

เคหะชุมชนคลองจั่นใหม่ มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัย 3 ลักษณะ คือ

1) แฟลต 2 ห้องนอน (ฟ.2) จำนวน 2,412 หน่วย เป็นอาคารแฟลตหลังคู่ 5 ชั้น ด้านหนึ่งใต้ถุนโล่งเป็นที่อยู่อาศัยเพียง 4 ชั้น อีกด้านหนึ่งเป็นที่อยู่อาศัย 5 ชั้น เนื้อที่เพื่อการอยู่อาศัยทั้งหมดหน่วยละ 50 ตารางเมตร ได้แก่ อาคารแฟลตหลังที่ 1-15 ชำระเงินล่วงหน้า 8,000 บาท ค่าเช่าซื้อเดือนละ 770 บาท ระยะเวลาผ่อนชำระ 20 ปี

2) แฟลต 1 ห้องนอน (ฟ.1) จำนวน 3,402 หน่วย เป็นอาคารแฟลต หลังคู่ 5 ชั้น เช่นเดียวกับ ฟ.2 ด้านหนึ่งเป็นที่อยู่อาศัยเพียง 4 ชั้น ใต้ถุนโล่ง อีกด้านหนึ่งเป็นที่อยู่อาศัยทั้ง 5 ชั้น เนื้อที่เพื่อการอยู่อาศัยหน่วยละ 34.50 ตารางเมตร ได้แก่อาคารแฟลตหลังที่ 16-30 ชำระเงินล่วงหน้า 5,000 บาท ค่าเช่าซื้อเดือนละ 595 บาท ระยะเวลาผ่อนชำระ 20 ปี

3) ตึกแถว 3 ชั้น (garden apartment) จำนวน 624 หน่วย เนื้อที่ดินหน่วยละ 28 ตารางวา (112 ตารางเมตร) ชำระเงินล่วงหน้า 5,000 บาท ค่าเช่าซื้อเดือนละ 2,390 บาท ระยะเวลาผ่อนชำระ 16 ปี 9 เดือน

## 2. สภาพที่ดินและสิ่งแวดล้อมก่อนการจัดสร้างเคหะชุมชนคลองจั่นใหม่

สภาพที่ดินทั่วไปเดิมเป็นทุ่งนา ระดับต่ำกว่าถนนโดยรอบประมาณ 80 เซนติเมตร เดิมมีการขุดคลองกว้างประมาณ 20-40 เมตร ผ่านกลางบริเวณที่ดินซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่า สภาพที่อยู่อาศัยและสิ่งก่อสร้างโดยทั่วไปในบริเวณที่ดินมีเฉพาะแต่ถนนคอนกรีตโดยรอบเท่านั้น

สภาพของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมีถนนคอนกรีตกว้าง 12 เมตร ผ่านด้านทิศตะวันออกและทิศใต้ ส่วนด้านทิศเหนือติดถนนภายในหมู่บ้านคลองจั่นเก่าระบบอื่น ๆ ยังไม่มีการใช้ที่ดินในการก่อสร้างเคหะชุมชนคลองจั่นใหม่ตามประเภทการใช้ที่ดินจากเนื้อที่ 306 ไร่

1) บริเวณที่อยู่อาศัย 113.43 ไร่ ประมาณ 37.07%

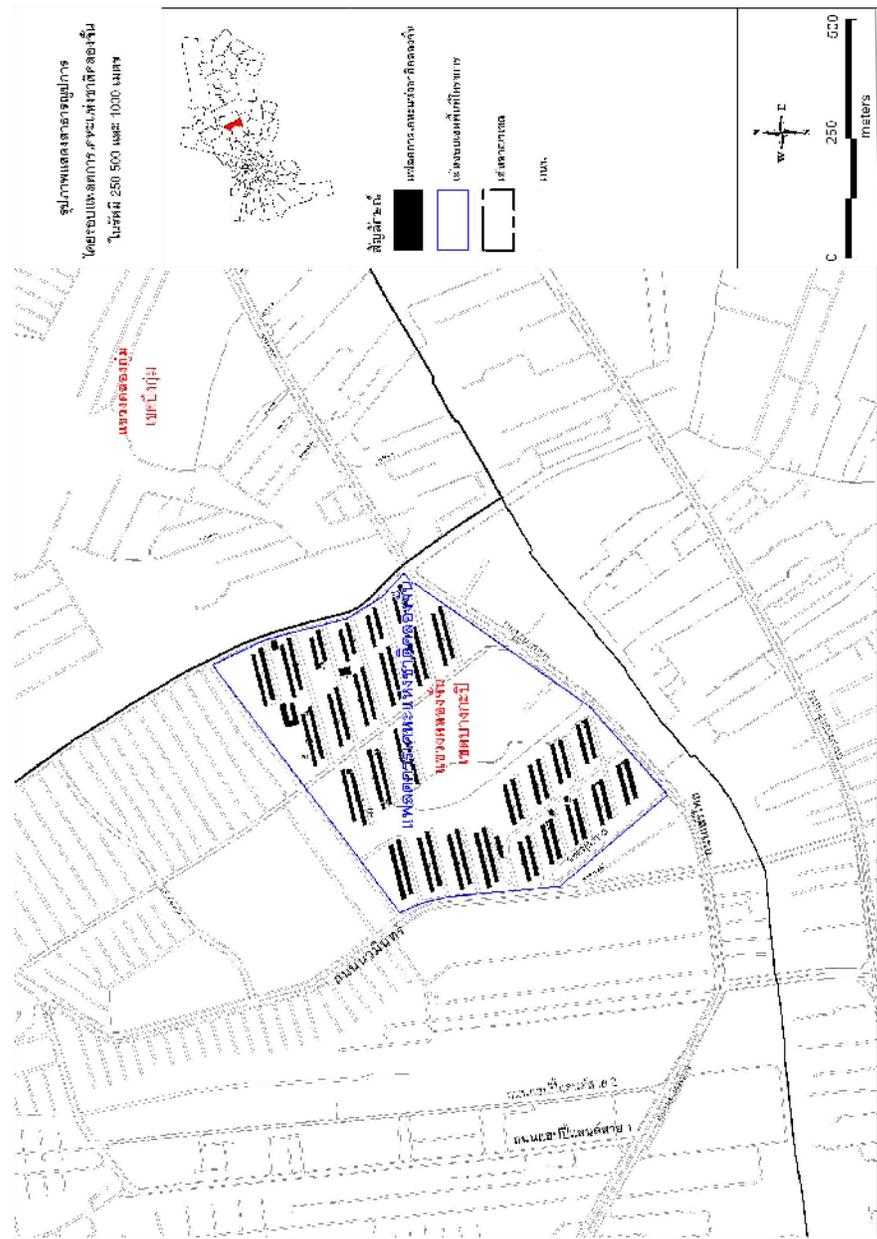
2) บริเวณถนนและที่จอดรถ 54.45 ไร่ ประมาณ 17.79%

3) บริเวณที่ว่าง 138.12 ไร่ ประมาณ 45.14%

ลักษณะวัสดุก่อสร้าง โดยทั่วไปเป็นวัสดุก่อสร้างชนิดทนไฟและอายุใช้งานทางเทคนิคไม่น้อยกว่า 40 ปี

ระบบก่อสร้างอาคาร ใช้ระบบก่อสร้างแบบกึ่งอุตสาหกรรม คือ มีการนำวัสดุสำเร็จรูปบางส่วนมาประกอบขึ้นเป็นการก่อสร้างอาคาร

ภาพที่ 4.19  
 ที่ตั้งโครงการเคหะชุมชนคลองจั่นแบบแฟลต



ที่มา: สำนักงานผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2542. (ดัดแปลง)

### 3. ขอบเขตที่ตั้งของโครงการ

ชุมชนคลองจั่นใหม่อยู่ใกล้กับชุมชนคลองจั่นเก่า

ทิศเหนือ ๑๑๑ สำนักงานการเคหะแห่งชาติ

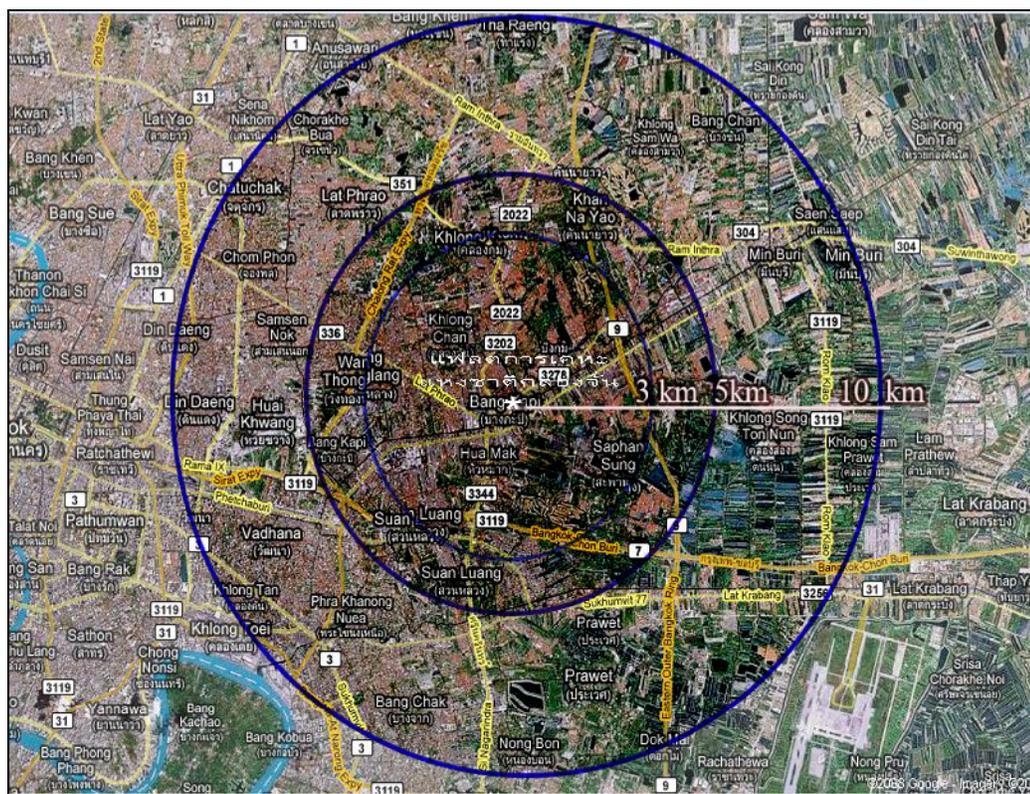
ทิศใต้ ๑๑๑ โรงเรียนบางกะปิ, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

ทิศตะวันออก ๑๑๑ ทะเลสาบ

ทิศตะวันตก ๑๑๑ ถนนสุขุมวิท ๑

ภาพที่ 4.20

ที่ตั้งโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้องตามเขตการปกครอง



ที่มา: Google Inc., 2551. (ดัดแปลง)

### 4. การบริหารชุมชน

มีการบริหารดูแลชุมชนโดยสำนักงานเคหะชุมชนคลองจั่น การเคหะแห่งชาติ ตั้งแต่เริ่มโครงการในปี พ.ศ. 2519 เมื่อปี พ.ศ. 2543 อาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่นจึงได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่นทำหน้าที่บริหารอาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่นในแต่ละอาคาร

การบริหารอาคารชุดโครงการเคหะชุมชนคลองจั่น สามารถจำแนกรูปแบบโครงสร้างการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางได้ 2 รูปแบบคือ รูปแบบที่ 1 มีสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดร่วมกัน อาคารชุดที่มีโครงสร้างการบริหารลักษณะนี้ คือ อาคารชุดที่ 1-6 และอาคารชุดที่ 8-12 และรูปแบบที่ 2 มีสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดประจำในแต่ละอาคาร อาคารชุดที่มีโครงสร้างลักษณะนี้คือ อาคารชุดที่ 7 และอาคารชุดที่ 13-30

#### 5. การคมนาคม

1) ถนนสุขาภิบาล 1 อยู่ทางด้านทิศตะวันตกและทางด้านทิศเหนือของชุมชน เป็นถนนสายใหญ่ผิวจราจรคอนกรีตขนาด 6 ช่องทาง เขตทางกว้าง 30 เมตร ช่วงกว้างของถนนด้านละ 9.80 เมตร เกาะกลางถนนกว้าง 3.60 เมตร ทางเท้ากว้างข้างละ 3.40 เมตร เป็นถนนซึ่งปรับปรุงเมื่อประมาณต้นปี พ.ศ. 2524 เริ่มต้นตั้งแต่บริเวณสี่แยกบางกะปิไปจนถึงกิโลเมตรที่ 8 แขวงจระเข้บัว เขตบางกะปิ ต่อเชื่อมกับถนนรามอินทรา

2) ถนนอาคารสงเคราะห์สาย 1 อยู่ทางด้านทิศตะวันออกของชุมชนเป็นถนนเลียบริมทะเลสาบตั้งแต่สะพานคลองลำพังพวยไปจนถึงบริเวณวงเวียนหน้าสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ เชื่อมต่อกับถนนสุขาภิบาล 2 เขตทางกว้างของถนนอาคารสงเคราะห์สาย 1 นี้ กว้าง 18 เมตร ผิวจราจรลาดยางกว้าง 12 เมตร ทางเท้ากว้างข้างละ 3 เมตร

3) ถนนสุขาภิบาล 2 ทางทิศใต้ของชุมชน เป็นถนนสายหลักเชื่อมถนนสุขาภิบาล 1 กับถนนอาคารสงเคราะห์สาย 1 เขตทางกว้าง 18 เมตร ผิวจราจรลาดยางกว้าง 12 เมตร ทางเท้ากว้างด้านละ 3 เมตร เส้นทางถนนตั้งแต่บริเวณที่ว่าการเขตบางกะปิไปทางสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ไปถึงคลองกุ่ม

4) ถนนแยกเข้าอาคารแฟลต (ฟล.1) และ (ฟล.2) เขตทางกว้าง 13 เมตร ผิวจราจรคอนกรีต 9 เมตร ทางเท้ากว้างด้านละ 2 เมตร

5) ถนนซอยแยกเข้าบ้าน เขตทางกว้าง 9 เมตร ผิวจราจรลาดยาง 6 เมตร ทางเท้ากว้างด้านละ 1.5 เมตร มีจำนวนทั้งหมด 61 ซอย ถนนซอยดังกล่าวอยู่ในความดูแลรับผิดชอบของสำนักงานดูแลเคหะชุมชนคลองจั่น ฝ่ายการจัดการทรัพย์สิน การเคหะแห่งชาติ

ปัจจุบันชุมชนคลองจั่นจัดได้ว่าเป็นชุมชนที่ใหญ่มากชุมชนหนึ่งมีความเจริญก้าวหน้าทางด้านธุรกิจเป็นอย่างมาก ดังนั้น เส้นทางคมนาคมจึงขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะรถประจำทางวิ่งผ่านชุมชนและบริเวณใกล้เคียงหลายสาย ได้แก่ รถประจำทางสาย 27 36 44 60 71 96 115 191 และ รถปรับอากาศสาย 1 2 และ 12 วิ่งผ่าน

ภาพที่ 4.21

สภาพการจราจรบริเวณถนนเสรีไทยหน้าโครงการเคหะชุมชนคลองจั่น



หมายเหตุ: ถ่ายภาพเมื่อเดือนมกราคม พ.ศ. 2551



## 6. ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

1) ระบบไฟฟ้าเชื่อมต่อกับสายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง กระแสไฟฟ้า 220 โวลต์ ไฟฟ้าที่ติดตามบ้านและอาคารชุดใช้กระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงโดยผู้เช่าซื้อเป็นผู้รับผิดชอบ ส่วนไฟฟ้าสาธารณะที่ติดตามถนนและซอยต่าง ๆ ของชุมชน สำนักงานดูแลฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบ

2) ระบบน้ำใช้ ระบบประปาชุมชนคลองจั่นเป็นชุมชนที่จัดให้มีน้ำประปา ใช้จากบ่อบาดาล ประกอบกับหอถังสูงและระบบปั๊ม มีถังเก็บน้ำไว้ใช้ในยามฉุกเฉิน มีระบบป้องกันน้ำท่วมโดยปรับระดับดินเดิมให้สูงขึ้นเพื่อให้พ้นจากระดับน้ำสูงสุด

โรงสูบน้ำบาดาลของสำนักงานดูแลเคหะชุมชนคลองจั่น มีจำนวน 5 แห่งด้วยกัน คือ

- แห่งที่ 1 อยู่บริเวณปากซอย 37
- แห่งที่ 2 อยู่ในสวนมิตรภาพ ตรงข้ามปากซอย 48
- แห่งที่ 3 อยู่หน้าอาคารเฟลตหลังที่ 12
- แห่งที่ 4 อยู่หน้าอาคารเฟลตหลังที่ 28
- แห่งที่ 5 อยู่ด้านข้างอาคารเฟลตหลังที่ 17

เมื่อทางสำนักงานดูแลเคหะชุมชนคลองจั่นให้บริการน้ำดื่ม น้ำใช้แล้ว การเก็บค่าบริการจะเรียกเก็บตามมาตรารัดน้ำที่ติดตั้งไว้ในแต่ละบ้าน ส่วนอาคารชุดไม่มีการติดตั้งมิเตอร์ไว้ประจำห้อง แต่จะเรียกเก็บค่าน้ำ คิดราคาถัวเฉลี่ยตั้งแต่ประมาณปี พ.ศ. 2519 เป็นต้นมา เป็นดังนี้ อาคารเฟลต (ฟ.1) เก็บเดือนละ 45 บาทและอาคารเฟลต (ฟ.2) เก็บเดือนละ 50 บาท

### 3) การกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล

(1) ขยะมูลฝอยในโครงการ เคหะชุมชนคลองจั่นใหม่ใช้วิธีการจ้างเหมาพนักงานรักษาความสะอาดของบริษัทเอกชนทำการรักษาความสะอาดบริเวณชุมชนเป็นรายปี ปฏิบัติงานตั้งแต่วันจันทร์ – วันเสาร์ ระหว่างเวลา 08.00 น. – 17.00 น.

เคหะชุมชนคลองจั่นใหม่ บริษัทรับเหมาทำความสะอาดจะเป็นผู้รับผิดชอบในการเก็บขยะตามอาคารชุด ส่วนเรือนแถว 3 ชั้น ใช้บริการของ กทม.

(2) การกำจัดน้ำเสีย ในโครงการเคหะชุมชนคลองจั่นใหม่ประกอบด้วย ผู้อาศัยประมาณ 33,000 คน กลุ่มคนจำนวนมากเช่นนี้ย่อมต้องใช้น้ำในการอุปโภคบริโภคและขับถ่ายสิ่งโสโครกออกมาเป็นจำนวนมาก ไม่น้อยกว่า 5,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน น้ำปริมาณมากเช่นนี้หากจะปล่อยทิ้งโดยไม่มีการบำบัด ก็จะทำให้เกิดความสกปรกและเน่าเสีย (pollution) เพื่อป้องกันปัญหานี้ การเคหะแห่งชาติจึงได้จัดสร้างสถานบำบัดน้ำสกปรกเหล่านี้ และเรียกเป็นทางการว่า

“สถานบำบัดน้ำโสโครก” โดยวางระบบให้น้ำโสโครกทุกชนิดจากครัวเรือนไหลมาผ่านระบบบำบัดความสกปรกเสียก่อน แล้วจึงปล่อยเฉพาะน้ำสะอาดระบายออกสู่คลองสาธารณะต่อไป

สำหรับสถานบำบัดน้ำโสโครกคลองจั่น สร้างในเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ ใช้เงินก่อสร้างประมาณ 10.35 ล้านบาท ระบบที่ใช้เป็นแบบ EXTENDED AERATION สามารถรับปริมาณน้ำโสโครกมากที่สุดถึง 7,000 ลูกบาศก์เมตร ต่อวัน โดยมีค่าความสกปรก ( $BOD_5$ ) 120 – 180 มิลลิกรัม/ลิตร เมื่อบำบัดแล้วจะเหลือความสกปรก ( $BOD_5$ ) ประมาณ 20 มิลลิกรัม/ลิตร และสารสลายแขวน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่งได้มาตรฐานน้ำทิ้งของทุกสถาบันทั้งในและนอกประเทศ

ซึ่งความพยายามเกี่ยวกับการรักษาสภาพแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติที่ทางการเคหะแห่งชาติจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในเรื่องกระแสไฟฟ้า การซ่อมบำรุง ค่าแรงงาน เดือนละประมาณ 100,000 บาท (ในปี พ.ศ. 2525) โดยค่าใช้จ่ายนี้มิได้ เรียกเก็บเพิ่มจากผู้อยู่อาศัยแต่อย่างใด

#### 7. ตลาด ร้านค้า และย่านพาณิชยกรรม

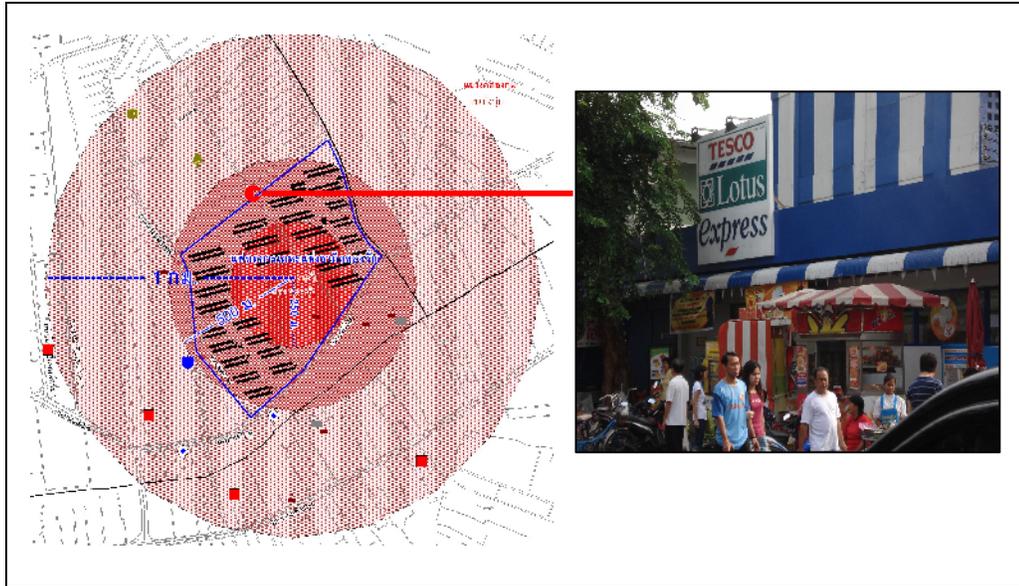
ในโครงการเคหะชุมชนคลองจั่น จะมีการกระจายตัวของย่านพาณิชยกรรมอยู่ทั่วพื้นที่ ไปตามอาคารแฟลตต่าง ๆ ภายในโครงการ ทั้งบริเวณด้านข้างอาคารแฟลตที่จัดเป็นร้านค้าขนาดเล็ก แผงลอย และเป็นตลาดขนาดเล็กภายในโครงการ และกระจายเรียงรายไปตามถนนละแวกของชุมชนที่อยู่อาศัย โดยจัดเป็นร้านค้าและอาคารพาณิชย์ต่าง ๆ สำหรับตลาดสดละแวกชุมชน ได้แก่ ตลาดสดบางกะปิ ตลาดสดอินทราวัชรินทร์ ตลาดสดแฮปปี้แลนด์ ตลาดสนม้านเทียน และตลาดสดนครไทย เป็นต้น

#### 8. พื้นที่พักผ่อนหย่อนใจและนันทนาการ

มีการจัดพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจและสนามกีฬาที่ตาม พื้นที่ด้านข้างอาคารที่พักอาศัยไว้สำหรับผู้อยู่อาศัยมาใช้บริการได้ โดยพื้นที่ที่มีความสำคัญภายในโครงการได้แก่ สวนมิตรภาพ หรือ สวนพฤกษชาติคลองจั่น ที่จัดสร้างการเคหะแห่งชาติร่วมกับกรุงเทพมหานคร สนามเด็กเล่นข้างอาคารแฟลตหลังที่ 15 สนามหญ้าตามที่ว่างของอาคารแฟลตต่างๆ สนามเทนนิส สนามแบดมินตัน และสระว่ายน้ำของเอกชน สนามฟุตบอลคลองจั่น กรมพลศึกษา สร้างให้ในที่ดินของการเคหะแห่งชาติ มีอัตรจันทร์พร้อมหลังคาบรรจุผู้ดูได้ประมาณ 1,200 คน สนามแห่งนี้อยู่ในความดูแลของสำนักงานดูแลเคหะชุมชนคลองจั่น การเคหะแห่งชาติ และสนามบาสเกตบอลภายในชุมชน

ภาพที่ 4.23

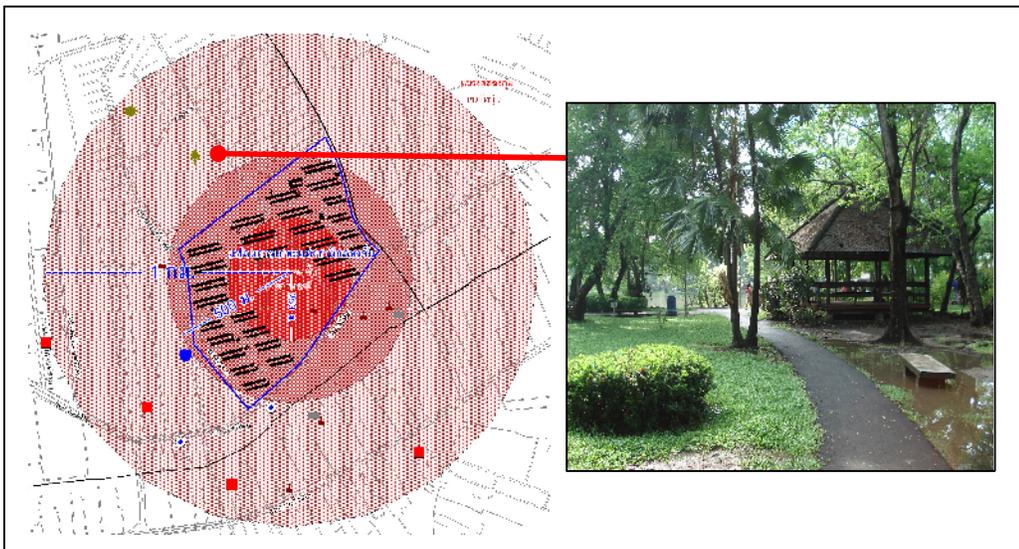
บริเวณย่านพาณิชยกรรมภายในโครงการเคหะชุมชนคลองจั่น



หมายเหตุ: ถ่ายภาพเมื่อเดือนมกราคม พ.ศ. 2551

ภาพที่ 4.24

บริเวณพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจและนันทนาการภายในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง



หมายเหตุ: ถ่ายภาพเมื่อเดือนมกราคม พ.ศ. 2551

### 9. รูปแบบอาคารที่พักอาศัย

ภายในโครงการเคหะชุมชนคลองจั่น สามารถแบ่งลักษณะของอาคารที่พักอาศัยแบบแฟลตได้เป็น 2 แบบ คือ

1) แฟลต 2 ห้องนอน (ฟ.2) จำนวน 2,412 หน่วย เป็นอาคารแฟลตหลังคู่ 5 ชั้น ด้านหนึ่งได้ถูกลงเป็นที่อยู่อาศัยเพียง 4 ชั้น อีกด้านหนึ่งเป็นที่อยู่อาศัย 5 ชั้น เนื้อที่เพื่อการอยู่อาศัยทั้งหมดหน่วยละ 50 ตารางเมตร ได้แก่ อาคารแฟลตหลังที่ 1-15 ชำระเงินล่วงหน้า 8,000 บาท ค่าเช่าซื้อเดือนละ 770 บาท ระยะเวลาผ่อนชำระ 20 ปี

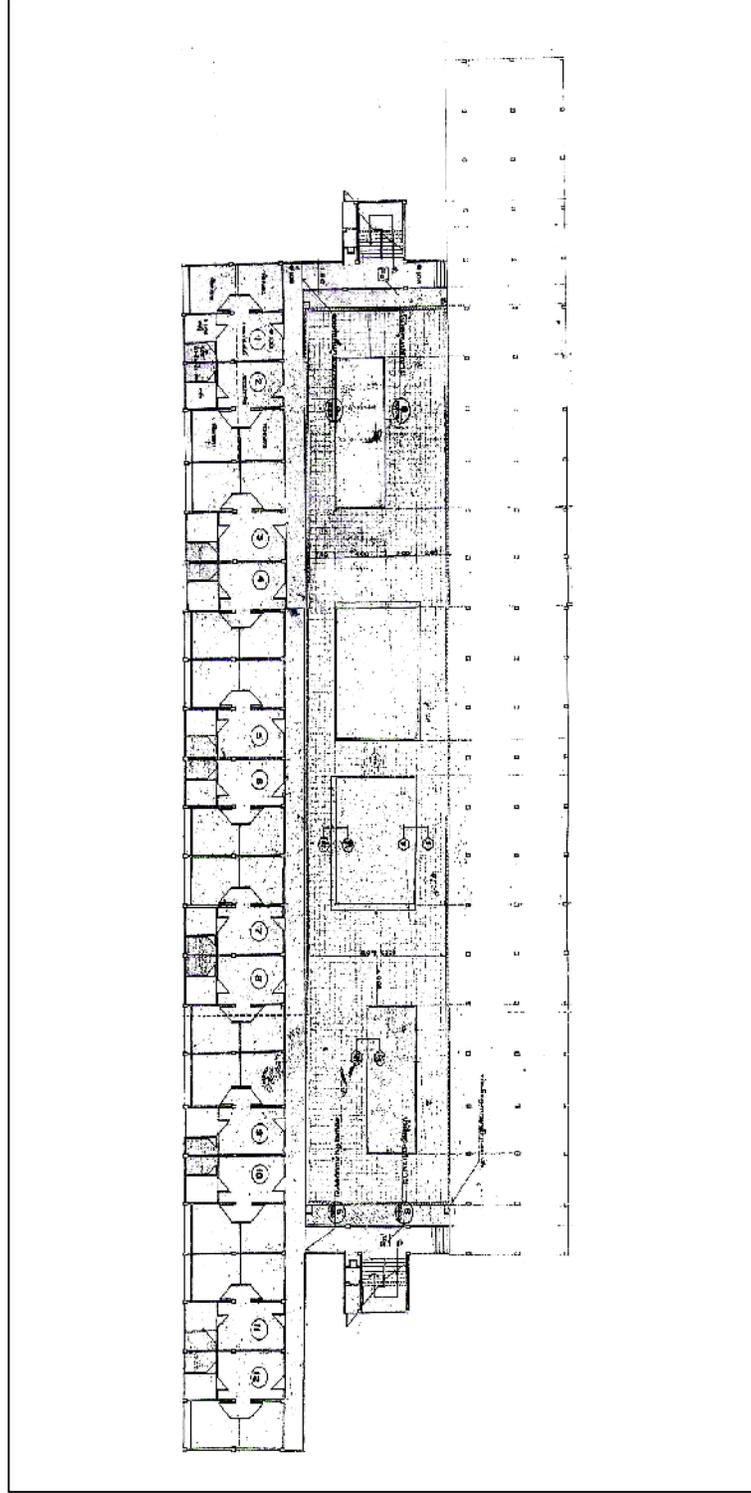
#### ภาพที่ 4.25

บริเวณอาคารที่พักอาศัยแบบแฟลต 2 ห้องนอน (ฟ.2) ภายในโครงการเคหะชุมชนคลองจั่น  
(อาคารแฟลตหลังที่ 1-15)



หมายเหตุ: ถ่ายภาพเมื่อเดือนมกราคม พ.ศ. 2551

ภาพที่ 4.26  
ผังพื้นที่ 1 อาคารพักอาศัยแบบแฟลต 2 ห้องนอน (ฟ.2) ภายในโครงการเคหะชุมชนคลองจั่น  
(อาคารแฟลตหลังที่ 1-15)



ที่มา: การเคหะแห่งชาติ, 2525.