



มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัย ผู้มีรายได้น้อย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กระทรวงมหาดไทย

คำนำ

การจัดบริการสาธารณะเป็นภารกิจสำคัญที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ต้องดำเนินการทั้งตามอำนาจหน้าที่และตามที่ได้รับถ่ายโอนจากส่วนราชการต่างๆ โดยมีหลักการทำงานที่จะต้องยึดถือไว้ว่า “การจัดบริการสาธารณะให้แก่ประชาชนนั้น จะต้องดีขึ้นหรือไม่ต่ำกว่าเดิม มีคุณภาพ ได้มาตรฐาน มีการบริหารจัดการที่มีความโปร่งใส มีประสิทธิภาพและมีความรับผิดชอบต่อผู้ใช้บริการที่มากขึ้น”

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ในฐานะหน่วยงานหลักในการส่งเสริม สนับสนุนและพัฒนาให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีศักยภาพในการบริหารจัดการ และสามารถให้บริการสาธารณะแก่ประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ได้เล็งเห็นความสำคัญของการกำหนดมาตรฐาน การบริหารงานและการบริการสาธารณะขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติหรือเป็นคู่มือปฏิบัติงานให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตลอดจน เพื่อเป็นหลักประกันในระดับหนึ่งว่า หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้ถือปฏิบัติตามแนวทางที่มาตรฐานกำหนดแล้ว ประชาชนไม่ว่าจะอาศัยอยู่ที่ใดในประเทศจะต้องได้รับบริการสาธารณะที่มีคุณภาพ โดยเท่าเทียมกัน

ในการนี้ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ได้ร่วมกับสถาบันการศึกษา และองค์กรวิชาชีพต่างๆ ดำเนินการจัดทำมาตรฐานการบริหารงานและการบริการสาธารณะขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยได้ผ่านการประชุมเชิงปฏิบัติการ เพื่อร่วมกันพิจารณาจากผู้ที่เกี่ยวข้องฝ่ายต่างๆ อาทิเช่น ผู้แทนจากองค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล สมาคมองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตลอดจนส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง จึงเป็นที่เชื่อมั่นได้ว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะสามารถนำมาตรฐานที่ได้จัดทำขึ้น ไปใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในการจัดบริการสาธารณะได้อย่างแท้จริง

สำหรับ มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ได้ร่วมกับ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จัดทำขึ้น โดยหวังเป็นอย่างยิ่งว่า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะได้ศึกษา ทำความเข้าใจ และนำมาตรฐาน รวมทั้งแนวทางขั้นตอนการปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ ไปประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงาน รวมทั้งพัฒนาคุณภาพ ประสิทธิภาพ การบริหารและการบริการสาธารณะให้ดียิ่งขึ้น เพื่อประโยชน์สุขของประชาชน อันเป็นเป้าหมายที่สำคัญสูงสุดในการทำงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สืบต่อไป

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กระทรวงมหาดไทย

สารบัญ

	หน้า
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 หลักการและเหตุผล	1
1.2 วัตถุประสงค์	3
1.3 คำนียาม	3
1.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	4
บทที่ 2 องค์ประกอบพื้นฐานเพื่อใช้กำหนดตัวชี้วัดด้านการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย	5
2.1 ขนาดของชุมชน	6
2.2 ความหนาแน่นของชุมชนและสัดส่วนการใช้ที่ดิน	7
2.3 องค์ประกอบของชุมชนและที่อยู่อาศัย	8
2.4 การวางผังอาคารที่อยู่อาศัย	13
2.5 ที่ว่างภายนอกอาคาร	15
2.6 ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน	16
2.7 มาตรฐานหน่วยที่อยู่อาศัย	18
2.8 รูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย	24
บทที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย สำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	27
3.1 มาตรฐานการปรับปรุงชุมชนแออัด	27
3.2 มาตรฐานเกี่ยวกับขนาดของชุมชนและสัดส่วนการใช้ที่ดิน	28
3.3 มาตรฐานองค์ประกอบภายในชุมชน	29
3.4 มาตรฐานที่อยู่อาศัย	37
3.5 สรุปเกณฑ์ขนาดแปลงที่ดิน ระยะห่างระหว่างอาคาร และ BCR แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย	40
3.6 การบริหารจัดการชุมชน	46
3.7 การจัดการบริการสาธารณะ	49
3.8 การป้องกันและการดูแลการขยายตัวของชุมชนแออัด	49

สารบัญ

	หน้า
บทที่ 4 แนวทางการปฏิบัติตามมาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย	51
4.1 แผนการดำเนินงานเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติตามมาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย	51
4.2 การปรับปรุงชุมชนแออัดในที่ดินเดิม (Upgrading)	52
4.3 การจัดหาที่อยู่ใหม่ (Relocation)	57
4.4 เงื่อนไขในการนำมาตรฐานไปใช้	59
บรรณานุกรม	61
ภาคผนวก	
ภาคผนวก ก แบบบ้านมั่นคง	67
ภาคผนวก ข ตัวอย่างการวางผังชุมชน	72
ภาคผนวก ค มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยของต่างประเทศ	78
ภาคผนวก ง ตัวอย่างการจัดตั้งคณะกรรมการชุมชน	93
ภาคผนวก จ ขั้นตอนการจัดตั้งสหกรณ์ ตาม พ.ร.บ.สหกรณ์ พ.ศ. 2542	97
ภาคผนวก ฉ ความรู้เรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่	102
ภาคผนวก ช หนังสือสั่งการที่เกี่ยวข้อง	111
- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สุด ที่ มท 0891.4/ว 422 ลงวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2550 เรื่อง ชักซ้อมการดำเนินงาน “โครงการบ้านท้องถิ่นไทย เทิดไท้องค์ราชัน 80 พรรษา”	112
- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สุด ที่ มท 0891.4/ว 4564 ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2549 เรื่อง การดำเนินงาน “โครงการบ้านท้องถิ่นไทย เทิดไท้องค์ราชัน 80 พรรษา”	115
- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สุด ที่ มท 0891.4/ว 3652 ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2548 เรื่อง การสนับสนุนการจัดหาที่อยู่อาศัย ให้แก่ประชาชนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามนโยบาย การแก้ปัญหาสังคมและความยากจน	119
- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนมาก ที่ มท 0808.2/ว 1181 ลงวันที่ 22 เมษายน 2548 เรื่อง โครงการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ ประชาชนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	123

บทที่ 1

บทนำ

1.1 หลักการและเหตุผล

ที่อยู่อาศัย คือ หนึ่งในปัจจัยสี่ที่สำคัญในการดำรงชีวิต กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย ได้ตระหนักถึงความสำคัญและความจำเป็นในการจัดทำมาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาปรับปรุงที่อยู่อาศัยและสามารถยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในชุมชนให้ดีขึ้น บนฐานของการมีส่วนร่วมของประชาชน โดยเน้นให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สามารถนำมาตรฐานการจัดการนี้ไปปฏิบัติตามได้ ทั้งในด้านการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด การบุกรุกที่สาธารณะเพื่อสร้างที่พักอาศัย ทำให้เกิดปัญหา ความเสื่อมโทรม และการจัดการด้านการให้บริการสาธารณะในชุมชนเพื่อลดปัญหาความทรุดโทรมของชุมชนและสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสม อันเป็นอันตรายต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยของประชาชนผู้อยู่อาศัย

ทั้งนี้ ตามภารกิจอำนาจหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และภารกิจที่ได้รับการถ่ายโอน ตามพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.2542 ได้กำหนดให้องค์การบริหารส่วนตำบล เทศบาล และองค์การบริหารส่วนจังหวัด มีอำนาจและหน้าที่ในการจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม และการจัดบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ดังนี้

- พระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ.2537

มาตรา 67 “ภายใต้บังคับแห่งกฎหมาย องค์การบริหารส่วนตำบล มีหน้าที่ต้องทำในเขต องค์การบริหารส่วนตำบล ดังต่อไปนี้

(2) รักษาความสะอาดของถนน ทางน้ำ ทางเดิน และที่สาธารณะ รวมทั้ง กำจัดมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล”

- พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ.2496

มาตรา 50 “ภายใต้บังคับแห่งกฎหมาย เทศบาลตำบลมีหน้าที่ต้องทำในเขตเทศบาล ดังต่อไปนี้

(3) รักษาความสะอาดของถนน หรือทางเดินและที่สาธารณะ รวมทั้งการกำจัดมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล”

มาตรา 53 “ภายใต้บังคับแห่งกฎหมาย เทศบาลเมืองมีหน้าที่ต้องทำในเขตเทศบาล ดังต่อไปนี้

(1) กิจการตามที่ระบุไว้ในมาตรา 50”

มาตรา 54 “ภายใต้บังคับแห่งกฎหมาย เทศบาลเมืองอาจทำกิจการใดๆ ในเขตเทศบาล ดังต่อไปนี้

(6) ให้มีการสาธารณสุขการ

(11) ปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม และรักษาความสะอาดเรียบร้อยของท้องถิ่น”

มาตรา 56 “ภายใต้บังคับแห่งกฎหมาย เทศบาลนครมีหน้าที่ต้องทำในเขตเทศบาล ดังต่อไปนี้

(1) กิจการตามที่ระบุไว้ในมาตรา 53

(5) จัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม

(7) การวางผังเมืองและการควบคุมการก่อสร้าง”

มาตรา 57 “เทศบาลนครอาจจัดทำกิจการอื่นๆ ตามมาตรา 54 ได้”

● พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542

มาตรา 16 “ให้เทศบาล เมืองพัทยา และองค์การบริหารส่วนตำบลมีอำนาจและหน้าที่ในการจัดระบบการบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ของประชาชนในท้องถิ่นของตนเอง ดังนี้

(12) การปรับปรุงแหล่งชุมชนแออัดและการจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

(17) การรักษาความสะอาด และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง”

นอกจากนี้ การเคหะแห่งชาติได้ถ่ายโอนภารกิจด้านการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดและการจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย โดยให้มีการปรับปรุงชุมชนแออัดในที่ดินเดิม การจัดหาที่อยู่ใหม่ตลอดจนถึงการจัดการบริการสาธารณะในชุมชน ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีทศกรปกครองส่วนท้องถิ่น จะต้องตระหนักถึงและให้ความสำคัญกับการจัดการด้านที่อยู่อาศัยและชุมชนให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด เพื่อเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนและส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดีของชุมชนให้เป็นมาตรฐานเดียวกันต่อไปในอนาคต

1.2 วัตถุประสงค์

1.2.1 เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีกรอบมาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยและชุมชนสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพื่อพัฒนาและยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในชุมชนให้ดีขึ้น

1.2.2 เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติหรือคู่มือสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในการจัดทำแผนงาน/โครงการ/กิจกรรมด้านการจัดการที่อยู่อาศัยให้ได้มาตรฐานตามตัวชี้วัดที่กำหนด

1.3 คำนิยาม

1.3.1 **ผู้มีรายได้น้อย** หมายถึง กลุ่มอาชีพของประชาชนในเขตเมือง ซึ่งมีรายได้ไม่เพียงพอต่อการดำรงชีวิตได้อย่างมีคุณภาพ โดยอาจแบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม คือ

1) กลุ่มซึ่งมีรายได้แต่ละเดือนไม่แน่นอน ได้แก่ อาชีพรับจ้างทั่วไป รับจ้างรายวัน ผู้ประกอบอาชีพอิสระ แม่บ้าน เกษตรกร ค้าขายประเภท หาบเร่ แผงลอย

2) กลุ่มมีรายได้ค่อนข้างแน่นอน ได้แก่ พนักงาน ลูกจ้างหน่วยงานภาครัฐและเอกชน

1.3.2 **ที่อยู่อาศัย** หมายถึง หนึ่งในปัจจัยสี่ที่เป็นรากฐานของความมั่นคงของชีวิตและครอบครัว โดยที่อยู่อาศัยจะอยู่ในรูปแบบของอาคารบ้านเรือนที่ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว ทาวน์เฮาส์ หรือคอนโดมิเนียม รวมถึงพื้นที่หรือที่ดินในการก่อสร้าง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมทั้งบริการต่างๆ ที่เชื่อมโยงบุคคลและครอบครัวเข้ากับชุมชนและจากชุมชนสู่ภูมิภาค

1.3.3 **ชุมชนแออัด** หมายถึง บริเวณพื้นที่ที่ส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยอย่างหนาแน่น ไร้ระเบียบ และขาดทรุดโทรม ประชาชนอยู่กันอย่างแออัด หรือที่อาศัยอยู่ร่วมกันโดยมีความสัมพันธ์ทางสังคมซึ่งมีสภาพแวดล้อมไม่เหมาะสมอันอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ อนามัยและความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย และมีปัญหาทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคงในการอยู่อาศัย

1.3.4 **เคหะชุมชน** หมายถึง ชุมชนที่ได้รับการจัดตั้ง ดำเนินการและดูแลโครงการโดยการเคหะแห่งชาติ มีสภาพเป็นแฟลต และหน่วยงานภาครัฐหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเข้าไปดูแลเรื่องสาธารณูปโภคในด้านทางระบายน้ำ ขยะ ทางเท้า เศรษฐกิจ สังคม อนามัยและอื่นๆ

1.3.5 **บริการสาธารณะ** หมายถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกภายในชุมชน รวมถึงมีสาธารณูปโภค สาธารณูปการภายในชุมชนที่เหมาะสมกับการพักอาศัย

1.3.6 **B.C.R. (Building Coverage Ratio)** หมายถึง อัตราส่วนระหว่างพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน

1.3.7 **O.S.R. (Open Space Ratio)** หมายถึง อัตราส่วนระหว่างพื้นที่เปิดโล่งต่อพื้นที่ดิน

1.3.8 **ตัวชี้วัดขั้นพื้นฐาน (Primary Indicators)** หมายถึง ตัวชี้วัดที่มีความสำคัญและเป็นภารกิจที่ตอบสนองความจำเป็นพื้นฐานในการพักอาศัย เพื่อกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องจัดบริการหรือสวัสดิการให้แก่ผู้พักอาศัยภายในชุมชน

1.3.9 **ตัวชี้วัดขั้นพัฒนา (Performance Indicators)** หมายถึง ตัวชี้วัดที่มีความสำคัญและเป็นภารกิจที่มีการพัฒนาเพื่อยกระดับในการพักอาศัย รวมถึงการให้บริการหรือสวัสดิการสูงขึ้นหรือก้าวหน้ามากกว่ามาตรฐานตัวชี้วัดขั้นพื้นฐาน เพื่อกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อาจจะกระทำหรือเลือกทำตามศักยภาพขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นๆ

1.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.4.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

1.4.2 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

1.4.3 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

1.4.4 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

บทที่ 2

องค์ประกอบพื้นฐานเพื่อใช้กำหนดตัวชี้วัดด้านการจัดการ ที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

ที่อยู่อาศัย คือ หนึ่งในปัจจัยสี่ที่เป็นรากฐานของความมั่นคงของชีวิตและครอบครัว โดยที่อยู่อาศัยจะอยู่ในรูปแบบของอาคารบ้านเรือนที่ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว ทาวน์เฮาส์ หรือคอนโดมิเนียม รวมถึงพื้นที่หรือที่ดินในการก่อสร้าง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมทั้งบริการต่างๆ ที่เชื่อมโยงบุคคลและครอบครัวเข้ากับชุมชนและจากชุมชนสู่ภูมิภาค ทั้งนี้คุณลักษณะที่สำคัญของที่อยู่อาศัย คือ สถานที่ที่บุคคลใช้เพื่อป้องกันภัยอันตรายจากภัยธรรมชาติและพายุพัดถล่ม อีกทั้งเป็นที่ซึ่งผู้อยู่อาศัยสามารถทำมาหากินประกอบอาชีพได้

การกำหนดลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ควรคำนึงถึงคุณลักษณะที่สำคัญคือ

1) การมีที่อยู่อาศัยที่เกื้อกูลต่อการดำรงชีวิต สามารถตอบสนองความต้องการขั้นพื้นฐานได้ เช่น

1.1) ด้านกายภาพ คือ การป้องกันแดด ฝน และผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ความสะอาดสบาย และมีสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็นและเพียงพอ เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า เป็นต้น

1.2) ด้านจิตใจ คือ ฐานะทางสังคม ความเป็นเจ้าของ และความเป็นส่วนตัว

2) การมีที่อยู่อาศัยที่ส่งเสริมคุณภาพชีวิตของบุคคลทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมในด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

2.1) ด้านสุขภาพอนามัย

วัดได้จากสถิติการเจ็บป่วยด้วยโรคร้ายแรงและเรื้อรัง (ความดัน เบาหวาน หัวใจ หอบหืด โรคข้อ มะเร็ง การติดสารเสพติดและสุรา การป่วยทางจิต)

2.2) ด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม

- คุณภาพของอากาศ
- คุณภาพน้ำ
- ความดังของเสียง

2.3) การส่งเสริมสถานภาพทางเศรษฐกิจ

- กองทุนหมู่บ้าน

- การจัดตั้งกลุ่มประกอบอาชีพ
 - พื้นที่ในการดำเนินการ
- 2.4) ความสัมพันธ์ทางสังคมและวัฒนธรรม
- การจัดกิจกรรมทางสังคม วัฒนธรรม
 - การดูแลผู้ด้อยโอกาส
- 2.5) ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
- ความปลอดภัยในการดำรงชีวิตประจำวัน
 - ความปลอดภัยจากภัยพิบัติในชุมชน
- 2.6) การบริหารจัดการชุมชน
- การจัดตั้งกรรมการหมู่บ้าน/ชุมชน
 - การระดมทุนในการบริหารจัดการหมู่บ้าน/ชุมชน

ดังนั้น ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนให้ดีขึ้น จำเป็นต้องเข้าใจในองค์ประกอบต่างๆ ที่สามารถส่งเสริมการพัฒนา ดังต่อไปนี้

- 1) ขนาดของชุมชน
- 2) ความหนาแน่นของชุมชนและสัดส่วนการใช้ที่ดิน
- 3) องค์ประกอบของชุมชนและที่อยู่อาศัย
- 4) การวางผังอาคารที่อยู่อาศัย
- 5) ที่ว่างนอกอาคาร
- 6) ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน
- 7) มาตรฐานหน่วยที่อยู่อาศัย
- 8) รูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

2.1 ขนาดของชุมชน

การกำหนดขนาดของชุมชนตามจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยและจำนวนประชากร สามารถสรุปจากการกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2529 และการวิจัยมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมในกรุงเทพมหานครสำหรับการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2531 ซึ่งสอดคล้องกับมาตรฐานการกำหนดขนาดของชุมชนของต่างประเทศ เช่น Guidelines for rural center planning ของ ESCAP โดยเป็นการรวบรวมมาตรฐานของชุมชนจากประเทศในภูมิภาคเอเชีย – แปซิฟิกไว้

ทั้งนี้ การกำหนดขนาดของชุมชนจะจำแนกกลุ่มตามขนาดของจำนวนประชากร และ/หรือหน่วยที่อยู่อาศัย ดังแสดงไว้ในตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1 ขนาดของชุมชน จำแนกตามจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย และประชากร

รายการเปรียบเทียบ ขนาดชุมชน	จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย (หน่วย)	จำนวนประชากร (คน)
หมู่บ้าน (Village)	400 (300 – 500)	2,000 (1,500 – 2,500)
ตำบล (Subdivision)	1,600 (1,200 – 2,000)	8,000 (6,000 – 10,000)
อำเภอ (County)	4,800 (3,600 – 6,000)	24,000 (18,000 – 30,000)
เมือง (City)	14,500 (10,800 – 18,000)	72,000 (54,000 – 90,000)

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ , 2519

ในกรณีของชุมชนพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย มักจะมีรูปแบบของการอยู่อาศัยเป็นบ้านในแนวราบ และมีการรวมกลุ่มที่อยู่ในระดับหมู่บ้าน ดังนั้นขนาดของชุมชนที่อยู่ในระดับหมู่บ้านจะสามารถจำแนกตามจำนวนหลังคาเรือนได้ 3 ลักษณะ ดังต่อไปนี้

- 1) ชุมชนขนาดใหญ่ จำนวนบ้าน ตั้งแต่ 500 หลังคาเรือนขึ้นไป
- 2) ชุมชนขนาดกลาง จำนวนบ้าน ระหว่าง 101-499 หลังคาเรือน
- 3) ชุมชนขนาดเล็ก จำนวนบ้านไม่เกิน 100 หลังคาเรือน

2.2 ความหนาแน่นของชุมชนและสัดส่วนการใช้ที่ดิน

การกำหนดความหนาแน่นของชุมชนแบ่งได้เป็น 3 ขนาด (ดังแสดงในตารางที่ 2.2)

ตารางที่ 2.2 ความหนาแน่นของชุมชน

ทำเลที่ตั้งโครงการเคหะชุมชน	ความหนาแน่น (คน / ไร่)
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	61-100
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	25 - 60
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	1 - 24

ที่มา: สำนักผังเมือง, 2546

มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

การถือเขตการใช้ที่ดินตามมาตรฐานผังเมืองในแต่ละพื้นที่ และการปรับปรุงเกณฑ์ความหนาแน่นตามความจำเป็น โดยใช้ขนาดเฉลี่ยครอบครัวต่อ 5 คน โดยมีอัตราส่วนการใช้ที่ดิน ในโครงการเคหะชุมชนดังแสดงในตารางที่ 2.3

ตารางที่ 2.3 สัดส่วนการใช้ที่ดินในโครงการเคหะชุมชน

องค์ประกอบ	ในเขตเมือง	ชานเมือง	นอกเมือง
1. ความหนาแน่น (ครอบครัว/ไร่)	สูง 10 – 30	กลาง 8 – 20	ต่ำ 3 – 10
2. ที่ดินสำหรับถนน ที่โล่ง ทางเท้า สนามเด็กเล่น (%)	17 – 22	17 – 22	17 – 22
3. สัดส่วนที่ดินสำหรับองค์ประกอบอื่นๆ (%)	8 – 18	8 – 18	8 – 18
4. ที่อยู่อาศัย (%)	60 – 70	60 – 70	60 – 70
อาคารชุดผู้มีรายได้สูง (%)	15		
อาคารชุดผู้มีรายได้ปานกลาง (%)	35		
อาคารชุดผู้มีรายได้น้อย (%)	50		
บ้านแฝด ผู้มีรายได้สูง (%)		15	
บ้านแถว ผู้มีรายได้ปานกลาง (%)		35	35
บ้านแถว ผู้มีรายได้น้อย (%)		50	50
บ้านเดี่ยวผู้มีรายได้สูง (%)			15

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ , 2519

2.3 องค์ประกอบของชุมชนและที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย

- 1) ประชากรจำนวนหนึ่ง และสถาบันทางสังคม
- 2) อาณาเขตทางภูมิศาสตร์
- 3) หน่วยพักอาศัย
- 4) สาธารณูปโภค
- 5) สาธารณูปการ

โดยการเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดมาตรฐานขององค์ประกอบชุมชน ซึ่งได้แสดงไว้ในตารางที่ 2.4 – 2.9 ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2.4 องค์ประกอบชุมชนในระดับต่างๆ ตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ

ระดับของชุมชน องค์ประกอบชุมชน	ระดับของชุมชน			
	หมู่บ้าน	ตำบล	อำเภอ	เมือง
1. จำนวน(หลังคาเรือน)	400 (300 – 500)	1,600 (1,200– 2,000)	4,800 (3,600– 6,000)	14,500 (10,800– 18,000)
2. จำนวนประชากร	2,000	8,000	24,000	72,000
3. ย่านพาณิชยกรรม	✓	✓	✓	✓
4. สถานบริการทารก/อนุบาล	✓	✓	✓	✓
5. สำนักงานบริหารชุมชน	✓	✓	✓	✓
6. ศูนย์ชุมชน	✓	✓	✓	✓
7. สถานบริการอนามัย	✓	✓	✓	✓
8. บริการสื่อสาร	✓	✓	✓	✓
9. สวนสาธารณะ		✓	✓	✓
10. สนามกีฬา สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ		✓	✓	✓
11. สถานศึกษา		✓	✓	✓
12. ศูนย์ประกอบอาชีพ			✓	✓
13. บริการขนส่งมวลชน			✓	✓

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ , 2519

มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

ตารางที่ 2.5 องค์ประกอบชุมชนด้านพาณิชยกรรมตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ

บริเวณพาณิชยกรรม	หมู่บ้าน	ตำบล	อำเภอ	เมือง
1. ร้านค้าย่อย	✓	✓	✓	✓
2. ตลาดสด		✓	✓	✓
3. ศูนย์การค้า			✓	✓
4. สาขาธนาคาร				✓
รวมเนื้อที่	1 ไร่	4 ไร่	12 ไร่	36 ไร่

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, 2519

ตารางที่ 2.6 องค์ประกอบชุมชนด้านการบริการชุมชนตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ

บริการชุมชน	หมู่บ้าน	ตำบล	อำเภอ	เมือง
1. ป้อมยาม	✓	✓	✓	✓
2. สัญญาณแจ้งอัคคีภัย	✓	✓	✓	✓
3. สำนักงานดูแลชุมชน	✓	✓	✓	✓
4. สถานีตำรวจ			✓	✓
5. สถานีดับเพลิง			✓	✓
6. หน่วยงานราชการ				✓
รวมเนื้อที่	0.25 ไร่	1 ไร่	3 ไร่	9 ไร่

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, 2519

ตารางที่ 2.7 องค์ประกอบชุมชนด้านการบริการสาธารณสุขตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ

บริการชุมชน	หมู่บ้าน	ตำบล	อำเภอ	เมือง
1. สำนักงานแพทย์	✓	✓	✓	✓
2. ทันตแพทย์	✓	✓	✓	✓
3. ร้านขายยา	✓	✓	✓	✓
4. สถานีอนามัยชั้น 2			✓	✓
5. สถานีอนามัยชั้น 1			✓	✓
6. โรงพยาบาล 50 เตียง (1,000 คน/เตียง)				✓

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, 2519

- * เนื้อที่ของสำนักงานแพทย์ ทันตแพทย์และร้านขายยาใช้พื้นที่บริเวณด้านพาณิชยกรรม
- * เนื้อที่สำหรับสถานีอนามัย ชั้น 1 และ 2 ประมาณ 2 ไร่
- * เนื้อที่สำหรับโรงพยาบาล ขนาด 50 เตียง ประมาณ 30 ไร่

ตารางที่ 2.8 การประมาณเนื้อที่โรงเรียนในเขตเมืองตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ

ระดับ ชุมชน	โรงเรียน อนุบาล			โรงเรียน ประถม 1 - 6			โรงเรียนมัธยม ต้น			โรงเรียนมัธยม ปลาย			โรงเรียนอาชีวะ		
	ก	ข	ค	ก	ข	ค	ก	ข	ค	ก	ข	ค	ก	ข	ค
หมู่บ้าน	1	0.5	0.5	1	5.5	5.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ตำบล	4	0.5	2	2	5.5	11	1	8	8	-	-	-	-	-	-
อำเภอ	12	0.5	6	3	8	24	2	9	18	-	-	-	-	-	-
เมือง	36	0.5	18	9	8	72	6	9	54	2	9	18	2	9	18

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ , 2519

หมายเหตุ ก = จำนวนโรงเรียน (แห่ง)

ข = จำนวนเนื้อที่โรงเรียน 1 แห่ง (ไร่)

ค = รวมเนื้อที่สถานศึกษา (ไร่)

ชุมชนขนาด 2 หมู่บ้าน มีโรงเรียนประถม 1 โรงเรียน

ตารางที่ 2.9 มาตรฐานของถนนตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ

ลำดับศักดิ์ ของถนน	องค์ประกอบ ของถนน	หมู่บ้าน	ตำบล	อำเภอ	เมือง
ถนนสายหลัก	ทางจราจร (เมตร)	10.00	12.00	14.00	18.20
	ทางเท้า (เมตร)	2.50	2.50	3.00	3.00
	เกาะกลาง (เมตร)	-	-	-	1.80
	ความเร็วรถ (กม./ชม.)	45	45	55	55
	ความลาด (%)	5	5	5	5
	ความยาว (เมตร)	800 – 1,600	800 – 1,600	800 – 1,600	มากกว่า 1,600
	ความกว้าง(เมตร)	15.00	17.00	20.00	26.00
ถนนสายรอง	ทางจราจร (เมตร)	8.00	10.00	11.00	13.00
	ทางเท้า (เมตร)	2.00	2.00	2.50	2.50
	ความเร็วรถ (กม./ชม.)	40	40	40	40
	ความลาด (%)	5	5	5	5
	ความยาว (เมตร)	200 – 800	200 – 800	200 – 800	200 – 800
	ความกว้าง(เมตร)	12.00	14.00	16.00	18.00
ถนนสายย่อย	ทางจราจร (เมตร)	6.00	6.00	6.00	6.00
	ทางเท้า (เมตร)	1.50	1.50	1.50	1.50
	ความเร็วรถ (กม./ชม.)	40	40	40	40
	ความลาด (%)	6	6	6	6
	ความยาว (เมตร)	100 – 200	100 – 200	100 – 200	100 – 200
	ความกว้าง(เมตร)	9.00	9.00	9.00	9.00

หมายเหตุ : ถนนปลายทางตัน ให้มีความกว้างเท่ากับถนนย่อย แต่ความยาวของถนนต้องไม่เกิน 120 เมตร และต้องมีที่กั้นรถจักรยานยนต์อย่างน้อย 7 เมตร หรือที่กั้นรถในลักษณะอื่นที่เหมาะสม
ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, 2519

2.4 การวางผังอาคารที่อยู่อาศัย

มาตรฐานการวางผังอาคารที่อยู่อาศัย แบ่งออกตามลักษณะของอาคารและการอยู่อาศัย ซึ่งการเคหะแห่งชาติแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

- 1) อาคารประเภท ก ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว
- 2) อาคารประเภท ข ประกอบด้วย อาคารชุด โดยมีรายละเอียดของมาตรฐาน การวางผังอาคารที่อยู่อาศัยสำหรับอาคารทั้งสองประเภท ดังปรากฏในตารางที่ 2.10 และ 2.11

ตารางที่ 2.10 มาตรฐานการวางผังอาคารที่อยู่อาศัย ประเภท ก.

ขนาดและระยะต่างๆ	เดี่ยว	แฝด	แถวชั้นเดียว	แถวมากกว่า 1 ชั้น	
ขนาดที่ดินที่เล็กที่สุด (ตารางวา)	50	40	20		
ความกว้างน้อยที่สุด (เมตร)	12.00	9.00	6.00	3.60	
แนวอาคาร ระยะห่าง ระหว่างอาคารกับ แนวเขตที่ดิน (เมตร) ด้านหน้า	3.0		3.00		
			ด้านข้าง	2.00	(ไม่สามารถกำหนดด้านข้างได้)
			ด้านหลัง	3.00	(ไม่สามารถกำหนดด้านข้างได้)
พื้นที่ตั้งอาคาร (BCR) ของพื้นที่ทั้งหมด	40 %	50%	60%		
ลานกลาง (ตารางเมตร)	9.00 พร้อมช่องเปิดที่มีความสูง 2.40 เมตร				

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ , 2519

ตารางที่ 2.11 การจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

ขนาดแปลง ที่ดิน	ประเภทการจัดสรร			
	ที่ดินเปล่า / ที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว		ที่ดินพร้อมบ้านแฝด	ที่ดินพร้อมบ้าน แถวหรืออาคาร พาณิชย์
	กรณีความยาวหรือ ความกว้าง ≥ 10 ม.	กรณีความยาว ต่ำกว่า ≤ 10 ม.		
เนื้อที่	≥ 50 ตรว.	≥ 60 ตรว.	≥ 35 ตรว.	≥ 16 ตรว.
ความกว้าง หรือความยาว	≥ 10.00 ม.	ไม่ได้ขนาด ≥ 10 ม.	≥ 8.00 ม.	≥ 4.00 ม.

ที่มา : ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

หมายเหตุ การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็น 3 ประเภทดังนี้

1. การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา
2. การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา
3. การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา

กฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีผลควบคุมการพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครเป็นหลัก มีรายละเอียดของมาตรฐานการวางผังอาคารที่อยู่อาศัย 3 ส่วน คือ

- 1) การกำหนดที่เว้นว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ใน
 - ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)
 - ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว)

- ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สืขามีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว)
(กฎกระทรวงฉบับที่ 414 พ.ศ. 2542 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518)

2) ขนาดของพื้นที่การจัดสรรที่ดิน

- ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) ในบางบริเวณ
- ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สืขามีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว)

ในบางบริเวณมีพื้นที่จัดสรรสำหรับการอยู่อาศัยแปลงย่อย มากกว่าหรือเท่ากับ 100 ตารางวา/แปลง และมีที่เว้นว่างมากกว่าหรือเท่ากับ 40 % ของที่ดินแปลงย่อย

3) ขนาดของแปลงที่ดินและตัวอาคารมีการกำหนดขนาด ความกว้าง และความลึก ดังนี้

ตารางที่ 2.12 ขนาดของแปลงที่ดินและตัวอาคาร

ประเภทอาคาร	ห้องแถว / ตึกแถว	บ้านแถว
การควบคุมอาคาร		
ความกว้าง / เมตร	≥ 4.00	≥ 4.00
ความลึก / เมตร	$\geq 4 \leq 24$	$\geq 4 \leq 24$
พื้นที่ / ตารางเมตร	≥ 30	≥ 24
ความยาวโดยรวมโครงการ	มากกว่า 16 เมตร ต้องมีเว้นว่าง ที่ระยะ 12 – 16 เมตร	
ที่ว่างภายนอกอาคาร	มีเนื้อที่ 10 / 100 ของพื้นที่ ชั้นล่างของอาคาร	มีเนื้อที่ 20 / 100 ของพื้นที่ ชั้นล่างของอาคาร

ที่มา : กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2.5 ที่ว่างภายนอกอาคาร

นอกจากขนาดของชุมชนและการวางผังที่อยู่อาศัยแล้ว มีกฎหมายซึ่งกำหนดมาตรฐานเรื่อง ที่ว่างภายนอกอาคารเพื่อการป้องกันภัยและความปลอดภัยในทรัพย์สินส่วนบุคคลและสาธารณประโยชน์ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดไว้ว่าอาคารซึ่งรวมผังอาคารที่อยู่อาศัย จะต้องมีที่ว่างภายนอกอาคาร แนวอาคาร และระยะต่างๆ ของอาคาร ดังแสดงตามตารางที่ 2.13

1) อาคารที่อยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

- 2) ที่ว่างด้านหน้าของบ้านแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดถนนสาธารณะ ต้องไม่น้อยกว่า 6 เมตร
- 3) ที่ว่างด้านหลังอาคารต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร
- 4) ที่ว่างระหว่างตึกแถวที่สร้างติดกัน 10 คูหาหรือยาวกว่า 40 เมตร ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร
- 5) ที่ว่างระหว่างห้องแถว ตึกแถว กับเขตที่ดินของผู้อื่น กว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

2.6 ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน

การกำหนดอื่น ๆ เช่น แนวอาคาร และระยะต่างๆ ของอาคารเป็นไปตามข้อกำหนดในหมวดที่ 4 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ดังกล่าวข้างต้น ตลอดจนข้อกำหนดเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามตารางที่ 2.13

ตาราง 2.13 ข้อกำหนดความคุมการจัดสรรที่ดิน

ชนิดหรือประเภทของอาคาร	การจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายพร้อมอาคาร			ขนาดของถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดิน			ระบบระบายน้ำ		สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น
	ความกว้างไม่ต่ำกว่า (เมตร)	เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า (ตร.ว.)	ตัวอาคารด้านที่ไม่ติดกัน ต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละไม่ต่ำกว่า (เมตร)	ความกว้างเขตทาง (เมตร)	ความกว้างของผิวจราจร (เมตร)	ทางที่ยกยกระดับกว้าง (เมตร)	ท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดเห็นค่าศูนย์กลางไม่ต่ำกว่า (ซม.)	ระดับความเอียงท่อระบายน้ำ	
ไม่เกิน 100 แปลง หรือ ไม่เกิน 20 ไร่				8.00	6.00	1.15 (ด้านที่ติดเสาไฟฟ้า)			
				12.00	9.00	1.50 (ข้างละ)			
ตั้งแต่ 300 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 50 ไร่				16.00	12.00	2.00 (ข้างละ)			
	บ้านเดี่ยว	50	2.00						
บ้านแฝด	8.00	35	2.00						
บ้านแถว	4.00	35	2.00						
อาคารพาณิชย์	4.00	16	2.00 (เฉพาะด้านหลัง)						
ระบบระบายน้ำ สาธารณูปโภคแต่ละโครงการ							40	1:500	1 แห่ง จากร้อยละ 5 ของพื้นที่จัดจำหน่าย - โรงเรียนอนุบาล 1 แห่งตั้งแต่ 500 แปลง ขึ้นไป เนื้อที่ของโรงเรียนอนุบาลไม่น้อยกว่า 200 ตร.วา - และเพิ่มทุกๆ 500 แปลง หรือ ทุกๆ 100 ไร่

ที่มา : กฎหมายจัดสรรที่ดิน, 2543

2.7 มาตรฐานหน่วยที่อยู่อาศัย

มาตรฐานสำหรับหน่วยที่อยู่อาศัย เป็นการกำหนดในเรื่องขนาดของเนื้อที่ขององค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่เล็กที่สุดที่ผู้อยู่อาศัยสามารถอยู่ได้และมีความจำเป็นในการใช้งานจริง ที่เก็บของความสูงของเพดาน ปริมาตร แสงธรรมชาติ การระบายอากาศ ประตู และการจัดห้อง มาตรฐานที่ถูกระบุกำหนดขึ้นมานี้จัดทำโดยคำนึงถึงคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยความสะดวกสบาย และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย โดยการเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดมาตรฐานไว้ดังนี้

2.7.1 มาตรฐานเนื้อที่ และความกว้างต่ำสุด

(1) ส่วนมิดชิด เป็นพื้นที่ที่ต้องการความเป็นส่วนตัวสูงสุด เพื่อใช้กับกิจกรรมการอยู่อาศัยเฉพาะบุคคล ได้แก่ ห้องนอน และห้องน้ำ

ตารางที่ 2.14 มาตรฐานเนื้อที่ห้องเล็กที่สุด และความกว้างต่ำสุดของห้องส่วนมิดชิด

พื้นที่ใช้สอย	เนื้อที่ห้องเล็กที่สุด (ตารางเมตร)	ความกว้างต่ำสุด(เมตร)
1.ห้องนอนแรก	8.64	2.40
2.ห้องนอนต่อไป(ชนิด 2 เตียง)	7.20	2.40
3.ห้องนอนต่อไป(ชนิด 1 เตียง)	5.76	2.40
4.ห้องน้ำส้วม(ที่อาบน้ำ - อ่างล้างหน้า - ส้วม)	2.88	1.80
5.ห้องน้ำส้วม(ที่อาบน้ำ - ส้วม - ซักผ้า)	2.16	1.20
6.ห้องส้วมแยกเดี่ยว	1.44	1.20
7.ห้องอาบน้ำแยกเดี่ยว	1.08	1.20

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, 2519

ชนิดหรือประเภทของอาคาร	ส่วนต่างๆ ของห้องน้ำและห้องส้วม				จำนวนห้องน้ำและห้องส้วมของอาคาร		เครื่องสุขภัณฑ์		
	ความกว้างภายในไม่น้อยกว่า (เมตร)	ระยะตั้งจากพื้นถึงเพดานต้องไม่ต่ำกว่า (เมตร)	ขนาดเนื้อที่ภายในไม่น้อยกว่า (ตร.ม.)	ระยะห่างของบ่อเกรอะ บ่อซึมกับแม่น้ำ ุดคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า (เมตร)	ที่ถ่ายอุจจาระ	ที่ถ่ายปัสสาวะ	โถส้วม	ที่ปัสสาวะ	อ่างล้างหน้า
อาคารอยู่อาศัย ต่อหนึ่งหลัง	0.90	1.80	ห้องน้ำและห้องส้วมแยกกัน 0.90	ห้องน้ำและห้องส้วมรวมกัน 1.50	1	-	1	-	-
ห้องแถวหรือตึกแถวต่อพื้นที่อาคารทุกชั้นแต่ละคูหาไม่เกิน 200 ตร.ม.	0.90	1.80	ห้องน้ำและห้องส้วมแยกกัน 0.90	ห้องน้ำและห้องส้วมรวมกัน 1.50	1	-	1	-	-
ห้องแถวหรือตึกแถวต่อพื้นที่อาคารทุกชั้นแต่ละคูหาสูงเกิน 3 ชั้น	0.90	1.80	0.90	1.50	2	1	1	2	1
หอพัก/พื้นที่อาคารต่อ 50 ตร.ม.	0.90	1.80	0.90	1.50	1	-	1	1	1
อาคารชุดต่อหนึ่งหน่วย	0.90	1.80	0.90	1.50	1	-	1	1	1

ที่มา : กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความใน พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(2) ส่วนเอนกประสงค์ ได้แก่ ห้องรับแขก - พักผ่อน ห้องครัว และห้องรับประทานอาหาร

ตารางที่ 2.16 มาตรฐานเนื้อที่ห้องเล็กที่สุด และความกว้างต่ำสุดของห้องส่วนเอนกประสงค์

พื้นที่ใช้สอย	เนื้อที่ห้องเล็กที่สุด (ตารางเมตร)	ความกว้างต่ำสุด(เมตร)
1.พื้นที่รวมสำหรับรับแขก พักผ่อน รับประทานอาหาร และเตรียมอาหาร	22.32	2.40
2.พื้นที่รวมสำหรับรับแขก - พักผ่อน - รับประทานอาหาร	18.00	2.40
3.พื้นที่รวมสำหรับรับประทานอาหาร - ครัว	12.96	2.40
4.ห้องรับแขก - พักผ่อน	14.40	2.40
5.ห้องรับประทานอาหาร	8.64	2.40
6.ห้องเตรียมอาหาร	4.32	1.80
7.ห้องครัวแยกเดี่ยว	4.67	2.10

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, 2519

หมายเหตุ ระยะต่างๆ ตามตารางที่ 2.15 และตารางที่ 2.16 ให้วัดจากศูนย์กลาง ถึงศูนย์กลางผนังที่มีความหนาไม่เกิน 15 เซนติเมตร

ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยที่ประกอบด้วยห้องนอน พื้นที่รวมสำหรับพักผ่อน รับประทานอาหาร พื้นที่ครัว และห้องน้ำส้วม พื้นที่รวมสำหรับผู้อยู่อาศัยของครอบครัวไม่ต่ำกว่า 5 คน จะต้องไม่น้อยกว่า 28 ตารางเมตร (ดูแนวทางการออกแบบที่อยู่อาศัย ในภาคผนวก ก: แบบบ้านมั่นคง และภาคผนวก ก: มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยของต่างประเทศ ประกอบ)

2.7.2 ความสูงของเพดาน

ความสูงจากพื้นถึงเพดานของพื้นที่อยู่อาศัย จะต้องไม่น้อยกว่า 240 เซนติเมตร ในที่ซึ่งเพดานมีความเอียงลาด ส่วนต่ำสุดของเพดานวัดจากพื้นห้องไม่น้อยกว่า 240 เซนติเมตร และในกรณีที่มีการติดตั้งพัดลมดูดอากาศในห้องน้ำและครัว ความสูงของเพดาน ดังกล่าวสูง 200 เซนติเมตรได้

2.7.3 การระบายอากาศ

(1) ของพื้นที่อยู่อาศัย

ช่องหรือหน้าต่างที่เปิดได้ขนาดเล็กที่สุดจะต้องมีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้องนั้นๆ โดยให้มีช่องเปิดในทิศทางตรงกันข้ามและลมสามารถผ่านได้ตลอด

(2) ของพื้นที่ที่ไม่ใช่อยู่อาศัย

2.1) ได้ฤกษ์อาคารที่มีพื้นที่ชั้นล่างลอยพื้นจากระดับดิน ซึ่งบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงสร้างนั้นเป็นไม้ จะต้องมีช่องระบายอากาศอย่างน้อย 2 ด้าน ช่องระบายอากาศนี้ต้องมีพื้นที่อย่างน้อยร้อยละ 10 ของเนื้อที่ใต้ถุนทั้งหมด

2.2) ห้องหลังคา และเนื้อที่เหนือเพดาน ต้องจัดให้มีทางลมผ่านตลอด มีขนาดเท่ากับร้อยละ 5 ของพื้นที่เพดาน

2.3) ช่องบันได ต้องจัดให้มีช่องระบายอากาศโดยมีพื้นที่ระบายอากาศน้อยที่สุด

0.1 ตารางเมตรต่อชั้น

2.7.4 ประตู

เพื่อจัดให้มีช่องที่มีขนาดเพียงพอสำหรับการใช้สอย เช่นการขนย้ายเครื่องเรือน และอุปกรณ์ หรือทางเข้าสำหรับการตรวจตรา และการบำรุงรักษา

(1) ประตูภายนอก

ตารางที่ 2.17 มาตรฐานความกว้าง และความสูงของประตูภายนอก

ชนิดของประตู	ความกว้าง		ความสูง
	บานเดี่ยว	บานคู่บานละ	
1. ประตูทางเข้า	90 เซนติเมตร	75 เซนติเมตร	200 เซนติเมตร
2. ประตูบริการ	80 เซนติเมตร	75 เซนติเมตร	200 เซนติเมตร

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, 2519

(2) ประตูภายใน

ตารางที่ 2.18 มาตรฐานความกว้าง และความสูงของประตูภายใน

ชนิดของประตู	ความกว้าง	ความสูง
1. ประตูเข้าห้องนอน	80 เซนติเมตร	200 เซนติเมตร
2. ประตูเข้าห้องครัว	80 เซนติเมตร	200 เซนติเมตร
3. ประตูเข้าห้องน้ำ	60 เซนติเมตร	200 เซนติเมตร
4. ประตูตู้เสื้อผ้า เก็บของ	70 เซนติเมตร	195 เซนติเมตร

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, 2519

2.7.5 ทางติดต่อภายในอาคาร

(1) บันได การวางผังบันไดมีรายละเอียดดังนี้

- 1.1) ความสูงของลูกตั้งทุกชั้นของบันไดเดียวกัน จะต้องมีความเท่ากัน และจะต้องไม่สูงกว่า 20 เซนติเมตร และลูกนอนต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 20 เซนติเมตร
- 1.2) ความสูงของช่วงบันได แต่ละช่วงจะต้องไม่สูงกว่า 3.00 เมตร (วัดทางตั้ง)
- 1.3) ความกว้างของชานพักบันได จะต้องไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได
- 1.4) ราวบันได
 - ก) บันไดจะต้องมีราวอย่างน้อย 1 ด้าน ถ้าบันไดนั้นมีลูกตั้ง 3 ลูกขึ้นไป
 - ข) บันไดที่มีความกว้างเกิน 150 เซนติเมตร จะต้องจัดให้มีราวบันได 2 ข้าง
 - ค) ความสูงของราวบันได วัดตั้งฉากกับชานพักบันได หรือ ลูกนอน บันไดตรงจุมุกบันได จะต้องไม่น้อยกว่า 75 เซนติเมตร และไม่เกิน 90 เซนติเมตร
- 1.5) ความกว้างของบันได
 - ก) ความกว้างของบันไดภายในหน่วยที่อยู่อาศัย ต้องไม่น้อยกว่า 75 เซนติเมตร
 - ข) อาคารที่มีผู้อยู่อาศัยต่ำกว่า 50 คน บันไดจะต้องกว้างอย่างน้อย 90 เซนติเมตรและความกว้างของบันไดจะต้องเพิ่มขึ้น 20 เซนติเมตร ต่อจำนวนผู้อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นทุก 25 คน
 - ค) ความกว้างของบันไดไม่ควรเกิน 210 เซนติเมตร

(2) ทางเดินร่วม

- 2.1) สำหรับบ้านพักอาศัย ความกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร
- 2.2) สำหรับอาคารพักอาศัยรวม และอาคารสาธารณะ ความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

(3) ลิฟต์ การวางผังลิฟต์ มีรายละเอียดดังนี้

- 3.1) ลิฟต์จะต้องมีขนาดใหญ่พอที่จะจุผู้ใหญ่ออย่างน้อย 4 คน พร้อมกันได้ โดยมีกลไกบังคับ และเลื่อนลงในปล่องลิฟต์ที่จัดไว้
- 3.2) ความกว้างของโถงหน้าลิฟต์ไม่น้อยกว่า 180 เซนติเมตรหากทางเดินร่วมกว้าง 180 เซนติเมตรต้องเพิ่มความกว้างของโถงหน้าลิฟต์ 12%

3.3) ระยะทางเดินไกลสุดจากที่พักอาศัย ถึงลิฟต์ต้องไม่เกิน 54 เมตร เนื่องจากความสะดวกและเหมาะสมในการให้บริการต่อผู้อยู่อาศัยที่ต้องเดินมายังตำแหน่งลิฟต์

2.7.6 ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคารที่อยู่อาศัย

(1) ไฟฟ้า

ขนาดสายไฟฟ้า และความสว่าง จะต้องไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ต่อไปนี้

ตารางที่ 2.19 มาตรฐานขนาดสายไฟฟ้าต่างๆ จำแนกตามลักษณะการใช้

รายการสายไฟฟ้า	ขนาดสายไฟฟ้า
1. สายประธานต่อกับสายภายนอก	เบอร์ 6
2. สายไฟสำหรับแสงสว่าง	เบอร์ 14
3. สายไฟสำหรับเครื่องไฟฟ้าในครัว เตารีด	เบอร์ 12
4. สายไฟสำหรับใช้งานหนักทั่วไป	เบอร์ 12
5. สายไฟสำหรับมอเตอร์ขนาดเล็ก	เบอร์ 12
6. สายไฟสำหรับเตาหุงต้มไฟฟ้า	เบอร์ 8

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, 2519

สำหรับแสงสว่างในห้องอยู่อาศัยจะต้องมีความสว่างไม่น้อยกว่า 60 วัตต์

(2) ประปา

2.1) การติดตั้งท่อประปา

ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วย จะต้องมิก๊อกน้ำอย่างน้อยที่สุดดังนี้

- ก) น้ำใช้ทั่วไป ก๊อกน้ำ 1 ก๊อก จ่ายน้ำลงยังถังเก็บน้ำ และมีท่อรับระบายน้ำทิ้ง ระบายน้ำไปสู่ที่ระบบรวมสาธารณะ
- ข) น้ำใช้สำหรับห้องน้ำส้วม อย่างน้อยที่สุด 1 ก๊อก สำหรับห้องน้ำส้วมที่รวมกัน 1 ห้อง

2.2) ขนาดของท่อน้ำทิ้งอย่างน้อยที่สุด จะต้องมขนาดดังนี้

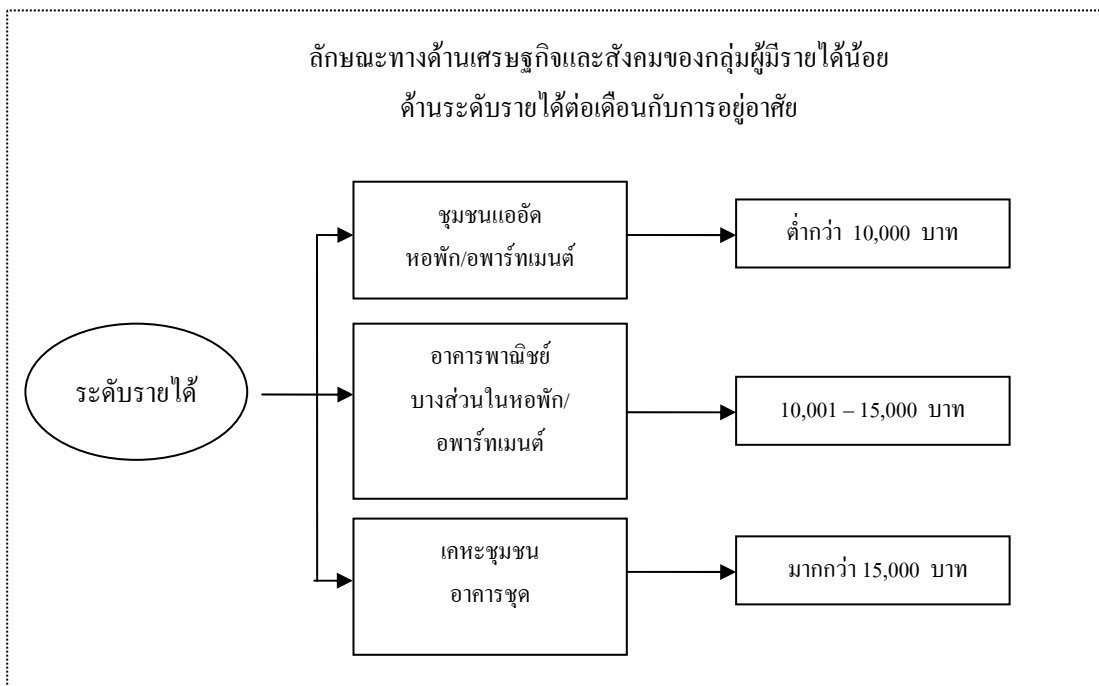
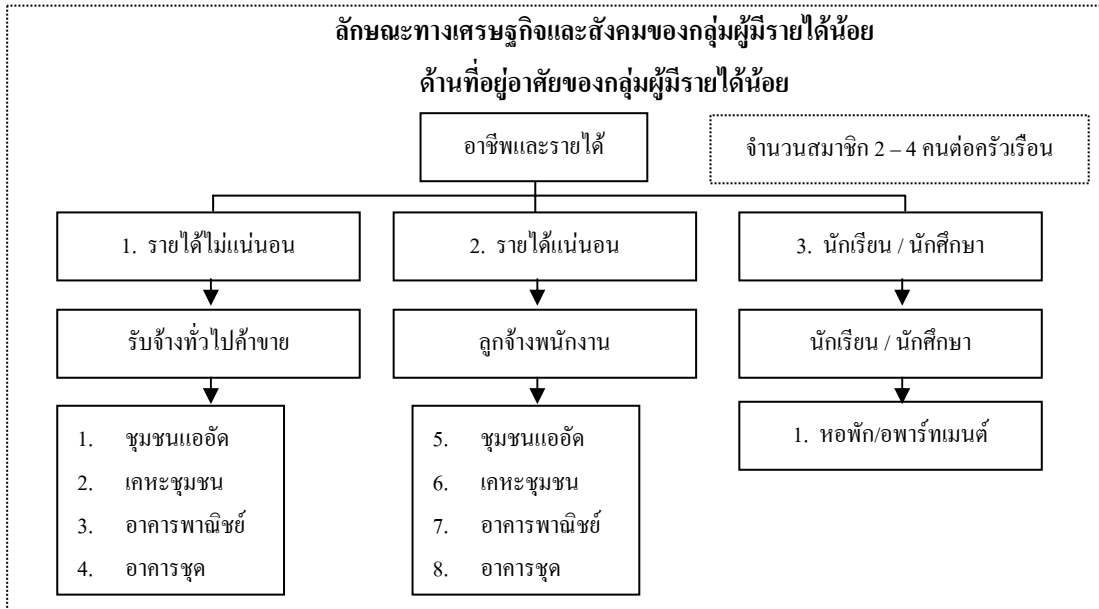
- ก) ท่อรับน้ำทิ้งจากที่อาบน้ำ อ่างล้างหน้า ที่ปัสสาวะชาย ที่ปัสสาวะหญิง 3.75 เซนติเมตร
- ข) ท่อรับน้ำทิ้งจากที่อาบน้ำฝักบัว อ่างล้างจาน อ่างซักผ้า และท่อระบายน้ำจากพื้น 5 เซนติเมตร

- ค) ท่อส้วม 10 เซนติเมตร
- 2.3) ระบบระบายน้ำทิ้งและการติดตั้งท่อระบายน้ำทิ้งจะต้องวางเป็นแนวตรง การต่อท่อระบายน้ำไฮโดรค หรือการหักเลี้ยวจะต้องอยู่ในทิศทาง ไม่มากกว่า 45 องศา จากทิศทางที่น้ำระบายในแนวตรง
- 2.4) ท่อจ่ายน้ำเพื่อใช้ดับเพลิงจะต้องติดตั้งท่อจ่ายน้ำสำหรับดับเพลิงในอาคาร ชุดทุกชั้น โดยให้ความดันของน้ำในท่อไม่น้อยกว่า 14 กิโลกรัม/ตาราง เซนติเมตร เป็นเวลา 2 ชั่วโมง
- (3) ปล่องทิ้งขยะ (สำหรับอาคารประเภทแฟลต) โดยจะต้องมีลักษณะดังนี้
- 3.1) เส้นผ่าศูนย์กลางภายในปล่องจะต้องไม่น้อยกว่า 20 เซนติเมตร ในกรณีที่เป็นปล่องสี่เหลี่ยมส่วนแคบที่สุดของปล่องต้องไม่น้อยกว่า 20 เซนติเมตร
- 3.2) ปลายบนสุดของปล่องต้องมีการระบายอากาศอย่างดี และสูงเลยหลังคา ขึ้นไปอย่างน้อย 60 เซนติเมตร มีตะแกรงโลหะกันแมลงด้วย
- (4) ห้องรวมขยะ (สำหรับอาคารประเภทแฟลต) โดยจะต้องมีลักษณะดังนี้
- 4.1) ขนาดของห้องจะต้องใหญ่พอที่จะจุถึงขยะที่มีความจุ 2.5 ลิตร/คน/วัน ได้เพียงพอขณะรอการขนย้าย
- 4.2) ระยะทางจากห้องขยะถึงที่จัดรถขยะจะต้องไม่เกินกว่า 10 เมตร

2.8 รูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

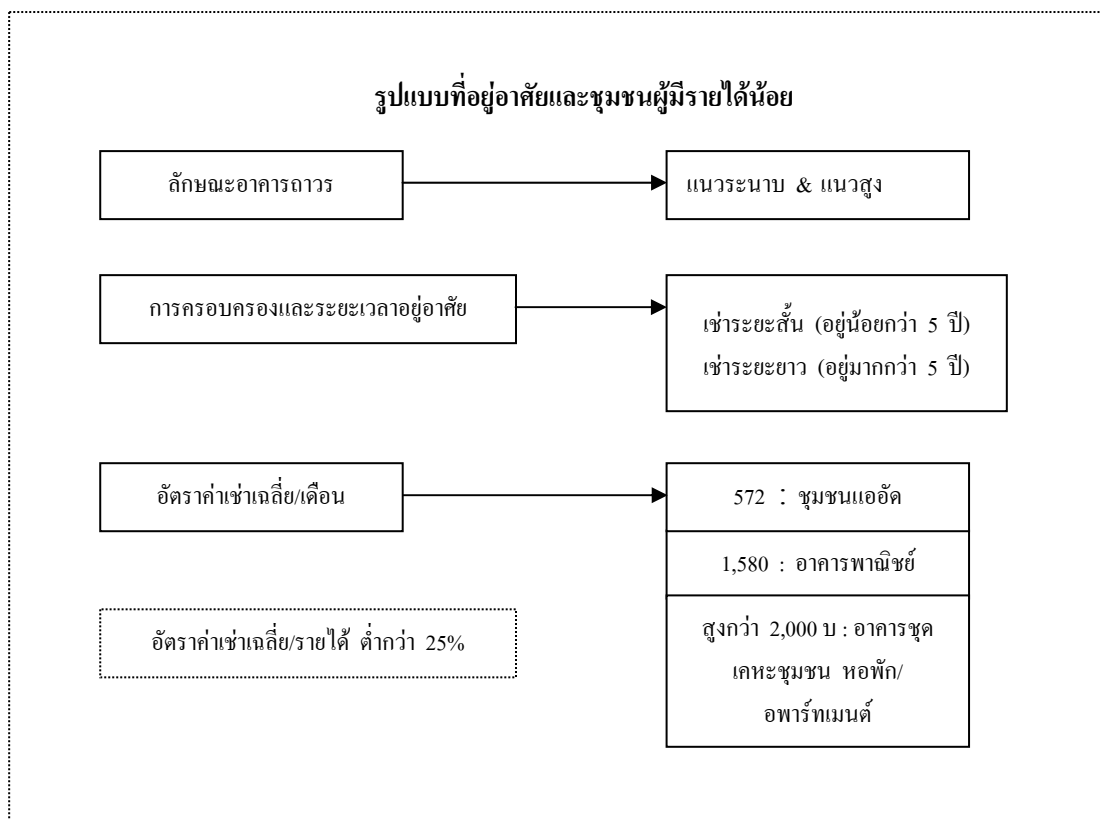
จากการศึกษาวิจัยใน โครงการวิจัยเรื่องมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย(ในเมือง) ต่อเนื่องปีงบประมาณ 2546 ของการเคหะแห่งชาติ สามารถแบ่งรูปแบบที่อยู่อาศัยจากการสำรวจพื้นที่ ชุมชนเมือง ออกเป็น 5 รูปแบบ คือ

- 1) ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแถว ตึกแถว เป็นต้น
- 2) อาคารพาณิชย์พักอาศัย ที่มีกรแบ่งพื้นที่เช่าเพื่อการอยู่อาศัยบางส่วน
- 3) อาคารชุดราคาถูก สำหรับผู้ที่สามารถจ่ายค่าเช่าไม่เกิน 3,500 บาทต่อเดือน
- 4) เเคหะชุมชนประเภทแฟลต รวมทั้งที่จัดสร้าง โดยการเคหะแห่งชาติ
- 5) หอพัก/อพาร์ทเมนต์ สำหรับผู้ที่สามารถจ่ายค่าเช่าไม่เกิน 3,500 บาทต่อเดือน (กำหนดราคาค่าเช่า ณ กันยายน 2547 ทั้งนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงตามดัชนีราคาผู้บริโภค)



เมื่อพิจารณาลักษณะการครอบครองและลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย สามารถสรุปลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมืองได้เป็น 4 ประเภทดังนี้

- 1) ที่อยู่อาศัยชั่วคราว เป็นการเช่าอยู่ระยะสั้น ไม่เกิน 5 ปี แบ่งเป็น
 - 1.1) แนวราบ เช่น ที่อยู่ในชุมชนแออัด อาคารพาณิชย์ให้เช่า
 - 1.2) แนวสูง เช่น หอพัก/อพาร์ทเมนต์ อาคารชุด
- 2) ที่อยู่อาศัยถาวร เป็นการเช่าระยะยาวมากกว่า 5 ปีหรือครอบครองเป็นเจ้าของ แบ่งเป็น
 - 2.1) แนวราบ เช่น ที่อยู่ในชุมชนแออัด
 - 2.2) แนวสูง เช่น เคหะชุมชน อาคารชุด



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

2.1) การจัดเป็นแปลงโล่ง มีถนน ทางระบายน้ำ ระบบประปา ไฟฟ้า และการถมดินเพื่อให้พื้นน้ำท่วม แล้วให้ประชาชนปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเอง

2.2) จัดสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งมีทั้งการให้เช่าหรือให้เช่าซื้อ ตามความเหมาะสมของแต่ละชุมชน

3.1.2 องค์ประกอบของการปรับปรุงชุมชนแออัด

(1) มีหน่วยงาน องค์กร ผู้รับผิดชอบ

(2) ค่าดำเนินการและงบประมาณในการดำเนินการ 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

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

(คู่มืออย่างการวางผังชุมชน 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



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)

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) เครื่องอุปกรณ์ติดถนน 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

- 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 ภายนอกชุมชน ได้สะดวก และไม่รบกวนกิจกรรมการพักอาศัย เพื่อแยกการสัญจรของทางเท้าและทางรถยนต์ให้เกิดความปลอดภัย และสามารถลดมลพิษภายในพื้นที่พักอาศัยได้

3.3.3 สาธารณูปการ

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

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

หมายเหตุ: ศูนย์ชุมชน สำนักงานบริหารชุมชน และศูนย์ฝึกอาชีพ อาจอยู่ภายในอาคารหรือพื้นที่บริเวณเดียวกัน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของแต่ละชุมชน

(2) ส่วนการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย ได้แก่

- สถานีตำรวจ สถานีตำรวจดับเพลิง หน่วยกู้ภัย หน่วยบรรเทาสาธารณภัย โดยมีการให้บริการและช่วยเหลือบรรเทาอุบัติเหตุ อุบัติภัยและเหตุการณ์ร้ายที่เป็นอันตรายต่อชีวิต และทรัพย์สินของประชาชน

- ป้อมยาม
- ระบบป้องกันอัคคีภัย เสนอแนวทางดังนี้
 - ก. มีผู้เก็บน้ำยาดับเพลิง 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 เป็นสถานให้รับบริการ/อนุบาลได้
- ตั้งเป็นศูนย์เด็กเล็กประจำหมู่บ้าน โดยเฉพาะ
- ตั้งโรงเรียนอนุบาลภายในชุมชน

(6) ส่วนนันทนาการ ได้แก่ พื้นที่พักผ่อน พื้นที่ออกกำลังกายและเล่นกีฬา เช่น พื้นที่ออกกำลังกายและเล่นกีฬา ลานอเนกประสงค์ สนามเด็กเล่น สวนหย่อม สวนสาธารณะ

(7) ส่วนบริการด้านศาสนา ได้แก่ วัด โบสถ์ มัสยิด

ดังนั้นองค์ประกอบชุมชนสำหรับผู้มีรายได้ในชนบทจึงควรเป็นองค์ประกอบชุมชนที่จำเป็นในการดำรงอยู่ของชุมชน โดยองค์ประกอบขั้นพื้นฐานที่เป็นองค์ประกอบที่ควรมีหรือต้องมี ซึ่งชุมชนสามารถดูแลบำรุงรักษาให้คงสภาพโดยความสามารถของชุมชน และไม่สามารถใช้บริการจากการให้บริการในพื้นที่โดยรอบได้ โดยแสดงในตาราง 3.2

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

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) ที่ทำการ ไปรษณีย์อนุญาต	-		✓
4) มาตรฐานการ			
4.1) ส่วนการบริหารปกครอง			
- สำนักงานบริหาร/ดูแลชุมชน	1 ตารางเมตร/ครอบครัว	✓	
- ศูนย์ชุมชน	กำหนดให้มี	✓	
- หอกระจายข่าว	-		✓
- ศูนย์ฝึกอาชีพ	-		✓
4.2) ส่วนการป้องกันและบรรเทา ด้านสาธารณสุข			
- ระบบป้องกันอัคคีภัย	กำหนดให้มี	✓	
- ป้อมยาม	กำหนดให้มี		✓
4.3) สถานบริการสุขภาพอนามัย			
- สถานีอนามัย/ศูนย์บริการสาธารณสุข	กำหนดให้มี		✓
- ร้านขายยา	กำหนดให้มี		✓

มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

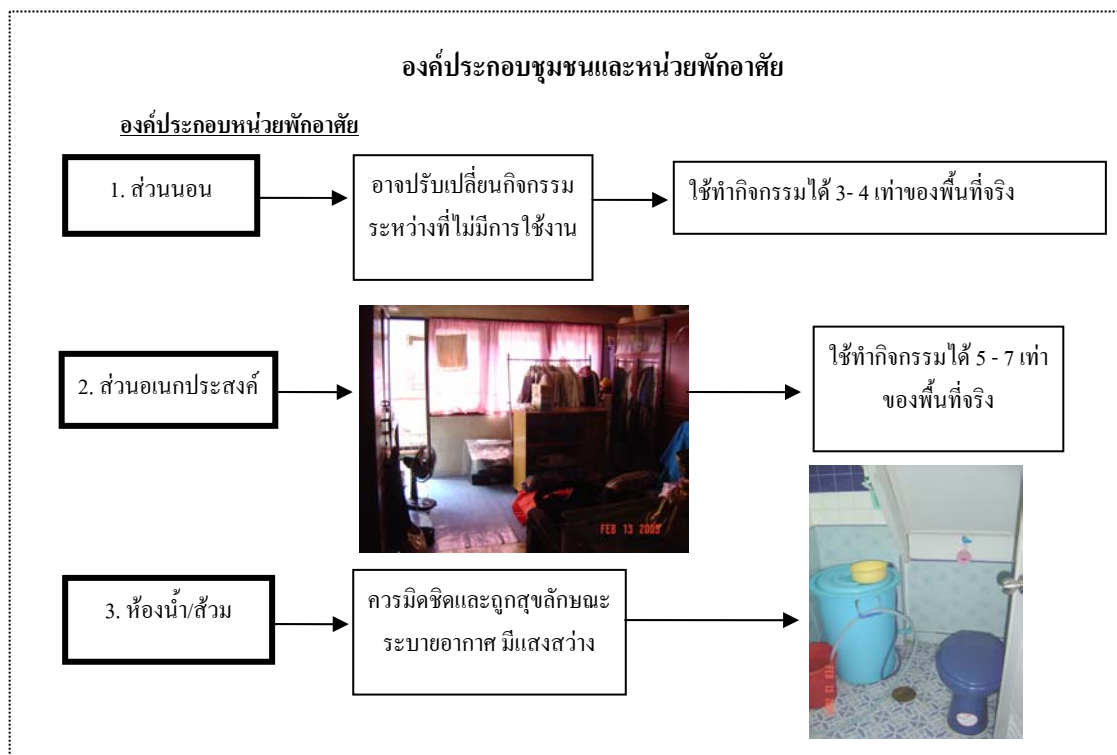
รายการ	การกำหนดใน มาตรฐานการเคหะ	การเสนอระดับของตัวชี้วัด	
		ขั้นพื้นฐาน	ขั้นพัฒนา
- สำนักงานแพทย์	กำหนดให้มี		✓
- ทันตแพทย์	กำหนดให้มี		✓
4.4) ส่วนร้านค้าและอื่นๆ			
- ร้านค้าย่อย	กำหนดให้มี		✓
4.5) สถานบริการชุมชน			
- ศูนย์เด็กเล็ก	กำหนดให้มี	✓	
- โรงเรียนอนุบาล	1 แห่ง/120 คน/400 ตารางเมตร		✓
4.6)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

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 ปรงอาหาร รับประทานอาหาร อ่าน/เขียนหนังสือ รีดผ้า ทำงาน เก็บของ นันทนาการ รับแขก เป็นที่เล่นของเด็ก และเป็นที่พักผ่อนอาชีว (ที่มา: การเคหะแห่งชาติ.มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย, 2547)

3.4.2 องค์ประกอบและขนาดเนื้อที่ของหน่วยพักอาศัย

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

(1) ให้กำหนดเนื้อที่หน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วยซึ่งประกอบด้วย 3 ส่วน คือ

1) ส่วนนอน 2) ส่วนนอกประสงค์ ใช้สำหรับทำกิจกรรมหลายประเภท 3) ส่วนห้องน้ำ/ส้วม/ซักล้าง โดยจัดเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง ซึ่งแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยชั่วคราวและถาวร มีเนื้อที่ดังต่อไปนี้

1) การอยู่อาศัยชั่วคราว เป็นการเช่าอยู่ระยะสั้น ไม่เกิน 5 ปี แบ่งเป็น

1.1) ที่อยู่แนวราบ	พื้นที่	15	ตารางเมตร
	จำนวนคน	2	คน
	พื้นที่ต่อคน	7.5	ตารางเมตรต่อคน
1.2) ที่อยู่แนวสูง	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
	พื้นที่ต่อคน	5.25	ตารางเมตรต่อคน
2.2) ที่อยู่แนวสูง	พื้นที่	28	ตารางเมตร
	จำนวนคน	3 – 4	คน
	พื้นที่ต่อคน	7.0	ตารางเมตรต่อคน

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

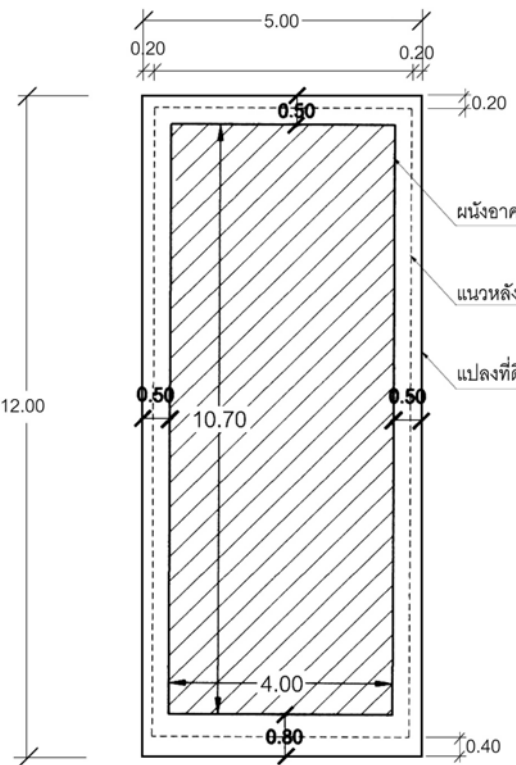
โดยพิจารณาจากจำนวนคนที่อยู่อาศัยซึ่งกรณีที่อยู่อาศัยถาวรมีจำนวนคนมากกว่าที่อยู่อาศัยชั่วคราว จึงทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ต่อคนมีจำนวนน้อยกว่า ไม่รวมพื้นที่ใช้สอยภายนอกอาคาร ประเภทที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยและทางเท้าหน้าหน่วยพักอาศัย

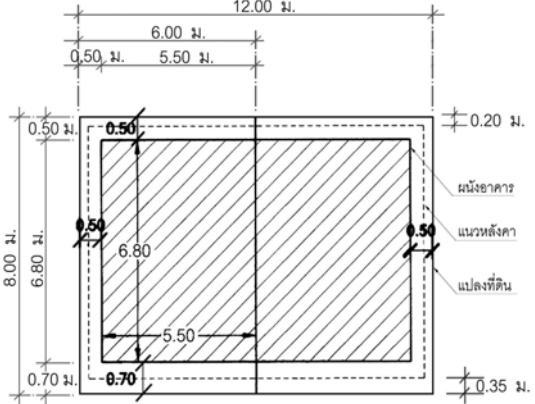
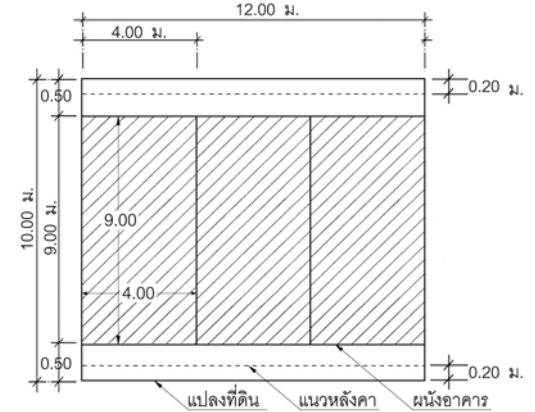
ตารางที่ 3.3 สรุปมาตรฐานขนาดหน่วยพักอาศัยในแนวราบและแนวสูง

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)

3.5 สรุปเกณฑ์ขนาดแปลงที่ดิน ระยะห่างระหว่างอาคาร และ BCR แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

1. บ้านเดี่ยว 1 ชั้นและ 2 ชั้น	รายละเอียดการจัดวางอาคาร
 <p>พื้นที่ 1 หน่วยพักอาศัย</p> <p>1 ชั้น = 4.00 x 10.70 = 42.80 ตารางเมตร</p> <p>2 ชั้น = 42.80 x 2 ชั้น = 85.60 ตารางเมตร</p>	<p>รายละเอียดการจัดวางอาคาร</p> <ul style="list-style-type: none"> - ขนาดแปลงที่ดินน้อยสุด = 15 ตารางวา (60 ตารางเมตร) - ความกว้างน้อยสุด = 5.00 เมตร - ระยะถอยร่นของอาคารจากแปลงที่ดิน <ul style="list-style-type: none"> - ด้านหน้า = 0.80 เมตร - ด้านหลัง = 0.50 เมตร - ด้านข้าง = 0.50 เมตร - BCR (Building Coverage Ratio) = 87 % (Building Coverage Ratio หมายถึง สัดส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดิน)

<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 การนำมาตราฐานเกี่ยวกับขนาดแปลงที่ดิน ระยะถอยร่นของอาคาร และขนาดของที่อยู่อาศัยไปใช้ปฏิบัติจริง มีความจำเป็นต้องอาศัยการแก้ไขและเพิ่มกฎหมายเพื่อรองรับมาตรฐานนั้นๆ ซึ่งขั้นตอนการแก้ไขกฎหมาย ได้แสดงในหัวข้อ 4.4 (บทที่ 4)

ตารางที่ 3.4 สรุปตารางเปรียบเทียบเกณฑ์ขั้นพื้นฐานของชุมชนและที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

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

ตารางที่ 3.4 สรุปตารางเปรียบเทียบเกณฑ์พื้นฐานของชุมชนและที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย (ต่อ)

ลำดับ	องค์ประกอบของเกณฑ์พื้นฐาน	หน่วย	มาตรฐานการทะเลาะฯ	กฎหมายอื่น ๆ	เกณฑ์ขั้นต่ำที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย	หมายเหตุ
1.6	แนวอาคาร ระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ดิน			ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน		
1.6.1	บ้านเดี่ยว			กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544		
	- ด้านหน้า	เมตร	3		0.8	
	- ด้านข้าง	เมตร	2		0.5	
	- ด้านหลัง	เมตร	3		0.5	
1.6.2	บ้านแฝด					
	- ด้านหน้า	เมตร	3		0.7	
	- ด้านข้าง	เมตร	0		0.5	
	- ด้านหลัง	เมตร	3 ม.(1 ชั้น) 5 ม.(มากกว่า 1 ชั้น)		0.5	
1.6.3	บ้านแถว					
	- ด้านหน้า	เมตร	3		0.5	
	- ด้านข้าง	เมตร	0		0.0	
	- ด้านหลัง	เมตร	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	

ตารางที่ 3.4 สรุปตารางเปรียบเทียบเกณฑ์มาตรฐานของชุมชนและที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (ต่อ)

ลำดับ	องค์ประกอบของเกณฑ์พื้นฐาน	หน่วย	มาตรฐานการทะเลาะ	กฎหมายอื่น ๆ	เกณฑ์ขั้นต่ำที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย	หมายเหตุ
2	มาตรฐานหน่วยพักอาศัย					
2.1	พื้นที่และความกว้างต่ำสุด			กฎกระทรวง ฉบับที่ 55(2543) พรบ.ควบคุมอาคาร		
	- พื้นที่รวมประกอบด้วย ห้องนอน พื้นที่พักผ่อน รับประทานอาหาร ครัว ห้องน้ำ สำหรับผู้เช่า 5 คน	ตารางเมตร	28	20	แยกเป็นพื้นที่อยู่อาศัยแนวราบและราบสูง	
	- พื้นที่ห้อง 1 ห้อง	ตารางเมตร/ห้อง	8	8	แยกเป็นพื้นที่อยู่อาศัยแนวราบและราบสูง	
	- พื้นที่ถัดลิ้นชัก	เมตร/คน	-	-	5.60	
	- ความกว้างต่ำสุด	เมตร	2.5	2.5	2.50	
2.2	พื้นที่รวม 3 ส่วน : ส่วนนอน ห้องน้ำ ครัว ถัดลิ้นชัก					
2.2.1	ที่อยู่อาศัยแนวราบ		-	-		
	- ที่อยู่อาศัยแบบชั่วคราว	ตารางเมตร	-	-	15.00	
	- ที่อยู่อาศัยแบบถาวร	ตารางเมตร	-	-	21.00	
	- ที่อยู่อาศัยแบบชั่วคราวพื้นที่ถัดคน	ตารางเมตร/คน	-	-	7.50	
	- ที่อยู่อาศัยแบบถาวรพื้นที่ถัดคน	ตารางเมตร/คน	-	-	5.25	
2.2.2	ที่อยู่อาศัยแนวสูง			กฎกระทรวง ฉบับที่ 55(2543) พรบ.ควบคุมอาคาร		
	- ที่อยู่อาศัยแบบชั่วคราว	ตารางเมตร		20	20.00	
	- ที่อยู่อาศัยแบบถาวร	ตารางเมตร		20	28.00	
	- ที่อยู่อาศัยแบบชั่วคราวพื้นที่ถัดคน	ตารางเมตร/คน			10.00	
	- ที่อยู่อาศัยแบบถาวรพื้นที่ถัดคน	ตารางเมตร/คน			7.00	
2.3	ความสูงของเพดาน	เมตร	2.4	2.6 (พื้นถึงพื้น)	2.40	
2.4	การระบายอากาศ					
	- ช่องเปิดหน้าต่าง	ร้อยละของพื้นที่ห้อง	20	20	20	

ตารางที่ 3.4 สรุปตารางเปรียบเทียบเกณฑ์มาตรฐานของชุมชนและที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (ต่อ)

ลำดับ	องค์ประกอบของเกณฑ์พื้นฐาน	หน่วย	มาตรฐานการละแวก	กฎหมายอื่น ๆ	เกณฑ์ขั้นต่ำที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย	หมายเหตุ
	- ใต้ถุน	ร้อยละของพื้นที่ใต้ถุน	10	10	10	
	- ห้องหลังคา/พื้นที่เหนือเพดาน	ร้อยละของพื้นที่เพดาน	5	5	5	
	- ช่องบันได	ตารางเมตร/ชั้น	0.1	0.1	0.10	
2.5	ประตู					
	- ประตูภายนอก	เซนติเมตร	บานเดี่ยว 80-90	-	บานเดี่ยว 80-90	
	- ประตูภายใน	เซนติเมตร	บานคู่ 75	-	บานคู่ 75	
	- ความสูงของประตู	เซนติเมตร	60-80	-	60-80	
	- ความกว้างของประตู	เซนติเมตร	200	-	200	
2.6	ทางติดต่อภายนอกอาคาร			กฎกระทรวง ฉบับที่ 55(2543)		
	บันได			พรบ.ควบคุมอาคาร		
2.6.1	- 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	
	- ความกว้างบันไดในแนวตั้ง	เมตร	3.00	3.00	3.00	
2.6.2	ทางเดินร่วม					
	- ทางเดินร่วมในบ้านพักอาศัย	เมตร	1.00	1.00	1.00	
	- ทางเดินร่วมในอาคารเพื่อใช้รวมศูนย์แปดคอนกรีต	เมตร	1.50	1.50	1.50	
2.6.3	ลิฟต์(ห้องลิฟต์และพื้นที่วางหน้าลิฟต์)	เมตร	1.80	1.50	1.50	
3	มาตรฐานเกี่ยวกับการบริหารจัดการชุมชน					
3.1	การตั้งคณะกรรมการชุมชน	-	-	-	ควรมีดำเนินการจัดให้มี	
3.2	การจัดตั้งกองทุนชุมชน	-	-	-	ควรมีดำเนินการจัดให้มี	
3.3	การจัดตั้งสหกรณ์ชุมชน	-	-	-	ควรมีดำเนินการจัดให้มี	

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

หมายเหตุ : เกณฑ์ขั้นต่ำที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย สำหรับเกณฑ์ใดที่มีการกำหนดไว้ต่ำกว่า
มาตรฐานที่กฎหมายกำหนด เป็นเพียงข้อเสนอสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ระหว่างการ
นำเสนอขอแก้ไขกฎหมายโครงการวิจัยมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
(ในเมือง) ดังนั้นการพิจารณาดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับเกณฑ์ขั้นต่ำที่ได้นำเสนอนี้ต้อง
ให้สอดคล้องกับกฎหมายปัจจุบันด้วย)

3.6 การบริหารจัดการชุมชน

การบริหารจัดการชุมชนนับเป็นส่วนสำคัญของการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและชุมชน
โดยเฉพาะการคำนึงถึงการบริหารจัดการที่สามารถทำให้ชุมชนดำรงอยู่ เพื่อส่งเสริมคุณภาพที่อยู่อาศัยให้
มีสถานภาพเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่สำหรับการดำรงชีวิตของมนุษย์ โดยเสนอให้มีมาตรฐานเกี่ยวกับการ
บริหารจัดการชุมชน โดยพิจารณาใน 4 ประเด็น คือ

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

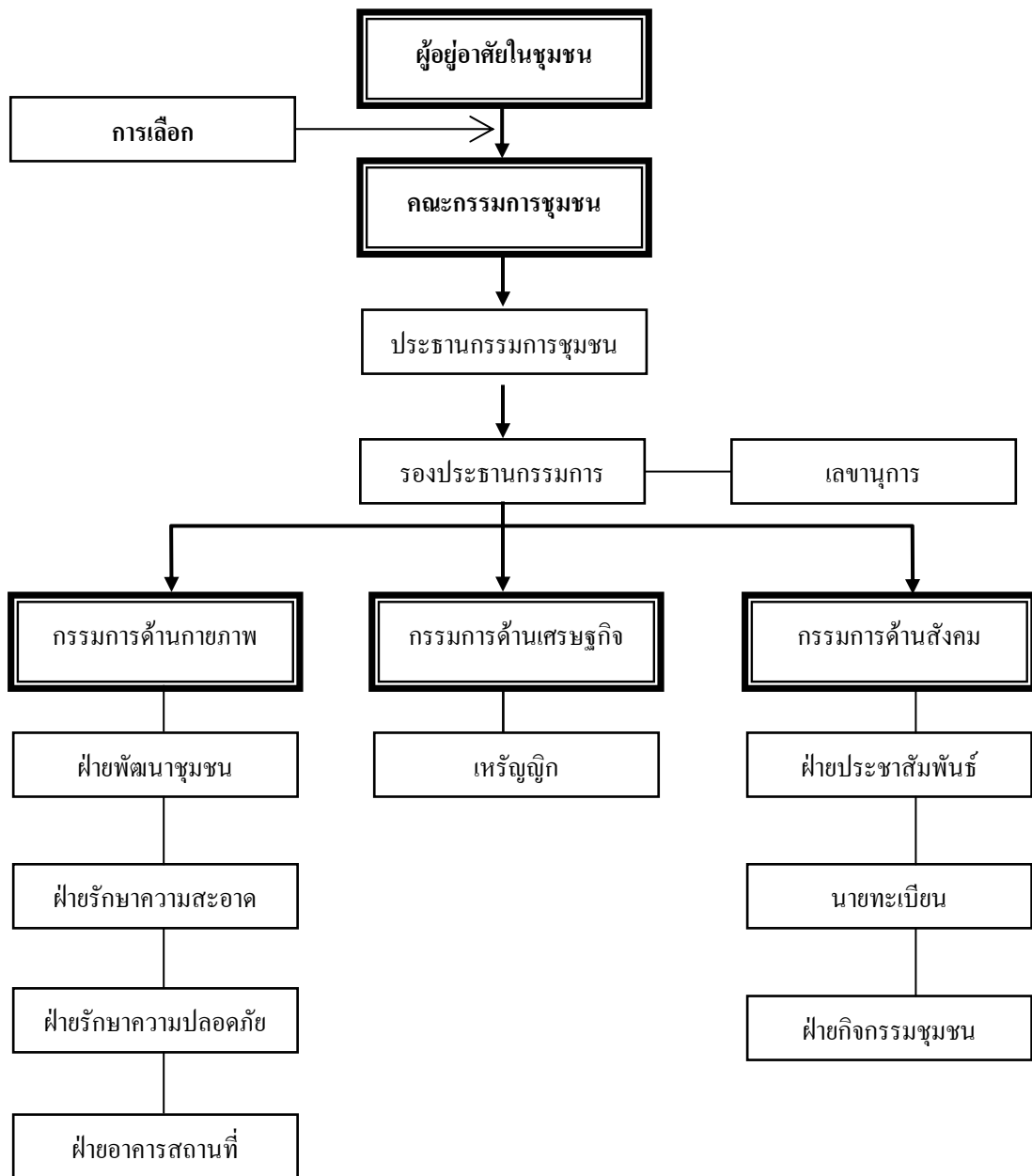
ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

3.6.1 รูปแบบการบริหารจัดการชุมชนและที่อยู่อาศัย เป็นส่วนช่วยให้เกิดความสมดุลและ
ยั่งยืนของชุมชนในอนาคตต่อไป โดย

1) จัดตั้งคณะกรรมการชุมชน โดยการเลือกตั้งจากผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน เพื่อเป็น
ตัวแทนในการบริหารจัดการชุมชน และเป็นแกนนำในการตัดสินใจในชุมชน ทั้งนี้การดำเนินการจัดตั้ง
ควรให้เป็นไปตามความเหมาะสมของชุมชน (รายละเอียดตามภาคผนวก ง)

แนวทางการบริหารชุมชน

แผนผัง การบริหารชุมชนพักอาศัย



2) การจัดตั้งกลุ่มสหกรณ์ เพื่อช่วยส่งเสริมให้เกิดการรวมตัวและร่วมมือของประชากรในชุมชนที่เข้มแข็งต่อไป (ดูขั้นตอนการจัดตั้งสหกรณ์ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2542 ในภาคผนวก จ)

3.6.2 การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน สามารถกระทำได้ในหลายวิธี ดังนี้

- 1) มีส่วนร่วมในกรรมการการบริหาร โดยการได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการชุมชน เพื่อช่วยเสนอแนะข้อคิดเห็น และร่วมตัดสินใจ
- 2) มีส่วนร่วมในการเสนอความเห็น(ในกรณีที่ไม่ได้รับเลือกเป็นกรรมการชุมชน) ออกเสียง ลงคะแนน เพื่อตอบสนองต่อการบริหารจัดการที่เกิดขึ้นในชุมชน
- 3) ร่วมรับผิดชอบต่อมติหรือผลการตัดสินใจที่เกิดขึ้นและให้ความช่วยเหลือในการดำเนินการเพื่อให้ชุมชนดำเนินไปได้อย่างดี
- 4) รับผิดชอบต่อหน้าที่และยอมรับการเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนโดยสมัครใจ เพื่อให้เกิดความสามัคคี ไม่แตกแยกในชุมชน

3.6.3 การมีส่วนร่วมในกิจกรรมชุมชน

- 1) การมีส่วนร่วมในการวางแผนจัดการชุมชน เช่น วางผังชุมชน การปรับปรุงชุมชนแออัด การย้ายชุมชน เป็นต้น
- 2) การมีส่วนร่วมในการจัดทำกิจกรรมชุมชน ด้านสังคม วัฒนธรรม ศาสนา หรืออื่นๆ ทั้งในด้านการบริหารจัดการโดยตรงหรือโดยอ้อม เช่น กิจกรรมในวาระพิเศษ เทศกาล งานประเพณี ฯลฯ
- 3) การส่งเสริมกิจกรรมด้านอาชีพ เช่น การรวมกลุ่มสร้างงาน สร้างรายได้ การจัดสอนวิชาชีพ เป็นต้น ฯลฯ

3.6.4 การจัดหางบประมาณในการบริหาร การจัดหางบประมาณในการบริหารชุมชนสามารถทำได้โดย

- 1) การจัดตั้งกองทุนชุมชน/กองทุนหมู่บ้าน เพื่อให้เกิดทุนสำรองในการบริหารจัดการชุมชนและที่อยู่อาศัย
- 2) การจัดตั้งสหกรณ์ เพื่อเป็นกองทุนสนับสนุนการบริหารจัดการชุมชนและที่อยู่อาศัย(ดูขั้นตอนการจัดตั้งสหกรณ์ ในภาคผนวก จ)

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 ซึ่งงบประมาณดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับการบริหารจัดการงบประมาณของกรมการชุมชน เช่น ใช้งบประมาณจากส่วนกลาง หรือเก็บจากครัวเรือนในชุมชน งบประมาณสนับสนุนจากหน่วยงานต่างๆ ฯลฯ

3.8 การป้องกันและการดูแลการขยายตัวของชุมชนแออัด มีหลักเกณฑ์ 4 ประการ คือ

3.8.1 การป้องกัน เป็นมาตรการเพื่อไม่ให้มีชุมชนแออัดเกิดขึ้นใหม่ มีวิธีการดังนี้

1) เจ้าของที่ดินหรือผู้มีหน้าที่ดูแลที่ดินว่างเปล่า ทั้งของรัฐและเอกชน จะต้องดูแลตรวจสอบไม่ให้มีผู้บุกรุกเข้าไปตั้งที่พักอาศัยอย่างแออัด ไร้ระเบียบ

2) ประสานหน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจ ที่มีที่ดินยังว่างอยู่ เพื่อจัดทำแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน และมีมาตรการป้องกันการบุกรุก

3) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ร่วมประชุมกับประชาชน เพื่อชี้แจงและทำความเข้าใจไม่ให้มีการบุกรุกต่อไปในอนาคต

3.8.2 การควบคุม เป็นมาตรการเพื่อไม่ให้ชุมชนแออัดซึ่งมีอยู่ปัจจุบันขยายบริเวณมากขึ้น โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องป้องกันมิให้มีการจัดตั้งที่อยู่อาศัยโดยไม่ได้รับอนุญาต และควบคุมการขยายตัวของชุมชนแออัดโดยอาศัยภาพถ่ายทางอากาศมาตรวจสอบและติดตามการขยายพื้นที่

3.8.3 การรื้อย้าย เป็นมาตรการที่ใช้ในกรณีที่มีความจำเป็นที่จะต้องรื้อย้ายชุมชนแออัดออกไปโดยเจ้าของที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นหน่วยงานรัฐหรือเอกชน จะต้องมีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาชุมชน เช่น จัดหาที่อยู่อาศัยชั่วคราวให้ หรือรับภาระจ่ายค่าชดเชยให้ผู้ที่ต้องรื้อย้ายออกไป

3.8.4 การพัฒนา เป็นมาตรการที่เปลี่ยนแปลงปรับปรุงให้ชุมชนมีสภาพความเป็นอยู่ที่มีคุณภาพและไม่เป็นชุมชนแออัดอีกต่อไป เช่น การออกกฎหมายหรือแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายกำหนดให้เจ้าของที่ดินที่มีชุมชนแออัดในที่ดินของตนเอง ต้องปรับปรุงหรือให้หน่วยงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง เข้ามาสนับสนุนให้ชุมชนมีการพัฒนาและปรับปรุงทางด้านกายภาพเศรษฐกิจและสังคม โดยประชาชนสามารถพึ่งตนเองได้ และมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

บทที่ 4

แนวทางการปฏิบัติตามมาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

4.1 แผนการดำเนินงานเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติตามมาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

แนวทางการปฏิบัติขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย ถูกนำไปใช้ในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ต้องอาศัยการจัดทำแผนดำเนินงานที่มีโครงสร้างของแผนงานที่ชัดเจน โดยแผนงานดังกล่าวควรมีเนื้อหาที่ระบุถึง

4.1.1 ผู้รับผิดชอบและผู้ร่วมโครงการ

โดยเป็นการประเมินเบื้องต้นถึงความเหมาะสมและความพร้อมในการปฏิบัติงาน ทั้งนี้ต้องคำนึงถึงศักยภาพของหน่วยงานในด้านความสามารถและหน้าที่รับผิดชอบ ให้สอดคล้องต่อการจัดการ รวมทั้งควรมีข้อมูลและทราบถึงรายละเอียดของกลุ่มที่อยู่อาศัยในชุมชนที่เหมาะสมและเพียงพอ ซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถร่วมมือหรือประสานงานการดำเนินการกับหน่วยงานอื่น เช่น การเคหะแห่งชาติ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) หรือกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

4.1.2 ระยะเวลา

ควรกำหนดระยะเวลาในการดำเนินงาน เพื่อให้บรรลุแผนงานที่วางไว้อย่างละเอียด ทั้งระยะเวลาทั้งหมดและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในช่วงแผนการดำเนินงาน

4.1.3 งบประมาณ

งบประมาณจะเป็นส่วนประกอบที่ช่วยให้การกำหนดแผนและการทำงานจริงดำเนินไปอย่างราบรื่นและตรงตามระยะเวลาและเป้าหมายที่ได้วางไว้ ทั้งยังมีส่วนช่วยให้การตัดสินใจในการบริหารจัดการมาตรฐานให้คล่องตัวมากยิ่งขึ้น

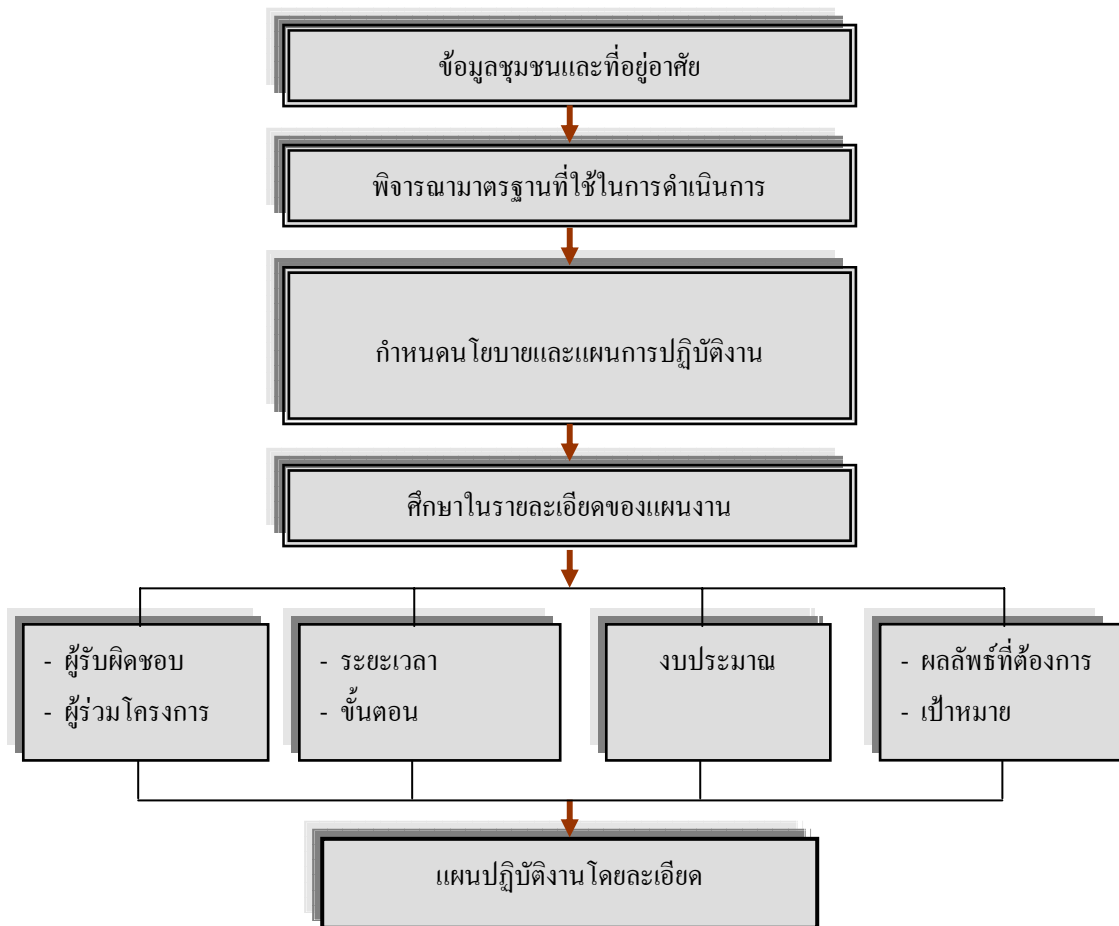
ทั้งนี้ควรมีการพิจารณาให้สอดคล้องกับปีงบประมาณในแต่ละปี โดยเนื้อหาของงานสามารถเสร็จสิ้นตรงตามปีงบประมาณนั้นๆ

4.1.4 ผลลัพธ์

การกำหนดเป้าหมาย หรือผลลัพธ์ที่ต้องการให้ชัดเจน จะช่วยในการปฏิบัติงานให้โปร่งใสมากขึ้น กระทรวงมหาดไทยได้กำหนดแนวทางการจัดหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามนโยบายการแก้ไขปัญหาสังคมและความยากจน ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทยด่วนที่สุด ที่ มท 0891.4/ว 3652 ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2548 เรื่อง การสนับสนุนการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามนโยบายการแก้ไขปัญหาสังคมและความยากจน

และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนมาก ที่ มท 0808.2/ว 1181 ลงวันที่ 22 เมษายน 2548 เรื่อง โครงการ จัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (คู่มือละเอียดที่ภาคผนวก ก)

แผนผัง 4.1 แสดงแนวทางปฏิบัติตามมาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย



หมายเหตุ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การเคหะแห่งชาติ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นต้น

4.2 การปรับปรุงชุมชนแออัดในที่ดินเดิม (Upgrading)

ในกรณีที่ชุมชนมีความจำเป็นต้องปรับปรุงชุมชน โดยใช้วิธีการปรับปรุงชุมชนในที่ดินเดิม เพื่อส่งเสริมให้ชุมชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น บุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงชุมชน ควรอาศัยขั้นตอนในการปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

4.2.1 การวางแผนจัดทำโครงการ

- ส่วนตำบล
- ดำรงและจัดทำแผนที่ของชุมชนแออัดในเขตเทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนตำบล
 - จัดทำแผนงานการแก้ไขปัญหามุมชนแออัด โดยพิจารณาตามความเร่งด่วนของปัญหา
 - บรรจุแผนงานเข้าสู่แผนประจำปี

4.2.2 การให้ชาวบ้านมีส่วนร่วม เช่น

- การสร้างความเข้าใจเพื่อให้ชุมชนได้เห็นประโยชน์ในการปรับปรุงชุมชน
- เป็นกรรมการชุมชน
- ร่วมสำรวจชุมชน
- ร่วมเสนอปัญหาและความต้องการของชุมชน
- ร่วมเสนอแนวความคิดในการปรับปรุงชุมชน
- ร่วมเสนอแนวทางในการวางผังชุมชน
- ร่วมเสนอแนวทางในการดูแลและบริหารชุมชน

4.2.3 การสำรวจชุมชน

โดยแบ่งเป็นหัวข้อในการสำรวจที่ชัดเจนและเข้าใจได้ง่าย เช่น

- ก) ด้านกายภาพ หมายถึง สิ่งที่สามารถมองเห็นและจับต้องได้ ได้แก่
- การใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชน เช่น พื้นที่พักอาศัย พื้นที่ค้าขาย พื้นที่นันทนาการ พื้นที่ประกอบอาชีพ เป็นต้น
 - การใช้ประโยชน์อาคารภายในชุมชน เช่น พักอาศัย ค้าขาย เป็นต้น
 - สภาพอาคาร เช่น รั้วค้ำเก่า ปานกลาง หรือใหม่
 - สภาพการสัญจร เช่น ถนน ทางเดินเท้า
 - การนันทนาการ เช่น ลานอเนกประสงค์ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา สวนหย่อม สวนสาธารณะ เป็นต้น
- ข) ด้านเศรษฐกิจ เป็นการสำรวจ และสอบถามข้อมูลชุมชนเกี่ยวกับรายได้ และอาชีพของประชาชน เพื่อเป็นฐานข้อมูลในการสร้างขนาดและรูปแบบ ที่อยู่อาศัย ให้สอดคล้องกับความต้องการและสถานะทางเศรษฐกิจของประชาชน
- ค) ด้านสังคม เป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับจำนวนประชากร กิจกรรมหรือประเพณีวัฒนธรรมต่างๆ ภายในชุมชน รวมถึงปัญหาการอยู่อาศัยที่ชุมชนต้องการให้แก้ไข

4.2.4 การรวบรวมข้อมูล

เป็นการรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจและการเสนอความคิดเห็นของคนในชุมชนทั้งหมด เพื่อทราบถึงภาพรวมและความต้องการของชุมชนในปัจจุบัน ก่อนนำไปสู่การวิเคราะห์ข้อมูลและออกแบบปรับปรุงชุมชนในอนาคต

4.2.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

วิเคราะห์ทั้งในด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม เพื่อสรุปการวิเคราะห์ด้านการออกแบบทางกายภาพ ที่สามารถแก้ไขปัญหาของชุมชน และส่งเสริมการอยู่อาศัยที่ยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนให้ดีขึ้นในอนาคต ก่อนนำไปสู่การออกแบบต่อไป

4.2.6 การออกแบบปรับปรุงชุมชน

โดยการออกแบบจะประกอบด้วยผังการปรับปรุงชุมชน ซึ่งสามารถแยกเป็น

- ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ผังการปรับปรุงเส้นทางสัญจรภายในชุมชน เช่น การขยายถนน การปูพื้นทางเดินเท้า เป็นต้น
- ผังการออกแบบปรับปรุงพื้นที่นันทนาการ เช่น การจัดหาหรือปรับปรุงสนามเด็กเล่น สวนหย่อม เป็นต้น
- แนวทางการออกแบบ หรือปรับปรุงอาคาร ได้แก่ อาคารพักอาศัย ที่ทำการบริหารชุมชน ศูนย์ชุมชน ศูนย์เด็กเล็ก เป็นต้น
- แผนผังแสดงระยะดำเนินการของโครงการ เพื่อความสะดวกในการปฏิบัติงานด้านการปรับปรุงชุมชนตามลำดับความเร่งด่วนของปัญหา

ทั้งนี้ ควรมีการนำเสนอแนวทางในการออกแบบปรับปรุง ที่สามารถแสดงให้เห็นเข้าใจได้ง่าย เช่น แผนที่หรือแผนผังชุมชน แผนที่อาคาร การนำเสนอการออกแบบที่แสดงให้เห็นทัศนียภาพหลังการปรับปรุง หุ่นจำลอง เป็นต้น

4.2.7 การวางแผนเพื่อรองรับการอยู่อาศัยระหว่างการก่อสร้าง

ควรกำหนดการก่อสร้างชุมชนให้เป็นระยะดำเนินการก่อนและหลังตามความจำเป็น โดยก่อสร้างหรือปรับปรุงอาคารเป็นส่วนๆ ไป โดยไม่ก่อสร้างพร้อมกันทั้งหมดในเวลาเดียวกัน ดังนั้น การวางแผนด้านการอยู่อาศัยระหว่างการก่อสร้าง จึงเสนอแนะทางเลือก 2 แนวทาง ดังต่อไปนี้

ก) การแบ่งปันพื้นที่ภายในชุมชน เพื่อรองรับการอยู่อาศัยของบ้านเรือนที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง เช่น

- การพักอาศัยชั่วคราวในบ้านญาติภายในชุมชน
- การจัดหาพื้นที่ว่างภายในชุมชน เพื่อสร้างอาคารพักอาศัยชั่วคราว

ข) การจัดหาพื้นที่ว่างที่อยู่ใกล้เคียงชุมชนเดิม เพื่อใช้ประโยชน์ในการรองรับการพักอาศัย โดยสร้างอาคารพักอาศัยชั่วคราว

4.2.8 การดำเนินการปรับปรุงชุมชน

4.2.9 การก่อสร้างและควบคุมงาน

การก่อสร้างอาคาร รวมถึงการปรับปรุงพื้นที่ชุมชน ควรกำหนดให้เป็นระยะดำเนินการตามลำดับความสำคัญหรือตามลำดับของการแก้ไขปัญหา เพื่อความสะดวกในการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ยกตัวอย่าง เช่น

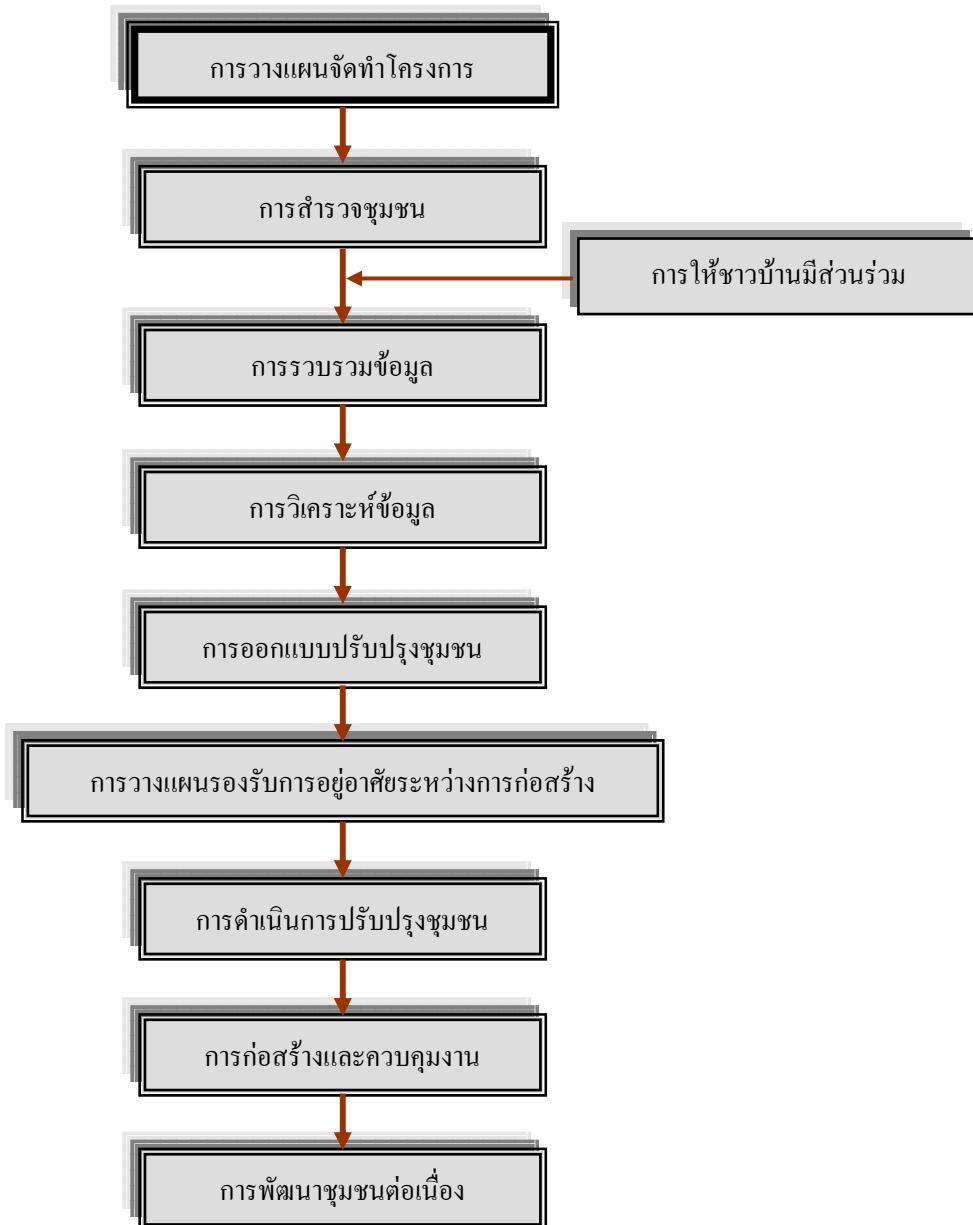
- ระยะที่ 1 การปรับปรุงระบบไฟฟ้า ระบบประปา ถนน ทางเท้า และ ทางระบายน้ำ
- ระยะที่ 2 การปรับปรุงอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในจำนวนบ้าน 2 ส่วน จากจำนวนบ้านทั้งหมด 4 ส่วน โดยปรับปรุงบ้านที่มีความทรุดโทรมมากที่สุดก่อน และบ้านที่มีความทรุดโทรมรองลงมาเป็นลำดับต่อไป
- ระยะที่ 3 การปรับปรุงอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ในส่วนที่เหลือ
- ระยะที่ 4 การปรับปรุงศูนย์ชุมชน ที่ทำการบริหารชุมชน ลานอเนกประสงค์ ลานกีฬาสนามเด็กเล่น ศูนย์เด็กเล็ก ที่สอดคล้องตามความต้องการของชุมชน
- ระยะที่ 5 การปรับปรุงอุปกรณ์ริมถนน เช่น ป้ายชื่อชุมชน ดวงโคมส่องสว่าง หัวจ่ายดับเพลิงหรือถังดับเพลิง โทรศัพท์สาธารณะ ม้านั่ง เป็นต้น

ทั้งนี้ ระยะเวลาของการดำเนินการ จะขึ้นอยู่กับการวางแผนจัดทำโครงการ ซึ่งมีปัจจัยมาจากความเร่งด่วนของปัญหา ความพร้อมของชุมชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงงบประมาณในการก่อสร้าง (ดูรายละเอียด การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ที่ภาคผนวก ช)

4.2.10 การพัฒนาชุมชนต่อเนื่อง

ชุมชนเมื่อแล้วเสร็จจะมีความพร้อมสมบูรณ์ในการใช้งานในระดับหนึ่ง ซึ่งในระยะต่อมากการพัฒนาชุมชนมีความจำเป็นต้องมีการติดตามและปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาและปรับปรุงชุมชนให้เข้ากับสถานะปัญหาและสถานการณ์ในแต่ละช่วงเวลาช่วยให้ชุมชนมีการพัฒนาที่ยั่งยืนเหมาะสมต่อไปอย่างสม่ำเสมอ (ดูตัวอย่างความรู้เรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ภาคผนวก ช)

แผนผัง 4.2 ขั้นตอนการวางแผนปรับปรุงชุมชนแออัดในที่ดินเดิม



4.3 การจัดหาที่อยู่ใหม่ (Relocation)

ในกรณีที่ชุมชนมีความจำเป็นต้องจัดหาที่อยู่ใหม่ จำเป็นต้องศึกษาขั้นตอนในการปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

4.3.1 สำรวจข้อมูลความเดือดร้อนและความต้องการของชุมชนเป้าหมาย

4.3.2 พิจารณาแนวทางการแก้ไขปัญหาว่าจะจัดอยู่ใหม่ในลักษณะใด โดยร่วมกันพิจารณา ระหว่างชาวชุมชนกับหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.3.3 จัดหาที่ดินสำหรับทำโครงการ แปลงที่ดินจะต้องสอดคล้องกับความต้องการของชุมชน และมีศักยภาพ มีความเหมาะสม เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า รูปร่างที่ดินเหมาะสำหรับการวางผังโครงการ ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีผลทำให้ต้นทุนโครงการสูงหรือต่ำ ทั้งนี้ ควรพิจารณาขอรับการสนับสนุนจากผู้ที่ประสงค์จะบริจาคที่ดินเป็นอันดับแรก

4.3.4 บรรจุโครงการเข้าสู่แผนงานประจำปี เพื่อขออนุมัติโครงการและงบประมาณ

4.3.5 การจัดเตรียมโครงการ ประกอบด้วย

- สำรวจรังวัด สอบเขตที่ดิน วางผังแปลงที่ดิน
- จัดทำรายละเอียดโครงการ
- ประสานหน่วยงานสาธารณสุขปโภคที่เกี่ยวข้อง
- ออกแบบและเขียนแบบระบบสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขปการในโครงการ
- การประมาณราคา
- การพิจารณาราคาขายเพื่อขออนุมัติ
- การจัดหาผู้รับจ้าง

4.3.6 การก่อสร้างและควบคุมงาน

4.3.7 การเตรียมการบรรจุผู้อยู่อาศัยในโครงการ โดย

- กำหนดหลักเกณฑ์ผู้มีสิทธิ์เข้าอยู่อาศัยในโครงการ
- การพิจารณาสิทธิ์
- การจับสลากเลือกแปลงที่ดิน
- การทำสัญญาเข้าอยู่อาศัย

4.3.8 การบริหารชุมชน

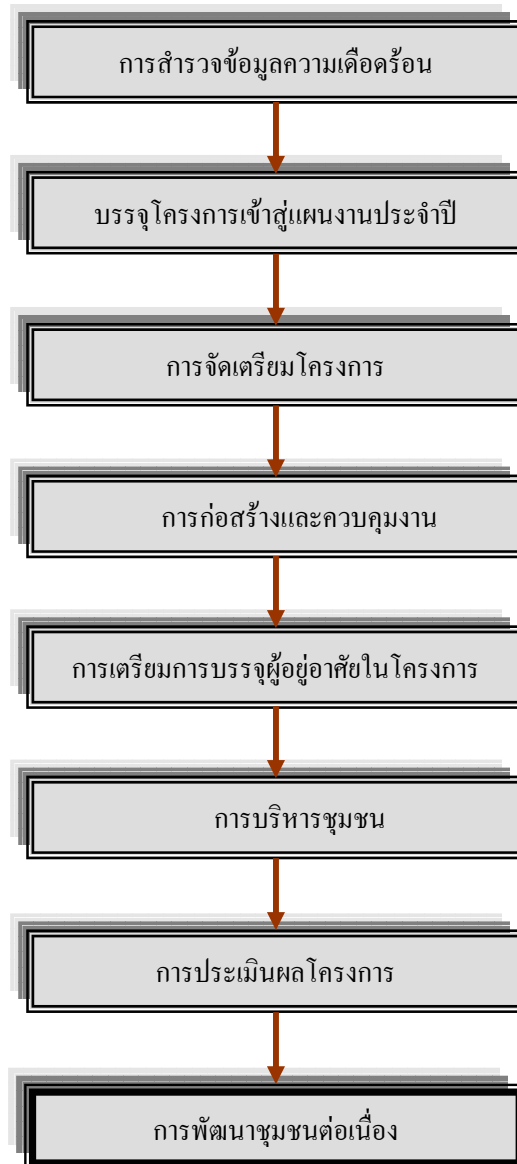
- การปฐมนิเทศผู้อยู่อาศัย
- การอพยพโยกย้ายเข้าในโครงการ

- การปลูกสร้างบ้านพักอาศัย
- การติดตั้งประปา ไฟฟ้า
- การจัดเก็บเงิน
- การดูแลชุมชน

4.3.9 การประเมินผลโครงการ โดยการสำรวจผลข้อคิดเห็น คำแนะนำ จากโครงการที่แล้วเสร็จเพื่อเป็นข้อมูลในการปรับปรุงโครงการอื่นๆ ต่อไป

4.3.10 การพัฒนาชุมชนต่อเนื่องด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เป็นขั้นตอนเพื่อพัฒนาคุณภาพการอยู่อาศัยในชุมชนใหม่นั้นให้มีความยั่งยืนต่อไปในอนาคต เช่น ถนน ทางเท้า ทางระบายน้ำ ศูนย์เด็กเล็ก ศูนย์ฝึกอาชีพ สวนสาธารณะ เป็นต้น

แผนผัง 4.3 ขั้นตอนการวางแผนปรับปรุงชุมชนโดยการจัดหาที่อยู่ใหม่



4.4 เงื่อนไขในการนำมาตรฐานไปใช้

เนื่องจากมาตรฐานที่เสนอไปนั้น เป็นมาตรฐานที่กำหนดขึ้นเพื่อใช้ในการจัดหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย ซึ่งไม่มีความสามารถในการจ่ายหรือสร้างที่อยู่อาศัยตามมาตรฐานที่กำหนดในปัจจุบัน ดังนั้นหากจะดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรฐานและถูกต้องตามกฎหมาย จึงมีความจำเป็นและสมควรดำเนินการต่อไป โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.4.1 กรณีเป็นเรื่องเกี่ยวกับความกว้างของที่ว่างรอบอาคาร ระยะห่างระหว่างอาคาร ความสูงของอาคาร หรือข้อจำกัดอื่นเกี่ยวกับอาคาร เช่น ความห่างของระเบียงจากเขตที่ดิน ระยะห่างจากหน้าต่างถึงเขตที่ดินที่ทำให้สามารถเปิดหน้าต่างได้ เป็นต้น ซึ่งส่วนใหญ่เป็นหลักเกณฑ์ที่กำหนดอยู่ในกฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยเฉพาะ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกรณีการแก้ไขกฎกระทรวงดังกล่าว กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้มีอำนาจตามกฎกระทรวง โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ในทางปฏิบัติคณะกรรมการควบคุมอาคารจะเป็นผู้พิจารณาจัดทำร่างกฎกระทรวงแล้วเสนอต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เมื่อรัฐมนตรีฯ เห็นชอบจะนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อขอความเห็นชอบก่อน หากคณะรัฐมนตรีเห็นชอบจะส่งเรื่องให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจร่างก่อนแล้วนำเสนอคณะรัฐมนตรีอีกครั้งหนึ่งก่อนที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะลงนามประกาศใช้ต่อไป

4.4.2 กรณีเป็นเรื่องขนาดความกว้าง และยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงที่จะจัดสรร เป็นหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 14 (1) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หากจะมีการเปลี่ยนแปลงขนาดที่ดินที่จะจัดสรรต้องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวออกประกาศแก้ไข

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

- กมล สุรินันท์. ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูกย่านชานกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2536.
- กมล เอื้ออากรณ์. รูปแบบที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมในการรื้อย้ายชุมชนหลังมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตบางเขน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2544.
- กรทิพย์ พุกภัยประเสริฐดี. การก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ที่ย้ายจากชุมชนได้สะพาน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2544.
- ก้อง ลายเดช. ที่อยู่อาศัยประเภทชุมชนแออัดในเขตคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2540.
- กนิษฐา จานเชื่อง. นโยบายการเคหะแห่งชาติกับการพัฒนาประเทศสิงคโปร์ (ค.ศ.1960 - 2000). วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาประวัติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2546.
- กาญจนา แก้วแหยม. สภาพปัจจุบันและความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2536.
- กำพล วุนวิริยะกิจ. ความต้องการที่อยู่อาศัยของนิสิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ภูมิศึกษา: คณะเกษตร คณะประมง คณะวนศาสตร์ คณะอุตสาหกรรมการเกษตร คณะสัตวแพทยศาสตร์. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2540.
- คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักงาน. แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในทศวรรษหน้า: มิติใหม่แห่งความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชน. กรุงเทพมหานคร, 2536.
- คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. การวิเคราะห์การใช้สอยเนื้อที่ภายในอาคาร ระดับรายได้ ก ข และ ค เพื่อจัดทำมาตรฐานต้นแบบของการเคหะแห่งชาติ. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2539.
- คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิต จุลาสัย บ้านไทย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพมหานคร. 2540
- คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมใน กทม. สำหรับการเคหะแห่งชาติ. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2531.

- จิระภา ศรีคำ. สภาพการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุในที่อยู่อาศัยแบบแฟลต เกหะชุมชนดินแดง 1 และ 2 กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2545.
- จุลี โรจน์นครินทร์. การอยู่อาศัยหลังจากการย้ายชุมชนผู้มีรายได้น้อย จากแนวราบสู่แนวสูง: กรณีศึกษา ชุมชนอาคารทรัพย์สิน 26. เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2545.
- ชลธิดา แก้วจินดา. การประเมินผลโครงการเคหะชุมชนคลองเตย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2540.
- ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล. การใช้พื้นที่ภายในห้องพักของอาคารชุดราคาประหยัด: กรณีศึกษาโครงการ สันฐานแมนชั่น(ถนนนวมินทร์) กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2545.
- ชวพิทย์ จิรนิวัตานนท์. กลวิธีการจัดการสุขาภิบาลสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมสำหรับชุมชนแออัดในเขตเทศบาลนครหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา. มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์. 2540.
- จิตติพงษ์ ออมทวีพูนทรัพย์. แนวทางการปรับปรุงตึกแถวของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2541.
- ณคร วัฒนชีวโนปกรณ์. การศึกษาสภาพที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ขั้บรยณด้รับจ้างและสามล้ือรับจ้างในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2541.
- ทรงเดช ดารามาศ. บ้านใต้สะพานในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2536.
- ทวีเกียรติ พิตรปรีชา. การศึกษาอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตห้วยขวาง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2537.
- ธิดารัตน์ สิริจันทร์ศักดิ์. การศึกษาความพึงพอใจในการอยู่อาศัย ในอาคารชุดขนาดเล็กในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2536.
- ธีรวัฒน์ ไปงรักษ์. รูปแบบที่อยู่อาศัยและพฤติกรรมอยู่อาศัยของผู้มีอาชีพรับจ้างขนส่งสินค้าย่านปากคลองตลาด. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2540.

- นภาพร มโนรุ่งเรืองรัตน์. ความพึงพอใจต่อที่พักรักษาประเภทเช่าของผู้ทำงานที่ศึกษาภาคสมทบ: กรณีศึกษาสถาบันราชภัฏจันทรเกษม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2536.
- นิรุช ปิณฑะรุจิ. อุปสงค์สำหรับอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. 2540.
- นิมิต โออุไร. การศึกษาที่พักอาศัยของนักศึกษาในมหาวิทยาลัยรามคำแหงในแขวงหัวหมาก. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2537
- ปภากร สุวรรณธาดา. การศึกษาความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาในมหาวิทยาลัยขอนแก่น. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2537.
- ประภากร รัตนประดิษฐ์. การประเมินสิ่งอำนวยความสะดวกโครงการเคหะชุมชนประชาชนิเวศน์ 3. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2543.
- ปยุตธนา ไกรสินธุ์. การบริหารเคหะชุมชนด้านการดูแลชุมชนของโครงการเคหะแห่งชาติ: กรณีศึกษา เคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2535.
- พงษ์ศักดิ์ บุญกล่อมจิต. การจัดการชุมชนแออัดประเภทเช่า กรณีวัดช่องลม เขตยานนาวา. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2544.
- พรนริศ ชวนไชยสิทธิ์. การเปรียบเทียบปัจจัยของการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมราคาถูก: การศึกษาเปรียบเทียบ กรณีศึกษาประเภทต่างๆในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2535.
- มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ กองวิจัยและแบบก่อสร้าง, 2519
- ราชศักดิ์ จงวิลาส. การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่น. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2545.
- ราชัย บรรพพงศ์. การกำหนดขนาดเริ่มต้นที่เล็กที่สุดของที่อยู่อาศัยโดยการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนศิริอำมาตย์ เขตพระนคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2544.
- เรไร นันทนาวัฒน์. สถานภาพการเช่าและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง: กรณีศึกษา โครงการเคหะชุมชนบางพลี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2540.
- วรวรรณ นิตบงกช. ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุที่อาศัยในเขตคลองเตย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2541.

- วรวิทย์ ก่อก่อวิศรุต. การเลือกระบบบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร.วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2543.
- วัชรภรณ์ ฤทธิพงษ์. การประเมินความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ในโครงการเคหะชุมชนนนทบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2541.
- วัลลภ สุรทศ. การพักอาศัยในหอพักนิตยภัตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและบริเวณใกล้เคียง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2543.
- วินัย เชนที. การอยู่อาศัยของลูกจ้างในชุมชนโบ๊เบ๊. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2545.
- วิรัช วิรัชนิภาวรรณ (เตียงหงษากุล). การพัฒนาชุมชนเปรียบเทียบ การพัฒนาชุมชนตามอุดมการณ์ประชาธิปไตยและคอมมิวนิสต์. กรุงเทพมหานคร: โอ. เอส. พรินต์ติ้ง เฮ้าส์, 2531.
- ศิริพรรณ กิจรักษา. ความพึงพอใจของที่อยู่อาศัยประเภทแฟลต: ศึกษากรณีโครงการเมืองใหม่บางพลี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 2539.
- ศรีศักร วัลลิโกดม. เรือนไทย บ้านไทย. ด้านสถาปัตยกรรม. กรุงเทพมหานคร. 2543. ศูนย์การก่อสร้างแห่งประเทศไทย. การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย. แปลโดย การเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ, 2541.
- ศุภชัย ถาวรสุกเจริญ. การใช้พื้นที่อยู่อาศัยของชุมชนที่ถูกรื้อย้ายจากบ้านได้สะพานในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2545.
- สกลรัช สุข มงคลสมัย. การจัดการชุมชนแออัดประเภทบุกรุก กรณีชุมชนเชื้อเพลิงพัฒนา เขตยานนาวา. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2545.
- สนิท หอกคำ. การเปรียบเทียบความพึงพอใจของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ กับนิรันดร์คอนโดมิเนียม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2539.
- สินีนานู วงศ์สวัสดิ์. การเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตหลังการรื้อย้ายจากชุมชนได้สะพาน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2545.
- สุพจน์ พูลน้อย. แนวทางการปรับปรุงที่พักอาศัยของนักศึกษา บริเวณชุมชนใกล้กับสถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตเทคนิคกรุงเทพฯ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2542.

- สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน). ผลการดำเนินงาน โครงการแก้ปัญหาความไม่มั่นคงในการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมือง. ตามโครงการบ้านมั่นคง. พ.ศ. 2546-2547
- สุรพล มนูญผล. การจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางในหมู่บ้านและอาคารชุดที่อยู่ในโครงการเดียวกัน กรณีศึกษา โครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้านตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2547.
- สำนักงานคณะกรรมการการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น. คู่มือการปฏิบัติการกำหนดขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้านงานส่งเสริมคุณภาพชีวิต เล่ม 7. กรุงเทพมหานคร: ศรุสภา. 2547.
- สมชาย จิตสุขน. ความยากจนคืออะไรและวัดได้อย่างไร. สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร. 2545. หน้า 15.
- สมพิศ ดวงคำ. ทัศนคติและความพึงพอใจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยผู้ประกอบการคณะกรรมการหมู่บ้านและคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2545
- เสาวภา ชลรัตน์. การจัดการสิ่งแวดล้อมในชุมชนแออัด: กรณีศึกษาในเขตเทศบาลนคร นครศรีธรรมราช. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์. 2540.
- อภิสิทธิ์ นิมมานพัชรินทร์. ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. 2541.
- อรวรรณ สุทธางกูร. คุณภาพชีวิตและความมั่นคงในที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยมหิดล. 2539.
- อร่าม ลือพร้อมชัย. ความเป็นอยู่ของแรงงานก่อสร้างขนาดเล็กและขนาดกลางในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2538.
- อารี เลาะเหม็ง. การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัย โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ของการเคหะแห่งชาติ เขตหลักสี่. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2544.
- อัญชลิกา เรื่องกิตติวิลาส. การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2546.

ภาษาอังกฤษ

- David N.Benjamin and David Stea. The Home Words, Interpretation, Meanings, and Environments
Aldershot: Avebury Publishing Limited, 1995, pp 25-52
- Engel, H. Measure and construction of the Japanese House. 7th ed. Japan: Preiplus Editions(HK), 2003.
- Ghani Salleh and Lee Lik Meng. Low Cost Housing in Malaysia. Malaysia: Utusan Publications &
Distributors Sdn Bhd, 1997.
- HDB. Annual Report. 1979/80.
- Hong Kong Housing Authority. Living in Harmony. Hong Kong, 1999.
- Hong Kong Housing Authority. The First Two Million. Hongkong.
- Lisa Taylor Housing Symbol, Structure, Site. Cooper-Hewitt Museum, Jurgen Lehl. 1982
- Tan Soo Hai and Hamzah Sendut. Public and Private Housing in Malaysia. Malaysia: Heinemann
educational Books(Asia) LTD.
- The Ministry of Housing and Local Government. Guidelines on The Special Low – Cost Housing
Programme. Malaysia, 1986.
- W.Arthur Mehrhoff. Community Design, Thousand Oaks, CA: Sage Pub, 1998
- Wong K. and Yeh, H.K. Housing a Nation 25 Years of public housing in Singapore. Singapore: Koon
wah printing, 1985.
- Wong, S.K. Housing in Hong Kong a multy-disciplinary study. Hong Kong: Commonwealth Printing
Prees, 1978.
- Yeh, H.K. Public Housing in Singapore. Singapore: Singapore National Printers, 1975.

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

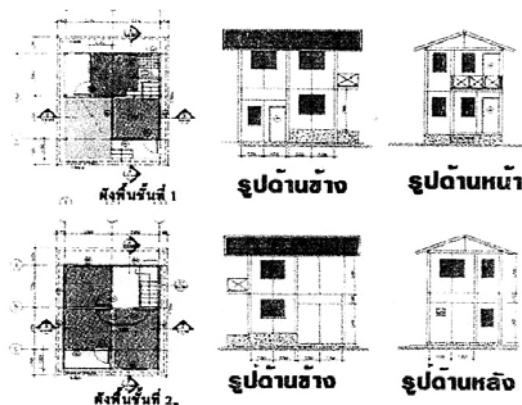
- | | |
|---|---|
| http://www.bma.go.th | http://www.cpd.go.th |
| http://www.codi.or.th | http://www.dtcp.go.th |
| http://www.fbe.unsw.edu.au | http://www.geosmile.com |
| http://www.gov.hk.hk | http://www.hdb.gov.sg |
| http://www.Krisdika.go.th | http://www.mapzones.com |
| http://www.nug.edu.sg | http://www.tat.or.th |
| http://www.tambol.com | http://www.thailocaladmin.go.th |
| http://www.oceansmile.com | http://www.oecd.org |

ภาคผนวก ก
แบบบ้านมั่นคง

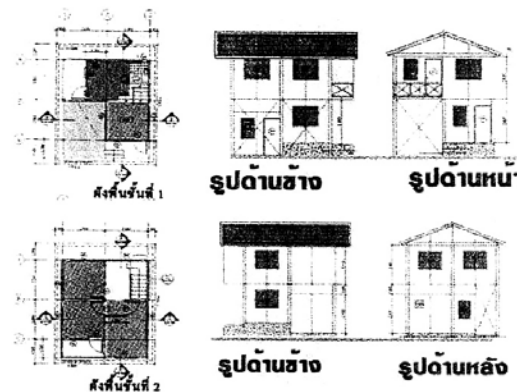
ตัวอย่างแบบบ้านมั่นคง



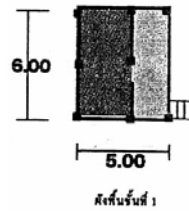
1. ชุมชนโรงปูน เขตห้วยขวาง
ขนาดพื้นที่ ขนาด 40 ตร.ม. 2 ชั้น
ราคาประมาณ 100,000 บาท
ราคาส่งเดือนละ 555 บาท
ราคาผ่อนวันละ 19 บาท



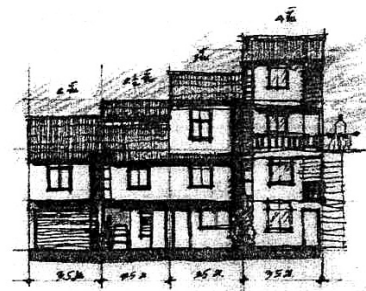
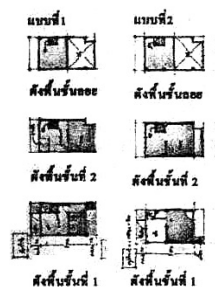
2. ชุมชนโรงปูน เขตห้วยขวาง
ขนาดพื้นที่ ขนาด 50 ตร.ม. 2 ชั้น
ราคาประมาณ 120,000 บาท
ราคาส่งเดือนละ 833 บาท
ราคาผ่อนวันละ 27 บาท



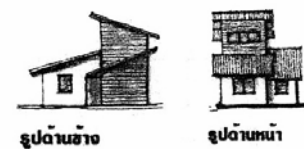
3. ชุมชนแหลมรุ่งเรือง จ.ระยอง
 ขนาดพื้นที่ ขนาด 30 ตร.ม. 1 ชั้น
 ราคาประมาณ 70,000 บาท
 ราคาส่งเดือนละ 389 บาท
 ราคาผ่อนวันละ 13 บาท



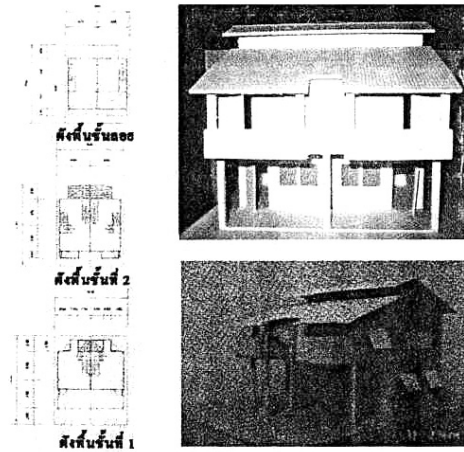
4. ชุมชนสวนพุดพัฒนา เขตสาทร
 ขนาดพื้นที่ ขนาด 36.75 ตร.ม. 2 ชั้น
 ราคาประมาณ 147,000 บาท
 ขนาด 77.25 ตร.ม. 3 ชั้น
 ราคาประมาณ 300,000 บาท



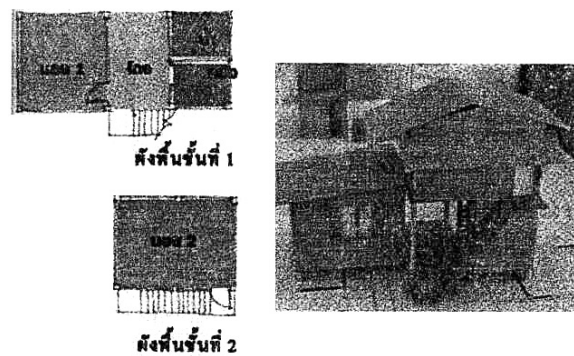
5. ชุมชนมั่นคงพัฒนา จ.ร้อยเอ็ด
 ขนาดพื้นที่ ขนาด 30 ตร.ม. 2 ชั้น
 ราคาประมาณ 130,000 บาท
 ราคาส่งเดือนละ 725 บาท
 ราคาผ่อนวันละ 25 บาท



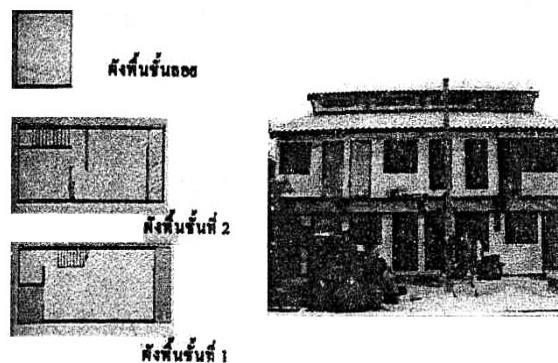
6. ชุมชนร่วมสามัคคี เขตวังทองหลาง
ขนาดพื้นที่ ขนาด 40 ตร.ม. 2 ชั้น
ราคาประมาณ 170,000 บาท
ราคาส่งเดือนละ 945 บาท
ราคาผ่อนวันละ 31.5 บาท



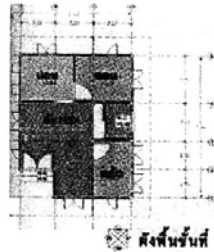
7. ชุมชนปungคุก จ.อุดรดิตถ์
ขนาดพื้นที่ ขนาด 36.75 ตร.ม. 2 ชั้น
ราคาประมาณ 100,000 บาท
ราคาส่งเดือนละ 556 บาท
ราคาผ่อนวันละ 18.5 บาท



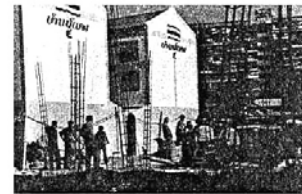
8. ชุมชนอาคารสงเคราะห์ จ.อยุธยา
ขนาดพื้นที่ ขนาด 2 ชั้น
ราคาประมาณ 70,000 บาท
ราคาส่งเดือนละ 390 บาท
ราคาผ่อนวันละ 18.5 บาท



9. ชุมชนพนาวัลย์ อ.ตาคี จ.นครสวรรค์
ขนาดพื้นที่ ขนาด 45 ตร.ม. 1 ชั้น
ราคาประมาณ 100,000 บาท
ราคาส่งเดือนละ 556 บาท
ราคาผ่อนวันละ 18.5 บาท



10. ชุมชนบ่อนไก่ เขตคลองเตย
ขนาดพื้นที่ ขนาด 57.75 ตร.ม. 2 ชั้นครึ่ง
ราคาประมาณ 200,000 บาท
ราคาส่งเดือนละ 1,112 บาท
ราคาผ่อนวันละ 39 บาท



หมายเหตุ สามารถติดต่อขอรายละเอียดแบบบ้านมั่นคงได้จากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน
(องค์การมหาชน)

ภาคผนวก ข
ตัวอย่างการวางผังชุมชน

ตัวอย่างการวางผังชุมชน

ตัวอย่างการวางผังชุมชน กำหนดโดยใช้ขนาดของหน่วยพักอาศัยที่กำหนด นำมาจัดวางโดยใช้พื้นที่ชุมชนตัวอย่างจริง ได้แก่ ชุมชนหลังวัดปากน้ำฝั่งใต้ และชุมชนมัสยิดบ้านสมเด็จ การวางผังดังกล่าวอาศัยรูปแบบเส้นทางสัญจรของชุมชนเดิมเป็นหลัก โดยใช้เกณฑ์ที่เสนอแนะเป็นหลัก

ชุมชนหลังวัดปากน้ำฝั่งใต้

1. การจัดวางผังโดยยึดเกณฑ์ความหนาแน่นเป็นแนวทาง

มีขนาดพื้นที่ ประมาณ 44 ไร่ ความหนาแน่นของจำนวนหน่วยพักอาศัยที่จัดวางลงในผัง คิดเป็น 11 หน่วย/ไร่ ซึ่งได้จำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งสิ้น 484 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนการใช้ที่ดิน ประเภทบ้านพักอาศัยประมาณ 60 % ถนนและที่โล่ง 25 % และที่ดินสำหรับองค์ประกอบอื่นๆ 15 %

2. การจัดวางผังแบบใช้พื้นที่เต็มบริเวณพื้นที่ตัวอย่าง

พื้นที่ตัวอย่างมีขนาด ประมาณ 44 ไร่ ได้จำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งสิ้น 1,346 หน่วย ความหนาแน่นของจำนวนหน่วยพักอาศัยที่จัดวางลงในผัง คิดเป็น 30.6 หน่วย/ไร่ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทบ้านพักอาศัยประมาณ 80 % ถนนและที่โล่ง 10 % และที่ดินสำหรับองค์ประกอบอื่นๆ 10%

ชุมชนมัสยิดบ้านสมเด็จ

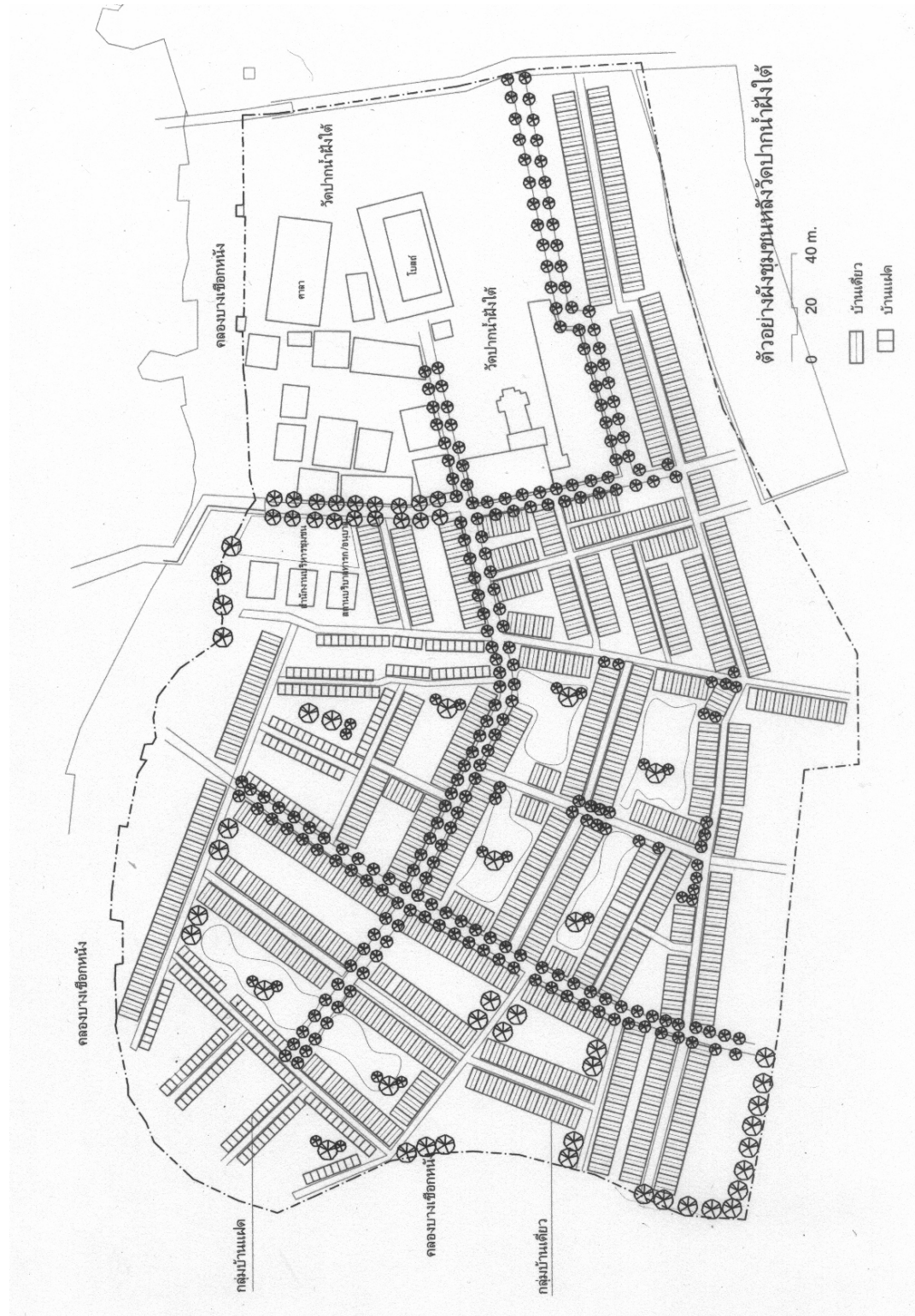
1. การจัดวางผังโดยยึดเกณฑ์ความหนาแน่นเป็นแนวทาง

มีขนาดพื้นที่ ประมาณ 95 ไร่ ความหนาแน่นของจำนวนหน่วยพักอาศัยที่จัดวางลงในผัง คิดเป็น 5.2 หน่วย/ไร่ ซึ่งได้จำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งสิ้น 494 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทบ้านพักอาศัยประมาณ 50% ถนนและที่โล่ง 20 - 30% และที่ดินสำหรับองค์ประกอบอื่นๆ 15 - 20%

2. การจัดวางผังแบบใช้พื้นที่เต็มบริเวณพื้นที่ตัวอย่าง

มีขนาดพื้นที่ ประมาณ 95 ไร่ ได้จำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งสิ้น 1,100 หน่วย ความหนาแน่นของจำนวนหน่วยพักอาศัยที่จัดวางลงในผัง คิดเป็น 12 หน่วย/ไร่ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทบ้านพักอาศัยประมาณ 70 % ถนนและที่โล่ง 20 % และที่ดินสำหรับองค์ประกอบอื่นๆ 10 %

จากการทดลองวางผังชุมชนใหม่ลงในพื้นที่ชุมชนเดิม พบว่าการนำเกณฑ์หน่วยพักอาศัยขึ้นต่ำไปใช้ในการวางผังนั้น จะทำให้ได้หน่วยพักอาศัยในจำนวนที่เพียงพอ ทั้งนี้จะต้องคำนึงถึงขนาดของพื้นที่ดินและความหนาแน่นของหน่วยพักอาศัยเป็นสำคัญ









ภาคผนวก ก

มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยของต่างประเทศ

คณะผู้วิจัยได้มีการทบทวนมาตรฐานที่อยู่อาศัยจากประเทศอื่นๆ อาทิเช่น สิงคโปร์ ฮองกง และมาเลเซีย ดังมีรายละเอียดดังนี้

1) มาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศสิงคโปร์

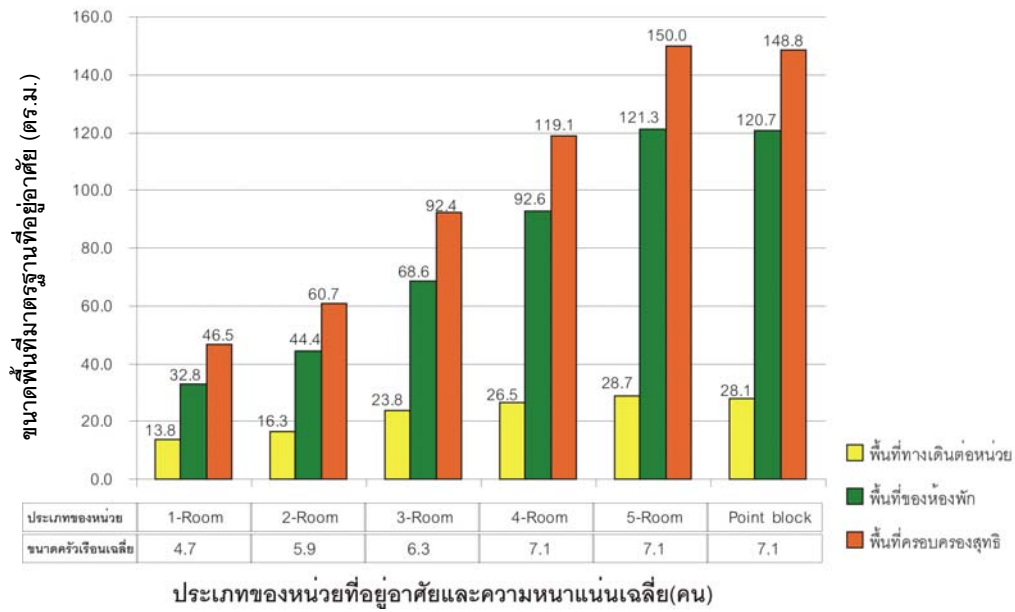
ช่วงปี ค.ศ.1960 ได้มีการจัดตั้งองค์กร Housing and Development Board (HDB) เพื่อจัดการเรื่องที่อยู่อาศัยของประชาชนอย่างมีประสิทธิภาพและได้สร้างแฟลตขนาด 1-5 ห้อง และ 5 ห้องไว้รองรับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย โดยการย้ายประชากรจากชุมชนแออัดมาอยู่ในอาคารสูง โดยกำหนดขนาดหน่วยพักอาศัยให้เหมาะสมกับความสามารถในการจ่ายของประชาชน และจัดเงินอุดหนุนจากภาครัฐในการจัดหาที่พักอาศัย ทั้งนี้ ประเทศสิงคโปร์ได้แบ่งมาตรฐานที่อยู่อาศัยออกเป็น 6 ประเภท คือ 1 Room, 2 Room, 3 Room, 4 Room, 5 Room และ 5 Room (สำหรับผู้บริหารหรือผู้ดูแล)

ตารางที่ 1 มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆในประเทศสิงคโปร์

ID	Room/unit type	SINGAPORE					
		1-Room	2-Room	3-Room	4-Room	5-Room	Executive Point block
		Improved	Improved	New	New		
1	Bedroom 1	-	11.70	11.10	12.20	15.20	14.70
2	Bedroom 2	-	-	11.20	11.60	12.40	12.60
3	Bedroom 3	-	-	-	12.00	12.60	12.60
4	Bathroom/w.c.1	2.31	2.40	1.92	1.92	3.96	3.52
5	Bathroom/w.c.2	-	-	2.24	2.24	2.64	2.86
6	store	-	-	2.22	2.22	1.98	2.40
7	Kitchen	5.06	11.06	15.86	18.56	13.96	11.00
8	Dining/Family Room	-	-	-	-	12.40	18.40
9	Living Room	22.08	15.39	16.40	22.90	22.96	20.80
10	Balcony	-	-	-	-	6.45	4.94
11	Internet Circulation	-	-	1.40	1.40	5.17	3.60
12	พื้นที่ของห้อง (พื้นที่ภายนอก)	29.45	40.55	62.34	85.04	109.72	107.42
13	พื้นที่ของห้องพัก (จากศูนย์กลางกำแพงถึงศูนย์กลางกำแพง)	62.76	44.41	68.60	92.60	121.30	120.69
14	พื้นที่ใช้สอยปกติคือหน่วยรวมบันได	7.06	8.51	11.38	3.98	4.62	9.56
15	พื้นที่ต่อเชื่อมระหว่างระวางชั้น เช่น ช่องลิฟต์ บันไดต่อชั้น	21.55	19.16	16.59	4.30	3.81	7.92
16	ช่องทางเดินต่อหน่วยไม่รวมพื้นที่ว่างต่อชั้น	9.49	10.96	15.81	15.36	16.84	22.48
17	พื้นที่ทางเดินต่อหน่วยรวมพื้นที่ว่างต่อชั้น	13.77	16.32	23.83	26.46	28.66	28.06
18	พื้นที่ครอบครองสุทธิ (13+17)	46.53	60.73	92.43	119.06	149.96	148.75
19	ขนาดของจำนวนสมาชิกในครัวเรือนเฉลี่ย	4.7	5.9	6.3	7.1	7.1	7.1

ที่มา : Yeh, H.K. Public Housing in Singapore, 1975: 133

มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย



รูปที่ 1 การเปรียบเทียบขนาดที่อยู่อาศัยของประเทศสิงคโปร์แต่ละประเภท

ที่มา : Yeh, H.K. Public Housing in Singapore, 1975: 133



รูปที่ 2 ขนาดของห้องพักที่ปรับปรุง แบบ 1 Room ของแฟลตบอร์ด HDB



รูปที่ 3 ขนาดของห้องพักที่ปรับปรุง แบบ 2 Room ของเฟลตบอร์ด HDB
ที่มา : HDB. Annual Report, 1979/80: 64-65

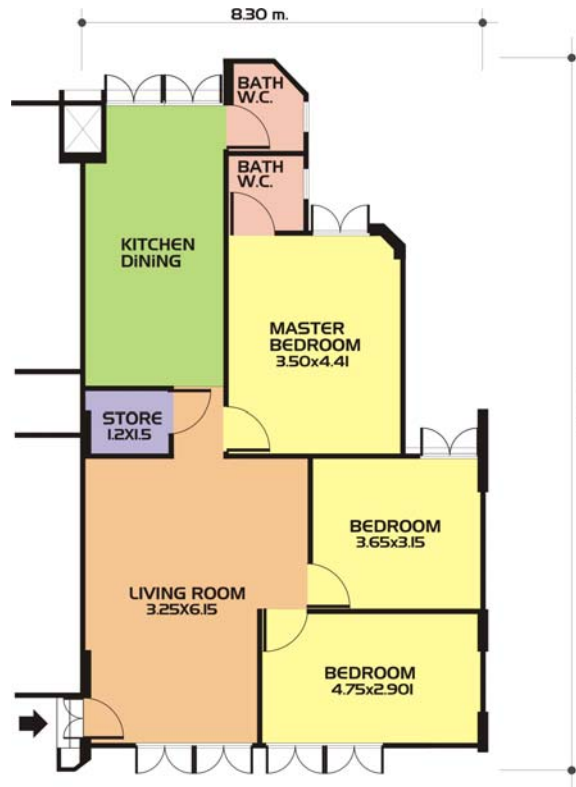


รูปที่ 4 ขนาดของห้องพักที่ปรับปรุง แบบ 3 Room ของแฟลตบอร์ด HD



รูปที่ 5 ขนาดของห้องพักที่ปรับปรุงใหม่แบบ 3 Room ของแฟลตบอร์ด HDB

ที่มา : HDB. Annual Report, 1979/80: 64-65



รูปที่ 6 ขนาดของห้องพักที่ปรับปรุง แบบ 5 Room หรือผู้บริหาร ของแฟลตบอร์ด HDB

ที่มา : HDB. Annual Report, 1979/80: 64-65

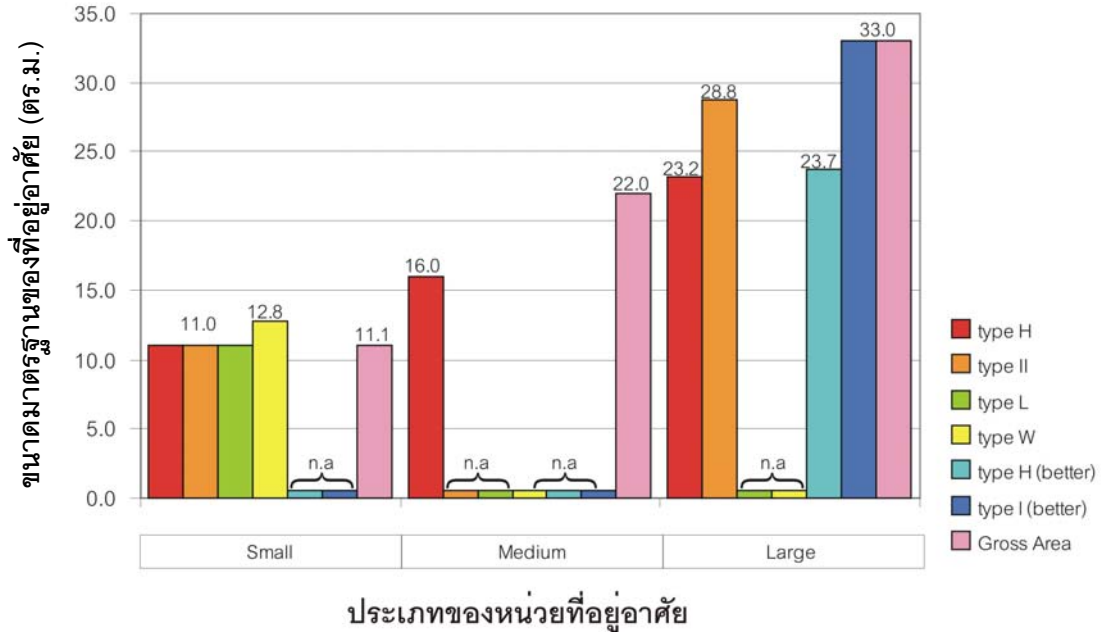
2) มาตรฐานที่อยู่อาศัยของฮ่องกง

มาตรฐานที่อยู่อาศัยในเกาะฮ่องกง ก้าวหน้าควบคู่กับความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น และการพัฒนาอุตสาหกรรมก่อสร้างในฮ่องกง โดยมีลักษณะของแฟลตมาตรฐาน 2 ลักษณะ คือ 2 ห้องนอนขนาด 46 ตารางเมตร และ 3 ห้องนอนขนาด 60 ตารางเมตร แต่หน่วยพักอาศัยที่เล็กที่สุดมีขนาด 11.00 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องนอน ห้องระเบียง ห้องน้ำรวม สำหรับขนาดครัวเรือน เฉลี่ย 2-3 คน โดยพื้นที่เฉลี่ยต่อคนประมาณ 2.2 ตารางเมตร ดังแสดงไว้ในตารางที่ 2.24 และรูปที่ 2.3.12 – 2.3.16

ตารางที่ 2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยในฮ่องกง (ที่มา: Wong S.K. Housing in Hongkong a multi-disciplinary study, 1978 :91-121)

ID	Room/unit type	Type H			Type II			Type L		
		Small	Medium	Large	Small	Medium	Large	Small	Medium	Large
1	Bedroom 1	+	+	+	+	+	+	+	+	+
2	Bedroom 2									
3	Bathroom/w.c.1	Communal	Communal	+	Communal	Communal	Communal	Communal	Communal	Communal
4	store									
5	Kitchen			+						
6	Dining/Family Room	+	+	+	+	N.A.	+	+	N.A.	+
7	Balcony	Communal	Communal	Communal	Communal	Communal	Communal	Communal	Communal	Communal
8	Internet Circulation									
9	พื้นที่ห้องห้อง (พื้นที่ภายนอก)	11.0	18.00	23.20	11.00	N.A.	28.80	11.10	N.A.	N.A.
10	พื้นที่ใช้สอยปกติค่อนข้างไม่รวมบันได									
11	พื้นที่ต่อเชื่อมว่างระหว่างชั้น ส่วนซึ่งลิฟต์ มีบันได ต่อชั้น	+	+	+	Legal	N.A.	Legal	Lite	Lite	Lite
12	พื้นที่ต่อเชื่อมบนสมาชิกในครัวเรือนเฉลี่ย (ตร.ม.)	2.2	3.5	4.8	2.2	N.A.	5.8	2.2	N.A.	N.A.
13	ขนาดของสมาชิกในครัวเรือนเฉลี่ย	6	6	6	6	N.A.	6	6	N.A.	N.A.
14	ความสูงของอาคาร (ชั้น)		6			7-8			8-16	
15	สาธารณูปการ	School, shop, welfare agencies			School, shop, welfare agencies			School, shop, (8 th,12 th, 16 th),welfare agencies		

ID	Room/unit type	Type W	Type M (bether)	Type I (bether)	Or.... Area		
					Small	Medium	Large
1	Bedroom 1	+	+	+	+	+	+
2	Bedroom 2			+			
3	Bathroom/w.c.1	+	+	+	N.A.	N.A.	N.A.
4	store			+			
5	Kitchen		+	+			+
6	Dining/Family Room	+	+	+	9.60	18.40	29.50
7	Balcony	+	Communal	+	+	+	+
8	Internet Circulation						
9	พื้นที่ห้องห้อง (พื้นที่ภายนอก)	12.80	23.70	33.00	11.10	22.00	33.00
10	พื้นที่ใช้สอยปกติค่อนข้างไม่รวมบันได						
11	พื้นที่ต่อเชื่อมว่างระหว่างชั้น ส่วนซึ่งลิฟต์ มีบันได ต่อชั้น	Lite	Lite, ramp, stair	Lite	N.A.	N.A.	N.A.
12	พื้นที่ต่อเชื่อมบนสมาชิกในครัวเรือนเฉลี่ย (ตร.ม.)	3.2	3.2	3.2	2.2	N.A.	N.A.
13	ขนาดของสมาชิกในครัวเรือนเฉลี่ย	4	4.7	7.5-12	2-3	4-7	7.5-12
14	ความสูงของอาคาร (ชั้น)	8-16	Multi-storey	Multi-storey	Multi-storey		
15	สาธารณูปการ	N.A.	Furniture (built-in), shop, school, playing space	School, shop, clinic, post office Public library, car part Restaurant, store	N.A.		



รูปที่ 7 การเปรียบเทียบขนาดที่อยู่อาศัยของเกาะฮ่องกงแต่ละประเภท

ที่มา : Wong, S.K. Housing in Hongkong a multi-disciplinary study. 1978: 91-121



รูปที่ 8 ขนาดของห้องพักแบบ One bedroom modular flat

ที่มา : Hong kong Housing Authority. Living in Harmony, 1990: 4-17



รูปที่ 9 ขนาดของห้องพักแบบ Two bedroom modular flat



รูปที่ 10 ขนาดของห้องพักแบบ Three bedroom modular flat



รูปที่ 11 ขนาดของห้องพักแบบ Three bedroom modular flat (ต่อ)

ที่มา : Hong kong Housing Authority. Living in Harmony, 1990: 4-17

3) มาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

รัฐบาลมาเลเซียกำหนดนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และอาศัยความร่วมมือทั้ง 2 ฝ่าย ของภาครัฐและเอกชน โครงการดังกล่าว ต้องประกอบด้วยที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ร้อยละ 30 ทั้งนี้กำหนดราคาขายต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยต้องไม่เกิน 25,000 เหรียญมาเลเซีย ที่อยู่อาศัยต้องมีส่วนประกอบภายใต้ข้อกำหนดที่อยู่อาศัยราคาต่ำ และมีการลดหย่อนค่าธรรมเนียมสำหรับแปลงที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยราคาต่ำ โดยที่ผู้มีสิทธิอยู่ในกลุ่มที่มีรายได้ต่อครัวเรือนน้อยกว่าหรือเท่ากับ 750 เหรียญมาเลเซีย

3.1 ขนาดของหน่วยพักอาศัย มาตรฐานขั้นต่ำของขนาดที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย อยู่ที่ 49.00-54.00 ตร.ม. ซึ่งประกอบด้วย 2 ห้องนอน, ห้องพักผ่อน, ห้องครัว, ห้องน้ำ ทั้งนี้ไม่มีการกำหนดมาตรฐานของความหนาแน่นของหน่วย ขนาดพื้นที่ที่เล็กที่สุดในแฟลต ประกอบด้วย พื้นที่อยู่อาศัยได้ คือ ห้องพักผ่อนและห้องนอน โดยพื้นที่ห้องไม่น้อยกว่า 10.8 ตารางเมตร (ในแฟลตแบบ 3 ห้อง) ส่วนห้องนอนใหญ่ ต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 10.8 ตารางเมตร และกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร โดยไม่รวมห้องครัวและห้องน้ำส่วน แฟลตที่กำหนดมี 3 ลักษณะ คือ (ตารางที่ 5)

1. แพลต 3 ห้องมี พื้นที่ต่ำที่สุดประมาณ 40.5 ตร.ม. (4.5 ตร.ม./คน) สำหรับ 9 คน/
หน่วย
2. แพลต 2 ห้องมี พื้นที่ต่ำที่สุดประมาณ 27.0 ตร.ม. (4.5 ตร.ม./คน) สำหรับ 6 คน/
หน่วย
3. แพลต 1 ห้องมี พื้นที่ต่ำที่สุดประมาณ 13.5 ตร.ม. (4.5 ตร.ม./คน) สำหรับ 3 คน/
หน่วย

แพลตทั้งสามลักษณะมีขนาดขององค์ประกอบหน่วยพักอาศัยอื่นๆ ดังนี้

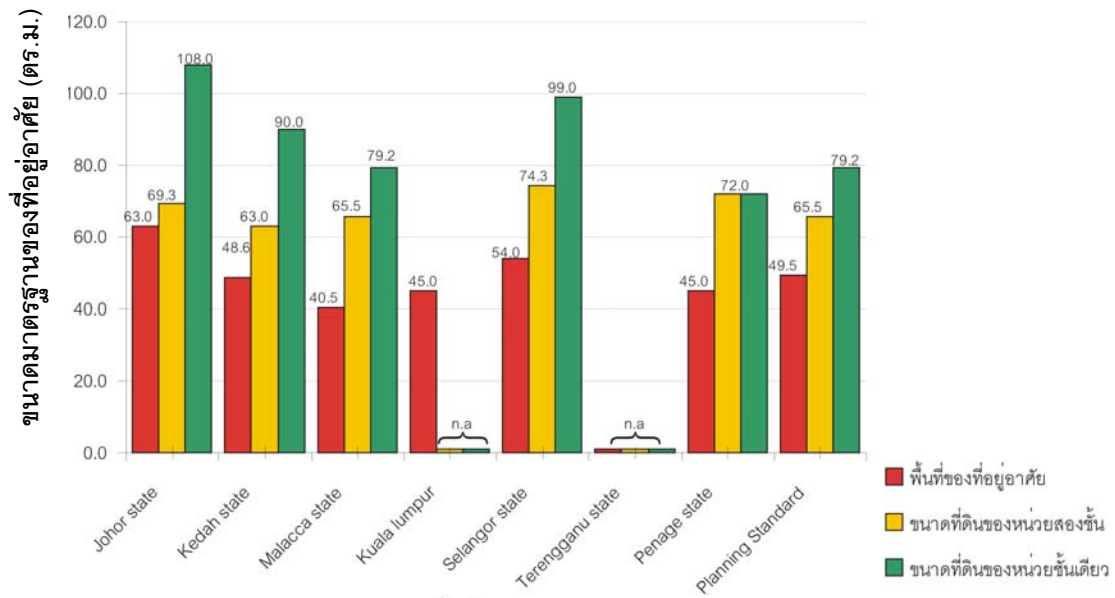
- ห้องครัว ขนาดไม่น้อยกว่า 4.30 ตร.ม.
- ห้องน้ำและห้องครัว ที่ใช้รวมกันขนาดไม่น้อยกว่า 2.1 ตร.ม.
- ความสูงต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร
- ลิฟท์ อาคารสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่สูงกว่า 4 ชั้น (ต้องมีลิฟท์ให้บริการควรร
อยู่ที่ประมาณ 1 : 100)
- องค์ประกอบอื่นๆ กับพื้นที่ตามความเหมาะสม

3.2 สาธารณูปการชุมชน สาธารณูปการชุมชน ประกอบด้วย

ชุมชนที่มีประชากร 1,000 คน ต้องจัดให้มีสาธารณูปการชุมชน

- โรงเรียนขั้นต้น 3.75 (ไร่)
- ร้านค้า 6 แห่ง
- ที่โล่ง / ลานกิจกรรม 1.25 – 2.5 (ไร่)
- ศูนย์ชุมชน 180 (ตารางเมตร)
- สถานพยาบาล 1 แห่ง
- ลานจอดรถ 1 แห่ง

3.3) การส่งเสริมทางด้านต่างๆ เพื่อเป็นการส่งเสริมและสร้างแรงจูงใจให้จัดสร้างที่อยู่อาศัย
ราคาถูก สำนักผังเมืองสนับสนุนการดำเนินการโดยจัดเตรียมสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้ เช่น
สนับสนุนระบบถนน ระบบไฟฟ้า ระบบประปา สาธารณสุข สถานีดับเพลิง และยังคงเว้นภาษีสำหรับที่
อยู่อาศัยราคาถูก อีกทั้งสนับสนุนเงินกู้ร้อยละ 1 ในการซื้อที่อยู่อาศัยราคาต่ำ



รูปที่ 12 การเปรียบเทียบขนาดที่อยู่อาศัยของประเทศมาเลเซียในแต่ละรัฐ

ที่มา : Low cost Housing in Malaysia.1997 (27-37)

ตารางที่ 3 ขนาดมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในแต่ละประเภทที่อยู่อาศัยของประเทศไทยเฉลี่ย

ลำดับ	ประเภทที่อยู่อาศัย	องค์ประกอบที่อยู่อาศัย	ขนาดพื้นที่อยู่อาศัย (ตารางเมตร)	ขนาดแปลงที่ดิน (ตารางเมตร)	ราคาที่อยู่อาศัย (ดอลลาร์)
1	brick Terrace	2 ห้องนอน 1 ห้องนั่งเล่น ห้องครัว, ห้องน้ำ, ห้องส้วมและพื้นที่ปิดโล่ง	56	91	2,800
2	Timber (Detached)	1 ห้องนอน 1 ห้องนั่งเล่นร่วมกับเฉลียง ห้องครัว, ห้องน้ำ ห้องส้วมและพื้นที่ปิดโล่ง	35	216	2,000
	Timber (Detached) สำหรับชาวประมง	1 ห้องนอน 1 ห้องนั่งเล่น ห้องครัว, ห้องน้ำ ใต้ใช้ห้องส้วมรวม	32	216	1,800
	Timber (Detached)	2 ห้องนอน 1 ห้องนั่งเล่นร่วมกับเฉลียง ห้องครัว, ห้องน้ำ ใต้ใช้ห้องส้วมรวม	56	285	3,200
	เฟลต (4 ชั้น หรือมากกว่า) ประเภท 2 ห้องนอน	1 ห้องนอน 1 ห้องนั่งเล่น, ห้องครัว, ห้องน้ำ, ห้องส้วมและระเบียง	35	na	4,000-5,000
	เฟลต (4 ชั้น หรือมากกว่า) ประเภท 3 ห้องนอน	2 ห้องนอน 1 ห้องนั่งเล่น, ห้องครัว, ห้องน้ำ, ห้องส้วมและระเบียง	48	na	6,000-5,000

Na – Not Available

ที่มา : Public and Private Housing in Malaysia.1997 (86)

ตารางที่ 4 ขนาดมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในแต่ละประเภทที่อยู่อาศัยของประเภทมาเลเซียแต่ละรัฐ

รายละเอียด	Johor state	Kedah state	Malacca state	Kuala Lumpur	Selangor state	Terengganu state	Penage state	Planning Standard
ที่อยู่อาศัยราคาต่ำ	40% สำหรับพื้นที่ 101 ไร่ 20% สำหรับพื้นที่ 12.5 ไร่	na	na	30% สำหรับพื้นที่ 10 ไร่	na	30% สำหรับพื้นที่ 10 ไร่	30% สำหรับ 150 หน่วย	na
ขนาดของหน่วยที่อยู่อาศัย 2 ชั้น (ม.)	4.20x16.50	4.20x15.00	4.20x15.00	na	4.50x16.50	na	เด็กสุด 6.00x12.00	4.20x15.60
ขนาดของที่อยู่อาศัยชั้นเดียว (ม.)	6.00x18.00	6.00x15.00	4.80x16.50	na	6.00x16.50	na	เด็กสุด 6.00x12.00	4.80x15.60
พื้นที่รวม (หน่วยต่อตารางเมตร)	63.00	ต่ำสุด 48.6 (พิเศษ 54.0 เมตร)	40.50	45.00	54.00	na	45.00	40.5,49.5(45.0-49.5cap)
ระยะร่นจากถนน (เมตร)	6.00	na	na	na	na	na	na	4.5 (ระหว่างอาคาร)
ระยะร่นระหว่างอาคาร (เมตร)	1.50	ระหว่างอาคาร 4.50 เมตร	na	na	na	na	na	na
ขนาดถนนภายใน	12.00	9.00 (12m. สำหรับ <500 หน่วย) (19.8m. สำหรับ >500 หน่วย)	na	na	na	9.00	9.00	12.00
ขนาดถนนภายนอก	18.00	na	na	na	na	na	na	19.8
จำนวนที่จอดรถยนต์ต่อหน่วยที่อยู่อาศัย	1:3	na	1:4	1:4	na	1:4	1:4	1:4
จำนวนที่จอดรถ จยย. ต่อหน่วยที่อยู่อาศัย	1:4	na	na	na	na	na	na	na
ที่จอดรถ (แยก) ต่อหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด	10%	na	10%	na	na	na	10%	10%
ทางเดินรถด้านหลังอาคาร (เมตร)	na	6.00	na	na	na	4.50	6.00	4.50
องค์ประกอบของห้องนอน (ห้อง)	3	3	na	3	2	3	2	3
พื้นที่เปิดโล่ง	na	10%	na	na	na	10%	na	na
ราคาต่อหน่วยที่อยู่อาศัย (RM)	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
ความกว้างทางเดินเท้า (เมตร)	6.00	4.50	6.00	na	na	na	na	4.50
ทางเดินภายในอาคาร	na	4.20-6.00	2.10-4.50	na	4.50	na	na	4.50
ความกว้างทางเท้าไฟ (เมตร)	na	4.50	4.50-6.00	na	na	na	na	4.50-6.00

Na – Not Available 30% สำหรับพื้นที่ 10 ไร่
ที่มา : Public and Private Housing in Malaysia. 1997 (86)

5) การเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยในที่พักอาศัย

เมื่อนำมาตรฐานที่มีอยู่ในประเทศและต่างประเทศมาเปรียบเทียบกันในเรื่องขนาดพื้นที่ของส่วนมิดชิด ส่วนนอกประสงค์ และอื่นๆ สามารถสรุปได้ดังตารางที่ 5

ตารางที่ 5 การเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยในที่พักอาศัยที่มีอยู่ในและต่างประเทศ

	พื้นที่ใช้สอย	มาตรฐานการเคหะแห่งชาติ		สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย	ข้อมูลผู้ใด กทม., ความคุ้มครอง 2522	office of Housing and Urban Development Washington, DC
		พื้นที่ (m ²)	ความกว้างห้อง			
			ไม่น้อยกว่า (m.)			
ส่วนมิดชิด(Private)	1. นอนแรก	8.64	2.40	8.97	9.00	9.30
	2. นอน 2 (2 เตียง)	7.20	2.40	-	9.00	7.90
	3. นอน 3 (1 เตียง)	5.79	2.40	-	9.00	7.00
	4. ห้องน้ำส้วม (อาบนํ้า + อ่างล้างหน้า+ส้วม)	2.88	1.80	-	-	-
	5. ห้องน้ำส้วม (อาบนํ้า + ส้วม + ชักผ้า)	2.16	1.20	2.16	1.50	3.20
	6. ส้วมแยกเดี่ยว	1.44	1.20	-	0.90	1.80
	7. อาบนํ้าเดี่ยว	1.06	1.20	-	-	2.20
นอกประสงค์	8. ส่วนพื้นที่รวมสำหรับรับแขก, พักผ่อนทานอาหาร, เตรียมอาหาร	22.32	2.40	-	-	-
	9. ส่วนรับแขก, พักผ่อน, ทานอาหาร	18.00	2.40	13.81	18.00	18.00
	10. ทานอาหาร, ครั้ว	12.96	2.40	-	7.50	12.96
	11. รับแขก, พักผ่อน	14.40	2.40	-	11.20	14.40
	12. ทานอาหาร	8.64	2.40	-	7.50	3.64
	13. เตรียมอาหาร	4.32	1.80	-	-	-
	14. ครั้วแขก	5.67	2.10	-	5.40	4.32
หน่วยพักอาศัย ขนาด 5 คนนอน, พื้นที่รวมสำหรับพักผ่อน, ทานอาหาร ครั้ว, ห้องน้ำ-ส้วม ไม่ต่ำกว่า		34			33 (m ²)	34 (m ²)
ความสูงของเพดานของพื้นที่ใช้อยู่อาศัย		ไม่น้อยกว่า 2.40 m.				

ภาคผนวก ง
ตัวอย่างการจัดตั้งคณะกรรมการชุมชน

คณะกรรมการชุมชน

ประกอบด้วยตำแหน่งต่างๆ ดังต่อไปนี้

- 1) ประธานกรรมการชุมชน
- 2) รองประธานกรรมการชุมชน
- 3) เลขานุการ
- 4) เภรัญญิก
- 5) นายทะเบียน
- 6) ประชาสัมพันธ์
- 7) ตำแหน่งอื่นใด ตามที่คณะกรรมการชุมชนเห็นสมควรแต่งตั้ง เช่น
 - ฝ่ายพัฒนาชุมชน
 - ฝ่ายรักษาความสะอาด
 - ฝ่ายรักษาความปลอดภัย
 - ฝ่ายอาคารสถานที่
 - ฝ่ายกิจกรรมชุมชน

หน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการชุมชนตำแหน่งต่างๆ

- 1) ประธานกรรมการชุมชน มีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้
 - เรียกประชุมคณะกรรมการชุมชน และเป็นประธานในที่ประชุม
 - ควบคุมดูแลการติดตามผลการดำเนินงานของกรรมการและเจ้าหน้าที่
 - เป็นตัวแทนของคณะกรรมการชุมชน ในการติดต่อประสานกับหน่วยราชการ องค์กรและหน่วยงานเอกชนต่างๆ
- 2) รองประธานกรรมการชุมชน มีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้
 - ทำหน้าที่แทนประธานกรรมการชุมชน ในกรณีที่ประธานกรรมการชุมชนไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้
 - ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ประธานกรรมการชุมชนมอบหมาย
- 3) เลขานุการ มีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้
 - เตรียมการนัดประชุมและจัดระเบียบวาระการประชุม
 - จดรายงานการประชุม
 - จัดเก็บและดูแลรักษาเอกสารของคณะกรรมการชุมชน
 - ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ประธานกรรมการชุมชนมอบหมาย

- 4) **เหรียญกษาปณ์** มีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้
 - จัดทำบัญชีรายรับ-รายจ่าย
 - รับผิดชอบเก็บรักษาเงินสดไม่เกิน 1,000 บาท หากเกินกว่านี้ให้นำฝากธนาคารภายใน 7 วัน ในนามของชุมชน
 - ฝากและถอนเงิน สำหรับกรณีการถอนเงินให้ลงนามพร้อมกับผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการชุมชนอีก 2 คน
 - จ่ายเงินตามที่คณะกรรมการชุมชนมีมติอนุมัติ เว้นแต่กรณีฉุกเฉินให้ประธานกรรมการชุมชนมีอำนาจสั่งจ่ายได้ไม่เกิน 1,000 บาท แล้วให้รายงานต่อที่ประชุมในการประชุมครั้งต่อไป
 - จัดทำทะเบียนทรัพย์สินที่อยู่ในความครอบครองของคณะกรรมการชุมชน
 - ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ประธานกรรมการชุมชนมอบหมาย
- 5) **นายทะเบียน** มีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้
 - จัดทำแผนที่ชุมชน
 - สำรวจและจัดทำทะเบียนข้อมูลประชากรในชุมชนให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ
 - ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ประธานกรรมการชุมชนมอบหมาย
- 6) **ประชาสัมพันธ์** มีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้
 - จัดทำและเผยแพร่ข่าวสารต่างๆ
 - ประชาสัมพันธ์ให้สมาชิกชุมชนมีส่วนร่วมในการพัฒนา
 - รับเรื่องราวร้องทุกข์และรวบรวมปัญหาต่างๆ ของชุมชน เสนอต่อคณะกรรมการชุมชน
 - ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ประธานกรรมการชุมชนมอบหมาย
- 7) **ตำแหน่งอื่นใด** ตามที่แต่งตั้ง ให้ปฏิบัติหน้าที่ตามประธานกรรมการชุมชนมอบหมาย

การดำเนินงานของกรรมการชุมชน

คณะกรรมการชุมชนมีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- 1) ส่งเสริมการปกครองระบอบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุข
 - 2) ประสานงานและดำเนินงานร่วมกับหน่วยราชการ องค์กร และหน่วยงานเอกชนต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในอันที่จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่ประชาชนในชุมชน
 - 3) พัฒนาชุมชนทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม โดยการมีส่วนร่วมของประชาชน และระดมทรัพยากรในชุมชนมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด
 - 4) เสริมสร้างความสามัคคีและการมีวินัยของผู้อยู่อาศัยในชุมชน
 - 5) ส่งเสริมวัฒนธรรม ศิลธรรม และประเพณีอันดีงาม
 - 6) ดูแลรักษาทรัพย์สินของชุมชนและสาธารณสมบัติ
 - 7) เผยแพร่ผลงาน ติดตาม และรายงานการปฏิบัติงานของหน่วยงานและองค์กรต่างๆ ที่เข้าไปปฏิบัติงานในชุมชนต่อหน่วยงานที่ดูแล ได้แก่ องค์กรบริหารส่วนตำบล เทศบาล
 - 8) แต่งตั้งผู้มีความรู้ ความสามารถเหมาะสมเป็นที่ปรึกษาหรือคณะทำงานในฝ่ายต่างๆ
- (ที่มา : ระเบียบ กทม. ว่าด้วยกรรมการชุมชน พ.ศ. 2534)

ภาคผนวก จ
ขั้นตอนการจัดตั้งสหกรณ์
ตาม พ.ร.บ.สหกรณ์ พ.ศ.2542

ขั้นตอนการจัดตั้งสหกรณ์
ตาม พ.ร.บ. สหกรณ์ พ.ศ. 2542

การจัดตั้งสหกรณ์ คณะบุคคลซึ่งประสงค์จะจัดตั้งสหกรณ์ควรมีตัวแทนในการประสานงาน และมีหนังสือเรื่องการจัดตั้งสหกรณ์ยื่นต่อสำนักงานสหกรณ์จังหวัดหรือสำนักงานสหกรณ์อำเภอหรือหน่วยงานในพื้นที่แล้วแต่กรณี โดยแจ้งว่าต้องการให้ความช่วยเหลือเรื่องอะไร เช่น ให้การศึกษาอบรมในเรื่องหลักการ วิธีการสหกรณ์ แนะนำการจัดทำแผนดำเนินการของสหกรณ์และในการประชุมทุกครั้ง ต้องแจ้งสหกรณ์จังหวัดเพื่อเข้าร่วมประชุมแนะนำการดำเนินการต่างๆ ด้วย

ขั้นตอนการจัดตั้งสหกรณ์ตาม พ.ร.บ.สหกรณ์ พ.ศ. 2542 ตามมาตรา 34 และมาตรา 35 มีดังนี้

ขั้นที่ 1 จัดให้มีการประชุมผู้ซึ่งประสงค์จะเป็นสมาชิกของสหกรณ์ เพื่อคัดเลือกคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์จำนวนไม่น้อยกว่า 10 คน ตามมาตรา 34 วรรคแรก

หลักการ วาระการประชุมที่ต้องมี คือ วาระเกี่ยวกับการคัดเลือกคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ ไม่น้อยกว่า 10 คน

ในการประชุมครั้งนี้ ควรมีวาระการประชุมอื่นๆ ด้วย เช่น

- (1) ให้การศึกษาอบรมเรื่อง อุดมการณ์ หลักการ วิธีการสหกรณ์ วิธีการทำธุรกิจ ตลอดจนเรื่องทั่วไป ของสหกรณ์ แก่ผู้ซึ่งประสงค์จะเป็นสมาชิก
- (2) เสนอความคิดเห็นเกี่ยวกับการกำหนดประเภทและวัตถุประสงค์ของสหกรณ์ เพื่อให้คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ใช้ประกอบการพิจารณาต่อไป
- (3) เสนอความคิดเห็นเกี่ยวกับการกำหนดแผนดำเนินการเกี่ยวกับธุรกิจ หรือ กิจกรรมของสหกรณ์ เพื่อให้คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ใช้ประกอบการพิจารณาจัดทำแผนฯ ต่อไป
- (4) เสนอความคิดเห็นเกี่ยวกับการร่างข้อบังคับของสหกรณ์ เพื่อให้คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ใช้ประกอบการพิจารณาร่างข้อบังคับ ต่อไป

วิธีการ

- (1) ผู้ซึ่งประสงค์จะเป็นสมาชิกทั้งหมดเข้าร่วมประชุม
- (2) ผู้ที่ได้รับการคัดเลือกเป็นคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ต้องอยู่ในที่ประชุมด้วย
- (3) ให้คัดเลือกคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ไม่น้อยกว่า 10 คน แล้วให้คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์เลือกกันเองเป็นประธาน รองประธาน เลขานุการ และเหรัญญิก

(4) ให้มีสมุดจดรายงานการประชุมเพื่อจดบันทึกเรื่องที่ได้มีการประชุมทั้งหมด แล้วให้ประธานในที่ประชุมและเลขานุการที่ประชุมลงลายมือชื่อในท้ายรายงานการประชุมด้วย

ขั้นที่ 2 ให้คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ จัดให้มีการประชุมคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ เพื่อพิจารณา

(1) เลือกประเภทของสหกรณ์ที่จะจัดตั้ง และกำหนดวัตถุประสงค์ของสหกรณ์ (ทั้งนี้ควรนำข้อเสนอของที่ประชุมตามขั้นตอนที่ 1 มาร่วมพิจารณาด้วย)

(2) กำหนดระยะเวลาในการรวบรวมสมาชิก (ใบสมัคร) เพื่อจัดทำบัญชีรายชื่อผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิก ตามมาตรา 34 (3) (ควรมอบหมายให้มีผู้รับผิดชอบในการดำเนินการ)

(3) กำหนดแผนดำเนินการเกี่ยวกับธุรกิจหรือกิจกรรมของสหกรณ์ตามมาตรา 34(2) (แผนจะจัดทำได้ต่อเมื่อมีข้อมูลสมาชิกแล้ว) ดังนั้น ที่ประชุมควรพิจารณากำหนดกรอบของแผน โดยนำข้อเสนอของที่ประชุมตามขั้นตอนที่ 1 มาพิจารณาด้วย และควรมอบหมายให้มีผู้รับผิดชอบในการจัดทำแผน

(4) พิจารณาร่างข้อบังคับของสหกรณ์

วิธีการ

(1) ให้มีสมุดจดรายงานการประชุม เพื่อจดบันทึกเรื่องที่มีการประชุมทั้งหมดไว้ให้ชัดเจน แล้วให้ประธานคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์และเลขานุการคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อในท้ายรายงานการประชุม

(2) การจัดทำบัญชีรายชื่อผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิก และทำแผนดำเนินการฯ หากได้มอบหมายให้ผู้ได้รับผิดชอบในการจัดทำ เมื่อได้ทำเสร็จแล้วต้องนำมาให้คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ได้พิจารณา ก่อนนำเสนอนายทะเบียนสหกรณ์ การพิจารณาควรจะทำในลักษณะของการประชุมคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์

ขั้นที่ 3 เมื่อคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์จัดทำแผนดำเนินการเกี่ยวกับธุรกิจ หรือกิจกรรมตามมาตรา 34(2) แล้วให้ส่งแผนดำเนินการฯ ดังกล่าวให้นายทะเบียนสหกรณ์ผ่านสหกรณ์จังหวัด เพื่อพิจารณา ก่อนเสนอเรื่องขอจดทะเบียนสหกรณ์ต่อไป

วิธีการ

(1) ก่อนส่งแผนดำเนินการฯ ให้นายทะเบียนสหกรณ์ สหกรณ์จังหวัดหรือผู้ที่สหกรณ์จังหวัดมอบหมายต้องตรวจสอบแผนดำเนินการฯ กับข้อมูลต่างๆ อย่างน้อยในเรื่อง ดังต่อไปนี้

- จำนวนสมาชิก
- จำนวนหุ้นที่แต่ละคนจะถือ
- ประมาณการธุรกิจ ฯลฯ

ให้สอดคล้องกับข้อมูลในบัญชีรายชื่อผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิก และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางธุรกิจรวมทั้งเสนอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาของนายทะเบียนสหกรณ์

(2) ส่งแผนดำเนินการฯ และเอกสารประกอบ (ถ้ามี) จำนวน 1 ชุด เพื่อให้ นายทะเบียนสหกรณ์พิจารณา

(3) เมื่อนายทะเบียนสหกรณ์พิจารณาแผนดำเนินการฯ และเห็นว่าสหกรณ์ที่จะจัดตั้ง มีความเป็นไปได้ทางธุรกิจ และอยู่รอดเป็นประโยชน์แก่สมาชิก นายทะเบียนสหกรณ์จะแจ้งจังหวัดเพื่อแจ้งคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ต่อไป

ขั้นที่ 4 เมื่อได้รับแจ้งจากนายทะเบียนสหกรณ์ ตามขั้นที่ 3 แล้ว ให้คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์จัดให้มีการประชุมผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิก เพื่อพิจารณากำหนดข้อบังคับของสหกรณ์

หลักการ วาระการประชุมที่ต้องมี คือ การพิจารณากำหนดข้อบังคับของสหกรณ์ตามที่คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ให้จัดทำร่างไว้

ในการประชุมครั้งนี้ ควรมี วาระการประชุมอื่นๆ ด้วย เช่น

(1) แจ้งประเภทของสหกรณ์ที่คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ได้เลือกไว้ รวมทั้งวัตถุประสงค์ของสหกรณ์ที่คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ได้กำหนดไว้

(2) แจ้งแผนดำเนินการเกี่ยวกับธุรกิจหรือกิจกรรม ที่คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ได้จัดทำไว้

(3) เรื่องอื่นๆ ตามที่เห็นสมควร

วิธีการ

(1) ผู้เข้าร่วมประชุมต้องไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนสมาชิกตามบัญชีรายชื่อผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิก ซึ่งได้ทำไว้แล้วตามขั้นที่ 2

(2) ให้มีสมุดจรรยาบรรณการประชุม เพื่อจดบันทึกเรื่องที่ได้มีการประชุมทั้งหมด แล้วให้ประธานคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ และเลขานุการคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อในท้ายรายงานการประชุมด้วย

ขั้นที่ 5 ยื่นขอจดทะเบียนสหกรณ์ ตามมาตรา 35

หลักการ ให้คณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ยื่นขอจดทะเบียนสหกรณ์ต่อนายทะเบียนสหกรณ์โดยมีคำขอจดทะเบียน ซึ่งคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ได้ลงลายมือชื่อแล้ว ยื่นต่อนายทะเบียนสหกรณ์พร้อมเอกสารดังนี้

(1) สำเนารายงานการประชุม ตามมาตรา 34 อย่างละ 2 ชุด คือ

- การประชุมผู้ซึ่งประสงค์จะเป็นสมาชิกของสหกรณ์

- การประชุมผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกสหกรณ์

(2) แผนดำเนินการเกี่ยวกับธุรกิจหรือกิจกรรม ซึ่งนายทะเบียนสหกรณ์ได้พิจารณาแล้ว ตามขั้นตอนที่ 3 จำนวน 2 ชุด

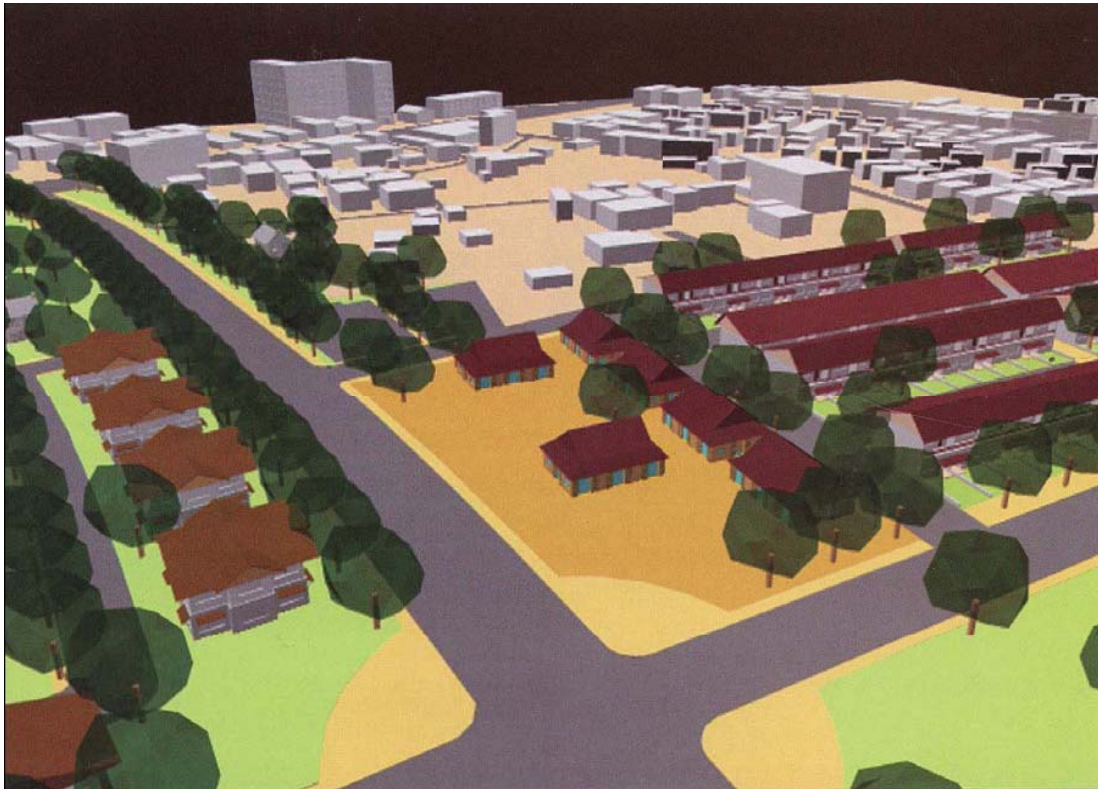
(3) บัญชีรายชื่อผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิก พร้อมลายมือชื่อและจำนวนหุ้นที่จะถือจำนวน 2 ชุด

(4) ข้อบังคับฉบับตัวจริง 4 ฉบับ และสำเนา 6 ฉบับ

วิธีการ การยื่นขอจดทะเบียนต่อนายทะเบียนสหกรณ์ ให้ประธานคณะผู้จัดตั้งสหกรณ์ทำหนังสือนำเสนอเอกสารทั้งหมดผ่านสหกรณ์จังหวัด

ภาคผนวก ฉ
ความรู้เรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

ความรู้
เรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
Land Readjustment (LR)



การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่



ปัญหาที่ดินว่างเปล่าในเมืองไม่ได้รับการพัฒนา ที่ดินในชุมชนที่ไม่เป็นระเบียบทางผังเมือง หรือพื้นที่ซึ่ง ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ฯลฯ เข้าไม่ถึง ตลอดจนที่ดินตาบอดไม่มีทางเข้าออก หรือรูปแปลงที่ดินบิดเบี้ยว ใช้ประโยชน์ได้ไม่คุ้มค่า สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัญหาที่สะสมกันมาตั้งแต่อดีตที่เกิดจากการพัฒนาเมืองอย่างอิสระเสรี ซึ่งนับวันจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จนยากแก่การแก้ไข



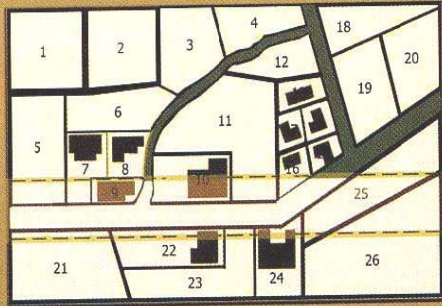
หากมีการนำวิธี “การจัดรูปที่ดิน” มาแก้ปัญหา ดังกล่าว จะทำให้พื้นที่บริเวณที่ได้รับการจัดรูปที่ดินใหม่ สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างคุ้มค่า และแปลงที่ดินที่ได้รับการจัดแปลงใหม่ จะมีมูลค่าสูงขึ้นด้วย



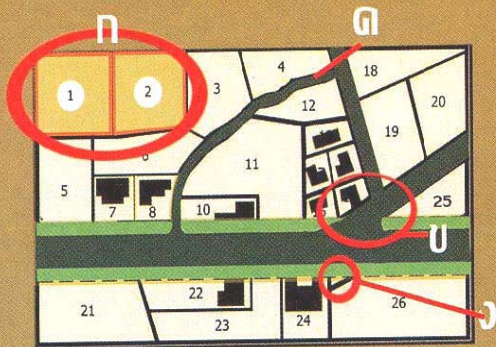
การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่คืออะไร?

การจัดรูปที่ดิน คือ การนำแปลงที่ดินหลายๆ แปลงมารวมกัน เพื่อจัดรูปแปลงรวมกัน เพื่อรูปแปลงที่ดินใหม่ ให้มีระเบียบและสวยงาม พร้อมทั้งจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะต่างๆ ที่ได้มาตรฐานอย่างครบถ้วนและเพียงพอ เมื่อจัดเสร็จแล้ว จะทำให้ที่ดินแปลงเดิม มีรูปแปลงใหม่ที่สวยงาม พร้อมมีถนนทางเข้าออกสะดวกทุกแปลง และมูลค่าที่ดินจะเพิ่มขึ้นด้วยการจัดรูปที่ดินจะสามารถดำเนินการได้ก็ด้วยความร่วมมือของเจ้าของที่ดิน โดยทางรัฐจะเป็นผู้ให้การสนับสนุน ซึ่งเป็นการประสานการพัฒนาชุมชน โดยภาครัฐและเอกชน

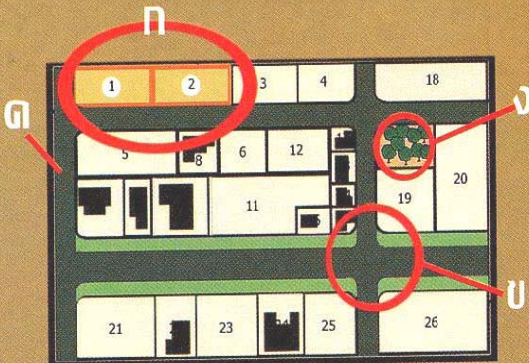
การพัฒนาพื้นที่โดยการเวนคืนที่ดิน กับการจัดรูปที่ดิน



แปลงที่ดินก่อนการพัฒนา



แปลงที่ดินหลังพัฒนา โดยการเวนคืนที่ดิน

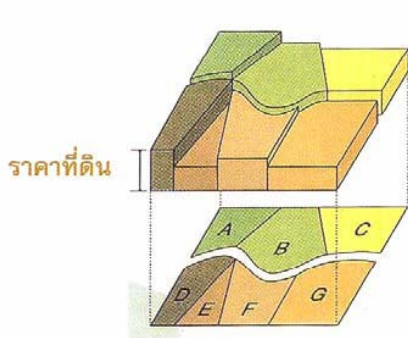


แปลงที่ดินหลังพัฒนา โดยการจัดรูปที่ดิน

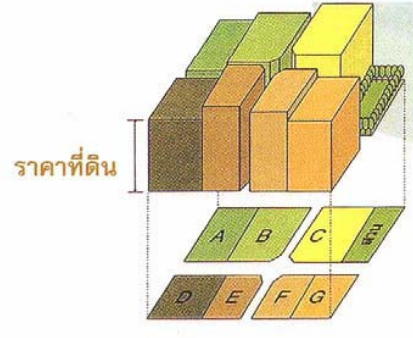
เปรียบเทียบให้เห็นความแตกต่างระหว่างแปลงที่ดิน ก่อนการพัฒนา กับการพัฒนาด้วยการเวนคืนที่ดิน ซึ่งเวนคืนที่ดินเพื่อก่อสร้างถนนจะได้รับประโยชน์เฉพาะแปลงที่ดินที่ติดถนนเท่านั้น ส่วนที่ดินตอนใน ยังคงมีปัญหาเช่นเดิม แต่การจัดรูปที่ดินจะทำให้ที่ดินทุกแปลงได้รับประโยชน์อย่างเท่าเทียมกันและทั่วถึงกัน

การเวนคืนที่ดิน	การจัดรูปที่ดิน
ก. ที่ดินว่างบางแปลง ยังคงเป็นพื้นที่ตาบอด (ไม่ติดถนน) บางแปลง ถูกเวนคืนหายไป (แปลงที่ 9,10 บางส่วน)	ก. ที่ดินทุกแปลงติดถนนมีทางเข้าออก สะดวกและรูปแปลงที่ดินสวยงาม เป็นระเบียบ
ข. เกิดทางแยกอันตราย	ข. เกิดทางแยกที่ได้มาตรฐานเป็นระเบียบ
ค. ถนนที่ไม่ได้มาตรฐาน และ ถนนที่คดเคี้ยว ยังคงเหมือนเดิม	ค. ถนนทุกสายได้มาตรฐาน และปรับแนวจากได้
ง. เกิดรูปแปลงที่ดินที่เป็นเศษเสี้ยว หรือ บิดเบี้ยว	ง. มีที่ดินส่วนกลาง สามารถ จัดเป็นสวนสาธารณะ และ สนามเด็กเล่น เพื่อการพักผ่อน เป็นต้น

ภาพแสดงมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นหลังการจัดรูปที่ดิน



ราคาที่ดินก่อนการจัดรูปที่ดิน



ราคาเพิ่มขึ้นหลังการจัดรูปที่ดิน

ขั้นตอนการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน

วิธีดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน ควรจะเริ่มจากเจ้าของที่ดินในบริเวณที่จะพัฒนารวมตัวกัน และประสานกับภาครัฐหรือท้องถิ่นร่วมกันพัฒนา ให้มีโครงการพื้นฐานที่ดีมีมาตรฐาน และมีสภาพแวดล้อมดีกว่าเดิม การจัดรูปที่ดินมีขั้นตอนสำคัญที่แสดงให้เข้าใจอย่างง่าย ๆ โดยสรุป ดังนี้

1

สำรวจสอบถามความคิดเห็น
เจ้าของที่ดินในโครงการ

2

กำหนดขอบเขตโครงการ

3

สำรวจและวางผังเบื้องต้น

4

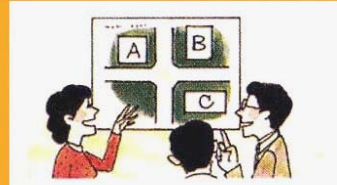
จัดตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาโครงการ
ประกอบด้วยตัวแทนเจ้าของที่ดิน และผู้ทรงคุณวุฒิ

5



วางแผนจัดแปลงที่ดินใหม่

6



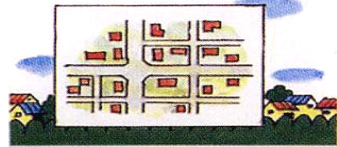
กำหนดที่ตั้งแปลงที่ดินใหม่(ชั่วคราว)

7



ทำการก่อสร้างบริการพื้นฐาน ได้แก่ ถนน
ประปา ไฟฟ้า ระบบระบายน้ำ โทรศัพท์ ฯลฯ

8



จัดเลขที่แปลงที่ดิน และเลขที่บ้าน

9



รับฟังความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดิน

10



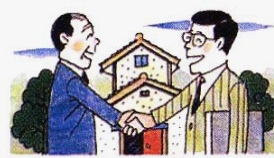
กำหนดการจัดแปลงที่ดินใหม่

11



จดทะเบียน ทำนิติกรรม ออกโฉนดที่ดิน

12



ชำระเงินส่วนต่างมูลค่าลด
หรือมูลค่าเพิ่มและส่งมอบโฉนดใหม่

สาระของการจัดรูปที่ดิน

โครงการจัดรูปที่ดิน (LR) คือ มาตรการหนึ่งของการพัฒนาที่ดินในเมือง จะดำเนินการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ ซึ่งเอกลักษณ์ของแนวความคิดของการจัดรูปที่ดิน ก็คือ การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (Replotting) ให้ที่ดินทุกแปลงติดถนน มีสภาพแวดล้อมและใช้ประโยชน์ดีขึ้น และการสละที่ดิน (Contribution) เพื่อใช้ก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นในโครงการ

กรอบแนวความคิดของการจัดรูปที่ดิน ได้แสดงไว้ในรูปข้างต้นแล้วนั้น จะเห็นได้ว่าเจ้าของที่ดิน หรือผู้มีสิทธิในที่ดิน ได้สละที่ดินบางส่วนของตนให้กับโครงการจัดรูปที่ดิน ดังนั้นขนาดของแปลงที่ดินเดิมก่อนโครงการฯ แม้ว่าขนาดของแปลงจัดรูปจะเล็กกว่าเดิม แต่จากโครงการจัดรูปที่ดินพื้นที่ในโครงการฯ ได้รับการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ (ถนน สวนสาธารณะ ฯลฯ) ส่งผลให้มูลค่าของที่ดินที่พัฒนาแล้วและอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีกว่าเดิม “มูลค่าจากการใช้ประโยชน์ที่ดินเพิ่มขึ้น” ระหว่างแปลงที่ดินเดิมก่อนโครงการกับแปลงจัดรูปที่ดินใหม่ (Replot)

คุณลักษณะของการจัดรูปที่ดิน

เมื่อเปรียบเทียบลักษณะของการพัฒนาเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินกับการเวนคืนที่ดิน และวิธีการพัฒนาอื่นๆ สามารถสรุปได้ดังนี้

1. สามารถพัฒนาเมืองได้สมบูรณ์

การจัดรูปที่ดินเป็นมาตรการในการพัฒนาผังเมือง ที่จะใช้ก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ของเมือง อาทิ ถนน สวนสาธารณะ และ สาธารณูปโภค อีกทั้งยังรวมถึงการพัฒนาแปลงที่ดินในพื้นที่โครงการให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ดีขึ้นกว่าเดิม และสามารถประยุกต์มาตรการการจัดรูปที่ดินได้อย่างหลากหลายวัตถุประสงค์ ขนาดพื้นที่ และระดับของการพัฒนา จึงเป็นที่นิยมใช้อย่างกว้างขวาง

2. สามารถกระจายประโยชน์และต้นทุนในการดำเนินการได้อย่างเป็นธรรม

ในการดำเนินการ เจ้าของที่ดินหรือผู้มีสิทธิอื่นๆ ในที่ดินจะต้องสละที่ดิน เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ในโครงการ เช่นเดียวกันผลประโยชน์ที่เกิดจากการพัฒนา ก็จะต้องกระจายเข้าร่วมโครงการทุกรายอย่างเป็นธรรมเช่นกัน หลักการสำคัญประการหนึ่งของโครงการจัดรูปที่ดินก็คือ จะต้องเป็นโครงการที่พึ่งตนเองได้

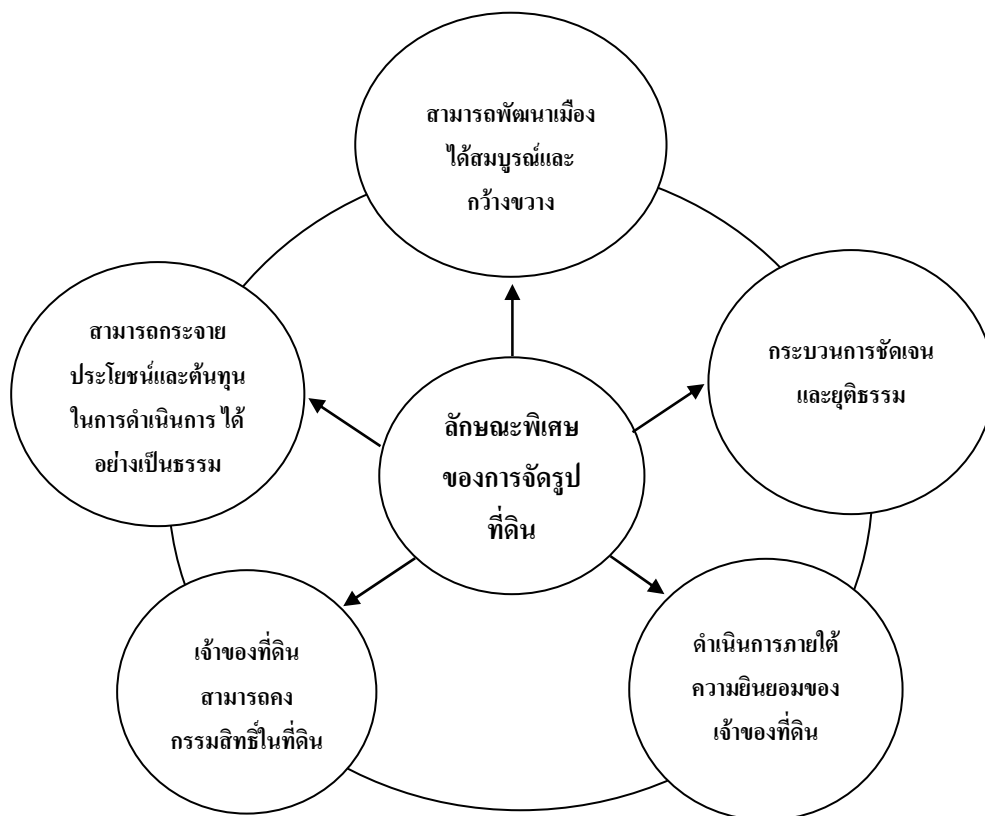
3. เจ้าของที่ดินสามารถคงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ภายใต้โครงการจัดรูปที่ดิน สิทธิในที่ดินก่อนโครงการจะถ่ายโอนไปยังแปลงที่ดินใหม่ (Replots) ดังนั้นสิทธิในแปลงที่ดินจะถูกรักษาไว้ระหว่างโครงการเพื่อเป็นการรักษาสภาพแวดล้อมชุมชนไว้

4. ดำเนินการภายใต้ความยินยอมของเจ้าของที่ดิน

การจัดรูปที่ดินจะดำเนินการแบบประชาธิปไตย เจ้าของที่ดินหรือผู้มีสิทธิในที่ดินสามารถที่จะแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับโครงการฯ ได้

ลักษณะพิเศษของการจัดรูปที่ดิน



5. กระบวนการชัดเจน และยุติธรรม

การจัดรูปที่ดินระเบียบการดำเนินการชัดเจน โปร่งใส ในกรณีที่โครงการดำเนินการโดยท้องถิ่น จะจัดให้มีผู้แทนจากเจ้าของที่ดิน หรือผู้มีกรรมสิทธิ์อื่นติดตามและตรวจสอบการดำเนินการโครงการฯ หากดำเนินการโดยสมาคมจัดรูปที่ดิน ก็จะจัดให้มีการประชุมร่วมกันกับเจ้าของที่ดิน

ผลที่ได้จากการจัดรูปที่ดิน

เพื่อชุมชนยุคใหม่ที่มีสภาพแวดล้อมดีขึ้น



ในชุมชน หรือบริเวณพื้นที่ที่ได้รับการจัดรูปที่ดินจะถูกจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานที่จำเป็นทางผังเมืองอย่างสมบูรณ์ มีสัดส่วนของพื้นที่โล่งที่เหมาะสม สร้างบรรยากาศที่ดีให้ชุมชน

ชุมชนในอนาคต จะมีระเบียบสวยงาม และมีสภาพแวดล้อมที่ดี เพียบพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้มาตรฐาน ได้แก่ ถนน ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ โรงเรียน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สถานพยาบาล ย่านการค้าและบริการ



มีสภาพแวดล้อมที่ดี



มีสวนสาธารณะที่สวยงาม



ภาคผนวก ข
หนังสือสั่งการที่เกี่ยวข้อง

ด่วนที่สุด

ที่ มท 0891.4/ว 422



กระทรวงมหาดไทย

ถนนอภัยวงศ์ กทม. 10200

5 กุมภาพันธ์ 2550

เรื่อง ชักซ้อมการดำเนินงาน “โครงการบ้านท้องถิ่นไทย เกิดใต้อาคารชั้น 80 พรรษา”

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0891.4/ว 4564 ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2549

ตามที่กระทรวงมหาดไทย ได้อนุมัติให้กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ร่วมกับสมาคมองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งประเทศไทย สมาคมสันนิบาตเทศบาลแห่งประเทศไทย และสมาคมองค์การบริหารส่วนตำบล ดำเนินกิจกรรม “โครงการบ้านท้องถิ่นไทย เกิดใต้อาคารชั้น 80 พรรษา” เพื่อเฉลิมพระเกียรติพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว เนื่องในวโรกาสทรงเจริญพระชนมายุครบ 80 พรรษา วันที่ 5 ธันวาคม 2550 โดยสนับสนุนให้ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้ด้อยโอกาส ผู้ยากไร้ และผู้ยากจน ให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอย่างมั่นคง ภายใต้ความร่วมมือระหว่างประชาชนในหมู่บ้าน ชุมชน แห่งละอย่างน้อย 1 หลัง รวม 8,880 หลัง ด้วยงบประมาณขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น และเงินบริจาคจากประชาชนที่ประสงค์เข้าร่วมกิจกรรมกับองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น โดยได้กำหนดแนวทางการดำเนินงานและการจัดตั้งงบประมาณ ความแจ้งแล้ว นั้น

เพื่อให้การดำเนินโครงการดังกล่าว เป็นไปด้วยความเรียบร้อย ภายใต้ความร่วมมือของทุกภาคส่วนในการให้ความช่วยเหลือผู้ด้อยโอกาส ผู้ยากไร้และผู้ยากจน ที่เป็นคนดีและเป็นที่ยอมรับของสังคม กระทรวงมหาดไทยจึงขอให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการ ดังนี้

1. ประชาสัมพันธ์โครงการและเชิญชวนประชาชน ผู้นำศาสนา หน่วยงานภาครัฐ รัฐวิสาหกิจ สถาบันการศึกษา ภาคเอกชน องค์กรพัฒนาเอกชน ผู้นำหมู่บ้าน ผู้นำชุมชน เข้าร่วมดำเนินโครงการกับองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น

2. แจ้งองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น พิจารณาดำเนินการ ดังนี้

2.1 ประชาสัมพันธ์โครงการและเชิญชวนบุคคล หน่วยงาน ตามข้อ 1 ในพื้นที่ เข้าร่วมดำเนินโครงการกับองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น

2.2 ดำเนินโครงการ โดยมีแนวทางการก่อสร้าง การจัดหาที่ดิน การคัดเลือกบุคคล และการจัดตั้งงบประมาณเพิ่มเติม ดังนี้

(1) การก่อสร้างบ้านให้กับประชาชนผู้ด้อยโอกาส ผู้ยากไร้ และผู้ยากจน หมายความว่ารวมถึง การรื้อถอน ปรับปรุงที่อยู่อาศัยโดยใช้วัสดุที่มีอยู่เดิมร่วมกับวัสดุที่จัดซื้อให้เพิ่มเติม แล้วดำเนินการก่อสร้างขึ้นใหม่ให้มีความมั่นคง แข็งแรง โดยพิจารณาให้เป็นไปตามแบบที่สอดคล้องกับสภาพพื้นที่และชุมชน

(2) การจัดหาที่ดินในการก่อสร้างบ้านให้ผู้ด้อยโอกาส ผู้ยากไร้ และผู้ยากจนให้พิจารณาดำเนินการ โดยมีแนวทาง ดังนี้

(2.1) กรณีบุคคลดังกล่าวมีที่ดินเป็นของตนเอง ให้ก่อสร้างบนที่ดินของบุคคลดังกล่าว เป็นลำดับแรก

(2.2) กรณีที่บุคคลดังกล่าวอาศัยอยู่ในที่ดินของญาติ ของบุคคลอื่น องค์กร สถานศึกษาหรือหน่วยงานอื่น ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการเพื่อให้มีการยินยอมใช้ที่ดินเพื่อก่อสร้างบ้านให้อยู่อาศัยได้

(2.3) กรณีที่ไม่มีที่ดินตามข้อ (2.1) และ (2.2) ให้พิจารณาที่ดินที่มีผู้บริจาค หรืออาจจัดหาที่ดินจากเงินบริจาคของผู้ประสงค์เข้าร่วมกิจกรรมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(2.4) กรณีไม่สามารถหาที่ดินตามข้อแนวทางข้างต้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจใช้ที่ดินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีอยู่แล้ว ดำเนินการก่อสร้างบ้านแล้วอนุญาตให้ผู้ได้รับความช่วยเหลือเช่าอยู่อาศัย

(3) การคัดเลือกบุคคล เนื่องจากเป็นโครงการเฉลิมพระเกียรติ จึงขอให้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้ความสำคัญในการพิจารณากลับกรองคัดเลือกคนที่ จะได้รับความช่วยเหลือให้มีบ้านอยู่อาศัย ต้องให้ได้บุคคลที่สังคมยอมรับว่าเป็นคนดี โดยใช้การคัดเลือกจากการมีส่วนร่วมของประชาชนในหมู่บ้าน ชุมชนอย่างแท้จริง ซึ่งการดำเนินงานดังกล่าวจะทำให้ประชาชนให้การสนับสนุนและเข้าร่วมโครงการทั้งในด้านสนับสนุนงบประมาณและแรงงานก่อสร้าง การจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตเป็นการสร้างความสมานฉันท์ของประชาชน และทำให้เกิดความสุขทั้งผู้รับมอบและผู้มอบ

(4) จัดตั้งงบประมาณ มีแนวทางการดำเนินการ ดังนี้

(4.1) กรณีก่อสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ให้ประชาชนเช่าอยู่อาศัยได้ ให้พิจารณาจัดตั้งงบประมาณ ในหมวดครุภัณฑ์ ที่ดินและสิ่งก่อสร้าง ลักษณะค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้างประเภทบ้านพักเพื่อให้

ผู้ด้อยโอกาส ผู้ยากไร้ และผู้ยากจนอยู่อาศัย และในกรณีที่ต้องการปกครองส่วนท้องถิ่นจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง และจ้างแรงงานประชาชนดำเนินการก่อสร้าง สามารถตั้งงบประมาณไว้ในหมวดดังกล่าว โดยจัดทำเป็นโครงการก่อสร้างบ้านสำหรับผู้ด้อยโอกาส ผู้ยากไร้ และผู้ยากจน

(4.2) กรณีก่อสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินของประชาชน องค์กร สถานศึกษาหรือหน่วยงานอื่น ให้ดำเนินการทางงบประมาณ โดยตั้งงบประมาณรายจ่ายไว้ในหมวดค่าตอบแทน ใช้สอยและวัสดุ ประเภทวัสดุก่อสร้าง โดยชี้แจงรายละเอียดว่าซื้อวัสดุก่อสร้าง เพื่อนำไปสร้างบ้านให้ประชาชนผู้ด้อยโอกาส ผู้ยากไร้ และผู้ยากจน และในกรณีที่มีการจ้างแรงงานประชาชนดำเนินการก่อสร้าง ให้ตั้งงบประมาณไว้ในหมวดค่าตอบแทน ใช้สอยและวัสดุ ประเภทรายจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งบริการ

(4.3) กรณีตั้งงบประมาณรายจ่ายไม่เพียงพอ

(4.3.1) ให้พิจารณาโอนเปลี่ยนแปลงงบประมาณรายจ่ายประจำปี รายการที่ยังไม่มีความจำเป็นต้องใช้จ่ายไปตั้งจ่ายเพื่อสนับสนุนการดำเนินโครงการ

(4.3.2) ให้พิจารณาใช้จ่ายจากเงินสะสม ซึ่งกระทรวงมหาดไทย อนุมัติให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้จ่ายเงินสะสมจากกรณีนี้ได้ โดยยกเว้นการปฏิบัติตามข้อ 89 (1) แห่งระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการรับเงิน การจ่ายเงิน การฝากเงิน การเก็บรักษาเงินและการตรวจเงินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2547 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2548 และให้ผู้บริหารท้องถิ่นเป็นผู้อนุมัติแทน

(4.3.3) การโอนเปลี่ยนแปลงงบประมาณรายจ่ายประจำปี และการใช้จ่ายจากเงินสะสม ให้ตั้งจ่ายงบประมาณรายจ่ายไว้ในหมวดรายจ่ายแล้วแต่กรณีตามข้อ (4.1) และ (4.2)

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

สมชาย ชุ่มรัตน์

(นายสมชาย ชุ่มรัตน์)

รองปลัดกระทรวง ปฏิบัติราชการแทน

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม และการมีส่วนร่วม

โทร.0-2241-9000 ต่อ 4122 โทรสาร.0-2241-9000 ต่อ 4102, 4112

ด่วนที่สุด

ที่ มท 0891.4/ว 4564



กระทรวงมหาดไทย

ถนนอักษฎาภิเศก กทม. 10200

29 ธันวาคม 2549

เรื่อง การดำเนินงาน “โครงการบ้านท้องถิ่นไทย เทิดไท้องค์ราชัน 80 พรรษา”

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย	1. เอกสาร โครงการ	จำนวน 1 ชุด
	2. แบบแปลนบ้านที่อยู่อาศัย	จำนวน 2 ชุด
	3. แบบรายงานกิจกรรม (แบบ 1 และ แบบ 2)	จำนวน 1 ชุด

เนื่องในวโรกาสที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวทรงเจริญพระชนมายุครบ 80 พรรษา วันที่ 5 ธันวาคม 2550 กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา พระองค์ทรงนำการพัฒนาในด้านต่างๆ มาสู่ประชาชนให้มีความเป็นอยู่อย่างมีความสุข ทรงให้ความสำคัญกับการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของประชาชน ทั้งในด้านการประกอบอาชีพและการพัฒนาคุณภาพชีวิต ซึ่งรัฐบาลได้น้อมนำพระราชกรณียกิจดังกล่าวมากำหนดเป็นนโยบายในการบริหารราชการแผ่นดินในการพัฒนาและแก้ไขปัญหาทางสังคม และกระทรวงมหาดไทยซึ่งมีหน้าที่ในการบำบัดทุกข์ บำรุงสุข ให้กับประชาชนได้กำหนดเป็นนโยบายสำคัญในการปฏิบัติราชการในการส่งเสริมให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ ในการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนให้มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น จึงสมควรให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและประชาชนในพื้นที่จักได้ร่วมกันเฉลิมพระเกียรติพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว โดยดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้ด้อยโอกาส ผู้ยากไร้ หรือผู้ยากจนให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอย่างมั่นคง และดำรงชีวิตอย่างมีความสุขภายใต้ความร่วมมือระหว่างประชาชนในหมู่บ้าน ชุมชน ด้วยกันเอง

เพื่อให้การดำเนินโครงการดังกล่าวเกิดประสิทธิภาพ กระทรวงมหาดไทยจึงได้อนุมัติให้กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นร่วมกับสมาคมองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งประเทศไทย สมาคมสันนิบาตเทศบาลแห่งประเทศไทย และสมาคมองค์การบริหารส่วนตำบล ดำเนินกิจกรรม “โครงการบ้านท้องถิ่นไทย เทิดไท้องค์ราชัน 80 พรรษา” โดยการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้ด้อยโอกาส ผู้ยากไร้

และผู้ยากจน โดยขอความร่วมมือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสร้างที่อยู่อาศัยอย่างน้อยแห่งละ 1 หลัง รวม 8,880 หลัง โดยมีแนวทางการดำเนินงานโดยสรุปได้ ดังนี้

1. องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกำหนดจำนวนบ้านที่อยู่อาศัยที่จะก่อสร้างและระยะเวลาการดำเนินงาน (ตามแบบ 1) แจกกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย ทราบภายในวันที่ 30 มกราคม 2550

2. องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นคัดเลือกผู้สมควรที่จะได้รับความช่วยเหลือ ด้วยกระบวนการประชาคมท้องถิ่นพิจารณาความเหมาะสม โดยมีแนวทางประกอบการพิจารณา ดังนี้

2.1 ประชาสัมพันธ์โครงการให้ประชาชน หน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชนและองค์กรพัฒนาเอกชนในพื้นที่ได้รับทราบโดยทั่วกัน และเชิญชวนเข้าร่วมโครงการกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

2.2 แต่งตั้งคณะกรรมการดำเนินงาน เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การคัดเลือกและดำเนินการคัดเลือกผู้สมควรได้รับความช่วยเหลือ ประกอบด้วย ผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย สมาชิกสภาท้องถิ่น ปลัดองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้แทนส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ผู้นำชุมชน และผู้ทรงคุณวุฒิจากสาขาอาชีพต่างๆ ตามจำนวนที่เห็นสมควร

2.3 คณะกรรมการตามข้อ 2.2 กำหนดหลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้สมควรได้รับการช่วยเหลือ โดยพิจารณาจาก ผู้ด้อยโอกาส ผู้ยากไร้ และผู้ยากจน ที่มีการเสนอชื่อโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน คณะกรรมการชุมชน หน่วยงานภาครัฐ องค์กรพัฒนาเอกชน หรือองค์กรชุมชนในพื้นที่ โดยมีคุณสมบัติที่ควรพิจารณา ประกอบด้วย

- (1) เป็นบุคคลที่มีจิตใจสาธารณะ เอื้อเฟื้อเผื่อแผ่ หรือดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม
- (2) เป็นบุคคลที่ไม่ยุ่งเกี่ยวกับอบายมุข สิ่งเสพติด หรือได้ลด ละ เลิกอบายมุขแล้ว
- (3) เป็นบุคคลที่ไม่ทอดทิ้งผู้บุพการี และบุตร
- (4) เป็นบุคคลขยันขันแข็งในการประกอบอาชีพ หรือมีความอดทนต่อสู้

กับความยากลำบาก

คณะกรรมการ อาจพิจารณากำหนดคุณสมบัติอื่นๆ เพิ่มเติมได้ตามที่เห็นสมควรในการที่จะทำให้ผู้ที่ได้รับความช่วยเหลือเป็นผู้ที่เดือดร้อนอย่างแท้จริง และได้รับการยอมรับจากประชาชน

3. การออกแบบและประมาณการก่อสร้าง

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาใช้แบบบ้านและประมาณราคาก่อสร้างตามที่กำหนดซึ่งได้ส่งมาพร้อมนี้ หรืออาจกำหนดแบบแปลนและประมาณราคาก่อสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งพิจารณาให้สอดคล้องกับสภาพพื้นที่และลักษณะการอยู่อาศัยของประชาชนในหมู่บ้าน ชุมชน โดยมีราคาก่อสร้างบ้านและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นที่จำเป็นในการดำรงชีวิตรวมแล้วไม่ควรเกินหลังละ 100,000 บาท

4. การจัดเตรียมงบประมาณ ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีแนวทางในการดำเนินการ ดังนี้

4.1 พิจารณาโอนเปลี่ยนแปลงงบประมาณรายจ่ายประจำปีรายการที่ยังไม่มีความจำเป็นต้องใช้จ่ายไปตั้งจ่ายในงบกลาง รายการช่วยเหลืองบเฉพาะการ หรือตั้งงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติม

4.2 กรณีที่โอนเปลี่ยนแปลงงบประมาณรายจ่ายประจำปีแล้วมีงบประมาณไม่เพียงพอองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจพิจารณาใช้เงินสะสมเพื่อดำเนินโครงการดังกล่าวได้ ตามข้อ 89 แห่งระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการรับเงิน เบิกจ่ายเงิน การฝากเงิน การเก็บรักษาเงิน และการตรวจเงินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2547 และหากมีความประสงค์ที่จะต้องใช้เงินสะสมเกินกว่าร้อยละ 40 ของงบประมาณรายจ่ายเพื่อการลงทุน ตามข้อ 89 ให้พิจารณาขีมนเงินสะสมในส่วนที่เหลือเพื่อสมทบการดำเนินโครงการดังกล่าว ทั้งนี้ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณากันยอดเงินสะสมไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับสิทธิประโยชน์ของพนักงานตามข้อ 90 และค่าใช้จ่ายเหตุฉุกเฉินที่เกี่ยวกับเหตุสาธารณภัยตามข้อ 91 ไว้ให้พอเพียง

5. การดำเนินการก่อสร้าง

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยมีแนวทางการดำเนินงาน ดังนี้

5.1 ดำเนินการในลักษณะจัดหาวัสดุ อุปกรณ์

5.2 ใช้แรงงานก่อสร้างในพื้นที่ จากผู้ที่เสียสละแรงงานและช่วยเหลือกันในการก่อสร้างเป็นลำดับแรก หากไม่สามารถหาแรงงานก่อสร้างในลักษณะดังกล่าวได้ อาจใช้วิธีการจ้างแรงงานก่อสร้าง

5.3 บ้านที่ดำเนินการก่อสร้างเสร็จแล้ว ควรมีระบบไฟฟ้า ระบบประปา ภาชนะรองรับหรือกักเก็บน้ำ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ในการดำรงชีวิต เช่น อุปกรณ์ประกอบอาหาร และเครื่องนอน

6. การส่งมอบบ้าน เมื่อดำเนินการก่อสร้างเสร็จแล้ว สามารถให้ประชาชนเข้าอยู่อาศัยเพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนได้ก่อน ส่วนการส่งมอบอย่างเป็นทางการพร้อมประดับตราสัญลักษณ์ และป้ายขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น จักให้กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย กำหนดต่อไป

7. กำหนดระยะเวลาดำเนินโครงการให้เสร็จสิ้นในวันที่ 30 กันยายน 2550 โดยกำหนดให้รายงานผลการดำเนินงานตามแบบ 2 ให้ทราบเป็นระยะทุก 3 เดือน และให้รายงานผลครั้งแรก ในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2550 และครั้งต่อไปทุก 3 เดือนจนเสร็จสิ้นโครงการ

การดำเนินโครงการดังกล่าว เป็นโครงการเฉลิมพระเกียรติพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว จึงขอให้จังหวัดประชาสัมพันธ์เพื่อสร้างความร่วมมือกับภาคส่วนต่างๆ ในการสนับสนุนและบูรณาการการดำเนินงานร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อบรรเทาปัญหาความเดือดร้อนให้กับประชาชนต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

อารีย์ วงศ์อารยะ

(นายอารีย์ วงศ์อารยะ)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม และการมีส่วนร่วม

โทร. 0-2241-9000 ต่อ 4122 โทรสาร. 0-2241-9000 ต่อ 4102,4112

ด่วนที่สุด

ที่ มท 0891.4/ว 3652



กระทรวงมหาดไทย

ถนนอภัยวงศ์ กทม. 10200

3 พฤศจิกายน 2548

เรื่อง การสนับสนุนการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตามนโยบาย
การแก้ปัญหาสังคมและความยากจน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ตามที่รัฐบาลกำหนดให้การแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของประชาชนเป็นภารกิจสำคัญ
ประการหนึ่งในการแก้ไขปัญหาสังคมและความยากจนตามนโยบายสำคัญเร่งด่วนของรัฐบาลที่
ทุกหน่วยงานทั้งหน่วยงานภาครัฐ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น องค์กรพัฒนาเอกชน และประชาชน จะต้อง
บูรณาการการแก้ปัญหาาร่วมกัน โดยมีโครงการและหน่วยงานหลักที่รับผิดชอบดำเนินการ ดังนี้

1. **โครงการบ้านเอื้ออาทร** มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงาน
รับผิดชอบหลักในการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกในลักษณะโครงการขนาดใหญ่ ให้ประชาชนซื้อโดยผ่อน
ชำระในราคาถูก

2. **โครงการบ้านมั่นคง** มอบหมายให้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)
เป็นหน่วยงานรับผิดชอบหลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของคนจนในชุมชนแออัดให้มีความมั่นคงในการ
อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความต้องการและวิถีชีวิตของชาวชุมชน โดยให้คนจนในชุมชนแออัดพัฒนาที่อยู่
อาศัยและชุมชนของตนเองร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สถาบันการศึกษาในพื้นที่และหน่วยงาน
ที่เกี่ยวข้อง

3. **โครงการบ้านสำเร็จรูป** มอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคง
ของมนุษย์ เป็นหน่วยงานรับผิดชอบหลักในการจัดให้มีการผลิตบ้านสำเร็จรูปราคาถูกสำหรับให้
ประชาชนที่มีที่ดินเป็นของตนเองซื้อไปดำเนินการก่อสร้างและผ่อนชำระในราคาถูก (อยู่ระหว่างการ
ดำเนินงานพิจารณารูปแบบ ราคา และขั้นตอนและองค์การการบริหารจัดการที่เหมาะสม)

4. **โครงการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น** เป็น
การดำเนินงานตามนโยบายของกระทรวงมหาดไทยที่สนับสนุนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดหา

ที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้โดยการเช่าซื้อบ้านกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วยการผ่อนชำระราคาถูกในระยะเวลา 10 -15 ปี

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการสนับสนุนให้การจัดที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนเป็นไปอย่างรวดเร็วทันต่อการแก้ปัญหาความเดือดร้อนของประชาชน โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีบทบาทสำคัญในการแก้ไขปัญหาและบริหารจัดการทั้งในการเข้ามีส่วนร่วมสนับสนุนและดำเนินการเอง จึงขอให้จังหวัด แจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการ ดังนี้

1. สนับสนุนการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยร่วมกับหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติในพื้นที่วางแผนการดำเนินงาน การจัดระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เชื่อมต่อกับโครงการ การจัดเก็บขยะมูลฝอยในโครงการ และการจัดระเบียบในชุมชน

2. สนับสนุนการดำเนินโครงการบ้านมั่นคง โดยร่วมกับเครือข่ายองค์กรชุมชนในพื้นที่ดำเนินการ ดังนี้

2.1 ประชุมชี้แจงทำความเข้าใจกระบวนการแก้ไขปัญหา โดยนำข้อมูลการพัฒนาของท้องถิ่นร่วมกับข้อมูลเครือข่ายองค์กรชุมชนชี้แจงแนวทางการดำเนินโครงการบ้านมั่นคง ให้หน่วยงานและผู้ที่เกี่ยวข้องในท้องถิ่นได้ทราบวัตถุประสงค์และขั้นตอนการดำเนินงาน เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจร่วมกัน และเตรียมความพร้อมในการดำเนินโครงการ

2.2 จัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของท้องถิ่น โดยแต่งตั้งคณะกรรมการและคณะทำงาน ประกอบด้วยผู้แทนจาก ชุมชน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สถาบันการศึกษา และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ร่วมกำหนดแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ครอบคลุมทุกชุมชน

2.3 ส่งเสริมการพัฒนาอาชีพ สร้างรายได้ ระบบการออม สวัสดิการและการจัดการสิ่งแวดล้อมชุมชน โดยจัดให้มีการวางแผนพัฒนาชุมชนและเชื่อมโยงกับแผนพัฒนาท้องถิ่น

2.4 จัดหาที่ดินเพื่ออยู่อาศัย โดยสนับสนุนการจัดหาที่ดินของรัฐที่เป็นที่ว่างที่สาธารณะ หรือการจัดซื้อที่ดินใหม่ โดยการประสานกับหน่วยงานเจ้าของที่ดิน เพื่อให้ประชาชนได้เช่าที่ดินในระยะยาว หรือซื้อที่ดินในราคาถูกเพื่อจัดทำโครงการ

2.5 การอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยดำเนินการ ดังนี้

(1) ส่งบุคลากรด้านการออกแบบวางผังและการก่อสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเข้าร่วมออกแบบวางผังและก่อสร้างร่วมกับช่างออกแบบจากชุมชน

(2) กำหนดขั้นตอนและระยะเวลาในการอนุญาต อนุมัติการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคารให้เสร็จโดยเร็ว โดยให้ถือเป็นเรื่องเร่งด่วน เพราะเป็นเรื่องความเดือดร้อนของประชาชน ซึ่งไม่ควรให้ขั้นตอนในการอนุญาต อนุมัติ มาเป็นปัญหาอุปสรรคของการดำเนินงานตามโครงการ โดยอาจดำเนินการจัดให้มีช่องทางพิเศษในการขออนุญาต หรือจัดให้มีหน่วยบริการเคลื่อนที่ในการอนุญาตก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร ณ สถานที่ตั้งโครงการ

(3) ในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย หรือกฎกระทรวงที่กำหนด ให้พิจารณาในลักษณะเอื้อประโยชน์ต่อประชาชนที่เดือดร้อน ให้มีที่อยู่อาศัยภายใต้สภาพข้อจำกัดเกี่ยวกับ ลักษณะอาคาร ที่ดิน และประโยชน์ใช้สอยที่จำเป็นต่อความต้องการบ้านที่มีจำนวนมาก (ขณะนี้กรมโยธาธิการและผังเมือง กำลังพิจารณาปรับหลักเกณฑ์ในการอนุญาตก่อสร้างที่เป็นข้อจำกัดดังกล่าว ซึ่งจะแจ้งให้ทราบต่อไป)

(4) สนับสนุนการปรับเปลี่ยนข้อกำหนดทางผังเมืองให้เอื้อต่อการจัดที่อยู่อาศัยในกรณีที่มีการจัดที่อยู่อาศัยในที่ของหน่วยงานราชการ

2.6 การสนับสนุนการพัฒนาาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ โดยการเชื่อมต่อสาธารณูปโภคที่จำเป็น เช่น ไฟฟ้า ประปา ถนน การจัดการขยะ การบำบัดน้ำเสีย การจัดสาธารณูปการชุมชน เช่น สวนสาธารณะ ศูนย์พัฒนาชุมชน สนามเด็กเล่น ห้องสมุดชุมชน หรือสถานที่จำเป็นอื่นๆ

3. ในกรณีที่ต้องกรปกรองส่วนท้องถิ่นเป็นหน่วยดำเนินการจัดที่อยู่อาศัยโดยตรง ให้ดำเนินการตามแนวทางการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนมาก ที่ มท 0808.2/ว 1181 ลงวันที่ 22 เมษายน 2548

4. ในการใช้จ่ายงบประมาณเพื่อสนับสนุนหรือดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ให้พิจารณาดำเนินการโดยมีแนวทาง ดังนี้

4.1 ให้พิจารณาตั้งงบประมาณรายจ่ายประจำปี หรืองบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติม ประจำปี 2549

4.2 ให้พิจารณาโอน แก้ไข เปลี่ยนแปลง งบประมาณรายจ่ายประจำปี 2549 รายการที่ยังไม่มีความจำเป็นต้องใช้จ่ายไปเพิ่มจ่ายรายการที่ต้องสนับสนุน โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยวิธีการงบประมาณขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2541

4.3 องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจใช้จ่ายเงินสะสมเพื่อสนับสนุนโครงการดังกล่าว ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการรับเงิน การเบิกจ่ายเงิน การฝากเงิน การเก็บรักษาเงิน และการตรวจเงินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2547

ให้จังหวัดติดตามและรายงานผลการดำเนินงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้
กระทรวงมหาดไทยทราบ หากมีปัญหาอุปสรรคในการดำเนินงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้
รายงานให้ทราบโดยด่วน เพื่อจะได้พิจารณาดำเนินการแก้ไขต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

พลอากาศเอก กงศักดิ์ วันทนา

(กงศักดิ์ วันทนา)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม และการมีส่วนร่วม

โทร.0-2241-9000 ต่อ 4122 โทรสาร. 0-2241-9000 ต่อ 4102,4112

ด่วนมาก

ที่ มท 0808.2/ว 1181



กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. 10200

22 เมษายน 2548

เรื่อง โครงการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยรัฐบาลมีนโยบายที่จะแก้ไขปัญหาความยากจนและยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนชาวไทยให้อยู่ดีมีสุขอย่างยั่งยืนบนพื้นฐานของความสมดุลพอดี และความพอประมาณอย่างมีเหตุผลภายใต้ปรัชญา “เศรษฐกิจพอเพียง” โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งในปัจจัยสี่ที่สำคัญที่สุดของพื้นฐานชีวิตมนุษย์ หากมีที่อยู่อาศัยแล้วจะสามารถช่วยลดปัญหาสังคมและเศรษฐกิจต่างๆ ระดับครัวเรือน อันจะส่งผลในทางบวกต่อประเทศชาติเป็นส่วนรวมได้ เพื่อให้การแก้ไขปัญหาความยากจนและยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนเป็นไปด้วยความรวดเร็วและสัมฤทธิ์ผลเป็นรูปธรรม จึงสมควรที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะได้มีส่วนร่วมในการสนับสนุนนโยบายดังกล่าวในฐานะที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ในการจัดระบบบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ของประชาชนในท้องถิ่นของตนเอง ในด้านการสังคมสงเคราะห์และการพัฒนาคุณภาพชีวิตเด็ก สตรี คนชรา และผู้ด้อยโอกาส ตลอดจนการปรับปรุงแหล่งชุมชนแออัดและการจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ตามพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 ทั้งนี้ เพื่อเป็นการเสริมสร้างความเข้มแข็งของท้องถิ่น สามารถตัดสินใจในการแก้ไขปัญหาและบริหารจัดการในท้องถิ่นด้วยตนเอง

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการสนับสนุนให้ประชาชน ในท้องถิ่น มีความมั่นคงในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยทั้งในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและในกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง ตลอดจนสามารถพัฒนาสภาพแวดล้อมในชุมชนให้น่าอยู่ จึงเห็นควรให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้เข้ามามีส่วนร่วม ในการแก้ไขปัญหาและบริหารจัดการในท้องถิ่นได้ด้วยตนเอง ดังนั้น จึงขอให้จังหวัดแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนตามอำนาจหน้าที่ ดังนี้

1. ก่อนที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะดำเนินการจัดการเกี่ยวกับการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนให้ดำเนินการ ดังนี้

1.1 ให้จัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อขอความเห็นชอบจากสภาท้องถิ่นประกอบด้วย

- การจัดหาที่ดิน ในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาขอรับการสนับสนุนจากผู้ที่จะสงฆ์ที่ดินให้เป็นลำดับแรกและหากไม่มีผู้ประสงค์อุทิศให้ ก็ให้พิจารณาดำเนินการจัดหาที่ดินตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการพัสดุของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2535 และที่แก้ไขเพิ่มเติม หรือระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการพัสดุขององค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. 2538 และที่แก้ไขเพิ่มเติมแล้วแต่กรณี โดยเคร่งครัด

- ประชาชนกลุ่มที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาคัดเลือกเข้าร่วมโครงการสามารถผ่อนชำระค่าเช่าซื้อบ้านกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ในระยะเวลา 10-15 ปีตามความเหมาะสม และให้ทำสัญญาผ่อนชำระตามแบบที่กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจะได้จัดส่งให้ต่อไป

- รูปแบบอาคารที่จะก่อสร้าง ให้เป็นไปตามแบบที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กำหนดให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ หรืออาจใช้รูปแบบที่พักอาศัยของหน่วยงานราชการ เช่น การเคหะแห่งชาติ ตามโครงการ “บ้านเอื้ออาทร” เป็นต้น

- การคิดคำนวณค่าเช่าซื้อให้พิจารณาจากราคาที่ดิน ราคาก่อสร้างและค่าสาธารณูปโภค สาธารณูปการและรายจ่ายอื่นๆ โดยให้คำนวณอัตราและเวลาการผ่อนชำระตามความเหมาะสมของแต่ละพื้นที่ เมื่อมีการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนตามสัญญาแล้วให้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านและหรือที่ดินแล้วแต่กรณี ให้แก่ประชาชนโดยยกเว้นการปฏิบัติตามระเบียบพัสดุเกี่ยวกับการจำหน่ายพัสดุโดยวิธีโอน

1.2 การจัดเตรียมงบประมาณ

- ให้พิจารณาโอนเปลี่ยนแปลงงบประมาณรายจ่ายประจำปีรายการที่ยังไม่มีความจำเป็นต้องใช้จ่ายไปตั้งจ่ายในงบกลาง รายการช่วยเหลือเฉพาะการหรือตั้งงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติม สำหรับในปีต่อไปให้ตั้งงบประมาณเพื่อใช้จ่ายในโครงการดังกล่าวตามความจำเป็นและเหมาะสม รายละเอียดการตั้งงบประมาณรายจ่ายเฉพาะการให้เป็นไปตามที่กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นกำหนด

- กรณีที่โอนเปลี่ยนแปลงงบประมาณรายจ่ายประจำปีแล้วมีงบประมาณไม่เพียงพอองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจพิจารณาใช้เงินสะสมเพื่อดำเนินโครงการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนได้ ตามข้อ 89 แห่งระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการรับเงิน การเบิกจ่ายเงิน การฝากเงิน การเก็บรักษาเงิน และการตรวจเงินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2547 และหากมีความประสงค์ที่จะต้องใช้เงินสะสมเกินกว่าร้อยละ 40 ของงบประมาณรายจ่ายเพื่อการลงทุนตามข้อ 89 ให้พิจารณายืมเงินสะสมในส่วนที่เหลือเพื่อสมทบการดำเนินการ โครงการดังกล่าว ทั้งนี้ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณากันยอดเงินสะสมไว้ เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับสิทธิประโยชน์ของพนักงานตามข้อ 90 และค่าใช้จ่ายเหตุฉุกเฉินที่เกี่ยวกับสาธารณภัยตามข้อ 91 ไว้ให้พอเพียง ในการนี้กระทรวงมหาดไทยขอยกเว้นการปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการรับเงิน การเบิกจ่ายเงิน การฝากเงิน การเก็บรักษาเงิน และการตรวจเงินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2547 ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ดำเนินการเฉพาะ โครงการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน

2. การคัดเลือกประชาชนผู้มีรายได้น้อยหรือผู้มีรายได้น้อยปานกลาง ให้เช่าซื้อที่อยู่อาศัย ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตั้งคณะกรรมการคัดเลือกขึ้นมาคณะหนึ่ง โดยมีนายกององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นประธานและคณะกรรมการอื่น ประกอบด้วยสมาชิกสภาท้องถิ่นและข้าราชการส่วนท้องถิ่นจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คนแต่ไม่เกิน 10 คนเป็นคณะกรรมการ โดยมีปลัดองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นกรรมการและเลขานุการ ทำหน้าที่พิจารณาผู้ที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมีระดับรายได้ครัวเรือนละไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน (ระดับรายได้ปี 2546) หรืออาจคัดเลือกกลุ่มประชาชนผู้เข้าร่วมโครงการที่มีคุณสมบัติข้างต้นจากบัญชีคนยากจนที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้จดทะเบียนไว้แล้ว ทั้งนี้ให้คณะกรรมการคัดเลือกดำเนินการด้วยความเป็นธรรม

3. กรณีเทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนตำบลมีความประสงค์จะดำเนินการโครงการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน ผู้มีรายได้น้อยที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แต่เกินขีดความสามารถและศักยภาพของตนเองที่จะดำเนินการได้ อาจร้องขอให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดเข้ามาดำเนินการแทนและจะต้องดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

4. ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ได้ดำเนินการตามโครงการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนรายงานผลให้กระทรวงมหาดไทยทราบเป็นระยะ

จึงเรียนมาเพื่อทราบและแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

สมชาย สุนทรวัฒน์

(นายสมชาย สุนทรวัฒน์)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น

ส่วนการจัดสรรเงินอุดหนุนและพัฒนาระบบงบประมาณ

โทร.0-2241-9049, 0-2241-9000 ต่อ 1537, 1538

โทรสาร. 0-2241-8972



คำสั่งกระทรวงมหาดไทย

ที่ 119/2549

เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาร่างมาตรฐานการบริหาร/การบริการสาธารณะ
ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ด้วยในปีงบประมาณ 2549 กระทรวงมหาดไทย โดยกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ได้ดำเนินการจัดทำพร้อมทั้งว่าจ้างสถาบันการศึกษา/หน่วยงานที่มีความรู้ ความสามารถจัดทำมาตรฐานการบริหาร/การบริการสาธารณะขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รวม 23 มาตรฐาน โดยแบ่งคณะกรรมการรับผิดชอบออกเป็น 4 คณะ ดังนี้

- คณะทำงานที่ 1 รับผิดชอบ มาตรฐานสะพาน มาตรฐานการบริหารระบบไฟฟ้าด้วยพลังงานแสงอาทิตย์ มาตรฐาน โรงฆ่าสัตว์ มาตรฐานสถานีขนส่งทางน้ำ มาตรฐานสถานีขนส่งทางบก และมาตรฐานห้องน้ำสาธารณะ
- คณะทำงานที่ 2 รับผิดชอบ มาตรฐานการส่งเสริมการพัฒนาศรี มาตรฐานการส่งเสริมอาชีพ มาตรฐานการพัฒนาคำเนินงานด้านเอคส์ มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย มาตรฐานหอพัก และ มาตรฐานการคุ้มครองผู้บริโภค
- คณะทำงานที่ 3 รับผิดชอบ มาตรฐานด้านการทะเบียนและการอนุญาต มาตรฐานด้านการเปรียบเทียบปรับ มาตรฐานสุสานและฌาปนสถาน มาตรฐาน หอกระจายข่าว และมาตรฐานการดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์
- คณะทำงานที่ 4 รับผิดชอบ มาตรฐานการจัดการสิ่งแวดล้อม มาตรฐานการพัฒนาป่าชุมชน มาตรฐานการดูแลโบราณสถาน มาตรฐานการส่งเสริมศาสนา ศิลปะ วัฒนธรรม และจารีตประเพณีท้องถิ่น มาตรฐานการส่งเสริมการท่องเที่ยว และ มาตรฐานการส่งเสริมกีฬา

เพื่อให้มาตรฐานการบริหาร/การบริการสาธารณะขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดังกล่าว
เป็นไปตามระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมีความถูกต้อง เหมาะสมสำหรับองค์กรปกครองส่วน
ท้องถิ่นนำไปใช้เป็นคู่มือ/แนวทางในการบริหารจัดการและการจัดบริการสาธารณะตามอำนาจหน้าที่ให้
เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ท้องถิ่น สนองตอบความต้องการและความพึงพอใจของประชาชน จึงแต่งตั้ง
คณะทำงานพิจารณาร่างมาตรฐานการบริหาร/การบริการสาธารณะขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อ
ทำหน้าที่พิจารณาเสนอความเห็นและข้อเสนอแนะในการแก้ไขปรับปรุงร่างมาตรฐาน 23 มาตรฐาน
ดังกล่าว ตามบัญชีรายชื่อแนบท้ายคำสั่งนี้

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2549

ชัยฤกษ์ คิชู้อำนาจ

(นายชัยฤกษ์ คิชู้อำนาจ)

รองปลัดกระทรวง รักษาราชการแทน

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

บัญชีรายชื่อคณะทำงานที่ 2
พิจารณาร่างมาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย
แนบท้ายคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 119/2549 ลงวันที่ 12 เมษายน 2549

- | | |
|--|----------------|
| 1. รองอธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น (นายวสันต์ วรรณวโรทร) | ประธานคณะทำงาน |
| 2. นายกองค้ำการบริหารส่วนจังหวัดพังงา | คณะทำงาน |
| 3. นายกองค้ำการบริหารส่วนจังหวัดปราจีนบุรี | คณะทำงาน |
| 4. นายกเทศมนตรีนครอุดรธานี | คณะทำงาน |
| 5. นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี | คณะทำงาน |
| 6. นายกเทศมนตรีนครภูเก็ต | คณะทำงาน |
| 7. นายกเทศมนตรีเมืองพระพุทธบาท จังหวัดสระบุรี | คณะทำงาน |
| 8. นายกเทศมนตรีเมืองราชบุรี | คณะทำงาน |
| 9. นายกเทศมนตรีตำบลอ่างศิลา จังหวัดชลบุรี | คณะทำงาน |
| 10. นายกเทศมนตรีตำบลชัยบุรี จังหวัดปทุมธานี | คณะทำงาน |
| 11. นายกเทศมนตรีตำบลเกาะคา จังหวัดลำปาง | คณะทำงาน |
| 12. นายกองค้ำการบริหารส่วนตำบลคลองสี่ จังหวัดปทุมธานี | คณะทำงาน |
| 13. นายกองค้ำการบริหารส่วนตำบลบึงพระ จังหวัดพิษณุโลก | คณะทำงาน |
| 14. นายกองค้ำการบริหารส่วนตำบลท้ายเหมือง จังหวัดพังงา | คณะทำงาน |
| 15. นายกองค้ำการบริหารส่วนตำบลคอนกายน จังหวัดสุพรรณบุรี | คณะทำงาน |
| 16. นายกองค้ำการบริหารส่วนตำบลสันกลาง จังหวัดเชียงใหม่ | คณะทำงาน |
| 17. นายกองค้ำการบริหารส่วนตำบลท่าโพ จังหวัดอุทัยธานี | คณะทำงาน |
| 18. นายกองค้ำการบริหารส่วนตำบลตากออก จังหวัดตาก | คณะทำงาน |
| 19. นายกองค้ำการบริหารส่วนตำบลบางปลา จังหวัดนครปฐม | คณะทำงาน |
| 20. นายกองค้ำการบริหารส่วนตำบลปรัง จังหวัดสงขลา | คณะทำงาน |
| 21. ท้องถิ่นจังหวัดพังงา | คณะทำงาน |
| 22. ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น | คณะทำงาน |
| 23. ผู้แทนสมาคมองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งประเทศไทย | คณะทำงาน |

- | | |
|---|----------|
| 24. ผู้แทนสมาคมสันนิบาตเทศบาลแห่งประเทศไทย | คณะทำงาน |
| 25. ผู้แทนสมาคมองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งประเทศไทย | คณะทำงาน |
| 26. ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการบริหารงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น | คณะทำงาน |
| 27. ผู้อำนวยการส่วนส่งเสริมการจัดการสิ่งแวดล้อมและการมีส่วนร่วม
สำนักส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม และการมีส่วนร่วม | คณะทำงาน |
| 28. ผู้อำนวยการส่วนแผนพัฒนาท้องถิ่น
สำนักพัฒนาและส่งเสริมการบริหารงานท้องถิ่น (นโยบายและแผน) | คณะทำงาน |
| 29. ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการบริหารงานท้องถิ่น
สำนักมาตรฐานการบริหารงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น | คณะทำงาน |
| 30. ผู้แทนกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ | คณะทำงาน |
| 31. ผู้แทนการเคหะแห่งชาติ | คณะทำงาน |
| 32. ผู้แทนสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) | คณะทำงาน |
| 33. ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย | คณะทำงาน |
| 34. ผู้แทนสำนักพัฒนาสังคม กรุงเทพมหานคร | คณะทำงาน |
| 35. คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต | คณะทำงาน |
| 36. นายสุรพงษ์ ภูธรนะพิบูลย์ | คณะทำงาน |
| 37. ดร.วิมุติ ประเสริฐพันธ์ | คณะทำงาน |

ที่ปรึกษา

- | | | |
|--------------|-----------|---------------------------------------|
| 1. นายสมพร | ใช้บางยาง | อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น |
| 2. นายรัชชัย | ฟักอังกูร | รองอธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น |
| 3. นายวัลลภ | พริ้งพงษ์ | รองอธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น |
| 4. นายวสันต์ | วรรณวโรทร | รองอธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น |

คณะผู้จัดทำในส่วนของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

- | | | |
|-----------------------------|----------------|---|
| 1. นายวสันต์ | วรรณวโรทร | รองอธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น |
| 2. นายอำนาจ | ตั้งเจริญชัย | ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการบริหารงาน
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น |
| 3. นายธนา | ยันทร โกวิท | ผู้อำนวยการส่วนแผนพัฒนาท้องถิ่น |
| 4. นายชัยพัฒน์ | ไชยสวัสดิ์ | ผู้อำนวยการส่วนส่งเสริมการจัดการสิ่งแวดล้อม
และการมีส่วนร่วม |
| 5. นางราตรี | รัตนไชย | ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการบริหารงานท้องถิ่น |
| 6. นางณัฐกมล | เจริญพานิช | บุคลากร 7 |
| 7. นายจิรศักดิ์ | ศรีสุมล | เจ้าหน้าที่วิเคราะห์นโยบายและแผน 6 ว |
| 8. นายธีรพันธุ์ | รินกลิ่นจันทร์ | เจ้าหน้าที่วิเคราะห์นโยบายและแผน 5 |
| 9. นายธรินทร์ | นวลฉวี | เจ้าหน้าที่วิเคราะห์นโยบายและแผน 4 |
| 10. นางสาวจุฑามาศ | บุญเนื่อง | เจ้าหน้าที่วิเคราะห์นโยบายและแผน 4 |
| 11. ว่าที่ ร.ต. ก้องเกียรติ | นัยนาประเสริฐ | เจ้าหน้าที่วิเคราะห์นโยบายและแผน 3 |

คณะผู้จัดทำในส่วนของสถาบันยกย่องคุณธรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- | | | |
|-----------------------------------|----------------|--------------------|
| 1. รองศาสตราจารย์ ดร.บรรร โสภิชณ์ | เมฆวิชัย | หัวหน้าคณะผู้จัดทำ |
| 2. ผู้ช่วยศาสตราจารย์จิตติศักดิ์ | ธรรมาภรณ์พิลาศ | คณะผู้จัดทำ |
| 3. นางสาวทิพวรรณ | แสนจันทร์ | คณะผู้จัดทำ |
| 4. นางอัยลา | หงส์เงิน | คณะผู้จัดทำ |
| 5. นางสาววัฒนา | ศรีอ่อน | คณะผู้จัดทำ |