

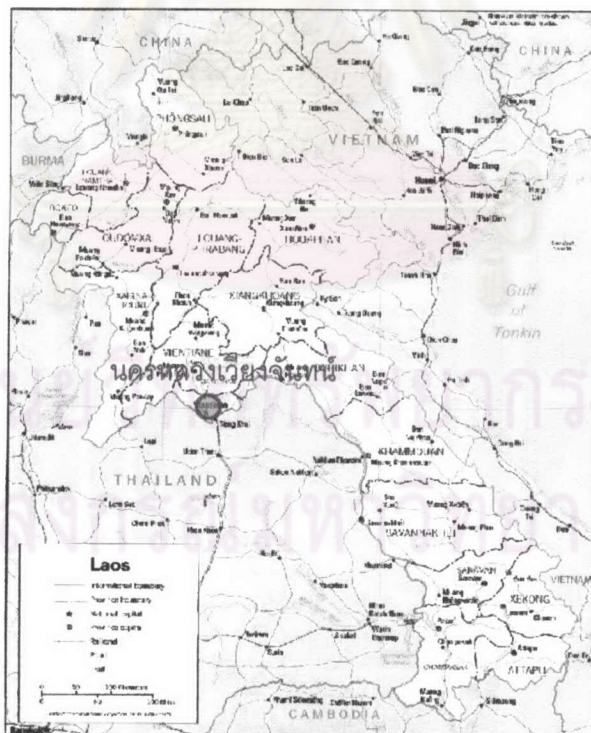
บทที่ 4

ความเป็นมาของโครงการบ้านจัดสรรสำหรับข้าราชการบำนาญ ที่ นครหลวงเวียงจันทน์

4.1 ข้อมูลทั่วไปและรายละเอียดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในนครหลวงเวียงจันทน์

นครหลวงเวียงจันทน์ปัจจุบันเป็นเมืองหลวงของสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (สปป. ลาว) ตั้งอยู่ในเขตนครหลวงเวียงจันทน์ซึ่งเป็นแขวงหนึ่งจากทั้งหมด 17 แขวง (จังหวัด) และ 1 เขต ปกครองพิเศษ มีเนื้อที่ 3,920 ตารางกิโลเมตร ตัวเมืองตั้งอยู่ริบบริมน้ำโขงตอนกลางของประเทศสปป.ลาว ตรงข้ามอำเภอศรีเชียงใหม่ จ. หนองคายของประเทศไทย มีอาณาเขตทิศตะวันตกและทิศใต้ติดกับแม่น้ำโขงซึ่งเป็นเส้นกั้นพรมแดนโดยธรรมชาติระหว่างลาว-ไทย ทิศเหนือติดกับเมืองนาชายทองและเมืองไซธานี ส่วนทิศตะวันออกติดกับเมืองหาดชายฟอง นครหลวงเวียงจันทน์ปัจจุบันมีประชากรประมาณ 598,000 คน (สถิติ ปี พ.ศ. 2544)¹ มีประวัติความเป็นมาดังนี้

ภาพที่ 4.1 แสดงที่ตั้งของนครหลวงเวียงจันทน์



¹ ที่มา ศูนย์สถิติแห่งชาติ, คณะกรรมการแผนการและการร่วมมือ

4.1.1 ประวัติความเป็นมาของนครหลวงเวียงจันทน์

ตามตำนานโบราณกล่าวว่าเดิมเมืองหลวงเวียงจันทน์คือ “บ้านหนองคันแทเสื่อน้ำ” ซึ่งในหนังสืออูรังคินทาน หรือหนังสืออูรังคธาตุโบราณกล่าวไว้ว่า ในคราวนั้นมีท้าวคำบางซึ่งเป็นนำชายของพระยาสุวรรณพิงคารแห่งเมืองหนองหารหลวงได้พาบ่าวไพร่หนีอุทกภัยขึ้นมาตั้งเมืองอยู่ที่เมืองห้วยแก้วเสียว (สันนิษฐานว่าเป็นบริเวณหมู่บ้านแก้วเสียวในปัจจุบัน) โดยมีชื่อว่าเมืองสุวรรณภูมิ ต่อมาเมื่อเมืองสุวรรณภูมิชื่อ “บุรีจันทน์” ได้พาญาติพี่น้องออกไปตั้งบ้านเรือนอยู่ตามริมคลองที่เรียกว่า “ร่องแก” บริเวณหนองคันแทเสื่อน้ำหรือหนองจันทน์ในปัจจุบันและได้ตั้งชื่อหมู่บ้านนี้ว่า “บ้านหนองคันแทเสื่อน้ำ” (บริเวณหมู่บ้านดงपालานในปัจจุบัน) โดยมีบุรีจันทน์ทำหน้าที่เป็นผู้ปกครองหมู่บ้านดังกล่าว

ต่อมาบุรีจันทน์ก็ได้อภิเษกสมรสกับนางอิทรสว่างซึ่งเป็นธิดาของท้าวคำบางแห่งเมืองสุวรรณภูมิ แล้วจึงสถาปนาบ้านหนองคันแทเสื่อน้ำ ขึ้นเป็นเมืองเรียกว่า “เมืองจันทบุรี” ตามนามของตนหลังจากนั้นทางเจ้าเมืองจันทบุรี ได้จัดเตรียมราชบรรณาการไปถวายพระเจ้าสุมิต ธรรมวงศาแห่งเมืองมรุกขนคร (เมืองสีโคตบองหรือเมืองท่าแขกในปัจจุบัน) ซึ่งเป็นพระเจ้าแผ่นดินเอกราชที่มีอำนาจปกครองดินแดนแถบแม่น้ำโขงทั้งหมดนับแต่เวียงจันทน์ลงไป ต่อมาพระเจ้าสุมิต ธรรมวงศา ได้อภิเษกให้ท้าวบุรีจันทน์ขึ้นเป็นกษัตริย์แห่งนครเวียงจันทน์และถวายพระนามว่า “พญาจันทบุรีประสิทธิ์ศักดิ์” พร้อมทั้งได้แบ่งราชอาณาจักรที่อยู่ทางภาคใต้ให้ปกครอง โดยกำหนดเอาแม่น้ำกระดังเป็นเขตแดน นับตั้งแต่นั้นมาหมู่บ้านหนองคันแทเสื่อน้ำจึงได้กลายมาเป็นเมืองจันทบุรี ตามพระนามของพญาจันทบุรีฯ นั้นเอง (อุทิน บุญยาวงและคณะ, 2533: 131-167)

เมืองเวียงจันทน์ถูกยกฐานะขึ้นเป็นนครหลวงของราชอาณาจักรล้านช้างแทนเมือง นครเชียงทอง(หลวงพระบาง) เมื่อปี พ.ศ.2103 (ค.ศ.1560) เมื่อพระบาทสมเด็จพระเจ้าไชยเชษฐาธิราช ซึ่งเมื่อก่อนเป็นเจ้าของนครเชียงใหม่และย้ายมาครองนครเชียงทอง หลังจากนั้นได้ย้ายนครหลวงอาณาจักรมาอยู่ที่เวียงจันทน์โดยตั้งชื่อว่า “นครจันทน์บุรีศรีสัตนาคนหุตอุตมหาราชธานี” สาเหตุที่ย้ายเมืองหลวงมาที่เวียงจันทน์ก็เพราะต้องการหนีภัยกองทัพพม่าซึ่งกำลังขยายอำนาจในสมัยของพระเจ้าบุเรงนอง เนื่องจากนครหลวงพระบางเมืองหลวงเก่าอยู่ในเส้นทางทัพของพม่า หลังจากที่พระเจ้าไชยเชษฐาธิราชได้สร้างเวียงจันทน์เป็นนครหลวงได้ 6 ปี คือปี พ.ศ.2109 (ค.ศ.1566) พระองค์ก็ได้พาประชาชนก่อสร้างพระธาตุหลวงขึ้นใหม่ โดยสร้างครอบพระธาตุเล็กที่พญาจันทบุรีได้ทรงสร้างไว้ในคราวก่อน พระธาตุนี้ชื่อว่า “พระธาตุเจดีย์โลกจุฬามณี” แต่คนทั้งหลายนิยมเรียกว่า “ธาตุหลวง” ซึ่งหมายถึงธาตุใหญ่นั้นเอง

นับตั้งแต่พระบาทสมเด็จพระไทยเชษฐาธิราชได้ก่อตั้งเวียงจันทน์เป็นเมืองหลวงของอาณาจักรล้านช้างเป็นต้นมาจนถึงศตวรรษที่ 17 ในรัชกาลของพระเจ้าสุริยวงศาธรรมิกราช (พ.ศ.2180-2237 หรือ ค.ศ.1637- 1694) นครหลวงเวียงจันทน์ได้รับการปรับปรุงให้กลายเป็นเมืองที่มีความสวยงาม มีการสร้างกำแพงเมืองชั้นในขึ้นในปี พ.ศ. 2134 (ค.ศ. 1591) อีกทั้งมีความเจริญรุ่งเรืองและเข้มแข็งทั้งทางด้านเศรษฐกิจ การปกครอง และทหาร นับว่าสมัยนี้เป็นยุคทองของอาณาจักรล้านช้างหรือเมืองเวียงจันทน์ และเป็นช่วงเวลามาเยือนของชาวต่างชาติ เรื่องราวเกี่ยวกับเวียงจันทน์ในสมัยนี้ส่วนใหญ่จึงได้มาจากจดหมายเหตุของนักเดินทางชาวตะวันตกซึ่งส่วนใหญ่เป็นพ่อค้าชาวดัชต์และบาทหลวงนิกายคาทอลิกจากโปรตุเกส

สมัยไทย(สยาม) ปกครอง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2322-2436 (ค.ศ. 1779-1893) รวม 114 ปี

หลังจากการสิ้นพระชนม์ของพระเจ้าสุริยวงศาธรรมิกราช แล้ว อาณาจักรล้านช้างเริ่มเกิดความขัดแย้งภายในทำให้การปกครองไม่เข้มแข็งพอ จึงได้แบ่งอาณาจักรออกเป็น 3 อาณาจักร คือ อาณาจักรล้านช้างหลวงพระบาง อาณาจักรล้านช้างเวียงจันทน์ และอาณาจักรล้านช้างนครจำปาศักดิ์ โดยที่ทั้ง 3 อาณาจักรได้ตกอยู่ในการปกครองของสยามเป็นเวลาหลายปีเริ่มตั้งแต่สมัยสมเด็จพระเจ้ากรุงธนบุรี

ต่อมาในปี พ.ศ. 2347(ค.ศ.1804) พระเจ้าอนุวงศ์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้ขึ้นครองอาณาจักรล้านช้างเวียงจันทน์แต่ยังขึ้นกับสยามอยู่นั้นได้นำพาประชาชนก่อสร้างกำแพงเมืองชั้นนอกขึ้นเพื่อเตรียมป้องกันการรุกรานของสยาม หลังจากนั้นในปี พ.ศ. 2370(ค.ศ. 1827) เจ้าอนุวงศ์แห่งอาณาจักรล้านช้างเวียงจันทน์ก็ได้ทำการต่อสู้เพื่อเอกราชจากสยามและได้พยายามที่จะนำเอาชาวลาวที่ถูกสยามนำไปเมื่อคราวโจมตีเมืองเวียงจันทน์ครั้งแรกกลับคืนเวียงจันทน์ แต่ไม่ประสบความสำเร็จ สยามจึงเข้าโจมตีเมืองเวียงจันทน์อีกครั้งเป็นครั้งที่ 2 และการโจมตีของสยามในครั้งนี้ได้เผาทำลายนครเวียงจันทน์ทำลายกำแพงเมือง พร้อมอาคารบ้านเรือนจนราบ แล้วกวาดต้อนเอาชาวลาวจากเวียงจันทน์ทั้งหมดมาไว้ตามหัวเมืองต่าง ๆ ทำให้เวียงจันทน์กลายเป็นเมืองร้างเป็นชั่วระยะหนึ่ง (มหาสิลา วิระวงศ์ 2540: 175)

สมัยฝรั่งเศสปกครอง ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2436-2497 (ค.ศ. 1893-1954) รวม 61 ปี

สมัยที่ฝรั่งเศสเข้าครอบครองลาวตรงกับสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชการที่ 5 ของไทย ในปีพ.ศ. 2443 (ค.ศ. 1900) ฝรั่งเศสได้เลือกให้เวียงจันทน์เป็นเมืองหลวงของลาว เป็นศูนย์กลางด้านการปกครอง และเป็นที่ตั้งของสำนักงานข้าหลวงใหญ่ ปกครองอาณานิคม ประจำประเทศลาว นครเวียงจันทน์จึงได้รับการปรับปรุงคืนมาบางส่วนอีกครั้ง ซึ่งในปี พ.ศ. 2447

(ค.ศ. 1904) มีข้าหลวงฝรั่งเศสประจำอยู่ที่ลาวจำนวน 75 คน ครั้นถึงปี พ.ศ. 2483 (ค.ศ. 1940) มีจำนวนชาวฝรั่งเศสที่อาศัยอยู่ในลาวเพิ่มขึ้นไปถึง 600 คน ส่วนพนักงานปกครองอื่น ๆ ฝรั่งเศสมักจะใช้ชาวเวียดนามเป็นหลัก ในช่วงนั้นเป็นสมัยที่ฝรั่งเศสได้เข้ามาจัดการในด้านต่าง ๆ ในลาวไม่ว่าจะเป็นด้านการปกครอง ซึ่งฝรั่งเศสได้แบ่งลาวออกเป็น 10 แขวง และให้ลาวหันมาปกครองแบบสมบูรณาญาสิทธิราชอีกครั้งในปี พ.ศ. 2490 (ค.ศ. 1947) โดยได้แต่งตั้งเจ้ามหาชีวิตศรีสว่างวงศ์ และเจ้ามหาชีวิตสว่างวัฒนา จากเมืองหลวงพระบางขึ้นเป็นกษัตริย์ (ช่วงปี พ.ศ. 2502-2519) โดยมีรัฐธรรมนูญเป็นกฎหมายสูงสุด ภายใต้การคุ้มครองดูแล ของ ฝรั่งเศส ส่วนด้านการศึกษา ด้านพระพุทธศาสนา และด้านอื่น ๆ ฝรั่งเศสได้พัฒนาลาวตามสมควร โดยมีนักประวัติศาสตร์ชื่อ มาติน สจีวิต พ็อก ได้กล่าวถึงคณะข้าหลวงปกครองอาณานิคมของฝรั่งเศสในสมัยนี้ว่า นอกจากการเกณฑ์แรงงานเพื่อการสร้างถนนที่พอใช้ได้เพียง 5,000 กิโลเมตรแล้ว ฝรั่งเศสก็ไม่ได้ทำคุณูปการใดให้กับลาว ไม่ว่าจะเพื่อการพัฒนาเศรษฐกิจหรือเพื่อสวัสดิการสังคม ราษฎรลาวร้อยละ 90 ยังคงยังชีพด้วยการทำกสิกรรม มีการทำกำไรจากอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ให้แก่นายทุนชาวฝรั่งเศสและเวียดนามเท่านั้น ส่วนอัตราการตายของทารกแรกเกิดก็ไม่ได้ลดลง การศึกษาขั้นพื้นฐานยังต้องอาศัยโรงเรียนวัดในพุทธศาสนาอยู่เช่นเดิม การศึกษาในชั้นมัธยมศึกษาในระบอบการปกครองของฝรั่งเศสก็มีอยู่ในวงจำกัด นโยบายของฝรั่งเศสที่มีต่อลาวในขณะนั้นจึงเป็นการปกครองอาณานิคมแบบประหัตที่สุด (Peter Holmshaw และคณะ, 2644: 36)

สมัยได้รับเอกราชจนถึงปัจจุบันแต่ปี พ.ศ. 2497 (ค.ศ. 1954) เป็นต้นมา รวม 49 ปี
 หลังจากลาวได้รับเอกราชจากฝรั่งเศสซึ่งตรงกับสมัยพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดชรัชการที่ 9 ของไทย เป็นสมัยที่ลาวได้แบ่งแยกออกเป็นสองฝ่ายคือ ฝ่ายสนับสนุนระบอบกษัตริย์ในนครเวียงจันทน์ (ฝ่ายขวา) กับฝ่ายขบวนการประเทศลาว (ฝ่ายซ้าย) เป็นช่วงความขัดแย้งทางการเมืองแต่ลาวก็ได้จัดตั้งคณะรัฐบาลผสมเป็นครั้งแรกในปี พ.ศ. 2500 (ค.ศ. 1957) โดยมีเจ้าสุวรรณภูมิดำรงตำแหน่งนายกรัฐมนตรีและยังคงมีกษัตริย์เป็นเจ้ามหาชีวิตหลังจากนั้นในปี พ.ศ. 2518 (ค.ศ. 1975) ขบวนการประเทศลาวก็ยึดอำนาจได้ในเดือนธันวาคม และเจ้ามหาชีวิตสว่างวัฒนา ก็ถูกปลดออกจากราชบัลลังก์ ตามด้วยการก่อตั้งประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตย ประชาชนลาว จึงมีการนำเอานโยบายสังคมนิยมอันเข้มงวดมาใช้ปกครอง การนำนโยบายดังกล่าวมาใช้ทำให้เศรษฐกิจของลาวยากจนลงส่งผลให้รัฐบาลประเทศลาวตัดสินใจเริ่มเปิดเสรีทางเศรษฐกิจและการเมืองอย่างต่อเนื่องภายใต้นโยบาย “จินตนาการใหม่” ในปี พ.ศ. 2532 (ค.ศ. 1989) มีการเปิดประเทศเพื่อต้อนรับการท่องเที่ยวขึ้นการปฏิรูปต่าง ๆ ทำให้ลาวได้รับการยอมรับเข้าเป็นสมาชิกอาเซียนในปี พ.ศ. 2540 (ค.ศ. 1997)

4.1.2 วิวัฒนาการและรูปแบบการขยายตัวของนครหลวงเวียงจันทน์

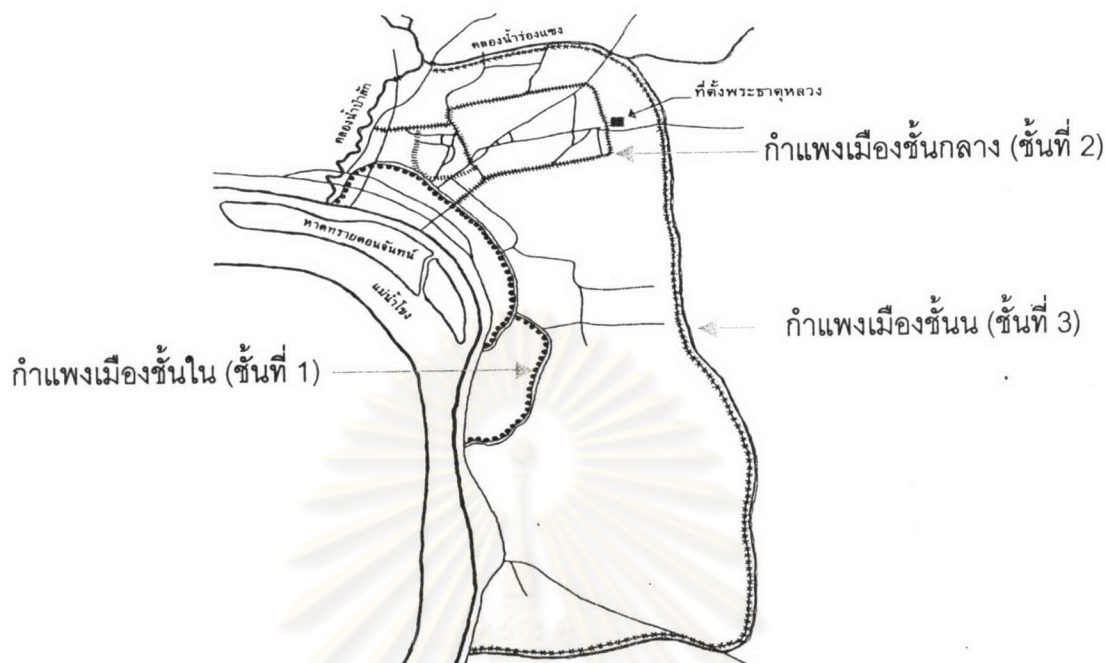
นครหลวงเวียงจันทน์เป็นเมืองหนึ่งที่มีประวัติการตั้งถิ่นฐานมาเป็นเวลาช้านานโดยเริ่มแรกจะเป็นการตั้งถิ่นฐานแบบชนบทกระจายไปตามริมฝั่งแม่น้ำโขง เพื่อสะดวกในการใช้น้ำเพื่ออุปโภค และใช้เป็นเส้นทางคมนาคม อันเป็นลักษณะทั่วไปของการตั้งถิ่นฐานของชาวลาวในเมื่อก่อนที่จะต้องอาศัยแม่น้ำเป็นปัจจัยหลักในการดำรงชีวิต และผ่านระยะประวัติศาสตร์อันยาวนานต่อมาจึงได้มีการก่อสร้างพระธาตุหลวงขึ้นทางทิศตะวันออกของเมืองและมีเส้นทางเชื่อมจากพระธาตุหลวงไปยังหมู่บ้านต่าง ๆ ที่กระจายอยู่ตามริมฝั่งแม่น้ำโขง รวมทั้งได้มีการก่อสร้างกำแพงเมืองขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ในแต่ละยุคดังนี้ (บุญมาก ชุนพรหม, 2539:110)

กำแพงเมืองชั้นในหรือกำแพงเมืองชั้น 1 สร้างในปี พ.ศ. 2134 (ค.ศ. 1591) สันนิษฐานจากตำนานโบราณเกี่ยวกับเมืองพวน และล้านช้างกล่าวว่าได้ก่อสร้างขึ้นในสมัยพระเจ้าหน่อเมือง (ราชโอรสของพระเจ้าไชยเชษฐาธิราช) ขึ้นครองราชย์ เป็นกำแพงก่อด้วยอิฐหนาประมาณ 1.6 เมตร สูงประมาณ 4.00 เมตร สร้างขึ้นเพื่อป้องกันการรุกรานของกองทัพพม่า แต่กำแพงนี้ได้ถูกทำลายไปในสมัยฝรั่งเศสครอบครองลาว เพื่อสร้างถนนแทนเมื่อปี พ.ศ. 2455 (ค.ศ. 1912) ซึ่งก็คือถนนคูเวียงในปัจจุบัน

กำแพงเมืองชั้นกลางหรือชั้นที่ 2 มีลักษณะเป็นคันดินธรรมดาและไม่มีรูปแบบที่แน่นอน สันนิษฐานว่าสร้างขึ้นในศตวรรษที่ 12-13 เพื่อป้องกันน้ำท่วม ปัจจุบันกำแพงเมืองดังกล่าวไม่มีอีกแล้ว แต่คงเหลือเฉพาะร่องรอยบางส่วนเพื่อการสันนิษฐานเท่านั้น

กำแพงเมืองชั้นนอกหรือชั้นที่ 3 สร้างระหว่างปี พ.ศ. 2347-2370 (ค.ศ. 1804-1827) สร้างขึ้นในสมัยเจ้าอนุวงศ์ขึ้นครองราชย์อาณาจักรล้านช้างเวียงจันทน์ เพื่อใช้ป้องกันการโจมตีของกองทัพสยาม เป็นกำแพงอิฐผสมกับดินเหนียวและลูกกรง หนาประมาณ 7.20 เมตร สูงประมาณ 3.00 เมตร และมีความยาวทั้งสิ้นประมาณ 14,239 เมตร ห่างจากด้านนอกกำแพงประมาณ 10 เมตร ได้มีการขุดคลองน้ำกว้าง 7-10 เมตร เพื่อเป็นคลองระบายน้ำและป้องกันการโจมตีของฝ่ายตรงกันข้าม แต่กำแพงดังกล่าวได้ถูกกองทัพสยามทำลายในคราวโจมตีเมืองเวียงจันทน์ในครั้งที่สอง เมื่อปี พ.ศ. 2370 ในปัจจุบันกำแพงเมืองชั้นนอกนี้บางส่วนได้เลือนหายไปและบางส่วนได้รับการปรับสภาพเป็นถนนสัญจร

ภาพที่ 4.2 แสดงขอบเขตกำแพงเมืองเวียงจันทน์



ที่มา: กรมหอสมุด พิพิธภัณฑท์ และวัดอุโบสถารณ

ช่วงปี พ.ศ. 2443-2483 (ค.ศ. 1900-1940) ชุมชนเมืองเริ่มกระจุกตัวในเขตใจกลางเมือง และขยายตัวไปทางทิศเหนือตามริมฝั่งแม่น้ำโขง ในปี พ.ศ. 2460 (ค.ศ. 1917) ซึ่งเป็นช่วงที่ฝรั่งเศส ได้เข้ามาครอบครองลาวแล้วได้มีอาคารสำนักงาน บ้านพักข้าราชการ และกิจกรรมบริการต่าง ๆ เกิดขึ้นในเขตใจกลางและเริ่มหนาแน่นมากขึ้น ต่อมาจนถึงปี พ.ศ. 2473 (ค.ศ. 1930) ตัวเมืองก็ได้ขยายตัวผ่านคลองป่าสักขึ้นไปทางทิศเหนือตามริมฝั่งแม่น้ำโขงในปี พ.ศ. 2473 พื้นที่ของนครหลวงเวียงจันทน์มีประมาณ 140 เฮกตาร์หรือประมาณ 875 ไร่ มีประชากรประมาณ 17,000 คน (มีความหนาแน่นของประชากร 121 คนต่อเฮกตาร์)

ช่วงปี พ.ศ. 2488-2498 (ค.ศ. 1945-1955) ซึ่งเป็นช่วงที่ลาวกำลังจะได้รับเอกราช จากฝรั่งเศส ในเขตใจกลางมีประชากรและกิจกรรมการค้ามากมายขึ้น ในช่วงนี้เมืองเวียงจันทน์ได้เริ่มขยายออกจากเขตใจกลางไปตามสองทิศทาง โดยเฉพาะขยายทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามถนนที่เชื่อมต่อไปยังพระธาตุหลวง อีกทั้งขยายลงมาตามทางทิศใต้ตามริมฝั่งแม่น้ำโขงในปี พ.ศ. 2496 (ค.ศ. 1953) พื้นที่เมืองมีประมาณ 550-เฮกตาร์ เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2473 คิดเป็นอัตราเฉลี่ยร้อยละ 12.37 ต่อปีในขณะที่มีประชากรประมาณ 62,000 คน หรือเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2473 เฉลี่ย

เพียงร้อยละ 11.51 ต่อปีเท่านั้นจึงทำให้มีความหนาแน่นของประชากรต่ำกว่าปี พ.ศ. 2473 คือ ประมาณ 113 คนต่อเฮกตาร์ และมีความยาวของเมืองตามริมฝั่งแม่น้ำโขงประมาณ 7 กิโลเมตร

ช่วงกลางปี พ.ศ. 2503 (ค.ศ. 1960) ช่วงนี้มีการก่อสร้างอาคารบ้านเรือนเพิ่มมากขึ้นใน เขตพื้นที่เมืองได้ขยายออกไปในช่วงก่อนหน้าทำให้เมืองมีความหนาแน่นมากขึ้นกว่าเดิม

ช่วงปี พ.ศ. 2508-2518 (ค.ศ. 1965-1975) ตัวเมืองได้ขยายตัวมากขึ้นโดยเฉพาะทางด้าน ทิศตะวันออกเฉียงเหนือบริเวณรอบ ๆ พระธาตุหลวง และทางเหนือตามริมคลองป่าสักในปี พ.ศ. 2509 (ค.ศ. 1966) เมืองเวียงจันทน์มีพื้นที่ประมาณ 1,400 เฮกตาร์ เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2496 เฉลี่ยร้อยละ 11.89 ต่อปีและมีประชากรประมาณ 130,000 คน หรือมีอัตราเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2496 เฉลี่ยร้อยละ 8.44 ต่อปี (ความหนาแน่นประชากรเฉลี่ย 93 คนต่อเฮกตาร์) ต่อมาตัวเมืองก็ ได้ขยายตัวไปทางทิศตะวันออกจรดเขตกำแพงเมืองในอดีตและขยายลงมาทางใต้ตามริมแม่น้ำ โขง ทำให้พื้นที่ของเมืองในปี พ.ศ. 2516 (ค.ศ. 1973) เพิ่มขึ้นเป็น 3,000 เฮกตาร์หรือเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2509 เฉลี่ยร้อยละ 16.33 ต่อปี และมีประชากรประมาณ 155,000 คน (เพิ่มจากปี พ.ศ. 2509 เฉลี่ยร้อยละ 2.75 ต่อปี) โดยมีความหนาแน่นของประชากรเฉลี่ยประมาณ 52 คนต่อ เฮกตาร์และมีความยาวตามริมฝั่งแม่น้ำโขงจากเหนือจรดใต้ประมาณ 13 กิโลเมตร

สำหรับช่วงปี พ.ศ. 2518 ซึ่งเป็นปีที่มีการเปลี่ยนแปลงระบอบการปกครองจนถึงปี พ.ศ. 2532 (ประกาศนโยบายปฏิรูปเศรษฐกิจ) การขยายตัวของเมืองเวียงจันทน์ยังคงไม่แตกต่างไปจาก เดิมนัก ต่อมาภายหลังที่ได้ดำเนินนโยบายปฏิรูปเศรษฐกิจอย่างจริงจังสู่ระบบตลาดแข่งขันเสรี แล้วทำให้มีการลงทุนมากขึ้นประชากรมีรายได้มากขึ้น ส่งผลให้การก่อสร้างอาคารบ้านเรือนทั้งใน เมือง และบริเวณรอบ ๆ นอกมีมากขึ้นมาอีกครั้ง

ในปัจจุบัน สถาบันค้นคว้าผังเมือง และโครงการการพัฒนาแห่งสหประชาชาติได้ร่วมกัน ศึกษากำหนดขอบเขตของชุมชนเมือง (Urban Area) ขึ้นเป็นครั้งแรกเมื่อปี พ.ศ. 2532 (ค.ศ. 1989) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดพื้นที่ศึกษาให้แก่การจัดทำผังเมืองรวม หลังจากได้มีการ ศึกษาเพื่อจัดทำผังเมืองรวมของนครหลวงเวียงจันทน์ เสร็จแล้วสภารัฐมนตรีก็ได้ตกลงรับเอา ผังเมืองดังกล่าวตามมติเลขที่ 18/ปสร. ลงวันที่ 16 มีนาคม 2534 ซึ่งคลุมพื้นที่ของเขตชุมชนเมือง ทั้งหมด มีเขตกำหนด 100 หมู่บ้านและมีการปรับปรุงขยายขอบเขตการกำหนดเขตผังเมืองรวมไว้ อีกในปี พ.ศ. 2536 และ 2541 (ค.ศ. 1993 และ 1998) เป็น 150 และ 189 หมู่บ้านตามลำดับ เขตผัง เมืองรวมดังกล่าวนี้มีพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 9,300 เฮกตาร์ และ 20,943.5 เฮกตาร์ โดยมีอาณา

เขตเริ่มจากหมู่บ้านจันายไม้อยู่ทางทิศใต้ขยายตัวไปตามริมฝั่งแม่น้ำโขงถึงหมู่บ้านเก่าเลี้ยวที่อยู่ทางทิศเหนือ เขตแดนทางทิศใต้เริ่มจากหมู่บ้านจันายไม้ถึงหมู่บ้านศาลาคำ ส่วนทางทิศตะวันออกติดกับบึงศาลาคำและบึงธาตุหลวงและยาวขนานไปตามถนนหมายเลข 13 ได้ ถึงมหาวิทยาลัยแห่งชาติลาว วิทยาเขตดงโคก ที่อยู่ทางทิศเหนือ (ห่างจากใจกลางเมืองประมาณ 9 กิโลเมตร) ส่วนเขตแดนทางทิศตะวันตกเริ่มจากหมู่บ้านเก่าเลี้ยวขึ้นไปทางทิศเหนือถึงหมู่บ้านทุ่งโป่ง แล้วกลับลงมาทางทิศใต้ถึงหมู่บ้านหนองบัวทองและขยายจากทิศเหนือไปยังทิศตะวันออกเฉียงเหนือจนถึงมหาวิทยาลัยแห่งชาติลาววิทยาเขตดงโคก

อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่าในอดีตได้มีการก่อสร้างกำแพงเมืองขึ้น แต่ชุมชนเมืองก็ไม่ได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว กล่าวคือยังมีการตั้งถิ่นฐานแบบชนบท และยังมี การตั้งบ้านเรือนกระจายอยู่ตามบางพื้นที่เฉพาะภายในเขตกำแพงเมืองชั้นในถึงชั้นนอกเท่านั้น ต่อมาเริ่มประมาณปี พ.ศ. 2443 (ค.ศ. 1900) เป็นต้นมาการกระจุกตัวชุมชนเมืองจึงเริ่มปรากฏขึ้น ซึ่งวิวัฒนาการและการขยายตัวของนครหลวงเวียงจันทน์ในแต่ละช่วงเวลาที่ผ่านมาสรุปได้ดังภาพต่อไปนี้



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 4.3 แสดงรูปแบบการขยายชุมชนเมืองนครเวียงจันทน์ตามยุคสมัย

 <p>พ.ศ. 2460</p>	<p>ช่วงฝรั่งเศสเข้าปกครอง (ตั้งแต่ พ.ศ. 2436)</p>
 <p>พ.ศ. 2473</p>	<p>ช่วงการต่อต้านฝรั่งเศส</p>
 <p>พ.ศ. 2496</p>	<p>ช่วงได้รับเอกราช (ตั้งแต่ พ.ศ. 2497)</p>
 <p>พ.ศ. 2509</p>	<p>ช่วงความขัดแย้งทางการเมืองและการก่อตั้งรัฐบาล ผสม(ตั้งแต่พ.ศ. 2500)</p>
 <p>พ.ศ. 2516 พ.ศ. 2525</p>	<p>ช่วงเปลี่ยนการปกครองเป็น สังคมนิยม (ตั้งแต่ พ.ศ. 2518)</p>
	<p>ช่วงระหว่งนโยบาย “จินตนาการใหม่” (ตั้งแต่ พ.ศ. 2532)</p>

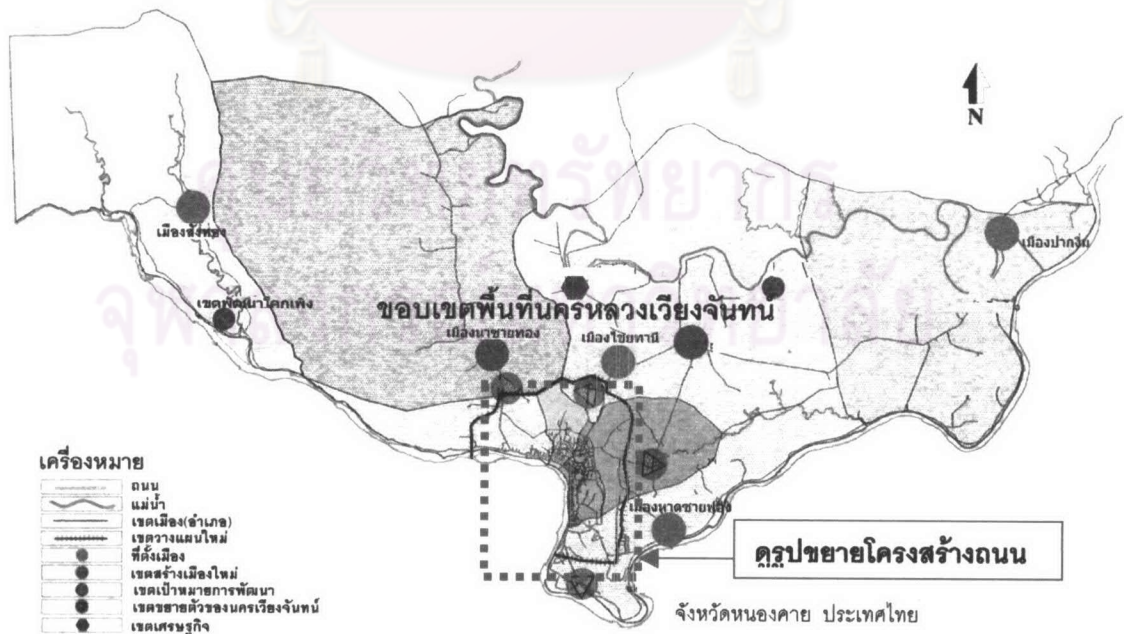
ที่มา : พ.ศ.2460-2525 (บุญมาก ขุนพรหม, 2539:119), พ.ศ.2543 จากสถาบันผังเมือง, สปป.ลาว

4.1.3 การแบ่งเขตการปกครอง

ปัจจุบันสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาวแบ่งเขตการปกครองภายในเริ่มจากเขตเล็กที่สุด คือ บ้าน(หมู่บ้าน) หลายบ้านรวมกันเรียกว่าเขต (ตำบล) หลายเขตรวมกันเป็นเมือง (อำเภอ) และหลายเมืองรวมกันเรียกว่าแขวง (จังหวัด) เขตจะมีผู้บริหารเขตปกครองคือสภาเขตหรือคณะกรรมการปกครองเขตมีหัวหน้าเขตเป็นประธาน เมืองนั้นมีคณะกรรมการปกครองเมืองเป็นผู้บริหารมีเจ้าเมืองเป็นประธาน ส่วนแขวงและนครหลวงเวียงจันทน์จะมีคณะกรรมการปกครองแขวงหรือนครหลวงเป็นผู้บริหารมีเจ้าแขวงหรือเจ้าครองนครเป็นประธานการบริหาร

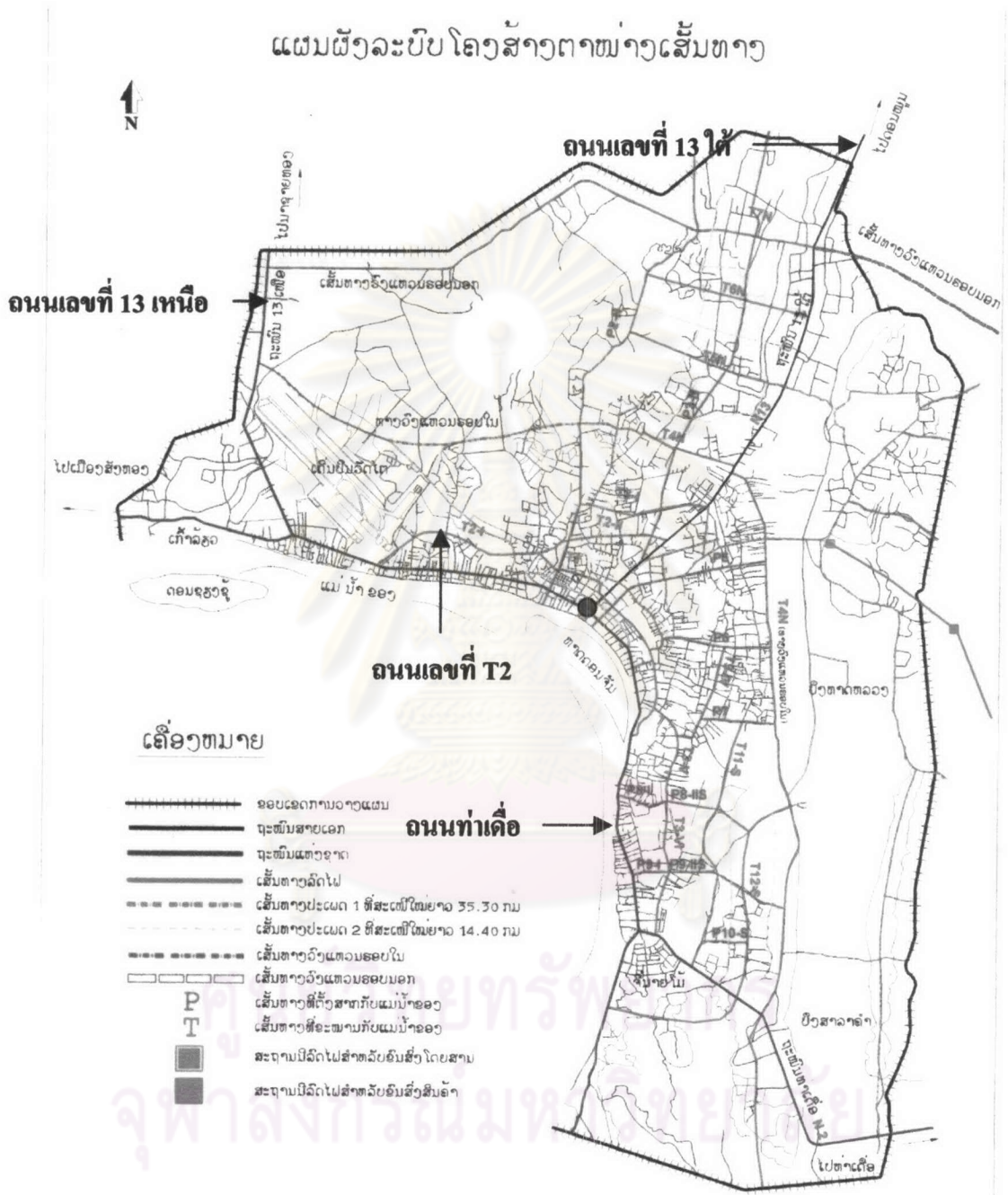
เฉพาะนครหลวงเวียงจันทน์ประกอบด้วย 8 เมือง แต่เขตชุมชนเมืองที่กำหนดขึ้นมาใหม่มีขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 2,935 เฮกตาร์ กลุ่มพื้นที่ของ 4 เมือง (อำเภอ) ได้แก่เมืองจันทบุรี เมืองสีโคตบอง เมืองไชย-เซษฐา และเมืองศรีสัตนาคนหาม รวมมี 81 บ้าน (หมู่บ้าน) (ปี พ.ศ. 2532) และในปี พ.ศ. 2536 จนถึงปัจจุบันได้เพิ่มขึ้นเป็น 100 บ้าน จำนวนบ้านที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นผลเนื่องมาจากการแบ่งเขตการปกครองของบางบ้านที่มีขนาดใหญ่ออกเป็นหลายบ้านทำให้หลายบ้านดังกล่าวมีขนาดเล็กลงแต่ขอบเขตและขนาดพื้นที่ของชุมชนเมืองยังไม่มีเปลี่ยนแปลงมากนัก โดยมีอาณาเขตทางทิศตะวันตกติดกับแม่น้ำโขงทางทิศเหนือติดกับสนามบิณวัดโดย และขยายยาวไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือถึงคลองน้ำป่าสักและคลองน้ำร่องแซงส่วนทางทิศตะวันออกติดกับบึงธาตูลอง

ภาพที่ 4.4 แสดงขอบเขตนครหลวงเวียงจันทน์



ที่มา.กรมเคหาฝั่งเมือง กระทรวงคมนาคมขนส่งไปรษณีย์และก่อสร้าง

ภาพที่ 4.5 ผังโครงสร้างถนนสายหลักในนครหลวงเวียงจันทน์ปี พ.ศ. 2544



ที่มา: กรมเคหาผังเมือง กระทรวงคมนาคมขนส่งไปรษณีย์และก่อสร้าง

4.1.4 การใช้ที่ดินและการพัฒนาพื้นที่

เดิมการใช้ที่ดินในเขตชุมชนนครหลวงเวียงจันทน์โดยภาพรวมยังไม่แตกต่างกับเขตพื้นที่อื่น ๆ ในนครหลวงเวียงจันทน์ โดยมีการใช้ที่ดินเพื่อการทำกิจกรรมเป็นประเภทของการใช้ที่ดินที่สำคัญที่สุดเนื่องจากสภาพพื้นที่เป็นที่ราบลุ่มและประชากรประกอบอาชีพกสิกรรม

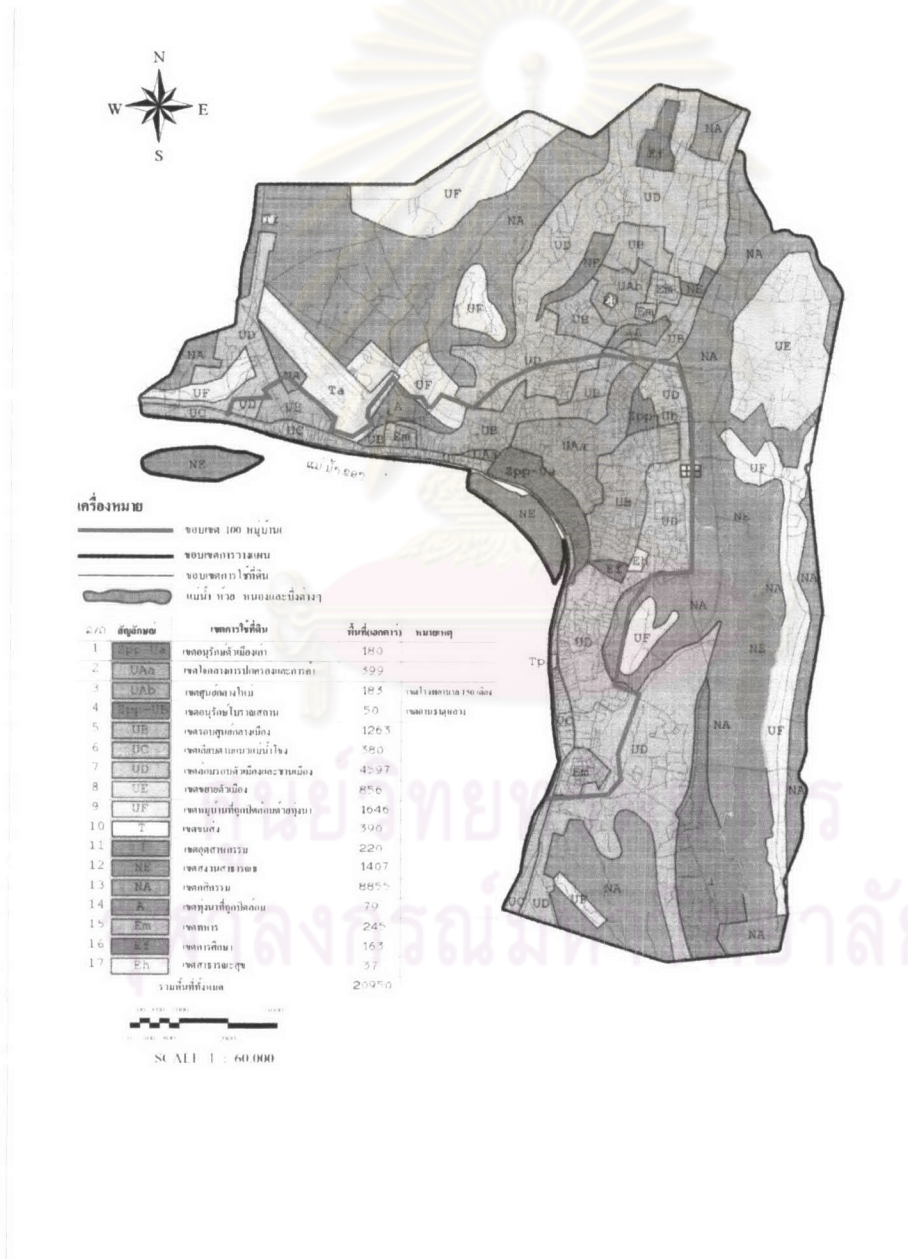
การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและการปลูกสร้างอาคารในพื้นที่ของชุมชนนครหลวงเวียงจันทน์ในปัจจุบันนอกจากจะประกอบด้วยพื้นที่ปลูกสร้างเป็นส่วนใหญ่แล้วยังมีพื้นที่กสิกรรม (ที่นา) กระจายอยู่ในบางพื้นที่ทำให้ชุมชนเมืองมีลักษณะผสมผสานระหว่างพื้นที่เมือง และชนบท แต่อย่างไรก็ตามการขยายตัวทางเศรษฐกิจของชุมชนนครหลวงในปัจจุบันได้ส่งผลให้กิจการปลูกสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ รุกเข้าไปในเขตพื้นที่นาทำให้พื้นที่นาถูกล้อมรอบด้วยกิจการหรือสิ่งปลูกสร้างและนับวันลดน้อยลงทำให้เกิดปัญหาการระบายน้ำและการเดินทางเข้าหมู่บ้านต้องเดินอ้อมสิ่งปลูกสร้างเหล่านั้นส่วนพื้นที่รอบนอกของเขตชุมชนนครหลวงนอกจากจะประกอบด้วยพื้นที่กสิกรรมเป็นส่วนใหญ่แล้วยังมีหมู่บ้านขนาดต่าง ๆ กระจายอยู่บริเวณโดยรอบของชุมชนเมือง ทำให้เกิดการกำหนดการนำใช้ที่ดินในแผนผังขึ้นารวมกำแพงนครเวียงจันทน์ในปี พ.ศ. 2532

ปัจจุบันการเพิ่มขึ้นและการหลังไหลเข้าตัวเมืองของประชากรทำให้เกิดความหนาแน่นในเขตตัวเมืองซึ่งเป็นพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยที่หนาแน่นประมาณ 100-150 คนต่อเฮกตาร์โดยเฉพาะในเขต น้ำพุ มโหสถ ป่าสักและดงป่าลานการปลูกสร้างได้ขยายตัวไปตามถนนสายสำคัญเช่น สองฝั่งถนนเลขที่ 13 ได้ หรือสองฝั่งของถนนท่าเตีอเป็นต้น รวมถึงการขยายเข้าไปเขตทุ่งนาที่อยู่ด้านหลังของถนนในเมือง ประชากรในหมู่บ้านดังกล่าวส่วนใหญ่จะเข้ามาใช้บริการในเขตชุมชนในเมืองเป็นประจำทำให้เขตอิทธิพลของชุมชนนครหลวงคลุมพื้นที่ประมาณ 40 ตารางกิโลเมตร และมีรัศมีของเขตอิทธิพลห่างจากเขตชุมชนเมืองออกไปตามถนนสายหลักประมาณ 30-60 กิโลเมตร โดยเฉพาะตามแนวทางหลวงแห่งชาติ หมายเลข 13 เหนือ-ใต้ ตามแนวถนนหมายเลข 10 รวมทั้งถนนหมายเลข 2

การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม ได้ถูกกำหนดให้อยู่ในเขตเมืองสีสัตนาถ และเมืองหาดชายฟองในพื้นที่ 30 เฮกตาร์ ในปี พ.ศ. 2543 และอีก 140 เฮกตาร์ สำรองไว้ในอนาคต แต่ในปัจจุบันมีโรงงานที่ตั้งกระจายอยู่ในเขตตัวเมืองและสองฝั่งถนนสายหลักในเมือง

การใช้ที่ดินเพื่อการกสิกรรม พื้นที่กสิกรรมในเขตนครหลวงเวียงจันทน์ลดน้อยลงเนื่องจากการถมดินเพื่อการปลูกสร้างอาคารและทำให้ที่ดินที่ใช้เป็นพื้นที่กสิกรรมเดิมมีราคาสูงขึ้นเกิดการซื้อขายเปลี่ยนการถือครอง และพื้นที่กสิกรรมขาดระบบน้ำชลประทาน ในปัจจุบันมีพื้นที่กสิกรรมในเขตนครหลวงเวียงจันทน์รวม 320.7 เฮกตาร์ ส่วนใหญ่อยู่ในเขตเมืองสีสัตนาท และเมืองหาดทรายฟองที่อยู่ด้านใต้ของนครหลวงเวียงจันทน์ในพื้นที่ชุมชนเมืองส่วนใหญ่อยู่ในด้านทิศเหนือและทิศตะวันออกของเขตเมือง เช่นหนองบัวทอง และเขตดงपालานเรียงตามถนนตัดใหม่ไปยังเขตหนองบอน

ภาพที่ 4.5 ผังกำหนดการใช้ที่ดินนครหลวงเวียงจันทน์ปี พ.ศ. 2544



ที่มา : Urban Research Institute, Lao P.D.R. ปี พ.ศ. 2544

4.1.5 ที่อยู่อาศัยในนครเวียงจันทน์

ในปี พ.ศ. 2538 ประชากรในเขตใจกลางนครหลวงเวียงจันทน์หรือในเขตชุมชนเมืองมีจำนวน 154,481 คน มีจำนวนบ้าน 26,374 หลังคาเรือน เฉลี่ย 5.81 คนต่อครัวเรือน โดยประชากรส่วนใหญ่ปลูกที่อยู่อาศัยในเขตเมืองสีสัตนามากที่สุด คือ มี 54,251 หลังคาเรือน มีประชากรหนาแน่น 128.8 คนต่อเฮกตาร์

ถึงปี พ.ศ. 2543 ประชากรในเขตใจกลางนครหลวงเวียงจันทน์เพิ่มเป็น 161,734 คน มีจำนวนบ้านเพิ่มขึ้นเป็น 27,882 หลังคาเรือน เฉลี่ย 5.80 คนต่อครัวเรือน โดยประชากรส่วนใหญ่ยังนิยมปลูกที่อยู่อาศัยในเขตเมืองสีสัตนามากที่สุด คือ มี 9,316 หลังคาเรือน มีประชากรหนาแน่น 142.2 คนต่อเฮกตาร์ รองลงมาได้แก่เมืองจันทบุรี คือมี 7,166 หลังคาเรือนมีประชากรหนาแน่น 78.7 คนต่อเฮกตาร์ ดังแสดงในตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนประชากรและที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเมืองนครหลวงเวียงจันทน์ในปี พ.ศ. 2538 และปี พ.ศ. 2543 (100 หมู่บ้าน)

เมือง อำเภอ	พื้นที่ เฮกตาร์	ปี พ.ศ. 2538			ปี พ.ศ. 2543		
		ประชากร	ที่อยู่อาศัย	ความหนา แน่น (คน/ เฮกตาร์)	ประชากร	ที่อยู่อาศัย	ความหนา แน่น (คน/ เฮกตาร์)
เมืองจันทบุรี	481	36,669	6,688	76.2	37,865	7,166	78.7
เมืองสีโคตบอง	1,359	29,853	5,038	21.9	30,751	5,312	22.6
เมืองไชยเซษฐา	674	33,708	5,481	50.0	34,082	6,088	50.5
เมืองสีสัตนาก	421	54,251	9,167	128.8	59,035	9,316	140.2
รวม	2,935	154,481	26,374	52.6	161,733	27,882	55.1

หมายเหตุ : 1 เฮกตาร์ เท่ากับ 10,000 ตารางเมตร

ที่มา : Vientiane Urban Development and Administration Authority, Vientiane Urban Infrastructure and Services TA No 3333-Lao

ส่วนระดับรายได้ของประชากรในเขตนครหลวงเวียงจันทน์ จากการศึกษาของ Asian Institute of Technology พบว่าในเขตนครหลวงเวียงจันทน์ในปัจจุบัน (ปี พ.ศ. 2541) ประชากรมีระดับรายได้เฉลี่ย 90 ดอลลาร์ ต่อเดือนหรือ 3,870 บาทต่อเดือน แต่ในขณะที่ราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยเท่ากับ 25,000 ดอลลาร์ ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 4.2 แสดงระดับรายได้เฉลี่ยของประชากรและราคาเฉลี่ยที่อยู่อาศัยในเขตนครหลวงเวียงจันทน์ปี พ.ศ. 2537 และ ปี พ.ศ. 2541

ค่าเฉลี่ย	ปี พ.ศ. 2537	ปี พ.ศ. 2541
ราคาที่อยู่อาศัย	20,000	25,000
ค่าเช่า (ดอลลาร์ต่อเดือน)	8.3	9.0
รายได้ ต่อครัวเรือน (ดอลลาร์ต่อปี)	900	1,077
รายได้ต่อครัวเรือน (ดอลลาร์ต่อเดือน)	75	90
ราคาที่อยู่อาศัย / รายได้ ต่อ ครัวเรือนต่อปี	22.22	23.21
ค่าเช่า / รายได้ ต่อ ครัวเรือนต่อเดือน	11.01%	10.00%

หมายเหตุ : 1 ดอลลาร์ เท่ากับ 38.8 บาท และ 265 กีบ เท่ากับ 1 บาท (มกราคม 2547)

ที่มา : Asian Institute of Technology, Urban indications national report for habitat 2.

แสดงว่าราคาที่อยู่อาศัยสูงมากเทียบกับรายได้ต่อครัวเรือนต่อปี

4.1.6 การจัดการที่อยู่อาศัยในนครเวียงจันทน์

การได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยของประชากรในนครหลวงเวียงจันทน์ แบ่งเป็นสองส่วนด้วยกันคือ ในส่วนของเอกชนหรือประชาชนทั่วไปนั้นเกิดจากการจัดหาและปลูกสร้างด้วยทุนของตนเองโดยที่จ้างช่างหรือบริษัทก่อสร้าง หรือเช่าอยู่ตามบ้านเช่าต่าง ๆ ทั้งนี้เนื่องจากในประเทศลาวยังไม่มีธนาคารที่มีระบบเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย และยังไม่มีการจัดสรรที่ดินโดยภาคเอกชนเพื่อที่อยู่อาศัย นอกจากการก่อสร้างอาคารประเภทอพาร์ทเมนท์สำหรับขายหรือให้เช่าในเขตเมืองจันทบุรีหรือนอกจากนั้นมักมีการก่อสร้างบ้านแถว(ห้องแถว) ริมถนนสายหลักสำหรับไว้ขายหรือให้เช่า ซึ่งบางครั้งเป็นในลักษณะของการร่วมทุนระหว่างเจ้าของที่ดินกับเจ้าของเงิน

ส่วนการจัดการที่อยู่อาศัยโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งเป็นลักษณะสวัสดิการของรัฐให้กับข้าราชการหรือพนักงานของรัฐเท่านั้น ยังไม่มีโครงการที่รัฐให้ประชาชนทั่วไปซื้อหรือเช่า ในระยะผ่านมากภาครัฐได้แก้ไขปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยให้กับข้าราชการและพนักงานของรัฐทั้งที่อยู่ในนครหลวงเวียงจันทน์และอยู่ต่างแขวง (ต่างจังหวัด) ด้วยหลายรูปแบบเช่น

- 1) การจัดการที่อยู่อาศัยที่เป็นอาคารเก่า เป็นลักษณะของการนำเอาอาคารเก่าที่รัฐเป็นเจ้าของมาให้ข้าราชการหรือพนักงานของรัฐแต่ละกระทรวงพักอาศัยในลักษณะบ้านสวัสดิการ (อยู่โดยไม่เสียค่าใช้จ่าย) ในชุมชนเมืองนครเวียงจันทน์ บ้านประเภทนี้เป็นบ้านพักที่มีสภาพทรุด

โทรม ขาดการปรับปรุง บางหลังเป็นบ้านที่ก่อสร้างขึ้นในสมัยฝรั่งเศสปกครอง ได้แก่บ้านพักในเขตตัวเมืองเก่า ริมถนนล้านช้างและริมถนนหลวงพระบางเป็นต้น ในปี พ.ศ. 2536 ได้มีดำรัสของนายกรัฐมนตรีเลขที่ 194/นย. ว่าด้วยการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ของรัฐเกี่ยวกับเรือนอยู่ พาหนะและอุปกรณ์รับใช้ที่จำเป็นในครอบครัวให้แก่พนักงานข้าราชการซึ่งเป็นลักษณะสวัสดิการของรัฐให้กับข้าราชการของรัฐหรือพนักงานบำนาญ มาถึงปี พ.ศ. 2545 สามารถเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์เรือนรัฐให้เป็นกรรมสิทธิ์ของข้าราชการและข้าราชการบำนาญ ทหารและตำรวจอยู่รอบศูนย์กลางและบางท้องถิ่นได้ จำนวน 1,906 หลัง คิดเป็นมูลค่าประมาณ 9.9 พันล้านบาท

ภาพที่ 4.6 แสดงตัวอย่างบ้านสวัสดิการของรัฐที่เป็นอาคารเก่าในนครหลวงเวียงจันทน์ ตัวอย่างอาคารที่เป็นบ้านเดี่ยวสร้างในช่วงที่ฝรั่งเศสปกครองลาว



ตัวอย่างอาคารที่เป็นบ้านแถวสร้างในช่วงที่ฝรั่งเศสปกครองลาว



2) โครงการที่ก่อสร้างใหม่ นอกจากบ้านที่ก่อสร้างให้เป็นบ้านพักราชการในเขตพื้นที่ของหน่วยงานแล้ว ในปัจจุบันมีโครงการที่รัฐก่อสร้างให้กับข้าราชการที่เกษียณอายุราชการเป็นโครงการที่เริ่มเมื่อปี พ.ศ. 2536 โดยกระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคมจำนวน 170 หลัง คิดเป็นมูลค่า 12 พันล้านบาท

ภาพที่ 4.7 แสดงตัวอย่างบ้านจัดสรรสวัสดิการของรัฐในนครหลวงเวียงจันทน์ที่เป็นโครงการสร้างใหม่



3) การจัดการชุมชนแออัด ปัจจุบันรัฐได้จัดแปลงที่ดินเปล่าให้กับประชาชนในชุมชนแออัด 2 ชุมชนได้แก่ ชุมชนหนองจันทน์ซึ่งอยู่ด้านหลังตลาดเช้าและชุมชนหนองแตงให้ไปอยู่เขตชานเมืองจำนวน 600 หลังคาเรือน โดยโครงการได้จัดสรรที่ดินแบบให้เปล่าตามจำนวนสมาชิกในครัวเรือน ได้แก่ ถ้าจำนวนสมาชิกในครอบครัว 4 คนจะได้ที่ดินขนาด 4x20 เมตร จำนวนสมาชิก 6 คนได้ที่ดินขนาด 6x20 เมตรและหากจำนวนสมาชิกมี 8 คนได้ที่ดินขนาด 8x20 เมตร เป็นต้น

นอกจากนี้ภาครัฐยังมีการแก้ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยของข้าราชการหลายรูปแบบเช่น การให้ทุนกู้ยืม เพื่อนำไปเป็นทุนสมทบในการปลูกสร้าง และซ่อมแซมตามความสามารถของงบประมาณในแต่ละปีอย่างต่อเนื่อง เป็นเวลา 7 ปี ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม 6,409 ล้านบาท บางท้องถิ่นที่มีความพร้อมด้านทรัพยากรธรรมชาติเช่นป่าไม้ ก็ได้มีการให้สัมปทานขุดค้นไม้เพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยหรือให้วัสดุก่อสร้างเพื่อสมทบในการสร้างบ้านเองของข้าราชการ บางท้องถิ่นใช้วิธีการแบ่งปัน จัดสรรที่ดินปลูกสร้างตามเงื่อนไขความพร้อม²

² รายงานสรุปผลงานการปฏิบัติโครงการตามคำสั่งของนายกรัฐมนตรีเลขที่ 194/นย.โดยกลมนโยบาย บ้านานและผู้อยู่สูง, เวียงจันทน์. 27

4.2 โครงการบ้านจัดสรรสวัสดิการข้าราชการบำนาญตามดำรัส 194/นย.

4.2.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ

- 1) ตอบแทนคุณความดีของข้าราชการบำนาญผู้ที่มีผลงานในการทำการปฏิวัติชาติ ประชาธิปไตย
- 2) แก้ปัญหาเรื่องการไม่มีที่อยู่อาศัยให้แก่ข้าราชการบำนาญ
- 3) จัดสร้างที่อยู่อาศัยให้ข้าราชการและข้าราชการบำนาญอยู่ร่วมกันเป็นคุ้มบ้าน เพื่อความสะดวกในการคุ้มครองดูแล ง่ายในการให้ความช่วยเหลือ และเป็นการประหยัดการก่อสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- 4) เพื่อสร้างชุมชนเข้มแข็งในการช่วยเหลือและพึ่งตนเองทุกด้านในอนาคต
- 5) เป็นการกระจายพลเมืองออกไปสู่ชนบทและเพื่อเป็นการขยายโครงสร้างด้านสาธารณูปโภคไปสู่เขตชานเมือง

4.2.2 ขอบเขตการดำเนินโครงการ

ในเบื้องต้นได้เน้นเรื่องการกำหนดบริเวณเพื่อสงวนที่ดินสำหรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัย แต่ไม่สามารถกำหนดจำนวนหน่วยได้ละเอียด โดยพิจารณาตามงบประมาณตัวจริงที่ได้รับการอนุมัติจากรัฐบาลในแต่ละปี ในปีแรกได้กำหนดเป็นโครงการทดลองอยู่เขตศูนย์กลางคือนครหลวงเวียงจันทน์ จำนวน 170 หลัง เป็นบ้านเดี่ยวทั้งหมด แบ่งเป็น 4 แห่งคือบ้านจันทน์สว่างเมืองสีโคตบอง จำนวน 70 หลัง บ้านนาเหล่าเมืองสีโคตบองจำนวน 15 หลัง บ้านดงหมากคายเมืองไซธานีจำนวน 25 หลัง บ้านโนนสะอาดเมืองไซธานีจำนวน 50 หลังและกระจายตามเขตใจกลางนครหลวงเวียงจันทน์

4.2.3 ผู้รับผิดชอบโครงการ

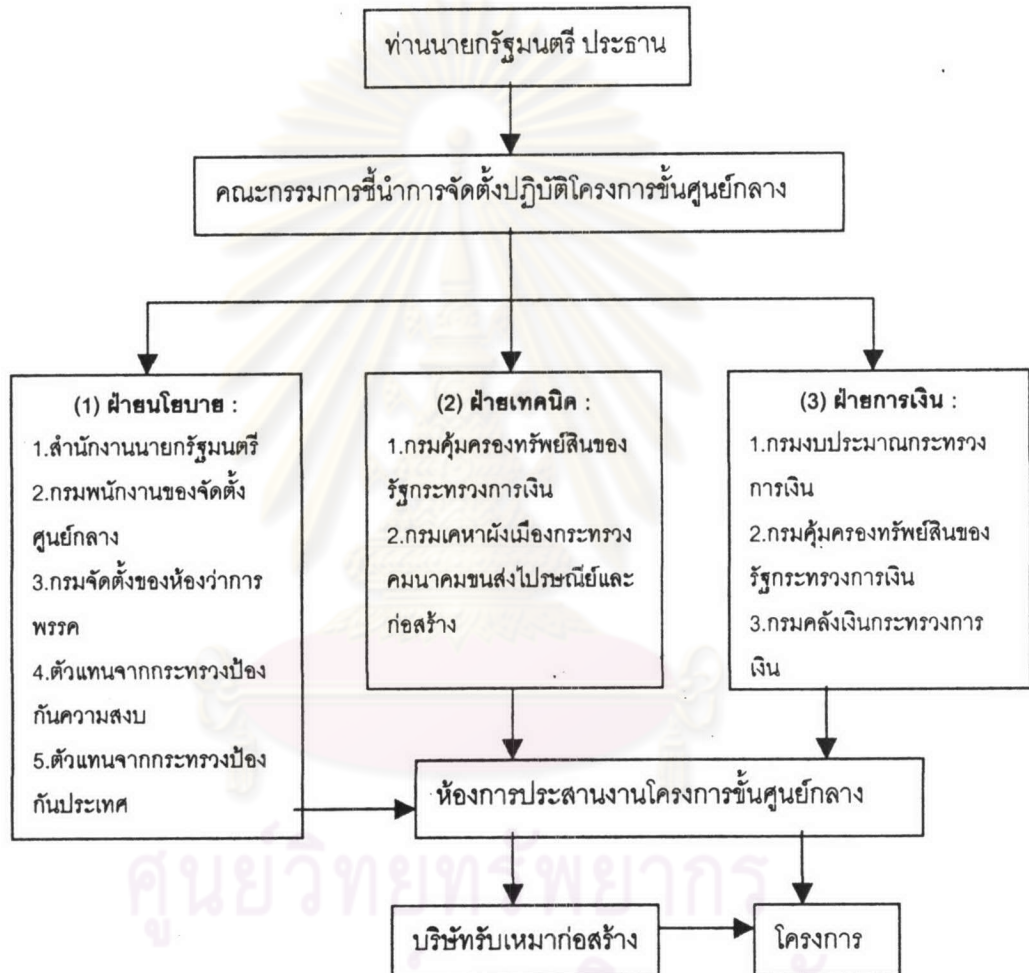
คณะรับผิดชอบจัดตั้งปฏิบัติตามดำรัส 194/นย. ชั้นศูนย์กลาง เป็นหน่วยงานที่ขึ้นตรงกับสำนักงานนายกรัฐมนตรี มีหน้าที่รับผิดชอบรวม และมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ช่วยในการดำเนินการ 3 หน่วยคือ

ฝ่ายนโยบาย ประกอบด้วยกรมจัดตั้งศูนย์กลาง กระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม รับผิดชอบงานด้านการกำหนดกลุ่มเป้าหมายและจัดสรรผู้เข้าอยู่อาศัยโดยสมทบกับภาคส่วนที่เกี่ยวข้องเช่น กระทรวงป้องกันความสงบ กระทรวงป้องกันประเทศและกระทรวงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายเทคนิค ประกอบด้วยกรมคุ้มครองทรัพย์สินของรัฐ กระทรวงการเงิน กรมเคหะผังเมืองกระทรวงคมนาคมขนส่งไปรษณีย์และก่อสร้าง รับผิดชอบด้านเทคนิควิชาการ การก่อสร้าง

ฝ่ายการเงิน ประกอบด้วย กรมคุ้มครองทรัพย์สินของรัฐ กระทรวงการเงิน รับผิดชอบด้านที่ดินของโครงการ กรมงบประมาณและกรมคลังเงิน กระทรวงการเงิน รับผิดชอบด้านเงินทุน และการจัดเก็บหนี้สิน

ภาพที่ 4.8 แสดงแผนภูมิ แสดงโครงสร้างการบริหารโครงการ



ที่มา. กรมนโยบายบ้านานูและผู้อายุสูงกระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม

4.2.4 การบริหารและจัดการโครงการ

คณะรัฐมนตรีขอจัดตั้งปฏิบัติตามดำรัส 194/นย. มีหน้าที่จัดสร้างและจัดแบ่งสัดส่วนผู้เข้าอยู่ ส่วนผู้ที่มีสิทธิเข้าอยู่เป็นความรับผิดชอบของกระทรวงที่เกี่ยวข้องที่จะเป็นผู้คัดเลือก

1) ระยะเวลาในการดำเนินการก่อสร้างโครงการ

ตารางที่.4.3 แสดงระยะเวลาในการก่อสร้างตามแผนการและผลการปฏิบัติได้จริง

ที่ตั้งโครงการ	ผู้รับเหมา ก่อสร้าง	เริ่มการก่อสร้าง	วันสำเร็จการก่อสร้าง ตามแผน	วันสำเร็จการก่อสร้าง จริง	เวลาตาม แผนการ	เวลาการก่อสร้าง จริง
บ้านจันทน์สว่าง	บริษัท DAFI	28 มี.ค. 2539	27 มี.ค. 2541	16 ต.ค. 2541	2 ปี	7 เดือน
บ้านนาเหล่าและ บ้านดงหมากคาย	บริษัทพัฒนา เขตพุดอย	16 พ.ค. 2539	15 พ.ค. 2541	01 ต.ค. 2542	2 ปี	1 ปี 4 เดือน
บ้านโนนสะอาด	บริษัทนวลสุวรรณ	21 พ.ค. 2539	20 พ.ค. 2541	05 พ.ย. 2542	2 ปี	1 ปี 5 เดือน

ที่มา. กรมนโยบายบ้านานูและผู้สูงอายุสูงกระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม

2) การจัดแบ่งบ้านจัดสรรชุดแรกให้แก่กระทรวงต่างมีคือ

ตารางที่.4.4 แสดงการจัดแบ่งบ้านจัดสรรชุดแรกให้แก่กระทรวง

กระทรวง	ที่ตั้งโครงการ	จำนวนบ้าน (หลัง)
กระทรวงป้องกันประเทศ	บ้านจันทน์สว่างเมืองสีโคตบอง	70
กระทรวงป้องกันความสงบ	บ้านนาเหล่าเมืองสีโคตบอง	15
กระทรวงป้องกันความสงบ	บ้านดงหมากคายเมืองไซธานี	25
กระทรวงป้องกันความสงบ	กระจายอยู่ในกลางนครหลวงเวียงจันทน์	10
กระทรวงอื่นๆ นอกจาก 2	บ้านโนนสะอาดเมืองไซธานี	50
	รวม	170

ที่มา. กรมนโยบายบ้านานูและผู้สูงอายุสูงกระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม

3) การทำสัญญาและจัดเก็บเงิน ผู้ที่จะเข้าอยู่อาศัยจะต้องทำสัญญาชำระเงินกับกรมคลังเงิน กระทรวงการเงินโดยตรงก่อนเข้าอยู่ การชำระเงินคืนให้รัฐ นั้นให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดเลขที่ 200/กง. โดยจ่ายก่อนร้อยละ 5 ของมูลค่าบ้าน (ไม่รวมที่ดิน เพราะที่ดินนั้นรัฐให้เปล่า) ส่วนที่เหลือร้อยละ 95 นั้นจะคิดร้อยละ 10 เป็นอย่างน้อยจากเงินเดือนพื้นฐาน แต่สามารถจ่ายเป็นงวด ๆ คือ ปีละงวดตามเงื่อนไขโดยไม่คิดดอกเบี้ยและไม่มีระยะเวลากำหนด

4) เงินทุนการก่อสร้างโครงการ เป็นงบประมาณของรัฐบาลทั้งหมดรวมทั้งที่ดินที่ใช้ในการปลูกสร้างด้วย เนื้อที่ดินที่จัดสรรให้บ้านแต่ละหลังนั้นโดยเฉลี่ย 200 ตารางวา ที่ดินนี้ผู้อยู่อาศัยมีสิทธิในการนำใช้ที่ดิน ส่วนกรรมสิทธิ์ยังคงเป็นของรัฐ

ตารางที่.4.5 แสดงมูลค่าการก่อสร้างและราคาขายบ้านในโครงการ

รายการ	หน่วยเงิน	ราคา
มูลค่าการก่อสร้างที่ทำสัญญากับบริษัทรับเหมาก่อสร้าง	ดอลลาร์	16,399.61
	กีบ	15,218,836.00
	บาท	407,683.79
ราคาขายบ้านจัดสรรต่อหนึ่งหลัง (ไม่มีรั้วบ้าน)	ดอลลาร์	16,399.61
	กีบ	15,218,836.00
	บาท	407,683.79
ราคาขายบ้านจัดสรรต่อหนึ่งหลัง (มีรั้วบ้าน)	ดอลลาร์	20,176.48
	กีบ	18,158,836.00
	บาท	486,440.82

หมายเหตุ: อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ปี พ.ศ. 2538. 928 กีบ เท่ากับ 1 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา และ 37.33 กีบ เท่ากับ 1 บาท ราคาบ้านทุกทำเลไม่มีความแตกต่างกัน แม้ว่าแปลงดินแต่ละแปลงมีขนาดไม่เท่ากัน ที่มา. กรมนโยบายบ้านอยู่อาศัยและผู้สูงอายุกระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม

5) ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานในโครงการประกอบมี ระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้าและ ถนน ในโครงการ

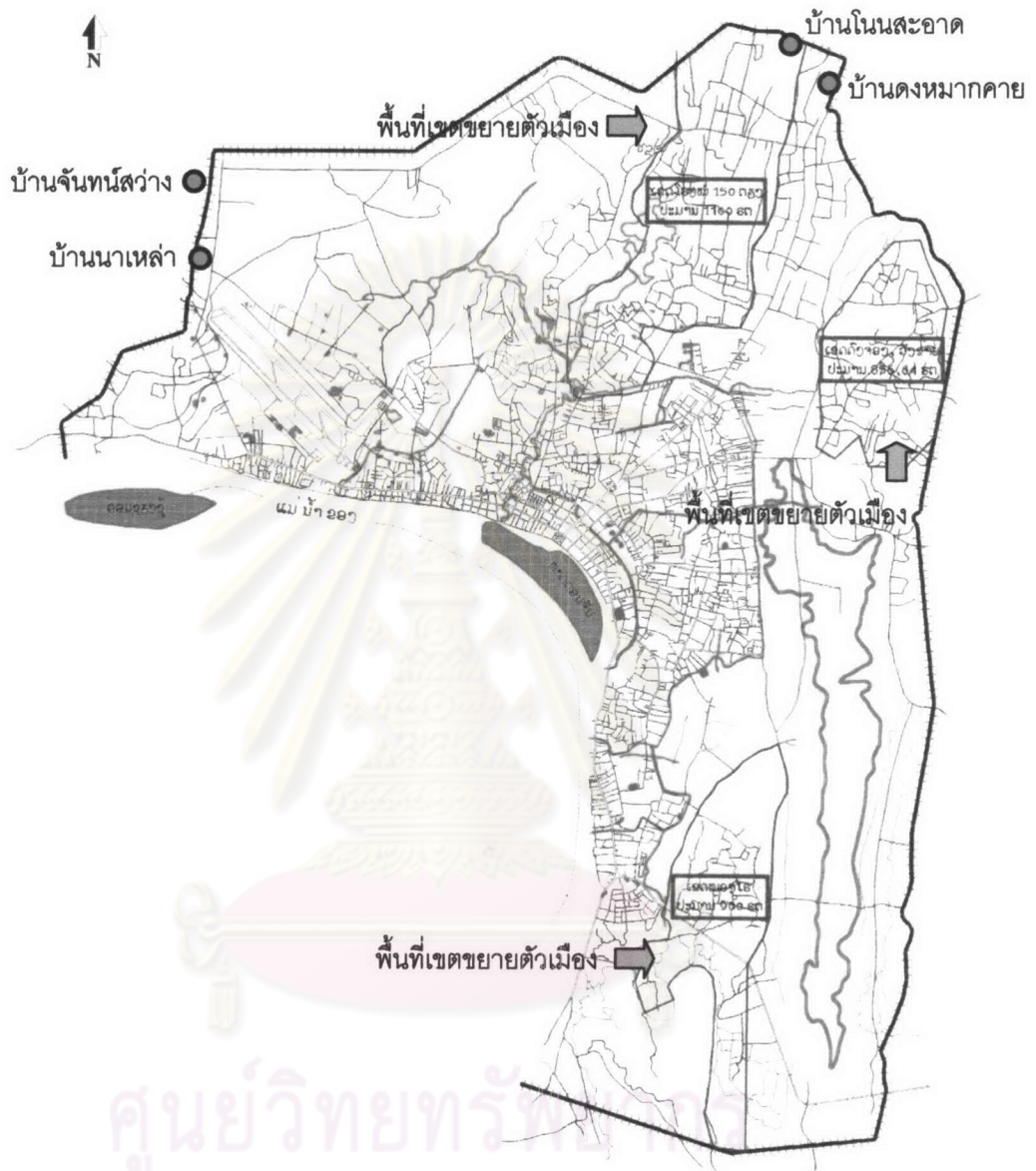
4.2.5 การคัดเลือกที่ตั้งโครงการ

หน่วยงานนโยบายของคณะกรรมการรับผิดชอบการจัดตั้งกฎบัตรนโยบายตามดำรัส 194/นย. เป็นผู้พิจารณากำหนดและคัดเลือกสถานที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรรสวัสดิข้าราชการ บำนาญที่นครหลวงเวียงจันทน์ การคัดเลือกที่ตั้งได้พิจารณาตามความพร้อมของแต่ละกระทรวง คือ การนำเอาที่ดินของรัฐที่แต่ละกระทรวงรับผิดชอบขึ้นมาพิจารณาโดย ผ่านกองประชุมคั่นคว้า ประกอบคำคิดเห็นของตัวแทนฝ่ายนโยบายของแต่ละกระทรวง (ทองสี อ้วนลาสิ, สัมภาษณ์, 5 พฤศจิกายน 2546) โดยมีเงื่อนไขในการคัดเลือกคือ

- มีขนาดเพียงพอสำหรับปลูกสร้างบ้านจัดสรรให้ได้ 10 หลังขึ้นไป
- อยู่ไม่ไกลจากถนนใหญ่ที่มีระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานคือ ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา
- อยู่ในเขตที่เป็นทิศชายตัวเมือง
- สามารถเข้าถึงระบบสาธารณูปการที่จำเป็นเช่นโรงพยาบาล สถานศึกษาบุตรหลาน ตลาด ที่ทำการของรัฐ

ภาพที่ 4.9 แผนที่นครหลวงเวียงจันทน์ แสดงการกำหนดทิศขยายตัวเมืองและที่ตั้งโครงการ

แผนผังกำหนดทิศขยายตัวเมือง และ ภูมิสถาปัตย์



ที่มา.กรมเคหาฝั่งเมืองกระทรวงคมนาคมขนส่งไปรษณีย์และก่อสร้าง

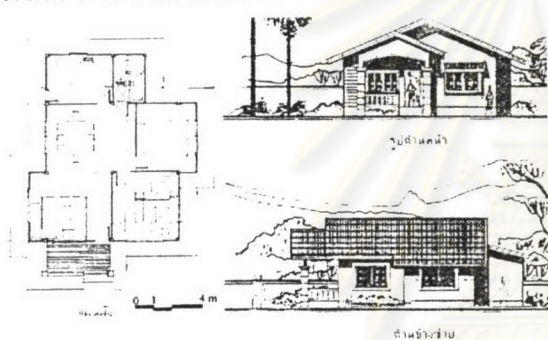
ซึ่งส่วนใหญ่แล้ว ที่ดินของรัฐที่มีขนาดแปลงดินใหญ่เพียงพอสำหรับการสร้างบ้านจัดสรรให้ได้ จำนวน 10 หลังขึ้นไปและถูกต้องตามที่คณะกรรมการจัดตั้งปฏิบัตินโยบายกำหนดไว้ นั้นไม่มีอยู่ในเขตใจกลางเมืองแต่จะมีอยู่ในเขตชานเมืองเลียบตามถนนเลขที่ 13 เหนือ ถนนเลขที่ 13 ได้ และถนนท่าอ่อน ผลการคัดเลือกสามารถกำหนดที่ตั้งโครงการได้ 4 แห่งคือ เลียบตามถนนเลขที่ 13 เหนือมีที่ดินที่บ้านจันทน์สว่างและบ้านนาเหล่าเมืองสีโคตบอง เลียบตามถนนท่าอ่อนมีที่ดินที่บ้านดงหมากคาย และบ้านโนนสะอาด เมืองไชธานี

4.2.6 การคัดเลือกแบบบ้าน

วิธีการคัดเลือกแบบบ้านดำเนินการโดยฝ่ายเทคนิคของโครงการสังกัดในคณะกรรมการรับผิดชอบการจัดตั้งปฏิบัตินโยบายตามดำรัส 194/นย. เป็นหน่วยงานหนึ่งของสำนักงานนายกรัฐมนตรี (ภายหลังถูกเปลี่ยนเป็นกรมนโยบายบ้านอายุและผู้สูงอายุ สังกัดในกระทรวงแรงงาน และสวัสดิการสังคม) โดยมีขั้นตอนการคัดเลือกแบบบ้านดังนี้ (แสงทอง มะณีจัน, สัมภาษณ์, 25 ตุลาคม 2546)

1.ฝ่ายเทคนิคของโครงการ โดยมีทีมงานวิศวกร และนักวิชาการด้านการบัญชีการเงิน ทำการออกแบบบ้าน จำนวน 8 แบบ เพื่อใช้สำหรับการคัดเลือก คูภาพประกอบ ภาพที่ 4.10

ภาพที่ 4.10 แสดงแบบบ้านที่ใช้สำหรับคัดเลือก



แบบที่1

บ้าน เดี่ยว 1 ชั้น

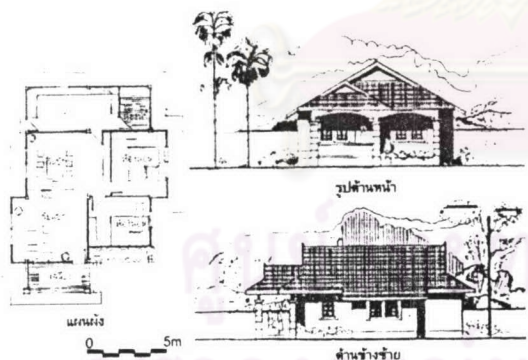
พื้นที่ 98 ตารางเมตร 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ

ราคาก่อสร้างประมาณ

15,535,963.52 กีบ

16,741.34 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

416,179.04 บาท



แบบที่2

บ้าน เดี่ยว 1 ชั้น

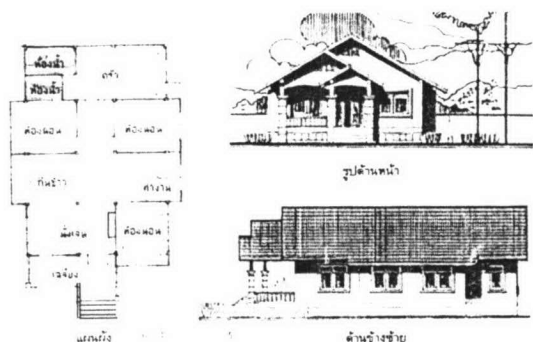
พื้นที่ 96 ตารางเมตร 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ

ราคาก่อสร้างประมาณ

15,218,836.00 กีบ

16,399.61 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

407,683.79 บาท



แบบที่3

บ้าน เดี่ยว 1 ชั้น

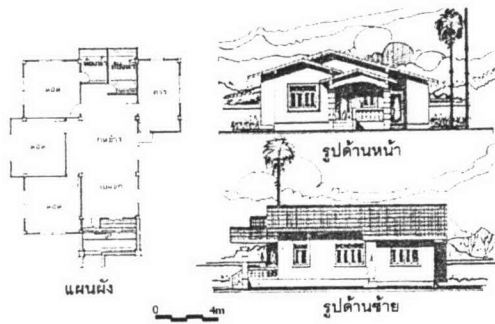
พื้นที่ 112 ตารางเมตร 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ

ราคาก่อสร้างประมาณ

17,755,386.88 กีบ

19,132.96 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

475,633.19 บาท

**แบบที่4**

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น

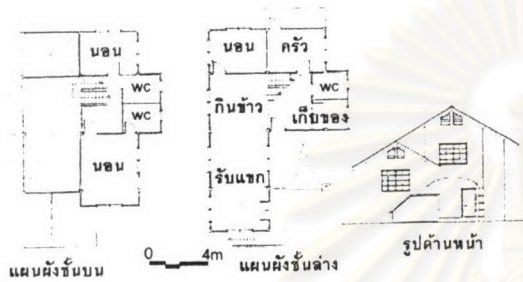
พื้นที่ 123 ตารางเมตร 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ

ราคาก่อสร้างประมาณ

19,499,219.52 กีบ

21,012.09 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

522,374.16 บาท

**แบบที่5**

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น

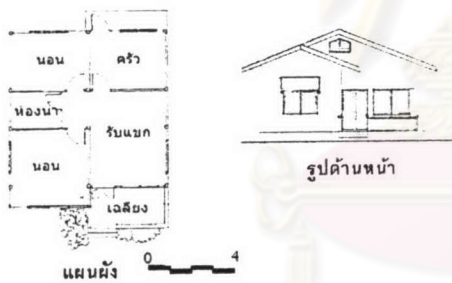
พื้นที่ 162 ตารางเมตร 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ

ราคาก่อสร้างประมาณ

25,681,898.88 กีบ

27,674.46 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

687,969.43 บาท

**แบบที่6**

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น

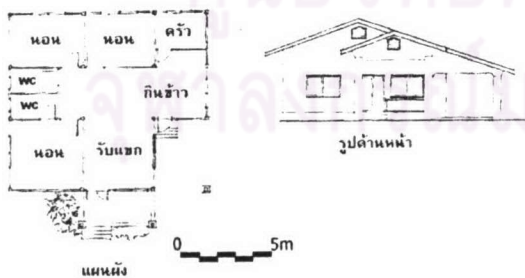
พื้นที่ 76 ตารางเมตร 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ

ราคาก่อสร้างประมาณ

12,048.30 กีบ

12,983.08 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

322,751.09 บาท

**แบบที่7**

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น

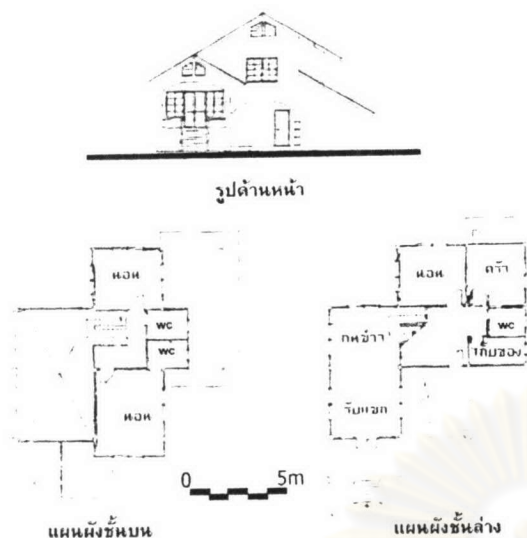
พื้นที่ 118 ตารางเมตร 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ

ราคาก่อสร้างประมาณ

18,706,568.32 กีบ

20,157.94 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

501,113.54 บาท

**แบบที่ 8**

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น

พื้นที่ 144 ตารางเมตร 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ

ราคาก่อสร้างประมาณ

22,828,354.56 กีบ

24,599.52 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

611,528.38 บาท

หมายเหตุ: อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราในปี พ.ศ. 2539

928.00 กีบต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา และ 37.33 กีบ ต่อ 1 บาท

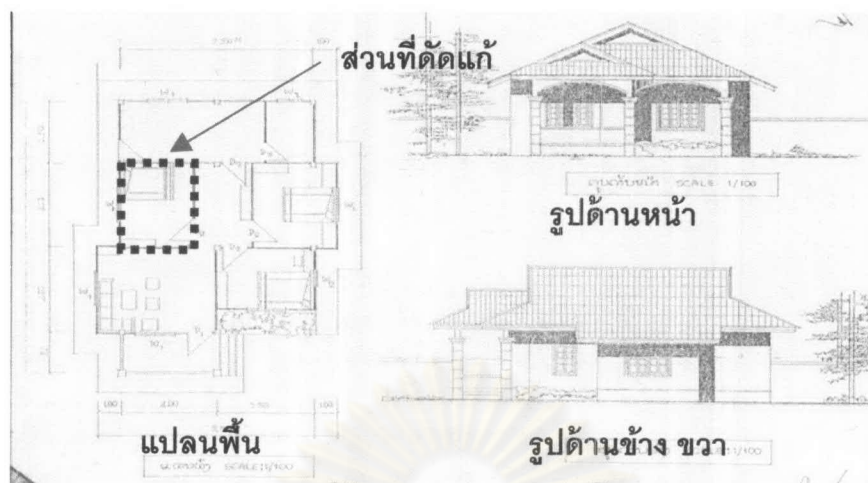
ตารางที่ 4.6 แสดงการเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอย บ้านที่ใช้คัดเลือก

รายการ	แบบบ้านที่							
	1	2	3	4	5	6	7	8
จำนวนชั้น	1	1	1	1	2	1	1	2
ห้องนอน								
ห้องนอน1	16	16	12	16	20	16	16	20
ห้องนอน2	16	14	12	16	12	12	12	12
ห้องนอน3	-	-	12	16	12	-	12	12
ห้องน้ำ								
ห้องน้ำ1	6	5	3	6	4	6	4.5	3
ห้องน้ำ2	-	-	4.5	4	4	-	4.5	3
ห้องน้ำ3	-	-	-	-	4	-	-	3
ห้องรับแขก	20	20	15	12	36	20	12	14
ห้องครัว	12	15	18	15	12	12	6	9
ห้องกินข้าว	20	20	16.5	25.5	16	-	24	12
ห้องเก็บของ	-	-	-	-	4	-	-	4.5
ห้องทำงาน	-	-	12	-	-	-	-	-
จอดรถ	-	-	-	-	16	-	12	16
เฉลียง	8	6	12	6	5	8	8	8
พื้นที่บ้าน รวม	98	96	112	123	162	76	118	144

ที่มา: กรมนโยบายบ้านถาวรและผู้อยู่สูงกระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม

หมายเหตุ: แปลนบ้านแบบที่ 2 คือแปลนที่ผ่านการคัดเลือกสำหรับการก่อสร้างในโครงการบ้านจัดสรรสวัสดิการ

ภาพที่ 4.11 แสดงแบบบ้านที่ผ่านการคัดเลือกเพื่อใช้สำหรับการก่อสร้างในโครงการ



เป็นบ้านเดี่ยว 1 ชั้น ขนาดพื้นที่ 96 ตารางเมตร มี 3 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังก่ออิฐฉาบปูน พื้นคอนกรีตขัดผิวเรียบ หลังคากระเบื้องลอนโครงไม้ ประตูละหน้าต่างบานไม้ มูลค่าก่อสร้างรวม 16,399.61 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือ 491,988.30 บาท (ราคาประเมินปี พ.ศ. 2538)

2. จัดกองประชุมเพื่อคัดเลือกแบบบ้าน โดยมีตัวแทนจากกระทรวงต่าง ๆ ประกอบความคิดเห็นต่อแบบบ้านแต่ละแบบ และสุดท้ายได้ลงคะแนนเสียงเพื่อเลือกแบบที่เหมาะสมและดีที่สุดจำนวน 1 แบบ

3. คณะกรรมการรับผิดชอบการจัดตั้งปฏิบัตินโยบายตามดำรัส 194/นย. จัดทำรายงานเสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อรับรองเอาแบบบ้านเป็นครั้งสุดท้ายจำนวน 1 แบบ คือแบบที่ 2 (ดูภาพประกอบ ภาพที่ 4.11) จากนั้นรัฐบาลได้ออกคำสั่งแนะนำในการคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างด้วย

4. นำแบบที่ผ่านการคัดเลือกมาดำเนินการเขียนแบบก่อสร้างและคำนวณมูลค่าการก่อสร้างเพื่อใช้เป็นราคากลางสำหรับประกอบเอกสารการประมูลงานก่อสร้างในขั้นต่อไป สำหรับการสำรวจออกแบบผังรวมโครงการแต่ละแห่ง เป็นความรับผิดชอบของบริษัทรับเหมาก่อสร้างเป็นฝ่ายดำเนินการภายหลังการคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างได้แล้ว

4.2.7 การคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้าง

โดยปฏิบัติตามคำแนะนำของนายกรัฐมนตรี เกี่ยวกับการคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างโครงการคือ กำหนดให้มี 3 บริษัทร่วมกันก่อสร้าง ในนั้น 2 บริษัทแรก เป็นการกำหนดของท่านนายกรัฐมนตรี กำหนดให้เป็นบริษัทรัฐวิสาหกิจโดยเลือก (1) กลุ่มบริษัทพัฒนาเขตพุดออย

(2) บริษัทพัฒนาสิทธิกรรม-ป่าไม้ อุทยานกรรมครบวงจร ดาฟี่ (DAFI) และสำหรับบริษัทที่ 3 เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการจัดตั้งปฏิบัตินโยบายตามคำสั่ง 194/นย. เป็นผู้ดำเนินการคัดเลือกโดยวิธีการทาบทาม โดยกำหนดให้บริษัทที่ถูกทาบทามส่งเอกสารต่าง ๆ ตามเงื่อนไขเช่นเดียวกันกับการประมูลงานก่อสร้างทั่วไปคือ ต้องมีประสบการณ์ ด้านการก่อสร้างสถาปัตยกรรมอย่างน้อย 5 ปี มีบุคลากรพร้อม มีผลงานการก่อสร้างเป็นที่ยอมรับในวงการทั้งภาครัฐและเอกชน มีอุปกรณ์เครื่องมือการก่อสร้างครบถ้วน มีเงินทุนเพียงพอในการดำเนินการก่อสร้างก่อน ผลการคัดเลือกบริษัทนवलสุวรรณก่อสร้าง ได้รับการคัดเลือกให้เข้าร่วมรับเหมาก่อสร้าง ก่อนการก่อสร้างหน้าที่หลักของบริษัทรับเหมาก่อสร้างอย่างหนึ่งคือ การสำรวจออกแบบผังรวมโครงการ

4.2.8 การคัดเลือกผู้มีสิทธิเข้าอยู่ในโครงการ

หน่วยงานฝ่ายนโยบายของคณะกรรมการจัดตั้งปฏิบัตินโยบายตามคำสั่ง 194/นย. ร่วมกับกรมนโยบายของแต่ละกระทรวงเป็นผู้คัดเลือก และกำหนดผู้ที่ได้รับสิทธิเข้าอยู่ในโครงการ (ดูรายละเอียดตามเงื่อนไขในหลักการเบื้องต้นในการปฏิบัตินโยบายตามคำสั่ง 194/นย.) ซึ่งในขั้นต้นได้คัดเลือกผู้ที่เข้าอยู่อาศัยในโครงการจำนวน 170 คนที่มาจากกระทรวงต่างๆ คือ

ตารางที่ 4.7 แสดงจำนวนผู้ได้รับสิทธิเข้าอยู่ในโครงการ จากกระทรวงต่าง ๆ

ภาคส่วน	จำนวน (คน)
กระทรวงป้องกันประเทศ (กระทรวงกลาโหม)	70
กระทรวงป้องกันความสงบ (กระทรวงมหาดไทย)	50
กระทรวงอื่นๆ นอกจาก 2 กระทรวงข้างบน	50
รวม	170

ที่มา.กรมนโยบายบ้านานุและผู้สูงอายุสูงกระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม

4.2.9 การทำสัญญาซื้อ-ขายบ้านให้ผู้มีสิทธิเข้าอยู่ในโครงการ

ภายหลังผ่านการคัดเลือกให้ได้รับสิทธิอยู่อาศัยในโครงการแล้ว ผู้ได้รับสิทธิต้องไปทำสัญญาซื้อ-ขายบ้านกับคณะรับผิดชอบจัดตั้งปฏิบัตินโยบายตามคำสั่ง 194/นย.ระยะต่อมาเปลี่ยนเป็นกรมคุ้มครองทรัพย์สินเป็นผู้ทำสัญญาซื้อ-ขาย ก่อนอยู่อาศัยในโครงการตามการแบ่งปัน เนื้อในสำคัญของสัญญามีดังนี้

มาตรา 1 เนื้อในของสัญญา ระบุที่ตั้งของบ้าน มูลค่าขายบ้าน ราคาปกติ 15,218,836.0 กีบเท่ากับ 80,023.3 บาท กรณีบ้านที่มีทำรั้วบ้านราคาเพิ่มเป็น18,158,836.0 กีบ

เท่ากับ 95,482.4 บาท (อัตราแลกเปลี่ยนในปีที่เริ่มขายบ้าน ปี พ.ศ.2542 คือ 190.18 กีบ ต่อ 1 บาท) และมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นในที่ดินถ้ามี

มาตรา 2 กำหนดเวลาชำระค่าซื้อบ้าน ผู้ซื้อต้องชำระเงินค่าซื้อบ้านให้รัฐ มีรายละเอียดดังนี้

- แผนการชำระเงินงวดทำอิดหรือเรียกว่าเงินดาวน์ ร้อยละ 5 ของมูลค่าบ้านเป็นเงิน 760,916 กีบเท่ากับ 4,001.03 บาท กรณีบ้านที่ทำรั้วมูลค่าการดาวน์เพิ่มเป็น 907,941.8 กีบเท่ากับ 4,774.12 บาท กำหนดชำระ 7 วันภายหลังจากทำสัญญาซื้อ-ขาย จากนั้นรัฐออกหนังสือกรรมสิทธิ์บ้านให้

- แผนการชำระเงินส่วนที่เหลือ ร้อยละ 95 ของมูลค่าบ้าน ชำระด้วยการหักจากเงินเดือนอย่างน้อยร้อยละ 10 ของเงินเดือน คิดเป็นเงินโดยเฉลี่ย ประมาณ 20,000.0 กีบ เท่ากับ 105.16 บาทต่อเดือน หรือถ้าผู้อยู่อาศัยเป็นผู้สืบทอดมรดกสามารถจ่ายผ่อนด้วยเงินสดหรืออย่างอื่นนอกจากหักจากเงินเดือน

มาตรา 3 สิทธิพันธะของผู้ซื้อและผู้สืบทอดมรดก

- ภายหลังจากทำสัญญาซื้อ-ขายแล้ว ผู้ซื้อต้องนำสัญญาไปจดทะเบียนตามระเบียบการ

- ผู้ซื้อต้องมีความรับผิดชอบทั้งหมดด้วยตนเองต่อผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อที่อยู่อาศัยและทรัพย์สินที่ได้ซื้อแล้ว

- ผู้ซื้อที่มีสิทธินำเอาบ้านไปขาย แลกเปลี่ยน มอบโอน สร้างพินัยกรรม ค้ำประกัน และ จำนองได้ แต่ต้องชำระเงินค่าซื้อบ้านให้ครบถ้วนก่อน

- ผู้สืบทอดอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ต้องนำเอาสัญญาซื้อ-ขายฉบับนี้ และหนังสือยืนยันการสืบทอดมรดกมาแจ้งต่อผู้ขายเพื่อทำสัญญาซื้อขายคืนใหม่

มาตรา 4 การปฏิบัติสัญญา

- ผู้ซื้อรับรองว่าจะปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ที่กรมคลังเงินกำหนดไว้

- กรณีผู้ซื้อไม่ทำตามสัญญา เช่น ชำระค่าซื้อบ้านไม่ตรงตามระยะเวลากำหนดและจ่ายไม่ตรงตามจำนวนในมาตรา 2 ล่าช้าเกิน 3 เดือน ผู้ซื้อยินยอมให้ปรับไหม และรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้น

- ห้องการจัดตั้ง และการเงิน ต้องให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกให้แก่ข้าราชการของกรมคลังเงินในการดำเนินงานตามแผนการ

- กรณีผู้ซื้อหาก ถูกปฏิบัติวินัยขั้นร้ายแรงถึงขั้นให้ออกจากรัฐการ ผู้ซื้อต้องชำระเงินให้หมดครั้งเดียว

- แต่ละฝ่ายต้องปฏิบัติข้อผูกพันที่ได้ระบุไว้ในสัญญาอย่างเข้มงวด ถ้ามีข้อขัดแย้งที่เกิดขึ้นเนื่องจากความเข้าใจไม่ตรงกันในสัญญา ต้องปรึกษาหาวิธีการแก้ไขร่วมกัน

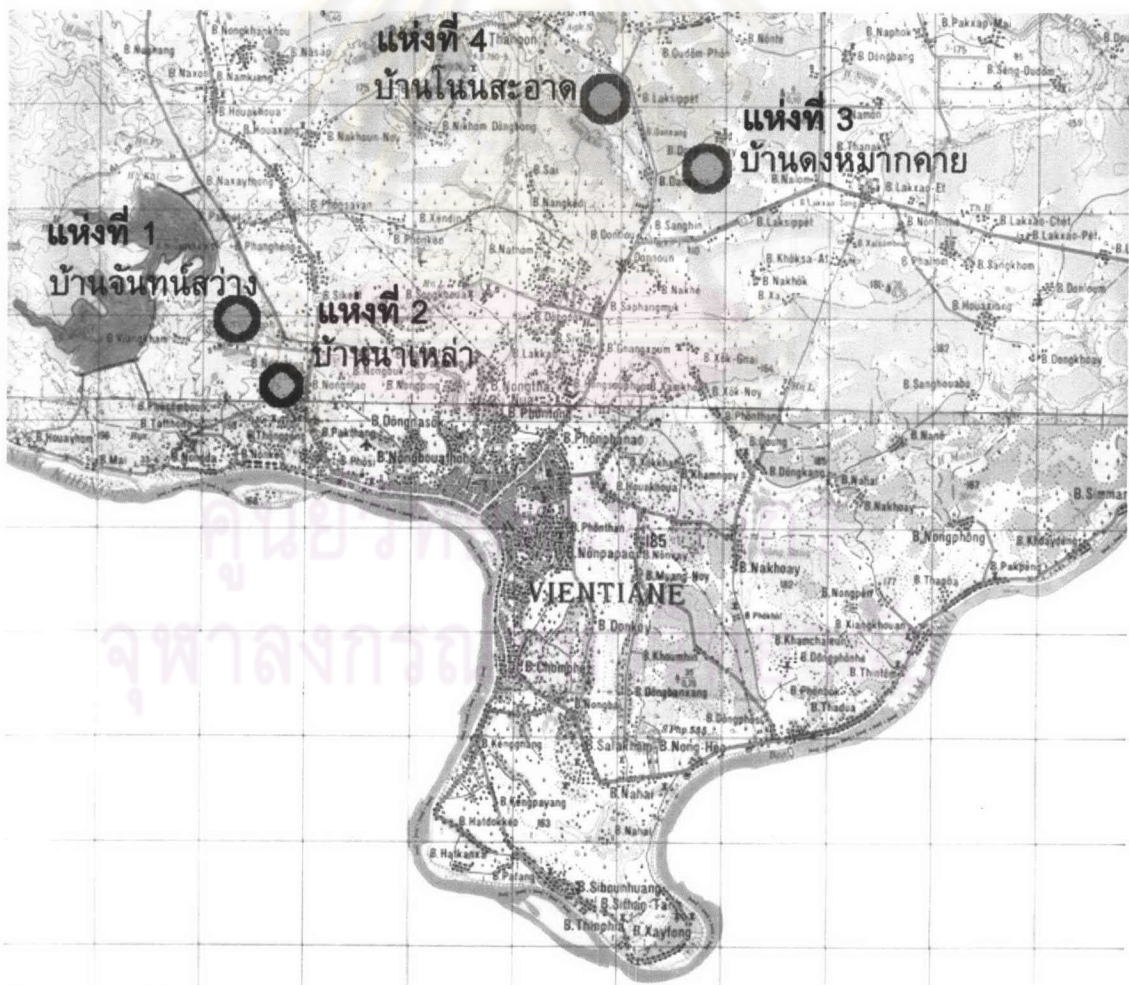
มาตรา 5 สัญญาฉบับนี้มีผลนับแต่วันที่ลงรายชื่อน ทำขึ้นจำนวน 5 ฉบับมีค่าทางกฎหมายเท่ากัน ส่งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องดังนี้ ผู้ซื้อ 1 ฉบับเพื่อชำระตามกำหนด ผู้ขาย 1 ฉบับเพื่อติดตาม กรมคลังเงิน 1 ฉบับเพื่อเก็บเงินตามกำหนดเวลาภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง 1 ฉบับเพื่อช่วยติดตามการชำระเงิน และสำเนาไว้ 1 ฉบับ

4.3 รายละเอียดโครงการ

4.3.1 ที่ตั้งโครงการโครงการ

โครงการบ้านจัดสรรสวัสดิการข้าราชการบ้านนาญ ที่จะประเมิณผลในปัจจุบันมีการดำเนินการใน 4 แห่งคือ (1) โครงการบ้านจันทน์สว่าง (2) โครงการบ้านนาเหล่า (3) โครงการบ้านดงหมากคาย และ(4) โครงการบ้านโนนสะอาด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ภาพที่ 4.12 แผนที่ แสดงที่ตั้งของโครงการ



ที่มา.กรมแผนที่แห่งชาติ ปี 2547

1. **แห่งที่ 1** ตั้งอยู่ที่บ้านจันทน์สว่าง เมืองสีโคตตะบอง นครหลวงเวียงจันทน์ เป็นโครงการของกระทรวงป้องกันประเทศ (เทียบเท่ากับกระทรวงกลาโหมของประเทศไทย) บนถนนหนองแตงห่างจากจากถนนเลขที่ 13 เหนือประมาณ 2 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากใจกลางนครหลวงเวียงจันทน์ 12 กิโลเมตร เป็นอาคารบ้านเดี่ยว 1 ชั้น 3 ห้องนอน จำนวน 70 หลัง แต่ละหลังมีขนาดพื้นที่ประมาณ 20 x 40 เมตร รวมพื้นที่โครงการทั้งหมด 538 ไร่ 36 ตารางวา สภาพทางกายภาพของโครงการ ส่วนมากเป็นพื้นที่ดินที่ตั้งอยู่บนโนนไม่เรียบ มีร่องน้ำธรรมชาติผ่านกลางผังบริเวณ จากทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือหาทิศตะวันตกเฉียงใต้ ซึ่งมีน้ำขังเฉพาะช่วงหน้าฝน เป็นพื้นที่ค่อนข้างแห้งแล้งเพราะอยู่ไกลแหล่งน้ำ พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นทุ่งหญ้า ไม่มีต้นไม้ใหญ่ มีชุมชนที่อยู่ใกล้คือชุมชนบ้านห้วยหมากมีระยะทางประมาณ 800 เมตร ห่างจากชุมชนบ้านจัดสรรที่ถูกรื้อย้ายจากชุมชนแออัดหนองจันทน์ประมาณ 1000 เมตร ห่างจากตลาดสด อนามัยชุมชน โรงเรียนประถมและมัธยมตอนต้น ประมาณ 1200 เมตร การเดินทางจากโครงการสู่ตัวเมืองทำได้หลายวิธี นอกจากการเดินทางด้วยรถส่วนตัว สามารถใช้บริการรถประจำสายทางตลาดเช้า-หนองแตง หรือใช้บริการรถรับจ้างขนส่งทั่วไป สภาพถนนทางเข้าโครงการระยะทางประมาณ 2 กม.ยังเป็นถนนลูกรัง

ภาพที่ 4.13 แผนผังแสดงที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรรบ้านจันทน์สว่าง



ภาพที่ 4.14 แสดงทางเข้าและถนนในโครงการบ้านจัดสรรบ้านจันทร์สว่าง



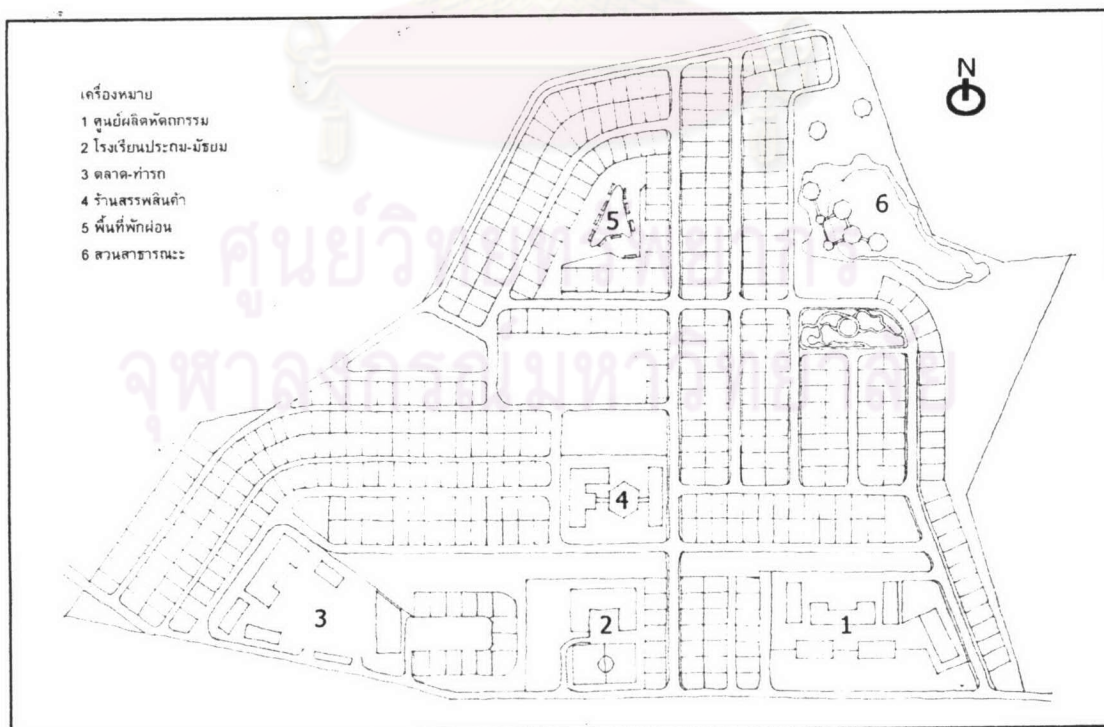
ทัศนียภาพทางเข้าโครงการ
มองจากถนนเลขที่ 13 เหนือ



ทัศนียภาพทางเข้าโครงการ
มองจากถนนหนองแตง

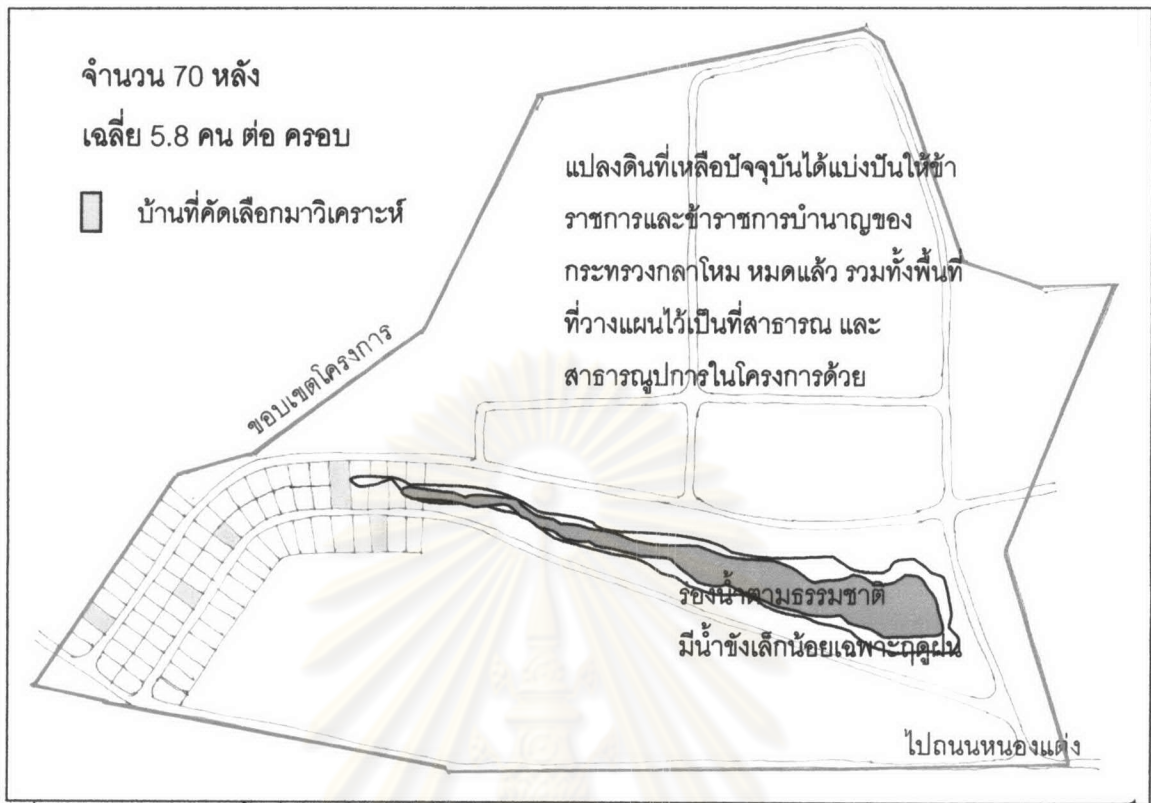
ผังรวมโครงการบ้านจัดสรรบ้านจันทร์สว่าง

ภาพที่ 4.15 แสดงแผนผังโครงการตามแผนการก่อสร้างบ้านจัดสรร



ที่มา : กรมนโยบายบ้านอายุและผู้สูงอายุ กระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม

ภาพที่ 4.16 แสดงแผนผังโครงการตามการก่อสร้างจริง



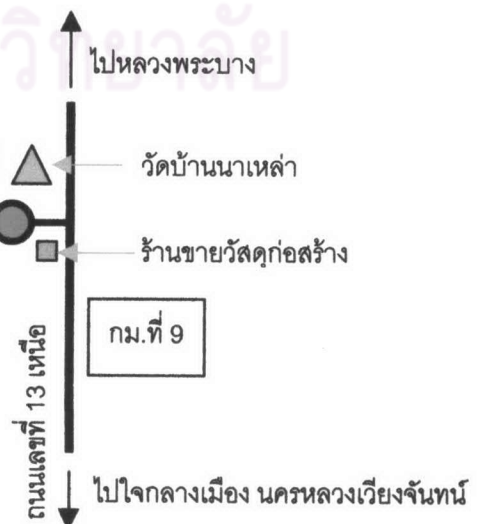
ที่มา : โดยการสำรวจพื้นที่จริง เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม พ.ศ. 2546

2. **แห่งที่ 2** ตั้งอยู่ที่บ้านนาเหล่า เมืองสีโคดตะบอง นครหลวงเวียงจันทน์ เป็นโครงการของกระทรวงป้องกันความสงบ (เทียบเท่ากับกระทรวงมหาดไทยของประเทศไทย) ห่างจากใจกลางนครหลวงเวียงจันทน์ ประมาณ 9 กิโลเมตร ตั้งอยู่ติดกับถนนเลขที่ 13 เหนือ บ้านในโครงการเป็นอาคารบ้านเดี่ยว 1 ชั้น 3 ห้องนอน 1ห้องน้ำ จำนวน 15 หลัง แต่ละหลังมีขนาดที่ดินประมาณ 18x35 เมตร รวมพื้นที่ทั้งหมด 4 ไร่ 204 ตารางวา เป็นชุมชนใหม่ที่ตั้งอยู่ระหว่างกลางชุมชนเดิมที่ตั้งติดกับวัดบ้านนาเหล่า ที่มีโรงเรียนประถม ห่างจากตลาดสดประมาณ 500 เมตร สภาพพื้นที่ดินโดยรวมเป็นที่ราบลักษณะของผังรวมมีทางเข้าออกทางเดียว ด้านที่ติดกับถนนเลขที่ 13 เหนือ

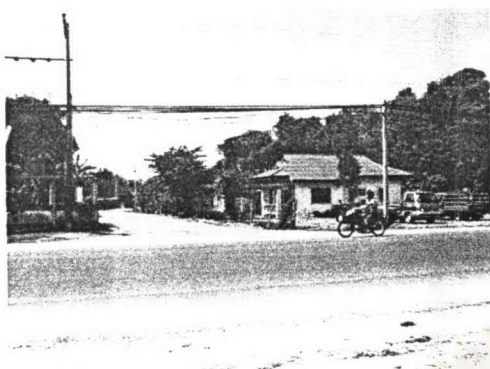
ภาพที่ 4.17 แผนผังแสดงที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรรบ้านนาเหล่า

โรงเรียนประชากรมัยนาเหล่า

ที่ตั้งโครงการติดกับ
ถนนเลขที่ 13 เหนือ



ภาพที่ 4.18 แสดงทางเข้าและถนนในโครงการบ้านจัดสรรบ้านนาเหล่า



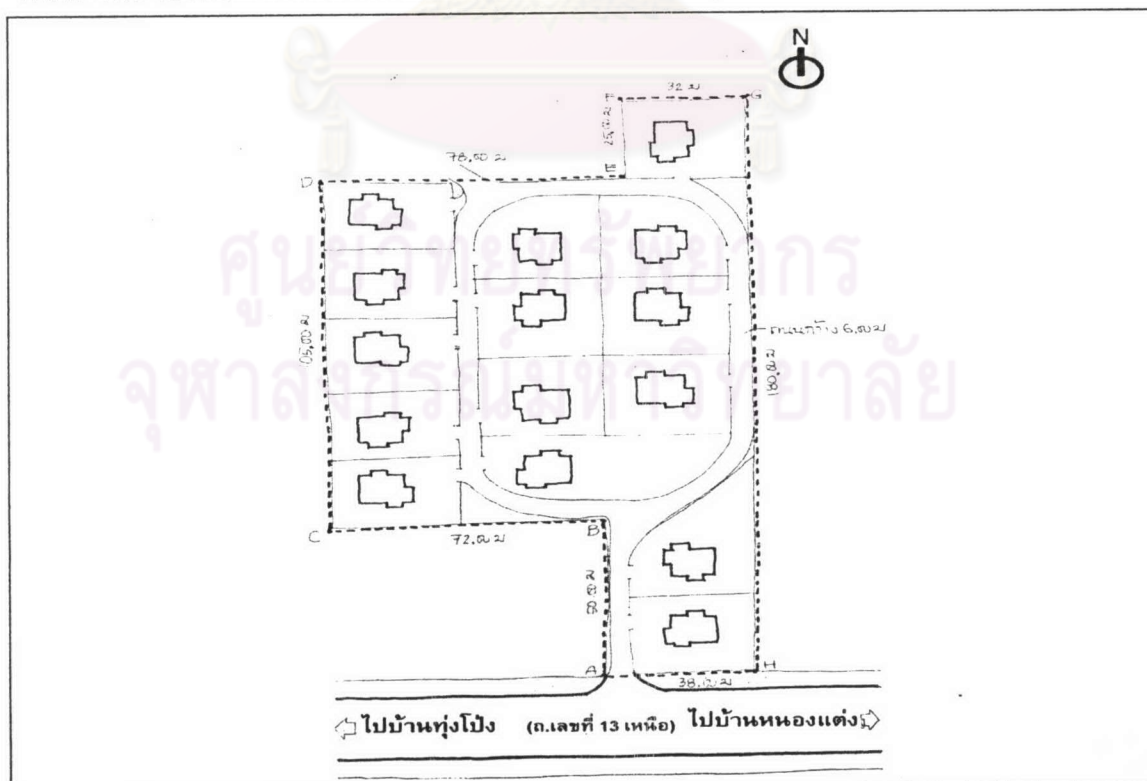
ทัศนียภาพทางเข้าโครงการบ้านจัดสรร
บ้านนาเหล่า มองจากถนนเลขที่ 13 เหนือ



ทัศนียภาพถนนในโครงการบ้านจัดสรรบ้าน
นาเหล่า มองจากถนนเลขที่ 13 เหนือ

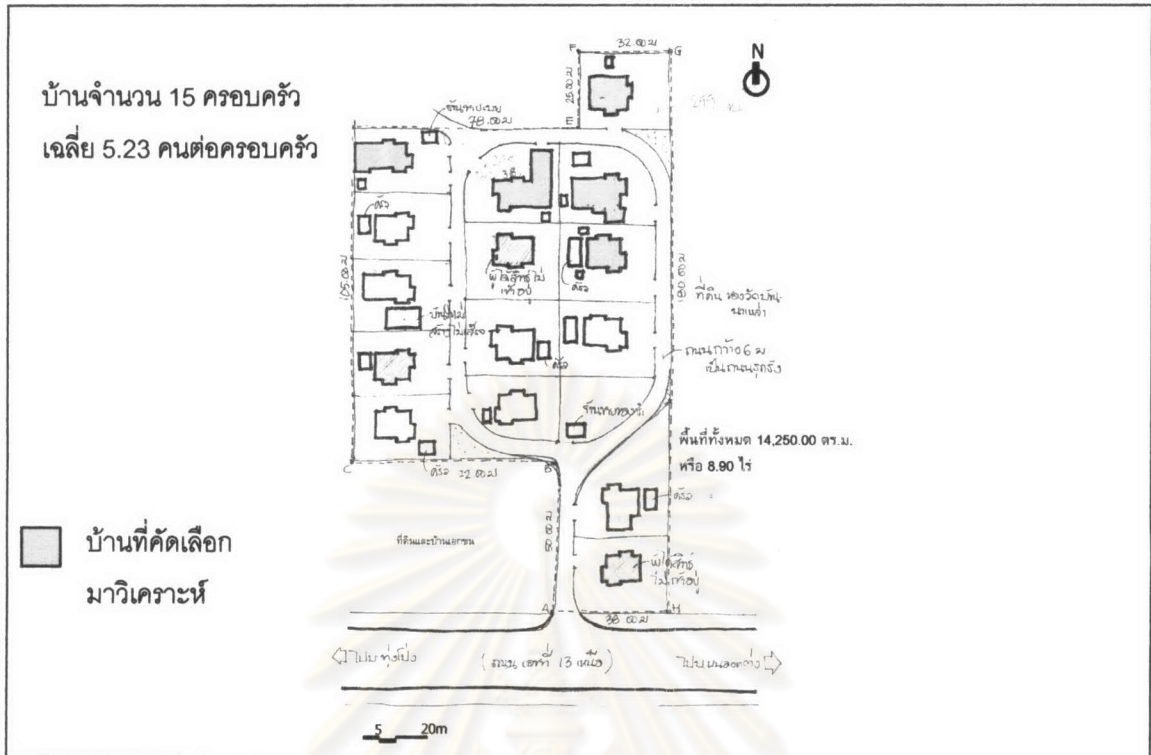
ผังรวมโครงการบ้านจัดสรรบ้านนาเหล่า

ภาพที่ 4.19 แสดงแผนผังโครงการตามแผนการก่อสร้าง



ที่มา : กรมนโยบายบ้านอายุและผู้สูงอายุ กระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม พ.ศ. 2546

ภาพที่ 4.20 แสดงแผนผังโครงการตามการก่อสร้างจริง

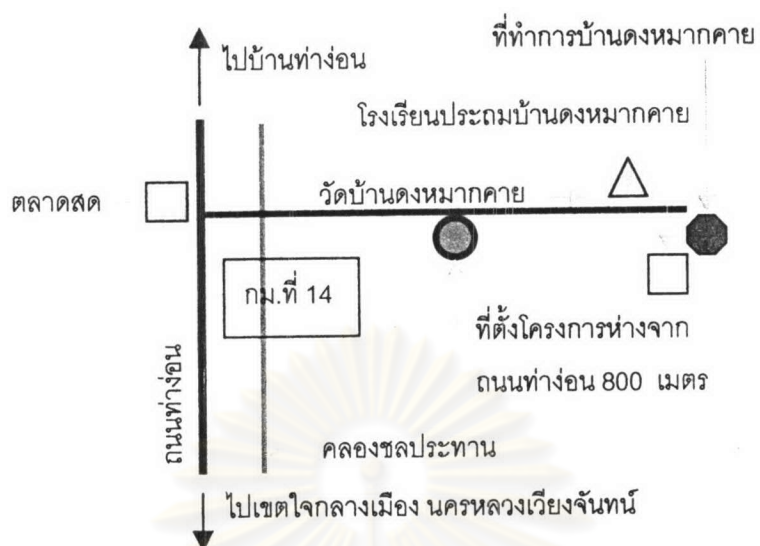


ที่มา : โดยการสำรวจพื้นที่จริง เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ. 2546

3. แห่งที่ 3 ตั้งอยู่ที่บ้านดงหมากคาย เมืองไชธานี นครหลวงเวียงจันทน์ เป็นโครงการของกระทรวงป้องกันความสงบ (เทียบเท่ากับกระทรวงมหาดไทยของประเทศไทย) ห่างจากใจกลางนครหลวงเวียงจันทน์ประมาณ 14 กิโลเมตร บ้านในโครงการทั้งหมดเป็นอาคารบ้านเดี่ยว 1 ชั้น 3 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ จำนวน 25 หลัง แต่ละหลังมีขนาดที่ดินประมาณ 20 x 30 เมตร รวมพื้นที่ดินโครงการประมาณ 33 ไร่ 300 ตารางวา

ลักษณะของพื้นที่ดินโครงการเป็นที่ราบ ไม่มีต้นไม้ใหญ่ เป็นดินแห้งแล้งเพราะอยู่ไกลจากแหล่งน้ำ ถนนในโครงการเป็นดินแดง ยังไม่มีระบบไฟส่องถนน โครงการห่างจากตลาดสดที่ตั้งอยู่ริมถนนท่าอ่อนใกล้ปากทางเข้าบ้านดงหมากคายระยะทางประมาณ 800 เมตร ห่างจากที่ทำการบ้าน วัด และโรงเรียนประถม ซึ่งอยู่ภายในหมู่บ้านดงหมากคายประมาณ 500 เมตร การเดินทางเข้าใจกลางนครหลวงเวียงจันทน์นอกจากเดินทางด้วยรถส่วนตัวแล้ว สามารถใช้บริการรถขนส่งประจำทางสาย ตลาดเช้า-ท่าอ่อนหรือสายอื่น ๆ ที่ผ่านถนนสายท่าอ่อนได้ หรือจะใช้บริการรถรับจ้างทั่วไป มีระยะทางประมาณ 14 กิโลเมตร

ภาพที่ 4.21 ผังแสดงที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรรบ้านดงหมากคาย



ภาพที่ 4.22 แสดงทางเข้าโครงการบ้านจัดสรรบ้านดงหมากคาย



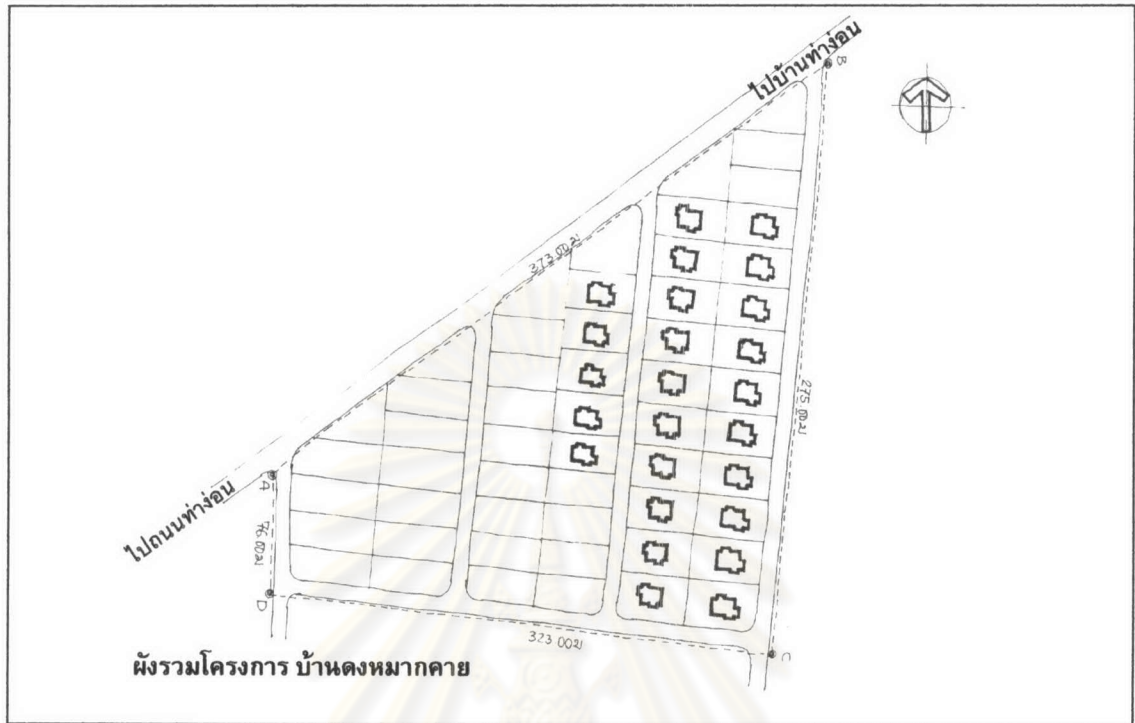
ทัศนียภาพทางเข้าโครงการมองจากถนน



ทัศนียภาพถนนในโครงการ

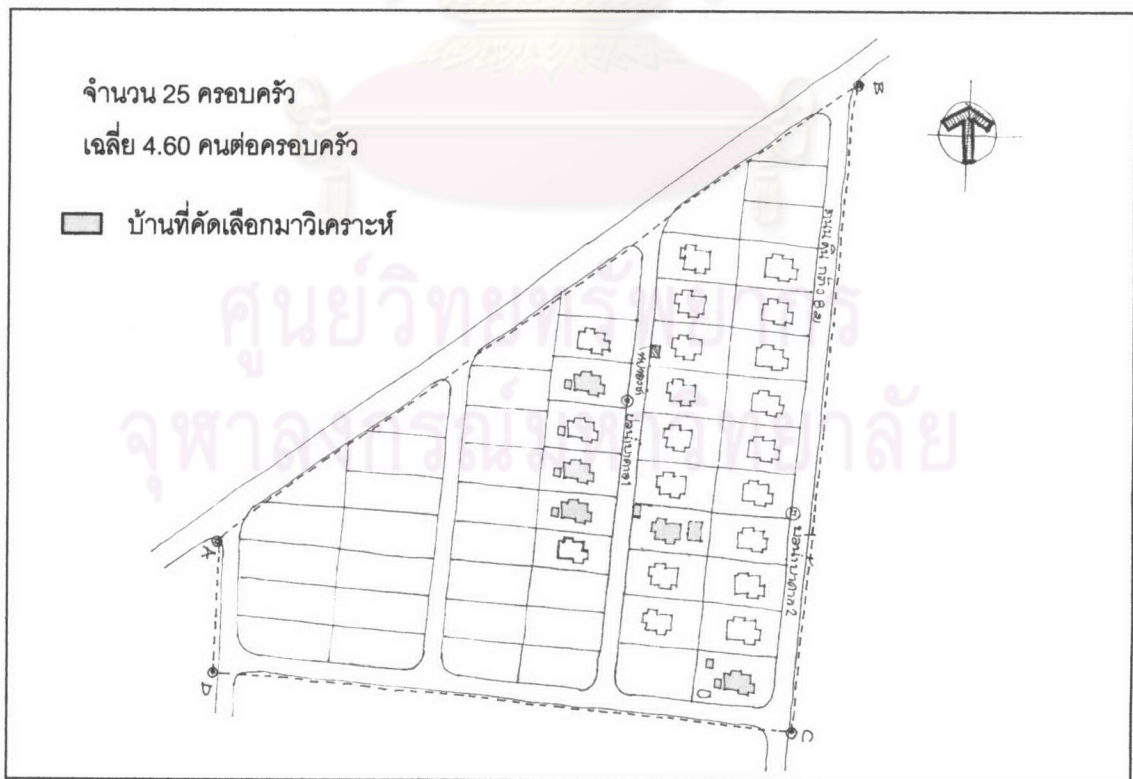
ผังรวมโครงการบ้านจัดสรรบ้านดงหมากคาย

ภาพที่ 4.23 แสดงแผนผังโครงการตามแผนการก่อสร้าง



ที่มา : กรมนโยบายบ้านอายุและผู้สูงอายุ กระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม พ.ศ. 2546

ภาพที่ 4.24 แสดงแผนผังโครงการตามการก่อสร้างจริง



ที่มา : โดยการสำรวจพื้นที่จริง เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546

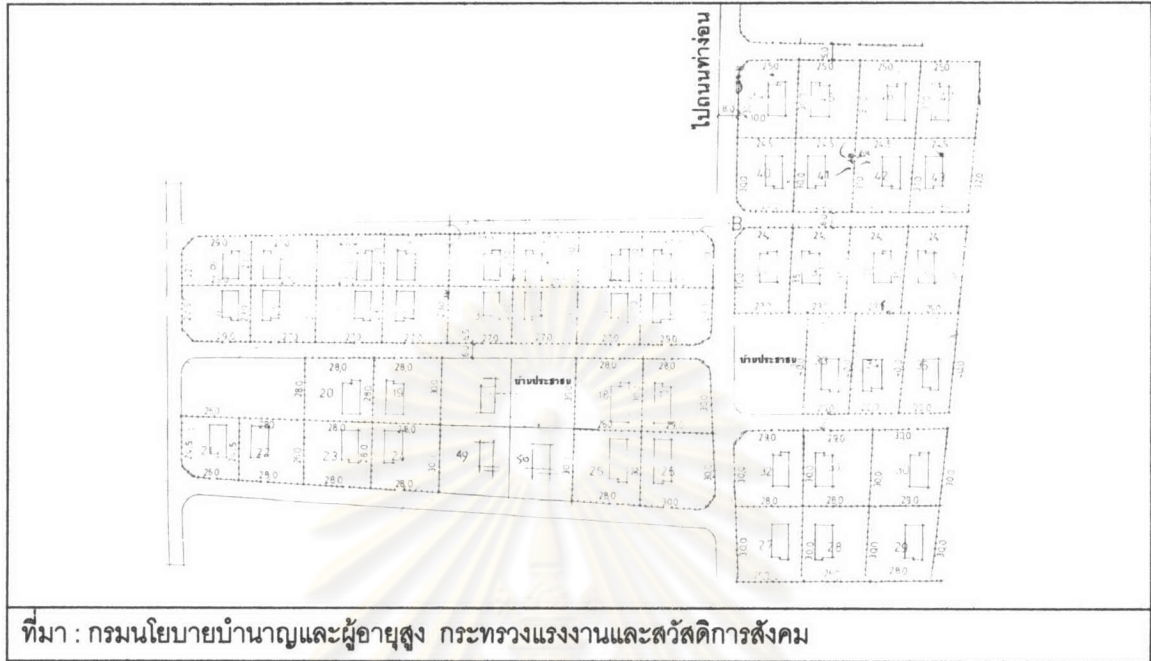
4.แห่งที่ 4 ตั้งอยู่ที่บ้านโนนสะอาด เมืองไชธานีเป็นโครงการของกระทรวงต่าง ๆ นอกจากสองกระทรวงที่กล่าวมาแล้ว ตั้งอยู่ห่างจากใจกลางนครหลวงเวียงจันทน์ประมาณ 19 กิโลเมตร อยู่ห่างจากถนนท่าอ่อนประมาณ 300 เมตร อยู่ตรงกันข้ามกับทางเข้าบ้านลาดควาย บ้านในโครงการทั้งหมดเป็นอาคารบ้านเดี่ยว 1 ชั้น 3 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ จำนวน 50 หลัง แต่ละหลังมีขนาดที่ดินประมาณ 28x30 เมตร บนพื้นที่โครงการทั้งหมด 30 ไร่ 320 ตารางวา ลักษณะที่ดินโครงการเป็นพื้นที่ราบ ดินค่อนข้างแห้งแล้ง เพราะไม่มีแหล่งน้ำ ถึงจะมีคลองชลประทานอยู่ใกล้ แต่ไม่สามารถนำใช้น้ำได้ ดินแข็งแห้งแล้งไม่เหมาะแก่การเพาะปลูก ถนนในโครงการเป็นถนนลูกรัง ยังไม่มีระบบไฟส่องถนน การเดินทางจากโครงการเข้าใจกลางเมือง นอกเดินทางด้วยรถส่วนตัวแล้ว สามารถใช้บริการรถขนส่งประจำทางสาย ตลาดเช้า-ท่าอ่อน หรือสายตลาดธาตุหลวง-ลาดควาย หรือ ใช้บริการรถรับจ้างทั่วไป ผู้อยู่อาศัยในโครงการสามารถเข้าถึงสาธารณูปการพื้นฐานได้เช่น มีโรงเรียนอนุบาลในโครงการ มีโรงเรียนประถมอยู่บ้านโนนสะอาด และอยู่ไม่ไกลจากที่ทำการหมู่ บ้านและวัด มีตลาดสดอยู่บ้านท่าอ่อน ห่างจากโครงการประมาณ 5 กิโลเมตร

ภาพที่ 4.25 แผนผังแสดงที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรรบ้านโนนสะอาด

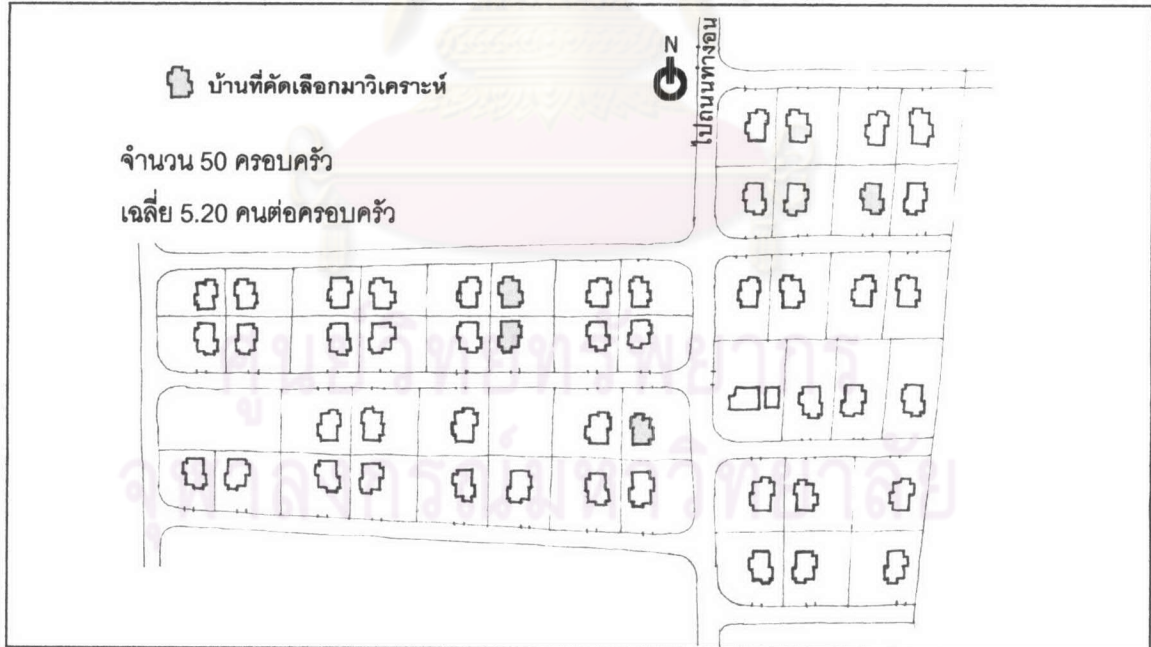


ผังรวมโครงการบ้านจัดสรรบ้านโนนสะอาด

ภาพที่ 4.26 แสดงแผนผังโครงการตามแผนการก่อสร้าง



ภาพที่ 4.27 แสดงแผนผังโครงการตามการก่อสร้างจริง



4.3.2 จำนวนผู้อยู่อาศัยในโครงการ

ตารางที่ 4.8 แสดงจำนวนผู้อยู่อาศัยในโครงการ

ชื่อชุมชน	จำนวนหน่วย	หญิง	ชาย	เฉลี่ยต่อครัวเรือน	รวม
บ้านจันทน์สว่าง	70	189	182	5.3	371
บ้านนาเหล่า	15	36	29	5.0	65
บ้านดงหมากคาย	25	58	52	4.6	110
บ้านโนนสะอาด	50	134	126	5.2	260
จำนวนรวม	160	417	389	5.03	806

ที่มา: ที่ทำการบ้านจันทน์สว่าง บ้านนาเหล่า บ้านดงหมากคาย และบ้านโนนสะอาด นครหลวงเวียงจันทน์

4.3.3 รายละเอียดวัสดุก่อสร้างบ้าน

รายละเอียดบ้านและวัสดุก่อสร้างบ้านในโครงการบ้านจัดสรรสวัสดิการฯ

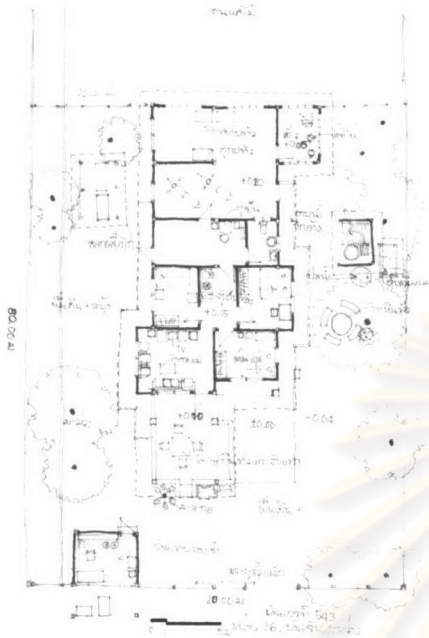
รายละเอียดบ้าน

จำนวนชั้น	1 ชั้น
ห้องนอน	3 ห้อง
ห้องน้ำ + ส้วม	1 ห้อง
ห้องรับแขกหรืออเนกประสงค์	1 ห้อง
ห้องครัว	1 ห้อง
เฉลียงด้านหน้า	1 ห้อง

รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง

โครงสร้างทั่วไป	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา	โครงไม้
วัสดุผนังหลังคา	มุงกระเบื้องลอนคู่ สีแดง
ผนัง	ก่ออิฐฉาบเรียบ ทาสีขาว
พื้น	คอนกรีตฉาบเรียบ
ห้องน้ำ + ส้วม	พื้นและผนังปูกระเบื้องเคลือบพร้อมติดสุขภัณฑ์
ประตู - หน้าต่าง	วงกบไม้ กระจก - ลูกฟัก บานไม้ - กระจก
เฉลียง	คอนกรีตฉาบเรียบ

ภาพที่ 4.28 แสดงผังบ้านตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา
บ้านเลขที่ 543 บ้านจันทน์สว่าง เมืองสีโคตบอง



แปลนบ้าน

ทัศนียภาพด้านหน้าบ้าน



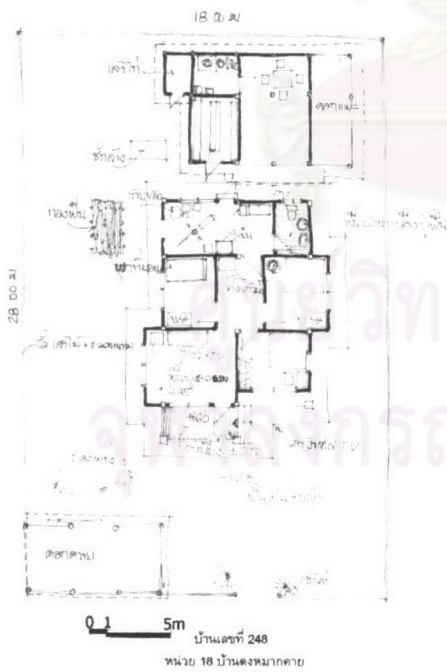
การนำใช้พื้นที่ส่วนต่อเติม
ด้านหน้าบ้าน เพื่อทอผ้าไหม



ร้านขายของชำด้านหน้าบ้าน



บ้านเลขที่ 248 บ้านดงหมากคาย เมืองไชทานิ



แปลนบ้าน



ทัศนียภาพด้านหน้าบ้าน



ทัศนียภาพด้านหลังบ้าน

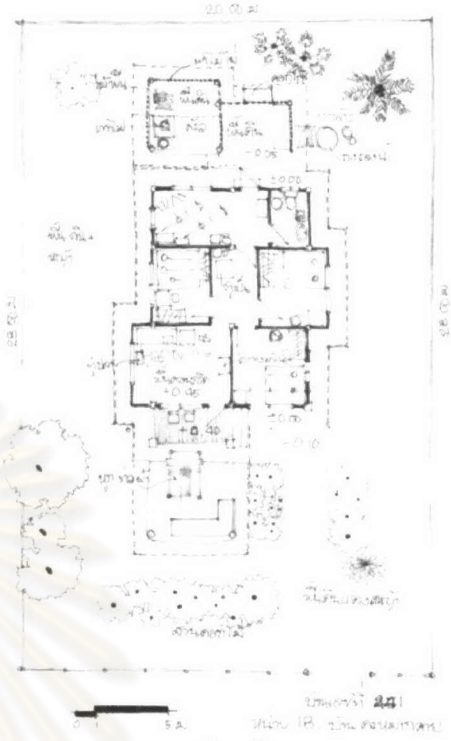
บ้านเลขที่ 241 บ้านดงหมากคาย เมืองโซทานิ



ทัศนียภาพ
ด้านหน้าบ้าน



การนำใช้พื้นที่ต่อเติมด้านหน้า



แปลนบ้าน

บ้านเลขที่ 295 บ้านนาเหล่า เมืองสีโคตรตะบอง



แปลนบ้าน

การเปลี่ยนแปลงการ
ใช้พื้นที่ห้องครัว
เป็นห้องเก็บของ



ครัวที่ต่อเติมใหม่



บ้านเลขที่ 296 บ้านนาเหล่า เมืองสีโคตรตะบอง



แปลนบ้าน

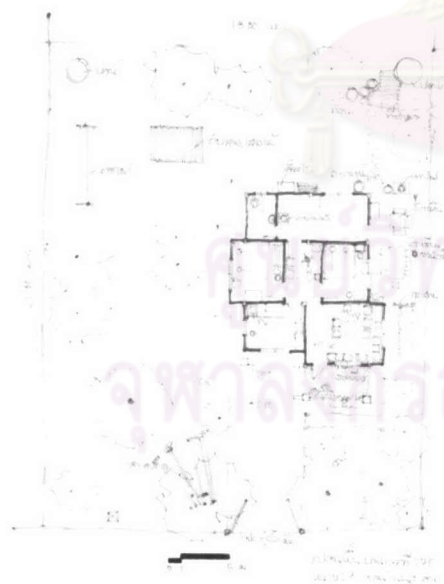


ทัศนียภาพด้านหน้าบ้าน

การเปลี่ยนแปลงการนำใช้
พื้นที่ห้องครัว



บ้านเลขที่ 275 บ้านโนนสะอาด เมืองไชยธานี



แปลนบ้าน



สภาพภายนอกบ้านบริเวณสวนนอกประสงค์

สภาพการใช้พื้นที่
ภายในห้องครัว



บ้านเลขที่ 243 บ้านดงหมากคาย เมืองไชยธานี



บ้านเลขที่ 248
หน่วย 18 บ้านดงหมากคาย
แปลนบ้าน



ทัศนียภาพด้านหน้าบ้าน



ห้องครัวในปัจจุบัน

บ้านเลขที่ 248 บ้านดงหมากคาย เมืองไชยธานี



บ้านเลขที่ 243
หน่วย 18 บ้านดงหมากคาย

แปลนบ้าน



การใช้พื้นที่ห้องรับแขก



สภาพการใช้พื้นที่ภายในห้องครัว

บ้านเลขที่ 390 บ้านนาเหล่า เมืองสีโคตบอง



แปลนบ้าน

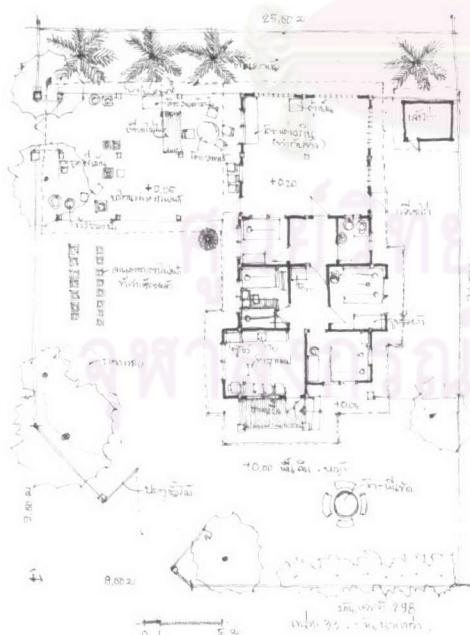


การต่อเติมอาคารเพื่อใช้พื้นที่นอกประสงค์



สภาพอาคารใช้พื้นที่นอกประสงค์

บ้านเลขที่ 248 บ้านนาเหล่า เมืองสีโคตบอง



แปลนบ้าน



สภาพอาคารใช้พื้นที่นอก



การต่อเติมอาคารเพื่อใช้พื้นที่นอกประสงค์

4.3.4 ค่าใช้จ่ายต่างๆของโครงการ

ตารางที่ 4.9 แสดงรายจ่ายต่างๆของโครงการบ้านจัดสรรสวัสดิการข้าราชการบ้านนาญที่นครหลวงเวียงจันทน์

รายการค่าใช้จ่าย	หน่วย	โครงการบ้านจัดสรรฯ				รวม
		จันทน์สว่าง	นาเหล่า	ดงหมากค้าย	โนนสะอาด	
จำนวนบ้าน	หลัง	70	15	25	50	160
ระบบไฟฟ้า	ก๊ีบ	81,708,039.0	18,677,748.0	342,331,059.0	51,057,879.0	493,774,725.0
	ดอลลาร์	56,350.4	12,881.2	236,090.4	35,212.3	340,534.3
ระบบน้ำประปา	ก๊ีบ	86,916,113.0	4,106,709.0	62,504,064.0	0.0	153,526,886.0
	ดอลลาร์	59,942.1	2,832.2	43,106.3	0.0	105,880.6
ถนน	ก๊ีบ	183,747,088.0	4,994,421.0	73,859,648.0	123,848,031.0	386,449,188.0
	ดอลลาร์	126,722.1	3,444.4	50,937.7	85,412.4	266,516.7
บ้าน	ก๊ีบ	1,050,000,000.0	225,000,000.0	375,000,000.0	750,000,000.0	2,400,000,000.0
	ดอลลาร์	724,137.9	155,172.4	258,620.7	517,241.4	1,655,172.4
รั้ว/กำแพงบ้าน	ก๊ีบ	0.0	0.0	0.0	150,000,000.0	150,000,000.0
	ดอลลาร์	-	-	-	103,448.3	103,448.3
ค่าบริหารโครงการ	ก๊ีบ	-	-	-	-	15,500,000.0
	ดอลลาร์	-	-	-	-	10,689.7
ค่าออกแบบ-ประเมิน	ก๊ีบ	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	ดอลลาร์	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
ค่าภาษีต่างๆ	ก๊ีบ	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	ดอลลาร์	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ก๊ีบ	1,402,371,240.0	252,778,878.0	856,694,771.0	1,074,905,910.0	3,599,250,799.0
	ดอลลาร์	967,152.6	174,330.3	590,824.0	741,314.5	2,482,241.9
	บาท	7,373,915.4	1,392,155.9	4,504,652.3	5,652,044.9	18,925,495.8
เฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างต่อ 1 หลัง	ก๊ีบ	20,033,874.9	16,851,925.2	34,267,790.8	21,498,118.2	-
	ดอลลาร์	13,816.5	11,622.0	23,632.0	14,826.3	-
	บาท	105,341.6	88,610.4	180,186.1	113,040.9	378,509.9
ราคาขายบ้านต่อหลัง	ก๊ีบ	15,218,836.0	15,218,836.0	15,218,836.0	18,158,836.0	1,674,071,960.0
	ดอลลาร์	10,482.8	10,482.8	10,482.8	12,523.3	1,154,532.4
	บาท	80,023.3	80,023.3	80,023.3	95,482.4	13,576,683.0

หมายเหตุ : อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ปี พ.ศ. 2542 คือ 1450 ก๊ีบต่อดอลลาร์ และ 190.18 ก๊ีบ ต่อบาท

ตัวเลขการคำนวณต่างๆ คิดตามอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ณ ปี พ.ศ. 2542

ที่มา. กรมนโยบายบ้านนาญและผู้สูงอายุสูง กระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม