

บทที่ 4

การศึกษาและการวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่ศึกษา

บทนี้ เป็นการศึกษา วิเคราะห์ และรวบรวมข้อมูลพื้นที่ศึกษาจากข้อมูลปฐมภูมิ คือ จากการสำรวจโดยใช้แบบสอบถามกับกลุ่มตัวอย่างครัวเรือนในพื้นที่ศึกษาจำนวน 98 ครัวเรือน (จากทั้งหมด 5,814) โดยใช้หลักการคำนวณของ Yamane (1970) และจากข้อมูลทุติยภูมิ คือ จากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การเคหะแห่งชาติ สถาบันการศึกษา และสำนักงานเขตบางกะปิ ฯลฯ (ในบทที่ 3) ที่มีความสัมพันธ์กับงานวิจัย ซึ่งผู้วิจัยได้แบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน ดังต่อไปนี้

4.1 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

4.1.1 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

แฟลตเคหะชุมชนคลองจั่น เขตบางกะปิ (ชุมชนคลองจั่นใหม่) ซึ่งแต่เดิมเป็นทุ่งนา ระดับต่ำกว่าถนนโดยรอบประมาณ 80 เซนติเมตร และมีการขุดคลองกว้างประมาณ 20-40 เมตร ผ่านกลางที่ดินเปล่า ต่อมาได้มีการดำเนินการสร้างชุมชนคลองจั่นเดิม ซึ่งเป็นอาคารบ้านเดี่ยว เรือนแฝดและเรือนแถว และเมื่อปี 2519 จึงได้มีการสร้างอาคารแฟลต (ชุมชนคลองจั่นใหม่) ขึ้น มีขนาดที่ดินรวม 306 ไร่ อยู่ทางทิศใต้ของชุมชนคลองจั่นเดิม ประกอบด้วย บริเวณที่อยู่อาศัย 113.43 ไร่ (ร้อยละ 37.07) บริเวณถนนและที่จอดรถ 54.45 ไร่ (ร้อยละ 17.79) และที่ว่าง 138.12 ไร่ (ร้อยละ 45.14) โดยเป็นกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งได้รับโอนมาจากกรมประชาสัมพันธ์กระทรวงมหาดไทย ดังภาพที่ 4.1 และภาพที่ 4.2 มีขอบเขตที่ตั้งโครงการ ดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ ติดกับ การเคหะแห่งชาติ

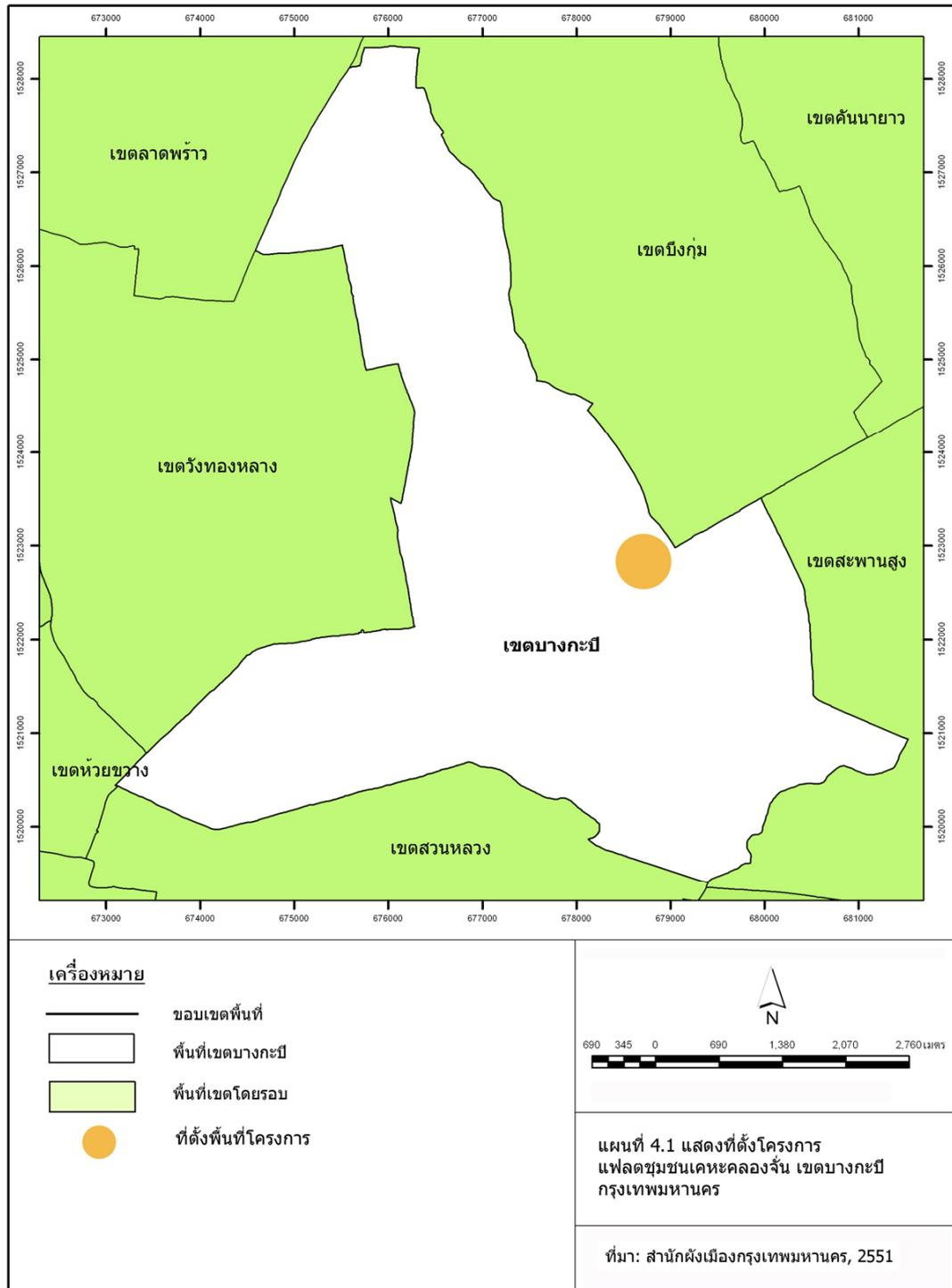
ทิศใต้ ติดกับ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, โรงเรียนบางกะปิ

ทิศตะวันออก ติดกับ ทะเลสาบบึงกุ่ม

ทิศตะวันตก ติดกับ โรงเรียนมัธยมบ้านบางกะปิ, ถนนนวมินทร์ (ถนนสุขาภิบาล 1)

ภาพที่ 4.1

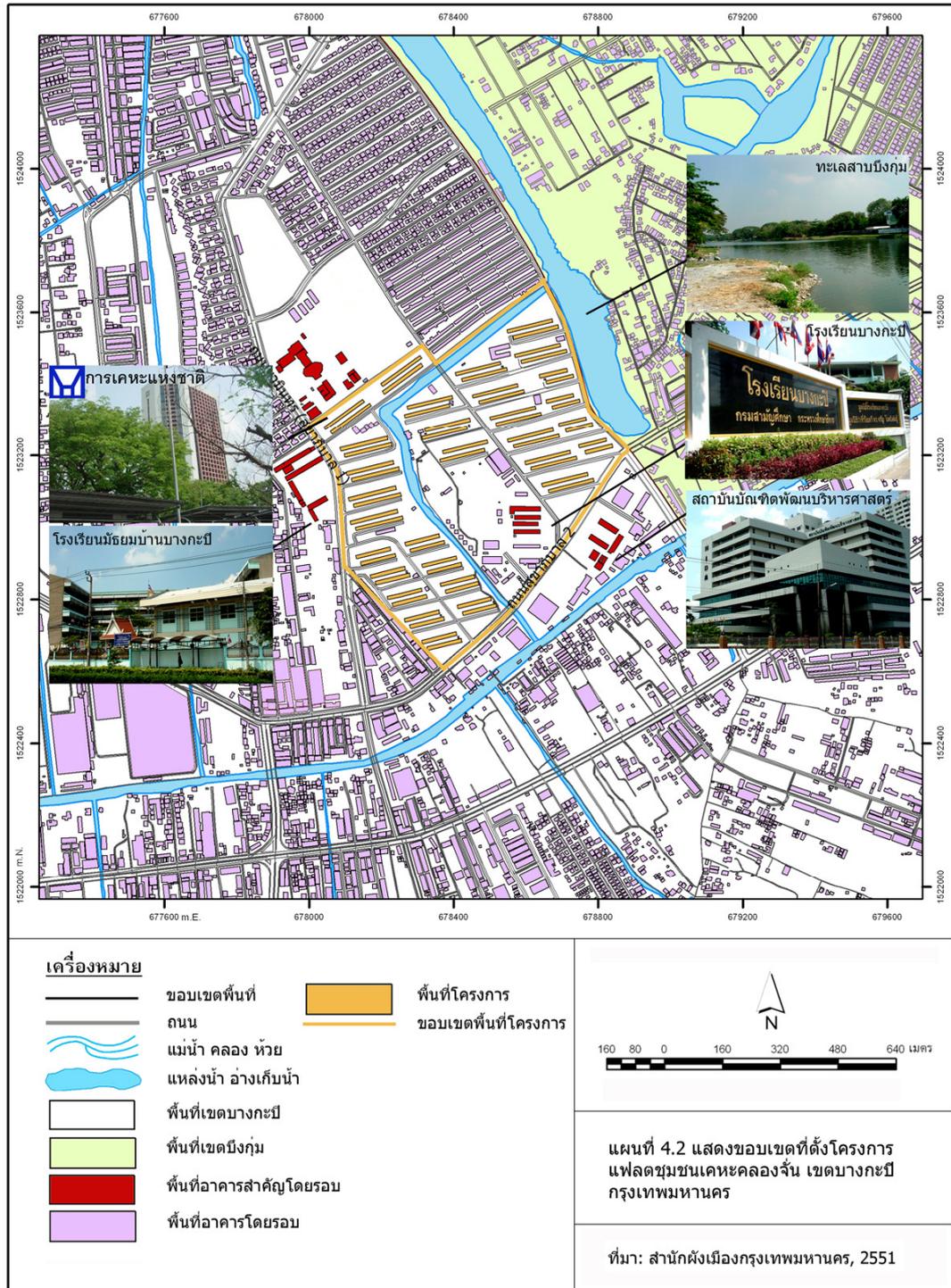
ที่ตั้งโครงการชุมชนแฟลตเคหะคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2551.

ภาพที่ 4.2

ขอบเขตที่ตั้งโครงการชุมชนแฟลตเคหะคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2551.

แฟลตเคหะชุมชนคลองจั่น ประกอบด้วย อาคารแฟลต 30 ยูนิต (5,814 หน่วย) ดังภาพที่ 4.4 โดยมีลักษณะของอาคาร 2 รูปแบบ คือ

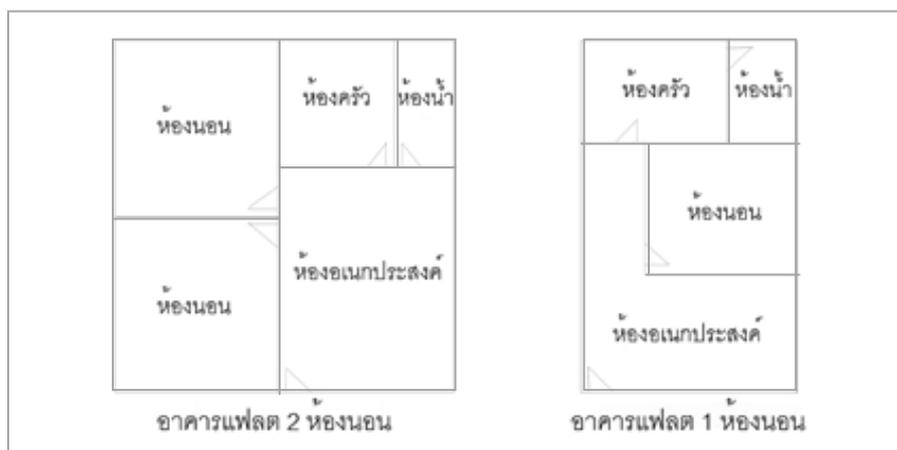
1) อาคารแฟลต 2 ห้องนอน จำนวน 15 ยูนิต (2,412 หน่วย) ดังภาพที่ 4.5 เป็นอาคารแฟลตหลังคู่ 5 ชั้น ด้านหนึ่งได้ถูกลงและเป็นที่อยู่อาศัยเพียง 4 ชั้น ส่วนอีกด้านหนึ่งเป็นที่อยู่อาศัย 5 ชั้น รวมเนื้อที่สำหรับการอยู่อาศัยทั้งหมดหน่วยละ 50 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องนอน 2 ห้อง ห้องครัว ห้องน้ำ และห้องอเนกประสงค์ ดังภาพที่ 4.3 ได้แก่ อาคารแฟลต 1-15 โดยมีการชำระเงินล่วงหน้า 8,000 บาท ค่าเช่าซื้อเดือนละ 770 บาท ซึ่งมีระยะเวลาผ่อนชำระ 20 ปี

2) อาคารแฟลต 1 ห้องนอน จำนวน 15 ยูนิต (3,402 หน่วย) ดังภาพที่ 4.6 เป็นอาคารแฟลตหลังคู่ 5 ชั้น ด้านหนึ่งได้ถูกลงและเป็นที่อยู่อาศัยเพียง 4 ชั้น ส่วนอีกด้านหนึ่งเป็นที่อยู่อาศัย 5 ชั้น รวมเนื้อที่สำหรับการอยู่อาศัยทั้งหมดหน่วยละ 34.50 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องนอน ห้องครัว ห้องน้ำ และห้องอเนกประสงค์ ดังภาพที่ 4.3 ได้แก่ อาคารแฟลต 16-30 โดยมีการชำระเงินล่วงหน้า 5,000 บาท ค่าเช่าซื้อเดือนละ 595 บาท ซึ่งมีระยะเวลาผ่อนชำระ 20 ปี

ปัจจุบันได้ชำระเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว และได้มีการถ่ายโอนอำนาจการดูแลจากสำนักงานเคหะชุมชนคลองจั่น การเคหะแห่งชาติ ซึ่งได้ทำการก่อตั้งในปี 2519 เป็นนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่นในแต่ละอาคารทำหน้าที่บริหารจัดการและดูแลรับผิดชอบ ซึ่งได้รับการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อปี 2543 โดยแบ่งการบริหารส่วนกลางออกเป็น 2 รูปแบบ คือ แบบมีนิติบุคคลอาคารชุดร่วมกัน ได้แก่ อาคารแฟลต 1-6 และอาคารแฟลต 8-12 และแบบมีนิติบุคคลอาคารชุดประจำแต่ละอาคาร ได้แก่ อาคารแฟลต 7 และอาคารแฟลต 13-30

ภาพที่ 4.3

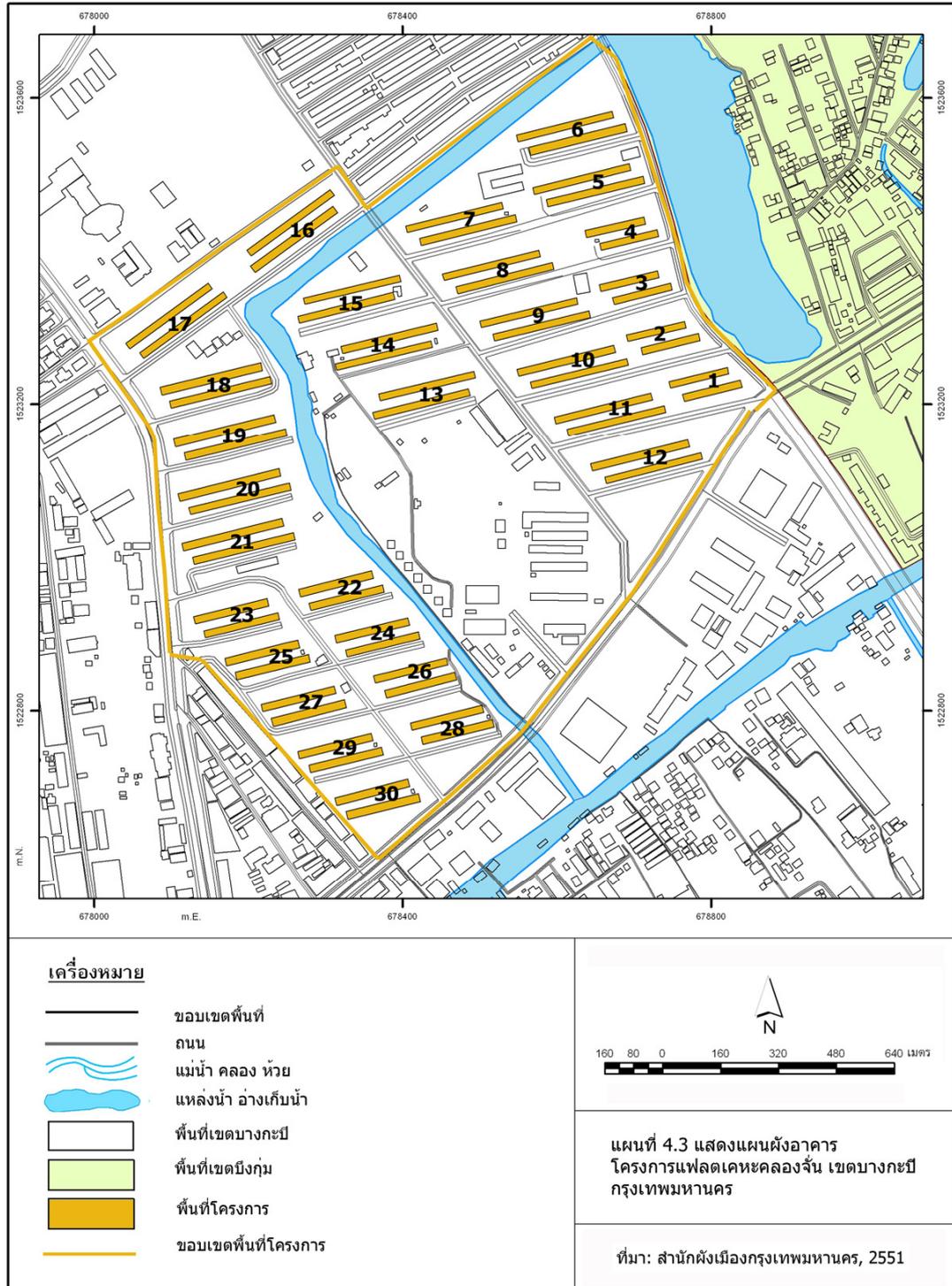
ผังห้องพักของอาคารแฟลต 2 ห้องนอน และ 1 ห้องนอน



ที่มา: การเคหะแห่งชาติ, 2551.

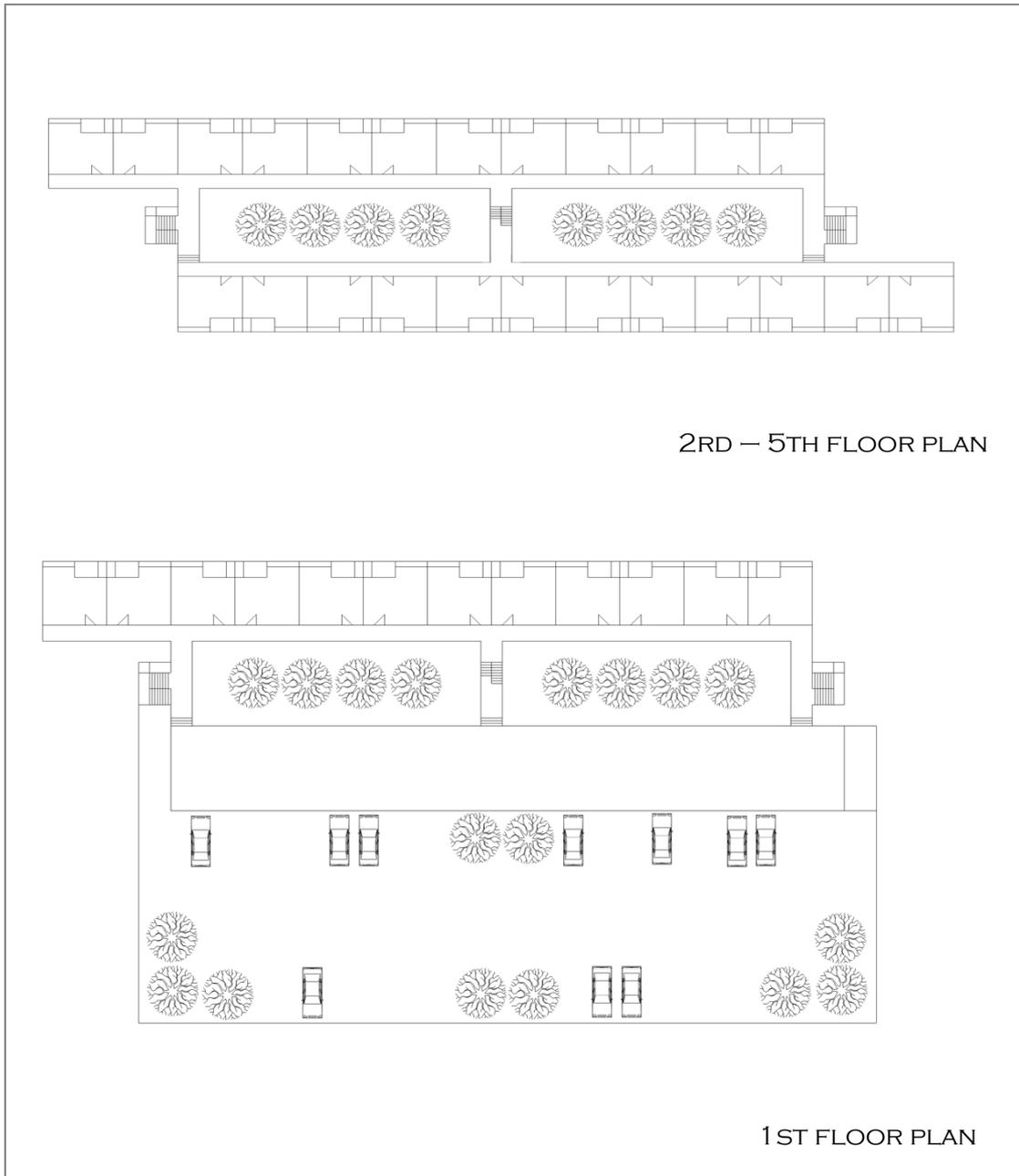
ภาพที่ 4.4

ผังอาคารแปลตเคหะคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร



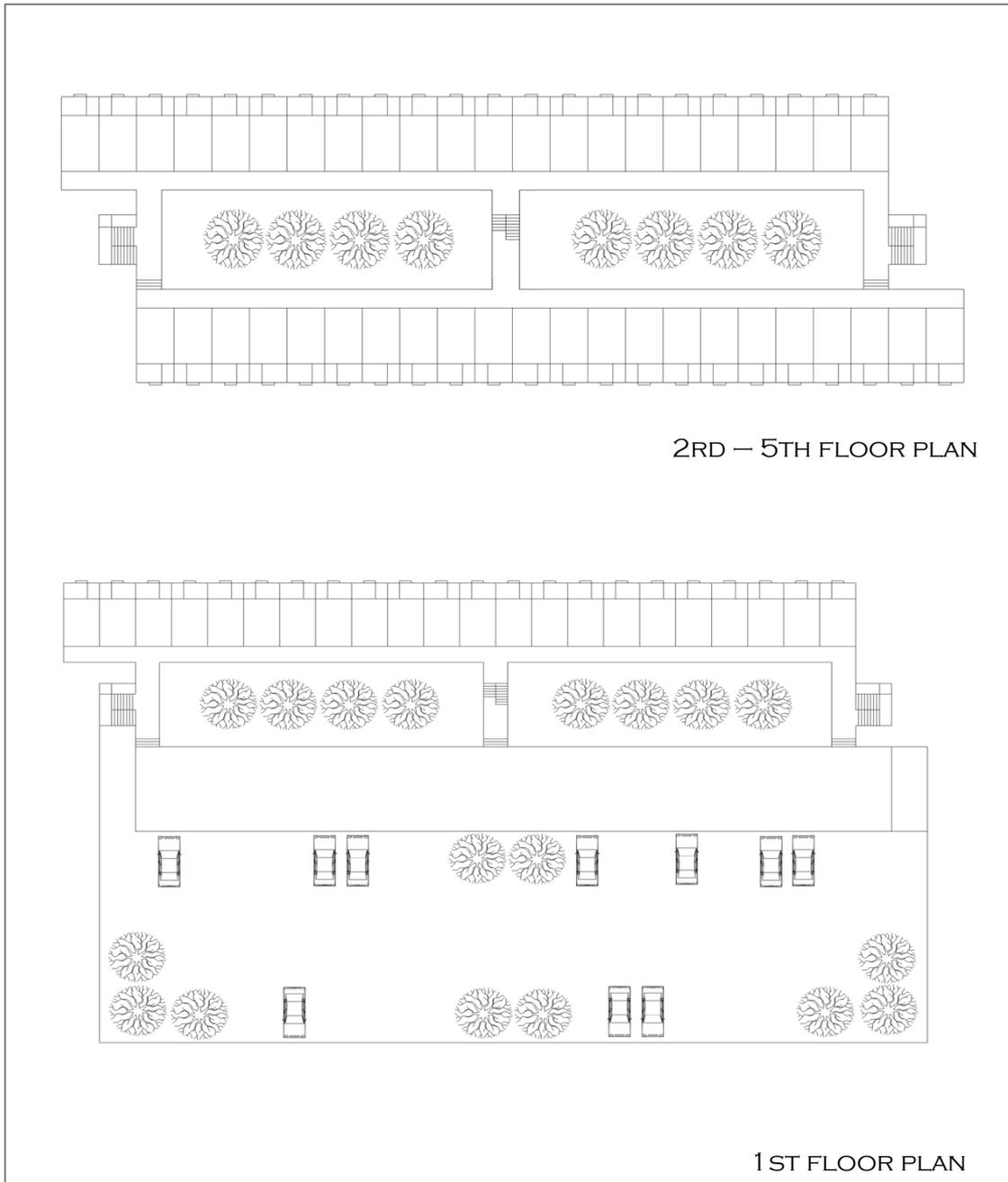
ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2551.

ภาพที่ 4.5
ผังอาคารแฟลต 2 ห้องนอน



ที่มา: การเคหะแห่งชาติ, 2551.

ภาพที่ 4.6
ผังอาคารเฟลต 1 ห้องนอน



ที่มา: การเคหะแห่งชาติ, 2551.