

2430/65/01  
10x13  
NBRDC  
21/11/68

รายงาน  
การพัฒนาอาคารสงเคราะห์ห้วยขวาง  
ของกรมประชาสงเคราะห์ กระทรวงมหาดไทย

เรียบเรียง  
เพื่อเสนอต่อสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล  
กระทรวงการคลัง

โดย  
ศูนย์วิจัยและพัฒนาการก่อสร้างแห่งชาติ  
สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์ประยุกต์แห่งประเทศไทย  
บางเขน กรุงเทพฯ

721

๗๗๖



**C17012**

७२१  
०५०

10. AUG. 1971

รายงาน  
การพิจารณาอาคารสงเคราะห์ห้วยขวาง  
ของกรมประชาสงเคราะห์ กระทรวงมหาดไทย

เรียบเรียง  
เพื่อเสนอต่อสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล  
กระทรวงการคลัง

โดย  
ศูนย์วิจัยและพัฒนาการก่อสร้างแห่งชาติ  
สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์ประยุกต์แห่งประเทศไทย  
บางเขน กรุงเทพฯ

รายงานฉบับนี้ เป็นคำอธิบายโดยสรุปถึงการปรับปรุงชุมชนห้วยขวาง ซึ่งเป็นผลของการดำเนินงานร่วมกันระหว่างกรมประชาสงเคราะห์ และ สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์ประยุกต์ ฯ โดยเริ่มงานเมื่อ สิงหาคม ๒๕๑๐ และทำงานต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน (พฤศจิกายน ๒๕๑๑)



## คำนำ

กรุงเทพฯ และจังหวัดใหญ่ ๆ ของประเทศไทยในปัจจุบัน กำลังเผชิญกับปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก ความขาดแคลนนี้ นับวันแต่จะทวีขึ้น ทั้งนี้เนื่องมาจากจำนวนพลเมืองเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยอัตราการเกิดสูงและการอพยพสู่เมืองใหญ่ เพื่อแสวงโอกาสทางเศรษฐกิจที่ดีกว่า ประกอบกับที่พักอาศัย ถูกทำลายโดยอัคคีภัย, อาคารที่หมกมุ่น ผังขาดสุขลักษณะจำต้องปรับปรุง เหล่านี้ ล้วนนำไปสู่ปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น เรื่องของความขาดแคลนที่อยู่อาศัยนี้ ยังรวมไปถึงประชาชนในชนบท ที่ต้องมีความเป็นอยู่ในสภาพต่ำกว่ามาตรฐานอย่างมากมาย

ปัจจัยพยานที่ชี้ชัดถึงความขาดแคลนในค่านักคือ การขยายตัวอย่างรวดเร็วของแหล่งเสื่อมโทรม อันเป็นต้นเหตุของอัคคีภัยและปัญหาทางสังคมอันับประการ เมื่อหันไปพิจารณารายได้ของครอบครัวคนชั้นผู้มีรายได้น้อย และคนชั้นกลางในปัจจุบัน เทียบกับราคาค่าก่อสร้างที่พักอาศัย, ราคที่ดิน จะเห็นได้ว่า โอกาสที่ชนทั้งสองชั้นซึ่งเป็นชนส่วนใหญ่ของประเทศ จะประหยัดและออมทรัพย์เพื่อปลูกสร้างบ้านควยตนเองนั้น เป็นไปได้อย่างไร หรือมีเงินนั้นก็จำต้องหาซื้อที่ดินที่อยู่ไกลเมืองออกไปมาก เนื่องจากมีราคาต่ำกว่า ซึ่งทำให้เกิดผลเสียที่ตามมาคือ เมืองที่แผ่ขยายไปไม่มีที่สิ้นสุด ปราศจากระเบียบทำให้เสียเวลาในการเดินทาง และรัฐต้องเสียค่าใช้จ่ายสูงชันมากในการจัดบริการสาธารณูปโภค เพื่อชุมชนนั้น ๆ เช่น ถนน, ทอระบายน้ำ, ไฟฟ้า ฯลฯ รวมทั้งความหมดเปลืองเพื่อแก้ปัญหาอื่น ๆ อาทิ ในด้านรักษาความปลอดภัยนานาประการอีกด้วย ผลเสียของการขยายเขตเมืองจนเกินขอบเขตอีกประการหนึ่งก็คือ บริเวณกสิกรรมและบริเวณธรรมชาติที่ควรจะอนุรักษ์ไว้ก็จะถูกทำลายลงตามไปด้วย

ดังนั้น จึงควรเป็นหน้าที่โดยตรงของรัฐที่จะเป็นผู้จัดสร้างอาคารพักอาศัยเพื่อประชาชน โดยกำหนดเป็นนโยบายที่แน่นอนอย่างรัดกุม ซึ่งจะเป็นการประหยัดเงินของชาติในส่วนรวม เป็นโอกาสที่จะพัฒนาเมืองตามแผนพัฒนา รวมถึงการใช้การก่อสร้างที่พักอาศัยนี้ ช่วยส่งเสริมอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการก่อสร้างของประเทศควยอย่างสมดุล.

สืบเนื่องจากการที่ทางราชการจะได้เตรียมแผนงานการบริหารงานอาคารสงเคราะห์ของประเทศไทยให้ได้ผลสมบูรณ์ถูกต้องตรงเป้าหมายและหลักวิชา โดยตกลงที่จะใช้โครงการอาคารสงเคราะห์ของกรมประชาสงเคราะห์ คือโครงการห้วยขวางเป็นโครงการนำเพื่อศึกษาหาแบบฉบับที่ถูกต้องในการแก้ปัญหาอาคารสงเคราะห์ต่อไป ในการนี้รัฐบาลเนเธอร์แลนด์ได้ให้ความร่วมมือกับรัฐบาลไทยโดยให้ทุนศึกษาแก่เจ้าหน้าที่ของกรมประชาสงเคราะห์ และ เจ้าหน้าที่ของศูนย์วิจัยและพัฒนาการก่อสร้างสถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์ประยุกต์แห่งประเทศไทย ร่วมกันเป็นคณะ DEVELOPMENT CYCLE TEAM ไปทำการศึกษาและออกแบบอาคารสงเคราะห์ห้วยขวาง ณ สถาบัน BOUWCENTRUM ประเทศเนเธอร์แลนด์ การส่งเจ้าหน้าที่ไปศึกษาครั้งนี้ทางราชการมีจุดมุ่งหมายที่จะหาวิธีการที่สามารถสร้างอาคารสงเคราะห์ได้เป็นจำนวนมากตามเวลาที่กำหนด โดยมีความทนทานถาวร มีคุณภาพและสนองประโยชน์ใช้สอยได้ดี ในราคาที่เหมาะสมตามหลักการพัฒนาเศรษฐกิจ

เมื่อคณะเจ้าหน้าที่นำผลงานที่นำมาจากประเทศเนเธอร์แลนด์เสนอแก่เจ้าหน้าที่ระดับสูงของกรมประชาสงเคราะห์ก็ได้รับความสนับสนุนให้จัดเป็นโครงการที่จะใช้ก่อสร้างจริงได้ต่อไป และเพื่อให้การรื้อแหล่งเสื่อมโทรมและปรับปรุงอาคารสงเคราะห์ห้วยขวางเป็นไปโดยถูกต้องตามหลักวิชา มีหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมสามารถดำเนินโครงการให้ลุล่วงไปด้วยดี จึงได้จัดตั้งคณะกรรมการชั้นชุดหนึ่งเรียกว่า "คณะกรรมการปรับปรุงอาคารสงเคราะห์ห้วยขวาง" มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินโครงการปรับปรุงอาคารสงเคราะห์จนแล้วเสร็จ

ในการดำเนินงานครั้งนี้ กรมประชาสงเคราะห์ได้ขอความร่วมมือทางวิชาการจากสถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์ประยุกต์แห่งประเทศไทย ตามหนังสือที่ มท.๐๓๑๘/๑๓๔๕๐ ในอันที่จะร่วมกันดำเนินงานโครงการอาคารสงเคราะห์ห้วยขวางโดยนอกรอบให้เป็นผลสำเร็จ

โครงการปรับปรุงอาคารสงเคราะห์ห้วยขวาง เป็นความพยายามส่วนหนึ่งในขั้นต้นของรัฐบาลในการแก้ปัญหาความขาดแคลน ถึงแม้จะเป็นการไม่เพียงพออย่างยิ่งก็ตาม โครงการนี้ก็สมควรที่จะได้รับการพิจารณาจัดให้เป็นโครงการนำสำหรับการพัฒนาอาคารสงเคราะห์ ทั้งนี้เพื่อจะได้ศึกษาแนววิธีแก้ปัญหาอาคารสงเคราะห์ที่ถูกต้อง แล้วประเมินผลดีผลเสียของโครงการนี้สำหรับใช้เป็นข้อพิจารณาเพื่อศึกษาวิธีแก้ปัญหาอาคารสงเคราะห์ สำหรับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของชาติในอนาคต

ศูนย์วิจัยและพัฒนาการก่อสร้างแห่งชาติ  
สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์ประยุกต์แห่งประเทศไทย

## สภาพที่ดินปัจจุบันของอาคารสงเคราะห์ห้วยขวาง

อาคารปัจจุบันเป็นเรือนแถวและเรือนแฝดสร้างด้วยไม้จำนวน ๑๓๐๐ ครอบครัวยุคอาคารเหล่านี้ชำรุดทรุดโทรมและถูกก่อสร้างใหม่ทำให้สภาพการดำรงอยู่อาศัยและการติดต่อสื่อสารของผู้อยู่ประกอบมีจรรยาบรรณบ้างพวก อันเป็นเหตุเชื่อมโยงไปสู่ปัญหาทางสังคมหลายประการทางกรมประชาสงเคราะห์ต้องการพัฒนาบริเวณนี้ให้เหมาะสมกับเป็นย่านพักอาศัย โดยจะปลูกสร้างใหม่ เป็นอาคารถาวรราคาถูกแบบแฟลต และจุประชาชนเพิ่มขึ้นเป็น ๓๔๐๐ ครอบครัวยุค

## การก่อสร้างอาคารสงเคราะห์ห้วยขวางตามโครงการใหม่

ก่อสร้างเป็นอาคารแบบแฟลต ๓๖ หลัง โดยเชื่อมกันด้วยบันไดใหญ่เป็นคู่ ๆ รวม ๓๔ คู่อะหลังมี ๕ ชั้น จุ ๑๐ ครอบครัวยุคชั้น เนื้อที่ใช้สอยแต่ละครอบครัวยุค ๔๕ ตารางเมตร และเฉลียงส่วนตัวอีก ๗.๖๕ ตร.ม. กึ่งกลางที่ดินเป็นกลุ่มอาคารสาธารณะ โรงเรียน สนามฟุตบอล นอกจากนั้น ยังเตรียมที่ว่างระหว่างอาคารไว้สำหรับสร้างโรงเรียนอนุบาล ๖ โรงเรียน และได้จัดระบบถนน, น้ำใช้, ระบบการระบายน้ำ, ระบบไฟฟ้า และบริการสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่าง ๆ ไว้บริการอย่างเรียบร้อย

## สรุปโครงการ การปรับปรุงอาคารสงเคราะห์ห้วยขวาง

### ๑. จุดมุ่งหมาย

๑.๑ เพื่อที่จะปรับปรุงอาคารสงเคราะห์ห้วยขวาง โดยจัดสร้างเป็นอาคารถาวร แบบแฟลตสูง ๕ ชั้น ๗๖ บล็อก จุบลอดละ ๕๐ ครอบครั้ว รวม ๓๘๐๐ครอบครั้ว

๑.๒ อาคารนี้สำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยเฉลี่ยรายได้คือเดือน ครอบครั้วละ ๒๐๐ - ๑๐๐๐ บาท

๑.๓ ขนาดครอบครั้ว ๒.๓ คน/ครอบครั้ว (สูงสุด ๘ คน)  
จำนวนประชากรทั้งโครงการ ๒๔,๐๐๐ ถึง ๓๐,๐๐๐ คน

๑.๔ อาชีพของผู้อยู่อาศัยในแฟลต จำแนกได้ดังนี้ (๑)

รับราชการ ครู พนักงานเทศบาล และองค์การรัฐบาล ๔๐.๗๓ %

ค้าขาย ๑๕.๓๔ %

รับจ้างหรือกรรมกรทั่วไป ๑๑.๕๕ %

ขับรถรับจ้างและรถเมล์ ๑๑.๑๖ %

ทำงานบริษัท ห้าง ร้าน และ ธนาคาร ๖.๔๔ %

ก่อสร้าง ช่างไม้ ช่างปูน และช่างทาสี ๖.๔๑ %

ทำงานโรงงาน ๕.๐๐ %

เบ็ดเตล็ด (นักแสดง คัดยัม ทำสวน หมอญู สัปเหร่อ) ๒.๕๓ %

๑.๕ นอกจากที่พักอาศัยแล้ว โครงการนี้ยังรวมถึงการจัดสร้างอุปกรณ์ของบริการชุมชนสำหรับประชาชน ตามรายการต่อไปนี้ :

ก. โรงเรียน อนุบาล

ประถมศึกษา

มัธยมศึกษา

ข. ตลาดและร้านค้า

ที่รวมอยู่ในบริเวณร้านค้า ได้แก่ธนาคาร ที่ทำการไปรษณีย์ โรงภาพยนตร์

---

(๑) จากรายงานการสำรวจวิจัยสภาพความเป็นอยู่ และความเดือดร้อนของประชาชนในชุมชนห้วยขวาง พิมพ์โดยกรมประชาสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๐๖



ค. ที่สาธารณะใช้ร่วมกัน ได้แก่

ถนน

ทางเท้า

สวนสาธารณะ

ที่เล่นเด็ก

สนามฟุตบอล

ที่จอดรถเมล์ รถแท็กซี่ รถส่วนตัว

ง. หน่วยบริหารงานท้องถิ่น ซึ่งได้แก่

ศูนย์อำนวยการสำนักงานอาคารสงเคราะห์

สถานีตำรวจ

สถานีตำรวจดับเพลิง

สถานีอนามัย

ศูนย์เยาวชน (ซึ่งมีห้องสมุดประชาชนรวมอยู่ด้วย)

จ. บริการสาธารณูปโภค

น้ำประปา

ไฟฟ้า

บ่อเก็บอุจจาระรวม และสถานี

ท่อระบายน้ำโสโครก

ท่อระบายน้ำฝน

๒. ขนาด/เนื้อที่ใช้สอยแต่ละครอบครัว

๒.๑ ที่พักอาศัย

แต่ละหน่วยมีเนื้อที่ภายใน ๔๕ ตารางเมตร แบ่งเป็นห้องนอนพ่อแม่ ๑ ห้อง  
ห้องนอนลูก ๆ ๑ ห้อง ห้องรับแขกพักผ่อนซึ่งดัดแปลงเป็นห้องนอนได้ ๑ ห้อง  
ห้องครัวซึ่งประกอบด้วยที่ปรุงอาหาร โต๊ะรับประทานอาหาร, ริดผ้า, ทำงาน  
แม่บ้าน ๑ ห้อง และห้องน้ำส้วม ๑ ห้อง, นอกจากนี้ยังมีเฉลียงส่วนตัว เนื้อที่  
เฉลียงหน่วยละ ๗.๖๕ ตารางเมตร

## ๒.๒ ตัวอาคาร

อาคารแต่ละหลัง ประกอบด้วย ๒ บล็อกเชื่อมกันโดยบันไดใหญ่ อาคารแต่ละบล็อกมี ๕ ชั้น ชั้นละ ๑๐ ครอบครัวยุ มีทางเดินติดต่อกันตลอด ห้องบันไดซึ่งเชื่อมต่อนกลางประกอบด้วยบันไดทางขึ้นลงอยู่คานหนึ่ง และห้องทอทั้งขะอยู่คานตรงข้าม เนื้อที่โล่งระหว่างบันไดและห้องทอทั้งขะใช้เป็นที่สังสรรค์ของแม่บ้าน สุกปลายบล็อกแต่ละคานมีบันไดหนีไฟ

## ๒.๓ ส่วนประกอบอาคาร

ฐานรากและเข็ม	ฐาน ค.ส.ล. เข็มคอนกรีตอัดแรง
โครงสร้าง	โครงสร้างเสริมเหล็ก
ผนัง	อิฐโปร่งของบริษัทผลิตภัณฑืรัฐสยาม ฉาบปูน
พื้น	RIB FLOOR คอนกรีตอัดแรงสำเร็จรูป
หลังคา	หลังคาสองชั้น เพื่อกันความร้อน ชั้นล่าง RIB FLOOR คอนกรีตอัดแรงสำเร็จรูป ชั้นบน กระเบื้องลอนคู่
หน้าต่าง	กรอบไม้สัก บานกระจกผ้า บานเปิดข้าง คานทางเดินหน้าต่าง เกล็ดหินปูน กระจกผ้า
ประตู	ประตูไม้อัดบานเรียบ

## ๒.๔ ขนาดของหน่วยสาธารณะเพื่อบริการชุมชน

### ก. โรงเรียน

โรงเรียนอนุบาล ๒ โรงเรียน แต่ละโรงเรียนประกอบด้วยห้องเรียนอนุบาล ๗ ห้อง จำนวนนักเรียน ๒๑๐ คน  
ขนาดเนื้อที่แต่ละโรงเรียน ๑๕๐๐ ตร.ม.  
ดังนั้น ๒ โรงเรียน เนื้อที่ ๒๐๐๐ ตร.ม.  
และจำนวนนักเรียนอนุบาลทั้งหมด ๑๒๖๐ คน

โรงเรียนประถมศึกษา ๑ โรงเรียน ประกอบด้วยห้องเรียน  
ประถม ๑ ถึงประถม ๗ ๘๔ ห้องเรียน จำนวนนักเรียน ๓๗๕๐ คน  
เนื้อที่ ๑๐,๘๐๐ ต.ร.ม. สำหรับเนื้อที่เพื่อการออกกำลังกายไว้  
เนื้อที่ของสนามฟุตบอล

โรงเรียนมัธยมศึกษาและประถมศึกษา ๑ โรงเรียน ประกอบ  
ด้วยห้องเรียนประถม ๑ ถึงประถม ๗ ๒๑ ห้อง จำนวนนักเรียน  
๘๘๕ คน ห้องเรียน มศ. ๑ ถึง มศ. ๕ ๒๗ ห้อง จำนวนนักเรียน  
๑๑๒๕ คน รวมจำนวนนักเรียน ๒๐๑๐ คน

หมายเหตุ โรงเรียนมัธยมศึกษา และ ประถมศึกษาที่กล่าวนี้ใช้โรงเรียนประชา  
ราชมงคลของเดิมซึ่งปัจจุบันสอนชั้น ป. ๑ ถึง ป. ๗ มีนักเรียน  
๒๔๘๐ คน ขนาดเนื้อที่โรงเรียนและบริเวณ ๖๕๐๐ ต.ร.ม.

รวมรับนักเรียนได้ตามจำนวนนี้

มัธยมศึกษา ๑ - ๕ ๑๑๒๕ คน

ประถมศึกษา ๑ - ๗ ๘๘๕ คน

อนุบาล ๑๒๖๐ คน

โรงเรียนที่อยู่บริเวณใกล้เคียง

โรงเรียนรังษีวิทยา โรงเรียนอานวยวิทยา โรงเรียนวัดคุณที-  
สุทธาราม โรงเรียนพร้อมพรรณวิทยา โรงเรียนสามเสนนอก  
และโรงเรียนประชาราชมงคลอุบลรัตน์

ข. บริเวณศูนย์การค้า และพักผ่อนหย่อนใจ

บริเวณนี้อยู่ประมาณกึ่งกลางที่ดิน ประกอบด้วยตลาด ร้านค้า  
ร้านขายอาหาร เครื่องดื่ม ฯลฯ มีลานสำหรับเดินเล่นและพักผ่อน  
โรงภาพยนตร์ โดยจัดเป็นพื้นที่หลายระดับ เช่น ระดับที่จอดรถ  
ระดับตลาดและร้านค้า ระดับลานพักผ่อนหย่อนใจ และโรงภาพยนตร์  
 ฯลฯ.

อนึ่ง เพื่อความสะดวกของประชาชน ได้รวมสถานีอนามัย และ สำนัก  
งานผู้ดูแลอาคารสงเคราะห์ไว้ในบริเวณนี้ด้วย

ขนาดเนื้อที่ตลาด บางส่วนมีหลังคาคลุมบางส่วนเปิดโล่ง ๓๐๐๐ ตร.ร.ม.  
ร้านค้า ๓๐๐ ร้าน เนื้อที่แต่ละร้าน ๒๐ ตร.ร.ม. รวม ๖๐๐๐ ตร.ร.ม.

หมายเหตุ เนื่องจากระยะไกลที่สุดจากตลาดถึงที่พักเพียง ๓๐๐ เมตร ดังนั้นจึง  
จัดรวมตลาดและร้านค้าไว้ที่ บริเวณส่วนกลางแห่งเดียว

ก. ที่สาธารณะใช้ร่วมกัน

ได้แก่การจัดที่ว่างทั้งหมดเป็นที่เล่นเด็กเฉพาะส่วน และที่เหลือจัดเป็น  
สวน สนาม เพื่อใช้เป็นทางเดินพักผ่อนหย่อนใจ และเป็นทางติดต่อ  
ภายในที่ปลอดภัยจากบวดยาน

ง. หน่วยบริหารงานท้องถิ่น

๑) สถานีตำรวจ และสถานีตำรวจดับเพลิง มีบริเวณ ๓๕๐๐ ตร.ร.ม.

โดยจัดเป็นอาคารหลายชั้น

๒) ศูนย์อำนวยความสะดวกสำนักงานอาคารสงเคราะห์ และสถานีอนามัย รวม  
อยู่ในอาคารเดียวกัน และจัดรวมอยู่ในบริเวณศูนย์การค้า เพื่อสะดวก  
ในการบริการประชาชน

๓) ศูนย์เยาวชนอยู่ติดกับบริเวณโรงเรียนและสนามฟุตบอล นอกจากนี้  
จะจัดอุปกรณ์การออกกำลังกายไว้แล้วยังจัดห้องสมุดสำหรับเยาวชน  
รวมไว้ด้วย

จ. บริการสาธารณูปโภค

ประกอบด้วยสถานีประปา สถานีจ่ายไฟฟ้า รวมทั้งสถานีรวมอุจจาระ  
ที่กำลังอยู่ระหว่างพิจารณา

๓. ระยะเวลาก่อสร้าง และผู้ดำเนินการก่อสร้าง

อาคารทั้ง ๓๕๐๐ ครอบครัวนี้นี้ จะก่อสร้างและแล้วเสร็จต่อเนื่องกันภายในเวลา ๕ ปี  
โดยใช้ผู้รับเหมาสองราย แต่ละรายจะต้องก่อสร้างอาคาร ๑๕๐๐ ครอบครั้ว และ  
๒๐๐๐ ครอบครั้วตามลำดับ



## ๔. ความต้องการโครงการระยะยาว

เพื่อให้ก่อสร้างได้โดยวิธีอุตสาหกรรมแบบผลิตเรียงลำดับ (SERIAL PRODUCTION)

โครงการอาคารสงเคราะห์ห้วยขวางนี้ต้องเป็นโครงการระยะยาว ๕ ปี โดยผู้รับทำการก่อสร้างทั้งสองรายจะเป็นผู้ทำการก่อสร้างต่อเนื่องกันไปจนแล้วเสร็จ

## ๕. การก่อสร้างอาคารสงเคราะห์โดยวิธีอุตสาหกรรมแบบผลิตเรียงลำดับ

การสร้างอาคารสงเคราะห์แบบผลิตเรียงลำดับ ก็คือการสร้างอาคารสงเคราะห์แบบเดียวกันเป็นจำนวนมาก โดยจัดระบบการก่อสร้างเช่นเดียวกับระบบการผลิตในโรงงานอุตสาหกรรม นั่นคือการใช้แรงงาน และเครื่องอุปกรณ์ทำงานชนิดเดียวกันต่อเนื่องกันไปไม่ขาดสาย

ผลที่ได้จากการจัดสร้างอาคารสงเคราะห์แบบผลิตเรียงลำดับ คือ

- ๑) เป็นวิธีที่จะลดราคาก่อสร้างลงได้ต่ำกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน
- ๒) สามารถสร้างเสร็จตามจำนวน และระยะเวลาซึ่งกำหนดไว้ล่วงหน้า
- ๓) เป็นการฝึกช่างชำนาญงานเฉพาะอย่าง ซึ่งเป็นทรัพยากรสำคัญของประเทศ
- ๔) เป็นการส่งเสริมกิจการอุตสาหกรรมผลิตวัสดุก่อสร้าง
- ๕) เป็นการช่วยให้การก่อสร้างพัฒนาไปตามระบบที่ถูกต้อง ตัดข้อสั้นเบ็ดเตล็ดและสูญเปลือง ซึ่งช่วยให้ผู้รับเหมารัฐจัดระบบการก่อสร้างที่ดี

เหตุที่การจัดสร้างอาคารสงเคราะห์แบบผลิตเรียงลำดับทำให้ราคาก่อสร้างลดลงได้ เพราะ

- ๑) คนงานทำงานหน้าที่เดียวซ้ำ ๆ กันตลอดเวลา ทำให้เกิดความชำนาญอันเป็นผลให้ใช้เวลาทำงานนั้นน้อยลง ๆ เป็นการลดค่าแรงงานการก่อสร้างลง
- ๒) เครื่องอุปกรณ์การก่อสร้าง เช่น เครื่องผสมคอนกรีต ลิฟต์ส่งของ ไม้แบบ โรงงาน ฯลฯ เหล่านี้ลงทุนเพียงครั้งเดียว และมีโอกาสที่จะใช้ซ้ำกันไปได้ระยะนาน ทำให้ได้ทำงานเต็มค่าของอุปกรณ์และสิ่งของ ซึ่งเป็นผลให้ลดราคาค่าก่อสร้างเหล่านี้ลงได้
- ๓) การก่อสร้างแบบซ้ำเป็นจำนวนมาก ทำให้สามารถใช้แบบหล่อชิ้นส่วนคอนกรีตเป็นโลหะที่มีขนาดมาตรฐานใช้ซ้ำ ๆ ได้จนคุ้มค่า ซึ่งเป็นผลให้
  - (ก) ราคาค่าแบบหล่อถูกกว่าแบบไม้
  - (ข) เมื่อถอดแบบแล้วใช้ได้โดยไม่ต้องฉาบปูน

- ๔) การรู้จำนวนวัสดุก่อสร้างและระยะเวลาที่ต้องการใช้ต่อเนื่องกันไปอย่างแน่นอน ทำให้ผู้รับเหมาสามารถซื้อวัสดุก่อสร้างได้ในราคาที่ถูกลง และเป็นการประกันได้ว่า ราคาสิ่งของจะไม่ขึ้นตามอัตราของราคาทุกปี ๆ
- ๕) การจ่ายเงินค่าก่อสร้างซึ่งแบ่งเป็นค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงาน ค่าอุปกรณ์ ฯลฯ และจ่ายค่าวัสดุก่อสร้างตามจำนวนวัสดุที่ต้องการใช้ที่ขึ้นมาถึงที่ก่อสร้างแล้ว รวมทั้งจ่ายค่าแรงงานตามที่ยอมรับเหมาจ่ายไปทุก ๆ สองอาทิตย์ ทำให้ผู้รับเหมาไม่มีเงินสดไปหมุนเวียน เป็นผลให้
- (ก) ลดค่าดอกเบี้ยลง
  - (ข) การซื้อของด้วยเงินสด ราคาลดลง ๓ ถึง ๕ %
  - (ค) มีทุนทำการก่อสร้างได้โดยไม่หยุดชะงัก

### การเงินเพื่อการลงทุน

โดยที่แบบก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างดำเนินการ ราคาที่เสนอมาในขณะนี้ เป็นราคาที่ตั้งขึ้นตามเกณฑ์การประมาณราคาในอัตราเฉลี่ย ราคาที่แน่นอนต้องเป็นไปหลังจากที่ได้มีการเขียนแบบ และ รายการก่อสร้างเสร็จบริบูรณ์

### ราคาก่อสร้าง

๑. เฉพาะอาคารแต่ละกรอบกรวด	๕๘,๐๐๐	บาท
อาคารทั้งหมด ๓๕๐๐ กรอบกรวด ราคา	๑๖๕,๐๐๐,๐๐๐	"
๒. ค่าปรับปรุงที่ดิน ถนน น้ำ ไฟ ท่อระบายน้ำ		
ส่วน ฯลฯ หน่วยละ	๑๐,๐๐๐	"
อาคารทั้งหมด ๓๕๐๐ กรอบกรวด ราคา	๓๕,๐๐๐,๐๐๐	"
รวมเงินลงทุนแต่ละกรอบกรวด	๖๐,๐๐๐	"
รวมเงินลงทุนทั้งหมด	๒๒๐,๐๐๐,๐๐๐	"

หมายเหตุ

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างศูนย์การค้า ยังอยู่ระหว่างพิจารณาเรื่องการเงินลงทุน  
และการเรียกเงินคืน

ค่าเช่า

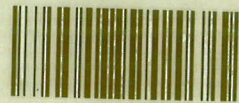
การกีดค่าเช่า คิด ๒๐ % ของรายได้  
ค่าเช่าต่อครอบครัว ๑๘๐ บาท ต่อ เดือน



721

ศนย

ศูนย์บริการเอกสารการวิจัยฯ



BT17012

รายงานการพัฒนาอาคาร