



ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการก่อสร้างที่พักอาศัย: กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทร
ในเขตพื้นที่ตะวันตก การเคหะแห่งชาติ



โดย
นางสาววัลภา เขयरส

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการจัดการโครงการก่อสร้าง แผน ข ระดับปริญญาามหาบัณฑิต

ภาควิชาเทคนิคสถาปัตยกรรม

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร

ปีการศึกษา 2560

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการก่อสร้างที่พักอาศัย: กรณีศึกษาโครงการบ้าน
เอื้ออาทรในเขตพื้นที่ตะวันตก การเคหะแห่งชาติ



การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการจัดการโครงการก่อสร้าง แผน ข ระดับปริญญาโทมหาบัณฑิต

ภาควิชาเทคนิคสถาปัตยกรรม

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร

ปีการศึกษา 2560

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร

THE IMPACT FACTORS OF QUALITY IN HOUSING CONSTRUCTION PROJECTS:
A CASE STUDY OF BAAN AUR-ARTHORN IN THE WESTERN REGION, NHA



A Master's Report Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for Master of Science CONSTRUCTION PROJECT MANAGEMENT
Department of Architectural Technology
Graduate School, Silpakorn University
Academic Year 2017
Copyright of Graduate School, Silpakorn University

หัวข้อ	ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการก่อสร้างที่พักอาศัย: กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตพื้นที่ตะวันตก การเคหะ แห่งชาติ
โดย	วัลภา เชยรส
สาขาวิชา	การจัดการโครงการก่อสร้าง แผน ข ระดับปริญญาโทมหาบัณฑิต
อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก	ศาสตราจารย์ จริญญาพัฒน์ ภูวนันท์

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร ได้รับพิจารณาอนุมัติให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.จุไรรัตน์ นันทานิช)

พิจารณาเห็นชอบโดย

..... ประธานกรรมการ
(อาจารย์ ดร. นนท์ คุณคำชู)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก
(ศาสตราจารย์ จริญญาพัฒน์ ภูวนันท์)

..... ผู้ทรงคุณวุฒิภายนอก
(รองศาสตราจารย์ ร.อ. ชูวิทย์ สุจฉายา (ร.น.))

56055306 : การจัดการโครงการก่อสร้าง แผน ข ระดับปริญญาโทบัณฑิต

คำสำคัญ : ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการก่อสร้าง/โครงการบ้านเอื้ออาทร

นางสาว วัลภา เชยรส: ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการก่อสร้างที่พักอาศัย:
กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตพื้นที่ตะวันตก การเคหะแห่งชาติ อาจารย์ที่ปรึกษา
วิทยานิพนธ์ : ศาสตราจารย์ จริญญาพัฒน์ ภูวนันท์

การศึกษานี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษานโยบายและภาพรวมการบริหารโครงการก่อสร้าง
บ้านเอื้ออาทร (การเคหะแห่งชาติ) ศึกษาปัญหาคุณภาพบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)
และวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพ มีวิธีศึกษาโดยทบทวนเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง สัมภาษณ์
ตัวบุคคล และสำรวจพื้นที่โครงการ ฯ

ผลการการศึกษาพบว่า ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง คือ 1)
วิธีการปฏิบัติงาน สืบเนื่องจากใช้สัญญาจ้างแบบการร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) โดย
วิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) ซึ่งมีระยะเวลาการก่อสร้างที่จำกัด แต่ผู้ประกอบการใช้ระบบการ
ก่อสร้างแบบทั่วไป (Conventional Construction System) 2) ปัจจัยด้านสถานที่ เพราะมีหินใต้ดิน
จำนวนมากในโครงการ (ตั้งอยู่เชิงเขา) ต้องใช้เวลา และค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 3) ปัจจัยด้านการเงิน ของ
ผู้ประกอบการเดิมที่ขาดสภาพคล่องทางการเงิน และ 4) ปัจจัยด้านวิธีการปฏิบัติงาน ในช่วงเริ่มงาน
ของผู้รับจ้างรายใหม่ ที่ไม่มีการตรวจสอบ แก้วไข และควบคุมวัสดุหรืองานที่ไม่ได้มาตรฐานของ
ผู้ประกอบการเดิมให้ละเอียดครบถ้วนก่อนที่จะดำเนินการต่อ จึงมีความเสียหาย และข้อร้องเรียนจาก
ผู้อยู่อาศัยในภายหลัง

56055306 : Major CONSTRUCTION PROJECT MANAGEMENT

Keyword : IMPACT FACTORS OF QUALITY IN CONSTRUCTION PROJECT/BAAN AUR-ARTHORN HOUSING PROJECT

MISS WANLAPHA CHEYROS : THE IMPACT FACTORS OF QUALITY IN HOUSING CONSTRUCTION PROJECTS: A CASE STUDY OF BAAN AUR-ARTHORN IN THE WESTERN REGION, NHA THESIS ADVISOR : PROFESSOR CHARUNPAT PUVANANT

The objectives of this study were to investigate the policy and overall construction project management of Baan Aur Arthorn (National Housing Authority), to study Baan Aur Arthorn quality problem in Kanchanaburi (Kaeng Sian), and to analyze factors affecting project quality. The method was conducted by reviewing related research, personal interview, and site observation.

The results of this study indicated that factors affecting construction quality were 1) operation method factor. This project was a turn-key project under the cooperation of private sector with bid bond and limited construction period. However, the entrepreneur used a conventional construction system, 2) location factor. There were a lot of stones under the ground in this project (located on foothill) and it took a long time and higher cost, 3) financial factors of the former entrepreneur who lacked financial liquidity and 4) operation method factor of the new contractor who lacked careful inspection and proper correction of abandoned work before starting his new construction. The former entrepreneur delivered poor standard materials and construction works, leading to damage subsequent complaints from the residents.

กิตติกรรมประกาศ

การค้นคว้าอิสระฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ด้วยคำแนะนำจาก ศาสตราจารย์จรูญพัฒน์ ภูวนันท์ อาจารย์ที่ปรึกษา ซึ่งให้ความรู้ และชี้แนะแนวทางในการดำเนินการศึกษา เพื่อให้การจัดทำ รายงานมีความสมบูรณ์ ครบถ้วน และขอเสนอแนะในการเริ่มดำเนินการศึกษาการค้นคว้าอิสระจาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ดรุณี มงคลสวัสดิ์ และอาจารย์ภาควิชาเทคนิคสถาปัตยกรรม มหาวิทยาลัย ศิลปากรทุกท่าน อีกทั้งจากความอนุเคราะห์ของ อาจารย์ ดร.นนท์ คุณค้ำชู ประธานกรรมการ และรอง ศาสตราจารย์ ร.อ.ชูวิทย์ สุจฉายา ร.น. กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ที่ให้ความรู้ และขอเสนอแนะ เพื่อให้การ ค้นคว้าอิสระฉบับนี้ มีความเรียบร้อย สมบูรณ์ มากยิ่งขึ้น

ผู้ศึกษาขอขอบคุณในความอนุเคราะห์ข้อมูล จากบุคลากรหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ สำนักงานเคหะชุมชนกาญจนบุรี และหน่วยงานบริหารชุมชนโครงการบ้านเอื้ออาทรทุกท่าน ผู้แทน ผู้ประกอบการภาคเอกชน และผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ที่ สละเวลาในการอนุเคราะห์ข้อมูล และอนุญาตให้ผู้ศึกษาเก็บข้อมูลเพื่อใช้ในการทำการศึกษา อันเป็น ประโยชน์ต่อการจัดทำรายงานการค้นคว้าอิสระฉบับนี้

สุดท้ายนี้ ข้าพเจ้าขอขอบคุณ คุณพ่อ คุณแม่ และครอบครัว ที่เป็นกำลังใจ ขอขอบคุณพี่ ๆ และเพื่อน ๆ ภาควิชาเทคนิคสถาปัตยกรรม มหาวิทยาลัยศิลปากรทุกท่าน

วัลภา เขยรส

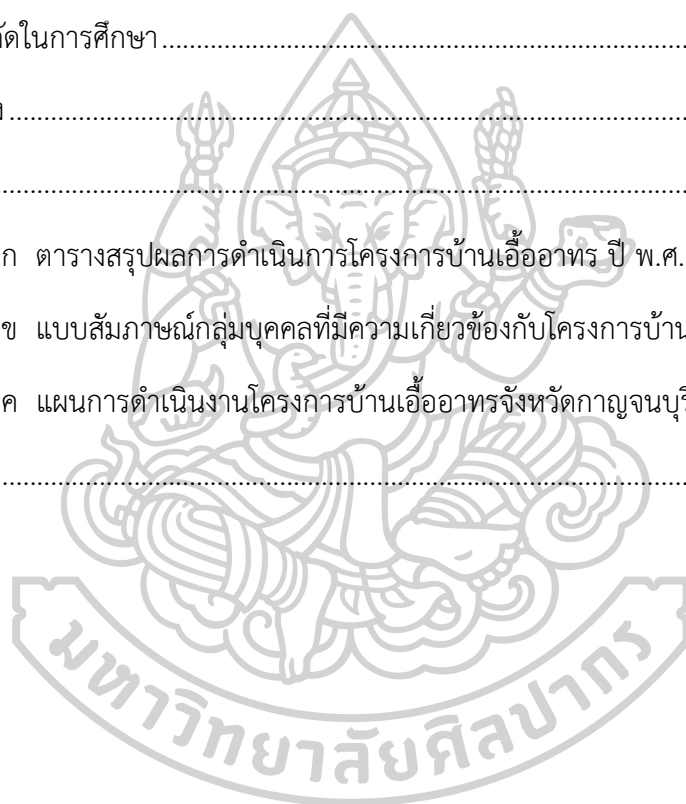


สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฎ
บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
ความมุ่งหมายและวัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
วิธีการศึกษา.....	2
ขอบเขตการศึกษา.....	2
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
บทที่ 1 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	4
1.1 คำจำกัดความ และนิยามของคำว่าคุณภาพ.....	4
1.1.1 คุณภาพ.....	4
1.1.2 คุณลักษณะทางคุณภาพ.....	5
1.1.3 คุณภาพงานก่อสร้างของโครงการก่อสร้าง.....	6
1.2 แนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวกับคุณภาพการก่อสร้าง.....	7
1.2.1 ความหมายและขอบเขตของงานก่อสร้าง.....	7
1.2.2 ขั้นตอนการบริหารและควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง.....	8
1.2.3 แนวคิดและทฤษฎีของการบริหารและจัดการคุณภาพงานก่อสร้าง.....	14

1.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพการก่อสร้าง	21
1.4 สรุปปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง.....	25
บทที่ 2 วิธีดำเนินการวิจัย.....	27
2.1 กรอบแนวคิดการวิจัย	27
2.2 การเก็บรวบรวมข้อมูลการวิจัย	28
2.3 การคัดเลือกโครงการที่ใช้เป็นกรณีศึกษา.....	29
2.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	31
บทที่ 3 การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร	32
3.1 ภาพรวมการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ของการเคหะแห่งชาติ.....	32
3.2 ภาพรวมโครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย.....	41
3.2.1 หลักการ ที่มา และเป้าหมายการดำเนินโครงการ	41
3.2.3 กลุ่มประชากรเป้าหมาย	42
3.2.4 แนวคิดในการออกแบบ และรูปแบบโครงการ.....	42
3.2.5 เงินลงทุนสำหรับดำเนินโครงการ.....	43
3.2.6 การสนับสนุนจากภาครัฐสำหรับการดำเนินโครงการ	43
3.2.7 แนวทางการดำเนินโครงการ	44
3.2.8 เป้าหมายการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ปี 2546-2559.....	46
3.3 ศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตพื้นที่ตะวันตก จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน).....	51
3.3.1 รายละเอียดโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน).....	51
3.3.2 แผนงบประมาณโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)	58
3.3.3 แผนการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน).....	59
3.3.4 ผลการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน).....	61
3.4 สรุปผลการศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร.....	62
บทที่ 4 ผลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และสำรวจกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ โครงการบ้านเอื้ออาทร	80

4.1 การสัมภาษณ์กลุ่มบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร	80
4.2 การสำรวจโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)	99
4.3 ผลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และสำรวจบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)	107
บทที่ 5 บทสรุป.....	116
5.1 ผลการศึกษา.....	116
5.2 อภิปรายผลการศึกษา	118
5.3 ข้อจำกัดในการศึกษา.....	119
รายการอ้างอิง.....	120
ภาคผนวก.....	125
ภาคผนวก ก ตารางสรุปผลการดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทร ปี พ.ศ. 2546-2559	126
ภาคผนวก ข แบบสัมภาษณ์กลุ่มบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร	133
ภาคผนวก ค แผนการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน).....	146
ประวัติผู้เขียน.....	153



สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1 ภาพรวมแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เป้าหมาย และผลการดำเนินงานการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย การเคหะแห่งชาติ.....	40
ตารางที่ 2 สรุปแผนการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรในระยะที่ 1-5.....	46
ตารางที่ 3 สถานการณ์การดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ปี 2546-2559.....	49
ตารางที่ 4 โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร	50
ตารางที่ 5 ตารางสัดส่วนการใช้ที่ดินโครงการบ้านเอื้ออาทรกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน).....	52
ตารางที่ 6 งบประมาณโครงการบ้านเอื้ออาทรกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 1	57
ตารางที่ 7 งบประมาณโครงการบ้านเอื้ออาทรกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 2	58
ตารางที่ 8 งบประมาณรวมโครงการบ้านเอื้ออาทรกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน).....	58
ตารางที่ 9 รายละเอียดงบประมาณโครงการบ้านเอื้ออาทรกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 1	58
ตารางที่ 10 รายละเอียดแหล่งเงินทุนโครงการบ้านเอื้ออาทรกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 1	58
ตารางที่ 11 ต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทรกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 1	59
ตารางที่ 12 ราคาขายโครงการบ้านเอื้ออาทรกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 1	59
ตารางที่ 13 สรุปสถานการณ์การก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)	61
ตารางที่ 14 สรุปนโยบาย การขอรับการสนับสนุน และมาตรการที่ผ่านการเห็นชอบจากรัฐบาล	67
ตารางที่ 15 ขั้นตอนการดำเนินงานตามแนวทางในการจัดทำโครงการ.....	73
ตารางที่ 16 สรุปโครงสร้างต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทร	74
ตารางที่ 17 ประเด็นที่พบจากแนวทางการจัดทำโครงการ โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond).....	75
ตารางที่ 18 โครงสร้างแบบสัมภาษณ์	82
ตารางที่ 19 สรุปราคามัดจำโครงการบ้านเอื้ออาทร.....	89
ตารางที่ 20 สรุปการดำเนินการก่อสร้าง หมวดงานอาคารบ้านพักอาศัย บ้านแฝด 2 ชั้น	112

ตารางที่ 21 ความเสียหายที่พบจากโครงการบ้านเอื้ออาทรกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) 112

ตารางที่ 22 สรุปผลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และสำรวจโครงการบ้านเอื้ออาทร..... 115



สารบัญภาพ

	หน้า
รูปที่ 1 สามเหลี่ยมระดับการควบคุมคุณภาพ.....	17
รูปที่ 2 กรอบแนวคิดการวิจัย.....	27
แผนภูมิที่ 3 เป้าหมายการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ปี 2546-2559.....	30
รูปที่ 4 ขั้นตอนการศึกษา วิเคราะห์ และสรุปผล ข้อมูลโครงการบ้านเอื้ออาทร.....	32
รูปที่ 5 สรุปการปรับลดหน่วยดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทร ตามมติคณะรัฐมนตรี.....	47
แผนภูมิที่ 6 สัดส่วนของแนวทางการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร.....	48
แผนภูมิที่ 7 สัดส่วนของรูปแบบโครงการบ้านเอื้ออาทร.....	49
รูปที่ 8 แผนที่สังเขป แสดงที่ตั้งโครงการ.....	51
รูปที่ 9 ผังบริเวณโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน).....	53
รูปที่ 10 แพลนรั้วรอบอาคาร บ้านแฝด 2 ชั้น.....	54
รูปที่ 11 แพลนพื้นอาคาร บ้านแฝด ชั้นที่ 1.....	55
รูปที่ 12 แพลนพื้นอาคาร บ้านแฝด ชั้นที่ 2.....	56
รูปที่ 13 รูปด้านอาคาร บ้านแฝด 2 ชั้น.....	57
รูปที่ 14 ภาพรวมการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ.....	62
ภาพที่ 15 งานถนน (ROAD A' และ A) และงานท่อระบายน้ำ.....	99
ภาพที่ 16 งานถนน (ROAD C และ D) และงานท่อระบายน้ำ.....	100
ภาพที่ 17 งานเตรียมพื้นที่บ่อหนองน้ำ และบ่อบำบัด.....	100
ภาพที่ 18 งานบ้านแฝด 2 ชั้น (ภายนอก).....	101
ภาพที่ 19 งานบ้านแฝด 2 ชั้น (ภายนอก) ต่อ.....	102
ภาพที่ 20 งานบ้านแฝด 2 ชั้น (ภายใน).....	103
ภาพที่ 21 บริเวณบ้านพักอาศัยในโครงการ.....	104

ภาพที่ 22 ถนนทางเข้าหลักโครงการ ทางเท้า อาคารศูนย์ชุมชน.....	105
ภาพที่ 23 พื้นที่ทิ้งขยะของโครงการ	105
ภาพที่ 24 พื้นที่โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 2 ที่ชะลอการก่อสร้างโครงการ	106
ภาพที่ 25 พื้นที่บ่อบำบัดน้ำเสีย และห้องควบคุมของโครงการ	106



บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ ซึ่งทางหน่วยงานของภาครัฐเห็นถึงความสำคัญถึงการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนภายในประเทศ จึงมีการสนับสนุนให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัย และโครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ของการเคหะแห่งชาติ ที่สำคัญโครงการหนึ่ง เพื่อเป็นทางเลือกหนึ่งให้กับประชาชน ที่มีรายได้น้อยปานกลางถึงรายได้น้อย ให้สามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ และได้รับความสนใจจากประชาชนเป็นอย่างมาก เนื่องจากประชาชนสามารถซื้อหน่วยอาศัยในราคาต่ำกว่าท้องตลาด เพราะรัฐบาลอุดหนุนเงินค่าก่อสร้างหน่วยอาศัยสูงถึง 80,000 บาทต่อหน่วย จึงทำให้ประชาชนลดภาระค่าซื้อหน่วยอาศัยในราคาที่ถูกลงจากวงเงินอุดหนุนของรัฐบาลดังกล่าว

แต่ในช่วงเวลาที่ผ่านมา โครงการบ้านเอื้ออาทรประสบปัญหาต่าง ๆ อาทิ ความล่าช้าในการส่งมอบโครงการให้กับประชาชนที่มีการดำเนินการจองหน่วยอาศัยของโครงการที่สนใจ การดำเนินโครงการก่อสร้างไม่เป็นไปตามเป้าประสงค์ ความไม่ได้มาตรฐานของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ความเสียหายของหน่วยอาศัย ส่งผลให้เกิดข้อร้องเรียนจากผู้อยู่อาศัยภายในโครงการเป็นระยะ ๆ รวมทั้งเกิดกรณีข่าวทุจริต¹ ที่เกิดขึ้นกับการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร ของการเคหะแห่งชาติ และกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ พบปัญหาการนำนโยบายไปปฏิบัติจากการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ในแนวทางจัดทำโครงการรูปแบบที่ถูกกำหนด โดยเฉพาะอย่างยิ่ง แนวทางจัดทำโครงการรูปแบบร่วมดำเนินงานกับภาคเอกชน (Turn Key) ได้แก่ ปัญหาประโยชน์ทับซ้อน จากผู้ดำรงตำแหน่งหรือผู้มีอำนาจทางการเมืองในขณะนั้น โดยให้เครือญาติเป็นคู่สัญญารับเหมาโครงการบ้านเอื้ออาทรหลายโครงการ ซึ่งอาจจะไม่ผ่านการพิจารณาถ่วงน้ำหนัก จากคณะกรรมการตามขั้นตอนที่ถูกต้อง ปัญหาการเรียกรับสินบนจากผู้ประกอบการภาคเอกชนที่ได้รับโควตาการก่อสร้างโครงการกับการเคหะแห่งชาติ ปัญหาการจัดซื้อที่ดิน โดยการเคหะแห่งชาติรับซื้อที่ดินจากผู้ประกอบการภาคเอกชนที่ได้รับโควตาการก่อสร้างโครงการในราคาที่สูงเกินจริง และมีการแบ่งผลประโยชน์ของราคาที่ดินส่วนต่างนี้ จากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินการจัดซื้อที่ดินโครงการ ปัญหาการเบิกเงินล่วงหน้าของผู้ประกอบการภาคเอกชน ในกรณีของผู้ประกอบการภาคเอกชนบางรายที่ได้รับโควตา หรือเป็นคู่สัญญากับการเคหะแห่งชาติที่ได้รับอนุมัติหน่วยการก่อสร้างที่สูงเกินกว่าคุณสมบัติของผู้ประกอบการภาคเอกชนบางราย ทำให้ขาดศักยภาพในการดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้ และเกิดการทิ้งงานของผู้ประกอบการภาคเอกชน ก่อให้เกิดความเสียหายต่อการบริหารการเงินของการเคหะแห่งชาติ และความเสียหายต่อรัฐบาลเป็นวงกว้างในระดับประเทศ

¹ เสนาะ สุขเจริญ. (2560). "ฉากหลังคดีบ้านเอื้ออาทร ผล ปย.ทับซ้อน-หัวคิดหลังละหมื่น." Retrieved 15 มิถุนายน 2560, from <https://www.isranews.org/isranews-article/57153-home00.html>.

ด้วยปัญหาที่กล่าวมาข้างต้น ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของการดำเนินโครงการที่เรียกได้ว่าเป็น โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับประเทศ ผู้เกี่ยวข้องและผู้รับผิดชอบในด้านต่าง ๆ ที่ดำเนินการผลักดันโครงการจนถึงมือประชาชนผู้ที่ได้รับผลประโยชน์สูงสุด กับโครงการเสริมสร้างความมั่นคงในการดำเนินชีวิตของประชาชนในประเทศโดยตรง การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพบ้านเอื้ออาทร จึงมีความจำเป็น และเป็นการถอดบทเรียนการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยจากหน่วยงานของภาครัฐ โดยนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษานี้ ไปใช้ประกอบการพิจารณาต่อการดำเนินโครงการที่มีรูปแบบใกล้เคียงกันได้ อย่างเหมาะสมในอนาคตต่อไป

ความมุ่งหมายและวัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษานโยบาย และภาพรวมของการบริหารจัดการโครงการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทร โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของการเคหะแห่งชาติ
2. เพื่อศึกษาปัญหาเกี่ยวกับคุณภาพของบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)
3. เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการบ้านเอื้ออาทร

วิธีการศึกษา

1. ทบทวนเอกสาร และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง กับปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง และการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ
 2. สัมภาษณ์บุคคล ที่มีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร
 3. สสำรวจโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ที่ใช้เป็นกรณีศึกษา ด้านคุณภาพของอาคารที่พักอาศัยของโครงการ
- โดยมีการวิเคราะห์ เปรียบเทียบ และสรุปผลที่ได้จากการศึกษา แนวทางการดำเนินโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ

ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตพื้นที่ตะวันตก โดยใช้โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) เป็นกรณีศึกษา มีขั้นตอนการศึกษา ดังนี้

1. สสำรวจโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ช่วงระหว่างดำเนินการก่อสร้าง และหลังการดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ
2. เก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ประกอบด้วย บุคลากรของการเคหะแห่งชาติ ผู้ประกอบการภาคเอกชน และผู้อยู่อาศัยในโครงการ เพื่อนำไปวิเคราะห์ และสรุปผลการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ทราบถึงปัญหา การบริหารโครงการก่อสร้างผ่านกรณีศึกษา โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) โดยใช้ประโยชน์จากการศึกษา ในการกำหนดแนวทางในการบริหารโครงการก่อสร้างที่พิกอาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย เพื่อเป็นประโยชน์ทางด้านวิชาการ และวิชาชีพ



บทที่ 1

แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่อง “ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการก่อสร้างที่พักอาศัย: กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตพื้นที่ตะวันตก การเคหะแห่งชาติ” มีแนวทางในการศึกษาภายใต้คำจำกัดความ นิยาม แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับคุณภาพการก่อสร้าง และสรุปปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง ซึ่งมีเนื้อหาตามลำดับดังนี้

คำจำกัดความ และนิยามของคำว่าคุณภาพ

คุณภาพ

คุณลักษณะทางคุณภาพ

คุณภาพงานก่อสร้างของโครงการก่อสร้าง

แนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวกับคุณภาพการก่อสร้าง

ความหมายและขอบเขตของงานก่อสร้าง

ขั้นตอนการบริหารและควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง

แนวคิดและทฤษฎีของการบริหารและการจัดการคุณภาพงานก่อสร้าง

งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพการก่อสร้าง

สรุปปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง

1.1 คำจำกัดความ และนิยามของคำว่าคุณภาพ

1.1.1 คุณภาพ

คุณภาพตามนิยามของราชบัณฑิตยสถาน² นั้น หมายถึง ลักษณะที่ดีเด่น ของบุคคลหรือสิ่งของ² สอดคล้องกับคุณภาพ หรือ Quality ซึ่งได้รับการนิยามบนพื้นฐานของความต้องการของลูกค้า และความสามารถในการผลิตผลิตภัณฑ์ที่ขายได้ นอกจากนี้ยังมีการให้ความหมายของคำว่าคุณภาพ เช่น แนวคิดของคุณภาพของ กิตติศักดิ์ มุ่งเน้นไปที่มุมมองของผู้ผลิต โดยให้เหตุผลว่า มุมมองจากผู้ผลิตนั้นจะทำให้สามารถบริหารคุณภาพได้อย่างสมำครใจ โดยแนวความคิดของคุณภาพของ กิตติศักดิ์ นั้นได้กล่าวถึงความหมายของคุณภาพในอนาคตว่า คุณภาพจะยิ่งมีบทบาทมากขึ้นสำหรับธุรกิจที่มีการแข่งขันมากขึ้น และนิยามคุณภาพให้หมายถึง การสำรวจความประทับใจต่อลูกค้าอย่างเบ็ดเสร็จ³

² ราชบัณฑิตยสถาน. พจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2554. กรุงเทพฯ, นานมีบุ๊คส์พับลิเคชั่นส์.

³ กิตติศักดิ์ พลอยพานิชเจริญ (2550). หลักการการควบคุมคุณภาพ. กรุงเทพฯ, สำนักพิมพ์สมาคมส่งเสริมเทคโนโลยี (ไทย-ญี่ปุ่น).

ส่วนแนวคิดของคุณภาพของ นิตยา นั้นได้ให้ความหมายเกี่ยวกับคุณภาพ ประการแรก คุณภาพคือสิ่งที่ดีกว่า (Superiority) ประการที่สอง คุณภาพคือ สิ่งที่ดีเลิศ (Excellence) และประการที่ 3 คุณภาพคือการผลิตหรือการให้บริการ ที่ไม่มีข้อบกพร่อง⁴ อีกทั้งแนวคิดของคุณภาพของ ปิยาวดี ได้ให้ความหมายไว้ว่า คุณภาพคือ การผลิตสินค้าและบริการ โดยมุ่งเน้นในเรื่องของคุณภาพในการออกแบบผลิตภัณฑ์ และคุณภาพของสินค้าที่ตรงตามมาตรฐานที่ได้กำหนดไว้ โดยเน้นการกำจัดของเสียในด้านการผลิตด้วยการทำในสิ่งที่ถูกต้องตั้งแต่แรก เพื่อให้ได้สินค้าที่สมบูรณ์แบบ มีความคงเส้นคงวา และเน้นความเร็วในการส่งมอบเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าหรือเกินกว่าความคาดหวังของลูกค้า⁵

จากคำจำกัดความ และนิยามของคำว่าคุณภาพ จากมุมมองเหล่านี้ได้ข้อสรุป ของคำว่าคุณภาพนั้นคือ การผลิตสินค้า (Goods) และบริการ (Service) บนปัจจัยของความเหมาะสมทั้งในด้าน การตรงต่อมาตรฐาน หรือข้อกำหนดของการผลิตสินค้าและบริการ สอดคล้องกับต้นทุน เหมาะสมกับการใช้งาน และสามารถพัฒนาศักยภาพของการผลิตสินค้าและบริการ ให้เกิดความพึงพอใจต่อผู้ใช้งาน หรือลูกค้าได้อย่างครบถ้วน

1.1.2 คุณลักษณะทางคุณภาพ

ตามคำจำกัดความ ของคุณลักษณะทางคุณภาพ ของ กิติศักดิ์ ได้เสนอความคาดหวังของสินค้า และแบ่งออกเป็น 8 มิติ ประการด้านคุณภาพ โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

มิติที่ 1 สมรรถนะ (Performance) ความสามารถในการทำงานได้ของสินค้า

มิติที่ 2 หน้าที่เสริม (Feature) หมายถึง คุณลักษณะเสริม เพิ่มเติม จากสมรรถนะของสินค้า หรือผลิตภัณฑ์เดิมที่มี

มิติที่ 3 ความทนทาน (Durability) คือความสามารถในการใช้งานได้นาน ตามอายุการใช้งาน ซึ่งพิจารณาความทนทานได้ 2 ประเด็น คือ ด้านเทคโนโลยีหรือเทคนิคของสินค้า และด้านเศรษฐศาสตร์ในเรื่องของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาผลิตภัณฑ์

มิติที่ 4 ความตรงต่อมาตรฐาน (Conformance) คือ คุณลักษณะในการใช้งานของสินค้าได้ตามข้อกำหนดไว้

มิติที่ 5 ความไว้วางใจ (Reliability) คือความเป็นไปได้ของสินค้าที่ทำงานได้ตามระยะเวลาที่กำหนด

มิติที่ 6 ความสามารถในการบริการ (Serviceability) คือความรวดเร็ว และความสามารถในการซ่อมแซม รวมทั้งความสะดวกและความสุภาพในการให้บริการ

⁴ นิตยา เงินประเสริฐศรี (2555). การบริหารคุณภาพ. กรุงเทพฯ, สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

⁵ ปิยาวดี ผลเอนก (2556). การจัดการคุณภาพ. กรุงเทพฯ, สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

มิติที่ 7 สุนทรียภาพ (Aesthetics) คือคุณลักษณะทางความรู้สึกของผู้ใช้สินค้าเป็นหลัก และมิติที่ 8 ความมีชื่อเสียง (Reputation) หรือคุณภาพที่รับรู้ (Perceived Quality) คือคุณลักษณะภายใต้ความรู้สึกของผู้ใช้สินค้าอาจเกิดจากการสัมผัส หรือการเปรียบเทียบลักษณะด้านคุณภาพอื่น ๆ ของสินค้าตามการรับรู้ของผู้ใช้สินค้า⁶

1.1.3 คุณภาพงานก่อสร้างของโครงการก่อสร้าง

วุฒิชัย บุตตา และเฉลิมพงษ์ สละ ได้ให้คำจำกัดความที่สรุปถึง คุณภาพของงานก่อสร้าง ที่มี 2 องค์ประกอบคือ เป็นไปตามกฎเกณฑ์ตามหลักวิศวกรรม และเป็นไปตามความต้องการของเจ้าของงาน หมายความว่า เจ้าของงานสามารถที่จะเลือกหรือกำหนดลักษณะทางกายภาพ เช่น รูปแบบ หรือสี ของงานก่อสร้าง โดยจะต้องไม่ทำให้มาตรฐานผิดไป⁷

เอกลักษณ์ ผาคำ ได้ให้ข้อสรุปเกี่ยวกับโครงการก่อสร้าง และมีการศึกษาถึงความคาดหวังของกลุ่มตัวอย่างก่อนที่จะเข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร จ. เชียงใหม่ โดยให้ความคาดหวังกับคุณภาพของอาคารที่ดี จากการวัดระดับความพึงพอใจในด้าน มาตรฐานการก่อสร้างและรูปแบบตัวอาคาร ซึ่งเป็นผลการวิจัยที่กล่าวในแง่ของผู้อยู่อาศัยเป็นสำคัญ⁸

ศรัณย์ ฐิตารีย์ ได้สรุปเกี่ยวกับโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาบ้านเอื้ออาทร พบว่า ในแง่ของคุณภาพบ้านเอื้ออาทรนั้นมีความมั่นคงแข็งแรงและวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารมีมาตรฐาน เนื่องจากผลิตโดยใช้เทคโนโลยีและเครื่องจักรที่ทันสมัย และประชาชนที่ได้รับมอบอาคารมีความพอใจในคุณภาพของบ้าน และได้รับการยอมรับจากผู้อยู่อาศัยในโครงการสอดคล้องกับนโยบายแห่งรัฐที่มุ่งสร้างเสริมความมั่นคงในการอยู่อาศัยโดยจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ซึ่งถือได้ว่าเป็นหนึ่งในการสร้างคุณภาพโครงการก่อสร้างที่พักอาศัยให้ได้มาตรฐานที่ดี และประสบความสำเร็จ⁹

จากข้อสรุปของคุณภาพงานก่อสร้างของโครงการก่อสร้าง ในข้างต้น พบว่า มิติของความสำเร็จนั้น เกิดจาก มุมมองของกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับโครงการก่อสร้าง ซึ่งสามารถแบ่งออกได้เป็นมิติของมุมมองดังนี้

⁶ กิตติศักดิ์ พลอยพานิชเจริญ (2550). หลักการการควบคุมคุณภาพ. กรุงเทพฯ, สำนักพิมพ์สมาคมส่งเสริมเทคโนโลยี (ไทย-ญี่ปุ่น).

⁷ วุฒิชัย บุตตา และ เฉลิมพงษ์ สละ (2551). "แนวทางในการควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างของหน่วยงานราชการส่วนท้องถิ่น.", มหาวิทยาลัยนเรศวร. วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต.

⁸ เอกลักษณ์ ผาคำ (2551). "การประเมินผลการดำเนินงานของโครงการบ้านเอื้ออาทรใน จังหวัดเชียงใหม่.", มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต.

⁹ ศรัณย์ ฐิตารีย์ (2550). "การนำนโยบายสร้างที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยไปปฏิบัติ: กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทร.", มหาวิทยาลัยรามคำแหง. ปรัชญาดุสิตบัณฑิต สาขารัฐประศาสนศาสตร์.

มติที่ 1 รัฐบาล กับการกำหนดนโยบายแห่งรัฐ ที่มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างเสริมความมั่นคงในการอยู่อาศัย

มติที่ 2 เจ้าของโครงการ กับการผลิต และบริหารโครงการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์โครงการ

มติที่ 3 ผู้ดำเนินการก่อสร้าง กับการดำเนินการ กำกับ และควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ และได้มาตรฐาน

และมติที่ 4 ผู้อยู่อาศัย กับความพึงพอใจในคุณภาพของโครงการก่อสร้าง

โดยแสดงให้เห็นว่า ที่มาของคุณภาพงานก่อสร้างของโครงการก่อสร้างถูกกำหนด และควบคุมคุณภาพโดยบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้อง กับการบริหารคุณภาพของทั้งโครงการ

1.2 แนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวกับคุณภาพการก่อสร้าง

1.2.1 ความหมายและขอบเขตของงานก่อสร้าง

หลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคาร คณะกรรมการกำกับหลักเกณฑ์และตรวจสอบราคากลางงานก่อสร้าง ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555 ได้กำหนดความหมายและขอบเขตของงานก่อสร้างอาคาร หมายถึง งานก่อสร้างใหม่ งานปรับปรุง งานซ่อมแซม งานรื้อถอน และหรืองานต่อเติมอาคาร บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ เรือ หรือพาหนะสำหรับขนส่งข้ามฟาก ท่าเทียบเรือ ดิกลาด ร้านค้า โรงเรือน โรงเรียน โรงพยาบาล โรงภาพยนตร์ ศูนย์การค้า คลังสินค้า อาคารสำนักงาน อาคารที่ทำการ อาคารชุดพักอาศัย ศาลาที่พัก วัด พระอุโบสถ หอระฆัง ภูมิพระ มีสยิต สุเหร่า อนุสาวรีย์ หอสูง หอประชุม ห้องสมุด ตลาด อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ สถานีนำร่อง สถานีขนส่งฯ หรือสิ่งก่อสร้างอื่นที่มีลักษณะรูปแบบหรือโครงสร้างคล้ายกับสิ่งก่อสร้างดังกล่าว ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่และหรือเข้าไปใช้สอยได้ และให้หมายความรวมถึง งานก่อสร้างใหม่ งานปรับปรุง งานซ่อมแซม งานรื้อถอน และหรืองานต่อเติมสิ่งก่อสร้าง ดังต่อไปนี้ด้วย

อัมจันทร์ หรือสิ่งก่อสร้างอย่างอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย และหรือออกกำลังกาย เช่น สนามกีฬาสนามฟุตบอล ลู่วิ่ง สนามเทนนิส สนามบาสเกตบอล สนามแบดมินตัน สระว่ายน้ำ เป็นต้น ป้าย และหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้ง เพื่อการประชาสัมพันธ์หรือเพื่อการโฆษณา ถนน ทางเท้า พื้นที่ หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นจุดจอด ที่กลับรถ พื้นลานคอนกรีต และหรือทางเข้าออกของรถ ภายในบริเวณซึ่งเป็นส่วนประกอบหรือเกี่ยวเนื่อง และหรืออยู่ภายในบริเวณอาคาร หรือสวนสาธารณะ

รางระบายน้ำ ท่อระบายน้ำ บ่อพัก บ่อบำบัดน้ำเสีย บ่อเกรอะบ่อซึม บ่อเก็บน้ำ หรือถังพักน้ำ งานระบบประปา งานปีกเสาพาดสาย ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ภายในบริเวณอาคาร หรือสวนสาธารณะ

สระน้ำ น้ำพุ เขื่อนกันดิน สะพานข้ามคู คลอง ทางเดิน งานปลูกต้นไม้ งานประติมากรรม งานปลูกหญ้า และหรืองานจัดสวน ภายในบริเวณอาคาร หรือสวนสาธารณะ

เสาธง รั้ว กำแพง ประตูรั้ว และป้อมยาม ภายในบริเวณอาคาร หรือสวนสาธารณะ
งานตกแต่งภายใน และหรืองานก่อสร้างอื่นใด ซึ่งเป็นส่วนประกอบหรือเกี่ยวเนื่อง และหรืออยู่
ภายในบริเวณอาคาร ชุมชนที่พักอาศัย หรือสวนสาธารณะ

งานระบบปรับอากาศ ระบายอากาศ งานระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน งานระบบเครื่องกลและ
ระบบพิเศษอื่น ๆ ที่เป็นส่วนประกอบและติดตั้งอยู่กับตัวอาคาร (Build in) หรือสิ่งก่อสร้างอื่นในกลุ่มงาน
ก่อสร้างอาคาร

สิ่งก่อสร้างอื่น ตามที่คณะกรรมการกำกับหลักเกณฑ์และตรวจสอบราคากลางงานก่อสร้าง หรือ
คณะอนุกรรมการ หรือหน่วยงานที่คณะกรรมการกำกับหลักเกณฑ์และตรวจสอบราคากลางงานก่อสร้าง
มอบหมาย กำหนด¹⁰

1.2.2 ขั้นตอนการบริหารและควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง

คณะอนุกรรมการ สาขาบริหารงานก่อสร้าง วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรม
ราชูปถัมภ์ (วสท.) เสนอแนวทางการบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง ของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงาน
ก่อสร้าง ซึ่งสามารถแบ่งตามขั้นตอนต่าง ๆ ออกเป็น 8 ขั้นตอน สรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 ขั้นตอนเริ่มต้น

การดำเนินการในขั้นตอนเริ่มต้นนี้ ผู้บริหารงานก่อสร้างจะต้องทราบวัตถุประสงค์หรือความ
ต้องการของเจ้าของโครงการ รวมทั้งข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ ระเบียบและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง
ศึกษารูปแบบสัญญา ลักษณะโครงการ ชนิดของการบริหารโครงการ และโครงสร้างความสัมพันธ์ของบุคคล
หรือฝ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการก่อสร้าง อีกทั้งอาจช่วยให้ข้อมูลในการทำความเข้าใจความเป็นไปได้
ของโครงการก่อสร้าง

ขั้นตอนที่ 2 ขั้นตอนการออกแบบ

เป็นขั้นตอนการวางแผนการดำเนินโครงการ การออกแบบและจัดเตรียมข้อมูลรายละเอียดต่าง
ๆ เพื่อใช้ในการประกวดราคา โดยผู้บริหารงานก่อสร้างจะทำการพิจารณาคัดเลือกผู้ออกแบบ ควบคุมดูแล
การดำเนินการออกแบบ และจัดหาข้อมูลสำหรับการออกแบบตั้งแต่ แบบร่าง แบบละเอียด และพัฒนาแบบ
และข้อมูลรายละเอียด เพื่อความสมบูรณ์ร่วมกับผู้ออกแบบ ศึกษาแผนภูมิองค์กร อำนาจหน้าที่ การ
ประสานงานและขอบเขตของส่วนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในโครงการ การวางแผนการปฏิบัติการควบคุมโครงการ
โดยวิเคราะห์ และจัดทำแผนงานเบื้องต้น วางแผนด้านการเงิน จัดทำกลยุทธ์การจัดจ้างเพื่อให้เหมาะสมกับ
ลักษณะงาน

¹⁰ กรมบัญชีกลาง. "หนังสือที่ กค 0405.3/ว 83 เรื่อง การปรับปรุงเอกสารหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างของทาง
ราชการ." 15 มีนาคม 2560.

ขั้นตอนที่ 3 ขั้นตอนการจัดจ้าง

เป็นขั้นตอนการดำเนินการเพื่อจัดหาผู้รับจ้างสำหรับก่อสร้างโครงการ ซึ่งผู้บริหารงานก่อสร้างต้องจัดเตรียมและตรวจสอบเอกสารประกวดราคาเพื่อใช้ในการประมูลงาน ประกอบไปด้วย เอกสารแบบก่อสร้าง (Drawings) บัญชีแสดงปริมาณงานและราคา (Bill of Quantities : BOQ) รายการประกอบแบบ (Specifications) ข้อกำหนดและเงื่อนไขการว่าจ้าง (Term of Reference : TOR) แบบฟอร์มต่าง ๆ เช่น แบบฟอร์มเสนอราคา หนังสือค้ำประกัน แผนการก่อสร้าง ผังบุคลากรและวิธีประสานงาน ร่างสัญญาจ้าง การก่อสร้าง และเอกสารอื่น ๆ ที่มีผลต่อต้นทุนและระยะเวลาในการก่อสร้าง เช่น รายงานผลการสำรวจเจาะชั้นดิน รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

หลังจากจัดเตรียมเอกสารประกวดราคา ผู้บริหารงานก่อสร้างต้องทำการตรวจสอบและพิจารณาคุณสมบัติของผู้เสนอราคาแต่ละรายเพื่อเชิญชวนเข้าร่วมเสนอราคา ซึ่งเป็นการพิจารณาคุณสมบัติทั่วไปของบริษัท และฐานะทางการเงิน แล้วจึงประกาศเชิญชวนประกวดราคา และรับเอกสารประกวดราคา ประสานงานการชี้แจงแบบและสถานที่ตลอดจนประสานงานกับผู้ออกแบบเพื่อตอบข้อซักถามของผู้เสนอราคา และรับเอกสารเสนอราคาจากผู้เสนอราคา

เมื่อได้รับเอกสารเสนอราคาจากผู้เสนอราคา ผู้บริหารงานก่อสร้างต้องวิเคราะห์ และเปรียบเทียบราคาจากเอกสารเสนอราคาของผู้เสนอราคา ตอรองราคา สรุปผลเปรียบเทียบ ประกาศผลการประกวดราคา และจัดทำหนังสือแจ้งผู้เสนอราคาเพื่อเซ็นสัญญา (Letter of Intent : LOI) จัดเตรียมและตรวจสอบเอกสารสัญญา ร่างสัญญาจ้างสำหรับการก่อสร้างโครงการ และส่งมอบให้ผู้ว่าจ้างศึกษาและอนุมัติในการจัดทำเอกสารสัญญาจ้าง ผู้บริหารงานก่อสร้างควรตระหนักถึงการนิยามความหมายของคำต่าง ๆ ที่ใช้ในสัญญาให้ชัดเจน ซึ่งสามารถช่วงลดปัญหา หรือข้อโต้แย้งต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นภายหลังได้

หลังจากนั้น ผู้บริหารงานก่อสร้างต้องจัดทำหนังสือแจ้งผู้เสนอราคาที่ได้รับการคัดเลือกเพื่อเข้าดำเนินการงานก่อสร้าง (Notice to Proceed : NTP)

ขั้นตอนที่ 4 ขั้นตอนเตรียมการก่อนเริ่มการก่อสร้าง

ก่อนเริ่มดำเนินการก่อสร้าง ผู้บริหารงานก่อสร้าง ต้องทบทวนทำความเข้าใจรายละเอียดของโครงการทุกอย่างกับฝ่ายต่าง ๆ เช่น ผู้ว่าจ้าง ผู้ออกแบบ ผู้รับจ้าง เพื่อความเข้าใจในการดำเนินงานที่ตรงกัน และตรวจสอบแผนงานการดำเนินการก่อสร้าง โดยให้ผู้รับจ้างนำเสนอเป็นเอกสารอย่างเป็นทางการก่อนเริ่มดำเนินงาน เช่น แผนงานหลักของโครงการ แผนงานก่อสร้างในแต่ละช่วง

รวมทั้งจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ การประสานเรื่องการขออนุญาตจากทางราชการ ร่วมสำรวจพื้นที่ รั้งวัดในการก่อสร้าง จัดการประชุมเริ่มการก่อสร้าง (Kick off Meeting) เพื่อทำความเข้าใจในวัตถุประสงค์ของโครงการ ตรวจสอบเอกสารที่ผู้รับจ้างนำเสนอ อธิบายขั้นตอนการทำงาน จัดทำช่องทางการสื่อสาร และกำหนดวันประชุมตามความเหมาะสม

อีกทั้งผู้บริหารงานก่อสร้างต้องวางระบบเอกสารที่ใช้ในโครงการ เพื่อควบคุมการรับ การติดตามเอกสารข้อมูลสำหรับทุกระบบในโครงการ ได้แก่ เอกสารด้านการวางแผนและเตรียมการก่อสร้าง

ด้านแบบและเทคนิคการก่อสร้าง ด้านการปฏิบัติงานสนามและควบคุมคุณภาพ และด้านการเงินและการเรียกร้อง

ขั้นตอนที่ 5 ขั้นตอนการดำเนินงานก่อสร้าง

ในการควบคุมงานก่อสร้างระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง ประกอบไปด้วย การควบคุมเวลา (Time Control) การควบคุมค่าใช้จ่าย (Cost Control) การควบคุมคุณภาพ (Quality Control) และการควบคุมความปลอดภัย (Safety Control) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

การควบคุมเวลา (Time Control) เป็นหลักการที่สำคัญที่สุดที่ผู้บริหารงานก่อสร้างใช้เป็นหลักในการควบคุมโครงการก่อสร้าง โดยการจัดทำตารางเวลาที่สามารถทำได้จริงในทางปฏิบัติ และทำการตรวจสอบแผนงานที่มีการกำหนดเวลา พร้อมทั้งทรัพยากรที่ถูกนำมาใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งอาจจัดทำตารางเวลาในรูปแบบของบาร์ชาร์ต หรือการวิเคราะห์โครงข่าย (Critical Path Method : CPM) หรือรูปแบบอื่น ๆ เพื่อให้รู้กำหนดเวลาแล้วเสร็จของโครงการ ซึ่งผู้บริหารงานก่อสร้างต้องพิจารณางานในสายงานวิกฤตเป็นสำคัญ ต้องพยายามดูแลไม่ให้ล่าช้า ตรวจสอบ และประเมินวัดความก้าวหน้าของงานโดยภาพรวม หากพบว่างานก่อสร้างที่ดำเนินการมีความล่าช้า ผู้บริหารงานก่อสร้างจะต้องเป็นผู้พิจารณาเรียกร้องขอต่อสัญญาของผู้รับจ้างด้วย โดยผู้รับจ้างจะต้องทำหนังสือแจ้งผู้ว่าจ้าง เพื่อขอต่อสัญญาตามระยะเวลาที่เพิ่มขึ้น

การควบคุมค่าใช้จ่าย (Cost Control) ผู้บริหารงานก่อสร้างจะใช้งบประมาณโครงการเป็นเครื่องมือในการควบคุมค่าใช้จ่าย ซึ่งงบประมาณโครงการต้องสอดคล้องกับเป้าหมายของโครงการ ให้ได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนด และมาตรฐานคุณภาพของงาน ซึ่งในระหว่างการก่อสร้างผู้บริหารงานก่อสร้างจะต้องพิจารณารายละเอียดรายการงานเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ งานลด งานเพิ่ม ตรวจสอบควบคุมรายการงานส่วนที่ยังไม่สามารถสรุปราคาแต่แรกเริ่ม ติดตามค่าใช้จ่ายและตรวจสอบเป็นระยะ และผู้บริหารงานก่อสร้างจะเป็นผู้พิจารณา การเรียกร้องค่าใช้จ่ายของผู้รับจ้าง และผู้รับเหมา ในส่วนของการขอค่าใช้จ่ายที่เปลี่ยนแปลงไป

การควบคุมคุณภาพ (Quality Control) ผู้บริหารงานก่อสร้างจะต้องเข้าไปวางระบบการควบคุมคุณภาพตั้งแต่เริ่มต้นโครงการอย่างเหมาะสม โดยมีวิธีการและขั้นตอนการตรวจสอบคุณภาพของงานต่าง ๆ มีรายละเอียด ดังนี้

ประการที่ 1 การตรวจสอบการอนุมัติด้านวิธีการทำงานให้ถูกต้องตามหลักวิศวกรรม และเป็นไปตามมาตรฐานของสถาบันต่าง ๆ

ประการที่ 2 การตรวจสอบการอนุมัติด้านเอกสารแบบขยายการก่อสร้าง (Shop Drawing) หรือตรวจสอบตัวอย่างชิ้นงาน (Mock Up) ที่ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ออกแบบ เพื่อเป็นมาตรฐานในการทำงานตลอดโครงการ

ประการที่ 3 การตรวจสอบการอนุมัติด้านวัสดุให้เป็นไปตามรายการประกอบแบบที่ผู้ออกแบบระบุไว้ โดยกำหนดวิธีการตรวจสอบด้านมาตรฐานวัสดุ อ้างอิงจากรายการประกอบแบบ (Specifications) หรือดำเนินการโดยอ้างอิงมาตรฐานอื่น ๆ นอกเหนือจากรายการประกอบแบบ ได้แก่ อ้างอิงมาตรฐานอื่น

มอก. หรืออ้างอิงตามมาตรฐานของหน่วยงานกรมทางหลวง วสท. กรมโยธาธิการและผังเมือง กรมทรัพยากรธรณี หรืออ้างอิงจากมาตรฐานจากสถาบันต่างประเทศ เช่น ASTM (American Society for Testing and Materials) BS (British Standards) JIS (Japanese Industrial Standards) เป็นต้น หรือทำการทดสอบคุณภาพวัสดุ จากแหล่งทดสอบของสถาบันการศึกษาในประเทศที่เชื่อถือได้

ประการที่ 4 การตรวจสอบคุณภาพด้านบุคลากร โดยผู้บริหารงานก่อสร้างต้อง จัดบุคคลที่เหมาะสมเพื่อตรวจงาน ประกอบด้วย สถาปนิก วิศวกร ผู้เชี่ยวชาญพิเศษเฉพาะด้าน โดยตรวจสอบจากใบรับรองต่าง ๆ ของบุคลากรจากสภาวิศวกรหรือสภาสถาปนิก หรือจากสถาบันอาชีวศึกษาต่าง ๆ สำหรับช่างเทคนิคระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพ หรือจากสถาบันพัฒนาฝีมือแรงงาน สำหรับช่างฝีมือต่าง ๆ เช่น ช่างไม้ ช่างปูน รวมทั้งผู้บริหารงานก่อสร้างต้องทำการตรวจสอบแรงงานในระดับต่าง ๆ ที่รับผิดชอบก่อสร้างตามหน้าที่ และชนิดของงานที่ปฏิบัติ เพื่อควบคุมคุณภาพแรงงาน

การควบคุมความปลอดภัย (Safety Control) ผู้บริหารงานก่อสร้างต้องควบคุมความปลอดภัย โดยการตรวจสอบแผนการควบคุมความปลอดภัย (Safety Control Plan) ของผู้รับจ้าง โดยผู้รับจ้างเป็นผู้จัดทำแผนความปลอดภัยนำส่งเพื่อให้ผู้บริหารงานก่อสร้างตรวจสอบและอนุมัติ ซึ่งระบบจัดการความปลอดภัย ควรประกอบไปด้วย นโยบายความปลอดภัย การจัดการและหน้าที่รับผิดชอบ กฎหมายและข้อกำหนดต่าง ๆ การฝึกอบรม มาตรการป้องกันและควบคุมอันตราย การตรวจสอบความปลอดภัย กฎความปลอดภัยการควบคุมผู้รับเหมาช่วง การตรวจสอบติดตามผล การสอบสวน วิเคราะห์ และรายงานอุบัติเหตุ การรณรงค์ส่งเสริม การปฐมพยาบาล การวางแผนฉุกเฉิน และการจัดเก็บเอกสาร

นอกจากการควบคุมเวลา (Time Control) การควบคุมค่าใช้จ่าย (Cost Control) การควบคุมคุณภาพ (Quality Control) และการควบคุมความปลอดภัย (Safety Control) แล้วนั้น ในขั้นตอนการดำเนินงานก่อสร้างผู้บริหารงานก่อสร้างต้องมีการบริหารจัดการ การประสานงาน และการประชุมให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย รวมถึงตรวจสอบ และรายงานความก้าวหน้ารวมของโครงการต่อผู้ว่าจ้าง

ขั้นตอนที่ 6 ขั้นตอนเตรียมการก่อนส่งมอบงานก่อสร้าง

ช่วงการเตรียมการก่อนส่งมอบงาน วัตถุประสงค์เพื่อจัดเตรียมการ และอำนวยความสะดวกให้กับขั้นตอนการส่งมอบงาน ผู้บริหารงานก่อสร้างต้องดำเนินการจัดประชุม เพื่อชี้แจงรายละเอียดในการตรวจรับพิจารณางาน ตรวจสอบความเรียบร้อยและความสมบูรณ์ครบถ้วนของปริมาณงาน ความถูกต้องในการจัดเตรียมเอกสารเพื่อขอส่งมอบงานของผู้รับจ้าง ได้แก่ เอกสารขอส่งมอบงาน แบบก่อสร้างจริง (As-built Drawing) หนังสือคำประกันผลงาน หนังสือรับประกันผลงาน คู่มือการดูแลบำรุงรักษา และการใช้งานอุปกรณ์ และเอกสารสรุปรายการวัสดุและตัวแทนจำหน่าย ผู้ผลิต และรายการวัสดุสำรอง รวมทั้งผู้บริหารงานก่อสร้างต้องช่วยประสานการติดต่อขอมาตรฐานวิธีระบบสาธารณสุขโลก และจัดเตรียมรายงานความก้าวหน้าของงานทดสอบและส่งมอบ (Testing and Commissioning)

ขั้นตอนที่ 7 ขั้นตอนส่งมอบงานก่อสร้าง

ขั้นตอนส่งมอบงานก่อสร้าง ผู้บริหารงานก่อสร้างต้องตรวจรับงาน เพื่อตรวจความเรียบร้อยของงานทั้งหมด ว่าผลงานที่ผู้รับจ้างได้ดำเนินการก่อสร้างมาทั้งหมดนั้นเป็นไปตามแบบ และรายการประกอบ

แบบที่ได้ตกลงกันไว้ สิ่งต่าง ๆ ในโครงการสามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง โดยผู้บริหรงานก่อสร้างจะดำเนินการร่วมกับผู้ออกแบบ ผู้รับจ้างหลัก ผู้รับจ้างช่วง และผู้จัดจำหน่ายอุปกรณ์ในการทดสอบการทำงานของระบบต่าง ๆ ในโครงการ ตรวจสอบความเรียบร้อยสมบูรณ์ของงานทั้งหมดของโครงการ หากมีรายการที่ต้องการให้ผู้รับจ้างแก้ไข ต้องจัดทำรายการที่ต้องการแก้ไข (Defect List) และแจ้งให้ผู้รับจ้างเร่งดำเนินการแก้ไข และตรวจสอบงานรายการที่ผู้รับจ้างได้ทำการแก้ไข และทดสอบการใช้งาน รวมทั้งดำเนินการติดตาม และรวบรวมเอกสารส่งมอบงานทั้งหมดจากผู้รับจ้าง เพื่อส่งให้กับผู้ว่าจ้าง และออกเอกสารรับรองการเสร็จงาน เพื่อให้ผู้รับจ้างสามารถใช้เอกสารนี้เป็นเอกสารอ้างอิงในการขอเบิกเงินงวดสุดท้าย (Final Payment) เงินประกันผลงาน (Retention) และหนังสือประกันการปฏิบัติตามสัญญา (Performance Bond)

หลังจากตรวจรับงานแล้ว ผู้บริหารงานก่อสร้าง จะทำการขออนุญาตเปิดใช้โครงการ (เฉพาะงานอาคาร) ซึ่งในระหว่างการตรวจสอบงานของคณะกรรมการท้องถิ่น ผู้บริหารงานก่อสร้างสามารถช่วยอำนวยความสะดวกในการนำสำรวจ อธิบาย ตอบคำถามเกี่ยวกับรายละเอียดของโครงการ รวมทั้งทำการฝึกอบรมการใช้งานอุปกรณ์

จากนั้น ผู้บริหารงานก่อสร้างจะทำการปิดโครงการ โดยการจัดทำรายการเอกสารเสนอต่อผู้ว่าจ้าง เพื่อให้ผู้ว่าจ้างพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินในงวดสุดท้ายให้แก่ผู้รับจ้าง

ขั้นตอนที่ 8 ขั้นตอนหลังส่งมอบงานก่อสร้าง

ระหว่างการรับประกันผลงาน เป็นช่วงที่ผู้ว่าจ้างเข้าครอบครอง และใช้ประโยชน์โครงการเรียบร้อยแล้ว ผู้บริหารงานก่อสร้างมีหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของผู้ว่าจ้างในการบริหารงานและสัญญาต่อไป จนกว่าจะมีนิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ว่าจ้างกับผู้รับจ้างจะสิ้นสุดลง หากเกิดปัญหาหรือข้อบกพร่องของงาน ผู้บริหารงานก่อสร้างสามารถช่วยจัดการตรวจสอบข้อบกพร่อง พร้อมทั้งวิเคราะห์ความเสียหายนั้น ๆ และแจ้งให้ผู้ที่ต้องรับผิดชอบเข้าดำเนินการแก้ไขซ่อมแซมโดยทันที เพื่อให้สามารถกลับมาใช้งานได้เป็นปกติหรือเรียบร้อยดังเดิม

และก่อนหมดระยะเวลารับประกันผลงานประมาณ 1-3 เดือน ผู้บริหารงานก่อสร้างควรเข้าตรวจสอบโครงการร่วมกับบุคลากรฝ่ายผู้ว่าจ้าง เพื่อพิจารณาสภาพของโครงการ และหากพบข้อบกพร่องให้บันทึกเป็นรายการที่ต้องการแก้ไข และแจ้งให้ผู้รับจ้างเข้าดำเนินการแก้ไขให้เสร็จเรียบร้อยก่อนหมดเวลารับประกัน เพื่อพิจารณาอนุมัติการคืนหนังสือรับประกันผลงาน หรือเงินค้ำประกันผลงานแก่ผู้รับจ้าง¹¹

อีกทั้ง กมลวัลย์ ลือประเสริฐ กล่าวถึงประโยชน์ของการควบคุมคุณภาพของผู้ประกอบการในงานก่อสร้าง ไว้ดังนี้

¹¹ วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.) "แนวทางการบริหารโครงการและควบคุมงานก่อสร้าง." ธันวาคม 2553.

ประโยชน์ต่อผู้ออกแบบ การควบคุมคุณภาพนั้นจะทำให้เกิดข้อชัดเจนต่อผู้ออกแบบ ในด้านของขอบเขตในการออกแบบเนื่องจากคุณภาพนั้นจำเป็นจะต้องมีการกำหนดขอบเขตการทำงานที่ชัดเจน ต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ทั้งในด้านการเงินและรูปแบบต่าง ๆ ดังนั้นหากมีการควบคุมคุณภาพก็ย่อมต้องมีการประสานงานกับผู้รับจ้างเพื่อประเมินความต้องการ และรายละเอียดให้ถูกต้องตรงตามระบบและเป็นรูปธรรม

ประโยชน์ต่อที่ปรึกษา การควบคุมคุณภาพก็สามารถเพิ่มความเข้าใจเกี่ยวกับความต้องการของเจ้าของงานที่ให้คำปรึกษาได้ดียิ่งขึ้น เป็นการกำหนดขอบเขตงานให้ชัดเจนและทำให้สามารถควบคุมข้อมูลได้จากลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น สามารถแจกแจงภาระงานของบุคลากรในทีมที่เป็นที่ปรึกษาได้ชัดเจนขึ้น และสามารถควบคุมการเปลี่ยนแปลงแบบและข้อมูลอื่น ๆ ได้ดียิ่งขึ้น เป็นการลดความเสี่ยงที่จะทำให้งานผิดพลาด ทำให้งานที่มีลักษณะเป็นงานบริการได้คุณภาพดียิ่งขึ้น

ประโยชน์ต่อผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้รับเหมาเป็นผู้มีความเสี่ยงสูงในการทำงานได้ตามข้อกำหนด ดังนั้นการควบคุมคุณภาพตั้งแต่การควบคุมกระบวนการเสนอราคาจะทำให้ลดความเสี่ยงเรื่องการทำงานไม่ได้ ตามข้อกำหนดมากขึ้น และทำให้เกิดมาตรฐานในการวางแผนสัญญา และยังสามารถควบคุมคุณภาพการเปลี่ยนแปลงงาน อย่างมีประสิทธิภาพ และใช้ในการประเมินและควบคุมผู้รับเหมาช่วง ผู้จำหน่ายวัสดุ

ประโยชน์ต่อผู้รับเหมาช่วง ผู้เหมาช่วงสามารถควบคุมกระบวนการเสนอราคาหรือประมูลงานเพื่อที่จะใช้ในการเจรจาต่อรองกับผู้รับเหมาหลักได้อีก อีกทั้งสามารถใช้ระบบควบคุมคุณภาพเป็นแนวทางในการดำเนินงาน เช่น ใช้แนวทางการปฏิบัติงานที่ผู้รับเหมากำหนดในการก่อสร้างให้ได้ตามข้อกำหนดของงาน ซึ่งการควบคุมคุณภาพจะช่วยลดความขัดแย้งในการดำเนินงาน และการนำมาซึ่งการจ่ายเงินงวดที่รวดเร็วขึ้นเนื่องจากได้ดำเนินการให้ได้ตามคุณภาพของงานตามหลักเกณฑ์ของผู้รับเหมาหลักและมีหลักฐานการดำเนินงานที่ชัดเจน¹²

จากแนวทางการบริหารและควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างในข้างต้น จะเห็นได้ว่า บุคคล ในฐานะผู้บริหารงานก่อสร้าง เป็นผู้ขับเคลื่อนและควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง ผ่านขั้นตอนการดำเนินงาน ตั้งแต่ขั้นตอนเริ่มต้นโครงการ จนถึงขั้นตอนการส่งมอบงานก่อสร้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในขั้นตอนการดำเนินงานก่อสร้าง พบว่าการดำเนินงานก่อสร้างโครงการ จะต้องมีการควบคุมคุณภาพ (Quality Control) โดยผู้บริหารงานก่อสร้างจะต้อง ทำหน้าที่วางระบบการควบคุมคุณภาพให้เหมาะสม พร้อมทั้งตรวจสอบคุณภาพการก่อสร้าง ทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ การควบคุมและตรวจสอบคุณภาพด้านวิธีการทำงานให้ถูกต้องตามหลักวิศวกรรม การควบคุมและตรวจสอบคุณภาพด้าน เอกสาร เพื่อเป็นมาตรฐานในการทำงานตลอดโครงการ การควบคุมและตรวจสอบคุณภาพด้านวัสดุ ด้วยการตรวจสอบจากแหล่งทดสอบคุณภาพ หรือสถาบันที่เชื่อถือได้ และการควบคุมและตรวจสอบคุณภาพด้านบุคลากร ที่เป็นประการสำคัญในการควบคุมคุณภาพ

¹² กมลวัลย์ สือประเสริฐ (2546). "ระบบคุณภาพในงานก่อสร้าง (Quality Systems in Construction)." เอกสารประกอบการสอนวิชา 18-5421 ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ.

การบริหารงานก่อสร้าง ซึ่งต้องจัดหาบุคลากรที่เหมาะสมกับทุกระดับการดำเนินการก่อสร้างโครงการ ไม่ว่าจะ เป็น สถาปนิก วิศวกร ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะ หรือแรงงานฝีมือ เพื่อควบคุมคุณภาพตลอดการก่อสร้างโครงการ

1.2.3 แนวคิดและทฤษฎีของการบริหารและจัดการคุณภาพงานก่อสร้าง

แนวคิดหลักของการบริหารและจัดการคุณภาพ พบว่า มีแนวทางที่นำมาใช้ในการบริหารและจัดการคุณภาพ 3 แนวทาง คือ แนวทางแรกเป็นการบริหารคุณภาพเชิงกลยุทธ์ SQM แนวทางที่ 2 เป็นการจัดการคุณภาพการก่อสร้าง Construction Quality Management (CQM) และแนวทางที่ 3 เป็นการบริหารคุณภาพกับงานก่อสร้าง (Quality Management System for Construction) โดยมีใจความสำคัญ ดังนี้

1.2.3.1 การบริหารคุณภาพเชิงกลยุทธ์ SQM

การบริหารคุณภาพเชิงกลยุทธ์ SQM เป็นการวางระบบบริหารคุณภาพงานก่อสร้างโครงการ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ตามแนวทางการบริหารคุณภาพเชิงกลยุทธ์ (SQM) สามารถทำได้ตามแนวความคิด 7 ประการ คือ

ประการ ที่ 1 ผู้บริหารระดับสูงขององค์กร (Leadership : LDR) จะเป็นผู้ริเริ่มแนวความคิดในการบริหารคุณภาพ โดยการกำหนดนโยบายคุณภาพ (Quality Policy) และเป้าหมายด้านคุณภาพ (Quality Objective) และสื่อสารให้กับทุกส่วนงานภายในองค์กรทราบ รวมถึงคอยให้การสนับสนุนทรัพยากรที่จำเป็นในการดำเนินการ ทั้งนี้ นโยบายคุณภาพจะทำหน้าที่เป็นแนวทางในการบริหารคุณภาพสำหรับทุกคนในองค์กร (Kerzner,2006)

ประการที่ 2 การวางแผนคุณภาพเชิงกลยุทธ์ (Strategy Quality Plan : SQP) โดยกำหนดกลยุทธ์ (Strategy) หรือสิ่งที่องค์กรจะต้องทำเพื่อให้สามารถเป็นไปตามเป้าหมายคุณภาพที่ตั้งไว้และแผนปฏิบัติการ (Action Plan) ของแต่ละกลยุทธ์ (Cleland and Ireland, 2007)

ประการที่ 3 การกำหนดระบบคุณภาพ ระยะเวลา และการป้องกัน (Design Quality Speed, and Prevention : DQSP) เป็นการกำหนดถึงขั้นตอนการทำงาน รวมถึงการตรวจสอบเพื่อให้ได้คุณภาพตามที่ต้องการ ระยะเวลามาตรฐาน และวิธีป้องกันความผิดพลาดที่อาจจะเกิดขึ้น สำหรับแต่ละกระบวนการของการก่อสร้าง ทั้งนี้ ในขั้นตอนนี้ มีข้อที่ควรคำนึงถึงคือ เรื่องต้นทุนคุณภาพ (Cost of Quality : COQ)

ประการที่ 4 การสร้างการมีส่วนร่วมของผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งในและนอกองค์กร (People Participation and Partnership : PP&P) โดยผู้มีส่วนร่วมในองค์กร ได้แก่พนักงานทุกคน ไม่ว่าจะ เป็นฝ่ายออกแบบ ฝ่ายจัดซื้อจัดจ้าง ฝ่ายก่อสร้าง และฝ่ายตรวจสอบคุณภาพ ซึ่งการสร้างการมีส่วนร่วมสามารถทำได้หลายวิธี อาทิเช่น การให้ความรู้ การฝึกอบรม การประเมินผลการดำเนินงาน และการให้รางวัล เป็นต้น สำหรับผู้ที่เกี่ยวข้องภายนอกองค์กรที่สำคัญได้แก่ ผู้จัดจำหน่ายวัสดุ (Supplier) ซึ่งมีบทบาทสำคัญในการจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพเพื่อให้ทางโครงการสามารถก่อสร้างงานที่มีคุณภาพ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้

ประการที่ 5 การบริหารโดยใช้ข้อเท็จจริง (Fact-based Management : FBM) เพื่อตรวจสอบสถานะ ปัญหา สาเหตุ และแนวทางการแก้ไข วิธีการรวบรวมข้อมูลด้านคุณภาพในการก่อสร้าง เช่น การใช้แบบฟอร์มการตรวจสอบ หรือการตรวจสอบผ่านทางอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ต่าง ๆ เช่น พีดีเอ (PDA) แท็บเล็ต (Tablet) หรือ โทรศัพท์เคลื่อนที่ เป็นต้น โดยการตรวจสอบคุณภาพจะมีหลายช่วง ได้แก่ การตรวจสอบในกระบวนการทำงานโดยเฉพาะก่อนที่งานจะถูกปกคลุม การตรวจผลิตภัณท์ที่แล้วเสร็จ (End Product) ก่อนส่งมอบให้ลูกค้า และการตรวจรับมอบโดยลูกค้า สำหรับเครื่องมือที่ถูกนำมาใช้ในการบริหารคุณภาพงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ได้แก่ เครื่องมือแรก ตารางข้อมูล (Data Table) เครื่องมือที่ 2 การวิเคราะห์พาเรโต (Pareto Analysis) เครื่องมือที่ 3 การวิเคราะห์สาเหตุและผลกระทบ (Cause and Effect Analysis) เครื่องมือที่ 4 แผนภูมิแท่ง (Histogram) เครื่องมือที่ 5 แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ (Relationship Diagram) และเครื่องมือสุดท้าย คือ แผนภาพแสดงความเป็นระบบ (Systematic Diagram) หรือ แผนภาพต้นไม้ (Tree Diagram) เป็นต้น

ประการที่ 6 การพัฒนาอย่างต่อเนื่อง (Continuous Improvement : CI) กระบวนการพัฒนาคุณภาพตามกรอบของการบริหารคุณภาพเชิงกลยุทธ์ (SQM) จะเป็นอย่างต่อเนื่อง เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาที่กำหนดไว้ (โดยมาพิจารณาจากปีปฏิทิน) ผู้บริหารขององค์กรจะประเมินสถานะของการบริหารคุณภาพว่า เป็นไปตามเป้าหมายหรือไม่ มีปัญญาและอุปสรรคใด ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไข และตั้งเป้าหมายสำหรับช่วงระยะเวลาใหม่ โดยพิจารณาถึงผลการดำเนินงานช่วงที่ผ่านมา ศักยภาพในการพัฒนาและความแตกต่างด้านคุณภาพจากคู่แข่งที่ได้ตั้งไว้

ประการที่ 7 การมุ่งเน้นที่ลูกค้า (Customer Focus : CF) จากนิยามของคุณภาพซึ่งเป็นความสามารถในการตอบสนองความต้องการของลูกค้า ผู้บริหารองค์กรจะคอยตรวจสอบอยู่เสมอว่าระบบการบริหารคุณภาพขององค์กรนั้นสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าหรือไม่ ซึ่งหากยังมีความแตกต่างกันก็ควรจะมีการปรับกระบวนการก่อสร้างและการตรวจสอบให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุนคุณภาพ (Cost of Quality) ทำให้ผลิตภัณท์มีต้นทุน (และราคาขาย) ที่สามารถแข่งขันได้ ซึ่งแนวคิดหลักของการบริหารคุณภาพเชิงกลยุทธ์ (SQM) ทั้ง 7 แนวคิด ดังกล่าว จะส่งผลต่อค่านิยมหลัก (Core Value) ในการประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ความพึงพอใจของลูกค้า ศักยภาพด้านการดำเนินงาน และศักยภาพด้านการเงินต่อไป¹³

1.2.3.2 การจัดการคุณภาพการก่อสร้าง Construction Quality Management (CQM)

เป็นการจัดการงานให้มีประสิทธิภาพทั้งในด้านความมั่นคงแข็งแรงตามมาตรฐานและความสวยงามตามผู้ที่ออกแบบ การจัดการคุณภาพการก่อสร้างที่ดี เป็นการสร้างความมั่นใจในการก่อสร้างว่าจะดำเนินการตามแผนและข้อกำหนดเกี่ยวกับเวลาและงบประมาณที่กำหนด รวมถึงสภาพแวดล้อมการทำงาน

¹³ ดร.ก้องกฤษณ์ ไตชัยวัฒน์. "การบริหารคุณภาพงานก่อสร้าง โครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย." วารสารวิชาการอาคารสงเคราะห์ 20,77(เมษายน-มิถุนายน 2557): 51-59.

ที่มีความปลอดภัย จุดประสงค์ การจัดการคุณภาพของงานก่อสร้างจะถูกกำหนดให้เป็นไปตามข้อกำหนดหรือมาตรฐานที่ใช้กัน หรือเป็นที่ยอมรับอย่างเหมาะสม สำหรับโครงการก่อสร้างที่มีคุณภาพ เริ่มต้นจากความต้องการ ตั้งแต่การออกแบบ เพราะการออกแบบเป็นการกำหนดมาตรฐาน คุณภาพ หลักเกณฑ์ และเอกสาร การออกแบบที่ถูกต้องตอบสนองความต้องการเหล่านี้ นักออกแบบจึงเป็นผู้กำหนดมาตรฐานคุณภาพและผู้รับเหมาในการก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพในการวางแผนและข้อกำหนดควบคุมคุณภาพของงาน

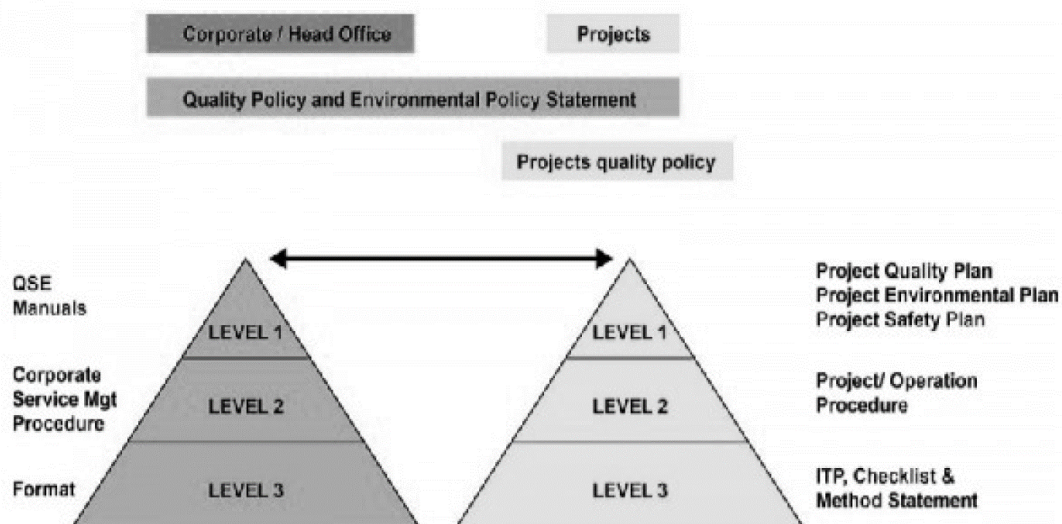
วัตถุประสงค์ของการจัดการคุณภาพการก่อสร้าง Construction Quality Management (CQM) ของโครงการใด ๆ คือความพยายามที่จะจัดการในการประสานงานและความร่วมมือกับผู้รับเหมา ผู้ควบคุมงานเพื่อให้มั่นใจในคุณภาพงานที่ออกมา การดำเนินงานตามกำหนดแบบแผนก่อสร้างจะประสบความสำเร็จ CQM เป็นความพยายามร่วมมือของผู้รับเหมา มีความรับผิดชอบหลักในการผลิตงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนข้อกำหนดและมาตรฐานที่ยอมรับของอุตสาหกรรม ถ้าใช้ CQM ตามที่กำหนดไว้นี้จะช่วยป้องกันอุบัติเหตุและข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ได้คุณภาพที่ต้องการของการก่อสร้าง ซึ่งเป็นการป้องกันเชิงรุกในแง่ของบุคลากร CQM เป็นประโยชน์กับทั้งสองฝ่าย ทั้งผู้รับเหมาและผู้ควบคุมงาน

ผลประโยชน์ที่เจ้าของจะได้รับจากการทำงานตามแผนและข้อกำหนดเกี่ยวกับเวลาที่กำหนดและภายในงบประมาณที่กำหนดไว้ คุ่มค่าเงินของเจ้าของโครงการและผู้รับเหมาจะได้ผลกำไรเพิ่มขึ้นจากการป้องกันเชิงรุกและการตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้าง ไม่ว่าจะโครงการขนาดใหญ่หรือเล็ก ผู้รับเหมาจะประสบความสำเร็จในการจัดการคุณภาพงานก่อสร้างได้นั้นขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดการด้านต่าง ๆ ดังนี้

- ด้านที่ 1 การจัดการด้านบุคลากร
- ด้านที่ 2 การจัดการควบคุมค่าใช้จ่าย
- ด้านที่ 3 การจัดการด้านการเงิน
- ด้านที่ 4 การจัดการด้านงบประมาณ
- ด้านที่ 5 การจัดการตารางเวลาการทำงาน
- ด้านที่ 6 การจัดการความปลอดภัยในหน่วยงานที่มีประสิทธิภาพ
- และด้านที่ 7 การจัดการรักษาคุณภาพของระบบที่มีประสิทธิภาพของการควบคุม

จากสามเหลี่ยมระดับการควบคุมฝั่งด้านซ้ายมือ ฝ่ายสำนักงานไม่ว่าจะเป็นผู้รับเหมาหรือ CM (Construction Management) ระดับที่ 1 ต้องมีคู่มือการดำเนินการ ระดับที่ 2 ต้องมีการดำเนินการแบ่งเป็นขั้นตอนการทำงาน ระดับที่ 3 ต้องจัดทำเป็นเอกสารเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องรับทราบ สามเหลี่ยมด้านซ้ายมือฝ่ายโครงการต้องมีนโยบายการดำเนินการของโครงการ ระดับที่ 1 ต้องมีแผนการควบคุมการดำเนินการ แผนการบริหารสิ่งแวดล้อม และแผนความปลอดภัยต่าง ๆ ในโครงการ ระดับที่ 2 โครงการต้องมีขั้นตอนการดำเนินการ ระดับที่ 3 ในโครงการการดำเนินการต้องมีแบบฟอร์มเช็คลิสต์ และวิธีการ

ดำเนินการ ซึ่ง Quality Plan จึงมีส่วนช่วยให้เกิดคุณภาพในงานก่อสร้าง สามารถนำไปใช้ในสิ่งที่ลูกค้าต้องการได้ทั้งหมด เพื่อบรรลุตามจุดประสงค์ในการก่อสร้าง¹⁴



รูปที่ 1 สามเหลี่ยมระดับการควบคุมคุณภาพ

1.2.3.3 ระบบบริหารคุณภาพกับงานก่อสร้าง (Quality Management System for Construction)

เป็นการประยุกต์ใช้ระบบการบริหารงานคุณภาพกับงานก่อสร้าง โดยการนำระบบมาตรฐาน ISO เข้ามาใช้เป็นหลักในการพัฒนาระบบขององค์กร ซึ่งช่วยลดความซับซ้อนในการใช้ทรัพยากรและเวลาเป็นอย่างมาก และเป็นการเพิ่มความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ และนำไปสู่ความเป็นสากล ก่อให้เกิดการทำงานที่มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล และความยั่งยืนมากขึ้น ซึ่งระบบบริหารคุณภาพ ISO 9000 เป็นระบบการบริหารที่ให้ความสำคัญในเรื่องของเอกสาร ดังนั้นสิ่งที่องค์กรต้องมีจะประกอบไปด้วย 5 ประการหลัก คือ

ประการที่ 1 “นโยบายคุณภาพ” ซึ่งเป็นนโยบายที่มุ่งเน้นทางด้านคุณภาพโดยเฉพาะ รวมทั้งระบุ วัตถุประสงค์ เป้าหมายด้านคุณภาพ และจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อแสดงถึงความมุ่งมั่นต่อคุณภาพและการตอบสนองความต้องการของลูกค้า

ประการที่ 2 “แผนคุณภาพ” ที่เป็นลายลักษณ์อักษร โดยแสดงถึงแผนการดำเนินงานที่จะทำให้เกิดคุณภาพ มีการควบคุมและป้องกันข้อผิดพลาดต่าง ๆ

¹⁴ กองบรรณาธิการนิตยสาร Builder. (2559). "Construction Quality Management (CQM) : การจัดการคุณภาพการก่อสร้าง." Retrieved 1 สิงหาคม 2559, from <http://www.buildernews.in.th/archdesign/facilitymanagement/1473>.

ประการที่ 3 “บทบัญญัติทางการบริหารคุณภาพ” ที่เป็นลายลักษณ์อักษร ตั้งแต่คู่มือคุณภาพ ระเบียบปฏิบัติ ข้อกำหนดวิธีการปฏิบัติงาน ซึ่งแสดงกลไกในการบริหารและการดำเนินงานที่จะสร้างความมั่นใจว่าข้อกำหนดทางคุณภาพที่ตกลงไว้กับลูกค้าจะบรรลุผลเป็นรูปธรรม

ประการที่ 4 “บันทึกคุณภาพ” ที่เป็นลายลักษณ์อักษรซึ่งแสดงผลการปฏิบัติตามแผนคุณภาพตามข้อกำหนด หรือตามนโยบายที่กำหนดไว้ เพื่อเป็นหลักฐานที่ตรวจสอบได้

และประการที่ 5 ที่องค์กรต้องมีคือ “การตรวจประเมินระบบ” เพื่อตรวจสอบรักษาระบบคุณภาพแก้ไข และป้องกันข้อบกพร่อง รวมทั้งปรับปรุงระบบคุณภาพให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

ซึ่งการประยุกต์มาตรฐาน ISO กับงานก่อสร้าง มีรายละเอียดของการนำข้อกำหนดจากมาตรฐาน ISO มาใช้ในการบริหารงานก่อสร้าง แบ่งออกเป็น 6 กลุ่ม คือ

กลุ่มที่ 1 การจัดการทำเอกสารแสดงระบบคุณภาพ

การจัดการทำเอกสารแสดงระบบคุณภาพ ครอบคลุมถึงข้อกำหนดในระบบคุณภาพ ในข้อกำหนดที่ 5 การควบคุมเอกสาร และข้อมูล และข้อกำหนดที่ 16 การควบคุม บันทึกคุณภาพ ซึ่งประกอบไปด้วย เอกสารคู่มือคุณภาพ (Quality Manual) คู่มือการดำเนินการ (Procedure) และเอกสารสนับสนุนการทำงาน (Supportive Document) นอกจากนี้ข้อกำหนดยังระบุอีกว่า หากคำนวณตามหลักการ Critical Path Method (CPM) และแผนระยะสั้นซึ่งจะเป็นแผนล่วงหน้า 1-15 วัน โดยปกติแผนร่วมของโครงการจะมีในทุกโครงการ แต่ขาดแผนระยะสั้น และในทางการปฏิบัติจริง กว่าครึ่งของปัญหาที่เกิดขึ้นที่หน้างานเป็นสิ่งที่จะทราบล่วงหน้าไม่นานนัก เช่น วัสดุที่จะที่เข้าหน้างานไม่เป็นไปตามกำหนด ซึ่งถ้าใช้หลักการแผนระยะสั้นนี้เข้ามาช่วยก็จะทำให้สามารถทราบปัญหาล่วงหน้า และหาทางแก้ไขปัญหา นอกจากนี้ต้องมีการปรับปรุง (Update) แผนรวมของโครงการอย่างสม่ำเสมอ โดยเทียบความก้าวหน้าจริงกับแผน ซึ่งจะสะท้อนความเป็นจริง ไม่ใช่แต่งเติมเพื่อให้ดูดีแต่สุดท้ายก็ไม่สามารถบอกสถานะที่แท้จริงของโครงการได้

กลุ่มที่ 2 การจัดการด้านงบประมาณ

การจัดการด้านงบประมาณ ครอบคลุมถึงข้อกำหนดในระบบคุณภาพ ในข้อกำหนดที่ 6 การจัดซื้อโดยทุกโครงการจำเป็นต้องมีระบบการเงิน (Costing System) และโครงสร้างรายละเอียดการเงิน (Cost Breakdown Structure) ที่แสดงงบประมาณตามกิจกรรม (Work Item) เพื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายจริงที่เกิดขึ้น ระบบการเงินและโครงสร้างดังกล่าว จะซับซ้อนมากน้อยเพียงใดขึ้นอยู่กับขนาดโครงการก่อสร้างและขนาดองค์กร

ปัญหาที่มักพบคือ การขาดโครงสร้างข้อมูล งบประมาณ ค่าใช้จ่ายตามกิจกรรม และขาดการบันทึกข้อมูลจริงเป็นระยะอย่างสม่ำเสมอ โดยหลังจากที่นำหลักการบริหารงานตามแผนคุณภาพไปประยุกต์ใช้ เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ของโครงการ โดยให้มีบันทึกข้อมูลจริงทุกเดือนเปรียบเทียบกับแผนงาน เพื่อดูความล่าช้าของโครงการ

กลุ่มที่ 3 การจัดการด้านคุณภาพ

การจัดการด้านคุณภาพ ครอบคลุมถึงข้อกำหนดในระบบคุณภาพ ดังนี้

ข้อกำหนดที่ 1 ความรับผิดชอบด้านการบริการ

ข้อกำหนดที่ 2 ระบบคุณภาพ

ข้อกำหนดที่ 4 การควบคุมการออกแบบ

ข้อกำหนดที่ 7 การควบคุมผลิตภัณฑ์ ที่ส่งมอบโดยลูกค้า

ข้อกำหนดที่ 8 การบ่งชี้และการสอบกลับได้ของผลิตภัณฑ์

ข้อกำหนดที่ 9 การควบคุมกระบวนการ

ข้อกำหนดที่ 10 การตรวจสอบและการทดสอบ

ข้อกำหนดที่ 11 การควบคุมเครื่องตรวจสอบ เครื่องวัด และเครื่องทดสอบ

และข้อกำหนดที่ 12 การเคลื่อนย้าย การเก็บ การบรรจุ การเก็บรักษา และการส่งมอบ

โดยการควบคุมเอกสารและข้อมูลในโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ อาจใช้ระบบ ISO เข้ามาประยุกต์ใช้เพื่อให้เกิดระบบคุณภาพของโครงการ สิ่งสำคัญคือต้องมีความเข้าใจในข้อตกลงของลูกค้า และข้อกำหนด (Specification) ควบคุมแบบการก่อสร้าง ทั้งที่สำนักงานและที่หน้างาน รวมทั้งต้องมีแผนโครงการ (Project Execution Plan) มีการตรวจและทดสอบการทำงานตามที่ระบุไว้ และมีการประเมินผลการทำงาน เพื่อนำไปปรับปรุงต่อไปได้

กลุ่มที่ 4 การจัดการด้านการสื่อสารและการจัดการด้านบุคลากร

การจัดการด้านการสื่อสารและการจัดการด้านบุคลากร ครอบคลุมถึงข้อกำหนดในระบบคุณภาพ ดังนี้

ข้อกำหนดที่ 3 การทบทวนข้อตกลง

ข้อกำหนดที่ 17 การติดตามคุณภาพภายใน

ข้อกำหนดที่ 18 การฝึกอบรม

และข้อกำหนดที่ 19 การบริการ

โดยในโครงการก่อสร้างต้องมีบุคลากรหลายฝ่าย ที่มีจำนวนที่เพียงพอและมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานการฝึกอบรมพนักงานให้มีทักษะเพียงพอกับตำแหน่งงานจึงเป็นสิ่งสำคัญ นอกจากนี้การติดต่อสื่อสาร และประชุมกันอย่างสม่ำเสมอจะทำให้ทุกฝ่ายเข้าใจถูกต้องตรงกัน และเนื่องจากต้นทุนโครงการก่อสร้างโดยเฉลี่ย 40-50% เป็นต้นทุนแรงงาน ดังนั้นผู้บริหารโครงการจึงควรให้ความสำคัญกับคนงานและต้องเข้าใจว่า นอกจากค่าตอบแทนในรูปเงินแล้ว ความภาคภูมิใจในตัวเอง ระบบการวัดผลการทำงาน และระบบการติดต่อสื่อสารที่มีประสิทธิภาพจะช่วยให้บุคลากรทำงานดีขึ้น

กลุ่มที่ 5 การจัดการด้านการจัดซื้อ จัดหา จัดจ้าง

การจัดการด้านการจัดซื้อ จัดหา จัดจ้าง ครอบคลุมถึงข้อกำหนดระบบคุณภาพ ในข้อกำหนดที่ 6 การจัดซื้อ การคัดเลือกผู้ขายและกลไกการควบคุมกระบวนการการทำงานหลักๆ ของผู้รับเหมาช่วง (Subcontractor) หรือกำหนดคุณสมบัติสำคัญของผู้รับเหมาช่วง เพื่อให้ความมั่นใจว่าจะสามารถซื้อวัสดุหรือจ้างงานที่มีคุณภาพได้ตามที่ต้องการ นอกจากนี้การจัดการด้านวัสดุที่หน้างานที่ดีจะสามารถลดความล่าช้าลงได้ เช่น การจัดผังหน้างาน (Site Layout) การดำเนินการติดตั้งหรือเตรียมการก่อนทำจริง การจัดเตรียมวัสดุตามลำดับการใช้งาน และวางให้ใกล้กับจุดทำงาน เป็นต้น

กลุ่มที่ 6 การจัดการด้านความเสี่ยง

การจัดการด้านความเสี่ยง ครอบคลุมถึงข้อกำหนดในระบบคุณภาพ ในข้อกำหนดที่ 14 การปฏิบัติการแก้ไขและป้องกัน และข้อกำหนดที่ 20 กลวิธีทางสถิติ เป็นธรรมชาติที่โครงการก่อสร้างย่อมต้องเผชิญกับความเสียหายมากมาย เช่นสภาพดิน ฟ้า อากาศ ความแตกต่างทางช่างฝีมือ อุปกรณ์เครื่องมือชำรุดเสียหาย ฯลฯ ซึ่งล้วนแต่มีผลกระทบต่อต้นทุนและระยะเวลาการก่อสร้าง การประเมินผลงานจากโครงการที่คล้ายคลึงกันจะสามารถช่วยระบุปัจจัยเสี่ยงได้ดีขึ้น รวมทั้งวางแผนการรับมือกับความเสี่ยงและการแก้ไขที่รัดกุม ซึ่งจะช่วยลดความรุนแรงได้ นอกจากนี้การจัดการด้านความปลอดภัยที่ดีจะช่วยสร้างขวัญและกำลังใจของคณาจารย์ และส่งผลต่อการบริหารโครงการด้วยเช่นกัน¹⁵

จากแนวคิดและทฤษฎีของการบริหารและจัดการคุณภาพงานก่อสร้างทั้ง 3 แนวทาง สามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

การบริหารคุณภาพเชิงกลยุทธ์ SQM มุ่งเน้นศักยภาพในการบริหารองค์กรงานก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย และการดำเนินงานก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยเริ่มจากผู้บริหารองค์กร เป็นผู้ริเริ่มแนวคิดการบริหารคุณภาพ โดยกำหนดนโยบายและเป้าหมายคุณภาพ ด้วยการวางแผน กำหนดกลยุทธ์ แผนปฏิบัติการ และขั้นตอนการทำงาน ตรวจสอบคุณภาพตามกระบวนการของการก่อสร้างโครงการ อีกทั้ง ผู้บริหารองค์กรจะต้องสามารถสื่อสาร และสร้างการมีส่วนร่วมกับผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ทั้งภายในและภายนอกองค์กร เพื่อสามารถการก่อสร้างโครงการที่มีคุณภาพ ประกอบกับประเมินสถานะการบริหารคุณภาพให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า

การจัดการคุณภาพการก่อสร้าง Construction Quality Management (CQM) มุ่งเน้นไปที่กระบวนการจัดการคุณภาพการก่อสร้างให้ประสบความสำเร็จจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดการด้านบุคลากร ด้านการเงิน งบประมาณ และการควบคุมค่าใช้จ่าย ด้านเวลาการทำงาน ด้านความปลอดภัย และด้านการรักษาคุณภาพของระบบที่มีประสิทธิภาพของการควบคุมการก่อสร้าง

และการบริหารคุณภาพกับงานก่อสร้าง (Quality Management System for Construction) เป็นการนำระบบมาตรฐาน ISO มาใช้เป็นหลักในการพัฒนาองค์กรที่เกี่ยวกับการบริหารงานก่อสร้าง เพื่อก่อให้เกิดการทำงานที่มีประสิทธิภาพ มุ่งเน้นระบบการบริหารงานในเรื่องของเอกสารเป็นสำคัญ โดยการนำข้อกำหนดจากมาตรฐาน ISO มาใช้ในการบริหารงานก่อสร้าง ประกอบด้วย การจัดการเอกสารแสดงระบบคุณภาพ การจัดการด้านงบประมาณ การจัดการด้านคุณภาพที่ผ่านการควบคุมกระบวนการก่อสร้าง และการตรวจสอบการทำงาน การจัดการด้านการสื่อสาร การจัดการด้านบุคลากร การจัดการด้านกระบวนการจัดซื้อ จัดจ้าง และการจัดการด้านความเสี่ยง เป็นต้น

¹⁵ สุวิมล จันทร์แก้ว. "ระบบบริหารคุณภาพกับงานก่อสร้าง (Quality Management System for Construction)." วารสารวิศวกรรมและเทคโนโลยี มหาวิทยาลัยรังสิต 11.2(พฤษภาคม-สิงหาคม 2551).

1.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพการก่อสร้าง

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพงานก่อสร้าง ได้ให้ข้อสรุปถึง ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพการก่อสร้าง ซึ่งปัจจัยส่วนใหญ่ที่พบสามารถแบ่งออกตามกลุ่มปัจจัยด้านต่าง ๆ ได้แก่ ปัจจัยด้านบุคคล ที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพการก่อสร้าง ปัจจัยด้านการเงิน ที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพการก่อสร้าง ปัจจัยด้านวิธีการปฏิบัติงาน ที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพการก่อสร้าง และปัจจัยด้านอื่น ๆ ที่ส่งผลคุณภาพการก่อสร้าง ดังนี้

1.3.1 ปัจจัยด้านบุคคล ที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพการก่อสร้าง

เจษฎา เสนารัตน์ พบว่า ปัจจัยเรื่องของผู้ควบคุมงานมีประสบการณ์ในการควบคุมงาน และไม่ละเลยการปฏิบัติตามหน้าที่ เป็นปัจจัยลำดับแรกที่มีผลต่อความสำเร็จของโครงการก่อสร้าง และยังมีปัจจัยอื่น ๆ ได้แก่ การใช้วัสดุอย่างถูกต้องตามข้อกำหนด การทุจริตคอร์รัปชัน การทำงานถูกต้องตามหลักวิศวกรรม การอำนวยความสะดวกในการขอสินเชื่อ การโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่ดี การออกแบบถูกต้อง ไม่มีข้อผิดพลาด การมีรายละเอียดของแบบครบถ้วน และกระบวนการในการตรวจรับงาน เป็นปัจจัยรองลงมา¹⁶

ธรากร หนังสือ ให้ข้อเสนอแนะ ถึงปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้างบ้าน โดยมุ่งเน้นไปที่ ปัจจัยของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็น ผู้รับเหมา ผู้ควบคุมงาน ฝ่ายตรวจสอบคุณภาพ ในกระบวนการก่อสร้างควรมีการฝึกอบรมผู้ทำงาน และผู้ที่ทำการก่อสร้างให้มีความรู้ในเรื่องมาตรฐานงานก่อสร้างเพื่อทำงานให้มีคุณภาพ รวมถึง การจัดระบบเอกสารเพื่อตรวจสอบงานทางด้านคุณภาพอย่างแน่นชัด ซึ่งเป็นสิ่งที่สามารถวัดคุณภาพของงานก่อสร้างได้¹⁷

ชมชาติ อินทร์แก้ว สรุปถึง การศึกษาแนวทางการจัดการด้านคุณภาพงานก่อสร้าง แบ่งปัญหาที่มักพบในการดำเนินการของวิธีการตรวจสอบคุณภาพ แบ่งออกเป็น ด้านบุคลากร ด้านโครงสร้างและการดำเนินการขององค์กร ด้านข้อมูลและการติดต่อสื่อสาร และด้านเทคโนโลยี พบว่า ด้านทรัพยากรมนุษย์ ประสบปัญหา เรื่องบุคลากรขาดทักษะ และละเลยในการปฏิบัติตามหน้าที่ ที่มีผลต่อการจัดการด้านคุณภาพงานก่อสร้างเป็นลำดับต้นๆ¹⁸

¹⁶ เจษฎา เสนารัตน์ (2553). "ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยตามนโยบายของรัฐบาล กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทร.", มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี. ปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

¹⁷ ธนากร หนังสือ (2552). "การวัดคุณภาพงานก่อสร้าง.", มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี. ปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต.

¹⁸ ชมชาติ อินทร์แก้ว (2552). "การศึกษาแนวทางการจัดการด้านคุณภาพงานก่อสร้างของปรัึกษาควบคุมงาน.", มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี. ปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

เทอดศักดิ์ น้อยมา พบว่าปัจจัย ปัจจัยวิกฤตสำคัญที่จะส่งผลต่อคุณภาพบ้าน ในด้านการบริหาร เกิดจากปัจจัยด้านบุคลากร เป็นส่วนใหญ่ รองลงมาคือปัจจัยด้านวัสดุก่อสร้างและเครื่องมือที่ใช้ งานตามลำดับ โดยมีทั้งหมด 16 ปัจจัย คือ ผู้รับเหมาขาดประสบการณ์การทำงาน ไม่มีการตรวจสอบและควบคุมการทำงานของคณงานอย่างต่อเนื่อง คณงานไม่มีความชำนาญในการทำงาน การใช้คนผิดประเภทงาน ไม่มีการประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทีมงานขาดทักษะในด้านการทำงาน เจ้าหน้าที่และพนักงานไม่ยึดถือและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทวางไว้ ไม่มีการศึกษาข้อกำหนดแบบและข้อกำหนดก่อสร้าง ใช้ปูนซีเมนต์ผิดประเภทในการทำงาน วัสดุเสื่อมคุณภาพก่อนนำไปใช้งาน ขนาดของวัสดุที่นำไปใช้ไม่ตรงตามข้อกำหนด การใช้วัสดุที่ไม่ได้มาตรฐานคุณภาพตามข้อกำหนด ชนิดและคุณภาพของวัสดุงานประตู่-หน้าต่างที่สั่งซื้อในแต่ละครั้งไม่เหมือนกัน เครื่องมือเครื่องจักรไม่อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้อย่างปลอดภัย ผู้บังคับเครื่องจักรขาดความชำนาญ การฝืนใช้อุปกรณ์ที่ไม่พร้อมต่อการใช้งาน¹⁹

นริศรา สุขสำราญ พบว่าปัจจัยที่จำเป็นเพื่อให้งานก่อสร้างสำเร็จ ประกอบไปด้วย ปัจจัยสำคัญด้านแรงงาน ด้านเครื่องมือ ด้านวัสดุ และด้านการปฏิบัติงาน เป็นปัจจัยที่ใช้ในการศึกษาและเปรียบเทียบการก่อสร้างที่อยู่อาศัยด้วยชิ้นส่วนสำเร็จรูประหว่างผนังรับน้ำหนัก และระบบเสาคาน ซึ่งเป็นระบบการก่อสร้างที่เป็นที่นิยมของการก่อสร้างในปัจจุบัน กล่าวถึง ปัจจัยด้านแรงงาน คือ วิศวกรและไฟร์แมนให้ ความสำคัญด้านการฝึกอบรม เพื่อให้มีความรู้ความเข้าใจที่ถูกต้อง ในระบบการก่อสร้างแบบผนังรับน้ำหนัก และระบบเสาคาน รวมทั้งการก่อสร้างทั้ง 2 ระบบนี้ ควรให้ความสำคัญเกี่ยวกับ ความเข้าใจในเอกสารแบบก่อสร้าง และวิธีการก่อสร้าง²⁰

มนต์ชัย วงศ์สันติราษฎร์ ศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประสิทธิภาพการควบคุมงานก่อสร้าง ประกอบไปด้วย 2 ปัจจัยสำคัญ คือปัจจัยแรก ด้านบุคคล พบว่าการเข้าใจวิธีการ และกระบวนการก่อสร้าง การเอาใจใส่ต่อหน้าที่ควบคุมงาน รวมถึงผู้ควบคุมงานต้องมีภาวะผู้นำ จะทำให้ประสิทธิภาพการควบคุมงานก่อสร้างมีประสิทธิภาพ ปัจจัยต่อมา ด้านการปฏิบัติงาน พบว่าความสมบูรณ์ของแบบก่อสร้าง สัญญาจ้างที่รัดกุม และการเอาใจใส่ต่อการควบคุมคุณภาพวัสดุก่อสร้าง และการประสานงานที่ดีทั้งภายในและภายนอก จะสามารถควบคุมงานได้อย่างราบรื่น²¹

¹⁹ เทอดศักดิ์ น้อยมา (2551). "การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อคุณภาพงานก่อสร้างบ้านเดี่ยวในระบบโครงสร้างชิ้นส่วนสำเร็จรูป.", มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี. ปรินญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

²⁰ นริศรา สุขสำราญ (2549). "การศึกษาและเปรียบเทียบการก่อสร้างที่อยู่อาศัยด้วยชิ้นส่วนสำเร็จรูประหว่างผนังรับน้ำหนักและระบบเสาคาน: กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทร.", มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี. ปรินญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต.

²¹ มนต์ชัย วงศ์สันติราษฎร์ (2556). "ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประสิทธิภาพการควบคุมงานก่อสร้าง กรณีศึกษาของค์การบริหารส่วนตำบลภายในจังหวัดนครราชสีมา.", มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี. วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต การบริหารงานก่อสร้างและสาธารณูปโภค.

และสุกัลญา ปัญญาวงศ์ ให้ข้อเสนอแนะถึง ปัจจัยด้านบุคลากร ด้านเครื่องมือและอุปกรณ์ และด้านกระบวนการก่อสร้าง มีอิทธิพลต่อคุณภาพงานก่อสร้างบ้านด้วยระบบโครงสร้างในภาพรวม โดยด้านบุคคล ควรมีการจัดหลักสูตรการฝึกอบรม เพิ่มเติมความรู้ที่เกี่ยวข้องและมีผลต่องานครอบคลุมทั่วถึงบุคลากรทุกระดับ ด้านเครื่องมือและอุปกรณ์ ควรมีการวางแผน ทบทวน และสำรวจตรวจสอบสภาพการพร้อมใช้งานของเครื่องมือและอุปกรณ์อยู่เสมอ และด้านกระบวนการ ที่เป็นส่วนสำคัญที่สุดในงานก่อสร้าง ควรมีการวางแผนในด้านต่าง ๆ เช่น การจัดผังองค์กรของบุคลากรที่ต้องใช้ปฏิบัติงาน การจัดตั้งงบประมาณที่รัดกุม ใกล้เคียงความเป็นจริง รวมทั้งแบบแปลนที่ถูกต้องพร้อมใช้งาน เพื่อลดปัญหาการก่อสร้างผิดแบบ

อีกทั้ง ปัจจัยด้านแรงงาน ยังมีอิทธิพลต่อคุณภาพงานก่อสร้าง เพื่อให้ได้งานที่มีคุณภาพ ไร้ข้อบกพร่อง และสามารถสร้างความประทับใจให้แก่ลูกค้า ควรมีการฝึกอบรมฝีมือแรงงานก่อนเข้ามาทำงานทุกครั้ง และควบนับสนุนให้แรงงานมีศักยภาพในการเรียนรู้งานด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง²²

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องในข้างต้น ส่วนใหญ่พบว่า ปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง คือ ปัจจัยด้านบุคคล ซึ่งให้ลำดับความสำคัญ เป็นลำดับแรก ทำให้สามารถสรุปได้ว่า ปัจจัยด้านบุคคล เป็นตัวกำหนดคุณภาพของงานก่อสร้างได้ดีที่สุด

1.3.2 ปัจจัยด้านการเงิน ที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพการก่อสร้าง

นอกจากนี้ยังมี การศึกษา ปัจจัยด้านการเงิน ที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพการก่อสร้าง กล่าวโดยสรุปคือ

อิสรพงศ์ บูรณอรจรณ์ พบว่า ปัจจัยที่มีความสำคัญและส่งผลกระทบต่อการทำงานมากที่สุดคือ ปัจจัยทางการเงินภายนอก ในเรื่องการเบิกจ่ายเงินของภาครัฐ ที่มีการควบคุมมากขึ้น และชะลอการจ่าย ตามด้วยปัจจัยด้านการเงินภายใน โดยเฉพาะการจ่ายเงินผู้รับเหมาช่วงล่าช้า และผลตอบแทนของพนักงานที่จะไม่มีโบนัส หรือขึ้นเงินเดือนในกรณีที่บริษัทขาดทุน นอกจากนี้ยังมีปัจจัยด้านการประสานงานระหว่างผู้ควบคุมงานแต่ละสายงานไม่มีประสิทธิภาพอีกด้วย²³

และกฤษดา สมบูรณ์ จากการศึกษาการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ส่วนใหญ่ปัญหา และอุปสรรคที่พบจะเป็นปัญหาเกี่ยวกับการจัดการโครงการ ปัญหาในการทำงานของเจ้าหน้าที่รัฐ ปัญหาด้านงบประมาณ และปัญหาส่วนอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีปัญหาและอุปสรรคในด้านการจัดการและด้านงบประมาณ ระดับมาก ผลการศึกษาปัญหาด้านงบประมาณ พบว่า งบประมาณที่

²² สุกัลญา ปัญญาวงศ์ (2555). "ปัจจัยที่มีผลต่อคุณภาพงานก่อสร้างบ้านด้วยระบบโครงสร้างสำเร็จรูป.", มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี. ปรินญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต.

²³ อิสรพงศ์ บูรณอรจรณ์ (2550). "การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อโครงการก่อสร้างระบบอุตสาหกรรม: กรณีศึกษาบ้านเอื้ออาทรปากเกร็ด นนทบุรี.", มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต วิทยาลัยนวัตกรรมการอุดมศึกษา.

ผู้รับเหมาก่อสร้างได้รับไม่เพียงพอ ด้วยงบประมาณที่ได้รับมีขั้นตอนที่ยุ่งยากซับซ้อน และมีความล่าช้า ปัญหาส่วนหนึ่งเกิดจากสถาบันการเงินชะลอการกู้ยืม นอกจากนี้ปัญหาด้านงบประมาณ ยังทำให้เกิดปัญหาอื่น ๆ ตามมา กล่าวคือเมื่อผู้รับเหมาขาดสภาพคล่องทางการเงิน ส่งผลต่อผู้รับเหมารายย่อย แรงงาน การขาดแคลนวัสดุอุปกรณ์ ทำให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนสูงขึ้น จากการแข่งขันราคาวัสดุ แรงงานย้ายที่ทำงาน ทำให้โครงการล่าช้า เกิดการทิ้งงาน ทำให้โครงการเกิดความเสียหาย²⁴

1.3.3 ปัจจัยด้านวิธีการปฏิบัติงาน ที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพการก่อสร้าง

การศึกษา ปัจจัยด้านวิธีการปฏิบัติงาน ที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพการก่อสร้าง พบว่า เชาว์วัชร ทัศนภิญโญ พบว่า กระบวนการวางแผนการดำเนินงานโครงการ การสำรวจและการออกแบบ การจัดทำราคากลางและการคำนวณค่าก่อสร้าง การกำหนดคุณสมบัติของผู้เสนอราคา การจัดซื้อจัดจ้างขององค์กร การควบคุมงาน และการตรวจการจ้างเพื่อความโปร่งใสในการดำเนินงานก่อสร้าง เป็นปัจจัยสำคัญ ในใช้การศึกษาความผิดปกติในกระบวนการควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง²⁵

1.3.4 ปัจจัยด้านอื่น ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง

การศึกษา ปัจจัยด้านอื่น ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง พบว่า วรพันธ์ ฐระพันธ์ พบว่า การศึกษาปัญหาที่มีผลกระทบต่ออาคารสร้างที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทร มี 6 ปัจจัยสำคัญที่มีผลกระทบต่ออาคารก่อสร้าง ดังนี้ ปัจจัยทางด้านคน ที่ประสบปัญหาแรงงานก่อสร้างขาดแคลนตามฤดูกาล ปัจจัยทางด้านวัสดุ ในส่วนของราคาวัสดุผันแปรสูง เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจและการเจริญเติบโตของประเทศ ปัจจัยด้านเครื่องจักร ที่ไม่เพียงพอกับปริมาณงาน ปัจจัยด้านการเงิน จากการขาดสภาพคล่องของบริษัทผู้รับเหมา เนื่องจากการวางแผนทางการเงินที่ไม่รอบคอบรัดกุม ปัจจัยด้านการบริหาร ที่มีความไม่เข้าใจในความสำเร็จของการวางแผนงาน ซึ่งพนักงานมักใช้ความรู้สึกหรือประสบการณ์ที่ตนเคยพบเป็นตัวตัดสินใจแทน และปัจจัยด้านการก่อสร้าง เรื่องฝนตก และน้ำท่วมในโครงการที่เป็นปัญหาเหนือการควบคุม เป็นต้น²⁶

²⁴ กฤษดา สมบูรณ์ (2549). "ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่.", มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต.

²⁵ เชาว์วัชร ทัศนภิญโญ (2553). "ความผิดปกติในกระบวนการควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง.". มหาวิทยาลัยขอนแก่น, ปริญญาตรี ประสานศาสตร์มหาบัณฑิต.

²⁶ วรพันธ์ ฐระพันธ์ (2551). "การศึกษาปัจจัยความล่าช้าของโครงการบ้านเอื้ออาทร.", มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี. ปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต.

อีกทั้ง วุฒิชัย บุคตา และเฉลิมพงษ์ สละ พบว่า ปัจจัยที่มีผลทำให้งานก่อสร้างขององค์การบริหารส่วนตำบลไม่ได้คุณภาพ เรียบลำดับมากไปน้อยได้ดังนี้ การที่ผู้รับจ้างมุ่งเน้นผลกำไรมากเกินไป จนทำให้พยายามใช้วัสดุและแรงงานคุณภาพต่ำ และผู้รับจ้างต้องจ่ายค่าเสียหายมากเกินไป การประมูลงานได้ผู้รับจ้างที่ไม่มีศักยภาพเพียงพอกับงาน ผู้ควบคุมงานไม่สามารถใช้อำนาจหน้าที่ในการควบคุมงานได้อย่างเต็มที่ ผู้รับจ้างมีการจ้างเหมาช่วงต่อ แล้วไม่มีการควบคุมผู้รับจ้างช่วง การจัดทำแบบ ระบุรายการ ไม้มีความละเอียดเพียงพอ ผู้ควบคุมงานมีเวลาควบคุมงานน้อยเกินไป อุปสรรคจากสภาพพื้นที่ ภัยธรรมชาติที่เกิดขึ้นระหว่างทำการก่อสร้าง และราคากลางงานก่อสร้างต่ำเกินไป²⁷

1.4 สรุปปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง

จากการศึกษานิยาม และคำจำกัดความของ คุณภาพงานก่อสร้างของโครงการก่อสร้าง พบว่า มิติของความสำเร็จนั้น เกิดจาก มุมมองของกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับโครงการก่อสร้าง ซึ่งสามารถแบ่งออกได้เป็นมิติของมุมมอง ดังนี้ มิติที่ 1 รัฐบาล มิติที่ 2 เจ้าของโครงการ มิติที่ 3 ผู้ดำเนินการก่อสร้าง และมิติที่ 4 ผู้อยู่อาศัย ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ที่มาของคุณภาพงานก่อสร้างของโครงการก่อสร้าง ถูกกำหนดและควบคุมคุณภาพโดย บุคคล ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารคุณภาพของทั้งโครงการ

จากการศึกษาแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพการก่อสร้าง สามารถสรุปได้ว่า

ปัจจัยคุณภาพที่พบจากขั้นตอนการบริหารและควบคุมคุณภาพการก่อสร้าง ประกอบด้วย ปัจจัยด้านวิธีการทำงาน ปัจจัยด้านเอกสาร ปัจจัยด้านวัสดุ และปัจจัยด้านบุคลากร เป็นปัจจัยที่ทำให้การบริหารและควบคุมคุณภาพการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

และจากแนวคิดและทฤษฎีของการบริหารและจัดการคุณภาพงานก่อสร้างทั้ง 3 แนวทาง ได้แก่ การบริหารคุณภาพเชิงกลยุทธ์ SQM การจัดการคุณภาพการก่อสร้าง Construction Quality Management (CQM) และระบบบริหารคุณภาพกับงานก่อสร้าง (Quality Management System for Construction) สามารถสรุปปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดคุณภาพงานก่อสร้าง ได้แก่ ปัจจัยด้านบุคลากร ในฐานะผู้บริหารองค์กร เป็นผู้กำหนดระบบคุณภาพ นโยบาย และเป้าหมายคุณภาพงานก่อสร้าง ปัจจัยด้านแผนปฏิบัติการ และขั้นตอนการทำงาน ปัจจัยด้านการสื่อสาร กับผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งใน และนอกองค์กร ปัจจัยด้านการเงิน ปัจจัยด้านเวลา ปัจจัยด้านความปลอดภัย ปัจจัยด้านการจัดการเอกสารแสดงระบบคุณภาพ ปัจจัยด้านระบบการควบคุมการก่อสร้างที่มีคุณภาพ ปัจจัยด้านการจัดการคุณภาพการควบคุมกระบวนการก่อสร้าง ปัจจัยด้านกระบวนการจัดซื้อ จัดจ้าง และปัจจัยด้านการจัดการความเสี่ยง

อีกทั้งจากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ได้ให้ข้อสรุปปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง พบว่า ปัจจัยหลัก คือ ปัจจัยด้านบุคคล ที่ผู้วิจัยส่วนใหญ่ให้ลำดับความสำคัญต่อคุณภาพการ

²⁷ วุฒิชัย บุคตา และ เฉลิมพงษ์ สละ (2551). "แนวทางในการควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างของหน่วยงานราชการส่วนท้องถิ่น.", มหาวิทยาลัยนครสวรรค์. วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต.

ก่อสร้าง เป็นลำดับแรก และยังมีปัจจัยด้านการเงิน และปัจจัยด้านวิธีการปฏิบัติงานที่มีผลต่อคุณภาพการก่อสร้าง รวมทั้งพบปัจจัยด้านอื่น ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง ได้แก่ ปัจจัยด้านวัสดุ ปัจจัยด้านเครื่องจักร ปัจจัยด้านการบริหาร ปัจจัยด้านการก่อสร้าง ปัจจัยด้านการดำเนินการ ปัจจัยด้านเวลาในการควบคุมงาน ปัจจัยด้านอุปสรรคจากสภาพพื้นที่ และปัจจัยอื่น ๆ เช่นฝนตก และน้ำท่วม หรือภัยธรรมชาติที่เกิดขึ้นระหว่างทำการก่อสร้าง เป็นต้น

จากการศึกษานियาม แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพโครงการก่อสร้างทั้งหมด สามารถจัดกลุ่มปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพโครงการก่อสร้างออกเป็นปัจจัย 8 กลุ่ม ดังนี้

- กลุ่มที่ 1 ปัจจัยด้านบุคคล ที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง
- กลุ่มที่ 2 ปัจจัยด้านการเงิน ที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง
- กลุ่มที่ 3 ปัจจัยด้านวิธีการปฏิบัติงาน ที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง
- กลุ่มที่ 4 ปัจจัยด้านเอกสาร ที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง
- กลุ่มที่ 5 ปัจจัยด้านวัสดุ ที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง
- กลุ่มที่ 6 ปัจจัยด้านสถานที่ ที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง
- กลุ่มที่ 7 ปัจจัยด้านเวลา ที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง
- กลุ่มที่ 8 ปัจจัยด้านการสื่อสาร เช่น การประสานงาน ความร่วมมือระหว่างหน่วยงาน หรือปัจจัยภายนอกอื่น ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง

และสรุปลำดับความสำคัญของสรุปปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง โดย ปัจจัยด้านบุคคล ที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง เป็นปัจจัยที่มีลำดับความสำคัญต่อคุณภาพงานก่อสร้างเป็นลำดับแรก ลำดับต่อมาเป็นปัจจัยที่ด้านเงิน ที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง และปัจจัยด้านวิธีการปฏิบัติงาน ที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง นอกจากนี้ยังมีปัจจัยด้านเอกสาร ที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง ปัจจัยด้านวัสดุ ที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง ปัจจัยด้านสถานที่ ที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง ปัจจัยด้านเวลา ที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง และปัจจัยด้านการสื่อสาร เช่น การประสานงาน ความร่วมมือระหว่างหน่วยงาน หรือปัจจัยภายนอกอื่น ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง เป็นปัจจัยเสริมที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพของการก่อสร้าง

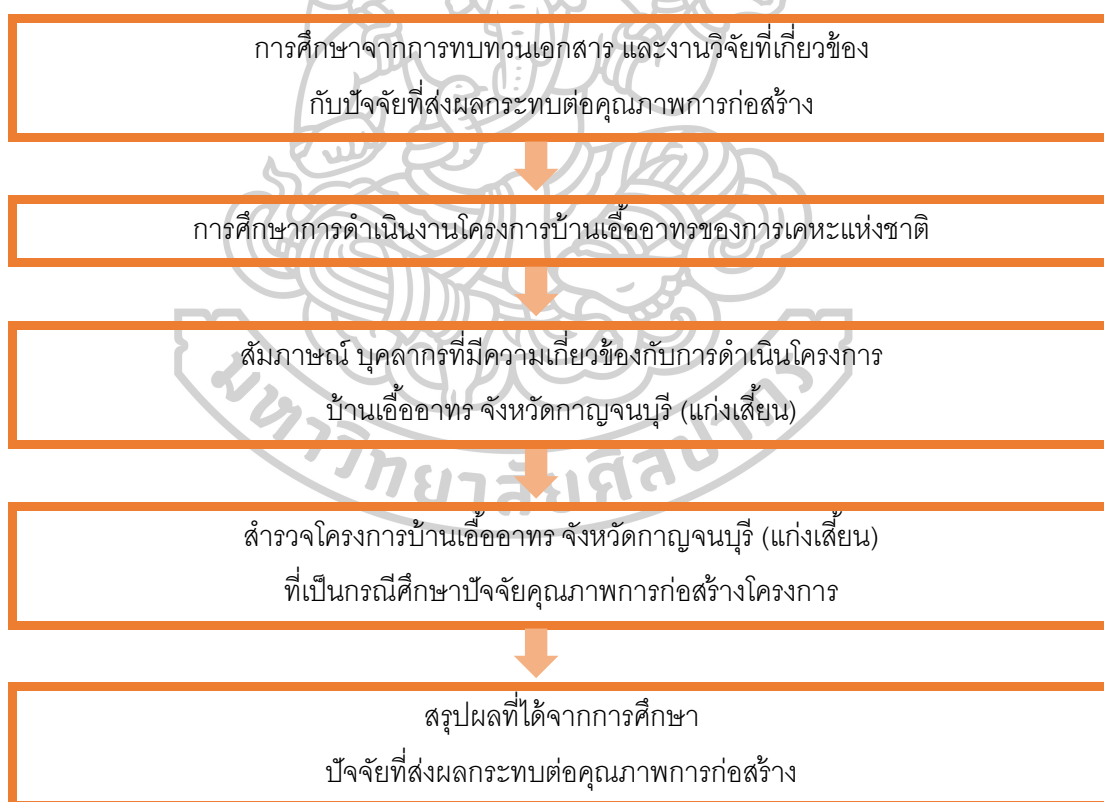
ซึ่งผู้ศึกษา จะนำผลสรุปจากกลุ่มปัจจัยทั้ง 8 กลุ่มนี้ เป็นกรอบแนวคิดในการศึกษา เรื่อง “ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการก่อสร้างที่พักอาศัย : กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตพื้นที่ตะวันตก การเคหะแห่งชาติ” เพื่อหาคำตอบว่า ปัจจัยสำคัญใดที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพโครงการก่อสร้างที่พักอาศัย ของโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่นเสียน)

บทที่ 2

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาเรื่อง “ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการก่อสร้างที่พักอาศัย: กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตพื้นที่ตะวันตก การเคหะแห่งชาติ” มีแนวทางในการศึกษาจากการทบทวนเอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง กับปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง และการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ สัมภาษณ์ บุคลากรที่มีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อใช้ในการสนับสนุนงานวิจัย สํารวจโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ที่เป็นกรณีศึกษา ด้านคุณภาพของอาคาร และวิเคราะห์เปรียบเทียบ และสรุปผลที่ได้จากการศึกษา ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง สรุปเป็นกรอบแนวคิดในการดำเนินการวิจัย ดังนี้

2.1 กรอบแนวคิดการวิจัย



รูปที่ 2 กรอบแนวคิดการวิจัย

2.2 การเก็บรวบรวมข้อมูลการวิจัย

การเก็บรวบรวมข้อมูล เป็นขั้นตอนที่ผู้ศึกษาเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อใช้ในการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง สามารถแบ่งกลุ่มข้อมูลออกเป็น 2 กลุ่มข้อมูล ได้แก่ กลุ่มข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) และกลุ่มข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ซึ่งมีรายละเอียดการเก็บรวบรวมข้อมูลดังนี้

2.2.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เป็นข้อมูลที่ผู้ศึกษา ทำการศึกษาข้อมูลจากการทบทวนเอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง โดยการสืบค้นข้อมูล จากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ ดังนี้

2.2.1.1 เอกสารแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัย

ศึกษาจากเอกสารตีพิมพ์ในรูปแบบ หนังสือ บทความ วิทยานิพนธ์ วารสารวิชาการ และเอกสารจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่รวบรวมคำจำกัดความ นิยามของคุณภาพงานก่อสร้าง ขั้นตอนการบริหาร และควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง แนวคิด และทฤษฎีการบริหารงานและจัดการคุณภาพงานก่อสร้าง และ การศึกษางานวิจัยของสถาบันต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการศึกษาวิจัยคุณภาพการก่อสร้าง เพื่อนำไปสู่การรวบรวม และวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการก่อสร้าง จากการสืบค้นแหล่งข้อมูล ที่รวบรวม ผลงานวิจัยจากสถาบันต่าง ๆ ได้แก่ ห้องสมุดมหาวิทยาลัยศิลปากร ห้องสมุดจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และฐานข้อมูลออนไลน์ที่รวบรวมข้อมูลวิทยานิพนธ์จากสถาบันต่าง ๆ ภายในประเทศ

2.2.1.2 เอกสารการเคหะแห่งชาติ

ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับความเป็นมาของการเคหะแห่งชาติกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยภายในประเทศ ร่วมกับนโยบายรัฐบาล แนวคิด และที่มาของโครงการบ้านเอื้ออาทร เป้าหมายการดำเนินโครงการ วัตถุประสงค์ แนวทางการดำเนินโครงการ สถานการณ์การดำเนินการก่อสร้างโครงการ แนวทางการแก้ไขปัญหาโครงการผ่านมาตรการการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ได้รับความเห็นชอบจากมติ คณะรัฐมนตรี ได้แก่ เอกสารโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1-5 เอกสารรายงานประจำปี การเคหะแห่งชาติ วารสารโครงการบ้านเอื้ออาทร วารสารธนาคารอาคาร สงเคราะห์ ฯลฯ จากการสืบค้นแหล่งข้อมูล ที่รวบรวมเอกสารการเคหะแห่งชาติดังกล่าว ได้แก่ ห้องสมุดการเคหะแห่งชาติ และฐานข้อมูลออนไลน์ ของการเคหะแห่งชาติ

2.2.1.3 เอกสารเฉพาะ ที่เป็นเอกสารภายในโครงการบ้านเอื้ออาทร

ศึกษาเอกสารจากกรณีศึกษา โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) อาทิ เอกสารประกวดราคา ข้อมูลรายละเอียดโครงการ แผนการดำเนินโครงการ แบบก่อสร้าง สัญญาจะซื้อจะขาย เงื่อนไข และหลักเกณฑ์การอยู่อาศัยโครงการ ข้อกำหนดการบริหารชุมชนเอื้ออาทรแบบบูรณาการ อาคารแนวราบ เอกสารรับมอบผลงานจากผู้อยู่อาศัยในโครงการ จากแหล่งข้อมูล ฝ่ายพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์ กองบริหารโครงการเชิงพาณิชย์ และสำนักงานเคหะชุมชนกาญจนบุรี

2.2.2 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นข้อมูลที่ผู้ศึกษา รวบรวมจากแหล่งของข้อมูลโดยตรง ที่ได้มาจากการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร และสำรวจโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) มีรายละเอียด ดังนี้

2.2.2.1 กลุ่มบุคคลที่ทำการสัมภาษณ์

กำหนดบุคคลที่ทำการสัมภาษณ์ จากการศึกษาข้อมูลภาพรวมโครงการบ้านเอื้ออาทร ผ่านแนวทางและขั้นตอนการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อให้ทราบว่า จากขั้นตอนการดำเนินโครงการ เริ่มตั้งแต่ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้างโครงการ ว่ามีกลุ่มบุคคลใดที่ปฏิบัติภารกิจตามขั้นตอนนั้น ๆ ซึ่งจากการศึกษาข้อมูลภาพรวมโครงการบ้านเอื้ออาทรในข้างต้น กลุ่มบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร ประกอบด้วย ผู้อำนวยการบริหารโครงการบ้านเอื้ออาทร ผู้บริหารโครงการก่อสร้าง ฝ่ายจัดการทรัพย์สิน และบริหารชุมชนสำนักงานเคหะชุมชนกาญจนบุรี หน่วยงานการเคหะแห่งชาติ ผู้ประกอบการภาคเอกชน และผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) และนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์กลุ่มบุคคลดังกล่าว มาสรุปผล และวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการก่อสร้าง กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ผ่านกลุ่มบุคคลที่ได้กำหนดไว้

2.2.2.2 สำรวจโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

โดยสำรวจโครงการเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ที่เป็นกรณีศึกษา และวิเคราะห์คุณภาพของการก่อสร้างโครงการ จากการเข้าสำรวจโครงการระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมบรรจุผู้อยู่อาศัยเข้าอาศัยภายในโครงการ

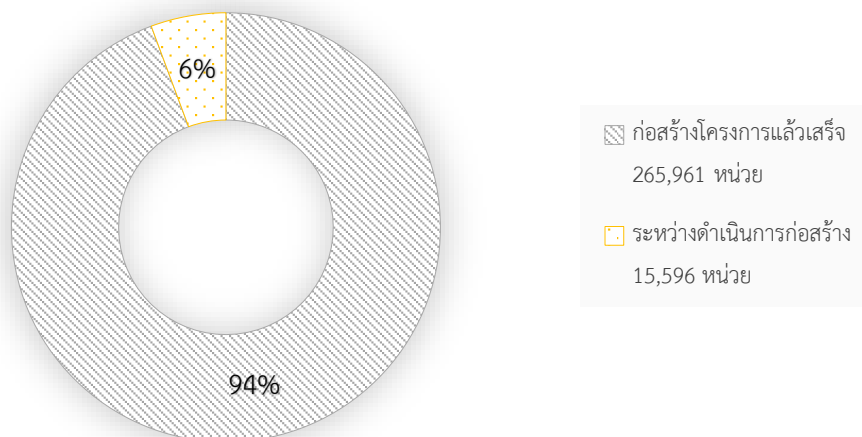
2.3 การคัดเลือกโครงการที่ใช้เป็นกรณีศึกษา

ผู้ศึกษาทำการคัดเลือกกรณีศึกษา จากผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ตั้งแต่ปี 2546-2559 ที่มีการปรับหน่วยการก่อสร้าง 281,556 หน่วย จากโครงการที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง และคัดเลือกโครงการที่ดำเนินการก่อสร้างต่อในส่วนที่เหลือ มีรายละเอียด ดังนี้

2.3.1 โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง

จากข้อมูลผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ตั้งแต่ปี 2546-2559 ที่มีการปรับหน่วยการก่อสร้าง 281,556 หน่วย พบว่า มีการดำเนินการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ จำนวน 265,961 หน่วย และอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างในส่วนที่เหลือ จำนวน 15,595 หน่วย (อ้างอิงข้อมูลจาก บทที่ 3 การศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร หัวข้อ 3.2.8.3 เป้าหมายการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร กับสถานการณ์การดำเนินการก่อสร้างโครงการ)

เป้าหมายการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ตั้งแต่ปี 2546-2559



แผนภูมิที่ 3 เป้าหมายการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ปี 2546-2559

2.3.1 โครงการที่ดำเนินการก่อสร้างต่อในส่วนที่เหลือ

จากตารางผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรในส่วนที่เหลือ พบข้อมูลโครงการบ้านเอื้ออาทรที่อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด 15 โครงการ จำนวนหน่วยในการดำเนินการก่อสร้าง 15,595 หน่วย (อ้างอิงข้อมูลจาก บทที่ 3 การศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร หัวข้อ 3.2.8.4 เป้าหมายการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรในส่วนที่เหลือ) มีสถานการณ์การก่อสร้างโครงการ แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1 โครงการที่ชะลอการก่อสร้าง ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรผดุงพันธ์ รังสิตคลอง 2 ปราจีนบุรี ตลาดไท (เทพกฤษ 34) ระยะที่ 2 นครปฐม (ธรรมศาลา) นนทบุรี (กันตนาเฟส 2) ปทุมธานี (รังสิต 5/2) สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4) เฟส 1 สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4) เฟส 2 สมุทรปราการ (บางปู) ระยะที่ 1 สิงห์บุรี (บางกระบือ) สระบุรี (หนองปลาหมอ) ภูเก็ต (รัชฎา) สงขลา (เกาะหม้อ) สุโขทัย และสงขลา (เกาะหม้อ) เฟส 2

กลุ่มที่ 2 โครงการที่ดำเนินการก่อสร้างต่อ ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

กลุ่มที่ 3 โครงการที่ยังไม่ดำเนินการก่อสร้าง ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรหาดใหญ่

ซึ่งผู้ศึกษาคัดเลือกโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) เป็นกรณีศึกษา ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง โครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ เนื่องจากเป็นโครงการที่มีการดำเนินการก่อสร้างต่อเนื่องในปัจจุบัน และมีกลุ่มเป้าหมายสำหรับการสัมภาษณ์ครบทั้ง 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ 1 บุคลากรการเคหะแห่งชาติ กลุ่มที่ 2 ผู้ประกอบการภาคเอกชน และกลุ่มที่ 3 ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ รวมทั้งสามารถทำการเข้าสำรวจโครงการระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมบรรจุผู้อยู่อาศัยเข้าอาศัยภายในโครงการ เพื่อวิเคราะห์คุณภาพของการก่อสร้างโครงการ

2.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

2.4.1 การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview)

เมื่อทำการศึกษาวิจัย และรวบรวมข้อมูลจากการทบทวนเอกสาร เกี่ยวกับปัจจัยคุณภาพที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการก่อสร้าง ผู้ศึกษาได้นำผลสรุปที่ได้ ทำการสัมภาษณ์กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) โดยการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview)²⁸ เป็นแบบสัมภาษณ์ที่ต้องเตรียมรายการคำถามไว้เป็นแนวทาง โดยสร้างเป็นแบบฟอร์มคล้ายกับแบบสอบถาม ลักษณะการสัมภาษณ์แบบนี้จะต้องมีการกำหนดโครงสร้างของข้อคำถามต่าง ๆ ไว้ก่อนล่วงหน้า แล้วจัดพิมพ์เป็นแบบสัมภาษณ์ ผู้สัมภาษณ์จะซักถามผู้ถูกสัมภาษณ์ทุก ๆ คนด้วยข้อคำถามเดียวกัน ตามแบบสัมภาษณ์ โดยผู้สัมภาษณ์จะจดบันทึกคำตอบทั้งหมดลงในแบบสัมภาษณ์

ซึ่งผู้ศึกษาทำการสัมภาษณ์กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ผ่านโครงสร้างแบบสัมภาษณ์ (อ้างอิงข้อมูลจาก บทที่ 4 ผลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และสำรวจกลุ่มผู้ที่มีความเกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร หัวข้อ 4.1.1 โครงสร้างแบบสัมภาษณ์ บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร) และจากโครงสร้างแบบสัมภาษณ์ สามารถจัดทำแบบสัมภาษณ์ กลุ่มบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) 3 ชุด (อ้างอิงจากภาคผนวก ข. แบบสัมภาษณ์กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร) ดังนี้

แบบสัมภาษณ์ชุดที่ 1 สำหรับผู้อำนวยการบริหารโครงการฯ ผู้บริหาร และควบคุมโครงการ และผู้รับผิดชอบโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ของการเคหะแห่งชาติ

แบบสัมภาษณ์ชุดที่ 2 สำหรับผู้บริหาร ผู้ควบคุมโครงการ และผู้รับผิดชอบโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ของผู้ประกอบการภาคเอกชน

และแบบสัมภาษณ์ชุดที่ 3 สำหรับผู้อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

2.4.2 การสำรวจ กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

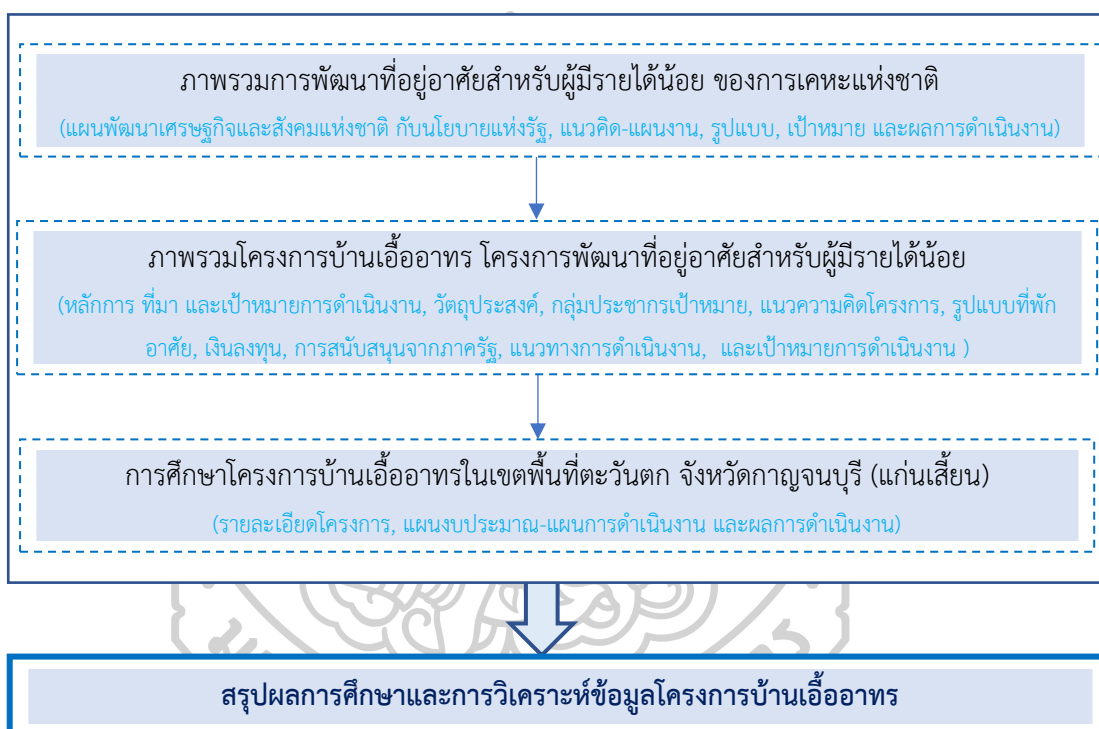
ในรูปแบบการบันทึกเป็นภาพถ่ายเข้าสำรวจโครงการระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมบรรจุผู้อยู่อาศัยเข้าอาศัยภายในโครงการ และวิเคราะห์คุณภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ในส่วนของหน่วยอาศัย (บ้านแฝด 2 ชั้น) จากการเข้าสำรวจ สอบถาม และข้อมูลที่ได้รับจากผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ

²⁸ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จิตติรัตน์ แสงเลิศอุทัย "เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย Research Instrument." วารสารบัณฑิตศึกษา ปีที่ 12 ฉบับที่ 58 (กรกฎาคม-กันยายน 2558): 17.

บทที่ 3

การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร

การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร เริ่มจากการศึกษาภาพรวมการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ของการเคหะแห่งชาติ ภาพรวมโครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย การศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตพื้นที่ตะวันตก จังหวัดกาญจนบุรี (แก่นเสียน) และทำการสรุปผลการศึกษาและการวิเคราะห์ข้อมูลโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งมีเนื้อหาตามลำดับดังนี้



รูปที่ 4 ขั้นตอนการศึกษา วิเคราะห์ และสรุปผล ข้อมูลโครงการบ้านเอื้ออาทร

3.1 ภาพรวมการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ของการเคหะแห่งชาติ

การศึกษาภาพรวมการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ของการเคหะแห่งชาติ เป็นการศึกษา ภาพรวมการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศ ผ่านแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ร่วมกับนโยบายรัฐบาล แนวคิดการแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ และรูปแบบโครงการ ของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 -11 (ปี พ.ศ. 2516-2559) รวมทั้งสรุปภาพรวมของเป้าหมาย และผลการดำเนินงานการพัฒนาที่อยู่อาศัย ของการเคหะแห่งชาติ ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติในแต่ละฉบับ มีสาระสำคัญ ดังนี้

3.1.1 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กับนโยบายรัฐบาล แนวคิดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ และรูปแบบโครงการ ของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

จากปัญหาด้านที่อยู่อาศัยขยายตัวอย่างรวดเร็ว รัฐบาลจึงมีนโยบายในการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยเป็นสำคัญ โดยเริ่มจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 และจัดทำเป็นแผนระยะยาว 30 ปี ซึ่งมีการกำหนดมาตรการที่จำเป็นต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย และจัดเป็นแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยฉบับแรกของประเทศ มีเนื้อหาที่เกี่ยวข้องครอบคลุมทุกมิติในการพัฒนาที่สำคัญ ได้แก่ การพัฒนาชนบท เพื่อลดการอพยพเข้าสู่เมือง การสนับสนุนภาคเอกชนให้มีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัย การจัดตั้งคณะกรรมการประสานงาน การสนับสนุนให้มีสถาบันการเงินเพื่อสินเชื่อที่อยู่อาศัย ส่งเสริมวิธีการก่อสร้างและเทคโนโลยีใหม่ๆ การควบคุมคุณภาพที่อยู่อาศัย และการดำเนินการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบ เทศบัญญัติ เพื่อให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยมีประสิทธิภาพ

อีกทั้งรัฐบาล จอมพล ถนอม กิตติขจร ได้ประกาศจัดตั้ง “การเคหะแห่งชาติ” เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2515 เพื่อให้เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบการดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยตรง มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดให้มีซึ่งเคหะเพื่อให้ประชาชนเช่าซื้อ หรือซื้อ ปรับปรุงหรือรื้อแหล่งเสื่อมโทรม รวมทั้งให้ความช่วยเหลือทางการเงิน แก่ประชาชนผู้ประสงค์จะมีเคหะสถานเป็นของตนเอง หรือเช่า หรือเช่าซื้อ เป็นต้น

ในส่วนของการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย จะเห็นได้ว่ารัฐบาลให้ความสำคัญกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการพัฒนาเมือง โดยได้มีการบรรจุนโยบายและแนวคิดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยดังกล่าวไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติทุกฉบับ สรุปได้ดังนี้

3.1.1.1 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 (ปี พ.ศ.2516-2519)

ด้านนโยบาย ในเบื้องต้นได้วางนโยบายด้านที่อยู่อาศัยโดยมุ่งเน้นการพัฒนาภาพรวมออกพระราชบัญญัติผังเมืองเพื่อควบคุมทิศทางการพัฒนาเมืองประกอบกับช่วงรัฐบาลนายกรัฐมนตรี มรว คึกฤทธิ์ ปราโมช (ปี พ.ศ.2518-2519) ได้กำหนดนโยบายประชานิยม เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ไม่น้อยกว่าปีละ 20,000 หน่วย ซึ่งดำเนินการได้เพียง 2 ปี และถูกยกเลิกนโยบาย

แนวคิดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ คือ การรื้อล้างแหล่งเสื่อมโทรม (Slum Clearance) และสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในลักษณะเคหะสงเคราะห์ (Welfare Public Housing) โดยที่รัฐบาลอุดหนุนโครงการทั้งหมด เป้าหมายรวมในการดำเนินงาน 30,500 หน่วย

รูปแบบโครงการ เป็นโครงการเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่รัฐอุดหนุน ได้แก่ แฟลต 5 ชั้น บ้านแถว บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด

3.1.1.2 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (ปี พ.ศ.2520-2524)

ด้านนโยบาย มุ่งเน้นการกระจายความเจริญออกสู่ภูมิภาค ควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามผังเมือง แก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยและแหล่งเสื่อมโทรม กำหนดผังเค้าโครงการกรุงเทพมหานคร ปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับด้านการพัฒนาเมือง

แนวคิดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ คือ ลดการอุดหนุนด้านการก่อสร้างที่อยู่อาศัยลง อุดหนุนเฉพาะการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการเท่านั้น และมีการปรับแนวคิดในการ

จัดทำที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัย ประกอบกับมีสถาบันการเงินระหว่างประเทศ เช่น ธนาคารโลกได้เข้ามาให้การสนับสนุนด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เป้าหมายรวมในการดำเนินงาน 120,000 หน่วย ปรับลดลงเหลือ 19,971 หน่วย

รูปแบบโครงการ แบ่งเป็น 3 โครงการหลักคือ โครงการเคหะชุมชนที่มีหลายกลุ่มรายได้ (Cross-subsidy) เพื่อค้ำหนุน ได้แก่ ที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน บ้านแถว และบ้านแฝด ที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย โครงการเมืองใหม่ที่สมบูรณ์ในตัวเอง Self-contained ได้แก่ ที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน และบ้านแถว

3.1.1.3 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (ปี พ.ศ.2525-2529)

ด้านนโยบาย พ.ศ. 2525 รัฐบาลได้จัดตั้ง คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยขึ้นเพื่อผลักดันนโยบายที่อยู่อาศัยของชาติฉบับที่ 1 (ปี พ.ศ.2525-2533) โดยเสนอกรอบนโยบายที่ครอบคลุมประเด็นทั้งด้านการเงิน และการดำเนินงานด้านต่าง ๆ มีระบบที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ปรับปรุงกฎหมายจัดสรรที่ดิน รวมทั้งส่งเสริมภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลาง

แนวคิดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ คือ การพึ่งพาตัวเองทางการเงิน (Self-finance) โดยพัฒนาการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยหลายรูปแบบ เช่น กลุ่มออมทรัพย์ สหกรณ์ เครดิทยูเนียน และให้ภาคเอกชนเข้ามามีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้น เป้าหมายรวมในการดำเนินงาน 56,325 หน่วย

รูปแบบโครงการ แบ่งเป็น 2 โครงการหลักคือ โครงการหารายได้ โครงการเคหะชุมชนเมืองหลัก โครงการรับจ้างทำโครงการ และโครงการเคหะข้าราชการ ได้แก่ บ้านแถว บ้านเดี่ยว บ้านแฝดสร้างเสร็จพร้อมอยู่ที่มีรูปแบบที่หลากหลาย และโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด

3.1.1.4 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (ปี พ.ศ.2530-2534)

ด้านนโยบาย มีนโยบายการใช้ผังเมืองนำการพัฒนาที่อยู่อาศัย และให้มีการจัดเตรียมหรือเวนคืนที่ดินเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย มุ่งเน้นการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน และส่งเสริมให้ภาคเอกชนดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยซึ่งดำเนินการต่อเนื่องมาจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 โดยกำหนดเป้าหมายพัฒนา 3 บริเวณ ได้แก่ กรุงเทพมหานคร-ปริมณฑล ระบบเมืองศูนย์กลางในภูมิภาค พื้นที่ 24 เมืองหลัก และพื้นที่บริเวณชายฝั่งตะวันออกสำหรับรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรม ประกอบกับช่วงรัฐบาลนายกรัฐมนตรี พลเอกเปรม ติณสูลานนท์ (ปี พ.ศ.2529) ได้จัดตั้ง คณะกรรมการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพื่อทำหน้าที่ประสานงานแผนพัฒนากรุงเทพมหานครให้นำไปสู่การปฏิบัติ ส่งผลให้มีการประสานงานความร่วมมือระหว่างหน่วยงานท้องถิ่นและการเคหะแห่งชาติเพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยและชุมชนแออัด ต่อมารัฐบาลนายกรัฐมนตรีพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ (ปี พ.ศ.2531-2533) ใช้นโยบายเปลี่ยนสนามรบเป็นสนามการค้า อันเนื่องมาจากเกิดการขยายตัวทางระบบเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยมีราคาสูงขึ้น ผู้มีรายได้น้อยได้รับความเดือดร้อน สู้ต้ายรัฐบาลนายกรัฐมนตรี นายอานันท์ ปันยารชุน ได้มีนโยบายเร่งแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัย ให้คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยจัดทำนโยบายที่อยู่อาศัยของชาติฉบับที่ 2 (ปี พ.ศ.2534-2543) และกำหนดให้มีการพัฒนาการใช้

ประโยชน์ที่ดิน อีกทั้งมีการปรับบทบาทให้การเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงาน วางแผน ติดตาม ประเมินผล และกำหนดทิศทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยแทนการเป็นผู้ผลิตที่อยู่อาศัย

แนวคิดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ คือ ยกเลิกแนวคิดการจัดทำที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน โดยจัดทำเป็นที่อยู่อาศัยหรือบ้านสร้างเสร็จพร้อมอยู่พร้อมตกแต่ง กำหนดราคาขายแตกต่างกันตามทำเลที่ตั้ง (Pricing Zone) และสร้างกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัย (Housing as Process) โดยการใช้กระบวนการรวมกลุ่มออมทรัพย์ เป้าหมายรวมในการดำเนินงาน 57,091 หน่วย

รูปแบบโครงการ แบ่งเป็น 2 โครงการหลักคือโครงการเคหะชุมชนและภูมิภาค ได้แก่ แพลต 5 ชั้น บ้านสร้างเสร็จพร้อมอยู่ เรือนแถว บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และโครงการปรับปรุงชุมชนแออัดหลายรูปแบบ

3.1.1.5 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (ปี พ.ศ.2535-2539)

ด้านนโยบาย ในปี พ.ศ.2535 รัฐบาลได้อนุมัติงบประมาณ 1,250 ล้านบาท เพื่อจัดตั้งกองทุนพัฒนาคนจนเมือง และมีการใช้นโยบายต่อเนื่องมาจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 และช่วงเวลาดังกล่าวเศรษฐกิจของประเทศขยายตัวอย่างมาก ตลาดอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวสูงสุด ทำให้การดำเนินงานในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 ของการเคหะแห่งชาติประสบความสำเร็จอย่างสูง

แนวคิดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ คือ มุ่งเน้นการพัฒนาเมือง โดยมีแนวคิดในการฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal) และแนวคิดการจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment) เพื่อให้สามารถนำที่ดินมาใช้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้น มีการจัดตั้งสำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง (พชม.) เพื่อดำเนินงานบริหารกองทุนพัฒนาคนจนเมืองตามแนวนโยบายของรัฐ นอกจากนี้ยังริเริ่มแนวความคิดในการปรับองค์กรไปเป็นภาคเอกชน และการตั้งบริษัทที่ใช้ระบบก่อสร้างแบบอุตสาหกรรม เป้าหมายรวมในการดำเนินงาน 192,600 หน่วย

รูปแบบโครงการ มีดังนี้ โครงการฟื้นฟูเมือง ได้แก่ การจัดทำอาคารสูง โครงการจัดรูปที่ดิน โครงการรับจ้างทำหลายรูปแบบ โครงการ Mix Land Use หลายรูปแบบ อาคารเช่ามาตรฐานรองในรูปแบบของ แพลต 24 ตร.ม. และอาคารบ้านพักฉุกเฉินสี่มุมเมือง เป็นลักษณะอาคารพักอาศัยรวม เป็นต้น

3.1.1.6 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (ปี พ.ศ.2540-2544)

ด้านนโยบาย จากวิกฤตเศรษฐกิจและวิกฤตอสังหาริมทรัพย์อย่างรุนแรงในปี พ.ศ. 2540 มีการยุติบทบาทของคณะกรรมการที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ส่งผลให้นโยบายด้านการพัฒนาเมืองและที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก มีการปรับนโยบาย ให้คนเป็นศูนย์กลางการพัฒนา มุ่งส่งเสริมความเข้มแข็งให้ครอบครัวและชุมชน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของคน จัดทำ “แผนการแก้ไขและป้องกันปัญหาชุมชนแออัดและพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนจนเมืองอย่างยั่งยืน” กำหนดให้มีคณะกรรมการประสานงานพัฒนาชุมชนเมืองในระดับชาติ ผลักดันให้มีแก้ไขกฎหมายที่เป็นอุปสรรคในการดำเนินการ และในปี พ.ศ. 2543 ได้มีการจัดตั้งสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน แทนที่สำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง (พชม.) เดิมให้เป็นองค์กรมหาชน เพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย

แนวคิดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ คือ พัฒนาที่อยู่อาศัยโดยมุ่งเน้นการพัฒนาเมืองนำอยู่ และพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชนบท ศึกษาแนวทางการจัดทำโครงการเคหะชนบท (Rural Housing) ขยายผลแนวความคิดโครงการที่อยู่อาศัยมาตรฐานรอง เพื่อเป็นบ้านเช่าราคาถูก ที่เป็นที่มาของรูปแบบของโครงการบ้านเอื้ออาทร ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 เป้าหมายรวมในการดำเนินงาน 148,700 หน่วย

รูปแบบโครงการ ดำเนินการในรูปแบบของ โครงการเมืองนำอยู่ทุกรูปแบบ โครงการเคหะชนบท โครงการอาคารเช่ามาตรฐานรอง ได้แก่ บ้านเช่า 24 ตร.ม. บ้านพักคนงาน 72 ตร.ม. แนวราบ 16-24 ตร.ว. โครงการชุมชนในเมือง และชานเมืองภูมิภาค ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และแฟลต 24-33 ตร.ม.

3.1.1.7 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (ปี พ.ศ.2545-2549)

ด้านนโยบาย ยังคงมีแนวนโยบายที่ต่อเนื่องจาก แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 โดยได้อัญเชิญปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงมาเป็นปรัชญานำทางการพัฒนา เพื่อให้เกิดความสมดุล มีคุณภาพ และยั่งยืน อีกทั้งช่วงรัฐบาลนายกรัฐมนตรี พ.ต.ท. ทักษิณ ชินวัตร (ปี พ.ศ.2544) ได้มีนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยนโยบายประชานิยม เช่นเดียวกับช่วงรัฐบาลนายกรัฐมนตรี มรว. คึกฤทธิ์ ปราโมช โดยกำหนดที่จะทำโครงการ “บ้าน 1 ล้านหน่วย” สำหรับพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยได้ครัวเรือนไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยทั่วประเทศได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง²⁹

แนวคิดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ คือ ผลิตที่อยู่อาศัยตามนโยบายประชานิยมของนายกรัฐมนตรี พ.ต.ท. ทักษิณ ชินวัตร โครงการบ้านเอื้ออาทร เป้าหมายรวมในการดำเนินงาน 601,727 หน่วย³⁰ ซึ่งเป็นการดำเนินการก่อสร้างในปริมาณมากที่สุดของการเคหะแห่งชาติ เกิดแนวคิดในการปรับปรุงองค์กรและกระบวนการดำเนินงาน การสร้างความร่วมมือกับภาคเอกชน มีการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างด้วยระบบสำเร็จรูปที่ทันสมัยมาใช้ในการดำเนินการ เพื่อรองรับการดำเนินการให้บรรลุเป้าหมาย

รูปแบบโครงการ โครงการบ้านเอื้ออาทร (ราคาขายราคาเดียวทั่วประเทศ) กำหนดรูปแบบการจัดทำเป็นโครงการเป็นชุมชนในเขตเมือง เขตชานเมือง และเขตภูมิภาค มีรูปแบบอาคาร แบ่งออกเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และแฟลต 24-33 ตร.ม.³¹

²⁹ ศูนย์บริการวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2552). รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการสัมมนาเชิงปฏิบัติการ ภาพรวม 3 ทศวรรษการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย.

³⁰ การเคหะแห่งชาติ. "โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1-3 (ปี 2546-2547)." 2546.

³¹ การเคหะแห่งชาติ. "โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 4." 2548.

3.1.1.8 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 (ปี พ.ศ.2550-2554)

ด้านนโยบาย ยังคงน้อมนำหลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง เป็นปรัชญานำทางการพัฒนา ต่อเนื่องจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 และฉบับที่ 9 เตรียมความพร้อมของระบบ และสร้างภูมิคุ้มกัน เพื่อให้สามารถปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลง และขับเคลื่อนแผนยุทธศาสตร์ สู่การปฏิบัติ รวมทั้งติดตามและประเมินผลการดำเนินการตามแผนงานอย่างต่อเนื่อง³² โดยรัฐบาล มีนโยบายให้การเคหะแห่งชาติ เร่งดำเนินการ โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่ได้รับผลกระทบจากแผนป้องกันน้ำท่วมในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล 95,336 ครัวเรือน และโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้าภายในพื้นที่รัศมี 10 กิโลเมตร

แนวคิดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ จัดทำโครงการที่อยู่อาศัย ในบริเวณใกล้เคียงสถานีรถไฟฟ้าตามนโยบายรัฐ โดยให้การเคหะแห่งชาติจัดหาพื้นที่เพื่อจัดทำโครงการนาร่อง พื้นที่เป้าหมายตามแนวโครงข่ายระบบขนส่งมวลชน (Mass Transit) ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตามแผนดำเนินการในสิบปีประมาณ 2552-2557 โดยจะจัดสร้างที่อยู่อาศัยประมาณ 10,000 หน่วย และจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานในชนบท ตามแนวพระราชดำริเศรษฐกิจพอเพียง โดยการเคหะแห่งชาติได้กำหนดเป็นแผนระยะยาว 5 ปี (ปี พ.ศ.2551-2555) ดำเนินการใน 25 จังหวัดทุกภูมิภาค

รูปแบบโครงการ ดำเนินการในรูปแบบ โครงการเคหะชุมชน และโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด ด้านพัฒนาสภาพแวดล้อมต่อเนื่อง³³

3.1.1.9 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 11 (ปี พ.ศ.2555-2559)

ด้านนโยบาย จากยุทธศาสตร์การสร้างความเป็นธรรมในสังคม กำหนดแนวทางการพัฒนาการจัดบริการทางสังคม สนับสนุนการจัดหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย โดยกำหนดเป็นนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ และเมื่อนำอยู่ พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย แก้ไขปัญหาชุมชนแออัดในเมือง โดยดำเนินการร่วมกับภาคธุรกิจเอกชน รวมทั้งส่งเสริมบทบาทภาคธุรกิจเอกชน ให้ช่วยเหลือสังคมด้านที่อยู่อาศัย³⁴

แนวคิดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ในปี 2557 การเคหะแห่งชาติได้จัดทำโครงการ พัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ซึ่งจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2557 และจะแล้วเสร็จในปี 2560 โดยนำสินทรัพย์รอการพัฒนา (Sunk Cost) และที่ดินเดิม (Land Bank) มาพัฒนาใหม่ในรูปแบบโครงการเพื่อ

³² สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี "แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 พ.ศ. 2550 - 2554." 19 ตุลาคม 2549.

³³ การเคหะแห่งชาติ "รายงานประจำปี 2550." กันยายน 2550.

³⁴ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี "แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 11 พ.ศ. 2555 - 2559." 26 ตุลาคม 2554.

ขาย จำนวน 16,146 หน่วย รวม 38 โครงการ³⁵ โดยมีมติคณะรัฐมนตรี พลเอก ประยุทธ์จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี เห็นชอบหลักการกรอบแผนการลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 1 (ปี พ.ศ.2557-2560) ภายใต้แผนพลิกฟื้นองค์การของการเคหะแห่งชาติ

รูปแบบโครงการ ดำเนินโครงการใน 2 รูปแบบ ได้แก่ โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง มี 25 โครงการ จำนวน 14,773 หน่วย ประกอบด้วย อาคารชุด 3-5 ชั้น (ขนาดห้องประมาณ 33 ตร.ม.) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ประมาณ 16-24 ตารางวา ราคาขาย 530,000- 740,000 บาทต่อหน่วย และโครงการพิเศษและบริการชุมชน มี 13 โครงการ จำนวน 1,373 หน่วย ประกอบด้วย บ้านเดี่ยวชั้นเดียว ขนาดพื้นที่ประมาณ 52-60 ตารางวา บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ประมาณ 31-50 ตารางวา อาคารพาณิชย์ 2.5 ชั้น ขนาดพื้นที่ประมาณ 22 ตารางวา ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น ขนาดพื้นที่ประมาณ 24-54 ตารางวา อาคารชุด 7 ชั้น ขนาดห้องประมาณ 40-50 ตารางเมตร และอาคารพาณิชย์ 3-3.5 ชั้น ขนาดพื้นที่ประมาณ 18-42 ตารางวา ราคาขาย 980,000-4,450,000 บาท³⁶

3.1.2 สรุปภาพรวมแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เป้าหมาย และผลการดำเนินงานการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย การเคหะแห่งชาติ

ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ของการเคหะชาตินั้น ได้มีการกำหนดแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแต่ละครั้ง ให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติในแต่ละฉบับ และสอดคล้องกับนโยบายแห่งรัฐ เริ่มตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติตั้งแต่ฉบับที่ 3 (ปี พ.ศ. 2516-2519) จนถึงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 11 (ปี พ.ศ.2555-2559) การเคหะแห่งชาติได้มีการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยรวม 11 ฉบับ

และจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติตั้งแต่ ฉบับที่ 3 (ปี พ.ศ.2516-2519) ที่เป็นจุดเริ่มต้นของการก่อตั้ง การเคหะแห่งชาติขึ้น ไปจนถึงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (ปี พ.ศ.2545-2549) จุดกำเนิดของนโยบายโครงการบ้านเอื้ออาทร ที่ผู้ศึกษาเองได้ทำการศึกษาโดยตรงเกี่ยวกับโครงการบ้านเอื้ออาทร ในเขตพื้นที่ตะวันตก จังหวัดกาญจนบุรี (แก่นเสี้ยน) นั้น สามารถสรุปเป็นตารางสรุปภาพรวมตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติของแต่ละฉบับ เป้าหมาย และผลการดำเนินงานการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย การเคหะแห่งชาติ มีสาระสำคัญ ดังนี้

³⁵ การเคหะแห่งชาติ "รายงานประจำปี 2556." กันยายน 2556.

³⁶ การเคหะแห่งชาติ "โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ความสุขที่เพิ่มขึ้นในบ้านหลังใหม่." วารสารบ้านและเมืองเพื่อการพัฒนาบ้านและเมือง 2558,23(เมษายน-มิถุนายน 2558): 11.

แผนพัฒนาฯ	นโยบาย	แนวคิด	แผนงานฯ การเคหะแห่งชาติ	เป้าหมาย รวม	เป้าหมาย ก่อสร้าง	ผลดำเนินการ ก่อสร้าง
ฉบับที่ 3 (2516-2519)	การพัฒนาภาพรวม ออกพระราชบัญญัติผังเมือง	การรื้อล้างแหล่งเสื่อม และสร้างที่อยู่อาศัยเคหะสงเคราะห์	1) แผนงานหลัก 2518-19 2) แผนโครงการ 5 ปี (2519-23)	30,500 หน่วย หรือ 7,625 หน่วย/ปี	30,500 หน่วย หรือ 7,625 หน่วย/ปี	11,273 หน่วย
ฉบับที่ 4 (2520-2524)	มุ่งเน้นการกระจายความเจริญออกสู่ภูมิภาค	อุดหนุนเฉพาะการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และจัดทำที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย	3) แผนแม่บท 2520-24 4) แผนเร่งรัด 2522-25 สร้าง S&S โครงการหา รายได้	120,000 หน่วย หรือ 19,856 หน่วย หรือ 24,000 หน่วย/ปี ปรับลดลงเหลือ 19,971 หน่วย/ปี	73,056 หน่วย หรือ 14,611 หน่วย/ปี	38,231 หน่วย
ฉบับที่ 5 (2525-2529)	ผลักดันนโยบายที่อยู่อาศัยของชาติ ฉบับที่ 1 (2525-2533)	การพึ่งพาตัวเองทางการเงิน (Self-finance)	5) แผน 2525-29 (ลดการจัดตั้ง คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย)	56,325 หน่วย หรือ 11,265 หน่วย/ปี	38,352 หน่วย หรือ 7,670 หน่วย/ปี	23,731 หน่วย
ฉบับที่ 6 (2530-2534)	ดำเนินการต่อเนื่องมาจาก แผนพัฒนา ฉบับที่ 5 กำหนดเป้าหมายพัฒนาพื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวของเศรษฐกิจ	โดยจัดทำเป็นที่อยู่อาศัย (บ้าน) สร้างเสร็จพร้อมกำหนด ราคา ขายแตกต่างกันตามทำเลที่ตั้ง (Pricing Zone) และสร้างกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัย (Housing as Process)	6) แผน 2531-34 (คณะกรรมการกรุงเทพ-ปริมณฑล ตัดหน่วยปี 2530 ออก)	57,091 หน่วย หรือ 11,418 หน่วย/ปี	41,591 หน่วย หรือ 8,318 หน่วย/ปี	34,704 หน่วย
ฉบับที่ 7 (2535-2539)	จัดตั้งกองทุนพัฒนาคนจนเมือง ใช้นโยบายต่อเนื่องมาจาก แผนพัฒนา ฉบับที่ 6	ฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal) และการจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment)	7) แผน 2535-39 (ส่งเสริมบ้านสวัสดิการคนงาน โครงการเมืองขึ้นนำ)	192,600 หน่วย หรือ 38,520 หน่วย/ปี	112,600 หน่วย หรือ 22,520 หน่วย/ปี	57,804 หน่วย

แผนพัฒนา	นโยบาย	แนวคิด	แผนงานฯ การเคหะแห่งชาติ	เป้าหมาย รวม	เป้าหมาย ก่อสร้าง	ผลดำเนินการ ก่อสร้าง
ฉบับที่ 8 (2540- 2544)	ปรับนโยบายให้คน เป็นศูนย์กลางการ พัฒนา เพื่อ ยกระดับคุณภาพ ชีวิตของคน	พัฒนาที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นการ พัฒนาเมืองนำ อยู่ และพัฒนาที่ อยู่อาศัยในพื้นที่ ชนบท	8) แผน 2540-44 (คณะอนุกรรมการ กำหนดนโยบาย แก้ไขและป้องกัน ชุมชนแออัดจัดทำ เมืองนำอยู่)	148,700 หน่วย หรือ 29,740 หน่วย/ปี	83,700 หน่วย หรือ 16,740 หน่วย/ปี	26,885 หน่วย
ฉบับที่ 9 (2545- 2549)	นายกรัฐมนตรี พ.ต.ท ทักษิณ ได้มี นโยบายกระตุ้น เศรษฐกิจด้วย นโยบายประชานิยม	ผลิตที่อยู่อาศัย ตามนโยบาย โครงการบ้านเอื้อ อาทร	9) แผน 2545-49 (แผนบ้านเอื้อ อาทร)	601,727 หน่วย หรือ 120,345 หน่วย/ปี	601,727 หน่วย หรือ 120,345 หน่วย/ปี	51,653 หน่วย (2546-30 กันยายน 2549) ³⁷
ฉบับที่ 10 (2550- 2554)	ขับเคลื่อนแผน ยุทธศาสตร์ สู่การ ปฏิบัติ รวมทั้ง ติดตามและ ประเมิน ผลการ ดำเนินการตาม แผนงานอย่าง ต่อเนื่อง	ผลักดันแผน ยุทธศาสตร์ชาติ เพื่อการพัฒนาที่ อยู่อาศัย โดย เสนอให้มีการ จัดตั้ง คณะกรรมการ นโยบายที่อยู่ อาศัยแห่งชาติ	10) แผน 2550- 2555 (แผนพัฒนา ที่อยู่อาศัยในชนบท หรือ เคหะชนบท)	ไม่กำหนด เป้าหมาย	ไม่กำหนด เป้าหมาย	ไม่กำหนด เป้าหมาย
ฉบับที่ 11 (2555- 2559)	มติคณะรัฐมนตรี พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี เห็นชอบหลักการ กรอบแผนการ ลงทุนโครงการ พัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 1 (ปี 2557- 2560)	โครงการพัฒนาที่ อยู่อาศัย ชุดที่ 1 (ปี 2557-2560) ภายใต้แผนพลิก ฟื้นองค์กรของ การเคหะ แห่งชาติ	11) แผน 2555- 2559 (ยุทธศาสตร์ การเคหะแห่งชาติ) 12) แผน ยุทธศาสตร์การ พัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (2559- 2568)	38 โครงการ 16,146 หน่วย	38 โครงการ 16,146 หน่วย	อยู่ระหว่าง ดำเนินการ ก่อสร้าง

ตารางที่ 1 ภาพรวมแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เป้าหมาย และผลการดำเนินงานการพัฒนาที่
อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย การเคหะแห่งชาติ

³⁷ การเคหะแห่งชาติ "รายงานประจำปี 2549." กันยายน 2549.

3.2 ภาพรวมโครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

โครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ภายใต้การพัฒนาที่สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (ปี พ.ศ.2545-2549) โดยมีกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ และกระทรวงการคลังร่วมดำเนินการ และมอบหมายให้ หน่วยงานของการเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงานหลักในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยในทุกสาขาอาชีพ ซึ่งกำหนดเป้าหมายในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยภายในระยะเวลา 5 ปี (ปี พ.ศ.2546-2550) รวมทั้งสิ้น 601,727 หน่วย สามารถสรุปสาระสำคัญประกอบด้วย หลักการ ที่มา และเป้าหมาย วัตถุประสงค์ กลุ่มประชากร เป้าหมาย แนวคิดในการออกแบบ รูปแบบเงินลงทุน การสนับสนุนจากภาครัฐ แนวทางการดำเนินโครงการ และเป้าหมายการดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

3.2.1 หลักการ ที่มา และเป้าหมายการดำเนินโครงการ

รัฐบาลโดย นายกรัฐมนตรี พ.ต.ท. ทักษิณ ชินวัตร กำหนดนโยบายมอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยการเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงานหลักในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อยในทุกสาขาอาชีพ ภายใต้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (ปี พ.ศ.2545-2549) ในรูปแบบของ “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ซึ่งมีการดำเนินการโดยใช้หลักวิชาการพัฒนาเมือง (Urban Development) รวมทั้งกำหนดการสำรวจกลุ่มประชากรเป้าหมาย (Focus Group) เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการอย่างแท้จริง

เป้าหมายในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย ครอบคลุมพื้นที่ทั้งในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล รวมทั้งเมืองหลัก เมืองรองในเขตภูมิภาค กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ได้แก่ กลุ่มที่อยู่อาศัยในชุมชน ทั้งที่เป็นชุมชนแออัด ชุมชนบุกรุก ชุมชนชานเมือง และกลุ่มที่กระจัดกระจายอยู่นอกชุมชน มีรอบเป้าหมายจำนวนทั้งสิ้น 601,727 หน่วย แบ่งระยะการดำเนินโครงการ ออกเป็น 5 ระยะ ดังนี้

โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1-2 เป้าหมายการดำเนินการ จำนวน 11,727 หน่วย (โดยมีมติ ครม. เห็นชอบ ในวันที่ 14 มกราคม 2546)

โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 3 เป้าหมายการดำเนินโครงการ จำนวน 100,519 หน่วย (โดยมีมติ ครม. เห็นชอบ ในวันที่ 22 กรกฎาคม 2546) ภายหลังจากมีการปรับลดการดำเนินงานจากเดิม จำนวน 140,000 หน่วย เป็น 100,519 หน่วย

โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 4 เป้าหมายการดำเนินการ จำนวน 150,000 หน่วย (โดยมีมติ ครม. เห็นชอบ ในวันที่ 4 มกราคม 2548)

และโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5 เป้าหมายการดำเนินการ จำนวน 339,481 หน่วย (โดยมีมติ ครม. เห็นชอบ ในวันที่ 15 พฤษภาคม 2548)

3.2.2 วัตถุประสงค์โครงการ

เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยให้แก่กลุ่มประชากรเป้าหมายผู้มีรายได้น้อย โดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ชุมชนมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่จำเป็น ในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้ในการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้

เพื่อเสริมสร้างสายสัมพันธ์อันดีระหว่างภายในครอบครัว ชุมชน และสังคม จากลักษณะการออกแบบทางกายภาพ ที่ก่อให้เกิดความเข้มแข็งและมีคุณภาพ สนับสนุนการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนของทุกภาคส่วน นำไปสู่ความเป็นชุมชนน่าอยู่ ยั่งยืน

เพื่อส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เป็นการสร้างโอกาสให้กับผู้อยู่อาศัย ให้ชุมชนมีรายได้เพิ่มขึ้น โดยการให้มืองค์ประกอบของชุมชน รองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

เพื่อสร้างกลไกการประสานความร่วมมือของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการจัดที่อยู่อาศัยให้ผู้อยู่อาศัยรายได้น้อยในลักษณะองค์รวม ประกอบด้วย สถาบันการเงิน หน่วยงานด้านการพัฒนาสังคม และหน่วยงานที่รับผิดชอบด้านกายภาพ

3.2.3 กลุ่มประชากรเป้าหมาย

กลุ่มประชากรเป้าหมายของโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1-3 คือ กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมีระดับรายได้ครัวเรือนละไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน (ระดับรายได้ ปี 2546-2547)

กลุ่มประชากรเป้าหมายของโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 4 คือ กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมีระดับรายได้ครัวเรือนละไม่เกิน 17,500 บาทต่อเดือน (ระดับรายได้ ปี 2548)

กลุ่มประชากรเป้าหมายของโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5 คือ กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมีระดับรายได้ครัวเรือนละไม่เกิน 18,200 ,18,900 และ22,000 บาทต่อเดือน (ระดับรายได้ ปี 2549-2550 ตามลำดับ)

และกลุ่มประชากรเป้าหมายของโครงการบ้านเอื้ออาทร กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมีระดับรายได้ครัวเรือนละไม่เกิน 30,000 และ40,000 บาทต่อเดือน (ระดับรายได้ ปี 2551-2552 ตามลำดับ)

3.2.4 แนวคิดในการออกแบบ และรูปแบบโครงการ

การเคหะแห่งชาติกำหนด แนวคิดในการออกแบบโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยกำหนดที่ตั้งโครงการ ตามหลักการและทิศทางการพัฒนาเมือง คำนึงถึงความต้องการที่แท้จริง สร้างชุมชนที่มีคุณภาพด้วยที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่

จำเป็นในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้ ส่งเสริมความสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัยในระดับครอบครัว ชุมชน และสังคม ส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพื่อสร้างโอกาส และรายได้ให้กับผู้อยู่อาศัยในชุมชนได้

รูปแบบโครงการเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติกำหนดรูปแบบที่พักอาศัย ได้แก่ อาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น ประกอบด้วยห้องแบบ 1 ห้องนอนขนาด 24-33 ตารางเมตร, บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดที่ดินประมาณ 20 ตารางวา, บ้านแฝด 2 ชั้น ขนาดที่ดินประมาณ 20 ตารางวา, บ้านแถว 2 ชั้น ขนาดที่ดินประมาณ 16 ตารางวา และบ้านแถวชั้นเดียวหรือ 2 ชั้น ใต้ถุนโล่ง ขนาดที่ดินประมาณ 15 ตารางวา

3.2.5 เงินลงทุนสำหรับดำเนินโครงการ

วงเงินลงทุนโครงการบ้านเอื้ออาทร ประกอบด้วยเงิน 2 ส่วน คือ เงินอุดหนุนของรัฐบาลเป็นวงเงินลงทุนสำหรับเป็นค่าพัฒนาด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการส่วนการ สัดส่วนเฉลี่ยประมาณ ร้อยละ 20 ของวงเงินการลงทุนทั้งหมด และเงินกู้จากสถาบันการเงินของรัฐ สำหรับดำเนินการบริการและก่อสร้างโครงการ สัดส่วนเฉลี่ยประมาณ ร้อยละ 80 ของวงเงินการลงทุนทั้งหมด

โดยในส่วนของก่อสร้างของการเคหะแห่งชาติ มีต้นทุนค่าดำเนินการ ประกอบด้วย ส่วนแรก การจัดทำโครงการ การออกแบบ ควบคุมงาน

(ค่าดำเนินการ ร้อยละ 7 ของต้นทุนค่าก่อสร้าง)

ส่วนที่ 2 การจัดการโครงการ การบริหารหลังการขาย การโฆษณา และประชาสัมพันธ์

(ค่าดำเนินการ ร้อยละ 3 ของต้นทุนค่าก่อสร้าง)

ส่วนที่ 3 การบริหารชุมชน ดูแลและบริหารสินทรัพย์โครงการภายในระยะเวลา 5 ปี

ก่อนโอนกรรมสิทธิ์ ให้กับผู้อยู่อาศัยในโครงการ

3.2.6 การสนับสนุนจากภาครัฐสำหรับการดำเนินโครงการ

การสนับสนุนจากภาครัฐ แบ่งออกเป็น 3 ส่วนสำคัญ คือ

ส่วนของหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ มีการสนับสนุนการดำเนินโครงการในรูปแบบของเงินอุดหนุนในส่วนของต้นทุนการพัฒนาสาธารณูปโภค การจัดตั้งงบประมาณเงินอุดหนุนค่าก่อสร้างอาคาร สาธารณูปการส่วนกลาง และจัดหาแหล่งเงินทุน เพื่อการจัดทำโครงการในอัตราดอกเบี้ยต่ำ ไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปี

ส่วนของหน่วยงานสถาบันการเงิน โดยภาครัฐมีการจัดหาสถาบันการเงิน เพื่อให้การสนับสนุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้แก่กลุ่มประชากรเป้าหมาย ให้ได้เช่า ซื้อที่อยู่อาศัย ในอัตราดอกเบี้ยต่ำคงที่ ร้อยละ 5-7 ปรับทุก 3-5 ปี ผ่อนชำระในอัตราก้าวหน้า (Progressive Rate) ที่มีอัตราการปรับขึ้น ร้อยละ 2.5-5 ของทุกปี ระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี โดยมีอัตราการผ่อนชำระของกลุ่มประชากรเป้าหมายไม่เกินร้อยละ 10-15 ของรายได้ครัวเรือน ต่อเดือน มีการกำหนดนโยบายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดตั้งวงเงินหมุนเวียน

เพื่อให้ การเคหะแห่งชาติเพื่อให้ การเคหะแห่งชาติ ใช้ในการรับซื้ออาคารคืน และนำมาขายใหม่ ในกรณีที่ขาดชำระเกินกว่า 3 เดือน และรัฐบาลจะเป็นผู้รับภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น

ส่วนของหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง มีการกำหนดนโยบายให้ส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เป็นผู้ให้บริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และที่เป็นเจ้าของที่ดินที่มีความเหมาะสมในการจัดทำโครงการ ให้การสนับสนุนการเคหะแห่งชาติ ในการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร

3.2.7 แนวทางการดำเนินโครงการ

หน่วยงานสำคัญในการดำเนินโครงการจัดสร้างบ้านเอื้ออาทร ประกอบด้วย 4 หน่วยงานหลัก ดังนี้

การเคหะแห่งชาติ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดทำโครงการ ออกแบบรายละเอียดอาคาร บริหารงานก่อสร้าง ควบคุมงาน ดำเนินการขาย ดูแลและบริหารจัดการตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดูแลชุมชน

สถาบันการเงินของรัฐ ทำหน้าที่ให้การสนับสนุนแหล่งเงินทุนเพื่อการก่อสร้าง และสนับสนุนการให้สินเชื่อรายย่อยเพื่อที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน โดยมีสถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุนโครงการบ้านเอื้ออาทร ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน และไทยพาณิชย์ เป็นต้น

บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ทำหน้าที่ให้การสนับสนุน และดำเนินการประสานงานด้านข้อมูลที่ดินสำหรับจัดทำโครงการ

รัฐบาล ทำหน้าที่ สนับสนุนโครงการบ้านเอื้ออาทรให้กับผู้อยู่อาศัยในรูปแบบของเงินอุดหนุน ต้นทุนค่าพัฒนาสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่จำเป็นในโครงการบ้านเอื้ออาทร ได้แก่ ศูนย์ชุมชน ศูนย์เลี้ยงเด็ก เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตในชุมชน

3.2.7.1 แนวทางการบริหารโครงการ

แนวทางการบริหารโครงการบ้านเอื้ออาทร ประกอบด้วย 5 กิจกรรม ดังนี้

การบริหารโครงการ การบริการโครงการบ้านเอื้ออาทรในระยะที่ 1-3 เป็นช่วงเริ่มต้นโครงการ มีการแต่งตั้ง “คณะกรรมการพิจารณาโครงการบ้านเอื้ออาทร” ทำหน้าที่พิจารณากลับกรองโครงการ แก้ไขปัญหา และประสานความร่วมมือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และ “คณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ” ทำหน้าที่พิจารณาคัดเลือกที่ดิน และผู้ร่วมดำเนินการ โดยทั้ง 2 คณะกรรมการมีหน้าที่หลักในการบริหารโครงการบ้านเอื้ออาทรร่วมกัน

ต่อมาการบริหารโครงการบ้านเอื้ออาทรตั้งแต่ในระยะที่ 4 เป็นต้นไปการเคหะแห่งชาติ ทำการจัดตั้งคณะกรรมการภายใน การเคหะแห่งชาติ จำนวน 10 ชุด ทำหน้าที่พิจารณาคัดเลือกที่ดินสำหรับจัดทำโครงการและผู้ดำเนินโครงการ และจัดทำโครงการนำเสนอคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติพิจารณา โดยแบ่งพื้นที่รับผิดชอบเป็น 8 พื้นที่ ได้แก่ เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 4 ชุด เขตภูมิภาค แบ่งเป็น ภาคเหนือ ภาคกลางและภาคตะวันออก ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคใต้ จำนวน 4 ชุด

การบริหารการขาย เมื่อพิจารณาคัดเลือกพื้นที่ ผู้ร่วมดำเนินการ ศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ และกำหนดราคาขายเรียบร้อยแล้ว การเคหะแห่งชาติ จะเปิดให้ประชาชน จองโครงการล่วงหน้า (Pre-sale) เพื่อตรวจสอบความต้องการที่อยู่อาศัยให้ชัดเจนก่อน การจัดทำโครงการซื้อที่ดิน หรือทำสัญญากับผู้ร่วมดำเนินการ

การบริหารการเงินโครงการ การเคหะแห่งชาติ ประสานงานกับสถาบันการเงินภายในประเทศ เพื่อระดมทุนสำหรับ การลงทุนก่อสร้าง สนับสนุนการให้สินเชื่อรายย่อยในการผ่อนชำระระยะยาว 30 ปี ในอัตราก้าวหน้า (Progressive Rate) โดยอัตราผ่อนชำระ 10-15% ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน และสนับสนุนให้มีการบริหารการเงินโครงการในรูปแบบธุรกรรมการแปลงสินทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) โดยการเคหะแห่งชาติ แต่งตั้ง Chief Financial Adviser (CFO) เพื่อทำหน้าที่บริหารการเงินโครงการบ้านเอื้ออาทร และบริหารการเงินภายในองค์กร

การบริหารงานสาธารณูปโภค และสาธารณูปการส่วนกลาง การเคหะแห่งชาติ จะทำการมอบโอนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง ให้กับหน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้บริหารจัดการดูแล และประสานงานมอบโอนงานบริหารอาคารสาธารณูปการส่วนกลาง ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในสังกัด กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เป็นผู้บริหารจัดการหลังจากการก่อสร้างของแต่ละโครงการแล้วเสร็จ

การบริหารชุมชน มีการจัดตั้งองค์กรชุมชน เพื่อบริหารชุมชนโครงการ รวมทั้งมีการจัดฝึกอบรมให้ความรู้ด้านการบริหารชุมชนให้แก่องค์กร เพื่อเตรียมความพร้อมในการบริหารชุมชนหลังจากที่การเคหะแห่งชาติ บริหารโครงการในระยะเวลา 5 ปีแรก และมีกระทรวงการพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์ ดำเนินการสนับสนุนการบริหารชุมชน

3.2.7.2 แนวทางการจัดทำโครงการ

การเคหะแห่งชาติ แบ่งแนวทางดำเนินการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร ดังนี้

การจัดทำโครงการในที่ดินกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติ โดยดำเนินการในที่ดินของการเคหะแห่งชาติที่มีศักยภาพ เพื่อให้การใช้ทรัพย์สินที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

การจัดทำโครงการในที่ดินของส่วนราชการ หน่วยงานรัฐ โดยดำเนินการจัดทำโครงการในที่ดินขอใช้ ขอเช่า หรือขอเช่าระยะยาวจากส่วนราชการ หรือหน่วยงานต่าง ๆ เช่น กรมธนารักษ์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ การรถไฟแห่งประเทศไทย

การขายอาคารสำเร็จรูปที่คงเหลืออยู่ในท้องตลาด (NPA) ทั้งของภาคเอกชนและสถาบันการเงิน รวมทั้งของการเคหะแห่งชาติที่มีเหมาะสมตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของการเคหะแห่งชาติ

การจัดทำโครงการโดยจัดซื้อที่ดินเอกชน โดยให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการจัดทำโครงการในลักษณะของการเสนอขายที่ดินให้การเคหะแห่งชาติ พิจารณาคัดเลือกเพื่อลงทุนจัดทำโครงการ

การดำเนินการร่วมกับภาคเอกชน โดยให้ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการจัดหาที่ดิน แหล่งเงินทุน และก่อสร้าง โดยเสนอโครงการให้การเคหะแห่งชาติพิจารณาภายใต้เงื่อนไขที่การเคหะแห่งชาติกำหนด³⁸

³⁸ การเคหะแห่งชาติ "โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5." 2549.

3.2.7.3 แผนการดำเนินงานของโครงการบ้านเอื้ออาทร

แผนการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรในระยะที่ 1-5 มีรายละเอียดในการดำเนินโครงการตามขั้นตอนสรุปได้ตามตาราง ดังนี้³⁹

ขั้นตอนการดำเนินงาน	โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1-2 (ปี 2546-2547)	โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 3 (ปี 2548)	โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 4-5 (ปี 2549)
1.	จัดทำรายละเอียดโครงการ	จัดเตรียมรายละเอียดโครงการ	การวิเคราะห์โครงการ
2.	นำเสนอโครงการต่อกระทรวงการ พัฒนาสังคมและความมั่นคงของ มนุษย์ และคณะรัฐมนตรี	นำเสนอคณะกรรมการการเคหะ แห่งชาติ	การจัดทำรายละเอียดโครงการ
3.	ออกแบบรายละเอียดโครงการ	นำเสนอกระทรวงการพัฒนาศักยภาพ	ก่อสร้าง
4.	เปิดจองโครงการ	นำเสนอคณะรัฐมนตรี	
5.	ประกวดราคา	ประสานงานที่ดิน หาผู้ร่วมดำเนินการ และสำรวจอาคารคงเหลือ	
6.	ก่อสร้าง	จัดทำรายละเอียด /วิเคราะห์โครงการ	
7.	บรรจุผู้อยู่อาศัย	เปิดจองโครงการ (Pre-sale)	
8.	ประเมินผลโครงการ	ประกวดราคา คัดเลือกผู้ดำเนินการ	
9.		ก่อสร้าง	
10.		คัดเลือกโครงการ ขายอาคารคงเหลือ	
11.		บรรจุผู้อยู่อาศัย	
12.		บริหารชุมชน 5 ปี	
13.		ประเมินผลโครงการ	

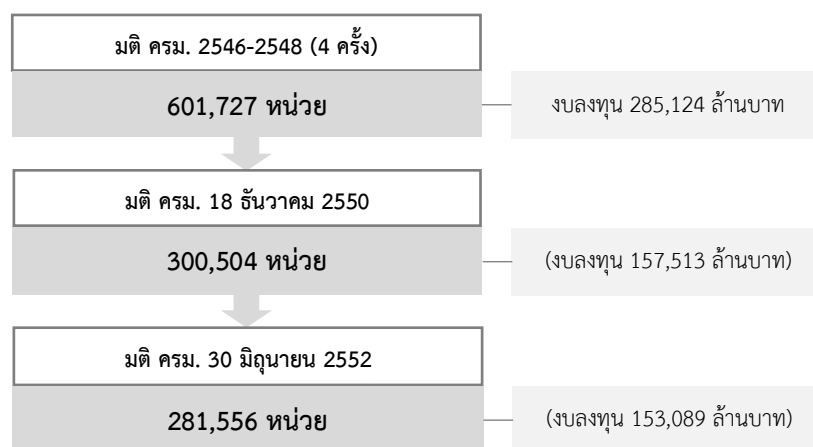
ตารางที่ 2 สรุปแผนการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรในระยะที่ 1-5

3.2.8 เป้าหมายการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ปี 2546-2559

ในการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร กำหนดเป้าหมายในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยภายในระยะเวลา 5 ปี (ปี พ.ศ.2546-2550) รวมทั้งสิ้น 601,727 หน่วย ต่อมาเนื่องจากเศรษฐกิจชะลอตัวทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยลดลง ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการจัดสร้างบ้านเอื้ออาทรสอดคล้องกับสภาพการณ์ดังกล่าว การเคหะแห่งชาติจึงนำเสนอกระทรวงการพัฒนาศักยภาพและความมั่นคงของมนุษย์และคณะรัฐมนตรี เพื่อขอทบทวนกรอบเป้าหมาย ครั้งที่ 1 โดยขอลดจำนวนหน่วยลงเหลือ 300,504 หน่วย และคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2550 และได้ทบทวนกรอบเป้าหมาย ครั้งที่ 2 โดยขอลดจำนวนหน่วยลงเหลือ 281,556 หน่วย

³⁹ การเคหะแห่งชาติ. "โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1-3 (ปี 2546-2547)." 2546.

และคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อ 30 มิถุนายน 2552⁴⁰



รูปที่ 5 สรุปการปรับลดหน่วยดำเนินการบ้านเอื้ออาทร ตามมติคณะรัฐมนตรี

3.2.8.1 เป้าหมายการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร กับแนวทางการจัดทำโครงการ

จากผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ปี 2546-2559 สามารถสรุปแนวทางในการจัดทำโครงการ จากหน่วยก่อสร้างที่มีการปรับลดเหลือจำนวน 281,556 หน่วย* ได้ดังนี้

การจัดทำโครงการในที่ดินกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติ (สัญลักษณ์ O) คือโครงการที่การเคหะแห่งชาติ จ้างเหมาก่อสร้างให้ดำเนินการบนที่ดินเก่าของการเคหะแห่งชาติ จำนวนหน่วยก่อสร้าง 23,955 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 9 ของโครงการ

การจัดทำโครงการในที่ดินของส่วนราชการ หน่วยงานรัฐ (สัญลักษณ์ G) คือโครงการที่การเคหะแห่งชาติ จ้างเหมาก่อสร้างให้ดำเนินการบนที่ดินส่วนราชการอื่น ๆ จำนวนหน่วยก่อสร้าง 2,592 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1 ของโครงการ

การจัดทำโครงการโดยจัดซื้อที่ดินเอกชน (สัญลักษณ์ L) คือโครงการที่การเคหะแห่งชาติ จ้างเหมาก่อสร้างให้ดำเนินการบนที่ดินที่รับซื้อใหม่จากเอกชน โดยจัดทำโครงการภายใต้เงื่อนไขที่การเคหะแห่งชาติกำหนด จำนวนหน่วยก่อสร้าง 18,209 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 6 ของโครงการ

การร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) โดยวิธีต่อราคา (สัญลักษณ์ T) คือโครงการที่เอกชนหรือผู้ประกอบการเสนอโครงการให้การเคหะแห่งชาติ พิจารณานุมัติ โดยราคาค่าก่อสร้างสามารถต่อราคาได้ตามจริง แต่ไม่เกิน 420,000 บาทต่อหน่วย จำนวนหน่วยก่อสร้าง 52,579 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 19 ของโครงการ

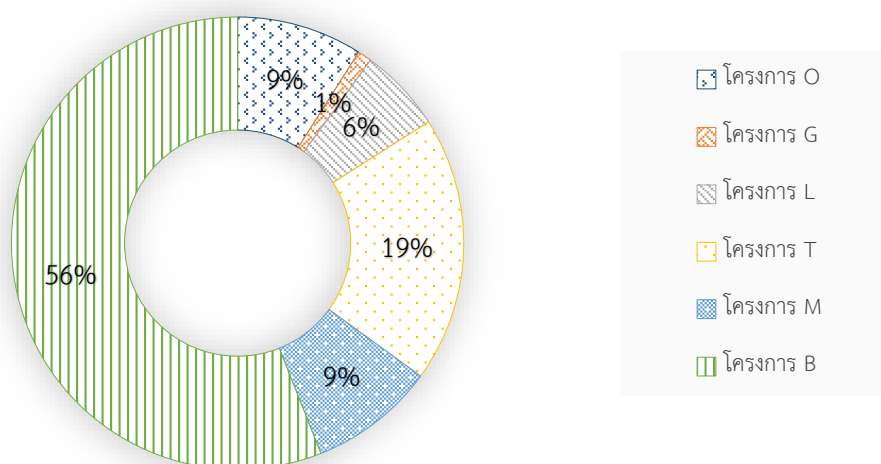
⁴⁰ สุชาติ ศิริโยธินันท์. "สถานการณ์โครงการบ้านเอื้ออาทร ของการเคหะแห่งชาติ." วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 16, ฉบับที่ 61 (เมษายน-มิถุนายน 2553): 29-32.

การร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) กับผู้ประกอบการรายใหญ่ (สัญลักษณ์ M) คือโครงการที่เอกชนหรือผู้ประกอบการเสนอโครงการให้การเคหะแห่งชาติ พิจารณานุมัติ โดยราคาค่าก่อสร้างสามารถต่อรองได้ตามจริง แต่ไม่เกิน 420,000 บาทต่อหน่วย เช่นเดียวกับโครงการ (สัญลักษณ์ T) แต่จะเป็นโครงการย่อยที่มีหน่วยก่อสร้างจำนวนมาก จำนวนหน่วยก่อสร้าง 26,352 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 9 ของโครงการ

การร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) (สัญลักษณ์ B) คือโครงการที่ผู้ประกอบการยื่นเสนอขอร่วมดำเนินการ โดยวางหลักประกันการเสนอโครงการ โดยกำหนดราคาค่าก่อสร้างในราคา 420,000 บาทต่อหน่วย จำนวนหน่วยก่อสร้าง 157,869 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 56 ของโครงการ

และการขายอาคารสำเร็จรูปที่คงเหลืออยู่ในท้องตลาด (NPA) (สัญลักษณ์ S) คือการขายอาคารของภาคเอกชน สถาบันการเงิน และการเคหะแห่งชาติ ซึ่งไม่นับรวมกับจำนวนหน่วยก่อสร้างที่มีการปรับลดในข้างต้น แต่เข้าร่วมกับโครงการบ้านเอื้ออาทร รวมจำนวน 4,093 หน่วย

แนวทางการจัดทำโครงการ บ้านเอื้ออาทร 281,556 หน่วย

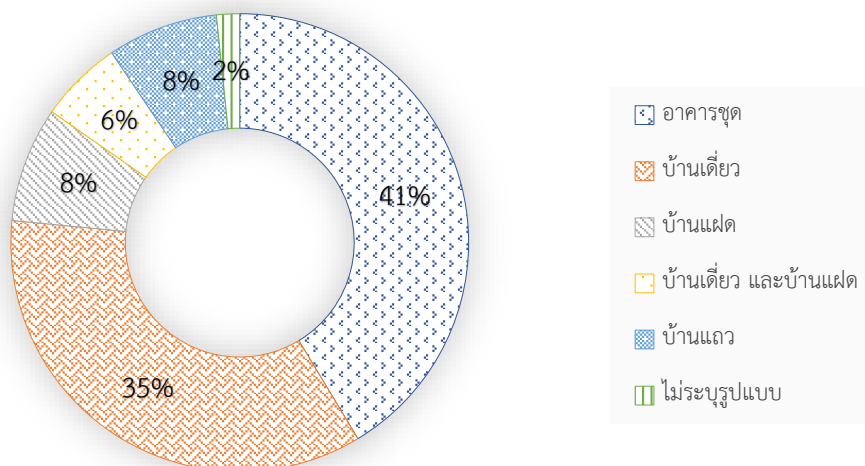


แผนภูมิที่ 6 สัดส่วนของแนวทางการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร

3.2.8.2 เป้าหมายการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร กับรูปแบบโครงการ

จากผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ปี 2546-2559* สามารถสรุปรูปแบบโครงการจากโครงการเอื้ออาทรทั้งหมด 307 โครงการ ได้ดังนี้ อาคารชุด ขนาด 24-33 ตารางเมตร จำนวน 127 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 41 ของโครงการ บ้านเดี่ยว ขนาดที่ดิน 20 ตารางวา จำนวน 108 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 35 ของโครงการ บ้านแฝด ขนาดที่ดิน 20 ตารางวา จำนวน 25 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 8 ของโครงการ บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ขนาดที่ดิน 20 ตารางวา จำนวน 18 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 18 ของโครงการ บ้านแถว ขนาดที่ดิน 16 ตารางวา จำนวน 24 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 8 ของโครงการ และโมเดิร์นรูปแบบ จำนวน 5 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 2 ของโครงการ

รูปแบบโครงการ บ้านเอื้ออาทร 281,556 หน่วย



แผนภูมิที่ 7 สัดส่วนของรูปแบบโครงการบ้านเอื้ออาทร

3.2.8.3 เป้าหมายการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร กับสถานการณ์การก่อสร้าง

จากผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ปี 2546-2559* สามารถสรุปสถานการณ์การก่อสร้างโครงการ ได้ดังนี้

ปี พ.ศ.	ก่อสร้างแล้วเสร็จ (หน่วย)	% การก่อสร้าง/ปี	ก่อสร้างแล้วเสร็จสะสม (หน่วย)	% การก่อสร้างสะสม
2546	เริ่มดำเนินการก่อสร้าง	0.00%	0	0.00%
2547	2,005	0.71%	2,005	0.71%
2548	14,803	5.26%	16,808	5.97%
2549	44,098	15.66%	60,906	21.63%
2550	41,125	14.61%	102,031	36.24%
2551	67,990	24.15%	170,021	60.39%
2552	20,899	7.42%	190,920	67.81%
2553	44,847	15.93%	235,767	83.74%
2554	11,130	3.95%	246,897	87.69%
2555	11,731	4.17%	258,628	91.86%
2556	2,810	1.00%	261,438	92.85%
2557	3,735	1.33%	265,173	94.18%
2558	308	0.11%	265,481	94.29%
2559	480	0.17%	265,961	94.46%
รวมหน่วยทั้งหมด	281,556	100.00%		

ตารางที่ 3 สถานการณ์การดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ปี 2546-2559

3.2.8.4 เป้าหมายการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรในส่วนที่เหลือ

จากผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ปี 2546-2559 สามารถสรุปโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างส่วนที่เหลือ จำนวน 15,595 หน่วย* คิดเป็นร้อยละ 6 ของโครงการ มีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับที่	โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1-5	หน่วยก่อสร้าง ปรับหน่วย	สถานะการดำเนินการก่อสร้างโครงการ 2546-2559 (% ความก้าวหน้าโครงการ)							
			2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559
1	ผดุงพันธ์	1,385	18.40	18.40	29.00	45.41	46.72	46.72	46.72	46.72
2	รังสิต คลอง 2	1,375	31.48	31.48	38.32	38.45	41.37	41.37	41.37	-
3	ปราจีนบุรี	357	86.59	94.36	94.76	95.54	96.3	97.00	97.30	97.30
1	ตลาดไท (เทพกษัตร 34) ระยะที่ 2	1,616	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
2	นครปฐม (ธรรมศาลา)	590	53.27	53.27	53.27	53.27	53.27	53.27	53.27	53.27
3	นนทบุรี (กั้นตนา เฟส 2)	225	5.94	3.78	-	-	-	-	-	-
4	ปทุมธานี (รังสิต 5/2)	1,631	26.40	-	-	-	-	-	-	-
5	สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4) เฟส 1	896	68.97	73.36	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-
6	สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4) เฟส 2	986	63.85	68.37	68.37	68.37	68.37	68.37	68.37	68.37
7	สมุทรปราการ (บางปู) ระยะ 1	1,436	76.28	77.45	-	-	-	-	-	-
8	สิงห์บุรี (บางกระบือ)	323	28.58	28.58	-	-	-	-	-	-
9	สระบุรี (หนองปลาหมอ)	281	72.63	-	-	-	-	-	-	-
10	กาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) เฟส 1	492	43.65	53.59	73.08	74.37	74.37	74.37	76.91	98.76
11	ภูเก็ต (ระพีภา)	702	55.92	74.56	-	-	-	-	-	-
12	สงขลา (เกาะหมื่นฮิว)	1,492	62.53	69.29	-	-	-	-	-	-
13	สุโขทัย-ลก	288	50.01	-	-	-	-	-	-	-
14	หาดใหญ่	378	0.00	-	-	-	-	-	-	-
15	สงขลา (เกาะหมื่นฮิว) เฟส 2	1,142	62.53	-	-	-	-	-	-	-
	รวมหน่วยก่อสร้างส่วนที่เหลือ	15,595								

ตารางที่ 4 โครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร

จากตารางผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรในส่วนที่เหลือ พบข้อมูลโครงการบ้านเอื้ออาทรที่อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด 15 โครงการ จำนวนหน่วยในการดำเนินการก่อสร้าง 15,595 หน่วย เมื่อประเมินจากสถานการณ์การก่อสร้างโครงการ พบว่าในแต่ละโครงการมีการชะลอการดำเนินการก่อสร้าง และไม่ได้ดำเนินการก่อสร้างต่อให้แล้วเสร็จ เว้นแต่โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 1 ที่มีสถานการณ์การดำเนินการก่อสร้างในช่วงปี 2552-2555 มีความก้าวหน้าการดำเนินโครงการ ร้อยละ 74.37 และได้มีการชะลอการก่อสร้างโครงการในช่วงปี 2556-2557 และหลังจากนั้นได้มีการดำเนินการก่อสร้างต่อจนถึงปี 2559 ที่ความก้าวหน้าการดำเนินโครงการ ร้อยละ 98.76

ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงได้คัดเลือกโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) เป็นกรณีศึกษาถึงปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง โครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ

* ที่มา : ผู้ศึกษาจัดทำข้อมูล ภาคผนวก ก ตารางสรุปผลการดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทร ปี พ.ศ. 2546-2559⁴¹

⁴¹ ฝ่ายวิชาการและการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ. "ข้อมูลเผยแพร่ : รายงานสถานะโครงการบ้านเอื้ออาทรสะสม " 2553-2559.

3.3 ศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตพื้นที่ตะวันตก จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

3.3.1 รายละเอียดโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

ชื่อโครงการ: โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

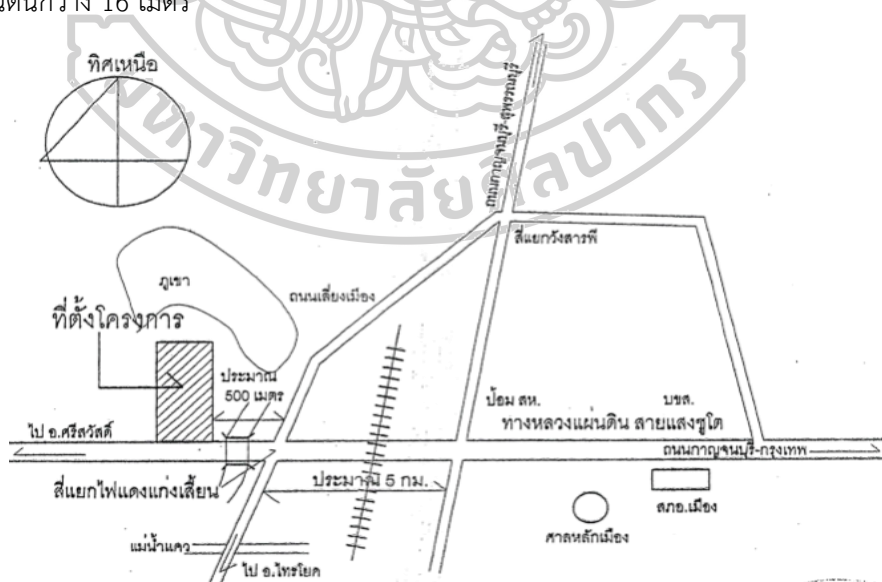
ที่ตั้งโครงการ: ถนนแสงชูโต ตำบลแก่งเสี้ยน อำเภอเมืองจังหวัดกาญจนบุรี แนวเขตติดต่อดินติดถนนหน้ากว้าง 200 เมตร ทิศเหนือ ติดที่ดินมีการครอบครอง ทิศใต้ ติดถนนทางหลวงสาย แสงชูโต ทิศตะวันออก ติดทางสาธารณประโยชน์ ทิศตะวันตก ติดที่ดินมีการครอบครอง

พื้นที่โครงการ: พื้นที่โครงการตั้งอยู่บนที่ดิน 106 ไร่ 2 งาน 79.5 ตารางวา และดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้การเคหะแห่งชาติ เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2551 โดยห้างหุ้นส่วนจำกัด เอ็น เค เค ก่อสร้าง ยกให้ 0 ไร่ 2 งาน 09.5 ตารางวา คงเหลือพื้นที่ดินคิดเป็น 106 ไร่ 0 งาน 70 ตารางวา แบ่งเป็นระยะที่ 1 จำนวนเนื้อที่ 52 ไร่ 2 งาน 08 ตารางวา ระยะที่ 2 จำนวนเนื้อที่ 53 ไร่ 2 งาน 62 ตารางวา

รูปแบบโครงการ: โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ดำเนินการในรูปแบบ Turn Key โดยการเคหะแห่งชาติ รับซื้อโครงการจากโดยห้างหุ้นส่วนจำกัด เอ็น เค เค ก่อสร้าง ที่เสนอจัดสร้างโครงการที่พักอาศัย แบบบ้านแฝด 2 ชั้น ในราคาหน่วยละ 420,000 บาท จำนวนทั้งโครงการ 1,144 หน่วย รวมมูลค่าโครงการ 480,400,000 บาท

3.3.1.1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ และลักษณะทางกายภาพ

สภาพที่ดิน เป็นที่ดินว่างเปล่า ไม่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่บนพื้นดินเป็นที่ดอนต่ำกว่าถนน 1.50 เมตร น้ำไม่ท่วม มีระบบไฟฟ้า และประปาผ่านที่ดินบริเวณด้านหน้าโครงการ บริเวณด้านหน้าโครงการเป็นทางหลวงแผ่นดินกว้าง 16 เมตร



รูปที่ 8 แผนที่สังเขป แสดงที่ตั้งโครงการ

3.3.1.2 ลักษณะอาคาร จำนวนประชากร และสัดส่วนการใช้ที่ดิน

เป็นอาคารบ้านแฝด 2 ชั้น ขนาด 21 ตารางวา จำนวนทั้งโครงการ 1,144 หน่วย แบ่งเป็น ระยะที่ 1 จำนวน 492 หน่วย และระยะที่ 2 จำนวน 652 หน่วย คาดการณ์จำนวนประชากรในโครงการ ประมาณ 4,500 คน

สัดส่วนของการใช้ที่ดิน แบ่งออกเป็น พื้นที่ขายได้ และพื้นที่ขายไม่ได้ โดยพื้นที่ขายได้ คือ บ้านแฝด ในระยะที่ 1 และ 2 จำนวนรวม 1,144 หน่วย และพื้นที่ขายไม่ได้ ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลางประเภท ถนน ทางเท้า และที่จอดรถ สวนสาธารณะ ลานกีฬาและสนามเด็กเล่น ศูนย์ชุมชน ลานตลาด พื้นที่สาธารณะ ชุมชน และบ่อหนองน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย มีรายละเอียด ตามตาราง ดังนี้

การใช้ที่ดินระยะที่ 1	ไร่	ร้อยละ	การใช้ที่ดินระยะที่ 2	ไร่	ร้อยละ
พื้นที่ขายได้			พื้นที่ขายได้		
บ้านแฝด จำนวน 492 หน่วย	28.50	54.27	บ้านแฝด จำนวน 652 หน่วย	35.63	65.85
รวมพื้นที่ขายได้	28.50	54.27	รวมพื้นที่ขายได้	35.63	65.85
พื้นที่ขายไม่ได้			พื้นที่ขายไม่ได้		
ถนน ทางเท้า และที่จอดรถ	16.32	31.07	ถนน ทางเท้า และที่จอดรถ	13.61	25.12
สวนสาธารณะ ลานกีฬาและสนามเด็กเล่น	2.10	3.99	สวนสาธารณะ ลานกีฬาและสนามเด็กเล่น	4.89	9.03
ศูนย์ชุมชน	0.52	0.99	รวมพื้นที่ขายไม่ได้	18.50	34.15
ลานตลาด	0.52	0.99			
บ่อหนองน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย	3.96	7.53			
พื้นที่สาธารณะชุมชน	0.63	1.19			
รวมพื้นที่ขายไม่ได้	24.02	45.73			
รวม	52.52	100.00	รวม	54.18	100.00

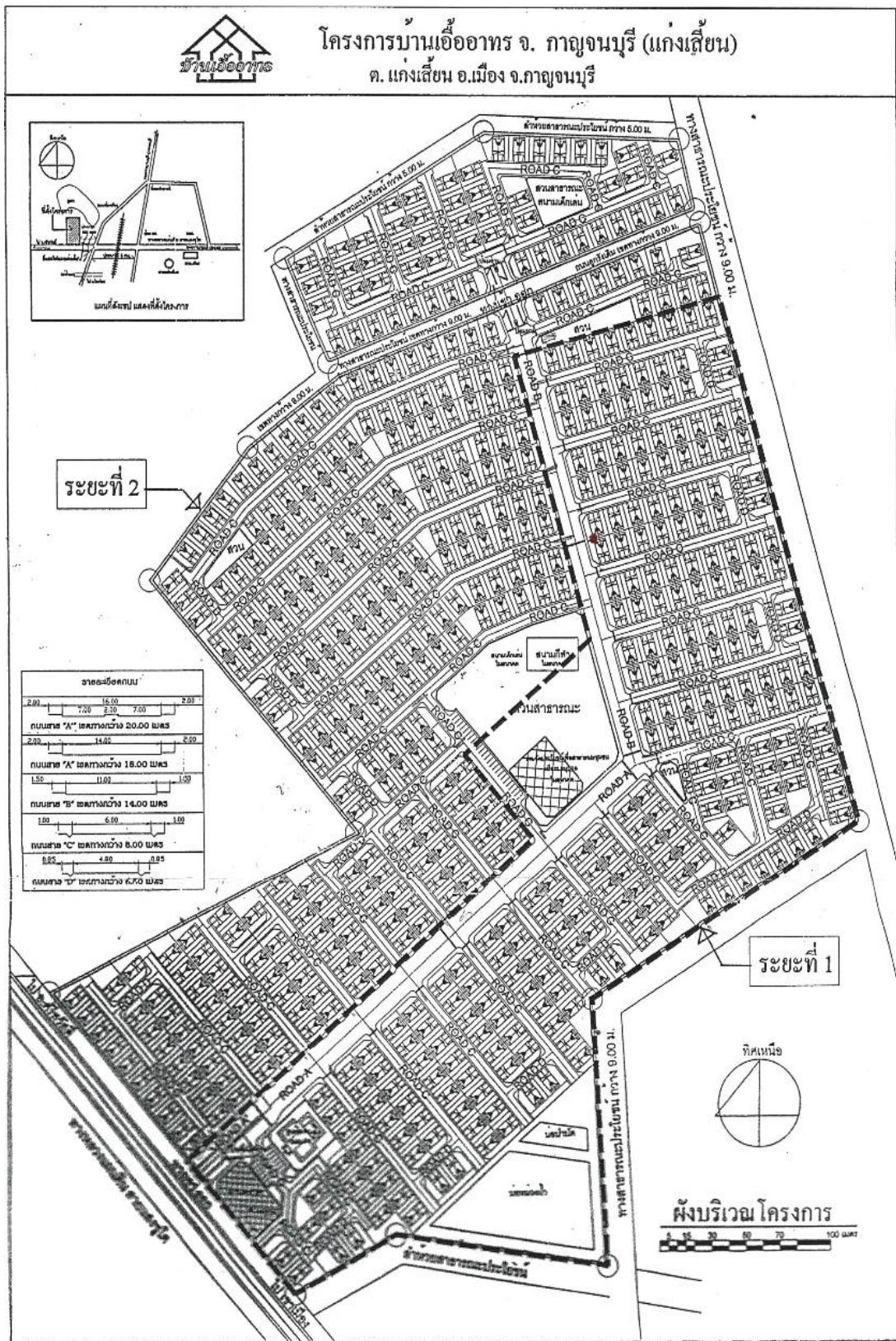
ตารางที่ 5 ตารางสัดส่วนการใช้ที่ดินโครงการบ้านเอื้ออาทรกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

3.3.1.3 ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการโครงการ

ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการโครงการ แบ่งเป็น สาธารณูปโภค สาธารณูปการภายนอกโครงการ ประกอบด้วย การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค และการประปาส่วนภูมิภาค และสาธารณูปโภค สาธารณูปการภายในโครงการ ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ระบบประปาส่วนภูมิภาค รวมทั้งระบบบำบัดน้ำเสีย

3.3.1.4 ผังบริเวณโครงการ

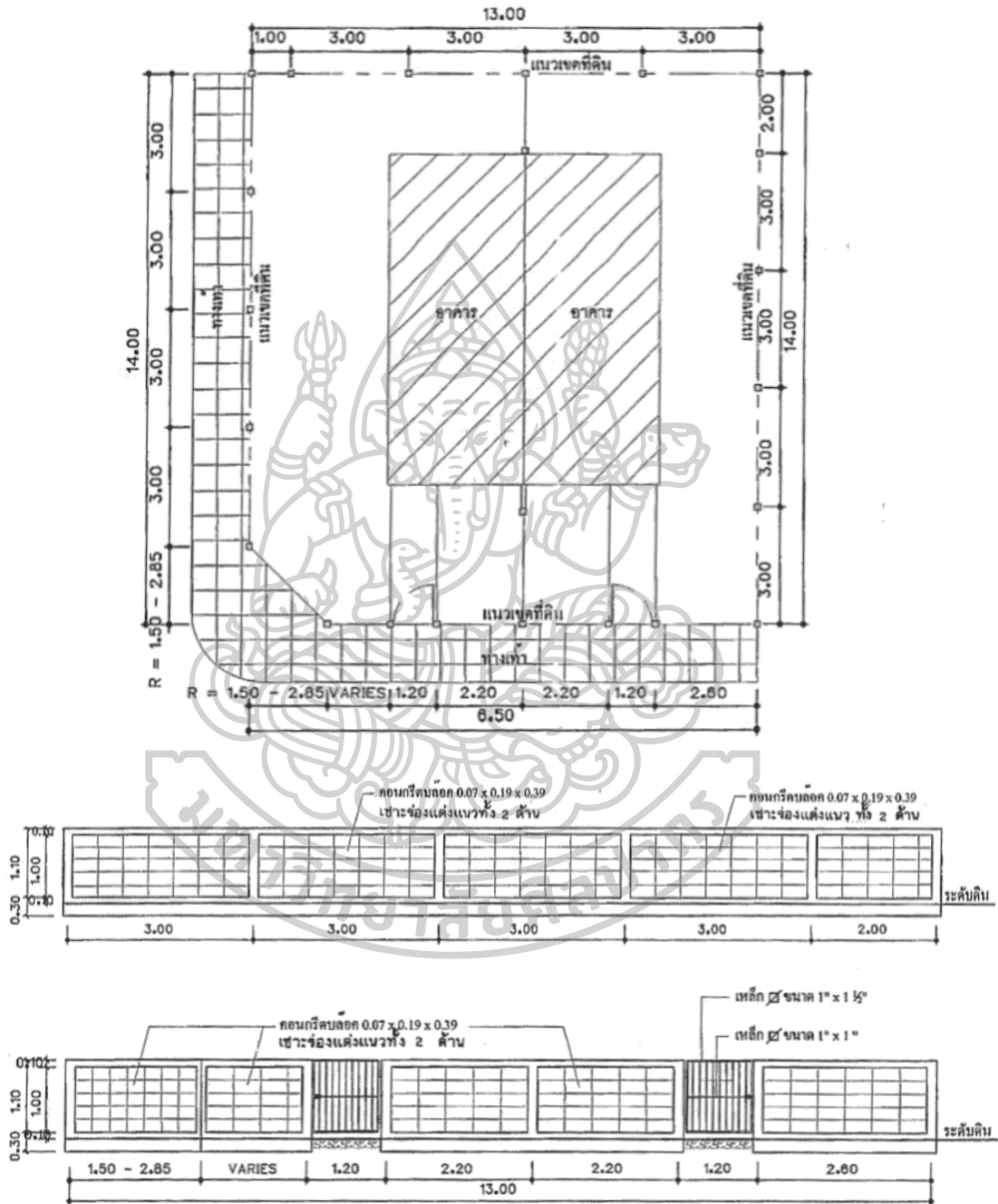
ผังบริเวณโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ตั้งอยู่บนพื้นที่ ตำบลแก่นเสี้ยน อำเภอเมืองจังหวัดกาญจนบุรี ในระยะที่ 1 และ 2 แสดงได้ ดังภาพ



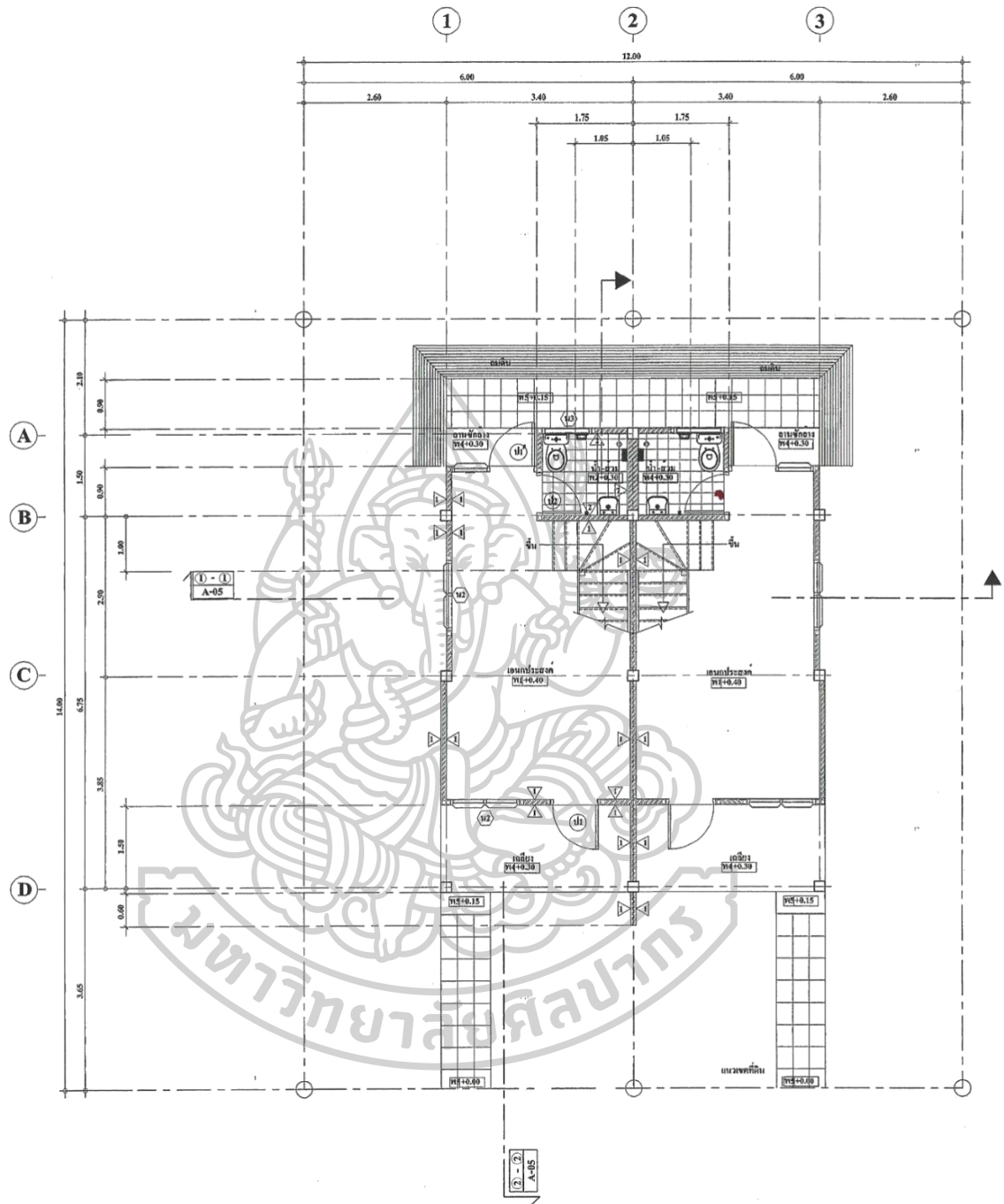
รูปที่ 9 ผังบริเวณโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

3.3.1.5 แบบบ้านแฝด 2 ชั้น

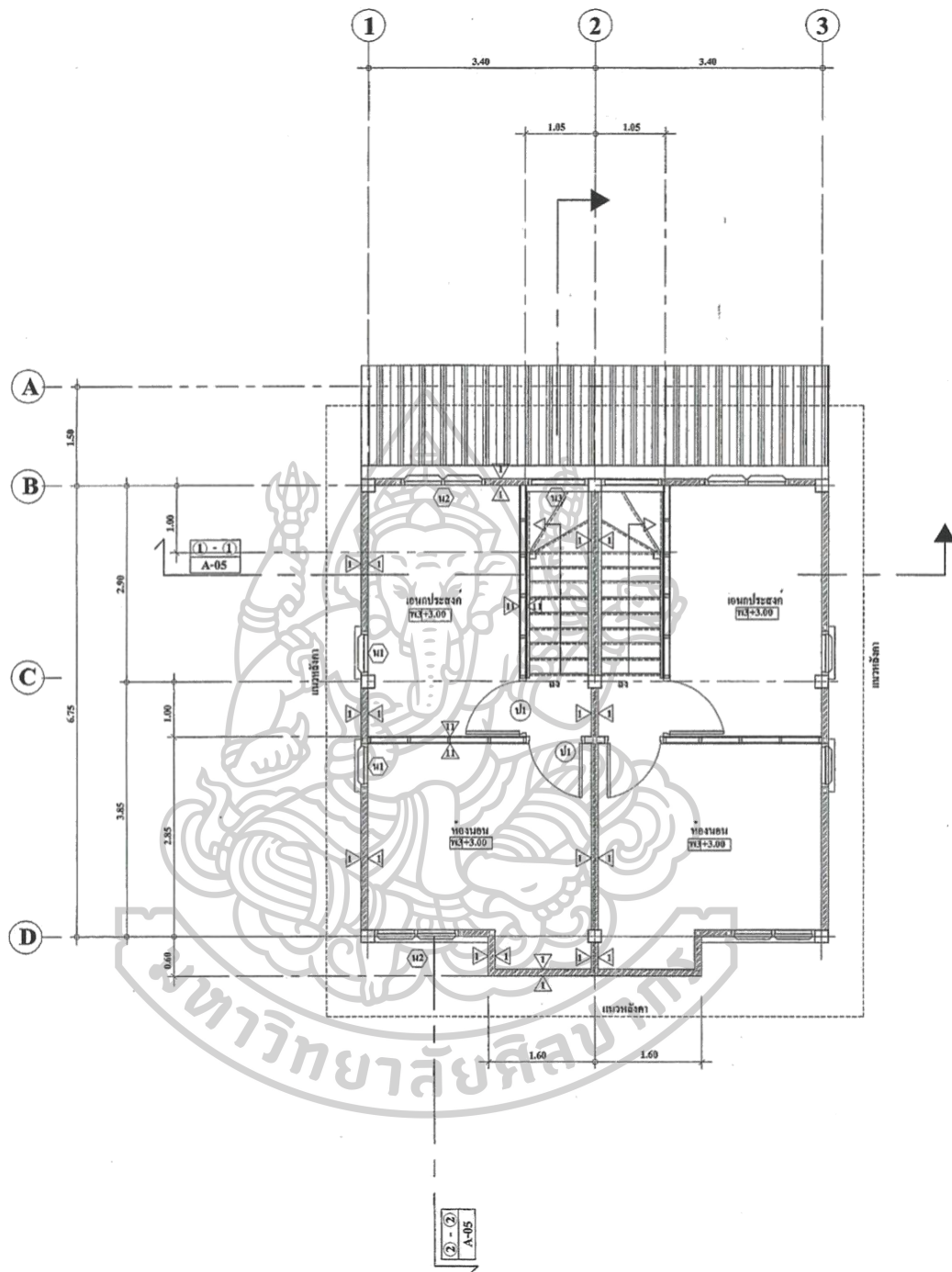
แบบบ้านแฝด 2 ชั้น โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ประกอบด้วย
แปลนรั้วรอบอาคาร แปลนอาคาร 2 ชั้น และรูปด้านอาคาร ดังภาพ ต่อไปนี้



รูปที่ 10 แปลนรั้วรอบอาคาร บ้านแฝด 2 ชั้น



รูปที่ 11 แปลนพื้นอาคาร บ้านแฝด ชั้นที่ 1



รูปที่ 12 แพลนพื้นอาคาร บ้านแฝด ชั้นที่ 2



รูปที่ 13 รูปด้านอาคาร บ้านแฝด 2 ชั้น

3.3.1.6 งบประมาณโครงการ

งบประมาณโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ประกอบด้วย ราคาค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ตามงบประมาณการก่อสร้างโครงการ ราคา 420,000 บาทต่อหน่วย รวมงบประมาณโครงการ ทั้งในระยะที่ 1 และ 2 รวมมูลค่าโครงการ 480,400,000 บาท มีรายละเอียด ดังนี้

งบประมาณโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)	จำนวนหน่วย (บาท)
ระยะที่ 1 บ้านแฝด จำนวน 492 หน่วย	
ราคางบประมาณ (492*420,000)	206,640,000.00
ค่าที่ดิน (52 ไร่ 2 งาน 08 ตารางวา*1,500 : ไร่)	31,512,000.00
ค่าก่อสร้าง	175,128,000.00

ตารางที่ 6 งบประมาณโครงการบ้านเอื้ออาทรกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 1

งบประมาณโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)	จำนวนหน่วย (บาท)
ระยะที่ 2 บ้านแฝด จำนวน 652 หน่วย	
ราคางบประมาณ (652*420,000)	237,840,000.00
ค่าที่ดิน (53 ไร่ 2 งาน 62 ตารางวา*1,500 : วา ²)	32,193,000.00
ค่าก่อสร้าง	241,647,000.00

ตารางที่ 7 งบประมาณโครงการบ้านเอื้ออาทรกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 2

งบประมาณโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)	จำนวนหน่วย (บาท)
รวม ระยะที่ 1 และ 2 บ้านแฝด จำนวน 1,144 หน่วย	
ราคางบประมาณ (1,144*420,000)	484,480,000.00
ค่าที่ดิน (106 ไร่ - งาน 70 ตารางวา*1,500 : วา ²)	63,705,000.00
ค่าก่อสร้าง	416,775,000.00

ตารางที่ 8 งบประมาณรวมโครงการบ้านเอื้ออาทรกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

3.3.2 แผนงบประมาณโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

งบประมาณการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 1 ประกอบด้วย รายละเอียดงบประมาณโครงการ แหล่งที่มาของเงินทุน ต้นทุนโครงการ และราคาขายต่อหน่วย สรุปได้ดังนี้

งบประมาณโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 1	จำนวนหน่วย (บาท)
ค่าซื้อโครงการ	
ค่าที่ดิน (52 ไร่ 2 งาน 08 ตารางวา*1,500 : วา ²)	31,512,000.00
ค่าก่อสร้างอาคารบ้านแฝด, ส่วนสาธารณูปโภค และส่วนสาธารณูปการ รวม	175,128,000.00
ค่าใช้จ่ายในส่วนของ การเคหะแห่งชาติ	
ค่าก่อสร้างศูนย์ชุมชน	4,280,000.00
ค่าดำเนินการ 5%	10,332,000.00
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 5%	5,646,343.00
ครุภัณฑ์สำนักงานดูแลชุมชน	46,000.00
รวมงบประมาณโครงการ	206,640,000.00

ตารางที่ 9 รายละเอียดงบประมาณโครงการบ้านเอื้ออาทรกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 1

แหล่งที่มาของเงินทุนโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 1	จำนวนหน่วย (บาท)
เงินอุดหนุนรัฐบาล ส่วนที่พักอาศัย	39,360,000.00
เงินอุดหนุนรัฐบาล ส่วนศูนย์ชุมชน	4,280,000.00
เงินกู้จากสถาบันการเงิน	183,304,343.00
รวมเงินทุน	226,944,343.00

ตารางที่ 10 รายละเอียดแหล่งเงินทุนโครงการบ้านเอื้ออาทรกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 1

ต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 1	จำนวนหน่วย (บาท)
ส่วนที่รับซื้อโครงการ	
ค่าที่ดิน และก่อสร้างอาคาร	206,640,000.00
ส่วนของการเคหะแห่งชาติดำเนินการ	
ค่าดำเนินการ 5%	10,332,000.00
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 5%	5,646,343.00
ครุภัณฑ์สำนักงานดูแลชุมชน	46,000.00
ค่าบริหารชุมชน	7,380,000.00
รวมงบประมาณโครงการ	206,640,000.00

ตารางที่ 11 ต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทรกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 1

ราคาขายต่อหน่วย โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 1	จำนวนหน่วย (บาท)
ค่าที่ดิน	64,049.00
ค่าอาคาร และสาธารณูปโภค	335,951.00
รวม	420,000.00
ส่วนที่การเคหะแห่งชาติดำเนินการ	32,570.00
ค่าบริหารชุมชน	15,000.00
รวม	467,570.00
หักเงินอุดหนุนจากรัฐบาล	(80,000.00)
รวมราคาต้นทุนต่อหน่วย	387,570.00
รวมขายต่อหน่วย	390,000.00

ตารางที่ 12 ราคาขายโครงการบ้านเอื้ออาทรกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 1

3.3.3 แผนการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

จากแผนการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 1 ประกอบด้วยแผนการดำเนินงานทั้งหมด 4 ฉบับ ได้แก่ แผนการดำเนินโครงการ ฉบับเดิม: เลขที่ กคช. (บค. 4) 43-2549 ลงวันที่ 31 มกราคม 2549 แผนการดำเนินโครงการ ฉบับปรับขยายสัญญา: เลขที่ กคช. (บค. 4) 43-2549 ลงวันที่ 31 มกราคม 2549 แผนการดำเนินโครงการ ฉบับใหม่: สัญญาจ้างเลขที่ พพ. 02/2558 ลงวันที่ 20 มีนาคม 2528 และแผนการดำเนินโครงการ ฉบับปรับขยายสัญญา: สัญญาจ้างเลขที่ พพ. 02/2558 ลงวันที่ 20 มีนาคม 2528 สามารถสรุปวงเงินการก่อสร้าง และระยะเวลาการในการก่อสร้าง (อ้างอิงจากภาคผนวก ค. แผนการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ดังนี้

3.3.3.1 แผนการดำเนินโครงการ ฉบับเดิม: เลขที่ กคช.(บค.4) 43-2549

จากแผนงบประมาณและแผนดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 1 จำนวน 492 หน่วย วงเงินการก่อสร้าง 175,128,000.00 บาท กำหนดระยะเวลาในการ

ก่อสร้าง 420 วัน กองผลิตและก่อสร้าง 3 ฝ่ายบริหารโครงการ 1 การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ควบคุมงาน ผู้รับจ้างงาน ห้างหุ้นส่วนจำกัด เอ็น เค เค ก่อสร้าง⁴²

3.3.3.2 แผนการดำเนินโครงการ ฉบับปรับขยายสัญญา: เลขที่ กคช.(บค.4)43-2549

จากแผนงบประมาณและแผนดำเนินการก่อสร้าง โครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 1 จำนวน 492 หน่วย (ฉบับปรับขยายสัญญา) มีวงเงินการก่อสร้าง 175,128,000.00 บาทเช่นเดิม แต่มีการขยายระยะเวลาในการก่อสร้างของผู้รับจ้างงาน ห้างหุ้นส่วนจำกัด เอ็น เค เค ก่อสร้าง ประกอบด้วย

ระยะเวลาตามสัญญาเดิม 420 วัน (เริ่มสัญญา 26 สิงหาคม 2551 และสิ้นสุดสัญญา 19 ตุลาคม 2552)

ขยายระยะเวลาเพิ่มครั้งที่ 1 จำนวน 270 วัน (วันสิ้นสุดขยายเวลา 16 กรกฎาคม 2553)

ขยายระยะเวลาเพิ่มครั้งที่ 2 จำนวน 360 วัน (วันสิ้นสุดขยายเวลา 11 กรกฎาคม 2554)

ขยายระยะเวลาเพิ่มครั้งที่ 3 จำนวน 86 วัน (วันสิ้นสุดขยายเวลา 5 ตุลาคม 2554)

ขยายระยะเวลาเพิ่มครั้งที่ 4 จำนวน 180 วัน (วันสิ้นสุดขยายเวลา 2 เมษายน 2555)

และขยายระยะเวลาเพิ่มครั้งที่ 5 จำนวน 450 วัน (วันสิ้นสุดขยายเวลา 26 มิถุนายน 2556)⁴³

3.3.3.3 แผนการดำเนินโครงการ ฉบับใหม่: สัญญาจ้างเลขที่ พพ. 02/2558 และฉบับปรับขยายสัญญา: สัญญาจ้างเลขที่ พพ. 02/2558

เนื่องจากการดำเนินงานของผู้รับจ้างเดิมหยุดชะงักลง การเคหะแห่งชาติยกเลิกสัญญาจ้าง และทำสัญญาว่าจ้างกับผู้รับจ้างรายใหม่ ห้างหุ้นส่วนจำกัด ซี เค คอนสตรัคชั่น (2007) ดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ในส่วนที่เหลือ วงเงินการก่อสร้าง 92,040,000.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 25.63 ของแผนดำเนินการก่อสร้างโครงการ ระยะที่ 1 ฉบับปรับขยายสัญญา: เลขที่ กคช.(บค.4)43-2549 ระยะเวลาสัญญาจ้าง 240 วัน (เริ่มสัญญา 21 มีนาคม 2558 และสิ้นสุดสัญญา 15 พฤศจิกายน 2558)

ต่อมาได้มีการขอขยายระยะเวลาในการก่อสร้างจากผู้รับจ้างงาน โดยขยายระยะเวลาเพิ่มครั้งที่ 1 เป็นเวลา 150 วัน (วันสิ้นสุดขยายระยะเวลา 15 เมษายน 2559) ในวงเงินการก่อสร้าง 93,545,629.80 บาท ตามแผนการดำเนินโครงการ ฉบับปรับขยายสัญญา: สัญญาจ้างเลขที่ พพ. 02/2558⁴⁴

⁴² การเคหะแห่งชาติ. "เอกสารภายใน : โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)" 2549.

⁴³ การเคหะแห่งชาติ. "เอกสารภายใน : แผนงบประมาณ และแผนดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)." 2549.

⁴⁴ การเคหะแห่งชาติ. "เอกสารภายใน : แผนงานการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ส่วนที่เหลือ." 2558.

3.3.4 ผลการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) อยู่ในแผนโครงการบ้านเอื้ออาทรระยะที่ 5 หน่วยในการดำเนินการก่อสร้างรวม 1,144 หน่วย แบ่งออกเป็น โครงการในระยะที่ 1 จำนวน 492 หน่วย และโครงการในระยะที่ 2 จำนวน 652 หน่วย สรุปสถานการณ์การดำเนินการก่อสร้างโครงการ ได้ดังนี้

โครงการ กาญจนบุรี	สถานการณ์ดำเนินการก่อสร้างโครงการ 2551-2553 (% ความก้าวหน้าโครงการ)								
	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559
ระยะที่ 1 (492 หน่วย)	0.00	43.65	53.59	73.08	74.37	74.37	74.37	76.91	98.76
	26 ส.ค. 51-19 ต.ค. 52		19 ต.ค. 52-16 ก.ค. 53		16 ก.ค. 53-11 ก.ค. 54	11 ก.ค. 54-3 ต.ค. 54	3 ต.ค. 54-4 เม.ย 55	การดำเนินการก่อสร้างหยุดชะงัก	
	420	270	360	860	180			21 มี.ค. 58-15 พ.ย 58	15 พ.ย 58-15 เม.ย 59
	เอ็น เค เค ก่อสร้าง							ซีเค คอนสตรัคชั่น (2007)	
ระยะที่ 2 (652 หน่วย)		0	18.90	33.67	33.67	33.67	33.67	33.67	33.67
	เอ็น เค เค ก่อสร้าง								

ตารางที่ 13 สรุปสถานการณ์การก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

จากสรุปในข้างต้น การดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ในระยะที่ 1 จำนวนหน่วยก่อสร้าง 492 หน่วย พบว่ามีชะลอการดำเนินการก่อสร้าง โดยมีความก้าวหน้าของโครงการอยู่ที่ ร้อยละ 74.37 และมีการดำเนินการต่อในภายหลังโดยยกเลิกสัญญากับผู้ว่าจ้างเดิม และเปลี่ยนผู้ว่าจ้างใหม่ เพื่อดำเนินการโครงการต่อในส่วนที่เหลือ ส่วนโครงการใน ระยะที่ 2 จำนวนหน่วยก่อสร้าง 652 หน่วยนั้น ได้มีการดำเนินการก่อสร้างเช่นกัน แต่ก่อสร้างได้เพียง ร้อยละ 33.67 และได้หยุดดำเนินการก่อสร้างจนถึงปัจจุบัน

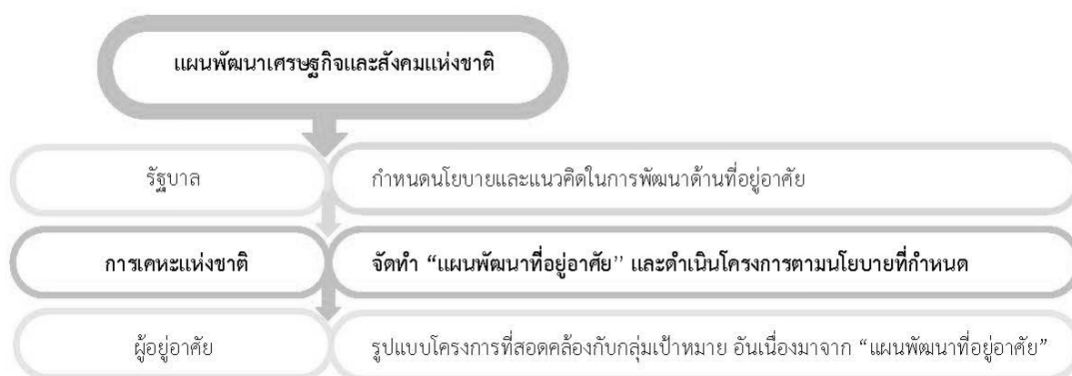
ประเด็นที่พบจากการดำเนินการก่อสร้างโครงการนี้ คือโครงการถูกปรับลดหน่วยการก่อสร้าง ในระยะที่ 2 จากมติคณะรัฐมนตรีเห็นชอบเมื่อ 30 มิถุนายน 2552 แต่ยังคงมีการดำเนินการก่อสร้างในระยะที่ 2 ต่อในปี 2554

และจากข้อมูลนี้ ทำให้ผู้ศึกษา ดำเนินการศึกษา และวิเคราะห์โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ผ่านแนวทางการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้างโครงการ ในมิติของเจ้าของโครงการ ที่ทำหน้าที่ผลิต และบริหารโครงการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการบ้านเอื้ออาทร

3.4 สรุปผลการศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร

3.4.1 สรุปภาพรวมการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ของการเคหะแห่งชาติ

จากการศึกษาข้อมูลภาพรวมการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศ เริ่มจากการนำแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติในแต่ละฉบับมาใช้ในการกำหนดทิศทางและแผนในการพัฒนา โดยมีหน่วยงานสำคัญคือ การเคหะแห่งชาติ ที่ทำหน้าที่รับผิดชอบการดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับชาติ และกำหนดเป็น “แผนพัฒนาที่อยู่อาศัย” ให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รวมทั้งมีการกำหนด “แผนพัฒนาที่อยู่อาศัย” นี้ให้สอดคล้องกับนโยบาย และแนวคิดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของรัฐบาลในแต่ละสมัย อันเป็นหลักเกณฑ์ที่นำไปสู่ รูปแบบโครงการตามแผนพัฒนาดังกล่าวที่เกิดขึ้นในประเทศ ดังภาพ



รูปที่ 14 ภาพรวมการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

จากข้อสรุปภาพแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ เป้าหมาย และผลการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในแต่ละฉบับ จะพบว่า นโยบายและแนวคิดในการพัฒนาอยู่อาศัยที่มีความน่าสนใจในเชิงปริมาณ คือ นโยบายของนายกรัฐมนตรี พ.ต.ท. ทักษิณ ชินวัตร กับนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยมีแนวคิดในการพัฒนาที่อยู่อาศัย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ที่มีเป้าหมายในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสูงถึง 601,727 หน่วยภายในระยะเวลา 5 ปี ซึ่งเป็นเป้าหมายการผลิตที่อยู่อาศัยที่มีปริมาณมากที่สุด ในการดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติที่ผ่านมา อีกทั้งรูปแบบโครงการบ้านเอื้ออาทร ที่มีหลายรูปแบบอาคาร ได้แก่ อาคารชุด บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว ที่มีการกำหนดราคาขายที่เป็นราคาเดียวทั่วประเทศ ไม่ว่าจะตั้งโครงการจะอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล หรือภูมิภาคก็ตาม

จากนโยบาย และเป้าหมายของโครงการบ้านเอื้ออาทร ส่งผลให้การเคหะแห่งชาติ ต้องเร่งผลิตที่อยู่อาศัย และดำเนินการก่อสร้างโครงการให้ได้ตามนโยบาย และเป้าหมายที่กำหนด เนื่องจากการดำเนินการผลิตที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติที่ผ่านมา สามารถดำเนินการก่อสร้างหน่วยอาศัย เฉลี่ยประมาณ 30,000 หน่วย ในระยะเวลา 5 ปีเท่านั้น ซึ่งผลที่พบจากการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร คือ การเคหะแห่งชาติสามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการได้เพียง 51,653 หน่วย ในระยะเวลา 5 ปี คิดเป็นร้อยละ

ละ 9 ของการดำเนินโครงการจากเป้าหมายที่กำหนด 601,727 หน่วย ซึ่งแสดงให้เห็นถึงปัญหา นโยบาย และเป้าหมายที่ไม่สมเหตุผล ขาดการศึกษาความต้องการ หรือความสามารถในการจัดการที่แท้จริงได้

3.4.2 ภาพรวมของโครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

จากการศึกษาภาพรวมของโครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย พบว่าที่มาของรูปแบบของโครงการบ้านเอื้ออาทร มีการดำเนินการโดยใช้หลักวิชาการพัฒนาเมือง (Urban Development) ในการกำหนดที่ตั้งโครงการ และมีการสำรวจกลุ่มประชากรเป้าหมาย (Focus Group) เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง อีกทั้งผลสำรวจการประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (Housing Need Estimates) ของการเคหะแห่งชาติ (21 กุมภาพันธ์ 2546) พบว่ามีจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 1,342,682 ครัวเรือนในระดับรายได้ไม่เกิน 15,000 บาท จนกลายเป็นเป้าหมายการผลิตที่อยู่อาศัยครอบคลุมทั่วประเทศรวมทั้งสิ้น 601,727 หน่วย หน่วยภายในระยะเวลา 5 ปี (พ.ศ. 2546-2550) ซึ่งระหว่างการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ได้มีการทบทวนกรอบเป้าหมายในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย โดยลดหน่วยการก่อสร้างโครงการ เหลือ 281,556 หน่วย จากมติคณะรัฐมนตรีเห็นชอบเมื่อ 30 มิถุนายน 2552

สาระสำคัญสำหรับการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร ประกอบด้วย 2 ส่วนหลัก คือ

รัฐบาล ทำหน้าที่กำหนดนโยบายและแนวคิดในการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย สนับสนุนโครงการในรูปแบบของเงินอุดหนุน และเงินชดเชยส่วนต่าง โดยมีสถาบันการเงิน ทำหน้าที่สนับสนุนแหล่งเงินทุนสำหรับการก่อสร้างโครงการของการเคหะแห่งชาติ และสนับสนุนสินเชื่อรายย่อยเพื่อที่อยู่อาศัยให้กับกลุ่มเป้าหมายของโครงการ

การเคหะแห่งชาติ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดทำโครงการตามนโยบายที่กำหนดไว้ให้เป็นไปตามเป้าหมาย บริหารงานก่อสร้าง ตามแนวทางการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งแนวทางที่สามารถผลิตหน่วยอาศัยหรือดำเนินการก่อสร้างโครงการสูงถึงร้อยละ 84 ของแนวทางการดำเนินโครงการทั้งหมด คือการร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) โดยการเคหะแห่งชาติต้องสรรหาผู้ประกอบการภาคเอกชนที่มีศักยภาพ มาทำหน้าที่ดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่การเคหะแห่งชาติกำหนด เพื่อผลิตหน่วยอาศัยโครงการให้แล้วเสร็จ และดำเนินการขายโครงการให้กับผู้อยู่อาศัย ตามกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด รวมทั้ง ประสานงานและจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อดูแลชุมชนในแต่ละโครงการต่อไป

และจากการศึกษาและวิเคราะห์ภาพรวมโครงการบ้านเอื้ออาทร พบกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร คือ รัฐบาล กับการกำหนดนโยบาย และเป้าหมายโครงการ การเคหะแห่งชาติ ในฐานะเจ้าของโครงการ ผู้ประกอบการภาคเอกชน ที่ดำเนินการก่อสร้างโครงการ และผู้อยู่อาศัยตามกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งจากกลุ่มบุคคลเหล่านี้ สามารถสรุปสาระสำคัญของการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรผ่านมุมมองของกลุ่มบุคคล ทั้ง 4 กลุ่ม ซึ่งมีรายละเอียด และประเด็นที่พบจากแนวทางการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร ดังนี้

3.4.2.1 รัฐบาล

รัฐบาล มีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและแนวคิดในการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย สนับสนุนโครงการในรูปแบบของเงินอุดหนุน และเงินชดเชยส่วนต่าง ซึ่งจากการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรจนถึงปัจจุบัน ได้ดำเนินการตามนโยบายรัฐบาลที่กำหนด การขอรับการสนับสนุนจากภาครัฐ และมาตรการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ผ่านการเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี สามารถสรุปเหตุการณ์ตลอดการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรได้ ดังตารางสรุปต่อไปนี้

ปี (พ.ศ.)	นโยบายรัฐบาล การขอรับการสนับสนุนจากภาครัฐ และมาตรการที่ผ่านการเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี
นโยบายรัฐบาล และมติคณะรัฐมนตรี	
2546-2550	คณะรัฐมนตรี อนุมัติให้การเคหะแห่งชาติดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร รวม 601,727 หน่วย ระยะเวลาดำเนินโครงการ 5 ปี (ปี พ.ศ.2546-2550) เงินลงทุน 273,209.125 ล้านบาท เป้าหมายการผลิตที่อยู่อาศัยที่กำหนดยึดหลักความสอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย
	รัฐบาลเห็นชอบให้สำนักงบประมาณจัดสรรงบประมาณสนับสนุนเงินอุดหนุนค่าพัฒนาสาธารณูปโภค 80,000 บาทต่อหน่วย ในการดำเนินการก่อสร้างโครงการของการเคหะแห่งชาติ
	เงื่อนไข: หลักเกณฑ์การเบิกเงินอุดหนุนจากภาครัฐ เดิมสามารถเบิกได้ 100% ตามหน่วยที่จะก่อสร้าง (Housing Start) ซึ่งทำให้การเคหะแห่งชาติสามารถนำเงินส่วนนี้มาใช้ในการบริหารโครงการก่อน คิดเป็น 20% ของเงินลงทุนโครงการ แล้วจึงกู้เงินเพิ่มจากส่วนต่างที่ได้รับอีก 80% ต่อมาเปลี่ยนนโยบาย จ่ายเงินอุดหนุนเมื่อก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ และเบิกตามผลงาน เพื่อควบคุมให้เป็นสัดส่วนกับผลงานที่เกิดขึ้นจริง (ช่วงปีงบประมาณ ปี พ.ศ. 2549)
	รัฐบาลจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการจัดทำโครงการ ในอัตราดอกเบี้ยต่ำไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปี ระยะเวลาใช้คืนเงินกู้ไม่เกิน 3 ปี โดยมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้
	เงื่อนไข: หากสามารถกู้เงินได้ในอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 5 กระทรวงการคลังไม่ต้องผู้ค้ำประกันเงินกู้ และกรณีอัตราดอกเบี้ยเกินร้อยละ 5 รัฐบาลจะสนับสนุนเงินชดเชยส่วนต่างให้กับการเคหะแห่งชาติ
	รัฐบาลให้กระทรวงการคลังจัดหา สถาบันการเงินสนับสนุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในอัตราดอกเบี้ยต่ำคงที่ประมาณร้อยละ 5-7 โดยปรับอัตราดอกเบี้ยทุก 3-5 ปี เพื่อให้ประชาชนได้ผ่อนชำระในอัตราก้าวหน้า (Progressive Rate) ระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี
	เงื่อนไข: รัฐบาลไม่มีนโยบายชดเชยดอกเบี้ยส่วนต่าง ในกรณีสถาบันการเงินปล่อยกู้แล้วเกิดภาวะขาดทุน
	กำหนดนโยบายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดตั้งเงินหมุนเวียน 300 ล้านบาทให้กับการเคหะแห่งชาติเพื่อใช้ในการรับซื้ออาคารคืนและนำมาขายใหม่
	เงื่อนไข: กรณีที่ผู้ซื้อหน่วยอาศัยขาดชำระติดต่อกันเกินกว่า 3 เดือน รัฐบาลจะเป็นผู้รับภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น
	ให้การเคหะแห่งชาติแต่งตั้ง CFO ทำหน้าที่บริหารการเงินโครงการบ้านเอื้ออาทร
	ให้การเคหะแห่งชาติจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนเพื่อทำหน้าที่บริหารต่อจากการเคหะแห่งชาติ หลังจากบริหารโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเป็นระยะเวลา 5 ปีแรก นับจากส่งมอบหน่วยอาศัยให้กับผู้ซื้อ
	คณะกรรมการนโยบายและสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (สผ.)
	มีมติให้โครงการบ้านเอื้ออาทรจัดทำรายงานการศึกษาผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม (EIA)
	เงื่อนไข: ในบางโครงการการเคหะแห่งชาติมีการขอความร่วมมือในการผ่อนปรน ยกเว้นการทำ EIA โดยมีเงื่อนไขให้เอกชนหรือผู้ประกอบการที่ได้รับอนุมัติในการก่อสร้างโครงการเป็นผู้ทำเรื่องของยกเว้นการจัดทำ EIA

ปี (พ.ศ.)	นโยบายรัฐบาล การขอรับการสนับสนุนจากภาครัฐ และมาตรการที่ผ่านการเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี
	นโยบายรัฐบาล และมติคณะรัฐมนตรี
14/1/2546	คณะรัฐมนตรี เห็นชอบ โครงการบ้านเอื้ออาทรระยะที่ 1-2
22/7/2546	คณะรัฐมนตรี เห็นชอบ โครงการบ้านเอื้ออาทรระยะที่ 3
4/1/2548	คณะรัฐมนตรี เห็นชอบ โครงการบ้านเอื้ออาทรระยะที่ 4
15/5/2548	คณะรัฐมนตรี เห็นชอบ โครงการบ้านเอื้ออาทรระยะที่ 5
	นโยบาย และมติคณะรัฐมนตรีเพิ่มเติมหลังจากปี พ.ศ. 2550
15/5/2550	รัฐบาลมีนโยบายช่วยเหลือผู้ประกอบการในพื้นที่ประสบภัยพิบัติทั่วประเทศ เงื่อนไข: โดยขยายเวลาการก่อสร้างโครงการออกไป 180 วัน
19/6/2550	คณะรัฐมนตรีมีมติให้การเคหะแห่งชาติ จัดทำรายงานการประเมินผลโครงการบ้านเอื้ออาทร และแนวทางแก้ปัญหา
11/9/2550	คณะรัฐมนตรีมีมติให้การเคหะแห่งชาติ จัดทำแผนยุทธศาสตร์การพลิกฟื้นองค์กร และบริหารความเสี่ยงองค์กร
28/9/2550	คณะรัฐมนตรีมีมติให้การเคหะแห่งชาติ เร่งหาแนวทางแก้ไขปัญหาลูกหนี้ขาดการผ่อนชำระกับธนาคาร
18/12/2550	คณะรัฐมนตรีเห็นชอบให้ขยายวงเงินหมุนเวียนธนาคารอาคารสงเคราะห์จากเดิม 300 ล้านบาท เพิ่มเป็น 780 ล้านบาท เงื่อนไข: กรณีที่ผู้ซื้อขาดชำระติดต่อกันเกินกว่า 3 เดือน โดยรัฐบาลจะเป็นผู้รับภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น ⁴⁵
18/12/2550	คณะรัฐมนตรีเห็นชอบให้ปรับลดหน่วยก่อสร้าง เดิม 601,727 หน่วย เหลือ 300,504 หน่วย
17/6/2551	คณะรัฐมนตรีมีมติพิจารณาช่วยเหลือผู้ประกอบการอาชีพงานก่อสร้างและผู้ประกอบอาชีพอื่น เงื่อนไข: โดยขยายเวลาการก่อสร้างโครงการออกไป 180 วัน
2/12/2551	คณะรัฐมนตรีมีมติให้การเคหะแห่งชาติ เบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2552 จำนวน 255,572 ล้านบาท เงื่อนไข: เพื่อชดเชยภาระดอกเบี้ยส่วนเกินร้อยละ 5 ตามนโยบายรัฐบาล (ปี พ.ศ. 2549-2551) ส่วนดอกเบี้ยส่วนเกินตั้งแต่ปีงบประมาณ 2552 เป็นต้นไป ให้การเคหะแห่งชาติจัดทำรายละเอียดแผนการใช้จ่ายเงินกู้และภาระดอกเบี้ยส่วนเกินที่เกิดขึ้น แล้วให้นำเสนอคณะรัฐมนตรี ให้ความเห็นชอบเพื่อเสนอขอตั้งงบประมาณรายจ่ายประจำปีชดเชยอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริง ⁴⁶
	การเสนอขอรับการสนับสนุนจากภาครัฐ
29/2/2552	มาตรการปรับลดหน่วย ปรับลดหน่วยก่อสร้าง จาก 300,504 หน่วย เหลือ 281,556 หน่วย
29/2/2552	มาตรการทางการเงิน
	ขอรับการสนับสนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้จากรัฐบาล ในส่วนที่มีนโยบายผ่อนผันและขยายเวลาการก่อสร้างโครงการ 180 วัน ตามมติคณะรัฐมนตรีการช่วยเหลือผู้ประกอบการในพื้นที่ประสบภัยพิบัติ (15/5/2550) และการช่วยเหลือผู้ประกอบการอาชีพงานก่อสร้าง (17/6/2551) มูลค่า 1,847 ล้านบาท

⁴⁵ สถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง. "โครงการศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาทางการเงิน บ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ." 3 มีนาคม 2551.

⁴⁶ พรทิพย์ ดวงวิ้ง. (2553). "การติดตามการดำเนินการแก้ไขปัญหาของการเคหะแห่งชาติ ระหว่างปี 2546-2552: กรณีศึกษา บ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ปริญญาเอกพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต.

ปี (พ.ศ.)	นโยบายรัฐบาล การขอรับการสนับสนุนจากภาครัฐ และมาตรการที่ผ่านการเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี
	<p style="text-align: center;">การเสนอขอรับการสนับสนุนจากภาครัฐ</p> <p>ขอรับการสนับสนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้จากรัฐบาล สำหรับโครงการที่ได้ดำเนินการไปแล้วบางส่วนแต่ต้องชะลอหรือยกเลิกโครงการไป เป็นระยะเวลา 3 ปี วงเงินไม่เกิน 2,008 ล้านบาท</p> <p>ขอรับการสนับสนุนเงินอุดหนุนชดเชยผลขาดทุนที่เกิดจากการดำเนินโครงการ จากภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในระยะเวลา 6 เดือน หลังการก่อสร้างแล้วเสร็จตามแผนการก่อสร้างในแต่ละปี ประมาณ 2,745 ล้านบาท</p> <p>ขอให้พิจารณาผ่อนปรนให้การเคหะแห่งชาติ ไม่คืนเงินอุดหนุนที่ได้รับการจัดสรรมาแล้วสำหรับโครงการที่ชะลอและยกเลิกดำเนินการโครงการ</p> <p>เนื่องจากการเคหะแห่งชาติ ได้ใช้เงินบางส่วนในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในโครงการที่มีการชะลอหรือยกเลิกก่อสร้าง</p> <p>พิจารณาอนุมัติให้ธนาคารออมสินจัดตั้งเงินหมุนเวียน จำนวน 500 ล้านบาท</p> <p>กรณีที่มีผู้ซื้อขาดชำระติดต่อกันเกินกว่า 3 เดือนโดยรัฐบาลจะเป็นผู้รับภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น</p>
29/2/2552	มาตรการทางการตลาด
	<p>พิจารณายกเลิกข้อกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเอื้ออาทร จากเดิมโอนเมื่อครบ 5 ปี</p> <p>ขอความเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติ สามารถเสนอขายโครงการในลักษณะยกอาคารหรือขายทั้งโครงการให้หน่วยงานภาครัฐ หรือองค์กรอื่น ๆ ในราคาหักเงินอุดหนุน รวมถึงเสนอขายให้เอกชนในราคาที่ไม่ต่ำกว่า 390,000 บาทต่อหน่วย</p> <p>ขอความเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติ สามารถปรับราคาขายตามทำเลและศักยภาพโครงการ</p> <p>ขอความเห็นชอบผ่อนปรนมาตรการในการขาย โดยไม่จำกัดหน่วยต่อผู้ซื้อแต่ละราย</p>
29/2/2552	มาตรการสนับสนุนอื่น ๆ
	<p>เสนอคณะรัฐมนตรีมอบหมายให้กระทรวงคมนาคม สนับสนุนให้มีการเดินรถโดยสารสาธารณะเข้าในโครงการบ้านเอื้ออาทร</p> <p>ให้รัฐบาลสนับสนุนการจัดหาสถาบันการเงินเพื่ออนุมัติสินเชื่อเพิ่มเติม และเพิ่มปริมาณการอนุมัติสินเชื่อจากรธนาคารอาคารสงเคราะห์และออมสิน</p> <p>ขอความเห็นชอบ การจัดตั้งกองทุนเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย⁴⁷</p>
	มาตรการที่ผ่านการเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีจากการเสนอขอรับการสนับสนุนจากภาครัฐ
28/4/2552	คณะรัฐมนตรีมีมติให้จัดตั้งคณะกรรมการเฉพาะกิจ เพื่อพิจารณาดำเนินการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร
30/6/2552	คณะรัฐมนตรีเห็นชอบให้ปรับลดหน่วยก่อสร้าง จาก 300,504 หน่วย เหลือ 281,556 หน่วย
24/11/2552	คณะรัฐมนตรีเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติ ดำเนินมาตรการด้านการตลาด มาตรการด้านราคา และมาตรการผ่อนปรนเงื่อนไขกฎระเบียบ เพื่อให้สามารถขยายกลุ่มเป้าหมายและผ่อนปรนเงื่อนไข ดังนี้ ⁴⁸

⁴⁷ กระทรวงการพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์. "หนังสือที่ พม 5105/7215 เรื่อง การขอรับการสนับสนุนการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร." 29 กุมภาพันธ์ 2552.

⁴⁸ ศูนย์ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. "รายงานฉบับสมบูรณ์ การศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหา การซื้อคืน/ยึดคืนอาคารโครงการบ้านเอื้ออาทร." 19 มิถุนายน 2552.

ปี (พ.ศ.)	นโยบายรัฐบาล การขอรับการสนับสนุนจากภาครัฐ และมาตรการที่ผ่านการเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี
	มาตรการที่ผ่านการเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีจากการเสนอขอรับการสนับสนุนจากภาครัฐ
24/11/2552	มาตรการทางการตลาด
	ให้การเคหะแห่งชาติ เสนอขายโครงการยกอาคารหรือทั้งโครงการให้แก่หน่วยงานภาครัฐและเอกชน
24/11/2552	มาตรการทางด้านราคา
	ให้การเคหะแห่งชาติ สามารถปรับราคาขายตามทำเลและศักยภาพโครงการ
	ให้การเคหะแห่งชาติ พิจารณาผ่อนปรน ปรับเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านเอื้ออาทร เป็นการเช่า หรือทำสัญญาในรูปแบบอื่น เพื่อช่วยเหลือผู้ซื้อบ้านในกรณีที่ไม่ผ่านการพิจารณาจากสถาบันการเงิน
24/11/2552	มาตรการผ่อนปรนเงื่อนไขกฎระเบียบ
	ให้การเคหะแห่งชาติ ขายโครงการบ้านเอื้ออาทรได้โดยไม่จำกัดหน่วยต่อผู้ซื้อแต่ละราย โดยมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อได้รับการอุดหนุนจากรัฐจำนวน 80,000 บาทต่อหน่วย เฉพาะ 2 หน่วยแรกเท่านั้น
	เห็นชอบให้ยกเลิกข้อจำกัดการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเอื้ออาทร จากเดิมโอนกรรมสิทธิ์ได้เมื่อครบ 5 ปี เท่านั้น
24/11/2552	มาตรการเพิ่มเติม
	เห็นชอบให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปลี่ยนหลักเกณฑ์การนับหนี้ค้างชำระสำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทร จากการนับระยะเวลาหนี้ค้างชำระเป็นจำนวนวัน 90 วัน ให้นับเป็นงวด 3 งวด เหมือนเดิม เพื่อให้ผู้ซื้อบ้านสามารถทยอยผ่อนชำระเงินกู้ที่ค้างชำระโดยไม่เป็น NPL ⁴⁹
มาตรการเพิ่มเติม ปี 2553-2559	
12/11/2556	คณะรัฐมนตรีเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติ ได้รับเงินชดเชยจากรัฐ จำนวน 119.42 ล้านบาท กรณีได้รับผลกระทบจากการให้ความช่วยเหลือผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างในการขยายระยะเวลาก่อสร้าง ตามมติคณะรัฐมนตรี ระหว่างปี พ.ศ.2554-2555 ⁵⁰
	เงื่อนไข: โดยขยายเวลาการก่อสร้างโครงการออกไป 30-180 วัน และพิจารณาตามความเป็นจริงแล้วแต่กรณี
26/8/2557	คณะรักษาความสงบแห่งชาติลงมติอนุมัติในหลักการการขอรับเงินชดเชยจากรัฐ จำนวน 23.68 ล้านบาท สำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทร กรณีได้รับผลกระทบจากการขยายเวลาก่อสร้าง ตามมติคณะรัฐมนตรี ระหว่างปี พ.ศ.2555-2556 ⁵¹
	เงื่อนไข: โดยขยายเวลาการก่อสร้างโครงการออกไป 60-150 วัน และพิจารณาตามความเป็นจริงแล้วแต่กรณี

ตารางที่ 14 สรุปนโยบาย การขอรับการสนับสนุน และมาตรการที่ผ่านการเห็นชอบจากรัฐบาล

⁴⁹ กระทรวงการพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์. "หนังสือที่ พม 5102/34716 เรื่อง ขอความเห็นชอบมาตรการสนับสนุนการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร." 12 ตุลาคม 2552.

⁵⁰ กระทรวงการพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์. "หนังสือที่ พม 5105/14418 เรื่อง การขอรับเงินชดเชยจากรัฐ สำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทร กรณีได้รับผลกระทบจากการขยายระยะเวลาก่อสร้าง." 20 กันยายน 2556.

⁵¹ กระทรวงการพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์. "หนังสือที่ พม 5105/8151 การขอรับเงินชดเชยจากรัฐ สำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทร กรณีได้รับผลกระทบจากการขยายเวลาก่อสร้าง." 25 กรกฎาคม 2557.

3.4.2.2 การเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติ มีหน้าที่ดำเนินการจัดทำโครงการตามนโยบายที่กำหนดไว้ ซึ่งโครงการบ้านเอื้ออาทร มีแนวทางในการจัดทำโครงการ โดยแบ่งจากช่วงระหว่างปี ในการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1-5 (ปี พ.ศ.2546-2549) สามารถแบ่งขั้นตอนการดำเนินงานตามแนวทางในการจัดทำโครงการทั้ง 4 แนวทาง ดังนี้

โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1-2 (ปี พ.ศ.2546-2547) การเคหะแห่งชาติเน้นการจัดทำโครงการตามแนวทางการจัดทำโครงการในที่ดินกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติ (สัญลักษณ์ O)

โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 3 (ปี พ.ศ.2548) การเคหะแห่งชาติ มีแนวทางการจัดทำโครงการโดยการร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน ประกอบด้วย การจัดทำโครงการตามแนวทาง **การร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) โดยวิธีต่อราคา (สัญลักษณ์ T) และการร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) กับผู้ประกอบการรายใหญ่ (สัญลักษณ์ M)**

โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 4-5 (ปี พ.ศ.2548) การเคหะแห่งชาติ มีแนวทางการจัดทำโครงการแบบร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) (สัญลักษณ์ B) เป็นส่วนใหญ่ สามารถสรุปสาระสำคัญของขั้นตอนการดำเนินงานตามแนวทางในการจัดทำโครงการรูปแบบต่าง ๆ ตามตารางดังนี้

ขั้นตอน ดำเนินการ	โครงการ ระยะที่ 1-2 (2546-2547)	โครงการ ระยะที่ 3 (2548)	โครงการ ระยะที่ 4-5 (2549)	เงื่อนไขของแนวทางการจัดทำ โครงการ (T,M,B)
ช่วงก่อนการก่อสร้าง	1. ครม.อนุมัติ	ครม.อนุมัติ	ครม.อนุมัติ	
	2. ประกาศ TOR	ประกาศ TOR	ประกาศ TOR	
	3.	กรรมการคัดเลือก ผู้ประกอบการขนาดใหญ่		โครงการ (M) มีเงื่อนไข ต้องผ่านการคัดเลือกก่อนเข้าประกวดราคา
	4. เอกชนเสนอโครงการ ย่อย หรือการเคหะ แห่งชาติ จัดหาที่ดิน	ทำ MOU และเอกชน เสนอโครงการย่อย	เอกชนเสนอโครงการ โคเวต้า	โครงการ (T) มีเงื่อนไข ให้เอกชนดำเนินการ และเสนอขายโครงการให้การเคหะแห่งชาติ ในราคาไม่เกิน 420,000 บาทต่อหน่วย โครงการ (B) มีเงื่อนไข ให้เอกชนยื่นเสนอขอร่วมดำเนินการโครงการต่อการเคหะแห่งชาติ โดยกำหนดราคารับซื้อโครงการ 420,000 บาทต่อหน่วย* และวางหลักประกันการเสนอโครงการโดยยังไม่ระบุพื้นที่ก่อสร้าง หรือวางหลักประกันการเสนอโครงการ 5% ของมูลค่าโครงการ โดยยังไม่ระบุพื้นที่ก่อสร้าง *ราคา 420,000 บาทต่อหน่วย ไม่มีการปรับราคาในอายุสัญญา 4 ปี

ขั้นตอน ดำเนินการ	โครงการ ระยะที่ 1-2 (2546-2547)	โครงการ ระยะที่ 3 (2548)	โครงการ ระยะที่ 4-5 (2549)	เงื่อนไขของแนวทางการจัดทำ โครงการ (T,M,B)
5.	กรรมการพิจารณาราย โครงการ	กรรมการพิจารณาราย โครงการ มีการต่อราคา		
6.	เสนอคณะกรรมการ พิจารณาเบื้องต้น	คณะกรรมการพิจารณา เบื้องต้น อนุมัติให้ทำ Pre-sale	คณะกรรมการพิจารณา รายโครงการ	
7.			ลงนามสัญญาโคเวต้า	โครงการ (B) มีหลักเกณฑ์การ ชำระค่าก่อสร้างล่วงหน้า คือเอกชน หรือผู้ประกอบการมีสิทธิเบิกเงิน ล่วงหน้า (Advance Payment) 15% ของมูลค่าโครงการที่จะ ก่อสร้างตามแผนงานก่อสร้าง (เริ่ม มีแผนก่อสร้าง) จากการเคหะ แห่งชาติ โดยเอกชนมี L/G มาวาง เต็มจำนวน หรือวางหลักประกัน ครบตามจำนวน (เงื่อนไขการรับซื้อโครงการหลัง วันที่ 14 ต.ค. 2548)
8.	จัดทำรายละเอียด โครงการ	จัดทำรายละเอียด โครงการ	จัดทำรายละเอียด โครงการ	
9.	การเคหะแห่งชาติ จัดทำ Pre-sale หรือ ประเมินราคาที่ดิน	จัดทำ Pre-sale	เอกชนเสนอโครงการ ย่อย และจัดทำ Pre- sale	โครงการ (T),(M),(B) ทั้ง 3 แนวทาง การจัดทำ Pre-sale จะต้องมียอดจองเป็น 2 เท่าของ หน่วยดำเนินการทั้งหมด
10.			กรรมการ พิจารณาราย โครงการ	
11.	กรรมการเจรจา ต่อราคา		คณะกรรมการ กลั่นกรองพิจารณา โครงการ	
12.	คณะกรรมการ พิจารณาอนุมัติราย โครงการ	คณะกรรมการ พิจารณา อนุมัติรายโครงการ	คณะกรรมการ พิจารณาอนุมัติราย โครงการ	
13.	ลงนามในสัญญา	ลงนามในสัญญา	ทำสัญญาแนบท้าย	โครงการ (B) จะทำการคืน Bid Bond เปลี่ยนเป็น Performance Bond หรือหลักประกันสัญญาที่เอกชนยื่น ต่อเจ้าของโครงการหรือ การเคหะ แห่งชาติ ณ วันทำสัญญา

ขั้นตอน ดำเนินการ	โครงการ ระยะที่ 1-2 (2546-2547)	โครงการ ระยะที่ 3 (2548)	โครงการ ระยะที่ 4-5 (2549)	เงื่อนไขของแนวทางการจัดทำ โครงการ (T,M,B)
14.	โอนที่ดิน	โอนที่ดิน	โอนที่ดิน ⁵²	<p>โครงการ (T) มีหลักเกณฑ์การชำระที่ดิน โดยการเคหะแห่งชาติงวดแรกประมาณ 50-60% เมื่อเอกชน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับ การเคหะแห่งชาติ และอีก 40-50% จ่ายตามงวดงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ (เงื่อนไขการรับซื้อโครงการก่อนวันที่ 14 ต.ค. 2548)</p> <p>โครงการ (B) มีหลักเกณฑ์การชำระที่ดิน โดยการเคหะแห่งชาติชำระค่าที่ดินเต็มจำนวน หรือ 100% ในวันที่ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ แต่มีการหักคืนเงินล่วงหน้า 15% ของมูลค่าที่ดิน (เงื่อนไขการรับซื้อโครงการหลังวันที่ 14 ต.ค. 2548)</p> <p>โครงการ (M) มีหลักเกณฑ์การชำระที่ดิน โดยการเคหะแห่งชาติจะชำระค่าที่ดินงวดแรกประมาณ 60-70% เมื่อเอกชนดำเนินการก่อสร้างไปได้ครึ่งหนึ่ง และอีก 30-40% ทอยจ่ายตามผลงานก่อสร้าง</p>
15.	ผู้ประกอบการขออนุมัติเพื่อก่อสร้างโครงการ	ผู้ประกอบการขออนุมัติเพื่อก่อสร้างโครงการ	ผู้ประกอบการขออนุมัติเพื่อก่อสร้างโครงการ	<p>ในกรณีการรับซื้อโครงการแบบเปิดเสร็จ (Turn Key) ทั้ง 3 แนวทาง เอกชนที่ดำเนินการก่อสร้าง จะต้องดำเนินการ ตั้งแต่การขออนุญาตก่อสร้าง และข้อยกเว้นการจัดทำ EIA ออกแบบและจัดทาสถูก่อสร้าง และดำเนินการก่อสร้าง โดยการเคหะแห่งชาติมีหน้าที่ดูแลและบริหารโครงการก่อสร้างตามระยะเวลาที่กำหนด และดำเนินการเบิกจ่ายเงินให้ผู้ประกอบการได้ครบตามงวดงาน</p>

⁵² พรทิพย์ ดวงวิ้ง. (2553). "การติดตามการดำเนินการแก้ไขปัญหาของการเคหะแห่งชาติ ระหว่างปี 2546-2552: กรณีศึกษา บ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ปรินญาเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต.

ขั้นตอน ดำเนินการ	โครงการ ระยะที่ 1-2 (2546-2547)	โครงการ ระยะที่ 3 (2548)	โครงการ ระยะที่ 4-5 (2549)	เงื่อนไขของแนวทางการจัดทำ โครงการ (T,M,B)
ช่วงระหว่างทำการก่อสร้าง	16. ดำเนินการก่อสร้าง	ดำเนินการก่อสร้าง	ดำเนินการก่อสร้าง	<p>โครงการ (T) มีหลักเกณฑ์การชำระค่าก่อสร้าง</p> <ol style="list-style-type: none"> ชำระค่าก่อสร้างล่วงหน้า 15% ของค่าก่อสร้าง โดยจ่ายให้เมื่อเริ่มดำเนินการก่อสร้าง การชำระค่าก่อสร้างเป็นการจ่ายค่าก่อสร้างตามผลงานที่ตรวจรับในแต่ละงวด โดยหักเงินประกันผลงาน 10% หรือจ่ายค่าก่อสร้าง 90% ของผลงานที่ตรวจรับ และจ่ายอีก 10% เมื่อการก่อสร้างงานเสร็จสมบูรณ์ (เงื่อนไขการรับซื้อโครงการก่อนวันที่ 14 ต.ค. 2548) <p>โครงการ (B) มีหลักเกณฑ์การชำระค่าก่อสร้าง โดย</p> <ol style="list-style-type: none"> จ่ายค่าก่อสร้างตามงวดงานที่ส่งมอบทุก 30 วัน หรือตามความคืบหน้าของงานตามระยะเวลาที่ตกลงกัน (เงื่อนไขการรับซื้อโครงการหลังวันที่ 14 ต.ค. 2548)⁵³
	17. การเคหะแห่งชาติ ควบคุมงานก่อสร้าง	การเคหะแห่งชาติ ควบคุมงานก่อสร้าง หรือเอกชนว่าจ้างที่ปรึกษาหรือผู้ควบคุมงานก่อสร้าง	การเคหะแห่งชาติ ควบคุมงานก่อสร้าง หรือเอกชนว่าจ้างที่ปรึกษาหรือผู้ควบคุมงานก่อสร้าง	การเคหะแห่งชาติ ควบคุมงานก่อสร้าง หรือเอกชนว่าจ้างที่ปรึกษาหรือผู้ควบคุมงานก่อสร้าง




⁵³ สถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง. "โครงการศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาทางการเงิน บ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ." 3 มีนาคม 2551.

⁵⁴ ฝ่ายควบคุมงานก่อสร้าง และประกันคุณภาพ บ. อิตาเลียนไทย ดีเวลอปเม้นต์ จำกัด (มหาชน) "การควบคุมงานก่อสร้าง และระบบคุณภาพ โครงการบ้านเอื้ออาทรแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey)." 17 พฤษภาคม 2549.

ขั้นตอน ดำเนินการ	โครงการ ระยะที่ 1-2 (2546-2547)	โครงการ ระยะที่ 3 (2548)	โครงการ ระยะที่ 4-5 (2549)	เงื่อนไขของแนวทางการจัดทำ โครงการ (T,M,B)
ช่วงระหว่างก่อสร้าง	18. จัดทำรายงานความ คืบหน้า	จัดทำรายงานความ คืบหน้า	จัดทำรายงานความ คืบหน้า	จัดทำรายงานความคืบหน้าของ โครงการ เพื่อให้สามารถเบิก เงินงวดได้ตามแผนงาน
	19. ส่งมอบผลงาน	ส่งมอบผลงาน	ส่งมอบผลงาน	
	20. การเคหะแห่งชาติ ตรวจ รับงานและ เบิกจ่ายเงิน	การเคหะแห่งชาติ ตรวจ รับงานและเบิกจ่ายเงิน	การเคหะแห่งชาติ ตรวจรับงานและเบิก จ่ายเงิน	ในการตรวจรับงานการเคหะ แห่งชาติ ตรวจรับงานและเบิก จ่ายเงินจะมีฝ่ายบริหารการก่อสร้าง หรือฝ่ายพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์ ในปัจจุบันเป็นผู้ดูแลโครงการ และ ในการส่งเบิกงวดงานตามสัญญา นั้นจะมีฝ่ายพัสดุและบริหารงาน ก่อสร้างของ การเคหะแห่งชาติ ตรวจรับงานและเบิกจ่ายเงิน เป็น ผู้ดำเนินการในการส่งเบิกเงินงวด
21. ผู้ประกอบการส่งมอบ โครงการให้การเคหะ แห่งชาติ	ผู้ประกอบการส่งมอบ โครงการให้การเคหะ แห่งชาติ	ผู้ประกอบการส่งมอบ โครงการให้การเคหะ แห่งชาติ	เมื่อการก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จ ฝ่าย บริหารการก่อสร้าง หรือฝ่ายพัฒนา โครงการเชิงพาณิชย์ของการเคหะ แห่งชาติ จะเตรียมแผนการขาย หน่วยที่อยู่อาศัยของโครงการ เพื่อ ทำการบรรจุผู้อยู่อาศัย ⁵⁵	
ช่วงหลังก่อสร้าง	22. บรรจุผู้อยู่อาศัย	บรรจุผู้อยู่อาศัย	บรรจุผู้อยู่อาศัย	ในการคัดเลือกผู้อยู่อาศัยหรือลูกค้า เข้าโครงการบ้านเอื้ออาทรนั้น จะ ดำเนินงานช่วงเริ่มทำการก่อสร้าง โครงการ โดยการเคหะแห่งชาติ ตรวจรับงานและเบิกจ่ายเงิน จะ ทยอยเรียกผู้ลงชื่อจองในช่วง Pre- sale มาทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้าน และชำระค่ามัดจำในรูปการผ่อน ดาวน์เพื่อแสดงความประสงค์ที่จะ ซื้อบ้าน จากนั้นการเคหะแห่งชาติ จะทำเรื่องยื่นขอเสนอขอ Post- finance กับสถาบันการเงิน เครือข่าย ได้แก่ ธนาคารอาคาร สงเคราะห์ (ธอส.) หรือ

⁵⁵ คณะวิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. "รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการติดตามพัฒนาประเมินผลการดำเนินงาน
โครงการพัฒนาระบบบริหารบ้านเอื้ออาทร (PMIS)." 13 มิถุนายน 2552-25 กันยายน 2552.

ขั้นตอน ดำเนินการ	โครงการ ระยะที่ 1-2 (2546-2547)	โครงการ ระยะที่ 3 (2548)	โครงการ ระยะที่ 4-5 (2549)	เงื่อนไขของแนวทางการจัดทำ โครงการ (T,M,B)
ช่วงหลังการก่อสร้าง	บรรจผู้อยู่อาศัย (ต่อ)	บรรจผู้อยู่อาศัย (ต่อ)	บรรจผู้อยู่อาศัย (ต่อ)	ธนาคารอมสิน เพื่อให้ธนาคาร พิจารณาสินเชื่อลูกค้ารายบุคคล ตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยธนาคาร แห่งประเทศไทย กรณีลูกค้าไม่ได้ รับอนุมัติ การเคหะแห่งชาติจะยก เลิกสัญญาจะซื้อจะขาย และจะคืน เงินมัดจำให้ลูกค้า และกรณีที่ลูกค้า ได้รับการอนุมัติ ผู้ซื้อบ้านจะต้องทำ สัญญาเงินกู้กับธนาคาร โดยการ เคหะแห่งชาติต้องประกันการซื้อ คืนลูกหนี้ในช่วงระยะ 5 ปีแรกของ สัญญาเงินกู้ โดยมีเงื่อนไข หาก ลูกค้าผิดนัดชำระหนี้ 3 เดือน ติดต่อกัน การเคหะแห่งชาติจะต้อง ซื้อคืนหน่วยอาศัยทันที และหาก ลูกค้าผ่อนชำระผ่านไป 5 ปี ลูกค้า จึงจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อม ที่ดิน เพื่อจำหน่ายกับทางธนาคาร ต่อไป และการเคหะแห่งชาติจะ ได้รับเงินค่างานยออาศัยนั้นจากทาง ธนาคาร ⁵⁶
	ประเมินผลโครงการ	ประเมินผลโครงการ	ประเมินผลโครงการ	มีมติคณะรัฐมนตรี ให้การเคหะ แห่งชาติ จัดทำรายงานการ ประเมินผลโครงการบ้านเอื้อ อาทร ⁵⁷

-  ช่วงก่อนการก่อสร้างโครงการ
 ช่วงระหว่างการก่อสร้างโครงการ
 ช่วงหลังการก่อสร้างโครงการ

ตารางที่ 15 ขั้นตอนการดำเนินงานตามแนวทางในการจัดทำโครงการ

⁵⁶ ศูนย์ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. "รายงานฉบับสมบูรณ์ การศึกษา
แนวทางการแก้ไขปัญหา การซื้อคืน/ยึดคืนอาคารโครงการบ้านเอื้ออาทร." 19 มิถุนายน 2552.

⁵⁷ การเคหะแห่งชาติ "โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5." 2549.

3.4.2.3 ผู้ประกอบการภาคเอกชน

จากผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ปี 2546-2559 สามารถสรุปแนวทางในการจัดทำโครงการ ที่มีผลต่อผู้ประกอบการภาคเอกชน แบ่งเป็น 3 แนวทาง ดังนี้

การร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) โดยวิธีต่อราคา (สัญลักษณ์ T) คือโครงการที่ผู้ประกอบการภาคเอกชนเสนอโครงการให้การเคหะแห่งชาติ พิจารณออนุมัติโดยราคาค่าก่อสร้างสามารถต่อรองได้ตามจริง แต่ไม่เกิน 420,000 บาทต่อหน่วย จำนวนหน่วยก่อสร้าง 52,579 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 19 ของโครงการ

การร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) กับผู้ประกอบการรายใหญ่ (สัญลักษณ์ M) คือโครงการที่ผู้ประกอบการภาคเอกชนเสนอโครงการให้การเคหะแห่งชาติ พิจารณออนุมัติ โดยราคาค่าก่อสร้างสามารถต่อรองได้ตามจริงแต่ไม่เกิน 420,000 บาทต่อหน่วย จำนวนหน่วยก่อสร้าง 26,352 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 9 ของโครงการ

การร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) (สัญลักษณ์ B) คือโครงการที่ผู้ประกอบการภาคเอกชนยื่นเสนอขอร่วมดำเนินโครงการ โดยวางหลักประกันการเสนอโครงการ โดยกำหนดราคาค่าก่อสร้างในราคา 420,000 บาทต่อหน่วย จำนวนหน่วยก่อสร้าง 157,869 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 56 ของโครงการ

จากข้อมูลข้างต้นพบว่า แนวทางการจัดทำโครงการแบบการร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) เป็นโครงการที่เปิดให้ผู้ประกอบการภาคเอกชนดำเนินการและเสนอขายโครงการให้การเคหะแห่งชาติ สรุปเป็นโครงสร้างต้นทุนโครงการได้ ดังตารางต่อไปนี้

รายละเอียด	รูปแบบอาคาร		
	อาคารชุด	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	บ้านแถว
ราคาที่ได้รับจากผู้ประกอบการ/ประกวดราคา			
• ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน	86,000	78,000	86,000
• ค่าก่อสร้างอาคาร สาธารณูปโภค (รวมราคาที่ดินและค่าก่อสร้าง)	270,000	778,000	270,000
• บวกภาษี กำไร ค่าดำเนินการ 18%	64,000	64,000	64,000
รวมราคาที่ได้รับจากผู้ประกอบการ/ประกวดราคา	420,000	420,000	420,000
ค่าใช้จ่ายส่วนของการเคหะแห่งชาติ			
• ค่าดำเนินการ (ควบคุมงาน/ตรวจงาน)	21,000	21,000	21,000
• ค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 4% (ระยะเวลา 16 เดือน)	1,400	1,400	1,400
• ค่าบริหารชุมชน 5 ปี	15,000	15,000	15,000
รวมค่าใช้จ่ายในส่วนของการเคหะแห่งชาติ	50,000	50,000	50,000
รวมต้นทุนต่อหน่วยทั้งสิ้น	470,000	470,000	470,000
หักเงินอุดหนุนจากรัฐบาล (80,000 บาท/หน่วย)	80,000	80,000	80,000
ราคาขายให้กับประชาชน	390,000	390,000	390,000

ตารางที่ 16 สรุปโครงสร้างต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทร

ประเด็นที่พบจากแนวทางการจัดทำโครงการการร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) ในช่วงก่อนการก่อสร้างโครงการ และระหว่างก่อสร้างโครงการ สามารถสรุปประเด็นสำคัญได้ดังตารางต่อไปนี้

ขั้นตอนการร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond)	ประเด็นที่พบจากแนวทางการจัดทำโครงการ
ช่วงก่อนการก่อสร้างโครงการ	
เอกชนเสนอโครงการโควต้า และพิจารณาขายโครงการ	การพิจารณาคัดเลือกเอกชนหรือผู้ประกอบการเข้าร่วมดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรนั้น การเคหะแห่งชาติ จะพิจารณาจากทุนการจดทะเบียนของผู้ประกอบการ และการวางหลักประกันการเสนอขอร่วมดำเนินโครงการ ซึ่งไม่สามารถถ่วงถ่วงผู้ร่วมดำเนินการที่มีศักยภาพในการดำเนินโครงการที่เหมาะสมได้
ลงนามสัญญาโควต้า	เมื่อผ่านการพิจารณาขั้นต้นและร่วมลงนามสัญญาโควต้า ที่ได้รับ การเคหะแห่งชาติ จะชำระค่าก่อสร้างล่วงหน้า ซึ่งเอกชนหรือผู้ประกอบการมีสิทธิ์เบิกเงินล่วงหน้า 15% ของมูลค่าโครงการได้
เอกชนเสนอโครงการย่อยและจัดทำ Pre-sale	แนวทางการจัดทำโครงการโดยให้เอกชนหรือผู้ประกอบการ เป็นผู้ดำเนินการเองทั้งหมดนับตั้งแต่ลงทุน จัดหาที่ดิน วิเคราะห์และจัดทำรายละเอียดโครงการ จัดทำ Pre-sale และดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ เอกชนหรือผู้ประกอบการ อาจประสบปัญหาในการดำเนินโครงการ อาทิ 1. การจัดหาที่ดินที่เพื่อมาพัฒนาโครงการ อาจมีทำเลที่ไม่เหมาะสม หรือมีทำเลที่ตั้งที่มีการกระจุกตัวกันของโครงการอื่น ๆ อยู่เป็นจำนวนมาก 2. การจัดทำ Pre-sale ไม่สะท้อนความต้องการที่อยู่อาศัยจริง ส่งผลให้เมื่อก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จไม่สามารถบรรจุผู้อาศัยได้ครบตามหน่วยก่อสร้างได้
การโอนที่ดิน	มีหลักเกณฑ์การชำระที่ดิน โดยการเคหะแห่งชาติชำระค่าที่ดินเต็มจำนวนหรือ 100% ในวันที่ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ แต่มีการหักคืนเงินล่วงหน้า 15% ของมูลค่าที่ดินประกอบกับการรับซื้อโครงการในลักษณะเหมาที่รวมราคาที่ดินและราคาก่อสร้างไว้ด้วยกันในราคา 420,000 บาทต่อหน่วย ทำให้สามารถปรับมูลค่าที่ดินให้สูงขึ้นเกินจริง ส่งผลให้การเคหะแห่งชาติต้องรับภาระต้องจ่ายเงินค่าที่ดินที่มีมูลค่าสูงตามไป
ช่วงระหว่างก่อสร้างโครงการ	
เริ่มดำเนินการก่อสร้าง	เนื่องจากระยะเวลาก่อสร้างเฉลี่ยแต่ละโครงการประมาณ 14-18 เดือน ด้วยระยะเวลาเช่นนี้ จะต้องใช้เทคนิคการก่อสร้างเทคโนโลยีขั้นสูง ส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างของผู้ประกอบการสูงขึ้น และหากใช้ระบบการก่อสร้างแบบดั้งเดิม จะต้องมีการบริหารจัดการที่ดี และใช้แรงงานจำนวนมาก เพื่อให้งานแล้วเสร็จตามระยะเวลาที่กำหนด ด้วยข้อจำกัดเหล่านี้ อาจก่อให้เกิดปัญหา ซึ่งประเด็นที่พบจากแนวทางการจัดทำโครงการ เช่น ปัญหาการบริหารจัดการ การขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือการขาดแคลนแรงงาน หรือวัสดุก่อสร้าง

ตารางที่ 17 ประเด็นที่พบจากแนวทางการจัดทำโครงการ โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond)

3.4.2.4 ผู้อยู่อาศัย

ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์ การดำเนินการประสานระหว่าง ผู้อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ และสถาบันการเงิน พบว่า จากขั้นตอนการจัดทำโครงการในส่วนของโครงการบรรจุ และคัดเลือกผู้อยู่อาศัยหรือลูกค้าเข้าโครงการบ้านเอื้ออาทรนั้น จะดำเนินงานช่วงเริ่มทำการก่อสร้างโครงการ โดยการเคหะแห่งชาติ จะทยอยเรียกผู้ลงชื่อจองในช่วง Pre-sale มาทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้าน และชำระค่ามัดจำในรูปการผ่อนค่างวดเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะซื้อบ้าน จากนั้นการเคหะแห่งชาติ จะทำเรื่องยื่นขอเสนอขอ Post-finance กับสถาบันการเงินเครือข่าย ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) หรือธนาคารออมสิน เพื่อให้ธนาคารพิจารณาสินเชื่อลูกค้ารายบุคคล ตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

กรณีลูกค้าไม่ได้รับอนุมัติ การเคหะแห่งชาติ จะยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย และคืนเงินมัดจำให้ลูกค้า และกรณีที่ลูกค้าได้รับการอนุมัติ ผู้ซื้อบ้านจะต้องทำสัญญาเงินกู้กับธนาคาร โดยการเคหะแห่งชาติ ต้องประกันการซื้อคืนลูกหนี้ในช่วงระยะ 5 ปีแรกของสัญญาเงินกู้ โดยมีเงื่อนไข หากลูกค้าผิดนัดชำระหนี้ 3 เดือนติดต่อกับการเคหะแห่งชาติ จะต้องซื้อคืนหน่วยอาศัยทันที และหากลูกค้าผ่อนชำระผ่านไป 5 ปี ลูกค้าจึงจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดิน เพื่อจำหน่ายกับทางธนาคารต่อไป และการเคหะแห่งชาติจะได้รับเงินค่าหน่วยอาศัยนั้นจากทางธนาคาร

ซึ่งประเด็นที่พบจากการดำเนินการประสานงานระหว่าง ผู้อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ และสถาบันการเงิน คือ การขาดความรู้ความเข้าใจในเงื่อนไขการชำระเงิน นำไปสู่การผิดชำระหนี้และถูกยึดคืน การไม่ได้รับข้อมูลเพียงพอจากสถาบันการเงิน และการเคหะแห่งชาติ ไม่ได้ให้ความรู้เกี่ยวกับขั้นตอนการชำระหนี้เท่าที่ควรและยังมีประเด็นอื่น ๆ ที่เกิดจากตัวผู้ซื้อโครงการเอง เช่น ปัญหาเรื่องรายได้ที่ไม่แน่นอน หรือขาดแหล่งเงินกู้ฉุกเฉินในระบบ เป็นต้น⁵⁸

ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์ ความต้องการของผู้อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร เนื่องจาก การเคหะแห่งชาติได้รับนโยบายให้ดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัย โครงการบ้านเอื้ออาทร ภายใต้วัตถุประสงค์เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยให้แก่กลุ่มประชากรเป้าหมายผู้มีรายได้น้อย โดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ชุมชนมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่จำเป็น ในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้ในการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ดังนั้นประเด็นสำคัญสำหรับผู้อยู่อาศัย คือ บ้านจะต้องมีความแข็งแรงและได้มาตรฐาน ส่งผลให้มีความปลอดภัยต่อการดำเนินชีวิต ได้รับความสะดวกสบายจากระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการในโครงการ และภายในโครงการมีความปลอดภัย สามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่โครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

⁵⁸ ศูนย์ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. "รายงานฉบับสมบูรณ์ การศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหา การซื้อคืน/ยึดคืนอาคารโครงการบ้านเอื้ออาทร." 19 มิถุนายน 2552.

3.4.3 สรุปผลการศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตพื้นที่ตะวันตก จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) มีแนวทางการจัดทำโครงการ การร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) หน่วยในการดำเนินการก่อสร้างรวม 1,144 หน่วย แบ่งออกเป็น โครงการในระยะที่ 1 จำนวน 492 หน่วย และโครงการในระยะที่ 2 จำนวน 652 หน่วย ซึ่งประเด็นที่พบจากขั้นตอนการดำเนินโครงการแบ่งได้เป็น 3 ช่วง ได้แก่

3.4.3.1 ช่วงก่อนการก่อสร้างโครงการ

แนวทางการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) อยู่ภายใต้ แผนงานโครงการเอื้ออาทรระยะที่ 5 เป็นโครงการที่มีการดำเนินการในรูปแบบการร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) โดยการเคหะแห่งชาติ รับซื้อโครงการจากผู้ประกอบการภาคเอกชน ห้างหุ้นส่วนจำกัด เอ็น.เค.เค ก่อสร้าง ที่เสนอขายอาคารที่พักอาศัย บ้านแฝด 2 ชั้น ขนาด 21 ตารางวา ในราคาหน่วยละ 420,000 บาท จำนวน 1,144 หน่วย รวมมูลค่าโครงการทั้งสิ้น 480,640,000.00 บาท แบ่งเป็น 2 ระยะในการดำเนินการก่อสร้าง คือ ระยะที่ 1 จำนวน 492 หน่วย มูลค่าโครงการ 206,640,000.00 บาท และ ระยะที่ 2 จำนวน 602 หน่วย มูลค่าโครงการ 273,840,000.00 บาท (*มูลค่าโครงการ = ราคาที่ดิน+ราคาค่าก่อสร้าง)

ซึ่งการดำเนินโครงการรูปแบบดังกล่าว มีเงื่อนไขการดำเนินการสอดคล้องกับขั้นตอนการดำเนินโครงการหลักๆ คือ เอกสารเสนอโครงการแบบโคเวต้า ผู้ประกอบการที่ยื่นขอเข้าร่วมดำเนินการ จะต้องวางหลักประกันการเสนอโครงการ 5% ของมูลค่าโครงการ ซึ่งเงื่อนไขนี้ใช้เป็นข้อพิจารณาของการเคหะแห่งชาติ ในการคัดเลือกผู้ประกอบการภาคเอกชน เข้ามาดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรในพื้นที่ต่าง ๆ รวมถึงโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ซึ่งการพิจารณาเงื่อนไขของการเคหะแห่งชาติ ในลักษณะดังกล่าว เป็นการพิจารณา คัดกรองผู้ประกอบการเงื่อนไขแรก ภายใต้การปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการคัดเลือกที่เน้นการคัดเลือกผู้ประกอบการเพื่อรองรับจำนวนหน่วยการก่อสร้างในระยะที่ 5 ที่ต้องดำเนินการก่อสร้างโครงการที่เหลือเป็นจำนวนมาก สอดคล้องกับจำนวนหน่วยก่อสร้างจากนโยบายที่กำหนด ซึ่งอาจไม่ใช้เงื่อนไขเดียวในการพิจารณาคัดกรองผู้ประกอบการภาคเอกชนที่มีประสิทธิภาพในเข้าร่วมดำเนินโครงการเท่าที่ควร อาจต้องพิจารณาจากผลงานที่ผ่านมา หรือชื่อเสียงที่เป็นยอมรับ ควบคู่กับการพิจารณาผู้ประกอบการเบื้องต้น

หลังจากพิจารณารายโครงการ หรือทำสัญญาร่วมดำเนินโครงการระหว่างภาคเอกชน การเคหะแห่งชาติ จะจ่ายเงินล่วงหน้าร้อยละ 15 ของมูลค่าโครงการที่การเคหะแห่งชาติ รับซื้อ ในกรณีที่ผู้ประกอบการมีแผนการก่อสร้างโครงการ และผู้ประกอบการต้องจัดทำ Pre-sale ที่ต้องมียอดจองเป็น 2 เท่าของหน่วยดำเนินการก่อสร้าง

ขั้นตอนการโอนที่ดิน การเคหะแห่งชาติ จะมีการจ่ายค่าที่ดินเต็มจำนวน (100%) ให้กับผู้ประกอบการทันทีที่โอนกรรมสิทธิ์ให้การเคหะแห่งชาติ ซึ่งโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) มีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่ 25 สิงหาคม 2551 จำนวน 106 ไร่ 0 งาน 70 ตารางวา ในราคาไร่ละ 600,000 บาท มูลค่าที่ดินรวม 63,705,000 บาท แบ่งเป็น ระยะที่ 1 จำนวนที่ดิน 52 ไร่ 2 งาน 08 ตาราง

วา มูลค่าที่ดิน 31,512,000.000 บาท และระยะที่ 2 จำนวนที่ดิน 53 ไร่ 2 งาน 62 ตารางวา มูลค่าที่ดิน 32,193,000.000 บาท

มูลค่าการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ประกอบด้วย ระยะที่ 1 มูลค่าการก่อสร้าง 175,128,000.00 บาท และ ระยะที่ 2 มูลค่าการก่อสร้าง 246,647,000.00 บาท รวมมูลค่าการก่อสร้างโครงการ 416,775,000.00 บาท

3.4.3.2 ช่วงระหว่างการก่อสร้างโครงการ

ผู้ประกอบการภาคเอกชนเดิมคือ ห้างหุ้นส่วนจำกัด เอ็น.เค.เค. ก่อสร้าง เริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการ 26 สิงหาคม 2551 ถึง 4 มีนาคม 2555 รวมระยะเวลาการก่อสร้างโครงการ 1,266 วัน มีความก้าวหน้าของโครงการก่อสร้าง ร้อยละ 74.37 ของการดำเนินโครงการในระยะที่ 1 และมีการก่อสร้างในระยะที่ 2 บางส่วนควบคู่กัน และต่อมาเกิดการทบทวนการปรับลดหน่วยดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทร เหลือ 281,556 หน่วย ตามมติคณะรัฐมนตรีปี 2552 โดยโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) เป็นหนึ่งในโครงการที่ถูกปรับหน่วยระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการที่อยู่ในสัญญา จากเดิมที่มีหน่วยก่อสร้าง ในระยะที่ 1 จำนวน 492 หน่วย และระยะที่ 2 จำนวน 602 หน่วย ถูกปรับลดหน่วยเหลือเพียงให้ก่อสร้างในระยะที่ 1 จำนวน 492 หน่วยเท่านั้น แต่ตามข้อมูลรายงานสถานะการดำเนินการก่อสร้างโครงการในปี 2553-2554 ยังคงมีการดำเนินการก่อสร้างโครงการในระยะที่ 2 บางส่วนต่อ โดยมีความก้าวหน้าของโครงการก่อสร้าง ร้อยละ 33.67 จึงทำให้เกิดเป็น Sunk Cost กับการเคหะแห่งชาติ ที่ยังไม่มียุทธศาสตร์ในการดำเนินโครงการต่อในปัจจุบัน ซึ่งทำให้เกิดพื้นที่รกร้างภายในโครงการ และทัศนียภาพที่ไม่สวยงาม และความปลอดภัยต่อผู้อาศัยในโครงการ

ประเด็นที่พบจากการดำเนินการก่อสร้างคือ การปรับขยายเวลาของผู้ประกอบการในการดำเนินการก่อสร้างโครงการ นานถึง 1,266 วัน ซึ่งระยะเวลาที่กำหนดในสัญญามีการดำเนินการก่อสร้างโครงการ 14 เดือน หรือ 420 วัน ซึ่งการขยายเวลาของผู้ประกอบการ มีระยะการดำเนินการสูงเป็น 3 เท่าของระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา และยังไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ และโดยส่วนใหญ่ในการขอขยายระยะเวลาการก่อสร้างหรือการต่อสัญญาหลังสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญา โดยเฉลี่ยจะต่อสัญญาประมาณ 6 เดือน เท่านั้น ซึ่งอาจเป็นสาเหตุที่ทำให้ การเคหะแห่งชาติทำการระงับการก่อสร้างโครงการ และยกเลิกสัญญา ในวันที่ 1 เมษายน 2556 เนื่องจากมีการขยายเวลาการดำเนินโครงการที่นานเกินไป

และในปี 2558 การเคหะแห่งชาติจัดหาผู้รับจ้างรายใหม่ ห้างหุ้นส่วนจำกัด ซี.เค. คอนสตรัคชั่น (2007) เพื่อดำเนินการก่อสร้างโครงการต่อในระยะที่ 1 (ส่วนที่เหลือ) ให้แล้วเสร็จ โดยมีระยะเวลาในการดำเนินการก่อสร้างตามสัญญาในวันที่ 21 มีนาคม 2558 ถึง 15 เมษายน 2559 รวมระยะเวลาในการก่อสร้าง 390 วัน มูลค่าโครงการ 93,545,629.80 บาท และมีการขอขยายเวลาหลังสิ้นสุดระยะเวลาในสัญญา ประมาณ 5 เดือน จึงดำเนินการแล้วเสร็จ โดยระหว่างการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติจะควบคุมและกำกับดูแลการก่อสร้างโครงการ จัดทำรายงานความคืบหน้า ตรวจสอบงาน และเบิกจ่ายเงินจนสิ้นสุดการดำเนินการก่อสร้าง และผู้ประกอบการส่งมอบโครงการให้กับการเคหะแห่งชาติ รวมทั้งผู้ประกอบการจะต้องประกันผลงานหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ 2 ปี

3.4.3.3 ช่วงหลังการก่อสร้างโครงการ

การเคหะแห่งชาติทำการคัดเลือกผู้อยู่อาศัยหรือลูกค้าเข้าโครงการ จากการจอง Pre-sale ในช่วงก่อนการก่อสร้างโครงการ มาทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านและชำระค่ามัดจำ จำนวน 6,000 บาท หรือ ชำระเงินมัดจำในรูปแบบผ่อนดาวน์ เพื่อแสดงความประสงค์ที่จะซื้อบ้านโดยโครงการมีการเรียกเก็บค่ามัดจำ หน่วยโครงการช่วงปี 2553 ซึ่งโครงการมีการดำเนินการก่อสร้าง ก้าวหน้าถึง 53.59% หลังจากชำระค่ามัดจำทั้งหมดในวันทำสัญญา จำนวน 6,000 บาท การเคหะแห่งชาติจะประสานงานดำเนินการจัดส่งเอกสาร เพื่อยื่นขอสินเชื่อรายย่อยต่อไป

เนื่องจากโครงการมีการขยายเวลาการดำเนินการก่อสร้าง และเปลี่ยนผู้ประกอบการใหม่ ทำให้โครงการมีการดำเนินการให้แล้วเสร็จ เกิดความล่าช้า มีการส่งมอบบ้านให้ผู้ซื้อ วันที่ 12 มิถุนายน 2559 และมีการปรับราคา จากเงื่อนไขเดิม ราคาซื้ออยู่ที่ 370,000 บาทต่อหน่วย ถูกปรับสูงถึง 650,000 บาทต่อหน่วย ราคา ณ วันที่ 6 กรกฎาคม 2558

จากการศึกษาและวิเคราะห์ภาพรวมโครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้น พบว่า กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร ประกอบไปด้วย 4 กลุ่ม ได้แก่ รัฐบาล กับการกำหนดนโยบายโครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติ ในฐานะเจ้าของโครงการ ผู้ประกอบการภาคเอกชน ที่ร่วมดำเนินการ และผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยผู้ศึกษาจะทำการ ค้นหาคำตอบ ปัจจัยที่ส่งผลต่อคุณภาพของโครงการบ้านเอื้ออาทร จากแนวทางและขั้นตอนการดำเนินโครงการของบุคคล 3 กลุ่ม คือ การเคหะแห่งชาติ และผู้ประกอบการภาคเอกชน ในการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร และประเมินหรือวัดคุณภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จากกรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตพื้นที่ตะวันตก จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ผ่านกลุ่มผู้อยู่อาศัย ว่ามีความสอดคล้องต่อนโยบายของรัฐบาล และเป้าหมายของโครงการที่วางไว้หรือไม่

บทที่ 4

ผลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และสำรวจกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ โครงการบ้านเอื้ออาทร

การศึกษาเรื่อง“ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการก่อสร้างที่พักอาศัย: กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตพื้นที่ตะวันตก การเคหะแห่งชาติ” ได้แบ่งเนื้อหาการวิเคราะห์ และสรุปผลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และสำรวจโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ตามลำดับดังนี้

สัมภาษณ์กลุ่มบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 3 กลุ่ม ได้แก่ บุคลากรของการเคหะแห่งชาติ ผู้ประกอบการภาคเอกชน และผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

สำรวจโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ช่วงระหว่างดำเนินการก่อสร้าง และ หลังดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ

ผลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และการสำรวจโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

4.1 การสัมภาษณ์กลุ่มบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร

4.1.1 โครงสร้างแบบสัมภาษณ์ บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร

โครงสร้างแบบสัมภาษณ์ บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร แบ่งการสัมภาษณ์เป็น 3 ส่วนหลัก คือ ช่วงก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งนำขั้นตอนการดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ในแต่ละช่วงที่สัมพันธ์กับกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ได้แก่ บุคลากรของการเคหะแห่งชาติ ผู้ประกอบการภาคเอกชน และผู้อยู่อาศัยในโครงการ โดยสรุปเป็นตาราง ได้ดังนี้

บุคลากรการเคหะแห่งชาติ	ผู้ประกอบการภาคเอกชน	ผู้อยู่อาศัย
ผู้อำนวยการ/ผู้บริหารและควบคุมโครงการ/ ฝ่ายจัดการทรัพย์สิน และบริหารชุมชน	ผู้ประกอบการก่อสร้างโครงการ	ผู้อยู่อาศัยโครงการแก่งเสี้ยน
■ ช่วงก่อนการก่อสร้าง	■ ช่วงก่อนการก่อสร้าง	
1. สัญญาว่าจ้างและเงื่อนไขรูปแบบการ ดำเนินโครงการแบบ Bid Bond หรือ รูปแบบที่เสนอการว่าจ้างต่อ ผู้ประกอบการ	1. สัญญาว่าจ้างและเงื่อนไขรูปแบบการ ดำเนินโครงการแบบ Bid Bond หรือรูปแบบที่ได้รับการว่าจ้างจาก การเคหะแห่งชาติ	
2. ขั้นตอนการเสนอโครงการย่อย	2. ขั้นตอนการเสนอโครงการย่อย	
<ul style="list-style-type: none"> ● การจัดหาพื้นที่โครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> ● การจัดหาพื้นที่โครงการ 	
<ul style="list-style-type: none"> ● การกำหนดแผน การดำเนินการ 	<ul style="list-style-type: none"> ● การกำหนดแผน การดำเนินการ 	

บุคลากรการเคหะแห่งชาติ	ผู้ประกอบการภาคเอกชน	ผู้อยู่อาศัย
ผู้อำนวยการ/ผู้บริหารและควบคุมโครงการ/ ฝ่ายจัดการทรัพย์สิน และบริหารชุมชน	ผู้ประกอบการก่อสร้างโครงการ	ผู้อยู่อาศัยโครงการแก่งเสี้ยน
<ul style="list-style-type: none"> ● การจัดทำรายละเอียดโครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> ● การจัดทำรายละเอียดโครงการ 	
<ul style="list-style-type: none"> ● การเสนอเทคนิค หรือเทคโนโลยีในการก่อสร้าง 	<ul style="list-style-type: none"> ● การเสนอเทคนิค หรือเทคโนโลยีในการก่อสร้าง 	
3. การจัดทำ Pre-sale	3. การจัดทำ Pre-sale	
4. การพิจารณาอนุมัติโครงการ	4. การพิจารณาอนุมัติโครงการ	
5. การโอนที่ดินและดำเนินการก่อสร้าง	5. การโอนที่ดินและดำเนินการก่อสร้าง	
6. การพิจารณาเบิกจ่ายเงินว่าจ้าง หลังจากได้รับการพิจารณาอนุมัติ โครงการจากการเคหะแห่งชาติ	7. การพิจารณาเบิกจ่ายเงินว่าจ้าง หลังจากได้รับการพิจารณาอนุมัติ โครงการจากการเคหะแห่งชาติ	
■ ช่วงระหว่างการก่อสร้าง	■ ช่วงระหว่างการก่อสร้าง	
1. ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อ การก่อสร้าง โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัด กาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)	1. ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อ การก่อสร้าง โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัด กาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)	
<ul style="list-style-type: none"> ● (ปัจจัยที่ 2_ด้านการเงิน) 	<ul style="list-style-type: none"> ● (ปัจจัยที่ 2_ด้านการเงิน) 	
<ul style="list-style-type: none"> ● (ปัจจัยที่ 3_ด้านวิธีการ ปฏิบัติงาน) 	<ul style="list-style-type: none"> ● (ปัจจัยที่ 3_ด้านวิธีการ ปฏิบัติงาน) 	
<ul style="list-style-type: none"> ● (ปัจจัยที่ 4_ด้านเอกสาร) 	<ul style="list-style-type: none"> ● (ปัจจัยที่ 4_ด้านเอกสาร) 	
<ul style="list-style-type: none"> ● (ปัจจัยที่ 5_ด้านวัสดุ) 	<ul style="list-style-type: none"> ● (ปัจจัยที่ 5_ด้านวัสดุ) 	
<ul style="list-style-type: none"> ● (ปัจจัยที่ 6_ด้านสถานที่) 	<ul style="list-style-type: none"> ● (ปัจจัยที่ 6_ด้านสถานที่) 	
<ul style="list-style-type: none"> ● (ปัจจัยที่ 7_ด้านเวลา) 	<ul style="list-style-type: none"> ● (ปัจจัยที่ 7_ด้านเวลา) 	
<ul style="list-style-type: none"> ● (ปัจจัยที่ 8_ด้านการสื่อสาร) 	<ul style="list-style-type: none"> ● (ปัจจัยที่ 8_ด้านการสื่อสาร) 	
(ปัจจัยอื่น ๆ)	(ปัจจัยอื่น ๆ)	
■ ช่วงหลังการก่อสร้าง	■ ช่วงหลังการก่อสร้าง	■ ช่วงหลังการก่อสร้าง
1. ขั้นตอนการประสานงานระหว่าง การ เคหะแห่งชาติ สถาบันการเงินและผู้ซื้อ หน่วยอาศัยในโครงการ	1. ปัญหาและอุปสรรค ช่วงหลังก่อสร้าง โครงการแล้วเสร็จหลังส่งมอบ โครงการ และแนวทางการแก้ไข	1. ขั้นตอนการประสานงานระหว่าง การเคหะแห่งชาติ สถาบันการเงิน และผู้ซื้อ หน่วยอาศัยในโครงการ
<ul style="list-style-type: none"> ● เงื่อนไข หลักเกณฑ์ในการจอง หน่วยอาศัย 		<ul style="list-style-type: none"> ● เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ในการจองหน่วยอาศัย
<ul style="list-style-type: none"> ● ปัญหาและอุปสรรคจากการ ดำเนินงานเมื่อโครงการขยายเวลา ก่อสร้าง/การส่งมอบหน่วยอาศัย 		<ul style="list-style-type: none"> ● ความสะดวกสบายในการรับ บริการ และการดำเนินการซื้อหน่วย อาศัยในโครงการ
<ul style="list-style-type: none"> ● การบริหารชุมชน ของการเคหะแห่งชาติ 		<ul style="list-style-type: none"> ● ประโยชน์จากการบริหาร ชุมชนของการเคหะแห่งชาติ

บุคลากรการเคหะแห่งชาติ	ผู้ประกอบการภาคเอกชน	ผู้อยู่อาศัย
ผู้อำนวยการ/ผู้บริหารและควบคุมโครงการ/ ฝ่ายจัดการทรัพย์สิน และบริหารชุมชน	ผู้ประกอบการก่อสร้างโครงการ	ผู้อยู่อาศัยโครงการแก่งเสี้ยน
		2. ลักษณะทางกายภาพหน่วยอาศัย
		<ul style="list-style-type: none"> • ความเรียบร้อย ความแข็งแรง และได้มาตรฐานหน่วยอาศัย
		<ul style="list-style-type: none"> • ระบบสาธารณูปโภค/ สาธารณูปการ
		<ul style="list-style-type: none"> • ความปลอดภัยในการอยู่อาศัย
		<ul style="list-style-type: none"> • การใช้ประโยชน์จากพื้นที่โครงการ
		<ul style="list-style-type: none"> • ข้อเสนอแนะอื่น ๆ
		3. การตัดสินใจเลือกซื้อหน่วยอาศัย
		<ul style="list-style-type: none"> • (ปัจจัยที่ 2_ด้านการเงิน)
		<ul style="list-style-type: none"> • (ปัจจัยที่ 3_ด้านวิธีการปฏิบัติงาน)
		<ul style="list-style-type: none"> • (ปัจจัยที่ 4_ด้านเอกสาร)
		<ul style="list-style-type: none"> • (ปัจจัยที่ 5_ด้านวัสดุ)
		<ul style="list-style-type: none"> • (ปัจจัยที่ 6_ด้านสถานที่)
		<ul style="list-style-type: none"> • (ปัจจัยที่ 7_ด้านเวลา)
		<ul style="list-style-type: none"> • (ปัจจัยที่ 8_ด้านการสื่อสาร)
		(ปัจจัยอื่น ๆ)

ตารางที่ 18 โครงสร้างแบบสัมภาษณ์

4.1.2 สัมภาษณ์บุคลากรของการเคหะแห่งชาติโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

4.1.2.1 ผู้อำนวยการกองบริหารโครงการ ฝ่ายพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร

หัวข้อที่ 1 ช่วงก่อนการก่อสร้างโครงการ

รูปแบบการดำเนินงาน กับปัญหาและอุปสรรคที่พบในโครงการบ้านเอื้ออาทร

เดิมโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) อยู่ภายใต้แผนงานโครงการบ้านเอื้ออาทรในระยะที่ 5 เป็นโครงการในการดูแลของกองผลิตและก่อสร้าง 3 ฝ่ายบริหารโครงการ 1 การเคหะแห่งชาติ ที่มีรูปแบบการดำเนินโครงการ การร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) มีเงื่อนไขการดำเนินการโดยให้ผู้ประกอบการภาคเอกชน เสนอขายโครงการให้กับ การเคหะแห่งชาติ ผู้ประกอบการต้องจัดหาที่ดิน พร้อมสิ่งก่อสร้าง โดยมีฝ่ายวัสดุและบริหารโครงการก่อสร้าง (พค.) ทำหน้าที่วิเคราะห์และกำหนดเงื่อนไขการดำเนินการ จัดทำ TOR ของรูปแบบการร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) และใช้เป็นเอกสารในการดำเนินการร่วมกันระหว่างผู้ประกอบการและการเคหะแห่งชาติ และเมื่อผู้ประกอบการผ่านการพิจารณา

และอนุมัติให้ดำเนินการก่อสร้างโครงการ ฝ่ายบริหารการก่อสร้าง กองผลิตและก่อสร้าง 3 ฝ่ายบริหารโครงการ 1 การเคหะแห่งชาติ มีหน้าที่บริหารโครงการ ให้เป็นไปตามรูปแบบสัญญาการจัดซื้อจัดจ้างโครงการในลักษณะที่กำหนดไว้

ต่อมาเมื่อโครงการประสบปัญหาความล่าช้าในการก่อสร้าง อีกทั้งหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติ ประเมินผลการดำเนินการก่อสร้างของผู้ประกอบการว่าไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่กำหนดได้ จึงทำการระงับการก่อสร้างโครงการและ ทำการจัดจ้างผู้ประกอบการรายใหม่เพื่อเข้ามาดำเนินการก่อสร้างต่อให้แล้วเสร็จ โดยการเคหะแห่งชาติ ฝ่ายบริหารโครงการก่อสร้าง ซึ่งในปัจจุบันคือ กองบริหารโครงการ 9 ฝ่ายพัฒนาโครงการ 3 ได้ทำการวิเคราะห์ ประเมินโครงการ และจัดทำรายละเอียดโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ในส่วนที่เหลือ เพื่อใช้เป็นเอกสารประกอบการจัดซื้อจัดจ้างแก่ผู้ประกอบการรายใหม่ที่จะเข้ามาประมูลและดำเนินการก่อสร้างต่อในส่วนที่เหลือให้แล้วเสร็จ ในรูปแบบการประกวดราคาด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ (E-Auction) หรือการจัดซื้อจัดจ้างแบบประกวดราคาตามระเบียบกรมบัญชีกลาง เพื่อดำเนินการก่อสร้างโครงการดังกล่าวให้แล้วเสร็จ

หัวข้อที่ 2 ช่วงระหว่างก่อสร้างโครงการ

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ ในการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร

ผู้ให้การสัมภาษณ์ ให้ความคิดเห็นต่อการดำเนินการก่อสร้างโครงการให้ประสบความสำเร็จ คือในการดำเนินการก่อสร้างโครงการหนึ่ง ปัจจัยพื้นฐานในการบริหารจัดการโครงการก่อสร้าง ประกอบไปด้วย ด้านการเงิน แรงงาน และวัสดุ นั้น หากผู้ประกอบการมีการบริหารโครงการก่อสร้างทั้ง 3 องค์ประกอบที่ดี ย่อมทำให้โครงการประสบความสำเร็จลุล่วง และเป็นไปตามแผนการดำเนินการก่อสร้างที่กำหนดได้

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ ในการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรโครงการนี้คือ ปัญหาด้านกายภาพของที่ตั้งโครงการ สภาพพื้นที่ที่เป็นที่ราบเชิงเขา ได้พื้นดินประกอบไปด้วยหินขนาดใหญ่เป็นจำนวนมาก ทำให้ต้องใช้เครื่องจักรหนักในการเปิดหน้าดิน และทำลายหินสำหรับการก่อสร้างโครงการ ซึ่งต่างจากการก่อสร้างโครงการที่มีสภาพพื้นดินแบบทั่วไปที่ง่ายต่อการปรับที่เพื่อก่อสร้างโครงการ ทางหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติได้ทำการพิจารณา และประเมินสถานการณ์การก่อสร้างที่มีข้อจำกัดและอุปสรรคในการก่อสร้างที่ไม่สามารถบริหารงานให้เป็นไปตามแผนการดำเนินการที่กำหนดไว้ได้ จึงอนุมัติให้ปรับแผนการดำเนินการ โดยขยายเวลาการก่อสร้างออกไป และช่วยเหลือผู้ประกอบการโดยขดเคยการขยายเวลาการก่อสร้างตามนโยบายของรัฐ เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนให้กับผู้ประกอบการอีกทางหนึ่ง

และปัญหาที่สืบเนื่องต่อมาคือเมื่ออนุมัติขยายเวลาในการก่อสร้างแล้ว พบว่า ผู้ประกอบการยังไม่สามารถดำเนินโครงการให้แล้วเสร็จได้ จึงต้องบอกเลิกสัญญา แล้วดำเนินการจัดหาผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาดำเนินโครงการในส่วนที่เหลือแทน ทำให้หน่วยงานของการเคหะแห่งชาติต้องเริ่มกระบวนการดำเนินงานอีกครั้ง โดยทำการวิเคราะห์ และประเมินผลการก่อสร้างที่ค้างค้างจากการดำเนินการก่อสร้างที่ดำเนินการไม่แล้วเสร็จ จัดทำรายละเอียดโครงการในส่วนที่เหลือ เพื่อทำการจัดจ้างผู้ประกอบการรายใหม่ดำเนินโครงการต่อจนแล้วเสร็จ จึงทำให้โครงการนี้มีขั้นตอนการดำเนินการสำหรับการเตรียมการก่อสร้างโครงการในส่วนที่เหลืออีกครั้ง ซึ่งต้องอาศัยบุคลากรของหน่วยงานการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการในการ

จัดทำรายละเอียดโครงการในส่วนที่เหลือ จนกระทั่งถึงขั้นตอนการสรรหาผู้ประกอบการเพื่อเข้ามาดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ จากกระบวนการดังกล่าวทำให้ หน่วยงานของการเคหะแห่งชาติต้องจัดหาบุคลากรในการรับผิดชอบกระบวนการที่กล่าวมากับการดำเนินงานในโครงการนี้อีกครั้ง และต้องยืดระยะเวลาการก่อสร้างที่ดำเนินการค้างไว้เพื่อสรรหาผู้ประกอบการเข้ามาร่วมดำเนินการก่อสร้างโครงการให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนด

เมื่อแบ่งตามหัวข้อปัจจัยในการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) พบว่า

ปัจจัยด้านการเงิน ในส่วนของหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ มีการตรวจรับผลงานตามเงื่อนไขที่กำหนด และผู้ประกอบการสามารถเบิกจ่ายเงินงวดได้ตามงวดงานได้ทันทีที่ผ่านการตรวจรับผลงาน จากฝ่ายบริหารงานก่อสร้างของหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ จึงมีความเห็นว่าการเบิกจ่ายเงินของการเคหะแห่งชาติต่อผู้ประกอบการ นั้นไม่มีความล่าช้า และไม่ใช่อุปสรรคต่อการดำเนินการก่อสร้าง

ปัจจัยด้านวิธีการปฏิบัติงาน เมื่อเกิดปัญหาและอุปสรรคในการก่อสร้างโครงการ หน่วยงานของการเคหะแห่งชาติ และผู้ประกอบการที่รับผิดชอบดำเนินโครงการ จะร่วมแก้ไขปัญหาาร่วมกัน เช่นในกรณี ก่อสร้างประเภท หอพักงานวิศวกรรมโยธา ประเภทถนน ค.ส.ล. และงานระบบระบายน้ำ เมื่อพบอุปสรรคในการดำเนินโครงการ ฝ่ายบริหารงานก่อสร้างของการเคหะแห่งชาติ จะทำการวิเคราะห์ถึงสาเหตุและวางแผนแก้ไขปัญหาให้กับผู้ประกอบการภายใต้ขอบเขตของสัญญาการว่าจ้าง เพื่อให้การดำเนินการก่อสร้างดำเนินการต่อไปได้

ซึ่งโครงการนี้ประสบปัญหา และอุปสรรคที่เห็นได้อย่างชัดเจน คือในส่วนของ ปัญหาด้านกายภาพของที่ตั้งโครงการ ที่ได้พื้นดินประกอบไปด้วยหินขนาดใหญ่เป็นจำนวนมาก เป็นงานที่ไม่สามารถประเมินได้ด้วยตาเปล่า ส่งผลต่อการปฏิบัติงานการก่อสร้างโครงการ ซึ่งทางหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติได้ทำการพิจารณา และพบว่า เป็นอุปสรรคที่แท้จริงในการก่อสร้างโครงการ จึงมีการช่วยเหลือและแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยการอนุมัติให้มีการขยายเวลาการก่อสร้างออกไป

ปัจจัยด้านเอกสาร ในการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร มีการบริหารสัญญาให้เป็นไปตามข้อกำหนด ประกอบด้วยเอกสารแบบก่อสร้าง วัสดุ งานเบิกจ่ายเงินงวดตามการส่งมอบผลงานการก่อสร้าง และเอกสารประกอบการพิจารณาผลงาน ตามเงื่อนไขและระเบียบของทางราชการ เป็นต้น

ปัจจัยด้านวัสดุ หน่วยงานการเคหะแห่งชาติมีเอกสารประกอบแบบ และรายการข้อกำหนดของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการ (Vender List) ใช้เป็นตัวกำหนดคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้ให้เป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างโครงการ โดยผู้ประกอบการต้องจัดหาวัสดุให้สอดคล้องต่อข้อกำหนดดังกล่าว ซึ่งส่งผลต่อคุณภาพการก่อสร้างโครงการ

ปัจจัยด้านสถานที่ ในการก่อสร้างโครงการนี้พบว่าปัญหาและอุปสรรคที่ทำให้เกิดความล่าช้าหรือไม่สำเร็จตามแผนงานที่กำหนดเนื่องจาก ปัญหาด้านกายภาพของที่ตั้งโครงการ ที่ได้พื้นดินประกอบไปด้วยหินขนาดใหญ่เป็นจำนวนมาก ต้องใช้เครื่องจักรหนักในการดำเนินการ เป็นผลให้ต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการที่มากกว่าปกติ

ปัจจัยด้านเวลา ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญา ได้กำหนดระยะเวลาในดำเนินการก่อสร้างตามบรรทัดฐานของมูลค่างานรูปแบบการร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) ที่เป็นการจ้างเหมาการดำเนินการก่อสร้างพร้อมที่ดิน มูลค่าที่การเคหะแห่งชาติรับซื้อโครงการ ไม่เกิน 420,000 บาทต่อหน่วย ซึ่งกรอบเวลาในการก่อสร้างโครงการในรูปแบบเช่นนี้ เหมาะสมต่อการบริหารเวลาในการดำเนินการก่อสร้าง ไม่เกิน 14 เดือน

ปัจจัยด้านการสื่อสาร ทางหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติ มีการประสานความร่วมมือที่ดี และเอื้อประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ มีการดำเนินการช่วยเหลือและแก้ไขปัญหาาร่วมกัน ตลอดการดำเนินโครงการ

ปัญหาและอุปสรรคอื่น ๆ ที่พบในโครงการบ้านเอื้ออาทร

ปัญหาและอุปสรรคอื่น ๆ ที่พบในโครงการ กรณีส่วนที่ยกเลิกการก่อสร้างโครงการส่วนที่เหลือ ตามมาตรการปรับลดหน่วยก่อสร้าง ที่ผ่านการเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี (30/06/52) โดยปรับลดหน่วยก่อสร้างเหลือ 281,556 หน่วย นั้น ไม่ส่งผลกระทบต่อกรดำเนินการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) เนื่องจากตัวโครงการมีศักยภาพ และมียอดจองที่เป็นความต้องการที่แท้จริงทั้งในระยะที่ 1 และระยะที่ 2 ตรงตามเงื่อนไขยอดจองที่ทางผู้ประกอบการจัดสำรวจความต้องการไว้ เมื่อการเคหะแห่งชาติได้ลงทุน ในการดำเนินการก่อสร้างโครงการไปแล้วส่วนหนึ่ง แต่ได้ชะลอการก่อสร้างออกไป หากไม่ทำการก่อสร้างต่อ จะส่งผลเสียทางการเงินกับการเคหะแห่งชาติ คือ ในเชิงของต้นทุนของโครงการที่ได้ทำการซื้อที่ดินของโครงการทั้ง 2 ระยะ จากผู้ประกอบการ หากไม่มีการดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ จะทำให้เกิดสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ กับหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติ ทำให้ต้องผลักดันให้เกิดการก่อสร้างโครงการในส่วนที่เหลือของโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ในระยะที่ 1 ต่อไป แต่การดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ในระยะที่ 2 เมื่อมีการดำเนินการก่อสร้างต่อ อาจต้องทำการวิเคราะห์ต้นทุนในการดำเนินการก่อสร้างโครงการในสอดคล้อง มูลค่าต้นทุนการก่อสร้างโครงการในสถานะปัจจุบัน ซึ่งอาจต้องมีการปรับราคาซื้อหน่วยอาศัยที่เพิ่มขึ้น

4.1.2.2 ผู้บริหารและควบคุมโครงการก่อสร้าง ฝ่ายพัฒนาโครงการ

หัวข้อที่ 1 ช่วงก่อนการก่อสร้างโครงการ

รูปแบบการดำเนินงาน กับปัญหาและอุปสรรคที่พบในโครงการบ้านเอื้ออาทร

รูปแบบการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) มีการดำเนินงานแบ่งเป็น 2 รูปแบบ คือ รูปแบบการดำเนินการก่อสร้างโครงการเดิม เป็นรูปแบบการดำเนินโครงการ การร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) ซึ่งผู้ประกอบการดำเนินการจัดหาที่ดิน จัดทำรายละเอียดโครงการ จัดทำ Pre-sale แบบเบ็ดเสร็จ แล้วเสนอโครงการ ให้การเคหะแห่งชาติพิจารณาอนุมัติโครงการ โดยการเคหะแห่งชาติได้อนุมัติให้ผู้ประกอบการภาคเอกชนดำเนินการก่อสร้างโครงการในระยะที่ 1 จำนวน 492 หน่วยก่อน และจ่ายค่าที่ดินให้ผู้ประกอบการ เฉพาะส่วนที่ดินที่ได้รับการอนุมัติให้ดำเนินการก่อสร้างโครงการในระยะที่ 1 หลังจากที่ผู้ประกอบการได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการไปได้ระยะหนึ่ง การเคหะแห่งชาติจึงพิจารณาอนุมัติโครงการ เพื่อให้ผู้ประกอบการ

ดำเนินการก่อสร้างโครงการในระยะที่ 2 จำนวน 652 หน่วยต่อในปี 2555 และจ่ายค่าที่ดินในส่วนที่เหลือให้กับผู้ประกอบการเต็มจำนวน

เมื่อพิจารณาการดำเนินการก่อสร้างโครงการของผู้ประกอบการแล้ว พบว่า ผู้ประกอบการไม่สามารถดำเนินโครงการให้แล้วเสร็จได้ จึงยกเลิกสัญญาว่าจ้าง แล้วดำเนินการจัดหาผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาดำเนินโครงการในส่วนที่เหลือแทน ในรูปแบบการประกวดราคาด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ (E-Auction) ที่พิจารณาจากผลงานที่ผ่านมา และทุนจดทะเบียนของผู้ประกอบการ ซึ่งผู้ประกอบการรายใหม่อยู่ในเกณฑ์การพิจารณาผลงาน และจดทะเบียน ประเภทอาคารทั่วไปชั้นที่ 1 ที่มีผลงานการก่อสร้างโครงการที่ผ่านมา มูลค่างาน 200 ล้านบาท

ซึ่งก่อนการดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 1 ส่วนที่เหลือ ฝ่ายบริหารการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ และผู้ประกอบการรายใหม่ที่จะเข้าร่วมการดำเนินการก่อสร้างโครงการในส่วนที่เหลือ ได้ทำการสำรวจพื้นที่ก่อสร้างโครงการ และรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับอุปสรรคสำคัญที่เกิดขึ้นในโครงการ เพื่อให้ผู้ประกอบการเข้าใจและได้รับข้อมูลประกอบการพิจารณาเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จได้

หัวข้อที่ 2 ช่วงระหว่างการก่อสร้างโครงการ

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ ในการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร

ผู้ประกอบการรายเดิม ได้เสนอการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรกับหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติทั้ง ในระยะที่ 1 และ ระยะที่ 2 โดยในช่วงแรกการเคหะแห่งชาติได้อนุมัติ ให้ดำเนินการในระยะที่ 1 ในปี 2551 ซึ่งการเคหะแห่งชาติเองได้จ่ายค่าที่ดินเต็มจำนวนสำหรับการดำเนินการก่อสร้างโครงการในระยะที่ 1 และเมื่อดำเนินการไประยะหนึ่งจะพิจารณาอนุมัติ ให้ผู้ประกอบการเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการในระยะที่ 2 ในปี 2554 และจ่ายค่าที่ดินส่วนที่เหลือหลังจากอนุมัติการดำเนินการก่อสร้าง สาเหตุที่อนุมัติให้ดำเนินการก่อสร้างต่อ เนื่องจาก โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) มีความต้องการสูง จากยอดจอง และผู้ที่มีความประสงค์ที่จะซื้ออาคารทำการวางมัดจำโครงการในระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการที่ผ่านมา

ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโครงการ พบว่า ผู้ประกอบการประสบปัญหาและอุปสรรคในการก่อสร้างโครงการ ได้แก่ ประการแรก งานไต่ดิน ที่เมื่อทำการก่อสร้างจริง พบว่า เป็นอุปสรรคในการก่อสร้าง เนื่องจากสภาพที่ตั้งโครงการที่เป็นหิน ต้องใช้เครื่องจักรหนักในการปรับพื้นที่ ประการต่อมา เนื่องจากผู้ประกอบการประสบปัญหาทางการเงินในการบริหารงาน ขาดสภาพคล่อง เป็นผลให้การดำเนินการก่อสร้างล่าช้า แต่หน่วยงานของการเคหะแห่งชาติ ได้รับทราบถึงปัญหาและอุปสรรคของโครงการนี้ จึงแก้ปัญหาด้วยการขยายเวลาการก่อสร้างออกไป และให้ความช่วยเหลือผู้ประกอบการ ในปี 2554 ตามมติช่วยเหลือผู้ประกอบการอาชีพงานก่อสร้างที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี โดยขยายเวลาการก่อสร้างโครงการออกไป 90 วัน กรณีผู้ประกอบการประสบปัญหาต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่สูงขึ้น โดยทางผู้ประกอบการต้องยื่นความประสงค์ในการการรับความช่วยเหลือ จึงจะได้รับการอนุมัติจากหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นการช่วยเหลือผู้ประกอบการอีกทางหนึ่ง

เมื่อมีการขยายเวลาการก่อสร้างออกไป ตามมาตรการให้ความช่วยเหลือผู้ประกอบการในข้างต้นแล้ว การเคหะแห่งชาติได้ทำการพิจารณาผลงานของผู้ประกอบการ เห็นว่า ผู้ประกอบยังไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้ จึงทำการยกเลิกการดำเนินการก่อสร้างโครงการ ในระยะที่ 2 ขณะที่ผู้ประกอบการดำเนินการก่อสร้างลง ในปี 2555 และได้ยกเลิกสัญญาการดำเนินการก่อสร้างในระยะที่ 1 ในเดือน เมษายน 2556 และได้ทำการยึดเงินวางหลักประกันการเสนอโครงการ ประมาณ 24 ล้านบาท หรือ 5% ของมูลค่าโครงการ ที่ผู้ประกอบการใช้เป็นหลักประกันการเสนอโครงการทั้ง 2 ระยะ

นอกจากปัญหาและอุปสรรคที่ได้กล่าวในข้างต้น ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง ได้มีการแก้ไขแบบก่อสร้างของงานรั้วอาคารจากเดิมที่เป็นรั้วเหล็กสำเร็จรูป (Wire Mesh) ให้เป็นรั้วคอนกรีตบล็อก เพื่อลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในส่วนของการจัดหาวัสดุรั้วเหล็กสำเร็จรูปทดแทน และง่ายต่อการดำเนินการก่อสร้างให้กับผู้ประกอบการอีกทางหนึ่ง

หลังจากยกเลิกการดำเนินการก่อสร้างกับทางผู้ประกอบการรายเดิม หน่วยงานของการเคหะแห่งชาติได้ทำการประเมินการก่อสร้างโครงการก่อสร้างในส่วนที่เหลือ จัดทำรายละเอียดโครงการ และจัดหาผู้ประกอบการรายใหม่ เพื่อดำเนินการต่อในส่วนที่เหลือของระยะที่ 1 ต่อไป ซึ่งงานในส่วนที่เหลือของโครงการบ้านเอื้ออาทร ประกอบไปด้วย งานวางท่อระบายน้ำ งานรั้วอาคาร และงานระบบบำบัดน้ำเสีย รวมทั้งเก็บงานตัวอาคาร ได้แก่ งานตกแต่งภายใน และการติดตั้งถังบำบัดน้ำเสียอาคารที่พักอาศัย นอกจากนี้ยังมีส่วนของงานเพิ่ม (Variation Order) ที่นอกเหนือจากงวดงานที่กำหนด ได้แก่ งานซ่อมแซมอาคารกรณีอาคารเดิมที่การก่อสร้างเกิดการชำรุด เสียหาย และการระเบิดหิน เพื่อปรับหน้าดินสำหรับงานถนน เป็นต้น โดยมีมูลค่าเงินประมาณ 1.5 ล้านบาท ทำให้ต้องมีการขยายระยะเวลาในการก่อสร้าง ออกไปอีก 150 วัน รวมระยะเวลาในการก่อสร้างทั้งสิ้น 390 วัน ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติจะตรวจรับผลงาน และรายงานผลการก่อสร้างผ่านโปรแกรม Primavera เพื่อนำข้อมูลความก้าวหน้าการก่อสร้าง เข้าสู่ระบบ รวมทั้งใช้เป็นข้อมูลเพื่อจัดทำ Payment เบิกจ่ายเงินงวดของผู้ประกอบการ และจุดในการประเมินและตรวจสอบความก้าวหน้าของผลงานการก่อสร้างโครงการ จะใช้ Mile Stone เป็นตัวชี้วัดความก้าวหน้าในการดำเนินโครงการของผู้ประกอบการตามแผนงานที่กำหนด หรือพิจารณาผลสรุปการดำเนินการก่อสร้างที่ขยายระยะเวลาออกไป เมื่อพบว่าการดำเนินการไม่แล้วเสร็จตามแผนงานที่วางไว้

เมื่อแบ่งตามหัวข้อปัจจัยในการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) พบว่า

ปัจจัยด้านการเงิน ในส่วนของผู้ประกอบการรายเดิมประสบปัญหาทางการเงินในการบริหารงาน ขาดสภาพคล่อง ไม่สามารถจัดหาวัสดุในการก่อสร้าง ทำให้การดำเนินการก่อสร้างไม่ราบรื่นเท่าที่ควร ส่วนผู้ประกอบการรายใหม่ไม่มีปัญหาในส่วนนี้ เนื่องจากผู้ประกอบการมีทุนสำรอง และสามารถจัดหาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างได้โดยไม่ต้องใช้สินเชื่อ อีกทั้งเมื่อพิจารณาจากผลงานของผู้ประกอบการที่ผ่านมา ผู้ประกอบการผ่านการดำเนินการก่อสร้างโครงการที่มีมูลค่างานมากกว่า 200 ล้าน ซึ่งอยู่ในหลักเกณฑ์การพิจารณาศักยภาพขั้นที่ 1 ของการเคหะแห่งชาติ

ปัจจัยด้านวิธีการปฏิบัติงาน ในการก่อสร้างเพื่อผลิตผลงาน ให้ได้มาตรฐาน หรือมีคุณภาพนั้น จำเป็นต้องใช้แรงงานฝีมือ ซึ่งในปัจจุบัน มีแรงงานฝีมือเข้ามาเป็นหน่วยในการผลิตผลงานน้อย ส่วนใหญ่เป็นแรงงานที่มีทักษะในการก่อสร้างไม่สูง จึงต้องมีการตรวจรับผลงานอย่างเข้มงวด รัดกุม

ปัจจัยด้านเอกสาร ในการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร มีขั้นตอนการดำเนินการด้านเอกสาร เข้าระบบ ตามระเบียบที่การเคหะแห่งชาติกำหนด เพื่อประโยชน์ต่อการตรวจสอบ และดำเนินการเบิกเงิน ผลงานของผู้ประกอบการ

ปัจจัยด้านวัสดุ ผู้ประกอบการทั้ง 2 ราย สามารถจัดหาวัสดุให้สอดคล้อง ตามมาตรฐานที่กำหนด แต่มีงานบางส่วนที่ผู้ประกอบการเจ้าเดิมไม่สามารถจัดหาเพื่อดำเนินการก่อสร้างได้ หน่วยงานของการเคหะแห่งชาติจะทำการพิจารณาถึงปัญหา และอนุมัติให้ปรับเปลี่ยนรูปแบบเพื่อให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปอย่างราบรื่น และเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ เป็นต้น

ปัจจัยด้านสถานที่ เป็นอุปสรรคสำหรับการก่อสร้างโครงการ เนื่องจากพื้นที่ที่ดินที่เป็นหิน ภูเขาจำนวนมาก ต้องใช้เครื่องจักรหนักเพื่อทำการระเบิดหิน ปรับพื้นที่เพื่อวางท่อระบายน้ำ และถนน รวมทั้งการขุดเจาะเพื่อวางบ่อบำบัดน้ำเสียของโครงการ จำเป็นต้องใช้เวลามากเพื่อดำเนินการก่อสร้างให้ เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด

ปัจจัยด้านเวลา หลักในการกำหนดระยะเวลาในการก่อสร้าง ของการเคหะแห่งชาติ คำนวน จากวงเงินที่ว่างจ้างในการก่อสร้างโครงการ และพิจารณาว่า โครงการรูปแบบนี้ เหมาะสมกับระยะเวลาการ ก่อสร้างมากน้อยเพียงใด แล้วกำหนดออกมาเป็นระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินการก่อสร้าง แต่เนื่องจาก โครงการนี้ประสบปัญหาและอุปสรรคในงานใต้ดิน ทำให้ต้องแก้ไขปัญหาโดยการขยายระยะเวลาในการ ก่อสร้างออกไป โดยมีขั้นตอนการยื่นเรื่องเสนอให้พิจารณาโครงการจากคณะกรรมการการตรวจการจ้าง และฝ่ายกฎหมาย พิจารณาขออนุมัติให้มีการขยายระยะเวลาจากการแจ้งที่มาและเหตุผลสำหรับการ ดำเนินการโครงการ เพื่อรักษาสีทธิประโยชน์ให้กับผู้ประกอบการในการยกเว้นค่าปรับ เนื่องจากประสบ ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการก่อสร้างจริง

ปัจจัยด้านการสื่อสาร ทางหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติ มีการดำเนินการช่วยเหลือและ แก้ไขปัญหาร่วมกันกับผู้ประกอบการ การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปอย่างราบรื่น

หัวข้อที่ 3 ช่วงหลังการก่อสร้างโครงการ

เมื่อดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และส่งมอบโครงการให้กับการเคหะแห่งชาติแล้ว ผู้ประกอบการต้องรับประกันผลงานการก่อสร้าง เป็นเวลา 2 ปี โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน คือตัวบ้านแฝด ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงสร้างเดิมที่ผู้ประกอบการรายเดิมได้ดำเนินการก่อสร้างค้างไว้ แต่ทางผู้ประการรายใหม่ก็ต้อง รับผิดชอบในส่วนนี้ หากมีการแจ้งชำรุด เสียหายจากผู้ซื้ออาคาร และรับประกันผลการโครงการในพื้นที่ ส่วนกลาง ถนน ท่อระบายน้ำ บ่อบำบัด เป็นต้น เมื่อหมดระยะเวลาประกันของทางผู้ประกอบการ กองซ่อม บำรุง ศูนย์ปรับปรุง และบำรุงรักษาชุมชน (ศชบ.) ของหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ จะเป็นผู้ซ่อมแซมพื้นที่ ส่วนกลาง หากเกิดความเสียหาย อีกทั้งการรับประกันโครงการอาคารบ้านพักอาศัย การเคหะแห่งชาติมีการ

รับประกันโครงสร้างอาคารพักอาศัย เป็นระยะเวลา 5 ปี กรณีผู้ซื้ออาคารไม่ทำการต่อเติม จนทำให้โครงสร้างเดิมเกิดความเสียหาย

4.1.2.3 ฝ่ายจัดการทรัพย์สิน และบริหารชุมชนภูมิภาค สำนักงานเคหะชุมชนกาญจนบุรี

หัวข้อที่ 3 ช่วงหลังการก่อสร้างโครงการ

ขั้นตอนการประสานงานของการเคหะแห่งชาติ สถาบันการเงิน และผู้ซื้อหน่วยอาศัย

มีขั้นตอนการดำเนินการเริ่มจากเมื่อมีการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร หน่วยงานการเคหะแห่งชาติจะทำการเรียกผู้ที่จองอาคาร จากรายชื่อการจอง Pre-sale ของทางผู้ประกอบการและการเคหะแห่งชาติ เข้ามายืนยันสิทธิ์การจองในรูปแบบการวางมัดจำหน่วยอาศัยโครงการ

เดิมมีการมัดจำโครงการ ราคา 6,000 บาทต่อหน่วย ในราคาขายหน่วยอาศัย 390,000 บาท และปรับเป็น ราคา 3,000 บาทต่อหน่วย ในราคาขายหน่วยอาศัย 440,000 บาท และ 1,000 บาทต่อหน่วย ในราคาขายหน่วยอาศัย 650,000 บาท ตามตาราง ดังนี้

ปี พ.ศ.	มัดจำโครงการ	ราคาขายหน่วยอาศัย
ปี 2547	6,000 บาท/หน่วย	390,000 บาท/หน่วย
ปี 2551	3,000 บาท/หน่วย	440,000 บาท/หน่วย
ปี 2559	1,000 บาท/หน่วย	650,000 บาท/หน่วย

ตารางที่ 19 สรุปราคามัดจำโครงการบ้านเอื้ออาทร

โดยแต่ละรอบการจอง จะให้สิทธิ์ผู้ซื้อหน่วยอาศัยสามารถเลือกตำแหน่ง และส่งเอกสารยืนยันสิทธิ์การจอง เพื่อเป็นการรักษาสัญญาการจองอาคาร ในราคาเดิมที่กำหนดไว้ในแต่ละช่วง โดยหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดูแล และดำเนินการเรื่องเอกสารหนังสือแสดงความจำนงในการจองหน่วยอาศัยของผู้ที่ประสงค์จะซื้ออาคารในโครงการ จากนั้น การเคหะแห่งชาติจะพิจารณาคุณสมบัติเบื้องต้นของผู้ซื้อหน่วยอาศัย ตามเงื่อนไขที่ทางการเคหะแห่งชาติกำหนด ซึ่งในปัจจุบันผู้มีสิทธิ์ซื้อหน่วยอาศัยต้องมีรายได้ไม่เกิน 40,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเป็นการคัดกรองเบื้องต้น และส่งข้อมูลให้กับสถาบันการเงินกรณีผู้ซื้อต้องการผ่อนชำระหน่วยอาศัย เพื่อทำการประเมินและพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ ให้กับบุคคลที่ผ่านเกณฑ์การพิจารณาจากทางธนาคาร จากนั้นผู้ซื้อต้องทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมบ้านเอื้ออาทรกับทางการเคหะแห่งชาติ รวมทั้งส่งมอบอาคารให้กับผู้ซื้อที่ผ่านเกณฑ์การพิจารณาข้างต้น โดยการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ค้ำประกันสินเชื่อให้กับผู้ผ่านการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ และทำการสัญญาเงินกู้กับทางธนาคาร เป็นเวลา 5 ปี หรือหากผู้มีสิทธิ์ซื้อบ้านสามารถซื้อหน่วยอาศัยในรูปแบบการจ่ายเป็นเงินสดเต็มจำนวน ในกรณีนี้การเคหะแห่งชาติจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหน่วยอาศัยภายในโครงการทันทีและทำการส่งมอบอาคาร

ในระหว่างบรรจผู้อยู่อาศัย หน่วยงานการเคหะแห่งชาติจะทำการจัดจ้างเหมาบริหารชุมชนแบบบูรณาการ โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) เป็นเวลา 5 ปี โดยใช้งบประมาณที่ได้รับ การจัดสรรจากหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติ ราคา 200 บาทต่อหน่วย หลังจากครบกำหนด การเคหะแห่งชาติจะส่งมอบโครงการให้อยู่ในความดูแลของเทศบาลต่อไป อีกทั้งยังมีการสนับสนุนให้จัดตั้งคณะกรรมการโดยการคัดสรรจากรายชื่อผู้อยู่อาศัยในโครงการ เป็นตัวแทนในการดูแล และช่วยเหลือชุมชน

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ ในโครงการบ้านเอื้ออาทร

มีการร้องเรียนความเสียหายของโครงการ อาทิ เช่น ถนนทางเข้าด้านหน้าโครงการ รั้วอาคาร ด้านหน้าเกิดความเสียหายเป็นต้น อีกทั้งมีการส่งเรื่องซ่อมแซมในส่วนของอาคารที่พักอาศัย เช่น ถังบำบัด น้ำรั่วซึม หรือเกิดกลิ่นไม่พึงประสงค์เมื่อเปิดใช้งาน ซึ่งตอนนี้ยังอยู่ในช่วงรับประกันผลงานและความรับผิดชอบของผู้ประกอบการ แต่พบว่ามีความล่าช้าในการเข้ามาซ่อมแซมหลังจาก 6 เดือนแรกที่ทำให้การรับมอบโครงการ ซึ่งหน่วยงานสำนักงานเคหะชุมชนมีการประสานงาน และเร่งติดตามการแจ้งซ่อมให้กับผู้ซื้อหน่วยอาศัย รวมทั้งแก้ไขปัญหาให้กับผู้อยู่อาศัยในโครงการ ได้แก่ การอบรมให้ความรู้ น้ำหนัก EM เพื่อลดปัญหาการเกิดกลิ่นไม่พึงประสงค์ในอาคาร และพื้นที่โดยรอบโครงการ รวมทั้งจัดประชุมเพื่อรับฟังความเห็นจากผู้อยู่อาศัยอีกด้วย

ในส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ อาทิ ลานเอนกประสงค์ หรือสวนสาธารณะ ยังไม่สามารถใช้งานได้เต็มที่ศักยภาพ เพราะต้องรอให้ดำเนินการก่อสร้างโครงการในระยะที่ 2 แล้วเสร็จ จึงสามารถใช้พื้นที่ได้อย่างเต็มรูปแบบ สำนักงานเคหะชุมชนได้เริ่มทำการประมูล ลานตลาดหน้าโครงการเพื่อใช้เป็นพื้นที่สำหรับค้าขายของคนในโครงการ ก่อให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ส่วนกิจกรรมอื่น ๆ ตามความต้องการของคนอยู่อาศัยภายในโครงการนั้น ต้องรอการสนับสนุนหรือเงินอุดหนุนจากทางภาครัฐ จึงสามารถดำเนินการได้

ในส่วนการต่อเติมที่พักอาศัยของผู้ซื้ออาคารในโครงการ หน่วยงานการเคหะแห่งชาติ มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการต่อเติม ซึ่งเงื่อนไขระเบียบข้อบังคับเดิม เมื่อผู้ซื้อหน่วยอาศัยจะต่อเติมอาคารสามารถขออนุญาตกับทางเทศบาลได้โดยตรง แต่เงื่อนไขระเบียบข้อบังคับหลัง (กรกฎาคม 2560) หากผู้ซื้อหน่วยอาศัยมีความประสงค์ที่จะต่อเติมอาคาร จะต้องผ่านความเห็นชอบกับทางราชการเคหะแห่งชาติก่อน จึงจะสามารถดำเนินการขอต่อเติมกับทางเทศบาลได้ เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของหน่วยอาศัยในโครงการ และไม่ทำลายโครงสร้างเดิมของอาคาร อันก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้อยู่อาศัยในโครงการ

จากระยะเวลาการก่อสร้างที่ล่าช้า ไม่พบปัญหาและอุปสรรค หรือข้อร้องเรียน เนื่องจากผู้จองโครงการส่วนใหญ่ มีความประสงค์ที่จะซื้อหน่วยอาศัยในโครงการนี้อยู่แล้ว และได้ยืนยันสิทธิการจองของตนอย่างต่อเนื่อง

4.1.3 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

4.1.3.1 ผู้ประกอบการภาคเอกชน ห้างหุ้นส่วนจำกัด ซี.เค คอนสตรัคชั่น (2007)

หัวข้อที่ 1 ช่วงก่อนการก่อสร้างโครงการ

ผู้ประกอบการ ดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ด้วยวิธีการประกวดราคาจ้างด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งรับจ้างเหมาก่อสร้างอาคารบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 492 หน่วย เฉพาะงานส่วนที่เหลือ และซ่อมแซมปรับปรุง เสนอราคาโครงการเป็นเงิน 92,040,000 บาท โดยก่อนดำเนินการก่อสร้างมีการประสานงาน สำรวจพื้นที่โครงการที่มีอยู่เดิม ร่วมกับการเคหะแห่งชาติ

หัวข้อที่ 2 ช่วงระหว่างการก่อสร้างโครงการ

ปัจจัยในการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) พบว่า

ปัจจัยด้านการเงิน ผู้ประกอบสามารถบริหารการเงินสำหรับการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ได้อย่างราบรื่น มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการดำเนินโครงการ อีกทั้งยังมีการดำเนินการก่อสร้างโครงการอื่น ๆ ของการเคหะแห่งชาติอีกด้วย

ปัจจัยด้านวิธีการปฏิบัติงาน เนื่องจากผู้ประกอบการมีการดำเนินงานร่วมกับทางการเคหะแห่งชาติเป็นส่วนใหญ่ จึงมีความเข้าใจในระบบของการดำเนินการร่วมกับการเคหะแห่งชาติ อีกทั้งในการดำเนินการก่อสร้างโครงการ ต้องอาศัยแรงงาน และเครื่องจักรหนักจำนวนมาก เพื่อให้ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผนงานที่กำหนด

ปัจจัยด้านเอกสาร ไม่พบปัญหาและอุปสรรคด้านงานเอกสารระหว่างผู้ประกอบการและหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติ มีความราบรื่นและมีความรู้ความเข้าใจ ต่อระบบของการดำเนินการของการเคหะแห่งชาติเป็นอย่างดี เนื่องจากดำเนินการก่อสร้างโครงการอื่น ๆ กับการเคหะแห่งชาติ

ปัจจัยด้านวัสดุ ผู้ประกอบมีการจัดหาวัสดุให้สอดคล้อง ตามมาตรฐานที่การเคหะแห่งชาติกำหนด แต่ประสบปัญหาเรื่องการจัดซื้อวัสดุ ในรูปแบบการชำระสินเชื่อจากร้านค้าในพื้นที่ใกล้เคียง จึงต้องดำเนินการซื้อวัสดุในรูปแบบของการชำระเป็นเงินสดแทน

ปัจจัยด้านสถานที่ เป็นอุปสรรคสำหรับการก่อสร้างโครงการ เนื่องจากพื้นที่ที่ดินที่เป็นหินภูเขาจำนวนมากต้องอาศัยเครื่องจักรหนักในการดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผนงานที่กำหนด

ปัจจัยด้านเวลา การขยายเวลาในการก่อสร้างโครงการ เป็นเวลา 5 เดือน เกิดจากการดำเนินงานในส่วนของการเพิ่มงานปรับปรุงบ้านแฝด และงานปรับพื้นที่การก่อสร้างงานในหมวดงานวิศวกรรมโยธา ที่เป็นอุปสรรคในการก่อสร้างโครงการ

ปัจจัยด้านการสื่อสาร ทางหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติ มีการดำเนินการช่วยเหลือและแก้ไขปัญหาหารือร่วมกันกับผู้ประกอบการทำให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปอย่างราบรื่น

หัวข้อที่ 3 ช่วงหลังการก่อสร้างโครงการ

ผู้ประกอบการ มีการประกันผลงานในการก่อสร้าง เป็นเวลา 2 ปี หากมีการแจ้งซ่อมแซมโครงการ ผู้ประกอบการจะดำเนินการซ่อมแซมทันที ที่ได้รับแจ้งจากการเคหะแห่งชาติ

4.1.4 สัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์ผู้อาศัยภายในโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) เป็นจำนวน 3 หน่วย มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

4.1.4.1 อาคารหน่วยที่ 1 โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

หัวข้อที่ 3 ช่วงหลังการก่อสร้างโครงการ

การประสานงานของการเคหะแห่งชาติ สถาบันการเงินและผู้ซื้อหน่วยอาศัยในโครงการ และปัญหาและอุปสรรคที่พบหลังจากการเข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร

ในขั้นตอนของการเคหะแห่งชาติ สถาบันการเงินและผู้ซื้อหน่วยอาศัยในโครงการ และเงื่อนไขของการประสานงาน ผู้ซื้อหน่วยอาศัยให้ข้อมูลว่า ได้แสดงความจำนงในการซื้อหน่วยอาศัย จากการที่การเคหะแห่งชาติ เปิดให้จองโครงการหลังจากโครงการดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ ประมาณเดือน มิถุนายน 2559 โดยวางมัดเป็นจำนวนเงิน 1,000 บาท และทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคาร มูลค่า 650,000 บาท และทำสัญญาเงินกู้และชำระเงินผ่านสถาบันการเงิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งทางหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ สำนักงานเคหะชุมชนกาญจนบุรี ประสานงานและดำเนินเรื่องยื่นคำร้องขอสินเชื่อให้กับผู้ซื้อหน่วยอาศัยกับทางสถาบันการเงิน เมื่อผ่านเกณฑ์การพิจารณาอนุมัติจากธนาคารอาคารสงเคราะห์และทำสัญญาเงินกู้จาก ผู้ซื้อหน่วยอาศัยจะได้รับมอบที่ดินพร้อมอาคาร และผ่อนชำระในส่วนที่เหลือ ตามเงื่อนไขการผ่อนชำระกับทางธนาคาร และได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคาร จากหน่วยงานการเคหะแห่งชาติให้กับผู้ซื้อหน่วยอาศัยในโครงการ เมื่อผ่อนชำระต่อเนื่องเป็นเวลา 5 ปี

ในการซื้อหน่วยอาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร ไม่พบปัญหาและอุปสรรค จากการซื้อหน่วยอาศัย เนื่องจากได้รับข้อมูลข่าวสาร และประกาศจากทางหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ สำนักงานเคหะชุมชนกาญจนบุรี ในการดำเนินการก่อสร้างต่อจากส่วนที่ชะลอการก่อสร้างไว้ รวมทั้งได้รับข้อมูลข่าวสารการเปิดจองหน่วยอาศัย จากการเคหะแห่งชาติ ทำให้สามารถติดตามข่าวสาร และทำการจองหน่วยอาศัยได้

หลังจากได้เข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติมีการจัดจ้างหน่วยงานเพื่อบริหารชุมชน ทำหน้าที่ดูแลและอำนวยความสะดวกให้ผู้ซื้อหน่วยอาศัยในโครงการ โดยผู้ซื้อหน่วยอาศัยสามารถส่งเรื่องขอซ่อมแซมหน่วยอาศัย กรณีเกิดความชำรุด เสียหาย ในช่วงระยะเวลาประกันผลงานของผู้ประกอบการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) และประสานเรื่องร้องเรียนด้านอื่น ๆ ไปยังหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ สำนักงานเคหะชุมชน กาญจนบุรี

ลักษณะทางกายภาพของหน่วยอาศัย และความสะอาดสบายในโครงการบ้านเอื้ออาทร

จากการสัมภาษณ์ผู้ซื้อหน่วยอาศัยถึงลักษณะทางกายภาพของหน่วยอาศัย จากการสำรวจความเรียบร้อยทั่วไปในโครงการ พบว่าหน่วยอาศัยมีความเรียบร้อยของหน่วยอาศัย ดังนี้

บริเวณรอบตัวอาคาร มีความเรียบร้อยและสะอาด พื้นภายนอกรอบตัวอาคาร มีความเรียบร้อย และไม่เกิดรอยแตกร้าว ระบบไฟฟ้าของตัวอาคาร สามารถใช้งานได้ องค์กรประกอบพื้นฐาน อาทิ งานบันไดราวจับ ประตูหน้าต่าง และรั้วอาคาร มีความเรียบร้อย ติดตั้งครบถ้วน และใช้งานได้ งานอุปกรณ์อำนวยความสะดวกพื้นฐานของระบบไฟฟ้าภายในอาคาร มีความเรียบร้อย ติดตั้งครบถ้วน และใช้งานได้ และมีความเรียบร้อยของงานหลังคา ไม่พบรอยแตกร้าว รอยร้าว

อีกทั้งพบความไม่เรียบร้อย และความเสียหายของหน่วยอาศัยที่สำรวจได้ ดังนี้

งานก่อสร้างตัวอาคาร พบว่าผนังอาคาร มีความไม่เรียบร้อยในส่วนของผนังอาคาร ผนังไม่เรียบ และไม่สม่ำเสมอ เป็นคลื่น และรอยแตกร้าวจำนวนมากรอบๆ ตัวอาคาร รวมทั้งรอยร้าวบริเวณมุมประตูและหน้าต่าง และฝ้าเพดานที่แตกร้าว เสียหาย งานระบบประปาและสุขาภิบาล พบน้ำรั่วซึมของท่อน้ำบริเวณผนังห้องน้ำ ส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อผนังอาคาร และน้ำประปาไหลไม่แรง และงานสุขภัณฑ์พบว่า ชักโครกชำรุด ไม่สามารถใช้งานได้

และจากการสัมภาษณ์ผู้ซื้อหน่วยอาศัยถึงความสะดวกสบายที่ได้รับจากการอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร แบ่งออกเป็น ความสะดวกสบายที่ได้รับจากระบบสาธารณูปโภค ความปลอดภัยจากการอยู่อาศัย การใช้ประโยชน์จากพื้นที่โครงการ และข้อเสนอแนะ อื่น ๆ มีรายละเอียดดังนี้

ความสะดวกสบายที่ได้รับ จากระบบสาธารณูปโภคของโครงการบ้านเอื้ออาทร พบว่าได้รับความสะดวกสบายในโครงการ ถนน ท่อน้ำภายในโครงการ ไม่มีความเสียหาย ทำให้ไม่เกิดปัญหาและอุปสรรคในการทำงาน

ความสะดวกสบายที่ได้รับ จากระบบสาธารณูปการของโครงการบ้านเอื้ออาทร พบว่า พื้นที่ส่วนกลางหรือสวนสาธารณะที่มีในโครงการไม่สามารถใช้งานได้ เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวไม่ได้รับการดูแลให้สะอาด เรียบร้อยเท่าที่ควร มีหญ้าขึ้นปกคลุม และไม่ปลอดภัยต่อการใช้งานเนื่องจากพื้นที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ระยะที่ 2 ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ อาจได้รับอันตรายจากสัตว์มีพิษได้หากเข้าไปใช้งาน

ความปลอดภัยจากการอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร เนื่องจากผู้ซื้อหน่วยอาศัย อยู่บริเวณด้านหลังโครงการ ใกล้ถนนสาธารณะหลังโครงการที่สามารถสัญจรของคนนอกโครงการได้ ซึ่งผู้อาศัยเกิดความกังวลเกี่ยวกับความปลอดภัยของการลักลอบเข้ามาในโครงการได้ง่าย รั้วโครงการมีความเตี้ย สามารถปีนเข้าโครงการได้โดยง่าย อีกทั้งบริเวณหน่วยอาศัยที่ยังไม่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ก่อให้เกิดเป็นพื้นที่ที่รกร้างรอบโครงการ สร้างความรู้สึกไม่ปลอดภัยได้อีกด้วย

ปัญหาและอุปสรรคอื่น ๆ ที่พบจากการอยู่อาศัยภายในโครงการบ้านเอื้ออาทร คือผู้อาศัยได้ทำการร้องเรียนต่อผู้ดูแลโครงการเกี่ยวกับ การประกอบกิจการค้าขายอาหารตามสั่ง จากผู้เช่าช่วงหน่วยอาศัย ใกล้เคียง ที่ส่งผลกระทบต่อในเรื่องกลิ่นและควันจากการประกอบอาหาร ซึ่งรบกวนการอยู่อาศัยเป็นอย่างมาก และยังไม่ได้รับการแก้ไขปัญหาดังกล่าว

ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อหน่วยอาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร

ในส่วนของการตัดสินใจซื้อหน่วยอาศัย โครงการบ้านเอื้ออาทร ผู้ซื้อหน่วยอาศัยตัดสินใจซื้อหน่วยอาศัย เนื่องจาก ปัจจัยด้านสถานที่ เป็นลำดับแรก ซึ่งศักยภาพของสถานที่ตั้งโครงการมีความเหมาะสมกับการอยู่อาศัย อากาศดี มีทัศนียภาพรอบโครงการที่สวยงามที่เป็นเชิงเขา และไม่ถูกบดบังทัศนียภาพจากอาคารอื่น ๆ รอบโครงการ ลำดับที่ 2 ปัจจัยด้านการเงินพบว่า โครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) มีความคุ้มค่าด้านราคาหน่วยอาศัยถึงจะซื้อในราคาที่ปรับใหม่ เนื่องด้วยการซื้อบ้านกับการเคหะแห่งชาติไม่ต้องใช้เงินดาวน์เหมือนการซื้อหน่วยอาศัยจากภาคเอกชน และเงินมัดที่ชำระจากการจองหน่วยอาศัยยังสามารถหักเป็นค่างวดในการผ่อนได้อีกด้วย จึงเป็นแรงจูงใจในการซื้อหน่วยอาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทรจากการเคหะแห่งชาติ ลำดับที่ 3 ปัจจัยด้านการสื่อสาร การประสานงาน และให้ความสะดวกสบายของหน่วยงานสำนักงานเคหะชุมชน กาญจนบุรี ผู้ซื้อหน่วยอาศัยได้รับข้อมูล และความรู้ความเข้าใจในเงื่อนไขของการซื้อหน่วยอาศัยจากโครงการบ้านเอื้ออาทรเป็นอย่างดีจากบุคลากรของหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ

4.1.4.2 อาคารหน่วยที่ 2 โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

หัวข้อที่ 3 ช่วงหลังการก่อสร้างโครงการ

การประสานงานของการเคหะแห่งชาติ สถาบันการเงินและผู้ซื้อหน่วยอาศัยในโครงการ และปัญหาและอุปสรรคที่พบหลังจากการเข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร

ในขั้นตอนของการเคหะแห่งชาติ สถาบันการเงินและผู้ซื้อหน่วยอาศัยในโครงการ และเงื่อนไขของการประสานงาน ผู้ซื้อหน่วยอาศัยให้ข้อมูลว่า ได้แสดงความจำนงในการซื้อหน่วยอาศัย จากการที่การเคหะแห่งชาติ เปิดให้จองโครงการขณะโครงการกำลังดำเนินการก่อสร้าง ประมาณปี 2550 โดยวางมัดเป็นจำนวนเงิน 6,000 บาท และทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคารในราคาเดิม มูลค่า 390,000 บาท โดยยืนยันการจองหน่วยอาศัยถึงแม้โครงการจะถูกชะลอการก่อสร้างในช่วงปี 2556 เมื่อโครงการมีการดำเนินการก่อสร้างต่อ จนโครงการดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ ประมาณเดือน มิถุนายน 2559 จึงได้รับการส่งมอบอาคารหน่วยอาศัย จากการซื้อหน่วยอาศัยโดยตรงกับหน่วยงานการเคหะแห่งชาติในรูปแบบการชำระเป็นเงินสด มูลค่า 390,000 บาท โดยหักค้ำมัดจำที่ชำระระหว่างการจองหน่วยอาศัย และการเคหะแห่งชาติโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารให้กับผู้ซื้อหน่วยอาศัยทันที

ในการซื้อหน่วยอาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร พบปัญหาและอุปสรรค จากการซื้อหน่วยอาศัยประเด็นแรกคือ พบปัญหาเรื่องระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการที่ใช้ระยะเวลายาวนาน รวมทั้งการชะลอการก่อสร้างโครงการ แต่เนื่องจากโครงการบ้านเอื้ออาทรโครงการนี้ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ใกล้ตัวเมือง เหมาะต่อการอยู่อาศัย อีกทั้งทางผู้ซื้อหน่วยอาศัยมีความต้องการจะซื้อหน่วยอาศัยในโครงการนี้ และต้องการใช้สิทธิ์ที่การจองที่ตนเองได้รับในการซื้อหน่วยอาศัยราคาเดิม มูลค่า 390,000 บาท ต้องรองกว่าโครงการจะดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ ประกอบกับมีการชะลอการก่อสร้างโครงการ ทำให้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวนั้น สร้างความกังวล และไม่สามารถระบุเวลาที่เข้าอยู่อาศัยในโครงการได้ ประเด็นที่ 2 ทางผู้ซื้อหน่วยอาศัยมองว่า ผู้ซื้อหน่วยอาศัยในโครงการส่วนใหญ่มักซื้อโดยไม่ได้อยู่อาศัยเอง มีการปล่อยเช่าช่วง แสดงให้เห็นว่าคนที่ต้องการที่อยู่อาศัยจริง หรือคนที่มีภูมิลำเนาในจังหวัดกาญจนบุรี ไม่ได้รับสิทธิ์ในการซื้อหน่วยอาศัยในโครงการนี้ ประเด็นที่ 3 ถึงทางผู้ซื้อหน่วยอาศัย จะซื้อหน่วยอาศัยในรูปแบบ การชำระเป็นเงินสดเต็มจำนวนครบถ้วน แต่ก็ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ หรือเปลี่ยนชื่อไปเป็นบุคคลอื่นได้ และจะทำได้ก็ต่อเมื่ออยู่อาศัยครบ 5 ปี จึงจะสามารถปรับเปลี่ยนได้

หลังจากได้เข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติมีการจัดจ้างหน่วยงานเพื่อบริหารชุมชน ทำหน้าที่ดูแลและอำนวยความสะดวกให้ผู้ซื้อหน่วยอาศัยในโครงการ โดยผู้ซื้อหน่วยอาศัยสามารถส่งเรื่องขอซ่อมแซมหน่วยอาศัย กรณีเกิดความชำรุด เสียหาย แต่พบว่า มีความล่าช้าในการนัดหมายเพื่อซ่อมแซมอาคาร ซึ่งปัญหาและอุปสรรคที่พบ ในลำดับต่อมาคือ ปัญหาเรื่องการจัดการขยะภายในโครงการ ซึ่งทางผู้ที่มีหน้าที่ดูแลโครงการ ไม่ได้ดูแลความสะอาดเรียบร้อยในบริเวณนี้เท่าที่ควร รวมทั้งการดูแลรักษาความสะอาดโดยรอบโครงการ และพื้นที่ส่วนกลาง ที่รกร้าง ไม่สามารถเข้าไปใช้งานได้ ซึ่งเป็นหน้าที่โดยตรงของหน่วยงานที่เข้ามาดูแลและบริหารชุมชนของโครงการบ้านเอื้ออาทร และพบอีกปัญหาหนึ่งคือ ถนนด้านหน้าโครงการชำรุด และยังไม่ได้รับการซ่อมแซม

การบริหารชุมชน โครงการบ้านเอื้ออาทรของหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ หลังการที่ผู้ซื้อหน่วยอาศัยได้เข้าอยู่อาศัย พบว่าหน่วยงานสำนักงานเคหะชุมชน กาญจนบุรี มีการจัดกิจกรรมเพื่อประเมินผลโครงการ มีการจัดประชุม สอบถามปัญหาและอุปสรรคในการอยู่อาศัยในโครงการ ซึ่งทางผู้อยู่อาศัยเองให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม คือมีความต้องการจัดกิจกรรมให้เกิดขึ้นในชุมชนโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ตนเองอยู่อาศัย เพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ต่อผู้อยู่อาศัยในชุมชน และได้มีส่วนร่วมในการดูแลชุมชนในอนาคต เช่น กิจกรรมฉลองปีใหม่ หรือ กิจกรรมวันเด็ก เป็นต้น

ลักษณะทางกายภาพของหน่วยอาศัย และความสะดวกสบายในโครงการบ้านเอื้ออาทร

จากการสัมภาษณ์ผู้ซื้อหน่วยอาศัยถึงลักษณะทางกายภาพของหน่วยอาศัย จากการสำรวจความเรียบร้อยทั่วไปในโครงการ พบว่าหน่วยอาศัยมีความเรียบร้อยของหน่วยอาศัย ดังนี้

ระบบไฟฟ้าของตัวอาคาร สามารถใช้งานได้ การติดตั้งอุปกรณ์อำนวยความสะดวกพื้นฐาน ระบบประปา และงานสุขภัณฑ์ ติดตั้งครบถ้วน ใช้งานได้ มีความเรียบร้อยของงานหลังคา ไม่พบรอยแตก ร้าว รอยรั่ว อันก่อให้เกิดความเสียหายภายในตัวอาคาร

อีกทั้งพบความไม่เรียบร้อย และความเสียหายของหน่วยอาศัยที่สำรวจได้ ดังนี้

บริเวณรอบตัวอาคารและตัวอาคารมีหญ้าขึ้นพื้นตัวอาคารจำนวนมาก และคราบขึ้นกบบริเวณหลังคาบ้าน พื้นด้านนอกอาคาร มีรอยแตก ร้าว พื้นภายนอกอาคารไม่เรียบ สม่่าเสมอ พบท่อน้ำรั่วซึมที่บริเวณตำแหน่งห้องน้ำชั้นล่างของอาคาร ก่อให้เกิดความเสียหายของผนังกำแพง และพบกลิ่นเหม็นรุนแรงของท่อน้ำ อันเกิดจากการใช้งานภายในห้องน้ำ ทำให้ผู้ซื้อหน่วยอาศัย ต้องรื้อ และติดตั้งท่อใหม่ทั้งหมด เนื่องจากพบมีการต่อท่อเพื่อวางระบบสุขาภิบาลไม่ถูกต้อง ส่งผลให้เวลาใช้งานเกิดกลิ่นไม่พึงประสงค์ งานก่อสร้างตัวอาคาร พบว่าผนังอาคาร มีความไม่เรียบร้อยในส่วนของผนังอาคาร ผนังไม่เรียบ และไม่สม่่าเสมอ เป็นคลื่น และรอยแตก ร้าวจำนวนมากรอบๆ ตัวอาคาร รวมทั้งรอยร้าวบริเวณมุมประตู และหน้าต่าง งานติดตั้งองค์ประกอบพื้นฐานของอาคาร พบความเสียหายของหน้าต่างบานเกล็ดที่แตก และไม่สามารถใช้งานได้ และงานอุปกรณ์อำนวยความสะดวกพื้นฐานของระบบไฟฟ้าภายในอาคาร ติดตั้งครบถ้วน แต่ปลั๊กไฟมีความเสียหาย ใช้การไม่ได้

ผู้ซื้อหน่วยอาศัยให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม คือ การออกแบบรั้วอาคาร ไม่สอดคล้องต่อการใช้พื้นที่อย่างเต็มศักยภาพ เนื่องจากเป็นรั้วอาคารคอนกรีตทึบ และประตูรั้วที่สามารถให้คนและมอเตอร์ไซด์หรือจักรยานที่เป็นพาหนะชนิดเล็กเข้าสู่ตัวอาคารได้เท่านั้น

และจากการสัมภาษณ์ผู้ซื้อหน่วยอาศัยถึงความสะดวกสบายที่ได้รับจากการอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร แบ่งออกเป็น ความสะดวกสบายที่ได้รับจากระบบสาธารณูปโภค ความปลอดภัยจากการอยู่อาศัย การใช้ประโยชน์จากพื้นที่โครงการ และข้อเสนอแนะ อื่น ๆ มีรายละเอียดดังนี้

ความสะดวกสบายที่ได้รับ จากระบบสาธารณูปโภคของโครงการบ้านเอื้ออาทร พบว่า ไฟฟ้า แสงสว่างบริเวณถนนภายในโครงการไม่เพียงพอ มีเพียงแต่ไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณด้านหน้าโครงการเท่านั้น ทำให้ไม่ได้รับความสะดวกในการสัญจรไปยังหน่วยอาศัยภายในโครงการในเวลาากลางคืน

ความสะดวกสบายที่ได้รับ จากระบบสาธารณสุขการของโครงการบ้านเอื้ออาทร พบว่า พื้นที่ส่วนกลางหรือสวนสาธารณะที่มีในโครงการมีสภาพรกร้าง ไม่ได้รับการดูแลเท่าที่ควร อาจเกิดอันตรายจากการเข้าไปใช้งาน จึงทำให้ไม่สามารถเข้าไปประโยชน์อย่างแท้จริง

ความปลอดภัยจากการอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร ผู้ซื้อหน่วยอาศัย พบว่าหน่วยอาศัยข้างเคียงประสบปัญหา กรณีเกิดการโจรกรรมของหน่วยอาศัย มีข้อเสนอแนะเพิ่มเติม เพื่อความปลอดภัยในการอยู่อาศัยภายในโครงการบ้านเอื้ออาทร ควรติดตั้งกล้องวงจรปิดเพิ่มเติม ในจุดเสี่ยงรอบโครงการ อีกทั้งยังมีพื้นที่โครงการ ส่วนที่ 2 ที่ยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ เป็นพื้นที่รกร้าง อาจเป็นที่หลบซ่อนของคนร้ายที่จะเข้ามาโจรกรรมได้

ผู้ซื้อหน่วยอาศัย ยังมีข้อเสนอแนะเพิ่มเติม หลังจากเข้าอาศัยภายในโครงการเอื้ออาทร คือ บริเวณที่ว่างของโครงการ เช่น ด้านหน้าโครงการ อยากให้ทางหน่วยงานสำนักงานเคหะชุมชน กาญจนบุรี จัดตั้งเป็นพื้นที่ค้าขายของคนในโครงการ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยจะได้มีรายได้เสริม เพิ่มพูนรายได้ รวมทั้งอยากให้มีการจัดตั้งสหกรณ์ และปรับทัศนียภาพภายในโครงการให้มีความน่าอยู่ และปลอดภัยมากยิ่งขึ้น

ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อหน่วยอาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร

ในส่วนของ การตัดสินใจซื้อหน่วยอาศัย โครงการบ้านเอื้ออาทร ผู้ซื้อหน่วยอาศัยตัดสินใจซื้อหน่วยอาศัย เนื่องจาก ปัจจัยด้านสถานที่ เป็นลำดับแรก ซึ่งศักยภาพของสถานที่ตั้งโครงการมีความเหมาะสมกับการอยู่อาศัย อากาศดี มีทัศนียภาพรอบโครงการที่สวยงามที่เป็นเชิงเขา ลำดับที่ 2 ปัจจัยด้านการเงิน พบว่า โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) มีความคุ้มค่าด้านราคาหน่วยอาศัยเมื่อเปรียบเทียบกับระดับราคาของหน่วยอาศัยจากภาคเอกชนใกล้เคียง ซึ่งผู้ซื้อหน่วยอาศัย สามารถซื้อในราคาเดิม ที่มีมูลค่าเพียง 390,000 บาท ลำดับที่ 3 ปัจจัยด้านเอกสาร เนื่องด้วยผู้ซื้อหน่วยอาศัย ซื้อหน่วยอาศัยในรูปแบบการจ่ายเงินสดเต็มจำนวน แล้วได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ทันที เมื่อชำระเงินครบถ้วน และได้รับเอกสาร หลักฐานจากหน่วยงานสำนักงานเคหะชุมชน กาญจนบุรี ครบถ้วน ไม่พบปัญหาและอุปสรรคใด ๆ

4.1.4.3 อาคารหน่วยที่ 3 โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

หัวข้อที่ 3 ช่วงหลังการก่อสร้างโครงการ

การประสานงานของการเคหะแห่งชาติ สถาบันการเงินและผู้ซื้อหน่วยอาศัยในโครงการ และปัญหาและอุปสรรคที่พบหลังจากการเข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร

ในขั้นตอนของการเคหะแห่งชาติ สถาบันการเงินและผู้ซื้อหน่วยอาศัยในโครงการ และเงื่อนไขของการประสานงาน ผู้ซื้อหน่วยอาศัยให้ข้อมูลว่า ได้แสดงความจำนงในการซื้อหน่วยอาศัย จากการที่การเคหะแห่งชาติ เปิดให้จองโครงการก่อนโครงการดำเนินการก่อสร้าง ตั้งแต่มีการเปิดจองครั้งแรก (Pre-sale) ในปี 2547 โดยวางมัดเป็นจำนวนเงิน 6,000 บาท และทางหน่วยงานการเคหะแห่งชาติได้เปิดให้ผู้จองโครงการ เลือกจองหน่วยอาศัยหรือตำแหน่งของบ้านที่จะเข้าอยู่โดยวิธีการจับฉลากจากการยื่นยันสิทธิ์การจองเดิม ในปี 2550 หลังจากได้เลือกหน่วยอาศัย หน่วยงานสำนักงานเคหะชุมชน กาญจนบุรี ได้มีการติดต่อผู้จองหน่วยอาศัย เพื่อทำการยื่นยันสิทธิ์การจองโครงการ โดยออกเป็นหนังสือและให้ผู้จองหน่วยอาศัย ส่ง

เอกสารเป็นสำเนาทะเบียนบ้านและสำเนาบัตรประชาชน เพื่อใช้ประกอบการยืนยันสิทธิการจองอีกครั้ง ในปี 2551 และปี 2559 ตามลำดับ

หลังจากโครงการบ้านเอื้ออาทรดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ ประมาณเดือน มิถุนายน 2559 สำนักงานเคหะชุมชนกาญจนบุรี ได้แจ้งผู้ซื้อหน่วยอาศัย ให้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคาร มูลค่า 390,000 บาท และทำสัญญาเงินกู้และชำระเงินผ่านสถาบันการเงิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งทางหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ สำนักงานเคหะชุมชนกาญจนบุรี ประสานงานและดำเนินเรื่องยื่นคำร้องขอสินเชื่อให้กับผู้ซื้อหน่วยอาศัยกับทางสถาบันการเงิน โดยระยะเวลาการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อของทางธนาคาร ประมาณ 1 เดือน เมื่อผ่านเกณฑ์การพิจารณาอนุมัติจากธนาคารอาคารสงเคราะห์และทำสัญญาเงินกู้ ผู้ซื้อหน่วยอาศัยจะได้รับมอบที่ดินพร้อมอาคาร และผ่อนชำระในส่วนที่เหลือ ตามเงื่อนไขการผ่อนชำระกับทางธนาคาร และได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคาร จากหน่วยงานการเคหะแห่งชาติให้กับผู้ซื้อหน่วยอาศัยในโครงการ เมื่อผ่อนชำระต่อเนื่องเป็นเวลา 5 ปี

ในการซื้อหน่วยอาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร พบปัญหาและอุปสรรค จากการซื้อหน่วยอาศัย คือ ปัญหาระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการที่ใช้ระยะเวลาที่ยาวนาน แต่ทางผู้ซื้อหน่วยอาศัยมีความต้องการจะซื้อหน่วยอาศัยในโครงการนี้ และต้องการใช้สิทธิการจองที่ตนเองได้รับในการซื้อหน่วยอาศัยราคาเต็ม มูลค่า 390,000 บาท ทำให้ต้องรอจนกว่าโครงการจะดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ

หลังได้รับมอบหน่วยอาศัยประมาณเดือน สิงหาคม 2559 พบปัญหา และอุปสรรค คือ ยังไม่สามารถเข้าอยู่อาศัยภายในหน่วยอาศัยของโครงการได้ทันที เนื่องจากน้ำประปายังไม่เข้าโครงการ อีกทั้งการส่งเรื่องแจ้งซ่อมแซมหน่วยอาศัย ต้องใช้เวลาประมาณ 2 เดือน จึงจะแล้วเสร็จ

การบริหารชุมชน โครงการบ้านเอื้ออาทรของหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ หลังการที่ผู้ซื้อหน่วยอาศัยได้เข้าอยู่อาศัย พบว่าหน่วยงานสำนักงานเคหะชุมชน กาญจนบุรี มีการจัดการจัดประชุม เพื่อรับฟังปัญหา และเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการแสดงความคิดเห็น มีการจัดสัมมนาให้ความรู้กับผู้อยู่อาศัยในโครงการ เรื่อง การฝึกทำน้ำหมักชีวภาพ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ประสบปัญหา กลิ่นไม่พึงประสงค์ ห้องน้ำท่วมอาคาร แต่ช่วงหลังไม่พบการจัดกิจกรรมเพิ่มเติม ซึ่งทางผู้อยู่อาศัยเองให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม คือ ต้องการให้มีการจัดกิจกรรมเพิ่มเติม เช่น กิจกรรมฉลองปีใหม่ เพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์กับผู้อยู่อาศัยในชุมชน และได้มีส่วนร่วมในการดูแลชุมชนในอนาคต และการจัดตั้งคณะกรรมการในการบริหารชุมชนที่เป็นตัวแทนของคนในโครงการ เพื่อเป็นตัวแทนในการดูแลให้ความช่วยเหลือผู้อยู่อาศัยภายในโครงการด้วยตนเอง อีกทั้งมีความต้องการให้มีการจัดการประชุมเพิ่มเติม 2-3 เดือนต่อครั้ง เพื่อรับฟังปัญหา และความต้องการในชุมชน ซึ่งปัจจุบันสำนักงานเคหะชุมชนกาญจนบุรีเอง ได้มีการกำหนด การจัดตั้งตัวแทนที่เตรียมเป็นคณะกรรมการบริหารชุมชน แต่ยังไม่เป็นทางการ จึงทำให้ไม่สามารถเข้าไปดูแลช่วยเหลือผู้อยู่อาศัยในโครงการได้อย่างเต็มที่ ส่งผลให้ไม่ได้รับความร่วมมือที่ดีในการช่วยเหลือ และดูแลชุมชนร่วมกัน

ลักษณะทางกายภาพของหน่วยอาศัย และความสะดวกสบายในโครงการบ้านเอื้ออาทร

จากการสัมภาษณ์ผู้ซื้อหน่วยอาศัยถึงลักษณะทางกายภาพของหน่วยอาศัย จากการสำรวจความเรียบร้อยทั่วไปในโครงการ พบว่าหน่วยอาศัยมีความเรียบร้อยของหน่วยอาศัย ดังนี้

บริเวณรอบตัวอาคาร มีความเรียบร้อยและสะอาดมาก พื้นภายนอกรอบตัวอาคาร มีความเรียบร้อยและไม่เกิดรอยแตกร้าว งานระบบประปาและสุขาภิบาล ใช้งานได้ ไม่มีการรั่วของท่อน้ำ งานอุปกรณ์อำนวยความสะดวกพื้นฐานของระบบไฟฟ้าภายในอาคาร มีความเรียบร้อย ติดตั้งครบถ้วน และใช้งานได้ และมีความเรียบร้อยของงานหลังคา ไม่พบรอยแตกร้าว รอยร้าว

อีกทั้งพบความไม่เรียบร้อย และความเสียหายของหน่วยอาศัยที่สำรวจได้ ดังนี้

งานระบบไฟฟ้าภายนอกอาคาร พบว่าไม่ได้ทำติดตั้งสายดิน อาจเป็นอันตรายต่อผู้อยู่อาศัยหากเกิดกระแสไฟฟ้ารั่ว งานก่อสร้างตัวอาคาร พบว่าผนังอาคาร มีความไม่เรียบร้อยในส่วนผนังอาคารรอยแตกร้าวจำนวนมากรอบๆ ตัวอาคาร งานติดตั้งองค์ประกอบพื้นฐานของอาคาร พบความเสียหายของหน้าต่างบานเกล็ดที่แตก และไม่สามารถใช้งานได้ และงานสุขภัณฑ์พบว่าชักโครกชำรุด ไม่สามารถใช้งานได้

และจากการสัมภาษณ์ผู้ซื้อหน่วยอาศัยถึงความสะดวกสบายที่ได้รับจากการอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร แบ่งออกเป็น ความสะดวกสบายที่ได้รับจากระบบสาธารณูปโภค ความปลอดภัยจากการอยู่อาศัย การใช้ประโยชน์จากพื้นที่โครงการ และข้อเสนอแนะ อื่น ๆ มีรายละเอียดดังนี้

ความสะดวกสบายที่ได้รับ จากระบบสาธารณูปโภคของโครงการบ้านเอื้ออาทร พบว่า ไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณถนนภายในโครงการไม่เพียงพอ โดยเฉพาะบริเวณด้านหน้าโครงการ

ความสะดวกสบายที่ได้รับ จากระบบสาธารณูปโภคของโครงการบ้านเอื้ออาทร พบว่า หลังจากผู้ซื้อหน่วยอาศัยได้เข้าอยู่อาศัยในโครงการที่ผ่านมาได้ใช้ประโยชน์จากอาคารส่วนกลาง เพื่อใช้เป็นพื้นที่ในการจัดการประชุมร่วมกันของคนในชุมชนเป็นส่วนใหญ่

ความปลอดภัยจากการอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร พบว่า มีโจรขโมยชุกชุม ทำให้ได้รับความปลอดภัยจากการอยู่อาศัยภายในโครงการน้อย

และผู้ซื้อหน่วยอาศัยมีข้อเสนอแนะเพิ่มเติมหลังจากเข้าได้เข้าอยู่อาศัยภายในโครงการบ้านเอื้ออาทร คือ รั้วโครงการควรมีความสูงมากกว่าเดิมเพียงพอต่อการป้องกันอันตรายจากโจรขโมยที่ลักลอบเข้ามายังตัวอาคาร ซึ่งสามารถปีนข้ามผ่านรั้วได้โดยง่าย และการติดตั้งกล่องวงจรปิดในจุดต่าง ๆ ของโครงการมีความจำเป็นอย่างยิ่ง ซึ่งที่ผ่านมาผู้ซื้อหน่วยอาศัยรายนี้ได้ ทำการเรียกรายเงินครัวเรือนละ 100 บาท เพื่อซื้อกล่องวงจรปิดมาติดตั้งเพิ่ม บริเวณป้อมยามหน้า เพื่อเพิ่มความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการมากยิ่งขึ้น

ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อหน่วยอาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร

ในส่วนของการตัดสินใจซื้อหน่วยอาศัย โครงการบ้านเอื้ออาทร ผู้ซื้อหน่วยอาศัยตัดสินใจซื้อหน่วยอาศัย เนื่องจาก คำนึงถึงปัจจัยด้านการเงินเป็นอันดับแรก เนื่องจาก โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) มีความคุ้มค่าด้านราคาหน่วยอาศัยเมื่อเปรียบเทียบกับระดับราคาของหน่วยอาศัยจากภาคเอกชนใกล้เคียง ซึ่งผู้ซื้อหน่วยอาศัย สามารถซื้อในราคาเดิม ที่มีมูลค่าเพียง 390,000 บาท จึงเป็นแรงจูงใจสำคัญในการซื้อหน่วยอาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทรจากการเคหะแห่งชาติ ลำดับที่ 2 ปัจจัยด้านสถานที่ ซึ่งศักยภาพของสถานที่ตั้งโครงการมีความเหมาะสมกับการอยู่อาศัย และลำดับที่ 3 ปัจจัยด้านเอกสาร ได้รับเอกสาร หลักฐานจากหน่วยงาน

4.2 การสำรวจโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

4.2.1 ช่วงระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร

เป็นโครงการบ้านเอื้ออาทรที่มีการดำเนินการก่อสร้าง ซึ่งมีความก้าวหน้าในการก่อสร้าง 62.02% และได้จัดหาผู้ประกอบการรายใหม่ในการดำเนินการก่อสร้างต่อ ซึ่งมีห้างหุ้นส่วนจำกัด ซี เค คอนสตรัคชั่น (2007) ดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรระยะที่ 1 ในส่วนที่เหลือ จำนวน 492 หน่วย ตามสัญญาฉบับเลขที่ ม.พ. 02/2558 วันเริ่มนับสัญญา 21 มีนาคม 2558 วันสิ้นสุดสัญญา 15 เมษายน 2559 ระยะเวลาตามสัญญา 390 วัน โดยมีรายละเอียดในการดำเนินการดังนี้ โดยผู้ศึกษาเข้าบันทึกภาพถ่ายวันที่ 17 พฤษภาคม 2558

4.2.1.1 หมวดยานถนน ค.ส.ล. งานระบบระบายน้ำ

ดำเนินการก่อสร้างงานถนน (ROAD A' และ A) และงานท่อระบายน้ำ มีขนาดถนนกว้าง 20 เมตร และ 18 เมตร ตามลำดับ ระยะนี้รวมทางเท้า และมีการวางท่อระบายน้ำ ค.ส.ล. ขนาด 0.80 ม.



ภาพที่ 15 งานถนน (ROAD A' และ A) และงานท่อระบายน้ำ

ดำเนินการงานถนน (ROAD C และ D) และงานท่อระบายน้ำ มีขนาดถนนกว้าง 8 เมตร และ 6.5 เมตร ตามลำดับ ระยะนี้รวมทางเท้า และมีการวางท่อระบายน้ำ ค.ส.ล. ขนาด 0.40 ม.



ภาพที่ 16 งานถนน (ROAD C และ D) และงานท่อระบายน้ำ

4.2.1.2 งานเตรียมพื้นที่บ่อหนองน้ำ และบ่อบำบัด



ภาพที่ 17 งานเตรียมพื้นที่บ่อหนองน้ำ และบ่อบำบัด

4.2.1.3 หมวดงานอาคารบ้านพักอาศัยแบบบ้านแฝด 2 ชั้น (492 หน่วย)

งานบ้านแฝด 2 ชั้น (ภายนอก)

งานวิศวกรรมโครงสร้าง : คงเหลืองานเทพื้น ค.ส.ล. เฉลียงหน้าบ้าน ทางเข้า และลานซักล้าง

งานสถาปัตยกรรม : คงเหลืองานทาสีภายนอก งานติดตั้งบานประตู หน้าต่าง พร้อมอุปกรณ์ และงานซ่อมแซมในส่วนที่เสียหายภายนอกอาคาร

งานระบบไฟฟ้า: คงเหลืองานเดินสายไฟฟ้าอาคาร



ภาพที่ 18 งานบ้านแฝด 2 ชั้น (ภายนอก)

งานระบบประปา และสุขาภิบาล : คงเหลืองานติดตั้งอุปกรณ์ระบบไฟฟ้า งานติดตั้งบ่อตกไขมัน และบ่อพักระบายน้ำ และงานติดตั้งถังบำบัดน้ำเสีย

งานภูมิสถาปัตยกรรม : คงเหลืองานรั้วอาคาร และทางเท้า



(ก)

(ข)

(ค)

(ง)

ภาพที่ 19 งานบ้านแฝด 2 ชั้น (ภายนอก) ต่อ

งานบ้านแฝด 2 ชั้น (ภายใน)

งานสถาปัตยกรรม : คงเหลืองานติดตั้งบันได และราวบันได งานติดตั้งผนังเบาในห้อง พร้อมวงกบประตู งานติดตั้งฝ้าเพดานภายใน งานปูพื้นกระเบื้องพื้นอาคารพร้อมบัวเชิงผนัง งานปูกระเบื้องห้องน้ำ และงานซ่อมแซมในส่วนที่เสียหายภายในอาคาร

งานระบบไฟฟ้า : คงเหลืองานเดินสายไฟฟ้าภายในอาคาร งานติดตั้งดวงโคม พร้อมสวิตช์ และปลั๊ก และงานติดตั้งแผงควบคุมระบบไฟฟ้าภายในอาคาร

งานระบบประปา และสุขาภิบาล : คงเหลืองานติดตั้งงานท่อประปา และสุขาภิบาล และงานติดตั้งสุขภัณฑ์ พร้อมอุปกรณ์ครบชุด



ภาพที่ 20 งานบ้านแฝด 2 ชั้น (ภายใน)

4.2.2 ช่วงหลังการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรแล้วเสร็จ

โครงการบ้านเอื้ออาทรมีการดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และส่งมอบโครงการจากผู้ประกอบการให้กับการเคหะแห่งชาติ ในวันที่ 15 เมษายน 2559 จากนั้น ได้ทำการบรรจุผู้อยู่อาศัย ในวันที่ 12 มิถุนายน 2559 โดยมียอดจองหน่วยอาศัยเต็มโครงการ โดยผู้ศึกษาเข้าบันทึกภาพถ่ายวันที่ 22 มกราคม 2561

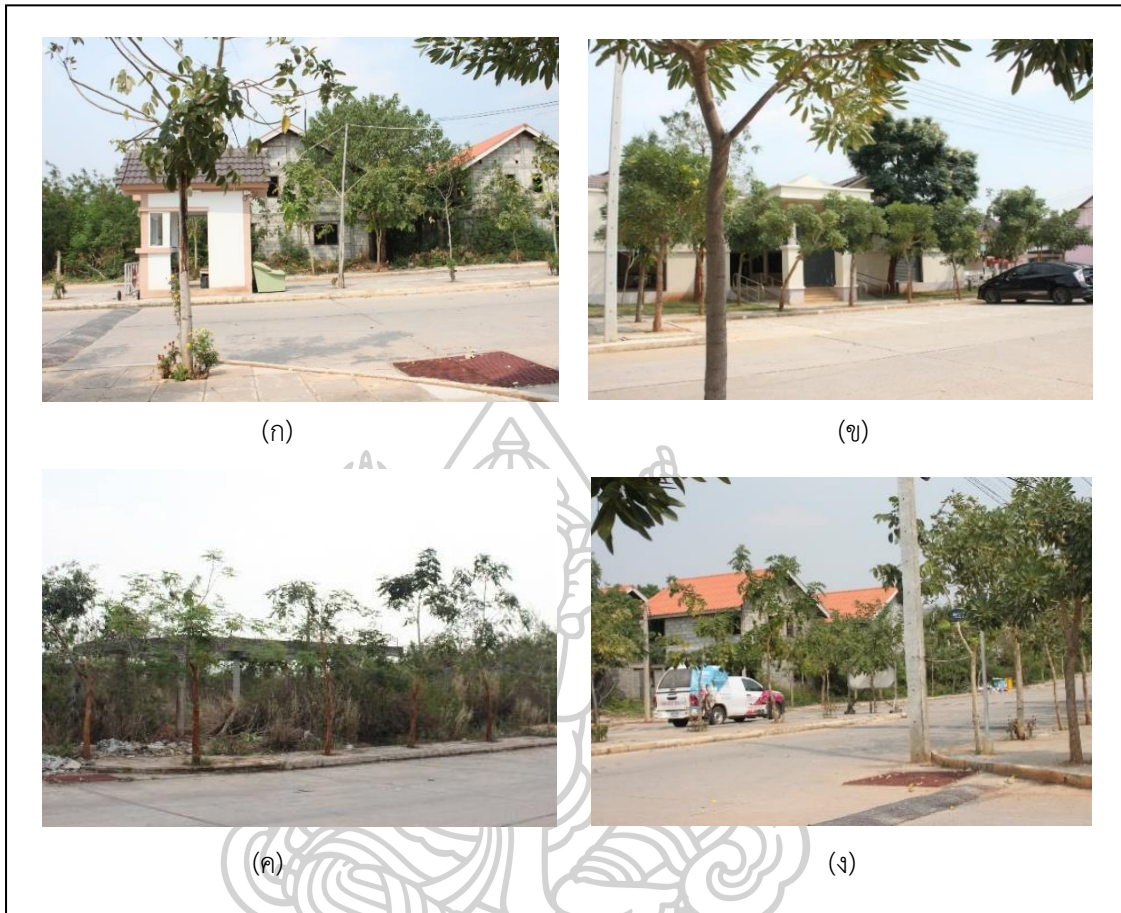
4.2.2.1 บริเวณบ้านพักอาศัยในโครงการ

จากการสำรวจบ้านพักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) พบว่า มีผู้อยู่อาศัยเข้าอยู่อาศัย ทั้งที่เป็นเจ้าของบ้านพักอาศัยอยู่อาศัยเอง และมีการปล่อยเช่าบ้านพักอาศัย รวมทั้งยังไม่มีการอยู่อาศัยของบ้านพักบางส่วน และมีการต่อเติมบ้านพักอาศัยเพื่อขยายพื้นที่ประโยชน์ใช้สอย มากถึงร้อยละ 70 ของจำนวนบ้านพักอาศัยทั้งหมด อีกทั้งภายในบ้านพักอาศัยโครงการ มีการปรับปรุงหรือต่อเติมพื้นที่สำหรับการประกอบอาชีพต่าง ๆ เช่น ร้านขายของชำ ร้านอาหารตามสั่ง ร้านเสริมสวย และร้านสปา เป็นต้น



ภาพที่ 21 บริเวณบ้านพักอาศัยในโครงการ

4.2.2.2 ถนนทางเข้าหลักโครงการ ทางเท้า อาคารศูนย์ชุมชน



ภาพที่ 22 ถนนทางเข้าหลักโครงการ ทางเท้า อาคารศูนย์ชุมชน

4.2.2.3 พื้นที่ทิ้งขยะของโครงการ



ภาพที่ 23 พื้นที่ทิ้งขยะของโครงการ

4.2.2.4 พื้นที่โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 2 ที่ชะลอการก่อสร้างโครงการ



ภาพที่ 24 พื้นที่โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 2 ที่ชะลอการก่อสร้างโครงการ

4.2.2.5 บ่อบำบัดน้ำเสีย และห้องควบคุมของโครงการ



ภาพที่ 25 พื้นที่บ่อบำบัดน้ำเสีย และห้องควบคุมของโครงการ

4.3 ผลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และสำรวจบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

4.3.1 จากการสัมภาษณ์กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

ผู้ศึกษาดำเนินการสัมภาษณ์ ผ่านแนวทางและขั้นตอนการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร เริ่มตั้งแต่ช่วงก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้างโครงการ กับปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ใช้เป็นกรณีศึกษา ประกอบด้วย

กลุ่มที่ 1 บุคลากรของการเคหะแห่งชาติ โดยผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์ ผู้อำนวยการ ผู้บริหาร และควบคุมโครงการก่อสร้าง และฝ่ายจัดการทรัพย์สิน และบริหารชุมชน สำนักงานเคหะชุมชนกาญจนบุรี พบปัญหา และอุปสรรค ในการดำเนินโครงการ นำไปสู่ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ดังนี้

ช่วงก่อนการก่อสร้างโครงการ ในการคัดเลือกผู้ประกอบการเข้าร่วมดำเนินโครงการกับการเคหะแห่งชาตินั้น หน่วยงานของการเคหะแห่งชาติเอง มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้ประกอบการ หากผู้ประกอบการที่มีความประสงค์จะเข้าร่วมดำเนินการก่อสร้าง ผ่านการพิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และมีความพร้อมในการดำเนินการก่อสร้างโครงการ ผู้ประกอบการจะสามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการ ร่วมกับการเคหะแห่งชาติได้ ตามแนวทางการจัดทำโครงการที่การเคหะแห่งชาติกำหนด ซึ่งการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) นั้นมีรูปแบบการดำเนินโครงการ 2 รูปแบบ คือ การร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) ของผู้ประกอบการ ภาคเอกชนรายเดิม และรูปแบบการดำเนินโครงการจากการประกวดราคาด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ (E-Auction) ของผู้ประกอบการรายใหม่

จากแนวทางการดำเนินโครงการของการเคหะแห่งชาติทั้ง 2 รูปแบบนี้ จึงเป็นตัวกำหนดปัจจัยคุณภาพด้านวิธีการปฏิบัติงาน ช่วงก่อนการก่อสร้างโครงการ เพื่อให้การดำเนินงานก่อสร้างสำเร็จลุล่วงได้

ช่วงระหว่างการก่อสร้างโครงการ พบว่า ในการดำเนินการโครงการนี้ มีการดำเนินการก่อสร้างของผู้ประกอบการ 2 ราย โดยการเคหะแห่งชาติทำการยกเลิกสัญญาการว่าจ้างของผู้ประกอบการรายแรก เนื่องจากได้พิจารณาผลงานการดำเนินการก่อสร้าง และเห็นว่าผู้ประกอบการไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้ จึงทำให้การเคหะแห่งชาติต้องสรรหาผู้ประกอบการรายใหม่ ในการดำเนินการก่อสร้างโครงการต่อให้แล้วเสร็จ

ซึ่งการดำเนินการก่อสร้างโครงการพบปัญหาอุปสรรค ด้านสถานที่ เนื่องจากที่ตั้งโครงการเป็นที่ราบเชิงเขา ได้พื้นดินประกอบด้วยหินขนาดใหญ่เป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นงานที่ไม่สามารถประเมินได้ด้วยตาเปล่า ทำให้หน่วยงานการเคหะแห่งชาติ พิจารณานอมนิติให้มีการปรับขยายเวลาการก่อสร้างให้กับผู้ประกอบการรายแรก และปรับขยายเวลาการก่อสร้างในรูปแบบของงานเพิ่ม ในส่วนของงานระเบิดหินเพื่อปรับหน้าดินสำหรับการก่อสร้างงานถนน และวางท่อระบายน้ำ ให้กับผู้ประกอบการรายใหม่เช่นเดียวกัน ดังนั้นปัจจัยด้านสถานที่ จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง ที่ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการให้เป็นไปตามกรอบเวลาที่กำหนดไว้ได้

อีกทั้งเมื่อพิจารณาการดำเนินการก่อสร้างโครงการของผู้ประกอบการทั้ง 2 ราย พบว่า ปัญหาทางการเงินของผู้ประกอบการ มีผลต่อความสำเร็จของการก่อสร้างโครงการ โดยมีความเห็นว่า ในส่วนของผู้ประกอบการรายเดิม ประสบปัญหาทางการเงินในการบริหารงาน ขาดสภาพคล่อง ไม่สามารถจัดหาวัสดุในการก่อสร้าง ทำให้การดำเนินการก่อสร้างไม่ราบรื่น ส่วนผู้ประกอบการรายใหม่ ไม่มีปัญหาในส่วนนี้ เนื่องจากผู้ประกอบการมีทุนสำรอง และสามารถจัดหาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างได้โดยไม่ต้องใช้สินเชื่อ ทำให้ปัจจัยด้านการเงิน เป็นปัจจัยสำคัญอีกปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพในการดำเนินการก่อสร้างโครงการให้ไปอย่างราบรื่นได้

ประกอบกับในส่วนของวิธีการ และการปฏิบัติงานในการก่อสร้างโครงการ พบว่าการดำเนินการก่อสร้างของผู้ประกอบการ มีการใช้แรงงานที่มีทักษะในการก่อสร้างไม่สูงนัก จึงต้องมีการตรวจรับผลงานอย่างเข้มงวด รัดกุม เพื่อให้ได้ผลงานที่มีคุณภาพ และได้มาตรฐานการก่อสร้างที่กำหนด จึงทำให้ปัจจัยด้านวิธีการ และการปฏิบัติงาน มีผลต่อการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรให้มีคุณภาพ

ช่วงหลังการก่อสร้างโครงการ ปัญหาและอุปสรรคที่พบ ได้แก่ ความเสียหายของโครงการ เช่น ถนนทางเข้าโครงการ และรั้วโครงการที่มีการทรุดตัว ซึ่งความเสียหายจากการก่อสร้างโครงการ ส่งผลกระทบต่อปัจจัยคุณภาพด้านวิธีการปฏิบัติงาน ของผู้ประกอบการที่ต้องดำเนินการก่อสร้าง และควบคุมคุณภาพการก่อสร้างให้มีความเสียหายน้อยที่สุด และความล่าช้าของการซ่อมแซมหน่วยพักอาศัยที่มีความเสียหายหลังจากได้ส่งเรื่องแจ้งซ่อมแซมของผู้อยู่อาศัยในโครงการ ส่งผลกระทบต่อปัจจัยด้านเวลา ซึ่งเป็นลักษณะทางคุณภาพที่ผู้ประกอบการจะต้องสามารถบริการซ่อมแซมความเสียหายอย่างรวดเร็ว

กลุ่มที่ 2 ผู้ประกอบการภาคเอกชน โครงการบ้านเอื้ออาทร พบปัญหา และอุปสรรค ในการดำเนินโครงการ นำไปสู่ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ดังนี้

ช่วงระหว่างการก่อสร้างโครงการ ปัจจัยในการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร พบว่า ปัจจัยด้านสถานที่ เป็นอุปสรรคสำหรับการก่อสร้างโครงการ เนื่องจากพื้นที่ที่ดินที่เป็นหินภูเขาจำนวนมาก ต้องอาศัยเครื่องจักรหนักในการดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผนงานที่กำหนด ส่งผลให้มีการระยะเวลาในการก่อสร้าง ส่วนของงานเพิ่มจากการปรับพื้นที่ผิวดินในการก่อสร้างงานวิศวกรรมโยธาที่เป็นอุปสรรคในการก่อสร้างโครงการ

และกลุ่มที่ 3 ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร จากการสัมภาษณ์และสำรวจ ผู้อยู่อาศัยในโครงการ จำนวน 3 หน่วย พบว่า

ช่วงหลังการก่อสร้างโครงการ ปัญหาและอุปสรรค ที่พบจากการอยู่อาศัยภายในโครงการ คือ ความล่าช้าจากการนัดหมาย เพื่อซ่อมแซมหน่วยอาศัย ของผู้ประกอบการ ส่งผลให้ผู้ซื้อหน่วยอาศัย ไม่สามารถเข้าอยู่อาศัยได้โดยทันทีที่ได้การรับมอบหน่วยอาศัย กับการเคหะแห่งชาติ หรือต้องดำเนินการซ่อมแซมด้วยตนเอง ที่เป็นตัวกำหนดปัจจัยคุณภาพด้านเวลา ที่ผู้ประกอบการจะต้องสามารถแก้ไขความเสียหายที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว

จากการสัมภาษณ์ และสำรวจลักษณะกายภาพของหน่วยอาศัย พบปัญหาความแตกร้า และไม่สม่ำเสมอของผนังอาคาร ของหน่วยอาศัยทั้ง 3 หน่วย แต่เป็นส่วนที่สามารถรับได้ เนื่องจากไม่มีผลต่อ

โครงสร้างอาคาร ที่อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อการอยู่อาศัย และพบความเสียหายอื่น ๆ ได้แก่ หน้าต่างแตกหัก ขำรูด ฝ้าเพดานแตกร้าว เสียหาย สุขภัณฑ์ที่ใช้การไม่ได้ ท่อประปา และสุขาภิบาล พบน้ำรั่วซึม ท่อน้ำแตก ส่งกลิ่นเหม็นเมื่อเปิดใช้งาน และการไม่ติดตั้งสายดิน ซึ่งความเสียหายในส่วนนี้ มีผลต่อการอยู่อาศัยในโครงการ อาจก่อให้เกิดอันตราย และไม่ได้รับความสะดวกสบายจากการอยู่อาศัยในโครงการเท่าที่ควร

ในส่วนของความสะดวกสบายที่ได้รับจากการอยู่อาศัยภายในโครงการบ้านเอื้ออาทร พบว่าความกังวลของผู้อยู่อาศัย ทั้ง 3 หน่วย คือ ความปลอดภัยในการอยู่อาศัย เนื่องจาก รั้วรอบโครงการมีความสูงไม่เพียงพอ รวมถึงพื้นที่ว่างในโครงการที่ยังดำเนินการก่อสร้างไม่เสร็จ สร้างความรู้สึกไม่ปลอดภัยได้ และความสะดวกสบายในส่วนจากระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ พบว่า ระบบไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการไม่เพียงพอ ทำให้การสัญจรภายในโครงการในเวลากลางคืนไม่สะดวก รวมทั้งพื้นที่สวนสาธารณะหรือพื้นที่ส่วนกลางโครงการ ไม่สามารถใช้งานได้มีประสิทธิภาพ เนื่องจากไม่ได้รับการดูแลรักษา

และปัจจัยในการตัดสินใจซื้อหน่วยอาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ผู้ซื้อหน่วยอาศัยตัดสินใจซื้อหน่วยอาศัย เนื่องจาก คำนึงถึงปัจจัยด้านสถานที่ ซึ่งศักยภาพของสถานที่ตั้งโครงการ มีความเหมาะสมกับการอยู่อาศัย เป็นลำดับแรก และพิจารณาจากปัจจัยทางการเงิน เนื่องจากโครงการบ้านเอื้ออาทรโครงการนี้ มีความคุ้มค่าด้านราคา หากเปรียบเทียบกับราคาภาคเอกชนบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งปัจจัยด้านเอกสาร ที่ได้รับเอกสารจากหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติอย่างครบถ้วน ทำให้ผู้ซื้อหน่วยอาศัย ใช้เป็นเหตุผลในการตัดสินใจซื้อหน่วยอาศัย โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ของการเคหะแห่งชาติ

4.3.2 การสำรวจโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

แบ่งการสำรวจโครงการบ้านเอื้ออาทรออกเป็น 2 ช่วง คือ ช่วงระหว่างการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร และช่วงหลังการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรแล้วเสร็จ พบข้อมูลจากการสำรวจ ดังนี้

4.3.2.1 ช่วงระหว่างการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร

จากการสำรวจภาคสนาม พบว่า การดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร มีการดำเนินการก่อสร้างแบ่งเป็น หมวดงานวิศวกรรมโยธา วิศวกรรมสุขาภิบาล และบำบัดน้ำเสีย ภูมิสถาปัตยกรรม และงานอาคารบ้านพักอาศัยแบบบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 492 หน่วย มีรายละเอียดดังนี้

ในส่วนของการดำเนินงาน หมวดวิศวกรรมโยธา หมวดวิศวกรรมสุขาภิบาล และบำบัดน้ำเสีย และหมวดภูมิสถาปัตยกรรม ประกอบด้วย หมวดงานถนน ค.ส.ล. งานระบบระบายน้ำ มีการดำเนินการก่อสร้างงานถนน (ROAD A' และ A) และงานท่อระบายน้ำ มีขนาดถนนกว้าง 20 เมตร และ 18 เมตร ตามลำดับ และมีการวางท่อระบายน้ำ ค.ส.ล. ขนาด 0.80 ม. งานถนน (ROAD C และ D) และงานท่อระบายน้ำ มีขนาดถนนกว้าง 8 เมตร และ 6.5 เมตร ตามลำดับ และมีการวางท่อระบายน้ำ ค.ส.ล. ขนาด 0.40 ม. งานเตรียมพื้นที่บ่อน้ำ และบ่อบำบัด โดยผู้ประกอบการใช้วิธีการระเบิดหิน เพื่อเปิดพื้นที่ในการดำเนินการวางท่อระบายน้ำ งานถนน และพื้นที่บ่อน้ำ และบ่อบำบัดน้ำเสียของโครงการ

และในส่วนของการดำเนินงาน หมวดงานอาคารบ้านพักอาศัยแบบบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 492 หน่วย ส่วนใหญ่เป็นการดำเนินการต่อจากผู้ประกอบการรายเดิม ที่มีการดำเนินการก่อสร้าง ในส่วนของโครงสร้างหลักของตัวอาคารทั้งหมด ประกอบด้วย งานฐานราก งานติดตั้งเสา และคานพร้อมเทคอนกรีต งานวางแผ่นพื้น พร้อมเทคอนกรีตทับหน้า งานติดตั้งโครงหลังคา งานมุงกระเบื้องหลังคา งานติดตั้งเชิงชาย และบันลุม งานก่อผนังอิฐ พร้อมติดตั้งวงกบ งานฉาบปูนผนังภายใน และภายนอกอาคาร งานเทพื้นคอนกรีตบริเวณห้องน้ำ และงานท่อประปา และสุขาภิบาลภายในอาคาร

อีกทั้งยังมีการ ดำเนินการก่อสร้างไว้บางส่วน ประกอบด้วย งานเทพื้นขัดมันภายในอาคาร คิดเป็น ร้อยละ 44.70 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด งานฉาบปูนผนัง และปูกระเบื้องผนังห้องน้ำ คิดเป็น ร้อยละ 78.79 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด งานปูกระเบื้องพื้นห้องน้ำ คิดเป็น ร้อยละ 33.34 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด งานติดตั้งถังบำบัดน้ำเสีย คิดเป็น ร้อยละ 63.64 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด งานติดตั้งแม่บันไดเหล็ก พร้อมทาสีกันสนิม คิดเป็น ร้อยละ 39.40 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด งานติดตั้งผนังเบากันห้อง พร้อมวงกบประตู คิดเป็น ร้อยละ 43.94 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด งานติดตั้งฝ้าเพดานภายใน คิดเป็น ร้อยละ 39.40 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด งานติดตั้งฝ้าชายคา และช่องระบายอากาศ คิดเป็น ร้อยละ 33.34 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด งานติดตั้งบานประตู หน้าต่าง พร้อมอุปกรณ์ คิดเป็น ร้อยละ 38.64 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด งานเดินสายไฟ ภายในอาคาร คิดเป็น ร้อยละ 39.40 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด งานติดตั้งดวงโคมไฟ พร้อมสวิตช์ และปลั๊ก คิดเป็น ร้อยละ 3.04 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด และงานติดตั้งแผงควบคุมระบบไฟฟ้าในอาคาร คิดเป็น ร้อยละ 3.04 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด

ดังนั้นผู้ประกอบการรายใหม่ จะทำการดำเนินการก่อสร้างต่อในส่วนที่ผู้ประกอบการรายเดิม ดำเนินการก่อสร้างค้างไว้ ที่ระบุไว้ข้างต้น ประกอบด้วย งานเทพื้นขัดมันภายในอาคาร คิดเป็น ร้อยละ 55.30 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด งานฉาบปูนผนัง และปูกระเบื้องผนังห้องน้ำ คิดเป็น ร้อยละ 21.21 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด งานปูกระเบื้องพื้นห้องน้ำ คิดเป็น ร้อยละ 66.66 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด งานติดตั้งถังบำบัดน้ำเสีย คิดเป็น ร้อยละ 36.36 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด งานติดตั้งแม่บันไดเหล็ก พร้อมทาสีกันสนิม คิดเป็น ร้อยละ 60.60 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด งานติดตั้งผนังเบากันห้อง พร้อมวงกบประตู คิดเป็น ร้อยละ 56.06 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด งานติดตั้งฝ้าเพดานภายใน คิดเป็น ร้อยละ 60.60 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด งานติดตั้งฝ้าชายคา และช่องระบายอากาศ คิดเป็น ร้อยละ 66.66 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด งานติดตั้งบานประตู หน้าต่าง พร้อมอุปกรณ์ คิดเป็น ร้อยละ 61.36 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด งานเดินสายไฟ ภายในอาคาร คิดเป็น ร้อยละ 60.60 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด งานติดตั้งดวงโคมไฟ พร้อมสวิตช์ และปลั๊ก คิดเป็น ร้อยละ 96.96 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด และงานติดตั้งแผงควบคุมระบบไฟฟ้า ในอาคาร คิดเป็น ร้อยละ 96.96 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด

รวมทั้งการดำเนินการก่อสร้างงานอื่น ๆ ที่ยังไม่ได้ดำเนินการในส่วนที่เหลือ ประกอบด้วย งานทาสีรองพื้นภายใน และภายนอกอาคาร งานทาสีภายใน และภายนอกอาคาร งานติดตั้งลูกนอนบันได และ

รวรวบันไดเหล็ก งานทาสีแม่บันได และรวรวบันไดเหล็ก งานปูกระเบื้องยาง พร้อมบัวเชิงผนังชั้นบน งานเทคอนกรีตพื้น ค.ส.ล. เฉลียงหน้าบ้าน ทางเข้า และลานซักล้าง งานเดินท่อประปา สุขาภิบาล ส่วนที่เหลือ งานติดตั้งบ่อดักไขมัน และบ่อพักระบายน้ำ งานติดตั้งสุขภัณฑ์ พร้อมอุปกรณ์ครบชุด และเก็บงานเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ เป็นต้น สามารถสรุปเป็นตารางการดำเนินการก่อสร้าง ในส่วนของ หมวดงานอาคารบ้านพักอาศัยแบบบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 492 หน่วย ได้ดังนี้

หัวข้อที่	ประเภทงานหมวดงานอาคารบ้านพักอาศัยแบบบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 492 หน่วย	ผู้ประกอบการรายเดิม		ผู้ประกอบการรายใหม่	
	หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง				
1.	งานฐานราก	100.00			0.00
2.	งานติดตั้งเสาพร้อมเทคอนกรีต	100.00			0.00
3.	งานติดตั้งคานพร้อมเทคอนกรีต	100.00			0.00
4.	งานวางแผ่นพื้นพร้อมเทคอนกรีตทับหน้า	100.00			0.00
5.	งานเทพื้นคอนกรีตบริเวณห้องน้ำ	100.00			0.00
6.	งานเทคอนกรีตพื้น ค.ส.ล. เฉลียงหน้าบ้าน ทางเข้า และลานซักล้าง		36.36	63.63	
7.	งานติดตั้งโครงหลังคา	100.00			0.00
	หมวดงานสถาปัตยกรรม				
8.	งานมุงกระเบื้องหลังคา	100.00			0.00
9.	งานติดตั้งเชิงชาย และบันลม	100.00			0.00
10.	งานก่อผนังอิฐ พร้อมติดตั้งวงกบ	100.00			0.00
11.	งานฉาบปูนผนังภายใน และภายนอกอาคาร	100.00			0.00
12.	งานเทพื้นขัดมันภายในอาคาร		44.70	55.30	
13.	งานฉาบปูนผนัง และปูกระเบื้องผนังห้องน้ำ		78.79	21.21	
14.	งานปูกระเบื้องพื้นห้องน้ำ		33.34	66.66	
15.	งานติดตั้งแม่บันไดเหล็ก พร้อมทาสีกันสนิม		39.40	60.60	
16.	งานติดตั้งผนังเบาชั้นห้อง พร้อมวงกบประตู		43.94	56.06	
17.	งานติดตั้งฝ้าเพดานภายใน		39.40	60.60	
18.	งานติดตั้งฝ้าชายคา และช่องระบายอากาศ		33.34	66.66	
19.	งานติดตั้งบานประตู หน้าต่าง พร้อมอุปกรณ์		38.64	61.36	
20.	งานทาสีรองพื้นภายใน และภายนอกอาคาร		68.18	31.81	
21.	งานทาสีภายใน และภายนอกอาคาร		68.18	31.81	
22.	งานติดตั้งลูกนอนบันได และรวรวบันไดเหล็ก	0.00			100.00
23.	งานทาสีแม่บันได และรวรวบันไดเหล็ก	0.00			100.00
24.	งานปูกระเบื้องยาง พร้อมบัวเชิงผนังชั้นบน	0.00			100.00
25.	เก็บงานเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ	0.00			100.00
	หมวดงานระบบไฟฟ้า				
26.	งานเดินสายไฟภายในอาคาร		39.40	60.60	
27.	งานติดตั้งดวงโคมไฟ พร้อมสวิตช์ และปลั๊ก		3.04	96.96	
28.	งานติดตั้งแผงควบคุมระบบไฟฟ้าในอาคาร		3.04	96.96	

หัวข้อ ที่	ประเภทงานหมวดงานอาคารบ้านพักอาศัย แบบบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 492 หน่วย	ผู้ประกอบการ รายเดิม		ผู้ประกอบการ รายใหม่	
	หมวดงานระบบประปา และสุขาภิบาล				
29.	งานท่อประปา และสุขาภิบาลภายในอาคาร	100.00			0.00
30.	งานติดตั้งถังบำบัดน้ำเสีย		63.64	36.36	
31.	งานเดินท่อประปา สุขาภิบาล ส่วนที่เหลือ	0.00			100.00
32.	งานติดตั้งบ่อดักไขมัน และบ่อบักระบายน้ำ	0.00			100.00
33.	งานติดตั้งสุขภัณฑ์ พร้อมอุปกรณ์ครบชุด	0.00			100.00

ตารางที่ 20 สรุปการดำเนินการก่อสร้าง หมวดงานอาคารบ้านพักอาศัย บ้านแฝด 2 ชั้น

4.3.2.2 ช่วงหลังการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรแล้วเสร็จ

ผู้ศึกษาได้ทำการสำรวจ ลักษณะทางกายภาพของหน่วยอาศัย จากการสอบถามผู้เข้าอยู่อาศัย ภายในโครงการ และรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร หนังสือรับมอบอาคาร ของผู้อยู่อาศัยที่ใช้เป็นเอกสารตรวจรับหน่วยอาศัย และทำการแจ้งซ่อมในส่วนที่มีความเสียหายของหน่วยอาศัยที่ได้รับ รวมจำนวน 19 หน่วย พบว่า ความเสียหายส่วนใหญ่ที่พบจากโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) สามารถสรุปได้ดังตารางนี้

หัวข้อที่	รายการความเสียหายที่พบในโครงการบ้านเอื้ออาทร	จำนวนที่พบ (หน่วย)
1.	ผนังอาคาร	9
2.	พื้นอาคาร	2
3.	ประตู และหน้าต่าง และอุปกรณ์	5
4.	บันได	1
5.	ฝ้าเพดาน	2
6.	หลังคา	1
7.	สายไฟฟ้าภายในอาคาร	6
8.	อุปกรณ์ติดตั้งของระบบไฟฟ้า ได้แก่ ดวงโคมไฟ พร้อมสวิตช์ และปลั๊ก	4
9.	งานติดตั้งแผงควบคุมระบบไฟฟ้าในอาคาร	1
10.	ท่อน้ำประปา และสุขาภิบาล	5
11.	อุปกรณ์ติดตั้งของระบบประปา และสุขาภิบาล ได้แก่ สุขภัณฑ์ พร้อมอุปกรณ์ครบชุด	5
12.	ถังบำบัดน้ำเสีย	3
13.	งานติดตั้งบ่อดักไขมัน และบ่อบักระบายน้ำ	ไม่พบความเสียหาย
14.	ความเสียหายอื่น ๆ ได้แก่ ดินทรุดตัว	2

ตารางที่ 21 ความเสียหายที่พบจากโครงการบ้านเอื้ออาทรกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

และจากตารางรายการความเสียหายที่พบจากโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ในช่วงต้นสามารถ สรุปความเสียหายส่วนใหญ่ที่พบจากโครงการ ได้ดังนี้

ลำดับที่ 1 ตัวอาคารมีรอยแตกร้าว และความไม่ราบเรียบ สม่่าเสมอของผนังอาคาร เกิดช่องโหว่หรือร่องระหว่างรอยต่อของตัวอาคาร และพื้นผิวหลุดร่อน พบจำนวน 9 หน่วย คิดเป็น ร้อยละ 47.36 จากจำนวนหน่วยอาศัยที่ทำการสำรวจ

ลำดับที่ 2 สายไฟฟ้าภายในอาคาร และสายดิน ชำรุด ใช้การไม่ได้ พบจำนวน 6 หน่วย คิดเป็น ร้อยละ 31.57 จากจำนวนหน่วยอาศัยที่ทำการสำรวจ

ลำดับที่ 3 ประตู และหน้าต่าง แตกหัก ชำรุด อุปกรณ์ที่ติดตั้งมากับประตู และหน้าต่างมีความผืด ทำให้ใช้งานได้ไม่สะดวกสบายเท่าที่ควร และท่อน้ำประปา และสุขาภิบาล รั่วซึม แตกหัก ใช้การไม่ได้ และมีกลิ่นเหม็นเมื่อเปิดใช้งาน คิดเป็น พบจำนวน 5 หน่วย ร้อยละ 26.31 จากจำนวนหน่วยอาศัยที่ทำการสำรวจ

ลำดับที่ 4 อุปกรณ์ในระบบไฟฟ้า ได้แก่ ดวงโคมไฟ พร้อมสวิตช์ และปลั๊ก ที่ติดตั้ง ใช้การไม่ได้ และ อุปกรณ์ในระบบประปา และสุขาภิบาล เช่น ชักโครก ก๊อกน้ำอ่างล้างหน้า ใช้การไม่ได้ และไม่ติดตั้งอุปกรณ์ ประเภทตะแกรงกรองท่อน้ำ พบจำนวน 4 หน่วย คิดเป็น ร้อยละ 21.05 จากจำนวนหน่วยอาศัยที่ทำการสำรวจ

ลำดับที่ 5 ถังบำบัดน้ำเสีย แตกหัก เสียหาย พบจำนวน 3 หน่วย คิดเป็น ร้อยละ 15.78 จากจำนวนหน่วยอาศัยที่ทำการสำรวจ

จากผลการสำรวจโครงการบ้านเอื้ออาทร ในช่วงระหว่างการก่อสร้างโครงการ และช่วงหลังการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ พบว่า การดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ในส่วนของหน่วยอาศัยบ้านแฝด 2 ชั้น ความเสียหายส่วนใหญ่ที่พบนั้นเกิดจากรอยต่อระหว่างการดำเนินงานของผู้ประกอบการทั้ง 2 ราย สามารถสรุปตามหัวข้อของหมวดงานก่อสร้าง ได้ดังนี้

หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรม โดยในส่วนตัวอาคารมีรอยแตกร้าว และความไม่ราบเรียบ สม่่าเสมอของผนังอาคาร เกิดช่องโหว่หรือร่องระหว่างรอยต่อของตัวอาคาร และพื้นผิวหลุดร่อน เกิดจากผู้ประกอบการรายเดิม ที่ดำเนินการก่อสร้างงานโครงสร้างอาคารทั้งหมด รวมทั้งงานก่อผนังอิฐ และฉาบปูนผนังอาคาร ผู้ประกอบการรายใหม่ ดำเนินการเพิ่มเติม เฉพาะงานทาสีตัวอาคารเท่านั้น จึงทำให้ไม่ได้เก็บความเรียบร้อยของงานในส่วนนี้ตั้งแต่แรกได้ ต่างจากในส่วนของความเสียหายของงานติดตั้งประตู และหน้าต่าง ที่แตกหัก ชำรุด อุปกรณ์ที่ติดตั้งมากับประตู และหน้าต่างมีความผืด ซึ่งผู้ประกอบการรายเดิมได้ดำเนินการก่อสร้างไว้เพียง ร้อยละ 38.64 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด แต่พบว่ามี ความเสียหายในส่วนนี้สูงเป็นอันดับที่ 3 ทำให้ประเมินคุณภาพการก่อสร้างได้ว่า ผู้ประกอบการรายใหม่อาจไม่ได้ทำการตรวจสอบการใช้งาน หรือแก้ไข ปรับเปลี่ยน วัสดุ และอุปกรณ์งานประตู หน้าต่างในส่วนที่เป็นการดำเนินการของผู้ประกอบการรายแรกที่มีความเสียหายจากการหยุดดำเนินการก่อสร้างโครงการเป็นระยะเวลา 2 ปีได้อย่างครบถ้วน

เช่นเดียวกับ หมวดงานระบบไฟฟ้า ในส่วนงานเดินสายไฟฟ้าภายในตัวอาคาร ผู้ประกอบการรายเดิมได้ดำเนินการก่อสร้างไว้เพียง ร้อยละ 39.40 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด แต่พบว่ามี ความเสียหายในส่วนนี้สูงเป็นอันดับที่ 2 ทำให้ประเมินคุณภาพการก่อสร้างได้ว่า ผู้ประกอบการรายใหม่อาจไม่ได้

ทำการตรวจสอบการใช้งาน หรือแก้ไข ปรับเปลี่ยน สายไฟที่เป็นการดำเนินการของผู้ประกอบการรายเดิมที่มีความเสียหายจากการหยุดดำเนินการก่อสร้างได้อย่างครบถ้วน รวมทั้งความเสียหายจากการขาด หรือชำรุดของสายดิน จากการดำเนินการติดตั้งของผู้ประกอบการรายใหม่ ในส่วนการติดตั้งอุปกรณ์ในระบบไฟฟ้า ได้แก่ ดวงโคมไฟ พร้อมสวิตช์ และปลั๊ก ที่ติดตั้ง ที่ใช้การไม่ได้ นั้น พบว่า ผู้ประกอบการรายเดิมได้ดำเนินการก่อสร้างไว้เพียงแค่ ร้อยละ 3.04 จากการดำเนินการก่อสร้างทั้งหมดเท่านั้น แต่มีความเสียหายในส่วนนี้สูงเป็นอันดับที่ 4 ทำให้ประเมินคุณภาพการก่อสร้างได้ว่า ผู้ประกอบการรายใหม่อาจไม่ได้ทำการตรวจสอบการใช้งานจากการติดตั้งอุปกรณ์ในระบบไฟฟ้าอย่างครบถ้วน สมบูรณ์ รวมทั้งการจัดหาวัสดุ และติดตั้งอุปกรณ์ของระบบไฟฟ้าที่ไม่ได้คุณภาพ

หมวดงานระบบประปา และสุขาภิบาล ในส่วนของงานวางท่อน้ำประปา และสุขาภิบาล ที่พบการรั่วซึม แตกหัก ใช้การไม่ได้ และมีกลิ่นเหม็นเมื่อเปิดใช้งาน ผู้ประกอบการรายเดิม ได้ดำเนินการไว้แล้วทั้งหมด เช่นเดียวกับงานการก่อสร้างโครงสร้างอาคาร ทำให้ผู้ประกอบการรายใหม่ ทำหน้าที่ตรวจสอบการใช้งานทั้งโครงการ และซ่อมแซมในกรณีที่เกิดความเสียหายเท่านั้น จะมีการดำเนินการติดตั้งเพิ่มในส่วนที่เชื่อมต่อท่อภายนอกอาคาร งานติดตั้งบ่อน้ำซึม และบ่อน้ำพักระบายน้ำ ที่ผู้ประกอบการรายใหม่ดำเนินการติดตั้งทั้งโครงการ ทำให้ไม่สามารถตรวจสอบคุณภาพ และความเสียหายของงานประเภทนี้ได้อย่างครบถ้วน สมบูรณ์ โดยเฉพาะการติดตั้งในส่วนที่มองไม่เห็น อีกทั้งโครงการถูกละเลยการก่อสร้างมากถึง 2 ปี อาจเกิดการเสียหาย แตกหักของระบบท่อน้ำประปา และสุขาภิบาล ที่ถูกติดตั้งไว้ก่อนแล้ว เนื่องจากขาดการดูแล บำรุงรักษา รวมทั้งงานติดตั้งอุปกรณ์ในระบบประปา และสุขาภิบาล เช่น ชักโครก ก๊อกน้ำอ่างล้างหน้า ใช้การไม่ได้ และไม่ติดตั้งอุปกรณ์ ประเภทตะแกรงกรองท่อน้ำ ของผู้ประกอบการรายใหม่ที่เป็นงานดำเนินการเองทั้งหมด แต่มีความเสียหายในส่วนนี้สูงเป็นอันดับที่ 4 เช่นเดียวกับงานการติดตั้งอุปกรณ์ในระบบไฟฟ้า ทำให้ประเมินคุณภาพการก่อสร้างได้ว่า ผู้ประกอบการรายใหม่จัดหาวัสดุ และติดตั้งอุปกรณ์ของระบบอุปกรณ์ในระบบประปา และสุขาภิบาลที่ไม่ได้คุณภาพ

4.3.3 สรุปผลที่ได้จากการสัมภาษณ์และสำรวจพื้นที่โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

จากผลการสัมภาษณ์กลุ่มบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร ได้แก่ บุคลากรของการเคหะแห่งชาติ ผู้ประกอบการภาคเอกชน และผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ผ่านแนวทางและขั้นตอนการดำเนินโครงการ ตั้งแต่ช่วงก่อนการก่อสร้างโครงการ ระหว่างการก่อสร้างโครงการ และหลังการก่อสร้างโครงการ

และผลการสำรวจโครงการบ้านเอื้ออาทร ช่วงระหว่างการก่อสร้างโครงการ และหลังการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ โดยวิเคราะห์คุณภาพการก่อสร้างหน่วยอาศัย (บ้านแฝด 2 ชั้น) จากลักษณะความเสียหายส่วนใหญ่ที่พบในโครงการ สามารถสรุปผลปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพโครงการก่อสร้างที่พักอาศัย ของโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ได้ดังตารางต่อไปนี้

	หน่วยงานการเคหะแห่งชาติ	ผู้ประกอบการภาคเอกชน	ผู้อยู่อาศัย
ช่วงก่อนการก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>ปัจจัยด้านวิธีการปฏิบัติงาน</u> 		
ช่วงระหว่างทางการก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>ปัจจัยด้านสถานที่</u> ✓ <u>ปัจจัยด้านการเงิน</u> ✓ <u>ปัจจัยด้านวิธีการปฏิบัติงาน</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>ปัจจัยด้านสถานที่</u> 	
ช่วงหลังทางการก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>ปัจจัยด้านวิธีการปฏิบัติงาน</u> ✓ <u>ปัจจัยด้านเวลา</u> 		<p>ส่วนที่ 1 ปัญหา และอุปสรรคที่พบ</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>ปัจจัยด้านเวลา</u> <p>ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์คุณภาพหน่วยอาศัย จากการสำรวจความเสียหายของหน่วยอาศัย โครงการบ้านเอื้ออาทร</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>ปัจจัยด้านวิธีการปฏิบัติงาน</u> ✓ <u>ปัจจัยด้านวัสดุ</u> ✓ <u>ปัจจัยด้านเวลา</u> <p>ส่วนที่ 3 ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อหน่วยอาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>ปัจจัยด้านสถานที่</u> ✓ <u>ปัจจัยด้านการเงิน</u> ✓ <u>ปัจจัยด้านเอกสาร</u> <p>ส่วนที่ 4 ความสะดวกสบายที่ได้รับจากการอยู่อาศัยภายในโครงการบ้านเอื้ออาทร</p>

ตารางที่ 22 สรุปผลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และสำรวจโครงการบ้านเอื้ออาทร

จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

บทที่ 5

บทสรุป

การศึกษาเรื่อง “ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการก่อสร้างที่พักอาศัย: กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตพื้นที่ตะวันตก การเคหะแห่งชาติ” มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษานโยบาย และการบริหารจัดการโครงการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทร ของการเคหะแห่งชาติ รวมทั้งศึกษาปัญหาเกี่ยวกับคุณภาพของบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) และวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการฯ

วิธีการศึกษา ได้แก่ 1) ทบทวนเอกสาร และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง และการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ 2) สัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทร 3) สำรวจโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ที่ใช้เป็นกรณีศึกษา แล้วจึงทำการวิเคราะห์ และสรุปผลจากการศึกษาได้ดังนี้

5.1 ผลการศึกษา

“โครงการบ้านเอื้ออาทร” เกิดขึ้นตามแนวความคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย และนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลในยุคนั้น (นายกรัฐมนตรี พ.ต.ท. ทักษิณ ชินวัตร) โดยตั้งเป้าหมายให้ผลิตที่อยู่อาศัยจำนวน 601,727 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี (ปี พ.ศ. 2546-2550) ซึ่งมีปริมาณมากที่สุดเท่าที่การเคหะแห่งชาติเคยดำเนินการมา มีวัตถุประสงค์เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย โดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ชุมชนมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่จำเป็น ในระดับราคาที่อยู่อาศัยสามารถรับภาระเช่าซื้อที่เป็นของตนเองได้ สนับสนุนการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน นำไปสู่ความเป็นชุมชนน่าอยู่ ส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เป็นการสร้างโอกาสให้กับผู้อยู่อาศัย ให้ชุมชนมีรายได้เพิ่มขึ้น โดยการให้เมืองค้ประกอบของชุมชน รองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

จากการศึกษาคำนิยาม แนวคิด และทฤษฎี ของคุณภาพงานก่อสร้าง และความสำเร็จของโครงการนั้น พบว่าจะมีความหมายที่แตกต่างกันตามสถานภาพ และมุมมองของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง ในโครงการบ้านเอื้ออาทรสามารถแบ่งได้เป็น 4 มิติมุมมอง ได้แก่ มิติที่ 1 รัฐบาล กับการกำหนดนโยบาย และเป้าหมายโครงการ มิติที่ 2 การเคหะแห่งชาติ ในฐานะเจ้าของโครงการกับการดำเนินการ และบริหารโครงการให้เป็นไปตามนโยบาย และวัตถุประสงค์ มิติที่ 3 ผู้ประกอบการภาคเอกชน กับการจัดหาที่ดิน ดำเนินการก่อสร้าง ควบคุมงานให้เป็นไปตามรูปแบบ รายการ หรือมาตรฐานที่กำหนด และส่งมอบงานคุณภาพให้กับผู้ว่าจ้างตามสัญญา และมิติที่ 4 ผู้อยู่อาศัย กับความพึงพอใจในคุณภาพที่อยู่อาศัย หรือโครงการก่อสร้างที่ตนได้รับมอบ

ผลจากการทบทวนเอกสาร และศึกษาผลงานวิจัยที่เกี่ยวกับคุณภาพการก่อสร้าง พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง ได้แก่ ปัจจัยด้านบุคคล ปัจจัยด้านการเงิน ปัจจัยด้านวิธีการปฏิบัติงาน ปัจจัยด้านเอกสาร ปัจจัยด้านวัสดุ ปัจจัยด้านสถานที่ ปัจจัยด้านเวลา และปัจจัยด้านการสื่อสาร โดยปัจจัยด้านบุคคลเป็นปัจจัยที่มีลำดับความสำคัญต่อคุณภาพการก่อสร้างเป็นลำดับแรก

ผลที่ได้จากการสัมภาษณ์กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ได้แก่ บุคลากรของการเคหะแห่งชาติ ผู้ประกอบการภาคเอกชน และผู้อยู่อาศัย ตามแนวทางและขั้นตอนการดำเนินโครงการของการเคหะแห่งชาติ โดยแบ่งเป็นช่วงก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้าง พบว่า **ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการก่อสร้างในช่วงก่อนการก่อสร้าง** คือ ปัจจัยด้านวิธีการปฏิบัติงาน สืบเนื่องจากการคัดเลือกผู้ประกอบการภาคเอกชน ตามหลักเกณฑ์ของการเคหะแห่งชาติ ที่ในช่วงแรก เลือกใช้การจัดจ้างและบริหารโครงการในรูปแบบการร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) ซึ่งมีปัญหาและต้องบอกเลิกสัญญาทันที และต่อมาต้องจัดการประกวดราคาด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ (E-Auction) เพื่อให้ได้ผู้รับจ้างทำการก่อสร้างส่วนที่เหลือ ให้แล้วเสร็จ (ช่วงที่ 2) ซึ่งส่งผลกระทบต่อคุณภาพ และโครงการก่อสร้าง โดยเฉพาะในช่วงเปลี่ยนผู้ประกอบการ **ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการก่อสร้างในช่วงระหว่างการก่อสร้าง** คือ 1) ปัจจัยด้านสถานที่ตั้งโครงการ ซึ่งเป็นที่ราบเชิงเขา มีหินขนาดใหญ่เป็นจำนวนมากซ่อนอยู่ใต้ดิน การแก้ปัญหาต้องใช้เวลามาก และค่าใช้จ่าย ส่งผลให้โครงการล่าช้ามาก และต้องปรับขยายเวลาการก่อสร้างให้กับผู้ประกอบการทั้ง 2 ราย 2) ปัจจัยด้านการเงิน ของผู้ประกอบการรายแรก ที่มีปัญหาทางการเงิน ขาดสภาพคล่อง และไม่สามารถบริหาร และจัดหาวัสดุในการก่อสร้างได้ และ 3) ปัจจัยด้านวิธีการปฏิบัติงาน ที่ผู้ประกอบการฯ ใช้แรงงานไร้ฝีมือ และเลือกใช้ระบบการก่อสร้างแบบทั่วไป (Conventional Construction System) ทำให้เสียเวลาในการก่อสร้าง ควบคุมงาน และตรวจรับผลงาน ซึ่งมีผลต่อคุณภาพ และความล่าช้าของโครงการ ส่วน**ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการก่อสร้างในช่วงหลังการก่อสร้าง** คือ ปัจจัยด้านวิธีการปฏิบัติงาน เพื่อแก้ไขข้อบกพร่อง ความเสียหายที่เกิดขึ้นหรือตรวจพบ ในช่วงของการส่งมอบ และภายหลังการเข้าอยู่อาศัย เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการยอมรับ และเกิดความพึงพอใจในการบริการ

ผลที่ได้จากการเข้าสำรวจโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) และวิเคราะห์คุณภาพการก่อสร้างหน่วยอาศัย (บ้านแฝด 2 ชั้น) จากลักษณะความเสียหายส่วนใหญ่ที่พบในโครงการ ทั้งการสำรวจในช่วงระหว่างการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพการก่อสร้าง ได้แก่ **ปัจจัยด้านวิธีการปฏิบัติงาน** ที่สืบเนื่องจากการใช้วัสดุ และการติดตั้งของผู้ประกอบการเดิมที่ไม่ได้มาตรฐาน และความเสียหายจากงานก่อสร้างที่หยุดชะงักทั้งช่วงไว้นาน ผู้ประกอบการรายใหม่ไม่สามารถควบคุมคุณภาพการก่อสร้างได้ตั้งแต่แรก และไม่สามารถตรวจสอบการก่อสร้างตามหมวดงานต่าง ๆ ได้อย่างละเอียดถี่ถ้วน โดยเฉพาะในหมวดงานระบบไฟฟ้า และประปา และสุขาภิบาล ซึ่งขาดการดูแล และบำรุงรักษา

อนึ่ง ผลจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในการตัดสินใจซื้อหน่วยอาศัย พบว่า ผู้อยู่อาศัยตัดสินใจซื้อเพราะสถานที่ตั้งโครงการมีศักยภาพดี เหมาะสมกับการอยู่อาศัย เป็นลำดับแรก มีความคุ้มค่าด้านราคาของหน่วยอยู่อาศัย รวมทั้งมีความเชื่อมั่นต่อเอกสาร และหลักฐานที่ได้รับจากทางราชการ และการเคหะแห่งชาติอย่างครบถ้วน ในด้านความสะดวกสบายที่ได้รับจากการอยู่อาศัยภายในโครงการฯ ผู้อยู่อาศัยมีความกังวลด้านความปลอดภัย เนื่องจากรั้วรอบโครงการ และรั้วหน่วยอาศัยมีความสูงไม่เพียงพอ และมีพื้นที่ว่างในโครงการที่ยังดำเนินการก่อสร้างไม่เสร็จ ในด้านระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ พบว่าระบบไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการไม่เพียงพอ การสัญจรภายในโครงการในเวลากลางคืนไม่สะดวก รวมทั้งพื้นที่สวนสาธารณะภายในโครงการไม่สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากไม่ได้รับการดูแลรักษาให้เรียบร้อยเท่าที่ควร จึงประเมินผลได้ว่า เป็นโครงการที่ผู้อยู่อาศัยต้องการ เนื่องจากทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ตัวเมือง มีการคมนาคมสะดวก และมีรถบริการสาธารณะผ่านโครงการ มีสภาพแวดล้อมที่ดี และมีความคุ้มค่าด้านราคาขาย เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการใกล้เคียงของภาคเอกชน ถึงแม้ว่าโครงการนี้การเคหะแห่งชาติได้ปรับราคาขายสูงขึ้นในช่วงหลัง และพบปัญหาด้านคุณภาพ หรือข้อร้องเรียนหลังการก่อสร้างจากผู้อยู่อาศัยบ้างก็ตาม และหากการก่อสร้างโครงการในระยะที่ 2 เสร็จสมบูรณ์ ผู้อยู่อาศัยจะสามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่สาธารณะของโครงการได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

5.2 อภิปรายผลการศึกษา

โดยสรุป โครงการบ้านเอื้ออาทรฯ บรรลุผลสำเร็จในเชิงนโยบายได้ในระดับหนึ่ง เพราะเป็นนโยบายจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย ช่วยให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคง ปลอดภัย และมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น เป็นนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ และการเมืองของรัฐบาล แต่ในทางปฏิบัติไม่บรรลุวัตถุประสงค์ตามจำนวนเป้าหมาย และกรอบระยะเวลาที่กำหนดไว้ในช่วงเริ่มโครงการ เนื่องจากมีปริมาณการผลิตที่สูงมาก เกินกว่าศักยภาพของหน่วยงานรับผิดชอบโครงการ ประกอบกับใช้รูปแบบการร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน (Turn Key) โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) (การเคหะแห่งชาติรับซื้อโครงการจากผู้ประกอบการแบบเบ็ดเสร็จ โดยผู้ประกอบการดำเนินการจัดหาที่ดิน แหล่งเงินทุน ทำการก่อสร้าง และบริหารโครงการให้ครอบคลุมวงเงินที่รับซื้อหน่วยอาศัยจากผู้ประกอบการไม่เกิน 420,000 บาทต่อหน่วย ในเงื่อนไขระยะเวลาการก่อสร้างที่จำกัดเฉลี่ยประมาณ 14-18 เดือน) โดยมีเงื่อนไข รายละเอียด หลักเกณฑ์ และขั้นตอนในการคัดเลือกผู้ประกอบการ ตามที่การเคหะแห่งชาติกำหนดไว้ แต่ในทางปฏิบัติโครงการไม่บรรลุผล ต้องเปลี่ยนผู้ประกอบการฯ รูปแบบการจัดจ้างและการบริหารโครงการ นับเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อความล่าช้าของโครงการ และคุณภาพการก่อสร้าง โดยเฉพาะในช่วงที่การก่อสร้างหยุดชะงักเป็นเวลานาน และช่วงเปลี่ยนผ่านให้ผู้ประกอบการรายใหม่เข้าดำเนินการต่อในส่วนที่เหลือ ซึ่งจำเป็นต้องมีการตรวจสอบ แก้ไข และควบคุมงานก่อสร้างของผู้ประกอบการรายเดิมที่ทิ้งค้างไว้ ให้ได้มาตรฐานหรือมีคุณภาพครบถ้วน ก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จต่อไป

5.3 ข้อจำกัดในการศึกษา

การศึกษาเป็นเพียง การค้นคว้าอิสระ และสารนิพนธ์ ที่มีข้อจำกัดด้านเวลา และวิธีการศึกษาที่เลือกใช้ โดยเฉพาะการเก็บข้อมูล และการสัมภาษณ์ บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร ทำได้ค่อนข้างจำกัด เนื่องจากเป็นข้อมูลทางราชการที่เกี่ยวข้องกับคดีความกับผู้ประกอบการภาคเอกชน และข้อมูลกลุ่มผู้อยู่อาศัย ที่ใช้การสุ่มตัวอย่างในการสัมภาษณ์ มีจำนวนจำกัด ผลสรุปที่ได้จึงอาจไม่ครอบคลุม หรือเป็นตัวแทนประชากรได้ทั้งหมด



รายการอ้างอิง

กมลวัลย์ ลือประเสริฐ (2546). "ระบบคุณภาพในงานก่อสร้าง (Quality Systems in Construction)." เอกสารประกอบการสอนวิชา 18-5421 ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ.

กรมบัญชีกลาง. "หนังสือที่ กค 0405.3/ว 83 เรื่อง การปรับปรุงเอกสารหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างของทางราชการ." 15 มีนาคม 2560.

กระทรวงการพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์. "หนังสือที่ พม 5102/34716 เรื่อง ขอความเห็นชอบมาตรการสนับสนุนการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร." 12 ตุลาคม 2552.

กระทรวงการพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์. "หนังสือที่ พม 5105/7215 เรื่อง การขอรับการสนับสนุนการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร." 29 กุมภาพันธ์ 2552.

กระทรวงการพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์. "หนังสือที่ พม 5105/8151 การขอรับเงินชดเชยจากรัฐสำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทร กรณีได้รับผลกระทบจากการขยายเวลาก่อสร้าง." 25 กรกฎาคม 2557.

กระทรวงการพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์. "หนังสือที่ พม 5105/14418 เรื่อง การขอรับเงินชดเชยจากรัฐ สำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทร กรณีได้รับผลกระทบจากการขยายระยะเวลาก่อสร้าง." 20 กันยายน 2556.

กฤษดา สมบูรณ์ (2549). "ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่.", มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต.

กองบรรณาธิการนิตยสาร Builder. (2559). "Construction Quality Management (CQM) : การจัดการคุณภาพการก่อสร้าง." Retrieved 1 สิงหาคม 2559, from <http://www.buildernews.in.th/archdesign/facilitymanagement/1473>.

การเคหะแห่งชาติ "โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ความสุขที่เพิ่มขึ้นในบ้านหลังใหม่." วารสารบ้านและเมือง เพื่อการพัฒนาบ้านและเมือง 2558,23(เมษายน-มิถุนายน 2558): 11.

การเคหะแห่งชาติ "โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5." 2549.

การเคหะแห่งชาติ "รายงานประจำปี 2549." กันยายน 2549.

การเคหะแห่งชาติ "รายงานประจำปี 2550." กันยายน 2550.

การเคหะแห่งชาติ "รายงานประจำปี 2556." กันยายน 2556.

การเคหะแห่งชาติ. "โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1-3 (ปี 2546-2547)." 2546.

การเคหะแห่งชาติ. "โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 4." 2548.

การเคหะแห่งชาติ. "เอกสารภายใน : โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)" 2549.

การเคหะแห่งชาติ. "เอกสารภายใน : แผนงบประมาณ และแผนดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)." 2549.

การเคหะแห่งชาติ. "เอกสารภายใน : แผนงานการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ส่วนที่เหลือ." 2558.

กิตติศักดิ์ พลอยพานิชเจริญ (2550). หลักการควบคุมคุณภาพ. กรุงเทพฯ, สำนักพิมพ์สมาคมส่งเสริมเทคโนโลยี (ไทย-ญี่ปุ่น).

ชมชาติ อินทร์แก้ว (2552). "การศึกษาแนวทางการจัดการด้านคุณภาพงานก่อสร้างของปรึกษาควบคุมงาน.", มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี. ปรินญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

คณะวิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. "รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการติดตามพัฒนาประเมินผลการดำเนินงาน โครงการพัฒนาระบบบริหารบ้านเอื้ออาทร (PMIS)." 13 มิถุนายน 2552-25 กันยายน 2552.

เจษฎา เสนารัตน์ (2553). "ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ตามนโยบายของรัฐบาล กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทร.", มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี. ปรินญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

เชาว์วัชร ทัศนภิญโญ (2553). "ความผิดปกติในกระบวนการควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง.". มหาวิทยาลัยขอนแก่น, ปรินญารัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต.

ดร.ก่องกฤษณ์ โตชัยวัฒน์. "การบริหารคุณภาพงานก่อสร้าง โครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย." วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 20,77(เมษายน-มิถุนายน 2557): 51-59.

เทอดศักดิ์ น้อยมา (2551). "การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อคุณภาพงานก่อสร้างบ้านเดี่ยวในระบบโครงสร้างชั้นส่วนสำเร็จรูป.", มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี. ปรินญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

ธนากร หนังสือ (2552). "การวัดคุณภาพงานก่อสร้าง.", มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี. ปรินญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต.

นริศรา สุขสำราญ (2549). "การศึกษาและเปรียบเทียบการก่อสร้างที่อยู่อาศัยด้วยชั้นส่วนสำเร็จรูประหว่างผนังรับน้ำหนักและระบบเสาคาน: กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทร.", มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี. ปรินญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต.

นิตยา เงินประเสริฐศรี (2555). การบริหารคุณภาพ. กรุงเทพฯ, สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

ปิยาวดี ผลเอนก (2556). การจัดการคุณภาพ. กรุงเทพฯ, สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จิตติรัตน์ แสงเลิศอุทัย "เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย Research Instrument." วารสารบัณฑิตศึกษา ปีที่ 12 ฉบับที่ 58 (กรกฎาคม-กันยายน 2558): 17.

ฝ่ายควบคุมงานก่อสร้าง และประกันคุณภาพ บ. อิตาเลียนไทย ดีเวล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) "การควบคุมงานก่อสร้าง และระบบคุณภาพ โครงการบ้านเอื้ออาทรแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey)." 17 พฤษภาคม 2549.

ฝ่ายวิชาการและการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ. "ข้อมูลเผยแพร่ : รายงานสถานะโครงการบ้านเอื้ออาทรสะสม " 2553-2559.

พรทิพย์ ดวงวัง. (2553). "การติดตามการดำเนินการแก้ไขปัญหาของการเคหะแห่งชาติ ระหว่างปี 2546-2552: กรณีศึกษาบ้านเอื้ออาทร มิตรไมตรี (หนองจอก), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ปรินญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต.

มนต์ชัย วงศ์สันติราษฎร์ (2556). "ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประสิทธิภาพการควบคุมงานก่อสร้าง กรณีศึกษา องค์การบริหารส่วนตำบลภายในจังหวัดนครราชสีมา.", มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี. วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต การบริหารงานก่อสร้างและสาธารณูปโภค.

ราชบัณฑิตยสถาน. พจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2554. กรุงเทพฯ, นานมีบุ๊คส์พับลิเคชั่นส์.

วรพันธ์ ชูระพันธ์ (2551). "การศึกษาปัจจัยความล่าช้าของโครงการบ้านเอื้ออาทร.", มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี. ปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต.

วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.). "แนวทางการบริหารโครงการและควบคุมงานก่อสร้าง." ธันวาคม 2553.

วุฒิชัย บุคตา และ เฉลิมพงษ์ สละ (2551). "แนวทางในการควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างของหน่วยงานราชการส่วนท้องถิ่น.", มหาวิทยาลัยนเรศวร. วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต.

ศรัณย์ ฐิตารีย์ (2550). "การนำนโยบายสร้างที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยไปปฏิบัติ: กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทร.", มหาวิทยาลัยรามคำแหง. ปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขารัฐประศาสนศาสตร์.

ศูนย์บริการวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2552). รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการสัมมนาเชิงปฏิบัติการ ภาพรวม 3 ทศวรรษการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย.

ศูนย์ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. "รายงานฉบับสมบูรณ์การศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหา การซื้อคืน/ยึดคืนอาคารโครงการบ้านเอื้ออาทร." 19 มิถุนายน 2552.

สถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง. "โครงการศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาทางการเงิน บ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ." 3 มีนาคม 2551.

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานนายกรัฐมนตรี "แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 พ.ศ. 2550 - 2554." 19 ตุลาคม 2549.

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานนายกรัฐมนตรี "แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 11 พ.ศ. 2555 - 2559." 26 ตุลาคม 2554.

สุกัลญา ปัญญาวงศ์ (2555). "ปัจจัยที่มีผลต่อคุณภาพงานก่อสร้างบ้านด้วยระบบโครงสร้างสำเร็จรูป.", มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี. ปรินญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต.

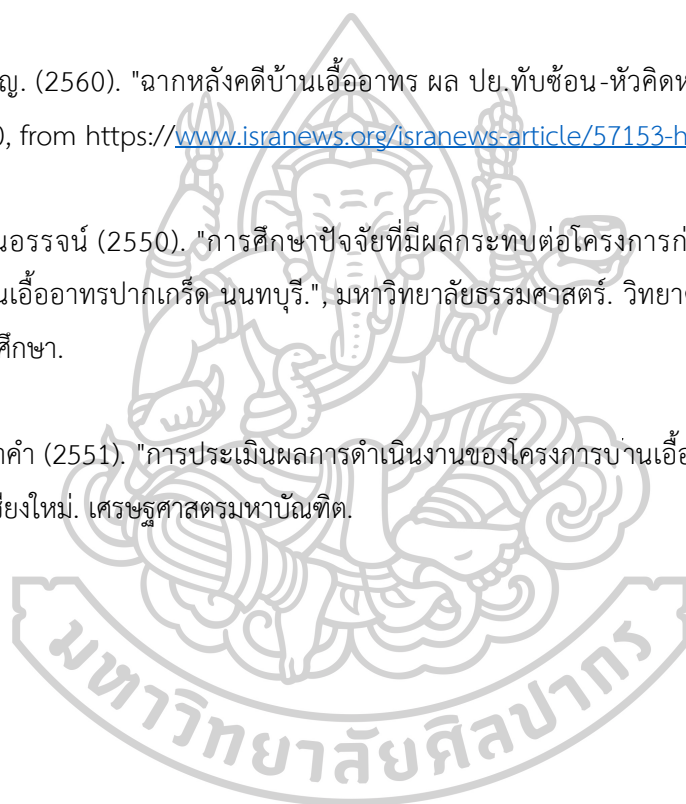
สุชาติ ศิริโยธิพันธุ์. "สถานการณ์โครงการบ้านเอื้ออาทร ของการเคหะแห่งชาติ." วารสารธนาคารอาคาร สงเคราะห์ ปีที่ 16,ฉบับที่ 61 (เมษายน-มิถุนายน 2553): 29-32.

สุวิมล จันทร์แก้ว. "ระบบบริหารคุณภาพกับงานก่อสร้าง (Quality Management System for Construction)." วารสารวิศวกรรมและเทคโนโลยี มหาวิทยาลัยรังสิต 11,2(พฤษภาคม-สิงหาคม 2551).

เสนาะ สุขเจริญ. (2560). "ฉากหลังคดีย่านเอื้ออาทร ผล ปร.ทับซ้อน-หวัคคิดหลังละหมื่น." Retrieved 15 มิถุนายน 2560, from <https://www.isranews.org/isranews-article/57153-home00.html>.

อิสรพงศ์ บูรณอรธจน์ (2550). "การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อโครงการก่อสร้างระบบอุตสาหกรรม: กรณีศึกษาบ้านเอื้ออาทรปากเกร็ด นนทบุรี.", มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต วิทยาลัยนวัตกรรมอุดมศึกษา.

เอกลักษณ์ ผาคำ (2551). "การประเมินผลการดำเนินงานของโครงการบ้านเอื้ออาทรใน จังหวัดเชียงใหม่.", มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต.



ภาคผนวก



ภาคผนวก ก

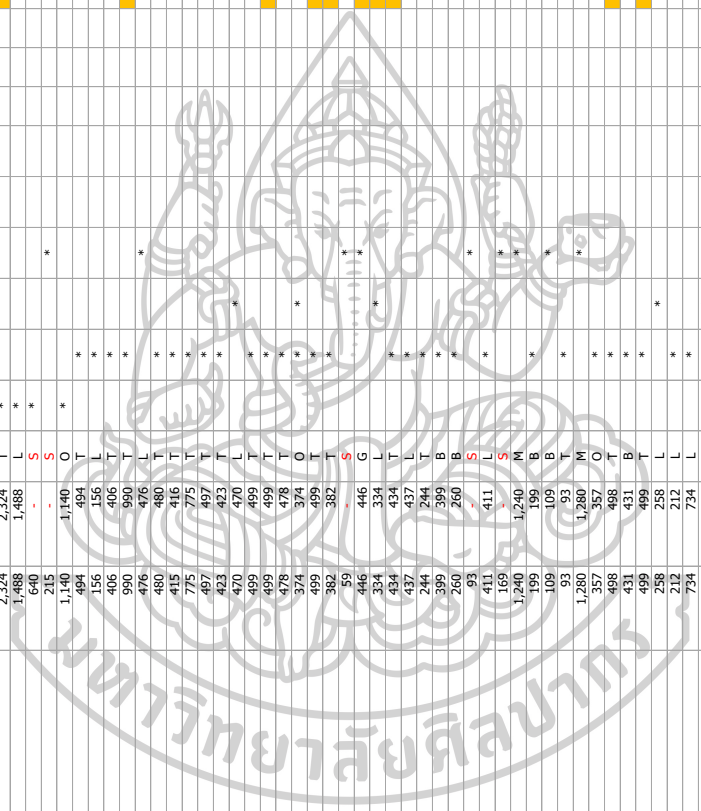
ตารางสรุปผลการดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทร ปี พ.ศ. 2546-2559

หมายเหตุ : ความหมายสัญลักษณ์

- O = ที่ดินเดิม
- G = จัดหาที่ดินจากหน่วยงานต่าง ๆ
- S = อาคารคงเหลือที่นำมาทำโครงการบ้านเอื้ออาทร
- L = ซื่อที่ดินใหม่
- T = จัดซื้อโครงการ (Turn Key)
- M = จัดซื้อโครงการ (Turn Key) ผู้ประกอบการรายใหญ่
- B = จัดซื้อโครงการ (วาง Bid Bond), ผู้ประกอบการรายใหญ่ (วาง Bid Bond)



ระบบโครงการ/ประเภท	ลำดับ	งานซึ่งโครงการเข้ารายการระบบที่ 1-5	หน่วยก่อสร้าง ปริมาณ	หน่วย ปริมาณ	รายการ โครงการ	รูปแบบโครงการ	สถานะการดำเนินงานโครงการ 2546-2559 (% รวมการแก้ไขโครงการ)
ภาคบริการ	23	ศาลาที่ 1	1,048	M	*		100
	24	ศาลาที่ 2	436	T	*		100
	25	ตรวจรถที่ 1	832	T	*		100
	26	ตรวจรถที่ 2	524	L	*		100
	27	ตรวจรถที่ 3	1,404	T	*		100
	28	รถบรรทุก (เฉพาะที่ 2)	2,576	L	*		100
	29	รถบรรทุก (เฉพาะที่ 3)	960	T	*		100
	30	รถบรรทุกที่ 1	480	T	*		100
	31	รถบรรทุก (เฉพาะที่)	2,328	L	*		100
	32	รถบรรทุกที่ 5	1,688	L	*		100
	33	NPA ชั้นที่ 1	215	S	*		100
	34	NPA ชั้นที่ 2	1,140	O	*		100
	35	NPA ชั้นที่ 3	494	T	*		100
	36	บันได	156	L	*		100
	37	บันได	406	T	*		100
	38	บันได	990	T	*		100
	39	บันได	476	L	*		100
	40	บันได (บันได)	480	T	*		100
	41	บันได	415	T	*		100
	42	บันได (บันได)	775	T	*		100
	43	บันได (บันได)	497	T	*		100
	44	บันได	423	T	*		100
	45	บันได	470	L	*		100
	46	บันได	409	T	*		100
	47	บันได	478	T	*		100
	48	บันได (บันได)	374	O	*		100
	49	บันได	499	T	*		100
	50	บันได	382	T	*		100
	51	บันได	59	S	*		100
	52	NPA ชั้นที่ 1 ส่วน	446	G	*		100
53	NPA ชั้นที่ 1 ส่วน	334	L	*		100	
54	บันได (บันได)	434	T	*		100	
55	บันได (บันได)	437	L	*		100	
56	บันได (บันได)	244	T	*		100	
57	บันได (บันได)	399	B	*		100	
58	บันได (บันได)	260	B	*		100	
59	บันได (บันได)	93	S	*		100	
60	บันได (บันได)	411	L	*		100	
61	NPA ชั้นที่ 1	169	S	*		100	
62	NPA ชั้นที่ 1	1,240	M	*		100	
63	NPA ชั้นที่ 1 (บันได)	109	B	*		100	
64	บันได (บันได)	93	T	*		100	
65	บันได (บันได)	1,280	M	*		100	
66	บันได (บันได)	357	O	*		100	
67	บันได (บันได)	498	T	*		100	
68	บันได (บันได)	431	B	*		100	
69	บันได (บันได)	499	T	*		100	
70	บันได (บันได)	258	L	*		100	
71	บันได (บันได)	212	L	*		100	
72	บันได (บันได)	734	L	*		100	
73	บันได (บันได)	390	-	*		100	
74	บันได (บันได)	270	L	*		100	
75	บันได (บันได)	1,094	G	*		100	
76	บันได (บันได)	2,958	B	*		100	
77	บันได (บันได)	1,616	B	*		100	
78	บันได (บันได)	2,201	B	*		100	
79	บันได (บันได)	192	B	*		100	
80	บันได (บันได)	206	T	*		100	
81	บันได (บันได)	590	B	*		100	
82	บันได (บันได)	658	B	*		100	
83	บันได (บันได)	1,121	T	*		100	
84	บันได (บันได)	628	B	*		100	
85	บันได (บันได)	432	B	*		100	
86	บันได (บันได)	808	B	*		100	
87	บันได (บันได)	343	B	*		100	
88	บันได (บันได)	1,094	G	*		100	
89	บันได (บันได)	2,958	B	*		100	
90	บันได (บันได)	1,616	B	*		100	
91	บันได (บันได)	2,201	B	*		100	
92	บันได (บันได)	192	B	*		100	
93	บันได (บันได)	206	T	*		100	
94	บันได (บันได)	590	B	*		100	
95	บันได (บันได)	658	B	*		100	
96	บันได (บันได)	1,121	T	*		100	
97	บันได (บันได)	628	B	*		100	
98	บันได (บันได)	432	B	*		100	
99	บันได (บันได)	808	B	*		100	
100	บันได (บันได)	343	B	*		100	



หมวดหมู่/ลักษณะการดำเนินงาน	ตำแหน่ง/ตำแหน่งที่ดำเนินงาน	หน่วยงาน	รูปแบบโครงการ	สถานะการดำเนินงานโครงการ 2546-2555 (%รวมการดำเนินงานโครงการ)	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559
152	ศึกษา (อ. สกลบุรี)	222	*	100														
153	NPA ส่วนที่ 1 ส่วน 2	77	-															
154	หนองด้าน 2 (ใต้รถบรรทุก)	407	409	B						85.1	85.1	97.8	100					
155	หนองด้าน 2 (ใต้รถบรรทุก) เฟส 2	145	-							100								
156	หนองด้าน 3/2 เฟส 2 (sunk cost)	78	-		*					100								
157	หนองด้าน 2 (ใต้รถบรรทุก)	232	232	T														
158	อุดรธานี 3 (บ้านใหม่)	204	204	B	*					100								
159	อุดรธานี 3 (บ้านใหม่) เฟส 2	224	-		*					98.6	100							
160	อุดรธานี 4 (หนองบัว)	458	458	B	*					3.78	100							
161	อุดรธานี 5 (หนองบัว)	302	302	B	*					74.1	76.4	76.4	93.10	100				
162	อุดรธานี 6 (หนองบัว)	375	375	B	*					100								
163	อุดรธานี 7 (หนองบัว)	439	-		*													
164	อุดรธานี 8 (หนองบัว) (sunk cost) ส่วน 1	230	-		*													
165	อุดรธานี 8 (หนองบัว) (sunk cost) ส่วน 2	120	-		*													
166	อุดรธานี 8 (หนองบัว) (sunk cost) ส่วน 3	301	-		*													
167	หนองบัวลำภู 1 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 1	329	-		*													
168	หนองบัวลำภู 2 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 2	261	-		*													
169	หนองบัวลำภู 2 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 3	88	-		*													
170	หนองบัวลำภู 3 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 1	99	-		*													
171	หนองบัวลำภู 3 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 2	137	-		*													
172	หนองบัวลำภู 3 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 3	112	-		*													
173	หนองบัวลำภู 4 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 1	180	-		*													
174	หนองบัวลำภู 4 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 2	472	472	B	*													
175	หนองบัวลำภู 5 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 1	267	267	T	*					66.50	67	99.1	100					
176	หนองบัวลำภู 5 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 2	243	243	B	*					47.8	47.8	54	49.5	93	100			
177	หนองบัวลำภู 5 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 3	986	986	L	*					100								
178	หนองบัวลำภู 6 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 1	1,341	1,341	B	*					76.3	100							
179	หนองบัวลำภู 6 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 2	232	232	L	*					100								
180	หนองบัวลำภู 6 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 3	169	169	B	*					89.7	100							
181	หนองบัวลำภู 7 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 1	370	370	B	*					88.2	100							
182	หนองบัวลำภู 7 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 2	1,030	1,030	B	*					100								
183	หนองบัวลำภู 7 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 3	988	988	B	*					100								
184	หนองบัวลำภู 8 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 1	545	545	B	*					89.3	100							
185	หนองบัวลำภู 8 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 2	545	545	B	*					85.9	100							
186	หนองบัวลำภู 8 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 3	222	222	B	*													
187	หนองบัวลำภู 9 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 1	260	-		*													
188	หนองบัวลำภู 9 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 2	278	310	O	*					71.5	85.00	100	100					
189	หนองบัวลำภู 9 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 3	120	-		*													
190	หนองบัวลำภู 10 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 1	718	718	B	*					64.7	100							
191	หนองบัวลำภู 10 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 2	165	165	B	*					74.4	100							
192	หนองบัวลำภู 10 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 3	323	323	B	*					28.6	28.6	-	-	-	-	-	-	-
193	หนองบัวลำภู 11 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 1	210	210	B	*					100								
194	หนองบัวลำภู 11 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 2	572	-		*													
195	หนองบัวลำภู 11 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 3	536	-		*					0	80.6	100						
196	หนองบัวลำภู 12 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 1	400	-		*					0	57.1	100						
197	หนองบัวลำภู 12 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 2	420	-		*					5.40	0.60	73.1	100					
198	หนองบัวลำภู 12 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 3	100	-		*					5.40	0.60	48.2	100					
199	หนองบัวลำภู 13 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 1	18	-		*													
200	หนองบัวลำภู 13 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 2	37	-		*													
201	หนองบัวลำภู 13 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 3	24	-		*													
202	หนองบัวลำภู 14 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 1	32	-		*													
203	หนองบัวลำภู 14 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 2	281	-		*													
204	หนองบัวลำภู 14 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 3	458	458	B	*					72.63								
205	หนองบัวลำภู 15 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 1	31	-		*													
206	หนองบัวลำภู 15 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 2	1,066	1,066	L	*													
207	หนองบัวลำภู 15 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 3	465	465	B	*													
208	หนองบัวลำภู 16 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 1	225	225	B	*					92.4	92.4	98	100					
209	หนองบัวลำภู 16 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 2	196	-		*					100								
210	หนองบัวลำภู 16 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 3	1,148	1,148	B	*													
211	หนองบัวลำภู 17 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 1	1,048	1,048	B	*					54.2	75	100						
212	หนองบัวลำภู 17 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 2	2,490	2,490	B	*					46.50	88.1	100						
213	หนองบัวลำภู 17 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 3	2,108	-		*					79	100							
214	หนองบัวลำภู 18 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 1	567	567	B	*													
215	หนองบัวลำภู 18 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 2	1,311	1,311	B	*													
216	หนองบัวลำภู 18 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 3	571	571	B	*					100								
217	หนองบัวลำภู 19 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 1	888	888	T	*													
218	หนองบัวลำภู 19 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 2	1,092	1,092	B	*													
219	หนองบัวลำภู 19 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 3	420	420	B	*													
220	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 1	72.9	72.9	63.6	82.1	99	100											
221	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 2	420	420	B	*													
222	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 3																	
223	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 4																	
224	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 5																	
225	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 6																	
226	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 7																	
227	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 8																	
228	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 9																	
229	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 10																	
230	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 11																	
231	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 12																	
232	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 13																	
233	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 14																	
234	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 15																	
235	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 16																	
236	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 17																	
237	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 18																	
238	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 19																	
239	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 20																	
240	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 21																	
241	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 22																	
242	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 23																	
243	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 24																	
244	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 25																	
245	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 26																	
246	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 27																	
247	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 28																	
248	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 29																	
249	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 30																	
250	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 31																	
251	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 32																	
252	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 33																	
253	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 34																	
254	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 35																	
255	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 36																	
256	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 37																	
257	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 38																	
258	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 39																	
259	หนองบัวลำภู 20 (บ้านใหม่) (sunk cost) ส่วน 40																	

คณะกรรมาธิการ/กลุ่มภาค	ลำดับ	รายละเอียดโครงการ/แผนปฏิบัติการ	งบปี 2553	งบปี 2554	งบปี 2555	งบปี 2556	งบปี 2557	งบปี 2558	งบปี 2559
ภาคส่วนที่ 1-5	152	สำนักงาน (อ.สภ.ก)	222	222					
	153	โครงการ 1 ส่วน 2	77	-					
	154	โครงการ 2 (อ.สภ.ก)	407	409	B	*	*		
	155	โครงการ 3 (อ.สภ.ก)	145	-					
	156	โครงการ 4 (อ.สภ.ก) ส่วน 2	78	322	T	*	*		
	157	โครงการ 5 (อ.สภ.ก) ส่วน 2	204	204	B	*	*		
	158	โครงการ 6 (อ.สภ.ก) ส่วน 2	224	224	B	*	*		
	159	โครงการ 7 (อ.สภ.ก) ส่วน 2	468	458	B	*	*		
	160	โครงการ 8 (อ.สภ.ก) ส่วน 2	1,276	1,176	B	*	*		
	221	โครงการ 9 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	14	-					
	222	โครงการ 10 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	442	442	T	*	*		
	223	โครงการ 11 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	949	949	M	*	*		
	224	โครงการ 12 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	716	716	B	*	*		
	225	โครงการ 13 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	1,100	1,100	T	*	*		
	226	โครงการ 14 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	347	347	B	*	*		
	227	โครงการ 15 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	99	99	B	*	*		
	228	โครงการ 16 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	272	272	B	*	*		
	229	โครงการ 17 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	252	252	B	*	*		
	230	โครงการ 18 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	393	393	L	*	*		
	231	โครงการ 19 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	322	322	B	*	*		
	232	โครงการ 20 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	380	380	B	*	*		
	233	โครงการ 21 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	273	273	B	*	*		
	234	โครงการ 22 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	490	490	B	*	*		
	235	โครงการ 23 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	199	199	M	*	*		
	236	โครงการ 24 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	323	-					
	237	โครงการ 25 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	665	665	M	*	*		
	238	โครงการ 26 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	499	499	B	*	*		
	239	โครงการ 27 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	216	-					
	240	โครงการ 28 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	144	-					
	241	โครงการ 29 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	309	-					
	242	โครงการ 30 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	308	-					
	243	โครงการ 31 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	126	-					
	244	โครงการ 32 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	192	-					
	245	โครงการ 33 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	158	-					
	246	โครงการ 34 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	15	-					
	247	โครงการ 35 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	15	-					
	248	โครงการ 36 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	15	-					
249	โครงการ 37 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	492	492	B	*	*			
250	โครงการ 38 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	652	-						
251	โครงการ 39 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	400	400	B	*	*			
252	โครงการ 40 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	382	-						
253	โครงการ 41 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	469	469	M	*	*			
254	โครงการ 42 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	500	500	B	*	*			
255	โครงการ 43 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	1,008	1,008	B	*	*			
256	โครงการ 44 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	506	506	M	*	*			
257	โครงการ 45 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	98	98	B	*	*			
258	โครงการ 46 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	1,202	1,202	B	*	*			
259	โครงการ 47 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	412	412	T	*	*			
260	โครงการ 48 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	1,033	1,033	B	*	*			
261	โครงการ 49 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	1,438	-						
262	โครงการ 50 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	405	-						
263	โครงการ 51 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	855	-						
264	โครงการ 52 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	702	702	B	*	*			
265	โครงการ 53 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	1,492	1,492	T	*	*			
266	โครงการ 54 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	270	-						
267	โครงการ 55 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	499	499	B	*	*			
268	โครงการ 56 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	100	-						
269	โครงการ 57 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	128	-						
270	โครงการ 58 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	418	-						
271	โครงการ 59 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	405	-						
272	โครงการ 60 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	394	-						
273	โครงการ 61 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	396	-						
274	โครงการ 62 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	352	-						
275	โครงการ 63 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	43	-						
276	โครงการ 64 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	288	288	T	*	*			
277	โครงการ 65 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	-	-						
278	โครงการ 66 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	378	-						
279	โครงการ 67 (อ.สภ.ก) ส่วน 3	1,142	-						
รวม		302,107	281,556						

รายงานผลการดำเนินงานตามแผนปฏิบัติการประจำปี 2553-2559
 3.69 48.9
 34.3
 39.8 88.2
 20.6 63.6
 74.3 36.3
 84.3
 51.5 99.4
 33.7 99.7
 23.8 86.9
 4.4 43.65 53.6 73.1 74.4 74.4 74.4 74.4 76.9 88.8
 0 0 0 18.90 33.7 33.7 33.7 33.7
 89 100
 100
 100
 64.9 100
 100
 92.9 100
 100
 99.00 100
 87.7 100
 7.52 100
 0 63.1 100
 62.5 69.3
 100
 95 100
 24.2
 10.9
 20.1
 0.56
 17.7
 0.92
 1.00
 50
 62.53
 0

แผนปฏิบัติการประจำปี 2553-2559 (% ความก้าวหน้าโครงการ)

2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559

ดำเนินการตามแผนปฏิบัติการประจำปี 2553-2559 (% ความก้าวหน้าโครงการ)

2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559

ภาคผนวก ข

แบบสัมภาษณ์กลุ่มบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเอื้ออาทร

- แบบสัมภาษณ์ชุดที่ 1 : ผู้อำนวยการบริหารโครงการฯ ผู้บริหาร และควบคุมโครงการ และผู้รับผิดชอบโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ของการเคหะแห่งชาติ
- แบบสัมภาษณ์ชุดที่ 2 : ผู้บริหาร ผู้ควบคุมโครงการ และผู้รับผิดชอบโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ของผู้ประกอบการภาคเอกชน
- แบบสัมภาษณ์ชุดที่ 3 : ผู้อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)





มหาวิทยาลัยศิลปากร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
 หลักสูตร ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
 สาขาวิชา การจัดการโครงการก่อสร้าง
 ภาควิชา เทคนิคสถาปัตยกรรม ปีการศึกษา 2560

แบบสัมภาษณ์ การค้นคว้าอิสระ

หัวข้อ ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการก่อสร้างที่พักอาศัย : กรณีศึกษาโครงการ
 บ้านเอื้ออาทรในเขตพื้นที่ตะวันตก การเคหะแห่งชาติ

โดย นางสาววัลภา เชนรส นักศึกษาปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชา เทคนิคสถาปัตยกรรม คณะ
 สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร

**ผู้อำนวยการบริหารโครงการฯ ผู้บริหาร และควบคุมโครงการ และผู้รับผิดชอบโครงการบ้านเอื้ออาทร
 จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ของการเคหะแห่งชาติ**

ประเด็นที่ 1 ช่วงก่อนดำเนินการก่อสร้างโครงการ

1. ลักษณะสัญญาว่าจ้าง และเงื่อนไขของการดำเนินโครงการในรูปแบบ การร่วมดำเนินการกับ
 ภาคเอกชน Turn Key โดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการ
 บ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) อย่างไร

.....

2. ในช่วงนำเสนอโครงการก่อสร้างในระยะที่ 5 ระหว่างผู้ประกอบการที่ได้รับโควตาและ
 หน่วยงานการเคหะแห่งชาติ พบปัญหาระหว่างการพิจารณาโครงการหรือไม่ อย่างไร

.....

โดยแบ่งออกตามขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้

- 2.1 การดำเนินการจัดหาพื้นที่โครงการของผู้ประกอบการ
.....
- 2.2 การนำเสนอรูปแบบแผนการดำเนินโครงการ
.....
- 2.3 การจัดทำรายละเอียดโครงการ
.....
- 2.4 การนำเสนอเทคโนโลยีในการก่อสร้าง
.....
3. การดำเนินการการจัดทำ Pre-sale ตรงตามเงื่อนไขหรือไม่ อย่างไร
.....
.....
.....
4. เงื่อนไขในการพิจารณาอนุมัติโครงการ ใช้หลักเกณฑ์อย่างไร
.....
.....
.....
5. การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตามเงื่อนไขรูปแบบการดำเนินการโดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) ส่งผลดี-เสีย อย่่างไรกับหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ
.....
.....
.....
6. เงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินว่าจ้างของการเคหะแห่งชาติ ต่อผู้ประกอบการที่ได้รับโควต้า ช่วงก่อนเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการ ประสบปัญหาการเบิกจ่าย หรือไม่ อย่างไร
.....
.....
.....

ประเด็นที่ 2 ช่วงระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการ

1. พบปัญหาและอุปสรรค ช่วงระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) และดำเนินการแก้ไขปัญหาอย่างไร

.....

.....

.....

แบ่งเป็นปัจจัยที่ประสบปัญหา ดังนี้

- ปัจจัยด้านการเงิน

.....

- ปัจจัยด้านวิธีการและการปฏิบัติงาน

.....

- ปัจจัยด้านเอกสาร

.....

- ปัจจัยด้านวัสดุ

.....

- ปัจจัยด้านสถานที่ก่อสร้าง

.....

- ปัจจัยด้านระยะเวลา

.....

- ปัจจัยด้านการสื่อสาร

.....

ประเด็นที่ 3 ช่วงหลังก่อสร้างโครงการ

1. ขั้นตอนการประสานงานระหว่างหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ สถาบันการเงิน และผู้หน่วยอาศัย มีขั้นตอนอย่างไร พบปัญหาและอุปสรรค หรือข้อร้องเรียน หรือไม่ อย่างไร

.....

.....

โดยแบ่งออกตามขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้

- 1.1. กรณีผู้ซื้อแสดงความประสงค์ในการจองหน่วยอาศัยของโครงการ มีเงื่อนไขในการผ่อนชำระ หรือมัดจำอย่างไร

.....

- 1.2. เมื่อโครงการมีการขยายเวลาการดำเนินการก่อสร้าง ประสบปัญหาต่อการดำเนินการ หรือไม่ อย่างไร

.....

- 1.3. หลังจากส่งมอบหน่วยอาศัย ประสบปัญหาการร้องเรียนเกี่ยวกับหน่วยอาศัย ปัญหาอื่น ๆ ของโครงการหรือไม่ อย่างไร

.....

ประเด็นที่ 4 ปัญหาและอุปสรรคอื่น ๆ ที่พบในโครงการ

ปัญหาและอุปสรรคอื่น ๆ ที่พบในโครงการ กรณีส่วนที่ยกเลิกการก่อสร้างโครงการส่วนที่เหลือตามมาตรการปรับลดหน่วยก่อสร้าง ที่ผ่านการเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี (30/06/52) โดยปรับลดการหน่วยก่อสร้างเหลือ 281,556 หน่วย นั้น ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการ หรือไม่ อย่างไร และมีข้อเสนอแนะจากโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) ในส่วนการดำเนินการก่อสร้างต่อ อย่างไร

.....

ผู้ให้สัมภาษณ์

วันที่.....

“ ทางผู้วิจัยขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงที่ท่านสละเวลา และให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อผลงานวิจัยฉบับนี้ ”



มหาวิทยาลัยศิลปากร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
 หลักสูตร ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
 สาขาวิชา การจัดการโครงการก่อสร้าง
 ภาควิชา เทคนิคสถาปัตยกรรม ปีการศึกษา 2560

แบบสัมภาษณ์ การค้นคว้าอิสระ

หัวข้อ ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการก่อสร้างที่พักอาศัย : กรณีศึกษาโครงการ
 บ้านเอื้ออาทรในเขตพื้นที่ตะวันตก การเคหะแห่งชาติ

โดย นางสาววัลภา เขยรส นักศึกษาปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชา เทคนิคสถาปัตยกรรม คณะ
 สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร

ผู้บริหาร ผู้ควบคุมโครงการ และผู้รับผิดชอบโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่่งเสียน) ของ
 ผู้ประกอบการภาคเอกชน

ประเด็นที่ 1 ช่วงก่อนดำเนินการก่อสร้างโครงการ

1. ลักษณะสัญญาว่าจ้าง และเงื่อนไขของการดำเนินโครงการของการเคหะแห่งชาติส่งผลต่อการ
 ดำเนินงานของโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่่งเสียน) อย่างไร

.....

2. ในช่วงนำเสนอโครงการก่อสร้าง ระหว่างผู้ประกอบการที่ได้รับเลือกให้ดำเนินโครงการและ
 หน่วยงานการเคหะแห่งชาติ พบปัญหาระหว่างการพิจารณาโครงการหรือไม่ อย่างไร

.....

โดยแบ่งออกตามขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้

2.1 การดำเนินการจัดหาพื้นที่โครงการของผู้ประกอบการ

.....

2.2 การนำเสนอรูปแบบแผนการดำเนินโครงการ

.....

2.3 การจัดทำรายละเอียดโครงการ

.....

2.4 การนำเสนอเทคโนโลยีในการก่อสร้าง

.....

3. การจัดทำ Pre-sale พบปัญหาและอุปสรรคหรือไม่ อย่างไร

.....

4. การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตามเงื่อนไขรูปแบบการดำเนินการโดยวิธีวางหลักประกัน (Bid Bond) ส่งผลดี-เสีย อย่างไรกับผู้ประกอบการภาคเอกชน

.....

5. เงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินว่าจ้างของการเคหะแห่งชาติ ต่อผู้ประกอบการที่ได้รับเลือกให้ดำเนินโครงการช่วงก่อนเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการ ประสบปัญหาการเบิกจ่าย หรือไม่ อย่างไร

.....

ประเด็นที่ 2 ช่วงระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการ

1. พบปัญหาและอุปสรรค ช่วงระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) และดำเนินการแก้ไขปัญหาอย่างไร

.....

.....

.....

แบ่งเป็นปัจจัยที่ประสบปัญหา ดังนี้

- ปัจจัยด้านการเงิน

.....

.....

- ปัจจัยด้านวิธีการและการปฏิบัติงาน

.....

.....

- ปัจจัยด้านเอกสาร

.....

.....

- ปัจจัยด้านวัสดุ

.....

.....

- ปัจจัยด้านสถานที่ก่อสร้าง

.....

.....

- ปัจจัยด้านระยะเวลา

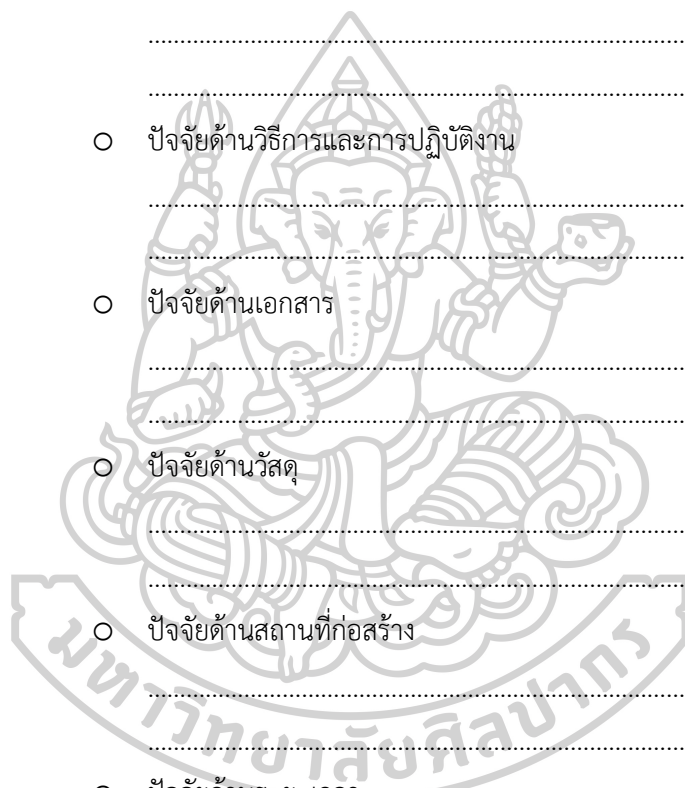
.....

.....

- ปัจจัยการสื่อสาร

.....

.....



ประเด็นที่ 3 ช่วงหลังก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ

1. พบปัญหาและอุปสรรค ช่วงหลังก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จหรือส่งมอบ โครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน) และดำเนินการแก้ไขปัญหาอย่างไร

.....

.....

.....

ผู้ให้สัมภาษณ์ วันที่.....

“ ทางผู้วิจัยขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงที่ท่านสละเวลา และให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อผลงานวิจัยฉบับนี้ ”





มหาวิทยาลัยศิลปากร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
 หลักสูตร ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
 สาขาวิชา การจัดการโครงการก่อสร้าง
 ภาควิชา เทคนิคสถาปัตยกรรม ปีการศึกษา 2560

แบบสัมภาษณ์ การค้นคว้าอิสระ

หัวข้อ ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของโครงการก่อสร้างที่พักอาศัย : กรณีศึกษาโครงการ
 บ้านเอื้ออาทรในเขตพื้นที่ตะวันตก การเคหะแห่งชาติ

โดย นางสาววัลภา เชนรส นักศึกษาปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชา เทคนิคสถาปัตยกรรม คณะ
 สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร

ผู้อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเลี่ยน)

ประเด็นที่ 1 ช่วงหลังก่อสร้างโครงการ

1. การประสานงานระหว่างหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ สถาบันการเงิน ต่อผู้ซื้อหน่วยอาศัย มี
 เงื่อนไขขั้นตอนอย่างไร

2. ในการซื้อหน่วยอาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเลี่ยน) ประสบปัญหาและ
 อุปสรรค หรือมีข้อร้องเรียนต่อการดำเนินงานของหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ หรือไม่ อย่างไร

3. การบริหารโครงการ (ชุมชน) ของการเคหะแห่งชาติ หลังการซื้อหน่วยอาศัย พบปัญหาและ
 อุปสรรค หรือไม่ อย่างไร

4. การบริหารโครงการ (ชุมชน) ของการเคหะแห่งชาติ หลังการซื้อหน่วยอาศัย มีประโยชน์ต่อผู้ซื้อหน่วยอาศัยภายในโครงการ หรือไม่ อย่างไร มีข้อเสนอแนะเพิ่มเติม อย่างไร
-
-

ประเด็นที่ 2 ลักษณะทางกายภาพของหน่วยอาศัย และความสะอาดภายในโครงการ

1. หน่วยอาศัย มีความเรียบร้อย แข็งแรง และได้มาตรฐานในการอาศัยหรือไม่ อย่างไร
-
-

โดยแบ่งออกจากการสำรวจความเรียบร้อยทั่วไป ของหน่วยพักอาศัยในโครงการดังนี้

- 1.1 ความเรียบร้อย และสะอาดของบริเวณรอบตัวอาคาร
-

- 1.2 ความเรียบร้อยของถนนภายในตัวอาคาร พบรอยแตกร้าวของพื้นผิว
-

- 1.3 ความเรียบร้อย ของการติดตั้งอุปกรณ์ ในระบบประปาและสุขาภิบาลนอกอาคาร
-

- 1.4 ความเรียบร้อย ของระบบไฟฟ้าภายนอกอาคาร
-

- 1.5 ความเรียบร้อย ของตัวอาคารหลัก อาทิ งาน ผนัง พื้น ฝ้า พบรอยแตกร้าว หลุดร่อน
-

- 1.6 ความเรียบร้อย ของการติดตั้ง องค์ประกอบพื้นฐาน อาทิ งานบันได ราวจับ ประตู-หน้าต่าง และรั้วอาคาร
-

- 1.7 ความเรียบร้อย ครบถ้วน และใช้งานได้ ของการติดตั้งอุปกรณ์อำนวยความสะดวกพื้นฐานระบบไฟฟ้า
-

- 1.8 ความเรียบร้อย ครบถ้วน และใช้งานได้ ของการติดตั้งอุปกรณ์อำนวยความสะดวกพื้นฐานระบบประปา และงานสุขภัณฑ์
-

1.9 ความเรียบร้อย ของงานหลังคา พบรอยแตก รั่ว

.....

1.10 ความเรียบร้อย อื่น ๆ และข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

.....

2. ผู้ซื้อหน่วยอาศัยได้รับความสะดวกสบาย จากระบบสาธารณูปโภค ของโครงการบ้านเอื้ออาทร หรือไม่ อย่างไร มีข้อเสนอแนะเพิ่มเติม อย่างไร

.....

.....

3. ผู้ซื้อหน่วยอาศัยได้รับความปลอดภัยจากการอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร หรือไม่ อย่างไร มีข้อเสนอแนะเพิ่มเติม อย่างไร

.....

.....

4. ผู้ซื้อหน่วยอาศัยได้รับความสะดวกสบาย และได้ประโยชน์จากสาธารณูปการหรือพื้นที่ ส่วนกลางของโครงการบ้านเอื้ออาทร หรือไม่ อย่างไร มีข้อเสนอแนะเพิ่มเติม อย่างไร

.....

.....

5. ผู้ซื้อหน่วยอาศัย มีข้อเสนอแนะอื่น ๆ จากการอาศัยในโครงการอย่างไร

.....

.....

ประเด็นที่ 3 การตัดสินใจเลือกซื้อหน่วยอาศัย โครงการบ้านเอื้ออาทร

กรุณาเรียงลำดับสาเหตุการตัดสินใจเลือกซื้อหน่วยอาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดกาญจนบุรี (แก่เงี่ยน) ตามลำดับความสำคัญมากที่สุดไปหาน้อยที่สุด (ใส่หมายเลข 1-7 ในช่อง ลำดับที่ []) และ มีความคิดเห็นเพิ่มเติม หรือไม่ อย่างไร

ลำดับที่ [] ปัจจัยด้านการเงิน มีความคุ้มค่าด้านราคา

.....

- ลำดับที่ [] ปัจจัยด้านวิธีการและการปฏิบัติงาน ความไว้วางใจ และชื่อเสียง
.....
- ลำดับที่ [] ปัจจัยด้านเอกสารได้รับหลักฐานครบถ้วน ถูกต้อง และเป็นประโยชน์ต่อผู้ซื้อ
.....
- ลำดับที่ [] ปัจจัยด้านวัสดุการก่อสร้างโครงการ ที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐาน ความสวยงาม
.....
- ลำดับที่ [] ปัจจัยด้านสถานที่ตั้งโครงการ เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย
.....
- ลำดับที่ [] ปัจจัยด้านระยะเวลาในการได้รับการส่งมอบหน่วยอาศัย
.....
- ลำดับที่ [] ปัจจัยการสื่อสาร อาทิ ด้านการประสานงานและให้ความสะดวกสบายของ
หน่วยงานการเคหะแห่งชาติ ต่อผู้ซื้อโครงการ การได้ประโยชน์สูงสุดจากการอยู่
อาศัย

ผู้ให้สัมภาษณ์ วันที่.....

“ ทางผู้วิจัยขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงที่ท่านสละเวลา และให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลที่เป็นประโยชน์อย่าง
ยิ่งต่อผลงานวิจัยฉบับนี้ ”



ภาคผนวก ค

แผนการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดกาญจนบุรี (แก่งเสี้ยน)

แผนการดำเนินงานชุดที่ 1 : แผนการดำเนินการก่อสร้างโครงการ ฉบับเดิม: เลขที่ กคช. (บค.4) 43-2549

แผนการดำเนินงานชุดที่ 2 : แผนการดำเนินการก่อสร้างโครงการ ฉบับปรับขยายสัญญา: เลขที่ กคช. (บค. 4) 43-2549

แผนการดำเนินงานชุดที่ 3 : แผนการดำเนินการก่อสร้างโครงการ ฉบับใหม่: สัญญาจ้างเลขที่ พพ. 02/2558

แผนการดำเนินงานชุดที่ 4 : แผนการดำเนินการก่อสร้างโครงการ ฉบับปรับขยายสัญญา: สัญญาจ้างเลขที่ พพ. 02/2558



แผนการดำเนินงานชุดที่ 1 : แผนการดำเนินการก่อสร้างโครงการ ฉบับเดิม: เลขที่ กคช. (บค.4) 43-2549

แผนงบประมาณและแผนดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดกาญจนบุรี(แห่งเดียว) ระยะที่ 1 จำนวน 492 หน่วย

โครงการ : บ้านเอื้ออาทรจังหวัดกาญจนบุรี(แห่งเดียว)

สัญญาฉบับที่ กคช.(บค.4)43/2549 ลงวันที่ 31 มกราคม

ชื่อโครงการ : การลงทะเบียนจัด

ระยะเวลาก่อสร้าง 420 วัน

เริ่มสัญญา

สัญญาฉบับที่

ผู้ควบคุมงาน : กองพัฒนาและสร้าง 3 ฝ่ายบริหารโครงการ 1 ตามสภาพจริง

ผู้รับจ้าง : บริษัทร่วมวิสาหกิจ จำกัด

ลำดับที่	รายละเอียด	จำนวนเงินทั้งสิ้น (บาท)	% ของ งบฯ 4111	เดือนที่ 1	เดือนที่ 2	เดือนที่ 3	เดือนที่ 4	เดือนที่ 5	เดือนที่ 6	เดือนที่ 7	เดือนที่ 8	เดือนที่ 9	เดือนที่ 10	เดือนที่ 11	เดือนที่ 12	เดือนที่ 13	เดือนที่ 14
1	ค่าก่อสร้างอาคาร	38,134,000.00															100.00
1.1	งานก่อสร้าง งานเตรียมดินและงานปรับพื้นที่	2,410,000.00	1.58														80.00
1.2	งานถมดิน	9,621,950.00	8.49														80.00
1.3	งานระบบประปา	3,625,400.00	2.97														70.00
1.4	งานระบบบำบัดน้ำเสีย	4,120,000.00	2.35														60.00
1.5	งานขุดลอกคูน้ำ	358,650.00	0.28														60.00
2	งานช่างติดตั้ง 2 ชั้น ควบคู่กันแล้ว 492 หน่วย	137,766,000.00															60.00
2.1	งานฐานราก	8,590,520.00	4.91														60.00
2.2	งานโครงสร้าง	48,211,980.00	27.53														40.00
2.3	งานติดตั้งระบบ	58,272,480.00	33.27														30.00
2.4	งานระบบไฟฟ้า ประปา และระบบสุขาภิบาล	21,686,120.00	12.95														20.00
3	งานภูมิสถาปัตย์	7,070,000.00	4.04														40.00
4	งานค่าเช่าที่ดิน (งานประปา)	4,200,000.00	2.40														40.00
5	งานค่าเช่าที่ดิน (งานไฟฟ้า)	5,470,000.00	3.12														40.00
6	งานรั้วคั่นแปลงที่ดิน	492,000.00	0.28														0.00
		175,128,000.00	100	0.73	0.73	3.49	9.97	5.02	5.36	4.09	10.75	14.93	14.93	15.52	13.64	4.18	เดือนที่ 14
				0.73	1.46	4.96	9.97	14.69	20.35	24.44	35.19	50.12	65.05	80.57	94.21	98.39	100.00
				1,287,000.00	1,287,000.00	6,117,298.33	8,793,991.67	8,789,110.42	9,593,348.73	7,163,763.75	18,818,259.75	26,145,483.65	26,145,483.65	27,175,483.65	23,892,856.98	7,327,223.90	2,790,000.50
				1,287,000.00	2,574,000.00	8,691,298.33	17,486,990.00	26,276,100.42	35,669,444.17	42,833,207.92	61,651,467.67	87,796,951.32	113,942,434.97	141,117,918.62	165,010,775.60	172,337,999.50	175,128,000.00

แผนการดำเนินงานชุดที่ 2 : แผนการดำเนินการก่อสร้างโครงการ ฉบับปรับขยายสัญญา: เลขที่ กคช. (บ.ค.4) 43-2549

โครงการ : บ้านเดี่ยวการจ้างภาคเอกชน(แบบเต็ม)

สัญญาฉบับแรก : กคช.(บ.ค.4)3-2549 ลงวันที่ 31 มกราคม 2549

สัญญาฉบับที่ 2 : กคช.(บ.ค.4)3-2552

วันที่สัญญา : 26 สิงหาคม 2552

วันที่หมดสัญญา : 19 ตุลาคม 2552

ผู้ขายงาน : กองพัฒนาที่อยู่อาศัย 3 กรมบริหารโครงการ 1 กรมการขนส่ง

ผู้รับจ้าง : บริษัทผู้ร่วมจัดตั้ง บริษัท ๓๓ ก่อสร้าง

วันที่เริ่มสัญญา : 16 ตุลาคม 2553

วันที่

งบประมาณค่าสัญญาที่ 420 วัน		งบประมาณค่าสัญญาที่ 270 วัน																					
งวด	วันที่	ค่าจ้าง	%	งวด	วันที่	ค่าจ้าง	%	งวด	วันที่	ค่าจ้าง	%	งวด	วันที่	ค่าจ้าง	%	งวด	วันที่	ค่าจ้าง	%	งวด	วันที่	ค่าจ้าง	%
1	1	3,100,000.00	4.31	1	1	3,100,000.00	4.31	1	1	3,100,000.00	4.31	1	1	3,100,000.00	4.31	1	1	3,100,000.00	4.31	1	1	3,100,000.00	4.31
2	15	3,100,000.00	4.31	2	15	3,100,000.00	4.31	2	15	3,100,000.00	4.31	2	15	3,100,000.00	4.31	2	15	3,100,000.00	4.31	2	15	3,100,000.00	4.31
3	30	3,100,000.00	4.31	3	30	3,100,000.00	4.31	3	30	3,100,000.00	4.31	3	30	3,100,000.00	4.31	3	30	3,100,000.00	4.31	3	30	3,100,000.00	4.31
4	45	3,100,000.00	4.31	4	45	3,100,000.00	4.31	4	45	3,100,000.00	4.31	4	45	3,100,000.00	4.31	4	45	3,100,000.00	4.31	4	45	3,100,000.00	4.31
5	60	3,100,000.00	4.31	5	60	3,100,000.00	4.31	5	60	3,100,000.00	4.31	5	60	3,100,000.00	4.31	5	60	3,100,000.00	4.31	5	60	3,100,000.00	4.31
6	75	3,100,000.00	4.31	6	75	3,100,000.00	4.31	6	75	3,100,000.00	4.31	6	75	3,100,000.00	4.31	6	75	3,100,000.00	4.31	6	75	3,100,000.00	4.31
7	90	3,100,000.00	4.31	7	90	3,100,000.00	4.31	7	90	3,100,000.00	4.31	7	90	3,100,000.00	4.31	7	90	3,100,000.00	4.31	7	90	3,100,000.00	4.31
8	105	3,100,000.00	4.31	8	105	3,100,000.00	4.31	8	105	3,100,000.00	4.31	8	105	3,100,000.00	4.31	8	105	3,100,000.00	4.31	8	105	3,100,000.00	4.31
9	120	3,100,000.00	4.31	9	120	3,100,000.00	4.31	9	120	3,100,000.00	4.31	9	120	3,100,000.00	4.31	9	120	3,100,000.00	4.31	9	120	3,100,000.00	4.31
10	135	3,100,000.00	4.31	10	135	3,100,000.00	4.31	10	135	3,100,000.00	4.31	10	135	3,100,000.00	4.31	10	135	3,100,000.00	4.31	10	135	3,100,000.00	4.31
11	150	3,100,000.00	4.31	11	150	3,100,000.00	4.31	11	150	3,100,000.00	4.31	11	150	3,100,000.00	4.31	11	150	3,100,000.00	4.31	11	150	3,100,000.00	4.31
12	165	3,100,000.00	4.31	12	165	3,100,000.00	4.31	12	165	3,100,000.00	4.31	12	165	3,100,000.00	4.31	12	165	3,100,000.00	4.31	12	165	3,100,000.00	4.31
13	180	3,100,000.00	4.31	13	180	3,100,000.00	4.31	13	180	3,100,000.00	4.31	13	180	3,100,000.00	4.31	13	180	3,100,000.00	4.31	13	180	3,100,000.00	4.31
14	195	3,100,000.00	4.31	14	195	3,100,000.00	4.31	14	195	3,100,000.00	4.31	14	195	3,100,000.00	4.31	14	195	3,100,000.00	4.31	14	195	3,100,000.00	4.31
15	210	3,100,000.00	4.31	15	210	3,100,000.00	4.31	15	210	3,100,000.00	4.31	15	210	3,100,000.00	4.31	15	210	3,100,000.00	4.31	15	210	3,100,000.00	4.31
16	225	3,100,000.00	4.31	16	225	3,100,000.00	4.31	16	225	3,100,000.00	4.31	16	225	3,100,000.00	4.31	16	225	3,100,000.00	4.31	16	225	3,100,000.00	4.31
17	240	3,100,000.00	4.31	17	240	3,100,000.00	4.31	17	240	3,100,000.00	4.31	17	240	3,100,000.00	4.31	17	240	3,100,000.00	4.31	17	240	3,100,000.00	4.31
18	255	3,100,000.00	4.31	18	255	3,100,000.00	4.31	18	255	3,100,000.00	4.31	18	255	3,100,000.00	4.31	18	255	3,100,000.00	4.31	18	255	3,100,000.00	4.31
19	270	3,100,000.00	4.31	19	270	3,100,000.00	4.31	19	270	3,100,000.00	4.31	19	270	3,100,000.00	4.31	19	270	3,100,000.00	4.31	19	270	3,100,000.00	4.31
20	285	3,100,000.00	4.31	20	285	3,100,000.00	4.31	20	285	3,100,000.00	4.31	20	285	3,100,000.00	4.31	20	285	3,100,000.00	4.31	20	285	3,100,000.00	4.31
21	300	3,100,000.00	4.31	21	300	3,100,000.00	4.31	21	300	3,100,000.00	4.31	21	300	3,100,000.00	4.31	21	300	3,100,000.00	4.31	21	300	3,100,000.00	4.31

งบประมาณค่าสัญญาที่ 420 วัน	178,128,000.00	100
งบประมาณค่าสัญญาที่ 270 วัน	178,128,000.00	100

แผนการดำเนินงานชุดที่ 3 : แผนการดำเนินการก่อสร้างโครงการ ฉบับใหม่: สัญญาจ้างเลขที่ พพ. 02/2558

แผนการก่อสร้างโครงการบ้านเดี่ยว บ้านพักชุมชน (แบ่งพื้นที่) ระยะที่ 1 ส่วนที่หก

สัญญาเลขที่ พพ. 02/2558, 01.20 มีนาคม 2558
 เจ้าของโครงการ : กรมชลประทาน
 ผู้รับจ้าง : บริษัท อีสานดี จำกัด (มหาชน) (2007)
 งบประมาณทั้งสิ้น 82,040,000.- บาท

วันเริ่มต้นสัญญา : 21 มีนาคม 2558
 วันสิ้นสุดสัญญา : 15 พฤศจิกายน 2558
 16:01:10, 140 วัน

ลำดับ	รายการ	ค่าจ้าง (บาท)	%ของงาน	2558															
				ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.							
1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 492 หน่วย (ส่วนที่หก)	-	-																
1.1	- Zone A จำนวน 50 หน่วย (443-492)	6,271,177.50	6.81																
1.2	- Zone B จำนวน 68 หน่วย (375-442)	9,020,287.50	9.80																
1.3	- Zone C จำนวน 68 หน่วย (307-374)	8,865,487.50	9.63																
1.4	- Zone D จำนวน 108 หน่วย (199-306)	12,213,960.00	13.27																
1.5	- Zone E จำนวน 72 หน่วย (127-198)	5,591,407.50	6.07																
1.6	- Zone F จำนวน 60 หน่วย (67-126)	3,888,607.50	4.22																
1.7	- Zone G จำนวน 50 หน่วย (1-66)	5,125,572.50	5.57																
2	งานติดตั้งโครงสร้าง (ส่วนที่หก)	13,913,500.00	15.14																
3	งานติดตั้งโครงสร้าง (ส่วนที่หก)	15,035,600.00	16.34																
4	งานบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 492 หน่วย (ปรับปรุง)	2,415,600.00	2.62																
5	งานติดตั้งโครงสร้าง (ปรับปรุง)	689,000.00	0.75																
6	งานติดตั้งโครงสร้าง (ปรับปรุง)	73,500.00	0.08																
7	งานระบบบำบัดน้ำเสียโครงการ	8,723,800.00	9.48																
8	งานสุขภัณฑ์	190,500.00	0.22																
รวมทั้งสิ้น																			
รวมเดือน				92,040,000.00	100.00														
รวมปี				0.28	%	4.55	10.21	8.46	14.34	21.61	20.26	10.04	8.25						
รวมเดือน				247,712.00	0.28	4,187,820.00	9,197,284.00	7,766,584.00	13,198,516.00	21,730,644.00	18,647,304.00	9,240,816.00	7,493,300.00						
รวมปี				0.28	%	4.83	15.04	23.50	37.84	61.45	81.71	91.75	100.00						
รวมเดือน				247,712.00	0.28	4,445,532.00	13,842,816.00	21,629,400.00	34,827,536.00	56,558,880.00	75,205,884.00	84,446,700.00	92,040,000.00						
รวมปี					%														
รวมเดือน					%														
รวมปี					%														

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล วัลภา เชนรส
วัน เดือน ปี เกิด 7 มกราคม 2533
สถานที่เกิด ราชบุรี
วุฒิการศึกษา พ.ศ. 2555 ระดับปริญญาตรี
ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
พ.ศ. 2560 ระดับปริญญาโท
ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการจัดการโครงการก่อสร้าง
ภาควิชาเทคนิคสถาปัตยกรรม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
มหาวิทยาลัยศิลปากร
ที่อยู่ปัจจุบัน 269 หมู่ 2 ต.ดอนทราย อ.ปากท่อ จ.ราชบุรี

