

**ที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ชุมชนบางบัวรวมใจพัฒนา
(เชิงสะพานไม้ 1 และ 2)**

**Affordable Housing for Bang Bua Ruam Jai Community
(Wooden Bridge 1 and 2)**



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต

ภาควิชาสถาปัตยกรรมและการวางแผน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ปีการศึกษา 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
อนุมัติให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา ตามหลักสูตรปริญญา
สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต

.....
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อรรณิกา สวัสดิ์ศรี

คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

ผศ.พงศ์สันต์ สุวรรณะชฎ

ประธานคณะกรรมการ

ผศ.โอชกร ภาคสุวรรณ

กรรมการ

ผศ.รุ่งโรจน์ วงศ์มหาศิริ

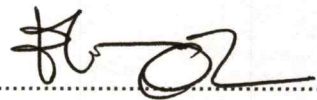
กรรมการ

อาจารย์ธีรชัย ลีสุพลานนท์

กรรมการ

ดร.มนสินี อรรถวานิช

กรรมการและเลขานุการ

.....


อ.ธีร์ อังคะสุพลลา

อาจารย์ที่ปรึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์ ที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา
(Affordable Housing for Bang Bua Ruam Jai Community)

นักศึกษา นาย ปฏิพล จงเกริกเกียรติ

รหัสประจำตัว 56020039

ปริญญา สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต

สาขาวิชา สถาปัตยกรรมและการวางแผน

ปีการศึกษา 2560

บทคัดย่อ

จากเหตุการณ์มหาอุทกภัยในกรุงเทพมหานคร ในปี พุทธศักราช 2554 รัฐบาลได้พบว่ สาเหตุหนึ่งที่ทำให้เกิดน้ำท่วม คือการที่มีชุมชนเข้ามาตั้งถิ่นฐานรกร้างล้าล้าคลอง ทำให้คลองไม่สามารถระบายน้ำได้สะดวก จึงนำเสนอโครงการสร้างเขื่อนตลอดแนวคลอง จากโครงการสร้าง เขื่อน ส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยในชุมชนริมคลอง รัฐบาลจึงมอบหมายให้ สถาบันพัฒนาองค์กร ชุมชน ภายใต้การดูแลของกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เข้ามาแก้ไขปัญหาให้ ชุมชนต่างๆ ที่มีอยู่อย่างมั่นคงภายใต้โครงการบ้านมั่นคงริมคลอง ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา ก็ เป็นหนึ่งในชุมชนที่ได้รับผลกระทบ และได้มีการเข้าร่วมกับโครงการ และได้มีการก่อสร้างเกิดขึ้น แต่จากโครงการที่เกิดขึ้น นักศึกษาได้สังเกตเห็นถึงความเป็นไปได้ในการนำเสนอการแก้ไขปัญหา อย่างเดียวกัน ด้วยวิธีการที่แตกต่างออกไปได้ จึงนำเสนอเป็นโครงการเสนอแนะที่มุ่งเน้นไปที่การ ออกแบบกระบวนการการมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็นของชุมชนในการออกแบบผังของ ชุมชน เพื่อนำมาปรับรูปแบบของโครงการ ให้ออกมามีความเหมาะสมกับรูปแบบของวิถีชีวิตของ ชุมชน โดยโครงการประกอบไปด้วยหน่วยพักอาศัยทั้งหมด 311 หน่วย แบ่งเป็น อพาร์ทเมนต์ 64 หน่วย 3 ขนาด, บ้านแถว 247 หน่วย 4 ขนาด, พื้นที่สวนสาธารณะภายในชุมชน, สหกรณ์ชุมชน, โรงเรียนอนุบาล, สถานีอนามัย และท่าเรือ โดยการออกแบบจัดให้มีการจัดบ้านเป็นลักษณะกลุ่ม เล็กๆ เพื่อที่จะสามารถมีการจัดการที่สะดวก และแต่ละหน่วยอาศัยมีพื้นที่ที่เป็นส่วนหลักของ อาคารเพียงพอต่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ได้ถูกเพิ่มเติมสำหรับการต่อเติมพื้นที่ใช้งานต่อไปใน อนาคต

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จได้ด้วยความกรุณาจากอาจารย์ที่ปรึกษา อ.ธีร์ อังคะ
สุพลา ที่ให้ความช่วยเหลือ ให้คำชี้แนะ ช่วยแก้ปัญหาตลอดจนให้ความรู้และ
ประสบการณ์ที่ดีต่อข้าพเจ้า

ขอขอบคุณ ผอ.ศปก.ทชค. คุณธนัช นฤพรพงศ์, พี่แอม, พี่เคน, พี่บิ่ง จาก สถาบันพัฒนา
องค์กรชุมชน ที่คอยให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านมั่นคงริมคลอง และคุณแจ้, คุณอุดม และ
ชาวบ้านชาวชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา ที่ช่วยให้ความร่วมมือในการสัมภาษณ์ เกี่ยวกับเรื่องต่างๆ
ที่ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบคุณ สายรหัส 39-55-91 ที่ช่วยกันตัดโมเดลที่ยาวที่สุดในรุ่นได้จนเสร็จทันเวลา
และเพื่อนๆที่คอยให้คำปรึกษาตั้งแต่การคิด การออกแบบ ไปจนถึงการตัดสินใจในทุกๆเรื่อง

สุดท้ายนี้ ขอขอบคุณพ่อแม่ ที่ช่วยให้การสนับสนุน ในทุกๆเรื่อง จนทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับ
นี้ สำเร็จลุล่วงไปได้

ปฏิพล จงเกริกเกียรติ

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-นามสกุล นายปฏิพล จงเกริกเกียรติ
วันเดือน ปี เกิด 17 พฤศจิกายน 2537
ที่อยู่ 287/17 ซอย ริมคลองซึกพระ ถนน จรัลสนิทวงศ์ แขวง บางขุนศรี เขต
บางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700

ประวัติการศึกษา 2550 โรงเรียน ราชวินิต

2556 โรงเรียน ทวีธาภิเศก



สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อ

กิตติกรรมประกาศ

สารบัญรูปภาพ

สารบัญตาราง

บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาของโครงการ	1
1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ	3
1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษาโครงการ	4
1.4 ขอบเขตและวิธีการศึกษาโครงการ	4
บทที่ 2 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการ	5
2.1 ลักษณะของชุมชนแออัด	7
2.2 แนวคิดและวิธีการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดในต่างประเทศ	12
2.3 ลักษณะการดำเนินงานโครงการ Housing ในประเทศไทย	20
2.4 ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง	30
บทที่ 3 การศึกษาโครงการตัวอย่าง	39
3.1 โครงการ Borneo-Sporenburg	39
3.2 โครงการ Pruitt-Igoe	45
3.3 โครงการ Villa Verde	50
3.4 โครงการ บ้านประชารัฐริมคลอง ชุมชนศาลเจ้าพ่อสมบุญ 54	55
บทที่ 4 การศึกษาที่ตั้งโครงการ-องค์ประกอบของโครงการ	61
4.1 พิจารณาตำแหน่งที่ตั้งและลักษณะทางกายภาพ-สังคมของพื้นที่	64
4.2 การวิเคราะห์ที่ตั้งของชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา	72
4.3 สรุปการศึกษาที่ตั้งโครงการ	83

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5 ผู้ใช้งานโครงการ	84
5.1 ประเภทของผู้ใช้งานโครงการ	84
5.2 การศึกษาจำนวนของผู้ใช้งานโครงการ	88
5.3 พฤติกรรมของผู้ใช้งานโครงการ	94
บทที่ 6 แนวคิดและการกำหนดองค์ประกอบของโครงการ	96
6.1 แนวคิดในการกำหนดจำนวนที่อยู่อาศัย	96
6.2 แนวคิดในการกำหนดรูปแบบที่อยู่อาศัย	99
6.3 รูปแบบของที่อยู่อาศัยในโครงการ	100
6.4 การวิเคราะห์พื้นที่ใช้งานองค์ประกอบของโครงการ	102
6.5 องค์ประกอบทั้งหมดของโครงการ	118
6.6 สรุปพื้นที่องค์ประกอบของโครงการ	121
บทที่ 7 การศึกษางานระบบและกฎหมาย	122
7.1 ระบบวิศวกรรมการก่อสร้าง	122
7.2 ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง	124
7.3 ระบบสุขาภิบาลและการบำบัดน้ำเสีย	125
7.4 ระบบปรับอากาศ	128
7.5 ระบบป้องกันอัคคีภัย	129
7.6 ระบบกำจัดขยะ	132
7.7 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ	134
บทที่ 8 ผลงานการออกแบบ	143
บรรณานุกรม	
ภาคผนวก ก	
ภาคผนวก ข	
ภาคผนวก ค	

สารบัญรูป

	หน้า
รูปที่ 2-1 ชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานคร	7
รูปที่ 2-2 ชุมชนแออัด บริเวณริมคลองเปรมประชากร	11
รูปที่ 2-3 Council Housing ที่ The Aylesbury estate	15
รูปที่ 2-4 US Public Housing Authorities ในประเทศสหรัฐอเมริกา	17
รูปที่ 2-5 โครงการ Public Housing ในประเทศสิงคโปร์	18
รูปที่ 2-6 อาคารภายในโครงการบ้านเอื้ออาทร บางใหญ่ซีดี	21
รูปที่ 2-7 โครงการบ้านมั่นคง ชุมชนร่วมสามัคคี ก่อนและหลังการปรับปรุง	24
รูปที่ 2-8 โครงการบ้านมั่นคงริมคลอง ชุมชนศาลเจ้าพ่อสมบุญ	27
รูปที่ 3-1 แผนที่แสดงที่ตั้งของโครงการ	40
รูปที่ 3-2 ภาพถ่ายทางอากาศของโครงการ Borneo-Sporenburg	41
รูปที่ 3-3 ผังแม่บทแสดงการใช้งานของโครงการ Borneo-Sporenburg	41
รูปที่ 3-4 หน่วยพักอาศัยแบบ Single Unit Housing	42
รูปที่ 3-5 หน่วยพักอาศัยแบบ Apartment Block	43
รูปที่ 3-6 หน่วยพักอาศัยแบบ Free Parcel	43
รูปที่ 3-7 ภาพถ่ายทางอากาศของโครงการ Pruitt-Igoe	45
รูปที่ 3-8 ผังดั้งเดิมของโครงการที่ออกแบบโดย Minoru Yamasaki	47
รูปที่ 3-9 ภาพเหตุการณ์การระเบิดรื้อถอน โครงการ	49
รูปที่ 3-10 เหตุการณ์แผ่นดินไหวที่เมือง Constitucion ปี 2010 ที่ประเทศชิลี	50
รูปที่ 3-11 รูปแบบบ้าน Incremental Housing ในโครงการ Villa Verde	51
รูปที่ 3-12 ภาพถ่ายทางอากาศของโครงการ Villa Verde	53
รูปที่ 3-13 ผังบริเวณของโครงการ Villa Verde	54
รูปที่ 3-14 แนวความคิดในการแบ่งสรรขนาดพื้นที่ของหน่วยพักอาศัย	58
รูปที่ 3-15 ผังบริเวณ ก่อน และ หลังการปรับปรุงของชุมชนศาลเจ้าพ่อสมบุญ 54	59
รูปที่ 3-16 รูปแบบอาคารในโครงการ	60
รูปที่ 4-1 ภาพตัดแสดงพื้นที่คลองก่อน และ หลังการก่อสร้างเขื่อนคอนกรีต	61
รูปที่ 4-2 แผนที่แสดงลำดับการจัดทำโครงการพัฒนาเขื่อน และที่อยู่อาศัยริม คลองของรัฐบาล	62

สารบัญรูป(ต่อ)

	หน้า
รูปที่ 4-3 แผนที่แสดงลักษณะการแบ่งช่วง และชื่อเรียกของคลองลาดพร้าว ในช่วงต่างๆ	67
รูปที่ 4-4 แสดงแนวเส้นทางของระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ ทั้งทางรางและทางน้ำ	70
รูปที่ 4-5 ผังแสดงที่ตั้งของชุมชน รวมถึงสถานที่สำคัญโดยรอบที่ตั้ง	72
รูปที่ 4-6 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการในผังสี	74
รูปที่ 4-7 ผังชุมชน ก่อน และหลังการก่อสร้างเขื่อนคอนกรีต	76
รูปที่ 4-8 ภาพแสดงการเข้าถึงของชุมชน โดยรถยนต์ ทางเท้า, จักรยาน และ จักรยานยนต์	77
รูปที่ 4-9 ภาพมองจากซอยพหลโยธิน 49 มองเข้าไปยังทางเข้าของชุมชน	78
รูปที่ 4-10 ภาพจากทางเข้าชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้1) ข้ามสะพานไม้ ไปยังตัวชุมชน	79
รูปที่ 4-11 ภาพมองจากชุมชนชายคลองบางบัวกลับไปยังชุมชนบางบัว ร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้2)	79
รูปที่ 4-12 ภาพจากสะพานชุมชนชายคลองบางบัว กลับไปยังชุมชน บางบัวร่วมใจพัฒนา	80
รูปที่ 4-13 ภาพมองย้อนกลับไปยังทางเข้าชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้1) ผ่านทางสะพานไม้	81
รูปที่ 4-14 ภาพมองไปยังชุมชนบางบัวหลังกองการภาพ ผังตรงข้ามคลอง	82
รูปที่ 4-15 ภาพจากชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้2) ไปยังชุมชนชายคลอง บางบัวทางทิศเหนือ	82
รูปที่ 5-1 ผังโครงสร้างของสหกรณ์ในโครงการบ้านมั่นคงในที่ดินราชพัสดุ	86
รูปที่ 7-1 แสดงระยะรั้วรอบอาคารรูปแบบบ้านเดี่ยว	136
รูปที่ 7-2 แสดงระยะรั้วรอบอาคารรูปแบบบ้านแฝด	137
รูปที่ 7-3 แสดงระยะรั้วรอบอาคารรูปแบบบ้านแถว	137
รูปที่ 7-4 แสดงระยะเว้นว่างระหว่างอาคารในโครงการ	138
รูปที่ 7-5 แสดงระยะถอยรั้วจากแหล่งน้ำของการปลูกสร้างอาคารในโครงการ	138
รูปที่ 7-6 แสดงข้อกำหนดต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันอัคคีภัย	139
รูปที่ 7-7 แผนผังแสดงลำดับของกฎหมายที่มีผลบังคับใช้ต่อการวางผัง และออกแบบโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย	140

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูป(ต่อ)

	หน้า
รูปที่ 7-8 แสดงข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะร่นบริเวณจุดตัดระหว่างคลอง และถนน	141
รูปที่ 7-9 แสดงข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะร่นบริเวณจุดตัดระหว่างคลอง และ คลอง	141
รูปที่ 7-10 แสดงข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะร่นบริเวณจุดตัดระหว่างคลอง และ คลอง	142
รูปที่ 7-11 แสดงข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะร่นบริเวณพื้นที่จุดบรรจบระหว่างคลอง และ คลอง	142
รูปที่ 8-1 แสดงแนวความคิดในการออกแบบโครงการ	143
รูปที่ 8-2 แสดงลำดับในการจัดการออกแบบผังแม่บทโครงการ	144
รูปที่ 8-3 แสดงการออกแบบพื้นที่เปิดโล่ง และพื้นที่สาธารณะ	145
รูปที่ 8-4 แสดงการออกแบบระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในโครงการ	145
รูปที่ 8-5 แสดงรูปแบบของหน่วยพักอาศัยในโครงการ	146
รูปที่ 8-6 แสดงการปรับเปลี่ยนการจัดพื้นที่ใช้สอยในหน่วยพักอาศัย	146
รูปที่ 8-7 แสดงรูปแบบการจัดกลุ่มของหน่วยพักอาศัย	147
รูปที่ 8-8 ผังแม่บทของโครงการ	148
รูปที่ 8-9 แสดงภาพตัดการใช้งานส่วนต่างๆของพื้นที่โครงการ	148
รูปที่ 8-10 ผังพื้นที่ในส่วนของอาคารส่วนกลาง	149
รูปที่ 8-11 รูปด้าน – รูปตัดของอาคารส่วนกลาง	149
รูปที่ 8-12 ตัวอย่างผังพื้นที่กลุ่มบ้าน ชั้นที่1	150
รูปที่ 8-13 ตัวอย่างผังพื้นที่กลุ่มบ้าน ชั้นที่2	150
รูปที่ 8-14 ตัวอย่างผังพื้นที่กลุ่มบ้าน ชั้นที่3	151
รูปที่ 8-15 ตัวอย่างรูปด้าน-รูปตัด กลุ่มบ้าน	151
รูปที่ 8-16 ตัวอย่างผังพื้นที่อพาร์ทเมนต์ ชั้นที่ 1	152
รูปที่ 8-17 ตัวอย่างผังพื้นที่อพาร์ทเมนต์ ชั้นที่ 2	152
รูปที่ 8-18 ตัวอย่างรูปด้าน-รูปตัด อพาร์ทเมนต์	153
รูปที่ 8-19 ทศนิยมภาพภายใน บ้าน ชั้นที่2	154
รูปที่ 8-20 ทศนิยมภาพภายใน บ้าน ชั้นที่3	154
รูปที่ 8-21 ทศนิยมภาพในชุมชน ส่วนติดกับสะพานไม้	155
รูปที่ 8-22 ทศนิยมภาพภายในชุมชน ส่วนกลุ่มบ้าน	155
รูปที่ 8-23 ทศนิยมภาพส่วนโรงเรียนอนุบาล	156

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูป(ต่อ)

	หน้า
รูปที่ 8-24 ทศนิยมภาพส่วนท่าเรือ	156
รูปที่ 8-25 ทศนิยมภาพพื้นที่ส่วนกลางระหว่างกลุ่มบ้าน	157
รูปที่ 8-26 ทศนิยมภาพภายในชุมชน ส่วนอพาร์ทเมนต์	157
รูปที่ 8-27 ทศนิยมภาพภายในชุมชน ส่วนสหกรณ์ชุมชน	158
รูปที่ 8-28 ทศนิยมภาพภายในชุมชนส่วนหน้ากลุ่มบ้าน	158



สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2-1 แสดงจำนวนของชุมชนผู้มีรายได้น้อย และชุมชนผู้เดือดร้อนในพื้นที่ ภาคต่างๆในประเทศไทย	9
ตารางที่ 2-2 แสดงเจ้าของที่ดินที่ชุมชนอยู่อาศัย	10
ตารางที่ 2-3 แสดงจำนวนชุมชนและประชากรตามแผนงานที่ พอช. ได้ดำเนินการ แก้ไขปัญหาดังแต่ช่วงปี 2558 – 2562	29
ตารางที่ 5-1 แสดงจำนวน และตำแหน่งหน้าที่ของบุคลากร ฝ่ายบริหารของสหกรณ์ชุมชน	89
ตารางที่ 5-2 แสดงจำนวน และตำแหน่งหน้าที่ของบุคลากร ฝ่ายจัดการของสหกรณ์ชุมชน	90
ตารางที่ 5-3 แสดงจำนวน และตำแหน่งของบุคลากร ส่วนสถานบริการเด็กเล็ก/อนุบาล	90
ตารางที่ 5-4 แสดงจำนวน และตำแหน่งของบุคลากร ส่วนสถานีบริการอนามัยชุมชน	91
ตารางที่ 5-5 แสดงจำนวน และตำแหน่งของบุคลากร ส่วนพณิชยกรรมชุมชน	91
ตารางที่ 5-6 แสดงจำนวน และตำแหน่งของบุคลากร ส่วนท่าเรือ	92
ตารางที่ 6-1 แสดงองค์ประกอบของหน่วยอยู่อาศัยขนาดเล็ก ในอาคารอยู่อาศัยรวม	103
ตารางที่ 6-2 แสดงองค์ประกอบของหน่วยอยู่อาศัยขนาดกลาง ในอาคารอยู่อาศัยรวม	103
ตารางที่ 6-3 แสดงองค์ประกอบของหน่วยอยู่อาศัยขนาดใหญ่ ในอาคารอยู่อาศัยรวม	104
ตารางที่ 6-4 แสดงองค์ประกอบของหน่วยอยู่อาศัยขนาดเล็ก ในอาคารบ้านแถว	104
ตารางที่ 6-5 แสดงองค์ประกอบของหน่วยอยู่อาศัยขนาดกลาง ในอาคารบ้านแถว	105
ตารางที่ 6-6 แสดงองค์ประกอบของหน่วยอยู่อาศัยขนาดเล็ก ในอาคารบ้านกลุ่ม	106
ตารางที่ 6-7 แสดงองค์ประกอบของหน่วยอยู่อาศัยขนาดกลาง ในอาคารบ้านกลุ่ม	106
ตารางที่ 6-8 แสดงจำนวนและขนาดพื้นที่ขององค์ประกอบหลัก	118
ตารางที่ 6-9 แสดงจำนวนและขนาดพื้นที่ขององค์ประกอบรอง	119

สารบัญตาราง(ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 6-10 แสดงจำนวนและขนาดพื้นที่ขององค์ประกอบเสริม	120
ตารางที่ 6-11 แสดงขนาดพื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการ	121



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

ปัญหาคนล้นเมือง เป็นปัญหาที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็วในเมืองกรุงเทพ ซึ่งเกิดจากการที่ผู้คนหลั่งไหลเข้ามาในเมืองเพื่อหางาน และประกอบอาชีพ เพราะกรุงเทพเป็นเมืองที่เป็นแหล่งงานและศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของประเทศไทย อัตราการอพยพของผู้คนจากชนบทเข้าสู่เมืองกำลังเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ โดยเป็นปัญหาที่ไม่ได้เกิดขึ้นเฉพาะแค่ในประเทศไทยเกิดขึ้นกับเมืองใหญ่ทั่วโลก¹ เช่น ปักกิ่ง เซาเปาโล มะนิลา มุมไบ และเมืองใหญ่อื่นๆอีกมากมายทั่วโลก

สิ่งที่ตามมาคือความต้องการที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้ ปานกลางถึงรายได้สูง ยังไม่เป็นปัญหามากนักกับการหาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับรายได้ของตน ตรงกันข้ามสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย จะหาที่อยู่อาศัย นั้นเป็นเรื่องที่ยากมากเนื่องจากที่อยู่อาศัยภายในเขตกลางเมืองนั้นมีราคาสูงมาก ประกอบกับความต้องการที่จะอยู่ใกล้แหล่งการทำงาน และการคมนาคมที่สะดวกสำหรับการทำงาน พวกเขาจึงต้อง ตั้งถิ่นฐานอยู่บนพื้นที่ว่างภายในเมืองที่มีได้ถูกนำไปใช้ประโยชน์ หรือพื้นที่สาธารณะ ซึ่งเป็นการบุกรุกพื้นที่ ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ริมคลอง พื้นที่ข้างทางรถไฟ หรือแม้แต่บนทางเท้าสาธารณะ พื้นที่เหล่านี้มีประชากรเข้ามาอยู่เพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆจนขยายตัวกลายเป็นชุมชนแออัด ซึ่งมีอยู่ทั่วไปในกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นปัญหาใหญ่ของเมือง ที่จำเป็นจะต้องได้รับการแก้ไขโดยเร่งด่วน เนื่องจาก ชุมชนแออัดเหล่านี้มักมีสภาพเป็นแหล่งเสื่อมโทรม ที่อยู่อาศัยของผู้คนมักจะมีคุณภาพต่ำกว่ามาตรฐาน แม้จะมีความพยายามในการแก้ไขปัญหาของชุมชนแออัดข้างต้น จากรัฐบาลหลายรัฐบาล แต่ก็ยังไม่สามารถที่จะแก้ไขปัญหาได้อย่างสมบูรณ์ เพราะว่าชุมชนเหล่านี้ เป็นแหล่งของแรงงานที่สำคัญของเมือง ภาคอุตสาหกรรมและภาคธุรกิจภายในเมือง ต่างมีความต้องการแรงงานประเภทนี้ ซึ่งเป็นเหมือนกับตัวกลางในการ

¹ ข้อมูลจากบทความ “the 10 Most Overpopulated City” เข้าถึงได้จาก

<http://www.borgenmagazine.com/10-overpopulated-cities/>

ขับเคลื่อนเศรษฐกิจของเมือง การแก้ปัญหาโดยการย้ายที่อยู่ของพวกเขาออกไปจากเมืองนั้น จึงมิใช่การแก้ปัญหาที่ถูกจุดนัก²

รัฐบาลปัจจุบันได้มีนโยบายในการจัดการปัญหาข้างต้นโดยการจัดหาที่ดิน สำหรับก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยหลายพื้นที่ โดยมอบหมายให้ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) และการเคหะแห่งชาติ ในสังกัดของกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์(พม.) เป็นผู้ดำเนินการ โดยมีเป้าหมายที่จะทำให้ผู้มีรายได้น้อยกว่า 2.7 ล้านครัวเรือน มีที่อยู่อาศัยภายในเวลา 10 ปี โดยการเคหะแห่งชาติ ดำเนินการทบทวนโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อรองรับจำนวนผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย และ พอช. ดำเนินการแก้ไขปัญหา และพัฒนาพื้นที่ชุมชนภายใต้ชื่อโครงการบ้านมั่นคง โดยโครงการทั้งสองมีจุดมุ่งหมายเดียวกันคือ ให้ผู้มีรายได้น้อย ได้มีโอกาสที่จะมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคง แต่มีวิธีการที่แตกต่างกัน

สำหรับชุมชนริมคลอง ก็เป็นอีกพื้นที่หนึ่ง ซึ่งถูกจับจองโดยผู้คนที่อพยพเข้ามา เป็นชุมชนขนาดใหญ่ กระจายตัวอยู่ตามริมแม่น้ำลำคลองต่างๆ เช่น ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ริมคลองลาดพร้าว ริมคลองเปรมประชากรและริมคลองบางซื่อ เป็นต้น ซึ่งชุมชนเหล่านี้ เป็นล้วนเป็นชุมชนแออัดเช่นเดียวกัน ข้อมูลจากกรุงเทพมหานคร ระบุว่า มีพื้นที่ริมคลองสายหลัก 9 คลอง ที่มีประชาชนบุกรุกเข้าไปสร้างบ้านเรือน จำนวน 12,037 หลังคาเรือน รวม 16,688 ครัวเรือน ประชากรประมาณ 68,087 คน และเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วม เนื่องจากน้ำในคลองระบายไม่สะดวก มีบ้านเรือนปลูกสร้างกีดขวางทางระบายน้ำ

เพื่อแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดบริเวณริมคลอง ทางรัฐบาลได้มีการมอบหมายให้ พอช. ได้จัดทำแผนงาน โครงการบ้านประชารัฐริมคลอง ซึ่งเป็นโมเดลเดียวกับโครงการบ้านมั่นคง แต่เป็นการแก้ปัญหาเฉพาะสำหรับผู้อยู่อาศัยในชุมชนริมคลอง เป็นระยะเวลา 3 ปี (ปี 2559 – 2562) เพื่อรองรับที่อยู่อาศัยของประชาชนริมคลองลาดพร้าวและคลองบางซื่อ รวมถึงคลองสายหลักอื่นๆในกรุงเทพมหานคร เป็นจำนวน 52 ชุมชน ทั้งหมด 7,081 ครัวเรือน โดยมีหลักการสำคัญ คือ หากชุมชนใดสามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในที่ดินเดิมได้หลังจากการสร้างเขื่อนแล้ว จะสามารถรวมกลุ่มกันในนามสหกรณ์เคหะสถานเพื่อเช่าที่ดินระยะยาว แต่หากชุมชนใดไม่สามารถมีที่ดิน

² หม่อมราชวงศ์ คดิน รพีพัฒน์ กล่าวไว้ในบทความ "คนไร้บ้าน-คนสลัม ชุมชนชายขอบในเมืองใหญ่ ดันนิวัตค่าความเหลื่อมล้ำ" วันที่ 14 สิงหาคม 2558 เข้าถึงได้จาก <http://transbordernews.in.th/home/?p=9512>

เพียงพอ อาจจะต้องรวมตัวกันไปหาซื้อที่ดินแปลงใหม่ ที่ไม่ไกลจากชุมชนเดิม เพื่อที่จะสะดวกในการประกอบอาชีพต่อไป

จากแผนนโยบายโครงการการแก้ไขปัญหาและพัฒนาชุมชนริมคลองของรัฐบาล ซึ่งมีแผนการดำเนินการอย่างต่อเนื่องในการมุ่งแก้ไขปัญหาให้กับชุมชนริมคลอง แต่กระนั้น โครงการดังกล่าว กลับมีเสียงเรียกร้องจากประชาชนบางส่วน³ กล่าวถึงความไม่เหมาะสม และไม่ตอบสนองความต้องการที่แท้จริงของผู้ใช้โครงการ ทำให้เห็นถึงช่องโหว่และปัญหาที่ยังไม่ถูกแก้ไขอย่างตรงประเด็น จึงเป็นที่มาของการจัดทำโครงการเสนอแนะ ทางเลือกในการออกแบบโครงการบ้านประชารัฐริมคลอง ที่ได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลภายในที่ดินเดิมของชุมชน โดยมีบริบทและเงื่อนไขในลักษณะเดียวกัน แต่มีการเข้าถึงปัญหาในลักษณะที่แตกต่างออกไป เพื่อให้เกิดทางเลือกในการพัฒนา การปรับปรุงคุณภาพชีวิต รวมไปถึงการแก้ไขปัญหาอย่างมีประสิทธิภาพ และเหมาะสมต่อการพัฒนาพื้นที่ต่อไปในอนาคต

1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ

- 1.2.1 เพื่อนำเสนอแนวทางทางเลือกความเป็นไปได้ในการออกแบบ และการจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในพื้นที่บริเวณริมคลอง
- 1.2.2 เพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยประชาชนในชุมชนแออัด โดยออกแบบให้ใช้พื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ
- 1.2.3 เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยที่สามารถตอบสนองวิถีชีวิต และบริบทของชุมชนรวมถึงการมีสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่สมบูรณ์
- 1.2.4 เพื่อแก้ไขปัญหาผู้อยู่อาศัยบุกรุกพื้นที่สาธารณะ เพื่อตั้งถิ่นฐาน
- 1.2.5 เพื่อพัฒนาพื้นที่ของเมือง ให้มีสภาพที่น่าอยู่ และยังคงความเป็นเอกลักษณ์ วิถีชีวิตของเมืองและผู้คนในพื้นที่ไว้

³ ข้อมูลจากบทความ “ชาวบ้านริมคลองร้องบ้านประชารัฐไม่ตอบโจทย์ชุมชน” จากสำนักข่าว Springnews เข้าถึงได้จาก <http://www.springnews.co.th/th/2017/05/43208/ชาวบ้านริมคลองร้องบ้าน> วันที่ 5 พฤษภาคม 2560 และ

ข้อมูลจากรายการ “Backpack Journalist – จัดระเบียบคนริมคลอง” จากสำนักข่าว ThaiPBS เข้าถึงได้จาก <http://program.thaipbs.or.th/Citizenplus/episodes/43149> วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2560

1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษาโครงการ

1.3.1 ศึกษากระบวนการความสัมพันธ์ของชุมชน ทางด้าน เศรษฐศาสตร์ และ สังคมศาสตร์ในการพิจารณาการแก้ไขปัญหา

1.3.2 ศึกษาแนวความคิด และความเป็นไปได้ในการเลือกใช้วัสดุ และระบบการก่อสร้างที่ส่งเสริมกับการออกแบบที่มีข้อจำกัด

1.3.3 เพื่อเป็นการออกแบบทางเลือกในการแก้ไขปัญหาของชุมชนริมคลอง

1.4 ขอบเขตและวิธีการศึกษาโครงการ

1.4.1 ขอบเขตของการศึกษา

1.4.1.1 การศึกษาข้อมูลพื้นฐานโครงการ

- เนื้อหาและข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรพื้นที่โครงการ ตามนโยบายของ พอช.
- ข้อมูลพื้นฐานของชุมชน อาทิครัวเรือน และ พื้นที่ส่วนกลางของชุมชน

1.4.1.2 การศึกษาผู้ใช้งานโครงการ

- ศึกษาจำนวนประชากร และประเภทของผู้ใช้โครงการ4
- ศึกษาปัญหา และความต้องการของผู้ใช้
- ศึกษาพฤติกรรม และวิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัด

1.4.1.3 การศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับที่ตั้งโครงการ

- ศึกษาแผนการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่บริเวณริมคลอง
- ศึกษาบริบทโดยรอบโครงการ
- ศึกษาข้อมูลผังเมืองที่ดินภายในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงชุมชน

1.4.1.4 การศึกษาการจัดการโครงการและการออกแบบสถาปัตยกรรม

- ศึกษาปัญหา และ ความสำเร็จของโครงการของรัฐ
- ศึกษาวิธีการจัดการโครงการ จากกรณีศึกษา

1.4.1.5 การศึกษาข้อกำหนด

- ศึกษาข้อกำหนดของการออกแบบจากกฎหมายควบคุมอาคารและผัง

1.4.1.6 การศึกษาด้านวิศวกรรม

- ศึกษาระบบโครงสร้างอาคารแบบระบบพรีแคสคอนกรีต – โมดูลาร์
- ศึกษาแบบ และวิธีการออกแบบโครงสร้างอาคารโดยใช้วัสดุที่มีต้นทุนต่ำ

1.4.2 วิธีการศึกษาโครงการ

1.4.2.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

- การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ จาก บทความ ข่าว และบทสัมภาษณ์บนอินเทอร์เน็ต นิตยสาร และหนังสือ

1.4.2.2 การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ

- ศึกษาข้อมูลโครงการจาก ข้อกำหนดของ พอช.
- ศึกษาข้อมูลที่ตั้ง จากแผนการดำเนินการของ พอช.
- ศึกษาข้อมูลผู้ใช้โครงการ และจำนวนประชากร จากการสำรวจของ พอช.
- ศึกษาข้อกำหนดกฎหมาย จากพระราชบัญญัติ และข้อกำหนดผังเมืองของกรุงเทพมหานคร
- ศึกษานโยบายการทำงานการแก้ไขปัญหาชุมชนริมคลองของรัฐบาล

1.4.2.2 การศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ

- ลงพื้นที่สัมภาษณ์ปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชน
- ลงพื้นที่สำรวจลักษณะที่ตั้ง และบริบทโดยรอบ
- สอบถาม และสัมภาษณ์ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากผู้เชี่ยวชาญ และผู้ทำงานในองค์กร

บทที่ 2

ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

สำหรับการศึกษาข้อมูลทั่วไปของโครงการ มุ่งเน้นไปที่การศึกษาเพื่อที่จะนำข้อมูลที่ได้ไปสู่การแก้ไขปัญหาในการออกแบบที่อยู่อาศัย สำหรับชุมชนแออัด หรือชุมชนที่ไม่มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย บริเวณริมคลองในกรุงเทพมหานคร ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 หมวดย่อย ได้แก่

1. ลักษณะของชุมชนแออัด
 - ชุมชนแออัด
 - ชุมชนแออัดริมคลอง
2. แนวคิดและวิธีการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดในต่างประเทศ
 - ความหมายของ Housing
 - จุดเริ่มต้นของแนวคิด Housing
3. โครงการและหน่วยงานที่มีหน้าที่ในการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดในประเทศไทย
 - การเคหะแห่งชาติ – บ้านเอื้ออาทร
 - สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน – บ้านมั่นคง
 - สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน – บ้านประชารัฐริมคลอง
4. ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

โดยการอธิบายลักษณะของชุมชนที่ต้องการจะทำการศึกษา และศึกษาวิธีการในการแก้ไขปัญหาของชุมชนแออัด ทั้งของต่างประเทศและในประเทศไทย นำไปสู่โครงการ และนโยบายของรัฐที่มีหน้าที่จัดการในสวนดังกล่าว รวมไปถึงแนวคิดและทฤษฎีอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

2.1 ลักษณะของชุมชนแออัด

เพื่อให้เข้าใจถึงลักษณะทางกายภาพ และสาเหตุของการเกิดของชุมชนแออัดโดยทั่วไป แสดงสถิติของชุมชนแออัด และชุมชนที่เดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ รวมไปถึงลักษณะชุมชนแออัดที่สนใจศึกษา ได้แก่ ชุมชนแออัดริมคลองในกรุงเทพมหานคร จึงมีการทำการศึกษาลักษณะของชุมชนแออัดในความหมายทั่วไป และรูปแบบของชุมชนแออัดในประเทศไทย จากทั้งสถิติ และการศึกษาลักษณะทางกายภาพของพื้นที่นั้นๆ

2.1.1 ชุมชนแออัด



รูปที่ 2- 1 ชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานคร

(ที่มา : <https://thanauthai.wordpress.com> ค้นเมื่อ วันที่ 25 กันยายน 2560)

ชุมชนแออัด¹ หรือ สลัม (อังกฤษ : Slum) ตามคำจำกัดความของสหประชาชาติ หมายถึง กลุ่มประชากรในเมือง ที่ขาดคุณลักษณะของที่อยู่อาศัย อย่างน้อย 1 ข้อ จาก 5 ข้อ ได้แก่ ขาดการเข้าถึงน้ำที่สะอาด, ขาดการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกทางสุขภาพที่ดี, บ้านเรือนที่สร้างขึ้นไม่มีความมั่นคงทางโครงสร้าง-ความคงทน, ขาดความมั่นคงในที่อยู่อาศัย และ ขนาดพื้นที่ของที่อยู่อาศัยไม่เพียงพอ จากข้อมูลของสหประชาชาติ พบว่า อัตราส่วนของผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดในเขตเมือง ในช่วงปีพุทธศักราช 2533 ถึง 2548 ลดลงจากร้อยละ 47 เป็นร้อยละ 37 อย่างไรก็ตาม

¹ ข้อมูลจากรายงานของ องค์การสหประชาชาติ เว็บไซต์

(http://mirror.unhabitat.org/documents/media_centre/sowcr2006/SOWCR%205.pdf) สืบค้นเมื่อวันที่ 15

สิงหาคม 2560

ตาม เนื่องด้วยจำนวนของประชากรโลกที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ประชากรในเขตเมือง จึงส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดในเขตเมือง มีจำนวนเพิ่มขึ้นตามไปด้วย โดยจำนวนผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดทั่วโลก มีประมาณหนึ่งพันล้านคน และจะเพิ่มขึ้นเป็นสองพันล้านคนในปี พุทธศักราช 2573

การนำแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมเข้ามาใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาประเทศ ทำให้เศรษฐกิจของเมืองเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะภาคอุตสาหกรรม และภาคบริการ ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างแรงงานในการผลิต โดยความต้องการแรงงานในภาคอุตสาหกรรม และภาคบริการสูงขึ้นมาก ขณะที่ความต้องการแรงงานภาคเกษตรกรรมลดลงเรื่อยๆ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นปัจจัยสำคัญที่ดึงดูดแรงงานจากชนบทเข้ามาสู่เมือง

ที่อยู่อาศัย เป็นความจำเป็นเร่งด่วนสำหรับผู้ย้ายถิ่นเหล่านี้ โดยที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย จะต้องมีราคาถูก ใกล้เคียงงาน มีคนรู้จักมากพอจะพึ่งพาได้ ซึ่งที่อยู่อาศัยในลักษณะดังกล่าว ไม่สามารถหาได้ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ คนจนจึงต้องพยายามช่วยเหลือตนเอง ด้วยการหาที่อยู่อาศัยจากระบบที่ไม่เป็นทางการ เช่น เช่าที่ดินราคาถูก แล้วปลูกที่อยู่อาศัยเอง บ้านเช่าราคาถูก จนถึงบุกรุกที่ดินว่างเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยอย่างง่าย ๆ ขึ้นมา ทำให้มีปัญหาเกี่ยวกับสถานภาพทางกฎหมาย ความมั่นคงในที่อยู่อาศัย และขาดโอกาสที่จะได้รับสวัสดิการต่างๆ จากทางภาครัฐ ทำให้สภาพความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตของผู้มีรายได้น้อยเหล่านี้ ลำบากยิ่งขึ้น ขณะที่ความต้องการที่อยู่อาศัยนอกระบบ ก็เพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจ โดยปัจจุบัน มีชุมชนแออัดทั่วประเทศประมาณ 5,400 ชุมชน 1.15 ล้านครัวเรือน ประมาณ 6.75 ล้านคน และหากรวมคนจนที่อาศัยในที่อื่นๆนอกชุมชนแออัด เช่น ห้องเช่า ใกล้โรงงาน ห้องเช่าบนตึก กรรมกรก่อสร้างที่อยู่กับนายจ้าง อยู่วัด เร่ร่อน และอื่นๆ ซึ่งคาดว่ามีความประมาณ 25% ของคนจนในชุมชนแออัด โดยรวมกัน จะมีคนจนในเมืองทั้งหมดประมาณ 1.88 ล้านครัวเรือน ประชากร 8.25 ล้านคน

ตารางที่ 2- 1 แสดงจำนวนของชุมชนผู้มีรายได้น้อย และชุมชนผู้เดือดร้อนในพื้นที่ภาคต่างๆในประเทศไทย

ภาค	เมือง	ชุมชน	อาศัยรวม	ชุมชนผู้มีรายได้น้อย		ชุมชนผู้เดือดร้อน	
			หลังคา เรือน	ครัวเรือน	หลังคา เรือน	ครัวเรือน	หลังคา เรือน
เหนือ	117	677	474,674	168,386	105,492	48,450	44,833
ตะวันออกเฉียงเหนือ	175	1,225	815,348	371,594	320,887	87,651	86,776
กลางตอนบน	116	991	349,309	156,820	133,213	100,448	89,606
ตะวันออก	82	401	345,228	135,593	118,878	90,595	82,274
ตะวันตก	69	367	318,141	24,623	22,175	24,129	22,631
ใต้	138	725	741,329	266,650	215,255	81,115	73,645
ปริมณฑล	93	682	877,173	181,791	138,030	70,811	61,078
กรุงเทพ	50	1,266	364,344	327,990	232,435	225,440	178,415
รวม	840	6,334	4,285,546	1,630,447	1,286,365	728,639	639,258

ที่มา: รายงานเรื่อง "โครงการบ้านมั่นคง" โดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

จากการสำรวจข้อมูลชุมชนแออัดทั่วประเทศพบว่า มีชุมชนของผู้มีรายได้น้อยทั้งหมด 6,334 ชุมชน รวม 1,630,447 ครัวเรือน มีผู้เดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยจำนวน 728,639 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 44.69 ของชุมชนผู้มีรายได้น้อยทั้งหมด โดยกรุงเทพมหานคร มีจำนวนผู้เดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยสูงสุด เป็นจำนวน 225,440 ครัวเรือน ประเภทความเดือดร้อนของชุมชนที่สำรวจ แบ่งออกเป็น ชุมชนบุกรุก/กลุ่มบุกรุก กลุ่มเช่า ที่ปลูกบ้านเอง กลุ่มห้องเช่า และ กลุ่มบ้านเช่า ชุมชนส่วนใหญ่ที่เดือดร้อน คือประเภท เช่าที่ปลูกบ้านเอง คิดเป็นร้อยละ 40.95 รองลงมาคือ ชุมชนบุกรุก/กลุ่มบุกรุก คิดเป็นร้อยละ 30.29 หากพิจารณาแยกเป็นรายภาค จะพบว่า ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันตก และภาคใต้ มีประเภทความเดือดร้อนส่วนใหญ่ คือ ชุมชนบุกรุก/กลุ่มบุกรุก ในขณะที่ภาคกลาง ภาคตะวันออก พื้นที่ปริมณฑล และกรุงเทพมหานคร ประเภทของความเดือดร้อนส่วนใหญ่ คือ เช่าที่ปลูกบ้านเอง ประเภทเจ้าของที่ดิน ชาวของที่ดินส่วนใหญ่ที่ชุมชนแออัดไปตั้งอยู่ คือ

ที่ดินรัฐ จำนวน 2,900 ชุมชน คิดเป็นร้อยละ 47 ทั้งนี้พบว่าที่ดินรัฐที่ชุมชนอาศัยมีจำนวนสูงสุด 5 ลำดับแรก ได้แก่

- 1) ราชพัสดุ จำนวน 822 ชุมชน
- 2) สาธารณะ จำนวน 738 ชุมชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 3) กรมชลประทาน จำนวน 417 ชุมชน
- 4) การรถไฟแห่งประเทศไทย จำนวน 386 ชุมชน
- 5) กรมการขนส่งทางน้ำ และพาณิชยนาวี จำนวน 216 ชุมชน

เจ้าของที่ดินที่ชุมชนอาศัยรองมา คือที่ดินเอกชน จำนวน 1,821 ชุมชน คิดเป็นร้อยละ 29
องค์การศาสนา จำนวน 1,159 ชุมชน คิดเป็นร้อยละ 19

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จำนวน 147 ชุมชน คิดเป็นร้อยละ 2

ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมือง ปრაกฏชัดเจนหลังจากสงครามโลกครั้งที่ 2 เนื่องจากระหว่าง และหลังจากสงครามสงบลง มีผู้อพยพเข้ามาอยู่ในเมืองมากขึ้น โดยเช่าที่ดินก่อสร้างที่อยู่อาศัยเอง ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นบ้านไม้ ขาดการจัดการระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ทำให้ชุมชนมีสภาพแวดล้อมทรุดโทรม และกลายเป็นชุมชนแออัดในเวลาต่อมา

ตารางที่ 2-2 แสดงเจ้าของที่ดินที่ชุมชนอยู่อาศัย

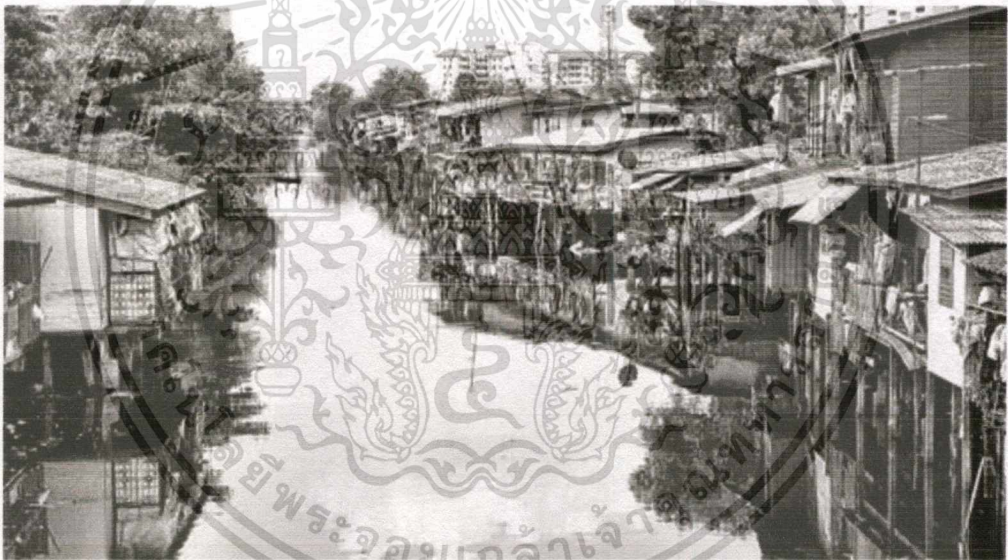
ภาค	ประเภทเจ้าของที่ดิน (ชุมชน)													
	เอกชน	องค์กร ศาสนา	ทรัพย์สิน	ราชพัสดุ	กรมที่ดิน	กรมการ ขนส่งทางน้ำ	การรถไฟ	การทำเรือ	สาธารณะ	ท้องถิ่น	กรม ขนส่งทางบก	นิคม / สปก.	ป่าสงวน / วนร.	อื่นๆ
เหนือ	87	106	1	143	33	59	46	-	151	1	16	-	33	31
ตะวันออกเฉียงเหนือ	90	28	1	166	15	7	65	-	181	-	18	26	41	17
กลางบน	300	498	6	197	17	64	26	-	215	1	165	12	1	48
ตะวันออกเฉียง	195	38	4	37	-	13	14	-	57	1	15	3	8	7
ตะวันตก	102	56	7	18	-	12	52	-	33	-	17	-	7	5
ใต้	140	65	3	90	1	35	99	-	46	-	1	1	87	9
ปริมณฑล	281	141	12	46	-	18	31	-	20	-	161	3	-	9
กรุงเทพฯ	659	236	113	128	-	8	53	24	35	6	24	-	-	32
รวม	1,854	1,168	147	825	66	216	386	24	738	9	417	45	177	158

ที่มา : รายงานเรื่อง "โครงการบ้านมั่นคง" โดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.2 ชุมชนแออัดริมคลองในกรุงเทพมหานคร²

“ที่ดินริมคลอง” ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เป็นพื้นที่แห่งหนึ่งที่มีประชาชนเข้าไปบุกเบิกปลูกสร้างที่อยู่อาศัยมายาวนานหลายสิบปี เช่น ที่ดินริมคลองเปรมประชากร, คลองลาดพร้าว, คลองบางซื่อ ฯลฯ คลองเหล่านี้ขุดขึ้นมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 เพื่อการชลประทานเพาะปลูกข้าวและเป็นเส้นทางสัญจร แต่เมื่อบ้านเมืองเจริญขึ้น มีถนนมาแทนที่คลอง ที่นาริมคลองจึงกลายเป็นที่ดินจัดสรรหรือเป็นหมู่บ้าน ชาวนาที่ไร้ที่ดินจึงต้องถอยร่นไปหาที่ว่างริมตลิ่งคลองเพื่อปลูกสร้างบ้าน ซึ่งในช่วงหลายสิบปีก่อนนั้น บริเวณพื้นที่ริมตลิ่งทั้งสองฝั่งคลองยังมีสภาพรกร้าง เป็นที่ดินราชพัสดุ (ในสมัยรัชกาลที่ 5 ได้มีการจัดตั้งกรมคลองขึ้นมา ต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 7 จึงเปลี่ยนเป็นกรมชลประทาน ภายหลังเมื่อกรมชลประทานไม่ได้ดูแลพื้นที่คลองในกรุงเทพฯ จึงคืนพื้นที่ให้ราชพัสดุ ปัจจุบันดูแลโดยกรมธนารักษ์)



รูปที่ 2- 2 ชุมชนแออัด บริเวณริมคลองเปรมประชากร

(ที่มา : <http://www.bangkokpost.com/print/288199/> สืบค้นเมื่อ วันที่ 25 กันยายน 2560)

ชุมชนริมคลองขยายตัวแน่นขึ้น เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ แพงขึ้น ดังนั้นนอกจากชาวบ้านริมคลองที่อยู่อาศัยมาแต่ดั้งเดิม ชุมชนริมคลองหลายแห่งยังกลายเป็นแหล่งบ้านเช่าราคาถูกของผู้ที่มีรายได้น้อย หรือเป็นหอพักของนักศึกษา เช่น ชุมชนริมคลองที่อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยแห่งหนึ่งในเขตบางเขน ราคาเช่ามีตั้งแต่เดือนละ 1,000-1,500 บาท ขณะที่

² ข้อมูลจากบทความ “รายงาน บ้านประชารัฐริมคลอง ก่อนวันนายกรัฐมนตรียุติมาเยือน” เว็บไซต์

(<http://www.codi.or.th/index.php/new-klong/14929-1-5>) สืบค้นเมื่อ วันที่ 15 สิงหาคม 2560

ข้อมูลจากสำนักการระบายน้ำกรุงเทพมหานครระบุว่า ปัจจุบันมีคูคลองและลำรางในเขตกรุงเทพฯ ถูกรื้อแล้วจำนวน 1,161 แห่ง จำนวนครัวเรือนที่รื้อแล้ว 23,500 ครัวเรือน รวมประชากรทั้งหมดประมาณ 94,000 คน โดยคูคลองเหล่านี้ส่วนใหญ่เป็นที่ดินราชพัสดุ ดูแลโดยกรมธนารักษ์

หลังเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในปี 2554 รัฐบาลในขณะนั้นมีแผนงานป้องกันน้ำท่วมในเขตกรุงเทพฯ โดยจะสร้างเขื่อนระบายน้ำในลำคลองสายหลักในกรุงเทพฯ เพื่อระบายน้ำลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา แต่เนื่องจากรัฐบาลกังวลเรื่องปัญหามวลชนที่จะต่อต้านโครงการ เพราะการก่อสร้างดังกล่าวจะต้องมีการรื้อย้ายบ้านเรือนที่ปลูกสร้างรื้อแล้วลำคลองจำนวนนับหมื่นครัวเรือน ดังนั้นแผนงานดังกล่าวจึงชะลอเอาไว้ จนเมื่อคณะ คสช.เข้ามาเป็นรัฐบาลในช่วงกลางปี 2557 รัฐบาล คสช.ที่ไม่ต้องกังวลเรื่องฐานเสียงของมวลชนจึงปลดปล่อยโครงการนี้มาดำเนินงานต่อ

ในเดือนกันยายน 2558 พลเอกประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรีได้แต่งตั้ง “คณะกรรมการอำนวยการกำหนดนโยบายการบริหารจัดการสิ่งก่อสร้างรื้อแล้วลำน้ำสาธารณะ” มี พลเอกประวิตร วงษ์สุวรรณ รองนายกฯ เป็นประธานคณะกรรมการ มีคณะกรรมการมาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหลายภาคส่วน และมอบหมายให้ กทม. (สำนักการระบายน้ำ) รับผิดชอบเรื่องการสร้างเขื่อน ให้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์รับผิดชอบแผนงานรองรับที่อยู่อาศัยของประชาชนริมคลอง

โดยสรุป จากปัญหาของชุมชนแออัดและชุมชนแออัดริมคลองในกรุงเทพมหานคร จะเห็นได้ว่าเป็นปัญหาที่ต้องได้รับการแก้ไขอย่างเร่งด่วน เนื่องจากมีผู้ที่จะได้รับผลกระทบเป็นจำนวนมาก จึงนำไปสู่การพิจารณาถึงแนวคิด และวิธีการในการแก้ไขปัญหาในรูปแบบต่างๆที่เคยได้นำไปปฏิบัติมาก่อนในต่างประเทศ เพื่อประเมินถึงข้อผิดพลาด และความสำเร็จของโครงการ และนำมาปรับใช้ในการออกแบบต่อไป

2.2 แนวคิดและวิธีการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดในต่างประเทศ

ประเทศต่างๆทั่วโลก ต่างประสบปัญหาเกี่ยวกับการขาดแคลนที่อยู่อาศัยกันทั้งนั้น

โดยเฉพาะในเมืองใหญ่ๆ ซึ่งเกิดขึ้นหลังจากการปฏิวัติอุตสาหกรรมในแต่ละประเทศ ทำให้ผู้คนเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หลังไหลกันเข้าไปยังเมืองใหญ่ๆ เพื่อหางานทำ และเกิดปัญหาชุมชนแออัดขึ้นในเวลาต่อมา ซึ่งแต่ละประเทศก็มีวิธีการในการจัดการกับปัญหาที่แตกต่างกัน การจัดทำโครงการ Housing³ ก็เป็นหนึ่งในวิธีการที่หลายประเทศเลือกใช้ ซึ่งอาจเป็นในลักษณะการแทนที่ชุมชนสลัม หรืออาจเป็นการสร้างที่พักอาศัยราคาถูกลงขึ้นมาใหม่เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมจากชุมชน

2.2.1 ความหมายของ Housing⁴

Housing หมายถึงบ้าน หรือที่อยู่อาศัยรวม; ประเด็นทางสังคมที่เกี่ยวข้อง ก็คือการทำเพื่อให้สมาชิกของสังคม มีที่อยู่อาศัยที่มั่นคง จึงเกิดเป็นแนวคิดของ Affordable/Social Housing ซึ่งคือหน่วยที่อยู่อาศัยราคาถูกลง ที่รัฐบาลถือกรรมสิทธิ์ครอบครองไว้ แต่สามารถปล่อยให้ประชาชนที่มีรายได้น้อยเข้าถึงได้ ไม่ว่าจะด้วยวิธีการปล่อยให้เช่าระยะยาว หรือขายขาด ก็ตามแต่นโยบายของการบริหารชาตินั้นๆ จุดประสงค์คือ สร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยเข้าถึงได้ การจัดการโครงการมักเป็นหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรเอกชนที่ไม่แสวงหากำไร หรืออาจจะเป็นทั้งสองหน่วยงานร่วมมือกัน ถึงแม้การสร้างที่อยู่อาศัยลักษณะนี้จะมีจุดประสงค์เดียวกันทุกประเทศ แต่มีรายละเอียดที่แตกต่างกันไปตามแต่ละสภาพสังคม และบริบทของประเทศนั้นๆ ทำให้โครงการเหล่านี้มีความแตกต่างกันไปในแต่ละประเทศ

2.2.2 จุดเริ่มต้นของแนวคิด Housing

จุดกำเนิดของ Housing เริ่มต้นมาจากการเพิ่มจำนวนของประชากรในเขตเมือง ที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เนื่องจากการปฏิวัติอุตสาหกรรมในศตวรรษที่ 19 ในประเทศอังกฤษ ส่งผลให้ผู้คนย้ายเข้ามาอยู่ในเมืองเพื่อที่อยู่ใกล้กับแหล่งงาน ปัญหาที่ตามมาคือปัญหาของที่อยู่อาศัย ประชาชนรวมตัวกันตั้งถิ่นฐานในเขตเมืองรวมกันเป็นจำนวนมาก กลายเป็นชุมชนแออัด โดยมากเป็นการสร้างที่อยู่อาศัยอย่างง่าย ๆ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่ไม่มีมาตรฐาน ขาดระบบสุขาภิบาลที่ถูกต้อง สุขลักษณะ เป็นการสร้างที่อยู่อาศัยแบบง่าย ๆ จนกระทั่ง กลุ่มผู้ที่ทำงานด้านสิทธิมนุษยชนกลุ่มหนึ่งเริ่มจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับคนเหล่านี้ โรงงานบางแห่งได้มีการสร้างหมู่บ้านให้กับคนงานของตน เช่น Saltaire (1853), Port Sunlight (1888) จนกระทั่งในปี 1885 คณะกรรมการที่โปรดเกล้าฯ

³ หมายถึง การเคหะ หรือ การจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนโดยรัฐบาล

⁴ สรุปลงมาจากบทความ "Public Housing" จากเว็บไซต์ (https://en.wikipedia.org/wiki/Public_housing) สืบค้นเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2560

(Royal Commission) เริ่มให้ความสนใจกับการจัดสรรที่อยู่อาศัยให้กับชนชั้นแรงงาน นำไปสู่การเริ่มต้นของขบวนการ Housing of the Working Classes Act ที่ผลักดันให้รัฐบาลทำการกวาดล้างหรือถอนบ้านที่ต่ำกว่ามาตรฐานของการอยู่อาศัย และเริ่มจัดหา Housing ที่ดี และมีคุณภาพให้กับผู้คนเหล่านั้น

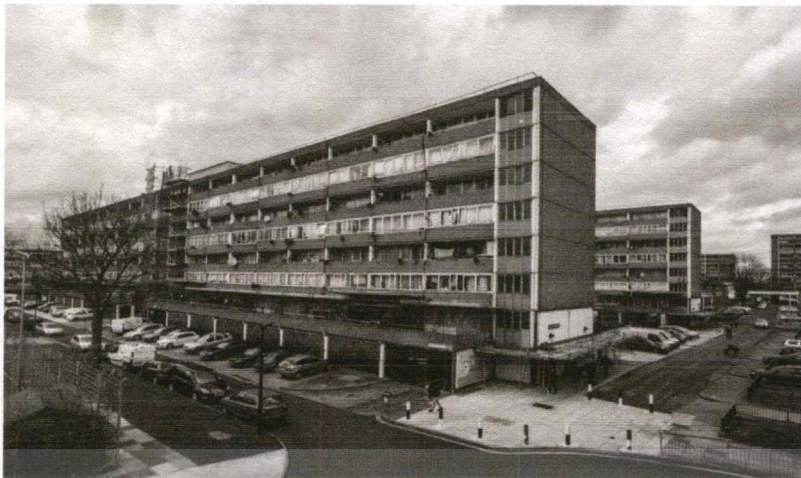
Farringdon Road ใน London เป็นโครงการ Housing ขนาดใหญ่โครงการแรกของโลก (1865) ที่สร้างขึ้นเพื่อแทนที่สลัม Old Nichol ที่มีผู้อยู่อาศัยมากกว่า 6,000 คน ซึ่งมีสภาพความเป็นอยู่ที่แออัด และคุณภาพชีวิตของเด็กๆ ที่ตกต่ำ จนมีนักเขียน นำเรื่องราวของชีวิตของเด็กๆ ในสลัมดังกล่าวมาตีแผ่ให้สังคมรับรู้จนเกิดเสียงเรียกร้องจากสาธารณชน และมีการก่อตั้ง London Housing Council ขึ้นในปี 1900

ความสำเร็จของโครงการดังกล่าว ทำให้เกิดการก่อสร้างโครงการในลักษณะเดียวกันอีกเป็นจำนวนมาก เกิด Art & Crafts Movement และทฤษฎี Garden City ของ Ebenezer Howard ซึ่งนำไปสู่โครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ เช่น Totterdown Fields, Wormholt and Old Oak จนกระทั่งเกิดสงครามโลกครั้งที่ 1 ซึ่งเป็นแรกผลักดันครั้งใหม่ ที่เกิดจากความขาดแคลนที่อยู่อาศัย และการสาธารณสุขที่ดี จึงเกิดเป็นโครงการ Homes Fit For Heroes ที่ได้รับเงินสนับสนุนจากรัฐบาล ภายใต้พระราชบัญญัติการเคหะ (Housing Act 1919) จากนั้น แนวคิดของ Housing ก็ได้เริ่มแพร่กระจายไปในทวีปยุโรปบางประเทศ และอเมริกา ในยุคทศวรรษที่ 1930s และกลายเป็นที่แพร่หลายออกไปทั่วโลกหลังจากสงครามโลกครั้งที่สองสิ้นสุดลง

2.2.3 ประวัติ และแนวความคิดของการพัฒนา Housing ในต่างประเทศ

2.2.3.1 ยุโรป

ในประเทศอังกฤษ Housing มักขึ้นตรงกับรัฐบาลเป็นหลัก ในหน่วยงานที่ชื่อว่า Council Housing และ Council Estates เริ่มต้นตั้งแต่ปี ค.ศ. 1920 มีหน้าที่ในการเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์ที่เก่าและทรุดโทรมให้สามารถเกิดประโยชน์ได้ รูปแบบ Council Housing แพร่หลายทั่วยุโรปและไอร์แลนด์



รูปที่ 2- 3 Council Housing ที่ The Aylesbury estate (ภาพโดย Jake Davis)

(ที่มา : <https://www.vice.com> สืบค้นเมื่อ วันที่ 26 กันยายน 2560)

Housing เป็นปัญหาที่พวกอนุรักษนิยม ทำหลังจากรัฐบาลของ Churchill ในช่วงต้นปี 1950 โดยมี Harold Macmillan เป็นรัฐมนตรีว่าการการเคหะ โดยมีนโยบายที่ให้ความสำคัญกับการจัดการที่อยู่อาศัยให้กับคนในประเทศมากขึ้น โดยมีแผนที่จะสร้าง Housing จำนวน 300,000 หลังภายใน 1 ปี ที่อยู่อาศัยจึงกลายเป็นนโยบายหลักของรัฐบาลชุดนั้น ในช่วงปี 1964-1970 ซึ่งเป็นจุดเด่นสำคัญของยุคสมัยนั้น สัดส่วนของอาคารการเคหะสูงขึ้นจาก 42% เป็น 50% ของยอดรวมอาคารที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ และในขณะเดียวกันจำนวนบ้านก็เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จากจำนวน 119,000 ยูนิตในปี 1964 เป็น 133,000 ยูนิตในปี 1965 และเพิ่มขึ้นเป็น 142,000 ยูนิตในปี 1966 และเพื่อให้สามารถก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยใหม่ได้ รัฐบาลได้กำหนดให้ผู้ที่ซื้อบ้านใหม่ในช่วงปี 1965 ถึง 1970 ได้รับเงินเชื่อที่อยู่อาศัย ทำให้ผู้ซื้อบ้าน สามารถซื้อบ้านได้ในราคาที่ต่ำ และยังได้รับเงินอุดหนุน เทียบเท่าภาษีบรรเทาบทการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน โครงการมีผลต่อการลดราคาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย ถึงแม้ว่าการพัฒนาจะมีไปอย่างต่อเนื่อง แต่ก็ยังไม่สามารถเติมความหวังให้กับผู้อยู่อาศัยได้ และมันก็กำลังประสบปัญหาเมืองที่ถูกทำลายลงไปเรื่อยๆ

จนมาในปี 1970 บทบาทของ Council Housing ได้ลดลง เพราะได้เกิดนโยบาย Right to Buy ซึ่งถูกประกาศเป็นกฎหมาย และได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยสมาคมที่อยู่อาศัย (Housing Association) แต่ถึงจะเป็นเช่นนั้น ประชากรส่วนใหญ่ของประเทศ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อังกฤษก็ยังคงอยู่ใน Council Housing อยู่ จนมาถึงปี 2010 ผลสำรวจชี้ว่า ครึ่งหนึ่งของประเทศ อังกฤษ 17% อาศัยอยู่ใน Council Housing ซึ่ง 55% ของ Social Housing อยู่ในารดูแลของ องค์การบริหารท้องถิ่น ส่วนอีก 45% อยู่ในารดูแลของสมาคมที่อยู่อาศัย

2.2.3.2 อเมริกา

ในช่วงศตวรรษที่ 19 ถึงต้นศตวรรษที่ 20 รัฐบาลได้เข้ามามีส่วนร่วมในการจัดสรร ที่อยู่อาศัยให้กับคนยากจน และแนะนำให้อยู่อาศัยในอาคารที่ได้มาตรฐาน เกิดขึ้นครั้งแรก ที่ New York ในปี 1935 โดยการเกิดขึ้นของ Housing คือการพัฒนาและกวาดล้างชุมชนสลัมเป็นหลัก นอกจากนี้ยังเป็นการพัฒนาคุณภาพชีวิต และสุขอนามัย การคิดริเริ่มเรื่องการทำจัดโรคในชุมชน แออัด รวมไปถึงระบบสุขภาพที่ดี ทั้งนี้ ทั้งโครงการ Public Housing และทางหลวงแห่งชาติ เป็นการทำลายของเก่าทิ้ง และยกระดับมาตรฐานของประเทศให้ดีขึ้น

เอกลักษณ์ของการพัฒนา Public Housing ในสหรัฐอเมริกา ก็คือการพัฒนาที่ อยู่อาศัยของชนชั้นกลางด้วยการทำข้อตกลงใหม่ (ในปี 1940-1942) ภายใต้การอุปถัมภ์ของ แผนก Mutual Ownership Defense Housing Division ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐบาล นำโดย พัน เอก Lawrence Westbrook การก่อสร้างโครงการ Public Housing จำนวน 8 โครงการหลังจาก สงครามโลกครั้งที่ 2 สิ้นสุดลง ได้มีผู้เข้ามาพักอาศัยจำนวนมาก กระทั่งถึงปี 2009 มี 7 ใน 8 โครงการนั้น ยังคงดำเนินการเป็นหน่วยงานที่ผู้อยู่อาศัยเป็นเจ้าของ โครงการนี้จัดว่าเป็น โครงการที่ประสบความสำเร็จเพียงไม่กี่โครงการในประวัติศาสตร์ของสหรัฐอเมริกา

นอกจากนี้ยังมีหน่วยงานที่ชื่อว่า New York City Housing Authority (NYCHA) ที่เข้ามาช่วยในการจัดการ Housing ให้เพียงพอต่อความต้องการของคนในเมือง และมีราคาไม่ แพง Public Housing ถูกสร้างในพื้นที่เมืองของรัฐบาลท้องถิ่นเท่านั้น แทบจะไม่มีโครงการก่อสร้าง Public Housing ในพื้นที่แถบชานเมืองเลย แต่ผ่านการฟื้นฟูโดยชุมชนที่เก่ากว่า การกำจัดที่อยู่ อาศัย และขับไล่ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย ส่งผลกระทบต่อชุมชนในละแวกใกล้เคียง ด้วย การตลาดอสังหาริมทรัพย์แบบบ่มนวล บ้าน, อพาร์ทเมนท์ และ หน่วยอยู่อาศัยประเภทอื่นๆมัก ได้รับเงินสนับสนุนให้เป็นค่าเช่า ซึ่งขึ้นตรงกับรายรับ (Rent-Geared to Income) บางชุมชนได้นำ รายได้มารวมกัน สมทบกับเงินช่วยเหลือ และค่าเช่าตลาด เมื่อต้องใช้ในการจัดสรรที่อยู่อาศัยให้ สามารถเกิดขึ้นได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 2- 4 US Public Housing Authorities ในประเทศสหรัฐอเมริกา

(ที่มา : <http://www.grantcapitalmgmt.com> สืบค้นเมื่อ วันที่ 26 กันยายน 2560)

อีกหน่วยงานหนึ่ง มีชื่อว่า The Federal Housing and Urban Development (HUD) ดูแลเรื่องการทำจัดสรรทรัพยากรคุณภาพต่ำและไม่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย ด้วยการฟื้นฟูและใช้เงินทุนสนับสนุน สำหรับการสร้าง Public Housing ใหม่ ภายใต้ชื่อนโยบายว่า "HOPE VI" เพื่อลดความแออัดของหน่วยพักอาศัย และอนุญาตให้ผู้เช่ามีความหลากหลายทางรายได้มากขึ้น

โดยสรุปแล้ว แนวคิด Housing ของประเทศสหรัฐอเมริกาเน้นการจัดการ Public Housing เสมือนแผนปฏิรูปประเทศ มีหน่วยงานมากมายเข้าร่วมเสนอแนวคิดและการแก้ไขปัญหาเพื่อให้โครงการสามารถเกิดขึ้นได้ มีความพยายามในการผลักดันให้ชุมชนสามารถพึ่งพาตนเองได้ และมีความหลากหลาย กลายเป็นชุมชนที่สมบูรณ์

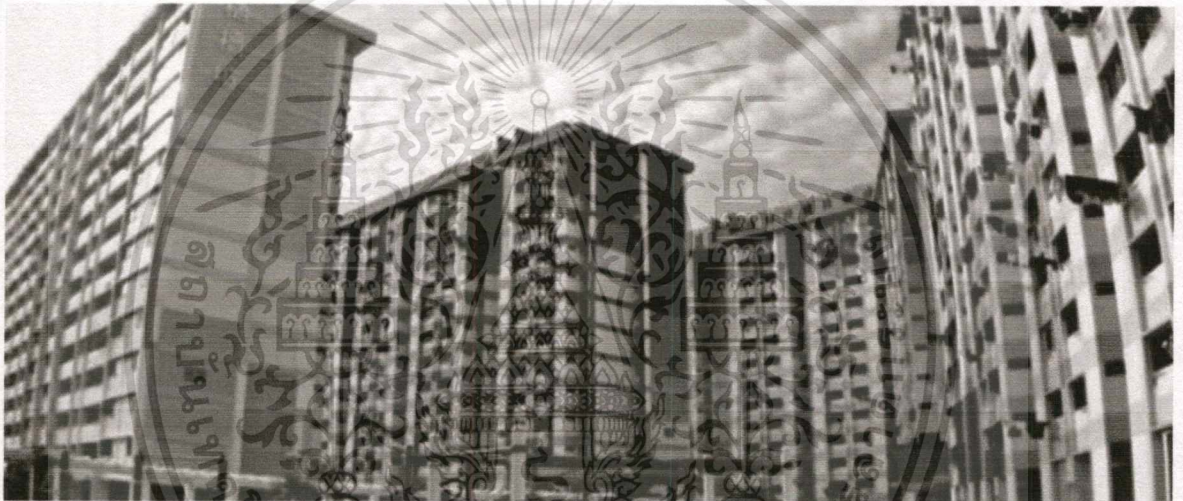
2.2.3.3 เอเชีย

ตั้งแต่การก่อตั้งประเทศสิงคโปร์ใหม่ ที่พักอาศัยกลายเป็นประเด็นสำคัญสำหรับพื้นที่ใจกลางเมือง ในยุคแรกได้มีการวางผังเพื่อแบ่งที่พักอาศัยตามชาติพันธุ์ตลอดริมคลอง 2 ผังของสิงคโปร์ Housing ในยุคแรก มีลักษณะเป็นที่พักอาศัยหลายครอบครัวอยู่ร่วมกันในพื้นที่คับแคบ ส่วนในเขตชานเมือง มักจะเป็นแบบวัฒนธรรมมาเลเซีย/รูปแบบจีน หรือ อาคารใหญ่ๆก็จะเป็นของคนยุโรป หรือคนรวย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในช่วงปี 1920 สภาพที่อยู่อาศัยที่มีปัญหาเรื้อรังในตัวเมือง ทำให้รัฐบาลอังกฤษที่ปกครองสิงคโปร์อยู่ ณ ขณะนั้น ได้มอบแผนปรับปรุงประเทศสิงคโปร์ขึ้นในปี 1927 เพื่อสร้างอาคารที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย รองรับประชากรส่วนใหญ่ของประเทศ โดยเริ่มจากการสร้างที่พักอาศัย 23,000 หน่วย ซึ่งก็ยังคงไม่สามารถแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยได้ดีนัก

อัตราการก่อสร้างที่ลดต่ำลง และผลกระทบจากความเสียหายหลังจากสงครามโลกครั้งที่ 2 ทำให้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยยิ่งแย่ลง ในปี 1947 รายงานของคณะกรรมการการเคหะ บ้านที่กไว้ว่า "สิงคโปร์เป็นประเทศที่มีสลัมที่แย่ที่สุดในโลกประเทศหนึ่ง – ถือเป็นความเสื่อมเสียของอารยชน" อัตราคนต่อความหนาแน่นของอาคารอยู่ที่ 0.2 ในปี 1947



รูปที่ 2- 5 โครงการ Public Housing ในประเทศสิงคโปร์

(ที่มา : <https://thenewsavvy.com> สืบค้นเมื่อ วันที่ 26 กันยายน 2560)

ในปี 1959 ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ยังคงเป็นปัญหาใหญ่อยู่ รายงานของ Housing Development Board (HDB) ระบุว่า ในปี 1966 มีผู้บุกรุกตั้งถิ่นฐานแถบชานเมืองที่ 300,000 คน และมี 250,000 คน อาศัยอยู่ในตึกแถวที่ทรุดโทรม ในปีเดียวกัน (1959) ได้มีการเลือกตั้งพรรค People's Action Party (PAP) ขึ้น และพรรคดังกล่าวได้มองเห็นว่าปัญหาที่อยู่อาศัยเป็นเรื่องใหญ่ และมีนโยบายที่จะจัดสรรที่อยู่อาศัยราคาถูกลงสำหรับคนยากจน และหากตนเองได้รับคะแนนเสียงจากการเลือกตั้งขึ้นเป็นรัฐบาล จะเปลี่ยนแปลงแผนพัฒนาสิงคโปร์ที่อังกฤษเคยวางไว้เป็น Housing Development Board (HDB)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ซึ่งในปี 1960 Housing Development Board (HDB) ก็ได้ถูกก่อตั้งขึ้น เพื่อแก้ไข ปัญหาที่อยู่อาศัย นำโดยนาย Lim Kim San โดยนโยบายแรกที่ใช้คือการสร้างที่พักอาศัยราคาถูก ให้เกิดขึ้นให้ได้ และโครงการ 5 ปี (1960-1965) ก็ได้รับการนำเสนอ เพื่อพุ่งเป้าไปที่ผู้มีรายได้น้อย

ปี 1964 แผนการเป็นเจ้าของของบ้านถูกยื่นนำเสนอ เพื่อช่วยให้ประชาชนซื้อบ้าน แทนที่จะเช่า ใน 4 ปีถัดมา รัฐบาลตัดสินใจที่จะอนุญาตให้ประชาชน ใช้กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ส่วนกลางในการจ่ายเงินดาวน์บ้าน อย่างไรก็ตาม นโยบายนี้ ก็ไม่ได้ประสบความสำเร็จอย่างที่ควร จะเป็น ยังไม่สามารถโน้มน้าวผู้คนที่อาศัยบนพื้นที่บุกรุกยอมจ่ายเงิน เพื่อที่จะย้ายขึ้นไปอยู่บน แพลตได้ จนกระทั่งเกิดเหตุเพลิงไหม้ที่เขตพื้นที่บุกรุก Bukit Ho Swee มีคนบาดเจ็บล้มตายจาก ความแออัด จึงทำให้ผู้คนต้องยอมย้ายเข้ามาอยู่ในแฟลต ความพยายามของ HDB กับการแก้ไข ปัญหาที่อยู่อาศัยก็มาถึงความสำเร็จในปี 1965 ตามแผนที่วางไว้ 5 ปี

ปัจจัยที่ทำให้ Housing ของสิงคโปร์ประสบความสำเร็จได้ อันดับแรกก็คือ หน่วยงาน HDB ได้รับการสนับสนุนที่ดีจากรัฐบาลอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งยังสามารถจัดสรรกองทุน ขนาดใหญ่ให้เกิดประโยชน์ และมีอำนาจทางกฎหมายที่รัฐบาลช่วยผลักดัน กวาดล้างชุมชนบุกรุก จนหมด ความพยายามและทุ่มเทของ Lim Kim San และทีมงานทำให้ทุกอย่างประสบความสำเร็จได้ ภายหลังHDB เริ่มขยับมาทำที่อยู่อาศัยสำหรับชนชั้นกลาง และคนรวย ตามความต้องการของเศรษฐกิจที่พัฒนาขึ้น

ปัจจุบันโครงการ Public Housing โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การวางแผนและพัฒนาที่อยู่ อาศัยใหม่, การจัดสรรพื้นที่ให้เช่า และการนำเอาผู้นิตอาศัยเก่าที่ไม่มีเจ้าของมาขายต่อ ทั้งหมดจะ ถูกจัดการและบริหารโดย Housing and Development Board (HDB) การบริหารชุมชนที่อยู่ อาศัยรวมแบบวันต่อวันนี้ ส่วนมากจะถูกมอบหมายให้วุฒิสภาเมือง เป็นผู้ดูแล 80% ของ ประชากรที่อาศัยอยู่ในหน่วยพักอาศัยรวมที่รัฐบาลจัดหาให้ ซึ่งการจัดวางหน่วยพักอาศัย ได้มีการ วางแผนให้เชื่อมต่อกับโครงสร้างพื้นฐานของเมืองโดยตรง อาทิ โรงพยาบาล โรงเรียน ตลาดสด และศูนย์กีฬาชุมชน ในสิงคโปร์มีความหลากหลายของหน่วยงานที่อยู่อาศัยสูงมาก ทั้งลักษณะ ของอาคาร ขนาดยูนิต และงบประมาณในการก่อสร้าง

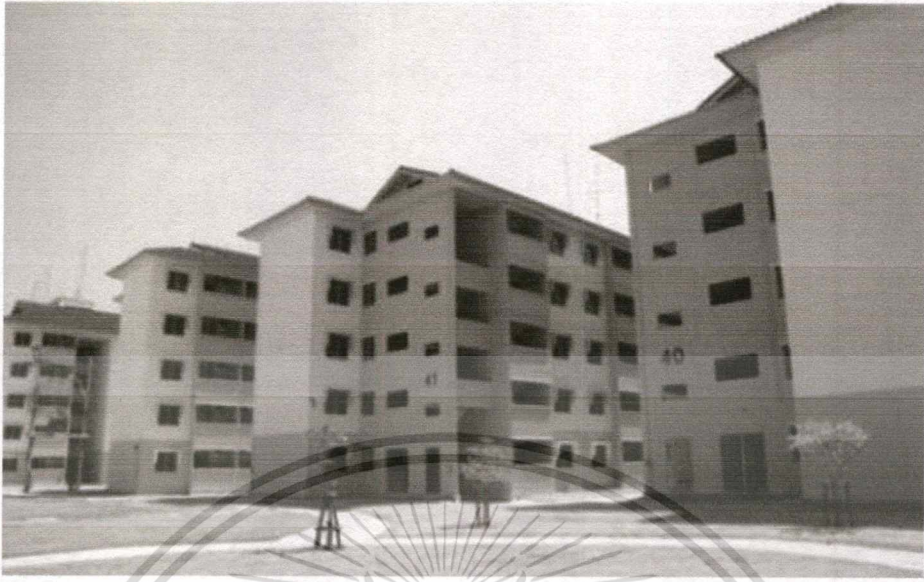
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการศึกษาแนวคิดและวิธีการในการแก้ไขปัญหาของประเทศต่างๆ ทำให้ได้เห็นถึงความแตกต่าง และความสำคัญของบริบทสังคม และกายภาพที่ส่งผลต่อวิธีการจัดการในแต่ละพื้นที่ จึงกลับมาสู่บริบทของกรุงเทพมหานคร ซึ่งรัฐบาลก็มีวิธีการจัดการกับชุมชนแออัดในรูปแบบไทยๆ โดยมีการจัดตั้งองค์กรขึ้นมาเพื่อจัดการกับปัญหาโดยเฉพาะ ซึ่งมีโครงการที่ทั้งประสบความสำเร็จ และล้มเหลว ซึ่งเกิดจากปัจจัยหลายอย่าง จึงจำเป็นต้องมีการวิเคราะห์ถึงวิธีการและปัจจัยที่เป็นสาเหตุขึ้น

2.3 ลักษณะการดำเนินงานโครงการ Housing ในประเทศไทย

จากนโยบายการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย หรือที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่ามาตรฐานของประชาชน รัฐบาลได้มีการมอบหมายให้ การเคหะแห่งชาติ และ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) ในสังกัดของ กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์(พม.) จัดการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และสร้างความมั่นคงในการมีที่อยู่อาศัยของคนจนในเมืองที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยที่มั่นคงเป็นของตนเอง โดยเฉพาะ กลุ่มผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัด ชุมชนบุกรุก กลุ่มผู้ด้อยโอกาส กลุ่มผู้พักอาศัยกระจัดกระจายนอกชุมชน ผู้อาศัยในบ้านเช่า และบ้านพักตามโรงงาน โดยได้มีการนำเสนอโครงการใหญ่สองโครงการ ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทร โดยการเคหะแห่งชาติ และโครงการบ้านมั่นคง โดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน โดยมีสาระสำคัญดังนี้

2.3.1 การเคหะแห่งชาติ - โครงการบ้านเอื้ออาทร



รูปที่ 2- 6 อาคารภายในโครงการบ้านเอื้ออาทร บางใหญ่ซีดี

(ที่มา : <https://baania.com> สืบค้นเมื่อ วันที่ 26 กันยายน 2560)

2.3.1.1 รูปแบบการดำเนินโครงการ

เป็นโครงการที่มุ่งเสริมสร้างความมั่นคงในที่อยู่อาศัยแก่ผู้ที่มีรายได้น้อย โดยมีรายได้ครอบครัวละไม่เกิน 10,000 ถึง 15,000 บาท (ระดับรายได้ในปี 2546) โดยมีการสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ซึ่งมีองค์ประกอบ และสาธารณูปโภคที่จำเป็น เช่น ตลาด ศูนย์เด็กเล็ก สถานที่ประกอบวิชาชีพ หรืออุตสาหกรรมขนาดย่อม ในระดับราคาที่ยอมรับได้ และมีกรรมสิทธิ์ในลักษณะ เช่าซื้อ เป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง

หลังจากการก่อสร้างที่อยู่อาศัย จำนวน 601,727 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี การเคหะแห่งชาติร่วมกับกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ จึงได้มีการดำเนินการในการจัดตั้งองค์กรชุมชนขึ้นเพื่อบริหารชุมชน ในรูปแบบสหกรณ์หรือรูปแบบอื่นๆ ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อเตรียมความพร้อมในการบริหารชุมชน ภายหลังจากที่การเคหะแห่งชาติบริหารโครงการ เป็นระยะเวลา 5 ปีแรก และเตรียมการถ่ายโอนกรรมสิทธิ์ ให้กับองค์กรบริหารส่วนท้องถิ่นเข้ามากำกับดูแล ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคของชุมชน ทั้งนี้ กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จะดำเนินการสนับสนุนการบริหารชุมชน โดยเน้นกระบวนการมีส่วนร่วมของทุกส่วน ในการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริหาร และพัฒนาชุมชน รวมไปถึงการเสริมสร้างจิตสำนึกของการอยู่ร่วมกันอย่างเอื้ออาทร เพื่อพัฒนาไปสู่ชุมชนที่มีความน่าอยู่อย่างยั่งยืนต่อไปในอนาคต

จากผลการศึกษาวិชาญเรื่องความสำเร็จของนโยบายบ้านเอื้ออาทร นับได้ว่าเป็นโครงการที่ประสบความสำเร็จ เนื่องจากสามารถบรรลุจุดประสงค์ในการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ให้มีที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคงเป็นของตนเองได้ โดยมีบุคลากรที่มีความรู้ทั้งทางด้านวิศวกรรม สถาปัตยกรรม และด้านอื่นๆ เข้ามา ทำให้โครงการดำเนินการสร้างได้สำเร็จ ตามเป้าหมายเวลาที่กำหนดไว้ และโครงการมีการส่งเสริมกิจกรรมในชุมชน ทำให้ชาวบ้านมีส่วนร่วมในการสร้างสังคม แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นโครงการก็ยังประสบปัญหาบางประการ

2.3.1.2 ปัญหาที่พบจากการนำโครงการปฏิบัติ ได้แก่

-การก่อสร้างที่อยู่อาศัยในปริมาณที่สูงเกินความสามารถและความเป็นไปได้ในการบริหารชุมชน ซึ่งไม่ได้เกิดจากกระบวนการทางสังคมที่แท้จริง

-จำนวนบุคลากร วัสดุ อุปกรณ์ และสถานที่ไม่เพียงพอ

-ขาดกระบวนการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย

-ขาดความถูกต้องของข้อมูล และความสามารถในการถ่ายทอดข้อมูลภาครัฐถึงชุมชนและผู้อยู่อาศัย

2.3.1.3 สรุปผลการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร พบว่า

-แม้จะสามารถสร้างที่อยู่อาศัยได้ตามจำนวน-เวลา ที่กำหนดและจัดตั้งสหกรณ์อย่างที่ตั้งใจไว้ แต่อาคารพักอาศัยยังขาดคุณภาพและมาตรฐาน เพราะใช้ระบบการก่อสร้างแบบกึ่งสำเร็จรูปมาใช้ทำให้มีรอยต่อจากการสร้างมาก เมื่อไม่สามารถปิดรอยต่อได้ทั้งหมด จึงเกิดปัญหาน้ำรั่วซึม และกระทบกับความเป็นอยู่ของผู้อาศัย

-ประสบความสำเร็จในการจัดการที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยตรงตามที่กำหนด และผู้อยู่อาศัย เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของตนเองอย่างถูกกฎหมายโดยไม่ต้องไปบุกรุกที่ดิน

-แม้คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยจะดีขึ้น มีการจัดการสิ่งแวดล้อมความสะอาดที่ดี, มีพื้นที่สีเขียวและพื้นที่นันทนาการสำหรับกิจกรรมของชุมชน, มีระบบสุขภาพและคุณภาพด้านอนามัยที่ดีขึ้น แต่กลับล้มเหลวทางด้านคุณภาพสังคม เพราะการจัดสหกรณ์ต่างๆในชุมชน เป็นการดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติเป็นผู้จัดให้ ชาวบ้านจึงไม่รู้ถึงมีส่วนร่วม ไม่มีความผูกพันและยอมรับ จนนำไปสู่ความไม่เชื่อใจในตัวสหกรณ์ ขาดการนำหลักการทางสังคมที่ถูกต้องมาปรับใช้ ทำให้คนในชุมชนขาดการปฏิสัมพันธ์ต่อกัน เพราะมีความต่างด้านวัฒนธรรม ต่างที่มา และต่างคนต่างอยู่ ชาวบ้านในชุมชนขาดระเบียบวินัย ไม่มีผู้นำชุมชนที่เข้มแข็ง จึงชักนำให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมได้ยาก

2.3.2 โครงการบ้านมั่นคง – สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

2.3.2.1 ลักษณะการดำเนินโครงการ

รัฐบาลได้มีนโยบายให้ดำเนินโครงการ บ้านมั่นคง โดยคณะรัฐมนตรีได้อนุมัติงบประมาณจำนวน 146 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2546ให้ดำเนินการนำร่อง10โครงการจำนวน 1,525 หน่วยคาดว่าจะสามารถขยาย โครงการสู่เมืองต่าง ๆ เพิ่มอีก 174 ชุมชน จำนวน 15,016 หน่วย และมีโครงการจะ ดำเนินการให้ครบ 200,018 หน่วย ภายในระยะเวลา5 ปีทั้งนี้เพื่อให้สามารถครอบคลุม คนจนที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด กลุ่มผู้อาศัยในพื้นที่จำเป็นต้องบุกรุกที่ดิน ล้ำน้ำรวมไปถึงผู้ที่ไร้ที่อยู่ คนเร่ร่อนได้อย่างทั่วถึง ซึ่งกระบวนการทำงานเน้นให้ชุมชนและท้องถิ่นมีบทบาทหลักในการแก้ปัญหาชุมชนแออัดโดยแก้ปัญหาทั้งเมือง (สถาบันพัฒนา องค์กรชุมชน มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคการพัฒนาองค์กรและชุมชนด้านอื่น ๆ ทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม สวัสดิการ ให้มีการเชื่อมโยงกันภายในชุมชนแออัดเดิม ยึดหลักสำคัญที่องค์กรชุมชนและผู้มีส่วนร่วมเป็นสำคัญ ซึ่งได้กำหนดรูปแบบการพัฒนา ความมั่นคงในที่อยู่อาศัยอย่างหลากหลายตามลักษณะปัญหา ความต้องการ รวมทั้ง ความยินยอมพร้อมใจของผู้ที่เกี่ยวข้องในชุมชน (สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน), 2548, หน้า 3-4)

โดยโครงการบ้านมั่นคง ได้รับการยกเว้น ผ่อนผันการปลูกสร้างอาคารตามกฎหมายกระทรวง ว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการ

ควบคุมอาคาร สำหรับอาคารในโครงการที่รัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย พ.ศ. 2554 และ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ได้ตีความคำว่า “โครงการ” ตามกฎกระทรวงดังกล่าว และมี ความเห็นเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2556 ว่า “โครงการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด “โครงการบ้านมั่นคง” เป็นโครงการที่คณะรัฐมนตรีเห็นชอบแล้ว และกำหนดให้สถาบันพัฒนาองค์กร ชุมชน (องค์การมหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการและให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคง ของมนุษย์พิจารณาแผนการดำเนินงาน รวมถึงกำหนดเป้าหมายที่ต้องการให้สภาพชุมชนแออัดหมด ไปภายในเวลาที่กำหนด ดังนั้น “โครงการ” จึงเป็นไปตามบทนิยามคำว่า “โครงการ” ตามข้อ 1 แห่ง กฎกระทรวง ซึ่งไม่ต้องนำเสนอ กรม. พิจารณายกเว้นหรือผ่อนผันเป็นรายโครงการ

2.3.2.2 ยุทธศาสตร์ของโครงการบ้านมั่นคง



ชุมชนร่วมสามัคคี(กรุงเทพฯ)
ก่อนปรับปรุง

ชุมชนร่วมสามัคคี(กรุงเทพฯ)
หลังปรับปรุง

รูปที่ 2- 7 โครงการบ้านมั่นคง ชุมชนร่วมสามัคคี ก่อนและหลังการปรับปรุง
(ที่มา : รายงานเรื่อง “โครงการบ้านมั่นคง” โดย สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน)

- ให้ชุมชนและเครือข่ายเป็น “เจ้าของโครงการ” ท างานร่วมกับหน่วยงานท้องถิ่นและภาคี ที่เกี่ยวข้อง
- พอช. เป็นหน่วยงานกลางทำหน้าที่สนับสนุนการดำเนินการโครงการในระยะแรก เพื่อ สร้างองค์ความรู้ รูปแบบแนวทางและกระบวนการเรียนรู้ และถ่ายโอนภารกิจให้ท้องถิ่นและชุมชน ร่วมกันดำเนินงานในระยะต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- เตรียมความพร้อมขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อรองรับการถ่ายโอนภารกิจด้านการ พัฒนาที่อยู่อาศัยของคนจนตาม พรบ. แผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจ พ.ศ. 2542

- การเชื่อมโยงแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ปัญหาชุมชนแออัด ให้เป็นส่วนหนึ่งของ แผนพัฒนาชุมชนและเมืองน่าอยู่ของแผนงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แผนยุทธศาสตร์ จังหวัด และแผนการแก้ไขปัญหาความยากจน

2.3.2.3 รูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในโครงการบ้านมั่นคง

- การปรับปรุงชุมชน ในที่ดินเดิม (Slum Upgrading)
เป็นการปรับปรุงชุมชนเดิมให้มีสภาพดีขึ้น เพื่อคงรูปแบบชุมชนเดิมต่อไป โดยปรับปรุง ระบบสาธารณูปโภค ทางเดินเท้า และสภาพแวดล้อมในชุมชน เป็นการสร้างคุณภาพชีวิตของชาว ชุมชนให้ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงชุมชนก็ยังคงความมั่นคงในที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ระยะยาว

- การปรับผังแปลงที่ดินใหม่โดยพยายามคงโครงสร้างเดิม (Reblocking)
เป็นการปรับปรุงรูปแบบชุมชนเดิมให้มีผังและโครงสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ดีขึ้น โดยอาจ มีการปรับหรือย้ายบ้านบางส่วน และพัฒนาระบบสาธารณูปโภคให้ดีขึ้น การปรับ ผังที่ดินถือได้ว่า เป็นการต่อเนื่องจากการพัฒนาแบบเดิม ชุมชนไม่บอบช้ำเท่าไร แต่ต้องเสียค่า ที่ดินในกรณีเช่าที่ ระยะยาวหรือซื้อที่สลับเดิม แต่ชุมชนได้ความมั่นคงในการอยู่อาศัย และสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยของ ตนเองอย่างค่อยเป็นค่อยไป

- การแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing)
เป็นรูปแบบไทยๆ คือ เมื่อเจ้าของที่ดินต้องการนา ที่ดินไปใช้ เกิดการประสาน ประโยชน์ ระหว่างชุมชนและเจ้าของที่ดิน โดยเจ้าของที่ให้เช่าหรือขายที่บางส่วนให้ชุมชนในราคา ถูก แลกกับ การใช้ประโยชน์จากที่ดินส่วนที่เหลือ ทำให้ชุมชนมีความมั่นคงในระยะยาวหรือมี กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เกิดการปรับผัง ก่อสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยร่วมกันของชุมชนใหม่

- การก่อสร้างรูปแบบ ใหม่ในที่เดิม (Reconstruction)

เป็นการรื้อย้ายภายในบริเวณเดิมจากจุดหนึ่งไปอยู่อีกจุดหนึ่ง แล้วให้สัญญาเช่าระยะยาว เมื่อ ชุมชนมีโอกาสมีความมั่นคง ชาวบ้านก็พร้อมที่จะลงทุน จะเห็นภาพการเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจน ซึ่งการ รื้อย้ายและสร้างชุมชนใหม่ที่อยู่ในบริเวณเดิมทำให้ชุมชนยังคงสามารถอยู่ใกล้บริเวณชุมชนเดิมและ แหล่งงานไม่ต้องปรับตัวมาก โดยชุมชนต้องก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งหมด และมีความมั่นคงโดยการ เช่าที่ระยะยาว

- การรื้อย้ายไปอยู่ที่ใหม่ (Relocation)

เป็นการรื้อย้ายชุมชนออกไปอยู่ในที่ใหม่ ซึ่งมีข้อดีที่ชุมชนได้ความมั่นคง แต่ทำให้ชุมชนต้อง อยู่ไกลจากชุมชนเดิม ไกลจากแหล่งงาน สถานศึกษา เสียค่าเดินทางเพิ่ม ต้องสร้างชีวิตและสังคมใหม่ เกิดภาระค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูงในการซื้อที่ดินและก่อสร้างบ้าน แต่ชาวบ้านมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและการ อยู่อาศัย สามารถพัฒนาสภาพแวดล้อมชุมชนใหม่ได้เต็มที่

จากผลการศึกษาวิจัยเรื่องการวิเคราะห์การนำนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โครงการบ้านมั่นคงไปปฏิบัติ นับว่าโครงการบ้านมั่นคงเป็นโครงการที่ประสบความสำเร็จอีกโครงการหนึ่ง เนื่องจากสามารถที่จะบรรลุเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของนโยบายได้ โดยมีบุคลากรที่มีความรู้ ทำให้สามารถดำเนินการได้สำเร็จทันเวลา มีงบประมาณเพียงพอ และได้รับการสนับสนุนหรือประสานงานความร่วมมือจากหน่วยงานท้องถิ่นในด้านสาธารณูปโภค และหน่วยงานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

2.3.2.4 ปัญหาที่พบจากการนำโครงการบ้านมั่นคงไปปฏิบัติ

-ความเป็นไปได้ในการดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยเหตุผลหลักมาจากความที่ชาวบ้านไม่มีความรู้ในการก่อสร้าง ขาดเทคโนโลยีในการสร้างบ้าน ปัญหาด้านวัสดุ ก่อสร้างไม่มีคุณภาพ การออกแบบบ้านไม่ถูกต้อง กฎหมายไม่เอื้อต่อการดำเนินงานก่อสร้าง ความยุ่งยากในขั้นตอน และระยะเวลาการเบิกจ่ายที่มีมากของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

-จำนวนบุคลากร วัสดุอุปกรณ์ และสถานที่มีไม่เพียงพอ

2.3.2.5 สรุปผลการดำเนินโครงการบ้านมั่นคง

- ประชาชนมีที่อยู่อาศัยตามมาตรฐานและคุณภาพ ตามเป้าหมาย, วัตถุประสงค์ และเวลาตามแผนงานที่กำหนด และมีจำนวนหน่วยเพียงพอต่อความต้องการ
- ประชาชนได้รับกรรมสิทธิ์ในการอยู่อาศัย โดยการเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นระยะเวลา 30 ปี ทำให้มีความมั่นคงในการอยู่อาศัยมากขึ้น
- ประชาชนมีความเปลี่ยนแปลงในด้านคุณภาพชีวิตในเชิงกายภาพ และในสังคมที่ดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัด

2.3.3 โครงการบ้านมั่นคงริมคลอง



รูปที่ 2- 8 โครงการบ้านมั่นคงริมคลอง ชุมชนศาลเจ้าพ่อสมบุญ

(ที่มา : <http://thainews.prd.go.th/> สืบค้นเมื่อ วันที่ 25 กันยายน 2560)

สืบเนื่องจาก เหตุการณ์มหาอุทกภัย ของกรุงเทพมหานคร ในปี พุทธศักราช 2554 ที่เป็นเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ที่สุดครั้งหนึ่ง เกิดความเสียหายมากมายต่อเศรษฐกิจของประเทศ และทรัพย์สินของประชาชน ทำให้เกิดการวินิจฉัยสาเหตุของการเกิดอุทกภัยดังกล่าวขึ้น จากผลการสำรวจ พบว่า สาเหตุหนึ่งที่ทำให้เกิดเหตุการณ์นั้นก็คือ การที่มวลของน้ำไม่สามารถระบายไปได้ อย่างสะดวก ส่วนหนึ่งมาจากชุมชนบริเวณริมแม่น้ำลำคลองต่างๆในกรุงเทพมหานคร ที่มีการตั้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ถิ่นฐานบุกรุกบริเวณริมตลิ่ง และมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยกันอย่างแออัด มีตอม่อที่ปักลงไปอยู่ในลำคลอง ทำให้ลำคลองแคบลง รวมทั้งมีการเกิดแหล่งรวมขยะจำนวนมาก จึงเป็นสาเหตุที่ทำให้ น้ำไม่สามารถไหลได้สะดวก ทางรัฐบาลจึงมีนโยบายในการสร้างเขื่อนริมแม่น้ำลำคลองต่างๆ และขยายพื้นที่ของคลอง เพื่อให้ น้ำไหลได้สะดวก โดยเริ่มด้วย คลองลาดพร้าว และ คลองบางซื่อ เป็นโครงการนำร่อง โดยเมื่อทำการสร้างเขื่อน และขยายคลอง โดยผลกระทบของการสร้างเขื่อนดังกล่าว ก่อให้เกิดปัญหากับผู้ที่อยู่อาศัยริมคลอง ทางรัฐบาลจึงมีการแก้ไขปัญหาโดยออกนโยบายให้นำโมเดลของโครงการบ้านมั่นคง มาประยุกต์ใช้กับ ชุมชนบริเวณริมคลอง เรียกว่า โครงการ บ้านประชารัฐริมคลอง เพื่อให้ชุมชนริมคลอง (ซึ่งเป็นชุมชนบุกรุก) ได้มีที่อยู่อาศัยที่มั่นคง ไม่ขวางทางไหลของน้ำ และมีสภาพการเป็นอยู่ รวมไปถึงคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นอย่างยั่งยืน

โครงการบ้านประชารัฐริมคลอง มีการดำเนินการโดยยึดหลักการของบ้านมั่นคง คือให้ชาวชุมชนริมคลองรวมกลุ่มกันแก้ไขปัญหา เป็นการพัฒนาแนวใหม่ ไม่ใช่รูปแบบของการสงเคราะห์หรือหน่วยงานรัฐไปสร้างบ้านให้ชาวบ้านแบบให้เปล่า แต่ให้ชุมชนหรือชาวบ้านเป็นแกนหลักในการแก้ไขปัญหา เช่น รวมกลุ่มกันโดยจัดตั้งคณะกรรมการขึ้นมาเพื่อสำรวจข้อมูลปัญหาและความต้องการ ช่วยกันออกแบบบ้าน วางผังชุมชน จัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์และสหกรณ์เคหสถาน เพื่อเป็นทุนในการสร้างบ้านหรือจัดซื้อที่ดิน และร่วมกันบริหารโครงการ ฯลฯ โดยมีหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชนให้การสนับสนุนในด้านงบประมาณ ความรู้และความร่วมมือ

ตารางที่ 2-3 แสดงจำนวนชุมชนและประชากรตามแผนงานที่ พอช. ได้ดำเนินการแก้ไขปัญหา ตั้งแต่ช่วงปี 2558 - 2562

ปี	จำนวนหน่วย	เมือง / เขต	ชุมชน	ประชากร (คน)
2558	10,000	67	287	75,000
-ชุมชนแออัดทั่วไป	6,200			
-ชุมชนริมคลอง	3,800			
2559	20,000	117	371	100,000
-ชุมชนแออัดทั่วไป	17,189			
-ชุมชนริมคลอง	2,811			
2560	35,000	270	642	150,000
-ชุมชนแออัดทั่วไป	31,630			
-ชุมชนริมคลอง	3,370			
2561	50,000	300	828	250,000
-ชุมชนแออัดทั่วไป	44,000			
-ชุมชนริมคลอง	6,000			
2562	90,453	215	1,685	427,265
-ชุมชนแออัดทั่วไป	79,595			
-ชุมชนริมคลอง	5,858			
รวม	205,453	969	3,813	1,002,265

ที่มา : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

โดยสรุปโครงการทางรัฐบาลจัดทำขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดทั้งสามโครงการ มีข้อดีข้อเสียและลักษณะที่แตกต่างกันไป ในที่นี้ นำหลักการของบ้านประชารัฐริมคลอง ซึ่งมีวิธีการจัดการแบบเดียวกันกับบ้านมั่นคง มาพัฒนาเพิ่มเติม เพื่อให้เกิดเป็นทางเลือกให้กับชุมชน โดยนำเอาทฤษฎีที่เกี่ยวข้องอื่นๆเข้ามาประยุกต์ให้โครงการสามารถตอบสนองต่อผู้ใช้งานได้เหมาะสม

2.4 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง⁵

เพื่อแสวงหาแนวทาง หรือวิธีการที่เหมาะสมที่จะนำมาใช้สำหรับโครงการออกแบบโครงการบ้านประชารัฐริมคลอง จำเป็นจะต้องศึกษาแนวคิดและทฤษฎีต่างๆที่เกี่ยวข้องดังนี้

1. แนวความคิดที่เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย
 - a. แนวความคิดที่เกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
 - b. แนวความคิดที่เกี่ยวกับสิทธิการครอบครองที่ดินเพื่ออยู่อาศัย
 - c. แนวความคิดที่เกี่ยวกับการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการพัฒนาชุมชน
 - d. แนวคิดที่เกี่ยวกับการศึกษาพฤติกรรมของผู้ใช้อาคาร
2. แนวความคิดเกี่ยวกับความต้องการพื้นฐาน และความพึงพอใจ

2.4.1 แนวความคิดที่เกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

กลุ่มผู้มีรายได้น้อยซึ่งมักจะมีรายได้ไม่สม่ำเสมอ และบางครั้งว่างงานมักจะมีข้อจำกัดในการเลือกที่อยู่อาศัยมาก แต่มีได้หมายความว่า จะไม่มีโอกาสในการแสดงความคิดเห็น ในที่อยู่อาศัยตามความต้องการของตน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในเรื่องของความมั่นคงในการอยู่อาศัยในระยะยาว

โดยปัจจัยที่มีอิทธิพลสำคัญต่อการตัดสินใจในรูปแบบ และขนาดของที่อยู่อาศัยหลักๆก็คือเรื่องของรายได้โดยที่

- รูปแบบของบ้าน จะสัมพันธ์กับราคาบ้าน
- ผู้มีรายได้น้อยมีความพึงพอใจที่จะมีค่าใช้จ่ายในสวนอื่น มากกว่าค่าใช้จ่ายในเรื่องที่อยู่อาศัยที่ดีกว่าเดิม

⁵ อ้างอิงจากวิทยานิพนธ์หลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง "แนวทางการปรับปรุงที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา ชุมชนเจ้าพระยา เขตยานนาวา ถนนพระราม3" โดย ธนสาร ศิริวัฒน์โชค

- ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยจะให้ที่อยู่ใกล้กับแหล่งงาน เพื่อประหยัดเวลา , ค่าเดินทาง และความมั่นคงของที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งสำคัญ

ได้มีการศึกษาพบว่าความต้องการและความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับ

- ขนาดของครอบครัว
- จำนวนสมาชิกในครอบครัว
- ราคาของที่อยู่อาศัย โดยครอบครัวที่มีสมาชิกในครอบครัวมาก จะมีความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ที่มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่าเดิมอยู่ในระดับสูง
- การเข้าถึงระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการซึ่งเป็นบริการขั้นพื้นฐานของรัฐ

สามารถสรุปได้ว่ารายได้เป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจในรูปแบบและขนาดของที่อยู่อาศัย ส่วนความต้องการและความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย ขึ้นอยู่กับขนาดของครอบครัว, จำนวนสมาชิกในครัวเรือน ราคาของที่อยู่อาศัย ที่ตั้งที่อยู่ใกล้กับแหล่งงาน การเข้าถึงบริการขั้นพื้นฐานของรัฐ (Infrastructure) และสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย แต่ปัญหาที่จำเป็นที่สุดที่จะต้องแก้ไขก่อนคือ ปัญหาสภาพการถือครองที่ดิน ซึ่งจะมีผลต่อความมั่นคงในที่อยู่อาศัยและความรู้สึกของการเป็นเจ้าของ อีกทั้งยังเป็นอุปสรรคสำคัญในการดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาสภาพชุมชนและที่อยู่อาศัยอีกด้วย

2.4.2 แนวความคิดเกี่ยวกับสิทธิในการครอบครองที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

“เมื่อใดที่มีความมั่นคงในการครอบครองที่ดิน เมื่อนั้นรากฐานก็จะมีเสถียรภาพ”

(Charles Abrams)

การที่จะวางผังปรับปรุงสภาพชุมชนของผู้มีรายได้น้อยให้มีสภาพที่ดีขึ้นนั้น นอกจากจะต้องคำนึงถึงความสามารถในการจ่าย ความพึงพอใจ ฯลฯ สิ่งสำคัญอีกประการหนึ่งที่ตามมาก็คือความมั่นคงในการอยู่อาศัย (Tenure Security) ซึ่งหมายถึงความมั่นคงที่สามารถอยู่อาศัยได้อย่างแน่นอนในระยะเวลาหนึ่ง เช่น การเช่าก็ต้องมีระยะเวลาที่พอสมควร และต้องเป็นการเช่าที่มีระดับราคาเช่า หรือระดับราคาต่ำ ที่อยู่อาศัยมีคุณภาพพอสมควร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การศึกษาที่พักอาศัยใน Santiago เพื่อทดสอบหาความสัมพันธ์ระหว่าง ตัวแปรในที่พักอาศัย เช่น วัสดุ, แรงงาน, ขนาดครัวเรือน, รายได้, การจ้างงาน (สถานภาพ), ความสัมพันธ์ทางสังคมและสถานภาพในการถือครองที่ดินใน 3 ชุมชนของ Santiago พบว่า ความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพการถือครองที่ดินและที่ที่อาศัยมีค่านัยสูงมาก เป็นสิ่งสำคัญและมีผลต่อการปรับปรุงที่อยู่อาศัยอย่างยิ่ง

โดยสาเหตุหลักของการขาดความมั่นคงในที่อยู่อาศัย คือ

- ผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่จะไม่มี ความมั่นคงในการอยู่อาศัยและไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอย่างถาวร

- รัฐบาลการปฏิบัติทางกฎหมายในการควบคุมการครอบครองที่ดิน
- มีการเก็งกำไรจากนายทุน ทำให้ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น

การที่เจ้าของที่ดินปล่อยให้ละเลยการพัฒนาพื้นที่ของตนเองจนเกินขีดจำกัดของการพัฒนา เช่น ขาดการพัฒนาทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ซึ่งเป็นเหตุให้ชุมชนผู้มีรายได้น้อยที่เข้ามาบุกรุก ต้องพัฒนาตนเองโดยลำพัง อีกทั้งขาดการควบคุมด้านมาตรฐานในการก่อสร้าง อันได้แก่ การไม่ขออนุญาตก่อสร้างบ้าน ไม่มีแบบและใช้วัสดุไม่เหมาะสม จึงทำให้ที่อยู่อาศัยไม่มีความแข็งแรงและมั่นคง รวมถึงการอยู่อาศัยอย่างหนาแน่นภายในชุมชน จนไม่สามารถจัดการกับสภาพแวดล้อมได้อย่างเหมาะสม อันเป็นเหตุให้ชุมชนทรุดโทรมจนกลายเป็นชุมชนแออัดในที่สุด

จากสภาพดังกล่าว จะเห็นได้ว่าการขาดความมั่นคงในที่อยู่อาศัย เป็นเหตุสำคัญประการหนึ่งที่ทำให้ชุมชนของผู้มีรายได้น้อยตกอยู่ในสภาพเสื่อมโทรม ขาดการปรับปรุงที่อยู่อาศัย ดังนั้นการมีสิทธิครอบครองที่อยู่อาศัยที่ถูกต้องตามกฎหมายจึงมีส่วนทำให้ผู้อยู่อาศัยเลือกและต้องตัดสินใจเพื่อความมั่นคงในอนาคต

Alan Gilbert ได้เสนอแนวคิดในการกำหนดกฎเกณฑ์การถือครองที่ดินไว้ว่า

- 1) จะต้องพยายามทำให้มีการรับรองสิทธิในการครอบครอง และมีความมั่นคงในการเป็นเจ้าของ ที่ซึ่งผู้มีรายได้น้อยสามารถปรับปรุงและจะไม่มีการทำลาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) จะต้องมีการมอบอำนาจ ความเป็นเจ้าของอย่างเต็มที่ต่อผู้จับจองที่ดิน ซึ่งต่อไป ภายหน้าอาจสามารถที่จะขายได้อย่างถูกกฎหมาย และสามารถใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันในการกู้เงินเพิ่มเพื่อการปรับปรุงที่พักอาศัย

ดังนั้นจึงสามารถสรุปได้ว่า สิทธิในการถือครองที่ดิน มีความสำคัญและจำเป็นต่อการปรับปรุง พัฒนาชุมชนและที่พักอาศัย เป็นสิ่งที่สามารถทำให้ผู้อยู่อาศัยมั่นใจว่าพวกเขาจะสามารถอาศัยอยู่ได้ในระยะเวลาที่ยาวนานพอสมควรและถูกต้องตามกฎหมาย นอกจากนี้ถ้าการขาดความมั่นคงในการอยู่อาศัยยังเป็นสาเหตุที่ทำให้ชุมชนของผู้มีรายได้น้อยต้องตกอยู่ในสภาพเสื่อมโทรมขึ้นตามลำดับ ถ้าเพียงแต่ทำให้สิทธิในการครอบครองที่อยู่อาศัยถูกต้องตามกฎหมายก็ จะทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความกล้าที่จะตัดสินใจพัฒนาชุมชนและที่พักอาศัยของตนเองมากขึ้น ทั้งนี้ จำเป็นที่จะต้องให้ความสำคัญและมีนโยบายที่เหมาะสมรัดกุม ป้องกันการเปลี่ยนมือไปเพราะ อาจเกิดผลประโยชน์ทางธุรกิจ ซึ่งรัฐอาจมีบทบาทเข้ามาแทรกแซงโดยการเรียกเก็บภาษีหรืออื่นๆ

2.4.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการพัฒนาชุมชน

การจัดทำแผนปรับปรุงและพัฒนาชุมชนเพื่อให้เป็นไปในแนวทางที่เหมาะสมจึงจำเป็นต้องทำการศึกษาและให้ความสำคัญในเรื่องของการมีส่วนร่วมของประชาชนต่อความเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นกับชุมชนของพวกเขา ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปในแนวทางการพัฒนาแบบยั่งยืน ซึ่ง Turners ได้ให้คำจำกัดความของคำว่า self-help housing ขึ้นใหม่ คือ เป็นขบวนการตัดสินใจร่วมกันทางสังคมในการสร้างบ้านและความสัมพันธ์ระหว่างครอบครัวกับสิ่งแวดล้อม มากกว่าที่จะพูดถึงเทคโนโลยีที่ใช้ในการก่อสร้างบ้าน การมีส่วนร่วมและรับผิดชอบในการตัดสินใจของประชาชนซึ่งเป็นกุญแจสำคัญในการตัดสินใจเรื่องการพัฒนาที่อยู่อาศัยต่อไป

จุดประสงค์ของการมีส่วนร่วมของชุมชนตามคำจำกัดความของ Coit⁶ มีดังนี้

- 1) เพื่อพัฒนาสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ให้เป็นไปตามความต้องการและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย
- 2) เพื่อลดช่องว่างระหว่างรัฐและผู้อยู่อาศัยโดยการแลกเปลี่ยนข้อมูลซึ่งกันและกัน

⁶ หนังสือ "Self-help housing for the poor: A cross-cultural study" โดย Katharine Coit หน้า 115-124

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 3) เพื่อฝึกหัดและสร้างความมั่นคงให้กับระบบประชาธิปไตย
- 4) เพื่อรำลึกและภูมิใจในเกียรติ และความคิดในตัวของบุคคล
- 5) เพื่อสนับสนุนพฤติกรรมในระบบประชาธิปไตย
- 6) เพื่อนำจัดสรรทรัพยากรที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพ

ในชุมชนแออัด สภาพการร่วมมือแบบมีส่วนร่วม แบ่งออกเป็น 5 ระดับ คือ

- 1) ประชาชนมีส่วนร่วมในการค้นหาปัญหาและความต้องการของชุมชนตลอดจนเรียงลำดับความสำคัญของปัญหารวมกับผู้ปฏิบัติงานในภาคสนาม
- 2) ประชาชนมีส่วนร่วมในการวิเคราะห์หาสาเหตุแห่งปัญหาและแนวทางต่างๆที่อาจนำมาใช้ในการแก้ปัญหา
- 3) ประชาชนมีส่วนร่วมในการพิจารณาแนวทางและวิธีการที่จะใช้ในการแก้ปัญหาและวางแผนเพื่อการแก้ปัญหาร่วมกันกับผู้ปฏิบัติงานสนาม
- 4) ประชาชนมีส่วนร่วมในการดำเนินงานตามแผนเพื่อแก้ปัญหา
- 5) ประชาชนมีส่วนร่วมในการติดตามผลปฏิบัติงานร่วมกับผู้ปฏิบัติงานสนาม

แต่ที่พบเสมอคือ ประชาชนมีส่วนร่วมในระดับที่ 4 เท่านั้น แต่ในระดับ 1,2,3 และ 5 ขาดหายไป แท้จริงแล้วการมีส่วนร่วมในระดับ 1,2,3 เป็นหัวใจสำคัญของการพัฒนา เพราะขั้นตอนทั้ง 3 เป็นขั้นตอนที่เสริมสร้างให้ประชาชนสามารถที่จะพึ่งตนเองได้ในการแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

จากข้อความข้างต้นสามารถสรุปได้ว่า การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยจะเป็นปัจจัยสำคัญในการวางแผนการปรับปรุง พัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืนได้สัมฤทธิ์ผล ทั้งนี้ชุมชนจะต้องมีส่วนร่วมอย่างแข็งขันในการใช้ความคิดริเริ่มของตนเอง การตัดสินใจ ตลอดจนการร่วมกันใช้ความรู้และความชำนาญร่วมกันดำเนินงานปรับปรุงและพัฒนา ทั้งนี้ไม่ใช่เฉพาะการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนเท่านั้น จำเป็นจะต้องได้รับการสนับสนุนจากกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องร่วมอยู่ด้วยวิธีการหนึ่งที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาเหล่านี้คือ การจัดตั้งองค์กรประชาชน (People's Organization) ในการพัฒนาซึ่งถือว่าเป็นการยอมรับว่าประชาชนมีศักดิ์ศรี เกียรติภูมิ และคุณค่า

เท่าเทียมกัน ตลอดจนสิทธิความสามารถของเธอ⁷ ถือว่าเป็นการตอบสนองระบบการปกครองแบบประชาธิปไตยที่กระจายอำนาจสู่ประชาชนเป็นกระบวนการสร้างผู้นำหรือตัวแทนแท้จริงของประชาชน ถือว่าเป็นการใช้ทรัพยากรทางสังคมที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

2.4.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการศึกษาพฤติกรรมของผู้ใช้อาคาร

การออกแบบที่มุ่งคำนึงถึงแต่องค์ประกอบต่างๆ (Function) ในอาคารไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้อย่างเพียงพอ การศึกษาด้านการเปลี่ยนแปลงทางสังคม, เศรษฐกิจ, วัฒนธรรม และพฤติกรรมของผู้ใช้อาคาร จึงอยู่ในขอบเขตที่ต้องให้ความสนใจศึกษาเพื่อให้งานสถาปัตยกรรมและความต้องการในด้านการใช้สอยของผู้ใช้หรือผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ มีความเหมาะสมกัน

พฤติกรรมของผู้ใช้สอยอาคารและความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

ภายในอาคารที่พักอาศัย พฤติกรรมของผู้ใช้สอยอาคารจะเป็นตัวกำหนดของการใช้เนื้อที่อย่างพอดีภายในอาคาร และสภาพแวดล้อม ดังนั้นการศึกษาพฤติกรรมของคนในสังคมกลุ่มต่างๆ ทำให้สามารถทราบแนวความคิด ทักษะคติ ค่านิยมของกลุ่มสังคมนั้นได้ การศึกษาลักษณะพฤติกรรมทางสังคม สามารถช่วยให้มีความมั่นใจในการตัดสินใจเพื่อเริ่มหรือยุติการสร้างสรรคสภาพแวดล้อมใหม่ๆ คุณสมบัติที่เป็นความหมายและการแสดงความรู้สึกของความหมายได้อย่างสมบูรณ์ เป็นการสร้างสรรค์เพื่อให้เกิดความมีชีวิตชีวา (Livability) และขนาดของที่พักอาศัยตอบสนองต่อพฤติกรรมนั้นๆ

“ความมีชีวิตชีวา” เกิดจากการจัดองค์ประกอบอาคารที่สามารถตอบสนองพฤติกรรมต่างๆ ได้อย่างดี และมีความสัมพันธ์ต่อเนื้อที่ของสภาพแวดล้อมทางกายภาพทั้งภายนอกและภายในอาคาร ในการออกแบบที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้น แน่นนอนว่าขนาดที่จำเป็นต้องเล็กลงไปด้วยตามฐานะทางเศรษฐกิจ ดังนั้นควรคำนึงถึงการใช้ประโยชน์ต่อเนื้อที่อาคารให้มากที่สุด ลักษณะการใช้องค์ประกอบต่างๆ ในอาคารตามชนิดการใช้สอย เช่น ส่วนนอน ส่วนเตรียมอาหาร ครุฑ จึงถูกจำกัดลงเพื่อเพิ่มพื้นที่บริเวณเอนกประสงค์ให้มากขึ้น เพื่อใช้เป็นส่วนกิจกรรมที่ช่วยสร้าง “ความมีชีวิตชีวา”

⁷ กล่าวในหนังสือ “สลัม : ปัญหาและแนวทางแก้ไข” โดย อคิน รพีพัฒน์ 2525 หน้าที่ 153-154

ดังนั้นจึงสามารถสรุปได้ว่า ในการที่จะออกแบบที่พักอาศัยให้ตอบสนองกับผู้ใช้มากที่สุด นั้น นอกจากการคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยแล้ว ยังต้องนำพฤติกรรมในการอยู่อาศัยทั้งภายในที่พัก และชุมชนมาศึกษาร่วมด้วยเพื่อเป็นตัวที่จะใช้กำหนดขนาดพื้นที่และองค์ประกอบต่างๆของที่พักอาศัย และสภาพแวดล้อมชุมชนที่จะดำเนินการปรับปรุงต่อไป

2.4.4 แนวคิดที่เกี่ยวกับความต้องการพื้นฐานและความพึงพอใจ

2.4.4.1 ความต้องการพื้นฐาน

Abraham M. Maslow⁸ ได้จัดกลุ่มและลำดับของกระบวนการปรับปรุงและพัฒนาที่พักอาศัยให้มีประสิทธิภาพ ถ้าความต้องการอันหนึ่งได้รับผลเป็นที่พอใจแล้ว ความต้องการถัดไปที่สูงกว่าจะเกิดขึ้น แต่ถ้าความต้องการแรกยังไม่ได้รับการตอบสนองแล้วก็ยังไม่เกิดความต้องการขึ้นต่อไป ความต้องการแบ่งออกเป็น 5 ขั้นตอน ดังนี้

- 1) Physiological Needs คือ ความต้องการด้านร่างกาย
- 2) Safety Needs คือ ความต้องการทางด้านความปลอดภัย
- 3) Social Needs คือ ความต้องการทางด้านสังคม
- 4) Self – Esteem Needs คือ ความต้องการชื่อเสียง
- 5) Self – Actualization Needs คือ ความต้องการความเป็นเลิศ

ทฤษฎีนี้สามารถอธิบายเกี่ยวกับความต้องการในเรื่องที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อยในส่วนต่างๆ ดังนี้

- 1) ความต้องการทางด้านร่างกายในด้านปัจจัย 4 โดยพิจารณาในเรื่องความเหมาะสม สะดวกสบาย ซึ่งประกอบด้วย การบริการสาธารณะ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และทางด้านสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วย เพื่อนบ้าน เสียง และความเป็นส่วนตัว
- 2) ความต้องการทางด้านความปลอดภัย ได้แก่ ความปลอดภัยจากการวิบัติ หรือการพังทลายของอาคาร ความปลอดภัยจากอัคคีภัย ความปลอดภัยจากโจรกรรม

⁸ ทฤษฎี ลำดับขั้นของความ ต้องการ (Hierarchy of Needs : 1954)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3) ความต้องการทางด้านสังคม เป็นความต้องการเพื่อนหรือพวกพ้อง ได้แก่ มีเพื่อนบ้านระดับการศึกษาเดียวกัน มีเพื่อนบ้านฐานะใกล้เคียงกัน เพื่อนบ้านมีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี และมีการช่วยเหลือซึ่งกันและกัน มีการเข้ากิจกรรมร่วมกัน

2.4.4.2 ความพึงพอใจ

จากทฤษฎีความพึงพอใจของเชลเลย์ (Shelley W. Maynard. 1975 : 252-268⁹) สรุปได้ว่า มนุษย์มีความรู้สึก 2 แบบ คือความรู้สึกทางบวก และความรู้สึกทางลบ โดยความรู้สึกทางบวกเกิดขึ้นแล้วทำให้มีความสุข ส่วนความรู้สึกทางลบ คือ ความรู้สึกที่เกิดขึ้นแล้วทำให้ไม่มีความสุข ซึ่งความรู้สึกทั้งหมดมีความสัมพันธ์กันอย่างซับซ้อน เรียกว่าระบบความพึงพอใจ จากการวิเคราะห์ระบบความพึงพอใจ ซึ่งความพึงพอใจจะเกิดมากที่สุดเมื่อมีทรัพยากรทุกอย่างที่เป็นที่ต้องการครบถ้วน ดังนั้นความพึงพอใจจะเกิดมากที่สุดเมื่อมีการจัดการทรัพยากรอย่างเหมาะสม สภาพแวดล้อมเป็นทรัพยากรของระบบความพึงพอใจอันหนึ่ง ดังนั้นการปรับปรุงและพัฒนาสภาพชุมชน จึงจำเป็นต้องมีการจัดการทรัพยากรที่เกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มีอยู่อย่างไรให้เกิดความพึงพอใจสูงสุด

นิวแมน (Newman J. Sandra. 1977 : 182-183⁹)กล่าวว่า ปัจจัยที่มีผลทำให้เกิดการตอบรับในสภาพแวดล้อมทางกายภาพมีดังนี้

- 1) ลักษณะของบุคคลผู้ตอบรับสภาพแวดล้อม
- 2) ลักษณะสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ทำให้เกิดการตอบรับ
- 3) การรับรู้ของบุคคล
- 4) การประเมินสภาพแวดล้อมของบุคคลนั้น
- 5) ความพึงพอใจในสภาพแวดล้อม
- 6) พฤติกรรมของบุคคลเนื่องจากสภาพแวดล้อม

⁹ อังฉิงโนวิทยานินพณ์ ภาควิชาผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เรื่อง “แนวทางการปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางกายภาพในย่านอุตสาหกรรมพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ” โดย ชวัญชนก โชติช่วง 2539 หน้าที่ 10-

2.5 สรุปผลการศึกษา

จากผลการศึกษาข้อมูลพื้นฐานโครงการ จะเห็นได้ว่าปัญหาเรื่องการขาดแคลนที่อยู่อาศัย และชุมชนแออัดในประเทศไทย เป็นปัญหาเร่งด่วนที่จำเป็นจะต้องได้รับการแก้ไข โดยทางภาครัฐ มีการจัดตั้งหน่วยงานและจัดทำโครงการที่มีหน้าที่ช่วยเหลือ และบรรเทาปัญหาเหล่านี้ โดยมีวิธีการที่แตกต่างกันออกไป ในที่นี้เลือกนำเสนอโครงการบ้านประชารัฐริมคลอง ซึ่งเป็นโครงการที่ทาง สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน จัดทำขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของประชาชนที่มีที่พักอาศัยที่ไม่มีความมั่นคง บริเวณริมคลองสายต่างๆของกรุงเทพมหานคร โดยใช้หลักการ เช่นเดียวกับกับ โครงการบ้านมั่นคง นำมาพัฒนาด้วยแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการที่อยู่อาศัยให้กับผู้ที่ได้รับผลกระทบ เพื่อจัดทำโครงการการออกแบบ บ้านประชารัฐริมคลอง โดยในบทต่อไป จะทำการศึกษาโครงการตัวอย่าง ที่มีลักษณะเป็นโครงการที่อยู่อาศัยในลักษณะคล้ายคลึงกัน เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการออกแบบโครงการต่อไป



บทที่ 3

กรณีศึกษา

ศึกษาประวัติความเป็นมา ของการเกิดโครงการ Housing ทั้งต่างประเทศและในประเทศ และเปรียบเทียบวิธีการจัดการในรายละเอียด ว่าแต่ละโครงการมีการแบ่งสรรพื้นที่อย่างไร รวมไปถึง ถึงองค์ประกอบอื่นๆภายในโครงการที่ช่วยส่งเสริมให้โครงการประสบความสำเร็จ หรือประสบ ความล้มเหลวในด้านต่างๆ

3.1 โครงการ Borneo-Sporenburg

สถานที่ตั้ง : Amsterdam, the Netherland

สถาปนิก : West 8

จำนวนหน่วยพักอาศัย : 2,500 หน่วย

ปีที่ก่อสร้าง : 1996-2000

เจ้าของโครงการ : the City of Amsterdam

3.1.1 ความเป็นมาของโครงการ

ประเทศเนเธอร์แลนด์ เป็นประเทศที่มีความหนาแน่นมากที่สุด ประเทศหนึ่งของโลก มีเงื่อนไขทางสังคมและเมืองที่ไวต่อสภาพแวดล้อมมาก ในอดีตเคยได้รับผลกระทบจากภัยน้ำท่วม บ่อยครั้งจากน้ำทะเลหนุน จึงเกิดกระบวนการเรียนรู้จากธรรมชาติ โดยการแก้ไขปัญหาด้วยวิธี ต่างๆ เช่น สร้างประตูน้ำ สถานีสูบน้ำ เขื่อน เกาะเทียม และอื่นๆ เพื่อให้รอดพ้นจากภัยธรรมชาติ จึงเกิดเป็นวัฒนธรรมของชาวดัตช์ในการปรับตัว และร่วมกันแก้ไขปัญหา ซึ่งส่งผลให้เกิดการ สนับสนุนการทดลองโครงการสาธารณะต่างๆมากมาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมือง Amsterdam เมืองที่ใหญ่ที่สุดในประเทศเนเธอร์แลนด์ ประสบปัญหาประชากรต้องการความช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งมากจนหน่วยงานต่างๆ ต้องเร่งแก้ไขปัญหาในเชิงปริมาณ แต่ใช้วิธีการที่มักง่ายและไม่ยั่งยืน มีการนำสิ่งปลูกสร้างรกร้างหลายแห่งมาปรับปรุงใหม่มากมาย แต่ก็ยังไม่เคยพอดีกับความต้องการที่มีอยู่



รูปที่ 3- 1 แผนที่แสดงที่ตั้งของโครงการ

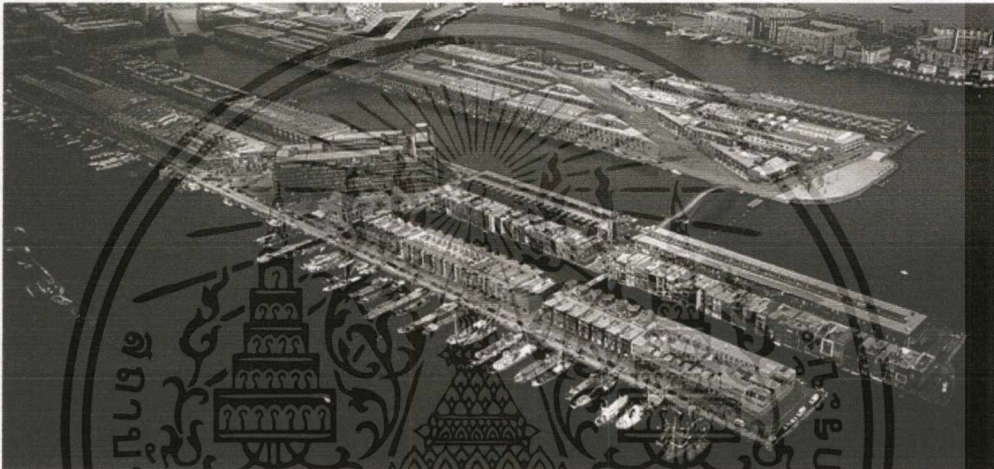
(ที่มา : https://issuu.com/aysha_farooq/docs/ สืบค้นเมื่อ วันที่ 26 กันยายน 2560)

Eastern Dockland ซึ่งเป็นย่านหนึ่งในเมือง Amsterdam เกิดขึ้นในช่วงปลาย ศตวรรษที่ 19 เพื่อส่งเสริมการค้าขายของบริษัท Dutch East Indies กับประเทศอาณานิคมของเนเธอร์แลนด์ ในขณะนั้น มีการเติบโตด้านเศรษฐกิจที่รวดเร็วมาก เพราะมีการพัฒนาท่าเรือน้ำลึกขึ้นในปี 1876 แต่ต่อมากลางจากสงครามโลกครั้งที่ 2 ล่มสลายลง ท่าเรือดังกล่าวก็เป็นอันต้องล่มสลาย และย้ายไปตั้งในที่ใหม่ทางตะวันออกของเมือง

ต่อมาในปี 1996 ทางเมือง Amsterdam ได้มีการตัดสินใจตัดแปลงท่าเรือที่ไม่ถูกใช้งานให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยจำนวนมากของประชากรเมือง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

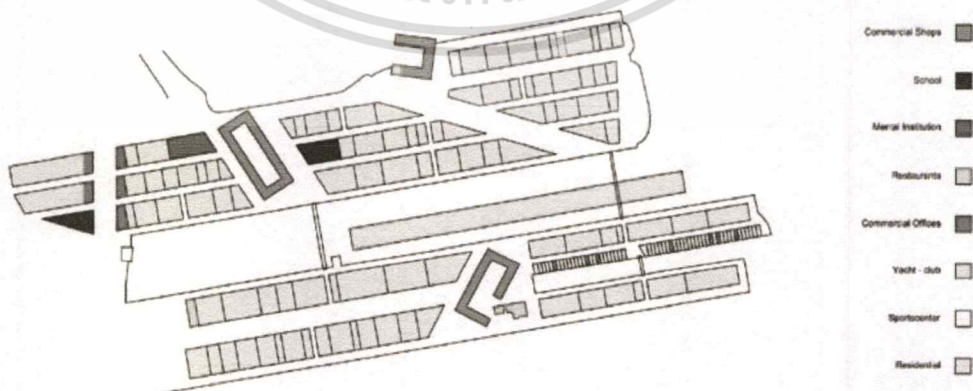
ความต้องการดังกล่าว ทำให้เกิดการออกแบบผังที่อยู่อาศัยบนส่วนที่ยื่นออกไปในอ่าว เรียกว่าโครงการ Borneo & Sporenburg โดยกลุ่มสถาปนิก West 8 ที่เน้นไปที่ความสลับไหลของการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่สร้าง และพื้นที่ว่าง โดยได้แรงบันดาลใจมาจากอ่าวเล็กๆ ชื่อว่า Zuiderzee ที่บ้านหลังเล็กหันหน้าเข้าสู่อ่าว โดยมีความสัมพันธ์ที่น่าสนใจระหว่างภายในและภายนอก โดยให้สถาปนิกกว่า 100 ราย เข้ามามีส่วนร่วมในการวางผังร่วมกัน สร้างรูปแบบใหม่ของพื้นที่เมืองสำหรับชนชั้นกลาง สร้างจุดสำคัญโดยการเปิดพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่ในลักษณะ courtyard และพื้นที่สีเขียว



รูปที่ 3- 2 ภาพถ่ายทางอากาศของโครงการ Borneo-Sporenburg

(ที่มา <http://www.west8.com/> สืบค้นเมื่อ วันที่ 26 กันยายน 2560)

3.1.2 รูปแบบการพัฒนา



รูปที่ 3- 3 ผังแม่บทแสดงการใช้งานของโครงการ Borneo-Sporenburg

(ที่มา : https://issuu.com/aysha_farooq/docs/ สืบค้นเมื่อ วันที่ 26 กันยายน 2560)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การพัฒนาไปสู่การสร้างที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง รูปแบบดังกล่าวเป็นที่สนใจของนักพัฒนาที่ดินและตลาดเป็นอย่างมาก โดยภายในโครงการมีหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด 2,500 หน่วย(ความหนาแน่น 100คน ต่อ Hecto)เป็นผืนเรียงยาวตลอดแนวฝั่งท่าเรือ โดยมีทั้งแบบที่เป็น Single Unit Housing ซึ่งเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ของโครงการ, Apartment Block ซึ่งเป็นอาคารพักอาศัยรวมขนาดใหญ่ มีอยู่ 3 อาคาร (the Pacman, the Fountainhead และ the Whale) และ Free Plot ซึ่งเป็นลักษณะที่ปล่อยที่ดินให้กับผู้ซื้อเอกชน ส่วนบุคคล สำหรับก่อสร้างบ้านตามแบบที่ต้องการ แต่ต้องออกแบบตามข้อกำหนดของโครงการ

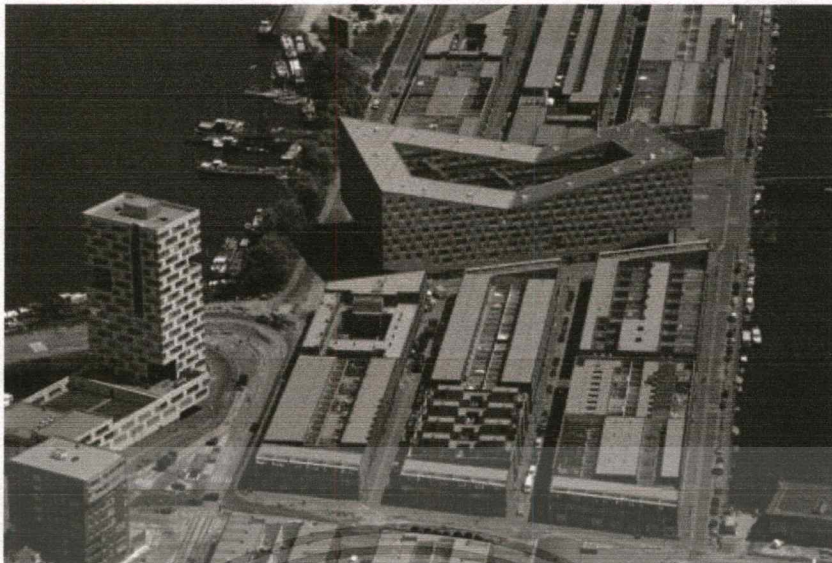


รูปที่ 3- 4 หน่วยพักอาศัยแบบ Single Unit Housing

(ที่มา : https://issuu.com/aysha_farooq/docs/ สืบค้นเมื่อ วันที่ 26 กันยายน 2560)

แนวความคิดในการวางผังแนวยาวของ Single Unit Housing ซึ่งเป็นรูปแบบหลักของโครงการ จำเป็นที่จะต้องหลีกเลี่ยงความซ้ำซากจำเจในทางทัศนะ จึงมีแนวความคิดที่จะทำให้รูปแบบของหน้าตาอาคาร มีการซ้ำกันในระยะ 5-12 หลัง และมีการทำลายแพทเทิร์นด้วยการวางอาคาร Apartment Block ขนาดใหญ่ ไว้ระหว่างแนวของ Single Unit Housing ให้เกิดความมีชีวิตชีวาทั้งในทางทัศนะ และการใช้งาน

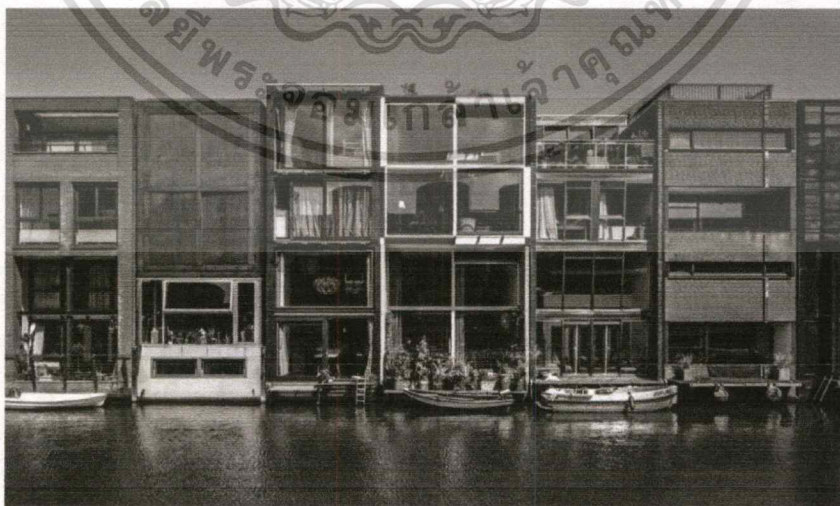
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3- 5 หน่วยพักอาศัยแบบ Apartment Block

(ที่มา : https://issuu.com/aysha_farooq/docs/ สืบค้นเมื่อ วันที่ 26 กันยายน 2560)

ในส่วนของ Apartment Block (ในที่นี้กล่าวถึงอาคาร the Whale ซึ่งเป็นหนึ่งใน 3 อาคารที่อยู่อาศัยรวมภายในโครงการ) มีหน่วยพักอาศัย 214 หน่วย มีทั้งหมด 13 ชั้น และมีที่จอดรถอยู่ในชั้นใต้ดิน เพื่อเปิดให้มีแสงธรรมชาติเข้ามาสู่ตัวอาคารมากที่สุด จนถึงชั้นล่างสุดของอาคาร โดยยกส่วนฐานของอาคารขึ้นสองฝั่ง เกิดเป็นรอยพับตรงกลาง และเกิดช่องที่ให้แสงเข้ามาได้ ถึงแม้ว่าตัวอาคารจะมีลักษณะของช่องเปิดที่ค่อนข้างมาก แต่กระนั้นตัวอาคารก็ยังคงดูทึบตัน เนื่องจากพื้นผิวที่เรียบสม่ำเสมอ ไม่มีส่วนยื่นใดๆออกมา



รูปที่ 3- 6 หน่วยพักอาศัยแบบ Free Parcel

(ที่มา : <https://www.flickr.com> สืบค้นเมื่อ วันที่ 26 กันยายน 2560)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผังขนาดใหญ่มักจะถูกแบ่งผืนของการพัฒนาออกเป็นส่วนๆ แยกจากกัน เพื่อให้สามารถแยกการจัดการ เกิดความรวดเร็วในการก่อสร้าง และเพิ่มมูลค่าให้การพัฒนา ทั้งยังเกิดความหลากหลายของรูปแบบ สำหรับโครงการ Borneo Sporenburg ได้มีส่วนของ Free Parcel ซึ่งเป็นส่วนที่ปล่อยที่ดินว่างไว้สำหรับผู้ซื้อเอกชนส่วนบุคคล โดยมีอยู่ทั้งหมด 60 ผืน โดยในพื้นที่ส่วนดังกล่าว มีรูปแบบของอาคารที่โดดเด่น และแตกต่างจากส่วนอื่นๆ ของโครงการอย่างชัดเจน โดยเมื่อเปรียบเทียบกับส่วนอื่นๆ แล้ว ส่วนนี้กลายเป็นส่วนที่สร้างสรรค์ และมีความน่าสนใจที่สุด โดย 30-50% ของแต่ละหน่วย เป็นพื้นที่ชาน courtyard และพื้นที่เปิดโล่ง มีที่จอดรถอยู่บนที่ดินของตนเอง ไม่มีจอดอยู่บนถนน ทำให้ทางเดิน ทางจักรยานของละแวกนี้ เป็นทางที่มีคุณภาพและสะดวกสบายในการใช้งานมากที่สุด

3.1.3 สรุป

โดยสรุปคือ ถึงแม้ว่าโครงการจะสามารถตอบโจทย์ของการสร้างที่อยู่อาศัยความหนาแน่นสูงโดยพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัด และใช้ประโยชน์จากที่ดินรกร้าง แต่กลับขาดในส่วนของพื้นที่เปิดโล่ง เนื่องจากโครงการกำหนดให้มีช่องเปิด 30-50% ให้มีแสงเข้า แทนการเปิดพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่ ทำให้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มักใช้พื้นที่ริมทางถนนเป็นพื้นที่รวมตัว และแม้จะมีพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่ แต่ก็ยังเป็นลักษณะเส้นตรง ทำให้เกิดความน่าเบื่อหน่ายซ้ำซาก ทึบตัน ยกเว้นในส่วนริมน้ำ ผังโดยรวมยังขาดจุด node ที่เกิดจากการตัดกันของฟังก์ชันที่แตกต่างกันเพื่อเกิดจุดที่น่าสนใจในแง่ของพื้นที่เมือง ถึงแม้ว่าอาคารพักอาศัยรวมขนาดใหญ่จะสามารถบรรลุเป้าหมายในส่วนนี้ได้ แต่ก็ยังเป็นเพียงในเชิงรูปลักษณ์ มิใช่ในเชิงฟังก์ชัน

แผนผังเดิมของโครงการ มีความตั้งใจให้มีความหลากหลายของรูปแบบอาคารจำนวนมาก แต่ท้ายที่สุดกลับเหลือเพียง 6 แบบที่เป็นที่นิยมเท่านั้น ทำให้เกิดความซ้ำซากจำเจ เกิดเป็นหน้ากากอาคารในแนวนอน แทนที่จะเป็นแนวตั้งที่น่าสนใจกว่า อีกทั้งโครงการยังขาดการผสมผสานกันของฟังก์ชัน ขัดแย้งกับแนวคิดดั้งเดิม ที่ตั้งใจจะจำกัดการใช้รถยนต์ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยจำเป็นที่จะต้องมียานยนต์ เพื่อเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่ได้มีไว้ในโครงการ

3.2 โครงการ Pruitt-Igoe

สถานที่ตั้ง : St.Louis, Missouri

สถาปนิก : Minoru Yamazaki

จำนวนหน่วยพักอาศัย : 2,870หน่วย

ปีที่ก่อสร้าง : 1950-1955

เจ้าของโครงการ : the City of St. Louis

3.2.1 ความเป็นมา

บ้าน Wendell O. Pruitt และ William L. Igoe อพาร์ทเมนต์ รู้จักกันในนาม Pruitt-Igoe เป็นโครงการที่อยู่อาศัยรวมที่สร้างร่วมกัน โดยมีผู้อยู่อาศัยเป็นครั้งแรกในปี 1954 ในเมือง St.Louis รัฐ Missouri คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในโครงการเริ่มย่ำแย่ลง หลังจากโครงการสำเร็จ การก่อสร้างในปี 1956 และในปลายทศวรรษที่ 60s โครงการก็ได้กลายเป็นที่รู้จักในระดับนานาชาติ ในเรื่องของความเป็นแหล่งอาชญากรรม ความยากจน และการเหยียดสีผิว อาคารทั้งหมดถูกทำลายลงในปลายทศวรรษที่ 70s แล้วตัวโครงการ ก็ได้กลายเป็นสัญลักษณ์แห่งความล้มเหลวของนโยบายการปรับปรุงระดับเมือง

3.2.2 ความเป็นมาของโครงการ



รูปที่ 3- 7 ภาพถ่ายทางอากาศของโครงการ Pruitt-Igoe

(ที่มา : <http://www.archdaily.com/> สืบค้นเมื่อ วันที่ 26 กันยายน 2560)

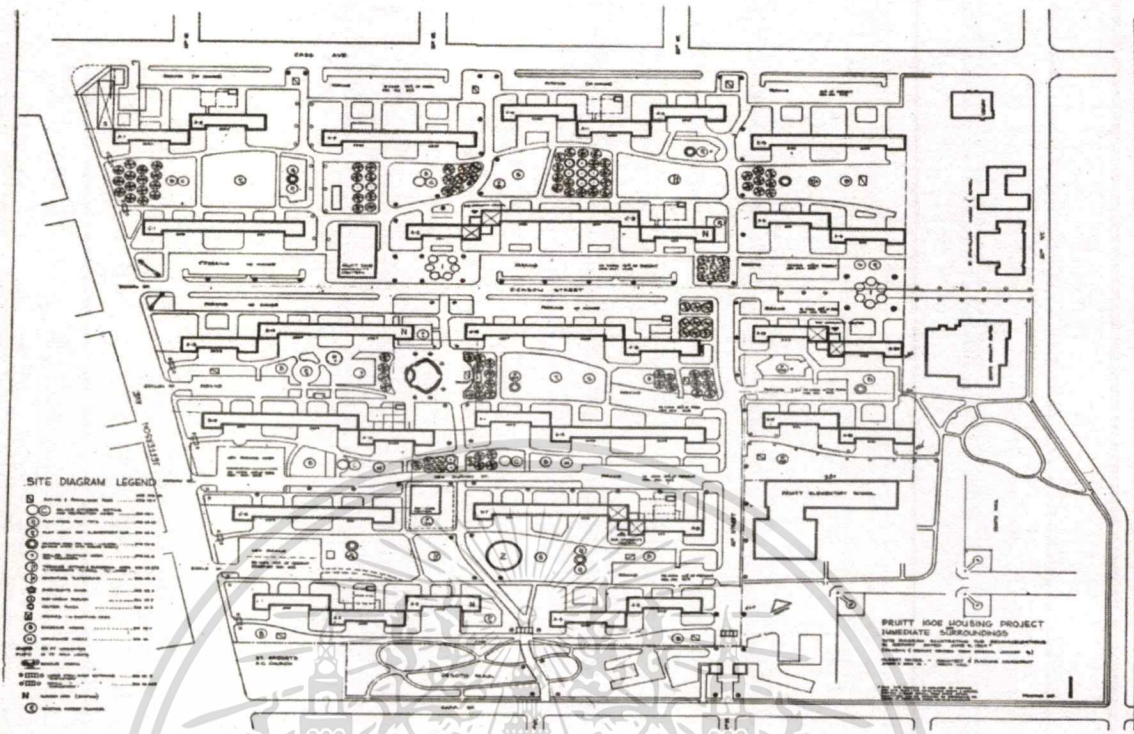
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในระหว่างทศวรรษที่ 40s ถึง 50s เมือง St.Louis ประสบปัญหาประชากรล้นเมือง และที่อยู่อาศัยในหลายส่วนมีสภาพย่ำแย่ ตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ในสภาวะตกต่ำในทศวรรษที่ 20s ถึง 30s ทำให้กว่า 85,000 ครอบครัว ต้องอาศัยอยู่ในบ้านเช่าที่อยู่มาตั้งแต่ยุคศตวรรษที่ 19 มีการสำรวจในปี 1947 พบว่า บ้านในเมือง St.Louis กว่า 30,000 หลัง จำเป็นต้องใช้ห้องน้ำรวม ชนชั้นกลางในเมืองส่วนใหญ่ โดยเฉพาะคนขาว มักจะย้ายออกจากเมือง และบ้านของพวกเขาาก็ถูกจับจองโดยผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย ทางเหนือ เป็นของคนผิวสี และทางใต้ เป็นของคนผิวขาว ชุมชนแออัดแผ่ขยายไปทั่วทั้งเมือง กลืนกินพื้นที่ย่านธุรกิจ ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความเสียหายต่อมูลค่าทรัพย์สินของเมือง เจ้าหน้าที่รัฐจึงออกนโยบายการพัฒนาพื้นที่วงแหวนรอบในของเมืองใหม่รอบย่านธุรกิจ

ในปี 1947 ผังเมือง St.Louis ได้ออกนโยบายที่จะแทนที่ DeSoto-Carr ย่านที่ตกต่ำด้วยกลุ่มที่อยู่อาศัยสูง 2 ถึง 3 ชั้น และสวนสาธารณะ แต่แผนกลับมิได้ถูกนำไปปฏิบัติ จนกระทั่งนายกเทศมนตรี Joseph Darst คนใหม่ถูกเลือกตั้งขึ้นมาในปี 1949 ก็ได้ออกนโยบายใหม่ที่จะแทนที่สลัมด้วยอาคารที่อยู่อาศัยแนวสูง หนาแน่นสูง โดยให้เหตุผลไว้ว่า "พวกเราต้องสร้างเมืองขึ้นมาใหม่, เปิดกว้าง และทำความสะอาดศูนย์กลางของเมืองของเรา ความจริงที่ชุมชนแออัดเกิดขึ้นนั้นก็คือความผิดของพวกเราทุกคน และตอนนี้คือหน้าที่รับผิดชอบของทุกคนที่จะซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้นนั้น"

ในปี 1948 ผู้มีสิทธิ์เลือกตั้งปฏิเสธแผนการพัฒนา แต่ไม่นานหลังจากนั้น สถานการณ์ก็เปลี่ยนไป เนื่องจาก รัฐบาลกลาง ได้ออกพระราชบัญญัติการเคหะปี 1949 ขึ้น และรัฐ Missouri ก็ได้ให้เงินลงทุนสนับสนุนร่วมกัน เพื่อก่อสร้างโครงการ Public Housing โดยนโยบายถูกนำขึ้นมาอีกครั้งโดยนายกเทศมนตรี Darst โดยให้หน่วยงานด้านการฟื้นฟูและพัฒนาที่ดินของ St.Louis จัดการซื้อที่ดิน และรื้อถอนชุมชนสลัม ในส่วนใจกลางเมือง และขายให้กับนักพัฒนาที่ดินในราคาถูก เพื่อรองรับการกลับมาสู่เมืองของชนชั้นกลางและการเติบโตของธุรกิจและการเคหะของ St.Louis ก็ได้รับมอบหมายให้สร้างที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับประชาชนจากชุมชนสลัมเดิม

3.2.3 การออกแบบและก่อสร้าง



รูปที่ 3-8 ผังดั้งเดิมของโครงการที่ออกแบบโดย Minoru Yamasaki
 (ที่มา : <http://www.archdaily.com/> สืบค้นเมื่อ วันที่ 26 กันยายน 2560)

ในปี 1950 ทางเทศบาลเมือง ได้มอบหมายให้บริษัทของ Leinweber, Yamasaki & Helmut ออกแบบโครงการ Pruitt-Igoe เป็นโครงการขนาดใหญ่ โดยตั้งชื่อตาม Wendell O. Pruitt อดีตนักบินเครื่องบินรบ ชาวแอฟริกัน-อเมริกัน ในสงครามโลกครั้งที่สอง และ William L. Igoe อดีตสมาชิกสภาของสหรัฐฯ โดยแผนดั้งเดิมก็คือแบ่งโครงการออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ บ้าน Pruitt สำหรับผู้อยู่อาศัยผิวสี และ อพาร์ทเมนต์ Igoe สำหรับผู้อยู่อาศัยผิวขาว โดยแบบที่เสนอในตอนแรก เป็นการผสมผสานกันระหว่างอาคารอยู่อาศัยแบบ High-Rise, Mid-Rise และ Low-Rise แต่กลับถูกประเมิณว่าจะใช้เงินเกินงบประมาณที่รัฐบาลกำหนดจึงเกิดการแทรกแซงและกำหนดความสูงของอาคารให้เท่ากันทั้งหมดคือ 11 ชั้น

หลังจากการก่อสร้างเสร็จสิ้นในปี 1955 Pruitt-Igoe มีทั้งหมด 33 อาคาร สูง 11 ชั้นทุกหลัง บนพื้นที่ 23 เฮกเตอร์ รวมทั้งหมด 2,870 หน่วยอาศัย เป็นหนึ่งในโครงการที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศสหรัฐอเมริกา ณ ขณะนั้น โดยหน่วยอยู่อาศัยมีขนาดเล็ก มาพร้อมกับชุดอุปกรณ์ครัวที่มีขนาดต่ำกว่ามาตรฐาน มีลิฟต์ที่หยุดเฉพาะชั้นที่ 1,4,7 และ 10 เพื่อเป็นการบังคับให้ผู้อยู่อาศัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ใช้บันไดเพื่อลดความตึงเครียด รวมไปถึงลดค่าใช้จ่าย และในชั้นเดียวกันนั่นเอง ก็จะมีการจัดทางเดินรวม, ห้องซักผ้า, ห้องชุมชน และห้องขยะรวมอยู่บนชั้นเดียวกัน

แม้ว่าจะมีการลดต้นทุนจากรัฐบาล ค่าก่อสร้างโครงการของ Pruitt-Igoe ก็ยังคงสูงกว่าค่าเฉลี่ยของการก่อสร้าง Public Housing ทั่วประเทศอยู่ถึง 60% และด้วยการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าจ้างแรงงาน ประกอบกับอิทธิพลของสภาพแรงงาน ส่งผลให้ค่าติดตั้งระบบทำความร้อนสูงขึ้นอย่างมาก เชื่อมโยงไปถึงการลดต้นทุนในการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆที่จำเป็นภายในโครงการ

ในปี 1955 ศาลได้สั่งให้มีการหยุดยั้งการแบ่งพื้นที่ของกลุ่มคนตามสีผิว ภายในโครงการ จากนั้นในปี 1957 โครงการก็มีผู้อยู่อาศัยในจุดที่มากที่สุดถึง 91% ก่อนที่จะลดลงอย่างรวดเร็วในเวลาต่อมา มีแหล่งข่าวหลายสำนักกล่าวถึงระยะเวลาที่แตกต่างกันของการลดลงของผู้อยู่อาศัยในโครงการ แต่ทุกสำนักเห็นตรงกันว่า ในช่วงปลายของทศวรรษที่ 1960s Pruitt-Igoe นั้นแทบจะถูกทิ้งร้าง และค่อยๆทรุดโทรมลงกลายเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่อันตราย และเสี่ยงต่ออาชญากรรม

ผู้อยู่อาศัยกล่าวอ้างถึงการขาดการดูแลรักษาโครงการตั้งแต่ต้น รวมถึงบอกกล่าวถึงระบบลิฟต์ที่เกิดอาการเสี้อยู่เป็นประจำ ซึ่งเป็นหนึ่งในเหตุผลของการทรุดโทรมของโครงการ

แต่เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นกลับกล่าวอ้างถึงการขาดเงินสนับสนุนจากรัฐบาลที่จ่ายให้กับแรงงานที่คอยดูแลส่วนต่างๆของอาคาร อีกทั้งยังขาดระบบการระบายอากาศที่ดี และไม่มีระบบปรับอากาศสำหรับส่วนกลาง ทางเดินและโถงบันไดนั้นเต็มไปด้วยฝุ่นผง และที่จอดรถรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆที่ไม่เพียงพอ สนามเด็กเล่นก็ถูกติดตั้งขึ้นมาหลังจากผู้อยู่อาศัยไปเรียกร้องให้มีการติดตั้ง

สุดท้ายในปี 1971 Pruitt-Igoe เหลือผู้อยู่อาศัยเพียง 600 คน ในขณะที่ หมู่บ้าน Carr Village ที่อยู่ติดกันแต่เป็นลักษณะ Low-Rise ทั้งที่มีสภาพที่ตั้งเหมือนกัน กลับมีผู้อยู่อาศัยเต็มจำนวน และไร้ซึ่งปัญหา ผ่านมาตั้งแต่การก่อสร้าง เข้าอยู่ และทรุดโทรมลงไปของโครงการ



รูปที่ 3- 9 ภาพเหตุการณ์การระเบิดรื้อถอน โครงการ

(ที่มา : <https://en.wikipedia.org/wiki/Pruitt%E2%80%93Igoe> สืบค้นเมื่อ วันที่ 25 กันยายน 2560)

3.2.4 สรุป

ถึงแม้ว่าพื้นที่สาธารณะเกือบทั้งหมดของโครงการจะผูกพัน มีความรุนแรงจากกลุ่มแก๊งค์ Pruitt-Igoe ก็ยังประสบความสำเร็จในบางแง่มุม เช่นกลุ่มอพาร์ทเมนต์ 2 ครอบครัวยุคที่ล้อมรอบพื้นที่ชานพัก ได้รับการดูแลทำความสะอาดเป็นอย่างดีในพื้นที่ส่วนกลาง แต่เมื่อก้าวถึงทางเดินที่แบ่งสำหรับ 20 ครอบครัว และโถงบันไดที่ต้องแบ่งกับอีกนับร้อยครอบครัว ผู้อยู่อาศัยกล่าวว่า “มันยากที่จะแยกว่าใครคือเพื่อนบ้าน หรือใครคือผู้บุกรุก”

โดยสรุป ก็คงจะกล่าวได้ไม่ถูกนักหากจะบอกว่าความล้มเหลวทั้งหมดของ Pruitt Igoe เกิดมาจากความผิดพลาดในการออกแบบสถาปัตยกรรมเพียงอย่างเดียว แต่อาจเป็นเพราะการผสานกันของทั้งความโชคร้ายในการตัดสินใจเลือกตัวเลือกที่ผิดพลาด, การเหยียดเชื้อชาติและสีผิวที่ฝังลึก และโครงสร้างกฎหมายที่ของการทำอาคารพักอาศัยรวมที่ไม่เข้มแข็งในยุคสมัยนั้น ที่ก่อให้เกิดเป็นความล้มเหลว 20 ปี ของ Pruitt Igoe

3.3 โครงการ Villa Verde

สถานที่ตั้ง : Constitucion, Chile

สถาปนิก : ELEMENTAL

จำนวนหน่วยพักอาศัย : 484 หน่วย

ปีที่ก่อสร้าง : 2012

เจ้าของโครงการ : Arauco Forest Company

3.3.1 ความเป็นมา



รูปที่ 3- 10 เหตุการณ์แผ่นดินไหวที่เมือง Constitucion ปี 2010 ที่ประเทศชิลี

(ที่มา : <https://www.emaze.com> สืบค้นเมื่อ วันที่ 25 กันยายน 2560)

ในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ ปี 2010 เกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหวครั้งใหญ่ที่สุดเป็นอันดับสองในรอบ ครึ่งศตวรรษ ขนาด 8.8 ริคเตอร์ ที่เมือง Constitucion ประเทศ ชิลี โดยมีผู้เสียชีวิตมากกว่า 500 ราย และพื้นที่กว่า 80% ของเมืองถูกทำลายลง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เพื่อบรรเทาความลำบากของประชาชน บริษัทสถาปนิก นามว่า ELEMENTAL ถูกว่าจ้างเข้ามาเพื่อวางผังแม่บทของเมือง ซึ่งรวมไปถึงโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีความเสียหายในที่อยู่อาศัยจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่เพิ่งจะผ่านพ้นไป แต่แบบที่บริษัท ELEMENTAL นำเสนอให้กับโครงการที่อยู่อาศัยนั้น กลับถูกตั้งคำถาม และเป็นที่ยกเถียงกันถึงรูปแบบของที่อยู่อาศัย เพราะพวกเขาได้ออกแบบบ้านให้กับผู้ประสบภัย เพียงครึ่งหลังเท่านั้น



รูปที่ 3- 11 รูปแบบบ้าน Incremental Housing ในโครงการ Villa Verde

(ที่มา : <http://99percentinvisible.org/episode/half-a-house/> สืบค้นเมื่อ 27 กันยายน 2560)

3.3.2 หลักการและแนวคิด

รูปแบบของบ้านมีลักษณะที่เรียบง่าย เป็นบ้าน 2 ชั้น มีผนังที่วิ่งจากปลายของจั่วหลังคา ยาวลงมาถึงพื้นด้านล่าง แบ่งบ้านออกเป็นสองฝั่ง โดยฝั่งหนึ่ง เป็นบ้านที่พร้อมจะเข้าอยู่ได้เลย แต่อีกฝั่งหนึ่งเป็นพื้นที่โล่งที่ล้อมด้วยกรอบหลังคา รอคอยการต่อเติมโดยผู้ที่จะเข้ามาอยู่อาศัย

บ้านที่สร้างเพียงครึ่งหลังเหล่านี้ มีการตอบสนองที่เป็นเอกลักษณ์ต่อปัญหาที่นักวางผังเมืองพยายามแก้ไขในภาวะ การขาดดุลงบกลางของที่อยู่อาศัยทั่วโลก วิธีการดังกล่าว มีรากฐานมาจากทฤษฎีการก่อสร้างที่เป็นที่นิยมในปี 1972 จากความเรียงเรื่อง "Housing as a Verb" (การให้ที่อยู่อาศัย) โดยสถาปนิก John F.C. Turner ที่กล่าวว่า การให้ที่อยู่อาศัย ไม่ควรเป็นอะไรที่หยุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นึ่ง ออกแบบเป็นสิ่งปลูกสร้างสำเร็จรูปแล้วหยิบยื่นให้กับผู้คน แต่ควรที่จะเป็นโครงการที่ดำเนินการไปในขณะที่ผู้เช่าอยู่อาศัย เป็นผู้มีส่วนร่วมในการสร้างสรรค์

Turner และคนอื่นๆที่เกี่ยวข้องของ ปาวประกาศถึงวิธีการดังกล่าว และเรียกมันว่า “sites and services” เริ่มต้นจากการก่อสร้างโครงการร่วมกับรัฐบาล เพื่อสร้างส่วนที่ยากที่สุดที่ผู้อยู่อาศัยจะสามารถทำเองไหว เช่นฐานรากคอนกรีต ระบบประปา สายไฟฟ้า อีกทั้งยังจัดการด้านบริการสาธารณะต่างๆ เช่น ถนน ระบบระบายน้ำ ระบบจัดการขยะ และโรงเรียน เข้าสู่ที่ตั้งของโครงการเมื่อเวลาผ่านไป ผู้อยู่อาศัยก็จะเปลี่ยนชิ้นส่วนพื้นฐานบนที่ตั้ง ให้กลายเป็นบ้านที่พอเหมาะ ด้วยวิธีการของพวกเขาเอง และพวกเขาก็ได้สมทบแรงงาน และเงินทุนสำหรับค่าวัสดุก่อสร้างเพื่อปิดผนึกบ้านของพวกเขา ทำยที่สุด พวกเขาก็ได้เป็นเจ้าของบ้านที่พวกเขาสร้างมันขึ้นมาเองกับมือ

สำหรับโครงการ Villa Verde และโครงการอื่นๆในลักษณะเดียวกัน ELEMENTAL ได้ให้หลักการสำคัญที่ต้องคำนึงถึงก่อน 3 ข้อ ได้แก่

- สิ่งใดที่ยากกว่ากัน
- สิ่งใดที่ไม่สามารถทำด้วยตัวคนเดียวได้
- สิ่งใดที่จะรับประกันสิ่งที่มีร่วมกันได้ในอนาคต

จึงเกิดขึ้นเป็นเงื่อนไข 5 ประการของ Incremental Housing

- ทำเลที่ดี : โครงการที่มีความหนาแน่นมากพอ จะมีความสามารถในการจ่ายเงินค่าที่ดินที่มีราคาสูงในทำเลที่ดีได้

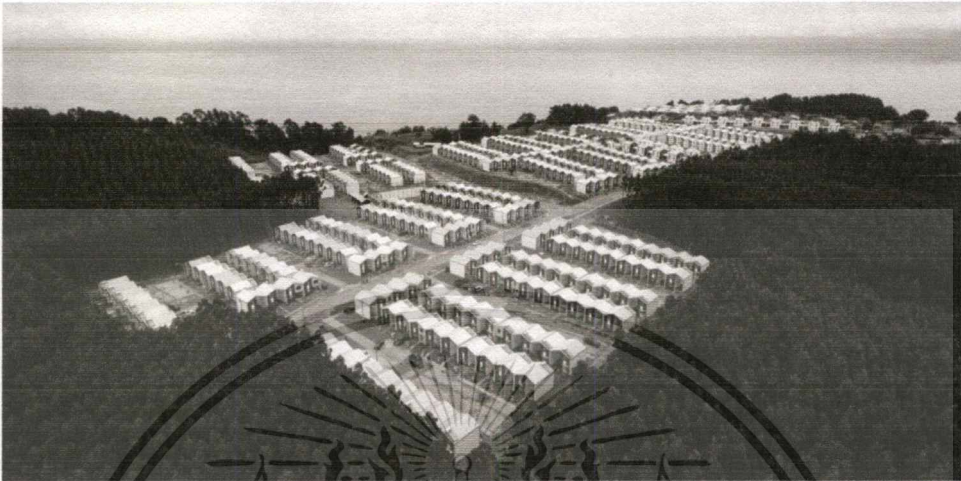
- การเติบโตผ่านช่วงเวลา : ก่อสร้างบ้านครั้งแรกตามกลยุทธ์ (แผนผัง, โครงสร้าง, ห้องครัว, บันได, หลังคา) เพื่อเชื้อให้เกิดการต่อเติมจากการออกแบบอย่างตั้งใจ มิใช่เพราะการออกแบบที่ไม่ตอบสนอง และกรอบวิธีการปฏิบัติให้แต่ละครอบครัวเพื่อให้เกิดการปรับปรุง มิใช่ทชุดโทรม

- รองรับ : ให้โครงสร้างที่สามารถรองรับการเจริญเติบโตได้ ไม่ใช่เพียงแค่ครั้งเดียวเท่านั้น

- วิธีชนชั้นกลาง : วางผังสำหรับการเติบโตของสถานะของผู้อยู่อาศัย ให้บ้าน

สามารถมีพื้นที่ได้อย่างน้อย 72 ตร.ม. หรือ 4 ห้องนอน มีห้องน้ำที่มีได้อยู่ใกล้ประตูทางเข้าเพื่อเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประหยัดการเดินท่อ แต่อยู่ในที่ที่สามารถใช้งานได้สะดวก อาจมีพื้นที่สำหรับอ่างอาบน้ำ รวมไปถึงเครื่องซักผ้า และควรมีพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์ ซึ่งสิ่งเหล่านี้ไม่เคยมีในโครงการ Social Housing อื่นๆมาก่อนเลย



รูปที่ 3- 12 ภาพถ่ายทางอากาศของโครงการ Villa Verde

(ที่มา : <http://99percentinvisible.org/episode/half-a-house/> สืบค้นเมื่อ 27 กันยายน 2560)

3.3.3 การออกแบบและก่อสร้าง

โครงการ Villa Verde ใช้หลักการ และเงื่อนไขดังกล่าว ก่อสร้างโครงการโดยมีหน่วยอยู่อาศัยที่มีเพียงครึ่งหลังทั้งหมด 484 หน่วย แบ่งออกเป็นกลุ่มของอาคารย่อยๆ กลุ่มละประมาณ 20 ถึง 25 หน่วยพักอาศัย มีพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละกลุ่ม มีอาคารศูนย์กลางของชุมชน พื้นที่สีเขียว สนามกีฬาขนาดเล็ก ลานกิจกรรม และถนนที่ตัดผ่านกลุ่มบ้านต่างๆภายในโครงการ ซึ่งภายหลังจากการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อย ผู้อยู่อาศัยต่างคนต่างเข้าอยู่ในบ้าน บ้างก็มีการพัฒนาต่อเติมทันทีหลังจากย้ายเข้า บ้างก็ทิ้งที่ว่างไว้เช่นนั้น เพื่อรอการต่อเติมในอนาคตเมื่อมีทุนทรัพย์ ซึ่งแต่ละหลังมีความโดดเด่นและเอกลักษณ์เป็นของตนเอง ไม่มีหลังใดเหมือนกันทั้งสิ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3- 13 ผังบริเวณของโครงการ Villa Verde

(ที่มา : การเปิดเผยแบบของโครงการ Incremental Housing เพื่อสาธารณะ โดยบริษัท ELEMENTAL)

3.3.4 สรุป

โดยสรุปแล้ว โครงการ Villa Verde เป็นโครงการที่มีไฮโซเพียงการออกแบบอาคารเท่านั้น โดยมีวิธีการจัดการที่เน้นไปที่การออกแบบเพื่อการรองรับความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โดยวิธีการดังกล่าวนี้สามารถทำให้การก่อสร้างโครงการเป็นไปได้อย่างรวดเร็ว และประหยัดมากยิ่งขึ้น ทำให้เกิดความหลากหลายของรูปแบบในการอยู่อาศัยที่เหมาะสมกับผู้อยู่อาศัยอย่างแท้จริง และรองรับการเติบโตของสถานะทางเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย มีการจัดกลุ่มอาคารให้อยู่เป็นกลุ่มย่อยๆ เพื่อที่จะสามารถเกิดข้อตกลงกันในระหว่างกลุ่มเล็กๆ และจัดการกับปัญหาได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีพื้นที่สาธารณะที่ใช้ร่วมกันได้อย่างเหมาะสม

3.4 โครงการ บ้านประชารัฐริมคลอง ชุมชนศาลเจ้าพ่อสมบุญ 54

สถานที่ตั้ง : กรุงเทพมหานคร, ประเทศไทย

สถาปนิก : สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน / ชาวบ้านในชุมชน

จำนวนหน่วยพักอาศัย : 65 หน่วย

ปีที่ก่อสร้าง : 2016

เจ้าของโครงการ : กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

3.4.1 ความเป็นมาของโครงการ

ตามที่รัฐบาลมีนโยบายสำคัญเร่งด่วนในการแก้ไขปัญหา ชุมชนแออัดและการปลูกสร้างที่อยู่อาศัย และสิ่งปลูกสร้างรุกล้ำลำน้ำสาธารณะ โดยกำหนดมาตรการจัดระเบียบและแก้ไขปัญหา ชุมชนแออัดและการสร้างที่อยู่อาศัยรุกล้ำ แนวลำคลองและทางระบายน้ำโดยมีการแต่งตั้งคณะกรรมการ อำนวยการกำหนดนโยบายการบริหารจัดการสิ่งก่อสร้างรุกล้ำลำน้ำ สาธารณะ ขึ้นมา ในปี 2558 ข้อมูลจากสำนักการระบายน้ำกรุงเทพฯ ระบุว่า ในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร มีครัวเรือนที่รุกล้ำคลองจำนวน 23,500 ครัวเรือน ทำให้ประสิทธิภาพในการระบายน้ำลดน้อยลง และเป็น สาเหตุหนึ่งที่ทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วมในกรุงเทพฯและปริมณฑล ดังนั้นจึงมีความ จำเป็นต้องรื้อย้ายบ้านเรือนที่รุกล้ำลำคลองเพื่อ ไม่ให้ขวางทางเดินของน้ำ และสร้างเขื่อนคอนกรีต และประตู ระบายน้ำขึ้น

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความ มั่นคงของมนุษย์จึงได้มอบหมายให้สถาบันพัฒนา องค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) หรือ พอช. เป็นหน่วยงานหลักดำเนินการ 7 โครงการพัฒนาที่อยู่ อาศัยใหม่แก่ผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณชุมชนริมคลอง เพื่อสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลและการแก้ไข ปัญหาชุมชนริม คลองเป็นไปตามแนวทางและข้อสั่งการ ทาง พอช. จึงได้จัดทำ “โครงการพัฒนาที่ อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง” เพื่อแก้ไขปัญหา ชุมชนริมคลองขึ้น ภายใต้แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่ อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559-2568) โดยกำหนดระยะเวลาการดำเนิน โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุมชนริมคลอง เป็นระยะเวลา 3 ปี (พ.ศ. 2559 - 2561)

ชุมชนศาลเจ้าพ่อสมบุญ 54 เกิดขึ้นในราวปี 2457 มีกลุ่มพ่อค้าชาวจีนอพยพจากฝั่งตอนเมือง มาทำการค้าขายในบริเวณท่าขนทรายและคนแถวนั้นจึงเรียกที่นี่ว่า “ท่าทราย” เป็นพื้นที่บริเวณที่ใช้ค้าขายจนเกิดเป็นตลาดสนามมวย กองทัพอากาศขึ้น และมีการตั้งโรงเรียนสอนภาษาจีน ด้วย วัฒนธรรมความเชื่อของคนในชุมชน ขณะนั้นให้ความเคารพนับถือ เจ้าพ่อสมบุญมากถือว่าเป็นสิ่งศักดิ์สิทธิ์ที่ยึดเหนี่ยวของคนจีนและ ของคนในชุมชนละแวกนั้น

ต่อมาบริเวณพื้นที่ของตลาดสนามมวยกองทัพอากาศ ได้ ขอเวนคืนที่ดินจากกองทัพอากาศ จึงจำเป็นต้องย้ายตลาดไปอยู่ที่ ใหม่ ประกอบกับมีที่ดินตั้งอยู่หลังศาลเจ้าพ่อสมบุญ ของ พลเรือโท สุเอ็ด จันทรุคคะ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน มีแนวคิดจะก่อตั้งตลาดอยู่ แล้ว จึงได้สร้างตลาดขึ้นใหม่ชื่อว่า “ตลาดแจ่มมงคล” เพื่อเป็นพื้นที่ตลาดค้าขาย มีอาคารไม้เป็นห้องแถวให้เช่า ช่วงนั้นการสัญจร และขนส่งสินค้าใช้ทางน้ำเป็นหลัก นอกจากนี้มีเรือสัญจรและเรือ ขนส่งสินค้า ทั้งฝั่งรังสิตและฉะเชิงเทรา จนเกิดท่าเรือบริเวณตลาด แจ่มมงคล ถือว่าเป็นยุคเฟื่องฟูของตลาดแจ่มมงคลเลยทีเดียว กระทั่งปี พ.ศ. 2510 ได้รับการอนุเคราะห์จาก พ.อ.อ.บุญชู จันทรุกะษา ปรับปรุงและสร้าง “ศาลเจ้าพ่อสมบุญ” ขึ้นใหม่

ปัจจุบันชุมชนศาลเจ้าพ่อสมบุญ 54 ตั้งอยู่ในพื้นที่ซอย พหลโยธิน 54 เขตสายไหม มีครัวเรือนจำนวน 64 ครอบครัวยุค ประชากร รวม 289 คน ตั้งอยู่ในพื้นที่กรรมสิทธิ์ของกรมธนารักษ์ ประชาชนในชุมชนส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้างและค้าขาย ฐานะของ คนในชุมชนส่วนใหญ่อยู่ในระดับปานกลาง ชุมชนยังมีวัฒนธรรม ประเพณีที่ทำสืบต่อกันมาจนถึงปัจจุบัน จนเมื่อชุมชนศาลเจ้าพ่อสมบุญมีการขยายตัวของชุมชน จึงทำ ให้มีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยรुकล้าคูลองมากขึ้น เช่นเดียวกับ ชุมชนบริเวณริมคลองอื่นๆ ส่งผลให้สภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลง ไป ทำให้เกิดขยะ น้ำเน่าเสีย สิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรม และเป็น อุปสรรคในการระบายน้ำในคลอง

3.4.2 การพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนรुकล้าคูลอง

ในปี 2554 หลังเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ มีการประกาศนโยบายในการแก้ไข ปัญหาชุมชนแออัดและการปลูกสร้างที่อยู่ อาศัยและสิ่งปลูกสร้างรुकล้าลำน้าสาธารณะ ชุมชนศาลเจ้าพ่อสมบุญจึงต้องยอมที่จะรื้อย้าย และแบ่งปันที่ดินกันภายในชุมชนเพื่อให้เกิดการ พัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลองร่วมกัน โดยบ้านใดที่ก่อสร้างรुकล้าคูลองจำเป็นต้องย้ายขึ้นมาบนบก และบ้านใดที่อยู่บนบกก็ต้องแบ่งสรรพื้นที่ของตนให้กับบ้านที่ต้องย้ายขึ้นมาจากคลอง เพื่อให้สามารถอยู่เอกราชนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาศัยกันในพื้นที่เดิมได้ ไม่ต้องย้ายไปอยู่ที่อื่น และมีบ้านที่ครอบครองอย่างถูกกฎหมาย และอยู่ได้อย่างมั่นคง

เมื่อปี 2557 สถาบัน พัฒนาองค์กรชุมชน ร่วมกับคณะทำงานเครือข่ายชุมชนริมคลอง เครือข่ายคลองเปรมประชากร สหพันธ์องค์กรพัฒนาชุมชนคนจน เมืองแห่งชาติ(สอช.) ได้ลงพื้นที่สำรวจชุมชนแออัดที่รुकล้ำริมคลอง เพื่อนำไปสู่การพัฒนาภายใต้กระบวนการบ้านมั่นคงชุมชนริมคลอง ขณะนั้นทางชุมชนไม่ทราบและยังไม่เข้าใจต่อกระบวนการทำงาน ที่มาดำเนินการในช่วงนั้น ว่ามาสำรวจพื้นที่อะไร ทำอะไร เพื่ออะไร แต่หลังจากนั้น จึงได้มีเวทีเพื่อปรึกษาหารือและชี้แจงสร้างความ เข้าใจต่อการพัฒนาโครงการอย่างเป็นทางการ รวมทั้งวางแผนการ ทำงานร่วม มีเครือข่ายคลองเปรมประชากร สอช. และเจ้าหน้าที่ พอช. เป็นพี่เลี้ยง ในการทำงานตั้งแต่ กระบวนการดังนี้

1. การสร้างความเข้าใจกับชุมชน ในเรื่องการพัฒนาที่อยู่ อาศัยชุมชนที่รुकล้ำริมคลอง
2. การรวมกลุ่ม จัดตั้งคณะทำงาน สำรวจข้อมูล ครอบครอง ข้อมูล
3. การ "ออมทรัพย์" และการจัดตั้งสหกรณ์
4. การจัดการที่ดิน
5. การออกแบบผังชุมชนและแบบบ้าน
6. การพัฒนาโครงการฯ เสนอโครงการ แผนงานงบประมาณ
7. การวางแผนการรื้อย้ายและการก่อสร้าง
8. การจัดทำนิติกรรมสัญญา และตั้งเบ็กงบประมาณ
9. การก่อสร้างบ้าน ซึ่งได้ดำเนินการปรับไปตาม สถานการณ์ที่เกิดขึ้นจริงของชุมชน เพื่อให้บรรลุผลสำเร็จในการ สร้างที่อยู่อาศัยใหม่ร่วมกันของชุมชน

หลังจากการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงชุมชนริมคลอง ชุมชนศาลเจ้าพ่อสมบุญ ทำการเช่าที่ดินกับกรมธนารักษ์ จำนวนเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 3 ไร่ 245 ตารางวา ได้รับสัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี จากกรมธนารักษ์ ในอัตราตารางวาละ 1.50 บาท/เดือน

การจัดการที่ดินชุมชนศาลเจ้าพ่อสมบุญ จุดเด่นและเป็น จุดสำคัญคือ การแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing) เป็นการประสาน ประโยชน์ระหว่างชุมชนและเจ้าของที่ดิน และเจ้าของที่ดินที่ใช้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

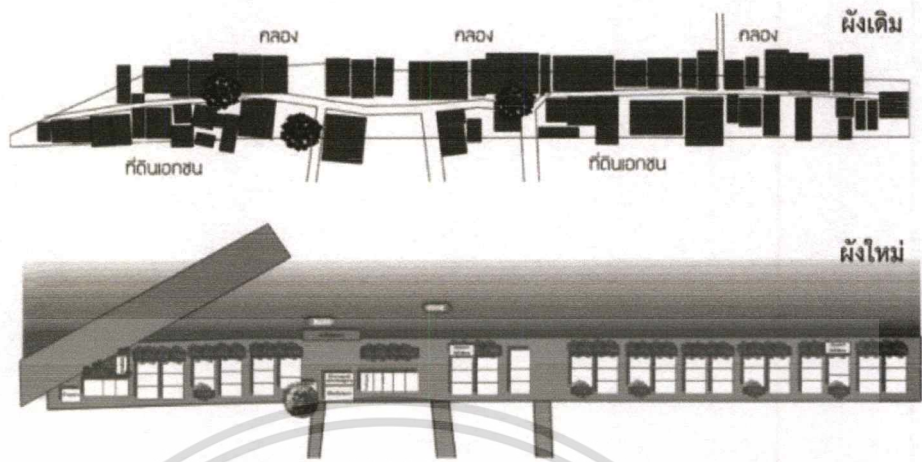
ประโยชน์เดิมแบ่งปันให้กับสมาชิกชุมชนที่ไม่มีที่ดิน เพื่อแลกกับการใช้ประโยชน์จากที่ดินร่วมกัน ซึ่งชุมชนสามารถอยู่ในที่ดินโดยมี ความมั่นคงระยะยาวหรือมีกรรมสิทธิ์การใช้ประโยชน์ในที่ดิน จาก การเข้ากับกรรมนาภิรักษ์ถูกต้องตามกฎหมาย จนนำมาสู่การจัดปรับผังการก่อสร้างและการ พัฒนาที่อยู่อาศัยร่วมกันของชุมชนขึ้นใหม่ ในที่ดิน โดยที่เจ้าของหรือผู้ใช้ประโยชน์อยู่อาศัยเดิมที่ อยู่บนบก ได้ ยินยอมแบ่งปันการใช้ประโยชน์ที่ดินให้กับผู้ที่ได้รับผลกระทบจาก การรื้อย้ายอาศัย รุกกล้าแนวลำคลองมาอยู่บนบกร่วมกัน การปรับผัง ที่ดินใช้ประโยชน์ร่วมระหว่างชุมชน โดยการให้ สิทธิผู้ที่อยู่อาศัย เดิมที่อยู่บนบกได้เลือกที่ตั้งและใกล้ตำแหน่งบ้านเดิมก่อน ถึงมา วางผังให้กับผู้ อาศัยรุกกล้าแนวลำคลองที่พิจารณาตามสภาพ สอดคล้องกับการอยู่อาศัยร่วมกันและตาม ศักยภาพของสมาชิก



รูปที่ 3- 14 แนวความคิดในการแบ่งสรรขนาดพื้นที่ของหน่วยพักอาศัย

(ที่มา : รายงานเรื่อง “ถอด 11 กระบวนท่า การพัฒนาที่อยู่อาศัยริมคลอง ชุมชนศาลเจ้าพ่อสมบุญ)

3.4.3 การออกแบบผังชุมชน



รูปที่ 3- 15 ผังบริเวณ ก่อน และ หลังการปรับปรุงของชุมชนศาลเจ้าพ่อสมบุญ 54

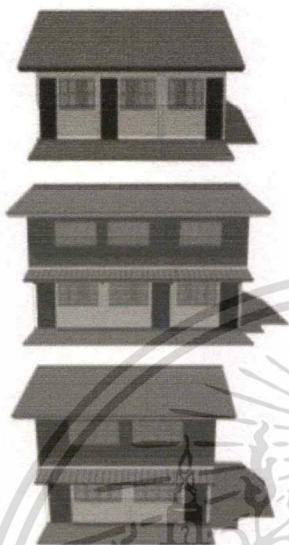
(ที่มา : รายงานเรื่อง “ถอด 11 กระบวนท่า การพัฒนาที่อยู่อาศัยริมคลอง ชุมชนศาลเจ้าพ่อสมบุญ)

ลักษณะพื้นที่การตั้งของชุมชน เดิมมีครัวเรือนที่อาศัยอยู่ บนบก จำนวน 30 หลังคาเรือน และบ้านเรือนที่อาศัยริบลำน้ำ คลอง จำนวน 34 หลังคาเรือน การออกแบบบ้านและวางผังชุมชน จึงเป็นอีกหนึ่งกระบวนการที่สำคัญเพื่อออกแบบอนาคตร่วมกันใน การอยู่อาศัยในที่ดินเดิม โดยมีสมาชิกชุมชนทำร่วมกับ สถาปนิก ชุมชน เจ้าหน้าที่ พอช. โดยใช้ข้อมูลจากการสำรวจแล้ว นำมา กำหนดรูปแบบลักษณะบ้านแต่ละหลัง วางผัง ออกแบบ และเลือก แบบบ้าน ซึ่งการวางผัง เพื่อการพัฒนา ที่อยู่อาศัยใหม่ของชุมชนที่นี้ออกแบบในที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัด ประกอบกับการ ออกแบบที่ต้องคำนึงถึงข้อกำหนด ข้อจำกัดที่ เกี่ยวข้องดังนี้ กฎหมายผังเมือง กฎหมายอาคาร ข้อกำหนดสิ่งแวดล้อมริมคลอง และกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้นผ่อนผันที่ อยู่อาศัยสำหรับผู้มี รายได้น้อย พ.ศ. 2554

อีกทั้งข้อจำกัดทางกฎหมายการก่อสร้างหรือดัดแปลงบ้าน ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะต้องมี ระยะร่น กฎหมายควบคุมอาคาร กำหนดไว้ว่า หากจะก่อสร้างหรือดัดแปลงบ้านใกล้แหล่งน้ำ สาธารณะ ตามที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนด จำเป็นต้องมีระยะ ร่น ห่างจากเขตแหล่งน้ำ สาธารณะ ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะที่มีความ กว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปต้องร่นแนวอาคารห่างเขต แหล่งน้ำ สาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร จึงเป็นจำกัดในการออกแบบผัง ชุมชน และขนาดของแบบ บ้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การออกแบบบ้านมีให้เลือกทั้งหมด 3 แบบ คือ บ้านชั้นเดียว ขนาด 4 X 6 ตารางเมตร (มีพื้นที่ใช้สอย 24 ตร.ม.) . บ้าน 2 ชั้น ขนาด 4 X 6 ตารางเมตร (มีพื้นที่ใช้สอย 48 ตร.ม.) และ บ้าน 2 ชั้น ขนาด 6 X 6 ตารางเมตร (มีพื้นที่ใช้สอย 72 ตร.ม.)



บ้านแถวชั้นเดียว ขนาด 4 X 6 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอย 24 ตร.ม.

บ้านแถว 2 ชั้น ขนาด 4 X 6 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอย 48 ตร.ม.

บ้านแถว 2 ชั้น ขนาด 6 X 6 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอย 72 ตร.ม.

รูปที่ 3- 16 รูปแบบอาคารในโครงการ

(ที่มา : รายงานเรื่อง "ถอด 11 กระบวนท่า การพัฒนาที่อยู่อาศัยริมคลอง ชุมชนศาลเจ้าพ่อสมบุญ)

3.4.4 สรุป

จึงได้ข้อสรุปจากการศึกษาโครงการ ชุมชนศาลเจ้าพ่อสมบุญ 54 มาดังนี้

1. การกำหนดนโยบาย แผนยุทธศาสตร์ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชนและเมืองต้องมีรูปแบบการแก้ปัญหาที่หลากหลาย และ สอดคล้องกับวิถีวัฒนธรรมของคนในชุมชน โดยเฉพาะการพัฒนาที่คนอยู่ร่วมกับคลองได้
2. กระบวนการพัฒนา การออกแบบ ข้อกำหนด ทางกฎหมาย ควรมีระเบียบที่เหมาะสมหลากหลายในการแก้ปัญหสำหรับคนทุกกลุ่ม อย่างเท่าเทียมเป็นธรรม
3. รัฐบาล และหน่วยงานภาคส่วนที่เกี่ยวข้องต้อง ส่งเสริมสนับสนุนผู้นำ ชุมชนให้เกิดความเข้มแข็ง โดยให้ชุมชนเป็นเจ้าของโครงการ กิจกรรม แผนงาน ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและด้านอื่นๆ ที่นำไปสู่การพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของชุมชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

การวิเคราะห์ที่ตั้งของโครงการ

เนื่องจากโครงการสร้างเขื่อนคอนกรีตของรัฐบาล บริเวณริมคลองสายต่างๆใน กรุงเทพมหานคร เพื่อให้การระบายน้ำของเมือง เป็นไปได้อย่างสะดวกและมีประสิทธิภาพมากขึ้น ได้ส่งผลกระทบต่อชุมชนริมคลองจำนวนมาก และทำให้กลุ่มชาวบ้านที่เคยมีบ้านตั้งอยู่ริวกล้าพื้นที่ คลองสาธารณะ จำเป็นที่จะต้องถูกรื้อบ้าน เพื่อให้คลองมีขนาดได้ตามที่รัฐบาลกำหนด โดยโครงการ สร้างเขื่อนดังกล่าว มีความต้องการที่จะขยายแนวความกว้างและความลึกของคลอง ตลอดทั้งแนว คลองให้มีความกว้าง 38 เมตร และให้มีทางเท้าและทางจักรยานกว้าง 3 เมตร ตลอดแนวเขื่อน



ภาพก่อนการพัฒนา



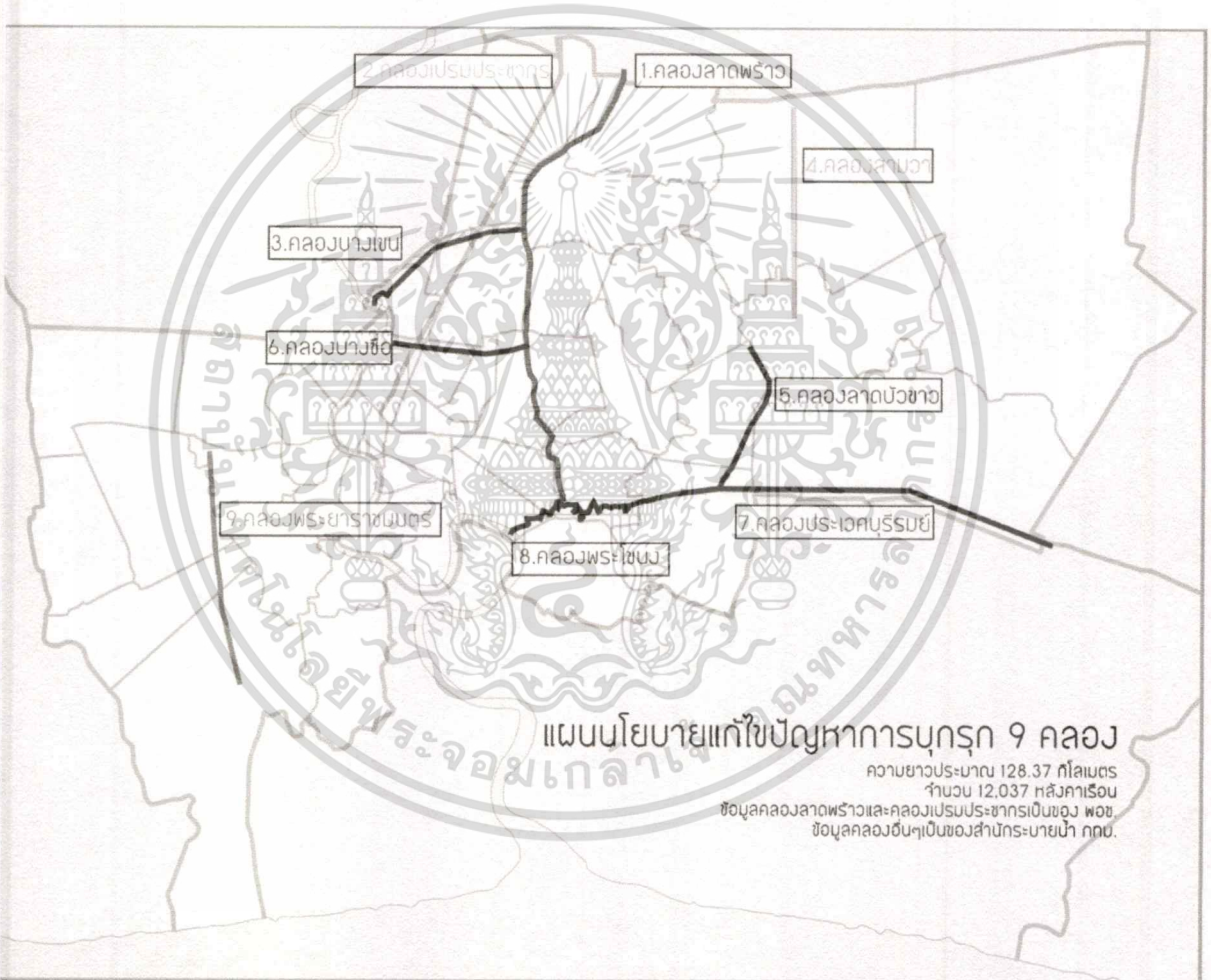
ภาพหลังการพัฒนา

รูปที่ 4- 1 ภาพตัดแสดงพื้นที่คลองก่อน และ หลังการก่อสร้างเขื่อนคอนกรีต

(ภาพจาก รายงานการเสนอสินเชือชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา เชียงสะพานไม้ 2 โดย สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับโครงการสร้างเขื่อนคอนกรีตตามแผนนโยบายของรัฐบาล¹ นั้นจะเกิดขึ้นบริเวณเลียบลำคลองสายต่างๆ ได้แก่ คลองลาดพร้าว, คลองเปรมประชากร, คลองบางเขน, คลองสามวา, คลองลาดบัวขาว, คลองบางซื่อ, คลองประเวศบุรีรมย์, คลองพระโขนง และคลองพระยาราชมนตรี โดยเริ่มจากคลองลาดพร้าว และคลองเปรมประชากร เป็นโครงการนำร่อง มีระยะเวลาตั้งแต่ปี พุทธศักราช 2559 ถึง 2561 จึงมีการเห็นชอบมติโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยริมคลองเพื่อลดผลกระทบและยกระดับคุณภาพชีวิตชุมชนริมคลองทั้งหมด ตามแผนนโยบายดังนี้



รูปที่ 4- 2 แผนที่แสดงลำดับการจัดทำโครงการพัฒนาเขื่อน และที่อยู่อาศัยริมคลองของรัฐบาล

¹สรุปความจากข่าว “ปฏิบัติการไล่รื้อชุมชนริมคลอง ปฏิบัติการเชิงเดียว” จากเว็บไซต์ หนังสือพิมพ์ประชาไท (<http://deglycerine.rssing.com/browser.php?indx=1234661&item=18495>) สืบค้นเมื่อ วันที่ 25 ตุลาคม 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ส่วนที่สนใจศึกษา เป็นชุมชนบริเวณริมคลองลาดพร้าวเนื่องจากเป็นพื้นที่นำร่องในการทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง ซึ่งชุมชนที่อยู่บนคลองลาดพร้าวนั้น ส่วนใหญ่มีที่ตั้งอยู่ระหว่างเขตหลักสี่ (แขวงตลาดบางเขน) และ เขตบางเขน (แขวงอนุสาวรีย์) เนื่องจากคลองลาดพร้าวเป็นคลองซึ่งเป็นแนวแบ่งเขตพื้นที่ของเขตทั้งสองออกจากกัน

โดยโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยริมคลองเพื่อลดผลกระทบและยกระดับคุณภาพชีวิตชุมชนริมคลองนั้น รัฐบาลได้มอบหมายให้กับ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) เพื่อช่วยเหลือและแก้ไขปัญหาให้กับชุมชน เพื่อให้สามารถมีที่อยู่ได้อย่างมั่นคง โดยมีรูปแบบการช่วยเหลือ 3 รูปแบบ ดังนี้

1. การก่อสร้างรูปแบบใหม่ในที่เดิมเป็นการรื้อย้าย ชุมชนจากบริเวณจุดหนึ่งไปยังอีกจุดหนึ่ง กรณีนี้ชาวบ้านที่ ปลูกสร้างบ้านเรือนบริเวณริมคลองต้องรื้อย้ายบ้านเรือน ออกจากแนวคลอง และจัดผังชุมชนใหม่มีการปรับปรุงระบบ สาธารณูปโภคและสภาพแวดล้อมในชุมชนใหม่ ซึ่งทุกครัวเรือน สามารถสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ได้ทั้งหมด โดยยังคงรูปแบบ ชุมชนเดิมและอาศัยอยู่ในบริเวณชุมชนเดิมได้โดยไม่ต้อง ปรับตัวมากบนที่ดินที่ชุมชนร่วมกันจัดหามาได้ด้วยการซื้อ/ หรือเช่าระยะยาว ทั้งนี้ เพื่อจัดระเบียบการอยู่อาศัยใหม่ เพื่อรองรับครัวเรือนที่มีสิ่งปลูกสร้างรुक้าคูคลองและ ทางระบายน้ำ
2. การรื้อย้ายไปอยู่ที่ใหม่ เป็นการรื้อย้ายชุมชน ที่ปลูกสร้างที่อยู่อาศัยรูก้าคูคลองและทางระบายน้ำ ออกจากแนวคลอง โดยการซื้อหรือเช่าที่ดินใหม่การรื้อย้ายชุมชนริมคลองออกไปอยู่ที่ใหม่ มีข้อดีในเรื่องความมั่นคง ในด้านที่อยู่อาศัย แต่ชุมชนต้องอยู่ไกลจากชุมชนเดิม เกิดภาวะค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูงในการซื้อที่ดินและก่อสร้างบ้าน
3. การเช่าซื้ออาคารในโครงการที่มีอยู่แล้ว เช่น โครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ของ กระทรวงการคลัง เป็นต้น การดำเนินการในปีพุทธศักราช 2559 ก่อให้เกิดผลการดำเนินงานทั้งในด้านนโยบายและการดำเนินงาน ในพื้นที่ ซึ่งมีการประสานความร่วมมือกับทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องในการขับเคลื่อนงานร่วมกัน

จากรูปแบบการช่วยเหลือของ พอช. ทั้ง 3 รูปแบบ ชุมชนส่วนใหญ่มักจะพึงพอใจกับรูปแบบของสร้างที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่บนที่ดินเดิม เนื่องจากผู้คนส่วนใหญ่ในชุมชน ไม่ต้องการที่จะย้ายถิ่นฐานของตนไปไกลจากที่เดิม เพราะจะก่อให้เกิดความยากลำบากทั้งในด้านการปรับตัว, ค่าใช้จ่าย, การทำงาน และสังคม ดังนั้นการเลือกที่ตั้งของโครงการจึงจำเป็นต้องเป็นพื้นที่ที่อยู่ในที่เดิมของชุมชนนั้นๆ โดยหลังจากการสร้างเขื่อนแล้วยังมีพื้นที่อย่างน้อยที่สุดเพียงพอต่อการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมในชุมชน

จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของทาง พอช. (หัวหน้าศูนย์ชุมชนริมคลอง)² ได้ความว่า หนึ่งในชุมชนที่ตั้งอยู่บนคลองลาดพร้าว และมีศักยภาพทางพื้นที่เหมาะสมที่จะสามารถทำตามรูปแบบการจัดผังใหม่ในพื้นที่เดิมได้ ได้แก่ ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา เขิงสะพานไม้ 1 และ ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา เขิงสะพานไม้ 2

4.1 พิจารณาดำเนินที่ตั้งและลักษณะทางกายภาพ-สังคมของพื้นที่

ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา เขิงสะพานไม้ 1 และ 2 ตั้งอยู่ในเขตหลักสี่ แขวงตลาดบางเขน

4.1.1 พิจารณาข้อมูลทั่วไปของเขตหลักสี่³

4.1.1.1 ที่ตั้งและอาณาเขต

เดิมพื้นที่เขตหลักสี่อยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเขตบางเขน ต่อมาบริเวณนี้ได้รับการโอนย้ายไปอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเขตดอนเมือง ซึ่งได้รับการจัดตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2532 ต่อมาในพื้นที่เขตดอนเมืองมีประชากรหนาแน่นมากขึ้น เพื่อความสะดวกในการปกครองและ

² จากการสัมภาษณ์ สถาปนิก พอช. เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2560 ที่สำนักงานสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ถนน นวมินทร์ กรุงเทพมหานคร

³ สรุปลความจากบทความ “เขตหลักสี่” จากเว็บไซต์ (<https://th.wikipedia.org/wiki/เขตหลักสี่>) สืบค้นเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2560

การบริหารงานราชการ จึงได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตดอนเมืองและจัดตั้ง เขตหลักสี่ เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม พ.ศ. 2540 โดยแบ่งพื้นที่ทางทิศใต้ของเขตดอนเมืองมาจัดตั้งเป็นพื้นที่ของเขต ปัจจุบันในเขตมีชุมชนทั้งหมด 52 ชุมชน แบ่งเป็นเคหะชุมชน 33 ชุมชน ชุมชนแออัด 11 ชุมชน และชุมชนหมู่บ้านจัดสรร 8 ชุมชน

ตั้งอยู่บริเวณทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยาหรือฝั่งพระนคร มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่การปกครองต่าง ๆ ดังนี้

- **ทิศเหนือ** ติดต่อกับเขตดอนเมือง มีคลองตาอูฐ คลองเปรมประชากร และคลองวัดหลักสี่เป็นเส้นแบ่งเขต
- **ทิศตะวันออก** ติดต่อกับเขตบางเขน มีคลองถนนเป็นเส้นแบ่งเขต
- **ทิศใต้** ติดต่อกับเขตจตุจักร มีคลองบางเขนเป็นเส้นแบ่งเขต
- **ทิศตะวันตก** ติดต่อกับอำเภอเมืองนนทบุรีและอำเภอปากเกร็ด (จังหวัดนนทบุรี) มีคลองประปาเป็นเส้นแบ่งเขต

4.1.1.2 การแบ่งเขตการปกครอง

เขตหลักสี่มีพื้นที่ทั้งหมด 22.841 ตร.กม. โดยแบ่งเขตการปกครองย่อยออกเป็น

2 แขวง ได้แก่

1. แขวงทุ่งสองห้อง (16.886 ตร.กม.)
 - มีจำนวนประชากร 76,992 คน
 - จำนวนบ้าน 37,870 ครัวเรือน

ความหนาแน่นประชากร 4,559.51 คน/ตร.กม.

2. แขวงตลาดบางเขน (5.955 ตร.กม.)
 - มีจำนวนประชากร 27,935 คน
 - จำนวนบ้าน 14,306 ครัวเรือน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

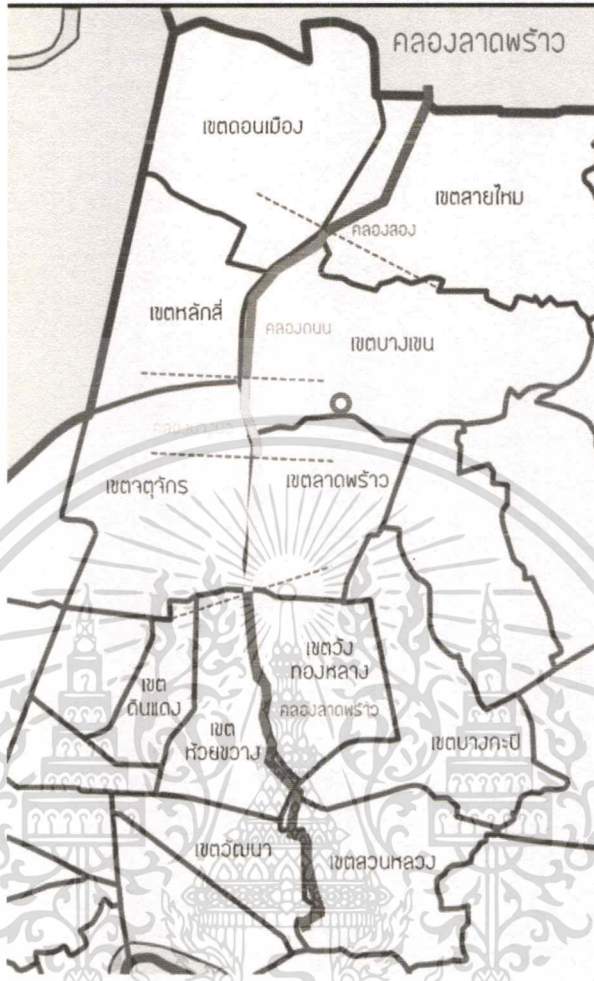
ความหนาแน่นประชากร 4,691.01 คน/ตร.กม

4.1.2 พิจารณาข้อมูลทั่วไปของคลองลาดพร้าว⁴

ตลอดเส้นทางที่คลองลาดพร้าวไหลผ่านจะมีชื่อเรียกต่างกันตามย่านที่มีวัดหรือชุมชนตั้งอยู่ เช่น เมื่อผ่านย่านคลองสองสายใต้ (เขตสายไหม) ลงมาจนถึงหลังตลาดยิ่งเจริญ สะพานใหม่ เรียกว่า "คลองสอง" ผ่านวัดบางบัว (เขตบางเขน) เรียกว่า "คลองบางบัว" ผ่านชุมชนวังหิน (เขตจตุจักร) เรียกว่า "คลองวังหิน" และไหลผ่านวัดลาดพร้าวลงไปถึงจุดเชื่อมคลองแสนแสบ (เขตวังทองหลาง) เรียกว่า "คลองลาดพร้าว"



⁴ สรุปความจากบทความ "จากคลองลาดพร้าวถึงเจ้าพระยาและปทุมธานีโมเดลต้นแบบการ" จากเว็บไซต์ (<https://baania.com/th/articleจากคลองลาดพร้าวถึงเจ้าพระยาและปทุมธานีโมเดลต้นแบบการพัฒนาและแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยชุมชนริมน้ำ?s=list>) สืบค้นเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2560



รูปที่ 4-3 แผนที่แสดงลักษณะการแบ่งช่วง และชื่อเรียกของคลองลาดพร้าวในช่วงต่างๆ

4.1.2.1 ประวัติและลักษณะทางกายภาพของคลองลาดพร้าว

คลองลาดพร้าว(รวมคลองสอง) มีความยาวทั้งหมดประมาณ 45 กิโลเมตร เริ่มต้นตั้งแต่คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ผ่านเทศบาลนครรังสิตยาวไปจนถึง เขตวังทองหลางใน กรุงเทพมหานคร ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด 8 เขต มีความกว้าง⁵ ในช่วงตั้งแต่ (คลองสอง) ประตูคลองสอง ถึง ถนนพหลโยธิน ประมาณ 70-80 เมตร ช่วงตั้งแต่ถนนพหลโยธิน ถึง คลองวัดหลักสี่ ประมาณ 17-35 เมตร ช่วงคลองวัดหลักสี่ ถึง คลองบางเขน ประมาณ 18-35 เมตร (คลองลาดพร้าว) ตั้งแต่ช่วง

⁵ สรุปความจากข้อมูลคลองสำนักงานการระบายน้ำ (<http://weather.bangkok.go.th/klong2553/klong04.pdf>) สืบค้นเมื่อ วันที่ 29 ตุลาคม 2560

คลองบางเขน ถึง คลองน้ำแก้ว ประมาณ 12-30 เมตร และช่วง คลองน้ำแก้ว ถึง คลองแสนแสบ ประมาณ 18-30 เมตร โดยเฉลี่ยแล้ว คลองลาดพร้าวทั้งสายมีความลึกเพียง 2 ถึง 2.50 เมตรเท่านั้น

คลองลาดพร้าวนั้นเป็นคลองเชื่อมต่อระหว่างคลองสองสายได้ (เขตสายไหม) กับ คลองแสนแสบ(บริเวณใกล้ทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา เขตวังทองหลาง) มีความยาวประมาณ 22 กิโลเมตร(ในเขตกรุงเทพมหานคร) นอกจากนี้ยังเชื่อมกับคลองบางเขนและคลองบางซื่อซึ่งไหลไปบรรจบกับแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณย่านเกียกกาย เขตดุสิต

เดิมที ที่ดินบริเวณริมสองฝั่งคลองลาดพร้าวซึ่งเป็นคลองขุด เพื่อการชลประทานและการเกษตร อยู่ในความดูแลของกรมชลประทาน และกระทรวงเกษตรภายหลังเมื่อคลองในเขตกรุงเทพฯ ไม่ได้ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตร กรมชลประทานจึงไม่ได้เข้ามาดูแล ชาวบ้านที่เป็นชาวนาดั้งเดิมจึงปลูกสร้างบ้านเรือนอยู่อาศัยเรื่อยมา โดยไม่ได้เช่าที่ดิน ปัจจุบันเป็นที่ดินราชพัสดุ อยู่ในความดูแลของกรมธนารักษ์

ในอดีต พื้นที่ในเขตห้วยขวางและเขตลาดพร้าว เป็นทุ่งนาเป็นส่วนใหญ่ และชาวบ้านส่วนใหญ่ประกอบอาชีพทำนา โดยมักมีพ่อค้าใช้เรือยาว พายเข้ามาตามคลองลาดพร้าวเพื่อรับซื้อข้าวเปลือก โดยรอบบริเวณคลองลาดพร้าวก็จะมีโรงสีข้าวตั้งอยู่หลายโรงด้วยกัน

หลังจากมีการตัดถนนรัชฎาภิเศก ผ่านบริเวณลาดพร้าว ไปยังจตุจักร-ดินแดง เขตห้วยขวางเริ่มเจริญขึ้น มีตึกแถว และหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้น ที่ดินมีราคาสูงขึ้น ทำให้เจ้าของที่ดินขายที่ และเลิกอาชีพทำนาดั้งเดิม ย้ายออกมาจับจองที่ดินริมคลองลาดพร้าว และปลูกบ้านกันตามริมตลิ่ง โดยไม่ได้เช่าที่ดิน และมีความหนาแน่นไม่มากนัก

ต่อมาเมื่อกรุงเทพเจริญขึ้น บ้านเมืองขยายตัว ราคาที่ดินแพงขึ้น คนที่มีบ้านอยู่ริมคลองก็ได้มีการชักชวนญาติพี่น้องจากที่อื่นเข้ามาอยู่อาศัย บ้างก็แต่งงานมีลูก ขยายครอบครัวออกไปปลูกบ้านใหม่ บ้างก็เดินทางมาจากต่างจังหวัดเข้ามาหางานทำในกรุงเทพฯ และลงหลักปักฐานบริเวณริมคลองลาดพร้าว ต่อมาจึงเริ่มเกิดบ้านเช่า และมีความหนาแน่นของบ้านเรือนริมคลองลาดพร้าวมากขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1.2.2 ชุมชนบนคลองลาดพร้าว

ซึ่งชุมชนที่ตั้งอยู่บนคลองลาดพร้าว มีจำนวนทั้งหมด 25 ชุมชน 3,465 หลังคาเรือน 13,112 คน โดยประชาชนอยู่อาศัยกันมายาวนาน 30 ถึง 70 ปี โดยชุมชนที่ได้มีการจัดทำข้อมูลและเริ่มรื้อย้ายบ้านเรือนออก ตามคำสั่งของรัฐบาล (ณ วันที่ 2 มีนาคม 2559) มีจำนวนทั้งหมด 10 ชุมชน⁶ ประกอบด้วย 1. บางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้ 2) เขตหลักสี่ รวม 206 หลัง 2.คนรักถิ่น เขตหลักสี่ รวม 140 หลัง 3.แจ้งวัฒนะชอย 5 เขตหลักสี่ รวม 93 หลัง 4.ศาลเจ้าพ่อสมบุญ เขตสายไหม รวม 65 หลัง 5.หลังกรมวิทยาศาสตร์ เขตจตุจักร รวม 120 หลัง 6.วังหิน เขตจตุจักร รวม 82 หลัง 7.เพิ่มสินร่วมใจ เขตสายไหม รวม 77 หลัง 8.ริมคลองพัฒนา เขตสายไหม รวม 94 หลัง 9.ร่วมมิตรแรงศรัทธา เขตดอนเมือง รวม 368 หลัง และ 10.คลองบางเขน เขนบางเขน รวม 50 หลัง รวมทั้งหมด 1,295 หลัง

4.1.2.3 เรือโดยสารคลองลาดพร้าว

ในอดีต คลองลาดพร้าวเคยเป็นเส้นทางในการเดินเรือโดยสาร⁷ แต่เนื่องจากตลิ่งสองข้างทางของคลอง เป็นลักษณะตลิ่งดิน เมื่อมีการเล่นเรือผ่านบ่อยครั้ง ทำให้เกิดการถูกกัดเซาะของตลิ่ง ทำให้บ้านเรือนเสียหาย จึงทำให้ถูกยกเลิกไป แต่ ณ ปัจจุบัน คลองลาดพร้าว ได้มีการดำเนินโครงการสร้างเขื่อนคอนกรีต ตลอดแนวคลอง รวมทั้งจัดระเบียบที่อยู่อาศัยไม่ให้มีบ้านรูก้ำในเขตคลอง ทำให้ปัญหาของการที่คลื่นจากเรือทำให้ตลิ่งและบ้านเรือนริมคลองพังทลายหมดไป จึงมีแนวคิดการนำระบบเรือโดยสารคลองลาดพร้าวกลับมา เนื่องจากพื้นที่บริเวณลาดพร้าว เป็นพื้นที่ที่มี

⁶ สรุปลงความจากบทความ “รายงานความคืบหน้าการพัฒนาที่อยู่อาศัยริมคลอง” จากเว็บไซต์ (<http://www.codi.or.th/index.php/new-klong/14638-2>) สืบค้นเมื่อ วันที่ 29 ตุลาคม 2560

⁷ จากการศึกษาสนธิสถาปนาหัวหน้าหน่วยงานคลองของ พอช. เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2560 ณ ที่ทำการชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา เชิงสะพานไม้ 2

การจราจรติดขัดเป็นอย่างมาก รวมไปถึงชุมชนตลอดแนวคลองลาดพร้าว ก็ไม่มีระบบขนส่งมวลชนใดเข้าถึง จึงยากแก่การพัฒนาพื้นที่ การมีระบบเรือโดยสาร⁸ จะช่วยแก้ปัญหาการจราจรติดขัด และช่วยเพิ่มการเชื่อมต่อของชุมชนบริเวณริมคลองลาดพร้าว ให้สามารถมีระบบขนส่งสาธารณะที่มีคุณภาพ เชื่อมต่อผู้คนเข้าไปยังพื้นที่ของเมืองได้อย่างสะดวกมากยิ่งขึ้น



รูปที่ 4- 4 แสดงแนวเส้นทางของระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพฯ ทั้งทางรางและทางน้ำ

⁸ สรุปความจากบทความ "ชุมชนลุย เดินเรือโดยสาร คลองลาดพร้าว สร้างรายได้-สร้างทางเลือก" จากเว็บไซต์ (<https://news.voicetv.co.th/thailand/472977.html>) สืบค้นเมื่อ วันที่ 29 ตุลาคม 2560

จากรูปที่ 4-4 แสดงให้เห็นถึงแนวเส้นทางของระบบขนส่งมวลชน ในกรุงเทพมหานครเส้นหลัก ซึ่งก็คือเส้นแนวรถไฟฟ้า ทั้งในปัจจุบัน และอนาคต สังเกตได้ว่าจะมีช่องว่างระหว่างการเชื่อมต่อของรถไฟฟ้า ซึ่งแนวของคลองและแม่น้ำดั้งเดิมที่มีอยู่ เช่น คลองแสนแสบ แม่น้ำเจ้าพระยา และคลองลาดพร้าว สามารถเข้ามาช่วยในการเชื่อมต่อระบบ รถ-ราง-เรือ ได้เป็นอย่างดี โดยเฉพาะแนวคลองลาดพร้าว ซึ่งสามารถเชื่อมต่อ ถนนพหลโยธิน แนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว สายสีชมพู รถไฟฟ้า airport link คลองแสนแสบ รวมไปถึงชุมชนต่างๆตลอดแนวคลอง



4.2.1.1 อาณาเขต

ทิศ	ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้ 1)	ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้ 2)
ทิศเหนือ	ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้ 2)	ชุมชนชายคลองบางบัว
ทิศตะวันออก	ชุมชนบางบัวกองการภาพ	ชุมชนบางบัวกองการภาพ
ทิศใต้	ซอยพหลโยธิน 49	ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้ 1)
ทิศตะวันตก	ชุมชนตลาดเคหะบางเขน	ชุมชนหมู่บ้านอาทิตย์

4.2.1.2 ตำแหน่งในผังสี

โครงการตั้งอยู่ในผังสีเหลือง ย.4-9 กำหนดให้เป็นพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย โดยสามารถก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยได้ทุกประเภท ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่มากกว่า 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป แต่ได้รับการยกเว้นถ้าหากอยู่ภายใต้การดำเนินการของ กทม., กคช. หรือ พอช. เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และกำหนดให้มี FAR ไม่เกิน 3:1, OSR ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 7.5

ชุมชนการเคหะ และหมู่บ้านจัดสรร และโครงการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
สมัยใหม่

ประชากร

ชุมชนบางบัวร่วมใจ (เชิงสะพานไม้1) : 206 หลังคาเรือน

900 คน

ชุมชนบางบัวร่วมใจ (เชิงสะพานไม้2) : 105 หลังคาเรือน

400 คน

4.2.3 ลักษณะทางกายภาพ

เดิมเป็นชุมชนแออัดที่ตั้งอยู่แน่นขนัด บ้านเรือนที่ก่อสร้างด้วยไม้ส่วนหนึ่งอยู่บนบก อีกส่วนหนึ่งอยู่ในน้ำ ล้อมรอบถนนคอนกรีตผ่ากลางชุมชน ขอบตลิ่งตลอดแนว เป็นเขื่อนดิน พื้นที่ของชุมชนบางบัวเชิงสะพานไม้ 1 และ 2 เดิมเคยมีพื้นที่ขนาด 5 ไร่ และ 8 ไร่ 300 ตารางวา ตามลำดับ มีชายตลิ่งเป็นลักษณะเขื่อนดิน ก่อนที่จะโดนกัดพื้นที่ไปเพื่อทำเขื่อนคอนกรีตจนเหลือพื้นที่ 4 ไร่ 150 ตารางวา และ 6 ไร่ 300 ตารางวา ตามลำดับ โดยเมื่อรวมพื้นที่ของทั้งสองชุมชนเข้าด้วยกัน จะมีขนาดเป็น 17,800 ตารางเมตร และมีประชากรรวมกัน 311 หลังคาเรือน 1,300 คน มีอาณาเขตติดต่อกัน



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4- 7 ผังชุมชน ก่อน และหลังการก่อสร้างเขื่อนคอนกรีต

(ภาพจาก รายงานการเสนอสินเชื่อชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา เชียงสะพานไม้2 โดย สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน)

4.2.4 การเข้าถึงโครงการ

ปัจจุบันเข้าถึงได้โดยทางเดินเท้า จักรยาน และจักรยานยนต์ เท่านั้น จาก 2 ทาง ได้แก่

1. จากซอยพหลโยธิน 49
2. จากทางเข้าเลียบบคลองลาดพร้าว จากชุมชนอื่นๆ ทางทิศเหนือ

โดยที่ชุมชนบางบัวร่วมใจ เชียงสะพานไม้ 1 นั้นสามารถออกจากชุมชนไปยังถนนสาธารณะ (ถนนพหลโยธิน) ได้โดยตรงผ่านทางสะพานไม้ทางทิศใต้ และเชื่อมต่อกับชุมชนเคหะตลาดบางเขน ผ่านถนนสายเล็ก แต่ชุมชนบางบัวร่วมใจ เชียงสะพานไม้ 2 นั้น ไม่มีทางออกสู่ถนนสาธารณะได้โดยตรง แต่ต้องผ่านชุมชนบางบัวร่วมใจ เชียงสะพานไม้ 1 ทางทิศใต้ และผ่านชุมชนชายคลองบางบัว ทางทิศเหนือ เพื่อข้ามสะพานและออกไปยังถนนพหลโยธิน, มีทางออกผ่านถนนสายเล็กไปยังชุมชนหมู่บ้านอาทิตย์ทางทิศตะวันตก และเนื่องจากทางทิศตะวันออกเป็นคลองทั้งหมด จึงสามารถเข้าถึงทางเรือได้ แต่ปัจจุบันไม่มีท่าเรือ จึงไม่สามารถจอดเรือได้



รูปที่ 4- 8 ภาพแสดงการเข้าถึงของชุมชน โดยรถยนต์ ทางเท้า, จักรยาน และจักรยานยนต์

4.2.5 การวิเคราะห์มุมมองของโครงการ

ภาพมุมมองต่างๆโดยรอบที่ตั้งของโครงการ ทั้งมุมที่มองเข้าสู่พื้นที่โครงการ และมองออกจากโครงการ แสดงให้เห็นถึงสภาพของที่ตั้งโดยทั่วไป และบริบทโดยรอบของที่ตั้ง ซึ่งจะส่งผลต่อการออกแบบในภายหลัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. มุมมองเข้าสู่พื้นที่โครงการ

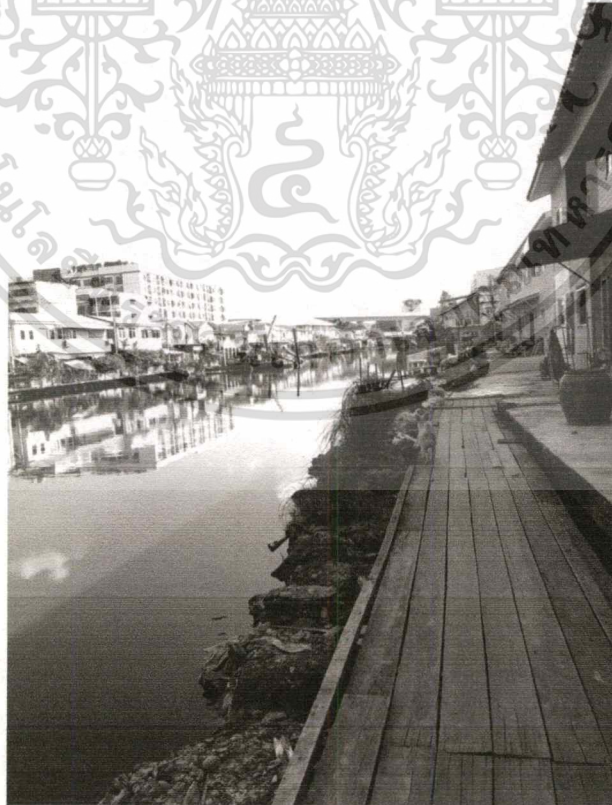


รูปที่ 4-9 ภาพมองจากซอยพลโยธิน 49 มองเข้าไปยังทางเข้าของชุมชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4- 10 ภาพจากทางเข้าชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้1) ข้ามสะพานไม้ ไปยังตัวชุมชน



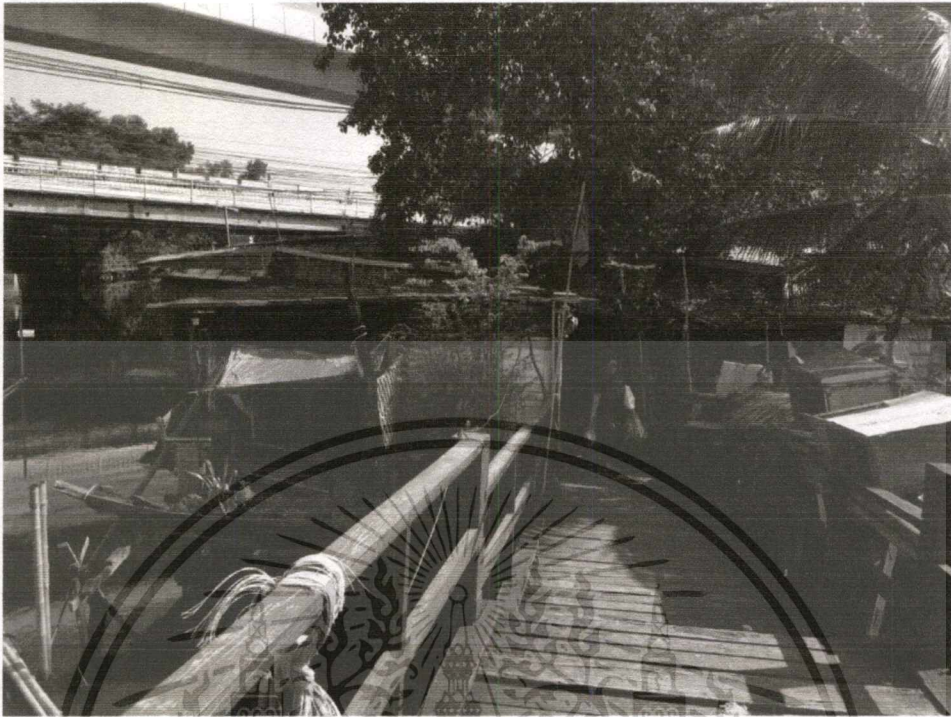
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 4- 11 ภาพมองจากชุมชนชายคลองบางบัวกลับไปยังชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้2)



รูปที่ 4- 12 ภาพจากสะพานชุมชนชายคลองบางบัว กลับไปยังชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา

2. มุมมองออกจากพื้นที่โครงการ

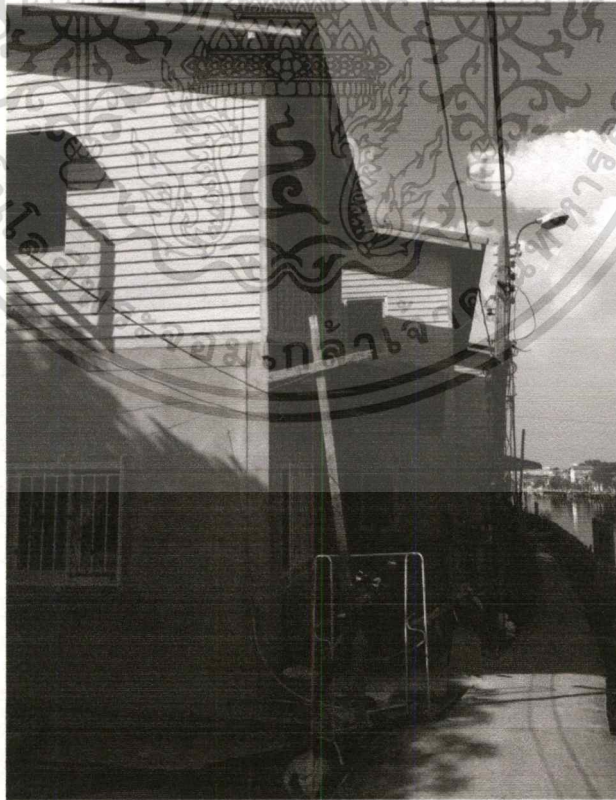


รูปที่ 4- 13 ภาพมองย้อนกลับไปยังทางเข้าชุมชนบางบัวรวมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้) ผ่านทางสะพานไม้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4- 14 ภาพมองไปยังชุมชนบางบัวหลังกองการภาพ ผังตรงข้ามคลอง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 4- 15 ภาพจากชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้2) ไปยังชุมชนชายคลองบางบัวทางทิศเหนือ

4.3 สรุปการศึกษาที่ตั้งโครงการ

จากการศึกษาโครงการการสร้างเขื่อนริมคลองของรัฐบาล และบริบทของพื้นที่บริเวณเลียยคลองลาดพร้าว ทำให้เห็นถึงความสัมพันธ์ของแนวคลองลาดพร้าว กับพื้นที่ของเมือง ซึ่งทำให้ที่ตั้งของชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้ 1 และ 2) เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพทางบริบทพื้นที่สูงมาก แต่มีข้อเสียก็คือการเข้าถึงพื้นที่ชุมชนนั้นจำกัดเป็นอย่างมาก ทำให้การพัฒนาพื้นที่ เป็นไปได้ยากลำบาก จึงจำเป็นที่จะต้องมีการพัฒนาระบบการสัญจร และเปิดพื้นที่บริเวณที่เชื่อมต่อชุมชน กับพื้นที่ในละแวกใกล้เคียง ให้ชุมชนสามารถมีความสะดวกในการเข้าถึงมากขึ้น เพื่อให้โครงการการพัฒนาที่อยู่อาศัยริมคลองลาดพร้าว มีโอกาสที่จะพัฒนาไปเป็นชุมชนที่สามารถเติบโตและสัมพันธ์กับพื้นที่ของเมืองได้อย่างสมบูรณ์



บทที่ 5

ผู้ใช้งานโครงการ

โครงการที่พக்கอาศัยรวม ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้ 1 และ 2) เป็นโครงการที่ต้องการจะพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับผู้อยู่อาศัยเดิมในชุมชน รวมไปถึงผู้ที่มีความต้องการเข้ามาตั้งถิ่นฐานอยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชน ให้ได้รับความมั่นคงในที่อยู่อาศัย, มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น และสามารถเป็นต้นแบบให้กับการพัฒนาชุมชนอื่นๆ ในเขตคลองของกรุงเทพมหานครต่อไป โดยมีผู้ใช้โครงการดังต่อไปนี้

5.1 ประเภทของผู้ใช้งานโครงการ

แบ่งประเภทของผู้ใช้งานโครงการออกได้เป็น 3 ประเภท

5.1.1 ผู้อยู่อาศัยเดิมในชุมชน

ผู้ใช้ประเภทนี้ เป็นผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในพื้นที่ชุมชนมาก่อนที่จะเกิดโครงการสร้างเขื่อน เป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบจากโครงการโดยตรง และได้รับการช่วยเหลือจากทางรัฐบาล ให้ได้รับสิทธิในการอยู่อาศัยในที่ดินเดิมเป็นอันดับแรก

ผู้อยู่อาศัยประเภทนี้ ส่วนมากมีอาชีพ รับจ้างทั่วไป, ค้าขาย, ร้อยพวงมาลัย, พนักงานบริษัท, ช่างราชการ และอื่นๆ ซึ่งพวกเขาโดยส่วนใหญ่ มีรายได้น้อย ทำให้การสร้างบ้านหลังใหม่ของพวกเขา จึงจะมีผลกระทบต่อการใช้จ่ายในชีวิตประจำวันเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะกับกลุ่มที่มีอาชีพ ที่มีรายได้ไม่แน่นอน ตายตัว ทำให้ต้องมีการปรับตัวเป็นอย่างมาก

แต่ละครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยนั้น มีจำนวนสมาชิกโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 5-6 คน แต่บางครัวเรือนก็มีสมาชิกมากกว่า 10 คน ส่วนใหญ่ผู้ที่อาศัยอยู่มักเป็นผู้สูงอายุ เนื่องจากลูกหลานของผู้อยู่อาศัยบางส่วนก็ได้ย้ายถิ่นฐานออกไปจากชุมชน เพื่อไปทำงานในพื้นที่อื่นๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

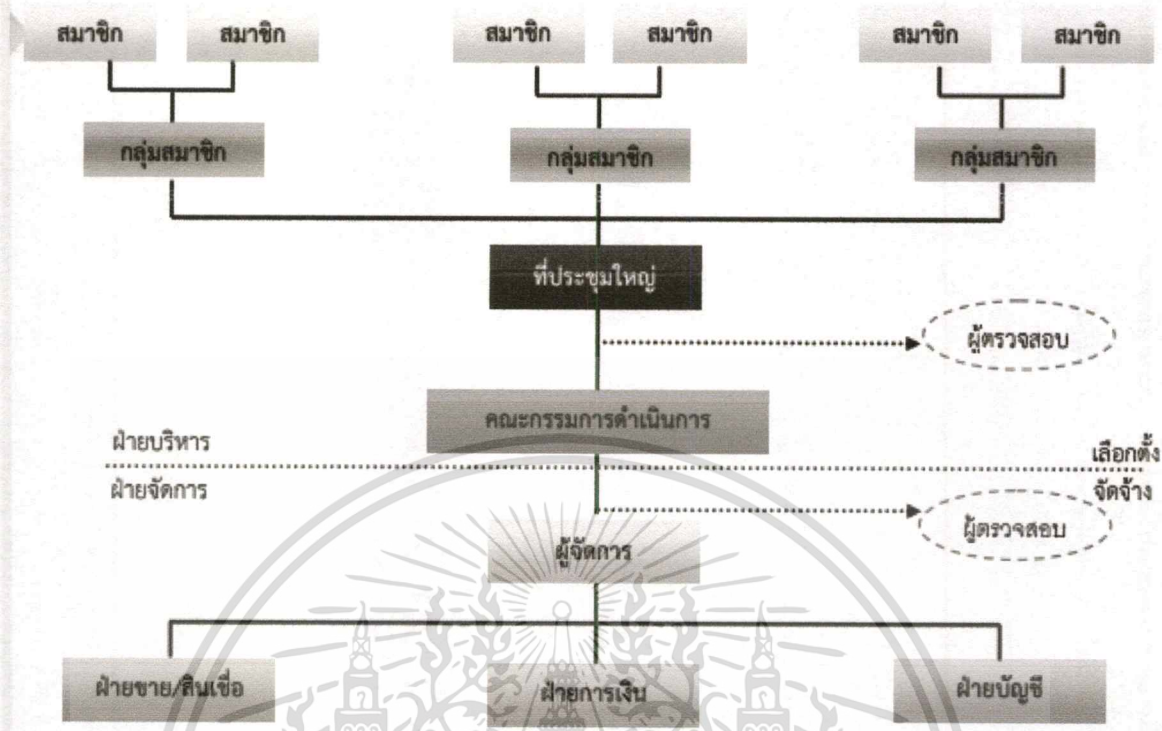
5.1.2 ผู้อยู่อาศัยใหม่ - หมุนเวียน

สำหรับโครงการที่พักอาศัยรวม ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา(เชิงสะพานไม้ 1 และ 2) สืบเนื่องจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยจนสามารถเปลี่ยนแปลงจากชุมชนแออัด เป็นชุมชนที่มีความมั่นคงแล้ว ช่วงหนึ่ง อาจเกิดการเปลี่ยนแปลง เช่นการย้ายเข้า/ออก การเพิ่มขึ้น หรือลดลงของสมาชิก ทำให้เกิดการหมุนเวียนผู้อยู่อาศัย โดยผู้อยู่อาศัยใหม่ อาจอยู่ในลักษณะของผู้เช่า-ซื้อบ้านในระยะยาว เช่นเดียวกับผู้อยู่อาศัยเดิม หรืออยู่ในลักษณะของผู้เช่าระยะสั้น ที่ต้องการที่อยู่อาศัยเพียงชั่วคราวในขณะที่ประกอบอาชีพในพื้นที่เป็นระยะเวลาสั้นๆ รวมไปถึงครอบครัวที่อยู่อาศัยเดิมที่มีการขยายขยายมีจำนวนสมาชิกเพิ่มขึ้น จากการแต่งงาน มีลูกหลาน มีความต้องการที่จะขยายพื้นที่ครัวเรือน เป็นต้น

5.1.3 เจ้าหน้าที่ และบุคลากรในโครงการ

5.1.3.1 สหกรณ์ชุมชน

ในการบริหารจัดการและดำเนินการโครงการที่อยู่อาศัยรวม ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้ 1 และ 2) นั้นจำเป็นต้องมีเจ้าหน้าที่และบุคลากรที่ทำหน้าที่ในการจัดการงานส่วนต่างๆภายในโครงการ โดยก่อตั้งในรูปแบบของสหกรณ์ชุมชน ซึ่งทำหน้าที่ทั้งในส่วนของการบริหาร และจัดการ โดยมีรูปแบบของลำดับความสัมพันธ์ดังนี้



รูปที่ 5- 1 ผังโครงสร้างของสหกรณ์ในโครงการบ้านมั่นคงในที่ดินราชพัสดุ (ภาพจาก คู่มือโครงการบ้านมั่นคงในที่ดินราชพัสดุ)

5.1.3.2 เจ้าหน้าที่ส่วนบริการชุมชน

จากข้อมูลมาตรฐานการจัดที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย กำหนดให้ชุมชนในลักษณะที่มีจำนวนครัวเรือนตั้งแต่ 300 – 500 ครัวเรือน มีลักษณะเป็นชุมชนขนาดหมู่บ้าน ซึ่งจำเป็นจะต้องมีองค์ประกอบของชุมชนเพิ่มเติมที่จำเป็นจะต้องมีเจ้าหน้าที่และบุคลากรในส่วนต่างๆดังนี้

สถานบริการเด็กเล็ก/อนุบาล¹

เพื่อสนับสนุนการศึกษาของชุมชน จึงมีการก่อตั้งสถานบริการทารก หรือโรงเรียนอนุบาลขึ้น และยังช่วยให้ก่อเกิดรายได้ในการบริหารศูนย์เด็กเล็กอีกด้วย โดยจำเป็นจะต้องมีบุคลากรในการสอนเด็กเล็ก โดยประมาณ 1 คน ต่อเด็ก 20 คน

¹ สรุปความจากคู่มือ การส่งเสริมการพัฒนา "ระบบเศรษฐกิจฐานราก" โดย สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ตีพิมพ์เมื่อ กันยายน พุทธศักราช 2559

สถานีบริการอนามัย²

เป็นหน่วยบริการทางสาธารณสุข ให้บริการทางด้านการรักษาพยาบาลต่างๆ ควบคุม ป้องกันโรค และส่งเสริมสุขภาพ ภายในชุมชน โดยมีบุคลากรตามกรอบที่กระทรวงสาธารณสุขกำหนด ได้แก่ หัวหน้าสถานี, นักวิชาการสาธารณสุข, เจ้าหน้าที่ให้บริการในด้านการรักษาต่างๆ และเจ้าหน้าที่ จดบันทึก

ส่วนพาณิชยกรรมภายในชุมชน

เป็นเจ้าหน้าที่ในการดูแลส่วนร้านค้าย่อย, ร้านอาหาร และพื้นที่เช่าภายในชุมชน โดยมีเจ้าหน้าที่ ได้แก่ ผู้จัดการ, เจ้าหน้าที่แผนกบัญชีการเงิน และเจ้าหน้าที่แผนกธุรการ/ทะเบียน

5.1.3.3 เจ้าหน้าที่ส่วนบริการขนส่งทางน้ำ

สืบเนื่องจากนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลองลาดพร้าว ทำให้ชาวบ้านในชุมชนต่างๆบริเวณคลองลาดพร้าว ปรึกษาหารือกัน และนำเสนอโครงการระบบขนส่งมวลชนทางเรือ³ เป็นเรือโดยสารที่มีความยาวตลอดเส้นทางของคลองลาดพร้าว เพื่อที่จะส่งเสริมอาชีพ และนำรายได้เข้าสู่ชุมชน ช่วยแบ่งเบาภาระทางการเงินให้กับสมาชิกในชุมชนได้ ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา(เชิงสะพานไม้2) ก็เป็นอีกจุดหนึ่งซึ่งศักยภาพในการตั้งจุดท่าเรือ ที่จะทำให้ระบบขนส่งมวลชนทางน้ำในคลองลาดพร้าวสมบูรณ์ยิ่งขึ้น โดยจะต้องมีเจ้าหน้าที่ในการจัดการบริการท่าเรือ ได้แก่ เจ้าหน้าที่ขายบัตรโดยสาร, เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และพนักงานทำความสะอาด

² สรุปลงความจากบทความ “สถานีอนามัย” จากเว็บไซต์ (<https://th.wikipedia.org/>) สถานีอนามัย สืบค้นเมื่อ วันที่ 29 ตุลาคม 2560

³ สรุปลงความจากบทความ “ชุมชนลุย เดินเรือโดยสาร คลองลาดพร้าว สร้างรายได้-สร้างทางเลือก” จากเว็บไซต์ (<https://news.voicetv.co.th/thailand/472977.html>) สืบค้นเมื่อ วันที่ 29 ตุลาคม 2560

5.2 การศึกษาจำนวนของผู้ใช้งานโครงการ

5.2.1 ผู้อยู่อาศัยเดิมภายในโครงการ

ผู้อยู่อาศัยเดิมที่อยู่ภายในชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้ 1) มีทั้งหมด 400 คน จาก 105 ครัวเรือน

ผู้อยู่อาศัยเดิมที่อยู่ภายในชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้ 2) มีทั้งหมด 900 คน จาก 206 ครัวเรือน

รวม ผู้อยู่อาศัยเดิมที่อยู่ภายในชุมชนทั้งสองชุมชน มีทั้งหมด 1,300 คน จาก 311 ครัวเรือน

- โดยเป็นครอบครัวที่มีสมาชิก 2 – 5 คน จำนวน 68 % คิดเป็น 212 ครัวเรือน
- โดยเป็นครอบครัวที่มีสมาชิก มากกว่า 5 คนขึ้นไป จำนวน 32 % คิดเป็น 99 ครัวเรือน

5.2.2 ผู้อยู่อาศัยใหม่-หมุนเวียน

สัญญาของการอยู่อาศัยภายในโครงการบ้านมั่นคง มีระยะเวลาทั้งหมด 30 ปี แต่เมื่ออยู่อาศัยจนครบ 5 ปีแล้วนั้น สามารถมีการเปลี่ยนถ่ายเจ้าของ หรือผู้อยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยได้ ซึ่งในชุมชนโดยปกติ ก็จะมีการเปลี่ยนถ่าย ย้ายเข้า-ออกกันเป็นปกติ ทำให้คาดการณ์ว่าหลังจาก 5 ปีอาจเกิดการเปลี่ยนถ่ายย้ายเข้า-ออก ของผู้อยู่อาศัยได้ โดยประมาณ 10-20%

5.2.3 บุคลากรและเจ้าหน้าที่

5.2.3.1 สหกรณ์ชุมชน

ฝ่ายบริหาร (เลือกตั้งจากสมาชิกชุมชน)

จำนวนกรรมการได้มากจากการเปรียบเทียบข้อมูลจริง ของโครงสร้างสหกรณ์ของชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้⁴) โดย ณ ปัจจุบัน ชุมชนมี กรรมการทั้งหมด 15 คน กับจำนวนผู้อยู่อาศัย 206 ครัวเรือน เมื่อรวมเข้ากับชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้¹) อีก 105 ครัวเรือน จึงจำเป็นต้องมีกรรมการเพิ่มขึ้นมาอีกเป็นสัดส่วน เท่ากับ $\frac{15}{206} \times 100 = 7\%$

ดังนั้นเมื่อรวมชุมชนทั้งสองเข้าด้วยกันจึงจำเป็นต้องมีกรรมการทั้งหมด

$$\frac{7}{100} \times 311 = 22 \text{ คน}$$

ตารางที่ 5- 1 แสดงจำนวน และตำแหน่งหน้าที่ของบุคลากร ฝ่ายบริหารของสหกรณ์ชุมชน

ตำแหน่ง	จำนวน (คน)	หน้าที่
ประธานสหกรณ์	1	บริหารจัดการปัญหาต่างๆภายในชุมชน
รองประธานสหกรณ์	2	ช่วยเหลือประธานสหกรณ์ในการปฏิบัติหน้าที่
เหรัญญิก	1	จัดการรายรับรายจ่ายของสหกรณ์
กรรมการ	22	รวบรวมปัญหา-ข้อเสนอแนะจากสมาชิก และร่วมกันตัดสินใจ

ฝ่ายจัดการ (จัดจ้าง)

ขนาดของสหกรณ์ และจำนวนของเจ้าหน้าที่ที่จ้างทำงานในสหกรณ์นั้น ขึ้นอยู่กับขนาดของชุมชนและความเหมาะสมในการบริการจัดการ⁵ และเนื่องจากชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา

⁴ สรุปความจาก รายงานเสนอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้ 2) โดย สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

⁵ อ้างอิงจากคู่มือโครงการบ้านมั่นคงในที่ดินราชพัสดุ โดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ตีพิมพ์เมื่อปี 2557 หน้าที่ 28

(เชิงสะพานไม้ 1 และ 2) รวมกัน มีลักษณะเป็นชุมชนขนาดกลาง (300-500 ครัวเรือน) จึงมีความจำเป็นที่จะต้องจัดการเจ้าหน้าที่ฝ่ายต่างๆเป็นจำนวนพอสมควร

ตารางที่ 5- 2 แสดงจำนวน และตำแหน่งหน้าที่ของบุคลากร ฝ่ายจัดการของสหกรณ์ชุมชน

ตำแหน่ง	จำนวน (คน)	หน้าที่
ผู้จัดการ	1	บริหารจัดการสหกรณ์
ฝ่ายขาย/สินเชื่อ	1	รับผิดชอบการจัดการสินเชื่อให้กับสมาชิกในชุมชน
ฝ่ายการเงิน	1	รับผิดชอบการเบิกจ่ายการเงิน
ฝ่ายการบัญชี	2	รับผิดชอบการบัญชีของชุมชน

5.2.3.2 เจ้าหน้าที่บริการชุมชน

ส่วนสถานบริการเด็กเล็ก/อนุบาล

จากสถิติสัดส่วนอายุของประชากรไทย (ข้อมูลประมาณการปี 2559)⁶ จะมีสัดส่วนของเด็กอายุ 0 – 4 ปี เป็นจำนวน 5.5 เปอร์เซ็นต์จากประชากรทั้งหมด เทียบเคียงกับจำนวนคนในชุมชน ทั้งหมด 1,300 คน จะมีเด็กอายุ 0-4 ปี จำนวน 72 คน จำนวนครูที่ต้องการในสถานบริการเด็กเล็กและอนุบาล = 1 คน ต่อเด็ก 20 คน⁷

ตารางที่ 5- 3 แสดงจำนวน และตำแหน่งของบุคลากร ส่วนสถานบริการเด็กเล็ก/อนุบาล

ตำแหน่ง	จำนวน (คน)
ครู	4

⁶ ข้อมูลจากบทความ “ประชากรศาสตร์ไทย” จากเว็บไซต์ (<https://th.wikipedia.org/wiki/ประชากรศาสตร์ไทย>) สืบค้นเมื่อ วันที่ 2 พฤศจิกายน 2560

⁷ ข้อมูลจากคู่มือ การส่งเสริมการพัฒนา “ระบบเศรษฐกิจฐานราก” โดย สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ตีพิมพ์เมื่อ กันยายน พุทธศักราช 2559

ส่วนสถานีบริการอนามัยชุมชน

เจ้าหน้าที่ฝ่ายต่างๆในสถานีบริการอนามัยชุมชน กำหนดโดยกระทรวงสาธารณสุข โดยสถานีอนามัยขนาดเล็กที่ดูแลไม่เกิน 3,000 คน จะมีเจ้าหน้าที่ดูแลทั้งหมด 5 คน⁸

ตารางที่ 5- 4 แสดงจำนวน และตำแหน่งของบุคลากร ส่วนสถานีบริการอนามัยชุมชน

ตำแหน่ง	จำนวน (คน)
หัวหน้าสถานีอนามัย	1
พยาบาลวิชาชีพ	1
เจ้าพนักงานสาธารณสุข	1
เจ้าพนักงานทันตสาธารณสุข	1
เจ้าหน้าที่ธุรการ	1

ส่วนพณิชยกรรมในชุมชน

ตารางที่ 5- 5 แสดงจำนวน และตำแหน่งของบุคลากร ส่วนพณิชยกรรมชุมชน

ตำแหน่ง	จำนวน (คน)
ผู้จัดการ	1
แผนกบัญชีการเงิน	2
แผนกธุรการ/ทะเบียน	2

⁸ สรุปลงความจากรายงาน ผังโครงสร้างอัตรากำลังของโรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบล จากเว็บไซต์

(<http://cpho.moph.go.th/wp/wp-content/uploads/2013/12/6.บทที่-3-ผังโครงสร้างอัตรากำลัง.pdf>) สืบค้นเมื่อ วันที่ 2 พฤศจิกายน 2560

ส่วนท่าเรือ

ตารางที่ 5- 6 แสดงจำนวน และตำแหน่งของบุคลากร ส่วนท่าเรือ

ตำแหน่ง	จำนวน (คน)
เจ้าหน้าที่ขายบัตรโดยสาร	1
เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	1
พนักงานทำความสะอาด	1



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2.4 สรุปจำนวนผู้ใช้งานโครงการ

ผู้อยู่อาศัยเดิม	1,300	คน
รวมผู้อยู่อาศัย	1,300	คน
เจ้าหน้าที่สหกรณ์		
ฝ่ายบริหาร	24	คน
ฝ่ายจัดการ	5	คน
เจ้าหน้าที่บริการชุมชน		
สถานบริการเด็กเล็ก/อนุบาล	4	คน
สถานบริการอนามัย	5	คน
สวนพณิชยกรรม	5	คน
ส่วนท่าเรือ	3	คน
รวมเจ้าหน้าที่	49	คน
รวมทั้งหมด	1,349	คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.3 พฤติกรรมของผู้ใช้งานโครงการ

5.3.1 กลุ่มผู้อยู่อาศัย

แบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่มย่อย ได้แก่

5.3.1.1 กลุ่มวัยเรียนและวัยทำงาน

ผู้ใช้งานกลุ่มนี้มักมีเวลาการอยู่ในพื้นที่โครงการค่อนข้างแน่นอน เนื่องจากมีเวลาทำงานแน่นอน เช่น จากเวลา 8:00 น. ไปถึงจน 17:00 น. จึงจะใช้เวลานานอกเหนือจากนี้ในการอยู่ภายในที่พักอาศัย หรือพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ

5.3.1.2 กลุ่มผู้สูงอายุ และเด็กเล็ก

ผู้ใช้งานกลุ่มนี้ส่วนใหญ่มักใช้เวลาเกือบทั้งหมดอยู่ในพื้นที่โครงการ เนื่องจากไม่มีความจำเป็นจะต้องออกไปนอกพื้นที่ โดยกลุ่มผู้สูงอายุ ที่สามารถช่วยเหลือตัวเองได้ สามารถที่จะใช้งานในพื้นที่ส่วนกลางของชุมชน, พักอยู่ในหน่วยพักอาศัยของตน หรือเดินทางไปเยี่ยมเยียนกลุ่มเพื่อนบ้านภายในชุมชน แต่กลุ่มที่ช่วยเหลือตนเองไม่ได้ เช่น ไม่สบายหนัก ต้องพักฟื้น หรือเป็นอัมพาตขยับตัวไม่ได้ จึงใช้ได้แค่เพียงพื้นที่ในหน่วยพักอาศัย ส่วนกลุ่มเด็กเล็ก มักใช้พื้นที่ส่วนกลางของโครงการเพื่อทำกิจกรรมร่วมกันเป็นกลุ่ม และบางครั้งก็จะถูกฝากไว้กับสถานดูแลเด็กเล็ก/อนุบาล

5.3.1.3 กลุ่มผู้ประกอบการภายในชุมชน

ผู้ใช้งานกลุ่มนี้จะใช้เวลาส่วนใหญ่ภายในโครงการเช่นเดียวกัน โดยประกอบอาชีพภายในบริเวณหน่วยพักอาศัย เช่น เปิดร้านขายของชำ, ร้านตัดผม, ร้านอาหาร และร้อยพวงมาลัยขาย โดยให้บริการกับผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชน หรือบุคคลภายนอกที่ผ่านเข้ามาในชุมชน

5.3.2 กลุ่มสหกรณ์

แบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่ม ได้แก่

5.3.2.1 ฝ่ายบริหาร

ฝ่ายบริหารสหกรณ์ชุมชนนั้น เกิดจากการเลือกตั้งขึ้นโดยสมาชิกในชุมชน เพื่อให้คอยทำหน้าที่ดูแลบริหารจัดการปัญหาต่างๆภายในชุมชน รวมไปถึงการตัดสินใจแนวทางต่างๆในการพัฒนาชุมชน โดยที่บุคลากรแต่ละคน อาจมีอาชีพอย่างอื่น จึงมิได้ใช้เวลาทั้งหมดอยู่ที่สหกรณ์ เพียงแต่จะเข้ามาใช้งานพื้นที่เฉพาะในเวลาที่มีการประชุมหรือ การปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวข้องกับของสหกรณ์เท่านั้น เช่น การติดตามหนี้สมาชิก, การรวบรวมปัญหาของสมาชิก, การจัดเก็บรวบรวมข้อมูลพื้นฐานของสมาชิกกลุ่ม และติดตามช่วยเหลือการให้สวัสดิการแก่สมาชิก เป็นต้น

5.3.2.2 ฝ่ายจัดการ

เป็นเจ้าหน้าที่ที่ทางชุมชนได้จัดจ้างเข้ามาทำหน้าที่ประจำอยู่ที่สหกรณ์ของชุมชน โดยมีหน้าที่จัดการในแผนกต่างๆเช่น แผนกการเงิน, การบัญชี และแผนกสินเชื่อ อาจเป็นผู้ที่ว่างเข้ามาจากนอกชุมชน หรือเป็นสมาชิกชุมชนก็ได้ และจะใช้เวลาส่วนใหญ่ อยู่ในพื้นที่ของสหกรณ์ เพื่อดูแลงานเอกสาร

5.3.3 กลุ่มเจ้าหน้าที่ส่วนบริการ

ทั้ง 4 หน่วย (อนุบาล – สถานีนอนามัย – ส่วนพาณิชยกรรม – ท่าเรือ)

บุคลากรและเจ้าหน้าที่ใน 4 หน่วยดังกล่าว เป็นบุคลากรที่มีการจัดจ้างเข้ามาปฏิบัติหน้าที่ ภายสถานที่ที่จัดเตรียมไว้ภายในชุมชน โดยจะใช้เวลาช่วงทำการ (08:00 – 17:00) ประจำอยู่ที่หน่วยหรือสถานี ช่วงพักกลางวัน รับประทานอาหารที่ร้านภายในชุมชน และกลับที่พักของตนเองหลังจากเลิกงาน

5.3.4 บุคคลภายนอก

บุคคลทั่วไปและคนจากชุมชนอื่นๆในละแวกใกล้เคียงสามารถเข้ามาใช้พื้นที่สีเขียว, พาณิชยกรรม และพื้นที่สาธารณะภายในโครงการได้

บทที่ 6

แนวคิดและการกำหนดองค์ประกอบของโครงการ

สำหรับการกำหนดองค์ประกอบของโครงการที่อยู่อาศัยรวม ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้ 1 และ 2) จะต้องมีการกำหนดจำนวนและขนาดของหน่วยพักอาศัยให้เพียงพอต่อการรองรับสมาชิกชุมชนเดิม รวมไปถึงการขยายตัวของชุมชน โดยจะต้องมีมาตรฐานในการกำหนดองค์ประกอบของโครงการ จากเอกสารมาตรฐานที่จัดทำขึ้นโดยกรมการปกครองส่วนท้องถิ่น และมาตรฐานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับชุมชนเดิม ดังนี้

- มาตรฐานข้อมูลการออกแบบ Neufert's Architects Data
- มาตรฐานการจัดที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย
- กฎหมายและเทศบัญญัติที่เกี่ยวข้อง
- มาตรฐานการออกแบบบ้านมั่นคงโดย สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน
- ข้อมูลการสำรวจชุมชนเดิม ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้ 1 และ 2) โดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน
- ข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจ และสัมภาษณ์ ผู้อยู่อาศัยในชุมชน
- กรณีศึกษา ชุมชนบ้านมั่นคง อื่นๆ และ โครงการการพัฒนาที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ

6.1 แนวคิดในการกำหนดจำนวนที่อยู่อาศัย

เพื่อพัฒนาชุมชนไปสู่รูปแบบของ Mixed Income Housing จากการพัฒนาของพื้นที่บริเวณลาดพร้าว และถนนพหลโยธิน ที่มีการตัดเส้นรถไฟฟ้า ผ่านตลอดแนว ทำให้ชุมชนซึ่งมีตำแหน่งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า มีโอกาสที่จะพัฒนารูปแบบของชุมชน จากชุมชนผู้มีรายได้น้อย ให้กลายเป็นชุมชน

ที่มีความหลากหลายของระดับรายได้ โดยเป็นกรอบวิธีการของการบรรเทาความยากจนรูปแบบหนึ่ง¹ ซึ่งผู้นำเสนอวิธีการของรูปแบบการผสมผสานระดับรายได้ในการทำที่อยู่อาศัย ชี้ว่า วิธีการดังกล่าวสามารถทำให้ย่านพัฒนาขึ้น รวมทั้งสนับสนุนผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย ปรับพฤติกรรมจากการต่อต้านสังคม เป็นผู้ที่มีพฤติกรรม เชื้อต่อสังคม โดยมีกลไก ยุทธศาสตร์ 4 รูปแบบ ได้แก่

1. เครือข่ายสังคม

ผ่านการปฏิสัมพันธ์กับผู้อยู่อาศัยที่มีระดับรายได้ที่แตกต่างกัน รูปแบบการผสมผสานรายได้ของที่อยู่อาศัย สร้างเครือข่ายสังคมใหม่ให้กับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย, โอกาสและช่องทางการหางานและการรู้จักผู้คนนอกวงสังคมของตนเอง (อิงจากทฤษฎีต้นทุนทางสังคม)

2. การควบคุมทางสังคม

ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้สูง มักเรียกร่อง ระดับความรับผิดชอบที่สูงขึ้น ในกฎข้อบังคับบางอย่างภายในชุมชน ทำให้เกิดความเป็นระเบียบ และความปลอดภัยที่สูงขึ้น

3. การปรับปรุงพฤติกรรม

ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย จะเป็นแบบอย่างให้กับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้สูง ในเรื่องของ คุณค่า, จรรยาบรรณในการทำงานและการกระทำของแต่ละบุคคล

4. เศรษฐกิจการเมืองในพื้นที่

การมีอยู่ของผู้มีรายได้สูงในชุมชน จะนำเอาสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่มีคุณภาพ ที่ไม่เคยปรากฏมาก่อน เข้ามาในพื้นที่ เนื่องจากกำลังซื้อและอำนาจทางการเมือง

ซึ่งมีการใช้กลยุทธ์ในลักษณะการไต่ระดับสถานะของผู้อยู่อาศัย (ผู้เช่า/เจ้าของ) โดยเปิดให้มีการเช่าอยู่จากผู้ที่มีความต้องการในการอยู่อาศัยในพื้นที่ ซึ่งอาจเป็นผู้ที่มีระดับรายได้ปานกลาง หรือ

¹ สรุปความจากบทความ "Mixed income housing" จากเว็บไซต์(https://en.wikipedia.org/wiki/Mixed-income_housing#Purpose:_A_Framework_for_Mixed_Income_Housing_as_Poverty_Alleviation) สืบค้นเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2560

สูง เข้ามาอยู่ในสถานะผู้เช่า และเมื่อเวลาผ่านไป อาจมีการเปลี่ยนสถานะกลายเป็นเจ้าของโดยการซื้อหน่วยอยู่อาศัยในชุมชน ทำให้สามารถลดปัญหาการเปลี่ยนมือ และการไม่มีผู้เช่า ทำให้ผู้มีรายได้อ่อนกลางและสูง อยู่ในชุมชนได้

ดังนั้น จากการคาดการณ์ถึงการพัฒนาของพื้นที่ รวมไปถึงระบบขนส่งสาธารณะ ทั้งทางราง (รถไฟฟ้า บีทีเอส สายสีเขียว) และทางน้ำ (โครงการฟื้นฟูระบบเรือโดยสารประจำทางของคลองลาดพร้าว) คาดว่าจะทำให้ชุมชนสามารถเข้าถึงได้ง่ายขึ้น และเป็นที่ต้องการในการเข้าพักอาศัยสำหรับผู้ทำงานในเมือง ที่ต้องการที่พักอาศัยที่เดินทางได้สะดวก จึงนำไปสู่การกำหนดจำนวนหน่วยพักอาศัยที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนผู้อยู่อาศัยเดิมภายในชุมชน ให้มีโอกาสในการพัฒนาไปเป็นรูปแบบของชุมชนผสมผสานระดับรายได้ และลดปัญหาของการย้ายออกของชุมชนแล้วทำให้เกิดหน่วยซึ่งไม่มีคนอยู่ สามารถให้สหกรณ์จัดการเปิดให้เป็นหน่วยให้เช่าได้ ซึ่งในกรณีนี้ เนื่องจากเป็นที่ดินราชพัสดุ จึงเป็นโอกาสในการทำกำไรให้กับราชพัสดุด้วยเช่นกัน

ดังนั้น จึงกำหนดจำนวนหน่วยพักอาศัยในโครงการสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิม เป็นจำนวน 312 หน่วย และ กำหนดให้มีหน่วยพักอาศัยเพิ่มเติมจากผู้อยู่อาศัยเดิม เป็นสัดส่วน 25 เปอร์เซ็นต์ คิดเป็น 78 หน่วยรวมทั้งหมด เป็น 390 หน่วยพักอาศัย

6.2 แนวคิดในการกำหนดรูปแบบที่อยู่อาศัย

ตามกำหนดของกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้นการควบคุมอาคารที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย กำหนดให้มีรูปแบบของที่อยู่อาศัย 5 รูปแบบได้แก่ บ้านเดี่ยว, บ้านแถว, บ้านแฝด, บ้านกลุ่ม และ อาคารอยู่อาศัยรวม การกำหนดรูปแบบของที่อยู่อาศัยในการออกแบบชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้ 1 และ 2) นั้น เนื่องจากมีผู้อยู่อาศัยจำนวนมาก และมีความแตกต่างกันทั้งในเรื่องของรายได้ครัวเรือน และจำนวนสมาชิกของแต่ละครอบครัว ดังนั้น จึงมีความต้องการที่แตกต่างกัน นำไปสู่การกำหนดรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ผสมผสานหลายรูปแบบ เพื่อเป็นตัวเลือกที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการที่หลากหลายของผู้อยู่อาศัย และเกิดความพึงพอใจสูงสุด

การกำหนดรูปแบบความต้องการอยู่อาศัยของแต่ละครอบครัว มีลักษณะแตกต่างกันไปตามความต้องการ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลัก ได้แก่

1. รูปแบบของความต้องการ
 - ผู้อยู่อาศัยคนเดียว
 - ครอบครัวขนาดเล็ก
 - ครอบครัวขนาดกลาง
 - ครอบครัวขนาดใหญ่
 - ผู้สูงอายุ และ ผู้พิการ

2. รายได้ของครอบครัว²

โดยระดับรายได้ของครัวเรือนในชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้ 1 และ 2) นั้น มีความแตกต่างกัน ซึ่งมีตั้งแต่

- 5,001 – 10,000 บาท จำนวน 9 เปอร์เซ็นต์ คิดเป็น 28 ครัวเรือน

² ข้อมูลจากรายงานการเสวนาสินเชือกกลุ่มออมทรัพย์ ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้ 2) โดย สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

- 10,001 – 20,000 บาท จำนวน 39 เปอร์เซ็นต์ คิดเป็น 121 ครัวเรือน
- 20,001 – 25,000 บาท จำนวน 8 เปอร์เซ็นต์ คิดเป็น 25 ครัวเรือน
- 25,001 – 30,000 บาท จำนวน 15 เปอร์เซ็นต์ คิดเป็น 47 ครัวเรือน
- 30,001 – 35,000 บาท จำนวน 4 เปอร์เซ็นต์ คิดเป็น 12 ครัวเรือน
- 35,001 บาท ขึ้นไป จำนวน 25 เปอร์เซ็นต์ คิดเป็น 78 ครัวเรือน

ซึ่งระดับรายได้ของครัวเรือน สะท้อนไปถึงความสามารถในการชำระเงินสำหรับที่อยู่อาศัยซึ่งแตกต่างกัน ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบของบ้านที่แตกต่างกัน

3. ขนาดของครอบครัว

- มีสมาชิก 2 – 5 คน เป็นสัดส่วน 68 เปอร์เซ็นต์ เป็นจำนวน 212 ครัวเรือน
- มีสมาชิก 5 คนขึ้นไป เป็นสัดส่วน 32 เปอร์เซ็นต์ เป็นจำนวน 99 ครัวเรือน

6.3 รูปแบบของที่อยู่อาศัยในโครงการ

จากระดับรายได้ของครอบครัว และ ขนาดของครอบครัวของผู้อยู่อาศัยเดิม ส่งผลถึงการกำหนดรูปแบบของที่อยู่อาศัย ซึ่งมีความหลากหลายของราคา และขนาด โดยมีทั้งหมด 3 รูปแบบ ดังนี้

6.3.1 อาคารอยู่อาศัยรวม

หมายถึง “อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของ อาคารในโครงการที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับ แต่ละครอบครัวและมีความสูงไม่เกินห้าชั้น” (อ้างอิง กฎกระทรวง ว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผันการควบคุมอาคารที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย)

เป็นรูปแบบที่ความหนาแน่นมากที่สุด เนื่องจากสามารถซ้อนชั้นของอาคารได้สูงสุด ในพื้นที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งหมายถึงการใช้ที่ดินที่น้อยลง ในการให้ที่อยู่อาศัยกับคนจำนวนเท่ากัน ทำให้สามารถเกิดพื้นที่ส่วนรวมได้มากขึ้น และหน่วยอยู่อาศัยสามารถมีขนาดใหญ่ขึ้น แต่มีข้อเสียคือการเข้าถึงหน่วยอาศัยที่มีลักษณะเป็นทางเดินรวม ทำให้ลดความเป็นส่วนตัวลงไป

จากความต้องการในการอยู่อาศัยในพื้นที่ที่ใกล้กับพื้นที่ดั้งเดิมของบ้านเก่าของผู้อยู่อาศัย และระดับรายได้รวมไปถึงรูปแบบการอยู่อาศัยของคนในชุมชนส่วนหนึ่ง จึงกำหนดให้มีหน่วยอาศัยในรูปแบบอาคารอยู่อาศัยรวมเป็นสัดส่วน ทั้งหมด 20 เปอร์เซ็นต์ เป็นจำนวน 64 หน่วยอาศัย

6.3.2 บ้านแถว

หมายถึง “อาคารในโครงการซึ่งก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็น แถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา มีระยะร่นด้านหน้าและมีที่ว่างด้านหลัง ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับผนังริม นอกของอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น” (อ้างอิง กฎกระทรวง ว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผันการควบคุมอาคารที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย)

เป็นรูปแบบที่ผู้อยู่อาศัย สามารถมีความเป็นส่วนตัวได้มากขึ้น เนื่องจากทุกหน่วยอาศัย มีทางเข้าถึงอาคารจากสวนถนนสาธารณะ แยกเป็นของตนเอง และมีพื้นที่ว่างจากระยะร่น ด้านหน้า เป็นการเปลี่ยนถ่ายพื้นที่การเข้าถึงและด้านหลังสำหรับสวนส่วนตัว

เป็นรูปแบบที่เหมาะสมกับพื้นที่ที่มีความหนาแน่นระดับกลาง สามารถมีระดับความสูงได้ทั้งสอง และสามชั้น ปรับเปลี่ยนได้ตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย เป็นสัดส่วน 80 เปอร์เซ็นต์ เป็นจำนวน 247 หน่วยอาศัย

6.4 การวิเคราะห์พื้นที่ใช้งานองค์ประกอบของโครงการ

องค์ประกอบทั้งหมดของโครงการ จะแบ่งออกได้เป็น 3 ส่วนตามลำดับความสำคัญ ได้แก่ องค์ประกอบหลัก องค์ประกอบรอง และองค์ประกอบเสริม โดยทำการกำหนดขนาดของพื้นที่ใช้สอยขององค์ประกอบต่างๆได้ดังนี้

6.4.1 องค์ประกอบหลัก

กำหนดขนาดของหน่วยพักอาศัย ตามจำนวนสมาชิกของครอบครัว และรูปแบบของที่อยู่อาศัย โดยอ้างอิงจากมาตรฐานการจัดที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย บทที่ 3 (ภาคผนวก ก)

6.4.1.1 อาคารอยู่อาศัยรวม

แบ่งให้มีห้อง 3 ขนาด ตามลักษณะครอบครัวผู้อยู่อาศัย อ้างอิงขนาดตามมาตรฐานการจัดที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

ครอบครัวขนาดเล็ก สมาชิก 1 – 2 คน รูปแบบ 1 BEDROOM ต้องการพื้นที่ใช้งานสำหรับอยู่อาศัยต่อหน่วย โดยประมาณ

ตารางที่ 6- 1 แสดงองค์ประกอบของหน่วยอยู่อาศัยขนาดเล็ก ในอาคารอยู่อาศัยรวม

ชื่อห้อง	จำนวน	ขนาด (ตารางเมตร)	รวม (ตารางเมตร)
ส่วนนอน	1	9	9
ห้องน้ำ	1	3	3
พื้นที่พักผ่อนรับแขก รับประทานอาหาร และเตรียมอาหาร	1	20	20

ที่มา : มาตรฐานการจัดที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้ต่ำ บพทที่ 3 (ภาคผนวก ก)

มีขนาดพื้นที่รวม 32 ตารางเมตร เป็นสัดส่วน 12.5 เปอร์เซ็นต์ ของอาคารพักอาศัยรวม เป็นจำนวน 8 หน่วยอาศัย

ครอบครัวขนาดกลาง สมาชิก 3 – 4 คน รูปแบบ 2 BEDROOM ต้องการพื้นที่ใช้งานสำหรับอยู่อาศัยต่อหน่วย โดยประมาณ

ตารางที่ 6- 2 แสดงองค์ประกอบของหน่วยอยู่อาศัยขนาดกลาง ในอาคารอยู่อาศัยรวม

ชื่อห้อง	จำนวน	ขนาด (ตารางเมตร)	รวม (ตารางเมตร)
ห้องนอนใหญ่	1	12	12
ห้องนอน	1	8	8
ห้องน้ำ	1	3	3
พื้นที่พักผ่อนรับแขก รับประทานอาหาร และเตรียมอาหาร	1	25	25

ที่มา : มาตรฐานการจัดที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้ต่ำ บพทที่ 3 (ภาคผนวก ก)

มีขนาดพื้นที่รวม 48 ตารางเมตร เป็นสัดส่วน 50 เปอร์เซ็นต์ ของอาคารพักอาศัยรวม เป็นจำนวน 32 หน่วยอาศัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ครอบครัวขนาดใหญ่ สมาชิก 5-6 คน รูปแบบ 3 BEDROOM ต้องการพื้นที่ใช้งาน
สำหรับอยู่อาศัยต่อหน่วย โดยประมาณ

ตารางที่ 6- 3 แสดงองค์ประกอบของหน่วยอยู่อาศัยขนาดใหญ่ ในอาคารอยู่อาศัยรวม

ชื่อห้อง	จำนวน	ขนาด (ตร.ม.)	รวม
ห้องนอนใหญ่	1	12	12
ห้องนอน	2	8	16
ห้องน้ำ	1	3	3
พื้นที่พักผ่อนรับแขก รับประทานอาหาร และเตรียมอาหาร	1	33	33

ที่มา : มาตรฐานการจัดที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย บทที่ 3 (ภาคผนวก ก)

มีขนาดพื้นที่รวม 64 ตารางเมตร เป็นสัดส่วน 37.5 เปอร์เซ็นต์ เป็นจำนวน 24 หน่วย

อาศัย

6.4.1.2 บ้านแถว

บ้านแถว 3 ชั้น สำหรับครอบครัวขนาดกลาง สมาชิก 3-4 คน ต้องการพื้นที่ใช้งาน

สำหรับอยู่อาศัยต่อหน่วย โดยประมาณ

ตารางที่ 6- 4 แสดงองค์ประกอบของหน่วยอยู่อาศัยขนาดเล็ก ในอาคารบ้านแถว

ชื่อห้อง	จำนวน	ขนาด (ตร.ม.)	รวม
ห้องนอนใหญ่	1	12	12
ห้องนอน	1	8	8
ห้องครัว	1	5	5
ห้องน้ำ	1	3	3
ห้องรับประทานอาหาร	1	5	5
ห้องรับแขก พักผ่อน	1	15	15

ที่มา : มาตรฐานการจัดที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย บทที่ 3 (ภาคผนวก ก)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มีขนาดพื้นที่รวม 48 ตารางเมตร เป็นสัดส่วน 39 เปอร์เซ็นต์ของรูปแบบบ้านแถว เป็นจำนวน 98 หน่วยอาศัย

บ้านแถว 3 ชั้น สำหรับครอบครัวที่มีสมาชิก 5-6 คน ต้องการพื้นที่ใช้งานสำหรับอยู่อาศัยต่อหน่วย โดยประมาณ

ตารางที่ 6- 5 แสดงองค์ประกอบของหน่วยอยู่อาศัยขนาดกลาง ในอาคารบ้านแถว

ชื่อห้อง	จำนวน	ขนาด (ตร.ม.)	รวม
ห้องนอนใหญ่	1	12	12
ห้องนอน	2	8	16
ห้องครัว	1	6	6
ห้องน้ำ	2	3	6
ห้องรับประทานอาหาร	1	6	6
ห้องรับแขก พักผ่อน	1	18	18

ที่มา : มาตรฐานการจัดที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย บทที่ 3 (ภาคผนวก ก)

มีขนาดพื้นที่รวม 64 ตารางเมตร เป็นสัดส่วน 40 เปอร์เซ็นต์ของรูปแบบบ้านแถว เป็นจำนวน 101 หน่วยอาศัย

บ้านแถว 3 ชั้น สำหรับครอบครัวที่มีสมาชิก 7-8 คน ต้องการพื้นที่ใช้งานสำหรับอยู่อาศัยต่อหน่วย โดยประมาณ

ตารางที่ 6- 6 แสดงองค์ประกอบของหน่วยอยู่อาศัยขนาดกลาง ในอาคารบ้านแถว

ชื่อห้อง	จำนวน	ขนาด (ตร.ม.)	รวม
ห้องนอนใหญ่	1	12	12
ห้องนอน	3	8	24
ห้องครัว	1	6	6
ห้องน้ำ	2	3	6
ห้องรับประทานอาหาร	1	6	6
ห้องรับแขก พักผ่อน	1	18	18

ที่มา : มาตรฐานการจัดที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย บทที่ 3 (ภาคผนวก ก)

มีขนาดพื้นที่รวม 72 ตารางเมตร เป็นสัดส่วน 30 เปอร์เซ็นต์ของรูปแบบบ้านแถว เป็นจำนวน 28 หน่วยอาศัย

บ้านแถว 3 ชั้น สำหรับครอบครัวที่มีสมาชิก 8 คนขึ้นไป ต้องการพื้นที่ใช้งานสำหรับอยู่อาศัยต่อหน่วย โดยประมาณ

ตารางที่ 6- 7 แสดงองค์ประกอบของหน่วยอยู่อาศัยขนาดกลาง ในอาคารบ้านแถว

ชื่อห้อง	จำนวน	ขนาด (ตร.ม.)	รวม
ห้องนอนใหญ่	1	12	12
ห้องนอน	4	8	32
ห้องครัว	1	6	6
ห้องน้ำ	2	3	6
ห้องรับประทานอาหาร	1	8	8
ห้องรับแขก พักผ่อน	1	30	32

ที่มา : มาตรฐานการจัดที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย บทที่ 3 (ภาคผนวก ก)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มีขนาดพื้นที่รวม 96 ตารางเมตร เป็นสัดส่วน 30 เปอร์เซ็นต์ของรูปแบบบ้านแถว เป็นจำนวน 28 หน่วยอาศัย

6.4.2 องค์ประกอบรอง

ที่ทำการชุมชน³

พื้นที่ส่วนกลางของชุมชน ในการประชุม และกระทำกิจการต่างๆที่เป็นส่วนรวมของชุมชน

1. พื้นที่ประชุมอเนกประสงค์ 1 ส่วน
 - พื้นที่ใช้งาน กำหนดขนาดโดยประมาณ 1 ครอบครัว/ตารางเมตร จากตัวแทนผู้อยู่อาศัยในการเข้าประชุม
 - ดังนั้น จากสมาชิกชุมชนมีทั้งหมด 311 ครัวเรือน
 - **รวมพื้นที่ทั้งหมด = 311 ตารางเมตร**
2. ห้องเจ้าหน้าที่ธุรการ 1 ห้อง
 - **พื้นที่ทำงานสำหรับ 1 คน = 4.50 ตารางเมตร**
3. ห้องเก็บเอกสาร 1 ห้อง
 - รองรับตู้เก็บเอกสาร 2 ใบ แต่ละใบมีขนาด กว้าง(W) 0.5 เมตร ยาว(L) 1.4 เมตร
 - คำนวณพื้นที่ห้องเก็บเอกสาร จากสูตรคำนวณ (อ้างอิง Neufert)
 - $L \times W + (\frac{1}{2} L \times W) \times +0.5 =$ พื้นที่ห้องเก็บเอกสาร
 - $1.4 \times 0.5 + (\frac{1}{2} \times 1.4 \times 0.5) +0.5$

= 1.55 ตารางเมตร /ตู้

³ อ้างอิงจากมาตรฐานการจัดที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย บทที่ 3 (ภาคผนวก ก)

- **รวมพื้นที่ทั้งหมด** = $1.55 \times 2 = 3.1$ ตารางเมตร
4. ห้องประชุมเล็ก 1 ห้อง
- จากจำนวนคณะกรรมการและผู้บริหารชุมชน ทั้งหมด 26 คน
 - **รวมพื้นที่ทั้งหมด** = 40 ตารางเมตร
5. ห้องสหกรณ์ชุมชน 1 ห้อง
- แบ่งเป็นห้องผู้จัดการ 1 ห้อง และห้องพนักงาน สำหรับ 4 คน
 - ส่วนผู้จัดการ = 10 ตารางเมตร
 - ส่วนพนักงาน = 4.50 ตารางเมตร / คน
 - รวมส่วนพนักงานทั้งหมด = 18 ตารางเมตร
 - **รวมพื้นที่ทั้งหมด** = 28 ตารางเมตร
6. ห้องน้ำ 2 ห้อง
- ห้องน้ำชาย 1 ห้อง = 3 ตารางเมตร
 - ห้องน้ำหญิง 1 ห้อง = 3 ตารางเมตร
 - **รวมพื้นที่ทั้งหมด** = 6 ตารางเมตร
- รวมพื้นที่ที่ทำการชุมชนทั้งหมด** = 393.6 ตารางเมตร

ที่จอดรถจักรยานยนต์

แม้ไม่มีการกำหนดมาตรฐานของการจัดที่จอดรถจักรยาน / จักรยานยนต์ สำหรับชุมชนผู้มีรายได้น้อย แต่วิธีการสำรวจของสมาชิกชุมชนส่วนใหญ่ก็คือจักรยานยนต์ ดังนั้น จึงมีการกำหนดสัดส่วนที่จอดรถจักรยานยนต์สำหรับพื้นที่ส่วนกลาง โดยประมาณ ร้อยละ 15 ของครัวเรือน⁴

- | | | |
|---|------|-----------|
| 1. ที่จอดรถจักรยาน / จักรยานยนต์ | 50 | คัน |
| ● พื้นที่จอดรถจักรยาน/จักรยานยนต์ ต่อ 1 คัน = 1.6 ตารางเมตร | | |
| ● รวมพื้นที่ทั้งหมด | = 80 | ตารางเมตร |

ส่วนสนับสนุนหน่วยที่พักอาศัย

เนื่องจากชุมชนมีผู้อยู่อาศัยจำนวนมาก และอยู่อาศัยรวมกันเป็นกลุ่ม หรืออาคาร จึงจำเป็นต้องมีระบบสนับสนุนของส่วนกลาง สำหรับการดูแลส่วนต่างๆ รวมไปถึงงานระบบอาคาร

- | | | |
|--|---------|-------------|
| 1. ส่วนจัดการขยะ ⁵ | 2 | ส่วน |
| ● ปล่องทิ้งขยะ (อาคารอยู่อาศัยรวม) ต้องมีเส้นผ่านศูนย์กลาง > 0.20 เมตร | | |
| ● พื้นที่ | = 0.04 | ตร.ม./ปล่อง |
| ● ปริมาณขยะมูลฝอย(ส่วนพักอาศัย) = 3 | | ลิตร/คน/วัน |
| ■ ผู้อยู่อาศัย | = 1,300 | คน |
| ■ ปริมาณขยะมูลฝอย | = 3.90 | ลบ.ม. |

⁴ อ้างอิงจากรายงาน “การจัดให้มีที่จอดรถและการใช้พื้นที่จอดรถในโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร” จากเว็บไซต์ (http://tnrr.in.th/?page=result_search&record_id=208740) สืบค้นเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2560

⁵ อ้างอิงจากรายงาน “การศึกษาปริมาณ และองค์ประกอบมูลฝอยชุมชน” จากเว็บไซต์ (<http://buriramlocal.go.th/UserFiles/File/2559-01/4.pdf>) โดยกรมควบคุมมลพิษ สืบค้นเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2560

- ปริมาณขยะมูลฝอย(ส่วนที่ทำการชุมชน) = 0.4 ลิตร/ตร.ม./วัน
 - ขนาดพื้นที่ = 393.6 ตารางเมตร
 - ปริมาณขยะมูลฝอย = 0.157 ลบ.ม.
- ปริมาณขยะมูลฝอย(ส่วนโรงเรียนอนุบาล) = 0.4 ลิตร/ตร.ม./วัน
 - ขนาดพื้นที่ = 400 ตารางเมตร
 - ปริมาณขยะมูลฝอย = 0.160 ลบ.ม.
- ปริมาณขยะมูลฝอย(ส่วนพาณิชย์กรรม) = 0.4 ลิตร/ตร.ม./วัน
 - ขนาดพื้นที่ = 1,600 ตร.ม.
 - ปริมาณขยะมูลฝอย = 0.640 ลบ.ม.
- ปริมาณขยะมูลฝอย(ส่วนสถานีอนามัย) = 0.4 ลิตร/ตร.ม./วัน
 - ขนาดพื้นที่ = 300 ตร.ม.
 - ปริมาณขยะมูลฝอย = 0.120 ลบ.ม.
- รวมปริมาณขยะมูลฝอยทั้งโครงการ = 4.97 ลบ.ม./วัน
- จัดให้มีโรงแยกขยะรองรับปริมาณขยะที่จะเกิดขึ้นได้อย่างน้อย 3 วัน
 - = 14.931 ลบ.ม
- ต้องการพื้นที่อาคารแยกขยะ(ปริมาตรขยะ/ความสูงอาคารแยกขยะ3 เมตร)
 - = 3 ตารางเมตร
- ต้องการพื้นที่พักขยะในการรอนย้าย = 6 ตารางเมตร

2. ดึงเก็บน้ำ ⁶	1	ส่วน
● ปริมาณน้ำใช้ ต่อคนต่อวัน ในชุมชนขนาดกลาง	= 200	ลิตร/คน/วัน
● จำนวนผู้ใช้โครงการ	= 1300	คน
● โครงการใช้น้ำ	= 260	ลบ.ม./วัน
● กำหนดปริมาณน้ำสูญเสีย	= 20	เปอร์เซ็นต์
● ปริมาณน้ำสูญเสีย	= 52	ลบ.ม.
● โครงการใช้น้ำทั้งหมด	= 312	ลบ.ม./วัน
● สำรองสำหรับอุปโภค-บริโภค	= 3	วัน
● ปริมาตรที่ต้องกักเก็บ	= 936	ลบ.ม.
● สำรองสำหรับระบบดับเพลิง	= 30	นาที
● ปริมาณการส่งจ่ายน้ำ	= 30	ลิตร/วินาที
● ปริมาณน้ำสำรองสำหรับระบบดับเพลิง	= 54	ลบ.ม.
● ปริมาณน้ำสำรองรวม	= 990	ลบ.ม.
3. บ่อบำบัดน้ำเสีย	5	บ่อ

● ตามมาตรฐานการทิ้งน้ำเสียของชุมชน กำหนดให้น้ำที่ปล่อยลงท่อระบายน้ำสาธารณะ จะต้องมีความสกปรก น้อยกว่า 20 dbi/คริวเรือน ดังนั้น จึงต้องมีการเดินระบบบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน โดย บ่อบำบัดน้ำเสียนั้น จะถูกติดตั้งลงใต้ดิน โดยที่พื้นที่บนบ่อไม่สามารถก่อสร้าง

⁶ อ้างอิงจากรายงาน “การประเมินความต้องการน้ำอุปโภค บริโภคและอุตสาหกรรม” จากเว็บไซต์ (<http://202.129.59.73/wm/Water/water%20demand%201.pdf>) โดย ธรรมพงศ์ เนาวบุตร สืบค้นเมื่อ วันที่ 3 ธันวาคม 2560

อาคารได้ ซึ่งแต่ละบ่อ มีขนาดประมาณ 7 x 10 เมตร สามารถรองรับการบำบัดน้ำเสียได้โดยประมาณ 70 คริวเรือน/บ่อ ดังนั้นจากผู้อยู่อาศัยทั้งหมด 312 คริวเรือน จึงต้องมีการติดตั้งบ่อบำบัดทั้งหมด⁷

● แต่ละบ่อใช้พื้นที่	=	70	ตารางเมตร
● รวมพื้นที่ทั้งหมด	=	350	ตารางเมตร

6.4.3 องค์ประกอบเสริม

สถานีอนามัย

กำหนดขนาดพื้นที่ใช้งานจากโครงการตัวอย่าง โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลขนาดเล็ก ตามกำหนดของกระทรวงสาธารณสุข เพื่อดูแลประชากรไม่เกิน 3,000 คน (อ้างอิง รพ.สต. ตำบลเหมืองง่า อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน)⁸

1. โถงพักคอย	1	ส่วน
● รองรับผู้ใช้งานจากทั้งในชุมชน และนอกชุมชนเฉลี่ย 80 คน/วัน		
● เวลาทำการของสถานีอนามัย ตั้งแต่ 8:30 ถึง 16:30 คิดเป็น 8 ชม.		
● เฉลี่ยผู้เข้ารับบริการ 10 คน ต่อ ชั่วโมง		
● พื้นที่พักคอย	=	1 ตารางเมตร/คน
● รวมพื้นที่นั่งพักคอย	=	10 ตารางเมตร
● เนื้อพื้นที่โถงทางเดิน	=	10 ตารางเมตร
● พื้นที่ส่วน ทำบัตร/จ่ายยา	=	12 ตารางเมตร
● รวมพื้นที่ทั้งหมด	=	32 ตารางเมตร

⁷ จากการสัมภาษณ์ สถาปนิก พอช. เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2560 ที่สำนักงานสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ถนนนวมินทร์ กรุงเทพมหานคร

⁸ อ้างอิงจากเว็บไซต์ของกระทรวงสาธารณสุขลำพูน

(http://www.lamphunhealth.go.th/web_ssj/view.php?id=272) สืบค้นเมื่อ วันที่ 8 พฤศจิกายน 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ห้องปฐมพยาบาล 1 ส่วน
- พื้นที่สำหรับเตียงผู้ป่วย 1 เตียง เนื้อพื้นที่โดยรอบ ด้านละ 1 เมตร = 12 ตารางเมตร
 - พื้นที่สำหรับโต๊ะทำงานพยาบาลและพื้นที่ทำงาน = 12 ตารางเมตร
 - รวมพื้นที่ทั้งหมด = 24 ตารางเมตร
3. ห้องน้ำ 2 ส่วน
- แยกชายหญิง โดยประมาณห้องละ = 2 ตารางเมตร
 - รวมพื้นที่ทั้งหมด = 4 ตารางเมตร
4. ห้องตรวจ 2 ส่วน
- พื้นที่สำหรับ เตียงตรวจ โต๊ะแพทย์ และชิงค์ล้างอุปกรณ์ = 12 ตารางเมตร
5. ห้องทันตกรรม 1 ส่วน
- พื้นที่สำหรับ เตียงตรวจและเคาน์เตอร์อุปกรณ์ = 12 ตารางเมตร

อนุบาล

กำหนดให้รองรับนักเรียนได้ 60 คน แบ่งเป็นพื้นที่ใช้งานต่างๆ ดังนี้

- | | | | |
|---|---|------|----------------------|
| 1. ห้องเรียน | 3 | ห้อง | |
| <ul style="list-style-type: none"> กำหนดให้ห้องเล็กสุด 35 ตารางเมตร⁹ แคบสุด ไม่น้อยกว่า 4 เมตร จึงกำหนดขนาดห้องสำหรับนักเรียน 20 คน | = | 36 | ตารางเมตร |
| <ul style="list-style-type: none"> ประกอบไปด้วย โต๊ะและเก้าอี้นักเรียน โต๊ะครู และกระดานดำ | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> รวมพื้นที่ทั้งหมด | = | 108 | ตารางเมตร |
| 2. ห้องน้ำ | 1 | ส่วน | |
| <ul style="list-style-type: none"> ใช้สำหรับครู และนักเรียนร่วมกันภายในห้องเรียน | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> โดยให้มีโถปัสสาวะ | = | 3 | โถ/ ห้องเรียน |
| <ul style="list-style-type: none"> อ่างล้างหน้า | = | 2 | อ่าง/ ห้องเรียน |
| | = | 9 | ตารางเมตร/ ห้องเรียน |
| รวมพื้นที่ทั้งหมด | = | 27 | ตารางเมตร |

⁹ กำหนดขนาดตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ จากเว็บไซต์

(<http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2549/00189704.PDF>) สืบค้นเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. ห้องครัว 1 ส่วน
- สำหรับเตรียมอาหารสำหรับนักเรียนให้รับประทานภายในห้องเรียน
 - **รวมพื้นที่ทั้งหมด = 12 ตารางเมตร**
4. ลานอเนกประสงค์ 1 ส่วน
- รองรับนักเรียน 60 คน ใช้พื้นที่ = 1 ตารางเมตร/คน
 - **รวมพื้นที่ทั้งหมด = 60 ตารางเมตร**
5. ห้องพักครู 1 ส่วน
- รองรับครู 4 คน
 - พื้นที่ทำงานเพื่อพื้นที่ทางเดินโดยรอบต่อคน = 4.50 ตารางเมตร
 - **รวมพื้นที่ทั้งหมด = 18 ตารางเมตร**

ส่วนสาธารณะ

กำหนดให้มีขนาดอย่างน้อยร้อยละ 5 ของพื้นที่อยู่อาศัย¹⁰ คิดเป็น 1,001 ตารางเมตร แบ่งออกเป็นพื้นที่ใช้งานต่างๆ ดังนี้

1. สนามเด็กเล่น 1 ส่วน
- สนามเด็กเล่นขนาดเล็ก สำหรับเด็กอายุ 6 เดือน ถึง 5 ปี
 - **รวมพื้นที่ทั้งหมด = 160 ตารางเมตร**
2. พื้นที่ออกกำลังกายในร่ม 1 ส่วน
- **รวมพื้นที่ทั้งหมด = 150 ตารางเมตร**
3. สนามฟุตบอลขนาดเล็ก 1 ส่วน
- สนามฟุตบอลสำหรับฝั่งละ 5 คน ขนาดมาตรฐานเล็กที่สุด

¹⁰ อ้างอิงจากมาตรฐานการจัดที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย บทที่ 3 (ภาคผนวก ก)

	=	15 x 25	เมตร
● รวมพื้นที่ทั้งหมด	=	375	ตารางเมตร
4. สวนหย่อม/ลานอเนกประสงค์		1	ส่วน
● รวมพื้นที่ทั้งหมด	=	316	ตารางเมตร

ส่วนพาณิชยกรรม

กำหนดให้มีร้านค้าย่อยโดยประมาณ 1 ไร่¹¹ โดยแบ่งออกเป็นพื้นที่ของแต่ละร้านค้า ซึ่งภายในโครงการกำหนดให้พื้นที่พาณิชยกรรม เป็นส่วนต่อเติมขยายของบ้านพักอาศัยจึงไม่คิดเป็นพื้นที่ใช้งานเพิ่มเติม

ท่าเรือ

คาดการณ์ปริมาณการใช้งานระบบขนส่งสาธารณะทางน้ำ ตามแนวคลองลาดพร้าว โดยประมาณ ร้อยละ 30 ของสมาชิกชุมชน กำหนดให้ท่าเรือมีขนาดมาตรฐาน รองรับผู้ใช้งานทั่วไป โดยประมาณ 465 คนต่อวัน และ กำหนดขนาดท่าเรือตามกรณีศึกษาท่าเรือโดยสารเข้าคลองจากเอกสารขอรกรมเจ้าท่า¹² (เปรียบเทียบกับท่าสะพานเจริญผล เนื่องจากมีจำนวนผู้โดยสารต่อวันใกล้เคียงกัน)

1. โป๊ะ		1	ส่วน
● กว้าง	=	2.90	เมตร
● ยาว	=	13.50	เมตร

¹¹ อ้างอิงจากมาตรฐานการจัดที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย บทที่ 3 (ภาคผนวก ก)

¹² สรุปความจาก รายละเอียดท่าเทียบเรือ จากเว็บไซต์ของกรมเจ้าท่า (<http://www.md.go.th/md/index.php/2014-01-19-05-02-28/2014-01-19-05-20-44-16/763-2556-35/file>) สืบค้นเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2560

● รวมพื้นที่ทั้งหมด	=	39.15	ตารางเมตร
2. ศาลาพักผ่อน		1 ส่วน	
● คาดการณ์จำนวนเที่ยวของเรือโดยสารคลองลาดพร้าว			
	=	20	เที่ยว/วัน
● รองรับจำนวนผู้โดยสาร โดยประมาณ 390/20			
	=	20	คน ต่อครั้ง
● ใช้พื้นที่ศาลาพักผ่อน ประมาณ 1 คน/ตารางเมตร			
● รวมพื้นที่ทั้งหมด	=	20	ตารางเมตร
3. ห้องขายตั๋วโดยสาร		1 ส่วน	
● ห้องตั๋วโดยสาร รองรับพนักงาน	=	1	คน
● รวมพื้นที่ทั้งหมด	=	3	ตารางเมตร
4. สะพานเหล็กปรับระดับ		1 ส่วน	
● กว้าง	=	1.25	เมตร
● ยาว	=	2.60	เมตร
● รวมพื้นที่ทั้งหมด	=	3.25	ตารางเมตร

6.5 องค์ประกอบทั้งหมดของโครงการ

6.5.1 องค์ประกอบหลัก

ตารางที่ 6- 8 แสดงจำนวนและขนาดพื้นที่ขององค์ประกอบหลัก

องค์ประกอบของโครงการ	จำนวน	พื้นที่(ตารางเมตร)	รวมพื้นที่(ตารางเมตร)
อาคารอยู่อาศัยรวม			
ห้องขนาด XS	8	32	256
ห้องขนาด S	32	48	1,536
ห้องขนาด M	24	64	1,536
รวม	64		3,328
ทางสัญจร 15 %			500
รวมอาคารอยู่อาศัยรวม			3,827
บ้านแถว			
บ้านขนาด S	98	48	4,704
บ้านขนาด M	101	64	6,464
บ้านขนาด L	32	72	2,304
บ้านขนาด XL	16	96	1,536
รวมบ้านแถว	247		12,704
รวมองค์ประกอบหลัก			16,531

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.5.2 องค์ประกอบรอง

ตารางที่ 6- 9 แสดงจำนวนและขนาดพื้นที่ขององค์ประกอบรอง

องค์ประกอบของโครงการ	จำนวน	พื้นที่(ตารางเมตร)	รวมพื้นที่(ตารางเมตร)
ที่ทำการชุมชน			
ลานประชุมอเนกประสงค์	1	311	311
ห้องเจ้าหน้าที่ธุรการ	1	4.50	4.50
ห้องเก็บเอกสาร	1	3.1	3.1
ห้องประชุมเล็ก	1	40	40
ห้องสหกรณ์ชุมชน	1	28	28
ห้องน้ำ	2	3	6
รวมที่ทำการชุมชน			392.6
ทางสัญจร (30%)		118	510.3
ที่จอดรถ			
ที่จอดรถจักรยานยนต์	50	1.6	80
รวมที่จอดรถทั้งหมด			80
ส่วนสนับสนุนหน่วยพักอาศัย			
ส่วนจัดการขยะ			
โรงคัดแยกขยะ	1	4.97	4.97
ลานทิ้งขยะ	24	0.5	12
รวมส่วนจัดการขยะ			16.97

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

องค์ประกอบของโครงการ	จำนวน	พื้นที่(ตารางเมตร)	รวมพื้นที่(ตารางเมตร)
ดั่งเก็บน้ำ			
หอเก็บน้ำ สูง 5 เมตร	1	10	10
ดั่งเก็บบนดิน (70 ลบ.ม.)	1	20	20
ดั่งเก็บใต้ดิน ลึก 3 เมตร	1	236	236
รวมดั่งเก็บน้ำ			266
บ่อน้ำบาดน้ำเสีย	5	70	350
รวมส่วนสนับสนุนหน่วยพักอาศัยทั้งหมด			603
รวมองค์ประกอบรอง			1,193

6.5.3 องค์ประกอบเสริม

ตารางที่ 6- 10 แสดงจำนวนและขนาดพื้นที่ขององค์ประกอบเสริม

องค์ประกอบของโครงการ	จำนวน	พื้นที่(ตารางเมตร)	รวมพื้นที่(ตารางเมตร)
สถานีนอนามัย			
โถงพักคอย	1	32	32
ห้องปฐมพยาบาล	1	24	24
ห้องน้ำ	2	2	4
ห้องตรวจ	2	12	24
ห้องทันตกรรม	1	12	12
รวมสถานีนอนามัย			96
อนุบาล			
ห้องเรียน	3	36	108
ห้องน้ำ	3	9	27
ห้องครัว	1	12	12
ลานอเนกประสงค์	1	60	60
ห้องพักครู	1	18	18

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

องค์ประกอบของโครงการ	จำนวน	พื้นที่(ตารางเมตร)	รวมพื้นที่(ตารางเมตร)
รวมอนุบาล			225
พื้นที่สาธารณะ			
สนามเด็กเล่น	1	160	160
พื้นที่ออกกำลังกาย	1	150	150
สนามฟุตบอล	1	375	375
สวนหย่อม/ลานอเนกประสงค์	1	316	316
รวมพื้นที่สาธารณะ			1,001
ส่วนพาณิชยกรรม			
ร้านค้าย่อย	-	-	-
ท่าเรือ			
โป๊ะ	1	39.15	39.15
ศาลาพักผ่อน	1	20	20
ห้องชายตัวโดยสาร	1	3	3
สะพานเหล็กปรับระดับ	1	3.25	3.25
รวมท่าเรือ			65.4
รวมองค์ประกอบเสริม			1,387

6.6 สรุปพื้นที่องค์ประกอบของโครงการ

ตารางที่ 6- 11 แสดงขนาดพื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการ

การใช้งาน	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
องค์ประกอบหลัก	16,531
องค์ประกอบรอง	1,193
องค์ประกอบเสริม	1,387
รวมทั้งโครงการ	19,111

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

งานระบบ,โครงสร้าง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

สำหรับโครงการอาคารพักอาศัยรวม ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา เป็นโครงการที่ก่อสร้างเพื่อผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย ให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ดังนั้น การเลือกใช้ระบบโครงสร้างและงานระบบประกอบอาคารต่างๆ จึงต้องคำนึงถึงงบประมาณในการก่อสร้างที่จะต้องมีความถูกต้อง และสามารถก่อสร้างได้อย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ยังต้องคำนึงถึงกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

7.1 ระบบวิศวกรรมการก่อสร้าง

7.1.1 ระบบโครงสร้างใต้ดิน (Sub-Structure)

โครงสร้างที่อยู่ใต้ดิน สำหรับอาคารในกรุงเทพมหานครนั้น โดยทั่วไปจะเป็นลักษณะ ฐานรากลึก (Pile Foundation) เนื่องจากความสามารถในการรับน้ำหนักของดินในกรุงเทพฯ ในช่วงผิวดิน จนถึงความลึกประมาณ 21 เมตร ชั้นของดินยังไม่มีคุณสมบัติในการรับน้ำหนักของโครงสร้างทางวิศวกรรม ดังนั้นจึงจำเป็นต้องใช้เสาเข็ม ช่วยในการถ่ายน้ำหนักลงไปยังฐานรากลึก ที่ชั้นดินที่สามารถรับน้ำหนักได้ โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วนด้วยกัน ได้แก่

7.1.1.1 เสาเข็ม

ตามกฎหมายผังเมือง และข้อยกเว้นสำหรับพื้นที่การดำเนินงานการก่อสร้างบ้านพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของ พอช. กำหนดให้พื้นที่ของโครงการ ก่อสร้างอาคารได้สูงที่สุดไม่เกิน 5 ชั้น และ ตลอดแนวพื้นที่โครงการนั้น มีการก่อสร้างแนวเขื่อนคอนกรีตตลอดโครงการ ดังนั้น จึงเลือกใช้เสาเข็มเจาะ

7.1.1.2 ฐานราก

เนื่องจากอาคารในโครงการมีความสูงมากที่สุดไม่เกิน 5 ชั้น จึงเลือกใช้ระบบฐานรากแบบ Isolate Footing แยกเดี่ยวสำหรับเสาแต่ละต้น ซึ่งงบประมาณในการก่อสร้างถูกกว่าฐานรากแบบอื่นๆ

7.1.2 ระบบโครงสร้างบนดิน (Super-Structure)

เนื่องจากโครงการอาคารชุดพักอาศัย ชุมชนบางรักร่วมใจพัฒนา เชียงสะพานไม้ 1 และ 2 นั้น ต้องการที่จะเป็นตัวอย่างในการพัฒนารูปแบบของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย นอกจากในประเด็นของการวางผัง ยังรวมถึงเรื่องของระบบการก่อสร้างอาคาร จึงเลือกใช้ลักษณะของการออกแบบระบบ Prefabricated Modular System ที่เลือกใช้ชิ้นส่วนประกอบอาคารรูปแบบซ้ำๆ กัน แต่นำมาประกอบให้เกิดรูปแบบ และลักษณะพื้นที่ที่แตกต่างกันไปตามการใช้ เพื่อให้โครงการมีความรวดเร็วในการก่อสร้าง รวมถึงมีคุณภาพที่สามารถควบคุมได้ โดยเลือกใช้ระบบโครงสร้างเหล็ก ซึ่งแม้จะมีราคาของวัสดุสูงกว่า แต่ใช้เวลาในการก่อสร้างน้อยกว่า ทำให้ประหยัดงบประมาณในส่วนอื่นๆ ลงไปได้มาก และการก่อสร้างสามารถทำได้เร็ว ผู้อยู่อาศัยเดิมที่ถูกรื้อย้ายจึงไม่ต้องย้ายไปอยู่ในบ้านเช่าหรือที่อื่นเป็นเวลานาน ลดปัญหาของการเรียกร้องค่าเช่าบ้านได้อีกด้วย

รูปแบบของระบบ Modular Prefabrication ที่นำมาใช้ในการออกแบบ จะมีลักษณะการออกแบบที่เป็นส่วนตัดของหน่วยอยู่อาศัย เป็นรูปแบบจำนวนหนึ่ง ซึ่งประกอบไปด้วย พื้น – โครงสร้าง พื้น, ผนัง – ฉนวน และ ติดตั้งงานระบบบางส่วน เพื่อที่จะนำไปประกอบเข้าเป็น Module ของแต่ละหน่วยมาจากโรงงาน ขึ้นตามรูปแบบของหน่วยอยู่อาศัย ซึ่งถูกออกแบบขึ้นตามระบบพิภคประสานของวัสดุ และขนย้ายเข้ามาประกอบกันเป็นอาคารภายในไซต์ก่อสร้าง

ชิ้นส่วนต่างๆ ที่ใช้ประกอบตัว Module ของหน่วย จะออกแบบโดยใช้ระบบพิภคประสาน เช่น

โครงสร้างพื้น สำหรับคานจะใช้เหล็ก Wide Flange ที่มีความยาวมาตรฐาน (6, 9, 12 เมตร) และปูด้วยแผ่นเหล็กลอน (Steel/Metal Deck) ซึ่งมีความกว้างเป็นมาตรฐานอยู่ที่ 90 เซนติเมตร/แผ่น และเทด้วยคอนกรีตทับหน้า ก่อนจะปูด้วยวัสดุปิดผิว

เสา ใช้เหล็กหน้าตัด Wide Flange ขนาดมาตรฐาน ที่เหมาะสมต่อการใช้งาน โดยมีหน้าที่รับน้ำหนักของ Module ที่อยู่บนชั้นถัดไป เป็นลักษณะ Skeleton Frame

ผนัง สามารถแบ่งออกได้เป็นสองส่วน คือ ผนังที่แบ่งพื้นที่ระหว่างห้อง และผนังภายนอกอาคาร โดยจะต้องรองรับการติดตั้งประตู, หน้าต่าง, สายไฟ, ฉนวน รวมไปถึงท่อต่างๆ โดยทำการติดตั้งอุปกรณ์ข้างต้นตั้งแต่ที่โรงงานประกอบ (Panelized System) ซึ่งทำการออกแบบให้มีรูปแบบหลากหลายจากวัสดุที่เป็นพิกัดประสาน ให้ผู้ใช้ สามารถเลือกรูปแบบของผนังได้ตามความเหมาะสมต่อการใช้งานของแต่ละครอบครัว

7.2 ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง

ระบบไฟฟ้าที่ใช้ภายในโครงการ แบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่

7.2.1 ระบบไฟฟ้ากำลัง 3 เฟส

ขนาด 380 โวลต์ 3 เฟส 4 สาย 5 รอบ/วินาที สำหรับใช้กับเครื่องปรับอากาศ และอุปกรณ์ต่างๆในระบบปรับอากาศ, ระบายอากาศ และอื่นๆ

7.2.2 ระบบไฟฟ้า 1 เฟส

ขนาด 220 โวลต์ เฟสเดียว 50 รอบ/วินาที สำหรับใช้กับไฟฟ้าแสงสว่าง เต้าเสียบ พัดลมดูดอากาศ และเครื่องใช้อื่นๆ ทั่วไป

การเดินสายไฟภายในและภายนอกอาคารทั้งหมด เดินในระบบท่อร้อยสาย เพื่อความปลอดภัย ทนทาน และสะดวกต่อการแก้ไข ซ่อมแซม เพิ่มคู่สาย เปลี่ยนสายไฟ และสะดวกในการติดตั้งสายดินสำหรับระบบไฟฟ้าทั้งหมด เพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้ไฟฟ้าภายในโครงการ ท่อร้อยสายทุกแห่งที่มีการแยกสายเข้าตัววงโคม เต้าเสียบ อุปกรณ์อื่นๆ จะต้องแยกสายภายในกล่องสวิทช์

ไฟฟ้าแรงสูง สายประธานที่จ่ายเข้าในอาคาร เป็นสายขนาด 12 กิโลโวลต์ 3 เฟส 50 รอบ/วินาที โดยการร้อยสายเคเบิล ในท่อโลหะฝังดิน จากสายประธานของการไฟฟ้านครหลวงเข้าไปยัง

หม้อแปลงไฟฟ้าหลักของโครงการ สำหรับไฟฟ้ากำลัง และไฟฟ้าแสงสว่างภายในโครงการ โดยมีตู้ติดตั้งอุปกรณ์ควบคุมไฟฟ้าแรงสูงและตู้อุปกรณ์ควบคุมการจ่ายกระแสไฟฟ้ากำลังไปยังอุปกรณ์ของระบบปรับอากาศ ซึ่งแยกต่างหากจากตู้ควบคุมการจ่ายกระแสไฟฟ้ากำลัง และไฟฟ้าแสงสว่างให้กับอาคาร

7.3 ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย

7.3.1 ระบบน้ำประปา

น้ำประปาที่นำไปใช้ในโครงการ สำหรับกิจกรรมต่างๆภายในโครงการเช่น การประกอบอาหาร , การใช้ห้องน้ำ-อาบน้ำ, การซักล้างทำความสะอาด หรือใช้สำหรับระบบดับเพลิง และระบบทำน้ำร้อน ซึ่งมีความต้องการในลักษณะที่แตกต่างกัน ดังนี้

กิจกรรม	ความต้องการ
ดื่ม, ประงอาหาร, ล้างจาน	ต้องบริสุทธิ์ ผ่านการฆ่าเชื้อโรค และจ่ายน้ำโดยตรงจากแหล่งเก็บน้ำ
การซักล้างทำความสะอาด	มีความบริสุทธิ์ปานกลาง เป็นน้ำอ่อน ปราศจากธาตุเหล็กและแมงกานีส โดยแยกเป็นน้ำร้อน และน้ำเย็น การจ่ายน้ำจาก ถังเก็บน้ำ หรือระบบจ่ายน้ำ
ระบบดับเพลิง	เป็นน้ำที่มีแรงดันสูง เพื่อใช้กับหัวฉีดดับเพลิง
ระบบทำน้ำร้อน	เป็นน้ำอ่อน แยกวงจรการเก็บและหมุนเวียนออกจากระบบจ่ายน้ำทั่วไป

ระบบการจ่ายน้ำ

เลือกใช้ระบบ Down Feed Distribution System สำหรับสวนอาคารพักอาศัยรวม เนื่องจากโครงการมีหน่วยอาศัยบางส่วนมีความสูงมากกว่า 4 ชั้น จึงไม่เหมาะที่จะใช้ระบบ Up Feed มีลักษณะการทำงานโดยการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นล่างขึ้นไปเก็บไว้ในถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า แล้วจ่ายน้ำโดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก และใช้ระบบ Up Feed เฉพาะกับส่วนของบ้านแถวและบ้านกลุ่มที่มีความสูงไม่เกิน 3 ชั้น ซึ่งแต่ละกลุ่มจะมีถังเก็บน้ำชั้นล่างเป็นของตนเอง โดยจะมีถังเก็บน้ำสำรองเอาไว้ใช้ในยามฉุกเฉิน เช่น การดับเพลิง หรือน้ำจากการประปาขัดข้อง เป็นต้น

ถังเก็บน้ำใช้

สำหรับอาคารพักอาศัยรวม จะมีการเก็บน้ำ 2 จุด ได้แก่ ชั้นใต้ดิน และดาดฟ้า ส่วนอาคารบ้านแถวและบ้านกลุ่มจะมีถังเก็บน้ำบนดินเป็นของตนเอง

การคำนวณปริมาตรของถังเก็บน้ำ (สามารถดูได้จาก บทที่ 6 หน้า 16)

7.3.2 ระบบบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมประจำวันของประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชน และกิจกรรมที่เป็นอาชีพ ได้แก่ น้ำเสียที่เกิดจากการประกอบอาหารและชำระล้างสิ่งสกปรกทั้งหลายภายในครัวเรือน และอาคารประเภทต่าง ๆ เป็นต้น

การเลือกระบบบำบัดน้ำเสียขึ้นกับปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ลักษณะของน้ำเสีย ระดับการบำบัดน้ำเสียที่ต้องการ สภาพทั่วไปของท้องถิ่น ค่าลงทุนก่อสร้างและค่าดำเนินการดูแลและบำรุงรักษา และขนาดของที่ดินที่ใช้ในการ ก่อสร้าง เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อให้ระบบบำบัดน้ำเสียที่เลือกมีความเหมาะสมกับแต่ละท้องถิ่น ซึ่งมีสภาพแวดล้อมที่แตกต่างกัน โดยการบำบัดน้ำเสียสามารถแบ่งได้ตามกลไกที่ใช้ในการกำจัดสิ่งเจือปนในน้ำเสีย ได้ดังนี้

1. การบำบัดทางกายภาพ (Physical Treatment): เป็นวิธีการแยกเอาสิ่งเจือปนออกจากน้ำเสีย เช่น ของแข็งขนาดใหญ่ กระดาษ พลาสติก เศษอาหาร กรวด ทราย ไขมันและน้ำมัน โดยใช้ อุปกรณ์ในการบำบัดทางกายภาพ คือ ตะแกรงดักขยะ ถังดักกรวดทราย ถังดักไขมันและน้ำมัน และ ถังตกตะกอน ซึ่งจะเป็นการลดปริมาณของแข็งทั้งหมดที่มีในน้ำเสียเป็นหลัก

2. การบำบัดทางเคมี (Chemical Treatment): เป็นวิธีการบำบัดน้ำเสียโดยใช้กระบวนการทางเคมี เพื่อทำปฏิกิริยากับสิ่งเจือปนในน้ำเสีย วิธีการนี้จะใช้สำหรับน้ำเสียที่มีส่วนประกอบอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ คือ ค่าพีเอชสูงหรือต่ำเกินไป มีสารพิษ มีโลหะหนัก มีของแข็งแขวนลอยที่ตกตะกอนยาก มีไขมันและน้ำมันที่ละลายน้ำ มีไนโตรเจนหรือฟอสฟอรัสที่สูงเกินไป และมีเชื้อโรค ทั้งนี้อุปกรณ์ที่ใช้ในการบำบัดน้ำเสียด้วยวิธีทางเคมี ได้แก่ ถังกวนเร็ว ถังกวนช้า ถังตกตะกอน ถังกรอง และถังฆ่าเชื้อโรค

3. การบำบัดทางชีวภาพ (Biological Treatment): เป็นวิธีการบำบัดน้ำเสียโดยใช้กระบวนการทางชีวภาพหรือใช้จุลินทรีย์ ในการกำจัดสิ่งเจือปนในน้ำเสียโดยเฉพาะสารคาร์บอนอินทรีย์ ไนโตรเจน และฟอสฟอรัส โดยความสกปรกเหล่านี้จะถูกใช้เป็นอาหารและเป็นแหล่งพลังงานของจุลินทรีย์ในถังเลี้ยงเชื้อเพื่อการเจริญเติบโต ทำให้น้ำเสียมีค่าความสกปรกลดลง โดยจุลินทรีย์เหล่านี้อาจเป็นแบบใช้ออกซิเจน (Aerobic Organisms) หรือไม่ใช้ออกซิเจน (Anaerobic Organisms) ก็ได้ ระบบบำบัดน้ำเสียที่อาศัยหลักการทางชีวภาพ ได้แก่ ระบบ แอกทิเวเต็ดสลัดจ์ (Activate Sludge, AS) ระบบแผ่นจานหมุนชีวภาพ (Rotating Biological Contactor, RBC) ระบบ คลอง วนเวียน (Oxidation Ditch, OD) ระบบบ่อเติมอากาศ (Aerated Lagoon, AL) ระบบโปรยกรอง (Trickling Filter) ระบบบ่อบำบัดน้ำเสีย (Stabilization Pond) ระบบยูเอเอสบี (Upflow Anaerobic Sludge Blanket, UASB) และ ระบบกรองไร้อากาศ (Anaerobic Filter, AF) เป็นต้น

ในที่นี้เลือกใช้ ระบบการบำบัดน้ำเสีย 2 รูปแบบ ได้แก่ การบำบัดทางกายภาพ และการบำบัดทางชีวภาพ โดยไม่จำเป็นต้องใช้การบำบัดทางเคมี เนื่องจากเป็นเพียงน้ำเสียจากชุมชน ไม่มีสารพิษที่มากมายเทียบกับโรงงานอุตสาหกรรม

7.4 ระบบปรับอากาศ

7.4.1 ระบบปรับอากาศ

จุดประสงค์ของระบบปรับอากาศ คือ การทำให้สภาวะอากาศมีอุณหภูมิและความชื้นตามที่ต้องการ อีกทั้งเป็นการกระจายอากาศที่สะอาด ทั่วบริเวณที่ปรับอากาศ การพิจารณาเลือกใช้ระบบปรับอากาศ จะต้องพิจารณาจากความต้องการทางด้าน การตอบสนองประโยชน์ใช้สอย กับความต้องการอื่นๆ มาเป็นเกณฑ์ในการกำหนดการตัดสินใจเลือกใช้ระบบปรับอากาศ สำหรับโครงการที่พักอาศัย ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา เชียงสะพานไม้ 1 และ 2 จำเป็นต้องเลือกระบบปรับอากาศที่มีราคา ค่าก่อสร้างต่ำที่สุด และเหมาะสมต่อการใช้งาน จึงเลือกใช้ระบบปรับอากาศแบบติดผนัง (Split Type) ส่วนพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ เลือกใช้ตามความเหมาะสม หากจำเป็นต้องปรับอากาศ ก็จะใช้ระบบติดผนัง เช่นเดียวกัน

7.4.2 ระบบหมุนเวียนอากาศ

การหมุนเวียนอากาศ เพื่อให้ระบบจ่ายลมเย็นสามารถทำงานได้ตลอด และยังเป็น การช่วยให้ บริเวณภายในห้องเกิดการหมุนเวียนของอากาศบริสุทธิ์ เข้าแทนที่อากาศภายในห้อง รวมทั้งยังสามารถติดตั้งไว้บริเวณห้องน้ำ เพื่อทำการดูดกลิ่นของห้องน้ำออกไปพร้อมกัน

7.4.3 ระบบระบายอากาศภายในอาคาร

เป็นระบบที่ช่วยในการระบายอากาศในส่วนที่ไม่สามารถระบายอากาศได้โดยวิธีธรรมชาติ สามารถระบายออกได้ตามที่ต้องการ โดยไม่ต้องอาศัยทิศทางลม หรือสภาพดินฟ้าอากาศ โดยอากาศภายในห้องจะถูกดูดผ่านทางหน้ากากลม และระบบท่อลมออกไปสู่ภายนอกอาคาร

7.5 ระบบป้องกันอัคคีภัย

สำหรับอาคารพักอาศัยรวมภายในโครงการ เป็นอาคารขนาดใหญ่ จึงต้องมีคำนึงถึงการออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัยที่เหมาะสม เพื่อป้องกันผลกระทบที่จะเกิดขึ้นหากเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยแบ่งขั้นตอนของการจัดการระบบป้องกันอัคคีภัย ดังนี้

7.5.1 ระบบการป้องกันการเกิดเพลิงไหม้

การออกแบบกำหนดแยกส่วนของอาคารที่อาจเป็นสาเหตุของเพลิงไหม้ได้ แยกออกจากส่วนอื่นๆ รวมไปถึงการใช้วัสดุในการก่อสร้าง ที่ทนไฟ ไม่ติดไฟง่าย เดินสายไฟในท่อร้อยสายไฟ ช่วยป้องกันการติดไฟ ในกรณีที่เกิดไฟฟ้าลัดวงจร และการกำหนดบริเวณพื้นที่เฉพาะสำหรับการสูบบุหรี่ ให้ชัดเจน โดยเฉพาะในพื้นที่เสี่ยงไฟไหม้

7.5.2 ระบบเตือนภัย

การแจ้งเหตุเตือนอัคคีภัยนั้น มีอยู่ 2 วิธีที่เลือกใช้ภายในโครงการ ได้แก่

-เตือนภัยโดยใช้ระบบปุ่มกด ปุ่มสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เรียกว่า Fire Alarm System ไว้ในตำแหน่งที่สามารถมองเห็นได้ชัด ระยะระหว่างแต่ละจุดแจ้งสัญญาณเพลิงไหม้แต่ละจุด ควรมีระยะห่างไม่เกิน 50 เมตร โดยมีการป้องกันการกดปุ่มโดยมิได้ตั้งใจ ด้วยการมีครอบกระจกครอบปุ่มกดสำหรับทาบให้แตกเมื่อต้องการกด

-ระบบเตือนภัยอัตโนมัติ เลือกใช้ระบบเตือนด้วยอุณหภูมิ (Heat Detector) เครื่องจะทำงานเมื่ออุณหภูมิในบริเวณใดบริเวณหนึ่งซึ่งมีเครื่องตรวจจับความร้อนติดอยู่ เกิดสูงขึ้นผิดปกติ เครื่องจะส่งสัญญาณเตือนทันที โดยระบบนี้ จัดว่าเป็นระบบที่มีราคาถูกที่สุด และมีประสิทธิภาพเหมาะสมกับโครงการ

7.5.3 การจำกัดบริเวณเพลิงไหม้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

-การจำกัดบริเวณพื้นที่ของการเกิดเพลิงไหม้ ในห้องที่มีระบบปรับอากาศ ซึ่งมีระบบท่อส่งลม ทำให้ไฟลุกลามไปตามท่อลม ทำได้โดยการติดตั้งประตูกันไฟไว้ในท่อลม (Fire Damper) ซึ่งประตูกันไฟจะทำให้ไฟไม่ลุกลามต่อไป และยังมีส่วนให้บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้กลายเป็นพื้นที่อับลม

-การออกแบบรูปแบบ แบ่งส่วนพื้นที่ที่หน่วยอาศัยออกจากกัน ตั้งแต่พื้น จรดท้องพื้นของอีกชั้นหนึ่ง (Fire Compartment) สามารถช่วยป้องกันการลุกลามของไฟ ไม่ให้ลามผ่านช่องว่างระหว่างฝ้าเพดาน กับท้องพื้น ทำให้ผู้อยู่อาศัย สามารถอพยพได้ทัน

7.5.4 ระบบหนีไฟ

สำหรับอาคารอยู่อาศัยรวม เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถอพยพได้อย่างปลอดภัยเมื่อเกิดเพลิงไหม้ จำเป็นจะต้องมีการกำหนดให้มีบันไดหนีไฟทุกชั้น และกระจายตัวอยู่ห่างกันไม่เกิน 30 เมตร โดยบันไดหนีไฟ จะมีห้องควบคุมลมอยู่บนชั้นบนสุดของบันไดหนีไฟ เพื่อดูดอากาศจากภายนอกเข้าไปภายใน และในขณะเดียวกัน จะมีพัดลมดูดอากาศ ดูดควันซึ่งมีติดตั้งอยู่ทุกชั้น คอยไล่ควันจากบริเวณโถงบันไดหนีไฟ ทำให้ผู้อยู่หนีไฟปลอดภัยจากควันไฟ ซึ่งสำหรับการออกแบบบันไดหนีไฟ จะต้องพิจารณาถึงหัวข้อต่างๆ ดังนี้

- ความต่อเนื่องของบันไดหนีไฟ ตลอดทั้งอาคาร
- การเข้าถึงระดับพื้น จากถนนสู่บันไดหนีไฟ
- มีช่องเปิดและหน้าต่างแต่ละชั้น
- มีช่องระบายอากาศถาวร ที่ส่วนบนสุดของพื้นที่ปิดล้อมอย่างน้อย 5 เปอร์เซ็นต์
- มีโถงระบายอากาศและป้องกันไฟระหว่างบันไดหนีไฟกับประตูทางออก โดยโถงระบายอากาศมีพื้นที่อย่างน้อย 5.5 ตร.ม. และสามารถใช่ Fire Hose ได้อย่างสะดวก
- ทางเดินหนีภายในช่องบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.1 เมตร
- โครงสร้างบันไดหนีไฟต้องสร้างด้วยโครงสร้างที่กันไฟ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.5.5 ระบบผจญเพลิง

แบ่งออกเป็น 3 ระบบ ได้แก่

1. ระบบดับเพลิงด้วยคน เป็นแบบถังเคมี และหัวฉีดดับเพลิงพร้อมสาย พร้อมที่จะฉีดดับเพลิงได้ทันที โดยมีถังน้ำขนาดใหญ่สำรองน้ำไว้ และทำท่อปรับความดันรอการใช้งาน ระบบนี้มีรัศมีการทำงานมากกว่า 20 เมตร
2. ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ มีอยู่ด้วยกัน 2 รูปแบบ คือ แบบควบคุมด้วยตนเอง จะทำงานอัตโนมัติ เมื่อถูกกระตุ้นด้วยความร้อน ณ จุดที่เกิดเพลิงไหม้ และแบบควบคุมโดยห้องควบคุม กับระบบเตือนภัย โดยสารใช้ในการดับเพลิงมีด้วยกัน 2 ชนิด ได้แก่

- แก๊ส Halon 1301 เป็นสารที่ไม่ช่วยให้ไฟติด, หนักกว่าอากาศ และปลอดภัยต่อสิ่งมีชีวิต ซึ่งมีประสิทธิภาพสูงในการควบคุมเพลิงไหม้ และสามารถกั้นเพลิงที่เกิดจากเชื้อเพลิงได้ทุกประเภท ซึ่งหลังจากระบบทำงาน จะไม่มีสิ่งใดหลงเหลืออยู่ที่จะต้องทำความสะอาด จึงเป็นข้อดีของระบบนี้ แต่เนื่องจากมีราคาสูง จึงเลือกใช้เฉพาะจุดที่ไม่ต้องการให้วัสดุอุปกรณ์ภายในพื้นที่เสียหาย เช่น ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน ห้องเก็บเอกสารสำคัญ
- น้ำ ระบบที่ใช้น้ำ เป็นระบบดับเพลิงอัตโนมัติฉีดด้วยน้ำฝอย (Sprinkler System) มีวิธีการติดตั้งอยู่ 2 แบบ คือแบบหัวห้อย และ แบบหัวตั้ง โดยทั้ง 2 แบบ มีการทำงานอย่างเดียวกันคือ เมื่อเกิดเพลิงไหม้ หลอดแก้วที่หัวสปริงเกอร์จะแตกออก และจะฉีดน้ำออกมาเป็นฝอยๆ

สำหรับการทำงานของสปริงเกอร์ เลือกใช้ระบบท่อเปียก (Wet Pipe System) ซึ่งจะมีน้ำที่มีแรงดันอยู่ตลอดเวลา ตำแหน่งที่ติดตั้งหัวสปริงเกอร์ 1 ตัว สามารถครอบคลุมพื้นที่การดับไฟได้ 16 ตร.ม. โดยการติดตั้งแบบหัวห้อยนั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อดับเพลิงภายในห้อง และแบบหัวตั้งนั้น เพื่อดับเพลิงที่เกิดขึ้นได้ฉับพลัน

3. ระบบระดับเพลิง ขนาด, ชนิด, จำนวนอุปกรณ์ และรถยนต์ดับเพลิง ขึ้นอยู่กับอุปกรณ์ที่ใช้ ซึ่งสามารถใช้เป็นมาตรฐานในการออกแบบถนน ทางเข้า-ออก ได้ดังนี้

ตารางที่ 7- 1 แสดงระยะการทำงานของระดับเพลิง

ระยะ	ขนาด (เมตร)	ความแปรเปลี่ยน
ความกว้างของถนน (ต่ำสุด)	3.60	ในกรณีใช้ขาค้างไฮดรอลิค ความกว้างจะเพิ่มขึ้น
ความสูงของเพดาน (ต่ำสุด)	3.60	ในกรณีใช้ขาค้างไฮดรอลิค ความสูงจะเพิ่มขึ้น
รัศมีการกลับรถ	18-22	ขึ้นอยู่กับอัตราเร็ว
ระยะทำการ	20-30	

7.6 ระบบกำจัดขยะ

ขยะที่เกิดขึ้นภายในโครงการ นับเป็นปัญหาที่สำคัญอย่างหนึ่งที่จะต้องได้รับการดูแล โดยขยะที่เกิดขึ้นในโครงการมักเกิดจากแหล่งที่มาหลักๆ 2 ส่วนด้วยกัน คือ จากหน่วยพักอาศัย ซึ่งจะมีปริมาณมาก และชนิดที่หลากหลาย อีกส่วนได้แก่ ขยะจากพื้นที่สาธารณะภายในโครงการ รวมไปถึงส่วนบริการต่างๆ เช่น โรงเรียนอนุบาล, ร้านค้าต่างๆ, สำนักงานชุมชน เป็นต้น ซึ่งขยะที่เกิดขึ้นเหล่านี้ จำเป็นจะต้องได้รับการจัดเก็บ และกำจัดอย่างถูกสุขลักษณะ มิฉะนั้น จะก่อให้เกิดปัญหาด้านมลพิษต่อสิ่งแวดล้อมได้ ซึ่งกระบวนการในการจัดการขยะนั้น สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ขั้นตอนด้วยกัน คือ การเก็บรวบรวมขยะ และการกำจัดขยะ ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

7.6.1 การเก็บและรวบรวมขยะ (Storage and Collection)

ในส่วนของอาคารพักอาศัยรวม ทุกชั้นจะมีห้องเก็บขยะ และส่วนของบ้านแถวรวมถึงบ้านกลุ่ม จะมีส่วนทิ้งขยะของแต่ละกลุ่ม ซึ่งผู้พักอาศัยจะต้องนำขยะมาทิ้งรวมกันที่ส่วนทิ้งขยะรวม

ดังกล่าวซึ่งจะเป็นห้องที่มีการควบคุมการแพร่กระจายเชื้อโรค และกลิ่น ซึ่งจะมีแม่บ้านที่รับผิดชอบใน ส่วนของการเก็บรวบรวมขยะไปยังจุดรวมของชุมชน เพื่อรอการกำจัดต่อไป

นอกจากนี้ ในส่วนของพื้นที่สาธารณะ รวมไปถึงส่วนบริการชุมชนต่างๆ จำเป็นจะต้องมีการ ตั้งถังขยะ 2 ประเภท ได้แก่ขยะแห้ง และ ขยะเปียก ตามจุดต่างๆตามความเหมาะสม ในบางกรณีเช่น บริเวณสถานีอนามัย จำเป็นจะต้องมีการตั้งถังขยะชนิด ขยะติดเชื้อเพิ่มเติม รวมทั้งอาจมีภาชนะ สำหรับทิ้งก้นบุหรี่ อาจใช้เป็นกระบะทรายขนาดเล็ก เพื่อป้องกันอัคคีภัยที่จะเกิดจากก้นบุหรี่ที่ดับไม่สนิท

7.6.2 การกำจัดขยะ (Disposal)

ขั้นตอนถัดมาของระบบกำจัดขยะก็คือการกำจัดขยะ เพื่อให้ขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นนั้น ไม่ก่อให้เกิดปัญหามลพิษต่อสภาพแวดล้อม อันจะมีผลกระทบต่อสุขภาพและความเป็นอยู่ของคนในชุมชนได้ ซึ่งก่อนที่จะสามารถนำขยะเข้าสู่กระบวนการกำจัดได้นั้น จะต้องมีการจัดการแยกประเภทขยะ และชนิดของขยะ โดยขยะบางชนิดสามารถนำไปเป็นรูป (Recycle), นำกลับมาใช้ใหม่ (Reused), นำไปเป็นวัตถุดิบในการผลิตพลังงาน, เป็นอาหารสัตว์, ทำปุ๋ยสำหรับการเกษตร สามารถช่วยลดปริมาณขยะที่จะส่งไปกำจัดได้ รวมทั้งได้ประโยชน์จากวัสดุอย่างเต็มประสิทธิภาพ ประหยัดทรัพยากร และลดปัญหาสิ่งแวดล้อมได้เป็นอย่างดี ซึ่งการกำจัดขยะ แบ่งออกได้เป็น 2 ระบบ ได้แก่

7.6.2.1 การเผาขยะ (Incineration)

เป็นการจัดการเผาขยะในเตาเผาที่สร้างขึ้นเป็นพิเศษ เพื่อการเผาขยะอย่างถูกต้อง และมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยปกติการเผาไหม้ขยะที่สมบูรณ์ ควรมีความร้อนในการเผาประมาณ 680-1100 องศาเซลเซียส โดยปกติ เตาเผาจะมีกากขี้เถ้าเหลือจากการเผาขยะ ประมาณ 1 ใน 20 ส่วนของปริมาณขยะที่นำเข้าเตาเผา หรือประมาณ 1 ใน 8 ส่วนของน้ำหนักขยะที่ถูกเผา ขยะที่นำมาเผาควรมีการแยกขยะเรียบร้อยแล้ว มิฉะนั้น อาจเกิดการเผาไหม้ที่ไม่สมบูรณ์ และเกิดปัญหามลพิษทางอากาศได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.6.2.2 การนำขยะออกไปกำจัด (Transportation)

เป็นการจัดการขยะโดยวิธีการขนส่งขยะมูลฝอยที่ได้จากการรวบรวม และแยกประเภทขยะแล้ว ขนส่งโดยรถบรรทุกไปยังสถานที่กำจัดขยะสาธารณะ หรือนำไปแปรรูปทำประโยชน์อื่น ๆ ซึ่งอาจเป็นการขนส่งโดยตรงจากโครงการไปยังแหล่งกำจัดขยะเลยก็ได้อีก หรืออาจขนไปพักรวมไว้ที่สถานีขนถ่ายก่อนก็ได้

7.7 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ

7.7.1 พระราชบัญญัติจัดสรร

สำหรับโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้ 1 และ 2) นั้นเป็นโครงการที่อยู่ในการกำกับดูแลของ พอช. และมีจุดประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ดังนั้น ถือว่าไม่เข้าข่าย พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน เนื่องจากไม่ได้มีไว้เพื่อจำหน่าย แต่เป็นโครงการของรัฐ โดยชุมชนร่วมกันเป็นเจ้าของโครงการในลักษณะของกลุ่มออมทรัพย์ หรือสหกรณ์ และที่ดินในโครงการไม่มีการแบ่งเป็นแปลงย่อยๆของใครของมัน แต่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันทั้งชุมชน

7.7.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

ตามกฎหมายว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข ในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร สำหรับอาคารในโครงการที่รัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่สำหรับผู้มีรายได้น้อย¹ ทำการสรุปนิยามศัพท์ และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบโครงการไว้ดังนี้

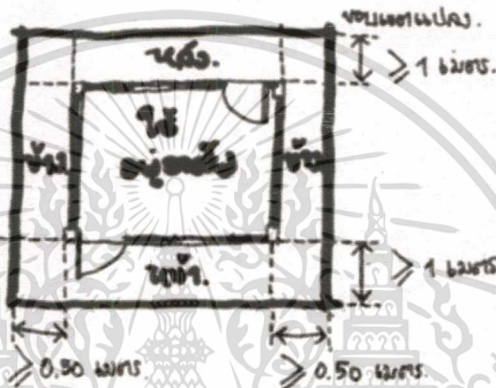
¹ อ้างอิงกฎกระทรวง ว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข ในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร สำหรับอาคารในโครงการที่รัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่สำหรับผู้มีรายได้น้อย (ดู ภาคผนวก ข)

7.7.2.1 นิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้อง

- อาคารพักอาศัย หมายถึง อาคารที่บุคคลใช้อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวร หรือชั่วคราว
- บ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้น้อย หมายถึง อาคารในโครงการซึ่งก่อสร้างไม่ติดต่อกับอาคารอื่น มีระยะร่นด้านหน้า ด้านข้าง และมีที่ว่างด้านหลัง ระหว่างรั้ว หรือแนวเขตที่ดินกับผนังริมนอกของอาคารแต่ละอาคารแยกจากกันเป็นสัดส่วน และมีความสูงไม่เกินสามชั้น
- บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อย หมายถึง อาคารในโครงการซึ่งก่อสร้างไม่ติดต่อกับ อาคารอื่น มีระยะร่นด้านหน้า ด้านข้าง และมีที่ว่างด้านหลัง ระหว่างรั้ว หรือแนวเขตที่ดินกับผนัง ริมอกของอาคารแต่ละอาคารแยกจากกันเป็นสัดส่วน และมีความสูงไม่เกินสามชั้น
- บ้านแฝดสำหรับผู้มีรายได้น้อย หมายถึง อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ก่อสร้างติดต่อกัน 2 บ้าน มีผนังแบ่งอาคาร และมีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินด้านหน้า ด้านข้าง และด้านหลัง มีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกเป็นสัดส่วน มีความสูงไม่เกินสามชั้น
- บ้านกลุ่มสำหรับผู้มีรายได้น้อย หมายถึง อาคารในโครงการซึ่งก่อสร้างเป็นอาคาร หลังเดียวกัน มีผนังแบ่งอาคารออกเป็นบ้านไม่เกินสี่บ้าน แต่ละบ้านมีทางเข้าออกแยกจากกันเป็นสัดส่วน โดยมีระยะร่นด้านหน้าและมีที่ว่างด้านข้าง ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับผนังริมอกของอาคารแต่ละบ้านต่อเนื่องกัน และมีความสูงไม่เกินสามชั้น
- อาคารอยู่อาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย หมายถึง อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของ อาคารในโครงการที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับ แต่ละครอบครัว และมีความสูงไม่เกินห้าชั้น

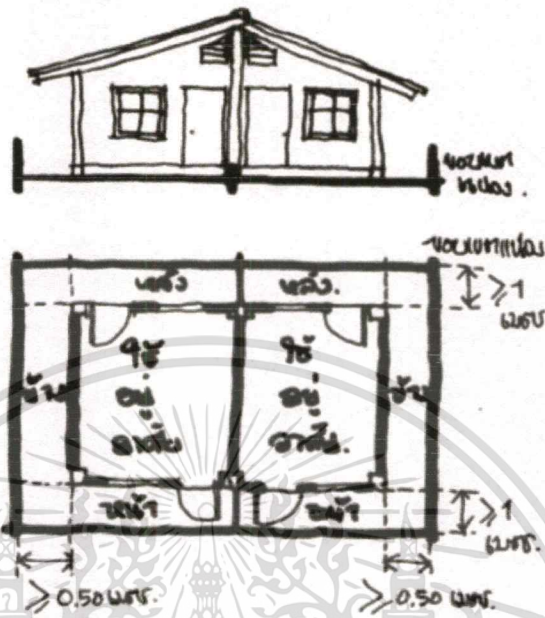
7.7.2.2 ข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะร่นของอาคารรูปแบบต่างๆในโครงการ

- บ้านเดี่ยว



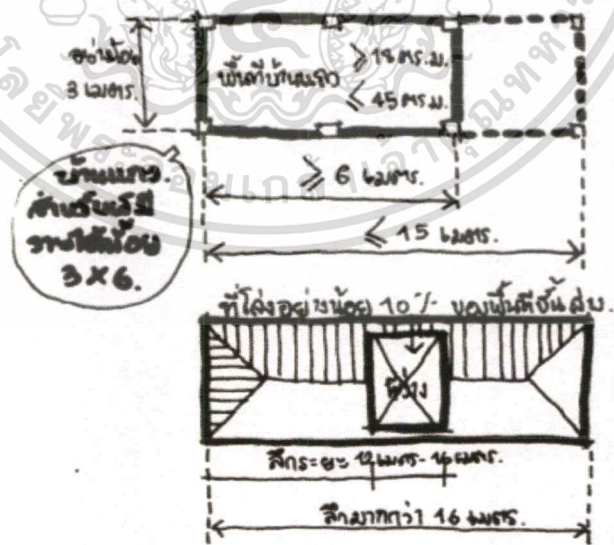
รูปที่ 7- 1 แสดงระยะร่นรอบอาคารรูปแบบบ้านเดี่ยว

• บ้านแฝด



รูปที่ 7- 2 แสดงระยะร่นรอบอาคารรูปแบบบ้านแฝด

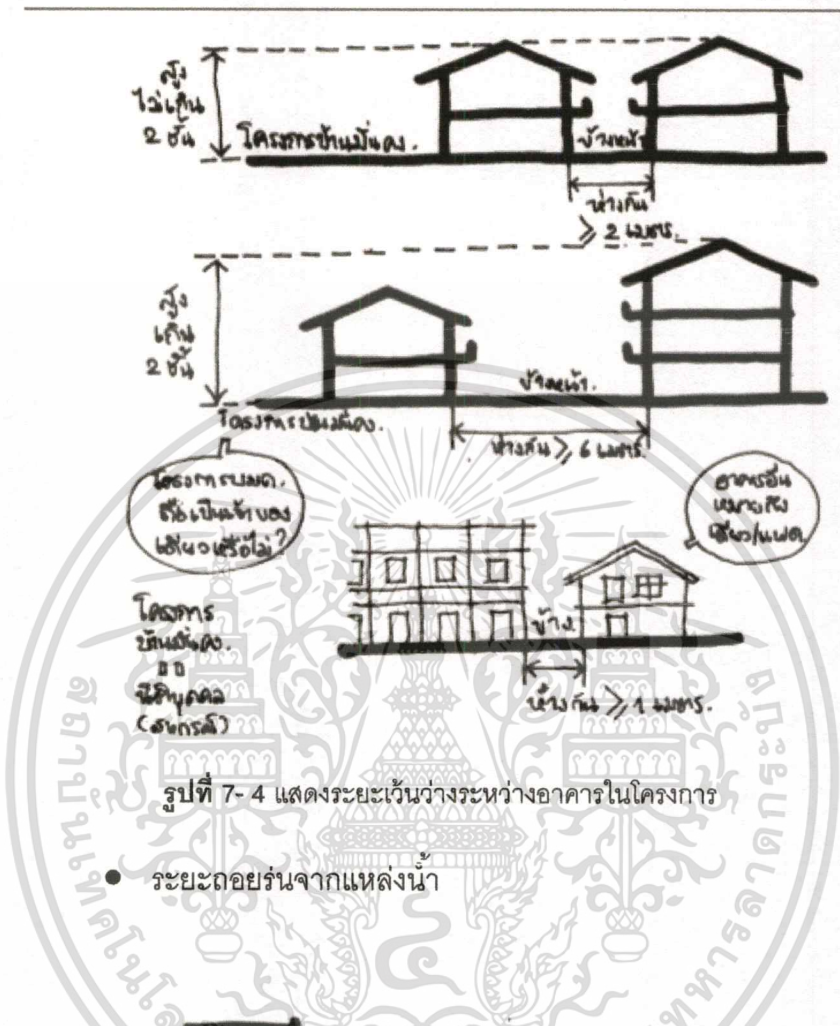
• บ้านแถว



รูปที่ 7- 3 แสดงระยะร่นรอบอาคารรูปแบบบ้านแถว

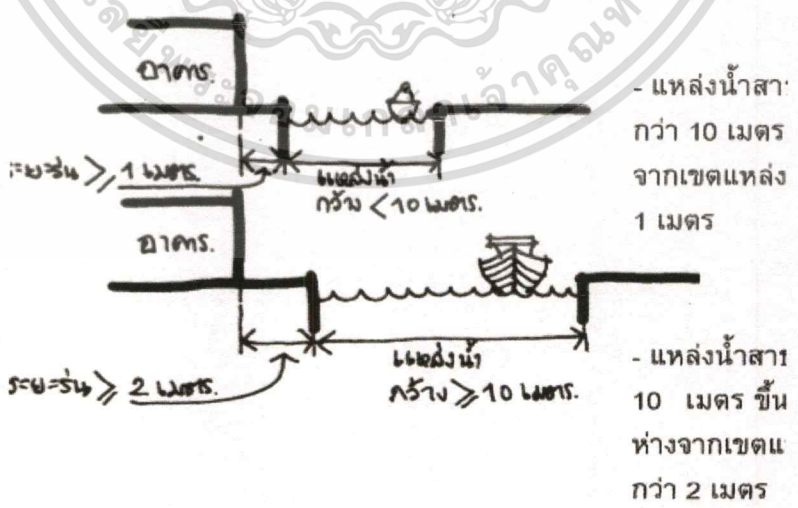
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร



รูปที่ 7- 4 แสดงระยะเว้นว่างระหว่างอาคารในโครงการ

- ระยะถอยร่นจากแหล่งน้ำ



รูปที่ 7- 5 แสดงระยะถอยร่นจากแหล่งน้ำของการปลูกสร้างอาคารในโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7.7.2.2 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย

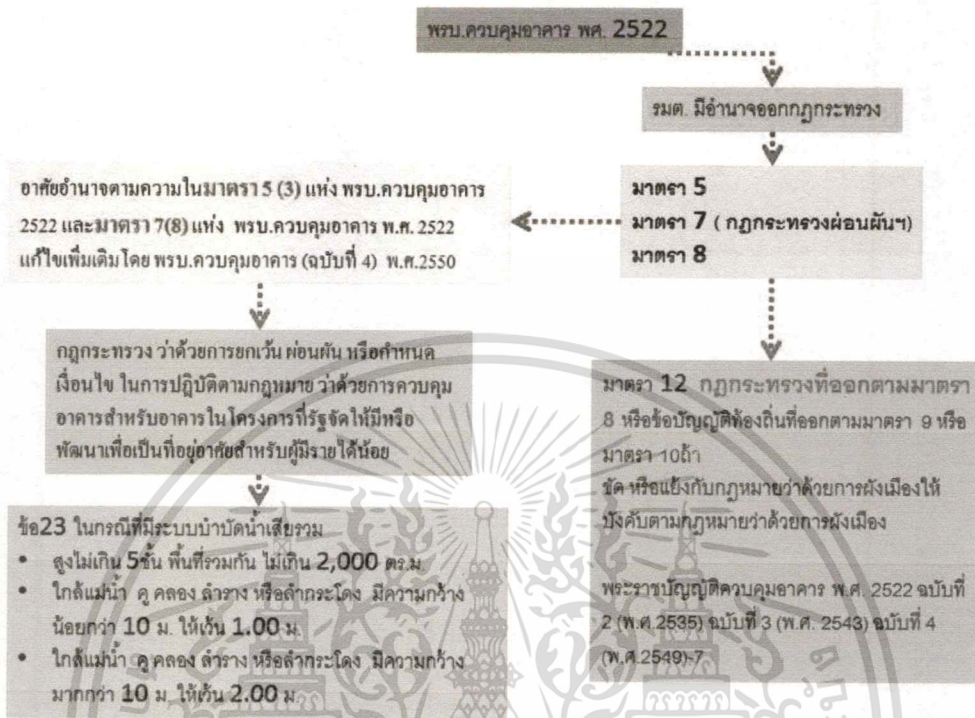


ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถวและบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ จำนวนอาคารละ 1 เครื่อง สูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร



รูปที่ 7- 6 แสดงข้อกำหนดต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันอัคคีภัย

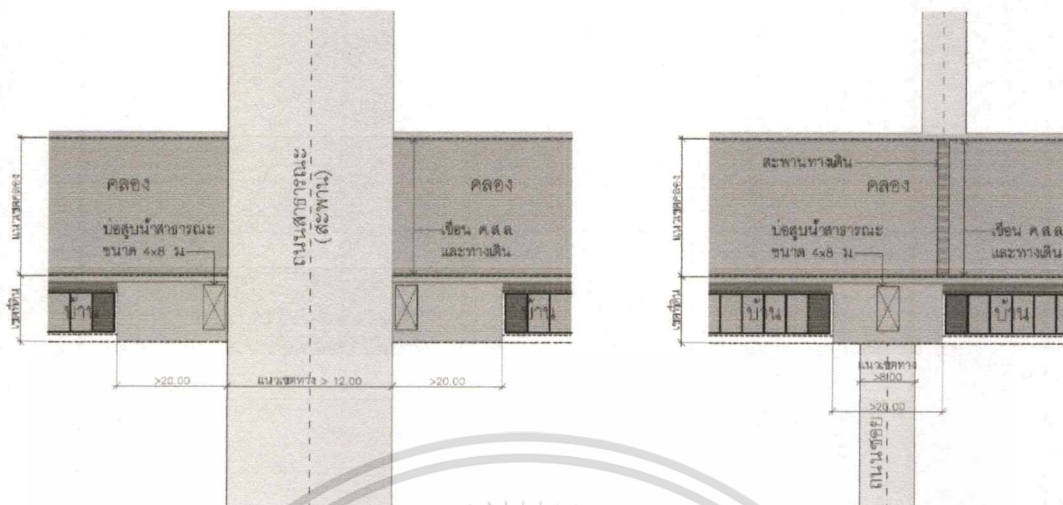
7.7.3 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการวางผังโครงการ²



รูปที่ 7- 7 แผนผังแสดงลำดับของกฎหมายที่มีผลบังคับใช้ต่อการวางผังและออกแบบโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

² สรุปโดย สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน จาก กฎกระทรวง ว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข ในการ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร สำหรับอาคารในโครงการที่รัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่สำหรับผู้ มีรายได้น้อย

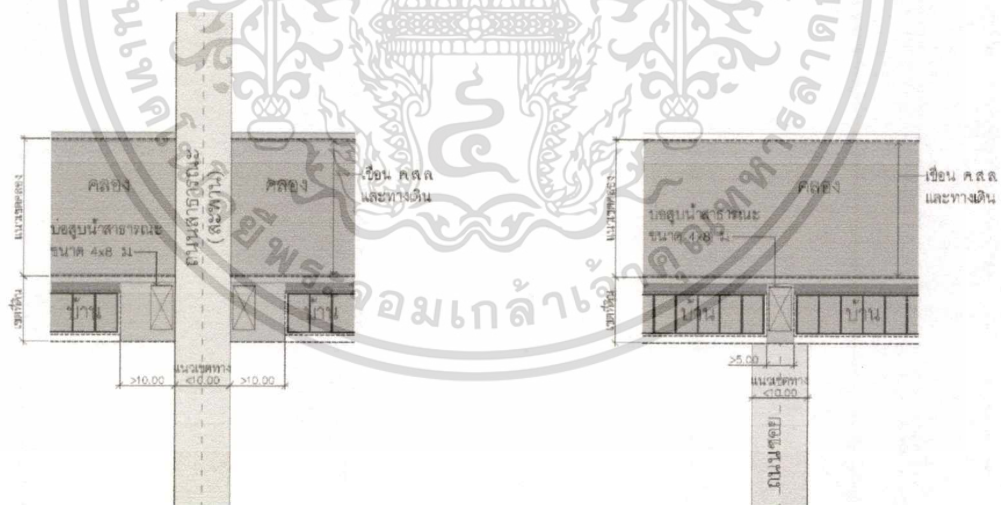
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ระยะร่นบริเวณจุดตัดระหว่าง
แนวเขตคลองหลัก กับ
แนวเขตถนนสายหลัก

ระยะร่นบริเวณจุดที่ถนนซอยที่สำคัญ
มาบรรจบกับ คลองหลัก
(ทางเข้าออกหลักของชุมชน หรือท่าเรือ)

รูปที่ 7- 8 แสดงข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะร่นบริเวณจุดตัดระหว่างแนวคลอง และถนน

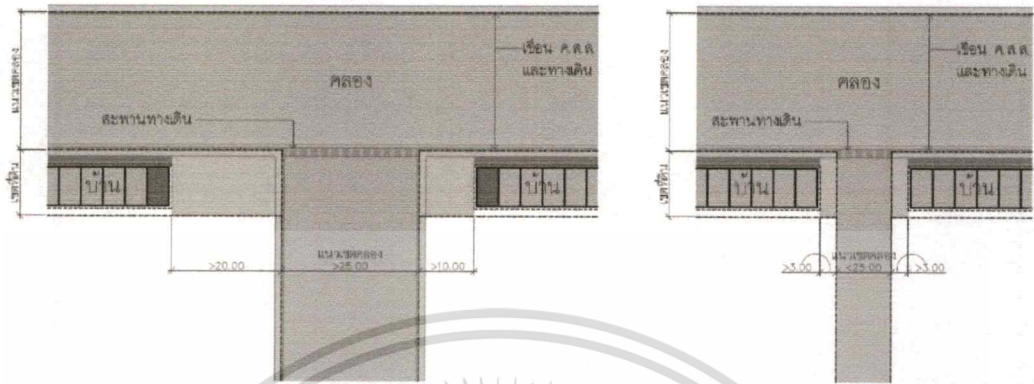


ระยะร่นบริเวณจุดตัดระหว่าง
แนวเขตคลองกับ
แนวเขตถนนสายรอง

ระยะร่นบริเวณจุดที่
ถนนซอยอื่นๆ
มาบรรจบกับคลอง

รูปที่ 7- 9 แสดงข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะร่นบริเวณจุดตัดระหว่างคลอง และ คลอง

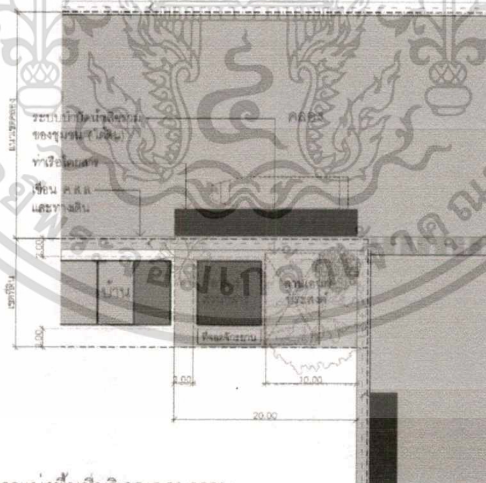
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ระยะร่นบริเวณจุดที่
คโงงหลัก มาบรรจบกับ
คโงงหลัก

ระยะร่นบริเวณจุดที่
คโงงรอง มาบรรจบกับ
คโงงหลัก

รูปที่ 7- 10 แสดงข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะร่นบริเวณจุดตัดระหว่างคโงง และ คโงง



การแบ่งพื้นที่บริเวณจุดบรรจบ
ระหว่างคโงงหลัก กับคโงงหลัก
ทำเวด 2 ทำ บริเวณปากคโงง

รูปที่ 7- 11 แสดงข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะร่นบริเวณพื้นที่จุดบรรจบระหว่างคโงง และ คโงง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผลงานการออกแบบ

สำหรับโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนาเชิงสะพานไม้ 1 และ 2 มีแนวความคิดในการออกแบบโครงการโดยแบ่งออกเป็น 4 หัวข้อ ได้แก่ การออกแบบเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงในอนาคต, ความเปลี่ยนแปลงได้, ความหลากหลายทางสังคม และการออกแบบเพื่อเปิดพื้นที่เปิดโล่ง และพื้นที่สาธารณะ อย่างเหมาะสม

Incremental Housing+ Promote Local Business

Typical housing typologies which users have to move out in the case that their family has grown too large for the unit.

Typical House



Bang Bua Community itself has their own characteristic stilt house style. Lead to a proposal for a self-buildable basement.

Bang Bua Stilt House

Elemental propose a half built house. So that the residents can self build the other half for their needs.

Incremental Model



In the end the street level of the community can have variety of functions, creating a lively

Extension

Variability

One size fit all 2-3 people per one right



unit sizes to fit family sizes

Social Diversity

Typically, grouping the same type of unit in the same group will make it easier to deal with the design, but it will make the group made up of the same type of family.

Typical Grouping

Granting every single family a right to own a house of the same size, can be easily to manage but won't be effective to the usage of spaces.

Instead giving the right size of the house to the right size of the family will make the cost efficient for the family and the usage of space more productive.

Size of the family can reflects on to their level of income, diversify the mix of the family group can decrease social segregation within the group of neighbor.

Diversify

Open Spaces



Current model of Bang Bua, mostly are 2 stories single house model, with a very small unusable side space (0.50-0.80 m.) Because they wanted to keep a distance between their neighbor.

2 Stories Single Houses

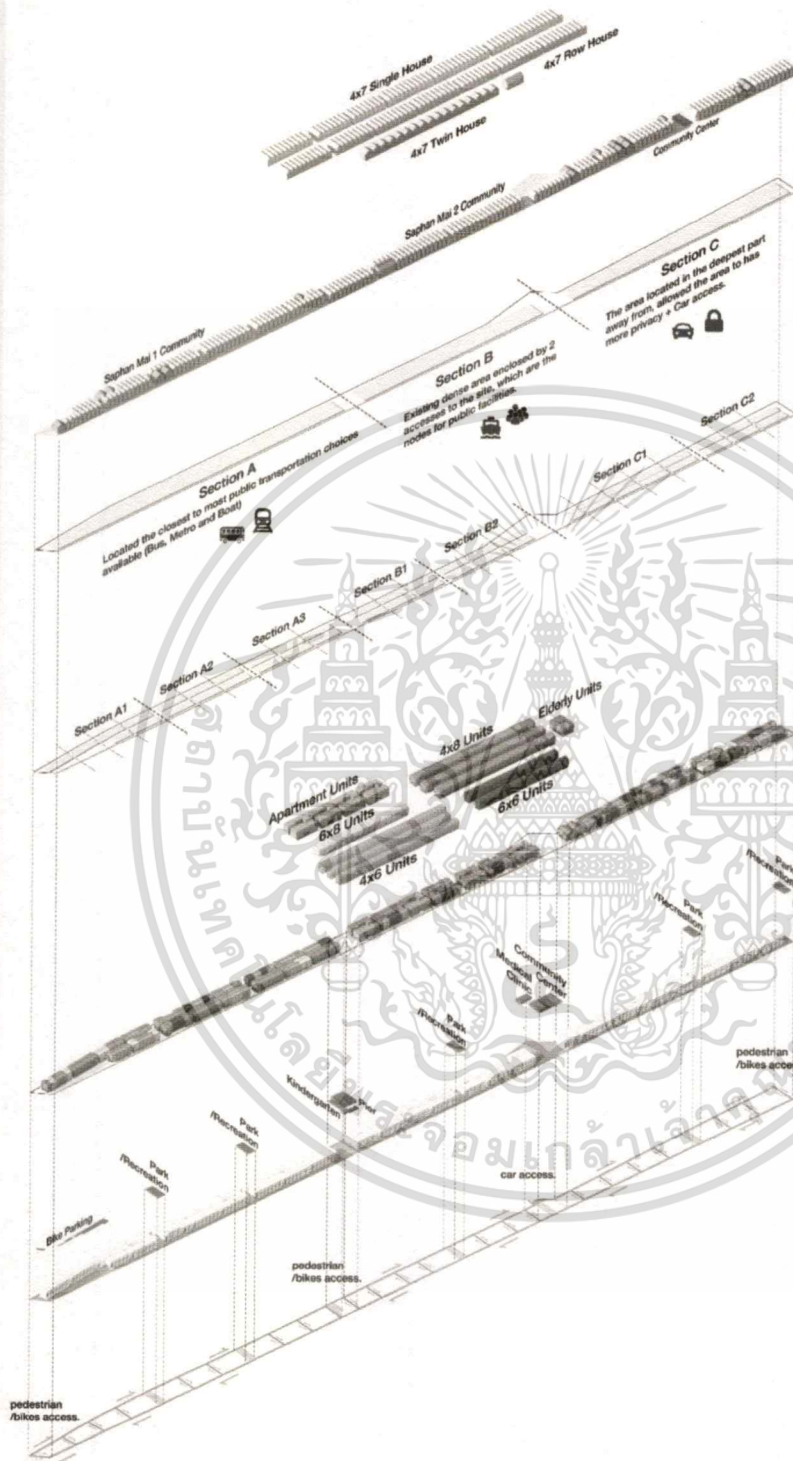


This proposal propose a model of 3 stories row houses. Which grant the ability to have larger usable public space but the basement is kept away from the connecting neighbor to still keep the sense of the single house.

3 Stories Row Houses

รูปที่ 8- 1 แสดงแนวความคิดในการออกแบบโครงการ

MASTERPLANNING



#0 CODI Model

For Bang Bus Ruam Jai Community, CODI propose the model of mostly single houses, but with only small gaps (around 0.50 m.) between each one of them and also lack of public open spaces.
 273 Single Houses (4x7 m.)
 34 Twin Houses (4x7 m.)
 4 Row Houses (4x7 m.)

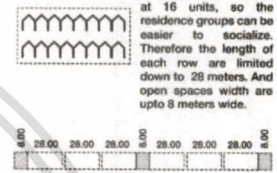
So instead of the CODI model, this proposal try to explore another possibility to design a model that could solve the same problem in a different approach of design.

#1 Zoning

First off, I try to explore the way to manage the whole site by dividing it into 3 sections : A,B,C from the intersection of accesses to the site,each has its own individual characteristic.

#2 Clusterization

Limit units quantity in a cluster to be maximum at 16 units, so the residence groups can be easier to socialize. Therefore the length of each row are limited down to 28 meters. And open spaces width are upto 8 meters wide.



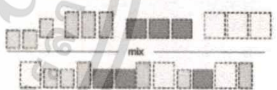
create open public space between a gap of every 3-4 cluster distance, allowing every single unit to be able to reach an open public spaces within 60 meters.

#3 Equity > Equality

Instead of giving every family (2-5 person) a house of equal build area (56 sqm.). We propose a variety choice of living style (row houses and apartments) and area that fits the size of the family. Allowing families to habits the spaces they suited for.

HOUSE:	S-48 sqm., M-64 sqm., L-72 sqm., XL-96 sqm.
APARTMENT:	S-32 sqm., M-48 sqm., L-64 sqm.

#4 Diversify Unitmix



Avoiding social segregation by mixing different unit types together. Granting better potential interactions between units of different social behavior. Still, the majority of residents in the area are kept to be for the most suitable family type.

#5 Public Spaces / Facilities

Public spaces are located all over the site between the cluster gap as a pocket park and also at the nodes of intersection, which also include public facilities to attract users to have social interactions within the community.

#6 Circulation - Pocket Space

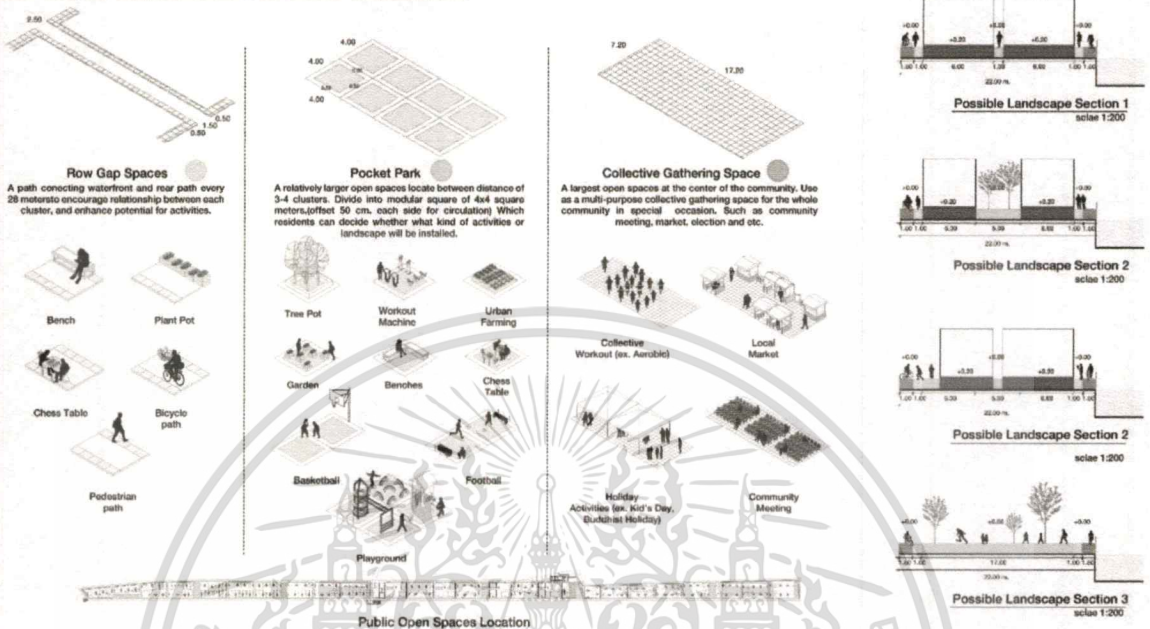
As the whole site is relatively long and users are not able to walk through the site comfortably. The best way to connect the whole community is by taking motorbike/bicycle into action (which foremost family, already in use). The circulation for the bikes are located on the outer edge of the site, the pedestrian path are placed along the bike path but on the inner side (house front). Both have the connection for water front path and rear path through pocketed spaces between each cluster. As shown in the diagram to the left.

- Bike Path
- Pedestrian Path

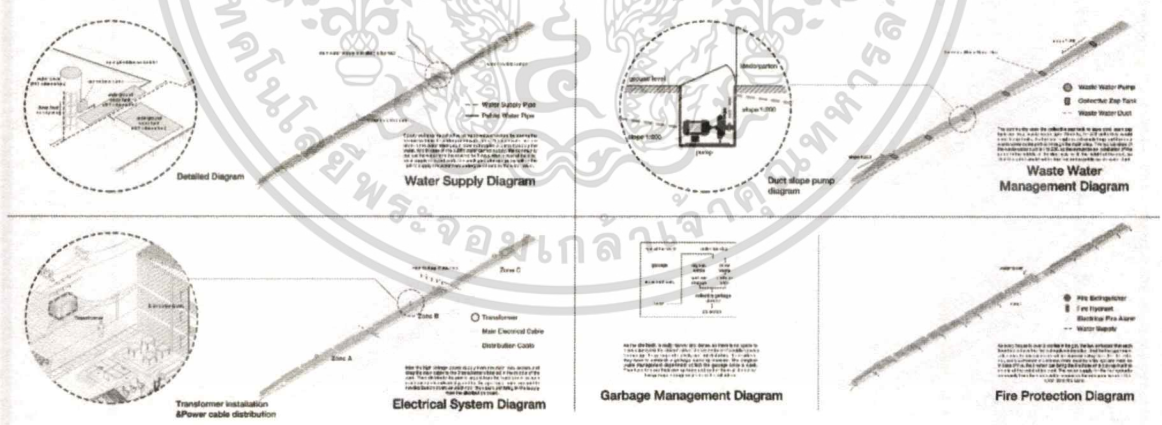
รูปที่ 8- 2 แสดงลำดับในการจัดการออกแบบผังแม่บทโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

OPEN SPACES & LANDSCAPE DESIGN



รูปที่ 8- 3 แสดงการออกแบบพื้นที่เปิดโล่ง และพื้นที่สาธารณะ



รูปที่ 8- 4 แสดงการออกแบบระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

UNIT TYPES

Row houses units are available in 4 sizes (+ basement expansion).

S Type 48 sqm. (+18) for 3-4 person	M Type 64 sqm. (+24) for 5-6 person	L Type 72 sqm. (+30) for 7-8 person	XL Type 96 sqm. (+40) for 8+ person
(4.00 x 6.00 m.)x2 +basement extension	(4.00 x 8.00 m.)x2 +basement extension	(6.00 x 6.00 m.)x2 +basement extension	(6.00 x 8.00 m.)x2 +basement extension

ROW HOUSES

Apartments units are available in 3 sizes including balcony

XS Type 32 sqm. for 1-2 person	S Type 48 sqm. for 3-4 person	M Type 64 sqm. for 5-6 person
4.00 x 6.00 m.8	6.00 x 8.00 m.	8.00 x 8.00 m.

APARTMENTS

รูปที่ 8- 5 แสดงรูปแบบของหน่วยพักอาศัยในโครงการ

UNITS CUSTOMIZATION

scale 1:200

The proposal provides the residence the core basis of the houses, such as structure + floor + partition wall + stair and 1 toilet. The rest of the unit are customized to any individual families. (eg. layout, interior partition, additional wall, kitchen and extension)

4x6 unit (S)
3rd Floor Variations
2nd Floor Variations
Basement Variations

6x6 unit (L)
3rd Floor Variations
2nd Floor Variations
Basement Variations

4x8 unit (M)
3rd Floor Variations
2nd Floor Variations
Basement Variations

6x8 unit (XL)
3rd Floor Variations
2nd Floor Variations
Basement Variations

MATERIAL / OPENING CHOICES

- commercial
- sleeping area
- living/dining/working area
- kitchen
- washing/hanging area
- outdoor living area
- etc. (dressing area, storage)

FACADE: Wood Slat, Ceramic Tiles, Stone/Tile, Brick/Block, Vitrified, Tile, Porcelain Enamel, Marble, Granite, Polished Marble, Wood, Acoustic Panel, Glass, Metal Mesh, etc.

FLOORING: Wood, Ceramic Tiles, Stone/Tile, Brick/Block, Vitrified, Tile, Porcelain Enamel, Marble, Granite, Polished Marble, Wood, Acoustic Panel, Glass, Metal Mesh, etc.

INTERIOR PARTITIONING: Wood, Ceramic Tiles, Stone/Tile, Brick/Block, Vitrified, Tile, Porcelain Enamel, Marble, Granite, Polished Marble, Wood, Acoustic Panel, Glass, Metal Mesh, etc.

OPENINGS TYPES: Door, Window, Balcony, etc.

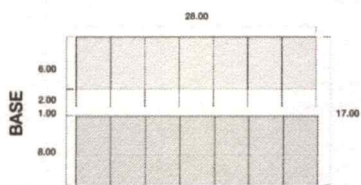
OPENINGS PANELS: Glass, Metal Mesh, etc.

รูปที่ 8- 6 แสดงการปรับเปลี่ยนการจัดพื้นที่ใช้สอยในหน่วยพักอาศัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

CLUSTER ORGANIZATION

▬ Pedestrian Path



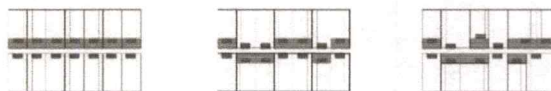
Each clusters are based on a model of 2 rows design, 6m. & 8m deep facing away from each other. With a gap of 1.00 m. between the rear side of the house.



The plots are distribute equally in depth, but the width can be vary. But the units with shallower plot have the right to use the space, whether to use for private or shared.



Building footprint of basement are set-back from the connecting neighbor in pair by 1 meter, to keep the basement openness clear even when the house is extended to the basement.



variation 1
private
backyard



a private backyard can be utilize for private activities such as washing and hanging clothes. By organizing this wayit reduces the relationship between a neighborhood cluster.



variation 2
private
front yard



enabling more socialize activities to other neighbors, such as opening a shop, restaurant or leave a space for a bench to invites neighbor to sit and have a conversation.



variation 3
shared
backyard

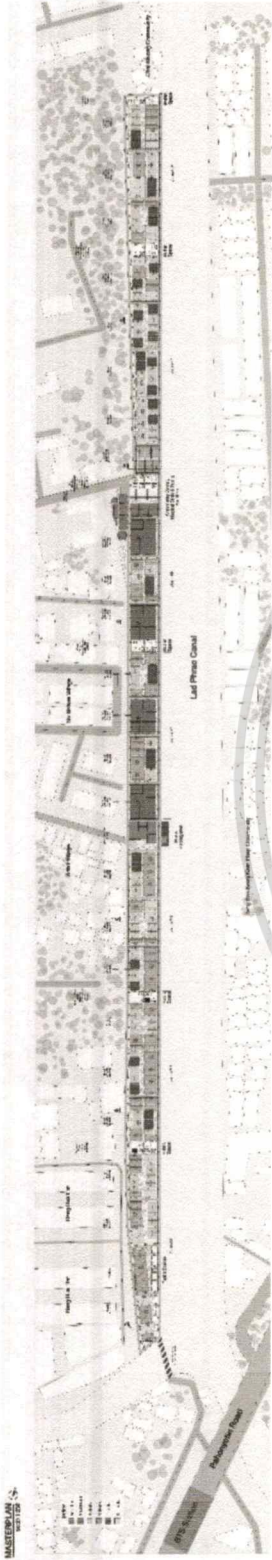


combine open spaces from houses in a cluster together, forming a larger open space. so the range of collective activities become more possible, such as group meeting, collective

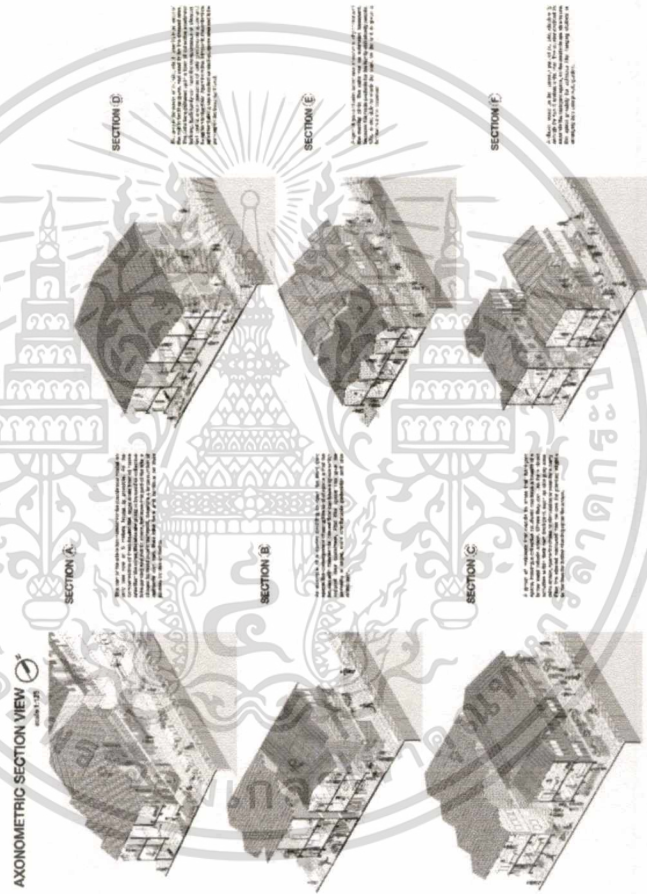
- Private Open Space
- Shared Open Space
- Bicycle Parking

Group of residents living in the same cluster can discuss, how they will arrange the organization of the houses and open spaces. Whether to have a shared collective spaces, private back yard, private front yard or connected open spaces.

รูปที่ 8- 7 แสดงรูปแบบการจัดกลุ่มของหน่วยพักอาศัย



รูปที่ 8-8 ผังแม่บทของโครงการ

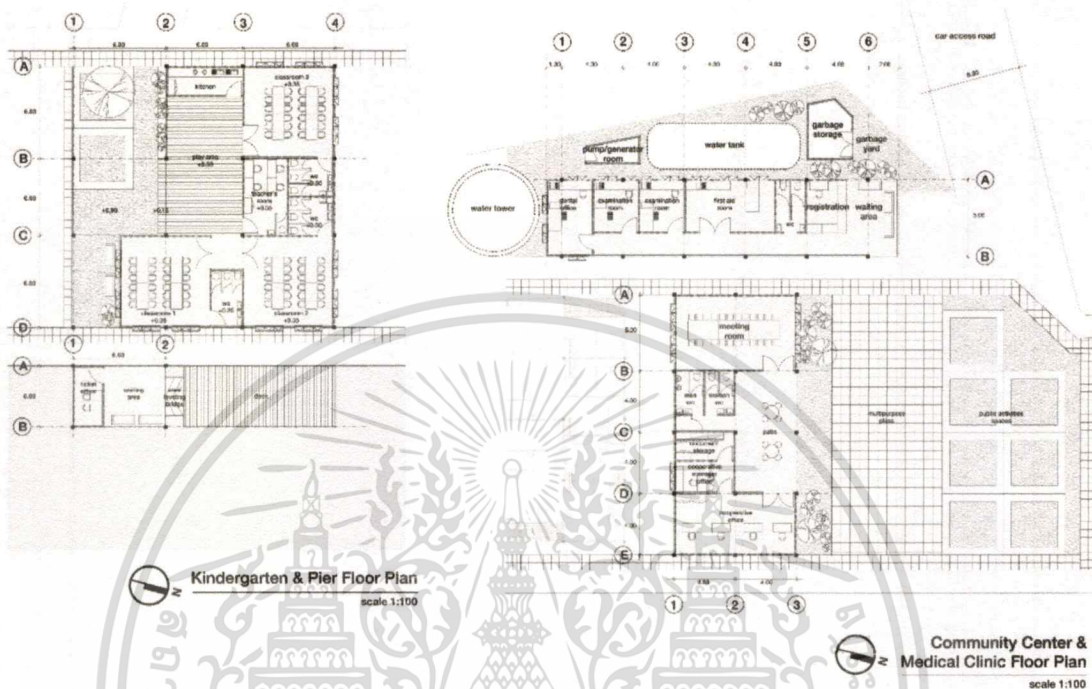


รูปที่ 8-9 แสดงภาพตัดการใช้งานส่วนต่างๆของพื้นที่โครงการ

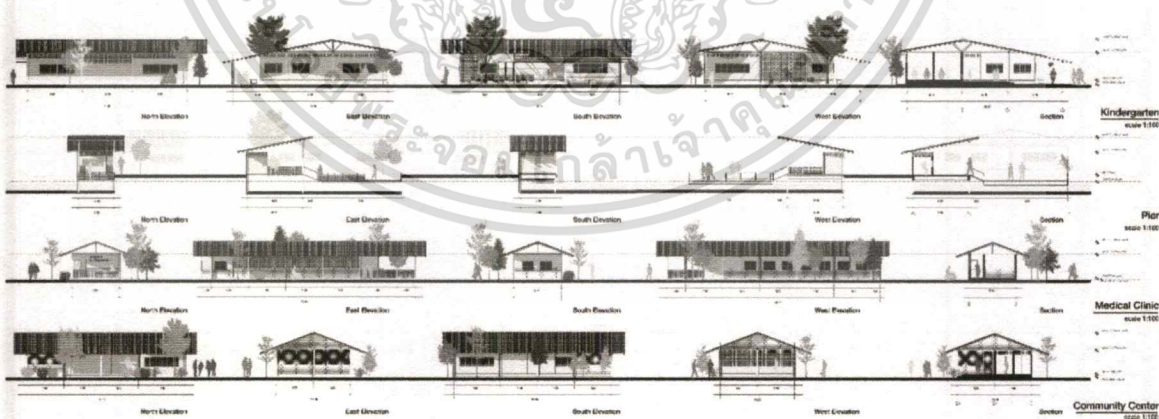
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

FACILITIES BUILDINGS

scale 1:100



รูปที่ 8- 10 ผังพื้นที่ในส่วนของอาคารส่วนกลาง



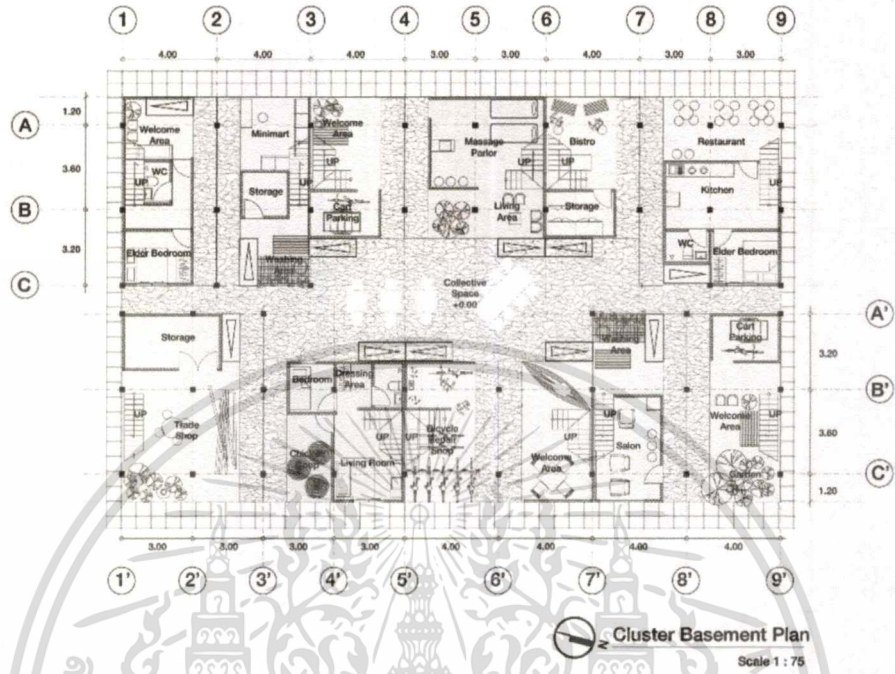
รูปที่ 8- 11 รูปด้าน - รูปตัดของอาคารส่วนกลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

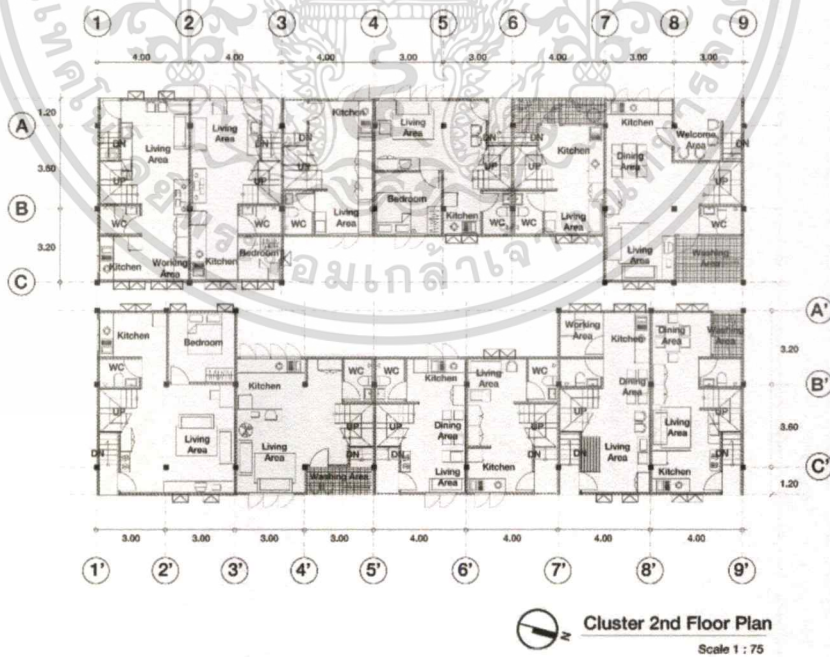
CLUSTER UNITS

□ S Units □ M Units □ L Units □ XL Units

scale 1:75/1:100

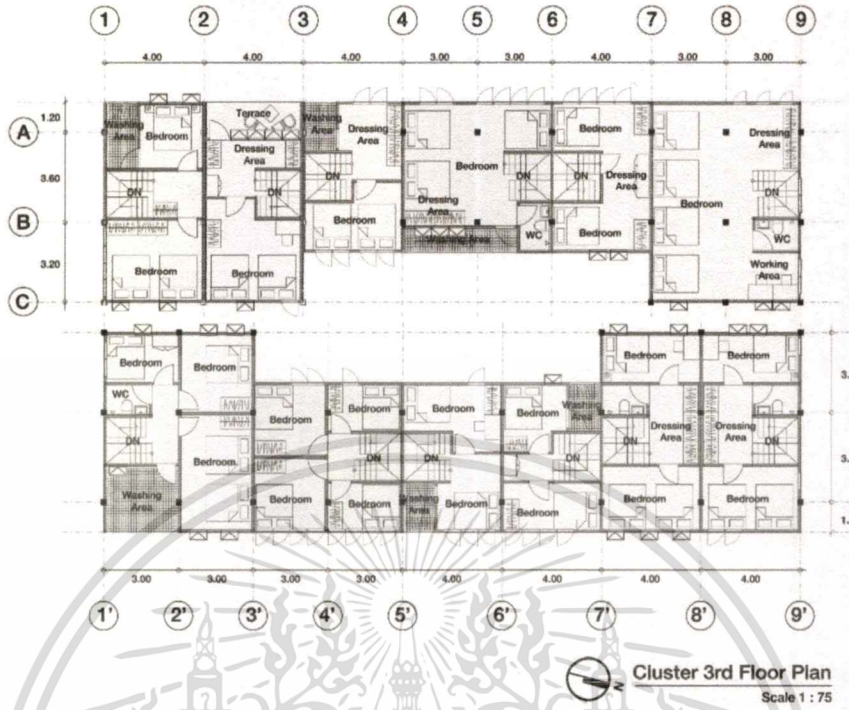


รูปที่ 8- 12 ตัวอย่างผังพื้นที่กลุ่มบ้าน ชั้นที่1



รูปที่ 8- 13 ตัวอย่างผังพื้นที่กลุ่มบ้าน ชั้นที่2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 8-14 ตัวอย่างผังพื้นที่กลุ่มบ้าน ชั้นที่ 3



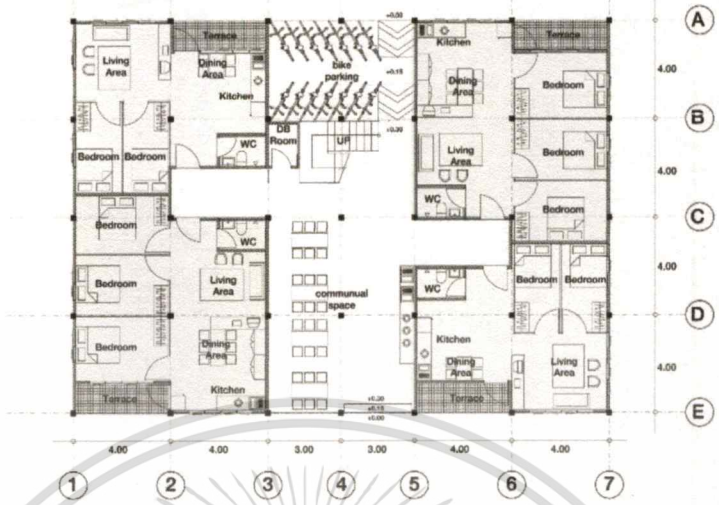
รูปที่ 8-15 ตัวอย่างรูปด้าน-รูปตัด กลุ่มบ้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

APARTMENT UNITS

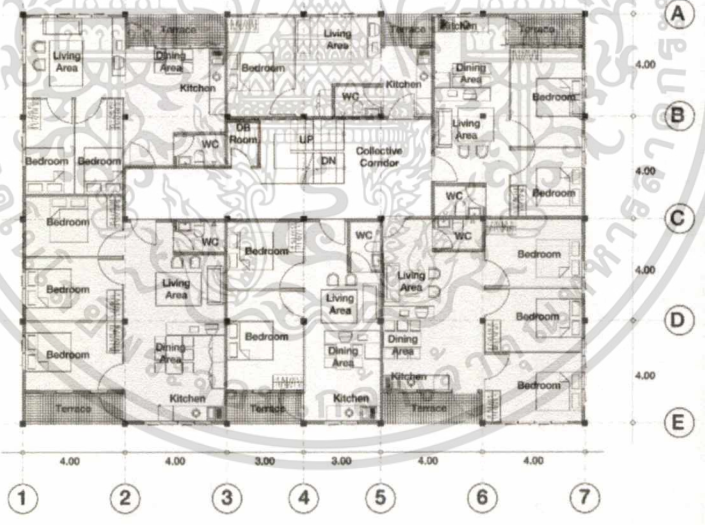
□ XS Units □ S Units □ M Units

scale 1:75/1:100



Apartment 1st Floor Plan
Scale 1 : 75

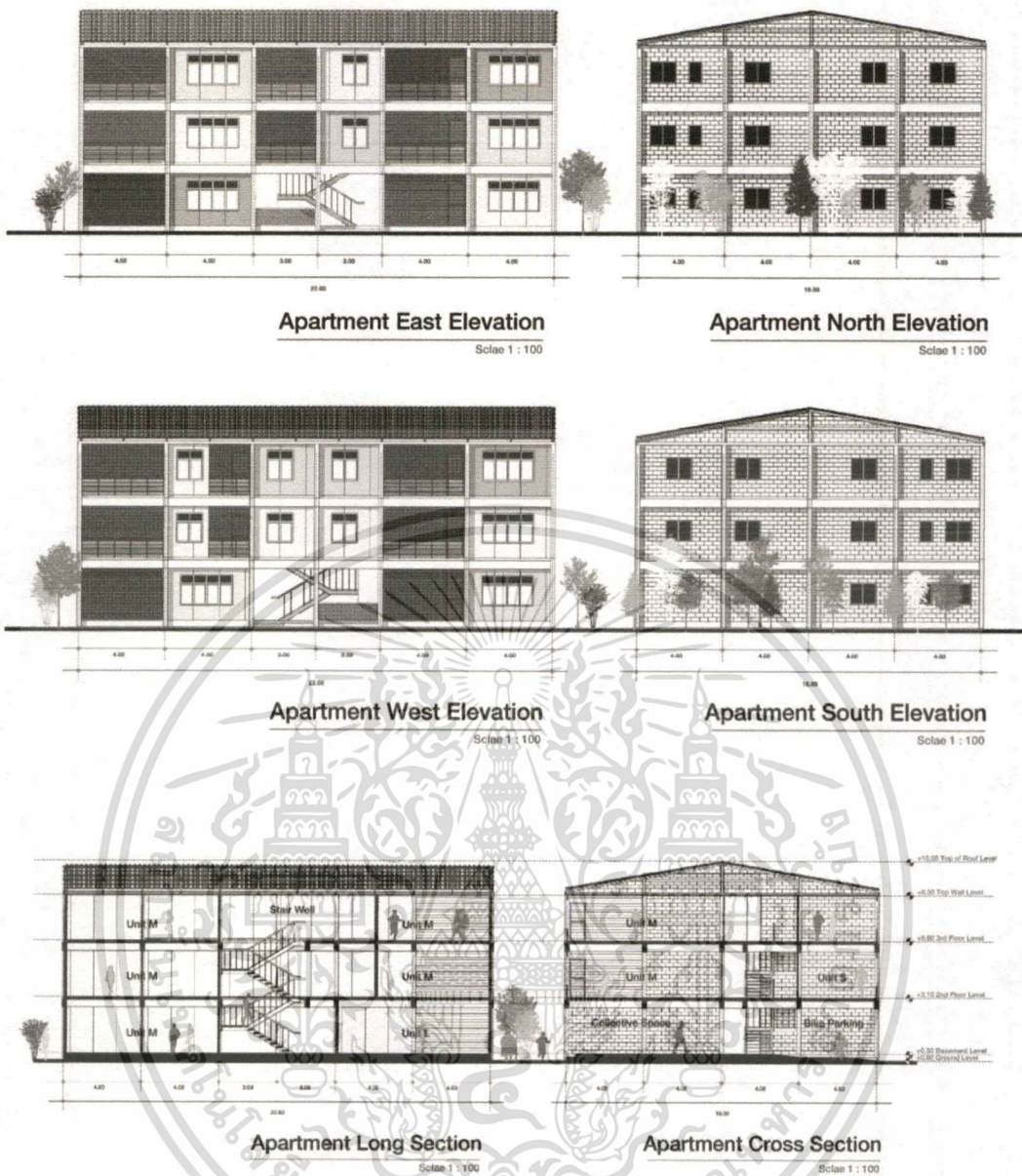
รูปที่ 8- 16 ตัวอย่างผังพื้นที่อพาร์ทเมนต์ ชั้นที่ 1



Apartment 2nd-3rd Floor Plan
Scale 1 : 75

รูปที่ 8- 17 ตัวอย่างผังพื้นที่อพาร์ทเมนต์ ชั้นที่ 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

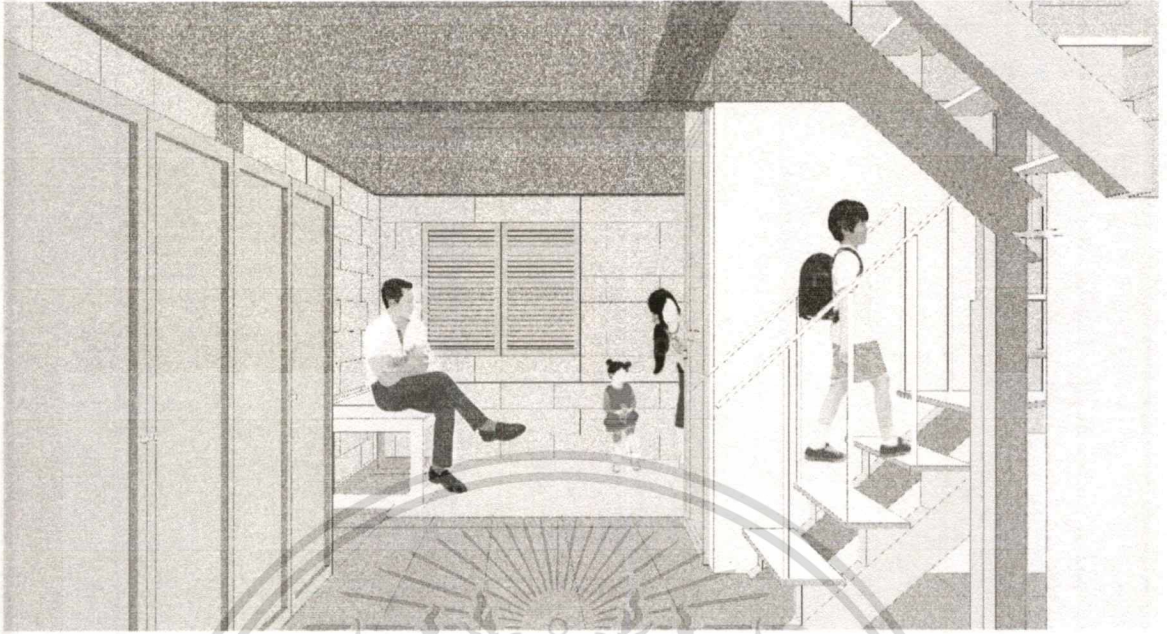


รูปที่ 8- 18 ตัวอย่างรูปด้าน-รูปตัด อพาร์ทเมนต์

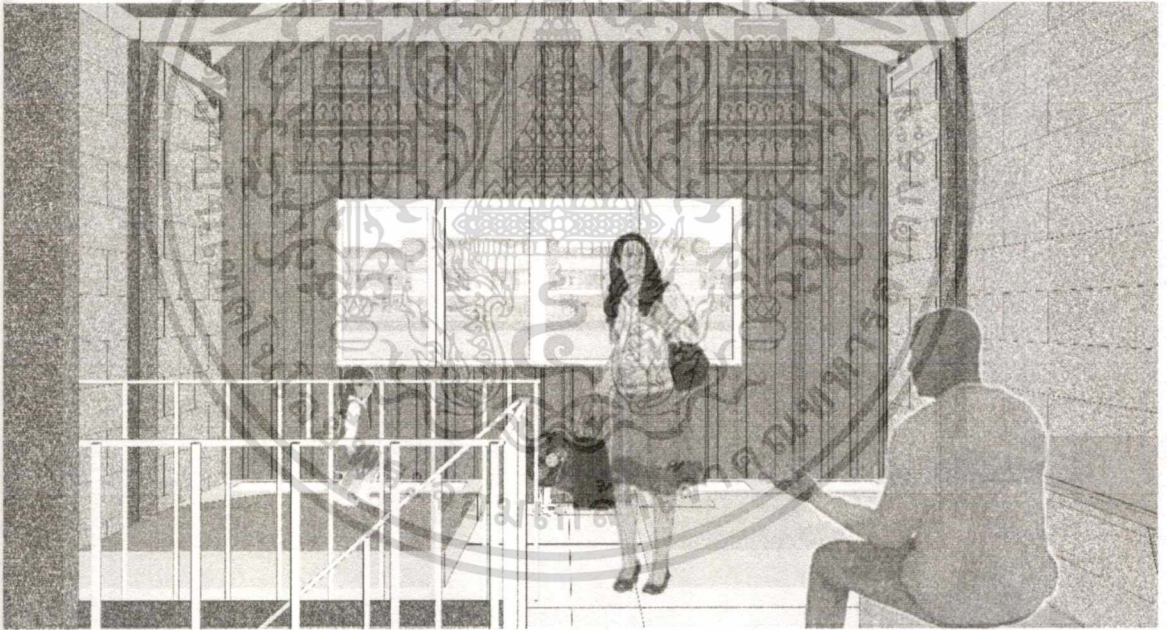
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

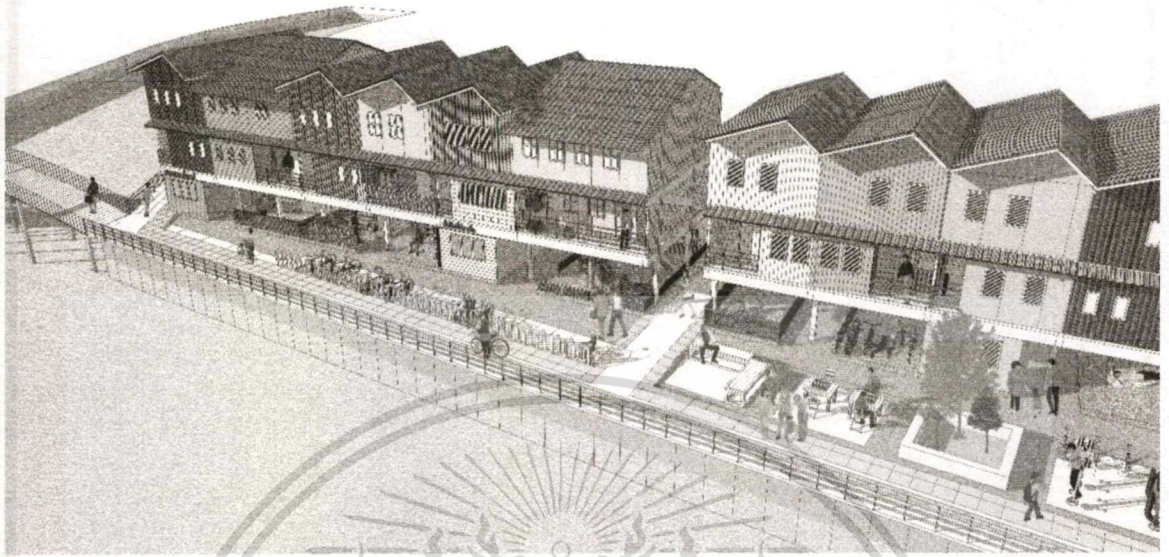


รูปที่ 8- 19 ทศนียภาพภายใน บ้าน ชั้นที่ 2

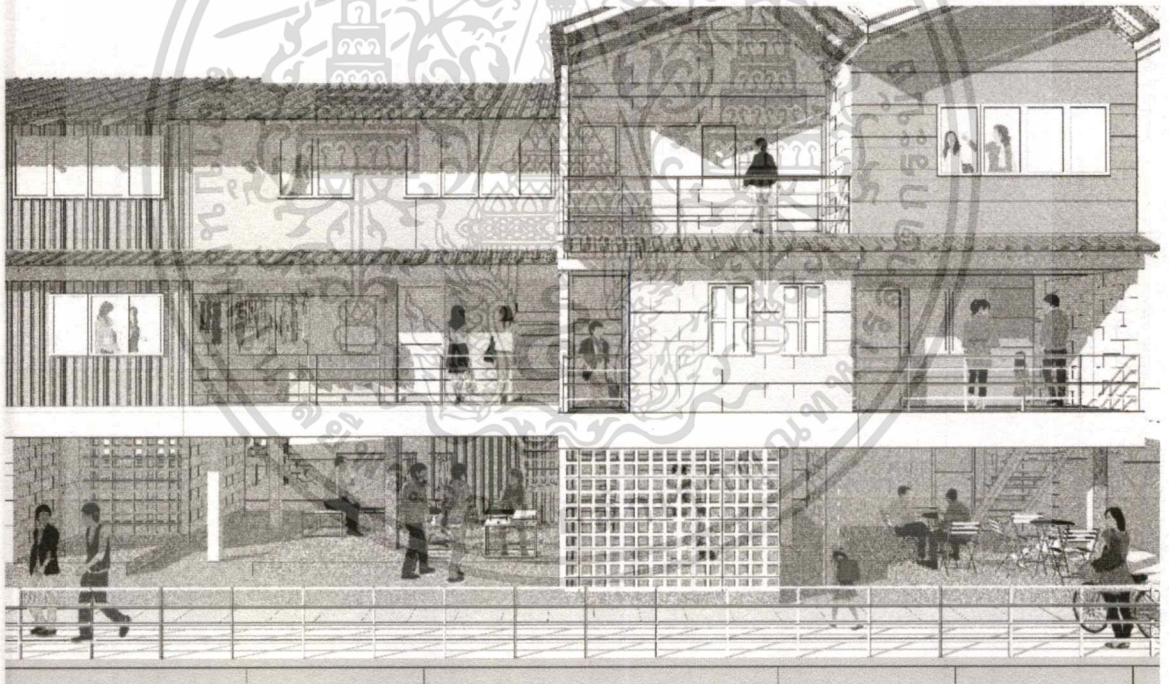


รูปที่ 8- 20 ทศนียภาพภายในบ้าน ชั้นที่ 3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

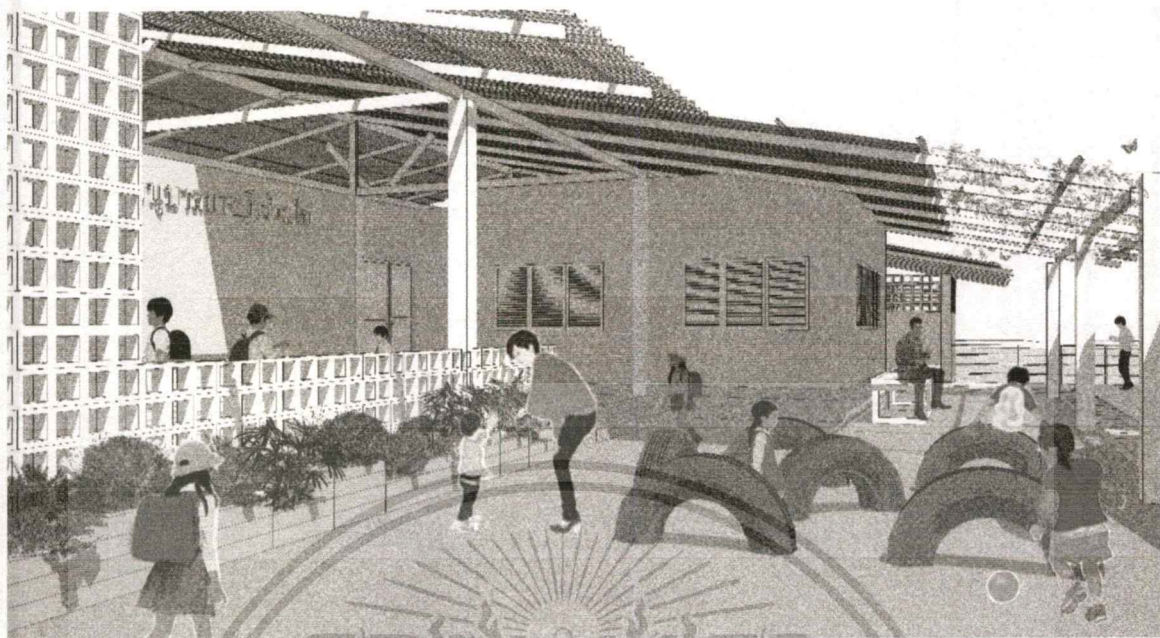


รูปที่ 8- 21 ทศนิยมภาพในชุมชน ส่วนติดกับสะพานไม้



รูปที่ 8- 22 ทศนิยมภาพภายในชุมชน ส่วนกลุ่มบ้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

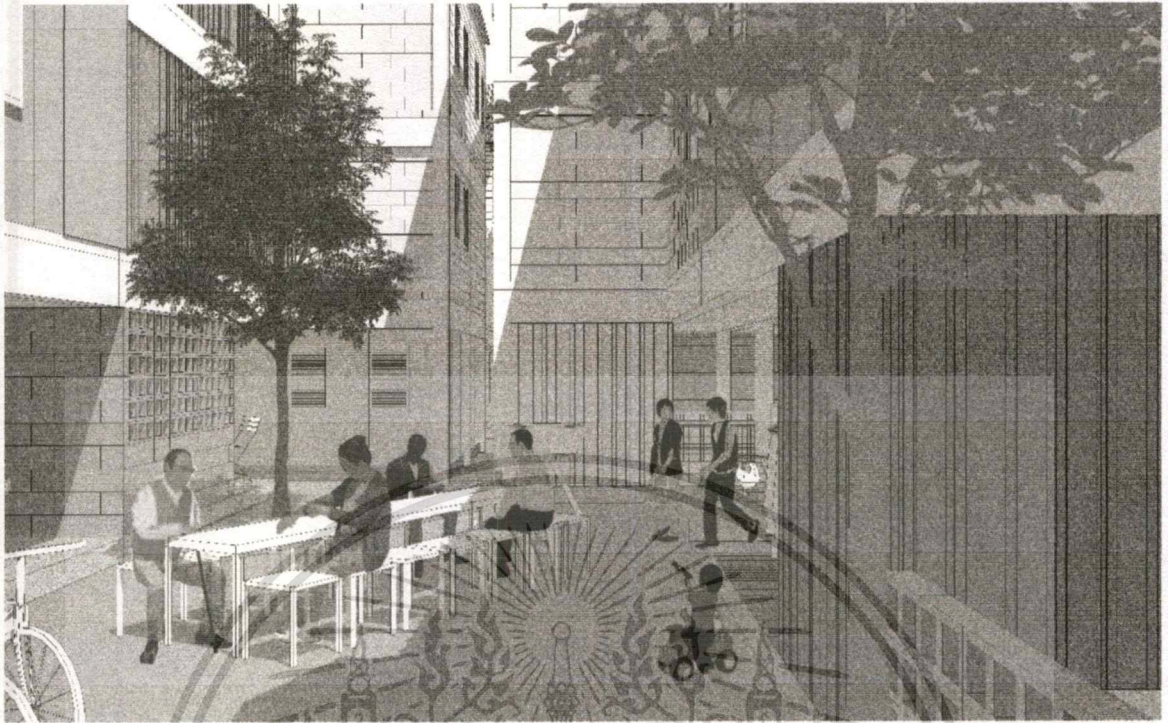


รูปที่ 8- 23 ทศนิยมภาพสวนโรงเรียนอนุบาล

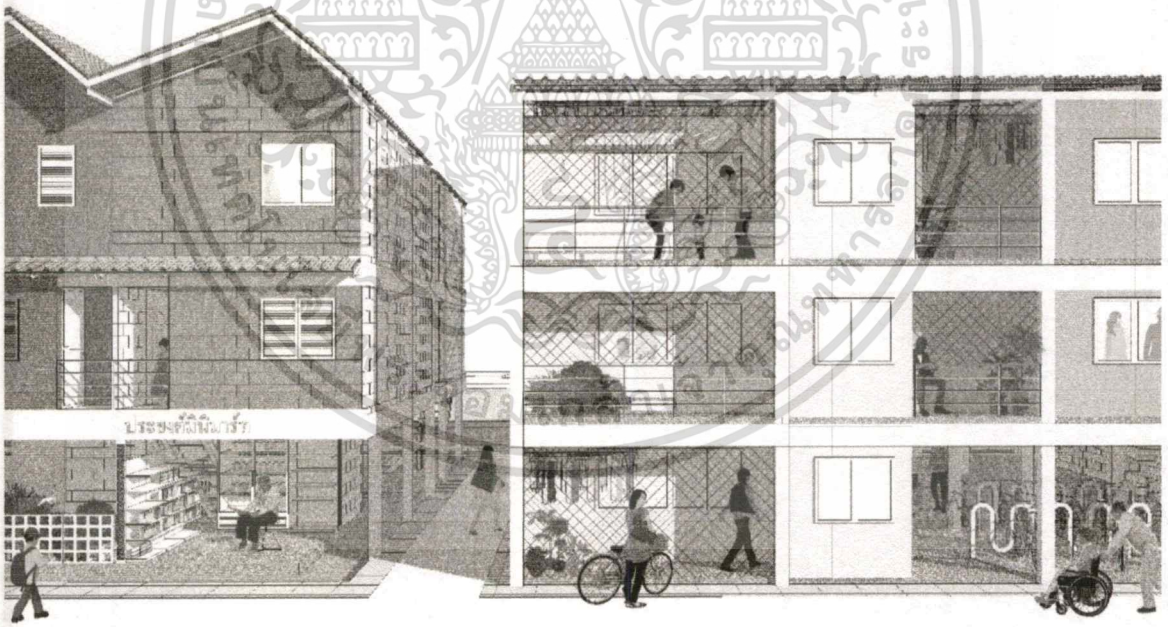


รูปที่ 8- 24 ทศนิยมภาพสวนท่าเรือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

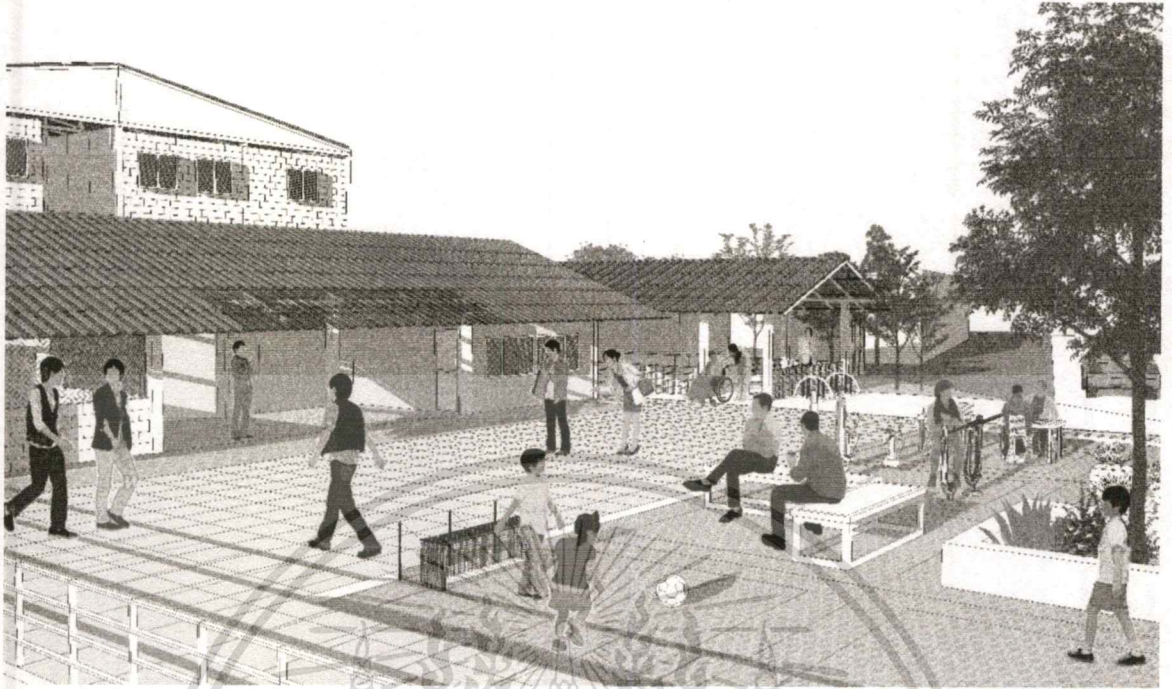


รูปที่ 8- 25 ทศนียภาพพื้นที่ส่วนกลางระหว่างกลุ่มบ้าน

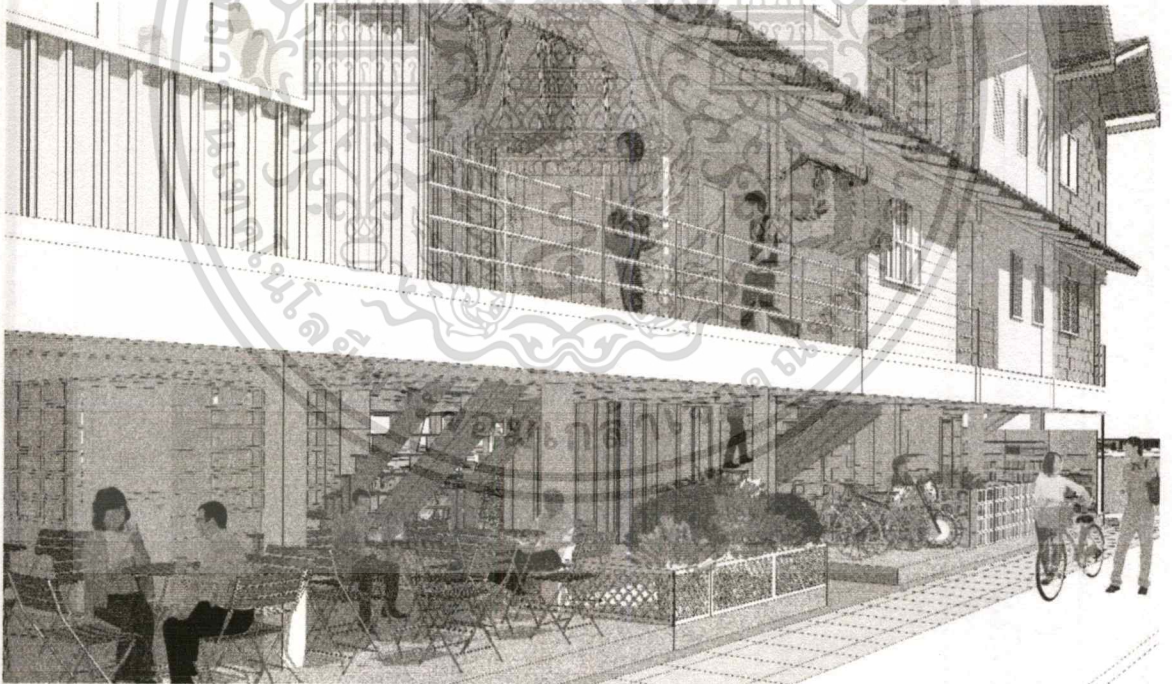


รูปที่ 8- 26 ทศนียภาพภายในชุมชน ส่วนอพาร์ทเมนต์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 8- 27 ทศนียภาพภายในชุมชน ส่วนสทกรรชุมชน



รูปที่ 8- 28 ทศนียภาพภายในชุมชนส่วนหน้ากลุ่มบ้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ; **วารสาร 50 Community Upgrading Projects: Community Organizations Development Institute.** กรุงเทพฯ พ.ศ. 2551

อรพินธ์ แซ่อึ้ง ; **การนำนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยไปปฏิบัติ: วิเคราะห์เปรียบเทียบ โครงการบ้านเอื้ออาทรกับโครงการบ้านมั่นคง.** วารสารการจัดการภาครัฐ และภาคเอกชน. ปีที่ : 19 ฉบับที่ : 2 เลขหน้า : 21-43 พ.ศ. 2555

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ; **“โครงการบ้านมั่นคง” การพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยองค์กรชุมชนและท้องถิ่น .** สำนักงานบ้านมั่นคง. กรกฎาคม 2558

สุวิมล มีแสง; **ถอด 11 กระบวนท่า การพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง ชุมชน “ศาลเจ้าพ่อสมบุญ 54” .** สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน(องค์การมหาชน) . มิถุนายน พ.ศ. 2560

อุดมศรี ศิริลักษณ์พร; **ผลการดำเนินงานโครงการบ้านมั่นคง พ.ศ. 2546 – 2551.** สำนักงานบ้านมั่นคง. ตุลาคม 2551

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน; **คู่มือโครงการบ้านมั่นคง ในที่ดินราชพัสดุ.** 2557

Nausica Castanas, Ploy Kasama Yamtree, Yoswadee Sonthichai and Quentin Batréau; **Leave no one behind Community Driven urban development in Thailand.** International Institute for Environment and Development. London, United Kingdom 2016

Aysha Farooq, Hamda Al Hajri; **Borneo Sporenburg Analysis.** German University of Technology, เมษายน 2012

นางสาวดวงพร บุญมี; **กลุ่มออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ชุมชนบางบัวร่วมใจพัฒนา (เชิงสะพานไม้ 2).** สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Jan Gehl; **เมืองมีชีวิต - การใช้พื้นที่สาธารณะ (Life Between Buildings)**. สำนักพิมพ์
Li-Zenn. พิมพ์ครั้งที่ 1. พฤษภาคม 2556

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย; **มาตรฐานการจัดที่อยู่อาศัยของผู้มี
รายได้น้อย. กรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย**



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย สำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

รายละเอียดของมาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย มีความสำคัญต่อคุณภาพชีวิต สังคมและชุมชน ซึ่งสะท้อนให้เห็นชัดเจนต่อการบริหารจัดการที่มีคุณภาพ ดังนั้นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงควรพิจารณาแนวทางของมาตรฐาน และเกณฑ์ต่างๆ ที่กำหนดต่อไปนี้ให้มีความสอดคล้องเหมาะสมต่อสภาพการดำเนินชีวิตและคุณภาพชีวิตที่ดีของประชาชนในท้องถิ่น ดังนี้

3.1 มาตรฐานการปรับปรุงชุมชนแออัด

มาตรฐานการปรับปรุงชุมชนแออัด ประกอบด้วย

3.1.1 ทางเลือกในการปรับปรุงชุมชนแออัด

การปรับปรุงชุมชนแออัดเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนให้ดีขึ้น เสนอให้มีทางเลือกในการปรับปรุงทางด้านกายภาพ 2 ทางเลือก คือ

(1) การปรับปรุงในที่ดินเดิม (Upgrading)

เป็นการปรับปรุงสภาพการอยู่อาศัยของประชาชนในชุมชนแออัดนั้นๆ ให้ดีขึ้น แทนการรื้อย้าย โดยการลงทุนและปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มีอยู่เดิมให้ดีขึ้น และคงรูปแบบชุมชนเดิมให้มีอยู่ต่อไป เช่น ทางเดินเท้า ทางระบายน้ำ ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณสุขการ ในชุมชน เป็นต้น โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในด้านบริการขั้นพื้นฐานให้ดีขึ้น และชุมชนมีความน่าอยู่มากขึ้น

เพื่อให้สอดคล้องกันในทุกชุมชน การออกแบบทางกายภาพ จึงได้กำหนดมาตรฐานในการปรับปรุง โดยพิจารณาจากสภาพความเป็นจริงในชุมชนส่วนใหญ่เป็นหลัก โดยแนวทางการออกแบบจะต้องคำนึงถึงประโยชน์ในการใช้สอยที่ตอบสนองต่อความต้องการของชุมชนนั้นๆ โดยมาตรฐานในการปรับปรุงทางกายภาพด้านต่างๆ จะนำเสนอในหัวข้อต่อไป

(2) การจัดหาที่อยู่ใหม่ (Relocation)

เป็นแนวทางในการย้ายประชาชนในชุมชนแออัดที่ประสบปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยจากที่ดินเดิมไปยังที่ใหม่ ซึ่งอาจจะเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินเดิม หรือจากที่ดินเดิมไปยังที่ดินใหม่ โดยมีโครงการรองรับการรื้อย้าย สามารถทำได้ 2 ลักษณะ คือ

บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

2.1) การจัดเป็นแปลงโล่ง มีถนน ทางระบายน้ำ ระบบประปา ไฟฟ้า และการถมดินเพื่อให้พื้นน้ำท่วม แล้วให้ประชาชนปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเอง

2.2) จัดสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งมีทั้งการให้เช่าหรือให้เช่าซื้อ ตามความเหมาะสมของแต่ละชุมชน

3.1.2 องค์ประกอบของการปรับปรุงชุมชนแออัด

(1) มีหน่วยงาน องค์กร ผู้รับผิดชอบ

(2) คำดำเนินการและงบประมาณในการดำเนินการ มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

2.1) งบประมาณในการเริ่มต้นสำรวจชุมชนเพื่อหาข้อสรุปด้านการปรับปรุงที่เหมาะสมกับแนวทางใด โดยมีทางเลือก 2 แนวทาง คือ การปรับปรุงในที่ดินเดิม และการจัดหาที่อยู่ใหม่

2.2) งบประมาณในการดำเนินการปรับปรุง

2.3) งบประมาณในการประเมินและแก้ไขในรายละเอียด

3.1.3 ขั้นตอนการปรับปรุงชุมชนแออัด

ขั้นตอนการปรับปรุง จะขึ้นอยู่กับลักษณะของโครงการว่าจะดำเนินการปรับปรุงชุมชนในที่ดินเดิม หรือจัดหาที่อยู่ใหม่ โดยขั้นตอนต่างๆ จะนำเสนอต่อไปในบทที่ 4

3.2 มาตรฐานเกี่ยวกับขนาดของชุมชน และสัดส่วนการใช้ที่ดิน

ในการพิจารณาขนาดชุมชน ความหนาแน่น สัดส่วนการใช้ที่ดิน ขนาดแปลงที่ดิน ความกว้างน้อยที่สุด แนวอาคาร ระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ดิน และพื้นที่ตั้งอาคารต่อพื้นที่ทั้งหมด (BCR) เสนอให้มีการใช้เกณฑ์ขั้นต่ำสำหรับชุมชนและที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อยดังนี้

- (1) เกณฑ์ที่มีอยู่เรื่องความหนาแน่นของจำนวนคนต่อไร่ คือ

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	61-100 คนต่อไร่
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	25-60 คนต่อไร่
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	1-24 คนต่อไร่
- (2) พิจารณาการใช้เกณฑ์ขั้นต่ำเรื่องขนาดชุมชน และสัดส่วนการใช้ที่ดิน ดังนี้
 - ขนาดชุมชนและจำนวนประชากร 50 – 300 หรือ 50 – 500 หลังคาเรือน
 - ประชากร 200 – 1,200 คน หรือ 200 – 2,000 คน
 - สัดส่วนการใช้ที่ดิน ที่อยู่อาศัย : ถนน ทางเดินเท้า ที่โล่ง สนามเด็กเล่น : ที่ดินสำหรับองค์ประกอบอื่นๆ เป็น 50 : 20 : 30 หรือ 70 : 20 : 10 ดังตารางต่อไปนี้

บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย

ตารางที่ 3.1 การเสนอแนะสัดส่วนการใช้ที่ดิน

การใช้ที่ดิน	แนวทางที่ 1 (%)	แนวทางที่ 2 (%)
ที่อยู่อาศัย	50	70
ถนน ทางเดินเท้า ที่โล่ง สนามเด็กเล่น	20	20
ที่ดินสำหรับองค์ประกอบอื่นๆ	30	10
รวม	100	100

หมายเหตุ : ความแตกต่างในการกำหนดสัดส่วนการใช้ที่ดิน มีดังต่อไปนี้

แนวทางที่ 1 สัดส่วนการใช้พื้นที่พักอาศัยค่อนข้างน้อย (กำหนด 50 %) แต่ต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันค่อนข้างมาก โดยกำหนดหน่วยพักอาศัยหรือบ้านที่ไม่เน้นให้มีขนาดใหญ่

แนวทางที่ 2 สัดส่วนการใช้พื้นที่พักอาศัยค่อนข้างมาก (กำหนด 70 %) แต่ใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันค่อนข้างน้อย โดยต้องการให้พื้นที่หน่วยพักอาศัยมีขนาดค่อนข้างใหญ่ เพื่อเพิ่มพื้นที่ส่วนตัวในการพักอาศัยให้มากขึ้น

(ดูตัวอย่างการวางผังชุมชน ในภาคผนวก ข ประกอบ)

3.3 มาตรฐานองค์ประกอบภายในชุมชน

องค์ประกอบชุมชนสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยทั่วไป มักจะมีขนาดของชุมชนประมาณ 50-500 หลังคาเรือน ดังนั้นองค์ประกอบชุมชน ควรเป็นองค์ประกอบที่จำเป็นในการดำรงอยู่ของชุมชน (ควรมีหรือต้องมี) สามารถดูแลบำรุงรักษาให้คงสภาพโดยความสามารถของชุมชน และไม่สามารถใช้บริการจากการให้บริการในพื้นที่โดยรอบได้

ทั้งนี้ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ควรให้ประชาชนในชุมชน เข้ามามีส่วนร่วมในการวางผังการปรับปรุงชุมชน เพื่อให้ชุมชนมีสัดส่วนการใช้ที่ดินและองค์ประกอบภายในชุมชนที่เหมาะสม

โดยองค์ประกอบของชุมชนสำหรับผู้มีรายได้น้อย ประกอบด้วย 3 ส่วน คือ หน่วยพักอาศัย สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

3.3.1 หน่วยพักอาศัย

ประกอบด้วย จำนวนหน่วยพักอาศัยในชุมชน เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว แพลต/อาคารชุด อาคารพาณิชย์พักอาศัย เป็นต้น

บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น

มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย



3.3.2 สาธารณูปโภค

หมายถึง หน่วยการให้บริการสาธารณะที่มีความจำเป็นต่อการดำเนินชีวิตของคนในพื้นที่ในหลายด้าน โดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ สาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อกิจวัตรประจำวันของบุคคล เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ ระบบกำจัดขยะ เป็นต้น และสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการใช้ชีวิตร่วมกันของชุมชน เช่น ถนน ทางเท้า ทางจักรยาน ระบบขนส่งสาธารณะ เป็นต้น ซึ่งสาธารณูปโภคที่กำหนดให้มีในชุมชนที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย ได้แก่

(1) ถนน ทางเข้าสู่ชุมชน ทางเดิน ทางเท้า ทางจักรยานภายในชุมชน

ถนนภายในชุมชน ควรมีความกว้าง 3.50-6.00 เมตร (การเคหะแห่งชาติ,2529) เพื่อรองรับการเข้าถึงของรถยนต์ส่วนบุคคล รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน และรถดับเพลิง โดยห้ามเป็นทางตรงต่อเนื่องเกิน 600 เมตร

ทางแยก ต้องมีทางแยกทุกๆ ระยะถนน โดยแยกแรกถึงทางแยกที่สองต้องมีระยะไม่เกิน 300 เมตร (ต้องมีทางแยกทุก ๆ ระยะถนนไม่เกิน 300 เมตร)

บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

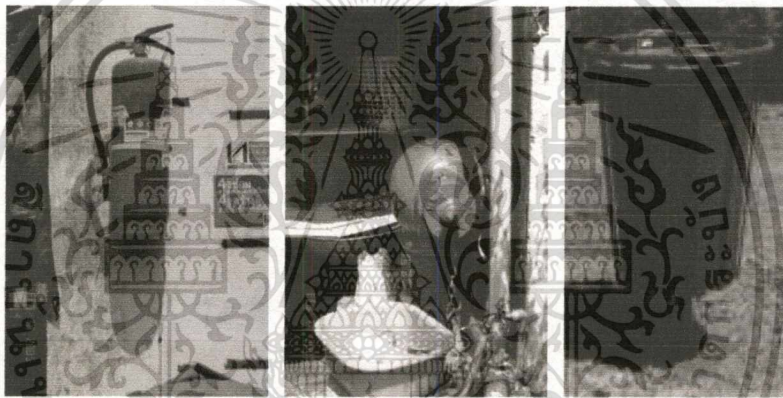
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย

ในกรณีที่ชุมชนเน้นการเดินทางเป็นหลัก เสนอให้มีการปรับปรุงทางเดินเท้าโดยพิจารณาความเหมาะสมของขนาด ดังนี้

- 1.1) ทางเมน มีขนาดความกว้างตั้งแต่ 2.00 เมตร/ 1.50 เมตร/ 1.20 เมตร
- 1.2) ทางย่อย มีขนาดความกว้างตั้งแต่ 1.50 เมตร และ 1.20 เมตร
- 1.3) ทางซอย มีขนาดความกว้างไม่ต่ำกว่า 0.90 เมตร

(2) เครื่องอุปโภคบริโภคถนน อุปกรณ์บรรเทาสาธารณภัย และอุปกรณ์สื่อสาร ได้แก่ เครื่องหมายจราจร ดวงโคมส่องสว่าง (ความสูงของเสาและดวงโคม 3.00-4.50 ม.) ป้ายชื่อถนนและซอย ป้ายชื่อชุมชน หัวจ่ายดับเพลิง หรือถังดับเพลิง ตู้ไปรษณีย์ โทรศัพท์สาธารณะ ม้านั่ง



(3) ไฟฟ้า

ประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ดำเนินการโดยตรงตามความเหมาะสมของชุมชนนั้นๆ

(4) น้ำประปา

4.1) กรณีอยู่ในเขตการประปานครหลวง หรือการประปาภูมิภาค ให้ประสานหน่วยงานดังกล่าวดำเนินการโดยตรง

4.2) กรณีที่อยู่นอกเขตของการประปา ให้ดำเนินการจัดสร้างประปาหมู่บ้าน หรือสร้างบ่อบาดาล ตามความเหมาะสมของจำนวนชุมชนนั้นๆ

(5) โทรศัพท์สาธารณะ เพื่อให้มีการติดต่อสื่อสารที่สะดวกควรประสานหน่วยงานหรือบริษัทในพื้นที่เพื่อให้บริการติดตั้งโทรศัพท์

(6) การระบายน้ำและการกำจัดน้ำเสีย มีแนวทาง ดังนี้

บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

- 6.1) ทางระบายน้ำคอนกรีตบดอัดรูปตัวยู
 - ทางเมน ขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 0.30 เมตร
 - ทางย่อย ขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 0.20 เมตร-0.30 เมตร
- 6.2) ท่อระบายน้ำ
 - ท่อเมน ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 1.00 เมตร
 - ท่อย่อย ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.30 เมตร
- 6.3) การกำจัดน้ำเสีย เช่น การทำบ่อเกรอะ บ่อซึม หรือบ่อดักไขมัน

(7) ระบบการจัดการขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นร่วมกับประชาชนในชุมชนร่วมกันบริหารจัดการ เช่น การปลูกจิตสำนึกในเรื่องการลดปริมาณขยะ ดำเนินการจัดหาถังขยะที่เพียงพอและเหมาะสมกับปริมาณขยะของชุมชน รวมถึงการจัดเก็บขยะภายในชุมชนไม่ให้เกิดการตกค้าง

(8) ที่จอดรถสาธารณะ

โดยกำหนดให้ตำแหน่งของที่จอดรถสาธารณะ อยู่ในบริเวณที่เชื่อมต่อกับถนน ภายนอกชุมชนได้สะดวก และไม่รบกวนกิจกรรมการพักอาศัย เพื่อแยกการสัญจรของทางเท้าและทางรถยนต์ให้เกิดความปลอดภัย และสามารถลดมลพิษภายในพื้นที่พักอาศัยได้

3.3.3 สาธารณูปการ

หมายถึง กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการช่วยเหลือ สงเคราะห์ และให้บริการต่อประชาชน เพื่อการมีชีวิตความเป็นอยู่ร่วมกันในสังคม เช่น สำนักงานบริหารชุมชน สถานีตำรวจ โรงเรียน สถานีอนามัย สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ร้านค้า เป็นต้น การกำหนดสาธารณูปการที่เสนอแนะให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ควรจัดให้มีในชุมชน ประกอบด้วย 7 ส่วน ดังต่อไปนี้

(1) ส่วนการบริหารการปกครอง ได้แก่ ที่ว่าการอำเภอ สำนักงานเทศบาล สำนักงานองค์การบริหารส่วนจังหวัด/ตำบล สำนักงานบริหารชุมชน เป็นสถานที่ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการดูแลจัดการชุมชน และเป็นที่พักประชุมของกรรมการชุมชน เช่น ศูนย์ชุมชน ศูนย์ฝึกอาชีพ เป็นต้น

หมายเหตุ : ศูนย์ชุมชน สำนักงานบริหารชุมชน และศูนย์ฝึกอาชีพ อาจอยู่ภายในอาคารหรือพื้นที่บริเวณเดียวกัน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของแต่ละชุมชน

(2) ส่วนการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย ได้แก่

- สถานีตำรวจ สถานีตำรวจดับเพลิง หน่วยกู้ภัย หน่วยบรรเทาสาธารณภัย โดยมีการให้บริการและช่วยเหลือบรรเทาอุบัติเหตุ อุบัติภัยและเหตุการณ์ร้ายที่เป็นอันตรายต่อชีวิต และทรัพย์สินของประชาชน

บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย

- ป้อมยาม
 - ระบบป้องกันอัคคีภัย เสนอแนวทางดังนี้
 - ก. มีตู้เก็บน้ำยาดับเพลิง โดยใช้ถังดับเพลิงขนาด 15 ปอนด์/บ้าน 15 หลัง หรือถังดับเพลิง 1 อัน/ไร่ (เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในรัศมี 1 ไร่ หยิบใช้ได้สะดวกในกรณีเกิดเพลิงไหม้)
 - ข. จัดหาเครื่องสูบน้ำดับเพลิง ในกรณีที่มีเงื่อนไข ดังนี้
 - เป็นชุมชนที่รดดับเพลิงเข้าไม่ถึง
 - ใกล้แหล่งน้ำ
 - คนในชุมชนสามารถช่วยกันดูแลบำรุงรักษา
- (3) ส่วนการบริการชุมชนด้านสุขภาพอนามัย ได้แก่ สถานีอนามัย ศูนย์บริการสาธารณสุข ร้านขายยา
- (4) ส่วนการค้าและอื่นๆ ได้แก่ ร้านค้าย่อย ร้านค้าสวัสดิการชุมชน ซึ่งสามารถใช้สถานที่ภายในศูนย์ชุมชนได้
- (5) ส่วนบริการชุมชน ซึ่งลักษณะการให้บริการที่มีในชุมชนอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ โดยไม่จำเป็นต้องตั้งเป็นสถานที่ให้บริการเป็นการเฉพาะ เช่น
- ใช้บ้านที่มีการรับเลี้ยงเด็กในชุมชน เป็นสถานให้บริบาลทารก/อนุบาลได้
 - ตั้งเป็นศูนย์เด็กเล็กประจำหมู่บ้าน โดยเฉพาะ
 - ตั้งโรงเรียนอนุบาลภายในชุมชน
- (6) ส่วนนันทนาการ ได้แก่ พื้นที่พักผ่อน พื้นที่ออกกำลังกายและเล่นกีฬา เช่น พื้นที่ออกกำลังกายและเล่นกีฬา สนามเด็กเล่น สวนหย่อม สวนสาธารณะ
- (7) ส่วนบริการด้านศาสนา ได้แก่ วัด โบสถ์ มัสยิด
- ดังนั้นองค์ประกอบชุมชนสำหรับผู้มีรายได้น้อยในส่วนท้องถิ่น จึงควรเป็นองค์ประกอบชุมชนที่จำเป็นในการดำรงอยู่ของชุมชน โดยองค์ประกอบขั้นพื้นฐานที่เป็นองค์ประกอบที่ควรมีหรือต้องมี ซึ่งชุมชนสามารถดูแลบำรุงรักษาให้คงสภาพโดยความสามารถของชุมชน และไม่สามารถใช้บริการจากการให้บริการในพื้นที่โดยรอบได้ โดยแสดงในตาราง 3.2

บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

ตาราง 3.2 แสดงมาตรฐานองค์ประกอบภายในชุมชน

รายการ	การกำหนดใน มาตรฐานการเคหะ	การเสนอระดับของตัวชี้วัด	
		ขั้นพื้นฐาน	ขั้นพัฒนา
1) จำนวนหน่วยพักอาศัย(ระดับหมู่บ้าน)	300-500 หลังคาเรือน	50-300 หลังคาเรือน	
2) จำนวนประชากร	2,000 คน	200-1,200 คน	
3) สาธารณูปโภค			
3.1) ถนน	กำหนดให้มี	✓	กว้าง 3.50-6.00 ม.
3.2) ทางเดิน ทางเท้า	กำหนดให้มี	✓	- กว้าง 0.90 ถึง 2.00 ม. - ยกระดับสูง จากถนน 12-15 ซม.
3.3) อุปกรณ์บนถนน	-		
เครื่องหมายจราจร	กำหนดให้มี	✓	
ดวงโคมส่องสว่าง	กำหนดให้มี	✓	ความสูง 3.00-4.50 ม.
ป้ายชื่อชุมชน			
ห้วยจ่ายดับเพลิง หรือถังดับเพลิง	-	✓	
ตู้ไปรษณีย์สาธารณะ	-	✓	
โทรศัพท์สาธารณะ	-	✓	
ม้านั่ง	-		✓
ต้นไม้			✓ ช่วงห่างระยะ ต้นไม้กำหนด

บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย

รายการ	การกำหนดใน มาตรฐานการเคหะ	การเสนอระดับของตัวชี้วัด	
		ขั้นพื้นฐาน	ขั้นพัฒนา
3.5) ประปา/ ประปาหมู่บ้าน	200 ลิตร/คน/วัน	✓	
3.6) การระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย	กำหนดให้มี	✓	
3.7) ระบบการจัดการขยะและสิ่งปฏิกูล	-	✓	
3.8) ที่จอดรถสาธารณะ	1 คัน/10 หน่วยพักอาศัย		✓
3.9) ทางจักรยาน	กำหนดให้มี		✓
3.10) ที่ทำการไปรษณีย์อนุญาต	-		✓
4) สาธารณูปการ			
4.1) ส่วนการบริหารปกครอง			
- สำนักงานบริหาร/คูแถมชุมชน	1 ตารางเมตร/ ครอบครัว	✓	
- ศูนย์ชุมชน	กำหนดให้มี	✓	
- หอกระจายข่าว	-		✓
- ศูนย์ฝึกอาชีพ	-		✓
4.2) ส่วนการป้องกันและบรรเทา ด้านสาธารณสุข			
- ระบบป้องกันอัคคีภัย	กำหนดให้มี	✓	
- ป้อมยาม	กำหนดให้มี		✓
4.3) สถานบริการสุขภาพอนามัย			
- สถานีอนามัย/ศูนย์บริการ สาธารณสุข	กำหนดให้มี		✓
- ร้านขายยา	กำหนดให้มี		✓

บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

รายการ	การกำหนดใน มาตรฐานการเคหะ	การเสนอระดับของตัวชี้วัด	
		ขั้นพื้นฐาน	ขั้นพัฒนา
- สำนักงานแพทย์	กำหนดให้มี		✓
- ทันตแพทย์	กำหนดให้มี		✓
4.4) ส่วนร้านค้าและอื่นๆ			
- ร้านค้าย่อย	กำหนดให้มี		✓
4.5) สถานบริการชุมชน			
- ศูนย์เด็กเล็ก	กำหนดให้มี	✓	
- โรงเรียนอนุบาล	1 แห่ง/120 คน/400 ตารางเมตร		✓
4.6) ส่วนพักผ่อนและนันทนาการ	5% ของพื้นที่อยู่อาศัย		
- พื้นที่ออกกำลังกายและเล่นกีฬา	-	✓	
- สวนหย่อม/ลานอเนกประสงค์	-		✓
- สนามเด็กเล่น	กำหนดให้มี		✓
- สวนสาธารณะ	-		✓
4.7) ส่วนบริการด้านศาสนา			
- วัด	-		✓
- โบสถ์	-		✓
- มัสยิด	-		✓

บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

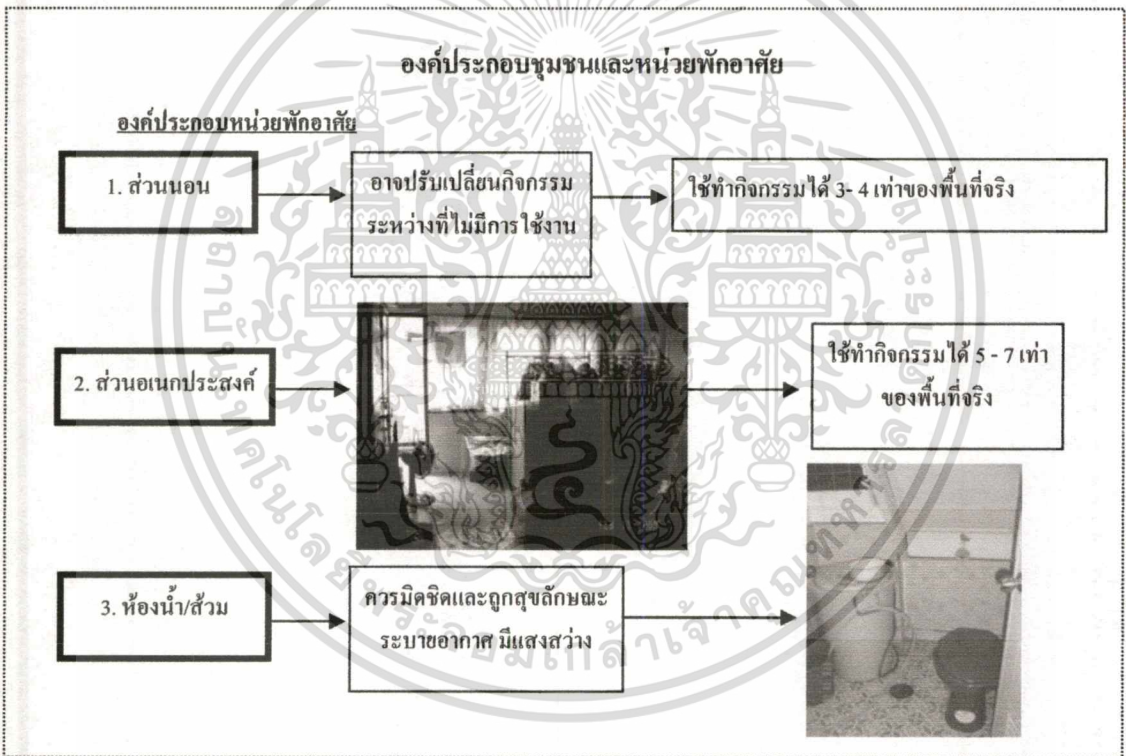
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.4 มาตรฐานที่อยู่อาศัย

3.4.1 ส่วนประกอบของหน่วยพักอาศัย

หน่วยพักอาศัย ประกอบด้วยส่วนจำเป็นพื้นฐานในการอยู่อาศัย 3 ส่วน¹ ดังนี้

- (1) ส่วนนอน
- (2) ส่วนอเนกประสงค์
- (3) ส่วนห้องน้ำ-ส้วม-ชักล้าง



¹ การใช้พื้นที่ส่วนนอนและส่วนอเนกประสงค์ในการทำกิจกรรมต่างๆ ของที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยทั้ง 5 รูปแบบ ในเขตเมืองพบว่า พื้นที่ทั้งสองส่วนสามารถใช้ทำกิจกรรมต่างๆ ได้ถึง 11 ลักษณะ คือ นอน ปรุงอาหาร รับประทานอาหาร อ่าน/เขียนหนังสือ รีดผ้า ทำงาน เก็บของ นันทนาการ รับแขก เป็นที่เล่นของเด็ก และเป็นที่พักผ่อนอาชีว

(ที่มา: การเคหะแห่งชาติ.มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย, 2547)

บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

3.4.2 องค์ประกอบและขนาดเนื้อที่ของหน่วยพักอาศัย

มาตรฐานสำหรับหน่วยที่อยู่อาศัย เป็นการกำหนดในเรื่องขนาดของพื้นที่ขององค์ประกอบหน่วยพักอาศัย ขนาดพื้นที่เล็กที่สุดที่อยู่อาศัยสามารถอยู่ได้และมีความจำเป็นในการใช้งานจริง ที่เก็บของ ความสูงของเพดาน ปริมาตร แสงธรรมชาติ การระบายอากาศ ประตู และการจัดห้อง มาตรฐานที่ถูกกำหนดขึ้นมานี้จัดทำโดยคำนึงถึงคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ความสะดวกสบาย และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย เมื่อพิจารณาในประเด็นเนื้อที่และความกว้างต่ำสุด ความสูงของเพดาน การระบายอากาศ ประตู และทางติดต่อภายในอาคาร โดยมีข้อเสนอให้พิจารณาดังนี้

(1) ให้กำหนดเนื้อที่หน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วยซึ่งประกอบด้วย 3 ส่วน คือ

1) ส่วนนอน 2) ส่วนนอกประตัก ใช้สำหรับทำกิจกรรมหลายประเภท 3) ส่วนห้องน้ำ/ส้วม/ซักล้าง

โดยจัดเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง ซึ่งแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยชั่วคราวและถาวร มีเนื้อที่ดังต่อไปนี้

1) การอยู่อาศัยชั่วคราว เป็นการเช่าอยู่ระยะสั้น ไม่เกิน 5 ปี แบ่งเป็น

1.1) ที่อยู่แนวราบ	พื้นที่	15	ตารางเมตร
	จำนวนคน	2	คน
1.2) ที่อยู่แนวสูง	พื้นที่ต่อคน	7.5	ตารางเมตรต่อคน
	พื้นที่	20	ตารางเมตร
	จำนวนคน	2	คน
	พื้นที่ต่อคน	10	ตารางเมตรต่อคน

2) การอยู่อาศัยถาวร เป็นการเช่าระยะยาวมากกว่า 5 ปีหรือครอบครองเป็นเจ้าของ

แบ่งเป็น

2.1) ที่อยู่แนวราบ	พื้นที่	21	ตารางเมตร
	จำนวนคน	3-4	คน
2.2) ที่อยู่แนวสูง	พื้นที่ต่อคน	5.25	ตารางเมตรต่อคน
	พื้นที่	28	ตารางเมตร
	จำนวนคน	3-4	คน
	พื้นที่ต่อคน	7.0	ตารางเมตรต่อคน

ทั้งนี้จะสังเกตเห็นว่า ที่อยู่อาศัยประเภทชั่วคราวมีขนาดตั้งแต่ 7.5-10 ตารางเมตรต่อคน ขณะที่ที่อยู่อาศัยถาวรมีขนาดตั้งแต่ 5.25 - 7 ตารางเมตร ซึ่งมีพื้นที่น้อยกว่าที่อยู่อาศัยชั่วคราว ทั้งนี้

บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย

โดยพิจารณาจากจำนวนคนที่อยู่อาศัยซึ่งกรณีที่อยู่อาศัยถาวรมีจำนวนคนมากกว่าที่อยู่อาศัยชั่วคราว จึงทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ต่อคนมีจำนวนน้อยกว่า ไม่รวมพื้นที่ใช้สอยภายนอกอาคาร ประเภทที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยและทางเท้าหน้าหน่วยพักอาศัย

ตารางที่ 3.3 สรุปมาตรฐานขนาดหน่วยพักอาศัยในแนวราบและแนวสูง

ขนาดหน่วยพักอาศัย		
แนวราบ	ชั่วคราว	15 ตารางเมตร
	ถาวร	21 ตารางเมตร
แนวสูง	ชั่วคราว	20 ตารางเมตร
	ถาวร	28 ตารางเมตร

(2) เรื่องความสูงของเพดาน การระบายอากาศ ประตู ทางติดต่อภายในอาคารและระบบสาธารณูปโภคภายในอาคารที่อยู่อาศัย ให้ยึดถือจากเกณฑ์ของการเคหะแห่งชาติ (ดังกล่าวในบทที่ 2 ตั้งแต่หัวข้อ 2.7.2 จนถึง หัวข้อ 2.7.6)

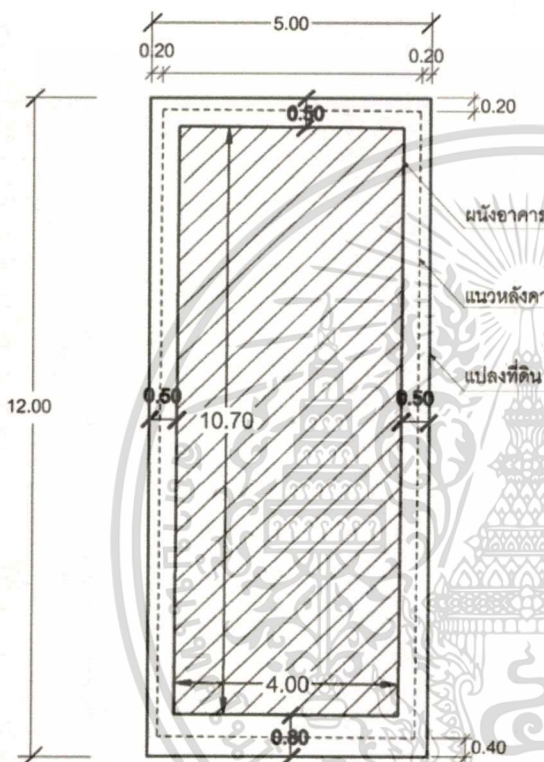
บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

3.5 สรุปเกณฑ์ขนาดแปลงที่ดิน ระยะห่างระหว่างอาคาร และ BCR แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

1. บ้านเดี่ยว 1 ชั้นและ 2 ชั้น



รายละเอียดการจัดวางอาคาร

- ขนาดแปลงที่ดินน้อยสุด = 15 ตารางวา
(60 ตารางเมตร)
- ความกว้างน้อยสุด = 5.00 เมตร
- ระยะถอยร่นของอาคารจากแปลงที่ดิน
 - ด้านหน้า = 0.80 เมตร
 - ด้านหลัง = 0.50 เมตร
 - ด้านข้าง = 0.50 เมตร
- BCR (Building Coverage Ratio) = 87 %
(Building Coverage Ratio หมายถึง สัดส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดิน)

พื้นที่ 1 หน่วยพักอาศัย

1 ชั้น = $4.00 \times 10.70 = 42.80$ ตารางเมตร

2 ชั้น = 42.80×2 ชั้น = 85.60 ตารางเมตร

บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

<p>2. บ้านแฝด 2 ชั้น</p> <p>พื้นที่ 1 หน่วยพักอาศัย</p> <p>1 ชั้น = 5.50 x 6.80 = 37.40 ตารางเมตร</p> <p>2 ชั้น = 37.40 x 2 ชั้น = 74.80 ตารางเมตร</p>	<p>รายละเอียดการจัดวางอาคาร</p> <ul style="list-style-type: none"> - ขนาดแปลงที่ดินน้อยสุด = 12 ตารางวา (48 ตารางเมตร) - ความกว้างน้อยสุด = 6 เมตร - ระยะถอยร่นของอาคารจากแปลงที่ดิน - ด้านหน้า = 0.70 เมตร - ด้านหลัง = 0.50 เมตร - ด้านข้าง = 0.50 เมตร - BCR (Building Coverage Ratio) = 82 % (Building Coverage Ratio หมายถึง สัดส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดิน)
<p>3. บ้านแถว 2 ชั้น</p> <p>พื้นที่ 1 หน่วยพักอาศัย</p> <p>1 ชั้น = 4.00 x 9.00 = 36.00 ตารางเมตร</p> <p>2 ชั้น = 36.00 x 2 ชั้น = 72.00 ตารางเมตร</p> <p>** กำหนดให้ ทุกสลิปห้อง ต้องเว้นที่ว่างอย่างน้อย 1 ช่วง</p>	<p>รายละเอียดการจัดวางอาคาร</p> <ul style="list-style-type: none"> - ขนาดแปลงที่ดินน้อยสุด = 10 ตารางวา (40 ตารางเมตร) - ความกว้างน้อยสุด = 4 เมตร - ระยะถอยร่นของอาคารจากแปลงที่ดิน - ด้านหน้า = 0.50 เมตร - ด้านหลัง = 0.50 เมตร - ด้านข้าง = 0.00 เมตร - BCR (Building Coverage Ratio) = 90 % (Building Coverage Ratio หมายถึง สัดส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดิน)

ทั้งนี้ การนำมามาตรฐานเกี่ยวกับขนาดแปลงที่ดิน ระยะถอยร่นของอาคาร และขนาดของที่อยู่อาศัยไปใช้ปฏิบัติจริง มีความจำเป็นต้องอาศัยการแก้ไขและเพิ่มกฎหมายเพื่อรองรับมาตรฐานนั้นๆ ซึ่งขั้นตอนการแก้ไขกฎหมาย ได้แสดงในหัวข้อ 4.4 (บทที่ 4)

บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

ตารางที่ 3.4 ตารางเปรียบเทียบเกณฑ์ขั้นพื้นฐานของชุมชนและที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

ลำดับ	องค์ประกอบของเกณฑ์พื้นฐาน	หน่วย	มาตรฐานการกระจาย	กฎหมายอื่น ๆ	เกณฑ์ขั้นต่ำที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย	หมายเหตุ
1	มาตรฐานเดียวกับชุมชนและที่อยู่อาศัย					
1.1	ขนาดชุมชน ระดับหมู่บ้าน					
	- ขนาดใหญ่/กลาง/เล็ก	หลังคาเรือน	-	-	-	
	- เนื้อที่	ไร่	-	-	-	
	- จำนวนหน่วยพักอาศัย	หลังคาเรือน	300-500	-	50-300	
	- ประชากร	คน	1,500-2,500	-	200-1,200	
1.2	ความหนาแน่น					
	- จำนวนหน่วยที่พักอาศัย	หน่วย/ไร่	10-30	-	10-30	
	- จำนวนคน	คน/ไร่	100	-	100	
1.3	สัดส่วนการใช้ที่ดิน					
	- ที่อยู่อาศัย	ร้อยละ	60-70	-	50-70	สัดส่วนการใช้ที่ดิน
	- ถนน ทางเดินเท้า ที่จอดรถ	ร้อยละ	17-22	-	20	เมื่อรวมกันแล้วต้อง
	- ที่ดินสำหรับองค์ประกอบอื่นๆ	ร้อยละ	8-18	-	30-10	เท่ากับ 100
1.4	ขนาดแปลงที่ดิน					
	- บ้านเดี่ยว	ตารางวา	50	ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน		
	- บ้านแฝด	ตารางวา	40	กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544	15	
	- บ้านแถว	ตารางวา	20		12	
1.5	ความกว้างน้อยที่สุดของแปลงที่ดิน					
	- บ้านเดี่ยว	เมตร	12	ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน	10	
	- บ้านแฝด	เมตร	9		5-8	
	- บ้านแถว	เมตร	6 ม.(1 ชั้น)		3-5	
			3.6 ม.(มากกว่า 1 ชั้น)		3-5	

บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย

ตารางที่ 3.4 สรุปตารางเปรียบเทียบเกณฑ์พื้นฐานของชุมชนและที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (ต่อ)

ลำดับ	องค์ประกอบของเกณฑ์พื้นฐาน	หน่วย	มาตรฐานการคาดคะเน	กฎหมายอื่นๆ	เกณฑ์ขั้นต่ำที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย	หมายเหตุ
1.6	แนวอาคาร ระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ดิน			ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544		
1.6.1	บ้านเดี่ยว					
	- ด้านหน้า	เมตร	3	2	0.8	
	- ด้านข้าง	เมตร	2	2	0.5	
	- ด้านหลัง	เมตร	3	2	0.5	
1.6.2	บ้านแฝด					
	- ด้านหน้า	เมตร	3	3	0.7	
	- ด้านข้าง	เมตร	0	2	0.5	
	- ด้านหลัง	เมตร	3 ม.(1 ชั้น) 5 ม.(มากกว่า 1 ชั้น)	2	0.5	
1.6.3	บ้านแถว					
	- ด้านหน้า	เมตร	3	6	0.5	
	- ด้านข้าง	เมตร	0	0	0.0	
	- ด้านหลัง	เมตร	3	3	0.5	
1.7	สัดส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดิน(BCR)					
	- บ้านเดี่ยว	ร้อยละ	40	-	87	
	- บ้านแฝด	ร้อยละ	50	-	82	
	- บ้านแถว	ร้อยละ	60	-	90	
1.8	สัดส่วนพื้นที่เปิดโล่งต่อพื้นที่แปลงที่ดิน (OSR)					
	- บ้านเดี่ยว	ร้อยละ	40	30		
	- บ้านแฝด	ร้อยละ	50	30		
	- บ้านแถว	ร้อยละ	60	30		

บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

ตารางที่ 3.4 สรุปตารางเปรียบเทียบเกณฑ์ขั้นพื้นฐานของชุมชนและที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (ต่อ)

ลำดับ	องค์ประกอบของเกณฑ์พื้นฐาน	หน่วย	มาตรฐานการคาดคะเน	กฎหมายอื่น ๆ	เกณฑ์ขั้นต่ำที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย	หมายเหตุ
2	มาตรฐานหน่วยพักอาศัย					
2.1	เนื้อที่และความกว้างที่ดิน			กฎกระทรวง ฉบับที่ 55(2543) พร.บ.ควบคุมอาคาร		
	- พื้นที่รวมประกอบด้วย ห้องนอน พื้นที่ที่ก่อกอง รับประทานอาหาร ครัว ห้องน้ำ สำหรับผู้อยู่อาศัย 5 คน	ตารางเมตร	28	20	แยกเป็นห้องอยู่อาศัยแนวราบและราบสูง	
	- พื้นที่ห้อง 1 ห้อง	ตารางเมตร/ห้อง	8			
	- พื้นที่เฉลี่ยต่อคน	เมตร/คน	-		5.60	
	- ความกว้างที่ดิน	เมตร	2.5	2.5	2.50	
2.2	พื้นที่รวม 3 ส่วน: ส่วนนอน ห้องนั่งพักผ่อน อเนกประสงค์					
2.2.1	ที่อยู่อาศัยแนวราบ					
	- ที่อยู่อาศัยแบบชั่วคราว	ตารางเมตร	-	-	15.00	
	- ที่อยู่อาศัยแบบถาวร	ตารางเมตร	-	-	21.00	
	- ที่อยู่อาศัยแบบชั่วคราวพื้นที่ต่อคน	ตารางเมตร/คน	-	-	7.50	
	- ที่อยู่อาศัยแบบถาวรพื้นที่ต่อคน	ตารางเมตร/คน	-	-	5.25	
2.2.2	ที่อยู่อาศัยแนวสูง			กฎกระทรวง ฉบับที่ 55(2543) พร.บ.ควบคุมอาคาร		
	- ที่อยู่อาศัยแบบชั่วคราว	ตารางเมตร		20	20.00	
	- ที่อยู่อาศัยแบบถาวร	ตารางเมตร		20	28.00	
	- ที่อยู่อาศัยแบบชั่วคราวพื้นที่ต่อคน	ตารางเมตร/คน			10.00	
	- ที่อยู่อาศัยแบบถาวรพื้นที่ต่อคน	ตารางเมตร/คน			7.00	
2.3	ความสูงของพลาท	เมตร	2.4	2.6 (พื้นถึงพื้น)	2.40	
2.4	การระบายอากาศ					
	- ช่องเปิดหน้าต่าง	ร้อยละของพื้นที่ห้อง	20	20	20	

บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย

ตารางที่ 3.4 สรุปตารางเปรียบเทียบเกณฑ์ขั้นพื้นฐานของชุมชนและที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย (ต่อ)

ลำดับ	องค์ประกอบของเกณฑ์ขั้นพื้นฐาน	หน่วย	มาตรฐานการสหะฯ	กฎหมายอื่น ๆ	เกณฑ์ขั้นต่ำที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย	หมายเหตุ
2.5	- ใต้ถุน	ร้อยละของพื้นที่ใต้ถุน	10	10	10	
	- ห้องหลังคาพื้นที่ที่เอื้อพาดาน	ร้อยละของพื้นที่ที่เอื้อพาดาน	5	5	5	
	- ช่องบันได	ตารางเมตร/ชั้น	0.1	0.1	0.10	
2.6	- ประตู	เซนติเมตร	บานเดี่ยว 80-90	-	บานเดี่ยว 80-90	
	- ประตูภายนอก	เซนติเมตร	บานคู่ 75	-	บานคู่ 75	
	- ประตูภายใน	เซนติเมตร	60-80	-	60-80	
	- ความสูงของประตู	เซนติเมตร	200	-	200	
2.6	ทางติดต่ออาคาร		กฎกระทรวง ฉบับที่ 55(2543)			
2.6.1	บันได			พรบ.ควบคุมอาคาร		
	- ลูกตั้งของบันได	เซนติเมตร	≤ 20 ซม.	≤ 20 ซม.	ลูกตั้ง ≤ 20 ซม.	
	- ลูกนอนของบันได	เซนติเมตร	≥ 20 ซม.	≥ 22 ซม.	ลูกนอน ≥ 20 ซม.	
	- ความกว้างของบันได	เซนติเมตร	75-210	≥ 80 และ ≤ 150	75-210	
2.6.2	ทางเดินร่วม	เมตร	3.00	3.00	3.00	
	- ทางเดินร่วมในบ้านพักอาศัย	เมตร	1.00	1.00	1.00	
2.6.3	- ทางเดินร่วมในอาคารที่ก่อสร้างพร้อม เช่น แฟลต คอนโด	เมตร	1.50	1.50	1.50	
	ลิฟต์ (ห้องลิฟต์และพื้นที่ว่างหน้าลิฟต์)	เมตร	1.80	1.50	1.50	
3	มาตรฐานเกี่ยวกับการบริหารจัดการชุมชน					
3.1	การตั้งคณะกรรมการชุมชน	-	-	-	ควรมีดำเนินการจัดให้มี	
3.2	การจัดตั้งกองทุนชุมชน	-	-	-	ควรมีดำเนินการจัดให้มี	
3.3	การจัดตั้งสภาองค์กรชุมชน	-	-	-	ควรมีดำเนินการจัดให้มี	

บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

ที่มาตรฐาน 3.4 : โครงการวิจัยมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (ในเมือง : โครงการต่อเนื่อง) (ปีงบประมาณ 2548), การเคหะแห่งชาติ

หมายเหตุ : เกณฑ์ขั้นต่ำที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย สำหรับเกณฑ์ใดที่มีการกำหนดไว้ต่ำกว่ามาตรฐานที่กฎหมายกำหนด เป็นเพียงข้อเสนอสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ระหว่างการนำเสนอขอแก้ไขกฎหมายโครงการวิจัยมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (ในเมือง) ดังนั้นการพิจารณาดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับเกณฑ์ขั้นต่ำที่ได้นำเสนอนี้ต้องให้สอดคล้องกับกฎหมายปัจจุบันด้วย)

3.6 การบริหารจัดการชุมชน

การบริหารจัดการชุมชนนับเป็นส่วนสำคัญของการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและชุมชน โดยเฉพาะการคำนึงถึงการบริหารจัดการที่สามารถทำให้ชุมชนดำรงอยู่ เพื่อส่งเสริมคุณภาพที่อยู่อาศัยให้มีสถานภาพเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่สำหรับการดำรงชีวิตของมนุษย์ โดยเสนอให้มีมาตรฐานเกี่ยวกับการบริหารจัดการชุมชน โดยพิจารณาใน 4 ประเด็น คือ

- 1) รูปแบบการบริหารจัดการชุมชน
- 2) การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน
- 3) การมีส่วนร่วมในกิจกรรมชุมชน
- 4) การจัดหางบประมาณในการบริหาร

ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

3.6.1 รูปแบบการบริหารจัดการชุมชนและที่อยู่อาศัย เป็นส่วนช่วยให้เกิดความสมดุลและยั่งยืนของชุมชนในอนาคตต่อไป โดย

1) จัดตั้งคณะกรรมการชุมชน โดยการเลือกตั้งจากผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน เพื่อเป็นตัวแทนในการบริหารจัดการชุมชน และเป็นแกนนำในการตัดสินใจในชุมชน ทั้งนี้การดำเนินการจัดตั้งควรให้เป็นไปตามความเหมาะสมของชุมชน (รายละเอียดตามภาคผนวก ง)

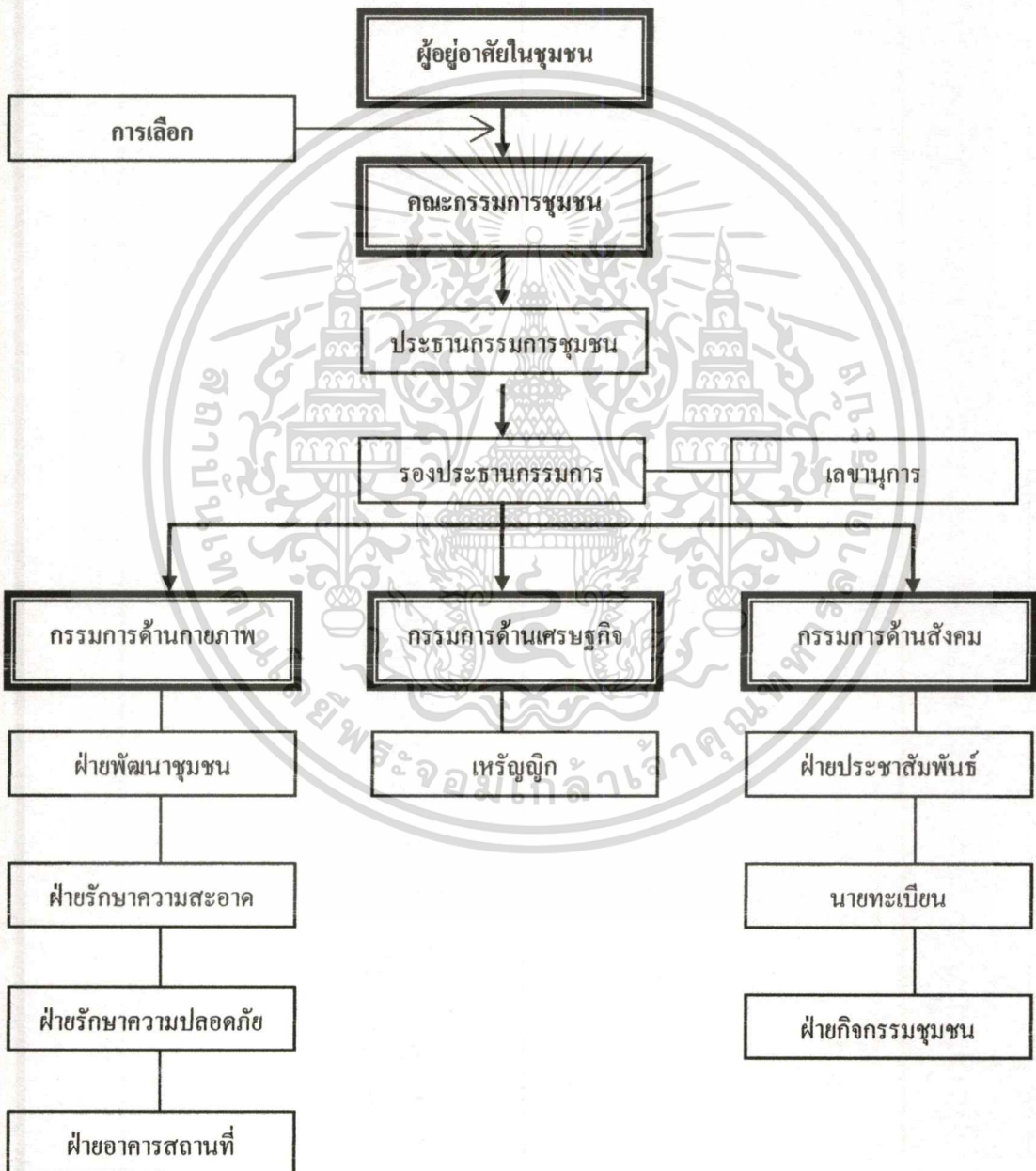
บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย

แนวทางการบริหารชุมชน

แผนผัง การบริหารชุมชนพหุภาคี



บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

2) การจัดตั้งกลุ่มสหกรณ์ เพื่อช่วยส่งเสริมให้เกิดการรวมตัวและร่วมมือของ ประชากรในชุมชนที่เข้มแข็งต่อไป (ดูขั้นตอนการจัดตั้งสหกรณ์ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2542 ในภาคผนวก จ)

3.6.2 การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน สามารถกระทำได้ในหลายวิธี ดังนี้

- 1) มีส่วนร่วมในกรรมการการบริหาร โดยการได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการชุมชน เพื่อช่วยเสนอแนะข้อคิดเห็น และร่วมตัดสินใจ
- 2) มีส่วนร่วมในการเสนอความเห็น(ในกรณีที่ไม่ได้รับเลือกเป็นกรรมการชุมชน) ออกเสียง ลงคะแนน เพื่อตอบสนองต่อการบริหารจัดการที่เกิดขึ้นในชุมชน
- 3) ร่วมรับผิดชอบต่อมติหรือผลการตัดสินใจที่เกิดขึ้นและให้ความช่วยเหลือในการ ดำเนินการเพื่อให้ชุมชนดำเนินไปได้อย่างดี
- 4) รับผิดชอบต่อหน้าที่และยอมรับการเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนโดยสมัครใจ เพื่อให้ เกิดความสามัคคี ไม่แตกแยกในชุมชน

3.6.3 การมีส่วนร่วมในกิจกรรมชุมชน

- 1) การมีส่วนร่วมในการวางแผนจัดการชุมชน เช่น วางผังชุมชน การปรับปรุง ชุมชนแออัด การย้ายชุมชน เป็นต้น
- 2) การมีส่วนร่วมในการจัดทำกิจกรรมชุมชน ด้านสังคม วัฒนธรรม ศาสนา หรือ อื่นๆ ทั้งในด้านการบริหารจัดการโดยตรงหรือโดยอ้อม เช่น กิจกรรมในวาระพิเศษ เทศกาล งานประเพณี ฯลฯ
- 3) การส่งเสริมกิจกรรมด้านอาชีพ เช่น การรวมกลุ่มสร้างงาน สร้างรายได้ การจัด สอนวิชาชีพ เป็นต้นฯลฯ

3.6.4 การจัดหางบประมาณในการบริหาร การจัดหางบประมาณในการบริหารชุมชน สามารถกระทำได้โดย

- 1) การจัดตั้งกองทุนชุมชน/กองทุนหมู่บ้าน เพื่อให้เกิดทุนสำรองในการบริหาร จัดการชุมชนและที่อยู่อาศัย
- 2) การจัดตั้งสหกรณ์ เพื่อเป็นกองทุนสนับสนุนการบริหารจัดการชุมชนและที่อยู่ อาศัย(ดูขั้นตอนการจัดตั้งสหกรณ์ ในภาคผนวก จ)

บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.7 การจัดการบริการสาธารณะ

มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการอยู่อาศัยของประชาชน เนื่องจากการบริการเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ชุมชน และสนับสนุนให้ประชาชนสามารถดำเนินชีวิตได้อย่างราบรื่น โดยการจัดการต้องพิจารณาประเด็นสำคัญ ดังต่อไปนี้

3.7.1 ความครบสมบูรณ์ของบริการสาธารณะ ด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการตามมาตรฐานที่กำหนด

3.7.2 การจัดการบริการสาธารณะที่เพียงพอกับจำนวนผู้ใช้ คือ มากพอสำหรับรองรับการใช้งานที่สม่ำเสมอ

3.7.3 การตรวจสอบ คือ มีการดูแลรักษาและซ่อมแซมอย่างสม่ำเสมอและทั่วถึง ตามระยะเวลาที่เหมาะสม โดยประชาชนในชุมชนมีส่วนร่วมในการดูแลรักษาและตรวจสอบ ซึ่งหากพบความเสียหายจะได้แจ้งให้เจ้าหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการต่อไป

3.7.4 การประเมิน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และประชาชนร่วมกันพิจารณาประเมินคุณภาพของบริการสาธารณะ เพื่อนำผลมาทำการแก้ไขและปรับปรุงต่อไป

3.7.5 องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสนับสนุนให้ชุมชนได้มีงบประมาณ หรือบริหารจัดการกองทุนสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับบริการสาธารณะซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์ส่วนรวม เช่น ค่าเก็บขยะ ค่าไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลาง เป็นต้น ซึ่งงบประมาณดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับการบริหารจัดการงบประมาณของกรรมการชุมชน เช่น ใช้งบประมาณจากส่วนกลาง หรือเก็บจากครัวเรือนในชุมชน งบประมาณสนับสนุนจากหน่วยงานต่างๆ ฯลฯ

3.8 การป้องกันและการดูแลการขยายตัวของชุมชนแออัด มีหลักเกณฑ์ 4 ประการ คือ

3.8.1 การป้องกัน เป็นมาตรการเพื่อไม่ให้มีชุมชนแออัดเกิดขึ้นใหม่ มีวิธีการดังนี้

1) เจ้าของที่ดินหรือผู้มีหน้าที่ดูแลที่ดินว่างเปล่า ทั้งของรัฐและเอกชน จะต้องดูแลตรวจสอบไม่ให้มีผู้นุกรุกเข้าไปตั้งที่พักอาศัยอย่างแออัด ไร้ระเบียบ

2) ประสานหน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจ ที่มีที่ดินยังว่างอยู่ เพื่อจัดทำแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน และมีมาตรการป้องกันการนุกรุก

3) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ร่วมประชุมกับประชาชน เพื่อชี้แจงและทำความเข้าใจไม่ให้เกิดการนุกรุกต่อไปในอนาคต

บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้ต่ำสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

3.8.2 การควบคุม เป็นมาตรการเพื่อไม่ให้ชุมชนแออัดซึ่งมีอยู่ปัจจุบันขยายบริเวณมากขึ้น โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องป้องกันมิให้มีการจัดตั้งที่อยู่อาศัย โดยไม่ได้รับอนุญาต และควบคุมการขยายตัวของชุมชนแออัดโดยอาศัยภาพถ่ายทางอากาศมาตรวจสอบและติดตามการขยายพื้นที่

3.8.3 การรื้อย้าย เป็นมาตรการที่ใช้ในกรณีที่มีความจำเป็นที่จะต้องรื้อย้ายชุมชนแออัดออกไปโดยเจ้าของที่ดิน ไม่ว่าจะป็นหน่วยงานรัฐหรือเอกชน จะต้องมีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาชุมชน เช่น จัดหาที่อยู่อาศัยชั่วคราวให้ หรือรับภาระจ่ายค่าชดเชยให้ผู้ที่ต้องรื้อย้ายออกไป

3.8.4 การพัฒนา เป็นมาตรการที่เปลี่ยนแปลงปรับปรุงให้ชุมชนมีสภาพความเป็นอยู่ที่มีคุณภาพและไม่เป็นชุมชนแออัดอีกต่อไป เช่น การออกกฎหมายหรือแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายกำหนดให้เจ้าของที่ดินที่มีชุมชนแออัดในที่ดินของตนเอง ต้องปรับปรุงหรือให้หน่วยงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง เข้ามาสนับสนุนให้ชุมชนมีการพัฒนาและปรับปรุงทางด้านกายภาพเศรษฐกิจและสังคม โดยประชาชนสามารถพึ่งตนเองได้ และมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาคผนวก ข

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



กฎกระทรวง

ว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข ในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร สำหรับอาคารในโครงการที่รัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่สำหรับผู้มีรายได้น้อย

พ.ศ. ๒๕๕๔

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๗ (๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

หมวด ๑

บททั่วไป

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“โครงการ” หมายความว่า โครงการแต่ละแห่งที่กระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ องค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย หรือหน่วยงานอื่นของรัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ตามหลักเกณฑ์ที่หน่วยงานของรัฐผู้เสนอโครงการกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

“บ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้น้อย” หมายความว่า อาคารในโครงการซึ่งก่อสร้างไม่ติดต่อกับอาคารอื่น มีระยะร่นด้านหน้า ด้านข้าง และมีที่ว่างด้านหลัง ระหว่างรั้ว หรือแนวเขตที่ดินกับผนังริมนอกของอาคารแต่ละอาคารแยกจากกันเป็นสัดส่วน และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

“บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อย” หมายความว่า อาคารในโครงการซึ่งก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา มีระยะร่นด้านหน้าและมีที่ว่างด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับผนังริมนอกของอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

“บ้านแฝดสำหรับผู้มีรายได้น้อย” หมายความว่า อาคารในโครงการซึ่งก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีระยะร่นด้านหน้าและมีที่ว่างด้านหลัง และด้านข้าง ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับผนังนอกของอาคารแต่ละบ้านมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

“บ้านกลุ่มสำหรับผู้มีรายได้น้อย” หมายความว่า อาคารในโครงการซึ่งก่อสร้างเป็นอาคารหลังเดียวกัน มีผนังแบ่งอาคารออกเป็นบ้านไม่เกินสี่บ้าน แต่ละบ้านมีทางเข้าออกแยกจากกันเป็นสัดส่วน โดยมีระยะร่นด้านหน้าและมีที่ว่างด้านข้าง ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับผนังนอกของอาคารแต่ละบ้านต่อเนื่องกัน และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

“อาคารอยู่อาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารในโครงการที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว และมีความสูงไม่เกินห้าชั้น

ข้อ ๒ ในกรณีที่กฎกระทรวงนี้มีได้กำหนดเรื่องใดไว้ให้นำข้อกำหนดในเรื่องนั้นตามกฎหมายกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับทั่วไป มาใช้บังคับกับอาคารตามกฎหมายกระทรวงนี้โดยอนุโลมด้วย ทั้งนี้ ให้นำบรรดาบทบัญญัติที่ใช้บังคับเกี่ยวกับ “บ้านแถว” “บ้านแฝด” หรือ “อาคารอยู่อาศัยรวม” มาใช้บังคับกับ “บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อย” “บ้านแฝดสำหรับผู้มีรายได้น้อย” หรือ “อาคารอยู่อาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย” ตามลำดับ โดยอนุโลมด้วย

ข้อ ๓ มิให้นำข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวงนี้ที่เกี่ยวกับระยะระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือที่สาธารณะมาใช้กับอาคารในโครงการที่อยู่ติดกับที่สาธารณะหรือที่ดินของผู้อื่นที่อยู่นอกโครงการ

ข้อ ๔ ห้ามตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารที่อยู่ในโครงการให้เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงนี้ เว้นแต่จะเป็นการตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารให้เป็นไปตามกฎหมายข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับทั่วไป

ข้อ ๕ อาคารที่อยู่ในโครงการให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์

หมวด ๒

ลักษณะของอาคาร

ข้อ ๖ บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยแต่ละคูหาต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาหรือผนังด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาหรือผนังอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า ๓ เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังริมในด้านหน้าชั้นล่างไม่เกิน ๑๕ เมตร ทั้งนี้ ต้องมีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า ๑๘ ตารางเมตร และต้องมีประตูให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง

ในกรณีที่บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยแต่ละคูหามีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาหรือผนังด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาหรือผนังอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า ๔ เมตร ให้มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังริมในด้านหน้าชั้นล่างไม่เกิน ๒๔ เมตร ทั้งนี้ต้องมีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า ๑๘ ตารางเมตร โดยส่วนที่มีความลึกของอาคารเกิน ๑๖ เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๖ เมตร และให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ข้อ ๗ บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบห้าคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน ๔๕ เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาหรือผนังแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาหรือผนังสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

หมวด ๓

พื้นที่ภายในอาคาร

ข้อ ๘ อาคารอยู่อาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อยต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยสำหรับแต่ละครอบครัวไม่น้อยกว่า ๑๕ ตารางเมตร

ข้อ ๙ ห้องนอนในอาคารที่อยู่ในโครงการต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๖ ตารางเมตร

ข้อ ๑๐ ช่องทางเดินในอาคารที่อยู่ในโครงการ ต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

ช่องทางเดินในอาคารอยู่อาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อยต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

ข้อ ๑๑ ความสูงของห้องที่ใช้สำหรับพักอาศัยภายในอาคารที่อยู่ในโครงการให้มีระยะตั้งไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร โดยวัดจากพื้นถึงใต้ท้องพื้น กรณีที่มีฝ้าเพดานระยะตั้งดังกล่าว ให้วัดจากพื้นถึงใต้ฝ้าเพดาน

หมวด ๔

ที่ว่างภายนอกอาคาร

ข้อ ๑๒ อาคารที่อยู่ในโครงการแต่ละหลังหรือหน่วย ต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

ข้อ ๑๓ บ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้น้อยต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับผนังริมนอกของอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

ข้อ ๑๔ บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับผนังริมนอกของอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร เว้นแต่บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ไม่มีรั้วด้านหลังอาคารและใช้ที่ว่างด้านหลังอาคารร่วมกับบ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยอีกแถวหนึ่งให้มีที่ว่างด้านหลังอาคารรวมกันไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

ข้อ ๑๕ บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่สร้างติดต่อกันถึงสิบห้าคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง ๔๕ เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของบ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อย

บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบห้าคูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๕ เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้นกว้างน้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อย แต่ให้ถือว่าเป็นบ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ข้อ ๑๖ บ้านแฝดสำหรับผู้มีรายได้น้อยต้องมีที่ว่างด้านหลังระหว่างแนวผนังริมนอกของอาคารกับรั้วหรือแนวเขตที่ดิน กว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร และมีที่ว่างด้านข้างระหว่างแนวผนังริมนอกของอาคารกับรั้วหรือแนวเขตที่ดิน กว้างไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร

ข้อ ๑๗ บ้านกลุ่มสำหรับผู้มีรายได้น้อย ต้องมีที่ว่างด้านข้างอย่างน้อยหนึ่งด้านกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

หมวด ๕

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อ ๑๘ บ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้น้อยต้องมีระยะร่นด้านหน้าอาคารระหว่างแนวผนังริมอกของอาคารกับรั้ว ถนน ทางเดินหรือแนวเขตที่ดิน กว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร และมีระยะร่นด้านข้างระหว่างแนวผนังริมอกของอาคารกับแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร หากด้านข้างมีบ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้น้อยหลังอื่นอยู่ใกล้กัน ผนังริมอกของอาคารแต่ละบ้านต้องห่างกันไม่น้อยกว่า ๑ เมตร และพื้นด้านข้างระหว่างบ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้น้อยสองบ้านต้องเป็นพื้นคอนกรีตด้วย

ข้อ ๑๙ บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยต้องมีระยะร่นด้านหน้าอาคารระหว่างแนวผนังริมอกของอาคารกับรั้ว ถนน ทางเดินหรือแนวเขตที่ดิน กว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยซึ่งไม่มีรั้วกันระหว่างผนังด้านหน้า ต้องมีระยะห่างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(๑) บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีความสูงไม่เกินสองชั้นหันหน้าเข้าหากันต้องมีระยะห่างระหว่างแถวไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(๒) บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีความสูงแถวใดแถวหนึ่งเกินกว่าสองชั้นหันหน้าเข้าหากันต้องมีระยะห่างระหว่างแถวไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

การวัดระยะตามวรรคสอง ให้วัดจากแนวผนังริมอกด้านหน้าของอาคารแถวหนึ่งถึงแนวผนังริมอกด้านหน้าของอาคารอีกแถวหนึ่ง

บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อยต้องมีผนังริมอกด้านข้างของอาคารห่างจากผนังริมอกด้านข้างของอาคารอื่นที่อยู่ใต้อาคารไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

ข้อ ๒๐ บ้านแฝดสำหรับผู้มีรายได้น้อยต้องมีระยะร่นด้านหน้าอาคารห่างจากแนวผนังริมอกของอาคารกับรั้ว ถนน ทางเดิน หรือแนวเขตที่ดิน กว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

ข้อ ๒๑ บ้านกลุ่มสำหรับผู้มีรายได้น้อยต้องมีระยะร่นด้านหน้าอาคารระหว่างแนวผนังริมอกของอาคารกับรั้วหรือแนวเขตที่ดิน กว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

ข้อ ๒๒ ในกรณีที่โครงการไม่มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม แต่มีระบบบำบัดน้ำเสียจากอาคารตามข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง อาคารที่อยู่ในโครงการที่มีความสูงไม่เกินห้าชั้น และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตรที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่อาคารนั้นมีระบบบำบัดน้ำเสียตามข้อ ๓๒

สำหรับอาคารที่อยู่ในโครงการที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

ข้อ ๒๓ ในกรณีที่โครงการมีระบบบำบัดน้ำเสียรวม และได้มีการจัดทำระบบบำบัดน้ำเสียตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๓๐ วรรคสอง และข้อ ๓๑ แล้ว และอาคารที่อยู่ในโครงการดังกล่าวมีความสูงไม่เกินห้าชั้น และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ซึ่งก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ที่มีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๑ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

ข้อ ๒๔ ผนังริมอกของอาคารที่อยู่ในโครงการที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินแต่ละหลังไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร

ผนังริมอกของอาคารที่อยู่ในโครงการที่อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดในวรรคหนึ่ง หรืออยู่ชิดเขตที่ดิน จะต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ

หมวด ๖

ระบบการป้องกันอัคคีภัย

ข้อ ๒๕ บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อย บ้านแฝดสำหรับผู้มีรายได้น้อย และบ้านกลุ่มสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออย่างน้อยหนึ่งอย่างติดต่อกันนี้ จำนวนคูหาหรือบ้านละไม่น้อยกว่า ๑ เครื่อง

(๑) ชนิดน้ำอัดความดัน ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า ๑๐ ลิตร

- (๒) ชนิดกรด - โซดา ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า ๑๐ ลิตร
- (๓) ชนิดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า ๓ กิโลกรัม
- (๔) ชนิดผงเคมีแห้ง ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า ๓ กิโลกรัม

อาคารตามวรรคหนึ่งที่มีความสูงเกินสองชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออย่างน้อยหนึ่งอย่างใดตามที่กำหนดในวรรคหนึ่งอย่างน้อย ๑ เครื่อง ทุกชั้น และทุกคูหาหรือบ้าน

อาคารอื่นนอกจากอาคารตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออย่างน้อยอย่างใด ดังต่อไปนี้

- (๑) ชนิดโฟมเคมี ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า ๑๐ ลิตร
- (๒) ชนิดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า ๔ กิโลกรัม
- (๓) ชนิดผงเคมีแห้ง ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า ๔ กิโลกรัม สำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภท

ของวัสดุที่มีในแต่ละชั้นอย่างน้อย ๑ เครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เศษของ ๑,๐๐๐ ตารางเมตรให้คิดเป็น ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน ๔๕ เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ ๒ เครื่อง

การติดตั้งเครื่องดับเพลิงตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร ในที่มองเห็นสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้ และสามารถนำไปใช้งานได้โดยสะดวก และต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา

ข้อ ๒๖ อาคารอยู่อาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีความสูงตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ภายในอาคารอย่างน้อย ๑ เครื่อง ทุกชั้น

ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ตามวรรคหนึ่ง อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(๑) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทำงาน

(๒) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึงเพื่อให้หนีไฟ

ข้อ ๒๗ ทุกระยะไม่เกิน ๖๔ เมตร ของความยาวของถนนด้านหน้าของอาคารต้องจัดให้มีตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงที่ประกอบด้วยหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๒๕ มิลลิเมตร (๑ นิ้ว) และหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๖๕ มิลลิเมตร (๒ ๑/๒ นิ้ว) พร้อมทั้งฝาครอบและโซ่ร้อยติดไว้เมื่อใช้สายฉีดน้ำดับเพลิงยาวไม่เกิน ๓๐ เมตร

หมวด ๗
แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม

ข้อ ๒๘ ห้องน้ำและห้องส้วมจะแยกจากกันหรือรวมกันอยู่ในห้องเดียวกันก็ได้ แต่ต้องมีลักษณะที่จะรักษาความสะอาดได้ง่าย และต้องมีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ห้องหรือมีพัดลมระบายอากาศได้เพียงพอ ระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงเพดานยอดฝาหรือผนังตอนต่ำสุดต้องไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร

ในกรณีที่ห้องน้ำและห้องส้วมแยกกัน ต้องมีขนาดพื้นที่ของห้องแต่ละห้องไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ ตารางเมตร และต้องมีความกว้างภายในไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ เมตร แต่ถ้าห้องน้ำและห้องส้วมรวมอยู่ในห้องเดียวกัน ต้องมีพื้นที่ภายในไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ ตารางเมตร

หมวด ๘
แบบการจัดแสงสว่างและการระบายอากาศ

ข้อ ๒๙ ห้องในอาคารทุกชนิดทุกประเภทที่อยู่ในโครงการต้องมีประตู หน้าต่าง หรือช่องระบายอากาศด้านติดกับอากาศภายนอกเป็นพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ของห้องนั้น ทั้งนี้ ไม่นับรวมพื้นที่ของประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศที่ติดต่อกับห้องอื่นหรือช่องทางเดินภายในอาคาร

หมวด ๙
ระบบบำบัดน้ำเสีย

ข้อ ๓๐ ระบบบำบัดน้ำเสียจากอาคารจะต้องเป็นระบบบ่อเกรอะ บ่อกรองแบบไร้อากาศ หรือระบบบำบัดแบบถังสำเร็จรูป

อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะตามข้อ ๒๓ ระบบบำบัดน้ำเสียตามวรรคหนึ่งต้องเชื่อมต่อไปยังบ่อบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการเพื่อทำการบำบัดอีกครั้งหนึ่งก่อนปล่อยลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ

ข้อ ๓๑ อาคารที่อยู่ในโครงการที่มีความสูงไม่เกินห้าชั้น และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะตามข้อ ๒๓ ต้องจัดให้มีระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการปรับปรุงน้ำเสียจากกิจกรรมต่าง ๆ ของอาคารให้เป็นน้ำทิ้งที่มีคุณภาพตามมาตรฐาน ก่อนที่จะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งที่เชื่อมต่อไปยังบ่อบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ และน้ำทิ้งที่ผ่านระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการแล้ว ต้องมีคุณภาพตามมาตรฐาน ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากรัฐบาลมีนโยบายแก้ไขปัญหาความยากจนและขยายโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถมีที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมตามสภาพเศรษฐกิจและสังคม โดยการจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยต้นทุนต่ำสำหรับผู้มีรายได้น้อยดังกล่าว โดยไม่มีอุปสรรคในด้านการขออนุญาตก่อสร้างหรือด้านการกำหนดมาตรฐานของอาคารในบางส่วนที่ไม่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงหรือความปลอดภัยของอาคาร เช่น รัยะร่น เนื้อที่ว่างภายนอกอาคาร หรือระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน เป็นต้น และโดยที่มาตรา ๗ (๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐ ได้บัญญัติให้รัฐมนตรีมีอำนาจออกกฎกระทรวง ยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเกี่ยวกับอาคารที่กระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ องค์การของรัฐ ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย หรือหน่วยงานอื่นของรัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ทั้งนี้ ต้องมิใช่การยกเว้นหรือผ่อนผันเงื่อนไขเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยของอาคาร หรือความปลอดภัยของผู้ซึ่งอยู่อาศัยหรือใช้อาคาร จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

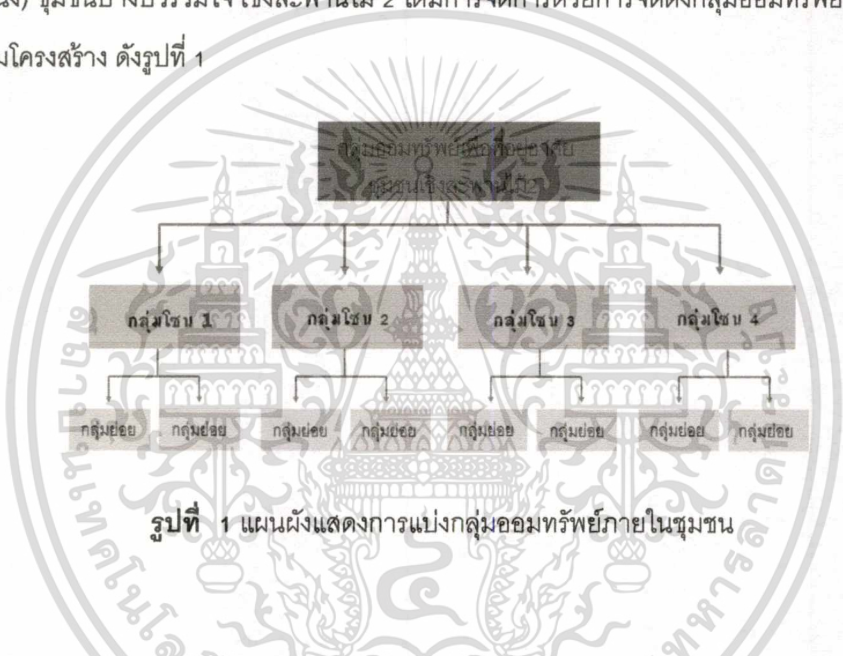




เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

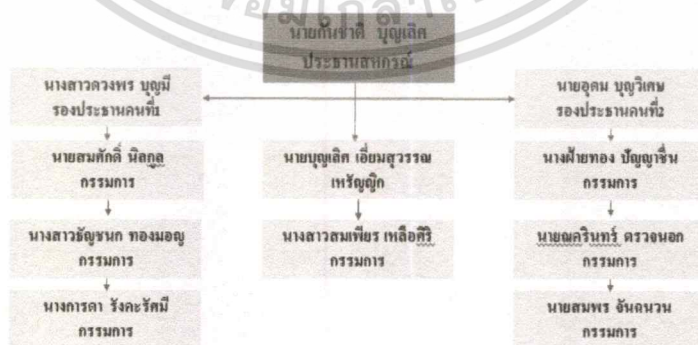
โครงการปัจจุบัน (โดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน-พอช.)

ณ ปัจจุบัน ในสถานที่ตั้งของโครงการ ได้มีการดำเนินการจัดการการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านมั่นคง ให้กับคนในชุมชนเรียบร้อยแล้ว (เฉพาะ ชุมชนบางบัวร่วมใจเชิงสะพานไม้ 2 ที่ได้เข้าร่วมกับโครงการในปี พ.ศ. 2560, ส่วนชุมชนบางบัวร่วมใจเชิงสะพานไม้ 1 เคยได้เข้าร่วมกับโครงการบ้านมั่นคงเมื่อนานมาแล้ว - พ.ศ. 2548 แต่จากการเกิดโครงการสร้างเขื่อนคอนกรีตตลอดแนวคลองลาดพร้าวทำให้จำเป็นต้องมีการจัดการปรับปรุงผังใหม่อีกครั้งหนึ่ง) ชุมชนบางบัวร่วมใจ เชิงสะพานไม้ 2 ได้มีการจัดการด้วยการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ ที่แบ่งออกเป็นโซนย่อยๆตามโครงสร้าง ดังรูปที่ 1



รูปที่ 1 แผนผังแสดงการแบ่งกลุ่มออมทรัพย์ภายในชุมชน

และได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการจัดการสหกรณ์เคหะสถานตามรูปที่ 2 ดังนี้



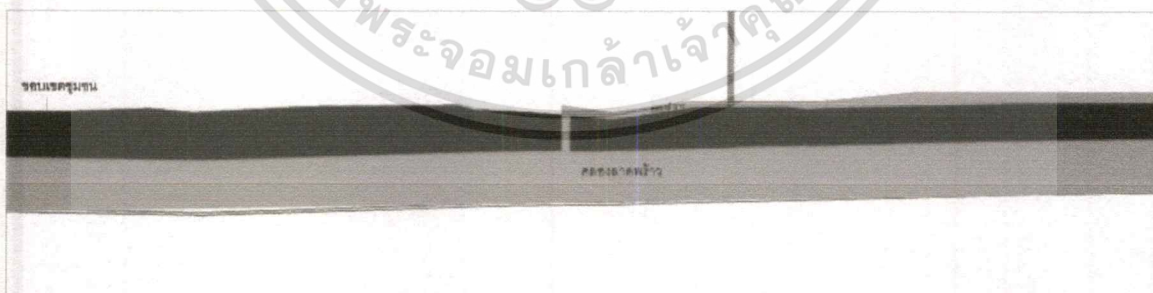
รูปที่ 2 แผนผังแสดงรายชื่อคณะกรรมการจัดการสหกรณ์ชุมชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยชุมชนบางบัวร่วมใจเชิงสะพานไม้ 2 นั้น มีครอบครัวทั้งหมด 206 ครัวเรือน มีจำนวนผู้อยู่อาศัย โดยประมาณ 900 คน ทางสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ได้เข้ามาจัดทำผังแม่บท และหน่วยพักอาศัยให้กับชุมชน โดยมีเกณฑ์การพิจารณาสีติ ดังนี้

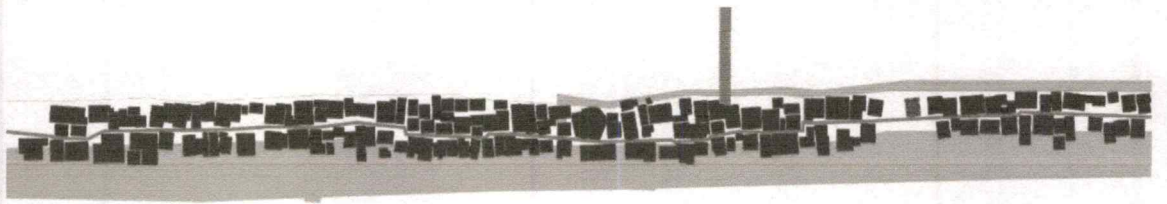
1. เป็นผู้ที่อยู่ในชุมชนนั้นจริง หรือมีบ้านเรือนตั้งอยู่ในชุมชนจริงทั้งมีเลขที่บ้านและไม่มีเลขที่บ้าน และเป็นผู้ที่เดือดร้อนที่อยู่อาศัยในชุมชนจริง
2. . การพิจารณาให้เป็นครอบครัวหลักเพียงหนึ่งสิทธิต่อหนึ่งหลังคาเรือน
3. ในหนึ่งครอบครัวที่มีจำนวนสมาชิกตั้งแต่ 8 คน พิจารณาให้เป็นครอบครัวขยายเพียงหนึ่งสิทธิต่อหนึ่งหลังคาเรือน (ได้มาแจ้งความประสงค์ขอครอบครัวขยาย)
4. ในส่วนของบ้านเช่า จะพิจารณาเป็นลำดับสุดท้าย โดยพิจารณาจากผู้เช่าที่อาศัยอยู่เกิน 5 ปีขึ้นไป ต้องมีสมาชิกในชุมชนรับรองสิทธิของผู้เช่า และมีรายได้พอที่จะชำระเงินค้ำได้
5. กรณีการย้ายไปสร้างชุมชนในที่ดินใหม่ (หากเป็นเจ้าของบ้านเช่า) แต่เจ้าของบ้านไม่ได้อาศัยอยู่ในชุมชนจริง แต่ต้องการแสวงหาผลประโยชน์ต่อทรัพย์สินไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยของตนเองและบุตร หลาน จะไม่สามารถให้สิทธิได้

ก่อนจะทำการปรับปรุงผังของชุมชนนั้น เดิมชุมชนเคยมีพื้นที่ขนาด 8 ไร่ 300 ตารางวา และหลังจากมีการก่อสร้างเขื่อนคอนกรีตแล้ว ทำให้เหลือพื้นที่ที่ดิน 6 ไร่ 300 ตารางวา ดังนี้

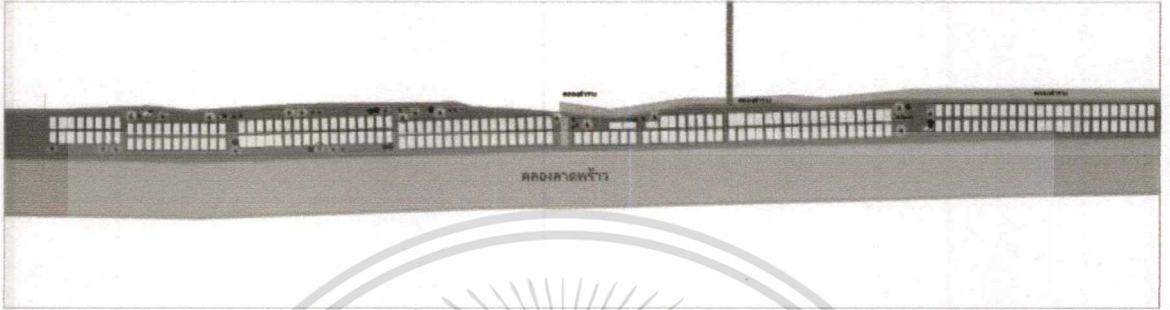


รูปที่ 3 ผังแสดงขนาดที่ดินก่อนการสร้างเขื่อนคอนกรีต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4 ผังแสดงตำแหน่งของบ้านในพื้นที่ก่อนทำการปรับปรุง



รูปที่ 5 ผังแสดงการจัดพื้นที่และตำแหน่งของบ้านหลังทำการปรับปรุง



รูปที่ 6 ภาพตัดแสดงสภาพพื้นที่ก่อนการปรับปรุง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

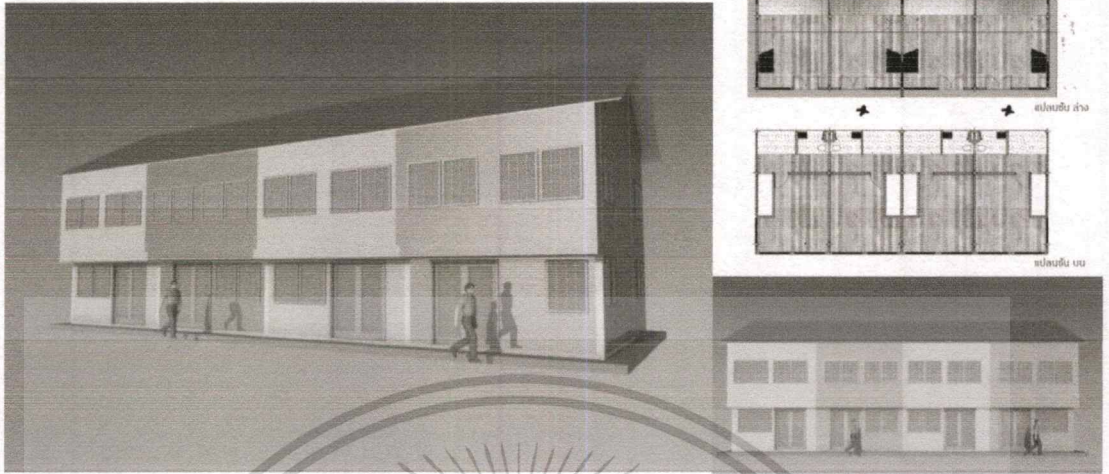


รูปที่ 7 ภาพตัดแสดงสภาพพื้นที่หลังการปรับปรุง

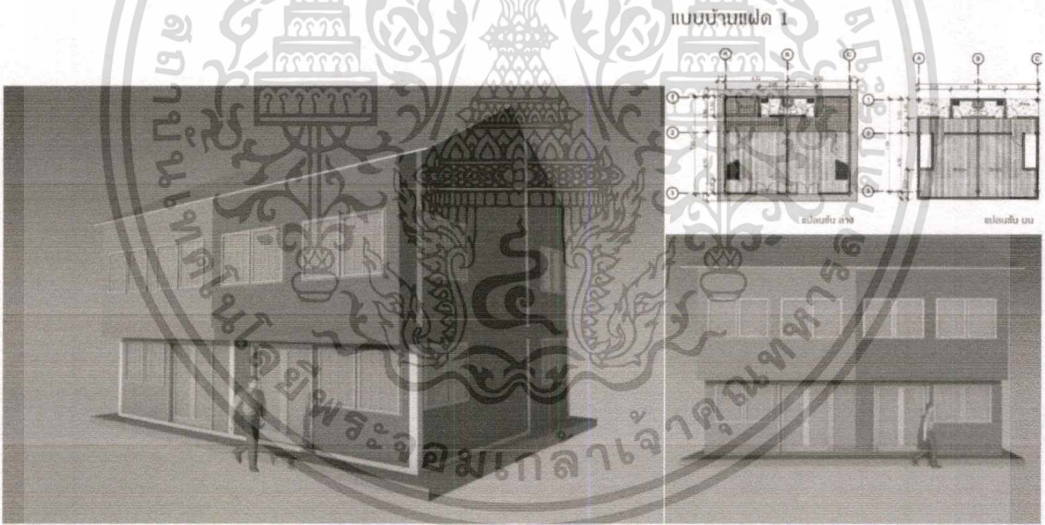
สำหรับทางสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ได้มีแนวคิดในการออกแบบผังของชุมชน ดังนี้

1. คีนคลองกว้าง 38.00 เมตร ตามนโยบายรัฐบาล
2. แบ่งพื้นที่ให้แก่เพื่อนบ้าน ตามข้อตกลงร่วมกัน
3. จัดกลุ่มที่อยู่อาศัยตามเครือญาติและกลุ่มที่อยู่เดิม
4. ออกแบบบ้านตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยและเหมาะสมกับกำลังทรัพย์
5. ออกแบบพื้นที่สาธารณะเพื่อใช้งานร่วมกันในชุมชน
6. เว้นระยะร่นริมคลองตามที่กฎหมาย

โดยมีรูปแบบบ้านทั้งหมด 3 รูปแบบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และ บ้านแถว (มีข้อมูลตัวอย่างเฉพาะบ้านแฝด และบ้านแถว) โดยผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มีรูปแบบบ้านเป็นลักษณะบ้านเดี่ยว



รูปที่ 8 รูปทัศนียภาพ ผัง และรูปด้านอาคารบ้านแถว นำเสนอโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน



รูปที่ 9 รูปทัศนียภาพ ผัง และรูปด้านอาคารบ้านแฝด นำเสนอโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้