่วนลักษณะการใช้พื้นที่	เพื่ออยู่อาศัย 66.47% พื้นที่ส่วนกลาง 33.53%
เนื้อที่พื้นที่อยู่อาศัยทั้งโครงการ	1,320 ตารางวา 5,409.38 ตารางเมตร
จำนวนที่อยู่อาศัย	48 แปลง อยู่อาศัยจริงจำนวน 46 แปลง
ขนาดพื้นที่แต่ละแปลง	27.50 ตารางวา
การจัดสรรที่ดินเพื่อสาธารณประโยชน์ร่วมกัน	พื้นที่สาธารณะ 1,258.15 ตร.ม. คิดเป็น 15.46% ประกอบด้วย สวนพักผ่อน สนามเด็กเล่น 857.68 ตร.ม. ศาลาชุมชน 262.47 ตร.ม. ศาลชุมชน 138 ตร.ม. ถนนและบ่อบำบัด 1,470 ตร.ม. (18.06%)
จุดเด่นของที่ตั้ง	อยู่ใกล้กับวัดบางพระ ใกล้กับย่านชุมชน มีความสะดวกในการคมนาคม
จุดด้อยของที่ตั้ง	ที่ดินมีราคาแพง ขนาดที่ดินจึงจำกัด และพื้นที่มีขนาดเล็ก
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน	135,300 - 243,000 บาท/คน
ระยะเวลาผ่อนชำระ (เดือน)	180 เดือน (15 ปี)
ค่าผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (บาท/เดือน)	1,880-2,000 บาท
ค่าผ่อนชำระที่ดิน (บาท/คน)	ลักษณะเช่าที่ดินวัดบางพระจึงไม่เสียค่าเช่าที่ดิน
รวมผ่อนชำระค่าบ้านและที่ดิน (บาท/เดือน)	1,880-2,000 บาท
การอนุมัติงบประมาณ	สาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสียรายครัวเรือน 1,776,000 บาท งบสนับสนุน 20,000 บาท จำนวน 960,000 บาท สินเชื่อที่อยู่อาศัย 8,568,000 บาท

หมายเหตุ : จาก การพัฒนาที่อยู่อาศัย “บ้านมั่นคงภาคตะวันตก”, โดย อุดมศรี ศิริลักษณ์พร, 2551, สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์.

4.1.5 โครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อ



ภาพที่ 4.18 ภาพถ่ายดาวเทียมโครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อ อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม. จาก ภาพถ่ายดาวเทียมโครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อ (15 มกราคม 2560) สืบค้นจาก <https://goo.gl/maps/EMqQKgyPf8v>

ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่หมู่ 12 ตำบลโพรงมะเดื่อ อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม บนเนื้อที่ดิน 5 ไร่ ลักษณะชุมชนเดิมอยู่บริเวณริมทางรถไฟของตำบลโพรงมะเดื่อ และตำบลหนองดินแดง อยู่อาศัยอย่างกระจัดกระจายไม่เป็นระเบียบ ชาวบ้านมีรายได้น้อย ประกอบอาชีพรับจ้างทำสวน ทำไร่ ทำนา ลูกจ้างในฟาร์มเลี้ยงหมู คนงานก่อสร้าง ขายของชำ และทำงานโรงงาน ต่อมาชาวบ้านเดือนร้อนเพราะถูกไล่ที่ ชุมชนโพรงมะเดื่อเดิมตั้งอยู่ริมทางรถไฟระหว่างตำบลโพรงมะเดื่อ และตำบลหนองดินแดง อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม เป็นชุมชนเก่าแก่มีการตั้งถิ่นฐานอยู่อาศัยกันอย่างกระจัดกระจายตามริมทางรถไฟเป็นผู้ที่มีรายได้น้อย

ในปี พ.ศ. 2547 รัฐบาลมีนโยบายการเพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลน แก้ไขปัญหาความยากจนด้านที่อยู่อาศัย และที่ดินทำกินของประชาชนให้ผู้ที่เดือดร้อนลงทะเบียนความยากจน (สย.7) เทศบาลตำบลโพรงมะเดื่อ และสำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จังหวัดนครปฐม ได้ประสานกับชุมชนเพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหาร่วมกัน มียุทธศาสตร์การดำเนินการในการให้ชุมชนและเครือข่ายเป็นเจ้าของโครงการ โดยทำงานร่วมกับหน่วยงานท้องถิ่น และมีภาคีเครือข่ายที่เกี่ยวข้อง การคัดเลือกผู้ที่เดือดร้อนที่สุดก่อนเป็นอันดับแรกจาก 4 ชุมชน คือ ชุมชนโพรงมะเดื่อ 42 ครัวเรือน ชุมชนหนองดินแดง 14 ครัวเรือน ชุมชนริมทางรถไฟ 7 ครัวเรือน และชุมชนริมคลอง 8 ครัวเรือน รวมเป็น 70 ครัวเรือน สมาชิก 150 คน ต่อมาในปี พ.ศ. 2548 ได้รวมตัวกันจัดตั้งเป็นกลุ่มออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยขึ้น



ภาพที่ 4.19 ทางเข้าโครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อ

การจัดหาที่ตั้งใหม่ของชุมชน สภาเทศบาลมิตให้ใช้ที่สาธารณะเป็นที่รกร้างว่างเปล่า ริมบึงหนองพบน้ำ พื้นที่ที่อยู่อาศัยใหม่สำหรับโครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อเป็นที่ดินว่างเปล่าบริเวณข้างบึงหนองพบน้ำ เป็นที่ดินของเทศบาลโดยได้ทำสัญญาเช่าเป็นระยะยาว 30 ปีบนเนื้อที่ 5 ไร่ 2 งาน ตั้งเป็นชุมชนใหม่เพื่อก่อสร้างบ้านมั่นคงเป็นโครงการแก้ปัญหาความยากจน ในด้านที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน โดยมีผู้ยื่นความประสงค์ขอรับความช่วยเหลือจำนวน 70 ครัวเรือน รวมทั้งบ้านเกิดไต้องค์ราชัน 84 พรรษาเป็นบ้านพระราชทานแก่ผู้พิการและผู้ยากไร้ จำนวน 2 หลัง เป็นส่วนหนึ่ง แบ่งเนื้อที่ออกเป็น 70 แปลง ขนาดแปลงละ 18 ตารางวา แบ่งเป็น 3 เฟสในการก่อสร้าง พื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ศาลาประชาคมสหกรณ์ชุมชน ศาลพระภูมิชุมชน ลานโล่งชุมชน สนามเปตอง เครื่องออกกำลังกาย ถนนสาธารณะ บึงน้ำขนาดใหญ่โดยรอบ และทำน้ำของบึงน้ำ



ภาพที่ 4.20 บ้านแถวชั้นเดียวด้านหน้าเต็ม



ภาพที่ 4.21 บ้านแถวสองชั้นด้านหน้าโล่ง

แบบบ้านภายในโครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อมีจำนวน 4 แบบ ได้แก่

1. บ้านแถว 2 ชั้น เต็ม ราคา 214,698 บาท จำนวน 6 หลัง
2. บ้านแถว 2 ชั้น ด้านหน้าโล่ง ราคา 204,698 บาท จำนวน 9 หลัง
3. บ้านแถว 1 ชั้น เต็ม ราคา 139,272 บาท จำนวน 21 หลัง
4. บ้านแถว 1 ชั้น ด้านหน้าโล่ง ราคา 133,187 บาท จำนวน 33 หลัง

ลักษณะบ้านที่สร้างมี 2 ลักษณะ คือ บ้านแถวชั้นเดียว และบ้านแถวสองชั้น ราคาประมาณหลังละ 150,000-200,000 บาท โดยการเอาแรงกันหรือใช้ช่างชุมชน ส่วนวัสดุอุปกรณ์ รวมกันซื้อเพื่อต่อราคา จึงได้ราคาที่ถูกลง ขนาดบ้านมีความเหมาะสมอยู่ได้ทั้งครอบครัว ส่วนการผ่อนชำระบ้านจะอยู่ที่ 1,140-1,900 บาท เมื่อเทียบกับการเช่าบ้านแบบเดิมราคาไม่ต่างกันมาก

การจัดตั้งสหกรณ์บ้านมั่นคงเทศบาลตำบลโพรงมะเดื่อเฉลิมพระเกียรติ จำกัด เป็นสหกรณ์ออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยมีจำนวนสมาชิกสหกรณ์ 200 คน จำนวน 70 ครัวเรือน จัดทะเบียนเป็นกลุ่มสหกรณ์ร่วมกันออมเงินให้ได้ร้อยละ 10 จากนั้นสหกรณ์จึงทำเรื่องขอกู้สินเชื่อ จากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน เพื่อก่อสร้างอาคาร ส่วนเรื่องถนนหนทางท่อระบายน้ำ ท่อประปา และระบบไฟฟ้า รัฐบาลจะอุดหนุนช่วยเหลือให้หลังละ 8 หมื่นบาท ในระหว่างการหาที่ดินจะมีการออมเงินกันทุกเดือน ๆ ละ 500-1,000 บาท เพื่อเป็นทุนเริ่มต้นของชุมชนในระยะเวลาหนึ่งปีกว่าชุมชนมีเงินออมร่วมกัน 1,045,035 บาท ถัดมาได้มีการเสนอของบสาธารณูปโภคนำมาถมที่ดิน สร้างถนน ไฟฟ้า และน้ำประปา เมื่อบ้านมั่นคงเริ่มเป็นรูปเป็นร่างจึงได้เสนอของบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน



ภาพที่ 4.22 ศาลาชุมชน และสหกรณ์ชุมชน

การบริหารจัดการด้านการเงินเพื่อผ่อนชำระที่อยู่อาศัย การจัดการด้านสินเชื่อที่ คุ้มค้ำมา และสามารถเก็บเงินส่งคืนรัฐบาลจึงทำประชาคมของคนภายในชุมชนเพื่อให้การใช้จ่ายเงิน เกิดประโยชน์สูงสุด โดยแบ่งการทำงานเป็น 6 กลุ่มย่อย บริหารจัดการภายในกลุ่ม แต่ละกลุ่มมี จำนวน 10-12 ครัวเรือน ได้แก่ กลุ่มสินเชื่อ กลุ่มออมทรัพย์ กลุ่มปลูกสร้างบ้าน กลุ่มบริหารการ จัดการกองทุน และกลุ่มบริหารภายในสหกรณ์ แบ่งคณะกรรมการออกเป็น 11 คน เพื่อดูแลระบบ กลุ่มย่อยซึ่งทุกขั้นตอนมีความโปร่งใส โดยมีการตรวจสอบจากคณะกรรมการชุมชน สถาบันพัฒนา องค์กรชุมชน และหน่วยงานรัฐท้องถิ่น

เมื่อผู้คนในชุมชนมีบ้านแล้วจึงเริ่มมองหาอาชีพเสริมเพื่อเพิ่มรายได้ โดยได้รับการ ช่วยเหลือจากสำนักงานพิทักษ์เด็กผู้ด้อยโอกาสให้งบประมาณ และส่งเจ้าหน้าที่มาอบรมการทำ ยาหม่อง ทำผักปลอดสารพิษ ทำดอกไม้จันทน์ ปลาร้าทรงเครื่อง น้ำพริก จำหน่ายทั้งภายในและ ภายนอกชุมชน ทำให้สมาชิกมีรายได้เสริมกว่า 1,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเงินจำนวนนี้สามารถช่วยผ่อน บ้านได้

บ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อมีทะเบียนบ้านทุกหลังคาเรือน เป็นชื่อในนามสหกรณ์เพื่อ ป้องกันการขายสิทธิ์ และเพื่อให้เป็นบ้านสำหรับผู้มีรายได้น้อยเท่านั้น หากแต่จะขายสิทธิ์แล้วต้อง เห็นชอบจากสหกรณ์ ว่าคนที่เข้ามาซื้อต้องเป็นคนจน และคนที่ขายต้องมีที่อยู่ถาวร เป็นบ้านที่ รองรับคนจนเป็นโครงการที่เอื้อประโยชน์สำหรับชาวบ้านที่มีรายได้น้อย ให้มีบ้านเป็นของตนเอง ทุก คนในชุมชนยังได้มีส่วนร่วม และบทบาทในการบริหารจัดการด้านต่าง ๆ ในรูปแบบของการแสดง ความคิดเห็นเพื่อนำมาพัฒนาชุมชนของตนให้เข้มแข็งสามารถพึ่งพาตนเองได้

ตารางที่ 4.9

สรุปลักษณะพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อ

ลักษณะการปรับปรุง	รื้อและย้ายไปยังที่ดินใหม่ ชุมชนได้ทำการเช่าที่ดินสาธารณะกับเทศบาลตำบลโพรงมะเดื่อ เป็นที่ดินว่างเปล่า บริเวณบึงหนองพาน้ำ
สัดส่วนลักษณะการใช้พื้นที่	เพื่ออยู่อาศัย 63% พื้นที่ส่วนกลาง 37%
เนื้อที่พื้นที่อยู่อาศัยทั้งโครงการ	1,260 ตารางวา
จำนวนที่อยู่อาศัย	70 แปลง
ขนาดพื้นที่แต่ละแปลง	18 ตารางวา
การจัดสรรที่ดินเพื่อสาธารณะประโยชน์ร่วมกัน	พื้นที่ออกกำลังกาย สนามเปตอง ศาลพระภูมิชุมชน ถนนสาธารณะและบ่อบำบัดน้ำเสีย
จุดเด่นของที่ตั้ง	มีบึงน้ำขนาดใหญ่อยู่บริเวณกลางชุมชน บริเวณใกล้เคียงที่ตั้งเป็นพื้นที่เกษตรกรรม อยู่ใกล้ธรรมชาติ
จุดด้อยของที่ตั้ง	อยู่ห่างไกลจากย่านชุมชน ต้องใช้รถจักรยาน หรือรถจักรยานยนต์ในการสัญจร
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน	133,187 - 214,698 บาท/คน
ระยะเวลาผ่อนชำระ (เดือน)	180 เดือน (15 ปี)
ค่าผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (บาท/เดือน)	บ้านแถวชั้นเดียว ผ่อนชำระ 1,290 บาท บ้านแถวสองชั้น ผ่อนชำระ 2,060 บาท
ค่าผ่อนชำระที่ดิน (บาท/คน)	ไม่เสียค่าดิน เพราะเป็นการเช่าที่ดินสาธารณะของเทศบาลตำบลโพรงมะเดื่อ เป็นระยะเวลา 30 ปี
รวมผ่อนชำระค่าบ้านและที่ดิน (บาท/เดือน)	บ้านแถวชั้นเดียว ผ่อนชำระ 1,290 บาท บ้านแถวสองชั้น ผ่อนชำระ 2,060 บาท
การอนุมัติงบประมาณ	สาธารณูปโภค 4,296,500 บาท งบสนับสนุน 20,000 บาท จำนวน 1,380,000 บาท สินเชื่ออยู่อาศัย 8,025,309 บาท

หมายเหตุ : จาก การพัฒนาที่อยู่อาศัย “บ้านมั่นคงภาคตะวันตก”, โดย อุดมศรี ศิริลักษณ์พร, 2551, สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์กรมหาชน) กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์.

4.1.6 โครงการบ้านมั่นคงทัพหลวง



ภาพที่ 4.23 ภาพถ่ายดาวเทียมโครงการบ้านมั่นคงทัพหลวง อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม.

จาก ภาพถ่ายดาวเทียมโครงการบ้านมั่นคงทัพหลวง (12 มกราคม 2560) สืบค้นจาก

<https://goo.gl/maps/wxT2KabswMS2>

ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่หมู่ 10 ตำบลหนองหญ้าแพรก อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม ชุมชนทัพหลวง ที่ตั้งเดิมของชุมชนอยู่บริเวณริมทางถนนมาลัยแมน อำเภอเมืองนครปฐม จำนวนประชากร 256 ครอบครัว อยู่บนที่ดินของเอกชนพื้นที่ 13 ไร่ ที่ดินเดิมเป็นลักษณะเช่าที่ดินของเอกชน และเช่าห้องแถวเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่มีรายได้น้อยประกอบอาชีพรับจ้าง และค้าขาย ในปี พ.ศ.2545 ได้มีการขยายถนน ยกถนนสูงขึ้น และปรับผิวถนนมาลัย ทำให้ภายในชุมชนเกิดปัญหาน้ำท่วมขังในช่วงฤดูฝน เป็นผลมาจากการปรับปรุงถนน และการขยายถนนทำให้เอกชนเจ้าของที่ดินทำการไล่ที่คนในชุมชนเพื่อนำไปพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์ จึงประกาศให้ชาวบ้านชุมชนทัพหลวงย้ายออกจากที่ดิน ชาวบ้านจึงได้รวมตัวในการร้องทุกข์ยื่นหนังสือต่อศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดนครปฐม มีการดำเนินการรับทราบความเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัย ทางสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนได้เข้ามาช่วยเหลือ พุดคุยเพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของชุมชนทัพหลวง เกิดเป็นโครงการบ้านมั่นคงเพื่อสร้างความมั่นคงทางด้านที่อยู่อาศัยให้ผู้เดือดร้อนการออมเงิน เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยของคนในชุมชน และปี พ.ศ.2548 เกิดการรวมกลุ่มกิจกรรมในการออมทรัพย์โดยให้สมาชิกออมเงินอาทิตย์ละ 150 บาท



ภาพที่ 4.24 ด้านหน้าโครงการบ้านมั่นคงทัพหลวง

การจัดตั้งสหกรณ์เคหะสถาน เกิด เงิน พลู ทรัพย์ จำกัด เป็นสหกรณ์ออมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยมีจำนวนสมาชิกสหกรณ์ 70 ครั้วเรือน การรวมกลุ่มออมทรัพย์ได้จัดตั้งเป็นสหกรณ์ชุมชนทัพหลวง มีการจัดทำอย่างเป็นระบบของสหกรณ์อย่างถูกต้อง ส่งผลให้ชาวบ้านในชุมชนทัพหลวงมีความเชื่อถือ และตัดสินใจเข้าร่วมโครงการมากขึ้นในระยะเริ่มต้นมีผู้เข้าร่วมสหกรณ์เพียง 60 ครั้วเรือนจากจำนวน 256 ครั้วเรือน เนื่องจากต้องมีการออมเงินก่อนการจัดตั้งสหกรณ์อาจทำให้ชาวบ้านไม่เชื่อถือ โดยชาวบ้านได้ร่วมกันหาที่ดินเพื่อจัดตั้งที่ตั้งของชุมชนใหม่ขึ้น เป็นที่ดินขนาด 4 ไร่ 1 งาน 26 ตารางวา ตั้งอยู่ริมคลองประปาห่างจากที่ตั้งของชุมชนเดิมประมาณ 2 กิโลเมตรโดยคนในชุมชนทัพหลวงได้ใช้เงินออมทรัพย์ และสินเชื่อจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนในการซื้อที่ดิน และนำมาสร้างที่อยู่อาศัย พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ได้แก่ ศาลาชุมชนในการประชุมทั้งหมด บ้าน ลานโล่ง ศาลพระภูมิชุมชน สวนหย่อมขนาดเล็ก สวนเศรษฐกิจพอเพียงโดยการปลูกพืช ผักสวนครัว เลี้ยงไก่ไข่ และเลี้ยงปลา



ภาพที่ 4.25 บ้านพักอาศัยขนาดสองชั้นภายในโครงการบ้านมั่นคงทัพหลวง

ชาวบ้านในชุมชนทัพหลวงได้รับความช่วยเหลือจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) และ องค์การบริหารส่วนตำบลหนองสูงเหลี่ยม จากการวางผังที่ตั้งของชุมชนมีที่อยู่อาศัยของ

ชาวบ้านจำนวน 60 แปลง แต่ละแปลงมีขนาด 30 ตารางวา ตั้งอยู่ขนานกับถนนย่อยเส้นมาลัยแมน ห่างจากวัดทัพหลวง สภาพแวดล้อมโดยรอบเป็นไร่อ้อย และฝั่งตรงข้ามเป็นคลองประปา มีศาลาชุมชนตั้งอยู่กลางโครงการบ้านมั่นคง พื้นที่ส่วนกลางเป็นพื้นที่สีเขียวสำหรับพักผ่อนและสนามเด็กเล่น ร้านขายของชำ ชาวบ้านมีการตกลงเพื่อเลือกแบบบ้านจากทางสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนที่ออกแบบไว้ 4 แบบเพื่อใช้ในการก่อสร้างเป็นกลุ่ม

แบบบ้านภายในโครงการบ้านมั่นคงทัพหลวงมีจำนวน 4 แบบ ได้แก่

1. บ้านแฝดสองชั้น ขนาดพื้นที่ 25 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยสองชั้น 62 ตารางเมตร ราคา 194,000 บาท
2. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว ขนาดพื้นที่ 30 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 48 ตารางเมตร ราคา 119,900 บาท
3. บ้านเดี่ยวสองชั้น ขนาดพื้นที่ 30 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยสองชั้น 70 ตารางเมตร ราคา 184,400 บาท
4. บ้านเดี่ยวสองชั้น ขนาดพื้นที่ 30 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยสองชั้น 84 ตารางเมตร ราคา 183,300 บาท

ตารางที่ 4.10

สรุปลักษณะพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการบ้านมั่นคงทัพหลวง

ลักษณะการปรับปรุง	รื้อและย้ายไปยังที่ดินใหม่โดยการซื้อที่ดินเอกชน เนื้อที่ 4 ไร่ 1 งาน 26 ตารางวา
สัดส่วนลักษณะการใช้พื้นที่	เพื่ออยู่อาศัย 62.66% พื้นที่ส่วนกลาง 37.34%
เนื้อที่พื้นที่อยู่อาศัยทั้งโครงการ	1,080 ตารางวา
จำนวนที่อยู่อาศัย	60 แปลง
ขนาดพื้นที่แต่ละแปลง	30 ตารางวา
การจัดสรรที่ดินเพื่อสาธารณะประโยชน์ ร่วมกัน	พื้นที่สาธารณะ 643.6 ตารางวาประกอบด้วย ถนน 376.67 ตารางวา สวนสาธารณะ 166.64 ตารางวา ศูนย์ชุมชน 107.2 ตารางวา บ้านกลาง 37.94 ตารางวา แท็งก์น้ำ 17.84 ตารางวา
จุดเด่นของที่ตั้ง	ใกล้กับถนนใหญ่ การคมนาคมสะดวก เป็นที่ดินเอกชนเป็น กรรมสิทธิ์ร่วมกันของชุมชน บ้านเรือนมีสีสันทันทีหลากหลายตามใจผู้ อยู่
จุดด้อยของที่ตั้ง	พื้นที่ชุมชนอยู่ต่ำกว่าถนนสาธารณะด้านนอก เวลากลางวันแสง สว่างตามถนนสาธารณะภายในหมู่บ้านค่อนข้างมืด
การอนุมัติงบประมาณ	สาธารณูปโภค 2,100,000 บาท สินเชื่อที่อยู่อาศัย 9,660,013 บาท สินเชื่อที่ดิน 1,089,000 บาท

หมายเหตุ : จาก การพัฒนาที่อยู่อาศัย “บ้านมั่นคงภาคตะวันตก”, โดย อุดมศรี ศิริลักษณ์พร,
2551, สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์.

ลักษณะทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยจากโครงการ
บ้านมั่นคงเป็นอาคารชุดพักอาศัยแนวตั้ง และโครงการบ้านมั่นคงเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบที่ได้รับความ
ช่วยเหลือจากหน่วยงานภาครัฐ หน่วยงานท้องถิ่น และความร่วมมือจากประชาชนของผู้ที่เดือดร้อนมี
ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย ทำให้ภาครัฐเข้ามาจัดการแก้ไข มีเงินสนับสนุนในการสร้างที่อยู่อาศัย ผ่าน
กระบวนการมีส่วนร่วมของชุมชน ภาคีเครือข่ายเพื่อให้ความช่วยเหลือ ดูแล และสนับสนุนโครงการที่
พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ดังตารางที่ 4.11

ตารางที่ 4.11

สรุปลักษณะโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและหน่วยงานที่รับผิดชอบในพื้นที่ศึกษา

โครงการ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ/ ช่วยเหลือสนับสนุน	จำนวนอาคารและผู้อยู่อาศัย(อาคาร/คน)
การเคหะแห่งชาติ (กคช.)		
1. โครงการบ้าน เอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย5 (หลังองค์พระ)	- สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด - องค์การบริหารส่วนตำบล บางกระพิก	- อาคารสูง 3 ชั้น ทั้งหมด 33 อาคาร - แต่ละอาคารมี 24 ห้อง รวมจำนวน 792 ห้อง - ผู้อยู่อาศัยแต่ละห้องเฉลี่ย 4 คน
2. โครงการบ้าน เอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย7	- สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด - องค์การบริหารส่วนตำบล ท่าตลาด	- อาคารสูง 5 ชั้น ทั้งหมด 25 อาคาร สำนักงาน นิติบุคคลดูแล 12 อาคารและที่พักอาศัยทหาร รักษาพระองค์ 13 อาคาร - แต่ละอาคารมี 45 ห้อง รวมจำนวน 540 ห้อง - ผู้อยู่อาศัยแต่ละห้องเฉลี่ย 4 คน
3. โครงการบ้าน เอื้ออาทรนครปฐม 1 (พระประโทน)	- สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด - องค์การบริหารส่วนตำบล พระประโทน	- อาคารสูง 5 ชั้น ทั้งหมด 33 อาคาร - แต่ละอาคารมี 44 ห้อง รวมจำนวน 1,444 ห้อง - ผู้อยู่อาศัยแต่ละห้องเฉลี่ย 3 คน
สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.)		
4. โครงการบ้าน มั่นคงบางแก้วฟ้า	- สหกรณ์เคหะสถานบางแก้วฟ้า - องค์การบริหารส่วนตำบลบาง แก้วฟ้า	บ้านชั้นเดียว 39 หลัง บ้านสองชั้นใต้ถุนโล่ง 7 หลัง
5. โครงการบ้าน มั่นคงโพรงมะเดื่อ	- สหกรณ์ชุมชน - เทศบาลตำบลโพรงมะเดื่อ	บ้านแถวชั้นเดียว 54 หลัง บ้านแถวสองชั้น 15 หลัง
6. โครงการบ้าน มั่นคงทัพหลวง	- สหกรณ์ชุมชน - องค์การบริหารส่วนตำบล หนองงูเห่าล้อม	บ้านแฝดสองชั้น บ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านเดี่ยวสองชั้น รวมจำนวน 60 หลัง

หมายเหตุ : จาก การพัฒนาที่อยู่อาศัย “บ้านมั่นคงภาคตะวันตก”, โดย อุดมศรี ศิริลักษณ์พร,
2551, สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์.

4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการ

การวิเคราะห์ผลการวิจัยในการศึกษาความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางและกิจกรรมที่ทำในที่พักอาศัยของผู้พักอาศัยในโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ทำการศึกษานางานวิจัยนี้คือ โครงการบ้านเอื้ออาทร ได้แก่ พุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ) พุทธมณฑลสาย 7 และนครปฐม 1 และโครงการบ้านมั่นคง ได้แก่ ชุมชนบางแก้วฟ้า โพรงมะเตี๋ย และทัพหลวง มีการวิเคราะห์ผลดังต่อไปนี้

4.2.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย

4.2.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมที่ผู้พักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยทำเมื่ออยู่ในโครงการ

4.2.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจในการอยู่อาศัยและพื้นที่ส่วนกลางของโครงการบ้านเอื้ออาทรกับโครงการบ้านมั่นคง

4.2.4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลางที่กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยใช้เมื่อพักอาศัยอยู่ในโครงการในด้านการใช้พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร และความเพียงพอของพื้นที่ส่วนกลาง

4.2.5 ผลการวิเคราะห์การบริหารจัดการชุมชน

4.2.6 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลความพึงพอใจในการอยู่อาศัยกับโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (โครงการบ้านเอื้ออาทรกับโครงการบ้านมั่นคง)

4.2.7 ผลการเปรียบเทียบความแตกต่างของความพึงพอใจในการอยู่อาศัยและการใช้พื้นที่ส่วนกลางจำแนกตามโครงการที่พักอาศัย (โครงการบ้านเอื้ออาทรกับโครงการบ้านมั่นคง) โดยวิเคราะห์ความแตกต่างของค่าเฉลี่ยด้วย t-test

4.2.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของสถานภาพส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย

4.2.1.1 ข้อมูลทั่วไปส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในด้านเพศ อายุ จำนวนสมาชิกในครอบครัว จำนวนบุตร และภูมิลำเนาเดิม ได้ผลดังตารางที่ 4.12 และ 4.13

ตารางที่ 4.12

จำนวนและค่าร้อยละของข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยเปรียบเทียบระหว่างโครงการบ้าน
เอื้ออาทร และโครงการบ้านมั่นคงที่ทำการศึกษา

ข้อมูล ทั่วไป	โครงการบ้านเอื้ออาทร (พุทธมณฑลสาย 5 พุทธมณฑลสาย 7 นครปฐม 1)		โครงการบ้านมั่นคง (บางแก้วฟ้า โพรงมะเดื่อ ทัพหลวง)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เพศ				
ชาย	147	49.0	60	41.1
หญิง	153	51.0	86	58.9
รวม	300	100.0	146	100.0
อายุ				
21 - 25 ปี	1	0.3	-	-
26 - 30 ปี	25	8.3	-	-
31 - 35 ปี	30	10.0	16	11.0
36 - 40 ปี	69	23.0	57	39.0
41 - 55 ปี	148	49.3	69	47.3
56 - 60 ปี	15	5.0	4	2.7
61 - 65 ปี	7	2.3	-	-
66 - 70 ปี	3	1.0	-	-
70 ปีขึ้นไป	2	0.7	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0
จำนวนสมาชิกที่พักอาศัย				
1 คน	29	9.7	-	-
2 คน	116	38.7	2	1.4
3 คน	85	28.3	68	46.6
4 คน	56	18.7	66	45.2
5 คน	10	3.3	10	6.8
6 คนขึ้นไป	4	1.3	-	-
รวม	300	100.0	100	100.0

ตารางที่ 4.13

จำนวนและค่าร้อยละของข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยเปรียบเทียบระหว่างโครงการบ้าน
เอื้ออาทร และโครงการบ้านมั่นคงที่ทำการศึกษา ในด้านจำนวนบุตรและภูมิลำเนาเดิม

ข้อมูลทั่วไป	โครงการบ้านเอื้ออาทร		โครงการบ้านมั่นคง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
จำนวนบุตร				
ไม่มีบุตร	88	29.3	2	1.4
1 คน	109	36.3	68	46.6
2 คน	79	26.3	66	45.2
3 คน	23	7.7	10	6.8
4 คน	1	0.3	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0
ภูมิลำเนาที่ท่านเกิด				
ภาคเหนือ	6	2.0	-	-
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	139	46.3	-	-
ภาคตะวันตก	7	2.3	-	-
ภาคตะวันออก	3	1.0	-	-
ภาคใต้	3	1.0	-	-
ภาคกลาง	109	36.3	-	-
นครปฐม	33	11.0	146	100.0
รวม	300	100.0	146	100.0

(1) ด้านเพศ

กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร ส่วนใหญ่เป็น เพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 51.00 ที่เหลือเป็นเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 49.0 และกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการบ้านมั่นคงส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 58.90 ที่เหลือเป็นเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 41.10

(2) ด้านอายุ

อายุของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยภายในโครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการบ้านมั่นคง ส่วนใหญ่จะมีอายุในช่วง 41-55 ปี (ร้อยละ 49.30 และ 47.30 ตามลำดับ)

(3) จำนวนสมาชิกในครอบครัว

จำนวนสมาชิกกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยภายในโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนใหญ่จะมีจำนวนสมาชิก 2 คน (ร้อยละ 38.70) รองลงมาคือ 3 คน (ร้อยละ 28.30) และ 4 คน (ร้อยละ 18.7) ตามลำดับ ส่วนในโครงการบ้านมั่นคงส่วนใหญ่จะมีจำนวนสมาชิก 3 คน (ร้อยละ 46.60) รองลงมาคือ 4 คน (ร้อยละ 45.20) และ 5 คน (ร้อยละ 6.80)

(4) จำนวนบุตร (ดังตารางที่ 4.13)

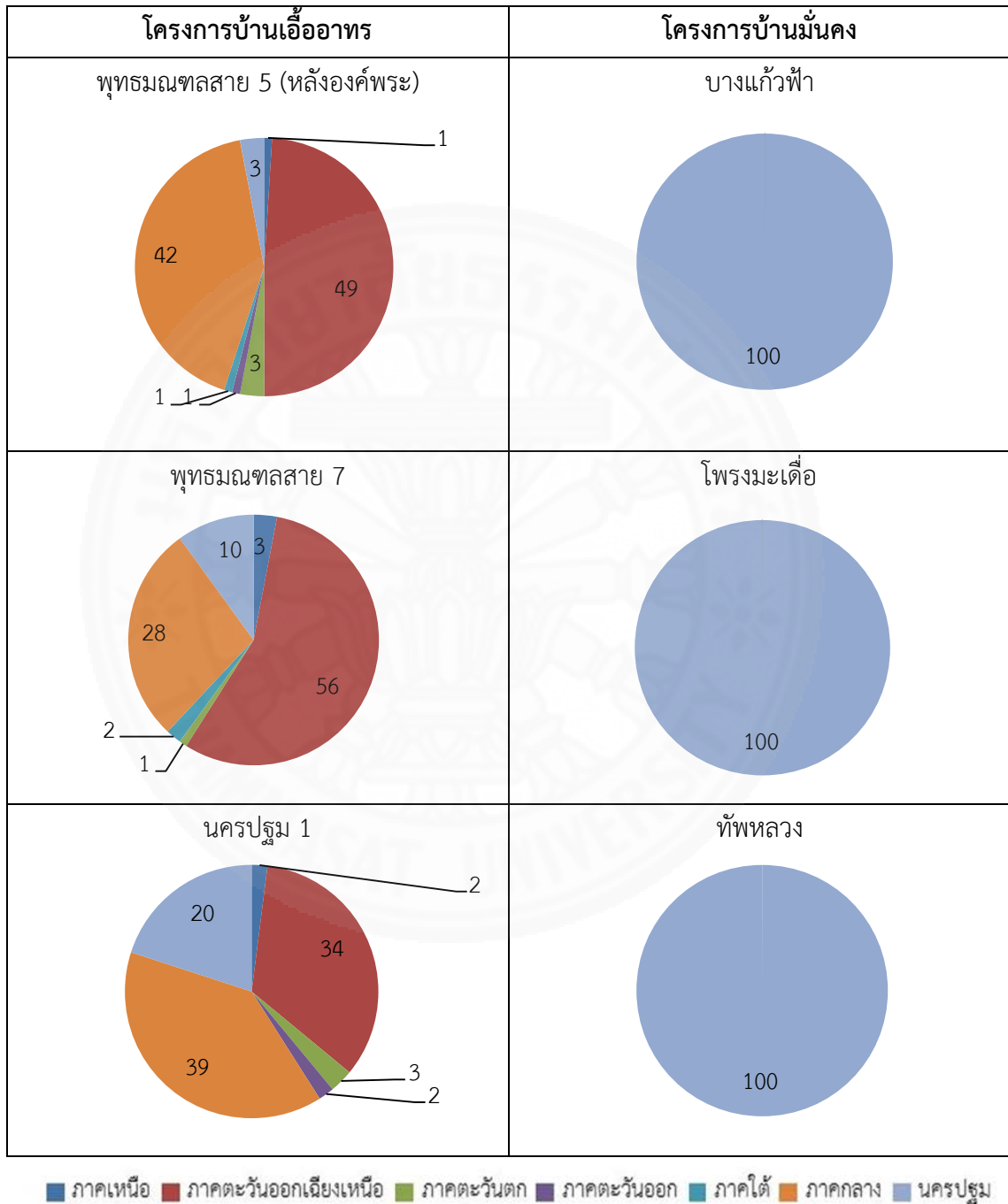
จำนวนบุตรของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนใหญ่จะมีจำนวนบุตร 1 คน (ร้อยละ 36.30) รองลงมาคือ ไม่มีบุตร (ร้อยละ 29.30) และ 2 คน (ร้อยละ 26.30) ตามลำดับ ส่วนในโครงการบ้านมั่นคงส่วนใหญ่จะมีจำนวนบุตร 1 คน (ร้อยละ 46.60) รองลงมาคือ 2 คน (ร้อยละ 45.20) และ 3 คน (ร้อยละ 6.80) ตามลำดับ

(5) ภูมิลำเนาเดิม

ภูมิลำเนาเดิมที่ท่านเกิดสำหรับกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนใหญ่ คือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (ร้อยละ 46.30) รองลงมาคือ ภาคกลาง (ร้อยละ 36.30) และนครปฐม (ร้อยละ 11.00) ตามลำดับ ส่วนโครงการบ้านมั่นคงส่วนใหญ่มีภูมิลำเนา คือนครปฐม (ร้อยละ 100.00)

ตารางที่ 4.14

ร้อยละของภูมิสำเนาเดิมของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในแต่ละโครงการที่เคยอยู่อาศัยในภาคต่าง ๆ



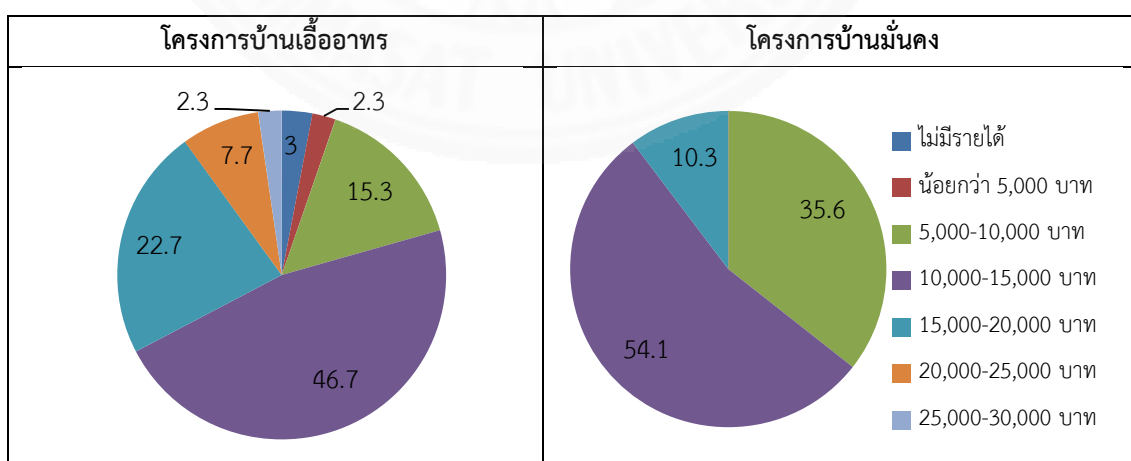
ตารางที่ 4.15

จำนวนและร้อยละของข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในด้านระดับการศึกษาสูงสุด

ข้อมูลทั่วไป	โครงการบ้านเอื้ออาทร		โครงการบ้านมั่นคง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ระดับการศึกษาสูงสุด				
ประถมศึกษา	57	19.0	36	24.7
มัธยมศึกษาตอนต้น	102	34.0	54	37.0
มัธยมศึกษาตอนปลาย/ ปวช.	78	26.0	54	37.0
ปวส./อนุปริญญา	19	6.3	2	1.4
ปริญญาตรี	43	14.3	-	-
สูงกว่าปริญญาตรี	1	0.3	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0

ตารางที่ 4.16

ร้อยละของรายได้ต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการบ้านมั่นคงที่ทำการศึกษา



ตารางที่ 4.17

จำนวนและร้อยละของข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยเปรียบเทียบระหว่างโครงการบ้าน
เอื้ออาทรและโครงการบ้านมั่นคงที่ทำการศึกษา ในด้านอาชีพและรายได้

ข้อมูลทั่วไป	โครงการบ้านเอื้ออาทร		โครงการบ้านมั่นคง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
อาชีพ				
พนักงานโรงงาน	57	19.0	54	37.0
รับจ้างทั่วไป	67	22.3	69	47.3
ค้าขาย	36	12.0	13	8.9
พนักงานบริษัท/ห้างฯ	52	17.3	10	6.8
รับราชการ	41	13.7	-	-
แม่บ้าน	3	1.0	-	-
ขับรถแท็กซี่	10	3.3	-	-
ไม่ประกอบอาชีพ	12	4.0	-	-
อื่น ๆ อาชีพอิสระ	22	7.3	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0
รายได้ต่อเดือน				
ไม่มีรายได้	9	3.0	-	-
น้อยกว่า 5,000 บาท	7	2.3	-	-
5,000-10,000 บาท	46	15.3	52	35.6
10,000-15,000 บาท	140	46.7	79	54.1
15,000-20,000 บาท	68	22.7	15	10.3
20,000-25,000 บาท	23	7.7	-	-
25,000-30,000 บาท	7	2.3	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0

4.2.1.2 ข้อมูลทั่วไปส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย ในด้านระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ ดังตารางที่ 4.15 และ 4.17

(1) ด้านระดับการศึกษาสูงสุด

ระดับการศึกษาสูงสุดของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย ภายในโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนใหญ่ คือ มัธยมศึกษาตอนต้น (ร้อยละ 34.00) รองลงมาคือ มัธยมศึกษาตอนปลาย (ร้อยละ 26.00) และประถมศึกษา (ร้อยละ 19.00) ตามลำดับ ส่วนในโครงการบ้านมั่นคงมีระดับการศึกษาสูงสุดส่วนใหญ่ คือ มัธยมศึกษาตอนต้น (ร้อยละ 37.00) มัธยมศึกษาตอนปลาย (ร้อยละ 37.00) รองลงมาคือ ประถมศึกษา (ร้อยละ 24.70) ตามลำดับ

(2) ด้านอาชีพ

อาชีพของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยภายในโครงการบ้านเอื้ออาทรโดยส่วนใหญ่ คือ รับจ้างทั่วไป (ร้อยละ 22.30) รองลงมาคือ พนักงานโรงงาน (ร้อยละ 19.00) และ พนักงานบริษัท/ห้างฯ (ร้อยละ 17.30) ตามลำดับ ส่วนในโครงการบ้านมั่นคงส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้างทั่วไป (ร้อยละ 47.30) รองลงมาคือ พนักงานโรงงาน (ร้อยละ 37.00) และ ค้าขาย (ร้อยละ 8.90) ตามลำดับ

(3) ด้านรายได้ของตนเองต่อเดือน

รายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร คือ 10,000-15,000 บาท (ร้อยละ 46.70) รองลงมาคือ 15,000-20,000 บาท (ร้อยละ 22.70) และ 5,000-10,000 บาท (ร้อยละ 15.30) ตามลำดับ ส่วนในโครงการบ้านมั่นคงผู้พักอาศัยมีรายได้ส่วนใหญ่ คือ 10,000-15,000 บาท (ร้อยละ 54.10) รองลงมาคือ 5,000-10,000 บาท (ร้อยละ 35.60) และ 15,000-20,000 บาท (ร้อยละ 10.30) ตามลำดับ

ตารางที่ 4.18

จำนวนและร้อยละของข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในด้านสถานภาพการเป็นเจ้าของและ
การผ่อนชำระ

ข้อมูลทั่วไป	โครงการบ้านเอื้ออาทร		โครงการบ้านมั่นคง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สถานภาพการเป็นเจ้าของบ้าน				
เป็นเจ้าของเอง	257	85.7	146	100.0
เป็นผู้อยู่อาศัย	42	14.0	-	-
เป็นผู้เช่า	1	0.3	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0
ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ยังมีการผ่อนชำระอยู่ใช่หรือไม่				
ใช่ ยังผ่อนชำระอยู่กับธนาคาร	273	91.0	146	100.0
ไม่ใช่ เพราะเช่าอาศัย	25	8.3	-	-
ไม่ใช่ เพราะซื้อเงินสด/ผ่อนชำระ ครบแล้ว	2	0.7	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0
ราคาผ่อนชำระ				
1290	-	-	35	24.0
1600	-	-	50	34.2
1800	1	0.3	22	15.1
1850	-	-	11	7.5
1880	-	-	13	8.9
2000	26	8.7	-	-
2060	-	-	15	10.3
2400	19	6.4	-	-
2500	151	50.7	-	-
2800	1	0.3	-	-
3000	100	33.6	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0

4.2.1.3 ข้อมูลทั่วไปส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในด้านสถานภาพการเป็นเจ้าของบ้าน การผ่อนชำระ ระยะเวลาการอยู่อาศัย พักอาศัยอยู่กับใคร ได้ผลดังตารางที่ 4.18

(1) ด้านสถานภาพการเป็นเจ้าของบ้าน

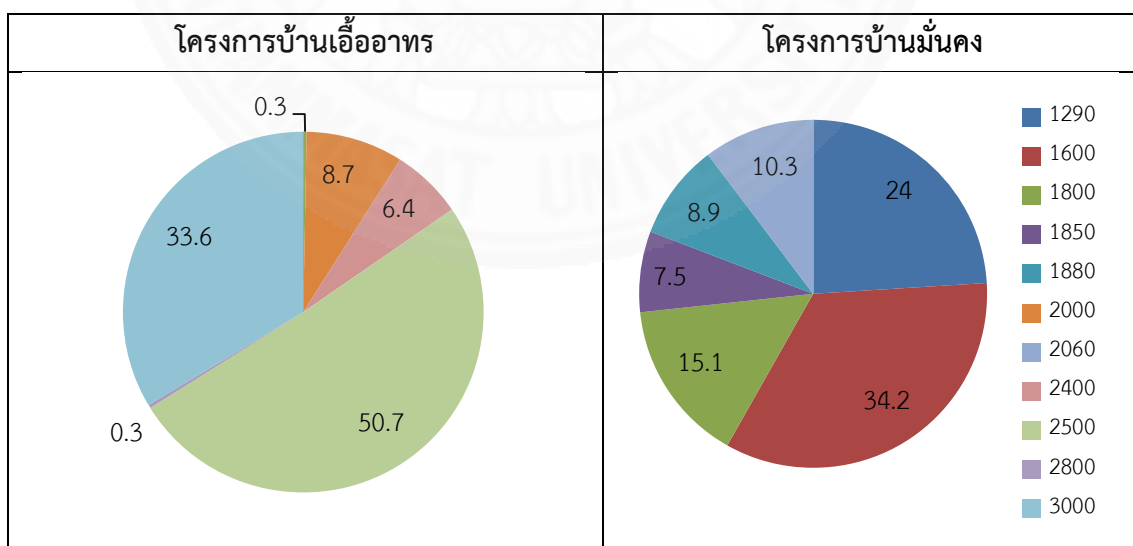
โครงการบ้านเอื้ออาทร และ โครงการบ้านมั่นคงส่วนใหญ่มีสถานภาพในการเป็นเจ้าของโดยเป็นเจ้าของเอง คิดเป็นร้อยละ 85.70 และ 100.00 ตามลำดับ

(2) ด้านการผ่อนชำระ

โครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนใหญ่ยังมีการผ่อนชำระที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 91.00 โดยมีราคาเฉลี่ยในการผ่อนชำระอยู่ที่ 2,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 50.70 และได้รับการสนับสนุนด้านการเงินจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ คิดเป็นร้อยละ 87.70 และโครงการบ้านมั่นคงส่วนใหญ่ยังมีการผ่อนชำระที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 100.00 โดยราคาเฉลี่ยในการผ่อนชำระอยู่ที่ 1,600 บาท คิดเป็นร้อยละ 34.20 และได้รับการสนับสนุนด้านการเงินจากกองทุน/กลุ่มสหกรณ์ของชุมชนคิดเป็นร้อยละ 100.00 ดังตารางที่ 4.20

ตารางที่ 4.19

ร้อยละของการผ่อนชำระต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการบ้านมั่นคงที่ทำการศึกษา



ตารางที่ 4.20

จำนวนและร้อยละของข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในด้านการสนับสนุนทางการเงิน
ระยะเวลาพักอาศัย และผู้ที่พักอาศัยอยู่ด้วย

ข้อมูลทั่วไป	โครงการบ้านเอื้ออาทร		โครงการบ้านมั่นคง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ท่านได้รับการสนับสนุนด้านการเงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงินในการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยหรือไม่				
ไม่ได้รับการสนับสนุน	28	9.3	-	-
ได้รับจากธนาคารอาคารสงเคราะห์	263	87.7	-	-
ได้รับจากธนาคารพาณิชย์/สถาบันการเงิน	7	2.3	-	-
ได้รับจากกองทุน/กลุ่มสหกรณ์	-	-	146	100.0
อื่น ๆ ซ้ำระครบแล้ว	2	0.7	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0
ท่านอาศัยอยู่ในที่พักนี้มาเป็นระยะเวลานานเท่าใด				
1-3 ปี	11	3.7	-	-
4-6 ปี	94	31.3	146	100.0
7-10 ปี	194	64.7	-	-
10 ปีขึ้นไป	1	0.3	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0
ท่านพักอาศัยอยู่กับใคร				
บิดา-มารดา	6	2.0	-	-
คู่สมรส	181	60.3	90	61.6
บุตร-ธิดา	83	27.7	56	38.4
เพื่อน	2	0.7	-	-
อยู่คนเดียว	28	9.3	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0

(3) ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในโครงการ ดังตารางที่ 4.20

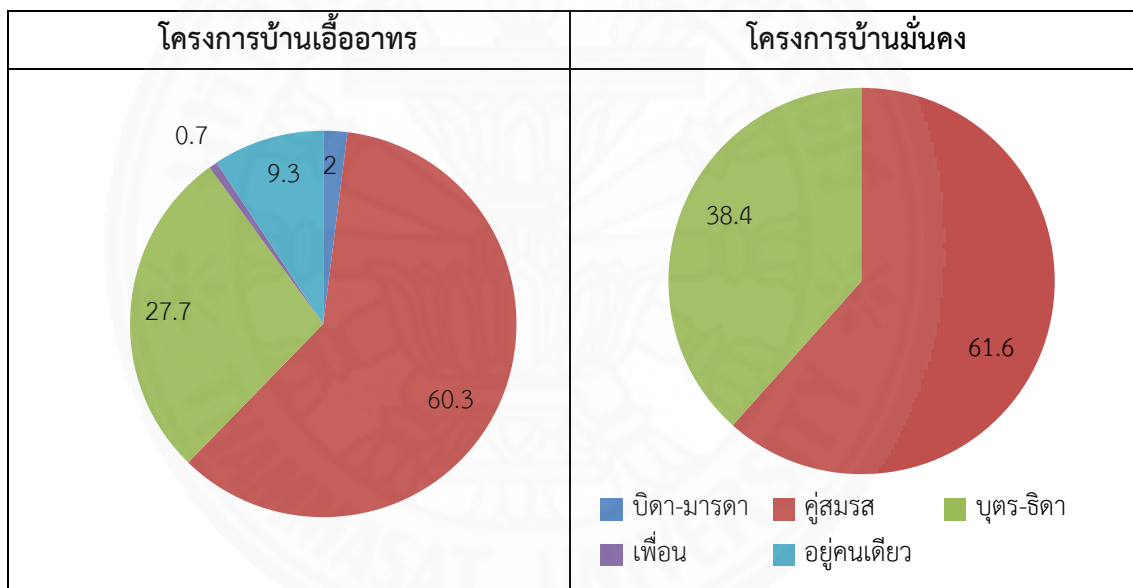
โครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนใหญ่ มีระยะเวลาการอยู่อาศัยในโครงการนี้
มาเป็นระยะเวลา 7-10 ปี คิดเป็นร้อยละ 64.70 และโครงการบ้านมั่นคงส่วนใหญ่มีระยะเวลาในการ
อยู่อาศัยในโครงการนี้มาเป็นระยะเวลา 4-6 ปี คิดเป็นร้อยละ 100.00

(4) ท่านพักอาศัยอยู่กับใคร

ผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรนั้น โดยส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่กับคู่สมรส (ร้อยละ 60.30) รองลงมาคือ บุตร-ธิดา (ร้อยละ 27.70) อยู่คนเดียว (ร้อยละ 9.30) และ บิดา-มารดา (ร้อยละ 2.00) ตามลำดับ ส่วนโครงการบ้านมั่นคงนั้นส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่กับคู่สมรส (ร้อยละ 61.60) รองลงมาคือ บุตร-ธิดา (ร้อยละ 38.40)

ตารางที่ 4.21

ร้อยละของการพักอยู่อาศัยกับใครของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการบ้านมั่นคงที่ทำการศึกษา



ตารางที่ 4.22

จำนวนและร้อยละของข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในด้านเหตุผลที่เลือกซื้อและลักษณะรูปแบบที่อยู่อาศัยเดิม

ข้อมูลทั่วไป	โครงการบ้านเอื้ออาทร		โครงการบ้านมั่นคง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เหตุผลที่ท่านเลือกซื้อโครงการนี้ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)				
ราคา	158	22.4	146	25.3
ทำเลที่ตั้ง	162	23.0	121	21.0
ใกล้ที่ทำงาน	202	28.7	53	9.2
รูปแบบอาคาร	78	11.1	82	14.2
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	45	6.4	59	10.2
พื้นที่สีเขียว	11	1.6	17	3.0
ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม	35	5.0	98	17.0
อื่น ๆ	14	2.0	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0
รูปแบบที่อยู่อาศัยเดิมของท่านเป็นแบบใด				
บ้านเดี่ยว	78	26.0	51	34.9
บ้านแฝด	4	1.3	15	10.3
ทาวน์เฮาส์	73	24.3	2	1.4
อาคารพาณิชย์	3	1.0	-	-
อพาร์ทเมนท์	92	30.7	-	-
ตึกแถว	43	14.3	78	53.4
อื่น ๆ	7	2.3	-	-
ที่อยู่อาศัยเดิมของท่าน ท่านเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในลักษณะแบบใด				
อาศัยที่รกร้าง/ไม่มีเจ้าของ	4	1.3	102	69.9
อาศัยอยู่กับบิดามารดาที่ต่างจังหวัด	76	25.3	-	-
อาศัยอยู่ในห้องเช่าหรือบ้านเช่า	189	63.0	44	30.1
อาศัยอยู่ในบ้านหรือหอพักที่นายจ้างจัดหาให้	25	8.3	-	-
เป็นเจ้าของห้อง/บ้าน	6	2.0	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0

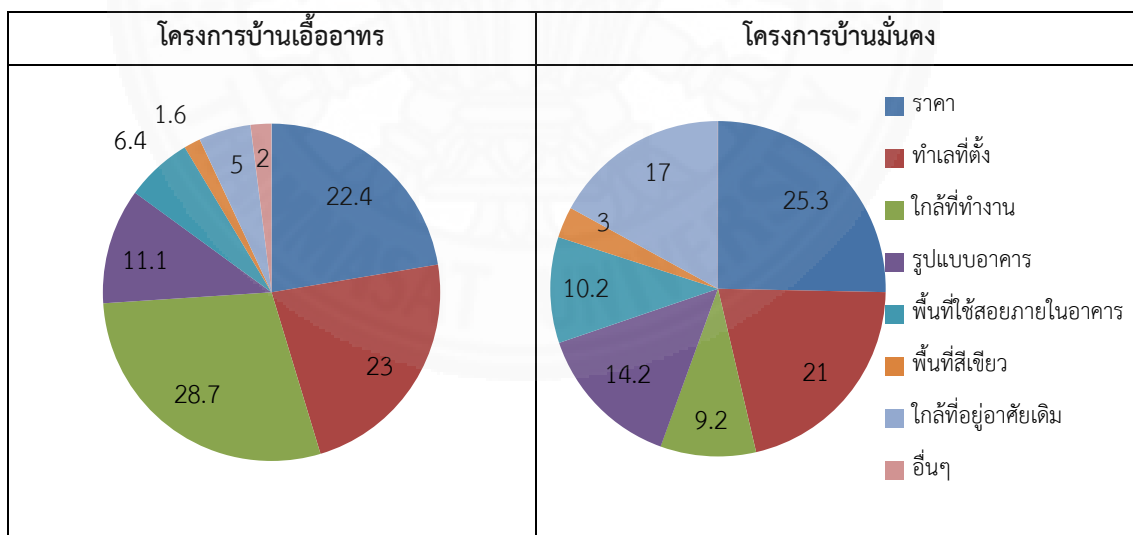
4.2.1.4 ข้อมูลทั่วไปส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในด้านเหตุผลที่เลือกซื้อโครงการ รูปแบบที่อยู่อาศัยเดิม ได้ผลดังตารางที่ 4.22

(1) เหตุผลที่เลือกซื้อโครงการ

เหตุผลที่ผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรเลือกซื้อโครงการนี้ส่วนใหญ่ คือ โกล์ที่ทำงาน (ร้อยละ 28.70) รองลงมาคือ ทำเลที่ตั้ง (ร้อยละ 23.00) ราคา (ร้อยละ 22.40) รูปแบบอาคาร (ร้อยละ 11.10) พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (ร้อยละ 6.40) โกล์ที่อยู่เดิม (ร้อยละ 5.00) พื้นที่สีเขียว (ร้อยละ 1.60) และ อื่น ๆ (ร้อยละ 2.00) ตามลำดับ ส่วนเหตุผลที่ผู้พักอาศัยในโครงการบ้านมั่นคงเลือกซื้อโครงการนี้ส่วนใหญ่ คือ ราคา (ร้อยละ 25.30) รองลงมาคือ ทำเลที่ตั้ง (ร้อยละ 21.00) โกล์ที่อยู่เดิม (ร้อยละ 17.00) รูปแบบอาคาร (ร้อยละ 14.20) พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (ร้อยละ 10.20) โกล์ที่ทำงาน (ร้อยละ 9.20) พื้นที่สีเขียว (ร้อยละ 3.00) ตามลำดับ

ตารางที่ 4.23

ร้อยละของเหตุผลที่เลือกซื้อโครงการของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการบ้านมั่นคงที่ทำการศึกษา



(2) รูปแบบที่อยู่อาศัยเดิม

รูปแบบที่อยู่อาศัยเดิมของผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนใหญ่ คือ อพาร์ทเมนท์ (ร้อยละ 30.70) รองลงมาคือ บ้านเดี่ยว (ร้อยละ 26.00) ทาวน์เฮ้าส์ (ร้อยละ 24.30) ตึกแถว (ร้อยละ 14.30) ส่วนในโครงการบ้านมั่นคงนั้นรูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้พักอาศัยส่วนใหญ่

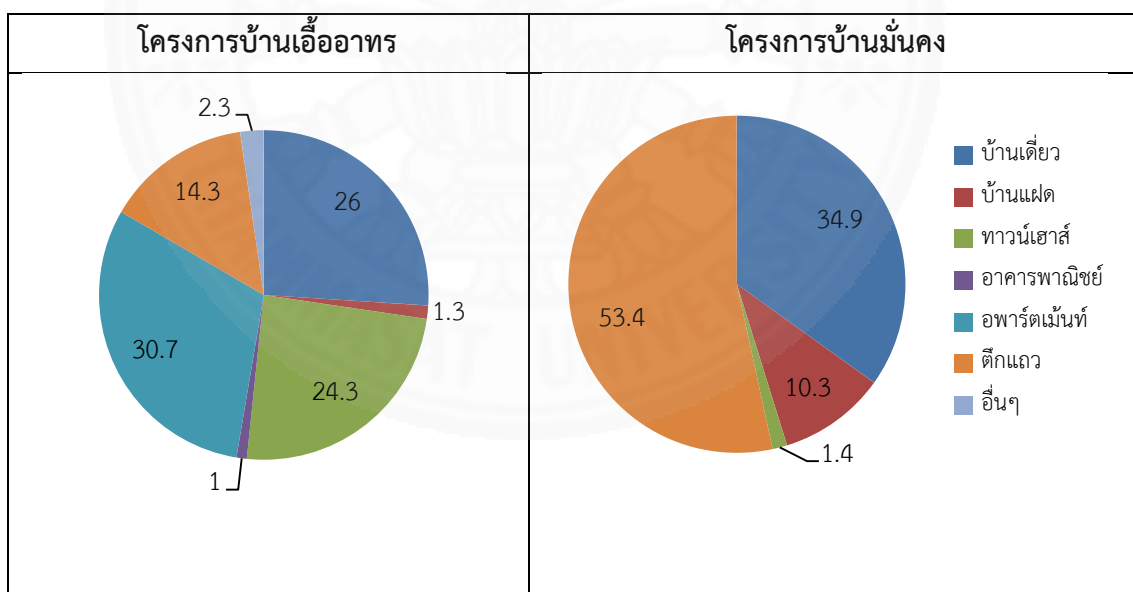
ใหญ่ คือ ตึกแถว (ร้อยละ 53.40) รองลงมาคือ บ้านเดี่ยว (ร้อยละ 34.90) บ้านแฝด (ร้อยละ 10.30) และทาวน์เฮ้าส์ (ร้อยละ 1.40) ตามลำดับ

(3) ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม

ในโครงการบ้านเอื้ออาทรนั้นที่อยู่อาศัยเดิม โดยส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่ในห้องเช่าหรือบ้านเช่า (ร้อยละ 63.00) รองลงมาคือ อาศัยอยู่กับบิดามารดาที่ต่างจังหวัด (ร้อยละ 25.30) อาศัยอยู่ในบ้านหรือหอพักที่นายจ้างจัดหาให้ (ร้อยละ 8.30) เป็นเจ้าของห้อง/บ้าน (ร้อยละ 2.00) และอาศัยที่รกร้าง/ไม่มีเจ้าของ (ร้อยละ 1.30) ตามลำดับ ส่วนในโครงการบ้านมั่นคงนั้นที่อยู่อาศัยเดิมส่วนใหญ่อาศัยที่รกร้าง/ไม่มีเจ้าของ (ร้อยละ 69.90) และ อาศัยอยู่ในห้องเช่าหรือบ้านเช่า (ร้อยละ 30.10) ตามลำดับ

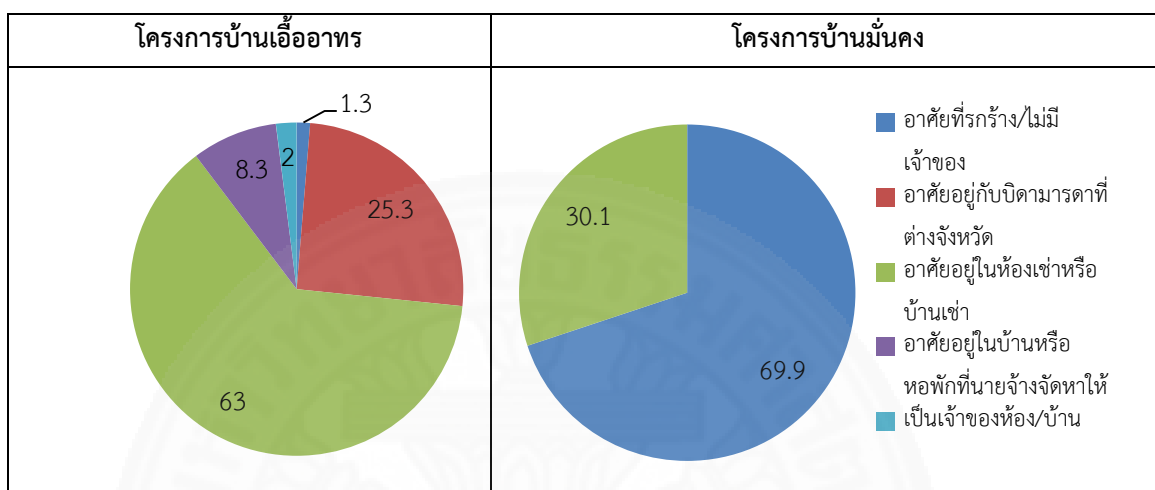
ตารางที่ 4.24

ร้อยละของรูปแบบที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการบ้านมั่นคงที่ทำการศึกษา



ตารางที่ 4.25

ร้อยละของที่พักอาศัยเดิมมีลักษณะแบบใดของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการบ้านมั่นคงที่ทำการศึกษา



ตารางที่ 4.26

จำนวนและร้อยละของกิจกรรมของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในด้านการจัดหาอาหารและการซักรีดเสื้อผ้า

ข้อมูลทั่วไป	โครงการบ้านเอื้ออาทร		โครงการบ้านมั่นคง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
การจัดหาอาหารเพื่อรับประทานในครอบครัว (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)				
ทำทานเองที่บ้าน	231	58.3	146	73.0
ซื้ออาหารสำเร็จรูป	122	30.8	54	27.0
รับประทานอาหารนอกบ้าน	43	10.9	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0
การซักรีดเสื้อผ้า				
ซักเอง	215	71.7	146	100.0
จ้างร้านซักรีด	15	5.0	-	-
ซักโดยใช้เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	70	23.3	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0

ตารางที่ 4.27

จำนวนและร้อยละของกิจกรรมของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในด้านการกิจกรรม และยานพาหนะ

ข้อมูลทั่วไป	โครงการบ้านเอื้ออาทร		โครงการบ้านมั่นคง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ความถี่ในการซักผ้า				
ซักเป็นประจำทุกวัน	178	59.3	96	65.8
ซักสัปดาห์ละ 1 ครั้ง	122	40.7	50	34.2
รวม	300	100.0	146	100.0
การออกกำลังกาย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)				
เดินเล่น	247	70.2	146	100.0
วิ่ง	26	7.4	-	-
เล่นกีฬา	19	5.4	-	-
ขี่จักรยาน	12	3.4	-	-
อื่น ๆ	48	13.6	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0
งานอดิเรกที่ท่านชอบทำในที่พักอาศัย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)				
ดูโทรทัศน์	264	70.0	146	100.0
ปลูกต้นไม้	26	6.9	-	-
อ่านหนังสือ	71	18.8	-	-
เลี้ยงปลาในตู้	5	1.3	-	-
อื่น ๆ	11	2.9	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0
การใช้ยานพาหนะในการสัญจร ครอบครัวของท่านมียานพาหนะอะไรบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)				
รถยนต์	136	32.5	47	23.9
รถจักรยานยนต์	231	55.3	111	56.3
รถจักรยาน	41	9.8	39	19.8
รถเข็นสำหรับการประกอบอาชีพ	1	0.2	-	-
ไม่มียานพาหนะส่วนตัว	9	2.2	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0
การจอดยานพาหนะ				
จอดในที่จอดรถที่โครงการจัดไว้ให้	291	97.0	146	100.0
จอดซ้อนคันในเส้นทางจราจรหรือริมถนน	9	3.0	-	-

ตารางที่ 4.28

จำนวนและร้อยละของกิจกรรมของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในด้านการเดินทางไปทำงาน

ข้อมูลทั่วไป	โครงการบ้านเอื้ออาทร		โครงการบ้านมั่นคง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
การเดินทางไปทำงานโดยส่วนใหญ่ใช้วิธีใด				
รถโดยสารประจำทาง (รถเมล์)	13	4.3	-	-
รถสองแถว	12	4.0	-	-
รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง	5	1.7	-	-
รถยนต์ส่วนตัว	125	41.7	46	31.5
รถจักรยานยนต์ส่วนตัว	132	44.0	100	68.5
อื่น ๆ	13	4.3	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0

4.2.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมที่ผู้พักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยทำเมื่ออยู่ในโครงการ

4.2.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมที่กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยทำเมื่อพักอาศัยอยู่ในโครงการในด้านการจัดหาอาหาร การซักรีดเสื้อผ้า การออกกำลังกาย งานอดิเรก ได้ผลดังตารางที่ 4.26 4.27 และ 4.28 ตามลำดับ

(1) การจัดหาอาหารเพื่อรับประทานในครอบครัว

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมที่ผู้พักอาศัย ทำเมื่ออยู่ภายในโครงการ พบว่า การจัดหาอาหารเพื่อรับประทานในครอบครัว ผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนใหญ่ คือ ทำทานเอง (ร้อยละ 58.30) รองลงมาคือ ซื้ออาหารสำเร็จรูป (ร้อยละ 30.80) และรับประทานอาหารนอกบ้าน (ร้อยละ 10.90) ตามลำดับ ส่วนในโครงการบ้านมั่นคงนั้นส่วนใหญ่ คือ ทำทานเอง (ร้อยละ 73.00) รองลงมาคือ ซื้ออาหารสำเร็จรูป (ร้อยละ 27.00) ตามลำดับ

(2) การซักรีดเสื้อผ้า

การซักรีดเสื้อผ้าในโครงการบ้านเอื้ออาทรนั้นส่วนใหญ่ คือ ซักเอง (ร้อยละ 71.70) รองลงมาคือ ซักโดยใช้เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ (ร้อยละ 23.30) และจ้างร้านซักรีด (ร้อยละ 5.00) ตามลำดับ ส่วนในโครงการบ้านมั่นคงนั้นส่วนใหญ่คือ ซักเอง (ร้อยละ 100.00) โดยมีความถี่ในการซักรีดเสื้อผ้าในโครงการบ้านเอื้ออาทรนั้นส่วนใหญ่ คือ ซักทุกวัน (ร้อยละ 59.30) รองลงมาคือ ซักสัปดาห์ละ 1 ครั้ง (ร้อยละ 40.70) ส่วนในโครงการบ้านมั่นคงนั้นมีความถี่ในการซักรีดเสื้อผ้าส่วนใหญ่ คือ ซักทุกวัน (ร้อยละ 65.80) รองลงมาคือ ซักสัปดาห์ละ 1 ครั้ง (ร้อยละ 34.20)

(3) การออกกำลังกาย

กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรมีการออกกำลังกายส่วนใหญ่ คือ เดินเล่น (ร้อยละ 70.20) รองลงมาคือ เต้นแอโรบิค (ร้อยละ 13.60) วิ่ง (ร้อยละ 7.40) เล่นกีฬา (ร้อยละ 5.40) และ ซี่จักรยาน (ร้อยละ 3.40) ตามลำดับ ส่วนผู้พักอาศัยในโครงการบ้านมั่นคงมีการออกกำลังกายส่วนใหญ่ คือ เดินเล่น (ร้อยละ 100.00)

(4) งานอดิเรก

กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรมีงานอดิเรกส่วนใหญ่ คือ ดูโทรทัศน์ (ร้อยละ 70.00) รองลงมาคือ อ่านหนังสือ (ร้อยละ 18.80) และ ปลูกต้นไม้ (ร้อยละ 6.90) ตามลำดับ ส่วนในโครงการบ้านมั่นคงส่วนใหญ่มีงานอดิเรก คือ ดูโทรทัศน์ (ร้อยละ 100.00)

4.2.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมที่กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยทำเมื่อพักอาศัยอยู่ในโครงการในด้านการใช้ยานพาหนะ และการจอดรถ

(1) การใช้ยานพาหนะในการสัญจรมียานพาหนะอะไรบ้าง

ยานพาหนะที่ใช้ในการสัญจรในโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนใหญ่ คือ รถจักรยานยนต์ (ร้อยละ 55.30) รองลงมาคือ รถยนต์ (ร้อยละ 32.50) และ รถจักรยาน (ร้อยละ 9.80) ตามลำดับ ส่วนในโครงการบ้านมั่นคงนั้นส่วนใหญ่ยานพาหนะที่ใช้ในการสัญจร คือ รถจักรยานยนต์ (ร้อยละ 56.30) รองลงมาคือ รถยนต์ (ร้อยละ 23.90) และ รถจักรยาน (ร้อยละ 19.80) ตามลำดับ

(2) การจอดยานพาหนะ

โครงการบ้านเอื้ออาทร และโครงการบ้านมั่นคง โดยทั้งสองโครงการส่วนใหญ่มีการจอดยานพาหนะโดยจอดในที่จอดรถที่โครงการจัดไว้ให้ คิดเป็นร้อยละ 97.00 และ 100.00 ตามลำดับ

(3) การเดินทางไปทำงานโดยส่วนใหญ่

โครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนใหญ่เดินทางไปทำงานด้วยรถจักรยานยนต์ (ร้อยละ 44.00) รองลงมาคือ รถยนต์ส่วนตัว (ร้อยละ 41.70) และรถโดยสารประจำทาง (ร้อยละ 4.30) ตามลำดับ ส่วนในโครงการบ้านมั่นคงส่วนใหญ่เดินทางด้วยรถจักรยานยนต์ (ร้อยละ 68.50) รองลงมาคือ รถยนต์ส่วนตัว (ร้อยละ 31.50)

4.2.3 ผลการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างความพึงพอใจในการอยู่อาศัยและพื้นที่ส่วนกลางของโครงการบ้านเอื้ออาทรกับโครงการบ้านมั่นคง

4.2.3.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจในการอยู่อาศัยที่จำแนกตามโครงการบ้านเอื้ออาทร (พุทธมณฑลสาย 5 พุทธมณฑลสาย 7 นครปฐม 1) และ โครงการบ้านมั่นคง (ชุมชนบางแก้วฟ้า โพรงมะเดื่อ ทัพหลวง) ที่ทำการศึกษา

การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจในการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร และโครงการบ้านมั่นคงโดยภาพรวม แบ่งความพึงพอใจเป็นรายการได้แก่ ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก ความเป็นส่วนตัวภายในห้องพัก ระบบปรับอากาศ / การระบายอากาศภายในห้องพัก ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน คุณภาพของบริการสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ สภาพของอาคารและที่พักรักษา และ การคมนาคมภายในโครงการที่เชื่อมโยงกับภายนอกโดยใช้เกณฑ์ในการวิเคราะห์ ดังต่อไปนี้

คะแนนเฉลี่ย	4.50 – 5.00	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์	พึงพอใจมากที่สุด
คะแนนเฉลี่ย	3.50 – 4.49	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์	พึงพอใจมาก
คะแนนเฉลี่ย	2.50 – 3.49	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์	พึงพอใจปานกลาง
คะแนนเฉลี่ย	1.50 – 2.49	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์	พึงพอใจน้อย
คะแนนเฉลี่ย	1.00 – 1.49	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์	พึงพอใจน้อยที่สุด

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลความพึงพอใจในการอยู่อาศัยโดยแสดงในภาพรวม ได้ผลดังตารางที่ 4.29

ตารางที่ 4.29

ค่าเฉลี่ยและค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความพึงพอใจในการอยู่อาศัยที่จำแนกตามโครงการบ้านเอื้ออาทร และโครงการบ้านมั่นคงที่ทำการศึกษา

ความพึงพอใจในการอยู่อาศัย	โครงการบ้านเอื้ออาทร (พุทธมณฑลสาย 5 พุทธมณฑลสาย 7 นครปฐม 1)		โครงการบ้านมั่นคง (บางแก้วฟ้า โพรงมะเดื่อ ทัพหลวง)		รวม	
	ค่าเฉลี่ย	S.D.	ค่าเฉลี่ย	S.D.	ค่าเฉลี่ย	S.D.
ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก	3.43	0.55	3.55	0.53	3.47	0.54
ความเป็นส่วนตัวภายในห้องพัก	3.56	0.56	3.45	0.51	3.52	0.55
ระบบปรับอากาศ/การระบาย อากาศภายในห้องพัก	3.58	0.59	3.39	0.53	3.52	0.58
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	3.56	0.57	3.14	0.60	3.42	0.61
คุณภาพของบริการสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	3.73	0.59	3.49	0.53	3.65	0.58
สภาพของอาคารและที่พักรวม	3.46	0.56	3.53	0.54	3.48	0.55
การคมนาคมภายในโครงการที่ เชื่อมโยงกับภายนอก	2.70	0.84	2.55	0.58	2.65	0.77
ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยรวม	3.43	0.37	3.30	0.25	3.39	0.34

จากตารางที่ 4.29 พบว่า ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยเมื่อจำแนกตามโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ศึกษาคือ โครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการบ้านมั่นคง ปรากฏผลดังนี้ โครงการบ้านเอื้ออาทรมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยรวมโดยภาพรวม อยู่ในระดับปานกลางมีค่าคะแนนเฉลี่ย เท่ากับ 3.43 สำหรับผลการพิจารณาเป็นรายการ ปรากฏว่ามีค่าคะแนนเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 2.70–3.73 ซึ่งสามารถเรียงลำดับค่าคะแนนเฉลี่ยจากมากไปหาน้อยตามเกณฑ์การวิเคราะห์ได้ผลดังต่อไปนี้

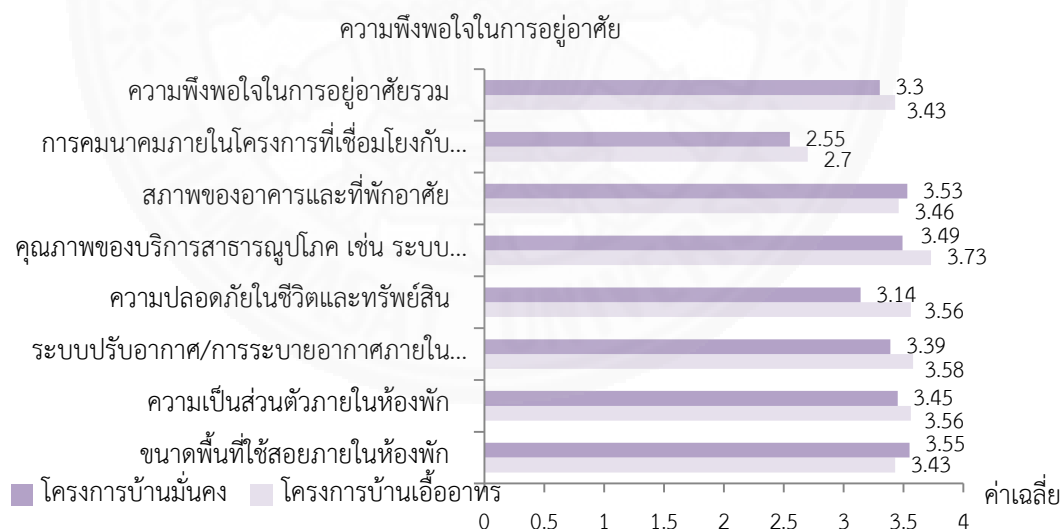
ระดับความพึงพอใจในการอยู่อาศัย อยู่ในระดับพึงพอใจมาก ได้แก่ คุณภาพของบริการสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.73) ระบบปรับอากาศ / การระบายอากาศภายในห้องพัก (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.58) ความเป็นส่วนตัวภายในห้องพัก (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.56) ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.56)

ระดับความพึงพอใจในการอยู่อาศัย อยู่ในระดับพึงพอใจปานกลาง ได้แก่ สภาพของอาคารและที่พักอาศัย (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.46) ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.43) การคมนาคมภายในโครงการที่เชื่อมโยงกับภายนอก (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 2.70)

โครงการบ้านมั่นคงมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยรวมโดยภาพรวม อยู่ในระดับปานกลาง มีค่าคะแนนเฉลี่ย เท่ากับ 3.30 สำหรับผลการพิจารณาเป็นรายการ ปรากฏว่ามีค่าคะแนนเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 2.55 – 3.55 ซึ่งสามารถเรียงลำดับค่าคะแนนเฉลี่ยจากมากไปหาน้อยตามเกณฑ์การวิเคราะห์ ได้ผลดังต่อไปนี้

ระดับความพึงพอใจในการอยู่อาศัย อยู่ในระดับพึงพอใจมาก ได้แก่ ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.55) สภาพของอาคารและที่พักอาศัย (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.53)

ระดับความพึงพอใจในการอยู่อาศัย อยู่ในระดับพึงพอใจปานกลาง ได้แก่ คุณภาพของบริการสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.49) ความเป็นส่วนตัวภายในห้องพัก (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.45) ระบบปรับอากาศ/การระบายอากาศภายในห้องพัก (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.39) ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.14) การคมนาคมภายในโครงการที่เชื่อมโยงกับภายนอก (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 2.55)



ภาพที่ 4.26 คะแนนของความพึงพอใจในการอยู่อาศัยจำแนกตามโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (โครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการบ้านมั่นคง)

4.2.3.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง ที่จำแนกตามโครงการบ้านเอื้ออาทร และโครงการบ้านมั่นคง

ตารางที่ 4.30

ค่าเฉลี่ยและค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางที่จำแนกตาม
โครงการบ้านเอื้ออาทร และโครงการบ้านมั่นคงที่ทำการศึกษา

ความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ ส่วนกลาง	โครงการบ้านเอื้ออาทร (พุทธมณฑลสาย 5 พุทธมณฑลสาย 7 นครปฐม 1)		โครงการบ้านมั่นคง (บางแก้วฟ้า โพรงมะเดื่อ ทัพหลวง)		รวม	
	ค่าเฉลี่ย	S.D.	ค่าเฉลี่ย	S.D.	ค่าเฉลี่ย	S.D.
ความเพียงพอของพื้นที่ส่วนกลาง ทั้งหมดที่ทางโครงการจัดไว้ให้	3.26	0.57	3.15	0.61	3.22	0.59
พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร (สวน รอบอาคาร)	3.30	0.61	3.29	0.47	3.30	0.56
พื้นที่สวนหย่อม	3.55	0.63	2.63	0.55	3.25	0.74
พื้นที่ลานกีฬา/สนามเด็กเล่น	3.56	0.75	2.55	0.50	3.23	0.82
ที่จอดรถ รถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน	2.49	0.86	2.56	0.51	2.52	0.76
การรักษาความสะอาดและความ เป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่ สาธารณะ	3.29	0.64	3.58	0.74	3.38	0.69
ความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ ส่วนกลางรวม	3.24	0.38	2.96	0.26	3.15	0.37

จากตารางที่ 4.30 พบว่า ความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางรวมโดยภาพรวม
เมื่อจำแนกตามโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ศึกษาคือโครงการบ้านเอื้ออาทรและ
โครงการบ้านมั่นคง ปรากฏผลดังนี้

โครงการบ้านเอื้ออาทรมีความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางรวมโดยภาพรวม
อยู่ในระดับปานกลาง มีค่าคะแนนเฉลี่ยเท่ากับ 3.24 สำหรับผลการพิจารณาเป็นรายการ ปรากฏว่า มี
ค่าคะแนนเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 2.49-3.56 ซึ่งสามารถเรียงลำดับคะแนนเฉลี่ยจากมากไปหาน้อยตาม
เกณฑ์การวิเคราะห์ ได้ผลดังนี้

ระดับความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง อยู่ในระดับพึงพอใจมาก ได้แก่ พื้นที่ลานกีฬา/สนามเด็กเล่น (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.56) พื้นที่สวนหย่อม (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.55)

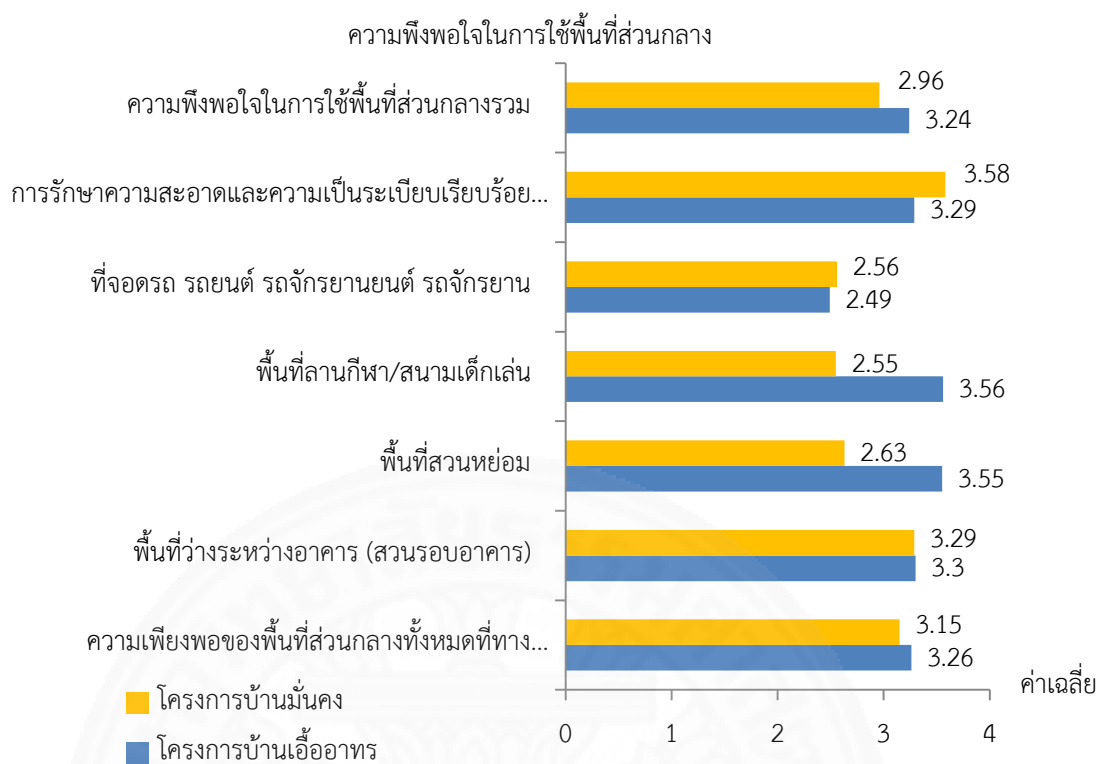
ระดับความพึงพอใจในการอยู่อาศัย อยู่ในระดับพึงพอใจปานกลาง ได้แก่ พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร (สวนรอบอาคาร) (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.30) การรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่สาธารณะ (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.29) ความเพียงพอของพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดที่ทางโครงการจัดไว้ให้ (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.26)

ระดับความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง อยู่ในระดับพึงพอใจน้อย ได้แก่ ที่จอดรถ รถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 2.49)

โครงการบ้านมั่นคงมีความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางรวมโดยภาพรวม อยู่ในระดับปานกลาง มีค่าคะแนนเฉลี่ยเท่ากับ 2.96 สำหรับผลการพิจารณาเป็นรายการ ปรากฏว่า มีค่าคะแนนเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 2.55-3.58 ซึ่งสามารถเรียงลำดับคะแนนเฉลี่ยจากมากไปหาน้อยตามเกณฑ์การวิเคราะห์ ได้ผลดังนี้

ระดับความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง อยู่ในระดับพึงพอใจมาก ได้แก่ การรักษาความสะอาด และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่สาธารณะ(ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.58)

ระดับความพึงพอใจในการอยู่อาศัย อยู่ในระดับพึงพอใจปานกลาง ได้แก่ พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร (สวนรอบอาคาร) (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.29) ความเพียงพอของพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดที่ทางโครงการจัดไว้ให้(ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.15) พื้นที่สวนหย่อม (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 2.63) ที่จอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 2.56) พื้นที่ลานกีฬา/สนามเด็กเล่น (ค่าเฉลี่ย เท่ากับ 2.55)



ภาพที่ 4.27 คะแนนของความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางจำแนกตามโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (โครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการบ้านมั่นคง)

ตารางที่ 4.31

จำนวนและร้อยละของกิจกรรมของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยเปรียบเทียบระหว่างโครงการบ้านเอื้ออาทร และโครงการบ้านมั่นคงที่ทำการศึกษา

ข้อมูลทั่วไป	โครงการบ้านเอื้ออาทร 3 โครงการ (พุทธมณฑลสาย 5 พุทธมณฑลสาย 7 นครปฐม 1)		โครงการบ้านมั่นคง 3 โครงการ (บางแก้วฟ้า โพรงมะเตือ ทัพหลวง)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ท่านใช้พื้นที่ว่างระหว่างอาคารในการทำกิจกรรมใด				
ปลูกต้นไม้	26	8.7	16	11.0
ตากผ้า	42	14.0	-	-
พบปะเพื่อนบ้าน	179	59.7	104	71.2
นั่งเล่น	53	17.7	26	17.8
รวม	300	100.0	146	100.0
ท่านคิดว่าพื้นที่ส่วนกลางในบริเวณอาคารที่พักอาศัยมีเพียงพอหรือไม่				
เพียงพอ	83	27.7	74	50.7
ไม่เพียงพอ	217	72.3	72	49.3
รวม	300	100.0	146	100.0
ท่านรู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณอาคารที่อยู่ใกล้เคียงกันหรือไม่				
รู้จัก	300	100.0	146	100.0
รวม	300	100.0	146	100.0
ท่านรู้จักเพื่อนบ้านเป็นเวลานานประมาณเท่าใด				
1-3 ปี	17	5.7		
4-6 ปี	95	31.7	146	100.0
7-10 ปี	187	62.3	-	-
10 ปีขึ้นไป	1	0.3	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0

4.2.4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลางที่กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยใช้เมื่อพักอาศัยอยู่ในโครงการในด้านการใช้พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร และความเพียงพอของพื้นที่ส่วนกลาง ได้ผลดังตารางที่ 4.31

(1) พื้นที่ว่างระหว่างอาคารในการทำกิจกรรม

กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรนั้นใช้พื้นที่ระหว่างอาคารในการทำกิจกรรม คือ พบปะเพื่อนบ้าน (ร้อยละ 59.70) รองลงมาคือ นั่งเล่น (ร้อยละ 17.70) ตากผ้า (ร้อยละ 14.00) ปลูกต้นไม้ (ร้อยละ 8.70) ตามลำดับ ส่วนในโครงการบ้านมั่นคงนั้นใช้พื้นที่ระหว่างอาคารในการทำกิจกรรม คือ พบปะเพื่อนบ้าน (ร้อยละ 71.20) รองลงมาคือ นั่งเล่น (ร้อยละ 17.80) และ ปลูกต้นไม้ (ร้อยละ 11.00) ตามลำดับ

(2) พื้นที่ส่วนกลางในบริเวณอาคารที่พักอาศัย

โครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนใหญ่คิดว่าพื้นที่ส่วนกลางในบริเวณอาคารที่พักอาศัยไม่เพียงพอ คิดเป็นร้อยละ 72.30 และโครงการบ้านมั่นคงส่วนใหญ่คิดว่าพื้นที่ส่วนกลางในบริเวณอาคารที่พักอาศัยเพียงพอ คิดเป็นร้อยละ 50.70

(3) รู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณอาคารที่อยู่ใกล้เคียงกัน

โครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการบ้านมั่นคงส่วนใหญ่รู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณอาคารที่อยู่ใกล้เคียงกัน คิดเป็นร้อยละ 100.00 และ 100.00 ตามลำดับ

(4) รู้จักเพื่อนบ้านเป็นระยะเวลานานเท่าใด

โครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนใหญ่รู้จักเพื่อนบ้านเป็นระยะเวลานานประมาณ 7-10 ปี คิดเป็นร้อยละ 62.30 และโครงการบ้านมั่นคงส่วนใหญ่รู้จักเพื่อนบ้านเป็นระยะเวลานานประมาณ 4-6 ปี คิดเป็นร้อยละ 100.00

ตารางที่ 4.32

จำนวนและร้อยละของการบริหารจัดการในชุมชนของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยเปรียบเทียบระหว่าง
โครงการบ้านเอื้ออาทร และโครงการบ้านมั่นคงที่ทำการศึกษา

ข้อมูลทั่วไป	โครงการบ้านเอื้ออาทร		โครงการบ้านมั่นคง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ท่านมีความพึงพอใจต่อการบริหารจัดการชุมชนมากน้อยเพียงใด				
น้อย	9	3.0	4	2.7
ปานกลาง	170	56.7	101	69.2
มาก	98	32.7	41	28.1
มากที่สุด	23	7.7	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0
ท่านคิดว่าที่จอดรถที่จัดไว้ให้ความเพียงพอหรือไม่				
เพียงพอ	59	19.7	62	42.5
ไม่เพียงพอ	241	80.3	84	57.5
รวม	300	100.0	146	100.0
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเดือนละ				
ไม่เสียค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	-	-	146	100.0
250 บาท	300	100.0	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0
ความเหมาะสมของค่าใช้จ่ายส่วนต่อเดือนที่ท่านคิดว่าเหมาะสมกับการจ่ายได้เดือนละ				
ไม่เสียค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	-	-	146	100.0
250 บาท	300	100.0	-	-
รวม	300	100.0	146	100.0
ปัญหาในการอยู่อาศัยภายในชุมชนที่ท่านคิดว่าเป็นปัญหาสำคัญมากที่สุด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)				
ที่จอดรถ	265	33.1	123	32.7
พื้นที่ส่วนกลาง	203	25.4	78	20.7
พื้นที่ส่วนหย่อม	173	21.6	69	18.4
เสียงรบกวน	29	3.6	-	-
ความสะอาด	12	1.5	31	8.2
ความปลอดภัย	118	14.8	75	19.9
รวม	300	100.0	146	100.0

4.2.5 ผลการวิเคราะห์การบริหารจัดการชุมชน

4.2.5.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการชุมชนในด้านความพึงพอใจในการบริหารจัดการชุมชน ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และปัญหาในการอยู่อาศัยภายในชุมชน ได้ผลดังตารางที่ 4.32

(1) ความพึงพอใจต่อการบริหารจัดการชุมชน

โครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการบ้านมั่นคงส่วนใหญ่มีความพึงพอใจต่อการบริหารจัดการชุมชนมีความพึงพอใจในระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 56.70 และ 69.20 ตามลำดับ

(2) ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและความเหมาะสม

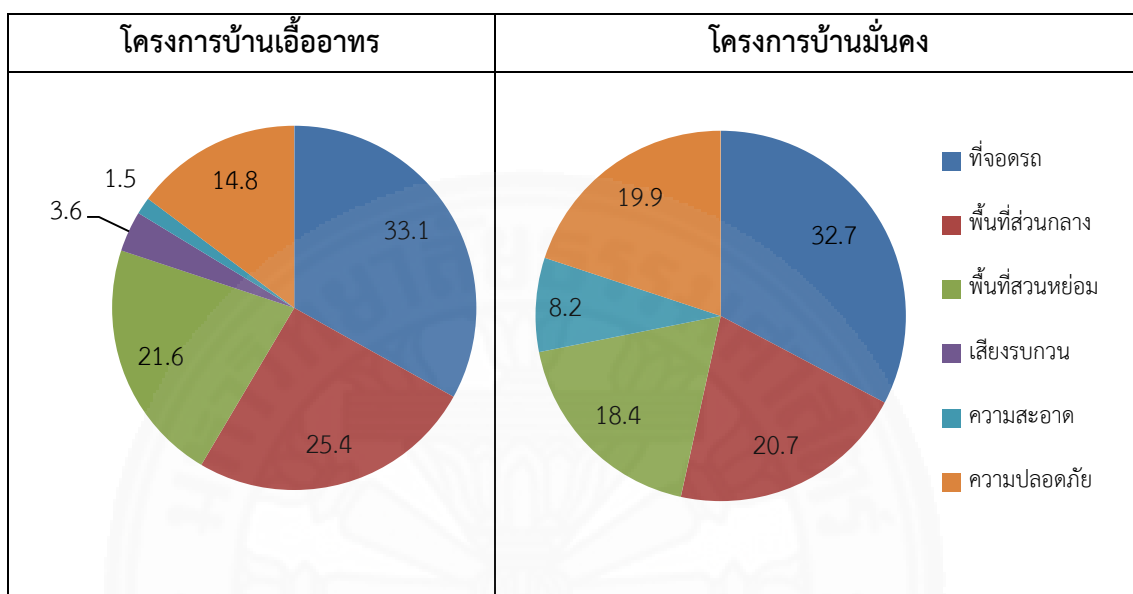
โครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนใหญ่มีการจ่ายค่าส่วนกลาง 250 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 100.00 และโครงการบ้านมั่นคงส่วนใหญ่ไม่มีการจ่ายค่าส่วนกลาง คิดเป็นร้อยละ 100.00 และโครงการบ้านเอื้ออาทร ส่วนใหญ่คิดว่าค่าส่วนกลางที่เหมาะสมกับการจ่ายได้คือ 250 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 100.00 และโครงการบ้านมั่นคง ส่วนใหญ่คิดว่าไม่มีการจ่ายค่าส่วนกลาง คิดเป็นร้อยละ 100.00

(3) ปัญหาในการอยู่อาศัยภายในชุมชน

โครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนใหญ่คิดว่าปัญหาในการอยู่อาศัยภายในชุมชนที่เป็นปัญหามากที่สุดคือ ที่จอดรถ คิดเป็นร้อยละ 33.1 รองลงมาคือ พื้นที่ส่วนกลาง คิดเป็นร้อยละ 25.40 พื้นที่สวนหย่อม คิดเป็นร้อยละ 21.60 ความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 14.80 เสียงรบกวน คิดเป็นร้อยละ 3.60 และความสะอาด คิดเป็นร้อยละ 1.50 ตามลำดับ และโครงการบ้านมั่นคง ส่วนใหญ่คิดว่าปัญหาในการอยู่อาศัยภายในชุมชนที่เป็นปัญหามากที่สุดคือ ที่จอดรถ คิดเป็นร้อยละ 32.70 รองลงมาคือ พื้นที่ส่วนกลาง คิดเป็นร้อยละ 20.70 ความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 19.90 พื้นที่สวนหย่อม คิดเป็นร้อยละ 18.40 และความสะอาด คิดเป็นร้อยละ 8.20 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.33

ร้อยละของปัญหาในการอยู่อาศัยภายในชุมชนของผู้ที่พักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการบ้านมั่นคงที่ทำการศึกษา



4.2.6 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลความพึงพอใจในการอยู่อาศัยกับโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

4.2.6.1 ผลการวิเคราะห์ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยกับโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (โครงการบ้านเอื้ออาทรกับโครงการบ้านมั่นคง) ได้ผลดังตารางที่ 4.34 ตารางที่ 4.34

คำร้อยละของคะแนนความพึงพอใจในการอยู่อาศัยกับโครงการที่พักอาศัย (โครงการบ้านเอื้ออาทรกับโครงการบ้านมั่นคง)

ความพึงพอใจในการอยู่อาศัย		โครงการบ้านเอื้ออาทร (พุทธมณฑลสาย 5 พุทธมณฑลสาย 7 นครปฐม 1)		โครงการบ้านมั่นคง (บางแก้วฟ้า โพรจเมเดือ ทัพหลวง)	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ขนาดพื้นที่ใช้สอย ภายในห้องพัก	น้อย	4	1.30	0	0.0
	ปานกลาง	166	55.30	68	46.60
	มาก	126	42.00	76	52.10
	มากที่สุด	4	1.30	2	1.40
ความเป็นส่วนตัวภายใน ห้องพัก	น้อย	1	0.30	0	0.00
	ปานกลาง	140	46.70	81	55.50
	มาก	150	50.00	64	43.80
	มากที่สุด	9	3.00	1	0.70
ระบบปรับอากาศ/การ ระบายอากาศภายใน ห้องพัก	น้อย	6	2.00	0	0.00
	ปานกลาง	123	41.00	92	63.00
	มาก	161	53.70	51	34.90
	มากที่สุด	10	3.30	3	2.10
ความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน	น้อย	2	0.70	17	11.60
	ปานกลาง	137	45.70	92	63.00
	มาก	152	50.70	37	25.30
	มากที่สุด	9	3.00	0	0.00

ตารางที่ 4.35

ค่าร้อยละของคะแนนความพึงพอใจในการอยู่อาศัยกับโครงการที่พักอาศัย (โครงการบ้านเอื้ออาทร กับโครงการบ้านมั่นคง)

ความพึงพอใจในการอยู่อาศัย		โครงการบ้านเอื้ออาทร (พุทธมณฑลสาย 5 พุทธมณฑลสาย 7 นครปฐม 1)		โครงการบ้านมั่นคง (บางแก้วฟ้า โพรงมะเตี๋ย ทัพหลวง)	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
คุณภาพของบริการ สาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	น้อย	1	0.30	0	0.00
	ปานกลาง	101	33.70	77	52.70
	มาก	176	58.70	67	45.90
	มากที่สุด	22	7.30	2	1.40
สภาพของอาคารและที่ พักอาศัย	น้อย	4	1.30	0	0.00
	ปานกลาง	158	52.70	72	49.30
	มาก	133	44.30	71	48.60
	มากที่สุด	5	1.70	3	2.10
การคมนาคมภายใน โครงการที่เชื่อมโยงกับ ภายนอก	น้อยที่สุด	20	6.70	71	48.60
	น้อย	100	33.30	69	47.30
	ปานกลาง	136	45.30	6	4.10
	มาก	39	13.00	0	0.00
	มากที่สุด	5	1.70	0	0.0

จากตารางที่ 4.34 และตารางที่ 4.35 พบว่า โครงการบ้านเอื้ออาทรมีระดับความพึงพอใจในการอยู่อาศัย อยู่ในระดับพึงพอใจมาก ในด้าน คุณภาพของบริการสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ คิดเป็นร้อยละ 58.70 ในด้านระบบปรับอากาศ / การระบายอากาศภายในห้องพัก คิดเป็นร้อยละ 53.70 ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน คิดเป็นร้อยละ 50.70 และ ในด้านความเป็นส่วนตัวภายในห้องพัก คิดเป็นร้อยละ 50.00

ระดับความพึงพอใจในการอยู่อาศัย อยู่ในระดับพึงพอใจปานกลาง ได้แก่ ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก คิดเป็นร้อยละ 55.30 สภาพของอาคารและที่พักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 52.70 การคมนาคมภายในโครงการที่เชื่อมโยงกับภายนอก คิดเป็นร้อยละ 45.30

โครงการบ้านมั่นคง มีระดับความพึงพอใจในการอยู่อาศัย ได้ผลดังต่อไปนี้

ระดับความพึงพอใจในการอยู่อาศัย อยู่ในระดับพึงพอใจมาก ได้แก่ ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก คิดเป็นร้อยละ 52.10

ระดับความพึงพอใจในการอยู่อาศัย อยู่ในระดับพึงพอใจปานกลาง ได้แก่ ระบบปรับอากาศ/การระบายอากาศภายในห้องพัก คิดเป็นร้อยละ 63.00 ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน คิดเป็นร้อยละ 63.00 ความเป็นส่วนตัวภายในห้องพัก คิดเป็นร้อยละ 55.50 คุณภาพของบริการสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ คิดเป็นร้อยละ 52.70 สภาพของอาคารและที่พักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 49.30 การคมนาคมภายในโครงการที่เชื่อมโยงกับภายนอก คิดเป็นร้อยละ 48.60

4.2.6.2 ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางกับโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยได้ผลดังตารางที่ 4.36 ตารางที่ 4.36

ค่าร้อยละของคะแนนความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางกับโครงการที่พักอาศัย (โครงการบ้านเอื้ออาทรกับโครงการบ้านมั่นคง)

ความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง		โครงการบ้านเอื้ออาทร (พุทธมณฑลสาย 5 พุทธมณฑลสาย 7 นครปฐม 1)		โครงการบ้านมั่นคง (บางแก้วฟ้า โพรงมะเดื่อ ทัพหลวง)	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ความเพียงพอของพื้นที่ ส่วนกลางทั้งหมดที่ทาง โครงการจัดไว้ให้	น้อย	16	5.30	13	8.90
	ปานกลาง	194	64.70	103	70.50
	มาก	86	28.70	25	17.10
	มากที่สุด	4	1.30	5	3.40
พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร (สวนรอบอาคาร)	น้อยที่สุด	0	0.00	0	0.00
	น้อย	19	6.30	1	0.70
	ปานกลาง	175	58.30	102	69.90
	มาก	102	34.00	43	29.50
พื้นที่สวนหย่อม	มากที่สุด	4	1.30	0	0.00
	น้อยที่สุด	1	0.30	0	0.00
	น้อย	8	2.70	59	40.40
	ปานกลาง	127	42.30	82	56.20
	มาก	153	51.00	5	3.40
	มากที่สุด	11	3.70	0	0.00

ตารางที่ 4.37

ค่าร้อยละของคะแนนความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

ความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง		โครงการบ้านเอื้ออาทร (พุทธมณฑลสาย 5 พุทธมณฑลสาย 7 นครปฐม1)		โครงการบ้านมั่นคง (บางแก้วฟ้า โพรงมะเดื่อ ทัพหลวง)	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
พื้นที่ลานกีฬา/ สนามเด็กเล่น	น้อยที่สุด	2	0.7	0	0.0
	น้อย	11	3.7	65	44.5
	ปานกลาง	132	44.0	81	55.5
	มาก	126	42.0	0	0.0
	มากที่สุด	29	9.7	0	0.0
ที่จอดรถ รถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน	น้อยที่สุด	49	16.3	0	0.0
	น้อย	76	25.3	65	44.5
	ปานกลาง	154	51.3	80	54.8
	มาก	20	6.7	1	0.7
	มากที่สุด	1	0.3	0	0.0
การรักษาความ สะอาดและความ เป็นระเบียบ เรียบร้อยของพื้นที่ สาธารณะ	น้อยที่สุด	1	0.3	0	3.4
	น้อย	18	6.0	5	47.3
	ปานกลาง	185	61.7	69	37.7
	มาก	86	28.7	55	11.6
	มากที่สุด	10	3.3	17	0.0

จากตารางที่ 4.36 และตารางที่ 4.37 พบว่า ความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางของโครงการบ้านเอื้ออาทร มีระดับความพึงพอใจดังนี้

ระดับความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง อยู่ในระดับพึงพอใจมาก ได้แก่ พื้นที่สวนหย่อม คิดเป็นร้อยละ 51.00

ระดับความพึงพอใจในการอยู่อาศัย อยู่ในระดับพึงพอใจปานกลาง ได้แก่ ความเพียงพอของพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดที่ทางโครงการจัดไว้ให้ คิดเป็นร้อยละ 64.70 การรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่สาธารณะ คิดเป็นร้อยละ 61.70 พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร (สวนรอบอาคาร) คิดเป็นร้อยละ 58.30 ที่จอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน คิดเป็นร้อยละ 51.30 และพื้นที่ลานกีฬา/สนามเด็กเล่น คิดเป็นร้อยละ 44.00

โครงการบ้านมั่นคงมีระดับความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง ดังนี้

ระดับความพึงพอใจในการอยู่อาศัย อยู่ในระดับพึงพอใจปานกลาง ได้แก่ ความพึงพอใจของพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดที่ทางโครงการจัดไว้ให้ คิดเป็นร้อยละ 70.50 พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร (สวนรอบอาคาร) คิดเป็นร้อยละ 69.90 พื้นที่สวนหย่อม คิดเป็นร้อยละ 56.20 ที่จอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน คิดเป็นร้อยละ 54.80 พื้นที่ลานกีฬา/สนามเด็กเล่น คิดเป็นร้อยละ 55.50

ระดับความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง อยู่ในระดับพึงพอใจน้อย ได้แก่ การรักษาความสะอาด และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่สาธารณะ คิดเป็นร้อยละ 47.30

4.2.7 ผลการเปรียบเทียบความแตกต่างของความพึงพอใจในการอยู่อาศัยและการใช้พื้นที่ส่วนกลางจำแนกตามโครงการที่พักอาศัย (โครงการบ้านเอื้ออาทรกับโครงการบ้านมั่นคง)

4.2.7.1 การเปรียบเทียบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของระดับความพึงพอใจในการอยู่อาศัยจำแนกตามโครงการที่พักอาศัย เพื่อวิเคราะห์ความแตกต่างของค่าเฉลี่ยด้วย t-test ได้ผลดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4.38

ค่าเฉลี่ย ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และค่าสถิติทดสอบสมมติฐานของการเปรียบเทียบความแตกต่างของความพึงพอใจในการอยู่อาศัยกับโครงการที่พักอาศัย (โครงการบ้านเอื้ออาทรกับโครงการบ้านมั่นคง)

ความพึงพอใจในการอยู่อาศัย	โครงการบ้านเอื้ออาทร (พุทธมณฑลสาย 5 พุทธมณฑลสาย 7 นครปฐม 1		โครงการบ้านมั่นคง (บางแก้วฟ้า โพรงมะเดื่อ ทัพหลวง		t-value	P-value
	ค่าเฉลี่ย	S.D.	ค่าเฉลี่ย	S.D.		
ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก	3.43	0.55	3.55	0.53	-2.10	0.03*
ความเป็นส่วนตัวภายในห้องพัก	3.56	0.56	3.45	0.51	1.90	0.06
ระบบปรับอากาศ/การระบายอากาศภายในห้องพัก	3.58	0.59	3.39	0.53	3.47	0.00*
ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	3.56	0.57	3.14	0.60	7.16	0.00*
คุณภาพของบริการสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	3.73	0.59	3.49	0.53	4.22	0.00*
สภาพของอาคารและที่พักรวม	3.46	0.56	3.53	0.54	-1.15	0.25
การคมนาคมภายในโครงการที่เชื่อมโยงกับภายนอก	2.70	0.84	2.55	0.58	2.09	0.04*
ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยรวม	3.43	0.37	3.19	0.25	4.52	0.00*

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

จากตารางที่ 4.38 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบความแตกต่างของความพึงพอใจในการอยู่อาศัย จำแนกตามโครงการที่พักอาศัย (โครงการบ้านเอื้ออาทรกับโครงการบ้านมั่นคง) พบว่า ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยโดยภาพรวม มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 โดยพบว่าในรายการที่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 ได้แก่ ความพึงพอใจในด้านระบบปรับอากาศ/การระบายอากาศภายในห้องพัก ความพึงพอใจในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ความพึงพอใจในด้านคุณภาพของบริการสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และความพึงพอใจในการคมนาคมภายในโครงการที่เชื่อมโยงกับภายนอก โดยโครงการบ้านเอื้ออาทรมีความพึงพอใจมากกว่าในประเด็นที่มีนัยสำคัญ และความพึงพอใจในด้านขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก โครงการบ้านมั่นคงมีความพึงพอใจมากกว่าโครงการบ้านเอื้ออาทร

4.2.7.2 การเปรียบเทียบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของระดับความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง จำแนกตามโครงการที่พักอาศัยเพื่อวิเคราะห์ความแตกต่างของค่าเฉลี่ยด้วย t-test ได้ผลดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4.39

ค่าเฉลี่ย ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และค่าสถิติทดสอบสมมติฐานของการเปรียบเทียบความแตกต่างของความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางกับโครงการที่พักอาศัย

ความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	โครงการบ้านเอื้ออาทร(พุทธมณฑลสาย 5 พุทธมณฑลสาย 7 นครปฐม 1)		โครงการบ้านมั่นคง (บางแก้วฟ้า โพรงมะเตี้อทับหลวง)		t-value	P-value
	ค่าเฉลี่ย	S.D.	ค่าเฉลี่ย	S.D.		
ความพึงพอใจของพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดที่ทางโครงการจัดไว้ให้	3.26	0.57	3.15	0.61	1.85	0.07
พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร (สวนรอบอาคาร)	3.30	0.61	3.29	0.47	0.30	0.76
พื้นที่สวนหย่อม	3.55	0.63	2.63	0.55	15.78	0.00*
พื้นที่ลานกีฬา/สนามเด็กเล่น	3.56	0.75	2.55	0.50	16.92	0.00*
ที่จอดรถ รถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน	2.49	0.86	2.56	0.51	-1.05	0.29
การรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่สาธารณะ	3.29	0.64	3.58	0.74	-4.03	0.00*
ความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางรวม	3.24	0.38	2.96	0.26	9.22	0.00*

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

จากตารางที่ 4.39 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบความแตกต่างความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง จำแนกตามโครงการที่พักอาศัย (โครงการบ้านเอื้ออาทรกับโครงการบ้านมั่นคง) พบว่า ความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางโดยภาพรวม มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 โดยพบว่าในรายการที่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 ได้แก่ ความพึงพอใจในด้านพื้นที่สวนหย่อม ความพึงพอใจในด้านพื้นที่ลานกีฬา/สนามเด็กเล่น โดยโครงการบ้านเอื้ออาทรมีความพึงพอใจมากกว่าโครงการบ้านมั่นคงอย่างมีนัยสำคัญ และความพึง

พอใจในด้านการรักษาความสะอาด และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่สาธารณะ โดยโครงการบ้านมั่นคงมีความพึงพอใจมากกว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรอย่างมีนัยสำคัญ

4.3 ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

แบ่งลักษณะโครงการในพื้นที่จังหวัดนครปฐม ที่ทำการศึกษาคือโครงการบ้านเอื้ออาทร ประเภทอาคารที่พักอาศัยแนวตั้ง มีความสูง 3-5 ชั้น จำนวน 3 โครงการ และโครงการบ้านมั่นคง ประเภทบ้านที่พักอาศัยแนวราบ (บ้านเดี่ยวและบ้านแถว) จำนวน 3 โครงการ โดยทำการสัมภาษณ์เพื่อศึกษาความพึงพอใจ ความต้องการสำหรับพื้นที่ส่วนกลางในโครงการที่อยู่อาศัย และความคิดเห็นสำหรับการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่งมาประยุกต์ใช้ จากการสัมภาษณ์ประธานชุมชน ผู้จัดการสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ประธานสหกรณ์ชุมชนของโครงการเป็นผู้ที่มีบทบาท มีความเข้าใจและดูแลรับผิดชอบแต่ละโครงการรวมทั้งหมด 6 โครงการ ประเด็นในการสัมภาษณ์ ได้แก่ หน้าที่และความรับผิดชอบ แนวทางและวิธีการบริหารจัดการชุมชน ปัญหาและอุปสรรคพบภายในชุมชน ข้อปฏิบัติและกฎระเบียบที่ตกลงร่วมกันภายในชุมชน พฤติกรรมการใช้งานและกิจกรรมที่ทำในพื้นที่ส่วนกลาง ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย ปัญหาด้านสหกรณ์ชุมชน ปัญหาด้านการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ประเด็นข้อดีและข้อเสียของชุมชน และความคิดเห็นต่อการอยู่อาศัยแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน

4.3.1 โครงการบ้านเอื้ออาทร

โครงการบ้านเอื้ออาทรที่ทำการศึกษามีทั้งหมด 3 โครงการคือ โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ) โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7 และโครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 โดยมีรายละเอียดแต่ละโครงการดังต่อไปนี้

4.3.1.1 โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ)



ภาพที่ 4.28 โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ)

วันที่สัมภาษณ์ 29 มกราคม พ.ศ.2560 โดยสัมภาษณ์ชาย อายุ 52 ปี มีตำแหน่งเป็น ประธานชุมชนและผู้จัดการนิติบุคคล กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยที่ให้สัมภาษณ์อยู่อาศัยในโครงการเป็นระยะเวลา 10 ปี

(1) หน้าที่และความรับผิดชอบ

ทำหน้าที่ดูแลพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการบ้านเอื้ออาทร และบริหารจัดการโครงการ โดยมีหน่วยงานที่สนับสนุนในช่วงแรกของโครงการอยู่ภายใต้การดูแลของการเคหะแห่งชาติ ระยะเวลา 5 ปี มีการจ้างบริษัทมาบริหารจัดการโครงการ แล้วจึงมีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนรับผิดชอบ ดูแล และจัดการพื้นที่ส่วนกลางโครงการ ตั้งแต่ปี 2555 โดยคณะกรรมการนิติบุคคลชุมชนมีทั้งหมด 6 คนในการดำเนินการโดย การวางนโยบายร่วมกันเมื่อมีการขออนุมัติโครงการต่าง ๆ จากคนที่อยู่อาศัย และการจัดการสาธารณูปโภค มีการจัดเก็บเป็นรายเดือน เดือนละ 250 บาท ค่ารักษาอุปกรณ์ และค่าขยะรวมเป็นเงิน 385 บาทต่อเดือน ถ้าใช้มากจะมีการจัดเก็บเพิ่มมากขึ้นตามการใช้งาน

(2) แนวทางและวิธีการบริหารจัดการชุมชน

สภาพพื้นที่ส่วนกลางในปัจจุบันมีความพึงพอใจ เพราะพื้นที่ส่วนกลางเหมาะสำหรับเป็นพื้นที่พักผ่อน หย่อนใจแต่มีปัญหาพื้นที่จอดรถยนต์โดยรอบอาคาร คาดการณ์ว่าในเดือนตุลาคมมีมาตรการให้รถยนต์ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วมไม่อนุญาตให้จอดรถยนต์ และไม่อนุญาตให้รถขนาดใหญ่เข้าจอด เช่น รถบรรทุก รถขนาดใหญ่ สภาพพื้นที่ส่วนกลางของโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันมีความเพียงพอ แบ่งเป็น 3 ส่วน ได้แก่



(ก) พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร



(ข) พื้นที่จอดรถยนต์

ภาพที่ 4.29 พื้นที่ส่วนกลางในด้าน (ก) พื้นที่ว่างระหว่างอาคารและ (ข) พื้นที่จอดรถยนต์

1. พื้นที่ส่วนกลางในอาคาร เช่น ทางเดินอาคาร พื้นที่ด้านหน้า และรอบข้างอาคาร ที่จอดรถยนต์รอบอาคารบริเวณถนนสาธารณะ



(ก) สนามกีฬาและเครื่องออกกำลังกาย



(ข) สนามเด็กเล่น

ภาพที่ 4.30 พื้นที่ส่วนกลางในด้าน (ก) สนามกีฬาและเครื่องออกกำลังกาย และ (ข) สนามเด็กเล่น

2. พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ เช่น สนามกีฬา สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ พื้นที่โดยรอบอาคาร ศูนย์อาคารชุมชนสำหรับทำกิจกรรมในวันสำคัญ เช่น วันพ่อ วันแม่ วันเด็ก วันปีใหม่ เป็นต้น



ภาพที่ 4.31 แปลงปลูกผักสวนครัว

3. พื้นที่ส่วนกลางที่สำคัญต่อกิจกรรมของผู้อยู่อาศัยในโครงการ คือ สนามกีฬา สวนสาธารณะสำหรับการพักผ่อน ลานออกกำลังกายภายในโครงการด้วยแนวคิดของประชาชนชุมชนได้มีการแบ่งพื้นที่สวนมาปลูกพืชสวนครัว เช่น ผักกาด ผักคะน้า กวางตุ้ง บวบ แล้วนำพืชสวนครัวมาขายภายในชุมชน เกิดรายได้ 3,000-4,000 บาทต่อเดือน

(3) ปัญหาและอุปสรรคพบภายในชุมชน



(ก) ทางเดินภายในอาคาร



(ข) ที่จอดรถภายในโครงการ

ภาพที่ 4.32 พื้นที่ส่วนกลางในด้าน (ก) ทางเดินภายในอาคาร (ข) ที่จอดรถภายในโครงการ

1. พื้นที่ชอกอาคารจะมีปัญหาในการนำสิ่งของวางไว้ เป็นการรुक้ำพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ขยะรีไซเคิล ตู้ใส่ของ และมีการแก้ไขโดยทางสำนักงานนิติบุคคล จะมีคณะกรรมการนิติบุคคลคอยสอดส่องดูแลพื้นที่แต่ละอาคาร ทำการบอกกล่าว และพูดคุยเพื่อทำการขนย้ายสิ่งของออกไปจากพื้นที่ส่วนกลาง ดังภาพที่ 4.32

2. ที่จอดรถไม่เพียงพอจากการไม่เคารพสิทธิ์ เช่น การไม่ปลดเบรกมือจอดกีดขวาง ทำให้เสียเวลาในการจอดรถ และพื้นที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอต่อจำนวนที่จอดรถที่มีอยู่ ดังภาพที่ 4.32

3. การวางสิ่งของในพื้นที่ส่วนกลางค้าขายทำการค้า การรुक้ำในพื้นที่ส่วนกลางนำมาใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนตนผิดกับข้อบังคับ หรือข้อตกลงของการเคหะแห่งชาติที่กำหนด

4. ปัจจุบันไม่มีพื้นที่รองรับสำนักงานนิติบุคคลที่เป็นห้องประชุม ต้องใช้พื้นที่ว่างอาคาร 21 และ 22 มาใช้ร่วมกันทำเป็นที่นั่ง

(4) ข้อปฏิบัติและกฎระเบียบที่ตกลงร่วมกันภายในชุมชน

สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางโดยให้ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการจ่ายค่าส่วนกลาง สัดส่วนการชำระเงินในปัจจุบันร้อยละ 90 ของผู้อยู่อาศัย ทางนิติบุคคลจะอธิบายค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่าง ๆ ให้ผู้อยู่อาศัยมีความเข้าใจว่าสิ่งที่จ่ายไปเป็นสิ่งที่เราใช้และจำเป็นในชีวิตประจำวัน เช่น ไฟส่องสว่าง ถนน การจัดเก็บขยะ คนสวน แม่บ้าน เป็นต้น ทางโครงการมีการจัดหาแม่บ้าน และคนสวนมาดูแลและทำความสะอาด ตกแต่งสภาพแวดล้อมโครงการ

เดือนละ 2 ครั้ง มีกฎที่ตกลงร่วมกันว่าห้ามปลูกไม้ผล พืชที่ไม่มีผลเพราะถ้าปลูกไม้ผลจะมีปัญหาเรื่องคนปลูก และคนเก็บผลไม้ไปรับประทาน เมื่อเกิดปัญหาทางนิติบุคคลมีการจัดการโดยใช้วิธีการ ดังนี้

1. การพูดคุยเจรจา มีหนังสือเชิญ หรือหอกระจายข่าวมีส่วนร่วมตามวัตถุประสงค์ของกิจกรรม
2. ประชุมใหญ่สามัญ เหตุการณ์หรือเรื่องเร่งด่วน หาสาเหตุที่เกิดขึ้น และทำการแก้ไขทันที

(5) พฤติกรรมการใช้งานและกิจกรรมที่ทำในพื้นที่ส่วนกลาง

1. วันธรรมดาหลังจากกลับจากทำงานต้องการพักผ่อน พบปะ พูดคุยกับเพื่อนบ้าน และออกกำลังกายที่สวนสาธารณะในโครงการ ส่วนผู้หญิงที่ดูแลเลี้ยงลูกจะพา เด็กเล็ก 2-6 ปีมาเดินเล่นในเย็น เมื่อเด็กนักเรียนกลับจากโรงเรียนจะมาเล่นที่สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น
2. วันเสาร์ และวันอาทิตย์มีการออกกำลังกาย นั่งพบปะพูดคุยกับเพื่อนบ้านใกล้เรือนเคียงที่รู้จักกัน ถ้ามีการประชุมใหญ่เพื่อสอบถามความคิดเห็นจะดำเนินการวันอาทิตย์เพื่อความสะดวกเรื่องเวลาของคนในชุมชน ทุกวันจันทร์มีจิตอาสาไปช่วยวัดญาณเวศกวันจัดของที่คนนำมาทำบุญที่วัด
3. กิจกรรมตามเทศกาลในพื้นที่ส่วนกลางเพื่อให้มีส่วนร่วมทำกิจกรรม จะมีการทำบุญประจำปี วันพ่อ วันแม่ วันเด็ก โดยมีภาคีเครือข่ายเข้ามามีส่วนร่วม เด็กก่อนวัยเรียน ผู้สูงอายุ ผู้ป่วยติดเตียง และผู้พิการ
4. กิจกรรมพิเศษ คือ พบปะคุยกันในตอนเย็นที่ลานกิจกรรม ใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ นั่งเล่น มีการทำที่นั่งเล่นมีหลังกันแดด และชื่อของร้านค้าในชุมชน

(6) ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย

ระยะเริ่มแรกแต่ละครอบครัวมีจำนวนสมาชิก 2-3 คน พื้นที่อยู่อาศัยจึงเพียงพอ แต่เมื่อระยะเวลาผ่านไปจำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มขึ้นเป็น 4-5 คน ประกอบด้วย พ่อแม่ ลูก หลาน เป็นต้น จึงอาจต้องขยายที่อยู่อาศัยโดยการเช่าห้องพักอาศัยเพิ่มขึ้น หรือย้ายไปอยู่ที่อื่น ปัญหาในอาคารที่พักอาศัยที่เป็นปัญหาสำคัญ มีดังนี้

1. วางขยะรีไซเคิลถังกระดาษ ขวดพลาสติก ขวดแก้ว ตามชอกอาคารระหว่างทางเดิน อาจเกิดอัคคีภัยได้
2. วางตู้เก็บของในพื้นที่ส่วนกลาง เนื่องจากพื้นที่ภายในห้องไม่เพียงพอในการเก็บสิ่งของจึงมีการนำมาวางไว้หน้าห้องพัก โครงการมีวิธีการแก้ไขโดยประกาศห้ามนำสิ่งของมาวางไว้ตามชอกอาคาร หากยังมีการนำสิ่งของมาวางจะปิดช่องใต้บันไดเพื่อเป็นการตัดปัญหาการนำสิ่งของมาวางกีดขวางทางเดิน หรือรูกำลังพื้นที่ส่วนกลาง

(7) ปัญหาด้านสหกรณ์ชุมชน

โครงการยังไม่มีสหกรณ์ แต่มีความต้องการที่จะจัดตั้งสหกรณ์ชุมชนที่ต้องมีการบริหารจัดการที่ดี ต้องมีผู้เชี่ยวชาญทางด้านสหกรณ์มาช่วยในการบริหาร ถ้าให้ลูกบ้านบริหารกันเองอาจล้มเหลว จัดการได้ยาก บางคนมองแค่ตัวสหกรณ์มีเพื่อกู้เงินอย่างเดียว ยังไม่มีความเข้าใจในระบบสหกรณ์ดูได้จากชุมชนโครงการบ้านเอื้ออาทรชุมชนอื่น ๆ ที่มีสหกรณ์ในปัจจุบันมีสถานะเสี่ยงต่อการขาดทุน และมีปัญหาในด้านการบริหารงาน คิดเห็นว่า ระบบสหกรณ์มีข้อดี และข้อเสียจากการบริหารไม่ดี ควรให้ภาครัฐมาจัดตั้งมีส่วนช่วยในการวางแผนการบริหารในการเริ่มต้นเพื่อความน่าเชื่อถือ และความมั่นคงของสหกรณ์

(8) ปัญหาด้านการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

โครงการมีการจัดเก็บค่าส่วนกลางเดือนละ 250 บาทเป็นจำนวนที่ทางการเคหะกำหนดไว้ตั้งแต่เริ่มโครงการ เพื่อใช้จ่ายค่าจัดเก็บขยะ ค่าไฟส่วนกลาง ไฟทางเดิน ไฟส่องสว่าง ที่ใช้งานในส่วนรวม รวมแล้วจัดเก็บเดือนละ 385 บาท ถือว่าการจัดเก็บน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่าย จึงอาจอยู่ในภาวะเสี่ยง จึงต้องมีการจัดการบัญชี สถานะทางการเงินให้เพียงพอ และอนาคตค่าใช้จ่ายส่วนกลางต้องปรับเพิ่มขึ้น

(9) ข้อดีและข้อเสียของชุมชน

ข้อดี คือ การมีภาคีเครือข่ายการพัฒนาชุมชน เริ่มทำวัสดุประสงค์ให้ชุมชนเข้มแข็ง มีการทำผลิตภัณฑ์ของชุมชน เช่น น้ำยาปรับผ้านุ่ม น้ำยาซักผ้า โดยการฝากขายในร้านค้าชุมชน ทำปุ๋ยอีเอ็ม โดยการนำเศษหญ้า เศษใบไม้ ทำเป็นปุ๋ยหมักเพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับเศษวัสดุเหลือใช้ให้เกิดประโยชน์ และข้อเสีย คือ บางคนไม่เข้าใจการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง จึงต้องเริ่มปรับปรุง และทำความเข้าใจไม่ให้อุบัติการณ์ที่สาธารณะ

(10) ความคิดเห็นต่อการอยู่อาศัยแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน

เป็นเป้าหมายที่ดี ค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางในอนาคตต้องเพิ่มขึ้น ต้องมีการปรับตัว ปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งานให้คนภายในชุมชนที่รู้จักกันได้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันภายในอาคารเดียวกัน จะช่วยลดปัญหาการรุกรุกพื้นที่ส่วนกลาง การใช้ประโยชน์พื้นที่ที่ไม่เท่าเทียมกันทุกคนมีสิทธิ์เท่ากัน ถ้ามีพื้นที่ส่วนกลางที่มีการตกลงร่วมกันน่าจะช่วยแก้ปัญหาได้ แต่ต้องใช้เวลาในการปรับตัว 1-2 ปี เพื่อปรับเปลี่ยนและต้องมีกฎเกณฑ์ระเบียบตกลงร่วมกัน

4.3.1.2 โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7



(ก) อาคารชุดพักอาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร



(ข) ป้ายและศาลพระภูมิหน้าโครงการ

ภาพที่ 4.33 โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7

วันที่สัมภาษณ์ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2560 สัมภาษณ์ชาย อายุ 50 ปี มีตำแหน่งเป็นผู้จัดการสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด และรักษาการประธานคณะกรรมการชุมชน กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยที่ให้สัมภาษณ์อยู่อาศัยในโครงการเป็นระยะเวลา 9 ปี

(1) หน้าที่และความรับผิดชอบ

สำนักงานนิติบุคคลรับผิดชอบ ดูแลจัดการด้วยตนเอง และบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลาง สาธารณูปโภค และซ่อมแซมอาคารที่มีปัญหาที่ตั้งโครงการอยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลท่าตลาด เช่น ระบบจัดการขยะ ไฟทางถนนสาธารณะ เป็นต้น

(2) แนวทางและวิธีการบริหารจัดการชุมชน

โครงการมีการจัดตั้งเป็นนิติบุคคล สำนักงานนิติบุคคลมี 9 คน จัดการบริหารงานเองในส่วนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ได้จากการเก็บค่าส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายส่วนกลางผู้อยู่อาศัยมาชำระเงินที่สำนักงานนิติบุคคล ถ้าฝ่ายสำนักงานนิติบุคคลเห็นปัญหาจะรีบจัดการแก้ไขปัญหาดังแต่แรกถ้าไม่มีรีบดำเนินการปัญหะบานปลายในเมื่อมีคนแรกทำได้จะมีลูกบ้านชุมชนทำตามกัน โดยมีการประชาสัมพันธ์ข่าวสารต่าง ๆ ที่บอร์ดประชาสัมพันธ์ในแต่ละอาคารเพื่อชี้แจงบอกรายละเอียดข้อมูลข่าวสารที่เป็นประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัย

พื้นที่ส่วนกลางมีขนาดพื้นที่ไม่เพียงพอเพราะโครงการมีการแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนโครงการบ้านเอื้ออาทร และส่วนที่พักอาศัยของทหารรักษาพระองค์ ด้านความต้องการเพิ่มเติมในพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ศาลาประชุมของชุมชน สนามเด็กเล่นสภาพโครงการในปัจจุบันมีพื้นที่จำกัดไม่เพียงพอ และที่จอดรถไม่เป็นระเบียบ เสนอความคิดเห็นว่าพื้นที่ร้านค้าของชุมชนควรทำสินค้าผลิตภัณฑ์ชุมชนให้แม่บ้านที่อยู่บ้านมีรายได้เพื่อเลี้ยงลูก ช่วยเหลือครอบครัวจากพ่อบ้านที่ทำงานรับจ้าง



(ก) ที่จอดรถยนต์ในโครงการ

(ข) พื้นที่ตากผ้าสาธารณะ

ภาพที่ 4.34 พื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการในด้าน (ก) ที่จอดรถยนต์ (ข) พื้นที่ตากผ้าสาธารณะ

(3) ปัญหาและอุปสรรคพบภายในชุมชน

ด้านความพึงพอใจของสภาพพื้นที่ส่วนกลางในปัจจุบันมีความพึงพอใจปานกลาง ไม่มีพื้นที่ศาลาประชุมของชุมชนเป็นพื้นที่รองรับต้องใช้พื้นที่ร้านค้าของโครงการแทนศาลาประชุมของชุมชน สำนักงานนิติบุคคลจึงมีความต้องการพื้นที่ศาลาประชุมเป็นอย่างมากไว้ใช้สำหรับการประชุม พบปะคนภายในชุมชน ปัญหาที่เกิดขึ้น ได้แก่

1. พื้นที่จอดรถมีการจอดไม่เป็นระเบียบจึงทำให้ที่จอดรถไม่เพียงพอ ดังภาพที่ 4.34
2. การวางสิ่งของเกะกะบริเวณโถงทางเดินอาคารชุดถ้าเกิดเหตุเพลิงไหม้จะเกิดปัญหาตามมา
3. วางสิ่งของเพื่อตากผ้าในบริเวณพื้นที่สาธารณะ และบันไดหนีไฟ ดังภาพที่ 4.34
4. ปัญหาระหว่างผู้อยู่อาศัยแบบเป็นเจ้าของกับแบบผู้เช่า เพราะผู้เช่าเปลี่ยนผู้เช่าบ่อยครั้งอาจทำให้เกิดปัญหาการขโมยทรัพย์สินได้

(4) ข้อปฏิบัติและกฎระเบียบที่ตกลงร่วมกันภายในชุมชน

ปัญหาการดูแลพื้นที่ส่วนกลางและดำเนินการแก้ไขปัญหายุ่งใช้มาตรการจากเบาไปหาหนัก เพราะอยู่อาศัยในโครงการด้วยกัน ผู้นำชุมชนต้องเป็นแบบอย่างที่ดี

(5) พฤติกรรมการใช้งานและกิจกรรมที่ทำในพื้นที่ส่วนกลาง



ภาพที่ 4.35 ร้านค้าชุมชน และเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ

1. วันธรรมดาผู้อยู่อาศัยทำรับจ้างทั่วไป ทำงานโรงงาน หลังกลับมาจากทำงานต้องการพักผ่อนอาศัยในห้องพักอาศัย
2. ช่วงวันหยุดเทศกาลคนในชุมชนทำกิจกรรมร่วมกันให้ชุมชนมีส่วนร่วม เช่น วันขึ้นปีใหม่ ทำบุญตักบาตรนิมนต์พระสงฆ์งานในพื้นที่ร้านค้าด้านหน้าโครงการ กิจกรรมวันเด็ก วันพ่อและวันแม่ โดยในปัจจุบันไม่มีจุดศูนย์รวม ศาลาชุมชนภายในโครงการต้องใช้พื้นที่ร้านค้าแทนศาลาของชุมชน
3. พื้นที่ร้านค้าชุมชนในการซื้ออาหารรับประทาน และพื้นที่สวนรอบอาคารเป็นการพักผ่อน และสำรวจพื้นที่เพื่อความปลอดภัย ดังภาพที่ 4.35

(6) ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย

ขนาดที่อยู่อาศัยมีขนาดเพียงพอต่อครอบครัวขนาดเล็ก เหมาะสำหรับ 3-4 คนแต่ถ้ามีคนอยู่อาศัยและบุตรจำนวนมากทั้งครอบครัว 5-6 คนขนาดพื้นที่ไม่เพียงพอและถ้ามีเฟอร์นิเจอร์แต่งตักจำนวนมากจะทำให้พื้นที่ภายในห้องเกิดความแออัด ควรมีพื้นที่เพิ่มจากเดิม 33 เป็น 40 ตารางเมตร

(7) ปัญหาด้านสภรณชุมชน

ปัจจุบันไม่มีสภรณชุมชน ในอนาคตอยากให้มีการจัดตั้งสภรณประจำชุมชนเพราะช่วยให้คนในชุมชนมีรายได้เพิ่มขึ้น เงินหมุนเวียนภายในชุมชนและจัดหาตลาดในการขายสินค้า ผลิตภัณฑ์ของชุมชนให้มีช่องทางการจำหน่ายมากขึ้น แต่ปัจจุบันมีร้านค้าสะดวกซื้อมาเปิดในต้นปี 2560 อาจทำให้คนไม่เลือกซื้อของจากสภรณ

(8) ปัญหาด้านการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

การจัดเก็บเงินค่าส่วนกลางห้องพักเป็นจำนวนเงิน 250 บาทต่อเดือน ไม่มีการปรับค่าใช้จ่ายล่าช้า และชี้แจงบอกรายละเอียดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้ผู้อยู่อาศัยรับทราบตาม

บอร์ดประชาสัมพันธ์ในแต่ละอาคาร ความคิดเห็นต่อค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ในอนาคตอาจมีการจัดเก็บเพิ่มมากขึ้น

(9) ข้อดีและข้อเสียของชุมชน

ข้อดี คือ ที่ตั้งอยู่ในเส้นทางการคมนาคมที่สะดวก โครงการมีป้อมยามอยู่ด้านหน้า ตรวจสอบคนเข้าออกและรักษาความปลอดภัย อีกทั้งภายในโครงการบ้านเอื้ออาทรมีที่พักอาศัยของทหารรักษาพระองค์ทำให้มีความปลอดภัยมากขึ้น ขนาดโครงการที่สำนักงานนิติบุคคลดูแลจำนวนไม่มากมีเพียงจำนวน 12 อาคาร เดิมมี 25 อาคารแบ่งเป็นที่พักอาศัยของทหารรักษาพระองค์ 13 อาคาร ขนาดองค์กรขนาดเล็กทำให้จัดการดูแลได้ง่ายขึ้น ปัจจุบันมีคณะกรรมการ 3 คน ใช้การแสดงความคิดเห็นและออกเสียงในที่ประชุม โดยอาศัยระบบชุมชนช่วยดูแลกันเอง ฟังพาตนเองเป็นหลัก และข้อเสีย คือ ลักษณะการอยู่อาศัยแบบต่างคนต่างอยู่ ทำให้ขาดความสนิทสนมและความสามัคคีกันภายในชุมชน



(ก) ส่วนอาคารที่พักอาศัยทหารรักษาพระองค์



(ข) สนามเด็กเล่น

ภาพที่ 4.36 โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7 (ก) ส่วนอาคารที่พักอาศัยทหารรักษาพระองค์ และ(ข) สนามเด็กเล่น

(10) ความคิดเห็นต่อการอยู่อาศัยแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน

1. ลักษณะการอยู่อาศัยแบบต่างคนต่างอยู่ ผู้อยู่อาศัยข้างห้องพักไม่รู้จักกัน เช่น เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้หรือโจรขโมย ทรัพย์สิน คนอยู่อาศัยอาจไม่ได้ช่วงกันสอดส่องดูแล เมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินเพราะต่างคนต่างอยู่

2. การทำกิจกรรมร่วมกันไม่ค่อยมีโอกาสได้ทำ เพราะลักษณะต่างคนต่างอยู่อาศัย จึงควรมีศาลาชุมชนเป็นลานโล่งให้มาทำกิจกรรมร่วมกันของคนในชุมชน ด้วยการมีส่วนร่วม นั่งพูดคุย พบปะ แลกเปลี่ยนความคิดเห็น

3. พื้นที่จอดรถที่ไม่ทราบจำนวนที่จอดรถได้อย่างชัดเจน จึงต้องตีเส้นพื้นที่จอดรถให้เกิดความเป็นระเบียบ บุคคลภายนอกนำรถมาจอดภายในโครงการทำให้ไม่เพียงพอ

4. ผู้เช่าอยู่อาศัย เพราะลักษณะการเช่าอยู่อาศัยทำให้เกิดการเปลี่ยนมือผู้เช่าบ่อยครั้งทำให้ไม่สามารถควบคุมเรื่อง ความปลอดภัย การทำความรู้จักระหว่างเพื่อนบ้านข้างเคียง

5. เสนอความคิดเห็นควรมีสวนเด็กเล่นให้เด็กได้เล่นในพื้นที่ชัดเจนเพื่อความปลอดภัยและดูแลได้ง่ายขึ้น เพราะปัจจุบันเด็กวิ่งเล่นโดยรอบไม่มีพื้นที่รองรับเนื่องจากโครงการถูกแบ่งเป็นสัดส่วนระหว่างชุมชนโครงการบ้านเอื้ออาทร และที่พักอาศัยของครอบครัวทหารรักษาพระองค์

4.3.1.3 โครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 (พระประโทน)



ภาพที่ 4.37 อาคารชุดพักอาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร

วันที่สัมภาษณ์ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2560 สัมภาษณ์ชาย อายุ 56 ปี มีตำแหน่งเป็นผู้จัดการสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยที่ให้สัมภาษณ์อยู่อาศัยในโครงการเป็นระยะเวลา 8 ปี

(1) หน้าที่และความรับผิดชอบ

สำนักงานนิติบุคคลเพื่อทำหน้าที่บริหาร และจัดการโครงการในพื้นที่ส่วนกลางของคนในชุมชน จัดระเบียบสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการ ดูแลซ่อมแซม และบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค

(2) แนวทางและวิธีการบริหารจัดการชุมชน

ลักษณะผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ แบ่งออกเป็น 3 ลักษณะ คือ ผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ผู้เช่าห้องพักอาศัยเป็นรายเดือน และข้าราชการตำรวจเป็นสวัสดิการที่พักรักษาของตำรวจ สังกัดตำรวจภูธรจังหวัดนครปฐมโดยสำนักงานตำรวจแห่งชาติ



(ก) ร้านค้าชุมชน



(ข) สวนหย่อมพื้นที่สีเขียว

ภาพที่ 4.38 พื้นที่ส่วนกลางโครงการนครปฐม 1 ในด้าน (ก) ร้านค้าชุมชน และ (ข) สวนหย่อมพื้นที่สีเขียว

พื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ พื้นที่ร้านค้าชุมชน ถนนสาธารณะ ทางเดินเท้า ไฟทางส่องสว่าง ระบบบำบัดน้ำเสีย สวนสาธารณะ สนามกีฬา เครื่องออกกำลังกาย และสนามเด็กเล่น ดังภาพที่ 4.38 จำนวนผู้อยู่อาศัยในโครงการยังไม่เต็มจำนวน ในปัจจุบันโครงการยังมีการขายห้องพักอาคารโดยการเคหะแห่งชาติทำให้การเคหะยังมีการเข้ามาดูแลในบางส่วน ความหนาแน่นของผู้อยู่อาศัยมีจำนวนไม่มากทำให้การใช้งานในพื้นที่ต่าง ๆ และความพึงพอใจของสภาพพื้นที่ส่วนกลางในปัจจุบันมีความพึงพอใจมากระบายอากาศเจ็บสงบ ไม่แออัดทั้งจากจำนวนผู้อยู่อาศัย และรถยนต์จึงไม่มีปัญหาเรื่องพื้นที่จอดรถ แต่ในอนาคตหากมีผู้อยู่อาศัยเต็มจำนวนอาจมีปัญหาได้

(3) ปัญหาและอุปสรรคพบภายในชุมชน

1. การวางสิ่งของเกะกะเป็นการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง บริเวณโถงทางเดินอาคารชุด ถ้าเกิดเหตุเพลิงไหม้จะเกิดปัญหาตามมา
2. การวางของตากผ้าบริเวณบันไดหนีไฟ และพื้นที่สาธารณะ
3. การวางสิ่งของในพื้นที่ส่วนกลางทำร้านค้าขาย โดยมีการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางเพื่อใช้ประโยชน์ส่วนตนผิดกับข้อตกลงของชุมชน

(4) ข้อปฏิบัติและกฎระเบียบที่ตกลงร่วมกันภายในชุมชน

การรับผิดชอบดูแลในพื้นที่ส่วนกลาง และดำเนินการแก้ไขปัญหาโดยใช้มาตรการจากเบาไปหาหนัก เพราะอยู่อาศัยในโครงการด้วยกัน สำนักงานนิติบุคคลดำเนินการติดต่อประสานงานและจัดการประชุมเจ้าของร่วม ในการแลกเปลี่ยนและรับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะในการอยู่ร่วมกัน

(5) พฤติกรรมการใช้งานและกิจกรรมที่ทำในพื้นที่ส่วนกลาง

1. วันธรรมดาผู้อยู่อาศัยมีอาชีพรับจ้างทั่วไป ทำงานในพื้นที่ใกล้เคียง ออกไปทำงานตั้งแต่เช้าจนถึงเย็น หลังกลับมาจากทำงานต้องการพักผ่อนภายในห้องพักไม่ได้ใช้สนามกีฬาและสวนหย่อม แต่ผู้ใช้งานจะเป็นแม่ที่พาลูกเล็กเดินเล่นรอบโครงการและเด็กเล่นในสนามเด็กเล่น ใช้งานเวลาช่วงเย็น
2. วันหยุดผู้อยู่อาศัยทำกิจกรรมร่วมกันในวันสำคัญ เช่น วันขึ้นปีใหม่ ทำบุญตักบาตรนิมนต์พระสงฆ์งานในพื้นที่ร้านค้าด้านหน้าโครงการ กิจกรรมวันเด็ก วันพ่อ และวันแม่
3. พื้นที่ร้านค้าชุมชนในการซื้ออาหารรับประทาน และเดินเล่นที่สวนรอบอาคารเป็นการพักผ่อน ดังภาพที่ 4.39



(ก) ถนนและที่จอดรถภายในโครงการ

(ข) พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร

ภาพที่ 4.39 พื้นที่ส่วนกลางในโครงการนครปฐม 1 ในด้าน (ก) ถนนและที่จอดรถภายในโครงการ และ (ข) พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร

(6) ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย

1. ขนาดที่อยู่อาศัยมีขนาดเพียงพอต่อครอบครัวขนาดเล็ก เหมาะสมสำหรับ 2-4 คน ถ้าในอนาคตมีคนอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น พื้นที่ขนาดเดิมไม่เพียงพอทำให้พื้นที่ภายในห้องเกิดความแออัด
2. การตากผ้าในพื้นที่ส่วนกลาง โดยนำมาเอาราวตากผ้ามาวางตั้งไว้ในพื้นที่สวนหย่อมรอบอาคาร
3. การซ่อมแซม ดูแลรักษาอาคารที่มีปัญหารอยรั่วน้ำซึมของห้องน้ำ ระเบียงและหน้าต่างทำให้ต้องเสียค่าซ่อมแซม

(7) ปัญหาด้านสหกรณ์ชุมชน

โครงการไม่มีการจัดตั้งสหกรณ์ชุมชน เพราะต้องมีผู้ทำบัญชีและมีความรู้ความสามารถ ต้องอธิบายทำความเข้าใจต่อผู้อยู่อาศัยเป็นเวลานาน อีกทั้งคนในโครงการยังมีจำนวนน้อยอาจขาดความต่อเนื่องของสหกรณ์

(8) ปัญหาด้านการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

การจัดเก็บเงินค่าส่วนกลางห้องพักละ 250 บาทต่อเดือน และอธิบายบอกรายละเอียดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามบอร์ดประชาสัมพันธ์ในแต่ละอาคาร ความคิดเห็นต่อค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอนาคตควรมีการปรับเพิ่มมากขึ้นจากเดิม เพราะการเคหะมีการปรับหน่วยราคาค่าน้ำเพิ่มขึ้นจากเดิมแต่ค่าส่วนกลางยังเท่าเดิม

(9) ข้อดีและข้อเสียของชุมชน

ข้อดีของชุมชน คือ บรรยากาศโครงการร่มรื่นมีพื้นที่ส่วนหย่อมและต้นไม้ยืนต้นโดยรอบโครงการ ผู้คนมีจำนวนไม่มากทำให้รู้จักกันและคอยช่วยเหลือเกื้อกูลกันในชุมชน และข้อเสียของชุมชน คือ ที่ตั้งอยู่โครงการในอยู่ใกล้กับถนนคู่ขนานแต่ไม่มีรถประจำทางจอดหน้าโครงการ จำนวนผู้อยู่อาศัยยังมีจำนวนไม่คง แนนอนทำให้ถ้ามีคนย้ายเข้ามาอยู่มากขึ้นอาจเกิดปัญหาพื้นที่ไม่เพียงพอ

(10) ความคิดเห็นต่อการอยู่อาศัยแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน

ลักษณะการอยู่อาศัยแบบช่วยเหลือกัน โดยผู้อยู่อาศัยใช้เวลาไม่นานในการทำความรู้จักกัน ที่ไม่ค่อยมีโอกาสนในการทำกิจกรรมร่วมกัน จะมาทำกิจกรรมร่วมกันในวันสำคัญหรือเทศกาลเพื่อพบปะ พูดคุย แลกเปลี่ยนความคิดเห็น และทักทายกัน

4.3.2 โครงการบ้านมั่นคง

4.3.2.1 โครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า



ภาพที่ 4.40 โครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า

วันที่สัมภาษณ์ 2 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2560 สัมภาษณ์ชาย อายุ 45 ปี มีตำแหน่งเป็นประธาน สหกรณ์ชุมชน กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยที่ให้สัมภาษณ์อยู่อาศัยในโครงการเป็นระยะเวลา 5 ปี

(1) หน้าที่และความรับผิดชอบ

ประธานสหกรณ์ชุมชนทำหน้าที่รับผิดชอบดูแล และดำเนินการบริหารจัดการโครงการ หน่วยงานที่สนับสนุนโครงการ ได้แก่ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน องค์การบริหารส่วนตำบลบางแก้วฟ้าในการสนับสนุนงบประมาณสาธารณประโยชน์ กรมตรวจสอบบัญชี และกรมส่งเสริมสหกรณ์นครปฐมที่จะดำเนินการจัดส่งบัญชีของคนชุมชนตรวจสอบทุกปี ปีละ 1 ครั้ง



(ก) บ้านพักอาศัยโครงการบ้านมั่นคง



(ข) ศาลาประชุม และวงดนตรีไทย

ภาพที่ 4.41 ลักษณะอาคารที่พักอาศัยในโครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า และศาลาประชุม

(2) แนวทางและวิธีการบริหารจัดการชุมชน

สหกรณ์เคหสถานบางแก้วฟ้ารับผิดชอบดูแลและจัดการด้านการเงิน ออมเพื่อที่อยู่อาศัยก่อนจัดตั้งโครงการปีพ.ศ. 2553 โดยคณะกรรมการสหกรณ์ชุมชนจำนวน 8 คนใน การงานเพื่อทำการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยและการบริหารด้านการเงินเพื่อสินเชื่อ กู้ยืมเงินของคน ภายในชุมชน

พื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ศาลากลางชุมชนที่ใช้ในการประชุมทั้งหมดบ้าน และการประชุมกองทุนหมู่บ้าน ลานฉายภาพยนตร์สำหรับเด็กในชุมชน ลานชุมชน น้ำดื่มชุมชน เป็น เครื่องกรองน้ำหยอดเหรียญสำหรับชุมชนที่จัดตั้งไว้ที่หน้าศาลากลางชุมชน ศาลพระภูมิชุมชน ถนน สาธารณะ และเครื่องออกกำลังกาย ดังภาพที่ 4.41

พื้นที่ส่วนกลางที่มีความสำคัญและจำเป็นต่อการใช้งาน คือ ลาน เอนกประสงค์ ศาลากลางชุมชน มีการส่งเสริมให้เยาวชนหรือเด็กที่อาศัยอยู่ในชุมชนร่วมกันสืบทอด วัฒนธรรมทางด้านดนตรีไทย สนับสนุนด้านเอกลักษณ์ดนตรีไทย มีการสอนดนตรีไทยให้กับลูกหลาน ของคนในชุมชน เมื่อมีการจัดงานแต่งงานหรืองานศพ จะให้เด็กได้เป็นส่วนหนึ่งในการเล่นดนตรีไทย และได้เงินเป็นสินน้ำใจเพื่อให้เด็กได้ใช้เวลาว่างให้เป็นประโยชน์และเห็นคุณค่าของดนตรีไทยเพื่อ ช่วยกันอนุรักษ์ดนตรีไทยเอาไว้ ปัจจุบันชุมชนยังไม่มีผลิตภัณฑ์ชุมชน

(3) ปัญหาและอุปสรรคพบภายในชุมชน

1. พื้นที่ส่วนกลางที่มีปัญหาเป็นอย่างมาก คือ ขาดพื้นที่สวนสาธารณะ ไม่มีพื้นที่สนามกีฬา
2. สนามเด็กเล่นสำหรับผู้สูงอายุและเด็กเพราะที่ดินมีขนาดพื้นที่จำกัดพื้นที่ไม่เพียงพอต่อการทำกิจกรรม แม้ว่าจะมีพื้นที่ศาลาชุมชนเนื่องจากเป็นที่ตั้งของสหกรณ์ชุมชน คนในชุมชนส่วนมากนิยมใช้รถจักรยานยนต์ในการสัญจร มีเพียงบางบ้านที่มีรถยนต์จึงไม่พบปัญหาที่จอดรถยนต์ ดังภาพที่ 4.41

(4) ข้อปฏิบัติและกฎระเบียบที่ตกลงร่วมกันภายในชุมชน

พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจึงมีขนาดจำกัด เพราะขนาดที่ดินที่เช่าอยู่ เนื่องจากการวางผังโครงการบนพื้นที่โครงการทั้งหมด สามารถสร้างที่อยู่อาศัยได้ร้อยละ 70 ของเนื้อที่ทั้งหมด (พื้นที่ที่สร้างบ้านในแต่ละหลังมีขนาด 27.50 ตารางวา) และเป็นพื้นที่ส่วนกลางร้อยละ 30 ของเนื้อที่ทั้งหมด ดังนั้น พื้นที่ส่วนกลางที่มีอยู่ในปัจจุบันมีความเพียงพอระดับหนึ่งทางด้านพื้นฐาน

(5) พฤติกรรมการใช้งานและกิจกรรมที่ทำในพื้นที่ส่วนกลาง

1. วันธรรมดา ส่วนมากทุกคนครอบครัวจะออกไปทำงานกลับบ้านเป็นช่วงเวลาเย็น และบางคนมีการทำงานเป็นกะ และทำงานล่วงเวลา ทำงานเวลา 8.00 น. ถ้าทำงานล่วงเวลาจะเลิกงานประมาณ 20.00 น. หรือถ้าทำงานโรงงานประเภทเช้ากะ จะเข้างาน 3 กะ มี 3 ช่วงเวลา คือ เวลา 8.00 – 17.00 น. เวลา 17.00 – 0.00น. เวลา 0.00 - 8.00 น. และทุกคนต้องออกไปทำงาน ทำให้ไม่ค่อยมีกิจกรรมที่ทำกันภายในชุมชน
2. การทำกิจกรรมพิเศษที่ทำร่วมกันของคนในชุมชนโดยส่วนมากจะทำในโอกาสหรือเทศกาลพิเศษเช่น งานวันพ่อ วันแม่ วันเด็ก งานปีใหม่ เนื่องจากคนในชุมชนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้าง ค่าแรงค่อนข้างน้อยจึงต้องทำงานมาก ถึงจะได้เงินค่าแรงเพิ่มมากขึ้นมาจุนเจือครอบครัว ที่ต้องมีภาระค่าใช้จ่ายในครัวเรือน หรืออาชีพค้าผักบุงเพื่อนำไปขาย ตัดหญ้า ตัดผัก รับจ้างแกะดอกกรัก และรับจ้างทั่วไปอื่น ๆ
3. กิจกรรมที่จัดตามเทศกาลในพื้นที่ส่วนกลางคนในชุมชนมีส่วนร่วมทำกิจกรรม ในวันเด็ก วันสงกรานต์ ถ้าเป็นงานทำบุญ ทุกคนจะร่วมกันไปทำบุญที่วัดบางพระซึ่งอยู่ใกล้กับชุมชน หรือบางครั้งวัดหยุดสุดสัปดาห์จะมีการฉายภาพยนตร์หรือการ์ตูนให้เด็กในชุมชนได้ดู โดยใช้เครื่องฉายภาพที่ลานศาลาชุมชน เมื่อมีการทำบุญแต่ละบ้านจะทำกับข้าวมาบ้านละ 1 อย่างและมาทำบุญร่วมกัน โดยพื้นที่ส่วนกลางที่สำคัญ คือ ศาลากลางชุมชน ศาลพระภูมิของคนทั้งชุมชนที่เมื่อถึงเทศกาล เช่น ตรุษจีน ทุกคนในชุมชนจะนำอาหารมาเช่นไหว้ที่ศาลพระภูมิร่วมกัน

4. กระบวนการมีส่วนร่วมและทำกิจกรรมร่วมกัน คือ กิจกรรมหมู่บ้านดนตรีไทย ส่วนมากทำกิจกรรมร่วมกันเมื่อมีการทำบุญหมู่บ้านในเทศกาลวันปีใหม่ที่มีการกินอาหารร่วมกันเป็นการสังสรรค์กันเอง โดยทำอาหารมารับประทานร่วมกัน วันสงกรานต์ วันเด็ก หรืออาจจะมาร่วมกิจกรรมกันเมื่อภายในชุมชนมีการจัดงานแต่ง งานบวช เพราะทุกคนไม่ค่อยมีเวลามาทำกิจกรรมร่วมกันมากนัก เพราะต้องทำมาหากิน

(6) ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย

ขนาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมีขนาดเพียงพอ ในระยะแรกแต่เมื่อเวลาผ่านไปมีการขยายครอบครัวจึงไม่เพียงพอ พื้นที่ของบ้านแต่ละหลังมีขนาด 27.50 ตารางวา แบ่งพื้นที่ทางเดินระหว่างซอย มีระยะ 2 เมตร ซึ่งถือว่าไม่เพียงพอเพราะ หากเกิดอัคคีภัยหรือการซ่อมเสาสไฟฟ้า การเว้นระยะไว้ที่ 2 เมตรไม่เพียงพอที่จะให้รถดับเพลิง รถยก หรือรถขนาดใหญ่เข้าไปในพื้นที่ได้สะดวก จำนวนคนที่อยู่อาศัยส่วนมากอยู่อาศัยประมาณ 3-4 คน และบางบ้านที่มีคนอยู่อาศัยมากถึง 5-6 คนต้องนอนในมุ้งรวมกันซึ่งส่วนมากจะเป็นเด็ก ถ้าในอนาคตขนาดบ้านที่พักอาศัยอาจไม่เพียงพอสำหรับครอบครัวที่ขยายขนาดใหญ่ขึ้นเมื่อเด็กเติบโตขึ้น ขนาดพื้นที่ของบ้าน 35-40 ตารางวา อยู่ได้ 4-5 คน ปัจจุบันมีขนาดพื้นที่ 27.5 ตารางวา แต่ในอนาคต อาจจะไม่เพียงพอต่อการอยู่อาศัย ดังภาพที่ 4.42



(ก) บ้านเดี่ยวชั้นเดียว



(ข) ถนนภายในโครงการ

ภาพที่ 4.42 ลักษณะอาคารและถนนภายในโครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า

(7) ปัญหาด้านสหกรณ์ชุมชน

สหกรณ์ไม่มีการจัดตั้งร้านค้าแบบสหกรณ์ แต่มีการปล่อยสินเชื่อระยะสั้น 30,000 บาทต่อรายผ่อนเป็นระยะเวลา 10 เดือน บ้านที่อยู่อาศัยจะต้องทำการผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 15 ปี โดยคนในชุมชนนี้มีวินัยทางการเงิน ตั้งแต่ก่อนเริ่มโครงการก็มีการออม เป็นระยะเวลา 1-2 ปี ก่อนการจัดตั้งโครงการ และในปัจจุบันชุมชนก็ยังคงมีระเบียบวินัยทางการเงินโดยทุกครัวเรือนไม่มีการขาดส่งเงินที่ต้องส่งคืนให้กับค่าสินเชื่อที่นำมาปลูกบ้าน จะเห็นได้ว่าชุมชนมีวินัย

ทางการเงิน และมีการจัดการบริหารทางการเงินที่ดี ทางชุมชนได้รับรางวัลการบริหารจัดการด้านการเงินสินเชื่อดีจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนปี พ.ศ.2556

(8) ปัญหาด้านการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ในปัจจุบันไม่มีการจัดเก็บค่าส่วนกลาง แต่จะมีการจัดเก็บค่าขยะเป็นจำนวนเงิน 50 บาทต่อเดือน โดยการตกลงกันของคนในชุมชนว่า ทุกวันอังคารทุกบ้านจะนำขยะในแต่ละครัวเรือนมารวมโดยใส่ถุงพลาสติกกองกันไว้ที่ลานหน้าศาลาชุมชน แล้วจะให้เทศบาลตำบลช่วยพามาจัดเก็บเนื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบลบางแก้วฟ้าไม่มีรถมาจัดเก็บทางโครงการจึงได้ทำการติดต่อให้เทศบาลตำบลห้วยพลูซึ่งเป็นเทศบาลที่อยู่ใกล้เคียงเข้ามาบริการจัดเก็บขยะให้ โดยปกติเทศบาลจะคิดค่าจัดเก็บขยะต่อครัวเรือนที่ครัวเรือนละ 100 บาท แต่ทางโครงการได้ทำการตกลงกับทางเทศบาลทำให้ได้ลดค่าจัดเก็บขยะให้กับคนในชุมชนได้ในราคาครัวเรือนละ 50 บาท เพื่อเป็นการช่วยเหลือให้กับคนในชุมชนซึ่งถือว่าเป็นผู้มีรายได้น้อย ซึ่งทางเทศบาลจะมาจัดเก็บขยะให้กับชุมชนอาทิตย์ละ 1 ครั้ง

(9) ข้อดีและข้อเสียของชุมชน

ข้อดี คือ การช่วยเหลือกันและกันของคนในชุมชน ผู้สูงอายุ ช่วยกันเป็นหูเป็นตา ส่วนมากคนที่อยู่ในชุมชนนี้เป็นคนวัยทำงาน ส่วนผู้สูงอายุจะอยู่กับเด็กเล็ก และข้อเสีย คือ ขนาดของถนนสาธารณะที่เว้นระยะ 2 เมตรถือว่าไม่เพียงพอ หากเกิดอัคคีภัยหรือเหตุการณ์ฉุกเฉินทำให้รถดับเพลิงเข้าไปไม่ได้ ดังภาพที่ 4.42

(10) ความคิดเห็นต่อการอยู่อาศัยแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน

1. พื้นที่ส่วนกลางที่มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งานของคนในชุมชน ที่รู้จักกันโดยใช้งานร่วมกันที่มีพื้นที่จำกัดเป็นข้อจำกัดอย่างหนึ่ง และพื้นที่ตั้งของชุมชนถือเป็นชุมชนกึ่งเมืองซึ่ง ในปัจจุบันราคาที่ดินเริ่มเพิ่มสูงขึ้น ราคาที่ดินจึงถือเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ขนาดเฉลี่ยของบ้านแต่ละหลังเป็นไปตามขนาดของผืนที่ดินของชุมชนด้วย แต่ถ้าภายในชุมชนมีพื้นที่สำหรับปลูกผักสวนครัวสำหรับคนในชุมชน และสามารถสร้างรายได้ให้กับชุมชนถือเป็นเรื่องเดียว แต่ในปัจจุบันนี้พื้นที่มีจำกัดจึงไม่มีพื้นที่ที่จะทำสวนครัวของชุมชนได้ แต่ถ้ามีโครงการใหม่เกิดขึ้นและกำหนดให้มีแปลงผักสวนครัวสำหรับชุมชน หรือทำเป็นชุมชนเศรษฐกิจพอเพียงถือเป็นเรื่องที่ดี

2. ปรับเปลี่ยนเป็นรูปแบบโคเฮาส์ซึ่งใช้เวลาปรับตัวไม่นาน เพราะเพื่อนบ้านที่อยู่ในชุมชนนี้เป็นคนที่รู้จักกันมาก่อน บางคนเป็นเพื่อนหรือญาติกัน รู้จักกันในเบื้องต้นและชวนกันมาร่วมเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน

3. การอยู่อาศัยแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน โดยใช้ลักษณะเศรษฐกิจพอเพียงของชุมชนที่สามารถพึ่งตนเองได้ มีความยินดีที่มีพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มมากขึ้น แต่ขอให้มีขนาดที่อยู่อาศัยเท่าเดิมหรือใหญ่กว่าเดิมเพื่อความต้องการในอนาคต

4. กิจกรรมภายในชุมชนในการจัดงานวันปีใหม่ ตรุษจีน วันสงกรานต์ วันเด็ก วันพ่อ วันแม่ งานแต่ง งานบวช สามารถทำให้เกิดปฏิสัมพันธ์ในชุมชน

4.3.2.2.โครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อ



(ก) บ้านที่อยู่อาศัยบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อ

(ข) ศาลาชุมชน และสหกรณ์ชุมชน

ภาพที่ 4.43 ลักษณะที่พักอาศัยและศาลาชุมชนและสหกรณ์ชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อ

วันที่สัมภาษณ์ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2560 สัมภาษณ์หญิง อายุ 55 ปี มีตำแหน่งเป็นประธานสหกรณ์ชุมชน กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยที่ให้สัมภาษณ์อยู่อาศัยในโครงการเป็นระยะเวลา 5 ปี

(1) หน้าที่และความรับผิดชอบ

ทำหน้าที่รับผิดชอบดูแลบริหารจัดการชุมชนและการเงินเพื่อผ่อนชำระที่อยู่อาศัยและออมเงินกับสหกรณ์ชุมชน มีหน่วยงานที่สนับสนุนภายใต้ความช่วยเหลือจากเทศบาลตำบลโพรงมะเดื่อ อำเภอเมือง จังหวัดนครปฐม และสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

(2) แนวทางและวิธีการบริหารจัดการชุมชน

การจัดตั้งเป็นสหกรณ์ชุมชน ดังภาพที่ 4.43 ก่อนเพื่อให้ชาวบ้านที่บุกรุกริมทางรถไฟ ผู้มีรายได้น้อย ผู้สูงอายุ บุคคลทุพพลภาพย้ายที่อยู่อาศัยในตำบลโพรงมะเดื่อและตำบลใกล้เคียง เช่น ตำบลหนองดินแดง ตำบลหนองหญ้าปล้อง มีที่อยู่อาศัยอย่างถาวรมั่นคงเกิดความแน่นอนด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้นทั้งหมดได้ดำเนินการช่วยเหลือจากเทศบาลตำบลโพรงมะเดื่อเป็นหลัก เมื่อทำการรวบรวมคนได้จำนวนหนึ่งจะต้องมีคุณสมบัติตามเกณฑ์ที่ทางสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนกำหนดต้องเป็นผู้มีรายได้น้อยมีบัตรเหลืองแสดงตนว่า เป็นผู้ที่มีรายได้ที่ภาครัฐออกให้ คนในชุมชนมีทั้งหมด 70 ครัวเรือนโดยมีบ้านเกิดไต่องค์ราชันเป็นบ้านพระราชทานในพระบรมราชินูปถัมภ์สำหรับ

ผู้พิการไม่สามารถช่วยเหลือตนเองได้และผู้สูงอายุทั้งหมด 2 หลังเมื่อโครงการอนุมัติคนในชุมชนต้องทำการออมทรัพย์เงินให้เกิดวินัยทางการเงินในการผ่อนชำระเงินค่างวดค่าที่อยู่อาศัยและเงินออม 100 บาทต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี ทาง พอช. ได้มีการนำวิศวกรและสถาปนิกในช่วยในการออกแบบและสอบถามความต้องการลักษณะบ้านเลือกที่อยู่อาศัยเป็นบ้านแถวชั้นเดียวหรือบ้านสองชั้นตามสถานะทางการเงิน ความสามารถที่ผ่อนจ่ายได้

ชุมชนมีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนรูปแบบสหกรณ์ชุมชนมีคณะกรรมการของสหกรณ์ในการบริหารจัดการด้านสินเชื่อการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยทางสหกรณ์มีการจัดเก็บ ดังนี้

1. ค่าผ่อนชำระเงินที่อยู่อาศัยรายเดือน บ้านแถวชั้นเดียวจำนวนเงิน 1,290 บาท และบ้านแถวสอง ชั้น จำนวนเงิน 2,060 บาท มีการผ่อนชำระแล้วเป็นเวลา 5 ปีต้องผ่อนชำระทั้งสิ้น 15 ปี

2. ค่ากองทุนช่วยเหลือ 200 บาท ต่อเดือนต่อหลัง

3. ค่าสวัสดิการ 30 บาท ดูแลรักษายามเจ็บป่วย

4. เงินออมสหกรณ์ 100 บาทต่อหลังต่อเดือนในปัจจุบันไม่มีการให้กู้ยืมเงินของสหกรณ์เนื่องจากเงินกองทุนส่วนกลางสหกรณ์ยังมีจำกัด ไม่เพียงพอต่อการปล่อยให้คนในชุมชนกู้ยืมได้

(3) ปัญหาและอุปสรรคพบภายในชุมชน

1. ด้านความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางมีความเพียงพอในปัจจุบันเนื่องจากพื้นที่อยู่อาศัยเดิมมีขนาดจำกัดตามรูปแบบที่ดินของเทศบาลตำบลโพรงมะเดื่อ ลักษณะเป็นบึงน้ำ คือ บึงหนองตะพานน้ำและทำการถมดินใช้ดินในพื้นที่ถมสูงขึ้น มีความต้องการ คือ พื้นที่สนามเด็กเล่นสภาพปัจจุบันมีข้อจำกัดลักษณะที่ดินเป็นบึงน้ำ

2. ปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอ เนื่องจากบ้านบางหลังไม่มีพื้นที่จอดรถตั้งแต่แรก

3. ศาลาประชาคมไม่ได้มีการออกแบบตั้งแต่แรก แต่เพิ่งมีการสร้างในปีที่ผ่านมา ดังภาพที่ 4.43

4. ปัญหาการรุกร้าพื้นที่ วางของล้ำขอบเขตพื้นที่บ้านหลังอื่น มีการออกกฎเกณฑ์ไม่ให้วางของเกินรุกร้าพื้นที่คนอื่นโดยปรับเปลี่ยนทำความเข้าใจกัน

(4) ข้อปฏิบัติและกฎระเบียบที่ตกลงร่วมกันภายในชุมชน

1. พื้นที่ส่วนกลางที่มีอยู่ของโครงการ ได้แก่ สนามเปตอง เครื่องเล่นออกกำลังกาย ทำน้ำของบึงน้ำ ศาลาประชาคมสหกรณ์ชุมชนมีการจัดประชุมภายในชุมชน และสหกรณ์ 1-2 เดือนครั้ง พื้นที่ศาลพระภูมิ ถนนสาธารณะ บึงน้ำขนาดใหญ่โดยรอบ น้ำดื่มของหมู่บ้าน 5 บาท ต่อ 1 ถัง (ถังขนาด 20 ลิตร) เป็นน้ำประปาที่กรองแล้ว

2. กฎห้ามจับปลาในบึงเป็นเขตอภัยทาน เพื่อไม่ให้คนนอกเข้ามาในชุมชนเพราะเกิดปัญหาเรื่องขยะ ทรัพย์สินสูญหาย เพื่อการอยู่อาศัยร่วมกันโดยเกิดปัญหา

3. พื้นที่ส่วนกลางที่มีความสำคัญต่อกิจกรรมของผู้อยู่อาศัย คือ ศาลาประชาคมเป็นสถานที่จัดประชุม จัดงานเลี้ยงในชุมชนและกิจกรรมสำคัญในวันปีใหม่ให้คนในชุมชนได้ใช้ทำกิจกรรมร่วมกัน ดังภาพที่ 4.43 และสนามเด็กเล่น เนื่องจากพื้นที่มีขนาดจำกัด เด็กจึงวิ่งเล่นโดยรอบโครงการสนามเด็กเล่นจึงมีความจำเป็นต่อเด็กภายในโครงการเพื่อพักผ่อน และเสริมพัฒนาการแต่ปัจจุบันพื้นที่มีขนาดจำกัด ส่วนผู้ใหญ่ในโครงการอยู่ในวัยทำงาน เน้นการประกอบอาชีพทำมาหากินเลี้ยงครอบครัวเป็นหลักจึงมุ่งเน้นการทำงานนอกบ้านไม่มีเวลาใช้พื้นที่ส่วนกลางยกเว้นปัญหาพื้นที่จอดรถที่มีเฉพาะบางหลัง ไม่ได้มีทุกหลังในอนาคตอาจไม่เพียงพอ



(ก) ป้ายและทางเข้าโครงการ

(ข) ศาลพระภูมิชุมชน

ภาพที่ 4.44 ทางเข้าโครงการและศาลชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อ

(5) พฤติกรรมการใช้งานและกิจกรรมที่ทำในพื้นที่ส่วนกลาง

1. กิจกรรมที่คนในชุมชนทำในวันธรรมดา คนในชุมชนไม่ได้ใช้พื้นที่ส่วนกลางทำกิจกรรม ส่วนมากทำอาชีพรับจ้างทั่วไปทำให้ไม่มีเวลาในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง แต่เด็กจะได้ใช้พื้นที่ส่วนกลางโดยวิ่งเล่นรอบบึงน้ำเนื่องจากไม่มีสนามเด็กเล่น

2. กิจกรรมที่เกิดขึ้นในโอกาสพิเศษ จะมีการจัดงานเลี้ยงของคนในชุมชน เฉพาะ งานปีใหม่ กิจกรรมทางศาสนาที่วัดโพรงมะเดื่อ ผลิตภัณฑ์ของชุมชน ได้แก่ ยาหม่อง ยาดม ปลาสาม ดอกไม้จันทร์ ปลาร้าทรงเครื่อง น้ำพริก จัดส่งสโมสรทำเฉพาะภายในแต่ละครัวเรือน

3. การมีส่วนร่วมในการทำกิจกรรมร่วมกันจะเป็นการช่วยเหลือกันในชุมชน ช่วยงานกันเฉลี่ย 2 ครั้งต่อปี เช่น งานเลี้ยงสังสรรค์ งานประจำปี งานพิเศษของคนในชุมชน เช่น งานแต่งงาน งานบวช โดยจัดงานในพื้นที่ถนนสาธารณะของชุมชนตั้งโต๊ะในพื้นที่บริเวณด้านหน้าศาลพระภูมิจนถึงพื้นที่ศาลาประชาคมของสหกรณ์ชุมชน

4. การปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งานพื้นที่ส่วนกลางของคนในชุมชนเคยมีการปลูกพืชผักสวนครัว เช่น ผักคะน้า ผักบุ้ง ผักสวนครัว แต่ในระยะหลังไม่มีคนคอยดูแลทำให้ภายหลังยกเลิกไป

(6) ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย

ปัญหาการอยู่ร่วมกันในระยะแรกเพราะต่อคนต่อมีความต้องการ ต้องมีการปรับเปลี่ยนเพื่อการอยู่อาศัยร่วมกัน ปรับตัวระยะเวลา 6 เดือน อยู่อาศัยแบบไม่รู้จักกันในช่วงแรกที่อยู่อาศัย ด้านขนาดที่อยู่อาศัยมีขนาดเพียงพอต่อการอยู่อาศัย 4-5 คน ขนาดพื้นที่ 18 ตารางวา (บ้านชั้นเดียวขนาด 18 ตารางเมตร และบ้านสองชั้นขนาด 36 ตารางเมตร) ต่อครอบครัวมีจำนวนคนอยู่อาศัย 4 คน และมีบางครัวเรือนที่ทำการแยกย้ายไปอยู่ที่อื่น ในระยะแรกที่ดินของเทศบาลเป็นบึงน้ำขนาดใหญ่ และทำการถมดินเพื่อทำเป็นที่อยู่อาศัยให้ห่างไกลจากถนนใหญ่ ทางเข้าลึกจากถนนพอสมควรผู้อยู่อาศัยจำเป็นต้องมียานพาหนะในการเดินทาง เช่น รถยนต์ รถจักรยานยนต์ และรถจักรยาน เนื่องจากไม่มีรถประจำทางผ่าน แต่พื้นที่มีโรงเรียนใกล้เคียง 2 โรงเรียน คือ โรงเรียนโพรงมะเดื่อ โรงเรียนบางตาล มีตลาดนัดและวัดอยู่บริเวณใกล้เคียงในพื้นที่ตั้ง

(7) ปัญหาด้านสหกรณ์ชุมชน

เมื่อเริ่มต้นโครงการได้มีการจัดตั้งเป็นนิติบุคคล ลักษณะของสหกรณ์ชุมชน โครงการ ดังภาพที่ 4.44 โดยต้องออมเงินก่อนเป็นระยะเวลา 2-3 ปี เพื่อให้คนในชุมชนมีวินัยทางการเงินแล้วถึงสร้างที่อยู่อาศัย แบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่ บ้านแถวหนึ่งชั้น ต้องทำการออมเงินให้ได้ 15,000บาทต่อปี (อย่างน้อยขั้นต่ำ 1 เดือนต้องออมได้ 1,500 บาท) บ้านแถวสองชั้น ต้องทำการออมเงินให้ได้ 25,000บาทต่อปี (อย่างน้อยขั้นต่ำ 1 เดือนต้องออมได้ 2,500 บาท) ปัจจุบันไม่มีการจัดตั้งร้านค้าชุมชน เคยคิดจะสร้างแต่ไม่มีคนคอยดูแลเพราะทุกคนต่างมีงานรับจ้างที่ต้องรับผิดชอบ คนขายต้องทำการจัดเก็บรายการบัญชีเข้าออก และรายรับรายจ่ายที่ต้องดูแล ด้านความพึงพอใจ แม้ว่าในช่วงแรกคนในชุมชนไม่มีความเข้าใจในระบบการจัดเก็บเงินออมเงินและทำให้บางคนไม่ออมเงิน ภาครัฐทำความเข้าใจเพื่อให้เกิดความเข้าใจตรงกัน

(8) ปัญหาด้านการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

โครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อไม่มีการจัดเก็บค่าส่วนกลางในการดูแล โดยได้รับความช่วยเหลือจากเทศบาลตำบลโพรงมะเดื่อทั้งถนนสาธารณะและเครื่องออกกำลังกาย โดยการจัดเก็บขยะทางเทศบาลทำการจัดเก็บ หลังละ 30 บาทต่อเดือน

(9) ข้อดีและข้อเสียของชุมชน

ข้อดี คือ การช่วยเหลือกันในชุมชน ความสามัคคีกันช่วยกันในงานเลี้ยง โอกาสสำคัญ เช่น งานแต่ง งานบวช เพราะเป็นคนรู้จักกันในชุมชน และข้อเสีย คือ ที่ตั้งของชุมชนอยู่ลึกจากถนนใหญ่ลำบากในการเดินทางอาจต้องสอดส่องดูแลกันให้มากขึ้น และพื้นที่อยู่อาศัยติดบึง

น้ำในช่วยแรกมีการจับปลาในบึงทำให้คนนอกเข้ามาในชุมชนจำนวนมากเกิดปัญหาเรื่องขยะ ทรัพย์สินสูญหายผู้ใหญ่บ้านจึงทำการตั้งกฎเกณฑ์ ห้ามจับปลาในบึงเป็นเขตอภัยทาน เป็นกฎที่ตั้งขึ้น เพื่ออยู่อาศัยร่วมกันตั้งแต่การใช้กฎนี้ทำให้ปัญหาที่เกิดขึ้นลดน้อยลงไม่เกิดปัญหาตามมา

(10) ความคิดเห็นต่อการอยู่อาศัยแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน

1. ในระยะเริ่มต้นอาจเกิดปัญหาการอยู่ร่วมกันเพราะแต่ละคนมีความต้องการที่ต่างกัน ต้องมีการปรับเปลี่ยนเพื่อการอยู่อาศัยร่วมกัน ปรับตัวระยะเวลา 6 เดือน อยู่อาศัยแบบไม่รู้จักกันในช่วงแรกที่อยู่อาศัย การปรับเปลี่ยนเป็นรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันต้องใช้เวลาในการปรับตัว 6 เดือนถึง 1 ปี ภายใต้กฎเกณฑ์ร่วมกัน บางคนมาจากบ้านเช่า มาจากอู่อริมทางรถไฟ แต่พื้นที่ของเทศบาลได้กรรมสิทธิ์ในบ้านแต่ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ที่สามารถส่งต่อให้กับทายาท ลูกหลานได้ การอยู่อาศัยแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่งเป็นเป้าหมายที่ดีในด้านส่วนตัว ค่าพื้นที่ส่วนกลางสูง ต้องมีการปรับตัว คนในชุมชนได้ทำกิจกรรมร่วมกัน ควรมุ่งเน้นไปที่ผู้สูงอายุในที่อยู่ในชุมชนตลอดเวลาเพราะคนกลุ่มคนทำงานรับจ้างจะมีภาระในการรับผิดชอบและจัดตั้งทำผลิตภัณฑ์ชุมชนให้ชัดเจนขึ้นไม่ต่างคนต่างทำงานจึงทำให้มีปฏิสัมพันธ์กันเพิ่มมากขึ้น

2. ถ้าเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางมากขึ้นและลดขนาดที่อยู่อาศัยเล็กลง แต่ลดราคาที่อยู่อาศัยลงยินยอม แต่ถ้าเลือกได้มีพื้นที่เท่าเดิมหรือขนาดใหญ่ขึ้นแต่ราคาลดลงจะเป็นทางเลือกที่ดีกว่า

4.3.2.3.โครงการบ้านมั่นคงทัพหลวง



(ก) บ้านพักอาศัยโครงการบ้านมั่นคงทัพหลวง



(ข) บ้านพักอาศัยขนาดสองชั้น

ภาพที่ 4.45 ลักษณะบ้านพักอาศัยภายในโครงการบ้านมั่นคงทัพหลวง

วันที่สัมภาษณ์ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2560 สัมภาษณ์ชาย อายุ 53 ปี มีตำแหน่งเป็นประธาน สหกรณ์ชุมชน กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยที่ให้สัมภาษณ์อยู่อาศัยในโครงการเป็นระยะเวลา 6 ปี

(1) หน้าที่และความรับผิดชอบ

ทำหน้าที่รับผิดชอบดูแลชุมชนและจัดการด้านการเงินของสหกรณ์ชุมชน บ้านมั่นคงทัพหลวง มีหน่วยงานที่สนับสนุนจากศูนย์ดำรงธรรม จังหวัดนครปฐม ในการดำเนินงาน ด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย องค์การบริหารส่วนตำบลหนองสูงเหนือ และสถาบันพัฒนา องค์กรชุมชน

(2) แนวทางและวิธีการบริหารจัดการชุมชน

การรวมกลุ่มออมทรัพย์ภายในชุมชนจัดตั้งเป็นสหกรณ์ชุมชนทัพหลวง จัดทำดูแลด้านการเงินอย่างเป็นระบบสหกรณ์ ชาวบ้านที่เข้าร่วมสหกรณ์มีจำนวน 60 ครอบครัว ได้ ร่วมกันหาที่ดินเอกชนเพื่อจัดตั้งชุมชนขึ้นใหม่ ชุมชนทัพหลวงได้ใช้เงินออมทรัพย์และสินเชื่อจากพอช. ในการซื้อที่ดิน และนำมาสร้างที่อยู่อาศัย โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่าย ดังนี้

1. ค่าผ่อนชำระเงินที่อยู่อาศัยรายเดือน
2. ค่าผ่อนชำระที่ดินกรรมสิทธิ์ร่วมของชุมชน
3. เงินออมสหกรณ์ 100 บาทต่อหลังต่อเดือน ปัจจุบันไม่มีการให้กู้ยืม

เงินของสหกรณ์

(3) ปัญหาและอุปสรรคพบภายในชุมชน

ปัจจุบันโครงการไม่มีพื้นที่สวนหย่อม สนามเด็กเล่นที่เป็นพื้นที่รองรับแต่ มีพื้นที่สวนหย่อมหน้าบ้านในการปลูกไม้พุ่มขนาดพื้นที่ไม่ใหญ่แต่บรรยากาศโดยรอบมีต้นไม้ใหญ่ ใน เวลาากลางคืนถนนของหมู่บ้านไม่มีแสงไฟส่องสว่างที่เพียงพอ และพื้นที่ภายในโครงการบ้านมั่นคงทัพ หลวงมีระดับพื้นดินต่ำกว่าถนนหน้าโครงการ ถ้าเกิดอุทกภัยอาจมีน้ำท่วมขังได้ ดังภาพที่ 4.45



(ก) ศาลาชุมชน



(ข) พื้นที่เลี้ยงไก่ไข่และปลา

ภาพที่ 4.46 พื้นที่ในส่วนศาลาชุมชนและพื้นที่เลี้ยงไก่ไข่และปลาบริเวณหน้าชุมชนโครงการทัพหลวง

(4) ข้อปฏิบัติและกฎระเบียบที่ตกลงร่วมกันภายในชุมชน

พื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่

1. ศาลาชุมชนตั้งอยู่กลางโครงการ เป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ไว้ในการประชุม ทั้งหมู่บ้าน พบปะพูดคุย และทำกิจกรรมร่วมกันในบริเวณศาลาชุมชนและลานโล่ง ศาลพระภูมิชุมชน
2. สวนหย่อมขนาดเล็กหน้าบ้านแต่ละหลังและมีต้นไม้โดยรอบเพื่อเพิ่มบรรยากาศของชุมชนมีกฎให้แต่ละบ้านดูแลสวนโดยรอบเพื่อความเป็นระเบียบ และสวยงามของชุมชน
3. การทำตามหลักเศรษฐกิจพอเพียงโดยการปลูกพืช ผักสวนครัว เลี้ยงไก่ไข่และเลี้ยงปลาในพื้นที่ริมน้ำ ดังภาพที่ 4.46

(5) พฤติกรรมการใช้งานและกิจกรรมที่ทำในพื้นที่ส่วนกลาง

1. ในวันธรรมดาวัยทำงานส่วนมากทำอาชีพรับจ้างทั่วไปและค้าขาย คนที่อยู่บ้านส่วนใหญ่มิเป็นผู้หญิง คนแก่และเด็กเล็กโดยในช่วงบ่าย 16.00-18.00 น. ผู้ใหญ่จะพาเด็กมาใช้พื้นที่ส่วนกลางโดยวิ่งเล่นรอบถนนเนื่องจากไม่มีสนามเด็กเล่น และเดินริมคลองดูไก่และปลา
2. กิจกรรมที่เกิดขึ้นในโอกาสพิเศษ จะมีการจัดงานเลี้ยงของคนในชุมชน เฉพาะ งานปีใหม่ กิจกรรมทางศาสนา วันพ่อ วันแม่ วันเด็ก และงานมงคล (เช่น งานแต่งงาน งานบวช)

(6) ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย

การวางผังที่ตั้งของชุมชนมีที่อยู่อาศัยของชาวบ้านจำนวน 60 แปลง แต่ละแปลงมีขนาด 30 ตารางวา มีขนาดพื้นที่อยู่อาศัยที่เพียงพอต่อความต้องการและสามารถขยายครอบครัวจากจำนวนผู้อยู่อาศัย 3 – 4 คนเพิ่มขึ้นได้เพราะขนาดที่ดินเหมาะสมและเป็นบ้านสองชั้นเป็นส่วนมาก ถ้าบ้านชั้นเดียวอาจไม่เหมาะสมต่อการขยายครอบครัว

(7) ปัญหาด้านสหกรณ์ชุมชน

ระยะแรกคนในชุมชน ไม่มีความเข้าใจในระบบการจัดเก็บออมเงิน และทำให้บางคนไม่ออมเงิน ภาครัฐทำความเข้าใจเพื่อให้เกิดวินัยทางออม เกิดความคึกคักขึ้นในการออมเงิน เพื่อที่อยู่อาศัยสหกรณ์ชุมชนยังไม่สามารถกู้เงิน สินเชื่อภายในชุมชนได้เนื่องจากยังมีเงินไม่มากพอ เพราะต้องจ่ายค่าที่ดินของโครงการที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน

(8) ปัญหาด้านการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

โครงการบ้านมั่นคงทัพหลวงไม่มีการจัดเก็บค่าส่วนกลางในการดูแล แต่มีการจัดเก็บขยะทางองค์การบริหารส่วนตำบลในการจัดเก็บ หลังละ 50 บาทต่อเดือน

(9) ข้อดีและข้อเสียของชุมชน




ข้อดี คือ คนในชุมชนรู้จักกันหมดทุกคนเพราะย้ายมาจากชุมชนทัพหลวง เดิมทำให้สามารถพูดคุย แสดงความคิดเห็นในเรื่องต่าง ๆ ได้เป็นอย่างดี เพราะทุกคนให้ความร่วมมือ ความสามัคคีกันช่วยงานส่วนรวมของชุมชน และข้อเสีย คือ คนในชุมชนจะมีภาระด้านค่าใช้จ่ายที่ดิน กรรมสิทธิ์ร่วมกันทำให้เงินที่ผ่อนในแต่ละเดือน และค่าใช้จ่ายสูงมากกว่าบ้านเช่าที่เคยอยู่อาศัย แต่สามารถเป็นมีกรรมสิทธิ์ทั้งที่ดิน และบ้าน

(10) ความคิดเห็นต่อการอยู่อาศัยแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน

การทำกิจกรรมร่วมกันของในชุมชนเป็นสิ่งดีในการผูกมิตรไมตรี ช่วยเหลือกัน เฉลี่ยมีการจัดงาน 2 ครั้งต่อปี เช่น งานเลี้ยงสังสรรค์ งานประจำปี งานพิเศษของคนในชุมชน เช่น งานแต่งงาน งานบวช โดยจัดงานในพื้นที่ศาลาชุมชนตั้งอยู่กลางโครงการในทำกิจกรรมร่วมกันบริเวณศาลาชุมชน และลานโล่ง การปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งานพื้นที่ส่วนกลางของคนในชุมชนมาปลูกพืชผักสวนครัว เลี้ยงไก่ไข่ และเลี้ยงปลาในคลองที่อยู่ติดกับชุมชน ดังภาพที่ 4.46

ตารางที่ 4.40

ลักษณะทางกายภาพของโครงการเอื้ออาทรในจังหวัดนครปฐมที่ศึกษา

โครงการบ้านเอื้ออาทร	โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ)	โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7	โครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1
ผังบริเวณ			
ที่ตั้งโครงการ	หมู่ 2 ถนนพุทธมณฑลสาย 5 ตำบลบางกระพี้ อำเภอสามพราน	หมู่ 10 ถนนพุทธมณฑลสาย 7 ตำบลท่าตลาด อำเภอสามพราน	ถนนเพชรเกษม ตำบลพระประโทน อำเภอนครปฐม
ลักษณะโครงการ	อาคารสูง 3 ชั้น ประเภทหนึ่งห้องนอน	อาคารสูง 5 ชั้น ประเภทหนึ่งห้องนอน และห้องเอนกประสงค์	อาคารสูง 5 ชั้น ประเภทหนึ่งห้องนอน และห้องเอนกประสงค์
ความสูง	12.50 เมตร	17.00 เมตร	14.50 เมตร
ขนาดพื้นที่	25 ไร่	20 ไร่ 1 งาน	30 ไร่ 3 งาน 9 ตารางวา
จำนวนอาคาร	33 อาคาร	25 อาคาร	33 อาคาร
ค่าส่วนกลาง	250 บาทต่อเดือน	250 บาทต่อเดือน	250 บาทต่อเดือน


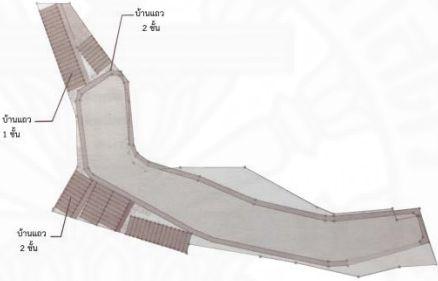

ตารางที่ 4.41

ขนาดพื้นที่พักอาศัย พื้นที่ส่วนกลางในโครงการบ้านเอื้ออาทรในจังหวัดนครปฐมที่ศึกษา

โครงการบ้านเอื้ออาทร	โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ)	โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7	โครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1
ขนาดพื้นที่พักอาศัย	33 ตารางเมตร	24 และ 33 ตารางเมตร	24 และ 33 ตารางเมตร
ขนาดพื้นที่ภายในอาคาร	หนึ่งอาคารประกอบด้วยห้องประเภทหนึ่งห้องนอนขนาด 33 ตร.ม. (24 ห้อง) ประกอบด้วย 1 ห้องเอนกประสงค์ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ระเบียบ	หนึ่งอาคารประกอบด้วยห้องประเภทหนึ่งห้องนอนขนาด 24 และ 33 ตร.ม. (45 ห้อง) 24 ตร.ม. 1 ห้องเอนกประสงค์ 1 ห้องน้ำ ระเบียบ 33 ตร.ม. 1 ห้องห้องเอนกประสงค์ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ระเบียบ	หนึ่งอาคารประกอบด้วยห้องประเภทขนาด 24 ตร.ม. (4 ห้อง) และหนึ่งห้องนอนขนาด 33 ตร.ม. (40 ห้อง) รวม 44 ห้อง
รูปแบบอาคาร	อาคารมาตรฐาน 3 ชั้น จำนวน 24 ห้อง	อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 45 ห้อง มี 1,080 ห้อง อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 41 ห้อง มี 41 ห้อง	อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 44 ห้อง มี 1,364 ห้อง อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 40 ห้อง มี 80 ห้อง
จำนวนห้องพักอาศัยทั้งหมดในโครงการ	792 ห้อง	1,121 ห้อง	1,444 ห้อง
ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในแต่ละอาคาร	1,933 ตารางเมตร	1,933 ตารางเมตร	1,940 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	พื้นที่ร้านค้าชุมชน สวนสาธารณะ สวนหย่อม สนามกีฬา แปลงปลูกผักสวนครัว ที่จอดรถยนต์ และถนนสาธารณะ	ศูนย์ชุมชน ลานร้านค้าชุมชน สวนสาธารณะ สวนหย่อมลานกีฬา และสนามเด็กเล่น	ศูนย์ชุมชน พื้นที่ร้านค้าชุมชน สวนสาธารณะ สนามกีฬา เครื่องออกกำลังกาย และสนามเด็กเล่น

ตารางที่ 4.42

การเปรียบเทียบผังบริเวณและที่ตั้งโครงการบ้านมั่นคงในจังหวัดนครปฐมที่ศึกษา

บ้านมั่นคง	ชุมชน		
	ชุมชนบางแก้วฟ้า	ชุมชนโพรงมะเดื่อ	ชุมชนทัพหลวง
ผังบริเวณ			
ที่ตั้ง	ตำบลบางแก้วฟ้า อำเภอนครชัยศรี	ตำบลโพรงมะเดื่อ อำเภอเมืองนครปฐม	ตำบลหนองงูเหลือม อำเภอเมืองนครปฐม
ลักษณะที่ตั้ง	ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เช่น เช่าบ้าน บุกรุกที่ดินเอกชน ครอบครัวย้ายใหญ่ขึ้นทำให้ขนาดที่อยู่อาศัยเดิมไม่เพียงพอในการอยู่อาศัย	ชุมชนเดิมอยู่บริเวณริมทางรถไฟ ต.โพรงมะเดื่อกับ ต.หนองดินแดง อย่างไม่เป็นระเบียบ ชาวบ้านมีรายได้น้อย มีอาชีพรับจ้างทำสวน ทำไร่ ทำนา คนงานก่อสร้าง และทำงานโรงงาน ต่อมาชาวบ้านเดือนร้อนเพราะถูกไล่ที่	ชุมชนทัพหลวงเดิมอยู่บริเวณริมถนนมาลัยแมน ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เช่าที่ดินของเอกชน เช่าห้องแถว เมื่อมีการขยายถนนมาลัยแมนให้กว้างขึ้นและสูงขึ้นกว่าเดิมทำให้น้ำท่วมขัง และเจ้าของที่ดินต้องการขายที่ดินจึงให้ย้ายออก

ตารางที่ 4.43

ลักษณะทางกายภาพของโครงการบ้านมั่นคงในจังหวัดนครปฐมที่ศึกษา

โครงการบ้านมั่นคง	ชุมชน		
	ชุมชนบางแก้วฟ้า	ชุมชนโพรงมะเดื่อ	ชุมชนทัพหลวง
ลักษณะการปรับปรุง	เช่าที่ดินวัดบางพระ เนื้อที่ 5.09 ไร่ 8,137.53 ตารางเมตร	รื้อและย้ายไปยังที่ดินใหม่ โดยการเช่าที่ดิน สาธารณะกับเทศบาลตำบลโพรงมะเดื่อ เป็น ที่ดินว่างเปล่า บริเวณบึงหนองพาน้ำ เนื้อที่ 5 ไร่	รื้อและย้ายไปยังที่ดินใหม่โดยการซื้อที่ดินเอกชน เนื้อที่ 4 ไร่ 1 งาน 26 ตารางวา
จำนวนที่อยู่อาศัย (แปลง)	46 แปลง	70 แปลง	60 แปลง
ขนาดพื้นที่แต่ละแปลง	27.50 ตารางวา	18 ตารางวา	30 ตารางวา
การจัดสรรที่ดินเพื่อ สาธารณะประโยชน์ ร่วมกัน	พื้นที่สาธารณะ 1,258.15 ตร.ม. คิดเป็น 15.46% ประกอบด้วย สวนพักผ่อน สนามเด็ก เล่น 857.68 ตร.ม. ศาลาชุมชน 262.47 ตร.ม. ศาลชุมชน 138 ตร.ม. ถนน บ่อบำบัด 1,470 ตร.ม. (18.06%)	พื้นที่ออกกำลังกาย สนามเปตอง ศาลชุมชน ถนน บ่อบำบัด	พื้นที่สาธารณะ 643.6 ตร.ว. คิดเป็น 37.34% ประกอบด้วย ถนน 376.67 ตร.ว.สวนสาธารณะ 166.64 ตร.ว. ศูนย์ชุมชน 107.2 ตร.ว. บ้าน กลาง 37.94 ตร.ว. แท็งก์น้ำ 17.84 ตร.ว.
จุดเด่นของที่ตั้ง	อยู่ใกล้กับวัดบางพระ ใกล้กับย่านชุมชน มีความสะดวกในการคมนาคม	มีบึงน้ำขนาดใหญ่อยู่บริเวณกลางชุมชน บริเวณใกล้เคียงที่ตั้งเป็นพื้นที่เกษตรกรรม อยู่ใกล้ธรรมชาติ	ใกล้กับถนนใหญ่ การคมนาคมสะดวก เป็นที่ดิน เอกชนที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของชุมชน บ้านเรือน มีสีสรรที่หลากหลายตามความต้องการผู้อยู่อาศัย
จุดด้อยของที่ตั้ง	ที่ดินมีราคาแพง ขนาดที่ดินจึงจำกัด และพื้นที่ มีขนาดเล็ก	อยู่ห่างไกลจากย่านชุมชน ต้องใช้รถจักรยาน หรือรถจักรยานยนต์ในการสัญจร	พื้นที่ชุมชนอยู่ต่ำกว่าถนนสาธารณะด้านนอก เวลากลางคืนแสงสว่างภายในหมู่บ้านค่อนข้างมืด

ตารางที่ 4.44

ลักษณะแบบบ้านในโครงการบ้านมั่นคงที่ทำการศึกษาในจังหวัดนครปฐม

โครงการบ้านมั่นคง	ชุมชน		
	ชุมชนบางแก้วฟ้า	ชุมชนโพรงมะเดื่อ	ชุมชนทัพหลวง
พื้นที่ส่วนกลาง	ศาลาประชุมของชุมชน ลานถ่ายภาพยนตร์ สำหรับเด็กในชุมชน ศาลพระภูมิชุมชน ลานโล่ง ชุมชน และเครื่องออกกำลังกาย	ศาลาประชาคมสหกรณ์ชุมชน ศาลพระภูมิ ชุมชน ลานโล่งชุมชน สนามเปตอง เครื่อง ออกกำลังกาย ถนนสาธารณะ บึงน้ำขนาดใหญ่ โดยรอบ และทำน้ำของบึงน้ำ	ศาลาชุมชนในการประชุมทั้งหมดบ้าน ลาน โล่ง ศาลพระภูมิชุมชน สวนหย่อมขนาด เล็ก สวนเศรษฐกิจพอเพียงโดยการปลูกพืช ผักสวนครัว เลี้ยงไก่ไข่ และเลี้ยงปลา
แบบบ้านในโครงการ	แบบที่ 1 บ้านชั้นเดียว ราคา 135,300 บาท จำนวน 18 หลัง	แบบที่ 1 บ้านแถว 2 ชั้น เต็ม ราคา 214,698 บาท จำนวน 6 หลัง	แบบที่ 1 บ้านแฝดสองชั้น 25 ตร.ว. พื้นที่ ใช้สอย2ชั้น 62 ตร.ม. ราคา 194,000 บาท
	แบบที่ 2 บ้านชั้นเดียว ราคา 180,650 บาท จำนวน 14 หลัง	แบบที่ 2 บ้านแถว 2 ชั้น ด้านหน้าโล่ง ราคา 204,698 บาท จำนวน 9 หลัง	แบบที่ 2 บ้านเดี่ยวชั้นเดียว 30 ตร.ว. พื้นที่ ใช้สอย 48 ตร.ม. ราคา 119,900 บาท
	แบบที่ 3 บ้านชั้นเดียว ราคา 188,850 บาท จำนวน 9 หลัง	แบบที่ 3 บ้านแถว 1 ชั้น เต็ม ราคา 139,272 บาท จำนวน 21 หลัง	แบบที่ 3 บ้านเดี่ยวสองชั้น 30 ตร.ว. พื้นที่ ใช้สอย2ชั้น 70 ตร.ม. ราคา 184,400 บาท
	แบบที่ 4 บ้าน 2 ชั้นใต้ถุนโล่ง ราคา 193,740 บาท จำนวน 5 หลัง	แบบที่ 4 บ้านแถว 1 ชั้น ด้านหน้าโล่ง ราคา 133,187 บาท จำนวน 33 หลัง	แบบที่ 4 บ้านเดี่ยวสองชั้น 30 ตร.ว. พื้นที่ ใช้สอย2ชั้น 84 ตร.ม. ราคา 183,300 บาท
	แบบที่ 5 บ้าน 2 ชั้นใต้ถุนโล่ง ราคา 243,000 บาท จำนวน 2 หลัง		

ตารางที่ 4.45

สรุปขนาดพื้นที่ของครัวเรือน แบบบ้านและ พื้นที่ส่วนกลาง

ลักษณะโครงการ	ชุมชน		
	ชุมชนบางแก้วฟ้า	ชุมชนโพรงมะเดื่อ	ชุมชนทัพหลวง
จำนวนครัวเรือน	46 ครัวเรือน	70 ครัวเรือน	60 ครัวเรือน
แบบบ้าน	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านเดี่ยว 2 ชั้นใต้ถุนโล่ง	บ้านแถวชั้นเดียว บ้านแถวสองชั้น	บ้านแฝด 2 ชั้น บ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านเดี่ยวสองชั้น
ขนาดพื้นที่	27.50 ตารางวา	18 ตารางวา	30 ตารางวา
พื้นที่ส่วนกลาง	สวนพักผ่อน สนามเด็กเล่น ศาลาชุมชน ศาลาชุมชน ถนน บ่อบำบัด	พื้นที่ออกกำลังกาย สนามเปตอง ศาลาชุมชน ถนน บ่อบำบัด	สวนสาธารณะ ศูนย์ชุมชน บ้านกลาง ถนน แท็งก์น้ำ
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบัน พัฒนาองค์กรชุมชน	135,300 – 243,000 บาท/คน	133,187 – 214,698 บาท/คน	149,490 – 165,221 บาท/ คน
ระยะเวลาผ่อนชำระ (เดือน)	180 เดือน (15 ปี)	180 เดือน (15 ปี)	174 เดือน (14.5 ปี)
ค่าผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (บาท/เดือน)	1,880-2,000 บาท	บ้านแถวชั้นเดียว ผ่อนชำระ 1,290 บาท บ้านแถวสองชั้น ผ่อนชำระ 2,060 บาท	1,400 กว่าบาท
ค่าผ่อนชำระที่ดิน (บาท/คน)	- (เช่าที่ดินวัดบางพระ)	- (เช่าที่ดิน ทต.โพรงมะเดื่อ)	156 บาท/คน กรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน
รวมผ่อนชำระค่าบ้านและที่ดิน (บาท/เดือน)	1,880-2,000 บาท	บ้านแถวชั้นเดียว ผ่อนชำระ 1,290 บาท บ้านแถวสองชั้น ผ่อนชำระ 2,060 บาท	1,600 บาท/เดือน

ตารางที่ 4.46

การใช้พื้นที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร บ้านมั่นคงและข้อเสนอรูปแบบใหม่

โครงการบ้านเอื้ออาทร	โครงการบ้านมั่นคง	รูปแบบใหม่
พื้นที่อยู่อาศัย		
<p>1. พื้นที่ใช้สอยของที่พักอาศัย</p> <p>ห้องพักมีขนาด 24-33 ตร.ม. โดยแบ่งเป็นประเภทห้องอเนกประสงค์ 24 ตร.ม. โดยจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในห้องเองเพราะเป็นห้องโล่งไม่มีการกั้นเป็นห้องนอน และประเภท 1 ห้องนอน 33 ตร.ม. หากผู้อยู่อาศัยมีเฟอร์นิเจอร์ เช่น ตู้เสื้อผ้า เตียงนอน ตู้เก็บของ และอื่น ๆ เพิ่มเติมเข้ามาในห้องพักอาศัย จะทำให้เหลือพื้นที่ในการใช้สอยได้น้อยลง จึงทำให้อาจมีปัญหาจากการนำสิ่งของมาวางบริเวณทางเดินภายในอาคาร ทำให้มีความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย และอาจเกิดปัญหาขัดแย้งในการอยู่อาศัยร่วมกันระหว่างเพื่อนบ้านที่อยู่บริเวณใกล้เคียงได้</p>	<p>รูปแบบของบ้านเป็นบ้านเดี่ยว ชั้นเดียว บ้านเดี่ยวสองชั้น ในโครงการบ้านมั่นคงบางแก้ว ฟ้า และทัพหลวง ส่วนบ้านแถวชั้นเดียวและบ้านแถว 2 ชั้นในโครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อที่ไม่มีการกั้นห้องให้ แต่หากผู้อยู่อาศัยต้องการแบ่งเป็นห้องนอนต้องก่อผนังเพิ่มเอง เนื่องจากราคาค่าก่อสร้างค่อนข้างถูก เพื่อให้ตรงตามความต้องการของผู้พักอาศัยที่มีรายได้น้อยและสามารถจ่ายได้</p>	<p>ขนาดห้องพักอาศัย 30-33 ตร.ม. มีการจัดแบ่งห้องนอนและพื้นที่นั่งเล่น ห้องน้ำ ห้องซักล้าง ที่มีการติดตั้งราวตากผ้า จัดการพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักที่เพียงพอ และเหมาะสมในการใช้งาน</p>
<p>2. พื้นที่ห้องครัวและรับประทานอาหาร</p> <p>ไม่มีพื้นที่ครัวอย่างชัดเจน บริเวณระเบียบเนื่องจากมีพื้นที่จำกัด แต่กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยโดยส่วนใหญ่คิดเป็นร้อยละ 58.30 ทำอาหารรับประทานเอง โดยมีการแบ่งพื้นที่ภายในห้องเป็นพื้นที่ทำครัวเนื่องจากการทำอาหารทานเองจะช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายได้ และรสชาติอาหารที่ถูกปาก</p>	<p>มีพื้นที่ห้องครัวที่แบ่งไว้อย่างชัดเจน เพราะมีขนาดพื้นที่มากกว่าโครงการบ้านเอื้ออาทร และกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยทำอาหารรับประทานเองคิดเป็นร้อยละ 100.00 เพราะช่วยลดค่าใช้จ่ายและจะรับประทานกันได้หลายคนในครอบครัว</p>	<p>หากมีพื้นที่ประกอบอาหารร่วมกันอาจจะเป็นทางเลือกหนึ่งได้ที่ผู้อยู่อาศัยจะสามารถมาใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ และผลจากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยจะพบว่าขนาดห้องพักอาศัยในปัจจุบันพื้นที่มีขนาดเล็ก ทำให้พื้นที่ภายในห้องพักอาจไม่เพียงพอ หากผู้อยู่อาศัยมีจำนวนสมาชิกเพิ่มมากขึ้น</p>

ตารางที่ 4.47

เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์พื้นที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร บ้านมั่นคงและข้อเสนอรูปแบบใหม่

โครงการบ้านเอื้ออาทร	โครงการบ้านมั่นคง	รูปแบบใหม่
พื้นที่อยู่อาศัย		
<p>3. พื้นที่สำหรับการซักรีด</p> <p>ซักเสื้อผ้าเองเป็นประจำทุกวันเป็นส่วนใหญ่ ร้อยละ 71.70 หรือมีการซักด้วยเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ร้อยละ 23.30 และมีจำนวนน้อยเพียงร้อยละ 5.00 ที่จ้างร้านซักรีดเนื่องจากกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยมักทำงานโรงงานหรือพนักงานบริษัท และมีรายได้น้อยมีเพียงบางส่วนที่จะรับจ้างซักรีด ตากผ้าบริเวณด้านหลังภายในห้องพักส่วนซักล้าง บางส่วนอาจนำมาเสื้อผ้ามาตากบริเวณพื้นที่ส่วนกลางด้านข้างของอาคาร</p>	<p>ซักเสื้อผ้าเองคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 เนื่องจากเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยมากมักจะซักเสื้อผ้าเองเพราะมีพื้นที่สำหรับตากเสื้อผ้าของแต่ละบ้านที่มีให้เพียงพอเนื่องจากเป็นที่พักอาศัยในแนวราบ</p>	<p>ควรมีพื้นที่สำหรับซักรีดเสื้อผ้าที่อาจเป็นเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญสำหรับใช้ส่วนรวม และนำเงินที่ได้จากการเก็บเงินค่าซักเสื้อผ้ามาเป็นรายได้ให้กับชุมชน อาจมีเครื่องกรองน้ำสำหรับชุมชนโดยใช้ส่วนรวม ควรออกแบบให้มีพื้นที่สำหรับการตากผ้าไว้สำหรับผู้พักอาศัยไว้สำหรับแต่ละห้องพักที่ชัดเจน และเพียงพอ อาจกำหนดเป็นพื้นที่ตากผ้าสำหรับส่วนรวม</p>

ตารางที่ 4.48

เปรียบเทียบพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร และบริเวณรอบอาคารที่สามารถนำมาใช้ร่วมกันได้ที่มีอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทรและบ้านมั่นคง

โครงการบ้านเอื้ออาทร	โครงการบ้านมั่นคง	รูปแบบใหม่
พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร และบริเวณรอบอาคาร		
1. พื้นที่ทางเดินภายในอาคาร มีการนำสิ่งของต่าง ๆ ออกมาวางไว้บริเวณหน้าห้องพัก หรือบริเวณใต้บันไดหรือตามทางเดินภายในอาคาร เช่น รองเท้า ขยะรีไซเคิล ขวดน้ำพลาสติก เศษกระดาษ และอื่น ๆ เนื่องจากพื้นที่ภายในห้องไม่มีที่เก็บของที่เพียงพอ	พื้นที่ทางเดินบริเวณหน้าบ้านของผู้พักอาศัยบางส่วนในโครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้ามีขนาดกว้าง 2 เมตรซึ่งแคบมาก หากมีเหตุฉุกเฉินเช่น อัคคีภัย อาจทำให้รถดับเพลิงไม่สามารถเข้าไปถึงพื้นที่นั้นได้	การกำหนดข้อตกลงในการใช้พื้นที่ทางเดินภายในอาคารอย่างเคร่งครัด เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย และความปลอดภัย
2. พื้นที่พักผ่อนและนั่งเล่น ส่วนใหญ่จะใช้พื้นที่ระหว่างอาคารหรือบริเวณหน้าอาคาร โดยนำที่นั่งหินอ่อนหรือที่นั่งไม้ที่ประกอบขึ้นเองมาไว้บริเวณหน้าอาคาร เพื่อใช้ในการพบปะพูดคุยกับเพื่อนบ้าน หรือนั่งเล่น ไม่มีพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจที่ออกแบบไว้โดยเฉพาะ	ใช้พื้นที่บริเวณหน้าบ้านเป็นที่นั่งเล่นและพบปะพูดคุยกับเพื่อนบ้าน หรือภายในบ้านจะมีการแบ่งสัดส่วนไว้บริเวณหน้าบ้านสำหรับพักผ่อนนั่งเล่น	กิจกรรมยามว่างสำหรับกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยโดยส่วนใหญ่จะเป็นการดูโทรทัศน์ ฟังเพลง อ่านหนังสือ หากเพิ่มพื้นที่ส่วนรวมที่ควรมีได้แก่ พื้นที่พักผ่อน ในลักษณะที่เป็นห้องนั่งเล่นส่วนรวม ที่มีพื้นที่สำหรับดูโทรทัศน์ อ่านหนังสือ เป็นต้น
3. ห้องกิจกรรม ยังไม่มีพื้นที่สำหรับการทำกิจกรรมร่วมกันที่เป็นประโยชน์ต่อคนในชุมชน ในด้านการส่งเสริมอาชีพ หรือการถ่ายทอดความรู้ในการประกอบอาชีพ เสริมให้กับคนในชุมชน แต่กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยเห็นด้วยในการมีพื้นที่ในส่วนนี้	มีแนวความคิดในการที่จะช่วยส่งเสริมการฝึกอาชีพบ้างในบางชุมชน โดยจะใช้พื้นที่ศาลาชุมชนในการทำกิจกรรมเหล่านี้เมื่อมีการจัดขึ้น	ห้องเชิงปฏิบัติการสำหรับการทำกิจกรรมร่วมกัน เช่น การฝึกอบรมอาชีพ การทำปุ๋ยหมักสำหรับชุมชน การประชุมร่วมกันของชุมชน

ตารางที่ 4.49

เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารโครงการบ้านเอื้ออาทร บ้านมั่นคงและ
ข้อเสนอรูปแบบใหม่

โครงการบ้านเอื้ออาทร	โครงการบ้านมั่นคง	รูปแบบใหม่
พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร และบริเวณรอบอาคาร		
<p>4. พื้นที่เอนกประสงค์สำหรับการประชุมย่อย</p> <p>พื้นที่สำหรับการประชุมสำหรับทุกอาคารที่ไม่มีการออกแบบมาเฉพาะ จะใช้พื้นที่หน่วยพักอาศัย จำนวน 1 ห้อง มาใช้เป็นพื้นที่ส่วนกลางสำหรับอาคารนั้น ๆ เช่น โครงการบ้านเอื้ออาทร พุทธมณฑลสาย 7 มีพื้นที่ขนาดเล็กมาก ไม่เหมาะสำหรับใช้ในการประชุม การใช้ศูนย์ชุมชนในแต่ละโครงการ เนื่องจากจำนวนอาคารที่พักอาศัยที่มีจำนวนมาก และ จัดตั้งศูนย์ชุมชนไว้สำหรับชุมชนเพียงแห่งเดียวและอยู่บริเวณหน้าโครงการซึ่งทำให้ผู้พักอาศัยไม่สามารถมาใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุดได้ เนื่องจากอยู่ห่างไกลจากอาคารที่พักอาศัย จึงทำให้ศูนย์ชุมชนบางแห่งปิดไว้ไม่ได้ให้ผู้พักอาศัยในชุมชนมาใช้พื้นที่ส่วนกลางบริเวณนั้นมากนัก อาจจะมีเพียงแค่มิประชุมใหญ่ สำหรับชุมชนเท่านั้น</p>	<p>มีพื้นที่ศาลาชุมชนสำหรับทำกิจกรรมร่วมกัน ที่สามารถนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์และสร้างความสัมพันธ์อันดีของคนในชุมชนได้เป็นอย่างดี และโดยส่วนมากมักมีพื้นที่ตั้งอยู่ในบริเวณกลางชุมชนเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยภายในชุมชนได้มาใช้ประโยชน์ร่วมกันให้ได้มากที่สุด สำหรับกิจกรรมของชุมชน เช่น ทำบุญ จัดงานวันเกิด งานวันแม่ งานวันพ่อ งานแต่งงาน งานบวชของคนในชุมชน เป็นต้น</p>	<p>ควรออกแบบให้มีพื้นที่ส่วนรวมสำหรับทุกอาคาร หรือมีพื้นที่ส่วนกลางรวมของอาคารที่อยู่บริเวณใกล้เคียงกันเป็นพื้นที่ส่วนย่อย ๆ เพื่อความสะดวกในการใช้งานของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก หรือหากเป็นชุมชนที่มีขนาดใหญ่ขึ้นควรแบ่งพื้นที่เพื่อเป็นศาลาพักผ่อนเป็นพื้นที่ขนาดเล็กที่สามารถใช้เป็นทั้งพื้นที่พักผ่อน พื้นที่พบปะ ประชุมกลุ่มย่อยภายในชุมชนได้</p>

ตารางที่ 4.50

เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคารโครงการบ้านเอื้ออาทร บ้านมั่นคงและ
ข้อเสนอรูปแบบใหม่

โครงการบ้านเอื้ออาทร	โครงการบ้านมั่นคง	รูปแบบใหม่
พื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคาร		
<p>1. พื้นที่ปลูกผักสวนครัวขนาดเล็ก</p> <p>บางโครงการ เช่น โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 มีพื้นที่ปลูกผักสวนครัวอยู่บริเวณใกล้กับลานร้านค้าชุมชนด้านหน้าโครงการ และปลูกผักสวนครัวเพื่อนำมาขายและนำรายได้มาใช้ในการพัฒนาชุมชน ส่วนในโครงการอื่น ๆ ไม่มีพื้นที่ปลูกผักสวนครัว แต่ผู้อยู่อาศัยภายในชุมชนจะปลูกผักสวนครัว เช่น ตะไคร้ กระเพรา โหระพาโดยใช้พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร</p>	<p>ไม่มีพื้นที่สวนครัวสำหรับชุมชน แต่มีการปลูกผักสวนครัว เช่น กระเพรา โหระพา ตะไคร้ ใบมะกรูด และอื่น ๆ ไว้บริเวณหน้าบ้านของคนในชุมชนกันเอง ไม่ได้เป็นของส่วนรวม</p>	<p>พื้นที่สวนครัวขนาดเล็กส่วนรวมสำหรับคนในชุมชนเพื่อเป็นการส่งเสริมความสัมพันธ์ภายในชุมชนที่จะได้ร่วมมือช่วยกันปลูกผักสวนครัว และเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับชุมชนโดยนำผักที่ปลูกเองมาขาย</p>
<p>2. พื้นที่ลานกีฬา และสนามเด็กเล่น</p> <p>บางโครงการอาจยังมีพื้นที่ลานกีฬาหรือสนามเด็กเล่นที่ไม่เพียงพอต่อการรองรับสำหรับเด็กในชุมชน เช่น ในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7 มีสนามเด็กเล่นเพียงจุดเดียว เมื่อเทียบกับจำนวนครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในชุมชน อาจมีพื้นที่ไม่เพียงพอสำหรับเด็ก ส่วนโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ) มีสนามเด็กเล่นเพียงจุดเดียว ไม่เพียงพอเช่นเดียวกัน ดังนั้นควรมีพื้นที่สนามเด็กเล่นให้เพียงพอสำหรับจำนวนคนในชุมชน</p>	<p>ไม่มีการกำหนดพื้นที่สนามเด็กเล่นมาตั้งแต่เริ่มแรกของโครงการ จึงไม่มีพื้นที่สนามเด็กเล่นสำหรับเด็กในชุมชน เช่น โครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้าที่ได้รับอุปกรณ์การออกกำลังกายหรือเครื่องเล่นสำหรับเด็กแต่ไม่มีพื้นที่สำหรับรองรับจึงเอามาตั้งไว้บริเวณถนนใกล้กับศาลาชุมชน หรือในโครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อนำเครื่องออกกำลังกายที่ได้รับจากเทศบาลโพรงมะเดื่อมาตั้งไว้บริเวณหน้าทางเข้าชุมชน ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากบริเวณบ้านเรือน</p>	<p>ควรรออกแบบพื้นที่ของลานกีฬา และสนามเด็กเล่นให้เพียงพอสำหรับการรองรับสำหรับเด็กในชุมชน โดยอาจแบ่งเป็นสนามเด็กเล่นเป็นส่วนย่อย โดยคำนึงถึงจำนวนผู้อยู่อาศัย ซึ่งอาจคิดพื้นที่ของสนามเด็กเล่นเฉลี่ยต่อจำนวนอาคารเป็นต้น</p>

ตารางที่ 4.51

เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางในโครงการบ้านเอื้ออาทร บ้านมั่นคงและข้อเสนอรูปแบบใหม่

โครงการบ้านเอื้ออาทร	โครงการบ้านมั่นคง	รูปแบบใหม่
<p>3.ที่จอดรถ</p> <p>มีพื้นที่จอดรถแต่ไม่มีการกำหนดพื้นที่สำหรับการจอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ และรถจักรยานไว้อย่างชัดเจน โดยรถทุกชนิดจะจอดในพื้นที่ร่วมกัน บริเวณพื้นที่หน้าอาคารที่พักอาศัย รถจักรยานยนต์ และรถจักรยานเมื่อไม่มีที่จอดรถจะนำรถมาจอดบนพื้นที่บริเวณที่ว่างระหว่างอาคารที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง ไม่มีการตีเส้นจราจรหรือแบ่งสัดส่วนพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์ที่ชัดเจน จึงทำให้มีปัญหาในการจอดรถโดยไม่คำนึงถึงความเดือดร้อนของผู้อยู่อาศัย การจอดรถซ้อนคันหรือกีดขวางพื้นที่ส่วนรวม</p>	<p>ไม่มีการกำหนดพื้นที่จอดรถอย่างชัดเจน แต่ผู้พักอาศัยจะจอดรถไว้บริเวณถนนในชุมชนและความกว้างของถนนที่แคบทำให้เมื่อมีรถจอดจำนวนมาก รถที่ผ่านเข้าออกลำบาก โดยส่วนมากคนในชุมชนบ้านมั่นคงนิยมใช้รถจักรยานยนต์มากกว่ารถยนต์ทำให้ไม่มีปัญหาเรื่องทที่จอดรถเพราะรถจักรยานยนต์มีขนาดเล็ก</p>	<p>ควรมีการออกแบบพื้นที่จอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ และรถจักรยานให้เหมาะสม เช่น แบ่งพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยานให้ชัดเจน ในแต่ละอาคาร มีการตีเส้นจราจรที่ชัดเจน แบ่งพื้นที่การจอดรถอย่างมีระเบียบ การจัดสรรที่จอดรถเป็นช่วงเวลาและกฎระเบียบการจอดรถยนต์</p>

4.4 เกณฑ์การคัดเลือกชุมชนที่สามารถเข้าร่วมลักษณะโครงการที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซิ่ง

โครงการที่พักอาศัยพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซิ่ง เป็นโครงการที่พักอาศัยที่มีพื้นที่ส่วนกลางมากกว่าโครงการทั่วไปทำให้ต้องจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางร่วมกันเพิ่มมากขึ้น โดยการมีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันสามารถลดพื้นที่อยู่อาศัยที่ไม่จำเป็นลงได้ และนำพื้นที่ใช้สอยนั้นไปใช้ในพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน เป็นการใช้ทรัพยากรร่วมกัน และรักษาสิ่งแวดล้อม การใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันต้องมีพื้นที่ในการทำให้เกิดรายได้ด้วยตนเอง เช่น ผลิตภัณฑ์ชุมชน โครงการสามารถบริหารจัดการได้ด้วยตนเอง สามารถลดภาระด้านค่าใช้จ่ายในที่อยู่อาศัยลง โครงการที่พักอาศัยพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันจึงเหมาะสำหรับผู้พักอาศัย เช่น ครอบครัวเดี่ยว ครอบครัวที่มีเด็กเล็ก คนวัยทำงาน ผู้สูงอายุ การทำประโยชน์จากพื้นที่ส่วนกลางให้ได้มากที่สุด เพื่อความคุ้มค่า และเกิดรายได้ด้วยตนเอง

โครงการบ้านเอื้ออาทรเป็นลักษณะของชุมชนที่ไม่รู้จักกันมาก่อน อาศัยอยู่คนละพื้นที่อาจจะย้ายถิ่นฐานมาจากที่อื่น เช่น การย้ายเข้ามาทำงานในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งของชุมชน ลักษณะของการอยู่อาศัยจึงเป็นแบบต่างคนต่างอยู่ ผู้อยู่อาศัยขาดความรู้สึกของความเป็นชุมชน ทำให้เกิดความแตกต่างจาก โครงการบ้านมั่นคงที่เป็นคนรู้จักกัน บ้านเคยอยู่ในละแวกเดียวกัน หรือเป็นญาติพี่น้องกันทำให้เข้าใจปัญหาที่อยู่อาศัยในลักษณะเดียวกัน เมื่อต้องใช้กระบวนการมีส่วนร่วมของคนในชุมชน จึงให้ความร่วมมือง่ายกว่า เพราะไม่ต้องใช้ระยะเวลาในการเรียนรู้พฤติกรรม ปรับเปลี่ยนการใช้ชีวิตร่วมกันมากเท่ากับคนที่มาจากต่างถิ่น ไม่มีปัญหากันสามารที่จะพูดคุยเจรจา และตกลงกันให้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของชุมชนได้

ตารางที่ 4.52

การเปรียบเทียบลักษณะของชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทร บ้านมั่นคง และรูปแบบโคเฮาส์ซิง

โครงการบ้านเอื้ออาทร	โครงการบ้านมั่นคง	รูปแบบโคเฮาส์ซิง
คนในชุมชนก่อนมาอยู่อาศัยไม่รู้จักกันมาก่อน เคยอาศัยอยู่คนละพื้นที่ อาจย้ายถิ่นฐานมาจากที่อื่น	คนในชุมชนเคยรู้จักกันมาก่อน อาจเคยอยู่ในชุมชนละแวกเดียวกันและมีปัญหาเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยที่ไม่มั่นคง เคยอาศัยอยู่ในที่ดินของรัฐหรือเอกชนโดยการบุกรุก	คนในชุมชนที่เคยอยู่ในละแวกเดียวกัน ใช้กระบวนการมีส่วนร่วมของคนในชุมชน การพูดคุยเจรจากลลงกันเพื่อให้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของชุมชนได้ง่าย
ลักษณะการอยู่อาศัยเป็นแบบต่างคนต่างอยู่	ลักษณะการอยู่อาศัยแบบพึ่งพาอาศัยกัน ช่วยกันดูแลกันเองภายในชุมชน	ลักษณะการอยู่อาศัยแบบพึ่งพากัน ใช้กระบวนการมีส่วนร่วม และการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันที่ช่วยกันดูแลและให้ความร่วมมือเป็นอย่างดี
ขาดความรู้สึกของความเป็นชุมชน	มีความรู้สึกของความเป็นชุมชน	มีความรู้สึกของความเป็นชุมชน

ลักษณะของผู้จะเข้าร่วมชุมชน คือ การนำเอาพฤติกรรมและการทำกิจกรรมของคนในโครงการบ้านเอื้ออาทร เนื่องจากมีความคุ้นชินในการอยู่อาศัยในลักษณะอาคารชุดพักอาศัย แบบแนวตั้ง แต่ถ้าเป็นคนในชุมชนบ้านมั่นคงจะไม่ยอมรับเพราะส่วนใหญ่เคยอยู่อาศัยในอาคารแนวราบ ขาดการปรับตัวจากการย้ายที่อยู่อาศัยแบบแนวราบเป็นอาคารแนวตั้ง แต่ลักษณะการให้ความร่วมมือในการทำกิจกรรมของบ้านมั่นคงดีกว่าเพราะทุกคนในชุมชนรู้จักกันแต่ บ้านเอื้ออาทรอยู่อาศัยแบบต่างคนต่างอยู่ จึงเป็นการรวมพฤติกรรมและกิจกรรมของบ้านเอื้ออาทรร้อยละ 25 และบ้านมั่นคงร้อยละ 75 เพราะมีการจัดตั้งสหกรณ์เพื่อที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 4.53

การเปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียของโครงการบ้านเอื้ออาทร

โครงการ	ข้อดี	ข้อเสีย
บ้านเอื้ออาทร ประเภทอาคาร ชุดพักอาศัย	1. โครงสร้างอาคารใช้ระบบสำเร็จรูปทำให้ก่อสร้างได้รวดเร็ว และควบคุมมาตรฐานในการก่อสร้างได้	1. โครงสร้างสำเร็จรูปทำให้ชั้นล่างอาคารไม่สามารถเปิดเป็นได้ถูกลงได้ ทำให้ขาดพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละอาคาร
	2. โครงการขนาดใหญ่รองรับผู้อยู่อาศัยได้จำนวนมากบนพื้นที่ขนาดจำกัดเมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยแนวราบ	2. การจัดลำดับตำแหน่งที่ตั้งของศูนย์ชุมชนอยู่ห่างจากอาคารที่อยู่อาศัยทำให้ขาดการใช้งานในพื้นที่รองรับไว้
	3. โครงการมีการบริหารจัดการด้วยผู้อยู่อาศัยในโครงการโดยจัดตั้งเป็นสำนักงานนิติบุคคล	3. บางพื้นที่มีปัญหาในการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง จากด้านพฤติกรรมการใช้งาน และกิจกรรมของผู้พักอาศัยที่อาจไม่สอดคล้อง ไม่เพียงพอต่อการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง
	4. ห้องพักอาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อยู่อาศัย	4. พื้นที่ส่วนกลางบางส่วนขาดการดูแลรักษา และการจัดการ
	5. โครงการมีพื้นที่ส่วนกลางตามมาตรฐานรองรับสำหรับผู้อยู่อาศัย	5. พื้นที่ส่วนกลางไม่สัมพันธ์ต่อกิจกรรมของผู้พักอาศัย
	6. แบบห้องหรืออาคารเป็นแบบมาตรฐานผู้อยู่อาศัยไม่มีโอกาสได้เลือกแบบที่ตนเองต้องการ	6. ขนาดที่พักอาศัยมีพื้นที่จำกัด ไม่เพียงพอต่อการอยู่อาศัยที่มีความแออัด ไม่สามารถรองรับการขยายตัวของครอบครัวในอนาคตได้
	7. การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางมีรองรับต่อการอยู่อาศัยของคนจำนวนมาก	7. ข้อจำกัดในด้านราคาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยที่สามารถจ่ายได้
		8. ขาดการทำกิจกรรมร่วมกัน โดยอยู่อาศัยแบบต่างคนต่างอยู่ เมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินจะไม่มีใครช่วยกันสอดส่องดูแล

ตารางที่ 4.54

การเปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียของโครงการบ้านมั่นคง

โครงการ	ข้อดี	ข้อเสีย
บ้านมั่นคงประเภท บ้านแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด	1. บริหารจัดการด้านการเงิน และก่อสร้างโดยคนในชุมชน	1. บ้านที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะตัวบ้านเพราะเป็นที่ดินเช่า อาศัยที่สาธารณะ
	2. การจัดตั้งระบบสหกรณ์ในการดูแลด้านการเงินและผ่อนชำระ ค่าสินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัย	2. โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบบางโครงการที่ดินเป็นการเช่าที่ สาธารณะทำให้ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือ ถ้าเป็นที่ดินเอกชนและ ร่วมหุ้นกันซื้อที่ดินจะเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกัน
	3. คนในชุมชนมีวินัยในการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัย เพราะต้องม ีการออมเพื่อที่อยู่อาศัย และออมเงิน	3. ที่ดินเป็นลักษณะการเช่า หรือเป็นที่ดินสาธารณะจึงมีข้อจำกัดใน ขนาดที่แบ่งสัดส่วนที่อยู่อาศัยร้อยละ 70 และพื้นที่สาธารณูปโภค ร้อยละ 30 ทำให้พื้นที่ส่วนกลางลดน้อยลง
	4. ผู้อยู่อาศัยสามารถเลือกแบบบ้านที่ต้องการได้ หรือสีสันท ามใจชอบได้	4. ขนาดที่ดินมีจำกัดทำให้พื้นที่ส่วนกลางมีขนาดเล็กเพราะต้องแบ่ง พื้นที่เป็นถนนรอบโครงการและระบบสาธารณูปโภค
	5. ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการเป็นคนในชุมชนที่รู้จักกันทำให้มี ความคุ้นเคย รู้จักใกล้ชิดสนิทสนมกันมาก่อน	5. ไม่มีการออกแบบศาลาชุมชนหรือศูนย์ชุมชนตั้งแต่แรก เพราะ มุ่งเน้นที่พื้นที่อยู่อาศัยเป็นหลัก
	6. คนในชุมชนรู้จักกันทำให้ช่วยกันสอดส่องดูแล เป็นหูเป็นตาให้ กัน	

4.4.1 หลักเกณฑ์การอยู่ร่วมกันของคนในชุมชน และชุมชนต้องมีคุณสมบัติ

1. ลักษณะชุมชนที่รู้จักกัน อาศัยอยู่ในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกันมีความเข้าใจในพื้นที่อยู่อาศัยทั้งทางด้านสภาพแวดล้อม สังคม วัฒนธรรม และเศรษฐกิจ
2. ชุมชนต้องมีการใช้กระบวนการมีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหา แสดงความคิดเห็น เพื่อร่วมกันจัดตั้งสหกรณ์ออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย และคนในชุมชนต้องมีความเข้าใจเรื่องการออมทรัพย์
3. คนในชุมชนต้องหารายได้เพิ่มจากรายได้หลัก เช่น การทำผลิตภัณฑ์ชุมชน ร่วมกันทำจากทรัพยากรที่มีอยู่หรือใกล้เคียงชุมชน
4. คนในชุมชนต้องร่วมกันจัดตั้งสหกรณ์ของชุมชนด้วยการออมทรัพย์เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย
5. โครงการมีการช่วยเหลือ และสนับสนุนจากภาครัฐ หรือหน่วยงานท้องถิ่น
6. ชุมชนต้องมีศักยภาพในการบริหารจัดการสหกรณ์ และที่อยู่อาศัยด้วยตนเอง
7. เมื่อมีการจัดตั้งสหกรณ์จะต้องมีการสร้างเครือข่าย ระหว่างชุมชนเพื่อช่วยเหลือสนับสนุนและเรียนรู้ร่วมกัน
8. ทุกคนในชุมชนควรมีทัศนคติในด้านของความเป็นชุมชน ความรู้สึกในความเป็นชุมชน รู้สึกเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน รู้สึกอยากให้ชุมชนที่ตนเองอยู่อาศัยดีขึ้นเหมือนเป็นบ้านของตนเอง
9. กิจกรรมพิเศษของคนในชุมชนควรทำกิจกรรมตามเทศกาล โอกาสพิเศษ เช่น งานวันขึ้นปีใหม่ วันพ่อ วันแม่แห่งชาติ งานบวช งานแต่งงาน เพื่อความสามัคคีของคนในชุมชน
10. ชุมชนควรมีการจัดการประชุมกลุ่มของชุมชนอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้งเพื่อพบปะพูดคุย แสดงความคิดเห็นกับคนในชุมชน
11. ชุมชนมีการพึ่งพาตนเองของคนภายในชุมชน เพื่อให้ชุมชนเข้มแข็ง

4.4.2 หลักเกณฑ์ และกฎเกณฑ์การรับสมัครเข้าโครงการที่พักอาศัยโดยมีพื้นที่ ส่วนกลางร่วมกันของผู้มีรายได้น้อย

1. ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้ที่เดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัย เช่น บุกรุกที่ดินสาธารณะ อาศัยอยู่ชุมชนแออัด ถูกไล่ที่ และครอบครัวขยาย
2. ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้มีรายได้น้อย มีรายได้อยู่ในระหว่าง 10,000-15,000 บาทต่อเดือนเพื่อที่จะสามารถมีเงินไว้ในการดูแลครอบครัว ผ่อนชำระค่าที่ดิน ค่าที่อยู่อาศัย ค่าส่วนกลาง และค่าครองชีพที่ใช้จ่ายในการดำเนินชีวิต
3. ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้ที่ไม่มีการย้ายถิ่นฐานที่อยู่อาศัยมาจากแหล่งอื่น เพราะถ้าเป็นคนที่ไม่ได้อยู่ในท้องถิ่นเดิม การเข้าใจลักษณะความเป็นอยู่ทางด้านสังคม ให้ความร่วมมือด้านความสามัคคีแก่ชุมชน และอาจขาดความเข้าใจถึงปัญหาที่แท้จริงในการอยู่อาศัยภายในชุมชน มีโอกาสนำไปสู่การให้ผู้อื่นเข้ามาอยู่อาศัยแทนอาจส่งผลกระทบต่อภายหลังได้
4. จำนวนสมาชิกผู้อยู่อาศัยจำนวนเฉลี่ย 3-4 คนต่อครัวเรือน
5. ผู้อยู่อาศัยต้องเข้ามามีส่วนร่วมในโครงการ หรือทำกิจกรรมของชุมชนที่จัดตั้งขึ้น เช่น การเข้าร่วมประชุม กิจกรรมตามเทศกาลประจำปี เป็นต้น
6. ผู้อยู่อาศัยต้องมีความรับผิดชอบต่อตนเอง และส่วนรวมในการอยู่อาศัยร่วมกัน
7. ผู้อยู่อาศัยมีสิทธิในการแสดงความคิดเห็นของชุมชน
8. ผู้อยู่อาศัยที่เข้าเป็นสมาชิกต้องเป็นคนที่ไม่ติดยาเสพติด ไม่มีประวัติในการลักขโมย ไม่ติดสุรา และการพนัน
9. ผู้อยู่อาศัยมีความขยันในการทำงาน รักครอบครัว

4.4.3 พื้นที่ส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัย จำเป็นต้องจ่ายเงินค่าส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย เพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการภายในโครงการสำหรับพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่ต้องดูแลและรับผิดชอบร่วมกันของผู้อยู่อาศัย เป็นพื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยใช้งานร่วมกันได้ สามารถมองเห็น และเข้าถึงได้ พื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยนั้นแตกต่างกันตามลักษณะประเภทของแต่ละโครงการตั้งแต่ระดับล่าง ปานกลาง และสูง

พื้นที่ส่วนกลางเป็นพื้นที่สำคัญในการดึงดูดของโครงการ ถือเป็นจุดเด่นในการขายพื้นที่พักอาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยทั้งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ได้แก่ ถนนภายในโครงการ สวนหย่อม โถงทางเดิน ห้องโถงพักคอย ลิฟต์ ทางหนีไฟ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ

พื้นที่จอดรถ โถงทางเข้าอาคาร ตู้จดหมาย ป้อมยาม กล้องวงจรปิด และระบบการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

4.4.4 ลักษณะของประเภทพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

(1) พื้นที่พักอาศัย

พื้นที่ในส่วนที่พักอาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยภายในโครงการที่พักอาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย เป็นพื้นที่ส่วนบุคคลที่มีกรรมสิทธิ์ในการครอบครองในการอยู่อาศัย พื้นที่ทำกิจกรรมที่มีความเป็นส่วนตัวสูง ได้แก่ พื้นที่พักผ่อน พื้นที่ห้องนอน พื้นที่ห้องน้ำ พื้นที่ครัวและระเบียง เป็นต้น ขนาดที่พื้นที่พักอาศัยมีขนาดเพียงพอ และมีความเหมาะสมที่สอดคล้องกับราคาที่มีรายได้น้อยสามารถจ่ายได้

(2) พื้นที่ส่วนกลาง

พื้นที่ในการอำนวยความสะดวกในการใช้งาน และอยู่อาศัยร่วมกันของคนในชุมชน เป็นพื้นที่รองรับสำหรับการทำกิจกรรมตอบสนองความต้องการการใช้งานของผู้อาศัย สามารถใช้งานร่วมกันของคนในชุมชน เช่น พื้นที่ประชุมภายในชุมชน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สำนักงานนิติบุคคล พื้นที่เอนกประสงค์ โดยในการวิจัยนี้มีมุ่งเน้นการนำพื้นที่ส่วนกลางมาใช้ในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยให้เพียงพอต่อความต้องการโดยการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน โดยเฉพาะในกลุ่มคนที่มาจากชุมชนที่รู้จักกันมาก่อนเพื่อสามารถตั้งกฎเกณฑ์ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และข้อตกลงร่วมกันในการใช้งานร่วมกันเพื่อให้เกิดปัญหาตามมา

(3) พื้นที่บริการสาธารณะ

เป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์เพื่ออำนวยความสะดวกแก่คนในชุมชน ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ ถนนสัญจร ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง ทางเข้า ทางออกของโครงการ โดยอยู่ในความดูแล และรับผิดชอบของโครงการเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันเพื่อสาธารณะประโยชน์

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ

การสรุปผลของการศึกษาวิจัยครั้งนี้ได้จากการศึกษาข้อมูลในการทบทวนวรรณกรรม ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง และผลการศึกษาวิจัยที่ได้จากการสรุปผลของแบบสอบถามและสัมภาษณ์ตามวัตถุประสงค์ที่ศึกษาของการออกแบบต้นแบบโครงการที่พักอาศัยแนวตั้งสำหรับผู้มีรายได้น้อยในการวิจัยครั้งนี้ได้แก่

1. การออกแบบต้นแบบโครงการที่พักอาศัยพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซิ่ง
2. แนวทางการบริหาร และจัดการโครงการต้นแบบที่พักอาศัยพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน
3. งบประมาณการเงินของโครงการ

5.1 สรุปผลการวิจัย

การออกแบบต้นแบบอาคารชุดพักอาศัยแนวตั้ง สำหรับผู้มีรายได้น้อยโดยการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซิ่ง เพื่อเสนอเป็นทางเลือกในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมและกิจกรรมของผู้พักอาศัยได้เป็นอย่างดี ซึ่งต้นแบบอาคารรูปแบบใหม่ที่น่าเสนอนี้เป็นการรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถาม และการสัมภาษณ์จากผู้พักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย จากโครงการบ้านเอื้ออาทร และโครงการบ้านมั่นคง ซึ่งถือเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักสำหรับผู้มีรายได้น้อย ที่ในปัจจุบันได้อาศัยอยู่ในโครงการเหล่านี้ เพื่อนำมาวิเคราะห์ และปรับปรุงเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยแบบใหม่ เพื่อเป็นทางเลือกใหม่ซึ่งได้เสนอรูปแบบที่พักอาศัย ประเภทอาคารที่พักอาศัยแนวตั้ง โดยออกแบบเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น ที่ภายในแต่ละอาคารจะมีพื้นที่ในส่วนพักอาศัย และพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถมาใช้ร่วมกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ

5.1.1 โครงการที่พักอาศัยพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซิ่ง

โครงการที่พักอาศัยที่มีพื้นที่ส่วนกลางมากกว่าโครงการทั่วไป ทำให้ผู้พักอาศัยต้องจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางร่วมกันสูงมากขึ้นโดยมีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน สามารถลดพื้นที่อยู่อาศัยที่ไม่จำเป็นลดลง และนำพื้นที่ใช้สอยนั้นไปใช้ในพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันทำให้ราคาที่อยู่อาศัยลดลงเป็นการใช้ทรัพยากรร่วมกัน และรักษาสิ่งแวดล้อม การใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันต้องมีพื้นที่ในการทำให้เกิดรายได้ด้วยตนเอง เช่น ผลิตภัณฑ์ชุมชน โครงการสามารถบริหารจัดการได้ด้วยตนเอง สามารถลดภาระด้านค่าใช้จ่ายในที่อยู่อาศัยลง โครงการที่พักอาศัยพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันจึงเหมาะสำหรับผู้พัก

อาศัย เช่น ครอบครัวเดี่ยว ครอบครัวที่มีเด็กเล็ก คนวัยทำงาน ผู้สูงอายุ การทำประโยชน์จากพื้นที่ส่วนกลางให้ได้มากที่สุด เพื่อความคุ้มค่า และเกิดรายได้ด้วยตนเอง



ภาพที่ 5.1 พื้นที่ส่วนกลางตามมาตรฐานของโครงการที่พักอาศัย

มาตรฐานพื้นที่ส่วนกลางของโครงการที่อยู่อาศัย อาคารชุดตามข้อบัญญัติและข้อกำหนดทางกฎหมาย ได้แก่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 การจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม พ.ศ. 2550 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยขนาดพื้นที่โครงการต้นแบบเป็นโครงการที่พักอาศัยที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันนี้มีขนาดทั้งหมด 11-2-29 ไร่ โดยไม่เกิน 19 ไร่ จัดเป็นการจัดสรรพื้นที่โครงการขนาดเล็ก ซึ่งต้องประกอบด้วยพื้นที่ส่วนกลางตามมาตรฐาน ได้แก่ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา โดยมีสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ที่จอดรถยนต์ ถนน ทางเดินเท้า และสำนักงานนิติบุคคลต้องมีที่ตั้งที่มีขนาดที่ดินไม่น้อยกว่า 16 ตารางวา ดังภาพที่ 5.1

ตารางที่ 5.1

การเปรียบเทียบพื้นที่ส่วนกลางทั่วไปกับพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่งสำหรับชุมชนไทย

พื้นที่ส่วนกลาง	
ลักษณะพื้นที่ส่วนกลางที่ต้องมีตามกฎหมายและมาตรฐานภายในโครงการที่พักอาศัย	พื้นที่ส่วนกลางนำมาใช้ในการกำหนดรูปแบบของโคเฮาส์ซึ่งสำหรับชุมชนไทย
<ol style="list-style-type: none"> 1. สวน 2. สนามเด็กเล่น 3. สนามกีฬา 4. สำนักงานนิติบุคคล 5. ถนน และทางเดินเท้า 6. ที่จอดรถยนต์ 7. โรงเรียนอนุบาล 	<p>พื้นที่ภูมิทัศน์ภายนอกอาคาร</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. สวนหย่อม 2. สนามเด็กเล่น 3. ลานกีฬา 4. พื้นที่สวนครัวขนาดเล็ก 5. พื้นที่ทำผลิตภัณฑ์ชุมชน 6. ลานโล่งกลางแจ้ง

พื้นที่ส่วนกลาง	
ลักษณะพื้นที่ส่วนกลางที่ต้องมีตามกฎหมาย และมาตรฐานภายในโครงการที่พักอาศัย	พื้นที่ส่วนกลางนำมาใช้ในการกำหนดรูปแบบ ของโคเฮาส์ซึ่งสำหรับชุมชนไทย
	<p>พื้นที่ภายในอาคาร</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ห้องนั่งเล่นส่วนรวม พักผ่อน ดูโทรทัศน์ 2. พื้นที่อ่านหนังสือ 3. ศาลาพักผ่อน 4. พื้นที่พบปะ พูดคุยระหว่างเพื่อนบ้าน 5. ห้องเชิงปฏิบัติการสำหรับการทำกิจกรรม ร่วมกัน 6. พื้นที่ตากผ้าสำหรับส่วนรวม 7. พื้นที่สำหรับการซักรีดเสื้อผ้าส่วนรวม 8. พื้นที่ครัว - ทานอาหารร่วมกัน <p>พื้นที่ผู้ดูแลโครงการ</p> <ol style="list-style-type: none"> 9. สำนักงานนิติบุคคล 10. สำนักงานสหกรณ์ <p>พื้นที่จอดรถ</p> <ol style="list-style-type: none"> 11. ที่จอดรถยนต์ 12. ที่จอดรถจักรยานยนต์ <p>ที่จอดรถจักรยาน</p> <p>พื้นที่ประชุม</p> <ol style="list-style-type: none"> 13. ศูนย์ชุมชนพื้นที่ส่วนรวมสำหรับทุก อาคาร 14. ศาลาชุมชน 15. พื้นที่สำหรับการประชุมกลุ่มย่อยในทุก อาคาร

กิจกรรมที่สามารถนำมาใช้ในการกำหนดรูปแบบของโคเฮาส์ซึ่ง ที่เหมาะสมสำหรับชุมชนไทย คือ พื้นที่สำหรับการชกกรีตเสื้อผ้า ห้องนั่งเล่นรวม เนื่องจากผู้อยู่อาศัยส่วนมากเป็นผู้มีรายได้น้อยทำให้กิจกรรมการพักผ่อน และการออกกำลังกายในแต่ละวันส่วนมากจะไม่ค่อยมี เพราะทุกคนต้องใช้เวลาส่วนมากไปกับการประกอบอาชีพ ประกอบกับอาชีพโดยส่วนใหญ่เป็นพนักงานโรงงาน และรับจ้างทำให้มีการทำงานเป็นกะ (ช่วงเวลา) โดยส่วนมากเมื่อกลับมาถึงที่พักอาศัยแล้วจะเข้าไปยังห้องพักหรือบ้านพักอาศัยของตนเองเลย ทำให้กิจกรรมในยามว่างสำหรับผู้พักอาศัยโดยส่วนใหญ่จะเป็นการดูโทรทัศน์ ปลูกต้นไม้ และอ่านหนังสือ ซึ่งจากกิจกรรมเหล่านี้จึงนำมาใช้ในการพิจารณาเพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ของผู้พักอาศัย หากเพิ่มพื้นที่ส่วนรวมที่ควรมีได้แก่ พื้นที่พักผ่อน ในลักษณะเป็นห้องนั่งเล่นส่วนรวมที่มีพื้นที่สำหรับดูโทรทัศน์ อ่านหนังสือ และห้องเชิงปฏิบัติการสำหรับการทำกิจกรรมร่วมกัน เช่น การฝึกอบรมอาชีพ การทำปุ๋ยหมักสำหรับชุมชน การประชุมร่วมกันของชุมชน ส่วนพื้นที่ลานกีฬาหรือพื้นที่สนามเด็กเล่นควรออกแบบให้เพียงพอสำหรับการใช้งาน พื้นที่ทำสวนครัวขนาดเล็กเพื่อเป็นการส่งเสริมความสัมพันธ์ภายในชุมชน และเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับชุมชน

พื้นที่ส่วนกลางที่มีปัญหา และไม่เพียงพอคือที่จอดรถ ที่ทางโครงการมีพื้นที่จำกัด และไม่ได้ออกแบบมา เพื่อรองรับหรือให้เพียงพอกับการเติบโตของจำนวนผู้อยู่อาศัยในชุมชนเมื่อผู้อยู่อาศัยอยู่ในชุมชนนานมากขึ้นจะทำให้พื้นที่จอดรถไม่เพียงพอ หรือไม่มีการตีเส้นจราจรหรือแบ่งสัดส่วนพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์ที่ชัดเจน จึงทำให้มีปัญหาในการจอดรถโดยไม่คำนึงถึงความเดือดร้อนของผู้อยู่อาศัย หรือการจอดรถซ้อนคัน หรือกีดขวางพื้นที่ส่วนรวม ไม่มีพื้นที่สำหรับจอดรถจักรยานยนต์ ที่ชัดเจน ดังนั้นจึงควรมีการออกแบบสำหรับพื้นที่จอดรถยนต์ และรถจักรยานยนต์ที่เหมาะสม เช่น แบ่งพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์ และรถจักรยานยนต์ให้ชัดเจน พื้นที่ส่วนกลางของชุมชนในบางส่วนมีการนำมาใช้ในการตากผ้า ทำให้พื้นที่ส่วนกลางลดน้อยลงไปอีกหากผู้อยู่อาศัยนำพื้นที่มาใช้จนผิดประเภท ดังนั้นจึงควรออกแบบให้มีพื้นที่สำหรับการตากผ้าไว้สำหรับผู้อยู่อาศัยไว้สำหรับแต่ละห้องพักที่ชัดเจนและเพียงพอ หรืออาจเป็นพื้นที่ตากผ้าสำหรับส่วนรวม เป็นต้น และพื้นที่สำหรับการประชุมสำหรับทุกอาคารที่ไม่มีการออกแบบมาเฉพาะ จะใช้พื้นที่หน่วยพักอาศัย จำนวน 1 ห้องมาใช้เป็นพื้นที่ส่วนกลางสำหรับแต่ละอาคาร ซึ่งมีพื้นที่ขนาดเล็กมากไม่เหมาะสมสำหรับใช้ในการประชุม การใช้ศูนย์ชุมชนในแต่ละโครงการ เนื่องจากจำนวนอาคารที่พักอาศัยที่มีจำนวนมาก และจัดตั้งศูนย์ชุมชนไว้สำหรับชุมชนเพียงแห่งเดียว และอยู่บริเวณหน้าโครงการซึ่งทำให้ผู้พักอาศัยไม่สามารถมาใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุดได้ เนื่องจากอยู่ห่างไกลจากอาคารที่พักอาศัย จึงทำให้ศูนย์ชุมชนบางแห่งปิดไว้ไม่ได้ให้ผู้พักอาศัยในชุมชนมาใช้พื้นที่ส่วนกลางบริเวณนั้นมากนัก อาจจะมีเพียงแค่มีประชุมใหญ่ ๆ สำหรับชุมชนเท่านั้น จึงควรนำพื้นที่ส่วนกลางในศูนย์ชุมชนมาใช้ให้เกิดประโยชน์มากกว่านี้

หรือควรออกแบบให้มีพื้นที่ส่วนรวมสำหรับทุกอาคาร เพื่อความสะดวกในการใช้งานของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก ดังจะเห็นได้จากชุมชนบ้านมั่นคงที่มีขนาดชุมชนขนาดเล็ก พื้นที่ศาลาชุมชนสำหรับการทำกิจกรรมร่วมกันถือว่ามิประโยชน์เป็นอย่างมากต่อชุมชน ที่สามารถมาใช้ให้เกิดประโยชน์และสร้างความสัมพันธ์อันดีของคนในชุมชนได้ และโดยส่วนมากมักมีพื้นที่ตั้งอยู่ในบริเวณกลางชุมชนเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยภายในชุมชนได้มาใช้ประโยชน์ร่วมกันได้มากที่สุด หรือหากเป็นชุมชนที่มีขนาดใหญ่ขึ้นก็ควรแบ่งพื้นที่เพื่อเป็นศาลาพักผ่อนเป็นพื้นที่ขนาดเล็กที่สามารถใช้เป็นที่พักผ่อน หรือพื้นที่พบปะประชุมกลุ่มย่อยภายในชุมชนได้ ควรจัดแบ่งพื้นที่ให้เป็นสัดส่วนสำหรับพื้นที่จอดรถ พื้นที่สวนหย่อมที่ปัจจุบันอาจนำมาใช้ในการจอดรถจักรยานยนต์ ทำให้การใช้พื้นที่สวนหย่อมถูกนำมาใช้งานไม่ถูกประเภทได้ พื้นที่รับประทานอาหารเนื่องจากผู้พักอาศัยส่วนมากจะทำอาหารทานเอง ทำให้พื้นที่สำหรับประกอบอาหารเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับผู้พักอาศัย หากมีพื้นที่ประกอบอาหารร่วมกันอาจจะเป็นทางเลือกหนึ่งได้ที่ผู้อยู่อาศัยจะสามารถมาใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ เพราะจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยจะพบว่าขนาดห้องพักอาศัยในปัจจุบัน พื้นที่ขนาดเล็ก ทำให้พื้นที่ภายในห้องอาจไม่เพียงพอหากผู้อยู่อาศัยมีจำนวนสมาชิกเพิ่มมากขึ้น และหากผู้อยู่อาศัยมีเฟอร์นิเจอร์ เช่น ตู้เสื้อผ้า เตียงนอน ตู้เก็บของ และอื่น ๆ เพิ่มเติมเข้ามาในห้องพักอาศัย จะทำให้เหลือพื้นที่ในการใช้สอยได้น้อยลง จึงทำให้อาจมีปัญหาจากการนำสิ่งของมาวางบริเวณทางเดินภายในอาคารได้ ทำให้มีความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย และอาจเกิดปัญหาขัดแย้งในการอยู่ร่วมกันระหว่างเพื่อนบ้านที่อยู่บริเวณใกล้เคียงได้ พื้นที่ส่วนกลางร่วมสมัย วัฒนธรรม ประเพณี พื้นที่รองรับเวลาในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง ใช้การบริหารเวลาตามช่วงเวลาต่าง ๆ

5.1.2 ต้นแบบโครงการที่พักอาศัยพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซิ่ง

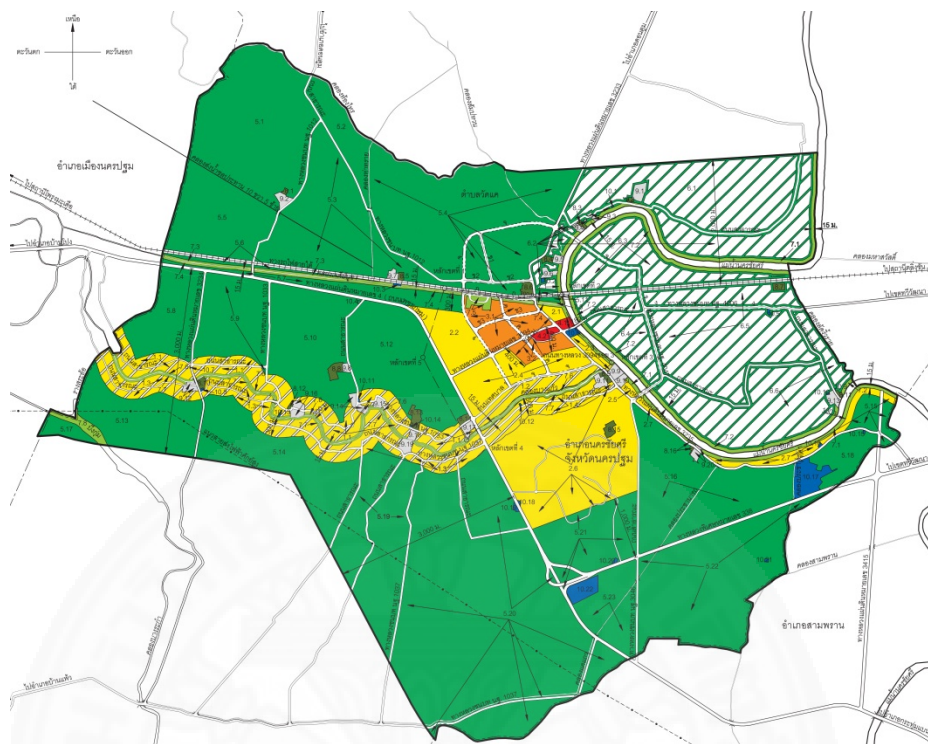
การออกแบบต้นแบบอาคารที่พักอาศัย ที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันด้วยรูปแบบของการโคเฮาส์ซิ่งตั้งแต่การเลือกที่ตั้งอาคาร การพัฒนาที่อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ที่สามารถก่อสร้างได้ ขนาดพื้นที่ใช้สอยส่วนต่าง ๆ ภายในห้องพักอาศัย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) การจัดหาที่ดินที่มีขนาดเหมาะสมในการจัดทำต้นแบบโครงการที่พักอาศัยแนวตั้งของจังหวัดนครปฐม



ภาพที่ 5.2 สถานที่ตั้งโครงการอาคารต้นแบบ ตั้งอยู่บนถนนพุทธมณฑลสาย 8 ต.ขุนแก้ว อ.นครชัยศรี นครปฐม ห่างจากถนนเพชรเกษม 900 ม. ขนาดที่ดิน 11 ไร่ 2 งาน 29 ตารางวา (18,516 ตร.ม.) ราคา 3,500,000 บาทต่อไร่ รวมค่าที่ดิน 40,503,750 บาท. จาก ภาพถ่ายดาวเทียมถนนพุทธมณฑล สาย 8. (23 เมษายน 2560) สืบค้นจาก <https://goo.gl/maps/hcwkSwhZdv62>

(2) เมื่อได้ขนาดที่ดินที่มีความเหมาะสมทำการวิเคราะห์ข้อมูลของที่ดินผืนนี้ อยู่ในกฎหมายผังเมืองประเภทใด เพื่อทำการจัดทำแผนในการพัฒนาโครงการตาม ผังเมืองรวมชุมชน นครชัยศรี จังหวัดนครปฐม อยู่ในเขตพื้นที่สีเหลือง เป็นลักษณะที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย



ภาพที่ 5.3 แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน กฎกระทรวงผังเมืองรวมชุมชนนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม พ.ศ. 2558. จาก กฎกระทรวงผังเมืองรวมชุมชนนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม พ.ศ.2558. (5 มิถุนายน 2558).สืบค้นจาก <http://download.asa.or.th/node/03media/04law/cpa/mr58-npt.pdf>

(3) การพัฒนาโครงการทำการคำนวณหาพื้นที่ที่สามารถก่อสร้างได้ FAR (Floor area ration) ตามผังเมืองรวมชุมชนนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 1 : 1 ของขนาดที่ดิน โดยมีรายละเอียดของโครงการพัฒนาโครงการเป็นอาคารที่พักอาศัยรวมเป็นอาคารขนาดใหญ่ ดังตารางที่ 5.2 ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5.2

สรุปการพัฒนาโครงการประเภทที่พักอาศัยรวมที่เป็นอาคารขนาดใหญ่

อาคารขนาดใหญ่	
รายละเอียดตามกฎหมายควบคุมอาคาร	ข้อกำหนดกฎหมายควบคุมอาคาร
ความสูงไม่เกิน	15 เมตร
จำนวนชั้น	5 ชั้น
จำนวนที่จอดรถ	$2,000/240 = 8$ คันต่ออาคาร
ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อชั้น	400 ตารางเมตร
ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร	2,000 ตารางเมตร

4) ที่ตั้งของต้นแบบโครงการที่พักอาศัยแนวตั้ง สำหรับผู้มีรายได้น้อยพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันแบบโคเฮาส์ซิ่ง



ภาพที่ 5.4 แผนที่ตั้งต้นแบบโครงการที่พักอาศัยแนวตั้งสำหรับผู้มีรายได้น้อยพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันในรูปแบบโคเฮาส์ซิ่ง

จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรที่ย้ายเข้ามา ในพื้นที่เขตเมืองมากขึ้นทำให้เกิดการขยายตัวของเมือง เพื่อรองรับความเป็นเมืองในพื้นที่เขตปริมณฑล โดยบริเวณพื้นที่ตำบล

ศาลาयाที่อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยมหิดล จังหวัดนครปฐม ได้มีการเปลี่ยนผังเมืองใหม่จากเดิมที่ห้ามสร้างอาคารสูงไม่เกิน 15 เมตร เป็นห้ามก่อสร้างอาคารสูงไม่เกิน 23 เมตรเพื่อเป็นการรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้น และการพัฒนาด้านคมนาคม ระบบขนส่งมวลชนด้วยรถไฟฟ้าสายน้ำเงินเส้นท่าพระ-พุทธมณฑลสาย 4 และรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงบางซื่อ-ศาลาया จึงเลือกพื้นที่ตั้งโครงการต้นแบบอาคารที่พักอาศัยแนวตั้งสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันแบบโคเฮาส์ซึ่ง ดังภาพที่ 5.4

โครงการต้นแบบมีเกณฑ์ของบุคคลที่จะเข้ามาอยู่อาศัย ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ที่จะเข้ามาอยู่อาศัยหรือผู้ใช้งานภายในโครงการต้นแบบ

คนที่มาจากชุมชนที่รู้จักกันมาก่อนโดยอยู่อาศัยอยู่ในชุมชนเดียวกัน ละแวกบ้านใกล้เคียงกัน ไม่ได้ย้ายที่อยู่อาศัยมาจากถิ่นฐานอื่น มีความเข้าใจในสภาพแวดล้อมและการใช้ชีวิตร่วมกับคนในชุมชนเดิมใช้กระบวนการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนเป็นสิ่งสำคัญ โดยต้องมีการกำหนดข้อตกลง กฎเกณฑ์ที่อยู่อาศัยร่วมกัน มีความรู้สึกไม่แตกต่างจากที่อยู่อาศัยเดิมสามารถใช้วิถีชีวิตดั้งเดิมภายในชุมชนได้ โดยการดำเนินชีวิตไม่ได้แปลกแยกออกไปจึงเกิดความคุ้นชินในการอยู่อาศัยในที่พักอาศัยแนวตั้งเพื่อให้เกิดการอยู่อาศัยแบบพึ่งพาอาศัยกันภายในชุมชน เกิดความรู้สึกความเป็นชุมชน มีการบริหารจัดการภายในโครงการเพื่อดูแล รักษาพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่ส่วนกลางเพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการใช้งาน เมื่อมีการบริหารจัดการจะมีความเต็มใจที่จะร่วมมือกัน มีผู้นำชุมชนหัวหน้าชุมชนในการช่วยเหลือกัน มีเงินในการบริหารจัดการให้เกิดความยั่งยืน เมื่อมีการทำกิจกรรมร่วมกันจะสามารถเติบโตไปได้ในอนาคตอย่างยั่งยืน

(2) การคัดเลือกคนที่เข้ามาอาศัยภายในชุมชนโครงการต้นแบบ

คนภายในชุมชนเดิมที่มีพื้นที่อยู่อาศัยเดิม โดยโครงการต้นแบบมีความใกล้เคียงกับโครงการบ้านมั่นคงสำหรับผู้อยู่อาศัยที่ประสบปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่สาธารณะ รุกกล้าพื้นที่ริมคลอง ริมทางรถไฟ โดยคนในชุมชนเดิมมีความเข้าใจต่อสภาพแวดล้อมพื้นที่ที่อยู่อาศัยเดิมเพื่อให้เกิดความรู้สึกถึงความเป็นชุมชน (Sense of community) และช่วยกันดูแลรักษาชุมชน

5.1.2.1 แนวทางการออกแบบต้นแบบของโครงการอาคารที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน

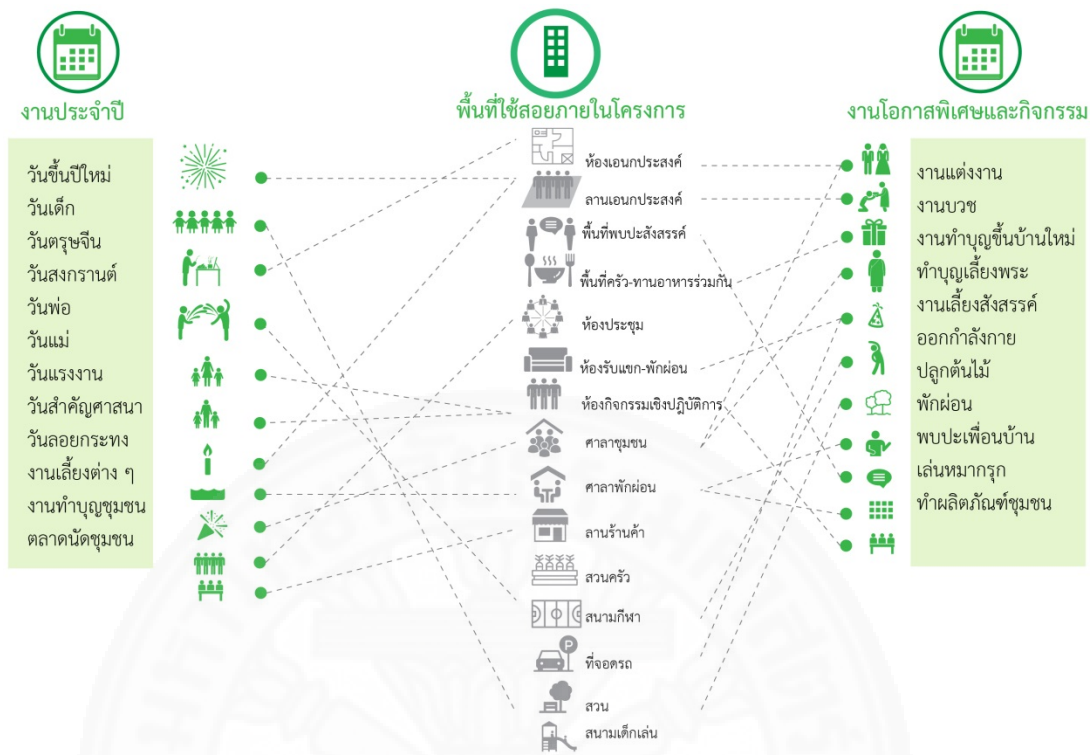
ต้นแบบของโครงการอาคารที่พักอาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน แบ่งออกเป็น 6 ส่วน ได้แก่ พื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ การออกแบบเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ การบริหารจัดการโครงการงบประมาณการเงินของโครงการดังนี้ ดังภาพที่ 5.5



ภาพที่ 5.5 แนวทางการออกแบบต้นแบบของโครงการอาคารที่พักอาศัยพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน

ต้นแบบรูปแบบใหม่ได้มีการออกแบบพื้นที่ใช้งานเพื่อรองรับต่อกิจกรรมในการใช้งานที่เกิดขึ้น มีพื้นที่ตอบสนองต่อความต้องการของผู้พักอาศัยที่มีรายได้น้อยกว่าพฤติกรรม และกิจกรรม ในการใช้งานพื้นที่ที่สามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานในพื้นที่นั้นให้เกิดความยืดหยุ่นต่อการใช้งาน เช่น ลานเอนกประสงค์ ห้องพักผ่อน ห้องประชุม ห้องทานอาหารร่วมกัน มีการใช้ประตูบานพับหรือประตูขนาดใหญ่สามารถทำให้เชื่อมต่อพื้นที่ใช้งานเพื่อรองรับกิจกรรมตามเทศกาล โอกาสพิเศษของชุมชน และการดูแลบำรุงรักษาพื้นที่ใช้งานให้ใช้งานได้เกิดความต่อเนื่องของการใช้งานได้อย่างยั่งยืน

ประเภทของกิจกรรมที่สอดคล้องกับพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ มีพื้นที่รองรับต่อการทำกิจกรรมในงานประจำปี งานโอกาสพิเศษ และกิจกรรมสำคัญต่าง ๆ สำหรับสมาชิกในชุมชนโครงการต้นแบบ ดังภาพที่ 5.6



ภาพที่ 5.6 แสดงความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการกับกิจกรรมประจำปีที่เกิดขึ้น

(1) ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารต้นแบบของโครงการต้นแบบอาคารที่พักอาศัยแนวตั้งสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันแบบโคเฮาส์ซึ่งมีขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารมีรายละเอียด ดังตารางที่ 5.3

ตารางที่ 5.3

ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ ภายในห้องพักที่ออกแบบ

พื้นที่ใช้สอย	ขนาดพื้นที่ใช้สอยใหม่ (ตร.ม.)
พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร	
- ห้องครัวรวมและทาน	30.90
อาหารรวม	27.33
- ห้องประชุม	27.33
- ห้องเชิงปฏิบัติการ	26.76
- ห้องพักผ่อน	48.19
- ลานเอนกประสงค์	50.00
- ที่จอดรถจักรยาน	6.40
- พื้นที่ปลูกผักสวนครัว	31.77
- พื้นที่พบบปะ	68.60
- ลานร่วมใจ	108.88
รวม	369.76
พื้นที่พักอาศัย	
- ห้องพักอาศัยต่อห้อง	26.44 และ 30.56
- ห้องพักอาศัยต่อชั้น	ชั้น 1 = 140.44
	ชั้น 2 = 250.32
	ชั้น 3 = 250.32
	ชั้น 4 = 272.64
	ชั้น 5 = 303.20
- พื้นที่พักอาศัยรวม	1,216.92

พื้นที่ใช้สอย	ขนาดพื้นที่ใช้สอยใหม่ (ตร.ม.)
พื้นที่ทางเดิน	
- ทางเดินในอาคาร	217.74
- ทางเดินหน้าบันได	24.98
- บันไดหลัก	71.80
- บันไดหนีไฟ	71.80
- ทางลาดชัน	4.80
รวม	391.12
ห้องงานระบบ	
- ห้องเครื่อง	9.24
รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	1,987.04
พื้นที่ส่วนกลางรวม	
- สนามเด็กเล่น	725.17
- สนามกีฬา	378
- สวนสาธารณะ	4,472.12
- ศาลาชุมชน	183
- ถนน และทางเท้า	6,831.58
- ที่จอดรถยนต์	1,835.97
- ป้อมรักษาความปลอดภัย	12

(2) ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักอาศัย

ตารางที่ 5.4

ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักอาศัยที่ออกแบบ

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ห้องขนาด (ตร.ม.)	พื้นที่ห้องขนาด (ตร.ม.)
ห้องนอน	5.80	7.60
พื้นที่เอนกประสงค์	7.39	9.00
ห้องทานอาหาร	2.72	2.72
ห้องน้ำ	3.58	3.58
ห้องครัว	3.44	3.61
พื้นที่ซักรีด ระเบียบ	3.51	4.05
รวม	26.44	30.56

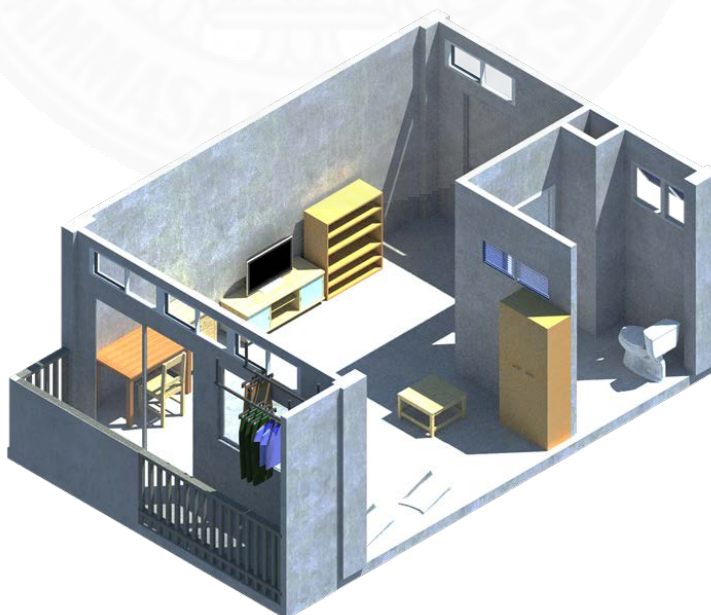
5.1.2.2 การจัดวางเฟอร์นิเจอร์ และพื้นที่พักอาศัยภายในห้องพักอาศัยที่ออกแบบ

แบบ

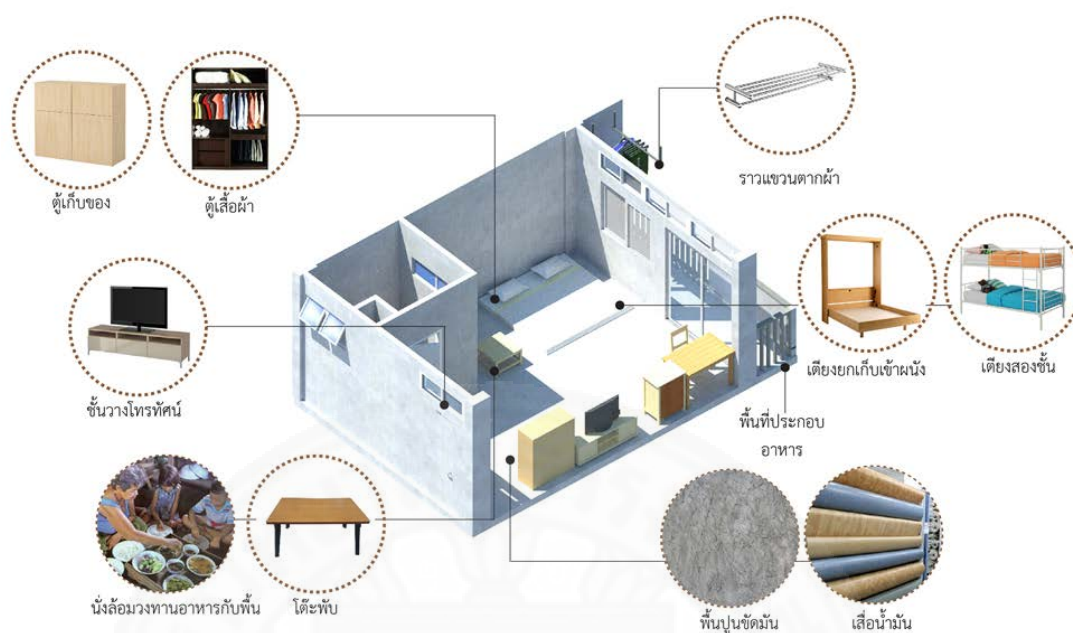
การจัดวางเฟอร์นิเจอร์ และพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักอาศัยที่ไม่มีการกั้นห้องพักอาศัย แต่ใช้การจัดวางเฟอร์นิเจอร์เพื่อแบ่งสัดส่วนการใช้งานภายในห้องเพื่อให้ภายในห้องดูกว้างแม้จะมีพื้นที่เพียง 26 ตารางเมตรโดยมีความสอดคล้องกับกิจกรรมการใช้งานของผู้มีรายได้น้อย และทำให้ผู้มีรายได้น้อยรู้สึกถึงวิถีชีวิตแบบเดิม ไม่รู้สึกแตกต่างไปจากเดิม



ภาพที่ 5.7 ทรรศนียภาพของการจัดวางเฟอร์นิเจอร์และการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัยที่ออกแบบ



ภาพที่ 5.8 ทรรศนียภาพพื้นที่ระเบียงภายในห้องพักอาศัยที่ออกแบบ



ภาพที่ 5.9 รายละเอียดการใช้งานพื้นที่ภายในห้องพักอาศัยและการใช้วัสดุในการตกแต่ง

5.1.2.3 พื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก มีรายละเอียดในการใช้งานพื้นที่ภายในห้องพักอาศัยดังต่อไปนี้

(1) ห้องนอนมีการจัดวางที่นอนโดยเลือกเตียงและที่นอนที่มีขนาดเล็ก เช่น เตียงสองชั้น เตียงพับขนาดเล็ก เตียงยกเก็บเข้าผนัง ที่นอนมีพื้นที่เก็บของใต้เตียง เนื่องจากพื้นที่ภายในห้องพักที่มีขนาดจำกัดเพียง 26 ตารางเมตรจึงควรใช้พื้นที่ให้คุ้มค่า

(2) ห้องทานอาหาร มีการใช้โต๊ะพับขนาดเล็กเป็นโต๊ะทานข้าวหรือใช้นั่งล้อมวงทานอาหารกับพื้น

(3) พื้นที่เอนกประสงค์สำหรับการพักผ่อนภายในห้องพัก มีการเลือกใช้เฟอร์นิเจอร์ลอยตัว เช่น ตู้เก็บของขนาดเล็ก ตู้เสื้อผ้า ชั้นวางโทรทัศน์ สามารถนำเฟอร์นิเจอร์มาจัดวางแบ่งกันห้องให้เป็นสัดส่วนโดยใช้ตู้เก็บของกั้นระหว่างที่นอน และพื้นที่พักผ่อนเพื่อทำให้เกิดความเป็นส่วนตัวเมื่อมีใครรู้จักมาหาภายในห้องพัก

(4) วัสดุปูพื้นภายในห้องพักเป็นพื้นปูนขัดมัน ปูทับด้วยเสื่อน้ำมันทำให้สามารถเลือกสีพื้นห้องได้ตามใจชอบ ทำความสะอาดง่าย และสามารถเปลี่ยนสีสันทลายพื้นได้เมื่อต้องการ

(5) ห้องน้ำจะอยู่ใกล้ทางเดินเพื่อการเดินท้อโดยงานระบบเมื่อต้องมีการซ่อมแซม เพื่อการบำรุงรักษา และง่ายต่อการซ่อมแซม

(6) พื้นที่ซีกล่าง และระเบียงมีการติดตั้งราวตากผ้าอยู่ที่ระเบียงด้านนอกเพื่อให้เสื้อผ้าได้รับการระบายอากาศที่ดี

(7) ห้องครัวมีการจัดพื้นที่วางเตาสำหรับการประกอบอาหาร สามารถประกอบอาหารภายนอกได้และการไม่ส่งกลิ่นรบกวนผู้อื่นภายในอาคาร

ประเพณีการรับประทานอาหารของคนไทย

ในสมัยก่อนคนไทยนิยมนั่งรับประทานอาหารกับพื้น มีการใช้ผ้าหรือเสื่อปูในการรองบนพื้นแล้วนั่งทานอาหารล้อมวงกัน จัดสำรับเป็นข้าว และกับข้าว วางสำรับไว้ตรงกลางวง มีช้อนกลางตักกับข้าว ใส่จานของตน และทานอาหารด้วยมือ บางบ้านมีขันตักน้ำเตรียมไว้ เพื่อสำหรับล้างมือก่อนทาน เมื่อไทยได้มีการติดต่อกับประเทศตะวันตก ทำให้วัฒนธรรมตะวันตกได้แพร่เข้ามา ทำให้การทานอาหารของคนไทยเปลี่ยนแปลงไปเป็นนั่งทานอาหารกับโต๊ะแทน และมีการดัดแปลงให้เหมาะกับอาหารไทย เช่น การใช้ช้อนส้อมแทนมีดแบบตะวันตก จึงทำให้ลักษณะการนั่งรับประทานอาหารกับพื้นเปลี่ยนไปโดยมีการวางอาหารไว้กลางโต๊ะ และใช้ช้อนกลางเพื่อตักอาหาร ครอบครัวคนไทยนิยมล้อมวงทานอาหารกับพื้น ครอบครัวคนไทยภาคกลางนิยมทานอาหารด้วยช้อน ส้อม โดยใช้ช้อนกลางสำหรับตักกับข้าว บางครอบครัวที่มีฐานะยากจนอาจทานอาหารด้วยช้อนไม่มีช้อนกลาง ดังภาพที่ 5.10



ภาพที่ 5.10 การทานอาหารของคนไทยในภาคกลางอาหารไทย เรื่อง ประเพณีการรับประทานอาหารของคนไทย. จาก หนังสือสารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ เล่มที่ 13 . (3 เมษายน 2560). สืบค้นจาก <http://kanchanapisek.or.th/kp6/sub/book/book.php?book =13&chap=8&page=t13-8-infodetail08.html>

5.1.2.4 แนวคิดการวางผังพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยที่ออกแบบ

การปรับปรุงการวางผังของอาคาร พื้นที่ส่วนกลางรวมภายในอาคารจะอยู่บริเวณชั้นล่าง เพื่อให้ผู้พักอาศัยได้เข้ามาใช้งานพื้นที่ได้อย่างสะดวก บริเวณทางเข้าอาคารจะเปิดโล่ง และพื้นที่บริเวณชั้นล่างบริเวณลานเอนกประสงค์ที่เป็นช่องเปิดทั้งสองด้าน เพื่อให้มีการถ่ายเทอากาศภายในอาคารได้เป็นอย่างดี รวมถึง บริเวณบันได ที่ออกแบบให้มีพื้นที่นั่งพักผ่อนอยู่ใกล้กับบันได พื้นที่ส่วนกลางสำหรับห้องทำกิจกรรมร่วมกัน พื้นที่พักผ่อน และลานเอนกประสงค์ใช้ประโยชน์ในการเชื่อมพื้นที่ระหว่างกัน เพื่อให้สามารถขยายพื้นที่การใช้งานเพิ่มมากขึ้นได้เมื่อมีการทำกิจกรรมที่มีการร่วมกันสำหรับผู้พักอาศัยจำนวนมากได้ เพื่อเป็นการเข้าถึงพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันของผู้พักอาศัยให้ได้มากที่สุด และบริเวณลานเอนกประสงค์ที่บริเวณด้านล่างที่ใช้บันไดเวียนในการเชื่อมพื้นที่กับชั้น 2 และชั้น 3 ที่มีพื้นที่พบปะสังสรรค์สำหรับผู้พักอาศัยภายในแต่ละอาคาร เพื่อสร้างความแปลกใหม่ และเป็นการเพิ่มความน่าสนใจให้กับพื้นที่ได้เป็นอย่างดี เพื่อเชิญชวนให้ผู้พักอาศัยได้เข้ามาใช้พื้นที่ บริเวณภายในโครงการได้ออกแบบ โดยแบ่งโซนพื้นที่จอดรถยนต์ไว้บริเวณด้านหน้าของโครงการ และบริเวณด้านในจะเป็นอาคารที่พักอาศัย และพื้นที่ส่วนกลาง สวนสาธารณะ สนามกีฬา สนามเด็กเล่น ศาลาชุมชนแปลงผักสวนครัว และอื่น ๆ เพื่อการใช้พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีการจัดแบ่งพื้นที่จัดเก็บขยะไว้บริเวณโดยรอบในแต่ละอาคาร โดยจัดวางไว้ในตำแหน่งที่รถจัดเก็บขยะสามารถเข้ามาจัดเก็บได้อย่างเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยใช้ถนนโดยรอบโครงการที่ออกแบบไว้สำหรับเมื่อเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉิน เช่น อัคคีภัยที่รถดับเพลิงจะสามารถเข้าไปถึงพื้นที่ได้อย่างรวดเร็ว มีศาลาชุมชนที่กระจายอยู่โดยรอบโครงการที่ผู้พักอาศัยสามารถใช้เป็นพื้นที่พักผ่อนได้อย่างเพียงพอ การจัดวางสนามเด็กเล่นไว้โดยวางไว้ในบริเวณแนวกึ่งกลางของโครงการ รวมถึงสนามกีฬาที่อยู่บริเวณกลางโครงการ ซึ่งมีอาคารอยู่ล้อมรอบ ทำให้ผู้ปกครองสามารถมองเห็นลูกตนเองได้ในขณะที่อยู่บนอาคารเพื่อความปลอดภัย เพื่อให้ได้ใช้พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และให้เกิดผลประโยชน์ให้ได้มากที่สุด

5.1.2.5 ต้นแบบอาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น ด้วยการมีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน

ต้นแบบที่ออกแบบเพื่อให้ใกล้เคียงความเป็นจริงในด้านต้นทุนในการก่อสร้าง วิเคราะห์การเงิน การลงทุน โดยส่วนมากอาคารที่พักอาศัยแนวตั้งสำหรับผู้มีรายได้น้อยนิยมใช้ระบบการก่อสร้างแบบสำเร็จรูป ในการออกแบบต้นแบบในการวิจัยครั้งนี้จึงเป็นการนำเอาลักษณะโครงการบ้านเอื้ออาทรสูง 5 ชั้น จากโครงการที่ทำการศึกษาคือ 1 ใน 6 โครงการ คือ โครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 (พระประโทน) มาทำการวิเคราะห์ พื้นที่ลักษณะทางกายภาพ ได้แก่ พื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคาร และด้านการเงินการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ ทำการวิเคราะห์ใน 2 ลักษณะ และจึงทำการออกแบบเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการอยู่อาศัย

เพื่อเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่ง โดยนำผลที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ทั้ง 6 โครงการในพื้นที่จังหวัดนครปฐมที่ศึกษา ต้นแบบโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่งมีรายละเอียดของโครงการดังต่อไปนี้

ลักษณะโครงการ เป็น อาคารที่พักอาศัยสูง 5 ชั้น ในหนึ่งอาคารประกอบด้วย ห้องพักขนาด 26.44 ตารางเมตร 33 หน่วย และ ห้องพักขนาด 30.56 ตารางเมตร 12 หน่วย โครงการมีขนาดที่ดิน 11 ไร่ 2 งาน 29 ตารางวา (คิดเป็น 4,629 ตารางวา หรือ 18,516 ตารางเมตร) มีทั้งหมด 8 อาคาร คิดเป็นจำนวนห้องพักทั้งหมด 360 หน่วย มีห้องพักขนาด 26.44 ตารางเมตร จำนวน 264 หน่วย ในราคาหน่วยละ 619,176 บาท และห้องพักขนาด 30.56 ตารางเมตร จำนวน 96 หน่วย ในราคาหน่วยละ 728,125 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 233,362,479 บาท ซึ่งมีรายละเอียดของโครงการดังต่อไปนี้

(1) ลักษณะของอาคาร เป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดสูง 5 ชั้น ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 8 อาคาร มีจำนวนห้องพักในแต่ละอาคารดังนี้

- ขนาด 26.44 ตารางเมตร จำนวน	264	หน่วย
- ขนาด 30.56 ตารางเมตร จำนวน	96	หน่วย
รวมจำนวนทั้งสิ้น	360	หน่วย

(2) จำนวนประชากรของโครงการ

จำนวนหน่วยที่พักอาศัยในโครงการ	360	หน่วย
จำนวนประชากรในโครงการ	1,440	คน (4 คนต่อหน่วย)

(3) ความหนาแน่นของประชากรภายในโครงการ

ความหนาแน่นภายในโครงการ 31 คน/ไร่ หรือ 124 คน/ไร่

พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารเน้นพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถใช้งานได้ ทุกคนสามารถเข้าถึงได้ทุกอาคารไม่ได้มีเพียงแค่พื้นที่ส่วนกลางของทั้งโครงการ ในทุกอาคารจะมีพื้นที่ส่วนกลางรองรับต่อกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในอาคารที่พัก คุณภาพในการใช้งานพื้นที่เพิ่มมากขึ้นจากเดิมโดยการออกแบบพื้นที่ให้คนเข้ามาใช้งานได้ การออกแบบวางผังอาคารกระตุ้นให้คนเดินผ่าน ดึงดูดให้เข้ามาใช้งานมากยิ่งขึ้น มีจุดเด่นของการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันนำมาใช้ภายในโครงการ มีการมุ่งเน้นในด้านกระบวนการมีส่วนร่วม ตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ โดยคนที่อยู่อาศัยภายในโครงการต้องเข้าร่วมกลุ่มสมาชิกชุมชน มีผลต่อรายได้ทางการเงิน วินัยทางการเงิน เงินออม รายได้เสริม ถ้าเข้าสู่กลุ่มสมาชิกอย่างเป็นทางการตั้งแต่เริ่มต้นโครงการจะทำให้สมาชิกมีวินัยทางการเงิน จ่ายเงิน ผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยได้ รายได้เลี้ยงครอบครัวเพิ่มมากขึ้น ต้นแบบอาคารใช้พื้นที่ใกล้เคียงตามกฎหมายกำหนด

ทั้งในพื้นที่ห้องพักอาศัย พื้นที่ทางเดินร่วมมีการเพิ่มพื้นที่นั่งพักผ่อนเข้ามาเพื่อรองรับต่อกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในอาคาร
ตารางที่ 5.5

การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการที่ออกแบบ

การใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละ
พื้นที่อาคารชั้นล่าง	4,090.16	22.09
ศาลาชุมชน	183	1.00
สวนสาธารณะ	4,472.12	24.15
สนามกีฬา	378	2.04
สนามเด็กเล่น	725.17	3.92
ที่จอดรถ	1,835.97	9.92
ถนนและทางเท้า	6831.58	36.90
พื้นที่ทั้งหมด	18,516	100

ตารางที่ 5.6

ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารที่พักอาศัย

พื้นที่ใช้สอยภายในแต่ละอาคาร	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละ
พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร	369.76	18.61
พื้นที่พักอาศัย	1,216.92	61.24
พื้นที่ทางเดิน	391.12	19.68
ห้องงานระบบ	9.24	0.47
รวม	1,987.04	100

5.1.2.6 พื้นที่ใช้สอยของอาคารชุดพักอาศัย 5 ชั้นที่ใช้รูปแบบโคเฮาส์ซิ่ง

โครงการที่พักอาศัยแนวตั้งประเภทอาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้นสำหรับผู้มีรายได้น้อย ที่เป็นต้นแบบอาคารที่พักอาศัยที่ใช้แนวความคิดแบบการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันแบบโคเฮาส์ซิ่ง มาประยุกต์ใช้เพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรม และกิจกรรมของชุมชนไทยที่ออกแบบนั้น

เน้นใช้หลักการที่มุ่งเน้นให้ทุกคนได้มีส่วนร่วมในการช่วยบริหารจัดการดูแลชุมชน รวมถึงการใช้พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารแต่ละหลัง ที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน ได้แก่ ห้องเอนกประสงค์ ลานเอนกประสงค์ พื้นที่พบปะสังสรรค์ พื้นที่ครัว-ทานอาหารร่วมกัน ห้องประชุม ห้องรับแขก-พักผ่อน ห้องกิจกรรม ที่ออกแบบมาเพื่อรองรับพฤติกรรม และการใช้งานพื้นที่ของผู้อยู่อาศัย การเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้ผู้พักอาศัยสามารถใช้พื้นที่ส่วนกลางในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ได้เป็นอย่างดี เพื่อให้มีพื้นที่สำหรับการทำกิจกรรมร่วมกันที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อชุมชน และผู้อยู่อาศัย เช่น การปลูกผักสวนครัว การส่งเสริมกิจกรรมภายในชุมชนในด้านการพัฒนาผลิตภัณฑ์ชุมชน

การแบ่งโซนพื้นที่ที่เป็นส่วนที่พักอาศัย และที่จอดรถยนต์อย่างชัดเจน โดยแบ่งพื้นที่โซนจอดรถไว้ทางด้านหน้าของโครงการ และบริเวณอาคารจะอยู่ในโซนด้านในเพื่อความเรียบร้อย และการจัดการพื้นที่ภายในโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีถนนที่อยู่บริเวณรอบโครงการสำหรับการบริการทางสาธารณะ เช่น การจัดเก็บขยะมูลฝอยโดยรอบอาคาร ที่มีการจัดวางถังขยะไว้บริเวณริมถนนเพื่อการจัดเก็บที่สะดวก รวมถึงเมื่อหากมีเหตุการณ์ฉุกเฉิน เช่น เกิดอัคคีภัย รถดับเพลิงสามารถใช้ถนนโดยรอบของโครงการได้อย่างสะดวก และสามารถเข้าไปยังภายในโครงการได้อย่างรวดเร็ว เพราะแบ่งโซนจอดรถยนต์สำหรับผู้พักอาศัยไว้อยู่บริเวณด้านหน้าของโครงการ ทำให้ไม่มีปัญหาในการนำรถมาจอดบริเวณใกล้กับตัวอาคาร และทำให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยและง่ายต่อการบริหารจัดการภายในโครงการได้เป็นอย่างดี ส่วนพื้นที่ส่วนกลางที่จัดให้มีอย่างเพียงพอในแต่ละอาคารที่ออกแบบเพื่อให้เกิดประโยชน์ และเป็นพื้นที่ที่ผู้พักอาศัยทุกคนสามารถมาใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันได้เป็นอย่างดี เป็นการส่งเสริมความสัมพันธ์ของผู้พักอาศัยภายในโครงการที่สามารถมีความเอื้อเฟื้อ และมีความสัมพันธ์ที่ดีให้แก่กันต่อเพื่อนบ้านใกล้เคียง เพราะพื้นที่เอนกประสงค์ พื้นที่พักผ่อนรวม พื้นที่ทานอาหารรวม และพื้นที่พบปะสังสรรค์ ที่เป็นพื้นที่รองรับต่อพฤติกรรม และส่งเสริมในด้านกิจกรรมการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยได้อย่างเพียงพอ

การส่งเสริมการทำกิจกรรมภายในโครงการ ต้องมีการร่วมมือกันของผู้พักอาศัยภายในโครงการในการให้ความร่วมมือและความสนใจในการทำกิจกรรมร่วมกัน เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการพักอาศัยแบบการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ การส่งเสริมให้มีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ชุมชนเพื่อเป็นการสร้างรายได้ และสร้างอาชีพสำหรับแม่บ้านที่พักอาศัยอยู่ในโครงการที่ไม่ได้ประกอบอาชีพ เพื่อให้มีรายได้เพื่อจุนเจือครอบครัวได้อีกทางหนึ่ง เพราะภายในแต่ละอาคารได้ออกแบบให้มีพื้นที่สำหรับรองรับในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ได้แก่ ห้องกิจกรรมที่เป็นการเสริมสร้างอาชีพให้กับคนในชุมชนได้ และพื้นที่ส่วนกลางในส่วนต่าง ๆ ที่ออกแบบมาเพื่อส่งเสริม

ความสัมพันธ์อันดีของผู้พักอาศัยในโครงการ รวมถึงการมีพื้นที่แปลงผักสวนครัวที่อยู่บริเวณโดยรอบของโครงการ เพื่อเป็นการสร้างกิจกรรมการมีส่วนร่วมกันของผู้พักอาศัยในโครงการในการปลูกผักสวนครัวเพื่อเป็นการสร้างบรรยากาศในการอยู่อาศัยให้มีความร่มรื่น และให้สอดคล้องกับชีวิตความเป็นอยู่แบบเดิมของผู้พักอาศัยมีวิถีชีวิตที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติ และสามารถสร้างรายได้ให้กับชุมชนได้

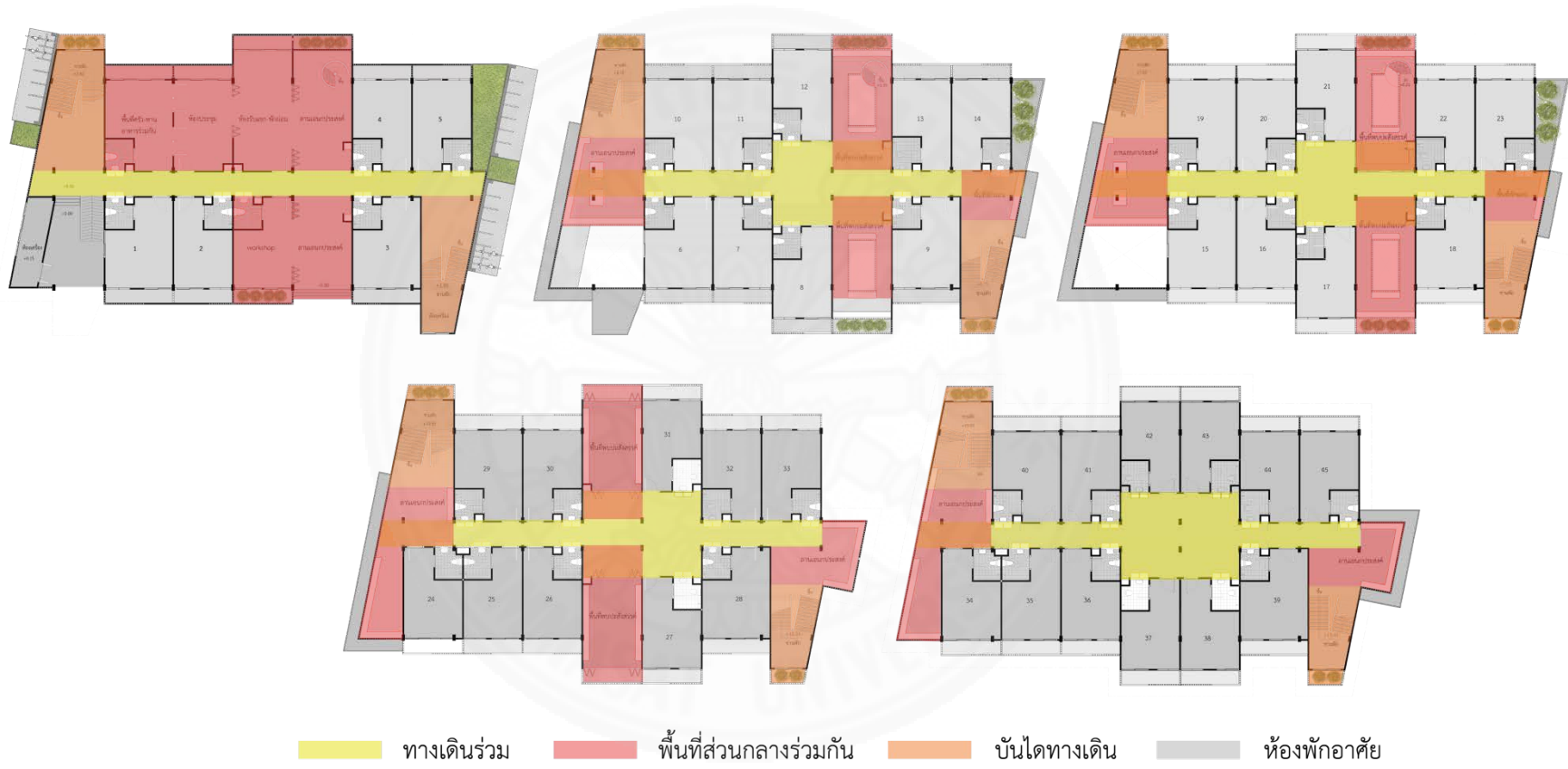
กิจกรรมที่ผู้พักอาศัยสามารถทำได้ภายในโครงการ ที่จะสามารถส่งเสริมให้เป็นกิจกรรมสำหรับชุมชนได้มีดังนี้ การปลูกผักสวนครัว หรือพืชสมุนไพร เพื่อนำมาใช้บริโภคกันเองภายในชุมชน หรือหากมีจำนวนมากพอก็สามารถนำมาขายเพื่อหารายได้ให้กับชุมชน การปลูกผักสวนครัว ได้แก่ กระเพรา โหระพา พริก ผักบุ้ง ผักคะน้า ตะไคร้ มะกรูด มะนาว ผักกาดขาว ผักกวางตุ้ง จิ้น บวบ ใบบัวบก ตำลึง เป็นต้น ซึ่งเป็นพืชผักสวนครัวที่นิยมปลูกรับประทานเองได้ตามชนบท และบริเวณพื้นที่โดยรอบโครงการจะปลูกไม้ผล ได้แก่ มะม่วง กัลย มะละกอ มะพร้าว มะยม ชมพู อ้อย เป็นต้น หากพืชผลภายในโครงการมีปริมาณมากพอสามารถนำมาแปรรูปเป็นผลิตภัณฑ์อื่น ๆ ดังภาพที่ 5.11 ได้ หรือการทำผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ เพื่อเป็นการสร้างรายได้ให้กับแม่บ้านที่อยู่ภายในโครงการ เช่นการทำลูกประคบจากสมุนไพร ทำขนมไทยที่ใช้วัตถุดิบภายในชุมชน เช่น ขนมกล้วย ข้าวต้มมัด และนำมาจำหน่ายเพื่อก่อให้เกิดรายได้แก่ชุมชน หรือคนในชุมชน การส่งเสริมให้ผู้พักอาศัยได้มีอาชีพเสริม ซึ่งเหมาะสำหรับ แม่บ้านที่ไม่ได้ประกอบอาชีพ สามารถมีการอบรมงานประดิษฐ์จากเศษวัสดุเหลือใช้ เช่น ผักตบชวา หรือการทำน้ำพริก ทำยาหม่อง พิมเสน งานที่รับจ้าง และนำมาทำร่วมกัน เช่น งานเย็บตุ๊กตา เย็บกระเป๋า โดยใช้พื้นที่ส่วนกลางที่เป็นห้องกิจกรรม หรือลานเอนกประสงค์มาสร้างกิจกรรมสำหรับผู้พักอาศัยซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยเพื่อได้มีรายได้เพิ่มมากขึ้น



ภาพที่ 5.11 แปลงผักสวนครัว สมุนไพรภายในโครงการต้นแบบที่สร้างรายได้ให้กับคนในชุมชน

การใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลาง บริเวณภายนอกอาคารที่สามารถนำมาใช้ในการจัดงานเลี้ยง โต๊ะจีนจัดเลี้ยง สำหรับผู้พักอาศัยภายในโครงการที่มีรายได้ไม่น้อยที่สามารถขอใช้พื้นที่ส่วนกลางบริเวณโครงการ สำหรับการจัดกิจกรรม งานเลี้ยงสังสรรค์ งานปีใหม่ งานแต่งงาน งานบวช หรือในเทศกาลสงกรานต์ ปีใหม่ วันเด็ก วันพ่อ วันแม่ เป็นต้น เพื่อเป็นการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีแก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการ หรือจะเป็นงานทำบุญของชุมชนโดยทำอาหารที่ครัวรวมคนในชุมชนร่วมกันทำอาหารแล้วนำไปถวายพระ และการใช้สนามกีฬาเป็นลานออกกำลังกาย เช่น เต้นแอโรบิค เพื่อเสริมสร้างความแข็งแรงให้แก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการได้ หรือการเดินเล่นเพื่อออกกำลังกาย โดยเดินบริเวณรอบโครงการ เป็นต้น

ต้นแบบอาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้นที่ใช้รูปแบบโคเฮาส์ซึ่ง ที่ออกแบบเพื่อให้ผู้พักอาศัยได้ใช้พื้นที่ส่วนกลางได้อย่างมีประสิทธิภาพ และให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุดในการใช้งานพื้นที่ การออกแบบเพื่อให้ผู้พักอาศัยได้เข้ามาใช้งานพื้นที่ส่วนกลางภายในแต่ละอาคาร โดยพื้นที่บริเวณทางเข้าจะเป็นลักษณะเหมือนโถงโถงด้านหน้า และพื้นที่บริเวณด้านล่างมีลานเอนกประสงค์ที่เปิดโล่งให้เข้ามาใช้งานในพื้นที่ได้อย่างสะดวก การจัดวางพื้นที่ส่วนกลางที่กระจายอยู่ตามจุดต่าง ๆ ภายในตัวอาคารที่สามารถรองรับได้อย่างเพียงพอสำหรับผู้พักอาศัยได้เป็นอย่างดี โดยมีรายละเอียดของผังพื้นที่ต่าง ๆ ของโครงการต้นแบบอาคารชุดพักอาศัย รูปด้าน รูปตัด และภาพทัศนียภาพดังต่อไปนี้



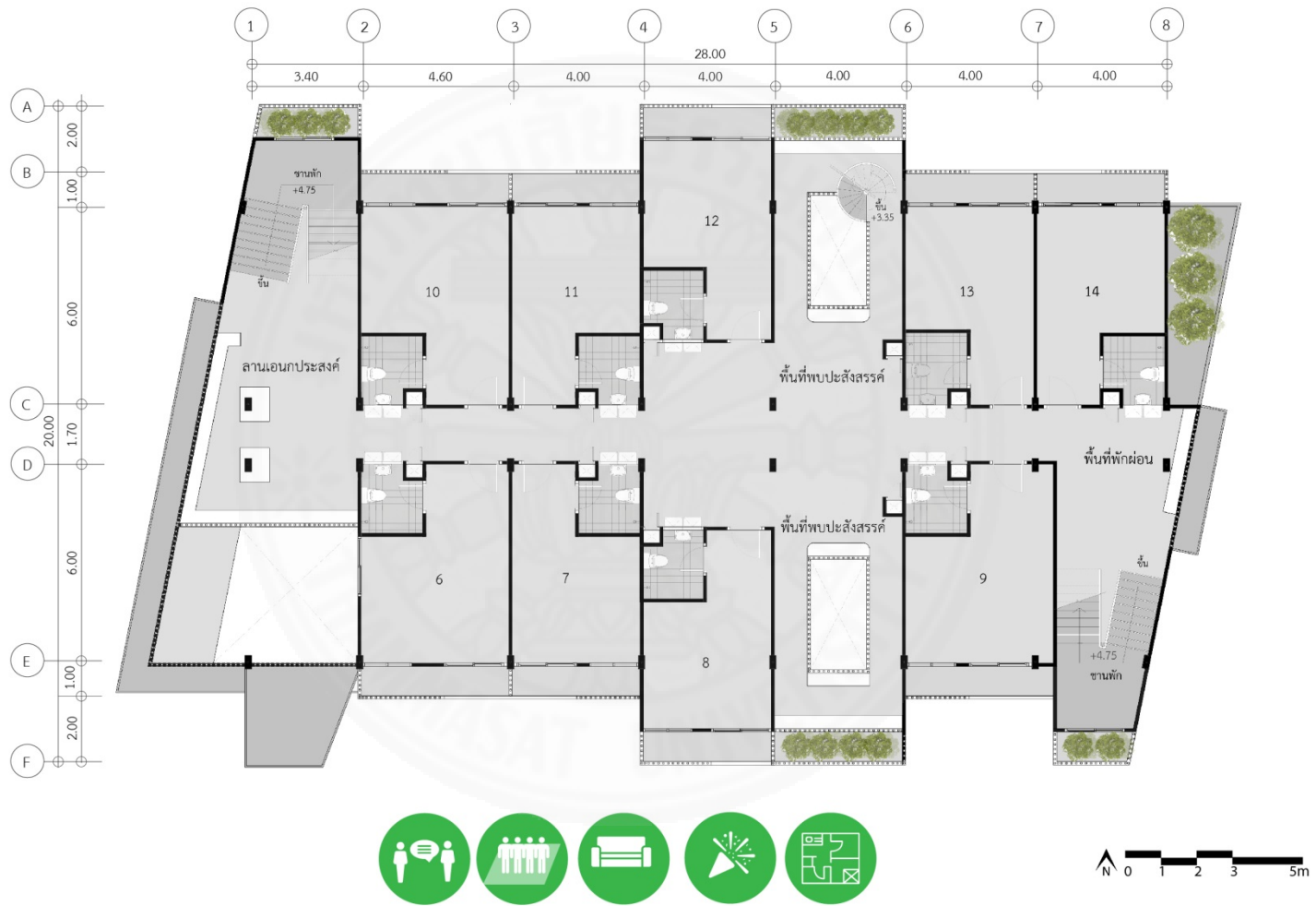
ภาพที่ 5.12 การวางผังพื้นที่ภายในอาคารที่พักอาศัย 5 ชั้น และพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ร่วมกันภายในอาคาร



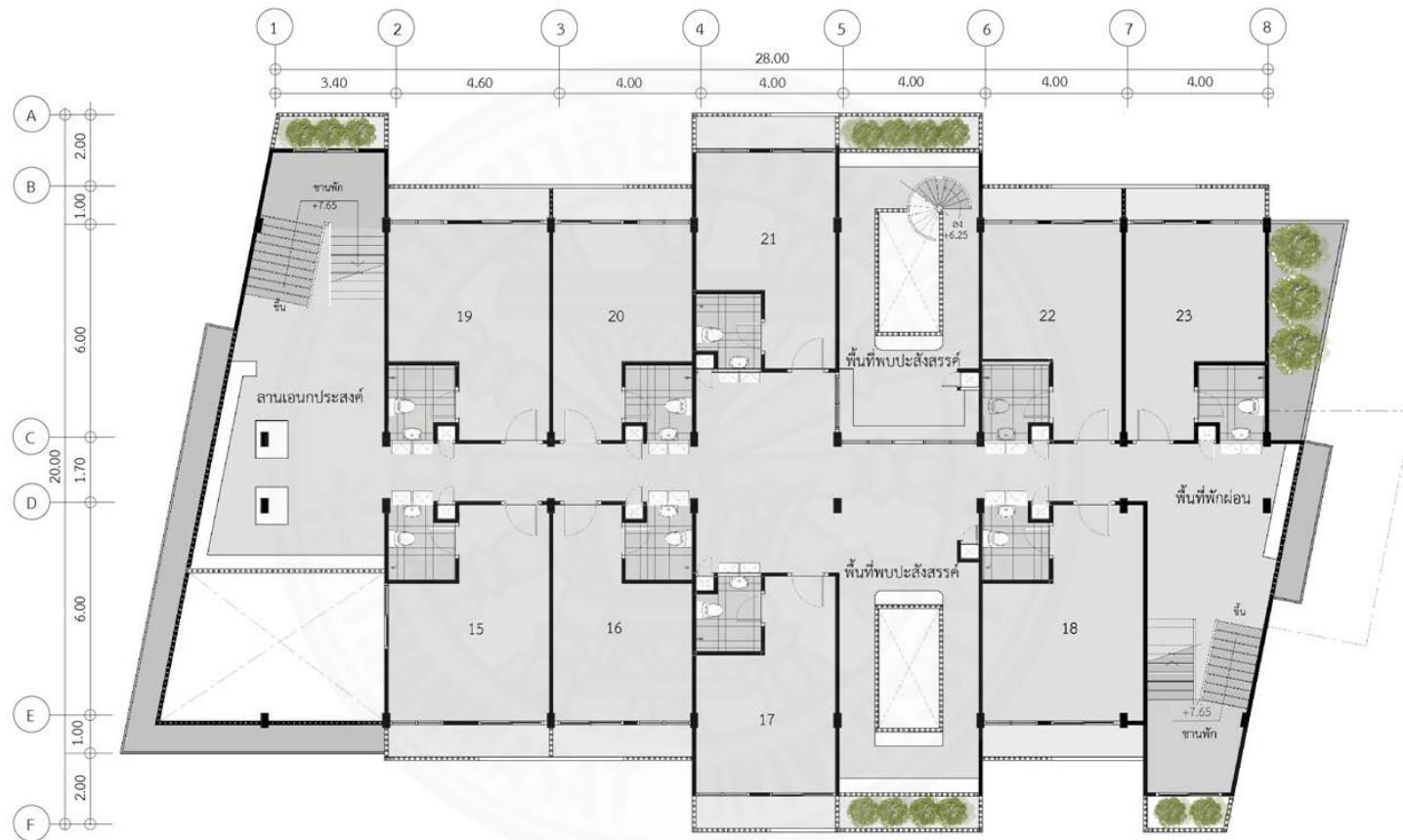
ภาพที่ 5.13 ผังบริเวณของอาคารพักอาศัย 5 ชั้นที่ออกแบบโดยการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันแบบโคเฮาส์ซิ่ง



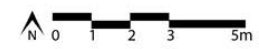
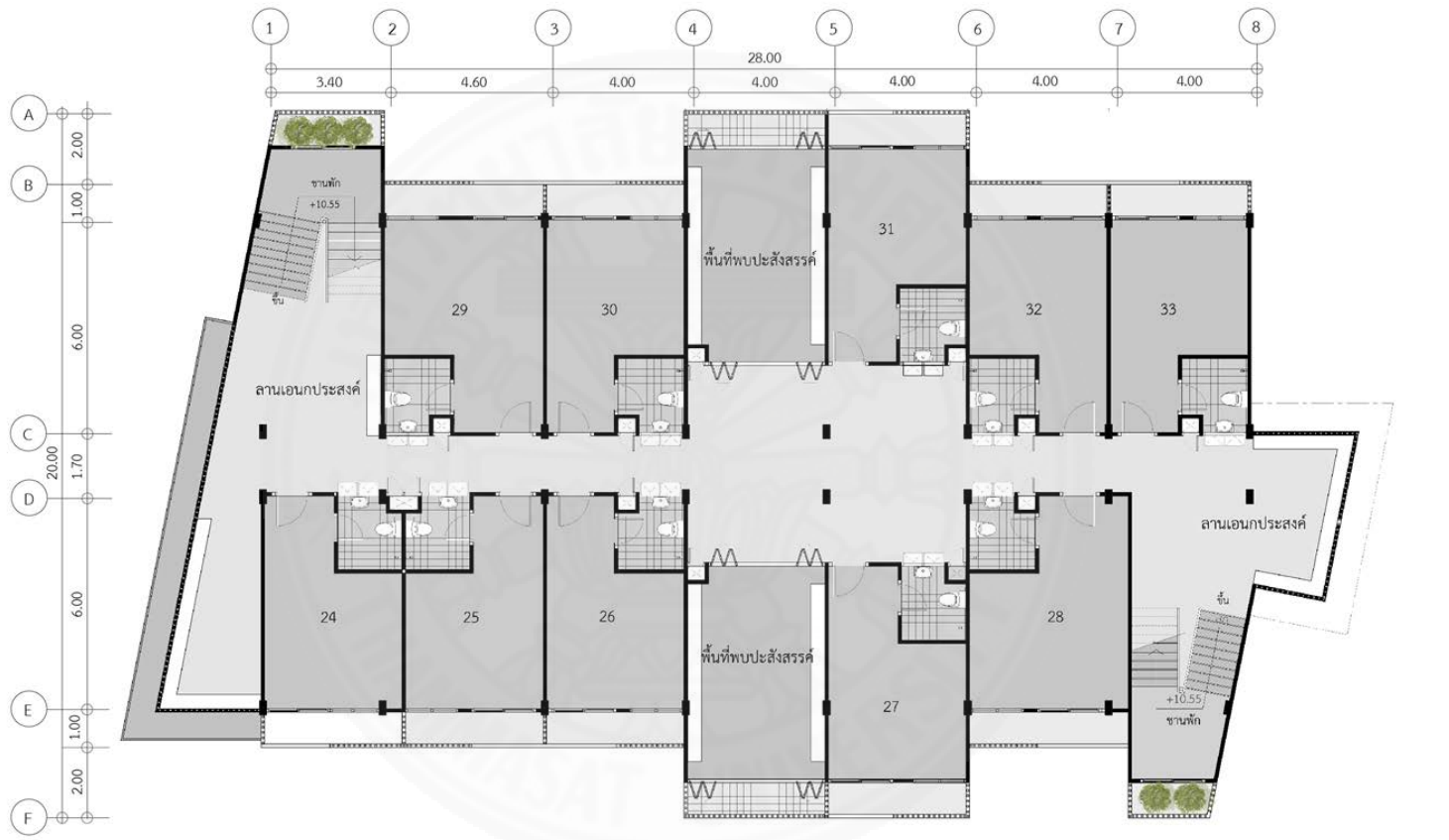
ภาพที่ 5.14 ผังพื้นชั้นที่ 1 รูปแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน



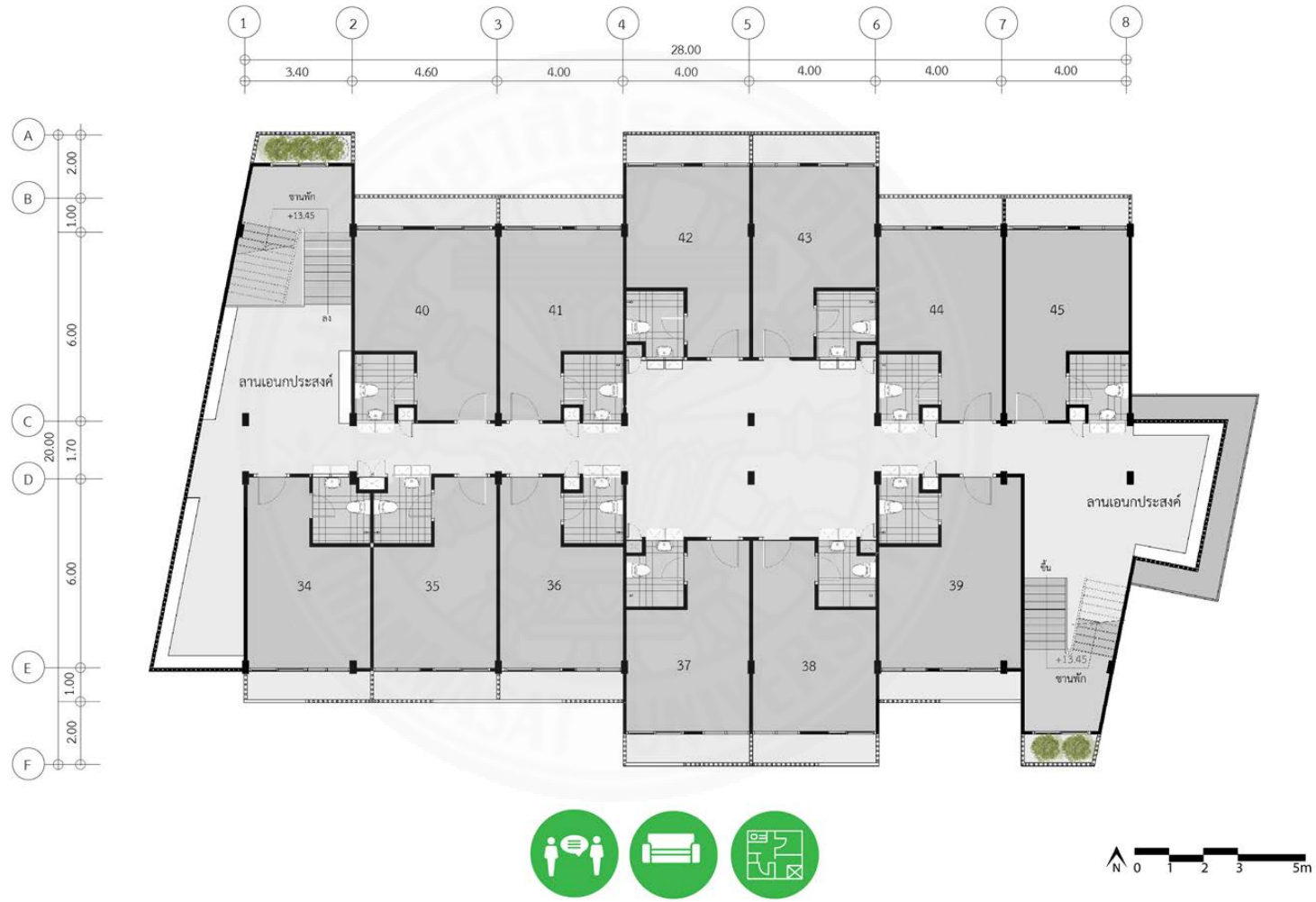
ภาพที่ 5.15 ผังพื้นที่ชั้นที่ 2 รูปแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน



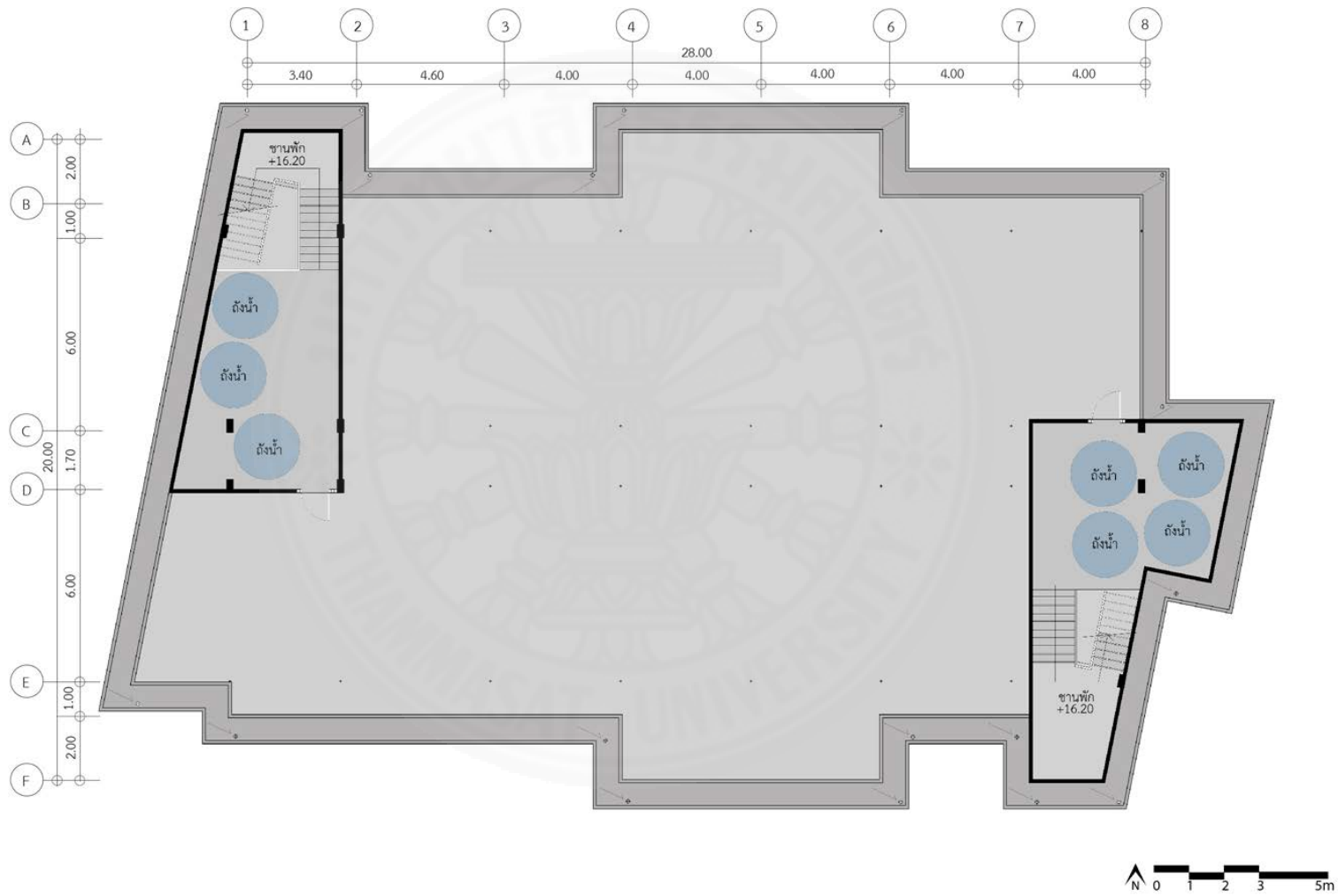
ภาพที่ 5.16 ผังพื้นที่ชั้นที่ 3 รูปแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน



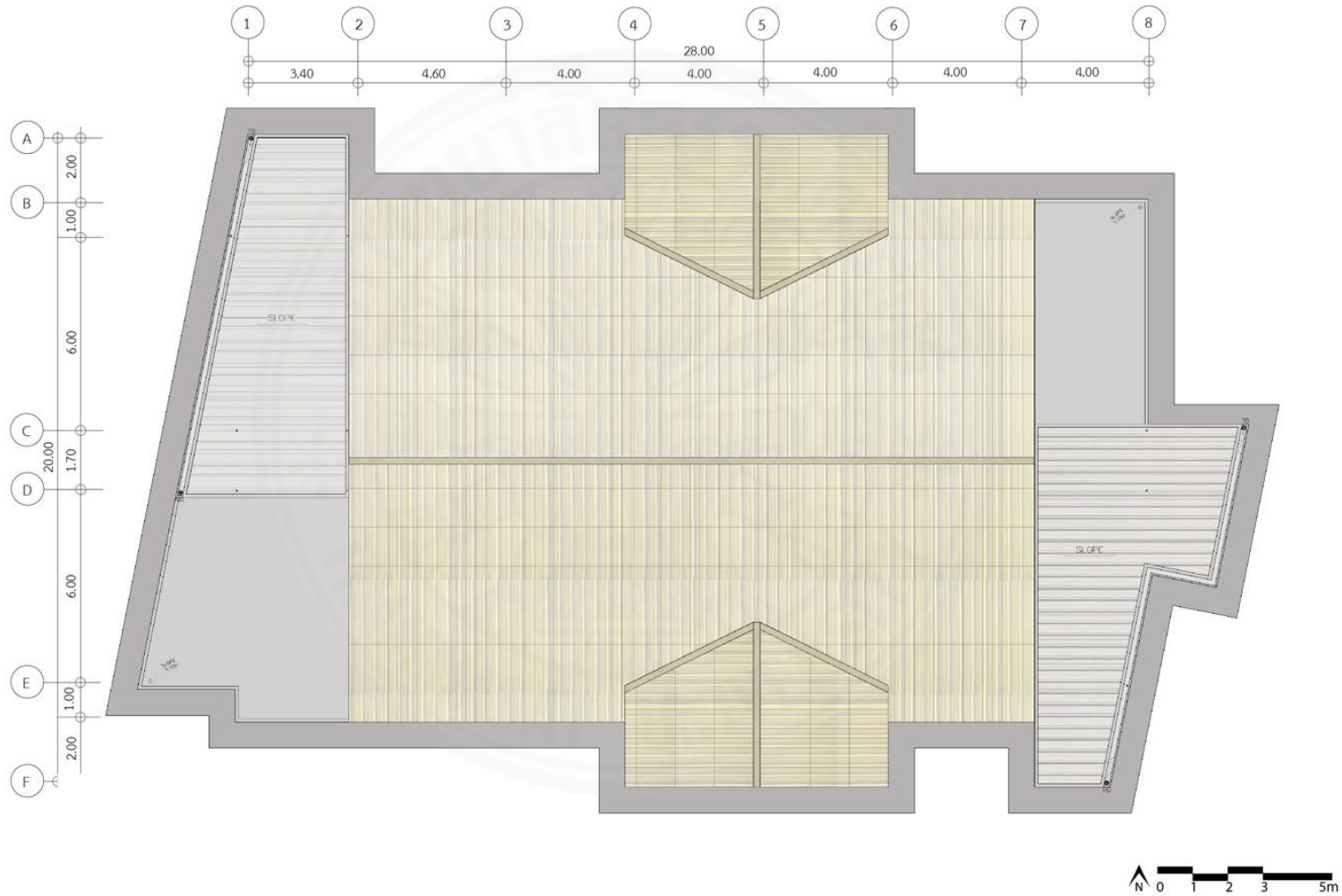
ภาพที่ 5.17 ผังพื้นที่ชั้นที่ 4 รูปแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน



ภาพที่ 5.18 ผังพื้นชั้นที่ 5 รูปแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน



ภาพที่ 5.19 ผังพื้นหลังคา รูปแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน



ภาพที่ 5.20 ผังหลังคา รูปแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน



ภาพที่ 5.21 รูปด้าน 1 อาคารต้นแบบโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน



ภาพที่ 5.22 รูปด้าน 2 อาคารต้นแบบโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน



ภาพที่ 5.23 รูปด้าน 3 อาคารต้นแบบโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน

0 1 2 3 5m



ภาพที่ 5.24 รูปด้าน 4 อาคารต้นแบบโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน

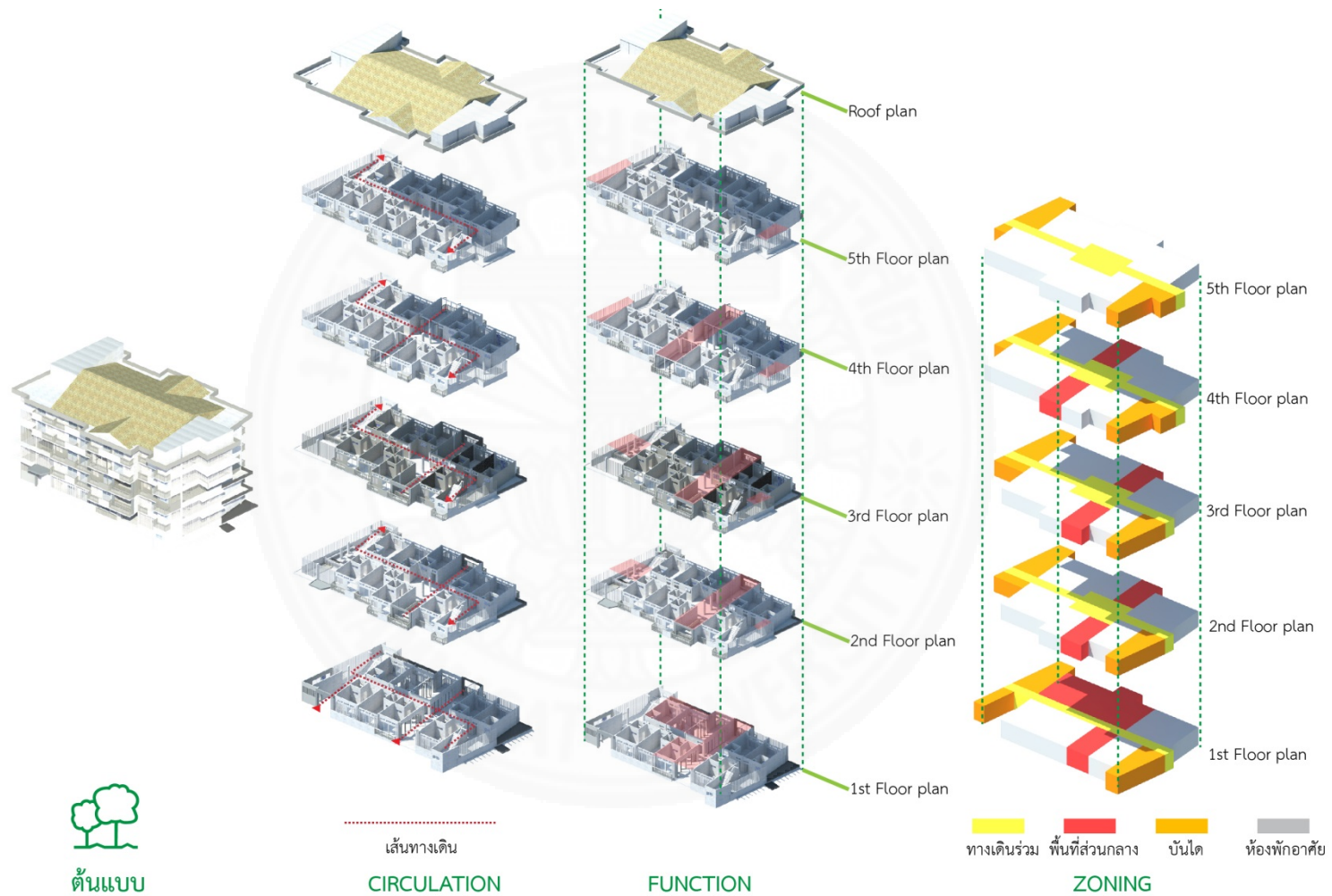




ภาพที่ 5.25 รูปตัดแนวขวางของอาคารต้นแบบโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน



ภาพที่ 5.26 รูปตัดแนวยาวของอาคารต้นแบบโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน



ภาพที่ 5.27 ภาพสามมิติแสดงเส้นทางเดิน พื้นที่ใช้สอย และการแบ่งพื้นที่ใช้งานภายในอาคารต้นแบบ



ภาพที่ 5.28 ลานที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ด้านหน้าอาคารต้นแบบโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน



ภาพที่ 5.29 บริเวณทางเข้าหลักของโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน



ภาพที่ 5.30 บริเวณด้านหน้าอาคารต้นแบบพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันของโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย



ภาพที่ 5.31 บริเวณสวนสาธารณะ และสนามเด็กเล่นภายในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน



ภาพที่ 5.32 บริเวณสนามกีฬาและสวนรอบโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน



ภาพที่ 5.33 บริเวณสนามเด็กเล่นต้นแบบโครงการที่พักอาศัยที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน



ภาพที่ 5.34 แปลงปลูกผักสวนครัวและไม้ผลของโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน



ภาพที่ 5.35 บริเวณถนนด้านข้างของโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน



ภาพที่ 5.36 ด้านหน้าอาคารต้นแบบของโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน



ภาพที่ 5.37 บริเวณลานอเนกประสงค์ พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันของชั้นที่ 1 ของต้นแบบอาคาร



ภาพที่ 5.38 พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันบริเวณห้องรับแขก-พักผ่อน ชั้นที่ 1 ของต้นแบบอาคาร



ภาพที่ 5.39 พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน บริเวณบันไดเวียน ชั้นที่ 1 ของต้นแบบอาคารที่พักอาศัย



ภาพที่ 5.40 ห้องครัว-ทานอาหารร่วมกัน ชั้นที่ 1 ของต้นแบบอาคารที่พักอาศัย



ภาพที่ 5.41 ห้องประชุม และห้องครัว-ทานอาหารร่วมกัน ชั้นที่ 1 ของต้นแบบอาคารที่พักอาศัย



ภาพที่ 5.42 บริเวณพื้นที่พบปะสังสรรค์ ชั้นที่ 4 ของต้นแบบอาคารที่พักอาศัย

5.1.3 การบริหารจัดการด้านการเงิน เพื่อสินเชื่อและการผ่อนชำระของระบบ

สหกรณ์ชุมชน

การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตชุมชนเมือง เพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยโดยได้รับเงินช่วยเหลือสนับสนุนจากภาครัฐ ในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย มีหน่วยงานภาครัฐช่วยแนะนำแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ที่มีการสนับสนุนด้านการเงินด้วยการจัดตั้งระบบสหกรณ์ เพื่อให้คนในชุมชนมีวินัยทางการเงินในการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัย โดยให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการแต่ละครัวเรือนแบ่งเป็นกลุ่มย่อย ได้แก่ กลุ่มผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัย กลุ่มสะสมเงินออม กลุ่มกิจกรรมชุมชน กลุ่มบริหารจัดการชุมชน กลุ่มส่งเสริมผลิตภัณฑ์ชุมชน และสมาชิกองค์กรชุมชน เพื่อดูแลบริหารจัดการด้วยตนเอง เกิดความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้มีแนวทางการบริหารจัดการโครงการของกลุ่มสมาชิกชุมชน ดังภาพที่ 5.43



ภาพที่ 5.43 การจัดการด้านการเงินเพื่อสินเชื่อและผ่อนชำระที่อยู่อาศัย

ทุกคนในโครงการต้องเข้าร่วมเป็นสมาชิกของกลุ่มชุมชน จัดตั้งหัวหน้ากลุ่มรับผิดชอบดูแลสมาชิกแต่ละกลุ่มย่อย ได้แก่ กลุ่มผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัย กลุ่มสะสมเงินออม กลุ่มกิจกรรมชุมชน กลุ่มบริหารจัดการชุมชน กลุ่มส่งเสริมผลิตภัณฑ์ชุมชน และสมาชิกองค์กรชุมชน สมาชิกของกลุ่มชุมชนมีการจัดการคัดเลือกผู้นำชุมชนซึ่งเป็นคนที่มีความสำคัญ การวางทิศทางของโครงการทำให้เกิดความต่อเนื่องของโครงการได้ ตามกลไกการบริหารชุมชนด้วยความรู้สึกความเป็นชุมชน (Sense of community) ดังภาพที่ 5.43 การส่งเสริมให้มีระบบสหกรณ์ภายในชุมชนทำให้

ชุมชนมีความเข้มแข็ง และสามารถพึ่งพาตนเองได้ ถ้ามีระบบการจัดที่ดี และเข้าใจในระบบ รวมถึงการสร้างวินัยทางการเงินให้กับผู้พักอาศัย เพื่อป้องกันปัญหาการผิנדชำระหนี้หรือ การส่งเสริมให้ชุมชนมีรายได้ รวมถึงสร้างความแข็งแกร่งให้กับชุมชนได้เป็นอย่างดี



ภาพที่ 5.44 พื้นที่ส่วนกลางบริเวณโดยรอบของโครงการต้นแบบที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

สิ่งที่เป็นศูนย์กลางของชุมชน คือ ศาลาชุมชนเพื่อทำให้เกิดความรู้สึกความเป็นชุมชน (Sense of community) จะอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการถัดจากพื้นที่จอดรถยนต์ จัดเป็นพื้นที่ส่วนกลางด้านหน้าก่อนที่จะเข้ามายังอาคารที่พักอาศัย และศาลาพักผ่อนโดยรอบโครงการที่สามารถนั่งพักผ่อน ทำกิจกรรมได้ของคนในโครงการ และศาลาชุมชนเป็นพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ เป็นพื้นที่รองรับเพื่อทำให้ผู้นำเข้ามาอยู่ในพื้นที่นี้ในการดูแล ให้ความช่วยเหลือคนในชุมชนภายในโครงการ

5.1.4 การบริหารจัดการพื้นที่ภายในโครงการของนิติบุคคล

การบริหารจัดการของนิติบุคคล แบ่งออกเป็น 8 ส่วน ได้แก่ ภูมิทัศน์ การดูแลรักษา การจัดเก็บขยะ การสัญจรภายใน ความปลอดภัย สภาพแวดล้อม สุขอนามัย และงานระบบอาคาร ดังภาพที่ 5.45



ภาพที่ 5.45 การบริหารจัดการโครงการของนิติบุคคลในต้นแบบโครงการที่พักอาศัยแนวตั้งสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันแบบโคเฮาส์ซิ่ง

5.1.5 งบประมาณด้านการเงินในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยพื้นที่ส่วนกลาง

ร่วมกัน

งบประมาณด้านการเงินของต้นแบบโครงการที่พักอาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยแบบโคเฮาส์ซิ่ง ลักษณะโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น ในแต่ละอาคารประกอบด้วยห้องพักอาศัยขนาด 26.44 ตารางเมตร จำนวน 33 หน่วย และห้องพักอาศัยขนาด 30.56 ตารางเมตร จำนวน 12 หน่วย ภายในโครงการเนื้อที่ 11 ไร่ 2 งาน 29 ตารางวา ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย 8 อาคาร คิดเป็นจำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งสิ้น 360 หน่วย ที่จอดรถยนต์ 169 คัน (รวมจอดซ้อนคัน) รวมงบประมาณโครงการ 251,455,430 บาท ค่าบริหารชุมชน 10,707,049 บาท (คิดค่าบริหาร

ชุมชนตารางเมตรละ 18 บาทต่อเดือน เก็บเป็นค่าบริหารชุมชนในการดูแลพื้นที่ส่วนกลางเป็นระยะเวลา 5 ปี ที่ทางโครงการจะดูแลบริหารจัดการให้) รวมต้นทุนโครงการทั้งหมดเท่ากับ 262,162,479 บาท ราคาต้นทุนต่อหน่วยพักอาศัย ขนาดห้องพัก 26.44 ตร.ม. ราคา 619,176 บาทต่อหน่วย จำนวน 264 หน่วย และขนาดห้องพัก 30.56 ตร.ม. ราคา 728,125 บาทต่อหน่วย จำนวน 96 หน่วย ซึ่งคิดเป็นค่าเฉลี่ยของต้นทุนในการก่อสร้างเท่ากับ 26,444 บาทต่อตารางเมตร จากการประเมินราคาค่าก่อสร้างภายในโครงการนี้ใช้ ราคาประเมินค่าก่อสร้าง ของราคาวัสดุก่อสร้างระดับต่ำเดือนธันวาคม พ.ศ. 2559 ราคา 10,300 บาทต่อตารางเมตร โดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (องค์กรสาธารณะประโยชน์) โดยมีรายละเอียดต้นทุนของโครงการดังตารางที่ 5.7 ดังนี้

ตารางที่ 5.7

ต้นทุนของโครงการที่พักอาศัยต้นแบบและราคาต้นทุนต่อหน่วยพักอาศัย

ต้นทุนโครงการ		
รายละเอียดของโครงการ	จำนวนเงิน (บาท)	คิดเป็นร้อยละ
- ค่าที่ดิน	40,503,750	15.45
- ค่าก่อสร้างอาคาร	133,263,872	50.83
- ค่าก่อสร้างพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร	44,371,200	16.93
รวมค่าที่ดินและก่อสร้างอาคาร	218,138,822	
ค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง	8,042,001	3.07
ส่วนค่าบริหารโครงการ	35,981,656	13.72
รวมต้นทุนโครงการ	262,162,479	100
ราคาต้นทุนห้องพักขนาด 26.44 ตร.ม.	619,176	
ราคาต้นทุนห้องพักขนาด 30.56 ตร.ม.	728,125	

5.1.5.1 งบประมาณด้านการเงินของต้นแบบอาคารที่พักอาศัย 5 ชั้น

ตารางที่ 5.8

งบประมาณของต้นแบบโครงการที่พักอาศัย 5 ชั้น

1.งบประมาณของโครงการ	
รายละเอียดของโครงการ	จำนวนเงิน (บาท)
1.1 ค่าพัฒนาโครงการ	
- ราคาไร่ละ 3,500,000 บาท	
- ขนาดที่ดิน 11 ไร่ 2 งาน 29 ตารางวา (18,516 ตร.ม.)	
- รวมราคาที่ดิน	40,503,750.00
ค่าก่อสร้างอาคาร และสาธารณูปโภค	
- ห้องพักขนาด 26.44 ตารางเมตร จำนวน 264 หน่วย	
- ห้องพักขนาด 30.56 ตารางเมตร จำนวน 96 หน่วย	
รวม 360 หน่วย	133,263,872.00
ค่าก่อสร้างพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร	44,371,200.00
รวมค่าพัฒนาโครงการ	218,138,822.00
1.2 ค่าใช้จ่ายส่วนกลางร่วมกัน	
ส่วนพื้นที่ส่วนกลาง	
- ศาลาพักผ่อน	900,000.00
- ที่พักขยะ	96,000.00
- แปลงพักผ่อนครีว	100,000.00
- ป้อมยาม	80,000.00
- ค่าก่อสร้างศาลาชุมชน	1,950,000
- ลานกีฬา	113,400.00
- สนามเด็กเล่น	217,551.00
- สวน	1,118,030.00
- ที่จอดรถ	734,388.00
- ถนนและทางเท้า	2,732,632.00
รวมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	8,042,001.00

รายละเอียดของโครงการ	จำนวนเงิน (บาท)
ส่วนอาคารที่พักอาศัย	
- ค่าดำเนินการ 7%	12,997,395.11
- สำรองราคา 2 %	3,713,541.46
- ดอกเบี้ยในระหว่างการก่อสร้าง 4%	8,563,670.38
รวม	25,274,606.95
รวมงบประมาณโครงการ	251,455,430

ตารางที่ 5.9

เงินลงทุน และเงินที่ใช้จ่ายภายในโครงการ

2. เงินลงทุนและเงินที่ใช้จ่ายภายในโครงการ	
เงินลงทุนที่นำมาใช้ในโครงการ	
รายละเอียดของโครงการ	จำนวนเงิน (บาท)
2.1 เงินสนับสนุนจากภาครัฐบาลแก่ผู้มีรายได้น้อย	
- เงินอุดหนุนจากรัฐบาล (80,000 บาท x 360 หน่วย)	28,800,000.00
2.2 เงินกู้ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ	214,091,759.57
2.3 ค่าดอกเบี้ยในระหว่างการก่อสร้าง 4%	8,563,670.38
รวม	251,455,430
เงินที่ใช้จ่ายภายในโครงการ	
- ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน	40,503,750.00
- ค่าก่อสร้างอาคารและค่าสาธารณูปโภค สาธารณูปการ	133,263,872.00
- ค่าก่อสร้างพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร	44,371,200.00
- ค่าพื้นที่ส่วนกลางภายนอกอาคาร	6,092,001.00
- ส่วนศาลาชุมชน	1,950,000.00
- ค่าดำเนินการ 7%	12,997,395.11
- ค่าดอกเบี้ยในระหว่างการก่อสร้าง 4%	8,563,670.38
- สำรองราคา 2 %	3,713,541.46
รวม	251,455,430

ตารางที่ 5.10

ต้นทุนโครงการ

3. ต้นทุนโครงการ	
รายละเอียดของโครงการ	จำนวนเงิน (บาท)
3.1 ค่าพัฒนาโครงการ	
- ค่าที่ดิน	40,503,750.00
- ค่าก่อสร้างอาคาร	133,263,872.00
- ค่าก่อสร้างพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร	44,371,200.00
- ค่าสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	6,092,001.00
- ศาลาชุมชน	1,950,000.00
รวม	226,180,823.00
3.2 ส่วนค่าบริหารโครงการ	
- ค่าดำเนินการ 7%	12,997,395.11
- ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 4%	8,563,670.38
- สำรองราคา 2 %	3,713,541.46
- ค่าบริหารชุมชน	10,707,048.96
รวม	35,981,655.91
รวมต้นทุนโครงการ	262,162,479

หมายเหตุ : ราคาค่าก่อสร้าง 10,300 บาทต่อตารางเมตร จากราคาประเมินค่าก่อสร้างของราคาวัสดุ
ก่อสร้างระดับต่ำ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2559 โดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (องค์กร
สาธารณะประโยชน์)

ตารางที่ 5.11

ต้นทุน และราคาขายต่อหน่วย

รายละเอียดต้นทุนโครงการ	ประเภทห้องพักอาศัย	
	ห้องพักอาศัยแบบที่ 1	ห้องพักอาศัยแบบที่ 2
ขนาดพื้นที่ต่อห้อง (ตารางเมตร)	26.44	30.56
จำนวนหน่วย	264	96
ต้นทุนต่อหน่วย		
- ค่าที่ดิน	108,021.76	124,854.20
- ค่าอาคารและสาธารณูปโภค	487,069.25	562,966.58
รวม	595,091.02	687,820.78
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	75,529.85	87,299.25
รวม	670,620.87	775,120.03
ค่าส่วนกลางดูแลโครงการ 5 ปี	28,555.20	33,004.80
ต้นทุนต่อหน่วย	699,176.06	808,124.83
เงินสนับสนุนจากรัฐบาล	80,000	80,000
ต้นทุนขายต่อหน่วย	619,176	728,125
ราคาขาย	619,176	728,125

หมายเหตุ : (1) ต้นทุนราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร 26,444 บาท และ ค่าบริหารชุมชนต่อตารางเมตร 18 บาทต่อเดือน

(2) ราคาผ่อนชำระต่อหน่วยของห้องพักอาศัยในระยะเวลา 30 ปี ห้องพักขนาด 26.44 ตารางเมตร ผ่อนชำระ 3,800 บาทต่อเดือน และขนาด 30.56 ตารางเมตร ผ่อนชำระ 4,400 บาทต่อเดือน อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยลอยตัวร้อยละ 5.00 จากธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 5.12

ผลตอบแทนจากการดำเนินงาน

รายละเอียดต้นทุนโครงการ	จำนวนเงิน (บาท)
รายรับจากการขาย	
- ห้องพักอาศัยขนาด 26.44 ตารางเมตร	163,462,479.80
- ห้องพักอาศัยขนาด 30.56 ตารางเมตร	69,899,999.11
รวม	233,362,478.91
เงินสนับสนุนรัฐบาล	
ส่วนอาคารที่พักอาศัย	28,800,000
รายรับ	262,162,479
ต้นทุนโครงการ	262,162,479
ผลต่างของรายรับและรายจ่าย	0

ตารางที่ 5.13

ต้นทุนต่อหน่วยในแต่ละประเภทของห้องพักอาศัย

ประเภท ห้องพักอาศัย ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	จำนวน ห้อง	ต้นทุนต่อหน่วย (บาท)				
		ค่าที่ดิน	ค่าอาคารและ สาธารณูปโภค	ค่า ดำเนินการ และดูแล โครงการ	เงิน สนับสนุน จากรัฐบาล	รวม
1. ห้องขนาด 26.44 ตร.ม.	264	108,021.76	487,069.25	104,085.05	80,000	619,176
2. ห้องขนาด 30.56 ตร.ม.	96	124,854.20	562,966.58	120,304.05	80,000	728,125
รวม	360					

รายการ	รวม	เดือนที่ 1	เดือนที่ 2	เดือนที่ 3	เดือนที่ 4	เดือนที่ 5	เดือนที่ 6	เดือนที่ 7	เดือนที่ 8	เดือนที่ 9	เดือนที่ 10
ประมาณการเงินสดจ่าย											
ค่าที่ดิน	40,503,750.00	20,251,875.00									
ค่าก่อสร้างอาคารและค่าสาธารณูปโภค	185,677,073.00	27,851,560.95	914,923.78	2,679,134.49	1,825,205.63	2,753,590.99	6,543,241.48	10,171,371.49	13,232,258.04	15,931,092.86	17,379,374.03
ค่าดำเนินการ	12,997,395.11	1,368,105.81	684,052.90	684,052.90	628,500.45	628,500.45	628,500.45	628,500.45	628,500.45	628,500.45	628,500.45
สำรองราคา	3,713,541.46								371,354.15	341,196.19	341,196.19
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	8,563,670.38					429,622.22		467,576.40			846,090.63
ค่าบริการชุมชน	10,707,048.96										
รวมต้นทุนโครงการ	262,162,478.91	49,471,541.76	1,598,976.68	3,363,187.39	2,883,328.29	3,382,091.44	7,171,741.93	11,267,448.34	14,232,112.63	16,900,789.51	19,195,161.31
ชำระคืนเงินกู้	214,091,759.57										
รวมประมาณการเงินสดจ่าย	476,254,238.48	49,471,541.76	1,598,976.68	3,363,187.39	2,883,328.29	3,382,091.44	7,171,741.93	11,267,448.34	14,232,112.63	16,900,789.51	19,195,161.31
ประมาณการเงินสดรับ											
เงินอุดหนุนส่วนที่พักอาศัย	28,800,000.00	1,368,105.81	684,052.90	2,369,663.33							
เงินกู้	214,091,759.57	26,596,405.20	684,052.90	684,052.90	628,500.45	628,500.45	628,500.45	7,163,510.28	14,422,912.25	17,197,991.05	19,225,440.01
เงินโอนลูกหนี้เข้าธนาคาร	233,362,478.91										
รวมประมาณการเงินสดรับ	476,254,238.48	27,964,511.01	1,368,105.81	3,053,716.23	628,500.45	628,500.45	628,500.45	7,163,510.28	14,422,912.25	17,197,991.05	19,225,440.01
ประมาณการเงินสดรับมาก (น้อยกว่า)เงินสดจ่าย	0.00										
ประมาณการเงินสดรับมาก (น้อยกว่า)เงินสดจ่ายสะสม	0.00										

รายการ	เดือนที่ 11	เดือนที่ 12	เดือนที่ 13	เดือนที่ 14	เดือนที่ 15	เดือนที่ 16	เดือนที่ 17	เดือนที่ 18	เดือนที่ 19
ประมาณการเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน									20,251,875.00
ค่าก่อสร้างอาคารและค่าสาธารณูปโภค	16,000,721.77	13,951,775.27	11,944,606.11	10,286,138.49	7,690,744.36	5,018,851.28	2,924,413.90	18,567,707.30	
ค่าดำเนินการ	628,500.45	628,500.45	628,500.45	628,500.45	628,500.45	628,500.45	628,500.45	628,500.45	1,368,105.81
สำรองราคา	341,196.19	341,196.19	341,196.19	341,196.19	341,196.19	341,196.19	341,196.19	341,196.19	341,196.19
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง			1,665,548.25			2,302,770.97			2,850,845.87
ค่าบริการชุมชน									10,707,048.96
รวมต้นทุนโครงการ	16,970,418.41	14,921,471.91	14,579,851.00	11,255,835.13	8,660,441.01	8,291,318.89	3,894,110.54	19,537,403.94	35,519,071.83
ชำระคืนเงินกู้									214,091,759.57
รวมประมาณการเงินสดจ่าย	16,970,418.41	14,921,471.91	14,579,851.00	11,255,835.13	8,660,441.01	8,291,318.89	3,894,110.54	19,537,403.94	249,610,831.40
ประมาณการเงินสดรับ									
เงินอุดหนุนส่วนที่พักอาศัย									
เงินกู้	17,270,568.15	15,163,477.06	14,157,459.88	11,389,681.61	8,713,534.61	7,437,547.73	4,549,449.89	44,261,330.37	5,498,540.81
เงินโอนลูกหนี้เข้าธนาคาร									
รวมประมาณการเงินสดรับ	17,270,568.15	15,163,477.06	14,157,459.88	11,389,681.61	8,713,534.61	7,437,547.73	4,549,449.89	44,261,330.37	5,498,540.81
ประมาณการเงินสดรับมาก (น้อยกว่า)เงินสดจ่าย									0.00
ประมาณการเงินสดรับมาก (น้อยกว่า)เงินสดจ่ายสะสม									0.00

ภาพที่ 5.46 ประมาณการเงินสดรับและจ่าย (ต้นทุนของโครงการ) (ก) เดือนที่ 1-10 (ข) เดือนที่ 11-19

รายการ	รวม	เดือนที่ 1	เดือนที่ 2	เดือนที่ 3	เดือนที่ 4	เดือนที่ 5	เดือนที่ 6	เดือนที่ 7	เดือนที่ 8	เดือนที่ 9	เดือนที่ 10
ประมาณการเงินสดจ่าย											
ค่าที่ดิน	40,503,750.00	20,251,875.00									
ค่าก่อสร้างอาคารและค่าสาธารณูปโภค	185,677,073.00	27,851,560.95	914,923.78	2,679,134.49	1,825,205.63	2,753,590.99	6,543,241.48	10,171,371.49	13,232,258.04	15,931,092.86	17,379,374.03
ค่าดำเนินการ	12,997,395.11	1,368,105.81	684,052.90	684,052.90	628,500.45	628,500.45	628,500.45	628,500.45	628,500.45	628,500.45	628,500.45
สำรองราคา	3,713,541.46								371,354.15	341,196.19	341,196.19
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	8,563,670.38				429,622.22			467,576.40			846,090.63
รวมงบประมาณโครงการ	251,455,429.95	49,471,541.76	1,598,976.68	3,363,187.39	2,883,328.29	3,382,091.44	7,171,741.93	11,267,448.34	14,232,112.63	16,900,789.51	19,195,161.31
ชำระคืนเงินกู้	214,091,759.57										
รวมประมาณการเงินสดจ่าย	465,547,189.52	49,471,541.76	1,598,976.68	3,363,187.39	2,883,328.29	3,382,091.44	7,171,741.93	11,267,448.34	14,232,112.63	16,900,789.51	19,195,161.31
ประมาณการเงินสดรับ											
เงินอุดหนุนส่วนที่หักภาษี	28,800,000.00	27,851,560.95	914,923.78	2,369,663.33							
เงินกู้	214,091,759.57	26,596,405.20	684,052.90	684,052.90	1,058,122.66	628,500.45	628,500.45	7,163,510.28	14,422,912.25	17,197,991.05	19,225,440.01
เงินโอนลูกหนี้เข้าธนาคาร	233,362,463.55										
รวมประมาณการเงินสดรับ	476,254,223.12	54,447,966.15	1,598,976.68	3,053,716.23	1,058,122.66	628,500.45	628,500.45	7,163,510.28	14,422,912.25	17,197,991.05	19,225,440.01
ประมาณการเงินสดรับมาก (น้อยกว่าเงินสดจ่าย)	10,707,033.60										
ประมาณการเงินสดรับมาก (น้อยกว่าเงินสดจ่ายสะสม)	10,707,033.60										

รายการ	เดือนที่ 11	เดือนที่ 12	เดือนที่ 13	เดือนที่ 14	เดือนที่ 15	เดือนที่ 16	เดือนที่ 17	เดือนที่ 18	เดือนที่ 19
ประมาณการเงินสดจ่าย									
ค่าที่ดิน									20,251,875.00
ค่าก่อสร้างอาคารและค่าสาธารณูปโภค	16,000,721.77	13,951,775.27	11,944,606.11	10,286,138.49	7,690,744.36	5,018,851.28	2,924,413.90	18,567,707.30	
ค่าดำเนินการ	628,500.45	628,500.45	628,500.45	628,500.45	628,500.45	628,500.45	628,500.45	628,500.45	1,368,105.81
สำรองราคา	341,196.19	341,196.19	341,196.19	341,196.19	341,196.19	341,196.19	341,196.19	341,196.19	341,196.19
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง			1,665,548.25			2,302,770.97			2,850,845.87
รวมงบประมาณโครงการ	16,970,418.41	14,921,471.91	14,579,851.00	11,255,835.13	8,660,441.01	8,291,318.89	3,894,110.54	19,537,403.94	24,812,022.87
ชำระคืนเงินกู้									214,091,759.57
รวมประมาณการเงินสดจ่าย	16,970,418.41	14,921,471.91	14,579,851.00	11,255,835.13	8,660,441.01	8,291,318.89	3,894,110.54	19,537,403.94	238,903,782.44
ประมาณการเงินสดรับ									
เงินอุดหนุนส่วนที่หักภาษี									
เงินกู้	17,270,568.15	15,163,477.06	14,157,459.88	11,389,681.61	8,713,534.61	7,437,547.73	4,549,449.89	44,261,330.37	2,850,845.87
เงินโอนลูกหนี้เข้าธนาคาร									
รวมประมาณการเงินสดรับ	17,270,568.15	15,163,477.06	14,157,459.88	11,389,681.61	8,713,534.61	7,437,547.73	4,549,449.89	44,261,330.37	2,850,845.87
ประมาณการเงินสดรับมาก (น้อยกว่าเงินสดจ่าย)									10,707,033.60
ประมาณการเงินสดรับมาก (น้อยกว่าเงินสดจ่ายสะสม)									10,707,033.60

ภาพที่ 5.47 ประมาณการเงินสดรับและจ่าย (งบประมาณของโครงการ) (ก) เดือนที่ 1-10 (ข) เดือนที่ 11-19

5.2 สรุปผลการวิจัย

5.2.1 ด้านการออกแบบ ต้นแบบของโครงการที่พักอาศัยแนวตั้งเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซิง

ลักษณะพื้นฐานของรูปแบบโคเฮาส์ซิง ที่เต็มใจในการมาอยู่อาศัยร่วมกันโดยใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ต่อชุมชน และสร้างรายได้เพิ่มมากขึ้นให้กับชุมชน การมีความรับผิดชอบร่วมกันของผู้พักอาศัย รวมถึงการบริหารจัดการที่มีข้อตกลงร่วมกันที่ทุกคนให้ความเห็นชอบ และต้องการสร้างความเข้มแข็งให้กับชุมชนที่อยู่อาศัย การเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้ผู้คนในชุมชนได้สร้างความสัมพันธ์ในการอยู่อาศัยภายในโครงการได้เป็นอย่างดี รูปแบบอาคารต้นแบบที่มีความแตกต่างจากโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในปัจจุบัน คือ การเพิ่มสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางที่เพิ่มมากขึ้น โดยมีการจัดวางพื้นที่ส่วนกลางไว้บริเวณภายในอาคารในแต่ละอาคาร เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้เข้ามาใช้พื้นที่ได้อย่างสะดวก และส่งเสริมความสัมพันธ์ที่ดีของผู้อยู่อาศัยในแต่ละอาคาร รวมถึงการมีพื้นที่ส่วนกลางด้านภายนอกอาคาร เช่น ศาลาพักผ่อนที่จัดเตรียมไว้สำหรับผู้พักอาศัยได้มาใช้พื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ การจัดบริเวณพื้นที่ภายในอาคาร มีการจัดวางพื้นที่ส่วนกลางไว้ให้กระจายอยู่บริเวณชั้น 1-4 ของอาคาร เพื่อให้เพียงพอต่อการใช้งานของผู้อยู่อาศัย จากพฤติกรรมของผู้พักอาศัยที่ต้องการพื้นที่นั่งเล่นพักผ่อนบริเวณหน้าอาคาร จึงได้มีการจัดวางศาลาพักผ่อนให้กระจายไปทั่วบริเวณของโครงการที่เพียงพอ รวมถึงพื้นที่รองรับการใช้งานได้อย่างเพียงพออีกด้วย รวมไปถึงการวางกลุ่มอาคารในโครงการต้นแบบมีการจัดวางกลุ่มอาคารให้มีถนนโดยรอบ การวางลักษณะอาคารด้านแคบเข้าหาแดด เพื่อป้องกันอาคารได้รับความร้อนจากแสงแดด และเป็น การหลีกเลี่ยงการสาดของน้ำฝน เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาการรั่วซึมในอนาคตที่อาจตามมาได้ หรือการใช้ องค์ประกอบอาคารเพื่อประโยชน์การใช้งาน เช่น การใช้ระเบียงชั้นบนยื่นเพื่อทำหน้าที่เป็นกันสาดให้กับห้องชั้นล่าง เพื่อไม่ให้ต้องติดตั้งกันสาดเพิ่มเติม การออกแบบภายในห้องเลือกใช้กระจกเพื่อเป็นการเปิดช่องเปิดทางด้านผนังอาคารด้านนอก ร่วมกับการมีกระจกอยู่ทางด้านในอาคารเพื่อให้เป็นมีการถ่ายเทและการระบายอากาศที่ดีขึ้น ลมสามารถหมุนเวียนได้ดี เพื่อเป็นรูปแบบใหม่ กระบวนการมีส่วนร่วมของผู้พักอาศัย ตั้งแต่เริ่มต้นที่กำหนดกฎเกณฑ์ข้อตกลงในการอาศัยอยู่ร่วมกัน ในการเข้ามาอยู่อาศัยภายในโครงการด้วยความเต็มใจเพื่อสร้างชุมชนให้เข้มแข็ง และมีความยั่งยืน

5.2.2 ด้านแนวทางการบริหารและจัดการโครงการต้นแบบที่พักอาศัยพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน

กระบวนการมีส่วนร่วมของคนในชุมชน ต้องมีการสร้างกฎระเบียบในการอยู่ร่วมกัน มีกฎเกณฑ์การคัดเลือกคนที่จะเข้ามาอาศัยในโครงการต้นแบบ รวมถึงผู้นำชุมชนที่จะมี

บทบาทสำคัญในการบริหารจัดการได้เป็นอย่างดี การอยู่อาศัยในโครงการที่มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน ภายในแต่ละอาคาร ต้องมีการบริหารจัดการที่ดีและมีการร่วมมือในการมีความรับผิดชอบร่วมกัน ช่วยกันดูแล และส่งเสริม สนับสนุนกิจกรรมที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อชุมชนการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ การสร้างกลุ่มสมาชิกภายในโครงการ เช่น กลุ่มผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัย กลุ่มสะสมเงินออม กลุ่มส่งเสริมผลิตภัณฑ์ชุมชน กลุ่มการบริหารจัดการภายในชุมชน และดูแลปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง กลุ่มส่งเสริมกิจกรรมชุมชน การจัดกลุ่มต่าง ๆ เพื่อการมีส่วนร่วมภายในชุมชนรวมถึงการเสนอแนวความคิด หรือความคิดเห็นเพื่อการพัฒนาชุมชนได้อย่างยั่งยืน

5.2.3 ด้านการจัดตั้งสหกรณ์และเกิดรายได้เสริมต่อชุมชน

การส่งเสริมให้มีการจัดตั้งสหกรณ์ของชุมชน โดยการให้ความรู้เกี่ยวกับระบบสหกรณ์เพื่อให้เข้าใจในระบบและการสร้างความเข้มแข็งให้กับชุมชน ด้วยการใช้ระบบสหกรณ์ให้เกิดประโยชน์ในชุมชน เช่น การออกสินเชื่อสำหรับสมาชิกเพื่อเป็นเงินสำรองฉุกเฉิน เมื่อยามจำเป็น โดยให้สมาชิกกู้ยืมสินเชื่อด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ถูก และให้สมาชิกในโครงการร่วมกันสร้างระบบสหกรณ์ของชุมชนให้มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการที่ดี เพื่อให้ทุกคนมีวินัยทางการเงินที่ดีขึ้น มีความรับผิดชอบเพิ่มมากขึ้น ความเข้าใจในการบริหารจัดการดูแลพื้นที่ และบริหารชุมชนถือเป็นสิ่งสำคัญในการดูแลอาคาร เพื่อสร้างสังคมที่น่าอยู่อย่างเข้มแข็ง

5.2.4 ด้านการเงิน และงบประมาณของโครงการ

ต้นทุนสำหรับโครงการที่พักอาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้นที่ออกแบบนี้มีต้นทุนราคาเฉลี่ยตารางเมตรละ 26,444 บาท และราคาต้นทุนต่อหน่วยพักอาศัยขนาด 26.44 ตร.ม. เท่ากับ 619,176 บาท ในระยะเวลา 30 ปี ผ่อนชำระ 3,800 บาทต่อเดือน และหน่วยพักอาศัยขนาด 30.56 ตร.ม. เท่ากับ 728,125 บาท ในระยะเวลา 30 ปี ผ่อนชำระ 4,400 บาทต่อเดือน ซึ่งมีความสูงกว่าราคาในโครงการบ้านเอื้ออาทรที่มีอยู่ในปัจจุบันนี้ (ราคาห้องพักในโครงการบ้านเอื้ออาทรต่อหน่วยเท่ากับ 590,000 บาท) ซึ่งราคาต้นทุนต่อหน่วยพักอาศัยที่ออกแบบนี้รวมค่าที่ดินในการพัฒนาโครงการ แต่ถ้าต้องการลดราคาให้น้อยลงสามารถทำได้ เมื่อใช้ที่ดินที่เป็นของภาครัฐ เช่น ที่ดินของกรมธนารักษ์ และก่อสร้างพัฒนาเป็นโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโดยเป็นการเช่าที่ดินของภาครัฐ เพื่อลดราคาของต้นทุนลง หรือการได้รับเงินสนับสนุนจากภาครัฐบาลเพิ่มมากขึ้นที่ในปัจจุบัน ภาครัฐบาลจะสนับสนุนเงินสำหรับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเท่ากับ 80,000 บาทต่อครัวเรือน และทำให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยที่เป็นของตนเองได้เพิ่มมากขึ้น การออกแบบให้มีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันแบบโคเฮาส์ซึ่ง ขนาดของห้องพักภายในอาคารอาจลดน้อยลงแต่ส่งเสริมให้ผู้พักอาศัยได้ออกมาใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันได้ หรือการเพิ่มจำนวนอาคารให้เพิ่มมากขึ้นในขนาดที่ดินที่ใหญ่ขึ้นแต่จะต้องคำนึงถึงขนาดพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อไม่ให้เกิดความแออัดภายในโครงการมากเกินไป

5.2.5 ผู้ที่จะได้รับผลประโยชน์จากการพัฒนาโครงการต้นแบบ

ที่พักอาศัยแบบมีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันแบบโคเฮาส์ซึ่ง ซึ่งสามารถเป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) เป็นทางเลือกให้กลุ่มคนที่โดนไล่ที่ และต้องการมาตั้งชุมชนใหม่ การจัดตั้งสหกรณ์และนำกำไรจากดอกเบี้ยของสหกรณ์มาใช้ให้เกิดประโยชน์ หรือการตั้งเป้าหมายให้มีการจัดตั้งสหกรณ์องค์กรของชุมชนนำมาสู้เงินกับกู้ธนาคาร เพื่อการมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคงและถาวร รวมถึงทำให้มีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น อาจเป็นรูปแบบของการรวมตัวกันจัดตั้งกลุ่มสมาชิกชุมชนมาอยู่อาศัยภายในอาคารต้นแบบ และใช้ระบบสหกรณ์มาร่วมกันก่อสร้างอาคาร เป็นต้น หรือการเป็นแนวทางพัฒนาที่อยู่อาศัยอีกรูปแบบหนึ่งสำหรับการเคหะแห่งชาติ เพื่อเป็นทางเลือกในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย การพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยแบบมีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันแบบโคเฮาส์ซึ่ง ที่มีการสร้างรายได้ให้กับชุมชนจากการส่งเสริมอาชีพโดยใช้พื้นที่ส่วนกลางภายในแต่ละอาคารที่ออกแบบมาใช้ให้เกิดประโยชน์และเพิ่มรายได้ หรือการปลูกผักสวนครัว หรือสมุนไพร เพื่อสร้างรายได้ให้กับชุมชนและการสร้างความสัมพันธ์ของคนในชุมชนจากการทำกิจกรรมร่วมกันได้เป็นอย่างดี สำหรับชุมชนจะได้ประโยชน์ในด้านการออมเงินที่จะช่วยส่งเสริมให้มีความมั่นคงทางการเงิน ที่มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ของคนในชุมชนเพื่อช่วยกันรักษาและดูแลให้โครงการที่ออกแบบสามารถเติบโตได้อย่างยั่งยืน โดยต้นแบบอาคารที่พักอาศัยแบบมีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันภายในอาคารแบบโคเฮาส์ซึ่ง มีประโยชน์ในด้านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

(1) ทางด้านกายภาพ การมีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันรองรับการทำกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกัน เช่นการปลูกผักสวนครัว การสร้างอาชีพเสริมเพื่อเพิ่มรายได้ การบริหารจัดการ ดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลางอย่างยั่งยืนให้เกิดความต่อเนื่องของพื้นที่ใช้งาน การมีพื้นที่ส่วนกลางที่เพิ่มมากขึ้น การจัดวางกลุ่มอาคารที่เอื้อต่อการใช้ประโยชน์อย่างสูงสุด

(2) ทางด้านเศรษฐกิจ เช่น การเพิ่มพื้นที่สีเขียวในการมีแปลงผักสวนครัวหรือสมุนไพรที่จะสามารถสร้างรายได้ให้กับคนในชุมชนเพื่อส่งเสริมให้โครงการมีความยั่งยืนในอนาคต มีพื้นที่ปลูกผัก หารายได้สร้างรายได้เสริมให้กับชุมชน การแปรรูปของผลิตภัณฑ์ชุมชน สินค้าชุมชนแต่ละชุมชนเพื่อดูแลพื้นที่ในส่วนนี้ เงินจากการทำกิจกรรมร่วมกันมาช่วยส่งเสริมการบริหารจัดการชุมชน

(3) ทางด้านสังคม เช่น การส่งเสริมให้คนในชุมชนได้มีการทำกิจกรรมร่วมกัน เพื่อให้เกิดการมีส่วนร่วมของคนในชุมชน สำหรับห้องทำกิจกรรมในแต่ละอาคารที่ใช้เป็นพื้นที่ในการส่งเสริมการสร้างอาชีพให้กับคนในชุมชนได้ ที่สามารถใช้ในการอบรม หรือส่งเสริมการมีรายได้ของแม่บ้านหรือผู้สูงอายุที่พักอาศัยอยู่ภายในโครงการได้

5.3 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

การวิจัยครั้งนี้มุ่งเน้นต้นแบบโครงการที่พักอาศัยแนวตั้ง สำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยครอบคลุมด้านการออกแบบ การบริหารจัดการ และงบประมาณการเงิน ที่ได้จากการเก็บข้อมูลในพื้นที่ศึกษา จังหวัดนครปฐม อาจยังมีข้อจำกัดเพราะรูปแบบโครงการที่พักอาศัยที่มีลักษณะการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่ง ทำให้ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้นในส่วนพื้นที่ส่วนกลาง แต่ผู้อยู่อาศัยจะได้สิ่งชดเชยด้วยขนาดพื้นที่ส่วนกลางที่เพิ่มขึ้น และสามารถใช้ประโยชน์ที่ก่อให้เกิดรายได้เสริมจากพื้นที่นี้ด้วยเช่นกัน ดังนั้นสิ่งสำคัญของโครงการต้นแบบ คือ การบริหารจัดการ เพื่อให้เกิดความต่อเนื่อง และความยั่งยืนสำหรับโครงการต้นแบบแนวคิดพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันแบบโคเฮาส์ซึ่ง และการพัฒนาให้โครงการสามารถประสบความสำเร็จในการบริหารจัดการโครงการได้อย่างยั่งยืน ต้องมีการพัฒนาระบบการออมเงิน ระบบสหกรณ์ ที่สามารถช่วยในการบริหารด้านการเงินของคนในชุมชนและของโครงการ เพื่อให้ผู้พักอาศัยได้มีความมั่นคงทางการเงินและได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ในชุมชนที่น่าอยู่และมีประสิทธิภาพได้เป็นอย่างดี การร่วมมือร่วมใจในการพัฒนาด้วยกระบวนการมีส่วนร่วมของชุมชน ที่มีการเอื้อเพื่อในการร่วมมือกันในการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันให้เกิดประโยชน์ต่อชุมชนให้ได้มากที่สุด รวมถึงเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่น่าสนใจเพื่อผู้มีรายได้น้อย ต้นแบบนี้อยู่ในพื้นที่ศึกษาจังหวัดนครปฐมซึ่งสอดคล้องกับลักษณะกายภาพของพื้นที่ พฤติกรรม และกิจกรรมของประชากรในท้องถิ่นทำให้มีความแตกต่างกันไป ตามพื้นที่ศึกษาแต่ละภูมิภาคแต่มีความใกล้เคียงกันในวิถีการดำเนินชีวิตของผู้มีรายได้น้อยไม่รู้สึกละต่างจากวิถีชีวิตเดิม

รายการอ้างอิง

หนังสือและบทความในหนังสือ

- กลุ่มสารนิเทศการคลัง สำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง. (2559). โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ. *ข่าวกระทรวงการคลัง*, 2559(49), 1-3.
- คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (2552). *โครงการสัมมนาเชิงปฏิบัติการ ภาพรวม 3 ทศวรรษ การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย* (พิมพ์ครั้งที่ 1, น. 5-1). กรุงเทพฯ.
- ปราโมทย์ ประสาทกุล, และ ปัทมา ว่าพัฒน์วงศ์. (2554). จุดเปลี่ยนประชากรประเทศไทย. ใน สุรีย์พร พันพิ่ง และ มาลี สันภูวรรณ (บรรณาธิการ), *ประชากรและสังคม 2554: จุดเปลี่ยนประชากร จุดเปลี่ยนสังคมไทย* (น.13-22). นครปฐม: มหาวิทยาลัยมหิดล, สำนักพิมพ์ประชากรและสังคม.
- ปราโมทย์ ประสาทกุล, สุรีย์พร พันพิ่ง และปัทมา ว่าพัฒน์วงศ์. (2550). ระเบิดคนเมือง ในประเทศไทย. ใน วรชัย ทองไทย และสุรีย์พร พันพิ่ง (บรรณาธิการ), *ประชากรและสังคม 2550: นคราภิวัตน์และวิถีชีวิตเมือง*. นครปฐม: มหาวิทยาลัยมหิดล, สำนักพิมพ์ประชากรและสังคม.
- ผจงจิต ไกรถาวร, และ นพวรรณ เปียชื่อ. (2556). ความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนและการรับรู้สภาพสิ่งแวดล้อมละแวกบ้านของผู้สูงอายุไทยที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดเขตกรุงเทพมหานคร. *รามาริบัติพยาบาลสาร*, 19(1), 143-156.
- ผุสดี ทิพพัส. (2532). *บ้านในกรุงเทพ: รูปแบบและการเปลี่ยนแปลงในรอบ 200 ปี (พ.ศ.2325-2525)*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วิมลสิทธิ์ ทรยางกูร, บุษกร เสธฐวรกิจ, และ ศิวาพร กลิ่นมัลย์. (2556). *จิตวิทยาสภาพแวดล้อม: มูลฐานการสร้างสรรค้และจัดการสภาพแวดล้อมน่าอยู่อาศัย* (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ: บริษัท จี.บี.พี. เซ็นเตอร์ จำกัด.
- วิมลสิทธิ์ ทรยางกูร, และ นิลุบล คล่องเวสสະ. (2542). *พฤติกรรมนันทนาการกับสภาพการใช้พื้นที่สาธารณะภายในชุมชนอยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ*. รายงานการวิจัย. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ.

ฤทัย ใจจงรัก. (2518). *โครงการค้นคว้าวิจัยเรื่องเรือนไทยเดิม*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยศิลปากร.
ศิริชัย กาญจนวาสี, ดิเรก ศรีสุขุโธ และทวีวัฒน์ ปิตยานนท์. (2535). *การเลือกใช้สถิติที่เหมาะสมสำหรับ
การวิจัยทางสังคมศาสตร์*. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. (2558). *ผลการ
ดำเนินงานโครงการบ้านมั่นคงปี 2558*. สืบค้นจาก [https://www.m-society.go.th
/article_attach/16473/19342.pdf](https://www.m-society.go.th/article_attach/16473/19342.pdf)

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. (2558). *การแก้ไข
ปัญหาความไม่มั่นคงในการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ในเมืองตามโครงการบ้านมั่นคง “บ้าน
ที่ให้มากกว่าคำว่าบ้าน”*. สืบค้นจาก [www.codi.or.th/attachments/article/29/
BrochureBMK_200858.pdf](http://www.codi.or.th/attachments/article/29/BrochureBMK_200858.pdf)

สร้างคน สร้างชุมชน สร้างบ้านมั่นคงต้นแบบที่ตำบลโพรงมะเดื่อ. (10 กุมภาพันธ์ 2553). ผู้จัดการ
ออนไลน์. สืบค้นจาก <http://www.manager.co.th/Local/ViewNews.aspx>

ชีวิตความเป็นอยู่ในคันทันโมริ. (13 เมษายน 2559). สืบค้นจาก [http://www.collectivehouse.
co.jp/en/kankanmori/commonsense.html](http://www.collectivehouse.co.jp/en/kankanmori/commonsense.html)

โครงการบ้านเดียวกัน Co-living Cohousing. (9 เมษายน 2555). สืบค้นจาก [http://arsomsilp.
ac.th/th/portfolio/โครงการบ้านเดียวกัน-co-living-co-housing/](http://arsomsilp.ac.th/th/portfolio/โครงการบ้านเดียวกัน-co-living-co-housing/)

สันต์ ใจยอดศิลป์. (14 กุมภาพันธ์ 2557). Senior cohousing ข้อมูลสำหรับผู้จะซื้อ. สืบค้นจาก
<http://visitdrsant.blogspot.com/2014/07/senior-co-housing-2-3-4.html>

Books and Book Articles

Chaskin, R. J., Brown, P., Ventkatesh, S., & Vidal, A. (2001). *Building community
capacity*. New York: Aldine De Gruyter.

Easthope, H. (2004). A Place called home. *Housing and Theory Society*, 21(3), 128-
138.

Edward, T. H. (1966). *The Hidden Dimension*. Anchor Books.

- Edward, R. (1976). *Place and Placelessness*. London. Pion Limited. 43.
- George, V. (2006). Sustainable community: Learning from the cohousing model. *Community development journal*, 393-398.
- Harvey, C. (1968). *The Restoration of a Sense of Place: A Theological Reflection on the Visual Environment*, Athens: Ekistics, 25, 422-424.
- Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. New York: Vintage.
- McCamant, K., & Durrett, C. (2016). *Creating cohousing: Building sustainable Community*. Canada: New society publishers.
- McCamant, K., Durrett, C., & Hertzman, E. (1994). *Cohousing: A contemporary approach to housing ourselves*. Berkeley, California: Ten speed press.
- McMillan, D. W., & Chavis, D. M. (1986). Sense of community: A definition and theory. *American Journal of Community Psychology*, 14(1), 6-23.
- Meltzer, G. (2005). *Sustainable community learning from the cohousing model*. Victoria, BC, Canada: Trafford.
- Nairn, I. (1965). *The American Landscape*, Random House, New York. 6.
- Newman, O. (1972). *Defensible space*. New York: Macmillan.
- PattarananTakkanon. (2014). Cohousing and development of rating tools for sustainable living in Thailand. *World Sustainable Building 2014 (WSB 2014)*, October 28-30th 2014.
- Wener, R., Axelrod, E., Farbstein, J., Shibley, R., and Welch, P. (2001). *Placemaking for change: 2001 Rudy Bruner award for urban excellence* (p. 139), Cambridge, MA: Bruner foundation.

Electronic Media

- Vestbro, D. U. (2008, November). History of cohousing – intentionally and in Sweden. Retrieved from <http://www.kollektivhus.nu/pdf/colhisteng08.pdf>



ภาคผนวก ก

แบบสอบถาม

เรื่อง ความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางและกิจกรรมที่ทำในที่พักอาศัย

คำชี้แจง

แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งในการศึกษาตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลางภายในที่พักอาศัย และความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางและกิจกรรมที่ทำในที่พักอาศัย โดยข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามชุดนี้ จะนำมาใช้เพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น คำตอบของท่านจะถือเป็นความลับ ผู้วิจัย จะทำการเสนอผลของแบบสอบถามโดยในภาพรวมเท่านั้น ผู้วิจัยจึงใคร่ขอความกรุณาในการตอบแบบสอบถามตามความเป็นจริงให้ได้มากที่สุด ซึ่งแบบสอบถามชุดนี้แบ่งออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 กิจกรรมที่ท่านทำเมื่อพักอาศัยอยู่ในโครงการ

ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านความพึงพอใจในการอยู่อาศัย

ส่วนที่ 4 ข้อมูลด้านความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

ส่วนที่ 5 การบริหารจัดการในชุมชน

ส่วนที่ 6 ข้อเสนอแนะ

แบบสอบถามความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางและกิจกรรมที่ทำในที่พักอาศัย

คำชี้แจง กรุณากรอกข้อความลงในช่องว่าง หรือ ทำเครื่องหมาย / ลงใน ตามความคิดเห็นของท่าน

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. เพศ ชาย หญิง
2. อายุ 15-20 ปี 21-25 ปี 26-30 ปี 31-35 ปี 36-40 ปี
 41-55 ปี 56-60 ปี 61-65 ปี 66-70 ปี 70 ปีขึ้นไป
3. ท่านพักอาศัย อาคาร.....ชั้น.....
4. ครอบครัวของท่านพักอาศัยอยู่ที่คน (รวมตัวท่าน)
 1 คน 2 คน 3 คน 4 คน 5 คน 6 คนขึ้นไป
5. จำนวนบุตร 1 คน 2 คน 3 คน 4 คน

6. ภูมิลำเนาเดิม (ที่ท่านเกิด)
- ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันตก
- ภาคตะวันออก ภาคใต้ ภาคกลาง นครปฐม
7. ระดับการศึกษาสูงสุด
- ประถมศึกษา มัธยมศึกษาตอนต้น มัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช.
- ปวส./อนุปริญญา ปริญญาตรี สูงกว่าปริญญาตรี
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
8. อาชีพ
- พนักงานโรงงาน รับจ้างทั่วไป ค้าขาย
- พนักงานบริษัท /ห้างฯ รับราชการ แม่บ้าน
- ขับรถแท็กซี่ ไม่ประกอบอาชีพ อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
9. รายได้ของตนเองต่อเดือน
- น้อยกว่า 5,000 บาท 5,000-10,000บาท 10,000-15,000 บาท
- 15,000-20,000 บาท 20,000-25,000 บาท 25,000-30,000 บาท
10. สถานภาพการเป็นเจ้าของบ้าน
- เป็นเจ้าของเอง เป็นผู้เช่าอาศัย เป็นผู้เช่า
11. ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ยังมีการผ่อนชำระอยู่ในปัจจุบัน ใช่หรือไม่
- ใช่ ยังผ่อนชำระอยู่กับธนาคาร ไม่ใช่ เพราะเช่าอาศัย ไม่ใช่ เพราะซื้อเงินสด/ผ่อนชำระครบแล้ว
12. ราคาผ่อนชำระ.....บาท/เดือน
13. ท่านได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงินในการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยหรือไม่
- ไม่ได้รับการสนับสนุน
- ได้รับจาก ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารพาณิชย์/สถาบันการเงิน
- กองทุน/กลุ่มสหกรณ์ อื่น ๆ โปรดระบุ
14. ท่านอาศัยอยู่ที่พักอาศัยนี้มาเป็นระยะเวลาานานเท่าใด
- 1-3 ปี 4-6 ปี 7-10 ปี 10 ปีขึ้นไป
15. ท่านพักอาศัยอยู่กับใคร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- บิดา-มารดา คู่สมรส บุตร-ธิดา
- เพื่อน อยู่คนเดียว

16. เหตุผลที่ท่านเลือกซื้อโครงการนี้ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- ราคา ทำเลที่ตั้ง ใกล้เคียงที่ทำงาน
- รูปแบบอาคาร พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร พื้นที่สีเขียว
- ใกล้เคียงอยู่อาศัยเดิม อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
17. รูปแบบที่อยู่อาศัยเดิมของท่านเป็นแบบใด
- บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์
- อาคารพาณิชย์ อพาร์ทเมนท์ ตึกแถว
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
18. ที่อยู่อาศัยเดิมของท่าน ท่านเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในลักษณะแบบใด
- อาศัยที่รกร้าง/ไม่มีเจ้าของ อาศัยอยู่กับบิดามารดาที่ต่างจังหวัด
- อาศัยอยู่ในห้องเช่าหรือบ้านเช่า อาศัยอยู่ในบ้านหรือหอพักที่นายจ้างจัดหาให้
- เป็นเจ้าของห้อง/บ้าน

ส่วนที่ 2 กิจกรรมที่ท่านทำเมื่อพักอาศัยอยู่ในโครงการ

1. การจัดหาอาหารเพื่อรับประทานในครอบครัว (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- ทำทานเองที่บ้าน ซื้ออาหารสำเร็จรูป รับประทานอาหารนอกบ้าน
2. การซักผ้า
- ซักเอง จ้างร้านซักผ้า ซักโดยใช้เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ
3. ความถี่ในการซักผ้า
- ซักเป็นประจำทุกวัน ซักสัปดาห์ละ.....ครั้ง/สัปดาห์
4. การออกกำลังกาย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- เดินเล่น วิ่ง เล่นกีฬา
- ซี่จักรยาน อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
5. งานอดิเรกที่ท่านชอบทำในที่พักอาศัย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- ดูโทรทัศน์ ปลูกต้นไม้ อ่านหนังสือ
- เลี้ยงปลาในตู้ อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
6. การใช้งานพาหนะในการสัญจร
- 6.1 ครอบครัวของท่านมียานพาหนะอะไรบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- รถยนต์.....คัน รถจักรยานยนต์.....คัน รถจักรยาน.....คัน
- รถเข็นสำหรับการประกอบอาชีพ.....คัน ไม่มียานพาหนะส่วนตัว

6.2 การจอดยานพาหนะ

จอดในที่จอดรถที่โครงการจัดไว้ให้ จอดซ้อนคันในเส้นทางจราจรหรือริมถนน อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

7. การเดินทางไปทำงานโดยส่วนใหญ่ใช้วิธีใด

- รถโดยสารประจำทาง (รถเมล์) รถสองแถว รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง
 รถยนต์ส่วนตัว รถจักรยานยนต์ส่วนตัว อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านความพึงพอใจในการอยู่อาศัย

คำชี้แจง จากการอยู่อาศัยในห้องพักอาศัยของท่านมีความพึงพอใจต่อเรื่องดังต่อไปนี้อย่างไร โดยทำเครื่องหมาย / ลงในช่องตามความพึงพอใจของท่าน

- 1 = มีความพึงพอใจน้อยที่สุด 2 = มีความพึงพอใจน้อย 3 = มีความพึงพอใจปานกลาง
 4 = มีความพึงพอใจมาก 5 = มีความพึงพอใจมากที่สุด

รายละเอียด	ความพึงพอใจ					หมายเหตุ
	1 น้อย ที่สุด	2 น้อย	3 ปาน กลาง	4 มาก	5 มาก ที่สุด	
1.ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก						
2.ความเป็นส่วนตัวภายในห้องพัก						
3.ระบบปรับอากาศ/การระบายอากาศภายในห้องพัก						
4.ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน						
5.คุณภาพของบริการสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์						
6.สภาพของอาคารและที่พักรออาศัย						
7.การคมนาคมภายในโครงการที่เชื่อมโยงกับภายนอก						

ส่วนที่ 4 ข้อมูลด้านความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

คำชี้แจง จากการใช้พื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการของท่าน มีความพึงพอใจต่อเรื่องดังต่อไปนี้อย่างไร โดยทำเครื่องหมาย / ลงในช่องตามความพึงพอใจของท่าน

- 1 = มีความพึงพอใจน้อยที่สุด 2 = มีความพึงพอใจน้อย 3 = มีความพึงพอใจปานกลาง
4 = มีความพึงพอใจมาก 5 = มีความพึงพอใจมากที่สุด

รายละเอียด	ความพึงพอใจ					หมายเหตุ
	1 น้อย ที่สุด	2 น้อย	3 ปาน กลาง	4 มาก	5 มาก ที่สุด	
1.ความเพียงพอของพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดที่ทางโครงการจัดไว้ให้						
2.พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร (สวนรอบอาคาร)						
3.พื้นที่สวนหย่อม						
4.พื้นที่ลานกีฬา/สนามเด็กเล่น						
5.ที่จอดรถ รถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน						
6.การรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่สาธารณะ						

1. ท่านใช้พื้นที่ว่างระหว่างอาคารในการทำกิจกรรมใด

- ปลุ่กต้นไม้ ตกผ้า พบปะเพื่อนบ้าน นั่งเล่น อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

2. ท่านคิดว่าพื้นที่ส่วนกลางในบริเวณอาคารที่พักอาศัยมีเพียงพอหรือไม่

- เพียงพอ ไม่เพียงพอ

3. ท่านรู้จักเพื่อนบ้านในบริเวณอาคารที่อยู่ใกล้เคียงกันหรือไม่

- รู้จัก ไม่รู้จัก

4. ท่านรู้จักเพื่อนบ้านเป็นระยะเวลาานประมาณเท่าใด

- 1-3 ปี 4-6 ปี 7-10 ปี 10 ปีขึ้นไป

ส่วนที่ 5 การบริหารจัดการในชุมชน

1. ท่านมีความพึงพอใจต่อการบริหารจัดการชุมชนมากน้อยเพียงใด
 น้อยที่สุด น้อย ปานกลาง มาก มากที่สุด
2. ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่าไรบาท/เดือน
 ความเหมาะสมของค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อเดือนที่ท่านคิดว่าเหมาะสมกับการจ่ายได้บาท/เดือน
3. ปัญหาในการอยู่อาศัยภายในชุมชนที่ท่านคิดว่าเป็นปัญหาสำคัญมากที่สุด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 ที่จอดรถ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่สวนหย่อม
 เสียงรบกวน ความสะอาด ความปลอดภัย อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

ส่วนที่ 6 ข้อเสนอแนะ

1. ด้านระบบสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า ประปา

2. ด้านสุขภาพ เช่น การเก็บขยะ การบำบัดน้ำเสีย ท่อระบายน้ำ การกำจัดขยะ

3. ที่จอดรถ รถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน

4. ด้านสวนสาธารณะ ลานกีฬา สนามเด็กเล่น

5. ด้านพื้นที่ส่วนกลาง

6. ด้านพื้นที่สีเขียว สวนหย่อม

7. ด้านอื่น ๆ

ขอบคุณ

แบบสัมภาษณ์ เรื่อง ความพึงพอใจ ความต้องการสำหรับพื้นที่ส่วนกลางในโครงการที่อยู่อาศัยและ
ความคิดเห็นสำหรับการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่งมาประยุกต์ใช้

แบบสัมภาษณ์ แบบมีโครงสร้าง (ประธานชุมชน คณะกรรมการนิติบุคคล ประธานสหกรณ์ชุมชน)

ชื่อ-สกุล :

ที่อยู่อาศัย : อาคาร ชั้น โครงการ

ตำแหน่ง :

1. หน่วยงานที่สนับสนุนให้ความช่วยเหลือ ดูแล และรับผิดชอบด้านการจัดการโครงการ

.....

2. ความพึงพอใจ และความต้องการเพิ่มเติมในพื้นที่ส่วนกลางที่มีอยู่ในปัจจุบัน

.....

3. พื้นที่ส่วนกลางที่มีอยู่ในปัจจุบันของโครงการมีอะไรบ้าง (เช่น สนามกีฬา สนามเด็กเล่น

สวนสาธารณะ สวนหย่อม) มีความเพียงพอหรือไม่อย่างไร

.....

4. พื้นที่ส่วนกลางใดที่มีปัญหามากที่สุด และมีการแก้ไขอย่างไรในปัจจุบัน

.....

5. ท่านคิดว่าพื้นที่ส่วนกลางใดที่มีความสำคัญ และจำเป็นต่อกิจกรรมของผู้อยู่อาศัยในโครงการ

.....

6. โครงการมีปัญหาด้านการดูแลในพื้นที่ส่วนกลางหรือไม่ (เช่น การไม่ชำระค่าส่วนกลาง ขาดการ

ดูแลจากผู้รับผิดชอบ) และในปัจจุบันมีการจัดการในการดูแลพื้นที่ส่วนกลางอย่างไร

.....

7. ประเภทของกิจกรรมที่คนในชุมชนนิยมทำในวันธรรมดา วันหยุดสุดสัปดาห์ และวันหยุด

.....

8. กิจกรรมใดเป็นกิจกรรมพิเศษของคนในชุมชนที่แตกต่างจากโครงการอื่นทั่วไป

.....

9. กิจกรรมใดเป็นกิจกรรมที่ทำให้คนในโครงการมีส่วนร่วมทำกิจกรรมตามเทศกาล โอกาสพิเศษที่จัดขึ้นในพื้นที่ส่วนกลาง

.....

10. เมื่อเกิดปัญหาขึ้นของคนในชุมชน ทางโครงการหรือชุมชนมีการจัดการ และแก้ไขปัญหาอย่างไร

.....

11. ความคิดเห็นต่อค่าใช้จ่ายส่วนกลางและจำนวนเงินที่สามารถชำระได้ต่อเดือน ที่มีการจัดเก็บโดยนิติบุคคลหรือสหกรณ์ มีความคิดเห็นอย่างไร

.....

12. โครงการมีการจัดตั้งสหกรณ์ชุมชนหรือไม่ ถ้าในปัจจุบันมีการจัดตั้งสหกรณ์แล้วคนในชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารจัดการระบบสหกรณ์ และการจัดการด้านการเงินอย่างไร

.....

13. ท่านคิดว่าขนาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมีขนาดเพียงพอต่อการอยู่อาศัยหรือไม่ ควรมีการปรับปรุงอย่างไร และส่วนมากจำนวนคนที่พักอาศัยในโครงการอยู่อาศัยก็คนต่อหนึ่งหน่วย (ห้องหรือหลัง)

.....

14. ท่านนิยมใช้พื้นที่ส่วนกลางใดภายในโครงการ และเพราะเหตุใด

.....

15. ท่านคิดว่า ถ้าคนในชุมชนมีส่วนร่วมในการทำกิจกรรม และใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน เช่น ศาลา ประชุมเพื่อพบปะพูดคุย แสดงความคิดเห็น และใช้พื้นที่พักผ่อนร่วมกันจะเป็นอย่างไร

.....

16. ถ้ามีการปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งาน เช่น พื้นที่เตรียมอาหาร พื้นที่ครัว พื้นที่พักผ่อน พื้นที่รับแขก และปลูกสวนผักร่วมกันคนภายในชุมชนโดยใช้ร่วมกันภายในอาคารเดียวกัน เป็นพื้นที่ส่วนกลางท่านมีความคิดเห็นอย่างไร

.....

17. ถ้าต้องปรับเปลี่ยนการอยู่อาศัยเป็นลักษณะพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่ง ท่านจะใช้เวลาในการปรับเปลี่ยนพฤติกรรม ปรับตัวให้เข้ากับคนในชุมชนอย่างไร และใช้ระยะเวลาในการปรับตัวนานเท่าใด

.....

18. ท่านคิดว่าข้อใดเป็นข้อดีของชุมชนที่ทำให้คนในชุมชนไม่เกิดปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกันในโครงการทำให้ชุมชนน่าอยู่อาศัยมากขึ้น

.....

19. ท่านคิดว่าข้อใดเป็นข้อเสียของชุมชนที่ทำให้คนในชุมชนเกิดปัญหา และในปัจจุบันมีการวางแผนเพื่อแก้ไข ปรับปรุงปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างไร

.....

20. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรต่อการอยู่อาศัยลักษณะพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่งมีข้อดี ข้อเสียอย่างไร และสามารถยอมรับได้หรือไม่ท่านมีความคิดเห็นอย่างไร

.....

21. การอยู่อาศัยลักษณะพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่ง ท่านคิดว่าจะทำให้คนที่อยู่อาศัยในโครงการมีรู้จักกันเพิ่มขึ้นหรือไม่ ท่านคิดว่าจะเกิดปัญหาใดเกิดขึ้นตามมาในภายหลังหรือไม่

.....

22. การเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางมากขึ้นด้วยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่งและลดขนาดที่อยู่อาศัยให้เล็กลง แต่ค่าใช้จ่ายเท่าเดิม ท่านมีความคิดเห็นอย่างไร

.....

23. การอยู่อาศัยรูปแบบโคเฮาส์ซึ่ง ถ้าช่วยลดราคาที่พักอาศัยลง ท่านคิดว่ายินดีหรือไม่แต่ต้องมีการปรับขนาดที่อยู่อาศัยให้เล็กลง และเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางที่ทำกิจกรรมร่วมกันคิดว่าจะมีปัญหาใดตามมา

.....






24. ปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการเกิดปัญหาขึ้นในส่วนใดมากที่สุด ปัญหาที่ปัญหารองลงมาตามลำดับ และในปัจจุบันมีแนวทางการจัดการแก้ไขอย่างไร

.....

ขอบคุณ

ภาคผนวก ข
โครงการบ้านเอื้ออาทร

1.1 ภาพโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ)

การคมนาคมทางเข้าออก และการสัญจรภายในโครงการ	
	
ป้อมยามรักษาความปลอดภัยโครงการ	ถนนภายในโครงการ
	
ที่จอดรถจักรยานยนต์	พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร
	
พื้นที่จอดรถยนต์	อาคารที่พักอาศัย

1.2 ภาพพื้นที่ส่วนกลางในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ)



1.3 ภาพพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (หลังองค์พระ)



1.4 ภาพโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 7



1.5 ภาพพื้นที่ส่วนกลางในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย7



1.6 ภาพพื้นที่ส่วนกลางในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย7



1.7 ภาพโครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 (พระประโทน)



1.8 ภาพพื้นที่ส่วนกลางในโครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 (พระประโทน)



1.9 ภาพพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารโครงการบ้านเอื้ออาทรนครปฐม 1 (พระประโทน)



โครงการบ้านมั่นคง

2.1 ภาพโครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า

เส้นทางการคมนาคม และการสัญจรภายในโครงการ



ป้ายโครงการบริเวณทางเข้าโครงการ



ถนนภายในโครงการขนาด 3 เมตร



บ้านเดี่ยวชั้นเดียว



บ้านเดี่ยว 2 ชั้นไม่ทาสี

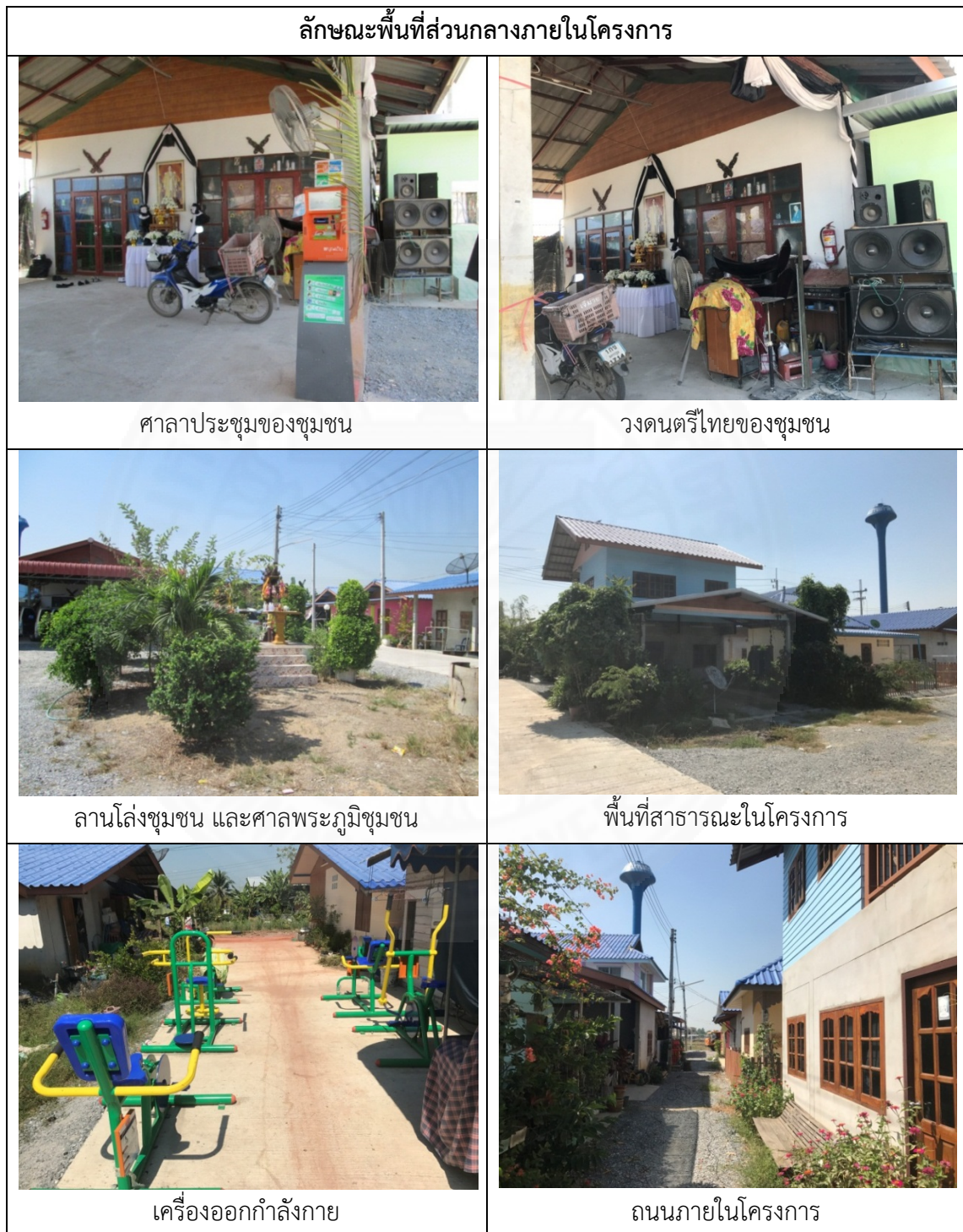


บ้านเดี่ยวชั้นเดียว



บ้านเดี่ยวชั้นเดียวพร้อมรั้วกันโดยรอบ

2.2 ภาพพื้นที่ส่วนกลางในโครงการบ้านมั่นคงบางแก้วฟ้า



2.3 ภาพโครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อ



2.4 ภาพพื้นที่ส่วนกลางในโครงการบ้านมั่นคงโพรงมะเดื่อ



2.5 ภาพโครงการบ้านมั่นคงทัพหลวง



2.6 ภาพโครงการบ้านมั่นคงทัพหลวง



ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นาย ฐนพล จำรัสจำเริญดี
วันเดือนปีเกิด	18 มกราคม 2536
วุฒิการศึกษา	วิทยาศาสตรบัณฑิต (สถาปัตยกรรม) เกียรตินิยมอันดับ 1 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

