



บทที่ 2

## ข้อกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำสำหรับผู้อาศัย

### 2.1 บทนำ

ในบทนี้จะกล่าวถึงนี้ ข้อกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำสำหรับผู้อาศัย เพื่อให้ทราบถึงขอบเขตโดยทั่วไปที่มีอยู่ โดยจะเริ่มตั้งแต่ประวัติความเป็นมา การกำหนดหัวข้อและวัตถุประสงค์ในการจัดหาหัวข้อต่างๆ ข้อมูลต่างๆที่มีอยู่ในบทนี้จะแสดงให้เห็นถึงสภาพของปัญหาและลักษณะของข้อมูล ที่จะต้องนำไปประกอบในการพิจารณา จัดสร้างวิธีการประเมินผลเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพของข้อมูลในลักษณะนี้ต่อไป

ความพยายามอันหนึ่งที่จะกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำสำหรับผู้อาศัย ได้แก่การออกเอกสาร "Proposed minimum standards for permanent low-cost housing and for the improvement of existing substandard areas" โดย U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT เมื่อปี 1966 (1) มาตรฐานนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อใช้ในกลุ่มประเทศลาตินอเมริกา โดยได้รับการพิจารณาให้สอดคล้องกับข้อกำหนดมาตรฐานของประเทศแถบอเมริกากลาง, อเมริกาใต้ และประเทศแถบทะเลแคริบเบียน จุดประสงค์สำคัญของการออกมาตรฐานนี้คือ การกำหนดลักษณะของที่อยู่อาศัยเพื่อใช้ตอบสนองความต้องการพื้นฐานของผู้อยู่อาศัยให้พอเหมาะไม่น้อยจนเกินไป และไม่มากเกินไปจนจำเป็น กล่าวได้อีกอย่างหนึ่งว่ามาตรฐานนี้ไม่ได้ถูกกำหนดขึ้นเพื่อเป็นมาตรฐานที่ควรจะเป็น (desirable standards) สำหรับที่อยู่อาศัยทั่วไป แต่มีความประสงค์เพียงเพื่อที่จะสนองความต้องการขั้นพื้นฐานที่ต่ำที่สุด (minimum basic needs) ของครอบครัวที่มีรายได้นั้น

เมื่อครั้งเริ่มแรกของการกำหนดมาตรฐานนี้ ได้มีปัญหาว่า จะสามารถให้มาตรฐานชุดนี้ได้ทั่วไปทั้งบริเวณแถบลาตินอเมริกาหรือไม่ จากการศึกษา (1)

ก็พบว่า ความต้องการของผู้อยู่อาศัยในด้านสุขภาพและความปลอดภัยสำหรับที่อยู่อาศัยในเขตเมืองเป็นไปในลักษณะคล้ายคลึงกันในทุกประเทศ และความผิดแผกซึ่งเกิดขึ้นมักมีผลมาจากลักษณะทางภูมิอากาศ และภูมิประเทศ การศึกษาแสดงให้เห็นต่อไปว่า ความแตกต่างทางด้านสังคม, ประเพณีในกลุ่มคนต่างๆ ไม่มีผลต่อมาตรฐานพื้นฐานขั้นต่ำมากนัก ดังนั้นจึงมีความเป็นไปได้ที่จะลอกอัลกำหนดชุดหนึ่งที่จะใช้ประโยชน์ได้ตลอดบริเวณอเมริกากลางและอเมริกาใต้ มาตรฐานนี้เน้นหนักในด้าน การกำหนดลักษณะของที่อยู่อาศัยในด้านการใช้งาน เพื่อเปิดโอกาสให้ใช้วัสดุตลอดจนวิธีการก่อสร้างแบบใหม่ๆ ได้ ในบางกรณีที่มีความต้องการของผู้อยู่อาศัยแตกต่างไปจากมาตรฐานมาก ก็จำเป็นต้องลอกบทเพิ่มเติมหรือปรับปรุงมาตรฐานให้เหมาะสมต่อไป

สำหรับในประเทศไทย หน่วยงานที่พยายามจัดตั้งมาตรฐานขั้นต่ำสำหรับที่อยู่อาศัย ได้แก่ สถาบันวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย โดยศูนย์กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย ได้ออกร่าง "กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย เรื่องที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมต่ำสุด" เมื่อปี 2516 (1) นอกจากนี้ยังได้ออกเอกสาร "ต้นแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและผู้มีรายได้ปานกลาง(3)" ด้วย ข้อกำหนดมาตรฐานดังกล่าวเหล่านี้ มีแนวทางและการจัดหัวข้อและรายละเอียดคล้ายคลึงกับมาตรฐานที่ออกโดย U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT (1)

นอกจากนี้ การเคหะแห่งชาติโดยฝ่ายวิจัยและวางแผนก็ได้ออก "กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ" เมื่อปี 2518 (2) และในปี 2525 ก็ได้ออก "มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด" (12) เอกสารทั้งสองฉบับมีการจัดหัวข้อและรายละเอียดที่คล้ายคลึงกับมาตรฐานที่ออกโดย U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT (1) อีกเช่นกัน แต่ฉบับหลังเน้นที่อยู่อาศัยของหลายๆครอบครัวในลักษณะอาคารชุด

## 2.2 การกำหนดหัวข้อมาตรฐานขั้นต่ำสำหรับที่อยู่อาศัย

ประเภทโครงการหรือที่อยู่อาศัยต่างๆซึ่งมาตรฐานขั้นต่ำของ

U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN ได้กำหนดไว้ นั้น สถาบันวิจัย และเทคโนโลยี การเคหะแห่งชาติได้นำมาดัดแปลงให้ซึ่งแบ่งเป็นดังนี้

2.2.1. โครงการปรับปรุงบริเวณซึ่งจะพัฒนาเป็นชุมชนชนที่อยู่อาศัย

2.2.2. โครงการที่อยู่แบบบ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, เรือนแถว

2.2.3. ที่อยู่อาศัยแบบหลายครอบครัวในลักษณะอาคารชุด

การจัดหัวข้อและรายละเอียดของมาตรฐานขั้นต่ำทั้งสามมีความ

ใกล้เคียงกันซึ่งสามารถจัดหัวข้อเป็นกลุ่มๆ พร้อมกับวัตถุประสงค์ของการจัดหัวข้อ กลุ่มนั้นๆได้ดังนี้

ก. การวางผังบริเวณกลุ่มที่อยู่อาศัย (Neighborhood - Planning)

ข. การวางผังอาคารที่อยู่อาศัย (Plot Planning)

ค. การวางผังภายในอาคารที่อยู่อาศัย (Building - Planning)

ง. ความต้องการทางด้านโครงสร้าง (Structural Requirements)

จ. การป้องกันอัคคีภัยและทางหนีไฟ (Fire protection and Egress)

ฉ. ความต้องการทางด้านระบบประปาและสุขาภิบาล (Plumbing and sanitation requirements)

ช. ความต้องการทางด้านไฟฟ้า (Electrical requirements)

ซ. บริเวณเครื่องจักรกลและบริเวณเพื่อบริการ (Mechanical equipment and Service - area)

ณ. การปรับปรุงบริเวณที่อยู่อาศัย (Site or lot improvement)

2.3 วัตถุประสงค์สำหรับหัวข้อต่างๆที่จัดขึ้นเพื่อเป็นมาตรฐานขั้นต่ำสำหรับที่อยู่อาศัย

2.3.1 การวางผังบริเวณกลุ่มที่อยู่อาศัย (NEIGHBORHOOD PLANNING)

เพื่อให้ที่ดินที่มีอยู่เกิดประโยชน์มากที่สุดในด้านความเป็นสัดส่วน, การพาณิชย์และการติดต่อบริเวณสาธารณะ สำหรับหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหลายในพื้นที่นั้น สิ่งที่น่ามาพิจารณาประกอบสามารถแยกได้ดังนี้คือ

ก. แบ่งพื้นที่เป็นส่วนๆ เพื่อให้มีการจัดตั้งส่วนอำนวยความสะดวกและในการประกอบกิจกรรมประจำวันของผู้อยู่อาศัย, ให้บริเวณอยู่อาศัยมีความสงบปราศจากการรบกวนจากบริเวณการพาณิชย์และอุตสาหกรรม, มีระยะทางที่เหมาะสมในการที่ผู้อยู่อาศัยจะเดินทางไปทำงานประจำวันได้ และมีการเข้าถึงบริเวณที่ผู้อยู่อาศัยได้ด้วยความสะดวก

ข. ให้มีความหนาแน่นของผู้อยู่อาศัยในปริมาณที่เหมาะสม เพื่อสามารถจัดบริการทางด้านการศึกษา ทางการแพทย์และสังคม

ค. ให้มีการเข้าออกและการติดต่อภายในบริเวณกลุ่มชุมชนที่อาศัยและมีการติดตั้งถึงบริเวณพื้นที่การพาณิชย์และพื้นที่สาธารณะ

ง. ให้มีร้านค้าต่างๆและส่วนบริการการพาณิชย์ ซึ่งควรมีสำหรับประกอบที่ชีวิตประจำวัน ด้วยระยะทางที่เหมาะสมจากหน่วยที่ผู้อาศัย

จ. ให้มีทางเข้าถึงและสามารถได้รับบริการจากบริเวณสาธารณะ เช่น สวนสาธารณะ, สนามเด็กเล่น, สถานพยาบาล, สถานีตำรวจ และสถานีดับเพลิงและการป้องกันอัคคีภัย

### 2.3.2 การวางผังอาคารที่ผู้อาศัย (PLOT PLANNING)

จุดประสงค์เพื่อให้เกิดสิ่งต่อไปนี้

ก. ให้มีทางเข้าถึงและติดต่อรอบๆตัวอาคารที่ผู้อาศัย

ข. ให้มีแสงสว่างและการระบายอากาศสำหรับห้องต่างๆและบริเวณที่ว่าง

ค. ให้มีความเป็นส่วนตัวของแต่ละหน่วยที่ผู้อาศัย

ง. ให้มีบริเวณซีกข้าง, ตากผ้า, สวน, บริเวณและสำหรับกิจกรรมนอกอาคาร

จ. ให้มีโอกาสได้ขยายหน่วยที่ผู้อาศัยต่อไป

ฉ. ให้ติดตั้งระบบสุขาภิบาลได้อย่างเพียงพอ

### 2.3.3. การวางผังภายในอาคารที่ผู้อาศัย (BUILDING PLANNING)

จุดประสงค์ เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับการเป็นอยู่ และให้มีการจัดส่วนประกอบอื่นๆ เพื่อช่วยให้การประกอบกิจกรรมประจำวันเป็นไป

ได้ด้วยความสะดวก ทั้งรวมถึงขนาดของห้อง, ช่องว่าง, ช่องเปิดต่างๆ, ทางติดต่อกภายในอาคาร, และความเป็นส่วนตัวของห้องที่ใช้ประกอบกิจกรรมที่ต้องการความเป็นส่วนตัวด้วย

#### 2.3.4. ระบบสาธารณูปโภค

ก. เพื่อให้มีระบบน้ำใช้ที่เหมาะสมและเพียงพอแก่การใช้ เป็นส่วนในกิจกรรมประจำวันของสมาชิกในหน่วยที่อยู่อาศัย และสม่ำเสมอ และต้องเป็นน้ำที่ปลอดภัยสำหรับการบริโภค

ข. เพื่อให้มีระบบน้ำทิ้งที่ถูกต้องลักษณะ

ค. เพื่อให้มีระบบไฟฟ้าที่พลเพียงพอสำหรับการส่องสว่างและเครื่องใช้ไฟฟ้า

ง. เพื่อให้มีระบบทิ้งของเสียที่ถูกต้องลักษณะ

2.3.5. การป้องกันไฟและทางหนีไฟ (Fire protection and Egress)

จุดประสงค์เพื่อ

ก. เพื่อให้ได้โครงสร้างที่มีความปลอดภัยพอสมควรที่จะสามารถต้านทานไฟได้โดยไม่เสียคุณสมบัติของโครงสร้างไปในเวลาที่พอเหมาะ

ข. เพื่อจัดทางหนีไฟที่ปลอดภัยและมีปริมาณเพียงพอ

ค. เพื่อที่จะป้องกันหรือหน่วงเหนี่ยว การลุกลามของไฟภายในโครงสร้าง และ/หรือไปถึงโครงสร้างข้างเคียง

2.3.6 ความต้องการทางด้านระบบประปาและสุขาภิบาล (Plumbing and Sanitation Requirements)

จุดประสงค์เพื่อ

ก. เพื่อให้มีการติดตั้งระบบท่อและประปามีขนาดและชนิดที่เหมาะสม, และเพื่อให้มีปริมาณน้ำ และแรงดันเพียงพอสำหรับการครัว, ชักล้าง, อาบน้ำ และห้องส้วม

ข. เพื่อให้มีระบบน้ำเสียที่ถูกต้องลักษณะ และการสุขาภิบาล

2.3.7. ความต้องการทางด้านไฟฟ้า (Electrical requirements)

มีจุดประสงค์ดังนี้

ก. เพื่อให้หน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมดได้รับการบริการทางด้านไฟฟ้า

ข. เพื่อให้ระบบสายไฟ และการติดตั้งที่เหมาะสมกับสภาพที่จะใช้งาน จากวงจรไฟฟ้าที่ติดตั้ง

2.3.8 บริเวณเครื่องจักรกลและบริเวณเพื่อบริการ (Mechanical equipment and service area)

มีจุดประสงค์ดังนี้คือ เพื่อให้มีเครื่องจักรและบริเวณพื้นที่บริการที่จำเป็น เพื่อให้มีความปลอดภัยและเกิดประสิทธิภาพในการใช้ในส่วนโครงสร้างที่อยู่อาศัย หลายครอบครัวที่มีความสูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป

2.3.9. การปรับปรุงบริเวณที่อยู่อาศัย (Lot improvement)

มีจุดประสงค์ดังนี้

ก. เพื่อส่งวนบริเวณภูมิประเทศที่ต้องการไว้ถ้าทำได้

ข. เพื่อผันน้ำออกจากบริเวณอาคารที่อยู่อาศัย

ค. เพื่อป้องกันระดับน้ำในดินและความชื้นอิมิตวในดินชั้นจะก่อให้เกิด ความเสียหายแก่โครงสร้างและบริเวณที่อยู่อาศัยได้

ง. เพื่อให้มีระดับ และความลาดเอียงที่ปลอดภัยและสะดวกในการ เข้าถึงบริเวณที่อยู่อาศัยและสะดวกแก่การบำรุงรักษา

## 2.4 ตัวอย่างการเปรียบเทียบขนาดของที่อยู่อาศัยที่นำมาศึกษา

ขนาดของการจัดพื้นที่มาตรฐานตาม มาตรฐานต่างๆได้นำมาแสดงไว้ ในตารางที่ 2.1 และมีขนาดของมาตรฐานที่เลือกไว้สำหรับนำมาสอบถามต่อไปด้วย

## 2.5 สรุป

จุดประสงค์ในการออกมาตรฐานขั้นต่ำสำหรับที่อยู่อาศัยขึ้นก็เพื่อกำหนด ลักษณะของที่อยู่อาศัยให้เหมาะสม การกำหนดหัวข้อมาตรฐานขั้นต่ำสำหรับที่อยู่อาศัย ขึ้นอยู่กับลักษณะพื้นที่และชนิดของโครงสร้างที่จะจัดทำขึ้น ซึ่งโดยทั่วไปแล้วจะมีการ

ตารางที่ 2.1 ขนาดห้อง และบริเวณมาตรฐาน และขนาดที่นำมาพิจารณา

พื้นที่ใช้สอย	กคช. ( 2 ) ก×ย (ม.×ม.) (พท-ม. <sup>2</sup> )	Housing & Urban ( 1 )	วท. ( 11 )	ขนาดที่นำมาใช้ในการประเมิน
1. ห้องนอนแรก	2.4 × 3.6 (8.64)	2.4 × 3.9 (9.3)	2.4 × 3.6 (8.64)	2.4 × 3.6 (8.64)
2. ห้องนอนต่อไป (2 เตียง)	2.4 × 3.0 (7.20)	2.4 × 3.3 (7.9)*	2.4 × 3.0 (7.20)	
3. ห้องนอนต่อไป (1 เตียง)	2.4 × 2.4 (5.76)	2.4 × 2.9 (7)*	2.4 × 2.4 (5.76)	
4. ห้องน้ำส้วม (ที่อ้าย+อ่างล้างหน้า +ส้วม)	1.6 × 1.8 (2.88)	- (3.2)**	-	
5. ห้องน้ำส้วม (ที่อ้าย+ส้วม+ชักผ้า)	1.2 × 1.8 (2.16)	- (3.2)**	1.2 × 1.8 (2.16)	1.2 × 1.8 (2.16)
6. ห้องส้วมแยกเดี่ยว	1.2 × 1.2 (1.44)	- (1.8)	1.2 × 1.2 (1.44)	
7. ห้องอาบน้ำแยกเดี่ยว	0.9 × 1.2 (1.08)	- (2.2)	0.9 × 1.2 (1.08)	
8. ห้องรับประทานอาหาร	2.4 × 3.6 (8.64)	2.4 × 3.1 (7.44)	-	2.4 × 3.1 (7.44)
9. ห้องครัว	2.1 × 2.7 (5.67)	1.8 × 3.0 (5.40)	1.8 × 2.4 (4.32)	1.8 × 2.4 (4.32)
10. ห้องรับประทานอาหาร-ครัว	2.4 × 5.4 (12.96)	2.4 × 3.1 (7.5)	-	
11. ห้องรับแขก	-	-	2.4 × 2.4 (5.76)	2.4 × 2.4 (5.76)
12. ห้องรับแขก-พักผ่อน	2.4 × 6.0 (14.40)	2.4 × 4.7 (11.20)	-	
13. ห้องรับแขก-พักผ่อน-รับประทานอาหาร	2.4 × 7.5 (18.00)	2.4 × 5.4 (13.00)	2.4 × 4.6 (11.52)	
14. ห้องรับแขก-พักผ่อน-รับประทานอาหาร-เตรียมอาหาร	2.4 × 9.3 (22.32)	-	-	
15. รับแขก-พักผ่อน-นอน	-	2.4 × 7.0 (16.8)	-	

\* ไม่ระบุว่าเป็นเตียง

\*\* ไม่ระบุว่าจะประกอบด้วยอะไรบ้าง

ตารางที่ 2.1 (ต่อ)

พื้นที่ใช้สอย	กคช. ( 2 ) ก×ม (ม.×ม.) (พท.ม. <sup>2</sup> )	Housing & Urban ( 1 )	สวท. ( 11 )	ขนาดที่นำมาใช้ในการประเมิน
16. ส่วนซักผ้าสามารถใช้ร่วมกับพื้นที่ใช้สอยลักษณะที่ 4 ได้ ถ้าไม่ใช่แบบที่ 4 ให้จัดพื้นที่ขึ้นอีกส่วนหนึ่ง	1.3 × 1.66 (2.16)	0.9 × 1.2 (1.08)	0.9 × 1.2 (1.08)	1.2 × 1.8 (2.16)
17. พื้นที่รวมสำหรับอยู่อาศัย ครอบครัว 5 คน <u>ต้องไม่น้อยกว่า</u>	33*** ม. <sup>2</sup>	34*** ม. <sup>2</sup>	28*** ม. <sup>2</sup>	*** พื้นที่ซึ่งเป็นบันไดห้องโถงหรือคูเก็บของไม่นับรวมเป็นพื้นที่อยู่อาศัยที่ต้องการ

089351

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จัดหัวข้อเพื่อจัดผังอาคารทั้งภายนอกและภายใน ตลอดจนองค์ประกอบอื่น  
บางประการเพื่อความสะดวกและปลอดภัยแก่ผู้พักอาศัย



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย