

การวิเคราะห์ต้นทุน – ผลตอบแทนโครงการที่อยู่อาศัยแบบร่วมกันสร้าง  
: กรณีศึกษา โครงการร่วมกันสร้าง ลาดพร้าว 101



นางสาว บุษรา ศรีพานิชย์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2544

ISBN 974 - 03 - 0368 - 4

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3 0 ๓๒.๕. 2546

I 19960992

SOCIAL COST – BENEFIT ANALYSIS ON A MUTUAL HELP HOUSING PROJECT  
: A CASE STUDY OF BUILDING TOGETHER PROJECT LADPRAW 101

MISS BUSSARA SRIPANICH

A Thesis submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic year 2001

ISBN 974 – 03 – 0368 – 3

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การวิเคราะห์ต้นทุน – ผลตอบแทนโครงการที่อยู่อาศัยแบบร่วมกันสร้าง : กรณีศึกษา โครงการร่วมกันสร้าง ลาดพร้าว 101  
โดย นางสาว บุษรา ศรีพานิชย์  
ภาควิชา เคหการ  
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร. ชวลิต นิตยะ

---

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วน  
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ



..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

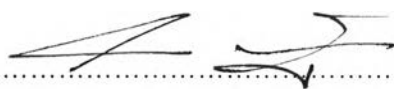
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



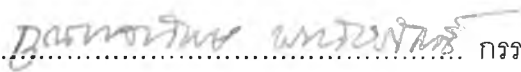
..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)



..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)



..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ไพศาล เล็กอุทัย)



..... กรรมการ  
(อาจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี)



..... กรรมการ  
(ดร.จำเนียร วรรณชัยพันธ์)

บุษรา ศรีพานิชย์ : การวิเคราะห์ต้นทุน – ผลตอบแทนโครงการที่อยู่อาศัยแบบร่วมกันสร้าง  
กรณีศึกษา โครงการร่วมกันสร้าง ลาดพร้าว 101 (Social Cost – Benefit Analysis on  
a Mutual Help Housing Project Case Study : Building Together Project Ladpraw  
101 ) อ.ที่ปรึกษา : รศ. ดร. ขวลิต นิตยะ , 197 หน้า. ISBN 974 – 03 –0368 -4 .

โครงการร่วมกันสร้างเกิดขึ้นในระหว่างปี พ.ศ. 2520 – 2529 มีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย  
ให้มีที่อยู่อาศัยในเมือง โดยคัดเลือกผู้มีรายได้น้อยมาช่วยกันสร้างบ้าน และมีสมาคมร่วมกันสร้างเป็นผู้ช่วยเหลือและ  
แนะนำ ในโครงการมีบ้าน 202 หลัง เป็นบ้านร่วมกันสร้าง 121 หลัง และบ้านที่โครงการสร้างขาย 81 หลัง การวิจัยครั้งนี้  
มีวัตถุประสงค์เพื่อหารายการต้นทุนและผลตอบแทนที่เกิดขึ้นในโครงการที่อยู่อาศัยแบบร่วมกันสร้าง และประเมินผล  
โครงการร่วมกันสร้างด้วยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน – ผลตอบแทน ทั้งด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์ แบ่งการวิเคราะห์  
เป็น 2 ส่วน คือ ส่วนผู้จัดทำโครงการและส่วนผู้อยู่อาศัย กลุ่มตัวอย่างคือ ชาวบ้านที่ร่วมสร้างและอยู่ตั้งแต่แรกจนถึง  
ปัจจุบัน จำนวน 50 หลัง ใช้ข้อมูลในงบการเงินของบริษัทโครงการร่วมกันสร้าง ช่วงปี 2522 –2541 เพื่อวิเคราะห์ผล  
เครื่องมือในการวิจัยประกอบคือ กรอบการประเมินซึ่งได้จากขั้นตอนการทำโครงการ 9 ขั้นตอน และแบบสัมภาษณ์ชาว  
บ้าน วิเคราะห์ข้อมูลโดยการคำนวณตามสูตรตัวชี้วัดความคุ้มค่า รวมถึงการวิเคราะห์ข้อมูลในเชิงคุณภาพ

ผลจากการวิจัยสรุปได้ดังนี้

1. ส่วนของผู้จัดทำโครงการ : พบรายการต้นทุน 27 รายการ เป็นต้นทุนที่จ่ายจริง 24 รายการ และต้น  
ทุนที่ไม่ได้จ่ายจริง 3 รายการ ส่วนรายการผลตอบแทนพบ 23 รายการ เป็นผลตอบแทนทางตรง 21 รายการ และ  
ผลตอบแทนทางอ้อม 2 รายการ เมื่อประเมินผลด้านการเงินช่วง 20 ปี พบว่าถ้าลงทุนเฉพาะกลุ่มร่วมกันสร้างจะทำให้  
ขาดทุนร้อยละ 37 ของต้นทุน หรือถ้าลงทุนเฉพาะกลุ่มสร้างเพื่อขายอย่างเดียวจะได้กำไรร้อยละ 40 ของต้นทุน แต่  
ถ้าผสมผสานกันทั้งสองส่วนจะทำให้ได้กำไรร้อยละ 4 ของต้นทุน ทั้งนี้ต้องทำโครงการในสัดส่วนของกลุ่มสร้างเพื่อขาย  
ต่อกลุ่มร่วมกันสร้าง 40 : 60 อัตราเงินเพื่อร้อยละ 5.9 และอัตราความเจริญทางเศรษฐกิจประมาณร้อยละ 6.3 ส่วน  
ผลด้านเศรษฐศาสตร์ พบว่า โครงการได้กำไรเพียงร้อยละ 0.43 ของต้นทุน การคำนวณ NPV, IRR และ B/C Ratio  
มีความสอดคล้องกันคือ ไม่มีความเหมาะสมในการลงทุน เพราะให้ผลไม่คุ้มค่าทั้งในด้านการเงินและด้านเศรษฐศาสตร์  
แต่เมื่อประเมินรายการที่ไม่สามารถวัดเป็นตัวเงินได้ พบว่ามีส่วนที่เป็นผลตอบแทนมากกว่าต้นทุนที่ใช้ไป

2. ส่วนของผู้อยู่อาศัย : พบรายการต้นทุน 10 รายการ แบ่งเป็นต้นทุนที่จ่ายจริง 8 รายการ และต้นทุนที่  
ไม่ได้จ่ายจริง 2 รายการ พบรายการผลตอบแทน 30 รายการ เป็นผลตอบแทนทางตรง 25 รายการ และผลตอบแทน  
ทางอ้อม 5 รายการ นำผลตอบแทนทางตรงมาจัดเป็น 3 กลุ่ม คือ กายภาพ เศรษฐกิจ/การเงิน และสังคม ได้  
สัดส่วน 8:7:9 แสดงว่าได้รับผลตอบแทนทั้ง 3 ด้านใกล้เคียงกัน การคำนวณตามสูตรตัวชี้วัดความคุ้มค่า พบว่าค่า  
NPV, IRR และ B/C Ratio มีความสอดคล้องกันคือ มีความเหมาะสมในการลงทุนเพราะผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์มาก  
กว่าผลเสีย นอกจากนี้ผลในเชิงคุณภาพยังชี้ให้เห็นว่าได้รับผลตอบแทนมากกว่าต้นทุน

จากผลการวิจัยทั้งหมดจึงสรุปได้ว่า โครงการนี้เป็นประโยชน์ต่อผู้มีรายได้น้อย เพราะได้รับความมั่นคงจาก  
การมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง มีโอกาสได้อยู่กันเป็นชุมชนและสามารถบริหารจัดการกันเองได้ ซึ่งเป็นแนวทางทำให้  
เกิดการพัฒนายั่งยืนต่อไป ถึงแม้ว่าผลการลงทุนจะไม่มีผลคุ้มค่า แต่ผู้จัดทำสามารถบริหารโครงการไม่ให้เกิดผล  
ขาดทุนได้ และยังมีส่วนช่วยแก้ปัญหาสังคมเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยวิธีหนึ่ง

ภาควิชา..... เคนหาร.....

สาขาวิชา..... เคนหาร.....

ปีการศึกษา..... 2544.....

ลายมือชื่อนิสิต.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

# # 4274131025 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : SOCIAL COST - BENEFIT / MUTUAL HELP / BUILDING TOGETHER  
BUSSARA SRIPANICH: SOCIAL COST - BENEFIT ANALYSIS ON  
A MUTUAL HELP HOUSING PROJECT CASE STUDY : BUILDING TOGETHER PROJECT  
LADPRAW 101. THESIS ADVISOR: PROF. CHAWALIT NITAYA, Ph.D., 197 pp.  
ISBN 974 - 03 -0368 -4.

The purposes of this research were to find the costs and benefits items in a mutual help housing project and to evaluate the BTP Ladpraw 101 in both financial and economic aspects using the cost-benefit analysis technique. The analysis was divided into two parts: the investor and the clients. The samples were 50 people who were involved in the building of their homes and who have been living there ever since. Questionnaires were used in collecting data and BTP Company's financial statements during the years 1979 - 1998 were analysed. Research instruments included the project's 9-stage conceptual framework and interviews. Data was analysed using worth indicators, ie. Net Present Value (NPV) , Internal Rate of Return (IRR) and Benefit - Cost Ratio (B/C Ratio). Qualitative analysis was also done.

The research findings can be summarized as follows:

1. For the investor, there were 27 cost items, 24 of which were explicit costs, the remaining were implicit cost ; 23 benefit items , 21 of which were direct benefits, and the other two were indirect benefits. The financial evaluation during the twenty years revealed that investment on building together group only would have resulted in a 37% loss on costs compared to a 40% profit from investment on building for sale only. Both investments put together would yield a 4% benefit, at the ratio of 40:60 between building for sale and building together, at an inflation rate of 5.9%, and an economic growth rate of 6.3%. The economic evaluation revealed that the project earned only 0.43% profit. It was found that all NPV, IRR, and B/C Ratio indicated that the project was not worth the investment either financially or economically. However, the cost-benefit evaluation of those items with no monetary value revealed that the benefits were higher than the costs incurred.

2. For clients, there were 10 cost items, 8 of which were explicit costs, the remaining were implicit costs; 30 benefit items , 25 of which were direct benefits, and the other were indirect benefits. The ratio of direct physical, economic/financial, and social benefits was 8:7:9, more or less at the same levels. On calculating worth indicators, it was found that all NPV, IRR, and B/C Ratio indicated that the project was worth the investment both financially and economically because there were more advantages for the clients than disadvantages. The qualitative analysis also showed that the benefits were higher than the costs.

It can thus be concluded that this project was beneficial to low-income people. They had their own houses, lived in community and been selves-reliance. Although the project might not be worth the investment. Meanwhile, the investors could still manage not to make any loss. This could be considered a praiseworthy way of helping solve a social problem of housing for low-income families.

Department .....Housing.....  
Field of Study ..... Housing.....  
Academic year .....2001.....

Student's signature .....*Bussara Sripanich*.....  
Advisor's signature .....*Chawalit Nitaya*.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาของ รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย หัวหน้าภาควิชาเคหการ ที่ได้ให้โอกาสผู้วิจัยในการทำวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิติยะ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้ซึ่งจุดประกายทางความคิด ให้ความรู้และคำแนะนำต่างๆ ในการวิจัย ตลอดจนให้การเอาใจใส่ดูแลตั้งแต่ต้นจนเสร็จสิ้น รองศาสตราจารย์ไพศาล เล็กอุทัย อาจารย์ประจำคณะเศรษฐศาสตร์ที่ได้กรุณาแนะแนวทางและให้ข้อคิดเห็นต่างๆ มาด้วยดีตลอด อาจารย์ ดร.กฤษณาทิพย์ พานิชภัคดี ที่ได้คำแนะนำในการปรับปรุงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น ตลอดจนคณาจารย์ในภาควิชาเคหการทุกท่านที่ได้ให้ความรู้แก่ผู้วิจัยตลอดระยะเวลาที่ศึกษา ผู้วิจัยจึงขอกราบขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้ และเนื่องจากทุนการศึกษาและทุนการวิจัยบางส่วนได้รับจาก ภาควิชาเคหการและบัณฑิตวิทยาลัย ผู้วิจัยจึงขอขอบพระคุณภาควิชาเคหการและบัณฑิตวิทยาลัยมา ณ ที่นี้ด้วย

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ ดร.จำเนียร วรรัตน์ชัยพันธ์ คุณหญิงกนก สามเสน วิล และคุณ วิยะดา ทัดตร กรรมการโครงการร่วมกันสร้าง ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำตลอดจนให้ข้อมูลโครงการ ซึ่งถ้าไม่มีข้อมูลในส่วนนี้จะทำให้วิทยานิพนธ์ขาดเนื้อหาที่สำคัญไป ขอขอบคุณชาวโครงการร่วมกัน สร้าง ลาดพร้าว 101 ทุกท่านที่ให้การสัมภาษณ์ โดยเฉพาะคุณธนพล ประธานชุมชน และคุณยิ้ม ที่กรุณาให้ผู้วิจัยได้เข้าไปทำงานในโครงการได้โดยสะดวก

ขอกราบขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์เพ็ญพรรณ ยังคง อนุสาสทหอพักนิสิตหญิงจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ได้ให้ที่พักอาศัยอันอบอุ่นตลอดจนให้ความเมตตาต่อผู้วิจัยเสมอ ขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์อุบลรัตน์ เต็งไตรรัตน์ ที่ได้ข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อการทำงาน ขอขอบคุณคุณอัจฉราวรรณ จันทรเพ็ญศรี ที่ได้ให้ความช่วยเหลือและเอื้อเฟื้อแก่ผู้วิจัยเป็นอย่างดีมาโดยตลอด ขอขอบคุณน้องๆ ที่คอยให้ความช่วยเหลือด้วยความเต็มใจ และขอบคุณเพื่อนทุกคนที่ให้กำลังใจกันเสมอมา

คุณค่าของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ขอมอบแด่พ่อและแม่ ตลอดจนครูบาอาจารย์ทุกท่าน

บุษรา ศรีพานิชย์

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
สารบัญ .....	ช
สารบัญตาราง .....	ญ
สารบัญภาพ .....	ฎ
บทที่	
1 บทนำ .....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา .....	4
ขอบเขตของการศึกษา .....	4
ข้อตกลงเบื้องต้น .....	5
ข้อจำกัดของการวิจัย .....	5
คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย .....	5
วิธีดำเนินการวิจัย .....	6
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	8
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	9
ตอนที่ 1 : แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ต้นทุน-ผลตอบแทน .....	9
แนวคิดเบื้องต้นเกี่ยวกับการประเมินผลด้านเศรษฐศาสตร์ .....	9
แนวคิดพื้นฐานเกี่ยวกับการวิเคราะห์ต้นทุน – ผลตอบแทน .....	10
ขั้นตอนการวิเคราะห์ต้นทุน – ผลตอบแทน .....	14
ตอนที่ 2 ประโยชน์จากการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง .....	24
เปรียบเทียบข้อดีข้อเสียระหว่างการซื้อบ้านกับการเช่าบ้าน .....	24
เคสสถานเป็นการลงทุนที่ให้ดอกผล .....	26

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
2	27
<u>ตอนที่ 3</u> งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมือง .....	27
วิธีการที่มีที่ดินของคนจนในเมือง .....	27
งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับสภาพการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมือง .....	28
3	34
<b>โครงการร่วมกันสร้าง</b> .....	34
ความเป็นมาของโครงการ .....	34
โครงสร้างการบริหาร .....	35
ขั้นตอนการดำเนินงาน .....	38
ปัญหาของการทำโครงการร่วมกันสร้าง .....	46
4	77
<b>วิธีดำเนินการวิจัย</b> .....	77
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง .....	77
ลำดับขั้นตอนในการวิจัย .....	81
การสร้างกรอบการประเมินเพื่อกำหนดรายการต้นทุนและผลตอบแทน .....	81
การคำนวณและวิเคราะห์ผล .....	98
การสรุปผลและเสนอแนะ .....	100
5	101
<b>ผลการวิเคราะห์ข้อมูล</b> .....	101
<u>ส่วนที่ 1</u> : แสดงต้นทุนและผลตอบแทนที่เกิดขึ้นในโครงการ (รายการที่วัดได้ในหน่วยเงิน) 101	
1. ด้านผู้จัดทำโครงการ .....	101
1.1 วิเคราะห์ด้านการเงิน .....	101
1.2 วิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ .....	112
2. ด้านผู้อยู่อาศัยในโครงการ .....	116
<u>ส่วนที่ 2</u> : แสดงการประเมินผลโครงการตามสูตรตัวชี้วัดความคุ้มค่า .....	130
1. ด้านผู้จัดทำโครงการ .....	130
1.1 การประเมินด้านการเงิน .....	130
1.2 การประเมินเศรษฐศาสตร์ .....	135
2. ด้านผู้อยู่อาศัยในโครงการ .....	138



สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
5 ส่วนที่ 3 : แสดงการประเมินผลโครงการในเชิงบรรยาย	
(รายการที่วัดไม่ได้ในหน่วยเงิน) .....	145
1. ด้านผู้จัดทำโครงการ .....	145
2. ด้านผู้อยู่อาศัย .....	147
6 บทสรุปและข้อเสนอแนะ .....	158
สรุปผลการวิจัย .....	159
ส่วนที่ 1 : สรุปรายการต้นทุนและผลตอบแทนที่ได้จากโครงการที่อยู่อาศัยแบบร่วมกันสร้าง	159
ส่วนที่ 2 : ผลการประเมินโครงการด้วยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน – ผลตอบแทน .....	160
1. ประเมินผลตามสูตรตัวชี้วัด .....	160
2. ประเมินผลในเชิงคุณภาพ .....	164
สรุปผลการประเมินโครงการ .....	165
อภิปรายผลการวิจัย .....	167
ข้อเสนอแนะ .....	170
ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป .....	171
รายการอ้างอิง .....	172
ภาคผนวก .....	174
ภาคผนวก ก สรุปผลสัมฤทธิ์กิจกรรมการโครงการและผู้เชี่ยวชาญ .....	175
ภาคผนวก ข แบบสัมภาษณ์ .....	190
ประวัติผู้วิจัย .....	197

## สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 3.1	แสดงจำนวนชั่วโมงทำงานระหว่างหัวหน้าครอบครัว สมาชิกในครอบครัว และการจ้างแรงงานในโครงการร่วมกันสร้าง (มีนาคม 2525) .....	58
ตารางที่ 3.2	แสดงการเปรียบเทียบจำนวนชั่วโมงที่มาทำงาน จำนวนชั่วโมงที่ใช้ในการสร้างบ้านเสร็จ และระยะเวลาในการก่อสร้างของโครงการร่วมกันสร้าง .....	60
ตารางที่ 3.3	แสดงการกระจายรายได้ของชาวบ้านในโครงการร่วมกันสร้างเปรียบเทียบกับ การกระจายรายได้ในกรุงเทพมหานคร ณ ธันวาคม 2523 .....	71
ตารางที่ 3.4	แสดงการผ่อนชำระรายเดือนตามระดับร้อยละของรายได้ในโครงการร่วมกันสร้าง	72
ตารางที่ 4.1	แสดงรายการต้นทุน – ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นในขั้นตอนการทำโครงการ .....	84
ตารางที่ 4.2	แสดงจำนวนรายการต้นทุน – ผลตอบแทนที่หาได้และจำนวนที่เลือกคำนวณ.....	98
ตารางที่ 5.1	แสดงต้นทุนโครงการที่เกิดขึ้นรายปี ตั้งแต่ปี 2522 – 2541 .....	105
ตารางที่ 5.2	แสดงรายได้จากการดำเนินงานของโครงการรายปี ตั้งแต่ปี 2522 – 2541 .....	106
ตารางที่ 5.3	แสดงการเปรียบเทียบต้นทุนและรายได้ของโครงการในช่วง 20 ปี .....	111
ตารางที่ 5.4	แสดงต้นทุนรายปีของโครงการตั้งแต่ปี 2522 – 2541 (ด้านเศรษฐศาสตร์).....	115
ตารางที่ 5.5	แสดงผลตอบแทนรายปีของโครงการตั้งแต่ปี 2522 –2541 (ด้านเศรษฐศาสตร์)...	117
ตารางที่ 5.6	แสดงสรุปต้นทุนด้านผู้อาศัย .....	121
ตารางที่ 5.7	แสดงการคำนวณมูลค่าบ้านที่เพิ่มขึ้น (กลุ่ม 1 – 3) .....	123
ตารางที่ 5.8	แสดงการคำนวณมูลค่าบ้านที่เพิ่มขึ้น (กลุ่ม 4 – 5) .....	124
ตารางที่ 5.9	แสดงการคำนวณมูลค่าบ้านที่เพิ่มขึ้น (กลุ่ม 6 – 7) .....	125
ตารางที่ 5.10	แสดงค่าเช่าบ้านที่ชาวบ้านสามารถประหยัดได้ .....	126
ตารางที่ 5.11	แสดงการเปรียบเทียบราคาบ้านในโครงการร่วมกันสร้างกับที่อื่น .....	129
ตารางที่ 5.12	แสดงสรุปผลตอบแทนด้านผู้อาศัย .....	130
ตารางที่ 5.13	แสดงการหาค่าผลตอบแทนและต้นทุนที่คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน(ด้านการเงิน) .....	132
ตารางที่ 5.14	แสดงการหาค่าผลตอบแทนและต้นทุนที่คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน .....	135
	(ด้านการเงิน ที่ $r = 4\%$ )	
ตารางที่ 5.15	แสดงผลสรุปการประเมินด้านการเงิน (ด้านผู้จัดทำโครงการ) .....	136

## สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 5.16 แสดงการหาค่าผลตอบแทนและต้นทุนที่คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน(ด้านเศรษฐศาสตร์)...	137
ตารางที่ 5.17 แสดงผลสรุปการประเมินด้านเศรษฐศาสตร์ .....	138
ตารางที่ 5.18 แสดงต้นทุนรวมด้านผู้อยู่อาศัยรายปี .....	140
ตารางที่ 5.19 แสดงผลตอบแทนรวมด้านผู้อยู่อาศัยรายปี .....	141
ตารางที่ 5.20 แสดงผลรวมของมูลค่าบ้านในแต่ละปี .....	142
ตารางที่ 5.21 แสดงการหาผลตอบแทนและต้นทุนที่คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน(ด้านผู้อยู่อาศัย)....	143
ตารางที่ 5.22 แสดงผลสรุปการประเมินด้านผู้อยู่อาศัย .....	144
ตารางที่ 5.23 แสดงสรุปผลการประเมินโครงการตามเกณฑ์ชีวิต 3 แบบ .....	145
ตารางที่ 5.24 แสดงการเปรียบเทียบข้อมูลลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของ กลุ่มตัวอย่าง .....	149
ตารางที่ 6.1 แสดงสรุปผลการประเมินโครงการตามตัวชี้วัดความคุ้มค่า .....	162

## สารบัญภาพ

	หน้า
แผนภาพที่ 2.1 แสดงการประเภทต้นทุน-ผลตอบแทน .....	13
แผนภาพที่ 3.1 แสดงผังองค์กรโครงการร่วมกันสร้าง .....	37
แผนภาพที่ 4.1 แสดงการแบ่งกลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการวิจัย .....	79
แผนภาพที่ 4.2 แสดงที่ตั้งบ้านของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย .....	80
แผนภาพที่ 4.3 แสดงขั้นตอนในการวิจัย .....	82
แผนภาพที่ 5.1 แสดงลำดับขั้นตอนในการนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล .....	102
แผนภาพที่ 5.2 แสดงสัดส่วนร้อยละพื้นที่ในโครงการ .....	107
รูปภาพที่ 3.1 แสดงภาพด้านหน้าชุมชน แยกจากซอยลาดพร้าว 101 .....	36
รูปภาพที่ 3.2 แสดงภาพบริเวณหน้าชุมชนด้านหน้า มีที่ทำการชุมชน .....	36
รูปภาพที่ 3.3 แสดงที่ตั้งโครงการและผังโครงการ .....	40
รูปภาพที่ 3.4 แสดงภาพภาคตัดขวางบ้าน 1 หลัง และแปลนบ้าน .....	42
รูปภาพที่ 3.5 แสดงภาพอาคารพาณิชย์หน้าโครงการ .....	66
รูปภาพที่ 3.6 แสดงการใช้พื้นที่บ้านทำกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (ร้านตัดผม) .....	66
รูปภาพที่ 3.7 แสดงการใช้พื้นที่บ้านทำกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (ร้านขายของชำ) .....	66
รูปภาพที่ 3.8 แสดงภาพศาลาประชาคม ใช้เป็นที่ประชุมและศูนย์เด็กเล็ก .....	76
รูปภาพที่ 3.9 แสดงภาพสนามเด็กเล่น .....	76
รูปภาพที่ 3.10 แสดงกิจกรรมที่ทำในชุมชน (ธนาคารขยะ) .....	76
รูปภาพที่ 5.3 แสดงการต่อเติมบ้านในช่วงปี 2543 (บ้านในกลุ่ม 2) .....	120
รูปภาพที่ 5.4 แสดงการต่อเติมบ้านในกลุ่ม 4 .....	120
รูปภาพที่ 5.5 แสดงการต่อเติมบ้านเช่าในกลุ่ม 5 .....	120
รูปภาพที่ 5.3 แสดงการต่อเติมบ้านในกลุ่ม 6 .....	120