

พัฒนาการรูปแบบอาคารที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติระหว่างปี
2516 -2549: กรณีศึกษาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มระดับรายได้ ก.เช่า-ซื้อ



นายสรุฒิ อัครวิธานกูร

ศูนย์วิทยพัทยาการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

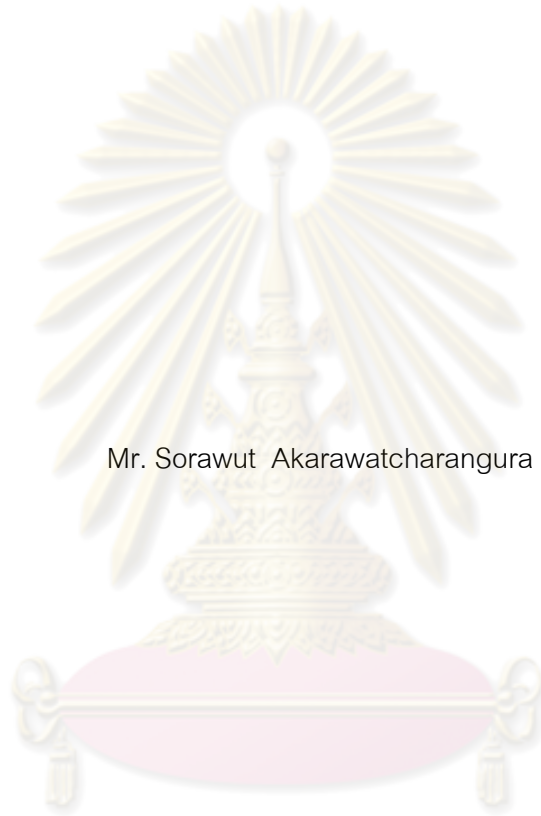
สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2552

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

DEVELOPMENT OF LOW-RISE HOUSING MORPHOLOGY IN THE HOUSING
COMMUNITY OF THE NATIONAL HOUSING AUTHORITY OF THAILAND BETWEEN
B.E.2516-B.E.2549: A CASE STUDY OF HIRE-PURCHASE HOUSING FOR
HOUSEHOLDS WITH INCOME LEVEL GROUP A



Mr. Sorawut Akarawatcharangura

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2009

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

พัฒนาการรูปแบบอาคารที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะ

ชุมชนของการเคหะแห่งชาติระหว่างปี พ.ศ. 2516-2549

: กรณีศึกษาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มรายได้ ก เช่า-ซื้อ

โดย

นายสรวิศ อัครวัชรางกูร

สาขาวิชา

เคหกรรม

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร, ศาสตราจารย์ชาน

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

นายปรีดี บุรณศิริ, ศาสตราจารย์ชาน

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต

.....
(ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย) คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์) ประธานกรรมการ

.....
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร, ศาสตราจารย์ชาน) อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

.....
(นายปรีดี บุรณศิริ, ศาสตราจารย์ชาน) อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

.....
(รองศาสตราจารย์ ดร. ขวลิต นิตยะ) กรรมการ

.....
(นางภาวิณี ธีรสวัสดิ์) กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

สรุพฉฉ อัครวษรารุร : พัฒนารารูปรูปรบอารครทออยู่อาศัยตามแนวรารบในเคหะชุมชนของ การเคหะแห่งชาตอ ะหว่างปี พ.ศ.2516-2549: กรณอศอษาทออยู่อาศัยสำหรับกลุ่มระดับ รายได้ ก.เช่า-ช่อ. (DEVELOPMENT OF LOW-RISE HOUSING MORPHOLOGY IN THE HOUSING COMMUNITY OF THE NATIONAL HOUSING AUTHORITY OF THAILAND BETWEEN B.E.2516-B.E.2549: A CASE STUDY OF HIRE-PURCHASE HOUSING FOR HOUSEHOLDS WITH INCOME LEVEL GROUP A) อ.ทอปรอษา วอทยานอพนธ์หลัก: รศ. สุปรอษา หอรัญโร, ศาสตราภอชาน, อ.ทอปรอษาวอทยานอพนธ์ร่วม: นาย ปรอศอ นุรณศอร, ศาสตราภอชาน, 213 หน้า.

การเคหะแห่งชาตอ เป็นหน่วยงานหลักในการพัฒนาทออยู่อาศัยสำหรับผู้มอรายได้นอຍและรายได้อานกลาง ดอ้งชอในปอ.ศ.2516 มอการจอศัทำคอรการ ออกรูปรบและดอเนินการทอสรอสร้างทออยู่อาศัยมาแล้ว 248,714 หน่วย การออกรูปรบ ทออยู่อาศัย สำหรับผู้มอรายได้นอຍของการเคหะแห่งชาตอณอ มอความสำค่อมาก เนอืองจากดอองสอศดค่อลอ้งกบดอันทุนค่างอสรอสร้างทอจอศัตาม ความสามารถในการจ่าย ของกลุ่มประชากรเป้าหมายผู้มอรายได้นอຍ ชอในแตละรูปรบ ดอองนอไปชอในการทอสรอสร้างเป็นปรอมาณมาก ตลอดเวลากว่า 3 ทศวรรษที่ผ่านมาร การเคหะได้ออกรูปรบทออยู่อาศัยสำหรับผู้มอรายได้นอຍหลายรูปรบแบบ แต่ยองชาดการศอษา รวบรวม และวอเคราะห์พัฒนาการอยอางเป็นระบบ การศอษานอจอมีวอตุประสงค์ในการรวบรวม และวอเคราะห์การเปลอี่ยนเปลอองและ พัฒนารารูปรบทออยู่อาศัยตามแนวรารบสำหรับกลุ่มรายได้อ ก ชอเป็นกลุ่มเป้าหมาย ทอมีรายได้นอຍที่สุด โดย สามารถเกอบกลุ่มตัวอยอางทออยู่อาศัย ตามแนวรารบสำหรับกลุ่มรายได้อ ก ทั้งหมด 79 คอรการ สรอวางแผนภูมิพัฒนาการ เพอวอเคราะห์ รูปรบแบบทออยู่อาศัยตามชวงเวลาสอัมภาษณ์และประชุมกลุ่มอยอผู้ทอมีส่วนเกอวข้องทอ้งในระดับนโยบายและปรอปฏิบัติ

ผลการศึกษา สามารถแบ่งรูปรบแบบทออยู่อาศัยออกรเป็น 13 รูปรบแบบจากคอรการทอ้งหมด 79 คอรการ โดยสามารถแบ่งออกรเป็น 5 กลุ่ม คอคือ 1)แบบมาตรฐานกอนปี 2524 เป็นรูปรบแบบตามสมยอนยม ทอใช้หลักของกฎหมาย เป็นเกณทอในการออกรแบบ เมอเกิดการเปลอี่ยนเปลอองนโยบายของรัฐโดยมอการ ลดการจูดหนูน ทอให้รูปรบแบบทออยู่อาศัย ดอองเปลอี่ยนไปเป็น 2)แบบบ้านสรอสร้างบางส่วน เพอให้สอศดค่อลอ้งกบความสามารถในการจ่าย ของผู้มอรายได้นอຍทอให้ รูปรบแบบทออยู่อาศัยมีเฉพาะเกณบ้านและหอ้งนอ้าสอ้ว แต่เนอืองจากการออกรแบบไม่ตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย การเคหะจอองเปลอี่ยนรูปรบแบบทออยู่อาศัยให้สมบูรณอในราคาเดอียวกบบ้านสรอสร้างบางส่วนเป็น 3)แบบบ้านสรอสร้างพร้อมอยู่ และสอศดค่อลอ้งกบความสามารถในการจ่าย หลอังกอนเมอภาวะเศรษฐกิจเปลอี่ยนไปการเคหะได้นอวางแผนคอดาน การตลาดเขอ้ามาใช้ทอให้เกิด 4)แบบบ้านสรอสร้างพร้อมอยู่ทอใช้แนวคอดานการตลาด ทอให้รูปร่างหน้าตาและพอ้นทอใช้สอຍ ของทออยู่อาศัยดอชอชอ ในแผนฯ 9 มอนโยบายบ้านราคาเดอียวทอทั่วประเทศทอให้เกิดรูปรบแบบ 5)แบบบ้านเออ้ออาทร เป็นรูปรบแบบทอตอบสนองความต้องการและพอ้นทอใช้สอຍทอดีที่สุด การเปลอี่ยนเปลอองรูปรบแบบทออยู่อาศัยตามแนวรารบ สำหรับกลุ่มรายได้อ ก นั้นเกอเกิดจากนโยบายเป็นหลัก เมอนนโยบายเปลอี่ยนรูปรบแบบทออยู่อาศัยก็เปลอี่ยนไป โดยมอบ้าน สรอสร้างบางส่วน เทอานั้นเกอเกิดการเปลอี่ยนเปลอองจากความต้องการของผู้อยู่อาศัยเอง และรูปรบแบบทอเปลอี่ยนไปนั้น แทบจะไม่ได้นอมาชอชอเลย ทอ้งที่รูปรบแบบทออยู่อาศัยเหล่านอั้น มอเอกลักษณ์และความนอสนใจอยอมาก

การเคหะควรมอการรวบรวมและศอษารูปรบแบบทออยู่อาศัยทอน่าสนใจปรอเกออื่น ๆ ด้วย แม้วการเคหะฯ มองาน วอจยเกอวข้องดอ้นแบบทออยู่อาศัยอยอ้างแต่ไม่ได้ถูกนอมาใช้ให้เป็นปรอโยชนอ ควรมอการนองานวอจยต่าง ๆ มาจอศอบรวม เพอให้สถาปนอภอสามารถนอความรู้ไปชอใช้ในการพัฒนาดอ้นแบบทออยู่อาศัยเพอผู้มอรายได้นอຍต่อไป

ภาควอษา.....เคหการ..... ลายมอชอชอนอลอศ.....
 สาขาวิชา.....เคหการ..... ลายมอชอชอ.ทอปรอษาวอทยานอพนธ์หลัก.....
 ปอการศอษา.....2552..... ลายมอชอชอ.ทอปรอษาวอทยานอพนธ์ร่วม.....

5074155225 : MAJOR HOUSING

KEYWORDS : HOUSING MORPHOLOGY

SORAWUT AKARAWATCHARANGURA : DEVELOPMENT OF LOW-RISE HOUSING MORPHOLOGY IN THE HOUSING COMMUNITY OF THE NATIONAL HOUSING AUTHORITY OF THAILAND BETWEEN B.E.2516-B.E.2549: A CASE STUDY OF HIRE-PURCHASE HOUSING FOR HOUSEHOLDS WITH INCOME LEVEL GROUP A . THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. SUPREECHA HIRUNRO, DISTINGUISHED SCHOLAR, THESIS CO-ADVISOR : PREE BURANASIRI, DISTINGUISHED SCHOLAR, 213 pp.

The National Housing Authority of Thailand, founded in B.E.2516, is the principal organization for housing development for those with low and medium income levels, and has been significantly involved in deal of housing projects, designs and constructions. The design of housing for those with low-level incomes is of great importance because of a limited construction budget to meet the needed capacity of the target population. These funds must cover the construction of a large number of buildings and great damage could result from only a small mistake in the design.

Over the past three decades, the National Housing Authority has designed various types of housing for those with low incomes, but there is still a lack of a systematic approach in its studies, compilation and development. This thesis aims at compiling and analyzing changes and developments in designs of low-rise housing for those with low-income level group A residents, the target group with the lowest income. All 79 designs for low-rise housing for group A income group were compiled and a development chart made in order to conduct an analysis of housing based on the interview period and group meetings of those involved at the levels of policy and practice. Housing designs can be divided into five groups, namely, (1) the standard design before B.E.2524, (2) the partial housing building design, (3) the complete housing design ready for moving-in and in tandem with the payment capacity, (4) the complete housing design ready for moving-in based on the marketing concept, and (5) Housing Authority Project design (Bann Uuraatorn—Generosity Housing), with policy and plan as the main factors. Changing the housing design without a trial- run or needs analysis done on the future residents has negated the need for the partial housing design. Even if each type of housing design is created based on a different policy, the design concept is the same; that is, consideration has to be given to the construction cost and the payment capacity of those with low incomes in order to make low-rise housing that optimizes the limited living area for residents of the income level Group A

The National Housing Authority should focus attention on the thoughts and opinions of those residents and should conduct a follow-up and make an assessment of the housing designs incorporating adjustments for better living conditions. There also should be an in-depth study of the National Housing Authority's housing designs in order to make ongoing improvements to their original prototype.

Department : Housing Student's Signature
Field of Study : Housing Advisor's Signature
Academic Year : 2009 Co-Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สามารถสำเร็จลุล่วงได้ด้วยความอนุเคราะห์ในการให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะที่มีประโยชน์จากคณาจารย์ในภาควิชาเคหการทุกท่าน โดยเฉพาะอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร, ศาสตราจารย์ชานที่ให้ความเมตตาโดยตลอด

ขอบคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดีที่คอยเข้มงวดกวดขันและให้คำปรึกษาอยู่ตลอดเวลาและอาจารย์เป็นแบบอย่างในการทำงานที่ดีที่สุดที่เคยพบมา

ขอบคุณอาจารย์ ปรีดี บุรณศิริ, ศาสตราจารย์ชาน ที่ให้แนวคิดและสอนให้ารู้สึกรูปแบบที่ดีนั้นควรทำหน้าที่อย่างไรในสังคม การที่ได้อยู่ใกล้อาจารย์ทำให้ได้รับพลังในการดำเนินชีวิตมากมาย

ขอบคุณคุณภาวิณี ธีรสวัสดิ์ที่ให้ไปรบกวนอยู่เสมอ และคอยให้คำชี้แนะเกี่ยวกับวิทยานิพนธ์เป็นอย่างดีเสมอมา

ขอบคุณเจ้าหน้าที่การเคหะทุกท่านโดยเฉพาะเจ้าหน้าที่ห้องสมุด และคุณเอกภพรองผู้อำนวยการ ฝ่ายทะเบียนแบบที่อนุเคราะห์แบบแปลนรูปด้านรูปตัดทั้งหมด

ขอบคุณเพื่อนๆ พี่ๆ น้องๆ ทุกท่านที่ช่วยทำให้เล่มสมบูรณ์ พี่ไซ พี่มิดและพี่เมย์ พี่เสรี ตองแอม มี เบล เก๋ ป้อมแป้ม พี่อื่น ฯลฯ

สุดท้ายขอขอบคุณคุณพ่อ คุณแม่ น้องสาวทั้งสองและหลานชายที่คอยเป็นกำลังใจ ให้ข้าพเจ้าเสมอและให้เวลาข้าพเจ้าได้ทำงานอย่างเต็มที่

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ฎ
สารบัญแผนภูมิ	ฏ
สารบัญรูปภาพ.....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	4
1.3 ขอบเขตการวิจัย	4
1.4 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	4
1.5 วิธีดำเนินงานวิจัย.....	5
1.6 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	9
1.7 ข้อจำกัดในงานวิจัย.....	9
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	9
บทที่ 2 ทฤษฎี แนวความคิด และกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง.....	10
2.1 ระบบการจัดหาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย.....	10
2.2 ภาพรวมพัฒนาการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย.....	14
2.3 พัฒนาการรูปแบบโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ.....	36
2.4 พัฒนาการที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ.....	51
2.5 มาตรฐานที่อยู่อาศัยและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	63
2.6 มาตรฐานที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ.....	78

บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย.....	87
3.1 การหาข้อมูลเบื้องต้นเพื่อกำหนดขอบเขตในการศึกษา.....	88
3.2 การหาข้อมูลโดยการสัมภาษณ์เบื้องต้นเพื่อกำหนดประชากรในการศึกษา.....	88
3.3 ทำการศึกษาชั้นละเอียด.....	89
3.4 ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา.....	92
3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....	93
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	93
3.7 ข้อจำกัดในการศึกษา.....	94
บทที่ 4 รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ	
ประเภทรายได้ ก. เช่า-ซื้อ.....	95
4.1 รูปแบบที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ.....	95
4.2 รูปแบบที่อยู่อาศัยในเคหะชุมชน.....	96
4.3รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชน ประเภทรายได้ ก. เช่า-ซื้อ.....	100
1 ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2516 -2519)...	102
ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมและรูปแบบที่อยู่อาศัย ทั่วไปใน แผนฯ3.....	102
นโยบายและการดำเนินงานก่อสร้างของการเคหะแห่งชาติ.....	102
รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบ ประเภทรายได้ ก. เช่า-ซื้อในแผนฯ 3.....	103
2 ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2520 -2524).....	107
ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมและรูปแบบที่อยู่อาศัย ทั่วไปใน แผนฯ4.....	107
นโยบายและการดำเนินงานก่อสร้างของการเคหะแห่งชาติ.....	108
รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบ ประเภทรายได้ ก. เช่า-ซื้อในแผนฯ 4.....	108
3 ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5(พ.ศ. 2525 -2529).....	117
ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมและรูปแบบที่อยู่อาศัย ทั่วไปใน แผนฯ5.....	117
นโยบายและการดำเนินงานก่อสร้างของการเคหะแห่งชาติ.....	117
รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบ ประเภทรายได้ ก. เช่า-ซื้อในแผนฯ 5.....	118
4 ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6(พ.ศ. 2530-2534)...	134
ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมและรูปแบบที่อยู่อาศัย ทั่วไปใน แผนฯ5.....	134
นโยบายและการดำเนินงานก่อสร้างของการเคหะแห่งชาติ.....	135

รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบ ประเภทรายได้ ก. เช่า-ซื้อในแผนฯ 5.....	136
5 ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7(พ.ศ. 2535 -2539).....	148
ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมและรูปแบบที่อยู่อาศัย ที่ไว้ใน แผนฯ5.....	148
นโยบายและการดำเนินงานก่อสร้างของการเคหะแห่งชาติ.....	148
รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบ ประเภทรายได้ ก. เช่า-ซื้อในแผนฯ 5.....	149
6 ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8(พ.ศ. 2540 -2544).....	154
ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมและรูปแบบที่อยู่อาศัย ที่ไว้ใน แผนฯ8.....	154
นโยบายและการดำเนินงานก่อสร้างของการเคหะแห่งชาติ.....	155
รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบ ประเภทรายได้ ก. เช่า-ซื้อในแผนฯ 8.....	155
7 ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9(พ.ศ. 2545-2549).....	160
นโยบายและการดำเนินงานก่อสร้างของการเคหะแห่งชาติ.....	160
รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบ ประเภทรายได้ ก. เช่า-ซื้อในแผนฯ 9.....	161
4.4 สรุปรูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบประเภทรายได้ ก. เช่า-ซื้อ.....	168

บทที่ 5 พัฒนาการรูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนของการเคหะ	
แห่งชาติประเภทรายได้ ก. เช่า-ซื้อ.....	171
5.1 การแบ่งกลุ่มรูปแบบที่อยู่อาศัยตามนโยบายและแผนฯของการเคหะแห่งชาติ	171
5.1.1 บ้านแบบมาตรฐาน	173
5.1.2 บ้านสร้างบางส่วน..	175
5.1.3 บ้านสร้างเสร็จพร้อมอยู่และสอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย.....	179
5.1.4 บ้านสร้างเสร็จพร้อมอยู่ที่ใช้แนวคิดทางการตลาด.....	184
5.1.5 บ้านเอื้ออาทร.....	185
5.1 พัฒนาการที่อยู่อาศัยตามแนวราบ ก.....	189

บทที่ 6 สรุปลและข้อเสนอแนะ.....	193
6.1 หลักการในการออกแบบและแนวคิดในการออกแบบเพื่อผู้มีรายได้น้อย.....	193
6.2 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัย.....	194
6.3 ข้อเสนอแนะในการศึกษา.....	196
6.4 ข้อเสนอแนะในการศึกษาคั้งต่อไป.....	196
รายการอ้างอิง.....	197
ภาคผนวก.....	199
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	213



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

ฎ

หน้า

ตารางที่ 1.1	แสดงจำนวนโครงการตัวอย่างในแต่ละแผนฯ.....	5
ตารางที่ 2.1	การจัดสร้างที่อยู่อาศัยก่อนการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ.....	15
ตารางที่ 2.2	ประเภทอาคารที่ได้จัดสร้างโดยการเคหะแห่งชาติ.....	19
ตารางที่ 2.3	สัดส่วนการใช้ที่ดินภายในเมืองใหม่ของการเคหะแห่งชาติ.....	55
ตารางที่ 2.4	แสดงขนาดพื้นที่ห้องส่วนมิดชิด.....	65
ตารางที่ 2.5	แสดงขนาดพื้นที่ห้องส่วนเอนกประสงค์.....	65
ตารางที่ 2.6	แสดงขนาดประตูสู่วานอกที่เหมาะสมในการใช้สอย.....	67
ตารางที่ 2.7	แสดงขนาดประตูภายในที่เหมาะสมในการใช้สอย.....	67
ตารางที่ 2.8	มาตรฐานขนาดสายไฟฟ้าต่าง ๆ จำแนกตามลักษณะการใช้งาน.....	68
ตารางที่ 2.9	แสดงประเภทที่อยู่อาศัยและขนาดแปลงที่ดิน.....	69
ตารางที่ 2.10	แสดงความกว้างของช่องทางเดินในอาคาร.....	71
ตารางที่ 2.11	แสดง ระยะเวลาของอาคาร.....	72
ตารางที่ 2.12	มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่ต้องการของประเทศญี่ปุ่น.....	80
ตารางที่ 2.13	มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำของประเทศญี่ปุ่น.....	80
ตารางที่ 2.14	มาตรฐานที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทห้องของประเทศสิงคโปร์.....	82
ตารางที่ 2.15	มาตรฐานที่อยู่อาศัยในแต่ละมาตรฐานของเกาะฮ่องกง.....	83
ตารางที่ 2.16	มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำของประเทศมาเลเซีย.....	85
ตารางที่ 3.1	แสดงจำนวนโครงการตัวอย่างในแต่ละแผนฯ.....	90
ตารางที่ 4.1	สรุปผลดำเนินการด้านพัฒนาที่อยู่อาศัยจำแนกตามปีงบประมาณ.....	96
ตารางที่ 4.2	การเปลี่ยนแปลงระดับรายได้กลุ่มเป้าหมายของการเคหะฯในเขต กทม.....	99
ตารางที่ 4.3	การเปลี่ยนแปลงระดับรายได้กลุ่มเป้าหมายของการเคหะฯในเขตปริมณฑล..	99
ตารางที่ 4.4	แสดงจำนวนโครงการตัวอย่างในแต่ละแผนฯ.....	101
ตารางที่ 4.5	แสดงลักษณะโดยทั่วไปของที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก. ในแผนฯ4.....	116
ตารางที่ 4.6	แสดงลักษณะโดยทั่วไปของที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก. ในแผนฯ5.....	133
ตารางที่ 4.7	แสดงลักษณะโดยทั่วไปของที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก. ในแผนฯ6.....	147
ตารางที่ 4.8	แสดงลักษณะโดยทั่วไปของที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก. ในแผนฯ7.....	154
ตารางที่ 4.9	แสดงจำนวนรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ใช้ในแต่ละแผนฯ.....	168

ตารางที่ 4.10	แสดงแบบแปลนของรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ใช้ซ้ำกันในแต่ละแผนฯ.....	169
ตารางที่ 5.1	แสดงความสัมพันธ์ของกลุ่มรูปแบบที่อยู่อาศัยกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ.....	172
ตารางที่ 5.2	เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก.....	189



ศูนย์วิทยพัทยาการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

ฐ

หน้า

แผนภูมิที่ 2.1	แสดงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยทุกประเภทของการเคหะแห่งชาติในช่วงปี พ.ศ.2519 – 2531.....	26
แผนภูมิที่ 2.2	แสดงพัฒนาการนโยบายที่อยู่อาศัยของประเทศญี่ปุ่น.....	57
แผนภูมิที่ 4.1	แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยแล้วเสร็จตั้งแต่ปี 2519-2549.....	95
แผนภูมิที่ 4.2	แสดงจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยตามแนวราบแบ่งตามลักษณะการอยู่อาศัย	97
แผนภูมิที่ 4.3	แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยตามแนวราบแบ่งตามระดับรายได้.....	97
แผนภูมิที่ 4.4	แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยตามแนวราบแบ่งตามระดับรายได้.....	98
แผนภูมิที่ 4.5	แสดงพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก. ในแผนฯ4.....	116
แผนภูมิที่ 4.6	แสดงพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก. ในแผนฯ5.....	132
แผนภูมิที่ 4.7	แสดงพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก. ในแผนฯ6.....	146
แผนภูมิที่ 4.8	แสดงพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก. ในแผนฯ7.....	153
แผนภูมิที่ 4.9	แสดงความแตกต่างของพื้นที่ใช้สอยอาคารโครงการบ้านเคื้ออาทรทั้ง 3แบบ	165
แผนภูมิที่ 4.10	แสดงความแตกต่างของขนาดแปลงที่ดินโครงการบ้านเคื้ออาทรทั้ง 3แบบ	166
แผนภูมิที่ 4.11	แสดงความแตกต่างของสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยโครงการบ้านเคื้ออาทรทั้ง 3แบบ.....	166

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปภาพที่ 2.1	แสดงระบบจัดสร้างที่อยู่อาศัยของประเทศไทย.....	13
รูปภาพที่ 2.2	แบบแปลนเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ.....	53
รูปภาพที่ 2.3	แนวคิดย่านชุมชนของการเคหะแห่งชาติ.....	54
รูปภาพที่ 2.4	แนวคิดเมืองใหม่ของการเคหะแห่งชาติ.....	55
รูปภาพที่ 2.5	ขนาดและลักษณะการใช้พื้นที่ของชาวญี่ปุ่นจากเลื้อฟางทาทามิ.....	78
รูปภาพที่ 2.6	มาตรฐานที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทห้องของเกาะฮ่องกง.....	84
รูปภาพที่ 2.7	สรุประบบวิธีการเบื้องต้นในการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศ มาเลเซีย.....	86
รูปภาพที่ 4.1	โครงการรังสิตวาระ1.....	105
รูปภาพที่ 4.2	แบบแปลนและรูปด้านโครงการรังสิตวาระ 1.....	105
รูปภาพที่ 4.3	แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่ภายในที่อยู่อาศัยแบบ ถ.1.1 โครงการรังสิตวาระ1...	106
รูปภาพที่ 4.4	แบบแปลนและรูปภาพโครงการธนบุรี 1.....	110
รูปภาพที่ 4.5	แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่ภายในที่อยู่อาศัยแบบ ถ.1 โครงการธนบุรี.....	110
รูปภาพที่ 4.6	แบบแปลนและรูปภาพโครงการทุ่งสองห้อง.....	112
รูปภาพที่ 4.7	แสดงแบบต่อเติมโครงการทุ่งสองห้อง.....	113
รูปภาพที่ 4.8	แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่ภายในที่อยู่อาศัยแบบ ถ.811_01 โครงการทุ่งสองห้อง	114
รูปภาพที่ 4.9	แบบแปลนและรูปภาพโครงการลาดกระบังระยะ 1.....	119
รูปภาพที่ 4.10	แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่ภายในที่อยู่อาศัย โครงการลาดกระบัง ระยะ 1.....	120
รูปภาพที่ 4.11	แสดงแบบต่อเติมโครงการลาดกระบัง.....	121
รูปภาพที่ 4.12	แบบแปลนและรูปภาพโครงการเมืองใหม่บางพลี-บางบ่อ วาระที่1.....	122
รูปภาพที่ 4.13	แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่ภายในที่อยู่อาศัย โครงการเมืองใหม่บางพลี-บางบ่อ วาระที่1.....	123
รูปภาพที่ 4.14	แบบแปลนและรูปด้านโครงการนครสวรรค์.....	124
รูปภาพที่ 4.15	แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการนครสวรรค์.....	125
รูปภาพที่ 4.16	แบบแปลนและรูปด้านโครงการขอนแก่นระยะ 1.....	126
รูปภาพที่ 4.17	แสดงสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยโครงการของแก่นระยะ 1.....	127
รูปภาพที่ 4.18	แบบแปลนและรูปด้านโครงการลาดกระบังระยะ 2.....	128
รูปภาพที่ 4.19	แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการลาดกระบังระยะ 2.....	129
รูปภาพที่ 4.20	แบบแปลนและรูปด้านโครงการภูเก็ตระยะ 1.....	130

รูปภาพที่ 4.21	แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการภูเก็ตระยะ 1.....	131
รูปภาพที่ 4.22	แสดงรูปแบบการต่อเติมอาคารของโครงการภูเก็ตระยะ 1.....	131
รูปภาพที่ 4.23	แบบแปลนรูปตัดโครงการสุราษฎร์ธานี 1.....	137
รูปภาพที่ 4.24	แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการสุราษฎร์ธานี 1.....	138
รูปภาพที่ 4.25	แบบแปลน, รูปตัด, และรูปด้านโครงการ ลำปางระยะ 1.....	139
รูปภาพที่ 4.26	แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการลำปางระยะ 1.....	140
รูปภาพที่ 4.27	แบบแปลนและรูปตัดโครงการขอนแก่นระยะ 2.....	141
รูปภาพที่ 4.28	แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการขอนแก่นระยะ 2.....	142
รูปภาพที่ 4.29	แบบแปลนและรูปด้านโครงการสุราษฎร์ธานี 2.....	143
รูปภาพที่ 4.30	แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการสุราษฎร์ธานี 2.....	144
รูปภาพที่ 4.31	แบบแปลนและรูปตัดโครงการตรังระยะ 1.....	149
รูปภาพที่ 4.32	แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการตรังระยะ 1.....	150
รูปภาพที่ 4.33	แบบแปลนและรูปด้านโครงการเชียงใหม่ระยะ 1.....	151
รูปภาพที่ 4.34	แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการเชียงใหม่ระยะ 1.....	152
รูปภาพที่ 4.35	แบบแปลนและรูปด้านโครงการภูเก็ตระยะ 1(ส่วนที่1).....	156
รูปภาพที่ 4.36	แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการภูเก็ตระยะ 1(ส่วนที่1).....	157
รูปภาพที่ 4.37	แบบแปลนและรูปด้านโครงการตรัง ระยะ 2.....	158
รูปภาพที่ 4.38	แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการตรัง ระยะ 2.....	159
รูปภาพที่ 4.39	แบบแปลนและรูปตัดบ้านเดี่ยวสองชั้นโครงการบ้านเอื้ออาทร.....	162
รูปภาพที่ 4.40	แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่บ้านเดี่ยวสองชั้นโครงการบ้านเอื้ออาทร.....	163
รูปภาพที่ 4.41	แบบแปลนและรูปตัดบ้านแฝดสองชั้นโครงการบ้านเอื้ออาทร.....	164
รูปภาพที่ 4.42	แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่บ้านแฝดสองชั้นโครงการบ้านเอื้ออาทร.....	165
รูปภาพที่ 5.1	แบบแปลนและรูปภาพ โครงการรังสิตวาระ 1.....	173
รูปภาพที่ 5.2	แบบแปลนและรูปภาพโครงการธนบุรี 1.....	173
รูปภาพที่ 5.3	แบบแปลนและรูปภาพโครงการทุ่งสองห้อง.....	176
รูปภาพที่ 5.4	แบบแปลนและรูปภาพโครงการลาดกระบังระยะ 1.....	176
รูปภาพที่ 5.5	แบบแปลนและรูปภาพโครงการเมืองใหม่บางพลี-บางป่อ วาระที่ 1.....	177
รูปภาพที่ 5.6	แบบแปลนและรูปภาพโครงการนครสวรรค์.....	179

รูปภาพที่ 5.7	แบบแปลนและรูปภาพโครงการขอนแก่นระยะ1.....	180
รูปภาพที่ 5.8	แบบแปลนและรูปภาพโครงการอุบลราชธานี.....	180
รูปภาพที่ 5.9	แบบแปลนและรูปภาพโครงการภูเก็ตระยะ1.....	181
รูปภาพที่ 5.10	แบบแปลนและรูปภาพที่อยู่อาศัยแบบสร้างพร้อมอยู่ที่ใช้แนวคิดด้านการตลาด	184
รูปภาพที่ 5.11	รูปแบบการต่อเติมที่อยู่อาศัยแบบสร้างพร้อมอยู่ที่ใช้แนวคิดด้านการตลาด....	185
รูปภาพที่ 5.12	แบบแปลนและรูปด้านบ้านเดี่ยวสองชั้นโครงการบ้านเอื้ออาทร.....	186
รูปภาพที่ 5.13	แบบแปลนและรูปด้านบ้านแฝดสองชั้นโครงการบ้านเอื้ออาทร.....	187



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เนื่องจากการนำแผนเศรษฐกิจและสังคมมาใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาประเทศ ในปี 2504 ทำให้เศรษฐกิจของเมืองเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะภาคอุตสาหกรรมและภาคบริการ ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างแรงงานในการผลิต โดยความต้องการแรงงานภาคอุตสาหกรรมและภาคบริการ สูงขึ้นมากขณะที่ความต้องการแรงงานภาคเกษตรกรรมลดลง การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นปัจจัยที่ดึงดูดแรงงานจากชนบทเข้ามาสู่เมือง ทำให้เกิดการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยไม่มีคุณภาพและเกิดชุมชนแออัดขึ้น ถึงแม้จะมีการก่อตั้งกองเคหะสถานสงเคราะห์ในกรมประชาสงเคราะห์เมื่อปี 2483 ต่อมาในปี 2493 ได้ตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ในสังกัดกรมประชาสงเคราะห์ขึ้นอีกหน่วยงานหนึ่ง ในปี 2496 จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ขึ้นในกระทรวงการคลังและในปี 2503 ได้จัดตั้งสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชนในสังกัดเทศบาลกรุงเทพ แต่การจัดตั้งหน่วยงานต่างๆ ยังขาดการดำเนินงานที่มีเป้าหมายชัดเจน ในการวางแผนที่อยู่อาศัย จึงได้มีการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้นเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2516 ตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 316 และได้รับโอนงานและบุคลากรบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยมาสังกัดการเคหะแห่งชาติ หน่วยงานที่ตั้งขึ้นมาใหม่มีหน้าที่หลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยตรง

โดยการเคหะแห่งชาติมีหน้าที่หลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ให้กับประชาชน โดยเฉพาะประชาชนผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง สามารถแบ่งการให้ความช่วยเหลือออกเป็นสองส่วนใหญ่ๆ ได้แก่

1. การแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด คือการเข้าไปพัฒนาสภาวะแวดล้อม ความเป็นอยู่ และ ความมั่นคงในการอยู่อาศัยในชุมชนแออัดต่างๆ ให้ดีขึ้น โดยมีแนวทางในการปรับปรุง หลายวิธีภายใต้ชื่อโครงการฟื้นฟู เช่น การปรับปรุงความเป็นอยู่เดิม (Upgrading), การจัดผังที่อยู่ใหม่ (Reblocking), การแบ่งสรรที่ดิน (Land sharing) และ การย้ายที่อยู่ใหม่ (Relocation)

2. การจัดสร้างที่อยู่อาศัย เป็นการให้ความช่วยเหลือ ควบคู่กันไปกับ การแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด โดยในระยะเริ่มแรกไป มีนโยบายในการรื้อล้างแหล่งเสื่อมโทรม (Slum Clearance) และสร้างแฟลตให้ผู้มีรายได้น้อย ในแบบเคหะสงเคราะห์ (Welfare Public Housing) ที่รัฐให้การอุดหนุน และมีการพัฒนารูปแบบโครงการที่อยู่อาศัยหลายรูปแบบ ที่เกิดจากแนวคิดที่ได้รับอิทธิพลจากการกำหนดนโยบาย เป้าหมายและการให้การอุดหนุนจากรัฐบาล¹

โดยโครงการการจัดสร้างที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติสามารถแบ่งเป็นประเภทต่างๆได้ดังนี้

- 1 โครงการเคหะชุมชน
- 2 โครงการเคหะข้าราชการ
- 3 โครงการบ้านเอื้ออาทร
- 4 โครงการช่วยเหลือผู้ประสบภัยภาคใต้
- 5 โครงการแก้ไขวิกฤตอสังหาริมทรัพย์
- 6 โครงการราชภัฏฯ

ทั้งหมดมีแนวความคิดที่จะจัดสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางเป็นหลัก โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย เพราะคนกลุ่มนี้ มีความสามารถในการจ่ายจำกัด ดังนั้นผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่จึงไม่สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้หากไม่ได้รับการช่วยเหลือ หรือ การอุดหนุนนั่นเอง โดยวิธีการอุดหนุนที่การเคหะแห่งชาติใช้เป็นหลัก คือการ การอุดหนุนภายในโครงการ(Cross subsidy) จะเห็นตัวอย่างได้จากการออกแบบและวางผังที่อยู่อาศัยของโครงการเคหะชุมชน ซึ่งมีที่อยู่อาศัยหลายกลุ่มรายได้ (Mixed- income Projects) ที่มีองค์ประกอบชุมชนที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัย ตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ เกิดเป็นโครงการที่มีการใช้ที่ดินหลายประเภท (Mixed Land Use Project)² ซึ่งการเคหะแห่งชาติมีการใช้รูปแบบที่อยู่อาศัยหลากหลายชนิด ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และแฟลต

เมื่อนับโดยรวมตั้งแต่ปี 2519 จนถึงปี 2549 การเคหะแห่งชาติได้จัดสร้างที่อยู่อาศัยแล้วเสร็จประมาณ 675 โครงการ 248,714 หน่วย มีการใช้ดินแบบอาคารต่างๆ มากมาย และการออกแบบนั้น

¹ ภาควิชาเคหการ,งานวิจัย ภาพรวม 3 ทศวรรษการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย: กรณี การเคหะแห่งชาติ. (กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552).

² เรืองเดิม

จำเป็นต้องมีความละเอียดรอบคอบ เพราะแบบที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาตินั้นต้องนำไปสร้างที่อยู่อาศัยในปริมาณมาก ข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้นไม่ได้เกิดขึ้นกับที่อยู่อาศัยเพียงหน่วยเดียวแต่จะมีผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยเป็นร้อยหน่วย พันหน่วย จึงจำเป็นจะต้องใช้ความรู้ความสามารถทั้งด้านการออกแบบ และเทคโนโลยีการก่อสร้าง

แต่ในการออกแบบโครงการเคหะชุมชนขนาดใหญ่ แต่ละครึ่งผู้ออกแบบอาศัยประสบการณ์ของตนประกอบกับการปรึกษาหารือกับผู้เกี่ยวข้องเป็นหลักโดยผู้ออกแบบมักอาศัยต้นแบบเดิมทั้งในส่วนสาธารณูปโภคและแบบบ้านนำไปปรับปรุงให้เหมาะสมกับโครงการภายใต้ข้อจำกัดและเงื่อนไขของแต่ละโครงการ โดยมีได้มีการประเมินต้นแบบที่นำมาใช้เหล่านั้นอย่างมีระบบวิธี ถึงความเหมาะสมหรือปัญหาข้อผิดพลาดที่ควรได้รับพิจารณาแก้ไข³

ดังนั้นหากมีการรวบรวมและทำการประเมินต้นแบบต่างๆที่เคยทำมาจะทำให้ผู้ออกแบบมีความเข้าใจและสามารถพัฒนา การออกแบบที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยได้ เป็นที่น่าเสียดายเพราะตั้งแต่ก่อตั้งการเคหะแห่งชาติมาได้มีการรวบรวมรูปแบบที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติเพียงครั้งเดียว เมื่อปี 2524 การเคหะแห่งชาติได้ทำการรวบรวมต้นแบบที่อยู่อาศัย ที่ได้ก่อสร้างไปแล้ว ตั้งแต่ปี 2516 – 2524 เท่านั้น หลังจากนั้นจนถึงปัจจุบัน (ปี 2551) ยังไม่มีการรวบรวมต้นแบบอาคารพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติอีกเลย โดยมีแค่การประเมินต้นแบบอาคารและสภาพแวดล้อมทางกายภาพเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ และเคหะชุมชนของเอกชนเท่านั้น

จึงเห็นควรที่จะมีรวบรวมต้นแบบของการเคหะแห่งชาติ และศึกษาถึงแนวคิด ข้อดีข้อเสียในการออกแบบต่างๆที่ผ่านมาเพื่อให้เห็น ถึงพัฒนาการของรูปแบบที่อยู่อาศัยในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติและสามารถนำไปเป็นต้นทุนทางความคิดที่จะพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1 ศึกษาและรวบรวมรูปแบบอาคารที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ ระหว่างปี พ.ศ. 2516 ถึงปี พ.ศ. 2549

2 ศึกษาแนวคิดในการออกแบบอาคารที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ ระหว่างปี พ.ศ. 2516 ถึงปี พ.ศ. 2549

³ มานพ พงศทัต. การประเมินต้นแบบอาคารและสภาพแวดล้อมทางกายภาพ เคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ และชุมชนของเอกชน. (กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ, 2530).

3 วิเคราะห์พัฒนาการและปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงอาคารที่อยู่อาศัยตามแนวราบใน
เคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ ระหว่างปี พ.ศ. 2516 ถึงปี พ.ศ. 2549

1.3 ขอบเขตในการวิจัย

ขอบเขตด้านเนื้อหาครอบคลุม ความเป็นมาขององค์กรและช่วงเวลาและขั้นตอนในการใช้
รูปแบบอาคารที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติระหว่างปี พ.ศ. 2516 จนถึงปี พ.ศ.2549 โดยที่
ทำการศึกษาเฉพาะโครงการตามแนวราบเคหะชุมชนประเภทรายได้ ก. เซ้า-ซีอ เนื่องจากเป็นกลุ่ม
รายได้ที่มีความต้องการความช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยมากที่สุดและ เป็นกลุ่มเป้าหมายที่การเคหะ
แห่งชาติให้ความสำคัญในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยมากที่สุด ทำให้เห็นถึงแนวคิดและปัจจัยต่างๆในการ
ออกแบบที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยจริงๆ

เนื่องจากการศึกษาพัฒนาการที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชน นั้นเกี่ยวเนื่องกับ
นโยบายของรัฐบาลและนโยบายของการเคหะแห่งชาติ จึงแบ่งช่วงเวลาตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและ
สังคมแห่งชาติเพื่อให้สะดวกต่อการเปรียบเทียบข้อมูล ดังนี้

แผนฯ 3 พ.ศ. 2516 - 2519	แผนฯ 4 พ.ศ. 2520 – 2524
แผนฯ 5 พ.ศ. 2525 - 2529	แผนฯ 6 พ.ศ. 2530 – 2534
แผนฯ 7 พ.ศ. 2535 - 2539	แผนฯ 8 พ.ศ. 2540 – 2544
แผนฯ 9 พ.ศ. 2545 - 2549	

1.4 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

1.4.1 ผู้มีรายได้น้อย หมายถึง บุคคลที่มีรายได้ตามกลุ่มรายได้ ก. หรือต่ำกว่า ก. ตามที่การ
เคหะแห่งชาติได้กำหนดเอาไว้ (ดูตารางประกอบ)

1.4.2 ที่อยู่อาศัยตามแนวราบ หมายถึง ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และ
อาคารพานิชที่มีความสูงไม่เกิน 4 ชั้น

1.4.3 ที่อยู่อาศัยตามแนวสูง หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีความสูงเกิน 4ชั้นขึ้นไป

1.4.4 Land Relocation หมายถึง การย้ายที่อยู่ใหม่ เป็นการปรับปรุงเช่นเดียวกันกับการ
ปรับแต่งโครงสร้างทางกายภาพ แต่ต่างกันที่มีได้ดำเนินการ ในที่เดิม แต่ย้ายผู้อยู่อาศัย ให้มาอยู่ใน
โครงการใหม่ที่จัดขึ้น

1.4.5 โครงการบ้านสร้างบางส่วน (Site & services) หมายถึงโครงการเคหะชุมชน ที่มีการบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างสมบูรณ์ แต่อาคารที่พักอาศัย จะก่อสร้างไว้เพียงบางส่วน เช่นมีเฉพาะเสาและหลังคาส่วนที่เหลือ ผู้อยู่อาศัยจะต้องก่อสร้างเพิ่มเติมเอง โดยผู้อยู่อาศัยจะสามารถต่อเติมได้เมื่อมีความสามารถทางการเงิน หรือเมื่อต้องการ เนื้อที่อาคารมากขึ้นในโอกาสต่อไป

1.4.6 การอุดหนุนภายในโครงการ (Cross subsidy) โดยใช้วิธีขายบ้านให้กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูงในราคาสูง เพื่อนำกำไรมาอุดหนุนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและรายได้ต่ำ ผลก็คือโครงการบ้านสำเร็จรูปราคาสูงหลายโครงการประสบปัญหาขายไม่หมด และอยู่ในภาวะที่ยังทำยิ่งขาดทุน

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาทางด้านกายภาพของรูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติโดยใช้วิธีการศึกษาจากเอกสารเป็นหลัก

1.5.1 การรวบรวมข้อมูลแบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1 การรวบรวมข้อมูลด้านทุติยภูมิ จากเอกสารที่เกี่ยวข้องกับโครงการอย่างละเอียดซึ่งกระจายตามหน่วยงานต่างๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง รวมถึงการศึกษาทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2 การรวบรวมข้อมูลขั้นปฐมภูมิ จากการสัมภาษณ์บุคคลตามหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องรวมถึงการสัมภาษณ์สถาปนิกผู้ออกแบบ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.5.2 กลุ่มประชากร

1 โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนทั้งหมด 190 โครงการ คัดเหลือโครงการตามแนวราบที่มี กลุ่มรายได้ ก. เข้า-ชื่อ 100 โครงการ สามารถรวบรวมแบบได้ทั้งหมด 79 โครงการ แบ่งตามตารางได้ ดังนี้

	จำนวนโครงการ	จำนวนโครงการที่มีแบบ
แผนฯ 3	1	1
แผนฯ 4	3	2
แผนฯ 5	18	10
แผนฯ 6	17	10
แผนฯ 7	20	17
แผนฯ 8	6	4
แผนฯ 9	27	27
รวม	92	79

ตารางที่ 1.1 แสดงจำนวนโครงการตัวอย่างในแต่ละแผนฯ

2 กลุ่มประชากรที่ต้องการสัมภาษณ์ คือ บุคคลที่เกี่ยวข้องในตัวโครงการและมีส่วนในการพัฒนาแบบที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ รายชื่อผู้ที่ต้องการสัมภาษณ์ได้มาจากการแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญ ในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการสัมภาษณ์ ผู้เกี่ยวข้องแบ่งออกเป็นสองกลุ่มดังนี้ ดังนี้

- 1 เจ้าหน้าที่และผู้เกี่ยวข้องกับการเคหะแห่งชาติ
- 2 สถาปนิกผู้ออกแบบ

1.5.3 การกำหนดตัวแปรที่ใช้ในงานวิจัย

1 ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับการวางผังและออกแบบต้นแบบบ้าน ประกอบด้วยตัวกำหนดทางกายภาพ การวางผังที่ดินและผังบ้าน และการออกแบบตัวบ้าน

1.1 การวางผังบ้านและที่ดินพิจารณาปัจจัยต่างๆคือ

- ขนาดที่ดิน สำหรับบ้านประเภทต่างๆที่ศึกษา
- ความหนาแน่นพิจารณาสัดส่วนพื้นที่บ้านและที่ดิน
- การวางตำแหน่งบ้านและที่ว่างในที่ดิน

-ระยะร่นและความสอดคล้องกับเทศบัญญัติการก่อสร้างอาคาร

-สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ

1.2 การออกแบบตัวอาคาร

-พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน อันได้แก่ ห้องต่างๆ พร้อมจำนวน ขนาด และตำแหน่งที่ว่างในตัวบ้าน

- การจัดวางเครื่องเรือนต่างๆ

- สัดส่วนช่องเปิดต่อผนังอาคาร

2 ตัวแปรด้าน เทคนิคการก่อสร้าง ประกอบด้วยคุณลักษณะทางกายภาพของรูปแบบและวัสดุและเทคนิคการก่อสร้าง

2.1 การเลือกใช้วัสดุที่มีอยู่ในช่วงเวลานั้น

2.2 เทคนิคในการก่อสร้างที่เลือกใช้ในช่วงเวลานั้นๆ

2.3 ความยากง่ายและความสะดวกในการต่อเติม

3 ตัวแปรทางด้าน การเงิน

3.1 ราคาของที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย ราคาค่าก่อสร้าง ราคาค่าพัฒนาที่ดิน เป็นต้น

3.2 ความสามารถในการจ่ายและค่าผ่อนชำระ

4 ตัวแปรด้านปัจจัยแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อการออกแบบ

4.1 นโยบายของรัฐ

4.2 นโยบายของการเคหะแห่งชาติ

4.3 ภาพรวมสังคมและเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้นๆ

4.4 มาตรฐานที่อยู่อาศัยและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.5.4 ขั้นตอนในการวิจัย

1 คัดเลือกแบบโครงการเคหะชุมชนเบื้องต้นโดยใช้จำนวนหน่วยและจำนวนโครงการจากรายงานผลการจัดสร้างที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดตั้งแต่ปี 2519 – 2549 ซึ่งรวบรวมโครงการทั้งหมดของการเคหะแห่งชาติไว้ นำข้อมูลจำนวนโครงการที่ได้มาจัดเป็นหมวดหมู่ แล้วนำไปสัมภาษณ์เบื้องต้นกับผู้เกี่ยวข้อง เพื่อทราบถึงความเป็นมาและความสำคัญของรูปแบบที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

2 ทำการรวบรวม แบบแปลน รูปด้าน รูปตัด โครงการตามแนวราบในเคหะชุมชน
ทั้งหมดจาก

- ฝ่ายทะเบียนแบบ
- รายงานโครงการแต่ละโครงการ
- ฝ่ายวิชาการและพัฒนาที่อยู่อาศัย

3 ทำการศึกษาถึงแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องเพื่อ

- เป็นแนวทางในการวิจัย
- เป็นการหาตัวแปร
- เพื่อนำมาใช้ในการวิเคราะห์ร่วมกับแบบที่อยู่อาศัยที่ได้มีอยู่

4 เมื่อได้แนวคิดทฤษฎีมาแล้ว นำรูปแบบทั้งหมดมาจัดกลุ่มตามลักษณะทาง
กายภาพ

1.5.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

1 นำตัวแปรที่กำหนดมาอธิบายถึงพัฒนาการและปัจจัยที่มีส่วนเกี่ยวข้องของที่อยู่
อาศัยในแต่ละกลุ่ม

2 คัดเลือกโครงการตัวอย่างออกมาเพื่อนำมาวิเคราะห์ในเชิงลึก

3 ทำการสัมภาษณ์สถาปนิกผู้ออกแบบถึงแนวคิดทฤษฎีที่ใช้ในการออกแบบ
วิเคราะห์ถึงข้อดีข้อเสียของแต่ละแบบ

1.5.6 สรุปผลการวิจัย

1 รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนประเภทรายได้ ก.เช่า-ซื้อ

2 แนวคิดในการออกแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนประเภทรายได้ ก.
เช่า-ซื้อ

3 พัฒนาการและปัจจัยที่มีส่วนเกี่ยวข้องของอยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชน
ประเภทรายได้ ก.เช่า-ซื้อ

1.5.7 อภิปรายผล

1 แนวความคิดในการออกแบบที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อย

2 เปรียบเทียบกับแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

1.6 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การศึกษาถึงแนวคิดและทฤษฎีในการออกแบบของสถาปนิกเลือกใช้การสัมภาษณ์แบบเจาะลึก ดังนั้นจะต้องมีการกำหนดประเด็นหลักในการสัมภาษณ์ โดยกำหนดจากกรอบแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง และใช้แบบ แปลน รูปด้าน รูปตัด ประกอบการสัมภาษณ์

1.7 ข้อจำกัดในการวิจัย

- 1 เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านระยะเวลา ผู้ศึกษาไม่สามารถสำรวจความพึงพอใจและทัศนคติในการอยู่อาศัยของรูปแบบบ้านแต่ละชนิดได้ โดยจะศึกษาในด้านของนโยบายและทัศนคติในการออกแบบของผู้ออกแบบเป็นหลัก
- 2 เอกสารและข้อมูลบางส่วนในระยะเริ่มแรกของการเคหะแห่งชาติอาจจะสูญหายจึงต้องใช้ในการสัมภาษณ์เป็นหลักในการเก็บรวบรวมข้อมูล

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.8.1 เป็นข้อมูลเชิงประวัติศาสตร์การพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ
- 1.8.2 เป็นข้อมูลพื้นฐานที่สามารถใช้ในการปรับปรุงและพัฒนาในการออกแบบที่อยู่อาศัยในแนวราบเพื่อผู้มีรายได้น้อย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ทฤษฎี แนวความคิด และกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่องพัฒนาการที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนนั้นเป็นการศึกษาเชิงประวัติศาสตร์ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของพัฒนาการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ที่มีแนวคิดและปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลากหลาย ผู้วิจัยได้ใช้วัตถุประสงค์ของการศึกษามาเป็นตัวกำหนดเพื่อหาแนวคิดและทฤษฎีต่างๆ ที่มีความสอดคล้องกับการวิจัย รวมถึงการอ้างอิงงานวิจัยอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อสามารถนำมาประยุกต์ให้เกิดประโยชน์ต่อการศึกษา ซึ่งประกอบด้วย

- 2.1 ระบบการผลิตที่อยู่อาศัยในประเทศไทย
- 2.2 ภาพรวมพัฒนาการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย
- 2.3 ภาพรวมสามทศวรรษ การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย
- 2.4 พัฒนาการที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ
- 2.5 มาตรฐานที่อยู่อาศัยและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.6 มาตรฐานที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ

2.1 ระบบการผลิตที่อยู่อาศัยในประเทศไทย (Housing Delivery System in Thailand)

ระบบการผลิตที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ประกอบด้วย ระบบการผลิตย่อยหลายระบบ ซึ่งเกิดจากปฏิสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์และอุปทานที่มีความหลากหลายภายใต้ปัจจัยและเงื่อนไขทั้งด้านทรัพยากร องค์กร และการจัดการหลายประการโดยอาจแบ่งระบบการผลิตออกเป็น 3 ระบบใหญ่คือ

1 ที่อยู่อาศัยภาคประชาชน (Popular Sector)

เป็นที่อยู่อาศัยที่ประชาชนจัดสร้างขึ้นเพื่อที่อยู่อาศัยเองและที่นายจ้างจัดที่อยู่อาศัยให้กับลูกจ้างของตน โดยไม่มุ่งขายในตลาดแบ่งเป็น 3 กลุ่มย่อย

1.1 ที่อยู่อาศัยที่ผู้มีรายได้น้อยจัดสร้างเอง (self and Mutual – built Housing)

1 บ้านเรือ (Boat House) เป็นที่อยู่อาศัยประเภทเคลื่อนที่ได้ ปัจจุบันแม้มีจำนวนน้อย แต่คงยังมีอยู่เนื่องจากบ้านเรือเป็นทั้งที่อยู่อาศัย และที่ประกอบอาชีพ

2 ที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในเขตชานเมืองหรือพื้นที่เกษตรกรรม (Suburban/Rural Housing) ส่วนใหญ่มักเป็นบ้านเดี่ยวหรือเรือนแถวชั้นเดียวหรือสองชั้น มักก่อสร้างด้วยวัสดุ

ก่อสร้างและเทคโนโลยีระดับกลาง บางชุมชนมีเอกลักษณ์พื้นถิ่น บางชุมชนเป็นแรงงานที่ย้ายมาอยู่ใกล้แหล่งงานอุตสาหกรรมในเมือง

- 3 ชุมชนบุกรุก (Squatter) เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ที่จำเป็นต้องอพยพเข้ามาสู่ในเมืองเพื่อให้ใกล้แหล่งงานในเขตเมืองโดยเข้าจับจองที่ดินที่ว่างอยู่ทั้งที่เป็นกรรมสิทธิ์ของภาครัฐและเอกชน มักเป็นอาคารเล็กๆที่สร้างด้วยวัสดุเท่าที่จัดหามาได้สร้างอย่างหนักแน่นแอดัดและไม่มีหรือมีระบบสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐาน
 - 4 ชุมชนแออัดที่ไม่ได้บุกรุก (Slum) เป็นชุมชนที่อยู่อาศัยที่มักเช่าอยู่อาศัยมานาน ปลูกสร้างด้วยไม้อย่างหนาแน่น แออัด ขาดการดูแลรักษา ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวหรือเรือนแถว
 - 5 ที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างโดยชุมชน (Community – provided Housing) เป็นชุมชนที่อยู่อาศัยมีทั้งในในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย เช่น ชุมชนที่อยู่อาศัยตามโครงการบ้านมั่นคงและในกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง เช่น หมู่บ้านสหกรณ์ โครงการ TEN รูปแบบจะเป็นไปตามความต้องการและความสามารถในการจ่ายของชุมชน ส่วนใหญ่เป็นเรือนแถวบางส่วนเป็นแฟลต
- 1.2 ที่อยู่อาศัยที่ผู้มีรายได้อันกลางและสูงจัดสร้างเอง (Self – management Housing) โดยจ้างผู้รับเหมาอิสระมักเป็นบ้านเดี่ยวที่มีรูปแบบหลากหลายตามความต้องการของเจ้าของ
- 1.3 ที่อยู่อาศัยที่นายจ้างจัดให้ (Employer – provided Housing) มีหลายประเภทเช่น
- 1 ที่พักอาศัยของผู้ช้ทำงานบ้าน (Domestic – worker Housing) ซึ่งมักเป็นห้องในบ้านของนายจ้างหรือเป็นเรือนแยกออกจากตัวบ้าน
 - 2 ที่พักอาศัยของคนงานก่อสร้าง (Construction-worker Housing) มักเป็นอาคารชั่วคราว สร้างเป็นเรือนแถว อยู่ในพื้นที่ก่อสร้างหรือพื้นที่ใกล้เคียง
 - 3 ที่พักอาศัยของแรงงานอุตสาหกรรม (Factory Workers' Housing) ที่นายจ้างจัดให้เป็นที่พักอาศัยสวัสดิการ มันเป็นแฟลตมีทั้งเป็นห้องพักแยกและห้องพักรวม บางส่วนตั้งอยู่ในเขตโรงงานบางส่วนตั้งอยู่นอกเขตโรงงานและมีรถสวัสดิการรับส่ง
 - 4 ที่อยู่อาศัยสวัสดิการของพนักงาน หน่วยงานภาครัฐและเอกชน ที่หน่วยงานที่เป็นนายจ้างจัดให้มีรูปแบบแตกต่างกันขึ้นอยู่กับระดับของพนักงานอาจเป็น บ้านเดี่ยว เรือนแถว

หรือแฟลต ทั้งแบบราคาประหยัดไปจนถึงราคาแพง เช่น ที่อยู่อาศัยข้าราชการตำรวจ ที่อยู่อาศัยของพนักงานชาวต่างประเทศ เป็นต้น

2. ที่อยู่อาศัยภาครัฐและกึ่งภาครัฐ (Public Sector)

2.1 ที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ (National Housing Authority's Public Housing)

2.1.1 ที่อยู่อาศัยใหม่ มีรูปแบบอาคารหลากหลายทั้ง แฟลต บ้านเดี่ยว บ้านแฝด เรือนแถว บ้านสร้างบางส่วน โดยเป็นไปตามมาตรฐานที่การเคหะแห่งชาติกำหนดขึ้น แบ่งตามประเภทโครงการเป็น

- 1 อาคารเช่า (Public Rental Housing) มักเป็นอาคารแฟลต ที่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งงาน
- 2 เคหะชุมชน (Public Housing Community) มีที่อยู่อาศัยหลายประเภทและหลายระดับราคาตั้งแต่ผู้มีรายได้น้อย รายได้ปานกลาง เป็นชุมชนที่ผสมผสานชนชั้นทางสังคมและมีองค์ประกอบชุมชนที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัยตาม มาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ

3 เมืองใหม่ (New Town) เป็นชุมชนขนาดใหญ่ที่สมบูรณ์ในตัวเอง มีทั้งแหล่งที่อยู่อาศัยและองค์ประกอบชุมชน มีรูปแบบอาคารที่หลากหลายสำหรับผู้อยู่อาศัยทุกระดับรายได้

4 บ้านเอื้ออาทร เป็นชุมชนที่อยู่อาศัยสำหรับรายได้ครอบครัวไม่เกิน 15,000 บาท ต่อเดือน มีทั้งที่เป็นบ้านเดี่ยวหรือแฟลต

2.1.2 การปรับปรุงฟื้นฟูที่อยู่อาศัยเก่า(Housing Improvement/ Redevelopment) มีทั้งการปรับปรุงและรื้อย้าย ชุมชนแออัด (Slum Upgrading & Relocation) และการฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal Project) ที่มีที่อยู่อาศัยของครัวเรือนหลายระดับ เช่นการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รูปแบบอาคารส่วนใหญ่เป็นแฟลต

2.2 ที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และหน่วยงานภาครัฐอื่นๆ (Government – building Housing) เช่น กรุงเทพมหานคร เทศบาลเพื่อเป็นเคหะสงเคราะห์แก่ผู้มีรายได้น้อย มีทั้งแบบแฟลตและเรือนแถว นอกจากนั้นเนื่องจากนโยบายการกระจายอำนาจในปัจจุบัน หน่วยงานท้องถิ่น ได้เริ่มดำเนินการปรับปรุงชุมชนแออัด (Slum Upgrading) ด้วย

3 ที่อยู่อาศัยภาคธุรกิจเอกชน (Private Sector)

3.1 การจัดสรรที่ดิน (Land – subdivision) โดยการแบ่งแปลงย่อย ส่วนใหญ่มีการจัดระบบสาธารณูปโภค ให้ขายให้กับประชาชนไปจัดสร้างที่อยู่อาศัยเอง มีทั้งที่เป็นแปลงขนาดใหญ่และแปลงขนาดเล็ก มีรูปแบบบ้านหลากหลาย

3.2 หมู่บ้านจัดสรร (Housing Community on Land - subdivision)มีรูปแบบที่อยู่อาศัยและหมู่บ้านที่หลากหลาย ทั้งแบบบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์(เรือนแถว) บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ ขาย

ให้กับประชาชน ตั้งแต่ผู้มีรายได้น้อย เช่น บ้าน BOI กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางรายได้สูงและรายได้สูงมาก

3.3 อาคารชุด (Condominium) ส่วนใหญ่มีรูปแบบเป็นอาคารสูง กำลังเป็นอุปทานที่เพิ่มจำนวนอย่างรวดเร็วในย่านใจกลางเมือง โดยเฉพาะในเส้นทางระบบรถไฟฟ้า

3.4 อาคารเช่าและอาคารเช่าพร้อมบริการ (Rental Housing, Apartment & Service – Apartment) ทั้งที่เป็นบ้านเช่า แฟลตเช่า หอพัก โดยมีระดับราคาและที่ตั้งหลากหลายมาก ตั้งแต่ราคาถูกมาก ไปจนราคาแพงมาก ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ มักมีผู้อยู่อาศัยเป็นชาวต่างชาติ

3.5 ที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างโดยบริษัทรับสร้างบ้าน (Home – builder Company) โดยบริษัทรับสร้างบ้านจะให้บริการตั้งแต่การออกแบบและการก่อสร้างตามความต้องการของลูกค้า ส่วนใหญ่มักมีรูปแบบเป็นบ้านเดี่ยวสร้างบนที่ดินของเจ้าของ

จากความหลากหลายของระบบการผลิตที่อยู่อาศัยนี้ผู้กำหนดนโยบายหรือยุทธศาสตร์ที่อยู่อาศัย จำเป็นต้องมีความเข้าใจการกระทำของระบบดังกล่าว โดยควรต้องมีการจัดทำระบบข้อมูลการผลิตที่อยู่อาศัยอย่างครบถ้วน ต่อเนื่องและทันต่อเหตุการณ์ เพื่อนำมาใช้ในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดทิศทางการพัฒนาระบบการผลิตที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับสภาพตลาดในอนาคตได้ เพื่อให้มีการจัดให้มีที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับทุกคนและเพื่อให้การใช้ทรัพยากรทั้งของภาครัฐและเอกชนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด



รูปภาพที่ 2.1 แสดงระบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัย ของประเทศไทย ที่มา : ศ.ภิกขาน ปวีร์ดี บุรณศิริ

2.2 ภาพรวมพัฒนาการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

2.2.1 งานสถาปัตยกรรม:อาคารพักอาศัยในช่วง พ.ศ. 2501-2515

ก.งานอาคารพักอาศัยในช่วง พ.ศ.2501-2515

ปัญหาการคลาดเคลื่อนที่อยู่อาศัยภายหลังเสร็จสิ้นสงครามโลก ยังคงเป็นปัญหาใหญ่ของรัฐบาล ต่อมาจนถึงช่วงนี้ แม้ว่ารัฐบาลได้แก้ไขโดยการจัดตั้งหน่วยงานกองเคหะสถานสงเคราะห์ของกรมประชาสงเคราะห์ เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยก็ตาม แต่ก็ยังไม่เป็นที่เพียงพอ ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้นๆ ทำให้เกิดการรुकล้ำที่สาธารณะอันเป็นต้นกำเนิดของที่อยู่อาศัยลักษณะหนึ่งๆ ที่เรียกว่า “สลัม” หรือ “แหล่งเสื่อมโทรม” (ปัจจุบันเรียกว่า “ชุมชนแออัด”) ซึ่งได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว ในช่วงจอมพล ป. พิบูลสงคราม เป็นนายกรัฐมนตรี ได้มีการรื้อร้างแหล่งเสื่อมโทรมเป็นครั้งแรก แต่เนื่องจากรัฐบาลในสมัยนั้นมิได้มีแผนที่ดีพอสำหรับรองรับปัญหาที่เกิดขึ้นจากแหล่งเสื่อมโทรม จึงทำให้การขยายตัวของแหล่งเสื่อมโทรมเป็นไปอย่างกว้างขวาง จนมาถึงสมัยรัฐบาลจอมพล สฤษดิ์ ธนะรัชต์ ได้จัดตั้งสำนักงานแก้ไขแหล่งเสื่อมโทรมสังกัดกรุงเทพมหานครขึ้นในปีพ.ศ.2503 และได้แก้ปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม โดยการสั่งรื้อล้างเป็นครั้งที่ 2 ที่บริเวณหน้ากรมทางหลวงแผ่นดินจำนวน 121 ไร่ และอีกหลายแห่งในเวลาต่อมา แต่ก็ไม่อาจแก้ปัญหาแหล่งเสื่อมโทรมได้อย่างเด็ดขาดกลับทำให้เกิดการกระจายตัวของแหล่งเสื่อมโทรมเพิ่มมากขึ้น

ข.การเปลี่ยนแปลงสภาพทางสังคมของประชากร

การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2501 เป็นต้นมาก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงภายในประเทศอย่างมาก มีการกำหนดแผนพัฒนาเศรษฐกิจและเริ่มใช้แผนแรกในปี พ.ศ.2504 การพัฒนาอย่างรวดเร็วนี้นำไปสู่การเปลี่ยนแปลงทางสังคมอย่างเด่นชัดประชาชนเริ่มมีฐานะแตกต่างกัน เกิดการแบ่งเป็นกลุ่มผู้มีรายได้สูง รายได้ปานกลาง และรายได้ต่ำ กลุ่มหลังนี้เป็นกลุ่มที่ภาครัฐบาลได้เข้ามาช่วยเหลือในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้ ขณะเดียวกันก็ให้การสนับสนุนเอกชนดำเนินการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มรายได้ปานกลาง

ค. งานภาครัฐบาล : การจัดหาที่อยู่อาศัยในภาครัฐบาล

แม้ว่ามีหน่วยงานของรัฐบาลหลายหน่วยงาน ที่ได้จัดหาที่อยู่อาศัยให้กับข้าราชการ พนักงานหรือลูกจ้างของตน แต่มีเพียงหน่วยงานเดียวที่จัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนทั่วไป คือ หน่วยงานกองเคหะสถานสงเคราะห์ ซึ่งในช่วงตั้งแต่ ต้นทศวรรษ 2490 จนถึงปีพ.ศ. 2515 ได้จัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนดังต่อไปนี้

ปี	บ้านแถว 2 ชั้น	บ้านแฝด 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	แฟลต	รวมหน่วย (เปอร์เซ็นต์)
ก่อน 2516	790	524	2,096	6,200	9,610
(ส่วนกลาง)	(8.22)	(5.45)	(21.81)	(64.52)	(100)
ก่อน 2516 (เคหะภูมิภาค)	ไม่ระบุลักษณะอาคาร				1,112
				รวม	10,722

ตาราง 2.1 : การจัดสร้างที่อยู่อาศัยก่อนการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ

แหล่งที่มา : รายงานประจำปี พ.ศ. 2526 การเคหะแห่งชาติ

ส่วนหน่วยงานอื่นๆ ได้มีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในรูปของสวัสดิการให้กับข้าราชการ พนักงานและ ลูกจ้าง เช่น ที่พักรักษาและอาจารย์ทั้งในส่วนกรุงเทพฯ และในส่วนภูมิภาค ที่พักรักษาพยาบาลและพนักงานตามโรงพยาบาลในกรุงเทพฯ และในส่วนภูมิภาค จวนข้าหลวงและที่พักรักษาข้าราชการระดับต่างๆ ที่พักรักษาพิภพศาสตร์ และเจ้าหน้าที่ ฯลฯ

นอกจากหน่วยงานของรัฐบาลดังกล่าวแล้วหน่วยงานต่างๆของรัฐวิสาหกิจก็มีการจัดหาที่พักอาศัยให้แก่พนักงานและลูกจ้าง ทั้งในกรุงเทพฯ และในส่วนภูมิภาคเช่นกัน เช่นหน่วยงานการไฟฟ้า การประปา องค์การโทรศัพท์ รวมทั้งเรือนรับรองทั้งของหน่วยงานราชการและของรัฐวิสาหกิจต่างๆด้วย

ประมาณปี พ.ศ.2506 รัฐบาลได้เปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำจากเรือนแถว บ้านแฝด หรือบ้านเดี่ยว มาเป็นที่อยู่อาศัยแบบแฟลต เนื่องจากที่ดินเริ่มหายากและมีราคาสูงเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะแถบในเมือง จึงต้องแก้ปัญหาหาด้วยการก่อสร้างอาคารขึ้นในทางสูงเพื่อประหยัดที่ดิน อาคารแฟลตของรัฐบาลแห่งแรกได้สร้างขึ้นที่ดินแดง โดยรัฐสละมรดกที่ดินไปลักษณะเป็นอาคารสูง 4 ชั้น ใต้ถุนโล่ง นับเป็นอาคารสูงรุ่นแรกที่รัฐบาลสร้างให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อย

ง. งานภาคเอกชน : การจัดหาที่อยู่อาศัยในภาคเอกชน

หน่วยงานของเอกชนที่เป็นหน่วยงานใหญ่ และมีพนักงานเป็นจำนวนมาก มักจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับพนักงานและลูกจ้างของตนในรูปแบบสวัสดิการ เช่น ที่พักอาศัยพนักงานและลูกจ้างของบริษัท ปูนซีเมนต์ไทยจำกัด ที่ทุ่งสง และบริษัท สยามดราฟต์ จำกัด ที่บ้านโป่ง ที่พักของบริษัท กระจกไทย-อาซาฮี จำกัด ที่ สมุทรปราการ และบ้านจัดสรรสำหรับพนักงานของธนาคารศรีนคร ฯลฯ

นโยบายของรัฐบาลที่สนับสนุนให้ภาคธุรกิจเอกชน เข้ามามีส่วนในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนทั่วไป ทำให้มีโครงการต่างๆ เกิดขึ้นหลายโครงการ โดยเริ่มแรกจะเป็นไปในลักษณะการจัดสรรที่ดินเปล่า พร้อมสาธารณูปโภคพื้นฐาน ได้แก่ ถนนไฟฟ้า ประปา การจัดสรรที่ดินดังกล่าวเป็นที่นิยมของประชาชน เพราะอยู่ในช่วงที่เศรษฐกิจของประเทศกำลังขยายตัวไปค่อนข้างดี และรัฐบาลได้มีโครงการที่จะตัดถนนวงแหวนรอบกรุง ซึ่งจะทำให้เมืองขยายตัวเพิ่มขึ้น และการคมนาคมสะดวกขึ้น ต่อมาเมื่อธุรกิจการจัดสรรที่ดินเปล่าเริ่มถึงจุดอิ่มตัว จึงมีการพัฒนาไปสู่ธุรกิจการจัดสรรบ้านพร้อมที่ดินในตอนปลายปี พ.ศ.2510 มีโครงการบ้านจัดสรรเอกชนโครงการแรก ที่ซอย อ่อนนุช พระโขนง ชื่อหมู่บ้านมิตรภาพซึ่งดำเนินการโดยบริษัท ซีคอน (SEACON) จำกัด ด้วยความร่วมมือจากหน่วยงานรัฐบาลอเมริกันเพื่อสร้างเป็นโครงการตัวอย่างประมาณ 800 หลัง ซึ่งเสร็จในปี พ.ศ. 2513 หลังจากนั้นก็มีโครงการบ้านจัดสรรหลายโครงการที่เกิดขึ้น มากมายแถบชานเมือง ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือที่เขตบางกะปิ ทางทิศเหนือที่เขตบางเขน และทางทิศตะวันออกที่เขตพระโขนง ประมาณว่า 3 เขตนี้รวมกันแล้วมีจำนวนบ้านจัดสรรในปริมาณมากถึงร้อยละ 80 ของบ้านจัดสรรทั้งหมดในเขตนั่น

ธุรกิจบ้านจัดสรรเอกชนขยายตัวเต็มที่ในช่วงกลางทศวรรษ 2510 เมื่อกลุ่มผู้จัดสรรได้ร่วมลงทุนกับกลุ่มธนาคาร จากการสำรวจของการเคหะแห่งชาติพบว่าในปี พ.ศ.2515 โครงการหมู่บ้านจัดสรรเอกชนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีเพิ่มมากขึ้นกว่าปี พ.ศ. 2511 ถึง 12 เท่า

ช่วงปี พ.ศ. 2512-2515 จึงนับได้ว่าเป็นช่วงแรกที่ธุรกิจบ้านจัดสรรเอกชนเฟื่องฟูขึ้น หมู่บ้านรุ่นแรกๆ ได้แก่ หมู่บ้านเมืองทองนิเวศน์ หมู่บ้านประชานิเวศน์ หมู่บ้านชินเขต หมู่บ้านชลนิเวศน์ หมู่บ้านเสรี หมู่บ้านผาสุข หมู่บ้านอมรพันธ์นิเวศน์และอีกหลายนิเวศน์ จนเรียกได้ว่าเป็นยุคทองของ “นิเวศน์” ก็ว่าได้ อย่างไรก็ตาม บ้านจัดสรรเอกชนส่วนใหญ่มักเน้นที่การจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป เนื่องจากรัฐบาลได้รับภาระในส่วนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยแล้ว ขณะเดียวกันรัฐบาลก็ได้วางมาตรการควบคุมธุรกิจของเอกชน โดยการออกกฎหมายที่เป็นประกาศ คณะปฏิวัติฉบับที่ 286 เพื่อควบคุมและรักษามาตรฐานในการจัดสร้างบ้านจัดสรร

พร้อมๆ กับที่บ้านจัดสรรของเอกชนเป็นที่นิยม ก็เกิดธุรกิจที่อยู่อาศัยอีกรูปแบบหนึ่งที่เรียกว่า “ธุรกิจรับสร้างบ้าน” ในปี พ.ศ. 2514 ธุรกิจนี้เติบโตจากช่องว่างระหว่างธุรกิจบ้านจัดสรรและผู้รับเหมาย่อย ซึ่งไม่สามารถสนองความต้องการของผู้ซื้อในเรื่องมาตรฐานการก่อสร้าง ราคา และระยะเวลา รูปแบบธุรกิจรับสร้างบ้านนี้เป็นการสร้างบ้านบนที่ดินของเจ้าของก่อนและผ่อนส่งค่าก่อสร้างในภายหลัง บริษัท ซีคอน จำกัด เป็นบริษัทแรกที่ริเริ่มธุรกิจรับสร้างบ้าน โดยนำระบบการก่อสร้างกึ่งสำเร็จรูป ซึ่งได้แนวความคิดจากประเทศ ออสเตรเลีย และมีบริษัท กองทุนที่ดิน จำกัด ที่ได้ดำเนินการก่อสร้าง ด้วยระบบสำเร็จรูปนี้

อาคารที่พักอาศัยที่เรียกว่า “อพาร์ทเมนต์ (apartment)” หรือ “แฟลตให้เช่า” ก็เริ่มมีในช่วงนี้เช่นกัน เนื่องจากนโยบายทางเศรษฐกิจและการเมืองของรัฐบาลจอมพล สฤษดิ์ ธนะรัชต์ ที่ชักชวนชาวต่างประเทศให้มาลงทุนในภาคอุตสาหกรรม รวมทั้งการของความช่วยเหลือจากหน่วยงานและองค์การระหว่างประเทศประจวบกันในช่วงปี พ.ศ. 2506-2516 เป็นช่วงที่เกิดสงครามเวียดนาม สหรัฐอเมริกาได้เข้ามาตั้งฐานทัพในประเทศไทย สิ่งเหล่านี้เป็นสาเหตุให้ผู้ลงทุนและเจ้าหน้าที่ชาวต่างประเทศ รวมทั้งทหารอเมริกันเข้ามาในประเทศไทยมากขึ้น ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยให้เช่าโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยชั้นดีจึงเกิดขึ้น และมีการก่อสร้างอาคารสูงประเภทอพาร์ทเมนต์เพื่อรองรับความต้องการเหล่านี้เป็นจำนวนมาก

จ. งานภาคเอกชน: ที่อยู่อาศัยที่สถาปนิกออกแบบ

ภาคเอกชน ในที่นี้ หมายถึง กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูงและผู้มีรายได้สูงประกอบไปด้วย พ่อค้า คหบดี นายทุน ข้าราชการชั้นผู้ใหญ่ นักธุรกิจและนายธนาคาร ฯลฯ ซึ่งถือได้ว่าเป็นกลุ่มพลังสำคัญที่เติบโตพร้อมกับสภาพเศรษฐกิจของประเทศที่กำลังรุ่งเรือง กลุ่มคนเหล่านี้สามารถจัดให้มีที่อยู่อาศัยตามความต้องการของตนเองได้ โดยมีสถาปนิกเป็นผู้สนองความต้องการนั้นๆ ช่วงเวลานี้ สถาปนิกทั้งที่ผ่านการศึกษาจากต่างประเทศโดยตรงและผู้จบจากภายในประเทศมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น สถาปนิกส่วนใหญ่นิยมทำงานกับภาครัฐบาล หรือหน่วยงานของเอกชนเป็นงานหลักและประกอบอาชีพส่วนตัวเป็นงานรองพร้อมกันไปด้วย สถาปนิกอิสระ ยังไม่มีมากนัก สถาปนิกเหล่านี้ได้เริ่มบทบาทในงานสถาปัตยกรรม โดยนำเอาความรู้และประสบการณ์ทางสถาปัตยกรรมมาประยุกต์ให้เข้ากันได้กับสภาพความเป็นอยู่และสภาพแวดล้อมของไทยเป็นอย่างดี เกิดเป็นแนวความคิดเฉพาะตัวของสถาปนิกและได้เป็นแนวทางให้แก่สถาปนิกรุ่นต่อมา

สถานที่ตั้งของอาคารพักอาศัยในภาคเอกชนที่มีสถาปนิกออกแบบในช่วงนี้ จะกระจายไปในทิศทางใกล้เคียงกับบ้านจัดสรรเอกชน คือ กระจายไปในแถบทิศเหนือ ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ และทิศตะวันออก ในทิศนี้โดยเฉพาะแถบถนนสุขุมวิทมีการขยายตัวสูงสุด เพราะค่านิยมที่ว่าเป็น

ถิ่นที่อยู่อาศัยของผู้มีฐานะดี รวมทั้งเนื่องจากแถบนี้มีระบบสาธารณูปโภคที่พร้อมกว่าแถบอื่นๆ ด้วย

2 งานอาคารพักอาศัยในช่วง พ.ศ. 2516-2525

ก. งานภาครัฐบาล

การตั้งหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ

ช่วงกลางทศวรรษ 2510 นี้ เป็นช่วงที่วิกฤตการณ์สำคัญ ๆ หลายอย่าง ทั้งจากภายในและภายนอกประเทศ ภายในประเทศเกิดเหตุการณ์ “14 ตุลาคม วันมหาวิปโยค” ในปี พ.ศ. 2516 ติดตามด้วยเหตุการณ์คล้ายคลึงกันในปี พ.ศ. 2519 ช่วงนี้เป็นช่วงเดียวกับวิกฤตการณ์เกี่ยวกับน้ำมันของโลก ซึ่งเกิดขึ้นครั้งแรกระหว่างปี พ.ศ. 2515-2517 ผลกระทบต่อเศรษฐกิจของชาตินั้นรุนแรงมากโดยเฉพาะราคาน้ำมันที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้ราคาที่ดินสูงตามไปด้วย ปัญหาที่อยู่อาศัยซึ่งขาดแคลนอยู่เดิมก็เพิ่มขึ้นถึงขั้นที่น่าวิตก สลัมเป็นชุมชนแออัดขยายตัวขึ้น รัฐบาลได้หันมาให้ความสนใจกับการแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยอย่างจริงจัง ในปี พ.ศ. 2516 จึงได้จัดตั้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและรับผิดชอบโดยตรง คือ การเคหะแห่งชาติ ซึ่งรวมหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับเคหการหรืออาคารสงเคราะห์ ซึ่งกระจัดกระจายอยู่หลายหน่วยงานให้เป็นหน่วยงานเดียวกัน โดยแบ่งหน้าที่หลักเป็น 3 ส่วน คือ การจัดสร้างที่อยู่อาศัย การบริหารการชุมชน และการพัฒนาที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด

ในระยะเริ่มแรก การเคหะได้จัดสร้างที่อยู่อาศัยในชุมชนต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานครเป็นส่วนใหญ่ มีทั้งประเภทให้เช่าและเช่า-ซื้อ โดยแยกตามรายได้ของประชากรเป็น 4 ประเภท คือ รายได้ต่ำสุดกว่า 1,500 บาท/เดือน ถึงสูงสุด 10,000 บาท/เดือน ได้เริ่มงานก่อสร้างในปี พ.ศ. 2519 และมี โครงการที่จะสร้างปีละ 24,000 หน่วย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีงบประมาณ ที่แล้วเสร็จ	บ้าน แถว ชั้นเดียว	บ้าน แถว 2 ชั้น	บ้าน แฝดชั้น เดียว	บ้าน แฝด 2 ชั้น	บ้าน เดี่ยวชั้น เดียว	บ้าน เดี่ยว2 ชั้น	การ์เดิน อพาร์ เมนต์	แฟลต	อาคาร พานิช	รวม
กทม.และ ปริมณฑล										
2519				576 (79.6)				120 (16.57)	12 (1.66)	724
2520		120 (3.63)						972 (29.40)	162 (4.90)	3,306
2521	1,428 (43.19)	322 (4.02)	642 (8.01)				16 (2.21)	7,012 (87.45)	42 (0.52)	8,018
2522							624 (19.42)	2,886 (81.55)		3,539
2523	500 (14.13)	917 (8.44)	990 (9.11)	900 (8.29)		153 (4.32)		6,501 (59.87)		10,858
2524	1,035 (9.53)	520 (20.15)	1,446 (56.02)	564 (21.85)	51 (1.98)	515 (4.74)				2,581
2525		1,291 (28.10)	746 (16.23)	446 (9.41)	141 (3.07)			1,919 (41.76)	52 (1.13)	4,595
รวม	2,963	3,170	3,824	2,486	192	668	640	19,410	268	33,621
เคหะภูมิภาค										
2521								224 (100)		224
2522										1,032
2523				164 (15.89)		823 (79.75)	45 (4.36)	144 (100)		144
รวม				164		823	45	368		1,400

ตาราง 2.2 : ประเภทอาคารที่ได้จัดสร้างโดยการเคหะแห่งชาติ(ไม่รวมส่วนที่รับโอนจากกรมประชาสัมพันธ์)

แหล่งที่มา : การเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2526

ในส่วนกลางโดยเฉพะกรุงเทพมหานคร อาคารพักอาศัยของรัฐบาลที่ได้จัดสร้างขึ้น ส่วนใหญ่เป็นอาคารแฟลต จากตัวเลขตารางที่ 2.2 พบว่ามีจำนวนเกือบร้อยละ 60 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด เหตุผลที่ต้องสร้างแฟลตก็เพราะต้องการประหยัดที่ดิน ซึ่งแฟลตสามารถรองรับผู้อยู่อาศัยได้จำนวนมากเมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ การสร้างอาคารแฟลตจึงเป็นแนวทางการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของรัฐบาลในสมัยนั้น อาคารแฟลตที่การเคหะรุ่นแรก ได้แก่ อาคารแฟลตที่ชุมชนดินแดง ห้วยขวาง และบ่อนไก่ ซึ่งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ทั้งหมด โดยการส่วนภูมิภาคที่การ

เคหะแห่งชาติได้ดำเนินการตามลำดับ ได้แก่ โครงการที่จังหวัดเชียงใหม่ นครสวรรค์ พิษณุโลก นครราชสีมา ขอนแก่น จันทบุรี ชลบุรี สระบุรี ราชบุรี ภูเก็ต สงขลา (และหาดใหญ่) และนครปฐม โครงการเหล่านี้เป็นเคหะที่ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแกมและบ้านแฝดเป็นส่วนใหญ่ การเคหะแห่งชาติมีโครงการที่จะขยายการสร้างอาคารพักอาศัยออกไปจนครบทุกจังหวัด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของนโยบายตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติในการแก้ปัญหาการอพยพของประชากรเข้าสู่เมืองหลวง

นอกจากเคหะสงเคราะห์สำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยแล้ว การเคหะแห่งชาติยังมีโครงการสงเคราะห์ที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการในหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งในกรุงเทพฯ และในส่วนภูมิภาคด้วย โดยได้เริ่มในปลายปี พ.ศ. 2519 เป็นอาคารสงเคราะห์ตำรวจทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค ส่วนโครงการในปีต่อ ๆ มา เป็นเคหะสงเคราะห์ของราชการกองทัพบก กองทัพอากาศ กองทัพเรือ ข้าราชการ กระทรวงคมนาคมและกระทรวงยุติธรรม ตามลำดับตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. 2519-2529 ได้จัดสร้างที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนทั้งสิ้น 10,865 หน่วย

ในช่วงต้นทศวรรษ 2520 การเคหะแห่งชาติได้เริ่มโครงการใหม่ที่เรียก “บ้านสร้างบางส่วน (Site & Service)” ที่ทุ่งสองห้อง โดยการเคหะแห่งชาติได้วางผังจัดสรรที่ดิน เตรียมสาธารณูปโภค ขึ้นพื้นฐานให้พร้อมตัวบ้านที่มีเฉพาะส่วนโครงสร้างหลัก เช่น เสา หลังคา ผนังห้องครัว และห้องสำหรับความปลอดภัยของทรัพย์สิน ส่วนที่เหลือให้เจ้าของบ้านทำเอง และเพื่อส่วนขยายไว้ให้ด้วยเมื่อสภาพทางเศรษฐกิจอำนวย โครงการนี้เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยมากถึง 3,040 หน่วย และโครงการได้แล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2526

“บ้านสร้างบางส่วน” นี้ได้รับการพิจารณาจากประชาชนทั่วไปว่า ไม่เหมาะกับสภาพทางสังคมไทย และเป็นภาระหนักในการสร้างให้สมบูรณ์ ก่อนเข้าอยู่อาศัย บ้านลักษณะนี้มีผู้วิจารณ์ว่าเป็น “คอกม้า” และเป็นภาระเอาแนวความคิดแบบฝรั่งมาใช้กับประเทศกำลังพัฒนา อย่างไรก็ตาม การเคหะแห่งชาติก็ได้นำการก่อสร้างลักษณะดังกล่าวไปใช้ในโครงการเคหะชุมชนอีกหลายโครงการ เช่น ที่รังสิต และที่ร่มเกล้า เป็นต้น

นอกจากนี้ การเคหะฯ ยังได้ร่วมลงทุนกับภาคเอกชนในการสร้างเคหะชุมชนที่เรียกว่า “โครงการเมืองใหม่” โครงการแรกเริ่มในปี พ.ศ. 2525 คือ โครงการ นวนครที่รังสิต จำนวน 756 หน่วย ต่อมาโครงการที่บางพลี ถนนบางนา-ตราด เป็นโครงการขนาดใหญ่ในเนื้อที่ 4,469 ไร่ ซึ่งทั้งสองโครงการเป็นโครงการที่มีลักษณะสมบูรณ์แบบในตัว

การเกิดสลัมและความพยายามในการแก้ปัญหา

การเคหะแห่งชาติ ซึ่งมีหน้าที่โดยตรงในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อย ได้เป้าหมายในการผลิตที่อยู่อาศัยจำนวน 120,000 หน่วย ภายในเวลา 5 ปี แต่การผลิตในช่วงปี พ.ศ. 2519-2525 มีปริมาณเพียงประมาณ 40,000 หน่วย ซึ่งเป็นจำนวนที่ต่ำกว่าเป้าหมายมาก ประชากรที่ยังขาดแคลนที่อยู่อาศัยมีอีกเป็นจำนวนมาก ส่วนใหญ่เป็นจำนวนรายได้น้อย และไม่สามารถพึ่งสถาบันการเงินได้ รวมทั้งไม่มีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยในภาคเอกชนได้ ถึงแม้จะมีความสามารถในการสร้างที่อยู่อาศัยได้เอง ก็ได้เพียงมาตรฐานที่พวกเขาสามารถจ่ายได้ รวมทั้งไม่สามารถซื้อที่ดินในเมือง ซึ่งใกล้เคียงกับแหล่งที่ทำกินของเขาได้ จึงทำให้เกิดการตั้งถิ่นฐานล้า ที่ดินของผู้อื่น แองเจิล นักวิชาการแห่งสถาบันเอไอที ได้อธิบายสลัมบุกรุกนี้ว่ามี 2 ลักษณะ คือ สลัมโดยผู้บุกรุกแท้ ๆ ที่ส่วนมากบุกรุกเข้าไปในสถานที่ราชการที่ว่างที่ไม่มีการก่อสร้างและที่ของเอกชน อีกลักษณะหนึ่ง คือ สลัมโดยผู้บุกรุกที่เสียค่าเช่าที่ ซึ่งเจ้าของที่เรียกเก็บเงินจากผู้บุกรุก อาจเป็นรายวันหรือรายสัปดาห์ ไม่มีสัญญาเช่า แบ่งที่ดินเป็นแปลงเล็ก ๆ ผู้เช่าสร้างที่อยู่อาศัยเอง ใช้วัสดุราคาถูกรื้อหรือวัสดุใช้แล้ว อยู่กันอย่างแออัด จากการสำรวจของการเคหะแห่งชาติเมื่อปี พ.ศ. 2524 พบว่ามีแหล่งสลัมจำนวน 410 แห่งตามส่วนต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ ฯ ซึ่งประกอบไปด้วยครอบครัวผู้มีรายได้น้อย 98,470 ครอบครัว จำนวนประชากร 551,420 คน สลัมที่ใหญ่ที่สุดคือ สลัมคลองเตย รองลงมาได้แก่ สลัมวัดพระยาไกร และสลัมซอยสุขสันธาราม ในเขตดุสิต ตามลำดับ ได้มีการถกเถียงกันในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องของการเคหะแห่งชาติ ในเรื่องการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโดยการสร้างแฟลต ว่าเหมาะสมหรือไม่ จากการสำรวจพบว่าผู้อาศัยที่อยู่ในชุมชนส่วนใหญ่ จะไม่อยากอยู่อาคารสงเคราะห์ที่เป็นแบบแฟลตถ้ามีทางเลือก เหตุผลส่วนใหญ่คือ ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ไม่เหมาะสมกับสภาพสังคม

ข. งานภาคเอกชน

บ้านจัดสรรเอกชน

ธุรกิจบ้านจัดสรรช่วงแรก ๆ จนถึงช่วงปี พ.ศ. 2518 มีลักษณะเป็นโครงการเล็ก ๆ กระจายอยู่ตามพื้นที่ต่าง ๆ ภายหลังจากปี พ.ศ. 2518 เป็นต้นมา จึงเริ่มขยายตัวเป็นโครงการขนาดใหญ่ เช่น โครงการหมู่บ้านเสรี หมู่บ้านเสนานิเวศน์ หมู่บ้าน ช.อมรพันธุ์ หมู่บ้านอมรินทร์นิเวศน์ หมู่บ้านพฤกษชาติ เป็นต้น โครงการเหล่านี้มีการขยายตัวออกไปรอบ ๆ โครงการเดิมเป็นส่วนใหญ่ กลายเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่บางโครงการมีครัวเรือนอาศัยนับพันขึ้นไป

การขยายตัวของบ้านจัดสรรในขั้นต้น ยังคงกระจายอยู่ตามชานเมืองในแนวทิศทางเดิมเป็นส่วนใหญ่ ทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือยังคงเป็นเขตที่มีการขยายตัวสูงกว่าเขตอื่น จากการสำรวจโครงการหมู่บ้านจัดสรรของการเคหะแห่งชาติในปี พ.ศ. 2512-2520 พบว่าทางด้านทิศ

ตะวันออกเฉียงเหนือมีจำนวนหมู่บ้านมากถึง 110 โครงการ ในขณะที่ทางด้านทิศเหนือ ซึ่งรวมบางส่วนของจังหวัดนนทบุรีมี 57 โครงการ และทางด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งรวมบางส่วนของจังหวัดสมุทรปราการมี 52 โครงการ ส่วนทางด้านทิศตะวันตกแถบฝั่งธนบุรี มีการขยายตัวค่อนข้างช้าในช่วงต้นนี้ เนื่องจากขาดการพัฒนาทางด้านคมนาคม และพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นสวนผลไม้ ซึ่งเจ้าของมีฐานะค่อนข้างดี การพัฒนาทางด้านอื่นจึงเป็นไปได้ยาก เมื่อมีการสร้างถนนและการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาสายใหม่ เพิ่มขึ้นในเวลาต่อมา ฝั่งธนบุรีจึงมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วในด้านการพัฒนาที่ดินในรูปแบบต่าง ๆ โดยเฉพาะธุรกิจทางด้านจัดสรรบริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลงเห็นได้อย่างชัดเจน คือ แถบถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี

การสร้างทางด่วนในปี พ.ศ. 2520 ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในหลายทิศทาง ตามถนนสายหลักจากทางด่วน เช่น ทางทิศเหนือขยายออกไปตามแนวถนนวิภาวดีรังสิต ไปทางจังหวัดปทุมธานีและนนทบุรี ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือขยายตัวไปทางถนนรามอินทรา และมีนบุรี ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ขยายตัวไปทางลาดกระบังและจังหวัดสมุทรปราการ โดยมีถนนสายหลัก คือ ถนนศรีนครินทร์และบางนา-ตราด

“บ้านแถวในเมือง” หรือ “ทาวน์เฮาส์ (TOWNHOUSE)”

ผลกระทบวิกฤติการณ์น้ำมันโลก ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรมีการปรับตัวและมีส่วนทำให้รูปแบบอาคารพักอาศัยแบบใหม่ที่เรียกว่า “ทาวน์เฮาส์” หรือบ้านแถวในเมืองขึ้นในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2515-2516 ทาวน์เฮาส์นี้ไม่ใช่ของใหม่แต่เป็นการพัฒนารูปแบบจากเรือนแถวอยู่อาศัยในอดีต ซึ่งปัจจุบันนี้ก็ยังเหลืออยู่ในแถบถนนสุขุมวงศ์ บางรัก เจริญกรุง พลับพลาไชย หรือตามหัวเมือง เช่น ภูเก็ต สงขลา เป็นต้น เมื่อเรือนแถวถูกเปลี่ยนไปเป็นอาคารพาณิชย์ ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวก็หนีออกสู่ชานเมือง และเมื่อประสบกับปัญหาราคาน้ำมันและปัญหาการจราจร ซึ่งทำให้สิ้นเปลืองทั้งรายการจ่ายและเวลา การกลับเข้ามาอยู่ในเมืองจึงถูกยกขึ้นมาเป็นข้อแก้ปัญห และบ้านในเมืองก็เป็นคำตอบของปัญหาเหล่านั้น

อาคารพักอาศัยแบบทาวน์เฮาส์นี้ ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ซึ่งมีด้านข้างทั้งสองเชื่อมต่อกับผู้อื่น ส่วนด้านหน้าและด้านหลังเป็นอิสระกรรมสิทธิ์นั้นรวมตลอดขึ้นไปในอากาศ ซึ่งแตกต่างจากแฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ ซึ่งต้องเชื่อมต่อกับบ้านอื่นถึง สามด้าน อาจรวมถึงห้องบนและข้างล่างด้วย รวมทั้งกรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ไม่มีในกฎหมาย ซึ่งต่างจากทาวน์เฮาส์ นอกจากความได้เปรียบในเรื่องดังกล่าวแล้ว ทาวน์เฮาส์ยังสามารถสร้างได้ในเขตที่มีพื้นที่เล็กกว่าและราคาต่อหน่วยต่ำกว่าหรือใกล้เคียงกับบ้านจัดสรรชานเมือง และถึงแม้บางโครงการมีราคาสูงมาก ที่อยู่อาศัยแบบนี้ก็ยังเป็นที่นิยมกันมากในช่วงปี พ.ศ. 2518-2522 ช่วงแรก ๆ ทำเลที่ตั้งของทาวน์เฮาส์อยู่แถบใจกลางเมือง เช่น แถบต้นสุขุมวิท ซอยนานา ซอยหลังสวน ถนนวิฑู และถนน

สาทร ต่อมาเมื่อมีการกำหนด พ.ร.บ. อาคารชุดขึ้นในปี พ.ศ. 2522 และราคาที่ดินบริเวณกลางเมืองมีราคาเพิ่มขึ้นทำให้ราคาทาว์นเฮาส์แพงมาก เมื่อเทียบกับอาคารพักอาศัยทั่ว ๆ ไป และเนื่องจากผู้ซื้อส่วนมากเป็นผู้ที่ซื้อไว้สำหรับบ้านที่สอง หรือเพื่อการเก็งกำไร มากกว่าที่จะใช้เพื่ออยู่อาศัย ความนิยมในลักษณะนี้จึงมีอยู่ในวงจำกัด และน้อยลงตามลำดับ ผู้จัดสรรจึงหันทางทาอาคารชุดแทน ทาวน์เฮาส์จึงกระจายออกไปแถบชานเมืองแทน หรือรวมอยู่กับบ้านจัดสรร และถึงแม้จะไม่ได้อยู่แถบในเมือง ก็ยังนิยมเรียกบ้านแถวในลักษณะนี้ว่า “ทาวน์เฮาส์” ทั้งหมด

“อาคารชุด” หรือ “คอนโดมิเนียม (CONDOMINIUM)”

ในช่วงที่ธุรกิจบ้านจัดสรรอยู่ในช่วงชะงักงัน ตึกแถวและทาวน์เฮาส์เป็นที่นิยมน้อยลง นักลงทุนก็เริ่มหารูปแบบอาคารพักอาศัยชนิดใหม่แทน โดยนำมาจากประเทศตะวันตก ที่เรียก “อาคารชุด” หรือ “คอนโดมิเนียม” ซึ่งเป็นอาคารที่ผู้อาศัยมีกรรมสิทธิ์ร่วมบนที่ดินและเนื้อที่ใช้สอยส่วนกลาง รูปแบบอาคารพักอาศัยลักษณะนี้ไม่นับว่าเป็นของใหม่ เป็นสิ่งที่มีมานานตั้งแต่สมัยอาณาจักรบาบิโลนและโรมันเมื่อประมาณ 3,000 ปีมาแล้ว สำหรับประเทศไทย ได้มีการริเริ่มโครงการคอนโดมิเนียมตั้งแต่ปี พ.ศ. 2513 โดยจะสร้างบริเวณถนนราชดำริ แต่เลิกล้มไปเพราะมีความเป็นไปได้ต่ำ ได้มีความพยายามอีกครั้งในช่วงปี พ.ศ. 2516-2520 โดยจะสร้างที่ถนนสาทรใต้ ซึ่งเป็นการลงทุนร่วมกับระหว่างสิงคโปร์ ฮองกง และไทย แต่ก็เกิดอุปสรรคจากปัญหาวิกฤติการณ์น้ำมันครั้งแรก ในขณะที่สงครามอินโดจีนได้เข้าสู่ขั้นวิกฤติ เนื่องจากอเมริกาได้แพ้สงคราม โครงการดังกล่าวจึงได้ชะงักไปและในปลายปี พ.ศ. 2520 ก็มีโครงการลักษณะเหมือนคอนโดมิเนียมออกมาในรูปแบบที่เรียกว่า “บริษัทร่วมกรรมสิทธิ์” โดยวิธีให้เจ้าของห้องชุดถือหุ้นในบริษัทแทน เนื่องจากยังไม่มีกฎหมายออกมาใช้

กฎหมายอาคารชุดได้ออกมาบังคับใช้ในปี พ.ศ.2522 โดยเป็นกฎหมายที่เกิดจากการที่คณะแห่งชาติได้นำกฎหมายจากนานาประเทศมาเปรียบเทียบและดัดแปลง หลังจากประกาศใช้ก็มีโครงการคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ช่วงปลายปี พ.ศ.2522 เป็นต้นมา รุ่นแรกมี 5 โครงการ คือ สยามเพนท์เฮาส์ 1-2 แกรนด์วิลเฮาส์ สังกสิทคอนโดมิเนียมก็เริ่มเป็นที่นิยมมากขึ้น โดยมีโครงการใหม่ ๆ เกิดขึ้นในช่วงปี พ.ศ.2522-2526 ประมาณ 74 โครงการ มีทั้งคอนโดมิเนียมราคาสูง ราคาปานกลาง และราคาถูก โดยทำเลที่ตั้งคอนโดมิเนียม ระดับราคาสูงอยู่แถบศูนย์กลางเมือง ศูนย์กลางธุรกิจหลัก และในย่านพักอาศัยชั้นดี เช่น แถบถนนสุขุมวิท สีลม สาทร วิทยู เพลินจิต สุขุมวิทช่วงต้น คอนโดมิเนียมราคาปานกลางจะอยู่ต่อเนื่องจากโครงการระดับสูง มีเส้นทางติดต่อกับศูนย์กลางได้สะดวก หรืออยู่ในย่านราชการหรือย่านพักอาศัยชั้นรองลงมา ส่วนคอนโดมิเนียมราคาถูก มักอยู่ในแถบชานเมืองไกลออกไป

ช่วงปี พ.ศ.2524-2526 เป็นช่วงที่ธุรกิจคอนโดมิเนียมเจริญเติบโตมาก ความนิยมที่เพิ่มขึ้นทำให้เกิดอาคารชุดรูปแบบต่าง ๆ ตามมา นอกเหนือจากอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย เช่น

อาคารชุดตากอากาศ อาคารชุดสำนักงาน และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ ซึ่งรวมเป็นอาคารชุดหลายประเภทไว้ในอาคารเดียวกันนั่นเอง

ธุรกิจรับสร้างบ้าน

ในช่วงนี้ ธุรกิจรับสร้างบ้านซึ่งแต่เดิมมีเพียงบริษัทเดียว ก็เริ่มมีคู่แข่งขึ้นทำธุรกิจในลักษณะเดียวกัน เพิ่มขึ้นอีกหลายบริษัท เช่น สตาร์บล็อก บล็อกแลนด์ ควอลิตี้เฮาส์ ฯลฯ ระบบการทำงานเหมือนกัน แตกต่างกันเพียงรูปแบบอาคาร และการใช้วัสดุเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจรับสร้างบ้านนี้ยังไม่โตเท่าที่ควร เนื่องจากขาดการประชาสัมพันธ์การทำให้ความรู้ความเข้าใจที่ดีแก่ประชาชน

ค. งานภาคเอกชน: ที่อยู่อาศัยที่มีสถาปนิกออกแบบ

สถาปนิกในช่วงนี้มีจำนวนเพิ่มขึ้นด้วยอัตราที่สูงกว่าช่วงก่อน เนื่องจากสถานศึกษาทางสถาปัตยกรรมเพิ่มขึ้นจากเดิมที่มีอยู่แล้ว 2 สถาบัน คือ สถาบันพระจอมเกล้าวิทยาเขตเจ้าคุณทหาร ซึ่งเปิดสอนหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิตและสามารถผลิตสถาปนิกได้ประมาณปีละ 30 คน สถาปนิกรุ่นใหม่ ๆ เหล่านี้ส่วนใหญ่จะออกมารับช่วงงานออกแบบอาคารพักอาศัยจากสถาปนิกรุ่นเก่า ๆ ซึ่งได้เติบโตขึ้นและเปลี่ยนไปรับงานออกแบบอาคารขนาดใหญ่ที่เป็นอาคารสาธารณะต่าง ๆ ในช่วงนี้สถาปนิกมักนิยมรวมตัวกันเป็นกลุ่ม โดยจัดตั้งเป็นสำนักงานสถาปนิกอิสระ รับงานทั้งภาครัฐบาลและภาคเอกชน และมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

งานสถาปัตยกรรมในช่วงนี้ เริ่มมีความหลากหลายในรูปแบบอย่างเห็นได้ชัดขึ้น ซึ่งมีสาเหตุส่วนหนึ่งจากอิทธิพลทางการศึกษาที่แตกต่างกันทั้งในและนอกประเทศที่สถาปนิกแต่ละคนได้รับการศึกษามา และอีกส่วนหนึ่งจากอิทธิพลของเทคโนโลยีที่ก้าวหน้าขึ้น ทำให้มีการคมนาคมติดต่อสื่อสารถึงกันได้ง่าย และรวดเร็ว ประชาชนมีโลกทรรศน์ที่กว้างขึ้น อันมีผลกระทบต่อสถาปัตยกรรมทั้งทางตรงและทางอ้อม เกิดรูปแบบ “สถาปัตยกรรมลอกเลียน” ขึ้น โดยเฉพาะในงานอาคารพักอาศัยจะเป็นไปอย่างกว้างขวางและสถาปนิกบางคนก็มีหน้าที่เพียง “ผู้ถ่ายทอด” งานสถาปัตยกรรม “ตามคำบอก” แทนที่จะเป็นผู้ออกแบบตามที่ควรจะเป็นในลักษณะสร้างสรรค์

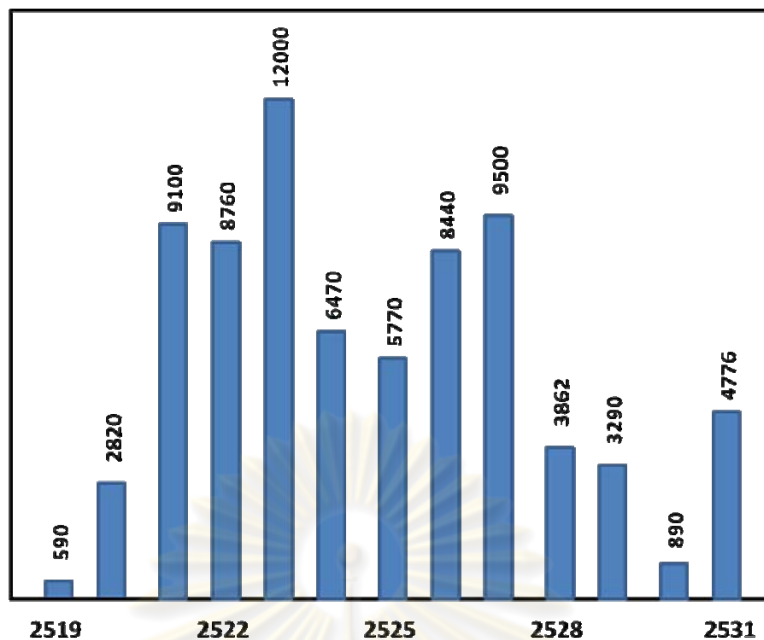
3 งานสถาปัตยกรรม : อาคารพักอาศัยในช่วง พ.ศ.2526 –2532

ก. งานภาครัฐบาล

นโยบายรัฐบาลที่จำกัดบทบาทของการเคหะแห่งชาติ

ภาครัฐบาลซึ่งมีหน่วยงานการเคหะแห่งชาติเป็นแกนนำในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ในช่วงที่ผ่านมา กำลังการผลิตที่ยังไม่เพียงพอกับความต้องการที่เพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ ในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ได้ก่อตั้งมา การเคหะแห่งชาติได้จัดสร้างที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ทั้งในส่วนกลางและในส่วนภูมิภาค (รวมโครงการเคหะสงเคราะห์ข้าราชการด้วย) เฉลี่ยปีละประมาณ 6000 หน่วย ส่วนใหญ่ร้อยละประมาณ 90 อยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งร้อยละ 88 เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง และอีกร้อยละ 12 เป็นของผู้ที่มีรายได้สูง นอกจากนี้ เป็นการปรับปรุงชุมชนแออัดเฉลี่ยปีละ 4,600 หน่วย ในขณะที่ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 เพิ่มถึง 250,000 หน่วย ซึ่งร้อยละ 60 เป็นกลุ่มของผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ร้อยละ 20 เป็นของกลุ่มผู้มีรายได้สูง ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 20 เป็นความต้องการของกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำ ซึ่งไม่มีความสามารถที่จะจัดหาที่อยู่อาศัยเองได้ และมีแนวโน้มที่จะอยู่อาศัยในชุมชนแออัดในอนาคต

อุปสรรคสำคัญต่อการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ คือ ความล่าช้าเกี่ยวกับการจัดหาและจัดซื้อที่ดินและปัญหาทางด้านการตลาด เนื่องจากประชาชนส่วนใหญ่เข้าใจว่าการเคหะแห่งชาติสนับสนุนการก่อสร้างเฉพาะผู้มีรายได้น้อยเท่านั้น ทำให้ไม่มั่นใจในคุณภาพและมาตรฐานของการก่อสร้าง จึงหันไปให้ความสนใจบ้านจัดสรรของเอกชนแทน ทั้งที่มีราคาสูงกว่า ประกอบกับในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 การเคหะแห่งชาติประสบกับปัญหาด้านเงินลงทุน อันเนื่องมาแต่ นโยบายของรัฐบาลที่จำกัดบทบาทด้านการสร้างที่อยู่อาศัยไว้เพียงสร้างบ้านให้ข้าราชการ พนักงานของรัฐและการปรับปรุงชุมชนแออัดเท่านั้น ส่วนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนให้เป็นหน้าที่ของภาคเอกชน สำหรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนนี้ รัฐบาลได้จัดรวมการเคหะแห่งชาติอยู่ในภาคเอกชนด้วย งบประมาณสนับสนุนของการเคหะแห่งชาติทั้งหมดจึงถูกตัดทอนลง และให้ใช้นโยบายบริหารโครงการโดยการอุดหนุนกันและกันในโครงการต่างๆ (cross- subsidy) โดยใช้วิธีขายบ้านให้กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูงในราคาสูง เพื่อนำกำไรมาอุดหนุนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและรายได้ต่ำ ผลก็คือ โครงการบ้านสำเร็จรูปราคาสูงหลายโครงการประสบปัญหาขายไม่หมด และอยู่ในภาวะที่ยิ่งทำยิ่งขาดทุน



แผนภูมิ 2.1 แสดงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยทุกประเภทของการเคหะแห่งชาติ ในช่วงปี พ.ศ.2519-2531

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

แผนภูมิ 2.1 แสดงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยทุกประเภทของการเคหะแห่งชาติ ในช่วงปี พ.ศ. 2519-2531 โดยมีขีดความสามารถในการผลิตเฉลี่ยปีละ 6,000 หน่วย ปีที่ผลิตได้สูงสุด 12,000 หน่วยคือ ปีพ.ศ.2523 ซึ่งเป็นช่วงที่รัฐบาลให้การอุดหนุน ทำให้การเคหะแห่งชาติสามารถสร้างบ้านได้ในราคาต่ำกว่าราคาจริง ซึ่งเป็นผลให้ตลาดการจัดหาที่อยู่อาศัยทั่วไปขณะนั้นเป็นตลาดที่บิดเบือน โดยมุ่งเพียงก่อสร้างให้ทันกับความต้องการของตลาดและขายในราคาต่ำกว่าทุน การก่อสร้างในระยะแรกได้ทำระบบเดียวกับภาคเอกชนคือ เป็นโครงการขนาดกลางและขนาดใหญ่ ทั่วประเทศเป็นประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว แต่ขาดมาตรการและเงื่อนไขที่รัดกุมในการขาย ทำให้เกิดการขายต่อ ทั้งนี้ ย่อมเป็นการสร้างตลาดให้กับนักฉวยโอกาส ส่วนภาวะชะงักงันในช่วงปี พ.ศ.2528-2530 นั้นเป็นผลมาจากการผลิตตกต่ำอย่างต่อเนื่อง สืบเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซาและรัฐบาลให้ลดความช่วยเหลือ รวมไปถึงการก่อสร้างที่ยังไม่แล้วเสร็จในช่วงดังกล่าวและต้องโอนไปดำเนินการต่อในช่วงต่อไป

นโยบายใหม่ในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของชาติ

ในช่วงปีพ.ศ.2525 คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้จัดตั้ง "คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย" ตามมติคณะรัฐมนตรีในรัฐบาลสมัยนั้น โดยมีนายทัญญู ณ ถลาง เป็นประธานคณะอนุกรรมการ นโยบายนี้เกิดจากความต้องการของภาคมหาชนและภาคเอกชน ที่จะให้รัฐบาลเข้ามาแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย คณะอนุกรรมการชุดนี้ได้จัดทำนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยขึ้นในปีต่อมา โดยได้รับความเห็นชอบให้ใช้เป็นหลักเกณฑ์ยึดถือปฏิบัติโดยทั่วไป และในตอนต้นปีพ.ศ.2529 รัฐบาลได้กำหนดนโยบายให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นการ

เร่งด่วน เช่น การให้สินเชื่อกับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยการลดอัตราดอกเบี้ย การให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี รวมทั้ง การแก้ไขข้อกำหนดการจตุสดรที่ดินใหม่ เป็นต้น และต่อมาในช่วงปลายปีพ.ศ.2529 รัฐบาลยังได้แต่งตั้ง “คณะกรรมการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล” ซึ่งมีรองนายกรัฐมนตรีเป็นประธานโดยยึดแนวนโยบายตามแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 ที่มีสาระเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ปัญหาชุมชนแออัดด้วยการอนุมัติแผนงานของการเคหะแห่งชาติที่จะสร้างที่อยู่อาศัยโดยเน้นผู้มีรายได้น้อยเป็นหลัก โดยรัฐจะให้เงินอุดหนุนร้อยละ 20 และยังได้อนุมัติแผนงานปรับปรุงชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานคร เทศบาลเมืองสมุทรปราการและนนทบุรีด้วย โดยเฉพาะชุมชนแออัดในเขตกรุงเทพฯ รัฐบาลได้ให้ทางกรุงเทพมหานครเข้าร่วมรับผิดชอบในการปรับปรุงด้วย โดยเริ่มตั้งแต่ปีงบประมาณ 2531 เป็นต้นไป

แม้การพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงต้นของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 (ช่วงปีพ.ศ. 2530-2534) ได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว แต่เมื่อพิจารณาถึงการดำเนินการตอบสนองของความต้องการของประชาชนกลุ่มต่างๆ แล้ว พบว่า รัฐบาลไม่สามารถดำเนินการได้อย่างเพียงพอ โดยเฉพาะสำหรับกลุ่มยากจนในเมือง ซึ่งส่วนใหญ่รวมกันอยู่ในชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งสิ้นประมาณ 160,000 ครัวเรือน ปัจจุบันได้รับการปรับปรุงจากหน่วยงานของรัฐและเอกชนไปแล้วประมาณ 90,000 ครัวเรือน แต่ก็ยังคงเหลืออีกประมาณ 70,000 ครัวเรือนที่รัฐต้องดูแลให้ความช่วยเหลืออีกต่อไป

คณะกรรมการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้กำหนดแนวนโยบายที่อยู่อาศัยในระยะต่อไป โดยการเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด โดยถือเป็นนโยบายหลักที่จะสนับสนุนการพัฒนาผู้มีรายได้น้อยและผู้ยากจนในเมืองให้มีคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมดีขึ้น โดยเน้นไปที่การส่งเสริมและสนับสนุนให้การเคหะแห่งชาติและภาคเอกชนผลิตที่อยู่อาศัยให้ตรงกับความต้องการมากขึ้น ทั้งในด้านรูปแบบและทำเลที่ตั้ง โดยมีมาตรการสนับสนุน เช่น การแก้ไขข้อบังคับในพ.ว.286 การปรับปรุงเทคโนโลยีการก่อสร้างให้ทันสมัย และการสนับสนุนด้านข้อมูลที่ทันสมัย เป็นต้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข. งานภาคเอกชน

ช่วงปีทองของบ้านจัดสรรและการแข่งขันเพื่อดึงดูดลูกค้า

ถึงแม้ในช่วงปีพ.ศ.2526 บ้านจัดสรรเอกชนอยู่ในภาวะฟื้นตัวดีขึ้น แต่ก็ยังขยายตัวช้าด้วยอัตราเพียงร้อยละ 2.2 และเมื่อประสบปัญหาภาวะเศรษฐกิจของประเทศตกต่ำในปีต่อมา ซึ่งทำให้รัฐบาลประกาศลดค่าเงินบาท และมีมาตรการจำกัดสินเชื่อธนาคารพาณิชย์ โครงการก่อสร้างหลายโครงการจึงได้รับความกระทบกระเทือนโดยเฉพาะโครงการบ้านจัดสรร สาเหตุเพราะประชาชนมีกำลังซื้อน้อยลง บ้านราคาปานกลางและราคาต่ำขายไม่ได้ ผู้จัดสรรจึงเปลี่ยนวิธีการโดยหันไปทำโครงการบ้านจัดสรรให้กับผู้มีรายได้สูง ซึ่งหันมาซื้อบ้านแทนการเก็บเงิน ผู้จัดสรรขายย่อยก็หันไปทำโครงการขนาดเล็กประมาณ 20-30 หลังแทน

ดังนั้น แม้ว่าได้เกิดภาวะเงินเฟ้อหรือสินค้าขึ้นราคาก็ตาม แต่ธุรกิจที่อยู่อาศัย การจัดสรรที่ดิน และการสร้างบ้านเรือนก็ได้ลดลง กลับเพิ่มมากขึ้น เหตุผลก็คือ ราคาบ้านจัดสรรไม่ขึ้นรวดเร็วเหมือนสินค้าอื่นๆ เพราะสร้างตั้งแต่ระยะที่เงินยังไม่เฟ้อมากนัก รวมทั้งการแข่งขันกันเองในตลาด ทำให้จำกัดการขึ้นราคาไว้ได้ บ้านสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้สูงจึงเพิ่มมากขึ้นในช่วงปีพ.ศ. 2528 ความสำเร็จส่วนหนึ่งเกิดจากการพัฒนาของแบบบ้าน ซึ่งต่อมาได้กลายเป็นเอกลักษณ์ของกลุ่มผู้จัดสรร “แลนด์ แอนด์ เฮาส์” ในช่วงปีพ.ศ.2525-2526 มีโครงการบ้านพักขนาดใหญ่และโครงการบ้านสวิลล์ซึ่งเป็นที่ยอมรับมาก และกลุ่มแลนด์ แอนด์ เฮาส์นี้ ในช่วงปีพ.ศ.2527-2528 ได้นำแบบบ้านจากยุโรป เช่น แบบบาวาเรีย เมดิเตอร์เรเนียน โรมัน สเปน ฯลฯ มาสร้าง จนกลายเป็นรูปแบบสมัยนิยมหรือแฟชั่นในเวลาต่อมา

จนมาถึงช่วงปลายปีพ.ศ.2529 สถานการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศเริ่มดีขึ้น มีการประกาศลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากร้อยละ 18 เป็นร้อยละ 11.5 ซึ่งต่ำสุดในรอบ 10 ปี นอกจากนั้นยังยืดเวลาผ่อนชำระจาก 10 ปีเป็น 20 ปี รวมไปถึงนโยบายส่งเสริมการลงทุนของรัฐบาลด้านที่อยู่อาศัย โดยการนำดอกเบี้ยเงินกู้จากการสร้างหรือเช่าซื้อบ้าน มาลดหย่อนภาษีบุคคลธรรมดาได้ 7,000 บาท และการอนุมัติให้ต่างด้าวมีสิทธิซื้ออาคารชุดได้ร้อยละ 25 ของจำนวนชุดพักอาศัยในโครงการ เหล่านี้เป็นปัจจัยที่ทำให้โครงการบ้านจัดสรรขยายตัวอย่างมากมายในช่วงปีพ.ศ.2530 จนกล่าวกันว่าเป็นปีทองของบ้านจัดสรรอย่างแท้จริง เรียกได้ว่าเป็นช่วง “ปักธงชิงทำเล” ของกลุ่มผู้ลงทุนทั้งหลาย จนเกิดปัญหาการสร้างไม่ทันขายในปีต่อมา ซึ่งมีสาเหตุเนื่องจากการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างอีกด้วยโดยเฉพาะเหล็กเส้น

ในช่วงนี้ โครงการบ้านจัดสรรหลายแห่งมีการแข่งขันกันมาก มีโครงการในรูปแบบใหม่ที่มีสมบุรณ์แบบมากขึ้นเพื่อดึงดูดลูกค้า โดยการให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมของโครงการมากขึ้น รวมทั้งการเพิ่มพื้นที่สาธารณะ เช่น สนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส สโมสรกีฬา โดยมักมีทะเลสาบเป็นส่วนประกอบสำคัญของโครงการ โครงการแรกๆที่ทำคือ การเดินโฮมวิลเลจ ซึ่ง

ได้รับรางวัลดีเด่นจากสมาคมสถาปนิกสยามฯ ในปีพ.ศ.2525 เมื่อโครงการได้เริ่มเสร็จไปได้ส่วนหนึ่ง โครงการต่อมาคือ เลคไซตวิลล่าและชวอนขึ้นพาร์ควิลล์ บางโครงการก็เน้นสนามกอล์ฟเป็นส่วนสำคัญควบคู่กับโครงการ เช่น กรีนวัลเลย์คันทรีคลับ เมืองเอก ไพน์เฮิสท์ เป็นต้น จนกลายเป็นสัญลักษณ์ของกลุ่มบ้านราคาสูงที่จะต้องมีสนามกอล์ฟและทะเลสาบเป็นส่วนประกอบของโครงการ

การก่อตัวของผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร

มีโครงการใหญ่ๆเกิดขึ้นมากมายในช่วงตั้งแต่ปลายปีพ.ศ.2529 ตลอดจนถึงปัจจุบัน โดยกลุ่มผู้ลงทุนหลายกลุ่มที่พัฒนาขึ้นมาจนเป็นยักษ์ใหญ่ในวงการธุรกิจบ้านจัดสรรในทุกวันนี้ กลุ่มที่โดดเด่นในช่วงนี้มีอยู่ประมาณ 5-6 กลุ่ม ได้แก่

1. กลุ่มอาจารย์สุนทร เปรมฤทัย ถือว่าเป็นกลุ่มเก่าแก่ที่สุด โดยเริ่มงานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2502 และยังคงประกอบการอยู่จนปัจจุบัน เริ่มตั้งแต่การจัดสรรที่ดินเปล่า จนถึงบ้านจัดสรรขนาดใหญ่
2. กลุ่มแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เป็นกลุ่มที่นับว่าใหญ่และมีชื่อเสียงที่สุด เริ่มงานแรกๆ โดยใช้ชื่อโครงการตามที่ตั้ง เช่น หมู่บ้านศรีรับสุข หมู่บ้านธนิษฐ หมู่บ้านประชาชื่น ฯลฯ ได้เริ่มใช้ชื่อกลุ่มพร้อมกับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบในการออกแบบบ้านใหม่ โดยเริ่มที่หมู่บ้านพฤกษชาติเป็นแห่งแรกในปีพ.ศ. 2525 และต่อมาที่หมู่บ้านสีวลี ลดาวัลย์ สีนแก้ว ฯลฯ
3. กลุ่มมั่นคงการเคหะ เป็นกลุ่มที่ใช้ชื่อโครงการโดยมีคำว่า “ชวอนขึ้น” นำหน้าเป็นส่วนใหญ่ เช่น ชวอนขึ้นรามอินทรา ชวอนขึ้นพาร์ควิลล์ เป็นต้น
4. กลุ่มกฤษดานคร ซึ่งเป็นกลุ่มที่กำลังมีชื่ออยู่ในระดับแนวหน้า นิยมตั้งชื่อโครงการโดยใช้ตัวเลขกำหนด เช่น โครงการ 1-8 โครงการ 10-15 จนกระทั่งถึงโครงการ 25ใน พ.ศ.2532
5. กลุ่มบริษัท เฮ้าส์ซิง จำกัด และบริษัท ภาณุกรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นกลุ่มรองลงมา มีโครงการหมู่บ้านภาณุวิลล่า หมู่บ้านส.ภาณุรังษี เป็นต้น
6. กลุ่มบริษัท รัชตะการ จำกัด มีโครงการพงษ์เพชรวิลล่า เป็นต้น

สภาพเศรษฐกิจกำลังขยายตัว ทำให้มีกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้น ตลาดที่อยู่อาศัยจึงเติบโตตามไปด้วย กลุ่มผู้มีรายได้สูงก็มีฐานะดียิ่งขึ้น บ้านจัดสรรจึงมีราคาสูงผิดปกติในช่วงนี้ แม้ว่าในบางโครงการมีราคาถึงระหว่าง 10-20 ล้านบาทต่อหลัง แต่ก็ยังขายได้ ซึ่งตามปกติกลุ่มผู้มีรายได้สูงมาก มักไม่สนใจบ้านจัดสรรทั่วไป ส่วนมากจะสร้างเองโดยใช้สถาปนิกเป็นผู้ออกแบบ ส่วนกลุ่มผู้มีรายได้ได้น้อยก็ยังเป็นกลุ่มที่ไม่ค่อยมีโอกาสมากเท่าใดนักในตลาดบ้านจัดสรรเอกชนนี้ ในปัจจุบัน บ้านจัดสรรเอกชนกำลังอยู่ในช่วงทรงตัว โครงการใหม่ลดลงด้วยปัญหาที่ดินและค่าก่อสร้างที่สูงขึ้น โครงการบ้านจัดสรรที่เป็นบ้านเดี่ยวๆมีแนวโน้มว่าจะค่อยๆหายไปจากชานเมือง แต่จะทยอยออกไปอีกในเขตปริมณฑลมากขึ้น

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่ดำเนินการโดยบริษัทรับสร้างบ้าน ซึ่งเทียบเท่ากับในช่วงก่อน เริ่มฟื้นตัวขึ้นมาบ้างในช่วงนี้ โดยมีบริษัทเปิดใหม่เพิ่มขึ้น แต่ส่วนมากจะเป็นบริษัททำบ้านจัดสรรอยู่ก่อนและเปิดแผนกรับสร้างบ้านเพิ่มขึ้น โดยให้รูปแบบบ้านเดิมที่ใช้กับบ้านจัดสรรบริษัทที่ค่อนข้างเป็นที่นิยม ได้แก่ ควอลิตี้เฮ้าส์ ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด โมเดิร์นโฮล์ม ของบริษัท โมเดิร์นโฮล์ม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัทใหม่ที่ทำแต่บ้านราคาสูงคือ บริษัทรับสร้างบ้านของเทคนิคานิวา

นอกจากการจัดสรรที่อยู่อาศัยแล้ว ธุรกิจจัดสรรที่ดินเปล่าในช่วงนี้ก็ยังมีอยู่ เช่น โครงการเสรีวิลล่าที่ผู้ซื้อจะซื้อเพียงที่ดินเพื่อปลูกสร้างบ้านเอง และกิจการใหม่ล่าสุดในธุรกิจนี้ คือ โครงการ “สวนเกษตร” ซึ่งเป็นโครงการจัดสรรที่ดินพร้อมบ้านพักและสวนผลไม้ไกลออกไปในย่านนอกเมืองหรือปริมณฑลใกล้เคียง แต่ความนิยมยังมีไม่มากเพราะไม่ได้ตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยโดยตรง

การกระจายตัวของโครงการบ้านจัดสรร

ในปัจจุบัน หากต้องการดูว่าเมืองจะเติบโตอย่างไรและในทิศทางใด นอกจากพิจารณาจากการตัดถนนหรือการเชื่อมต่องานขอยให้การคมนาคมเจริญขึ้นแล้ว เรายังสามารถพิจารณาได้จาก การกระจายตัวของโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งมักจะเป็นโครงการบุกเบิกเข้าไปก่อนเสมอ ในช่วงนี้แหล่งบ้านจัดสรรที่เจริญขึ้นมาอย่างรวดเร็วคือ แถบถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี ซึ่งมีชื่อทางการคือ ถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี ที่ตัดขึ้นมาใหม่ รวมทั้งการย้ายสถานีขนส่งสายใต้เข้ามาอยู่ตรงทางแยกต่างระดับ ทำให้ที่ดินแถบถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี รวมทั้งพุทธมณฑล 2 4 5 และถนนวงแหวนรอบนอกถูกพัฒนาให้เป็นย่านบ้านจัดสรรแหล่งใหญ่ของกรุงเทพมหานคร และส่วนใหญ่เป็นบ้านจัดสรรราคาสูงด้วย ส่วนถนนสายรัตนาธิเบศร์และบางบัวทอง ซึ่งเป็นถนนสายสั้นๆ เชื่อมต่อจากถนนงามวงศ์วานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาด้วยสะพานพระนั่งเกล้ามาบรรจบกับถนนวงแหวนด้านตะวันตกนั้น ยังเป็นบ้านระดับราคาที่ถูกที่สุดในแถบนี้ ทางด้านทิศเหนือ การกระจายตัวของบ้านจัดสรรจะอยู่แถบถนนแจ้งวัฒนะห้าแยกปากเกร็ดและติวานนท์ บ้านส่วนใหญ่ราคาปานกลางเหมือนแถบถนนรามอินทรา ถนนโชคชัย 4-วังหิน-ลาดปลาเค้า และขยายต่อเข้าไปทางจังหวัดนนทบุรีและปทุมธานี ส่วนทางแถบทิศตะวันออกและตะวันออกเฉียงใต้ ถนนที่มีบ้านจัดสรรหนาแน่นมากที่สุดคือ ถนนสุขาภิบาล 1 2 และ 3 ซึ่งมีบ้านราคาทุกระดับ ตั้งแต่ราคาต่ำ ราคาปานกลาง และราคาสูงปนกันอยู่ ปัจจุบันโครงการบ้านจัดสรรบนถนนนี้โดยเฉพาะสาย 2 และ 3 มีการขยายตัวไปทางมีนบุรีและลาดกระบังอย่างรวดเร็ว โครงการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นบ้านระดับราคาปานกลางค่อนข้างต่ำ ลักษณะการกระจายตัวของบ้านจัดสรรแถบนี้มีรูปแบบที่คล้ายคลึงกันคือ พื้นที่ด้านติดถนนจะมีลักษณะแคบและเนื้อที่ยาวลึกเข้าไปด้านใน ซึ่งเกิดจากการ

รुकข์พื้นที่เกษตรกรรม ส่วนแถบถนนศรีนครินทร์และถนนบางนา-ตราด ก็เป็นย่านที่เพิ่งจะเริ่มเจริญขึ้นอย่างรวดเร็วภายในเวลาไม่กี่ปีที่ผ่านมา โครงการบ้านจัดสรรในบ้านถนนทั้งสองนี้เป็นโครงการบ้านจัดสรรราคาสูงทั้งหมด เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงและเป็นย่านถนนต่อจากทางด่วน และเป็นทางผ่านสู่โครงการพัฒนาชายฝั่งทะเลด้านตะวันออก โดยผ่านย่านอุตสาหกรรมแถบถนนเทพารักษ์-สำโรง ปัจจุบันบ้านจัดสรรก็เริ่มขยายออกไปแถบถนนสายดังกล่าวและต่อไปจนถึงจังหวัดสมุทรปราการ

จากทาวน์เฮาส์สู่คอนโดมิเนียม

บ้านแถวในเมืองหรือทาวน์เฮาส์ในช่วงนี้ลดน้อยลงไปมาก หลังจากเป็นที่นิยมกันอย่างมากในช่วงปีพ.ศ.2518-2520 โดยเฉพาะในเขตใจกลางเมืองมีเพียงไม่กี่โครงการ และส่วนมากเป็นโครงการเล็กๆมีราคาแพงมาก หลายโครงการเป็นลักษณะที่พักอาศัยกึ่งพาณิชย์ โดยอาศัยด้านหลังเป็นอาคารพักอาศัย โครงการใหญ่ๆมีน้อยมาก เนื่องจากที่ดินหายากและราคาสูง นักลงทุนมักเล็งไปทำอาคารชุดแทนเพราะได้ผลคุ้มค่ากว่า อย่างไรก็ตาม ทั้งทาวน์เฮาส์และคอนโดมิเนียมในเมืองก็มีราคาแพง ซึ่งมีเพียงกลุ่มผู้มีรายได้สูงเท่านั้นที่สามารถเป็นเจ้าของได้ บ้านแถวราคาปานกลางและราคาถูกได้กระจายตัวออกไปชานเมืองหรือนอกเมือง ส่วนมากจะรวมตัวกับบ้านจัดสรร หรือบางโครงการก็เป็นบ้านแถวล้วนๆ แต่ถึงอย่างไรก็ยังนิยมเรียก “ทาวน์เฮาส์” หรือ “บ้านแถวในเมือง” ตามค่านิยมและความเคยชิน

อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมรุ่นแรกๆที่สร้างขึ้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยนั้น หลายโครงการไม่ประสบความสำเร็จและได้เปลี่ยนสภาพเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเวลาต่อมา ส่วนโครงการที่สร้างในย่านธุรกิจแถบสีลม สาทร และสุรวงศ์ ปัจจุบันส่วนใหญ่ได้เปลี่ยนเป็นคอนโดมิเนียมสำนักงานไปเกือบหมด เนื่องจากอาคารสำนักงานให้เช่าอื่นๆราคาสูงขึ้น ผู้เช่าจึงหันไปซื้อหรือเช่าคอนโดมิเนียมพักอาศัยแทน เพราะเสียเงินเพิ่มไม่มาก แต่ได้กรรมสิทธิ์ในตัวอาคาร แนวโน้มการก่อสร้างจึงเพิ่มขึ้นตามความต้องการของตลาด ไม่เฉพาะแต่คอนโดมิเนียมเท่านั้น ยังรวมไปถึงคอนโดมิเนียมสำนักงานและคอนโดมิเนียมเพื่อการพาณิชย์ด้วย ซึ่งส่งผลให้เกิดการแข่งขันกันขึ้นได้มีการสร้างคอนโดมิเนียมหลายแห่งเพิ่มขึ้นจนเกินความต้องการในช่วงปีพ.ศ.2525 และเพิ่มสูงต่อเนื่องจนถึงปีพ.ศ.2527 ซึ่งเป็นช่วงวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจการเงินของประเทศ ประชาชนมีกำลังการซื้อน้อยลง ทำให้เกิดภาวะปริมาณล้นตลาด และส่งผลกระทบต่อมาจนปลายปีพ.ศ.2529 จึงได้เริ่มฟื้นตัวขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจ แต่ธุรกิจคอนโดมิเนียมก็ยังไม่ได้รับความสนใจมากนัก

ในช่วงปีพ.ศ.2531 ความต้องการคอนโดมิเนียมถูกกระตุ้นอย่างรวดเร็วด้วยปัจจัยหลายประการคือ การขยายตัวทางการลงทุนที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่ปีพ.ศ.2529เรื่อยมา ทำให้นักลงทุนจาก

ต่างประเทศเข้ามาในประเทศไทยมากขึ้น ประจวบกับปีพ.ศ.2530 เป็นปีการท่องเที่ยวของประเทศไทย จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 20 ทำให้ธุรกิจคอนโดมิเนียมเป็นที่ต้องการเพิ่มมากขึ้น รวมถึงการยอมรับและความนิยมในการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมที่เพิ่มขึ้นด้วย ทำให้ คอนโดมิเนียมกลับมาเป็นที่นิยมกันอย่างมาก จนเรียกกว่าเป็น “ยุคทอง” ของคอนโดมิเนียม ตั้งแต่ เริ่มมีการจดทะเบียนคอนโดมิเนียมครั้งแรกในปีพ.ศ.2524 จนถึงปีพ.ศ.2531 ปรากฏว่ามี คอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจำนวน 201 โครงการ เป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัย 144 โครงการ คอนโดมิเนียมตากอากาศ 43 โครงการ ที่เหลือเป็นคอนโดมิเนียมสำนักงาน โดยในช่วงปีพ.ศ. 2530-2531 ได้มีการก่อสร้างคอนโดมิเนียมเพิ่มมากกว่าในช่วงปีพ.ศ.2524-2530 ถึง 25 เท่า ซึ่งเป็นอัตราที่สูงมาก และจากข้อมูลเบื้องต้นพบว่า เพียง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ.2532 มีโครงการ คอนโดมิเนียมเกิดขึ้นเกือบ 200 โครงการ ปัจจัยส่วนหนึ่งนั้นเกิดจากความต้องการของตลาดอย่าง แท้จริง แต่อีกส่วนหนึ่งเกิดจากการปั่นราคาของวงการธุรกิจ และการค้นคว้าวิจัยของสถาบัน การเงินและธนาคารพาณิชย์ ได้แบ่งกลุ่มผู้ซื้อคอนโดมิเนียมออกเป็น 6 กลุ่มใหญ่ๆด้วยกัน คือ

กลุ่มแรก : นักธุรกิจที่มีบ้านอยู่แล้ว ซื้อเพื่อความสะดวกเนื่องจากการที่สามารถลดการ เดินทาง หรือเพื่อการรับรองแขกและเพื่อนทางธุรกิจ

กลุ่มที่ 2 : ครอบครัวที่มีบ้านนอกเมือง ซื้อไว้เป็นบ้านหลังที่สอง

กลุ่มที่ 3 : คู่สมรสใหม่ที่มีฐานะดี ต้องการความเป็นอิสระ

กลุ่มที่ 4 : นักเก็งกำไรซื้อไว้ขายต่อหรือให้เช่า

กลุ่มที่ 5 : กลุ่มบริษัทต่างประเทศ ซื้อไว้สำหรับให้พนักงานชาวต่างประเทศอาศัยในช่วง มาประกอบธุรกิจในประเทศไทย

กลุ่มที่ 6 : ผู้มีรายได้สูงซื้อตามสมัยนิยม เน้นคอนโดมิเนียมแบบหรู เช่น คอนโดมิเนียม ตากอากาศ เป็นต้น

โครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยในกรุงเทพฯ ในช่วงนี้ ได้เปลี่ยนแปลงรูปแบบไปจากเดิม จากที่สร้างในเมืองมาเป็นคอนโดมิเนียมสร้างริมแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นการสร้างความแปลกใหม่ซึ่ง จะจูงใจผู้ซื้อมากขึ้น เช่น มีท่าจอดเรือยอร์ช สำหรับลูกค้าที่นิยมเล่นเรือ เป็นต้น โครงการที่เริ่ม ไปแล้วในขณะนี้ คือ ศุภาคารคอนโดมิเนียม โครงการบางกอกยอร์ชคลับ โครงการบางกอกริเวอร์ มารีน่าและอีกหลายโครงการ ส่วนคอนโดมิเนียมที่มีการขยายตัวอย่างมากในช่วงนี้คือ คอนโดมิเนียมพักตากอากาศ ซึ่งส่วนมากอยู่แถบชายทะเลเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะในจังหวัด ชลบุรี แถบชายหาดพัทยาและหาดจอมเทียน และในจังหวัดระยอง เพราะใกล้กรุงเทพฯ รองลงไป ได้แก่ แถบชะอำและเพชรบุรี โครงการคอนโดมิเนียมตากอากาศโครงการแรกสร้างในปีพ.ศ.2525 คือ สยามเพนท์เฮาส์คอนโดมิเนียมที่พัทยาเหนือ โครงการต่อมาคือ พัทยาคอนโดมิเนียม ฯลฯ ใน โครงการแรกๆมักมีจำนวนห้องชุดไม่มากนัก โครงการใหญ่ๆเริ่มมีมากขึ้นตั้งแต่ปลายปีพ.ศ.2529

คือ โครงการซิลเวอร์บีชคอนโดมิเนียมที่พญาเหนือ ตามมาด้วยจอมเทียนพลาซ่าคอนโดเทล ซึ่งได้นำการให้บริการแบบโรงแรมมาใช้

ในระยะแรกโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัย มักตั้งอยู่ในเขตชุมชนหนาแน่น เป็นโครงการราคาสูงสำหรับระดับความเป็นอยู่ค่อนข้างดี จากสถิติที่มีผู้รวบรวมตั้งแต่ปีพ.ศ.2522-2526 พบว่าหากเรียงตามลำดับจำนวนคอนโดมิเนียมพักอาศัยที่ตั้งอยู่ตามเขตพื้นที่ต่างๆ โดยเรียงจากมากไปน้อยได้ดังนี้ คือ ย่านสุขุมวิท เพลินจิต สีลม สาทร สุรวงศ์ เพชรบุรี อโศก-ดินแดง ราชปรารภ พหลโยธิน ประดิพัทธ์ ราชวัตรและศรีอยุธยา และจากการสำรวจครั้งล่าสุดในปีพ.ศ.2532 ก็ยังแสดงให้เห็นว่า แถบสุขุมวิท ยังคงเป็นย่านที่มีคอนโดมิเนียมพักอาศัยมากเป็นอันดับหนึ่งอยู่ คือ 53 โครงการ รองลงมาคือ แถบริมแม่น้ำเจ้าพระยา 14 โครงการ และแถบถนนรัชดาภิเษก 14 โครงการ โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียมริมแม่น้ำเจ้าพระยานี้เริ่มเป็นที่นิยมกันมากขึ้น โดยเริ่มจากแถบพระราม 9 และช่วงตอนเหนือของสะพานกรุงธน ทั้ง 2 ฟากฝั่งแม่น้ำ อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันได้มีความพยายามที่จะออกกฎหมายห้ามก่อสร้างอาคารสูงในแถบบริเวณริมแม่น้ำฝั่งตรงข้ามเกาะรัตนโกสินทร์ โดยจะให้เว้นระยะเว้น 200 เมตรจากฝั่งแม่น้ำ

ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในอนาคต

การคาดประมาณจำนวนผู้มีรายได้น้อย โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและในบริเวณทล พ.ศ.2532 พบว่า มีจำนวนประมาณ 1.75 ล้านคน โดยคิดจากครัวเรือนที่มีรายได้น้อยต่ำกว่า 5,000 บาทต่อเดือนเป็นเกณฑ์ และประมาณ 1.3 ล้านคนอาศัยอยู่ในชุมชนแออัด ส่วนที่เหลืออีก 450,000 คน อาศัยอยู่ตามที่อื่นๆ เช่น หอพักคนงาน บ้านพักคนงาน ตึกแถวแบ่งห้องให้เช่า แพลตฟอรม์ที่ถูกซึ่งผลิตโดยเอกชนและการเคหะแห่งชาติ รวมทั้งส่วนที่อยู่อาศัยตามแหล่งก่อสร้าง เป็นต้น และจากแหล่งข้อมูลเดียวกันทำให้ทราบว่า ปัจจุบันเจ้าของที่ดินซึ่งส่วนใหญ่เป็นเอกชน ยินยอมให้ผู้มีรายได้น้อยเช่าและปลูกบ้านในที่ดินของตน โดยเก็บค่าเช่าราคาถูกประมาณตารางวาละ 3-5 บาทต่อเดือน ทั้งนี้ เพราะเจ้าของที่ดินต้องการรอเวลาที่ความเจริญจะเข้ามาถึงที่ดินของตน เพื่อที่จะได้ขายหรือพัฒนาต่อไป ระบบการจัดการที่ดินโดยเอกชนให้กับผู้มีรายได้น้อยนี้ นับได้ว่าเป็นระบบดั้งเดิมที่มีมานานแล้ว และยังคงมีอยู่จนถึงปัจจุบัน เพราะเป็นระบบที่นับได้ว่ามีความสำคัญในด้านช่วยเหลือให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถจัดหาที่อยู่อาศัยด้วยตนเองได้ แต่ก็ต้องเสี่ยงกับปัญหาการถูกไล่ที่จากเจ้าของที่ดิน เพราะส่วนใหญ่ไม่มีสัญญาเช่า หรือถ้ามีมักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น คือ 1-3 ปี และที่ดินที่ถูกไล่ที่ส่วนใหญ่อยู่ใกล้เมือง โดยมีระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองโดยเฉลี่ย 5.5 กม.

ในช่วงปีพ.ศ.2529-2531 ภาคเอกชนได้ผลิตที่อยู่อาศัยราคาถูกรูปแบบของบ้านแถว ขนาดที่ดินประมาณ 18 ตารางวา โครงการเหล่านี้อยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองประมาณ 25 กม. นับว่าเป็นการแบ่งเบาภาระของรัฐบาลได้ส่วนหนึ่ง แต่ในปีพ.ศ.2531 สถานการณ์ก็เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากความขาดแคลนวัสดุก่อสร้างและที่ดินมีราคาสูงขึ้น ทำให้ค่าก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น จำนวนบ้านที่สร้างจึงลดลง

แต่อย่างไรก็ตาม แม้ว่าภาคเอกชนจะผลิตที่อยู่อาศัยราคาถูกรูปแบบของบ้านแถวเท่านั้นที่มีความสามารถเป็นเจ้าของได้ ส่วนใหญ่ซึ่งมีจำนวนไม่น้อยยังไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งจัดทำโดยภาคเอกชนได้ แนวทางที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย จึงเปลี่ยนรูปแบบจากบ้านแถวราคาถูกรูปแบบแฟลตหรือคอนโดมิเนียมราคาถูกรูปแบบ นับจากช่วงกลางปีพ.ศ.2532 มีอาคารคอนโดมิเนียมระดับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำขึ้นหลายโครงการ ตัวอย่างเช่น โครงการแฟลตปลาทอง รังสิต เป็นต้น

คอนโดมิเนียมราคาถูกรูปแบบส่วนใหญ่มีทำเลที่ตั้งอยู่ย่านชานเมืองที่ไม่ไกลจากตัวเมืองมากนัก โดยเฉพาะในแหล่งโรงงานอุตสาหกรรม เช่น ในเขตสมุทรปราการ เขตลำโพง ถนนเทพารักษ์ ถนนศรีนครินทร์ นอกจากนั้น มีการกระจายอยู่ตามย่านถนนรามคำแหง สุขุมวิท 3(บางกะปิ) รามอินทรา มีนบุรี และแจ้งวัฒนะ เป็นต้น คอนโดมิเนียมพักอาศัยราคาถูกรูปแบบนี้ มักจะมีความสูงระหว่าง 5-10 ชั้น คาดกันว่าจะมาแทนที่ตลาดบ้านเช่ามากขึ้น เนื่องจากประชาชนยอมรับการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมมากขึ้น และอัตราการผ่อนส่งก็อยู่ในเกณฑ์ต่ำใกล้เคียงกับการเช่า และยังได้กรรมสิทธิ์ภายหลังการผ่อนอีกด้วย แต่ปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นก็คือ ปัญหาในเรื่องของสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ปัญหาด้านการบริหารและการรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ความมีระเบียบของผู้อยู่อาศัย สิ่งเหล่านี้ทำให้เกิดการเกรงกันว่าคอนโดมิเนียมราคาถูกรูปแบบนี้จะกลายเป็น “สลัมลอยฟ้า” ไปในที่สุด

ค งานภาคเอกชน : ที่อยู่อาศัยที่มีสถาปนิกออกแบบ

ถึงแม้ว่าได้มีการเปิดสอนหลักสูตรสถาปัตยกรรมเพิ่มขึ้นที่มหาวิทยาลัยขอนแก่นและที่มหาวิทยาลัยรังสิตซึ่งเป็นมหาวิทยาลัยเอกชนแห่งแรกที่เปิดสอนสาขานี้แต่ก็เป็นเพียงระยะเริ่มต้น ยังไม่มีนักศึกษาที่สำเร็จการศึกษา สถาปนิกส่วนใหญ่ในขณะนี้จึงยังคงเป็นผู้ที่สำเร็จการศึกษาจากสถาบันที่มีอยู่แต่เดิมทั้ง 3 แห่ง รวมถึงสถาปนิกบางส่วนที่จบจากต่างประเทศด้วย ถึงแม้สถาปนิกจะมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นในแต่ละปีทุกปี แต่ก็ยังไม่เพียงพอกับความต้องการสถาปนิกสำหรับโครงการต่างๆที่เกิดขึ้น จนมีคำกล่าวที่ว่า ช่วงนี้เป็น “ยุคทอง” ของสถาปนิกไทย สถาปนิกที่มีชื่อเสียงมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ เป็นที่ต้องการมากสำหรับโครงการอาคารขนาดใหญ่จำนวนมาก จนเกิดภาวะสถาปนิก “ขาดตลาด” และโครงการใหญ่ๆบางแห่งต้องใช้สถาปนิกที่มี

ประสบการณ์การทำงานไม่มากพอในการออกแบบ จนเป็นที่หวัดวิตกกังวลถึงผลเสียที่อาจจะมีขึ้นได้ ในอนาคต ในขณะที่เดียวกัน การออกแบบอาคารที่อยู่อาศัยของเอกชนทั่วไป ยังคงอยู่ในมือของสถาปนิกที่จบใหม่ๆ เหมือนดังช่วงก่อน ปัจจุบันมีสำนักงานสถาปนิกที่มีชื่อเพียงไม่กี่แห่งที่ยังคงรับออกแบบบ้านบ้าง แต่ก็ยังมีจำนวนน้อยมากและส่วนใหญ่มักเป็นคฤหาสน์ราคาแพงสำหรับผู้มีรายได้อันสูง

ลักษณะการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้อันสูงนี้ พบว่ามีความคล้ายคลึงกับที่ได้เกิดขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2475-2500 กล่าวคือ ที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ ซึ่งถือว่าเป็นใจกลางของกรุงเทพฯ ในสมัยนั้น ถูกรุกโดยอาคารพาณิชย์หรืออาคารพักอาศัยกึ่งพาณิชย์จนต้องหนีออกจากบริเวณใจกลางเมือง เช่น แถบถนนสุขุมวิท สาทร สีลม สุรวงศ์ ก็กำลังถูกรุกโดยอาคารเพื่อการพาณิชย์และอาคารที่อยู่อาศัยในรูปอาคารสูงประเภทคอนโดมิเนียม ด้วยสาเหตุที่คล้ายคลึงกันคือ ที่ดินมีราคาสูงขึ้นจนไม่คุ้มราคาถ้าทำอาคารบ้านเดี่ยว แถบถนนสาทร และสีลมจึงได้เริ่มมีคอนโดมิเนียมเพื่อการพาณิชย์ ในขณะที่แถบถนนสุขุมวิทมักเป็นคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัยอย่างเดียวเป็นส่วนใหญ่

การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยในอาคารเก่าก็เริ่มใช้สอยในอาคารเก่าก็เริ่มกลับมานิยมกันมากในช่วงนี้ โดยเฉพาะอาคารที่อยู่อาศัยที่เป็นแบบบ้านเก่าๆ นิยมดัดแปลงเป็นร้านอาหาร คอกเทลลานจ์ หรือร้านขายเหล้าเป็นส่วนใหญ่ในช่วงก่อนๆ ก็มีการดัดแปลงบ้างเหมือนกัน แต่เป็นจำนวนน้อย เช่น แถบถนนสาทรและถนนสีลม แต่ในช่วงนี้พบมากแถบถนนสุขุมวิทโดยเฉพาะในแถบซอยแยกต่างๆ ของถนน จนอาจกล่าวได้ว่า แถบถนนสุขุมวิทตอนต้นแทบทั้งหมดได้กลายเป็นถิ่นที่มีร้านอาหารดัดแปลงเป็นบ้านเก่ามากที่สุด

สรุปได้ว่า ลักษณะการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของเอกชนทั่วไป นับได้ว่ายังไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงจากช่วงก่อนมากนัก ซึ่งได้มีการขยายออกสู่ชานเมืองและไกลออกไป กลุ่มผู้มีรายได้อันสูงบางคนนิยมปลูกบ้านเดี่ยวแถบชานเมืองและซื้อคอนโดมิเนียมในเมืองไว้เป็นบ้านที่สอง เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาจราจรหรือเพื่อเหตุผลอื่นๆ แถบที่มีการขยายตัวค่อนข้างชัดเจนคือ ทางด้านทิศตะวันออกแถบถนนศรีนครินทร์และถนนบางนา-ตราด ทางทิศตะวันตกแถบถนนปิ่นเกล้า-พุทธมณฑล ส่วนทิศเหนือมีการขยายตัวบ้างเหมือนกันแต่ในอัตราที่น้อยกว่า

2.3 พัฒนาการรูปแบบโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติเป็นรัฐวิสาหกิจ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2516 ตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 316 สังกัดกระทรวงมหาดไทย มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นหน่วยงานหลักในการพัฒนาและแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยมานานกว่า 3 ทศวรรษ ปัจจุบันสังกัดกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยได้ดำเนินการจัดให้มีที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมากกว่า 500,000 หน่วย นับเป็น “บ้านโหล” ที่เป็นต้นแบบของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีอิทธิพลทำให้เกิด “บ้านโหล” ตามมาอีกไม่น้อย

ตลอด 3 ทศวรรษที่ผ่านมา การเคหะแห่งชาติได้พัฒนารูปแบบโครงการที่อยู่อาศัยหลายรูปแบบ ที่เกิดจากแนวคิดที่ได้รับอิทธิพลจากการกำหนดนโยบาย เป้าหมายและการให้การอุดหนุนจากรัฐบาล โครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติในแต่ละยุคเป็นนวัตกรรมจากการคิดค้นของสถาปนิก นักวางแผนของไทยที่พยายามที่จะจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางให้ได้ปริมาณมากที่สุด ภายใต้ความจำกัดของทรัพยากร

ผลจากการศึกษาโดยการรวบรวม เอกสาร การสัมภาษณ์ และการประชุมกลุ่มย่อย พบว่า พัฒนาการรูปแบบโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ จำแนกตามช่วงของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เป็นดังนี้

ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2516-2519)

นโยบายและแนวคิด

ในช่วงก่อตั้งการเคหะแห่งชาตินี้ รัฐมีแนวคิดที่ว่า แหล่งเสื่อมโทรมเป็นเหมือนเนื้อร้าย จำเป็นต้องขจัดให้หมดสิ้นไป จึงมีนโยบายในการรื้อล้างแหล่งเสื่อมโทรม (Slum Clearance) และสร้างแฟลตให้ผู้มีรายได้น้อย ในแบบเคหะสงเคราะห์ (Welfare Public Housing) ที่รัฐให้การอุดหนุนทั้งหมด โดยเป็นแนวคิดที่ได้จากการดำเนินการของประเทศสิงคโปร์¹

ลักษณะโครงการ และรูปแบบอาคาร

ในช่วงต้นเป็นแบบแฟลต 5 ชั้นให้เช่า ที่ดำเนินการต่อมาจากกรมประชาสงเคราะห์ รูปแบบจึงเป็นแบบของกรมประชาสงเคราะห์ เช่น โครงการแฟลตดินแดง ห้วยขวาง (ภาพที่ 1-3) ต่อมา การเคหะแห่งชาติจึงออกแบบ ที่เป็นแบบมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติเอง เช่น แฟลตคลองจั่น บางนา บางบัว และโครงการเคหะสงเคราะห์ตามแนวราบ เป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว เช่น เคหะชุมชนท่าทราย เคหะชุมชนรามอินทรา

¹ สัมภาษณ์ นิจจุ เจียมจรรยา, รองผู้อำนวยการเคหะแห่งชาติ, 19 สิงหาคม 2551.

การออกแบบหน่วยพักอาศัยในช่วงนี้ เน้นประโยชน์ใช้สอยเป็นหลัก (Form follow function) เพื่อให้มีต้นทุนค่าก่อสร้างต่ำที่สุด (Low-cost Housing)² ตัวบ้านเป็นบ้านสร้างเสร็จพร้อมอยู่ การวางผังโครงการนอกจากจะมีที่อยู่อาศัยแล้วยังมีองค์ประกอบชุมชนต่างๆที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัย พร้อมกับการดำเนินการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและชุมชนของการเคหะแห่งชาติในปี 2517 ด้านเทคโนโลยีการก่อสร้างได้มีการริเริ่มนำระบบการก่อสร้างแบบกึ่งสำเร็จรูปมาใช้ โดยนำระบบพื้นสำเร็จรูปมาใช้ในการก่อสร้างแพลตฟอร์มค้ำในโครงการเคหะชุมชนดินแดง

ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (2520-2524)

นโยบายและแนวคิด

เนื่องจากรัฐบาล ตระหนักว่า รัฐไม่มีงบประมาณที่เพียงพอต่อการอุดหนุนการจัดสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ให้ผู้มีรายได้น้อยได้ทั้งหมด ประกอบกับการรื้อล้างสลัมสร้างแฟลตในช่วงที่ผ่านมาไม่ประสบผลสำเร็จ ผู้ที่ได้รับสิทธิ์ขึ้นอยู่แฟลตได้ขายสิทธิ์ กลับไปอยู่ในสลัม และจากการได้รับคำปรึกษาจากธนาคารโลก รัฐจึงเปลี่ยนแนวความคิด จากการรื้อล้างสลัมเป็น (1) การปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม และ(2) การจัดสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ โดยใช้แนวคิด ที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัย (Affordable Housing) และลดการอุดหนุนจากอุดหนุน 100% มาเป็น การอุดหนุนการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการเป็นหลัก ส่วนการจัดสร้างที่อยู่อาศัย ให้เป็นภาระของผู้อยู่อาศัย และในช่วงปลายของแผนฯ (พ.ศ.2524) ได้เปลี่ยนจากการเรียกว่า “แหล่งเสื่อมโทรม หรือสลัม” มาเป็น “ชุมชนแออัด”³

ในช่วงของแผนฯนี้ รัฐยังมีนโยบายในการจำกัดการเติบโตและกระจายความเจริญออกจากกรุงเทพมหานคร⁴ โดย นำแนวคิดเรื่อง เมืองใหม่ (New Town) จากประเทศอังกฤษมาเป็นแนวทางในการจัดการการเติบโตของกรุงเทพมหานคร การเคหะแห่งชาติจึงกำหนดแผนงาน ในการจัดทำโครงการเมืองใหม่ที่มีความสมบูรณ์ในตัวเอง เป็นเมืองบริวารของกรุงเทพมหานคร (Self-sustained Satellite New Town) ในรัศมีประมาณ 40 กิโลเมตรจากศูนย์กลางกรุงเทพฯ

ลักษณะโครงการ และรูปแบบอาคาร

โครงการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม ในช่วงต้น มุ่งเน้นการปรับปรุงด้านกายภาพ แม้จะมีการพัฒนาด้านเศรษฐกิจและสังคมของชุมชนไปด้วย แต่ยังเป็นการพัฒนาแบบแยกส่วนไม่เป็น

² สัมภาษณ์ นิรุจ เจียมจรรยา, รองผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ, 19 สิงหาคม 2551.

³ วรณัฐ จิตธรรมสถาพร. ความเห็นในการประชุมเตรียมการเรื่อง “การพัฒนาและการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดในประเทศไทย”. ณ ห้องประชุมภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 13 พฤศจิกายน 2550. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

⁴ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สาระสำคัญของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ).

กระบวนการเดียวกัน โดยรัฐให้การอุดหนุนเต็มจำนวน ต่อมาเมื่อรัฐลดการอุดหนุนลงและธนาคารโลกเข้ามาช่วยเหลือ ด้านการเงินและด้านวิชาการ จึงมีการริเริ่มแนวคิดในการปรับปรุงชุมชนแออัดเป็นหลายรูปแบบ โดยประสานกระบวนการปรับปรุงชุมชนด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม เข้าด้วยกัน และมีการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น เช่นโครงการปรับปรุงชุมชนกึ่งเพชร บ้านครัวเหนือบ้านครัวใต้⁵

การปรับปรุงชุมชนแออัดมีหลายรูปแบบ⁶ ได้แก่ (1) การปรับปรุงในที่ดินเดิม (Slum Upgrading) เป็นการปรับปรุงสาธารณูปโภค เช่นทางเดิน ระบบประปา ในชุมชนเดิมให้มีสภาพที่ดีขึ้น เช่นโครงการปรับปรุงชุมชนกึ่งเพชร (2) การปรับรูปแบบที่ดิน (Slum Reblocking) เป็นการปรับขยับบ้านบางหลัง เพื่อให้ผังแปลงที่ดินเป็นระบบมากขึ้น สามารถพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในชุมชนได้สะดวกขึ้น และมีเส้นทางในการหนีภัยเพลิงไหม้ได้ดีกว่าเดิม เช่น ที่ชุมชนซอยสี่น้ำเงิน (3) การรื้อและสร้างใหม่ (Reconstruction) ใช้ในกรณีที่บ้านเดิมเสื่อมโทรมมาก หรือมีวัสดุที่เสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัย เช่น ที่ชุมชนคลองเตย (4) การรื้อย้ายชุมชน (Slum Relocation) ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องรื้อย้ายชุมชนจากที่เดิม ซึ่งจะพิจารณาที่ตั้งใหม่ให้ใกล้ที่เดิมให้มากที่สุด แต่ในบางกรณีก็จำเป็นต้องย้ายไปสู่ชานเมือง และ (5) การแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing) ในกรณีที่เจ้าของที่ดินและชาวชุมชนตกลงแบ่งปันที่ดินกัน ให้ชาวชุมชนยังได้อยู่อาศัยในที่ดินเดิมโดยเพิ่มความหนาแน่นขึ้น และมีสัญญาเช่าที่ทำให้มีความมั่นคงในการอยู่อาศัยมากขึ้น และที่ดินอีกส่วนหนึ่งแบ่งเพื่อให้เจ้าของที่ดินนำมาพัฒนาในเชิงธุรกิจได้ เช่นโครงการวัดลาดบัวขาว รูปแบบตัวบ้านในโครงการปรับปรุงชุมชนแออัดส่วนใหญ่ จะหลากหลายตามความต้องการและความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัย แต่ในบางกรณีที่มีการเคหะแห่งชาติมีบทบาทในการออกแบบอาคารซึ่งมีทั้งอาคารแฟลต 5 ชั้นและอาคารเรือนแถว เช่นในการปรับปรุงชุมชนคลองเตย

โครงการเคหะชุมชน ในยุคนี้รูปแบบโครงการ เปลี่ยนจากเคหะสงเคราะห์ ที่มีที่อยู่อาศัยแบบเดียว เป็นเคหะชุมชนที่มีที่อยู่อาศัยหลายกลุ่มรายได้ (Mixed-income Projects)(ภาพที่ 4-5) ที่มีองค์ประกอบชุมชนที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัยตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ เกิดเป็นโครงการที่มีการใช้ที่ดินหลายประเภท (Mixed Land Use Project)⁷ ตัวบ้านเป็นบ้านที่มีราคาต่ำผ่อนส่งตามความสามารถในการจ่าย ดังนั้นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีความสามารถในการจ่าย

⁵ วรณัฐ จิตธรรมสถาพร. ความเห็นในการประชุมเตรียมการเรื่อง “การพัฒนาและการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดในประเทศไทย”, หน้า 37

⁶ ฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด การเคหะแห่งชาติ. การปรับปรุงชุมชนแออัด (กรุงเทพมหานคร: กองประชาสัมพันธ์ การเคหะแห่งชาติ).

⁷ สัมภาษณ์ ภาวิณี ธีรสวัสดิ์, ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง, 16 กันยายน 2551.

จำกัดจึงไม่สามารถสร้างบ้านที่สมบูรณ์ได้ ต้องจัดทำโครงการที่เรียกว่า โครงการบ้านสร้างบางส่วน (Site & Services Project) คือ รัฐช่วยในการจัดหาที่ดินและระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการเป็นสำคัญ ส่วนตัวบ้านรัฐจัดให้เฉพาะส่วนที่เรียกว่า “แกนบ้าน” (Core House) ที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย ในกรณีที่ความสามารถในการจ่ายน้อยมาก “แกนบ้าน” นี้ อาจเป็นเพียงห้องน้ำห้องส้วมที่เรียกว่า Wet Cell เนื่องจากเป็นส่วนที่มีความสำคัญด้านสุขอนามัย และเป็นส่วนที่ก่อสร้างได้ยากกว่าส่วนอื่น ส่วนที่เหลือให้ผู้อยู่อาศัยดำเนินการต่อเติมเองโดยการ เหยาะให้ความช่วยเหลือในเรื่อง ความรู้ด้านเทคนิคการก่อสร้างต่อเติม และให้เงินกู้หรือการกู้ยืม วัสดุเพื่อการต่อเติม บ้านแบบนี้จึงเรียกอีกอย่างว่า บ้านที่ต่อเติมและเติบโตได้ (Extendable and Growing Housing)

นอกจากนั้นโครงการเคหะชุมชนในยุคนี้ ยังวางแผนให้เป็นโครงการที่คืนทุน (Cost Recovery Project) เพื่อลดภาระการอุดหนุนจากรัฐ โดยอาศัยแนวคิดการอุดหนุนระหว่างกลุ่ม (Cross Subsidy) คือการนำรายได้ส่วนเกินจากการดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้ปานกลาง มาอุดหนุนการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อย ตัวอย่างโครงการเคหะชุมชนภายใต้ความคิดนี้ เช่นโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง เคหะชุมชนลาดกระบัง ซึ่งตัวบ้านมีตั้งแต่เป็นเพียง ห้องน้ำห้องส้วม บนแปลงที่ดิน 16 ตารางวา จนถึงแบบบ้านแถวและบ้านแฝด โดยมีกลไกการก่อสร้างแบบสำเร็จรูปที่ใช้ระบบพิกัด (Prefabricated & Modular Coordination System) มาใช้ในการก่อสร้างบ้านในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้องด้วย^๖

โครงการเมืองใหม่ เมืองใหม่บางพลี เป็นโครงการเมืองใหม่แห่งแรกของการเคหะแห่งชาติตั้งอยู่ที่กิโลเมตรที่ 23 ถนนบางนาตราด บนเนื้อที่กว่า 4,000 ไร่ วางแผนให้เป็นเมืองบริวารที่สมบูรณ์ในตัวเอง ประกอบด้วยแหล่งงานที่เป็นนิคมอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัยทุกระดับรายได้ มีระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการ และองค์ประกอบชุมชนที่ได้มาตรฐาน ทั้งในระดับหมู่บ้าน ระดับชุมชนและระดับเมือง คาดว่าจะรองรับประชากรได้ 130,000 คน การดำเนินการอาศัยความร่วมมือระหว่างหน่วยงานภาครัฐหลายหน่วยงานในลักษณะกิจการลงทุนร่วมกัน เป็นโครงการที่ใช้หลักการ การคืนทุนและการอุดหนุนระหว่างกัน มีการใช้ที่ดินแบบผสม การมีประชากรหลายกลุ่มรายได้ที่อยู่ร่วมกัน

ในโครงการวาระที่ 1 ใช้บ้านในรูปแบบบ้านสร้างบางส่วน (ภาพที่ 8-9) ที่มีทั้งเรือนแถวชั้นเดียวบนที่ดิน 20 ตารางวา เรือนแถวสองชั้น และบ้านแฝดสองชั้น โดยไม่นำระบบสำเร็จรูปมาใช้ เนื่องจากพบว่าระบบสำเร็จรูปยากต่อการที่ผู้อยู่อาศัยจะต่อเติมบ้านภายหลัง ในการออกแบบบ้านได้คำนึงถึงการต่อเติมและได้มีการออกแบบส่วนต่อเติมไว้อย่างหลากหลาย

^๖ สัมภาษณ์ ทวี สืบบุญเรือง, สัมภาษณ์, 19 กุมภาพันธ์ 2551.

ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (2525-2529)

นโยบายและแนวคิด

ตอนปลายแผนฯ 4 เกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ รัฐจึงมุ่งลดภาระการอุดหนุนโดยให้รัฐวิสาหกิจรวมกิจการเคหะแห่งชาติพึ่งพาตัวเองทางการเงิน (Self-finance) และให้ภาคเอกชนเข้ามา มีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยในปี 2525 มีการจัดตั้งคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย⁹ ที่มีทั้งตัวแทนภาครัฐและเอกชนร่วมกัน ในช่วงนี้ เพื่อให้สามารถพึ่งพาตนเองทางการเงินได้ การเคหะแห่งชาติจึงเริ่มจัดทำโครงการหารายได้ โครงการเคหะชุมชนที่คืนทุน และโครงการรับจ้างทำ โดยการพึ่งพาตนเองทางการเงินในช่วงแผนฯ นี้ต่างจากช่วงแผนฯ 4 ที่ผ่านมาคือ ไม่ได้เป็นแค่เพียงการคืนทุนเป็นรายโครงการ แต่เป็นการคืนทุนระหว่างโครงการ คือ การหาและนำรายได้จากโครงการที่สามารถทำรายได้ได้ ไปอุดหนุนโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย¹⁰

ส่วนแนวความคิดด้านการปรับปรุงชุมชนแออัด เนื่องจากเป็นช่วงเวลาที่มีการไล่รื้อชุมชนแออัดเป็นจำนวนมาก การเคหะแห่งชาติได้ขยายงานด้านการปรับปรุงชุมชนแออัดโดยตั้งฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัดขึ้น¹¹ พัฒนาระบบการปรับปรุงชุมชน ประสานการพัฒนาด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ให้เป็นกระบวนการแบบบูรณาการมากขึ้น

ลักษณะโครงการ และรูปแบบอาคาร

โครงการปรับปรุงชุมชนแออัด ใช้การปรับปรุงชุมชนทุกรูปแบบ ในรูปแบบการปรับปรุงชุมชนในที่ดินเดิม เช่น โครงการปรับปรุงชุมชนคลองเตย โครงการย้ายที่อยู่ใหม่ เช่น โครงการ ชุมชนคลองเตย 70 ไร่ และโครงการรื้อย้ายชุมชนเพื่อการก่อสร้างศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ซึ่งเป็นโครงการเพื่อสนองนโยบายการพัฒนาเมืองของรัฐบาล¹²

โครงการเคหะชุมชน เป็นโครงการที่คืนทุน มีหน่วยพักอาศัยหลายระดับราคา โดยรูปแบบอาคารมีทั้ง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด เรือนแถวและแฟลต แบบบ้านเป็นอาคารที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่ ไม่เป็นบ้านแบบสร้างบางส่วนอีกต่อไป เช่นโครงการเคหะชุมชนสมุทรปราการ

โครงการหารายได้ มีทั้งที่เป็นโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งมีหลากหลายรูปแบบที่สอดคล้องกับทำเลที่ตั้ง ราคาที่ดินและความต้องการของตลาด ส่วนใหญ่เป็นอาคารแถวระดับราคาปานกลางเช่น โครงการการ์เด้นอพาร์ทเมนท์คลองจั่น โครงการทาวน์เฮาส์สามชั้นงามวงศ์วาน และ

⁹ คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย, สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. รายงานคณะกรรมการที่อยู่อาศัยปี 2530 (กรุงเทพฯ: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2530).

¹⁰ สัมภาษณ์ ภาวิณี ชีรสวัสดิ์, ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง 2, 16 กันยายน 2551.

¹¹ การเคหะแห่งชาติ. รายงานประจำปี การเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2525 (กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ, 2525).

¹² สุพมาลย์ เตียประเสริฐ. สถานการณ์ของปัญหาชุมชนในกรุงเทพมหานคร บริมณฑล และเมืองใหญ่ในภูมิภาค (การเคหะแห่งชาติ, 2551). (อัครสำเนา)

โครงการที่เป็นองค์ประกอบชุมชน ด้านพาณิชย์กรรม เช่น โครงการตลาดสดห้วยขวาง โครงการอาคารพาณิชย์ในเคหะชุมชนบางนา

ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530-2534)

นโยบายและแนวคิด

ในช่วงแผนนี้ การใช้หลักการอุดหนุนระหว่างกลุ่ม (Cross subsidy) ไม่สามารถดำเนินการต่อได้ เนื่องจาก ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มรายได้ปานกลางที่ต้องนำกำไรมาอุดหนุนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยนั้น แพงกว่าราคาที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกันที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน รัฐจึงยังคงให้การอุดหนุนเฉพาะครัวเรือนที่มีรายได้น้อยในกลุ่ม เปอร์เซนต์ไทล์ที่ 20 ลงไป ส่วนผู้มีรายได้ปานกลางให้ใช้หลักการค้ำหนุน และเริ่มใช้แนวคิดด้านการตลาดได้แก่การกำหนดราคาขายแตกต่างตามทำเลที่ตั้ง (Pricing Zone) มาใช้ในการจัดทำโครงการ

นอกจากนั้น ยังมีการดำเนินงานตามนโยบายในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ด้วยการพัฒนาโครงการตามโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก (Eastern Sea Board) และการร่วมลงทุนกับภาคเอกชนแต่การดำเนินการร่วมลงทุนกับภาคเอกชนไม่ประสบความสำเร็จนัก

ด้านการปรับปรุงชุมชนแออัด ได้มีการตั้งกองทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยและสำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง (พ.ช.ม.)¹³ นับเป็นก้าวสำคัญในการเปลี่ยนแนวคิดจากการปรับปรุงด้านกายภาพเป็นหลัก (Housing as product) มาเป็นการสร้างกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัย (Housing as process) โดยการใช้กระบวนการรวมกลุ่มออมทรัพย์ ซึ่งเป็นกระบวนการทางสังคมที่ใช้การเงินเป็นเครื่องมือนำไปสู่การพัฒนาแบบบูรณาการ ระหว่าง การพัฒนาผู้อยู่อาศัย ชุมชนและที่อยู่อาศัย ทั้งด้านสังคม การเงินเศรษฐกิจและกายภาพไปพร้อมกัน

ลักษณะโครงการ และรูปแบบอาคาร

โครงการปรับปรุงชุมชนแออัด มีการดำเนินงานโดยอาศัยกระบวนการหลากหลายรูปแบบ เช่น กระบวนการแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing) ที่ชุมชนเซ่งกี่ (พ.ศ.2534) ชุมชนบ้านมนังคศิลา (พ.ศ.2533)¹⁴ กระบวนการย้ายที่อยู่อาศัย (Relocation) เช่น โครงการรื้อย้ายชุมชนใต้สะพาน จากใต้สะพานต่างในกรุงเทพมหานครไปยังชานเมืองในที่ดินที่ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้คัดเลือก

¹³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 40

¹⁴ กองติดตามและประเมินผล ฝ่ายนโยบายและแผน, การเคหะแห่งชาติ. รายงานผลการจัดสร้างที่อยู่อาศัยและแก้ปัญหาชุมชนแออัดตั้งแต่ปี 2519-2549. (กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ. 2549).

ชุมชนริมถนนรัชดาภิเษก โครงการฟื้นฟูนคร ร่มเกล้าฯ ฉลองกรุง ที่เป็นการรื้อย้ายชุมชนแออัดจากหลายชุมชนแล้วจัดหาที่อยู่ใหม่ในพื้นที่ชานเมืองในพื้นที่เดียวกัน

โครงการเคหะชุมชน ไม่แตกต่างจากโครงการในช่วงที่ผ่านมามากนัก แต่เนื่องจากเริ่มนำความคิดด้านการตลาดมาใช้ การออกแบบอาคารจึงเปลี่ยนไปจากแนวคิดเดิมที่เป็น Form Follow Function อย่างเดียว เป็นบ้านที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่และเพิ่มการตกแต่งมากขึ้น ตัวอย่างได้แก่ โครงการเคหะชุมชน ขอนแก่น หาดใหญ่ ภูเก็ต

ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (2535-2539)

แนวคิด ลักษณะโครงการ และรูปแบบอาคาร ในช่วงนี้การเคหะแห่งชาติได้นำแนวคิดหลายประการมาใช้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในหลักการพึ่งพาตนเองทางการเงิน ได้แก่

แนวคิดการร่วมลงทุนกับเอกชน ในโครงการพิเศษหารายได้ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง ขึ้นไปมีหลายโครงการ เช่น โครงการวัดศรีบุญเรือง ส่วนโครงการร่วมลงทุนในที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย เพื่อลดการอุดหนุนจากรัฐ เช่น โครงการอ้อมน้อย ดำเนินการแบบ Turnkey Project โครงการแรก ยังไม่ประสบความสำเร็จเป็นรูปธรรม¹⁵

แนวคิดเมืองชั้นนำการพัฒนาภูมิภาค เป็นการนำแนวคิดเรื่องการพัฒนาเมืองใหม่ ไปใช้ในเมืองหลักในภูมิภาค ซึ่งนอกจากเป็นการจัดให้มีที่อยู่อาศัยพร้อมแหล่งงานและองค์ประกอบชุมชนในลักษณะเมืองที่สมบูรณ์ในตัวเอง (Self-Contained New Town) แล้ว ยังกำหนดทำเลที่ตั้งให้อยู่ในทิศทางที่เมืองควรจะเติบโตต่อไป จึงเป็นการชั้นนำการพัฒนาเมืองและชั้นนำว่าการพัฒนาเมืองควรมีองค์ประกอบที่สมบูรณ์ไปพร้อมกัน แต่เนื่องจากการเคหะฯ ยังมีข้อจำกัดในการดำเนินงานอยู่ โดยเฉพาะ ด้านการจัดหาที่ดิน การประสานการจัดสาธารณูปโภคสาธารณูปการกับหน่วยงานที่รับผิดชอบ การพัฒนาเมืองชั้นนำจึงไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร เมืองที่ดำเนินการได้ เช่น โครงการเมืองชั้นนำเชียงใหม่ โครงการเมืองชั้นนำสุราษฎร์ธานี

แนวคิดการฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal) แนวคิดนี้เกิดจาก อาคารที่อยู่อาศัยที่การเคหะแห่งชาติดำเนินการในช่วงที่ก่อตั้ง มีอายุกว่า 20 ปีแล้วมีสภาพทรุดโทรม และเมืองได้มีการพัฒนาไปมาก ทำเลที่ตั้งของเคหะชุมชนหลายโครงการอยู่ในบริเวณที่เป็นใจกลางเมืองที่มีมูลค่าที่ดินสูงขึ้นมาพร้อมกับความต้องการที่อยู่อาศัยก็เพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก การเคหะแห่งชาติจึงได้ริเริ่มที่จะดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองใน 2 พื้นที่ คือ โครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ และโครงการฟื้นฟูเมืองดินแดง

โครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ เป็นโครงการที่มีเป้าหมายใน การปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยเดิมที่ทรุดโทรม โดยเพิ่มความหนาแน่นขึ้น เพื่อให้สามารถรองรับผู้อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นประมาณ 3

¹⁵ สัมภาษณ์ ภาวิณี อีรสวัสดิ์, ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง, 16 กันยายน 2551.

เท่า โดยให้ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายไปอยู่ในโครงการเคหะชุมชนใกล้เคียงกับที่ตั้งเดิม โครงการใหม่มีลักษณะเป็นคอมเพล็กซ์ (Residential Complex) สูง 12 ชั้น ชั้นล่างเป็นส่วนพาณิชยกรรม ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ ส่วนบนเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง การเคหะแห่งชาติได้พยายามใช้การดำเนินงานร่วมลงทุนกับเอกชน แต่ไม่สำเร็จ การเคหะฯจึงดำเนินการเอง

โครงการฟื้นฟูเมืองดินแดง (ภาพที่ 21-23) เป็นโครงการบนพื้นที่ของรัฐบาลใหญ่ใจกลางเมืองเป็นจุดตัดของถนนสายหลักที่มุ่งสู่สนามบินนานาชาติของกรุงเทพฯ 2 แห่ง เป็นที่ตั้งของสนามกีฬาระดับเมือง โรงพยาบาล โรงเรียนระดับเมือง เป็นที่ตั้งของสำนักงานใหม่ของกรุงเทพมหานคร และจะมีระบบขนส่งมวลชนระบบรถไฟฟ้ามาเชื่อมต่อทำให้การเดินทางสะดวกขึ้น อาคารเดิมเป็นแฟลต 5 ชั้นที่สร้างมากกว่า 20 ปี การเคหะแห่งชาติจึงเห็นควรที่จะพัฒนาโครงการให้การใช้ที่ดินมีประสิทธิภาพมากขึ้นในลักษณะ เมืองใหม่ในเมืองเดิม (New Town in Town) โดยจะเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยให้เพิ่มขึ้นเป็น 3 เท่า จัดให้มีศูนย์ธุรกิจการค้าที่เป็นจุดเปลี่ยนการเดินทางไปยังสนามบินนานาชาติ (Air Terminal) และองค์ประกอบชุมชนอื่นๆอย่างครบครัน และให้ผู้อยู่อาศัยเดิมได้อยู่อาศัยในโครงการใหม่ในขนาดหน่วยที่อยู่อาศัยเท่าเดิมด้วย แต่เนื่องจากการเคหะฯไม่สามารถทำความเข้าใจกับผู้อยู่อาศัยเดิมได้ จนถึงปัจจุบัน โครงการจึงยังไม่สามารถดำเนินการได้ การเคหะฯได้พัฒนารูปแบบโครงการและรูปแบบอาคาร โดยใช้แนวคิดการคืนทุนไว้หลายรูปแบบ

แนวคิดการจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment) เป็นแนวคิดที่ได้รับการถ่ายทอดมาจากผู้เชี่ยวชาญจากญี่ปุ่น เพื่อให้สามารถนำที่ดินมาใช้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น เนื่องจากที่ดินในเมืองหลายบริเวณเป็นที่ดินที่ระบบสาธารณูปโภคเข้าไม่ถึง บางแปลงเป็นที่ดินตาบอด แนวคิดการจัดรูปที่ดินคือการรวมกรรมสิทธิ์ที่ดินในบริเวณที่จะจัดรูปเข้ามาเป็นหุ้นส่วนในการพัฒนา แล้ววางผังใหม่ให้มีระบบสาธารณูปโภคที่เป็นระบบ จัดแบ่งแปลงที่ดินใหม่ตามสัดส่วนขนาดแปลงที่ดินเดิม และอาจมีการจัดแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาเป็นย่านพาณิชยกรรม หรือการใช้ที่ดินอื่นที่ก่อให้เกิดรายได้ หรือผลดีต่อโครงการ การจัดรูปนี้ทำให้มูลค่าที่ดินทั้งมูลค่าโดยรวมและมูลค่ารายแปลงเพิ่มขึ้น เจ้าของที่ดินเดิมจึงได้ทั้งที่ดินที่มีสาธารณูปโภคพร้อมและมีราคาเพิ่มขึ้น ส่วนภาครัฐก็จะสามารถจัดระบบสาธารณูปโภคได้โดยไม่ต้องใช้วิธีการเวนคืน และอาจได้ที่ดินบางแปลงมาใช้เพื่อกิจการของรัฐ เช่น การจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย การจัดให้มีสวนสาธารณะ การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานแรกของประเทศ ที่ริเริ่มนำแนวคิดดังกล่าวมาทดลองปฏิบัติ โดยจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินที่ลาดกระบัง แต่มีอุปสรรคจากการที่เจ้าของที่ดินบางรายไม่ยินยอมทำให้โครงการไม่ประสบความสำเร็จ¹⁶

¹⁶ สัมภาษณ์ จำเนียร ดุริยประณีต, 19 สิงหาคม 2551.

แนวคิดบ้านพักฉุกเฉิน (Emergency Housing) เนื่องจากในช่วงของแผนฯนี้ มีการไล่รื้อชุมชนแออัดเป็นจำนวนมาก การเคหะแห่งชาติจึงมีแนวความคิดที่จะก่อสร้างบ้านพักฉุกเฉิน เพื่อรองรับผู้ที่ประสบปัญหาการไล่รื้อ หรือชุมชนที่ประสบเพลิงไหม้ โดยจัดทำโครงการบ้านพักฉุกเฉินเป็นอาคารแฝด ห้องขนาดเล็ก ให้อยู่อาศัยชั่วคราว เช่นโครงการบ้านฉุกเฉิน อ่อนนุช 1, และ 2 แม้จะไม่สามารถดำเนินการได้เป็นรูปธรรม แต่รูปแบบอาคารนี้ เป็นต้นกำเนิดของการออกแบบที่อยู่อาศัยมาตรฐานรอง และบ้านเอื้ออาทรในระยะต่อไป

แนวคิดที่อยู่อาศัยมาตรฐานรอง จากประสบการณ์ของฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัดพบว่าที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดที่ผู้อยู่อาศัยใช้อยู่ มีขนาดหน่วยพักอาศัยขนาดเล็กกว่ามาตรฐานที่การเคหะแห่งชาติได้กำหนดไว้ ทำให้เกิดแนวคิดที่อยู่อาศัยมาตรฐานรอง คือมีขนาดหน่วยพักอาศัย 24 ตารางเมตร ต่ำกว่ามาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ ที่มีหน่วยพักอาศัยขนาด 31 ตารางเมตร ตัวอย่างเช่น อาคารเช่ามาตรฐานรอง โครงการหนองจอก โครงการชอยวัดสุวรรณประสิทธิ์ โครงการอาคารเช่า รามอินทรา เพชรเกษม ซึ่งต่อมาภาคเอกชนได้นำมาตรฐานนี้ไปใช้อย่างแพร่หลาย

ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (2540-2544)

แนวคิดและลักษณะโครงการ

แนวคิด เมืองน่าอยู่ (Livable City) แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 เปลี่ยนจากการเน้นการพัฒนาเศรษฐกิจเป็นหลัก มาเป็น แนวคิดให้ คน เป็นศูนย์กลางของการพัฒนา แนวคิดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยจึงเปลี่ยนไป แนวคิดเมืองน่าอยู่ เป็นแนวคิดที่เห็นว่าที่อยู่อาศัยเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของเมือง หากสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยและชุมชนน่าอยู่ได้ เมืองก็จะมี ความน่าอยู่ การพัฒนาใช้กระบวนการมีส่วนร่วมกับท้องถิ่น ในการสำรวจปัญหา วางแผนแก้ไข ปัญหาและพัฒนาที่อยู่อาศัยครอบคลุมพื้นที่ทั้งเมือง แนวคิดเป็นการพัฒนาแบบบูรณาการ คำนึงถึง สิ่งแวดล้อม สภาพทางเศรษฐกิจ สังคมวัฒนธรรม ไปพร้อมกับเรื่องที่อยู่อาศัยและการอยู่อาศัย โดยตระหนักในความแตกต่างและเอกลักษณ์ของแต่ละท้องถิ่น เช่น ในโครงการเมืองน่าอยู่ ระยอง การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการสำรวจชุมชนที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองระยองร่วมกับเทศบาล จัดทำฐานข้อมูลชุมชน วิเคราะห์ปัญหาที่อยู่อาศัย และสิ่งแวดล้อม และเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมทั้งดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยใช้กระบวนการมีส่วนร่วม เกิดเป็นโครงการที่เป็นรูปธรรม ได้แก่ การฟื้นฟูที่อยู่อาศัยและชุมชนย่านเมืองเก่าถนนยมจินดา และโครงการปรับปรุงชุมชนแหลมรุ่งเรือง แนวคิดนี้เป็นต้นกำเนิดแนวคิด การจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยเมืองในระยะต่อไป

แนวคิด เคหะชนบท การเคหะแห่งชาติตระหนักว่า รากเหง้าของการเกิดชุมชนแออัดในเมืองเกิดจากการที่ประชาชนในชนบทอพยพตั้งถิ่นที่อยู่ในชนบทเข้ามาหางานทำในเมือง โครงการเคหะชนบท เกิดจากแนวคิดที่ว่า หากสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัย ชีวิตความเป็นอยู่ของคนในชนบทให้พอมีพอกินแล้วจะลดอัตราการย้ายถิ่นเข้าสู่เมืองและเป็นการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยเมืองที่ต้นเหตุ เช่น โครงการเคหะชนบทนางรอง จังหวัด บุรีรัมย์ และโครงการเคหะชนบทจังหวัดเพชรบูรณ์ ที่ได้ทำการศึกษาและเสนอแนะรูปแบบแต่ไม่มีการดำเนินการก่อสร้าง¹⁷

แนวคิด บ้านเช่าราคาถูก เป็นแนวคิดที่สืบต่อมาจากที่อยู่อาศัยมาตรฐานรอง โดยขยายกลุ่มเป้าหมายจากกลุ่มที่รื้อย้ายจากชุมชนแออัด เป็นที่พักอาศัยแบบเช่าให้แก่ผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรมด้วย โดยกำหนดรูปแบบเป็นหน่วยเช่ามาตรฐานรอง 24 ตร.ม. บ้านพักคนงานแบบรวม 72 ตร.ม. บ้านแนวราบ 16-24 ตารางวา และอาคารชุด 24-33 ตร.ม แนวคิดนี้ยังไม่มีการดำเนินการเป็นรูปธรรม แต่เป็นแนวทางที่เป็นที่มาของรูปแบบบ้านเอื้ออาทร ในช่วงต่อไป

แนวคิด โครงการรับจ้างทำ หน่วยงานภาครัฐ หลายหน่วยงาน มีนโยบายในการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยให้กับเจ้าหน้าที่ เป็นปริมาณมาก และเห็นว่า การเคหะแห่งชาติเป็นองค์กรที่มีความชำนาญในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการมานาน ประกอบกับ การที่การเคหะแห่งชาติต้องพึ่งตนเองทางการเงิน ตามนโยบายรัฐบาล การเคหะแห่งชาติจึงมีแนวคิดโครงการรับจ้างทำ ตัวอย่างโครงการ โครงการราชภัฏ ที่เป็นโครงการที่พักอาศัยที่การเคหะชาติลงทุนให้ก่อน และสถาบันราชภัฏค่อยจัดงบประมาณผ่อนส่งต่อการเคหะแห่งชาติเมื่อบรรจุผู้อยู่อาศัยและมีรายได้จากค่าเช่าแล้ว

แนวคิดการแก้วิกฤตอสังหาริมทรัพย์ ปีพ.ศ. 2540 เกิดวิกฤตเศรษฐกิจและวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ รัฐบาลมอบนโยบายให้การเคหะแห่งชาติ ดำเนินการช่วยเหลือภาคเอกชนที่ประสบปัญหา โดยรับซื้อโครงการที่การเคหะแห่งชาติได้พิจารณาแล้ว ว่ามีมาตรฐานในระดับที่ดี การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการโดยมีโครงการของเอกชนมาเสนอขอเข้าร่วมโครงการกว่า 100 โครงการ และหลังจากการพิจารณา ปรากฏว่ามีโครงการที่ผ่านการพิจารณาเพียง 2 โครงการ

ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (2544-2549)

แนวคิดและลักษณะโครงการ

แนวคิดบ้านเอื้ออาทร¹⁸ เป็นนโยบายในปี 2546 “บ้านหนึ่งล้านหลัง”ของรัฐบาล พ.ต.ท. ดร. ทักษิณ ชินวัตร ที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยให้ได้ 1,000,000 หลังใน 5 ปี

¹⁷ สัมภาษณ์ ภาวิณี ธีรสวัสดิ์, ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง, 16 กันยายน 2551.

¹⁸ ภาวิณี ธีรสวัสดิ์. เอกสารประกอบการบรรยายในการอบรมโครงการความร่วมมือระหว่างการเคหะแห่งชาติและ

แบ่งเป็นโครงการบ้านเคื้ออาหารที่ดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ 60,000 หน่วย และบ้านมั่นคง ดำเนินการโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน 30,000 หน่วย และบ้านออมสิน ดำเนินการโดย ธนาคารออมสินอีก 10,000 หน่วย

เป้าหมายของบ้านเคื้ออาหาร คือการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้ครัวเรือนที่มีรายได้น้อยไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน โดย รัฐบาลจะให้การอุดหนุน หน่วยละ 80,000 บาท เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยผ่อนชำระรายเดือนไม่เกิน 1,500 บาท เป็นบ้านราคาเดียวทั่วประเทศ ดำเนินการได้หลายรูปแบบ (1) จัดสร้างในที่ดินของการเคหะแห่งชาติเอง (2) จัดสร้างในที่ดินของภาครัฐอื่น (3) ใช้อาคารที่คงเหลืออยู่ในตลาด (4) ซื้อที่ดินจากเอกชนมาจัดทำโครงการ (5) ร่วมลงทุนกับเอกชน ในการวางแผนแบ่งการดำเนินงานใน 6 ปี ปีละประมาณ 12,000 - 15,000 หน่วย ในช่วงปีแรก 2516 การดำเนินงานได้รับความร่วมมืออย่างดีจากหน่วยงานอื่นๆ ทั้งคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมฯ ที่ผ่อนผันการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่เป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาว ที่ทำให้การเคหะแห่งชาติลดภาระลง แต่ต่อมาในปี 2548-49 เมื่อเร่งการผลิตให้มากและรวดเร็ว หลายโครงการที่มีทำเลที่ตั้งไม่เหมาะสมไม่สามารถขายได้ และเมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลง รัฐบาล การดำเนินงานก็ต้องหยุดชะงักลง

รูปแบบอาคาร (1) บ้านเดี่ยวสองชั้น บนที่ดิน 20 ตารางวา ขนาดพื้นที่บ้าน 51 ตารางเมตร (2) บ้านแฝดสองชั้น ที่ดิน 21 ตารางวา พื้นที่อาคาร 53 ตารางเมตร (3) แพลต 5 ชั้น ขนาดพื้นที่ 24 , 31 และ 33 ตารางเมตรต่อหน่วย (ภาพที่ 29-31)

สถานภาพของโครงการ ณ เดือน ตุลาคม 2551 เป้าหมาย ลดลงเหลือ 300,504 หน่วย ในจำนวนนี้ สร้างเสร็จ 145,638 หน่วย (ร้อยละ 48 ของเป้าหมาย) อยู่ระหว่างก่อสร้างอีก 124,096 หน่วย อยู่ระหว่างการเจรจายกเลิกสัญญา 30,278 หน่วย ที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว สามารถทำสัญญากับผู้ซื้อได้ 109,632 หน่วย (ร้อยละ 75 ของที่ก่อสร้างเสร็จ) วางอยู่ 36,006 หน่วย (ร้อยละ 25 ของที่ก่อสร้างเสร็จ) ที่ทำสัญญาแล้ว สามารถส่งมอบอาคารได้ 59,888 หน่วย (ร้อยละ 55 ของที่ทำสัญญาได้) ส่วนที่เหลือยังไม่สามารถส่งมอบบ้านได้ รวมจำนวนหน่วยที่ยังขายไม่ได้ 88,516 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 30 ของเป้าหมายที่ทบทวนใหม่

แนวคิดการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยเมือง แผนการแก้ปัญหาและป้องกันชุมชนแออัดเมือง แบบมีส่วนร่วม และแผนเสริมสมรรถนะท้องถิ่นในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

เป็นแนวคิดที่เกิดจากนโยบายการกระจายอำนาจ ที่ต้องการให้หน่วยงานท้องถิ่น จัดการวางแผน จัดการและแก้ปัญหา ที่อยู่อาศัยในท้องถิ่นของตน การเคหะแห่งชาติจึงมีแนวคิดที่จะขอรับจ้างจากรัฐบาล ในการดำเนินการจัดทำ แผนที่ทั้ง 3 แผน ในท้องถิ่นทั่วประเทศ ซึ่งนอกจากจะทำให้ท้องถิ่นได้มีแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและป้องกันการเกิดชุมชนแออัดในเมืองแล้ว ยังเป็นการ

สร้างเสริมสมรรถนะท้องถิ่น ให้มีความรู้ความเข้าใจและเห็นความสำคัญของการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในท้องถิ่นของตนด้วย การดำเนินงานทำโดยร่วมมือกับสถาบันการศึกษา ในปีแรก (พ.ศ.2547) 4 เมืองคือ เชียงราย สกลนคร นครปฐมและภูเก็ต และในปีต่อมา เพิ่มจำนวนขึ้น จนถึงปัจจุบัน มีการดำเนินการไปแล้วประมาณ 35 เมือง

จากการจัดทำแผนฯ ทำให้ทราบว่า หน่วยงานท้องถิ่นทั้งหมด ยังไม่มีความรู้ความเข้าใจ และเห็นความสำคัญของการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยเมืองเลย¹⁹ และช่วงระยะเวลาที่การเคหะแห่งชาติและภาคีได้ไปทำงานร่วมกับท้องถิ่นเพียงไม่เกิน 1 ปีครั้งนั้น ยังไม่สามารถทำให้ท้องถิ่นเกิดความเข้าใจ ในระดับที่บรรจุแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยไว้ในแผนพัฒนาท้องถิ่นตามเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้ แต่ได้เกิดความเข้าใจในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยในระดับชุมชน เกิดเป็นโครงการปรับปรุงชุมชนที่เป็นรูปธรรมเช่น โครงการฟื้นฟูที่อยู่อาศัยในย่านเมืองเก่าสกลนคร

สรุป พัฒนาการรูปแบบโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของการเคหะแห่งชาติ

ระหว่างปี 2519-2550 การเคหะแห่งชาติดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 560,727 หน่วยแบ่งเป็น 2 ประเภทใหญ่ คือ (1) การปรับปรุงชุมชนแออัด 284,767 หน่วย (ร้อยละ 61) และ (2) การก่อสร้างใหม่ ซึ่งประกอบด้วยเคหะชุมชน 140,676 หน่วย (ร้อยละ 26) บ้านเอื้ออาทร 78,286 หน่วย (ร้อยละ 14) บ้านพักข้าราชการ 48,788 หน่วย (ร้อยละ 8) และอื่นๆ ได้แก่ โครงการพิเศษบริการชุมชน โครงการรับจ้างทำ โครงการผู้ประสบภัย และโครงการกู้วิกฤตเศรษฐกิจ ผู้ได้รับประโยชน์เข้าอยู่อาศัยในโครงการเหล่านี้ ร้อยละ 52 เป็นครัวเรือนที่มีรายได้น้อยที่มีรายได้ต่ำกว่ากลุ่มรายได้ ก. รองลงมาร้อยละ 26 เป็นกลุ่มรายได้ ก. ร้อยละ 15 เป็นกลุ่มรายได้ ข. อีกเพียงร้อยละ 7 ที่มีรายได้ ค. และสูงกว่า ส่วนหน่วยพักอาศัยที่ก่อสร้างใหม่ ส่วนใหญ่ร้อยละ 61 เป็นแบบแฝด รองลงมาร้อยละ 20 เป็นเรือนแถว ร้อยละ 9 เป็นบ้านเดี่ยว ที่เหลือเป็น บ้านแฝด อาคารพาณิชย์และที่ดินแปลงใหญ่²⁰

รูปแบบโครงการที่อยู่อาศัยมีความแตกต่างหลากหลายเป็นอย่างมาก สรุปได้ดังนี้

- ในช่วงที่รัฐบาลอุดหนุนทั้งหมด ใช้แนวคิด การผลิต “ที่อยู่อาศัยต้นทุนต่ำ” มุ่งเน้นแต่ประโยชน์ใช้สอยเพียงอย่างเดียว เพื่อประหยัดเงินอุดหนุนจากรัฐและเพื่อให้สามารถผลิตให้ได้จำนวนหน่วยมากที่สุด

¹⁹ กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์ และคณะ. รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยเมือง สกลนคร (กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547).

²⁰ กองติดตามและประเมินผล ฝ่ายนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ, รายงานผลการจัดสร้างที่อยู่อาศัยและแก้ปัญหาชุมชนแออัดตั้งแต่ปี 2519-2550 (กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, 2550).

- ในช่วงเปลี่ยนแนวคิดมาสู่ “ที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย” เพื่อลดการอุดหนุนของรัฐบาลลง จนเกิดเป็น “บ้านแบบสร้างบางส่วน” โดยอาศัยหลักการคืนทุนและการอุดหนุนระหว่างกลุ่มชุมชนในช่วงนี้จึงต่างชุมชนยุคแรกที่เป็นกลุ่มรายได้เดียวมาเป็นชุมชนที่มีหลายกลุ่มรายได้ มีความผสมผสานทางสังคม
- เมื่อ “บ้านสร้างบางส่วน” ไม่เป็นที่ยอมรับของสังคม แนวคิดเปลี่ยนมาเป็น “**บ้านสร้างเสร็จพร้อมอยู่**” โดยอาศัยการอุดหนุนกันระหว่างกลุ่ม เพื่อลดการอุดหนุนจากรัฐบาล
- เมื่อแนวคิด “การอุดหนุนกันระหว่างกลุ่ม” ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มรายได้สูงสูงเกินกว่าที่จะสามารถแข่งขันในตลาดภาคเอกชนได้ จึงต้องเปลี่ยนแนวคิด โดยใช้แนวคิดด้านการตลาดเข้ามาช่วย โดยใช้แนวคิด “**ราคาแตกต่างกันตามทำเล**” (Differential Land Pricing) และการออกแบบบ้านให้ดึงดูดผู้ซื้อมากขึ้น
- เมื่อต้นทุนในการผลิตที่อยู่อาศัยสูงขึ้นมาก จึงเกิดแนวคิด “**บ้านมาตรฐานรอง**” ที่มีขนาดเล็กลงจาก 33 ตารางเมตร เป็น 24 ตารางเมตร เพื่อลดต้นทุนให้กลุ่มเป้าหมายผู้มีรายได้น้อยยังสามารถที่จะผ่อนส่งได้
- เมื่อนโยบายของรัฐเร่งให้ผลิตที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากในระยะสั้น เกิดแนวคิด “**บ้านราคาเดียว(และรูปแบบเดียว) ทั่วประเทศ**” ในโครงการบ้านเอื้ออาทร กลับไปสู่ ยุคเริ่มตั้งการเคหะแห่งชาติ ที่ชุมชนของการเคหะแห่งชาติเป็นชุมชนที่มีกลุ่มรายได้เดียว ขาดการผสมผสานทางสังคม ขาดการพิจารณาเรื่องกาต่อเติมบ้าน ขาดแนวคิดในการวางผังเพื่อสร้างความเป็นชุมชน

ด้านเทคโนโลยีการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติได้นำวิธีการก่อสร้างแบบอุตสาหกรรม (Industrialization) และระบบสำเร็จรูป (Prefabrication) มาใช้ในการก่อสร้างแฟลต ตั้งแต่ระยะแรก ในระยะต่อมาก็ได้นำมาใช้ต่อในโครงการบ้านสร้างบางส่วน ระยะต่อมาแม้จะมีความพยายามในการพัฒนาระบบสำเร็จรูป แต่มีเพียงบางโครงการเท่านั้นที่ได้นำระบบกึ่งสำเร็จรูปมาใช้ ระบบการก่อสร้างแบบอุตสาหกรรมและแบบสำเร็จรูปมาต้นตัวมากที่สุด ในยุคของบ้านเอื้ออาทร โดยมีการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบใหม่จากต่างประเทศมาใช้ หลายระบบ ได้แก่ Precast Concrete System, Prefabrication System และ Industrialized Formwork

ในการพัฒนาโครงการเหล่านี้ การเคหะแห่งชาติได้ใช้ วิธีการดำเนินงานโครงการ หลายแนวทาง

1. การเคหะแห่งชาติดำเนินการเองทั้งหมด ส่วนใหญ่โครงการเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ ดำเนินการเองตั้งแต่ซื้อที่ดิน วางแผน จัดทำโครงการจัดหาแหล่งเงิน จัดหาผู้รับเหมา ควบคุมการก่อสร้าง การคัดเลือกและบรรจุผู้อยู่อาศัย และการดูแลชุมชน มาในระยะหลังที่แปรรูปงานดูแลชุมชนไปเป็นบริษัทเข้ามาดูแล

2. การเคหะแห่งชาติร่วมลงทุนกับภาคเอกชน ซึ่งแนวคิดมีมานานแต่ดำเนินการได้ไม่มาก มาดำเนินการได้มากในช่วงโครงการบ้านเอื้ออาทร

3. การเคหะแห่งชาติร่วมกับหน่วยราชการอื่น เช่น กรมธนารักษ์ ที่เป็นผู้ดูแลที่ราชพัสดุ เพื่อนำที่ราชพัสดุทั่วประเทศมาใช้ในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย กรมตำรวจ ที่การเคหะแห่งชาติจัดทำบ้านพักสวัสดิการตำรวจทั่วประเทศ

4. การเคหะแห่งชาติร่วมกับทั้งหน่วยงานราชการ หน่วยงานท้องถิ่น และภาคเอกชน เช่นในโครงการเมืองใหม่บางพลี ที่การเคหะแห่งชาติได้ร่วมกับ การนิคมอุตสาหกรรม กระทรวงศึกษาธิการ การไฟฟ้า องค์การโทรศัพท์ การสื่อสาร องค์การขนส่งมวลชน และจังหวัดสมุทรปราการ ในการพัฒนาเมืองใหม่ และจัดทำโครงการร่วมลงทุนกับเอกชนในการพัฒนาโครงการในย่านการค้าของเมืองใหม่

จากพัฒนาการรูปแบบโครงการฯ ที่กล่าวมา จะเห็นว่า การเคหะแห่งชาติได้มีความพยายามคิดค้น และนำแนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการพัฒนาเมือง จนเกิดเป็น นวัตกรรมในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยหลายโครงการ²¹ เช่น

โครงการเมืองใหม่ ที่ทำให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากและมีองค์ประกอบชุมชนครบถ้วน ทั้งแหล่งงาน ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่สำคัญคือเป็นโครงการที่คืนทุนสามารถประสานความร่วมมือในการลงทุน ทั้งจากหน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจจำนวนมาก รวมทั้งภาคเอกชน อีกทั้งยังเป็นการสะสมที่ดิน (Land Banking) เพื่อการพัฒนาในระยะยาวด้วย

โครงการปรับปรุงชุมชนแออัด รูปแบบต่างๆ โดยเฉพาะ เรื่องการแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing) ที่สามารถดำเนินการประสบความสำเร็จมากที่สุดในประเทศไทย จนได้รับการยอมรับในระดับโลก ในปัจจุบัน การพัฒนาที่อยู่อาศัยพร้อมไปกับการพัฒนาชุมชนตามแนวคิดบ้านมั่นคง ซึ่งต่อยอดมาจาก การพัฒนา กองทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยซึ่งถือกำเนิดขึ้นในการเคหะแห่งชาติ ก็เป็นแนวทางที่เป็นที่ยอมรับในระดับโลกเช่นกัน

จะเห็นได้ว่า การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ไม่ใช่งานง่าย ต้องอาศัยความรู้ ความชำนาญหลายด้านประกอบกัน การวางผังและออกแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย มีข้อจำกัดมากกว่าการวางผังและออกแบบที่อยู่อาศัยทั่วไป เนื่องจากถูกจำกัดด้วยราคาอย่างเข้มงวด ต้องสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัยนอกจากนั้น แบบหนึ่งๆจะถูก

²¹ กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์, "พัฒนาการ นโยบายที่อยู่อาศัยของประเทศญี่ปุ่น" วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 13 ฉบับที่ 49 (เมษายน - มิถุนายน 2550) : 74-81.

นำไปใช้ในการก่อสร้างเป็นจำนวนมาก ความผิดพลาดเพียงเล็กน้อยจะทำให้เกิดความเสียหายอย่างมากตามมา

เป็นที่น่าเสียดายที่ 3 ทศวรรษที่ผ่านมา การเคหะแห่งชาติ ไม่สามารถพัฒนารูปแบบโครงการและรูปแบบอาคารที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยได้อย่างต่อเนื่องเท่าที่ควร เนื่องจากการเคหะแห่งชาติจำเป็นต้องเร่งดำเนินการตามนโยบายระยะสั้นของรัฐบาลแต่ละยุคที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่เกือบตลอดเวลา จนไม่สามารถดำเนินการตามแผนงานหลักที่กำหนดไว้ได้

ในประเทศที่ประสบความสำเร็จในการพัฒนาที่อยู่อาศัย เช่น ประเทศญี่ปุ่น จะมีนโยบายแผนและเป้าหมายในระยะยาว และมีการดำเนินการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง มีการติดตามประเมินผลการดำเนินงานในช่วงที่ผ่านมาเพื่อนำไปสู่การพัฒนาในระยะต่อไป ในระยะแรกกำหนดเป้าหมายให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยในระดับมาตรฐานขั้นต่ำจนครบทุกครัวเรือนก่อน จากนั้นมีการกำหนด มาตรฐานเป็น 3 ระดับ คือมาตรฐานขั้นต่ำ มาตรฐานทั่วไปและมาตรฐานที่คาดหวัง แล้วดำเนินการพัฒนาระดับมาตรฐานขึ้นเรื่อยๆ จากมาตรฐานขั้นต่ำไปสู่มาตรฐานที่คาดหวัง ทำให้สามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยให้มีมาตรฐานสูงขึ้นเรื่อยๆ²²

ดังนั้นหากประเทศไทย สามารถกำหนดนโยบายและเป้าหมายที่อยู่อาศัยของชาติในระยะยาวให้เป็นวาระของชาติ ระดมความร่วมมือระหว่างหน่วยงานต่างๆ ทั้งในส่วนกลางและท้องถิ่น สนับสนุนและร่วมมือกับภาคเอกชน ทั้งในเรื่องการเตรียมการจัดหาพื้นที่ที่เหมาะสม การจัดหาแหล่งเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาว มีแผนการอุดหนุนอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ พัฒนาเทคโนโลยีการก่อสร้างที่เหมาะสม เพื่อมุ่งไปสู่การยกระดับมาตรฐานชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนอย่างแท้จริงแล้ว ประสพการณ์และความสามารถขององค์กรการเคหะแห่งชาติที่มีอยู่ น่าจะเป็นกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนนโยบายนั้นให้เกิดผลเป็นรูปธรรมได้เป็นอย่างดี

ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

²² กุณทลทิพย์ พานิชภักดิ์. “พัฒนาการ นโยบายที่อยู่อาศัยของประเทศไทย” วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 13 ฉบับที่ 49 (เมษายน – มิถุนายน 2550) หน้า 74-81.

2.4 พัฒนาการที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ

2.4.1 พัฒนาการที่อยู่อาศัยในสิงคโปร์

รัฐบาลได้ออกพระราชกฤษฎีกาการพัฒนาเคหะแห่งชาติปี 1959 (Housing and Development Ordinance) เพื่อเตรียมการจัดตั้งคณะกรรมการพัฒนาเคหะแห่งชาติขึ้น (Housing and Development Board – HDB) ในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 1960 คือ หน่วยงานการเคหะแห่งชาติของสิงคโปร์ที่มีรูปแบบเป็นองค์การรัฐวิสาหกิจ (Statutory Board) ภายใต้การกำกับดูแลของกระทรวงกฎหมายและการพัฒนาแห่งชาติ (Ministry of Law and national Development) โดยมีกฎหมายจัดตั้งเฉพาะตามหมวด 271 แห่งพระราชบัญญัติการพัฒนาเคหะแห่งชาติ ซึ่งระบุอำนาจหน้าที่และวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติไว้อย่างชัดเจนสำหรับคณะกรรมการได้ใช้อำนาจในการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายดังกล่าว

วัตถุประสงค์ แนวคิด และหลักการเบื้องต้น

รัฐบาลได้ก่อตั้งหน่วยงานการเคหะแห่งชาติขึ้น ซึ่งถือเป็นองค์การรัฐวิสาหกิจแห่งแรกที่ตั้งขึ้นหลังจากการได้อำนาจปกครองตนเองอย่างสมบูรณ์ เพื่อดำเนินงานด้านสวัสดิการสังคม คือ การจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกให้แก่ประชาชน โดยมีวัตถุประสงค์ แนวคิด และหลักการเบื้องต้นดังนี้

วัตถุประสงค์ ในหมวด 271 แห่งพระราชบัญญัติการพัฒนาเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดหน้าที่และวัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติ

1. การจัดเตรียมและดำเนินงานตามข้อเสนอแนะ แผนงาน และโครงการต่าง ๆ ที่กำหนดขึ้นเพื่อภารกิจต่าง ๆ ได้แก่
 - 1.1 การก่อสร้าง การปรับเปลี่ยน การปรับปรุง และการขยายอาคารการเคหะแห่งชาติไว้สำหรับขาย เช่าหรืออื่น ๆ
 - 1.2 การรื้อถอนและปรับปรุงสภาพแหล่งชุมชนแออัดในเมือง
 - 1.3 การพัฒนาหรือปรับปรุงสภาพอื่นที่ต่าง ๆ ตามเจตนารมณ์ของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพัฒนาแห่งชาติ
 - 1.4 การพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมหรือพื้นที่ในเขตชนบทไว้ให้แก่ผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการรื้อถอนและโยกย้ายตามการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติหรือโครงการต่าง ๆ ซึ่งอนุมัติโดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพัฒนาแห่งชาติ
2. การจัดการที่ดินที่อยู่อาศัย และอาคารต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ได้มอบให้การเคหะแห่งชาติหรือการเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของทั้งหมด

- 3 การดำเนินงานในด้านการไต่สวนและสำรวจต่าง ๆ ซึ่งจำเป็นสำหรับการปฏิบัติงานตามขอบข่ายและหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ
- 4 การจัดหาเงินกู้ยืมซึ่งต้องผ่านการอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพัฒนาแห่งชาติแล้ว เพื่อให้บุคคลสามารถซื้อที่ดินที่ได้รับการพัฒนาของการเคหะแห่งชาติ หรือจำนวนที่ดินดังกล่าว หรือกำหนดอัตราดอกเบี้ย
- 5 การดำเนินงานในทุกเรื่องราวที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติงานตามขอบข่ายและหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ

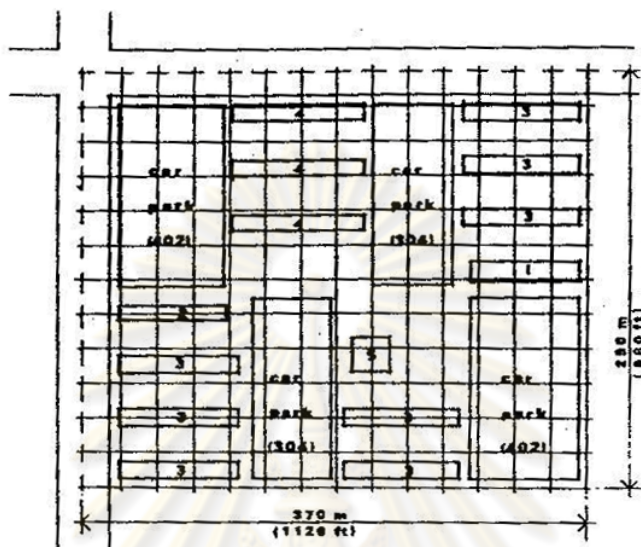
นอกจากนี้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพัฒนาแห่งชาติมีอำนาจตามกฎหมายฉบับนี้ในการมอบหมายหน้าที่อื่นๆ ให้แก่การเคหะแห่งชาติ เช่น

- การถมพื้นที่ชายฝั่งทะเลด้านตะวันออก
- การก่อสร้างห้องชุด และโรงงานขนาดเล็ก ให้กับบรรษัทนิคมอุตสาหกรรมจุง
- การก่อสร้างห้องชุดราคาถูกให้แก่เจ้าหน้าที่และลูกจ้างในหน่วยงานการทำเรือแห่งสิงคโปร์ ซึ่งตั้งอยู่ใกล้เคียงบริเวณท่าเรือ
- การก่อสร้างอาคารศูนย์ชุมชน ให้แก่สมาคมประชาชน

แนวคิด การเคหะแห่งชาติในสิงคโปร์ได้ออกแบบตัวอาคารและสภาพแวดล้อมตามแนวคิดหลักคือ แนวคิดห้องชุดในอาคารสูงที่มีระดับความหนาแน่นสูง (High-Rise, High-Density Flat) แนวคิดชุมชน (Precinct) แนวคิดย่านชุมชน (Neighborhood) และแนวคิดเมืองใหม่ (New Town) แนวคิดห้องชุดในอาคารสูงที่มีระดับความหนาแน่นสูง เนื่องมาจากลักษณะภูมิประเทศของสิงคโปร์เป็นเกาะขนาดเล็ก ตามข้อมูลสถิติปี 1960 พบว่า มีพื้นที่ 581.5 ตารางกิโลเมตร และมีประชากร 1,634,410 คน คิดเป็นความหนาแน่นประชากร 2,811 คนต่อหนึ่งตารางกิโลเมตร ซึ่งถือได้ว่าเป็นประเทศที่มีขนาดพื้นที่จำกัดและอัตราความหนาแน่นประชากรสูง

ดังนั้น รัฐบาลจึงต้องเลือกใช้แนวคิดการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแบบห้องชุดในอาคารสูงที่มีระดับความหนาแน่นสูง เป็นหนทางเลือกเพียงประการเดียวในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ กล่าวคือ การสร้างที่อยู่อาศัยแบบห้องชุดในอาคารที่มีลักษณะตึกสูงหลายชั้นและจำนวนห้องชุดมาก ๆ ทำให้จำนวนครัวเรือนที่พักอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นมาก โดยทั่วไปลักษณะอาคารของการเคหะแห่งชาติมีความสูงตั้งแต่ 4 ถึง 25 ชั้น ซึ่งภายในแต่ละอาคารมีห้องชุดประมาณ 100 ถึง 150 หน่วย และกำหนดอัตราความหนาแน่นของแต่ละเขตที่อยู่อาศัยไว้ประมาณ 20,000 หน่วยหรือจำนวน 88,000 คนต่อหนึ่งตารางกิโลเมตร

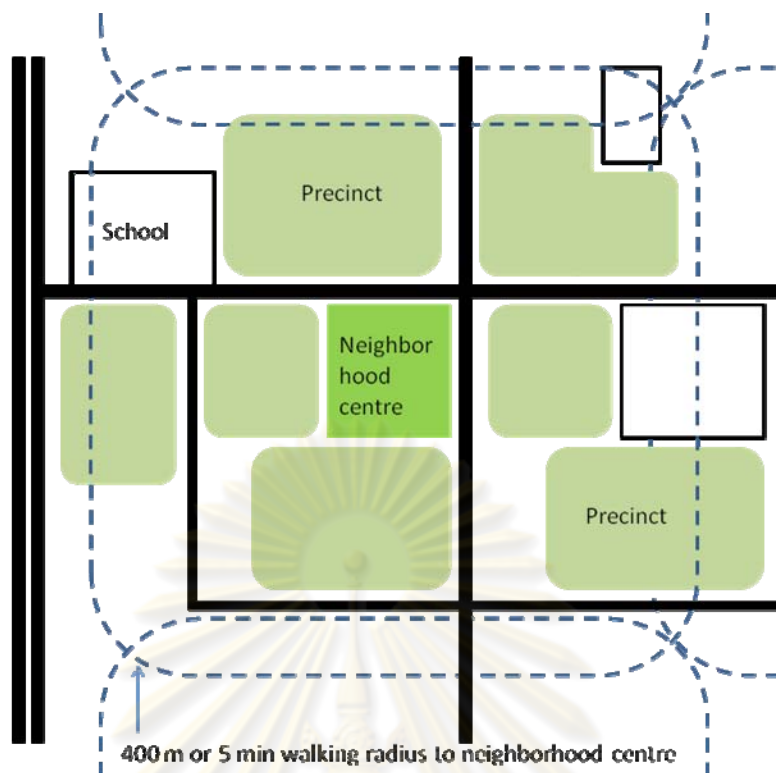
แนวคิดชุมชน การเคหะแห่งชาติได้กำหนดสภาพแวดล้อมของที่ตั้งอาคารให้มีลักษณะความเป็นชุมชน โดยการจัดวางแบบแปลนที่ตั้งอาคารการเคหะแห่งชาติให้เป็นเขตชุมชนในแต่ละเขตชุมชน ประกอบด้วยจำนวนอาคาร 7 ถึง 8 หลัง ชุมชนหนึ่งจะมีจำนวนห้องชุด 500 ถึง 1,000 หน่วย หรือจำนวนผู้อยู่อาศัย 2,500 ถึง 5,000 คน ตามภาพที่ 2.2



รูปภาพที่ 2.2 แบบแปลนเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ

ที่มา : Liu Thai Ker, "Design for Better Living Conditions," in *Public Housing in Singapore: A Multi-Disciplinary Study*, ed. Stephen H.K. Yeh (Singapore: Housing and Development Board, 1975), p.148. จากภาพที่ 2.1 จะเห็นได้ว่า อาคารการเคหะแห่งชาติได้ถูกจัดวางให้มีลักษณะเป็นเขตชุมชนด้วยการตัดถนนขึ้น ภายในจัดรัศชุมชนนี้จะมีโรงเรียนอนุบาลและร้านค้าขนาดเล็ก

แนวคิดย่านชุมชน การจัดสร้างที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติได้ใช้แนวคิดที่สำคัญประการหนึ่งคือ ย่านชุมชน (Neighborhood) ซึ่งเป็นการรวมเขตชุมชนต่างๆ ภายในรัศมี 400 เมตร ที่มีประมาณ 6 ถึง 7 เขตชุมชน โดยมีจำนวนห้องชุด 4,000 ถึง 6,000 หน่วย หรือ จำนวนผู้อยู่อาศัยในย่านชุมชน 20,000 ถึง 30,000 คน ในแต่ละย่านชุมชนจะมีศูนย์ย่านชุมชน (Neighborhood Center) ซึ่งใช้ระยะเวลาในการเดินประมาณ 3 ถึง 5 นาที ดังภาพที่ 2.3

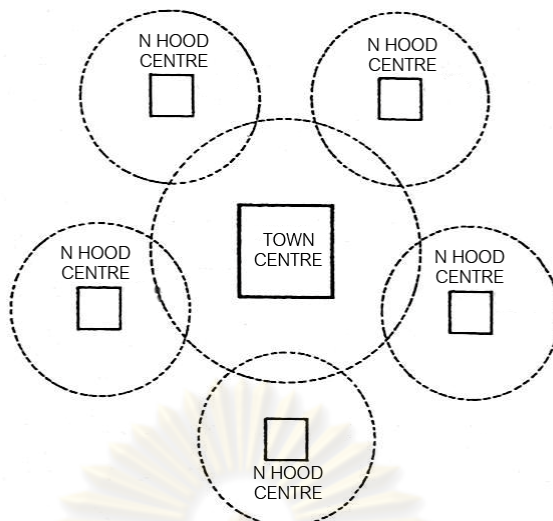


รูปภาพที่ 2.3 แนวคิดย่านชุมชนของการเคหะแห่งชาติ

ที่มา : Liu Thai Ker, Lau Who Cheong and Loh Choon Tong, "New Towns in Singapore," in *A Place to Live More Effective Low-Cost Housing in Asia*, ed. Yeung Yue-Man (Ottawa, Canada : International Development Research Centre, 1983), p. 31

ในแต่ละย่านชุมชนมีศูนย์ย่านชุมชนเพื่อเป็นที่ตั้งของร้านค้า ตลาดสด แผงลอย โรงเรียน ประถมศึกษา ศูนย์ชุมชน คลินิก สนามเด็กเล่น และสถานที่หยุดรถประจำทาง

แนวคิดเมืองใหม่ สืบเนื่องจากปัญหาความแออัดหนาแน่นในเขตใจกลางเมืองที่มีเพิ่มขึ้นทุกขณะ ทำให้การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการจัดสร้างเมืองใหม่ (New Town) เพื่อโยกย้ายและระบายคนให้ออกไปตั้งถิ่นฐานในเมืองใหม่ที่กระจายออกไปทางพื้นที่ตอนในของประเทศ โดยอาศัยแนวคิดเมืองใหม่ที่เพียบพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบคั้น (Self-Sufficient New Town of Self-Contained Satellite Town) ในแต่ละเมืองใหม่ประกอบด้วยย่านชุมชน 5 ถึง 6 แห่ง ซึ่งจะมีจำนวนห้องชุด 25,000 ถึง 50,000 หน่วย หรือจำนวนผู้อยู่อาศัย 125,000 ถึง 250,000 คน และจัดตั้งศูนย์เมือง (Town Centre) เพื่อเป็นแหล่งรวมสิ่งอำนวยความสะดวก ดังภาพที่ 2.4



รูปภาพที่ 2.4 แนวคิดเมืองใหม่ของการเคหะแห่งชาติ

ที่มา : Liu Thai Ker, "Design for Better Living Conditions," in *Public Housing in Singapore: A Multi-Disciplinary Study*, p.155.

ในแต่ละเมืองใหม่จะมีอัตราส่วนการใช้ที่ดินโดยประมาณตามตารางที่ 2.3

วัตถุประสงค์ในการใช้ที่ดิน	สัดส่วนการใช้ที่ดินภายในเมืองใหม่ (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัย	41
โรงงานอุตสาหกรรมเบา	19.7
ถนน	12.1
สถาบันการศึกษา	9.8
ศูนย์เมือง	4.5
สำนักงานหรือสถาบันต่าง ๆ	3.8
พื้นที่โล่ง	3.8
ศูนย์กีฬา	3
อื่น ๆ	2.3
รวม	100

ตาราง 2.3 สัดส่วนการใช้ที่ดินภายในเมืองใหม่ของการเคหะแห่งชาติ

ที่มา : Liu Thai Ker, Lau Who Cheong and Loh Choon Tong, "New Towns in Singapore," in *A Place to Live More Effective Low-Cost Housing in Asia*, p.41.

แนวคิดเมืองใหม่ที่เพียบพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งใช้แนวคิดเชิงทฤษฎีที่ว่า “หัวหน้าครอบครัวสามารถทำงาน ภรรยาสามารถจ่ายซื้อของ และบุตรหลานสามารถศึกษาเล่าเรียนได้ภายในเมืองใหม่” ดังนั้นในแต่ละเมืองใหม่จึงได้จัดสรรพื้นที่ไว้สำหรับที่ตั้งของอาคารการเคหะแห่งชาติโรงงานอุตสาหกรรมเบา ตลาดสด ร้านค้า ภัตตาคาร ศูนย์การค้า ศูนย์แม่ลอย โรงเรียนอนุบาล โรงเรียนมัธยมศึกษา รวมถึงศูนย์เมืองซึ่งเป็นที่ตั้งสำนักงานสาขาของการเคหะแห่งชาติ ธนาคารที่การไปรษณีย์ คลินิก เป็นต้น การออกแบบโครงสร้างที่อยู่อาศัยและอาคารของการเคหะแห่งชาติจึงได้ใช้แนวคิดต่างๆ ดังกล่าวมาเป็นพื้นฐานในการก่อสร้าง

หลักการเบื้องต้น การเคหะแห่งชาติได้ยึดหลักการสำคัญคือ

หลักการจัดหาที่อยู่อาศัยซึ่งทุกคนสามารถซื้อได้ (Affordable Housing) คือ การคิดค่าเช่าและราคาขายในอัตราต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยของประชากรผู้มีรายได้น้อย โดยประมาณการไว้ที่อัตราต่ำกว่าร้อยละ 20 ของรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ทั้งนี้รัฐบาลจะเป็นผู้กำหนดอัตราค่าเช่าและราคาขายที่อยู่อาศัยและอาคารอื่นๆ ของการเคหะ

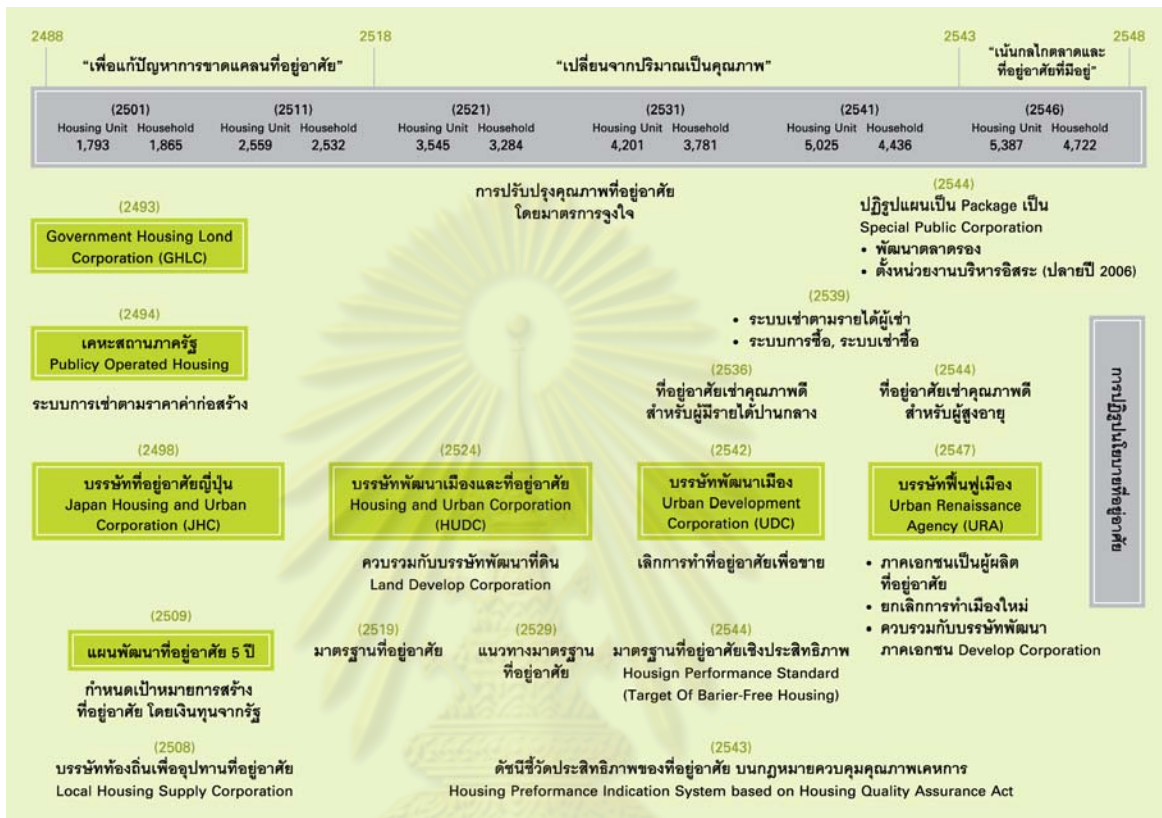
หลักการก่อสร้างอาคารที่มีมาตรฐานแบบเดียวกัน (Standard Pattern) คือ การจัดวางแบบแปลนและการออกแบบสถาปัตยกรรมของตัวอาคารให้มีรูปแบบเดียวกันทั้งหมดในทุกโครงการ จนกระทั่งในทศวรรษที่ 1990 ถึงปัจจุบันการเคหะแห่งชาติจึงได้ริเริ่มให้มีการออกแบบทางสถาปัตยกรรมที่แตกต่างกันในแต่ละโครงการ

หลักการก่อสร้างให้เร็วที่สุด (Rapid Construction) เพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยภายในประเทศและเพียงพอกับความต้องการของประชาชนที่มีจำนวนมาก อัตราการก่อสร้างอาคารของการเคหะแห่งชาติของสิงคโปร์นั้นเฉลี่ย 45 นาทีต่อหนึ่งหน่วย ซึ่งถือเป็นอัตราเร็วที่สุดแห่งหนึ่งในโลก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.4.2 การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศญี่ปุ่น

นโยบายที่อยู่อาศัยประเทศญี่ปุ่นมีการพัฒนามาถึง 6 ศตวรรษ มีการเปลี่ยนแปลงตามสถานการณ์ทางสังคมและเศรษฐกิจดังต่อไปนี้



แผนภูมิ 2.2 แสดงพัฒนาการนโยบายที่อยู่อาศัยของประเทศญี่ปุ่น

1940s ช่วงการฟื้นตัวจากสงคราม

ช่วงหลังสงครามด้วยความขาดแคลนอาหารและที่อยู่อาศัยและระบบคมนาคมขนส่งทำให้มีการอพยพเข้าสู่เมืองนับแสนคนเกิดความขาดแคลนที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากถึง 4.2 ล้านหน่วย นโยบายที่อยู่อาศัยในขณะนั้นจึงมุ่งเน้นที่การก่อสร้างที่อยู่อาศัยแบบง่าย ๆ และมีนโยบายไม่ให้มีการก่อสร้างที่ไม่จำเป็นและเร่งด่วน เพื่อให้มีวัสดุก่อสร้างที่เพียงพอแก่การก่อสร้างที่อยู่อาศัย

1950s ช่วงการสร้างนโยบาย

ในภาวะการขาดแคลนที่อยู่อาศัยอย่างรุนแรงนั้นได้มีการกำหนดหน่วยงานขึ้น 3 หน่วยงานคือ 1. บริษัทเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ปี 1950 (Government Housing Loan Corporation GHLC) เพื่อให้มีระบบการเงินภาครัฐเพื่อให้ส่งเสริมการจัดสร้างที่อยู่อาศัยทั้งในภาครัฐและเอกชน 2. เคหะสงเคราะห์ภาครัฐในปี 1951 เพื่อสร้างอุปทานที่อยู่อาศัยเช่าราคาถูก แก่ผู้มีรายได้น้อย และ 3.บริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยแห่งประเทศไทย Japan Housing Corporation JHC 1955 เพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการจัดให้มีอุปทานที่ดินขนาดใหญ่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยใน

พื้นที่เมืองหลัก ๆ ที่สำคัญ ต่อมาอีก 26 ปี คือในปี 1981 JHC พัฒนาไปเป็นบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยและเมือง Housing and Urban Development Corporation HUD ต่อมาอีก 18 ปีคือในปี 1999 พัฒนาเป็นบริษัทพัฒนาเมือง Urban Development Corporation UDC ต่อมาอีก 4 ปีคือในปี 2003 พัฒนาเป็นบริษัทฟื้นฟูเมือง Urban Renaissance Agency URA

1960s ช่วงกำหนดกฎหมายการก่อสร้างที่อยู่อาศัยการวางแผนและจัดให้มีอุทยานที่อยู่อาศัยภาครัฐในโครงการขนาดใหญ่

ในปี 1955 ได้มีการกำหนดแผน 10 ปี เพื่อการก่อสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยให้ได้ 2.72 ล้านหน่วย โดยกำหนดให้มีการสร้างอุทยานให้ได้ปีละ 250,000 หน่วย อีก 2 ปีต่อมา มีการปรับแผนเป็นแผน 7 ปี ต่อมาในปี 1966 ได้มีการกำหนดใช้กฎหมายการวางแผนการก่อสร้างที่อยู่อาศัย (Housing Construction Planning Law) นำไปสู่แผนการก่อสร้างที่อยู่อาศัย 5 ปี (1966 – 71) ซึ่งเป็นแผนฉบับแรกที่มีกฎหมายรองรับกำหนดให้มี “ที่อยู่อาศัยหนึ่งหน่วยต่อครัวเรือนทุกครัวเรือน” ทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจนมีจำนวนเท่ากับจำนวนครัวเรือนในปี 1968 หรือ 2 ปีหลังจากการออกกฎหมาย

1970s การเปลี่ยนจากเชิงปริมาณไปสู่เชิงคุณภาพ

ในปี 1973 หรือ 7 ปี หลังจากการกำหนดนโยบายเมื่อจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจนเท่ากับจำนวนครัวเรือนในทุกจังหวัด และทุกภูมิภาคของประเทศแล้ว แผนก่อสร้างที่อยู่อาศัย 5 ปี ฉบับที่ 2 (1971-75) กำหนดเป้าหมายในเชิงคุณภาพให้มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีห้อง 1 ห้องต่อ 1 คน และกำหนดให้ที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนขนาดเล็กต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 9 เสื่อตามาติ และสำหรับครัวเรือนทั่วไปต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 12 เสื่อตามาติ

แผนก่อสร้างที่อยู่อาศัย 5 ปี ฉบับที่ 3 (1976-80) มีการกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำ (Minimum Housing Standards) และตั้งเป้าให้ประชากรทุกครัวเรือนมีที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้มาตรฐานพัฒนาไปเป็นที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานขั้นต่ำในปี 1980 (2523) และกำหนดให้ครัวเรือนทั่วไปมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานระดับกลาง (Average Housing Standards) ในปี 1995 (2538)

1980s การตอบสนองของความต้องการที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย

แผนก่อสร้างที่อยู่อาศัย 5 ปี ฉบับที่ 4(1981-85) มีการกำหนดมาตรฐานสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัย (Living Environment Standards) และมีการกำหนดให้ครึ่งหนึ่งของครัวเรือนทั่วประเทศเป็นไปตามมาตรฐานนี้

แผนก่อสร้างที่อยู่อาศัย 5 ปี ฉบับที่ 5 (1986-90) มีการกำหนดมาตรฐานเป้าหมาย Targeted Housing Standards โดยแบ่งเป็นมาตรฐานเป้าหมายสำหรับเขตเมือง ครอบคลุมพื้นที่

ศูนย์กลางเมืองและพื้นที่โดยรอบและมาตรฐานสำหรับเขตเมืองและเมืองในภูมิภาค และยังประสานนโยบายที่อยู่อาศัยเข้ากับนโยบายที่เกี่ยวข้องกับอื่น ๆ เช่น ประสานนโยบายที่อยู่อาศัยกับการวางแผนการพัฒนาเมือง การฟื้นฟูภูมิภาค การตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรที่เป็นผู้สูงวัยมากขึ้น การมีที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน ความสอดคล้องกับความก้าวหน้าด้านเทคโนโลยีสื่อสาร การยกระดับมาตรฐานที่อยู่อาศัย การสร้างความสมดุลด้านราคา ฯลฯ

แผนการก่อสร้างที่อยู่อาศัย 5 ปีฉบับที่ 6 (1991-95) ผลจากระบบเศรษฐกิจแบบฟองสบู่ทำให้ราคาที่ดินและราคาที่อยู่อาศัยพุ่งขึ้นสูงอย่างรวดเร็ว มีการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับเมืองหลัก กำหนดให้มีการจัดให้มีที่อยู่อาศัยที่มีราคาไม่เกิน 5 เท่าของรายได้ครัวเรือนต่อปี และลดต้นทุนค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยลง 1 ใน 3 จากเดิม กำหนดนโยบายการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ในปี 1994 และต่อมากลายเป็น “ที่อยู่อาศัยไร้ขีดจำกัด” (Barrier-free Housing) ที่ทำให้ทุกคนไม่ว่าจะเป็นผู้สูงอายุ คนพิการ ผู้ด้อยโอกาส สามารถมีที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับสภาพร่างกายได้เท่าเทียมกับคนทั่วไป

แผนก่อสร้างที่อยู่อาศัย 5 ปี ฉบับที่ 7(1996-2000) ระบบนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับศตวรรษที่ 21 “การสร้างสภาพแวดล้อมตลาด” ทบทวนระบบการทำงานของ 3 ส่วนหลักคือ รัฐบาลท้องถิ่น บริษัทเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย GHLC และบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัย JHC มีการนำกฎหมายการประกันคุณภาพที่อยู่อาศัย (Housing Quality Assurance Act) มาใช้และมีการกำหนดระดับตัวชี้วัดคุณภาพที่อยู่อาศัย

สรุปการปรับโครงสร้างนโยบายที่อยู่อาศัยของญี่ปุ่น

สถานการณ์ที่นำไปสู่นโยบายที่อยู่อาศัยของญี่ปุ่น ได้แก่ (1) การเปลี่ยนแปลงจากการมีประชากรและครัวเรือนเพิ่มขึ้นในอดีต มาเป็นการที่มีประชากรและครัวเรือนลดลง (2) การเปลี่ยนแปลงสถานะสภาพทางเศรษฐกิจจากเดิมที่มีการขยายตัวด้านการลงทุนและมีเศรษฐกิจเติบโตอย่างรวดเร็ว มาสู่สภาวะการณ์การลงทุนที่มั่นคงอันเนื่องมาจากความมั่นคงทางเศรษฐกิจ (3) เปลี่ยนจากเดิมที่เป็นครัวเรือนขนาดใหญ่ มาเป็นสังคมที่มีรูปแบบครัวเรือนหลากหลาย ทำให้นโยบายที่อยู่อาศัยเปลี่ยนจากเดิมที่มุ่งเน้นการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ มาเป็นการปรับปรุงคุณภาพที่อยู่อาศัยที่มีอยู่เปลี่ยนจากการที่รัฐบาลเป็นหลักในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยจัดให้มีที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ที่มีการกำหนดจำนวนหน่วยที่จะจัดสร้างขึ้นใหม่ในทุก 5 ปี โดยให้บริษัทของรัฐ ทั้งทางด้านการจัดสร้างและด้านการเงินเป็นผู้ดำเนินการหลัก มาเป็นการที่ภาครัฐส่งเสริมให้ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการ ทั้งการจัดให้มีที่อยู่อาศัยและการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย รัฐทำหน้าที่กำหนดเป้าหมายตลาดที่อยู่อาศัยรวม ร่วมกับภาคเอกชนสร้างเครือข่ายการ

ผลิตอุปทานอย่างมั่นคง ทั้งในส่วนอุปทานภาครัฐ ภาคเอกชน และรวมถึงที่อยู่อาศัยประเภทเช่าด้วย

หลักการพื้นฐานในการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัย 5 ปี ฉบับที่ 8

1. ให้ความสำคัญแก่ระบบตลาดที่อยู่อาศัย ใช้การทำงานของระบบตลาดเป็นตัวขับเคลื่อนนโยบาย โดยมีนโยบายส่งเสริมและสนับสนุนจากภาครัฐ
2. ให้ความสำคัญแก่ที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ (Housing Stock) ใช้การฟื้นฟูเพื่อให้ที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดีขึ้น
3. ตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรไปสู่สังคมผู้สูงอายุ สร้างสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยที่ผู้สูงอายุจะอยู่อาศัยได้อย่างปลอดภัย และจัดให้มี “ที่อยู่อาศัยไร้ข้อจำกัด”
4. ตอบสนองต่อการอยู่อาศัยในเมือง และการฟื้นฟูภูมิภาค จัดให้มีอุปทานที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพใกล้แหล่งงาน และสร้างย่านที่อยู่อาศัยในชนบท

โครงสร้างของแผนการก่อสร้างที่อยู่อาศัย 5 ปีฉบับที่ 8 (2001-2005)

1. การกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นแนวทางในการพัฒนาคุณภาพที่อยู่อาศัย
 - a. กำหนดให้ในปี 2015 ที่อยู่อาศัย 2 ใน 3 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมดต้องมีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานที่อยู่อาศัย (ในปี 1988 มีที่อยู่อาศัยร้อยละ 46 เท่านั้น ที่มีมาตรฐานตามที่กำหนด)
 - b. กำหนดเป้าหมายให้ร้อยละ 40 ของที่อยู่อาศัยที่มีอยู่เป็นที่อยู่อาศัย “แบบไร้ข้อจำกัด” (ในปี 1988 มีที่อยู่อาศัยประเภทนี้เพียงร้อยละ 3 เท่านั้น)
 - c. ทำให้มาตรฐานที่อยู่อาศัยในพื้นที่เมืองที่หนาแน่น มีความชัดเจนยิ่งขึ้น
2. การกำหนดจำนวนที่อยู่อาศัยที่ต้องก่อสร้าง เป็นการคาดการณ์อุปสงค์ที่อยู่อาศัย และการบ่งชี้เป้าหมายตลาดโดยรวม
 - a. ก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ 6.4 ล้านหน่วย (ในช่วงแผนฯ 7 สร้างใหม่ 7.3 บ้านหน่วย)
 - b. กำหนดจำนวนที่อยู่อาศัยที่จะฟื้นฟู (4.3 ล้านหน่วย)

3. การกำหนดขนาดโครงการที่อยู่อาศัยที่ต้องก่อสร้างโดยอาศัยเงินทุนจากรัฐ
 - a. กำหนดจำนวนที่อยู่อาศัยที่จะฟื้นฟูโดยภาครัฐ 3.25 ล้านหน่วย
4. การกำหนดนโยบายการส่งเสริมตลาดที่อยู่อาศัย
 - a. จัดให้มีที่อยู่อาศัยคุณภาพตอบสนองของความต้องการที่หลากหลายของประชาชน
 - b. สร้างสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัยที่ตอบสนองของความเป็นชุมชนที่มีเด็กและผู้สูงอายุ
 - c. สร้างที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมที่ส่งเสริมการพัฒนาเมืองและการพัฒนาภาค
 - d. สร้างบรรยากาศตลาดที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความต้องการและความสามารถด้านการเงินได้สะดวก

บทเรียนจากการพัฒนาการนโยบายที่อยู่อาศัยของญี่ปุ่น

พัฒนาการนโยบายที่อยู่อาศัยของญี่ปุ่นที่กล่าวมานั้นนอกจากจะมีพัฒนาการที่ยาวนาน มีการปรับเปลี่ยนไปตามสภาพทางสังคมเศรษฐกิจแล้ว ยังมีการดำเนินการอย่างจริงจังและต่อเนื่อง แสดงให้เห็นว่ามีการเก็บข้อมูล ประเมินผลการดำเนินการตามนโยบาย และปรับเปลี่ยนนโยบาย อยู่ตลอดเวลา

- มีการกำหนดเป้าหมายอย่างเป็นรูปธรรมเป็นขั้นตอนโดยกำหนดในเชิงปริมาณ ในช่วงต้นของการเริ่มกำหนดนโยบาย และมีการกำหนดเป้าหมายในเชิงคุณภาพ ในระยะต่อมา และสามารถดำเนินการอย่างต่อเนื่องจนบรรลุเป้าหมายนั้นได้
- เครื่องมือสำคัญที่ทำให้สามารถดำเนินการจนบรรลุเป้าหมายได้ คือ การมีองค์กรหลัก 3 องค์กร 8 คือ องค์กรด้านการเงิน องค์กรด้านการพัฒนาและก่อสร้าง และ องค์กรท้องถิ่น และการมีกฎหมายรองรับ เพื่อให้เป็นการพัฒนาบรรลุเป้าหมาย ระยะยาวที่กำหนดไว้ได้ โดยในช่วงต้นเป็นกฎหมายเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อให้มีปริมาณเพียงพอและในช่วงหลังมีการกำหนดกฎหมายควบคุมคุณภาพที่อยู่อาศัยตามมา

- ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเชิงคุณภาพนั้น ได้มีการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยเป็นขั้นตอน ในขั้นแรกมีการกำหนดมาตรฐานเป็นหลายระดับ มีทั้งมาตรฐานขั้นต่ำ มาตรฐานชั้นกลาง มีทั้งมาตรฐานสำหรับครัวเรือนขนาดเล็ก และครัวเรือนทั่วไป ต่อมา มีการกำหนดมาตรฐานที่ควรจะเป็นโดยมาตรฐานที่แตกต่างระหว่างที่อยู่อาศัยในเมือง ชานเมืองที่อยู่อาศัยในภูมิภาคและชนบท ซึ่งเห็นได้ว่าเมื่อเริ่มต้นนั้น การกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัย กำหนดแต่เฉพาะมาตรฐานตัวบ้าน ต่อมาได้ก้าวไปสู่การกำหนดมาตรฐานสิ่งแวดล้อมเพื่อการอยู่อาศัย รวมไปถึงเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาเมือง
- องค์กรหลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยมีการพัฒนาและมีบทบาทกว้างขวางขึ้นเป็นลำดับ จากบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยปี 1955 เป็นบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยและเมืองในปี 1981 ก้าวไปสู่บริษัทพัฒนาเมืองในปี 1999 และเป็นบริษัทฟื้นฟูเมืองในปี 2003 ทำให้เห็นว่าการพัฒนาไปสู่การประสานงานระหว่างนโยบายการพัฒนาเมืองและการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เป็นเรื่องเดียวกัน
- เมื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการพัฒนาเมืองเป็นเรื่องเดียวกัน รัฐก็สามารถคาดการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยได้ สามารถวางแผนทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาเมือง และสามารถกำหนดบทบาทตนเองในการแทรกแซงหรือสนับสนุนการตลาด เพื่อให้กลไกการตลาดทำงานไปสู่เป้าหมายตามที่วางไว้ได้ เมื่อการวางแผนครอบคลุมตลาดที่อยู่อาศัยทั้งหมด การวางแผนจึงครอบคลุมไปถึงตลาดภาคเอกชนด้วย เมื่อมีการวางแผนครอบคลุมตลาดทั้งหมดเช่นนี้แล้ว รัฐจึงสามารถเปลี่ยนบทบาทจากการมุ่งเน้นให้หน่วยงานภาครัฐจากการดำเนินการจัดสร้างเองไปสู่การร่วมมือและสนับสนุนภาคเอกชน ให้นักพัฒนาภาคเอกชนเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในระบบตลาดที่อยู่อาศัยที่ทำงานสนองความต้องการของคนทุกกลุ่มได้

2.5 มาตรฐานที่อยู่อาศัยและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

มาตรฐานที่อยู่อาศัยการเคหะแห่งชาติ

เพื่อกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำของที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมสำหรับชุมชน โดยให้มีที่อยู่อาศัยที่ปลอดภัยในด้านโครงสร้าง มีความคงทนต่อการใช้สอยพอประมาณ ไม่ต้องซ่อมแซมดูแลรักษา บ่อยๆ รวมทั้งประสงค์ที่จะให้ที่อยู่อาศัยได้อยู่ในสิ่งแวดล้อมที่ได้รับการปรับปรุงให้ดีขึ้นพอสมควร โดยกำหนดว่าอย่างน้อยที่สุดชุมชนนั้นๆจะต้องมีอะไรบ้างขนาดเท่าใดจึงจะตอบสนองความต้องการอันจำเป็นที่สุดของชุมชนนั้นๆได้

การกำหนดมาตรฐานขั้นนี้ได้คำนึงถึงเทศบัญญัติควบคุมอาคาร และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งมีประกาศี้อยู่ และสามารถเปลี่ยนแปลงให้เหมาะสมกับสภาพทางเทคนิควิทยา

ก.หลักเกณฑ์ทั่วไป

1.1 สภาพของที่ดินและผังแปลงที่ดิน

ที่ดินซึ่งจะจัดสร้างที่อยู่อาศัยถาวรนั้น จะต้องปลอดภัยจากสิ่งรบกวนต่อสุขภาพอนามัย และคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้รวมถึงสิ่งที่ทำให้เดือนร้อนรำคาญอันเกิดจากเหตุทางกิจกรรม, พานิช, อุตสาหกรรม, การจราจร, และจากเหตุธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม ฯลฯ

ที่ดินซึ่งไม่มีบริการสาธารณูปโภคหรือมีบริการสาธารณูปโภคไม่ได้มาตรฐานจะต้องจัดให้มีหรือปรับปรุงให้ดีขึ้นโดยการสร้างสาธารณูปโภคถาวร เช่น ประปา, ไฟฟ้า, ถนน, ฯลฯ แต่ต้องได้มาตรฐานที่กำหนดไว้ด้วย

ที่ดินควรอยู่ใกล้และติดต่อกับแหล่งประกอบอาชีพและสถานบริการ ชุมชนที่สำคัญต่างๆ เช่น ศูนย์การค้า โรงเรียน บริเวณพักผ่อนหย่อนใจ, สถานีดับเพลิง ฯลฯ และถ้าสถานบริการชุมชนดังกล่าว ยังขาดอยู่ถึงควรจัดให้มีขึ้น ทั้งที่สมบูรณ์แบบตามมาตรฐานที่กำหนดไว้

1.2 สิ่งบริการและสาธารณูปโภคสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยถาวร

อาคารถาวร หรือที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย แต่ละหน่วยจะต้องจัดให้มี สิ่งต่อไปนี้

- 1 มีน้ำสะอาดใช้โดยสม่ำเสมอ
- 2 มีอุปกรณ์สุขาภิบาล และวิธีการที่ปลอดภัยเพื่อกำจัดสิ่งปฏิกูล, น้ำใช้แล้วและขยะ
- 3 มีไฟฟ้าเพื่อแสงสว่างและอุปกรณ์ไฟฟ้าของที่อยู่อาศัยทุกหน่วย
- 4 ในการปลูกที่อยู่อาศัยถาวร เช่นบ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, บ้านแถว และประเภทอาคารชุด

สาธารณูปโภคของแต่ละบ้านจะไม่ก่อให้เกิด ผลเสียแก่การใช้หรือการเปลี่ยนแปลงที่ดินในอนาคต

1.3 ทางติดต่อสำหรับที่อยู่อาศัยถาวรแต่ละหน่วยกับทางสาธารณะ

ที่ดินแต่ละผืนจะต้องมีทางติดต่อด้วยถนนที่ปรับปรุงแล้วหรือมีทางเท้าที่มีคุณภาพดีพอ เชื่อมที่ดินกับถนนที่ปรับปรุงแล้ว และยวดยานสัญจรได้โดยตรง และโดยมีข้อตกลงถาวรให้การใช้นั้น

ขนาดความกว้างของถนน, ทางเท้า, ตลอดจนการสร้างและการดูแลรักษาต่อไปจะต้องให้ ความสะดวกและความปลอดภัยของผู้ใช้ยวดยาน และผู้เดินเท้า ซึ่งติดต่อเข้าออกกับที่ดินนั้นๆ ตลอดเวลา ต้องมีทางติดต่อเพื่อขนขยะได้โดยสะดวก รวมทั้งการขนส่งและการจัดอัครีภัยตลอด การติดต่อคมนาคมภายในชุมชนกับที่ดินทุกผืนได้โดยสะดวก

1.4 ประเภทของที่อยู่อาศัยถาวร

ได้แก่บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, บ้านแถว, และอาคารชุด ซึ่งในแต่ละชุมชนจะต้องกำหนดให้มี ขึ้น ตามความเหมาะสมกับเศรษฐกิจของครอบครัว และในสัดส่วนที่คล้อยตามสภาพทาง เศรษฐกิจและสังคมปัจจุบัน

1.5 อัตราส่วนการใช้ที่ดิน

เพื่อให้การใช้ที่ดินสำหรับกิจการต่างๆอันจำเป็นต่อชุมชนให้มีเนื้อที่เพียงพอสำหรับ ประโยชน์ใช้สอยต่างๆ เช่น การแบ่งที่ที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม การศึกษา การสุขอนามัย และการสาธารณูปโภคของชุมชน ตลอดจนการแบ่งย่านสำหรับกิจกรรมส่วนบุคคล และสาธารณะ อย่างเหมาะสม อัตราส่วนของการใช้ที่ดิน นิยมกำหนดเป็นอัตราร้อยละของที่ดินทั้งแปลงเพื่อ สะดวกในการถือปฏิบัติ เพราะสามารถปรับให้เข้ากับขนาดของที่ดินได้ทุกขนาด

2 การวางผังที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยจะต้องมีเนื้อที่ซึ่งจำเป็นเพื่อความเหมาะสมในการรับแขก พักผ่อน การนอน การทำความสะอาดร่างกาย, การปรุงอาหาร, การรับประทานอาหารและมีที่เก็บเพียงพอ มีการเตรียมที่ไว้หรือมีที่ติดต่อกับบริเวณซักผ้า และอุปกรณ์สุขาภิบาล การจัดเนื้อที่ จะต้องจัดให้มีขนาด และมีความสะดวกในการวางครุภัณฑ์และเครื่องใช้ที่จำเป็นต้องใช้สำหรับ กิจการต่างๆ ของบ้านดังกล่าวแล้วได้อย่างเหมาะสม พื้นที่ซึ่งเป็นบันได ห้องโถงทาง หรือ ตู้เก็บ ของไม่นับรวมเข้ากับพื้นที่อยู่อาศัยที่ต้องการ

2.1 มาตรฐานเนื้อที่

ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยจะต้องจัดให้มีสวนพักอาศัยอย่างน้อย 2 ส่วน เพื่อใช้สำหรับ กิจกรรมในชีวิตประจำวันโดยต้องมี

- 1 ส่วนมิดชิด เพื่อใช้สำหรับหลบแดดและทำความสะอาดร่างกาย
- 2 ส่วนเอนกประสงค์ เพื่อใช้สำหรับแขก พักผ่อน และประกอบอาหาร

2.2 พื้นที่ห้องที่เล็กที่สุด

พื้นที่ห้องที่เล็กที่สุดจะต้องไม่น้อยกว่าที่ระบุไว้ข้างล่างนี้
ส่วนมิตชิดให้มีพื้นที่ในแต่ละส่วนดังนี้

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ห้อง(ตร.ม)
ห้องนอนแรก	8.64
ห้องนอนต่อไป (ชนิด 2เตียง)	7.20
ห้องนอนต่อไป (ชนิด 1 เตียง)	5.76
ห้องน้ำส้วม (ที่อาบน้ำ+อ่างล้างหน้า+ส้วม)	2.88
ห้องน้ำส้วม (ที่อาบน้ำ+ส้วม+ชักผ้า)	2.16
ห้องส้วมแยกเดี่ยว	1.44
ห้องอาบน้ำแยกเดี่ยว	1.08

ตาราง 2.4 แสดงขนาดพื้นที่ห้องส่วนมิตชิด

ส่วนเอนกประสงค์ให้มีพื้นที่ในแต่ละส่วนดังนี้

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ห้อง(ตร.ม)
พื้นที่รวมสำหรับแขก-พักผ่อน-รับประทานอาหาร-เตรียมอาหาร	22.32
พื้นที่รวมสำหรับแขก-พักผ่อน-รับประทานอาหาร	18.00
พื้นที่รวมสำหรับรับประทานอาหาร	12.90
ห้องรับแขก-ห้องพักผ่อน	14.40
ห้องรับประทานอาหาร	8.64
ห้องเตรียมอาหาร	4.32
ห้องครัวแยกเดี่ยว	5.67

ตาราง 2.5 แสดงขนาดพื้นที่ห้องส่วนเอนกประสงค์

ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยที่ประกอบด้วย ห้องนอน, พื้นที่รวมสำหรับพักผ่อน, รับประทานอาหาร, พื้นที่ครัว และห้องน้ำส้วม พื้นที่รวมสำหรับผู้อยู่อาศัยของครอบครัวไม่ต่ำกว่า 5 คน จะต้องมี 34 ตารางเมตร

ในกรณีที่มีการจัดเนื้อที่สำหรับอุปกรณ์ชักผ้าจะต้องจัดเนื้อที่ชักผ้าไว้โดยเฉพาะให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 1.08 ตารางเมตร โดยมีด้านกว้างไม่น้อยกว่า 90 ซม.

2.3 ที่เก็บของทั่วไป (จัดเตรียมเนื้อที่ไว้สำหรับผู้อยู่อาศัยจะต้องจัดสร้างหรือ ตัดทิ้งภายหลัง) ที่เก็บของทุกประเภทของบ้านรวมกัน..... โดยมีความลึกไม่เกิน 1.20 เมตร ห้องหลังคาหรือที่เก็บของใต้พื้น ไม่นับรวมเข้ากับเนื้อที่ดังกล่าวแล้ว (ยกเว้นเมื่อได้มีการเตรียมโครงสร้าง และออกแบบไว้เก็บของโดยเฉพาะ)

2.4 ความสูงของเพดาน ความสูงจากพื้นถึงเพดานของพื้นที่ให้อยู่อาศัย จะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ในที่ซึ่งมีเพดานลาดเอียง ส่วนต่ำสุดของเพดานวัดจากพื้นห้องต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ใดที่เพดานสูงน้อยกว่ากำหนดไม่นับพื้นที่ตอนนั้นรวมเป็นที่อยู่อาศัยน้อยที่สุดที่ต้องการกรณีที่มีการติดตั้งพัดลมดูดอากาศในห้องน้ำและครัวความสูงของเพดานดังกล่าวสูง 2.00 เมตร ได้

2.5 ปริมาตร ปริมาตรของที่อยู่ต่อคนจะต้องไม่น้อยกว่า 10 ลูกบาศก์เมตรโดยนับรวมห้องที่อยู่อาศัยทั้งหมดของบ้าน

2.6 แสงธรรมชาติ ช่องเปิดหรือช่องกระจกให้แสงธรรมชาติ ผ่านได้ ขนาดเล็กสุดจะต้องมีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้องนั้นๆ

2.7 การระบายอากาศ เพื่อให้มีการระบายอากาศได้โดยธรรมชาติของส่วนต่างๆกับพื้นที่อยู่อาศัย และพื้นที่โครงสร้าง เช่นห้องนอน ห้องรับแขก ห้องพักผ่อน ห้องอาหาร ห้องครัว ห้องน้ำส้วม พื้นที่ใต้หลังคา ใต้ถุน ทั้งนี้เพื่อความสะดวกสบายของการอยู่อาศัย ลดความอับชื้นและความร้อนของโครงสร้างอันจะทำให้เกิดฝุ่นได้

2.7.1 การระบายอากาศของพื้นที่อยู่อาศัย ช่องหรือหน้าต่างที่เปิดได้ ขนาดเล็กที่สุดจะต้องมีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้องนั้นๆ โดยมีช่องเปิดที่มีทิศทางตรงกันข้ามและลมสามารถผ่านได้โดยตลอด และควรติดมุ้งลวดกันแมลงด้วย สิ่งจำเป็นที่จัดให้มีคือช่องที่เปิดให้ลมผ่านตลอดแม้จะปิดประตูและหน้าต่าง

2.7.2 การระบายอากาศของพื้นที่ที่ไม่ได้ให้อยู่อาศัย

ก. การระบายอากาศพื้นที่ใต้ถุน อาคารที่มีพื้นที่ชั้นล่างลอยพ้นจากระดับดิน บางส่วนหรือทั้งหมดของโครงสร้างนั้นเป็นไม้ จะต้องมียุทธศาสตร์ระบายอากาศอย่างน้อยสองด้าน ช่องระบายอากาศนี้ต้องมีพื้นที่อย่างน้อย ร้อยละ 10 ของเนื้อที่ใต้ถุนทั้งหมด

ข. การระบายอากาศของห้องหลังคา และเนื้อที่เหนือเพดาน ต้องจัดให้มีทางลมผ่านตลอดมีขนาดเท่ากับร้อยละ 5 ของพื้นที่เพดาน ในกรณีที่ใช้ห้องหลังคาเป็นที่อยู่อาศัยจะต้องจัดให้มีการระบายอากาศ เช่นเดียวกับการระบายอากาศของพื้นที่อยู่อาศัย

ค. การระบายอากาศช่องบันได ต้องจัดให้มีช่องระบายอากาศโดยมีที่ระบายอากาศอย่างน้อยที่สุด 0.1 ตารางเมตรต่อชั้น

ง. ในกรณีที่ห้องน้ำและห้องครัวไม่มีช่องเปิดระบายอากาศสู่ภายนอกต้องจัดให้มีที่สามารถให้อากาศถ่ายเทได้สะดวก

2.8 ประตู เพื่อจะจัดให้มีช่องเปิดเพียงพอสำหรับการใช้สอย เช่นการขนย้ายเครื่องเรือนและอุปกรณ์ หรือทางเข้าสำหรับตรวจตราและการบำรุงรักษา

2.8.1 ประตูสู่ภายนอก

ชนิดของประตู	ความกว้าง		ความสูง
	บานเดี่ยว	บานคู่ บานละ	
ประตูทางเข้า	90 ซม.	75 ซม.	200 ซม.
ประตูบริการ	80 ซม.	75 ซม.	200 ซม.

ตาราง 2.6 แสดงขนาดประตูที่เหมาะสมในการใช้สอย

2.8.2 ประตูภายใน

ชนิดของประตู	ความกว้าง	ความสูง
ประตูเข้าห้องนอน	80 ซม.	200 ซม.
ประตูเข้าห้องครัว	80 ซม.	200 ซม.
ประตูเข้าห้องน้ำ	60 ซม.	200 ซม.
ประตูตู้เสื้อผ้า เก็บของ	70 ซม.	195 ซม.

ตาราง 2.7 แสดงขนาดประตูที่เหมาะสมในการใช้สอย

เป็นขนาดของประตูบานเดี่ยว ถ้าเปิดสองบานลดลงเหลือบานละ 45 ซม.

2.9 ความรโหฐาน การจัดให้มีความรโหฐานในอาคารต้องจัดให้มีความเหมาะสมกับสภาพเป็นอยู่และความต้องการประโยชน์ใช้สอย การกำหนดช่องแสงหรือช่องเปิดสู่ภายนอก จะต้องพิจารณาจากความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะการจัดเนื้อที่ภายในรูปอาคาร กับสิ่งแวดล้อมภายนอก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการติดต่อภายในของห้องน้ำส้วมจากห้องนอน

2.10 การจัดห้อง การจัดห้องจะต้องจัดให้มีทางเข้าออกที่สะดวกและเหมาะสมแก่ผู้อยู่อาศัยโดยไม่ต้องจัดห้องให้มีทางเข้าออกเพียงทางเดียวจากห้องหนึ่งไปยังอีกห้องหนึ่งหรือพื้นที่หนึ่งไปยังอีกพื้นที่หนึ่ง โดยผ่านเข้าไปในห้องนอน ห้องน้ำหรือห้องส้วม

ข. ทางติดต่อภายในอาคาร

1. บันได การวางผังบันไดมีรายละเอียดดังนี้

ก. ความสูงของลูกตั้ง ทุกชั้นของบันไดเดียวกันต้องมีขนาดเท่ากัน และจะต้องมีความสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร และลูกนอนมีความกว้างไม่น้อยกว่า 20 เซนติเมตร

ข. ความสูงของช่วงบันได แต่ละช่วงจะต้องสูงไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร (วัดทางตั้ง)

ค. ความกว้างของชานพักบันได จะต้องไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได

ง. ราวบันได บันไดต้องมีราวอย่างน้อย 1 ด้าน ถ้าบันไดมีลูกตั้งเกิน 3 ลูกขึ้นไป

จ. ความกว้างของบันได

- (1) ความกว้างบันไดภายในที่อยู่อาศัย ต้องไม่น้อยกว่า 75 เซนติเมตร
- (2) อาคารที่มีผู้อยู่อาศัยต่ำกว่า 50 คน บันไดต้องกว้างอย่างน้อย 90 เซนติเมตร และความกว้างของบันไดจะต้องเพิ่มขึ้น 20 เซนติเมตรต่อผู้อาศัยที่เพิ่มขึ้นทุก 25 คน
- (3) ความกว้างของบันไดไม่ควรเกิน 210 เซนติเมตร

ค. ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคารที่อยู่อาศัย

1. ไฟฟ้า ขนาดสายไฟฟ้าและความสว่าง โดยแสงสว่างในห้องจะต้องมีความสว่างไม่น้อยกว่า 5 ฟุตแคนเดิล ขนาดสายไฟฟ้าจะต้องไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

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

ตาราง 2.8 มาตรฐานขนาดสายไฟฟ้าต่าง ๆ จำแนกตามลักษณะการใช้งาน

2. ประปา

ก. การติดตั้งท่อประปา ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยต้องมีก๊อกน้ำอย่างน้อยดังนี้

(1) น้ำใช้ทั่วไป ก๊อกน้ำ 1 ก๊อก จ่ายน้ำใช้ล้างถึงเก็บน้ำและอย่างน้อย 1 ก๊อก สำหรับห้องน้ำ-ส้วม

(2) ขนาดของท่อน้ำทิ้งอย่างน้อยที่สุดจะต้องมีขนาดดังนี้ จากที่อาบน้ำอ่างล้างหน้า ขนาด 3.75 เซนติเมตร จากที่อาบน้ำฝักบัว อ่างล้างจาน อ่างซักผ้า ท่อระบายน้ำ จากพื้น 5 เซนติเมตรและท่อส้วม 10 เซนติเมตร

ข. ระบบระบายน้ำทิ้งและการติดตั้งท่อระบายน้ำทิ้ง จะต้องวางเป็นแนวตรงการต่อท่อระบายน้ำใต้อาคาร หรือการหักเลี้ยวจะต้องอยู่ในทิศทางไม่มากกว่า 45 องศา

ง. การวางผังอาคาร

1. การวางผังอาคารที่อยู่อาศัยทั่วไป

ก. การวางตัวอาคาร ให้รับลมมีแสงสว่างเพียงพอ และช่วยลดการแผ่รังสีความร้อนจากภายนอกเข้าสู่ตัวอาคาร โดยให้สอดคล้องกับสภาพภูมิอากาศในท้องถิ่นนั้น ๆ

ข. จัดบริเวณเพื่อให้ได้ประโยชน์ คือ โดยจัดให้เกิดความร่มรื่นทั้งภายในและภายนอกที่อยู่อาศัยพอสมควร, ใช้ประกอบกิจกรรมภายนอกตัวอาคาร, เพื่อการเผื่อขยายที่อยู่อาศัยในอนาคต, เพื่อการป้องกันภัยและเพื่อการสุขภาพิบาล เช่น ระบบน้ำประปา, ระบบกำจัดน้ำโสโครก

2. อาคารที่อยู่อาศัย มาตรฐานนี้แบ่งอาคารที่อยู่อาศัยตามลักษณะของอาคาร และการอยู่อาศัยออกเป็น 2 ประเภทคือ

ก. อาคารประเภท ก. ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว, บ้านแฝดและบ้านแถว อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลแยกเป็นสัดส่วนเฉพาะครอบครัว ความสูงอาคารต้องไม่เกิน 3 ชั้น

ตารางแสดง ประเภทที่อยู่อาศัยและขนาดแปลงที่ดิน			
ประเภทของที่อยู่อาศัย	ขนาดแปลงที่ดิน ที่เล็กที่สุด (ตร.วา)	ขนาดความกว้าง ของแปลงที่ดิน (ม.)	ขนาดพื้นที่ที่ตั้งอาคาร (ของพื้นที่ทั้งหมด)
บ้านเดี่ยว	50	12	40%
บ้านแฝด	40	9	50%
บ้านแถว (ชั้นเดียว)	20	6	60%
บ้านแถว (มากกว่า 1 ชั้น)	20	3.5	60%
ประเภทของที่อยู่อาศัย	แนวอาคาร ระยะร่น		
	ด้านหน้า (ม.)	ด้านข้าง (ม.)	ด้านหลัง (ม.)
บ้านเดี่ยว	3	2	3 ม. สูงไม่เกิน 2.5 ม.
บ้านแฝด	3	2	3 ม. สูงไม่เกิน 2.5 ม.
บ้านแถว (ชั้นเดียว)	3	-	3 ม. สูงไม่เกิน 2.5 ม.
บ้านแถว (มากกว่า 1 ชั้น)	3	-	3 ม. สูงไม่เกิน 2.5 ม.

ตาราง 2.9 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยและขนาดแปลงที่ดิน

ข. อาคารประเภท ข. เป็นประเภทอาคารชุด ได้แก่ อาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีบุคคลเพียงรายเดียวถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหน่วยที่อยู่อาศัยในอาคารอยู่ในลักษณะซ้อนกันใช้ส่วนของอาคารในลักษณะสาธารณะ โดยผู้อยู่อาศัยใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางเดิน ทางเข้าออก บันได ลิฟต์ ตั้งแต่ 4 ครอบครัวขึ้นไป

2.2 กฎระเบียบ ที่เกี่ยวข้อง

ก. ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

1. หมวดที่ 2 ขนาดและเนื้อที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ 8 การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกประเภทดังนี้

8.1 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร มีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา

8.2 การจัดสรรที่ดิน เพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา

8.3 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถวหรือ อาคารพาณิชย์ ที่ดินต้องกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา

ข. กฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

1. ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับหน่วยที่อยู่อาศัย

ข้อ 2.2 กำหนดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ขออนุญาต

- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)
- ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว)
- ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม

ข้อ 2.5 กำหนดขนาดพื้นที่การจัดสรรที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัยให้มีพื้นที่แปลงย่อยไม่น้อยกว่าแปลงละ 100 ตารางวา และมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของที่ดินแต่ละแปลงย่อยในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมและที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบท และเกษตรกรรมบางบริเวณ

ค. กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

1. หมวดที่ 1 ลักษณะของอาคาร

ข้อ 2 ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้างโดยวัดระยะแนวตั้งฉากจากศูนย์กลางเสาถึงศูนย์กลางเสาไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตรและไม่เกิน 24 เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 30 ตารางเมตร และต้องมีประตูให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ในกรณีนี้ที่

ความลึกอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ข้อ 3 บ้านแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้างอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากจาก ศูนย์กลางเสายังศูนย์กลางเสาไม่น้อยกว่า 4 เมตร ความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร พื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร ในกรณีที่ความลึกของอาคารไม่เกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ข้อ 4 ห้องแถว ตึกแถวหรือบ้านแถว จะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหาหรือความยาวอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็เจ้าของเดียวกันและโครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

2. หมวดที่ 2 ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

ก. ส่วนที่ 2 พื้นที่ภายในอาคาร

ข้อ 19 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20.0 ตารางเมตร

ข้อ 20 ห้องนอนในอาคาร ให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8.0 ตารางเมตร

ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้

ตารางแสดง ความกว้างของช่องทางเดินในอาคาร จำแนกตามประเภท

ประเภทอาคาร	ความกว้าง(เมตร)
อาคารอยู่อาศัย	1
อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วย หอพัก อาคารพาณิชย์	1.5

ตาราง 2.10 แสดงความกว้างของช่องทางเดินในอาคาร

ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ตารางแสดง ระยะตั้งของอาคาร จำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะตั้ง (เมตร)
1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว	2.6
2. ห้องแถว ตึกแถว	
2.1 ชั้นล่าง	3.5
2.2 ตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป	3
3. ระเบียบ	2.2

ตาราง 2.11 แสดง ระยะตั้งของอาคาร

ข. ส่วนที่ 3 บันไดอาคาร

ข้อ 23 บันไดของอาคารอยู่อาศัย ถ้ามีต้องมีย่านอย่างน้อยหนึ่งบันได โดยต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอกเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร

3. หมวดที่ 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร

ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) อาคารอยู่อาศัยและอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างตาม (1)

ข้อ 34 ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตรเพื่อใช้ติดต่อกัน โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่สร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้น กว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร

ข้อ 36 บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

4. หมวดที่ 4 แนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้าง หรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร อาคารที่สูงเกินกว่า สองชั้น หรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้าย หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

- (1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร
- (2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ
- (3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

- (1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร
- (2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร แนวของผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

(ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่จะเหมือนกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

สรุปสาระสำคัญในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

ด้านสถาปัตยกรรม

ก. เรื่องทั่วไปสำหรับอาคารทุกประเภท

หมวด 3 แผนผัง แบบก่อสร้าง รายการก่อสร้าง และรายการคำนวณ

1. ใช้มาตราเมตริก
2. แผนผังใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า 1:500
3. แผนผังให้แสดงขอบเขตบริเวณติดต่อ ขอบนอกอาคาร เครื่องหมาย ทิศทางสาธารณะที่ติดต่อ แนวทางระบายน้ำสู่สาธารณะ ส่วนลาด และทิศทางน้ำไหล ระดับพื้นที่ชั้นล่างสัมพันธ์กับระดับถนนสาธารณะ หรือพื้นดินที่ปลูกสร้าง
4. แผนผัง รูปด้าน รูปตัด ใช้มาตราฐานไม่เล็กกว่า 1:100
5. แผนผัง รูปด้านให้แสดงรายละเอียด ส่วนสำคัญ ขนาด เครื่องหมายแสดงวัสดุก่อสร้างชัดเจน
6. ยกเว้นแผนผัง รูปด้าน รูปตัด อาคารอุตสาหกรรม ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า 1:200 ได้

หมวด 4 ลักษณะอาคารต่าง ๆ

7. อาคารที่มีได้สร้างด้วยวัสดุถาวรหรือทนไฟ เป็นส่วนสูงไม่เกิน 2 ชั้น
8. พื้นชั้นล่างอาคารดังกล่าวสูงไม่เกิน 1.00 เมตร
9. หรือไม่ต่ำกว่า 75 ซม.
10. สูงเกิน 3 ชั้น ต้องมีทางหนีไฟนอกเหนือจากบันไดตามปกติ
11. ห้ามสร้างบนพื้นที่ถมด้วยขยะ นอกจากจะทับด้วยดินอันแน่นไม่ต่ำกว่า 30 ซม.

12. รั้วกำแพงสูงได้ไม่เกิน 3.00 เมตร จากระดับถนนสาธารณะ
13. ประตูรั้ว ทางรถเข้าออก ถ้ามีคานบนให้สูงจากถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร
14. สะพานรถข้าม ทางจราจร กว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร
15. ความลาดไม่ชันกว่า 8%
16. ถ้ามีหลังคา คานบนสูงไม่ต่ำกว่า 3.00 เมตร

53. บันไดกว้างไม่น้อยกว่า 90 ซม.
54. บันไดสูงช่วงหนึ่งไม่เกิน 3.00 เมตร
55. ลูกตั้งไม่เกิน 20 ซม.
56. ลูกนอนไม่ต่ำกว่า 22 ซม.

หมวด 7 แนวอาคารและระยะต่างๆ

57. ที่ว่างปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุม 30% ของพื้นที่

หมวด 8 สุขาภิบาล

58. สุขภัณฑ์ ส้วม 1
59. อาคารชุด ส้วม 1 อ่างล้างหน้า 1
60. อาคารชุด พื้นที่เกิน 2,000 ตรม. ต้องมีที่ทิ้งขยะที่ไม่ก่อความรำคาญ

ค. ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์

หมวด 4 ลักษณะอาคารต่างๆ

61. ความกว้างไม่ต่ำกว่า 3.50 เมตร
62. ความลึกไม่ต่ำกว่า 3.50
63. มีประตูเข้าออกทางหน้าหลัง
64. ผนังหนาไม่น้อยกว่า 10 ซม.
65. ผนังกันไฟหนาไม่น้อยกว่า 20 ซม. จากพื้นถึงเหนืออาคารไม่น้อยกว่า 50 ซม. ทุก
ระยะ 5 ห้อง
66. เว้นระยะไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร ทุก 20 ห้องที่ติดกันโดยไม่มีสิ่งกีดขวางหรือปกคลุม
67. ถ้าสูง 3 ชั้น ชั้น 2 หรือ 3 ต้องสร้างด้วยวัสดุทนไฟ
68. สูงเกิน 3 ชั้น พื้นทุกชั้นสร้างด้วยวัสดุทนไฟ

หมวด 5 ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

69. ชั้นล่างระยะตั้งจากพื้นถึงเพดานต่ำสุดไม่ต่ำกว่า 3.50 เมตร
70. ชั้น 2 ขึ้นไป ถ้าใช้ประกอบการค้า เก็บสินค้าไม่ต่ำกว่า 3.50 เมตร
71. ถ้าใช้พักอาศัย ไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร
72. ถ้ามีชั้นลอย ความสูงถึงพื้นชั้นลอยไม่ต่ำกว่า 2.25 เมตร
73. ถ้ามีชั้นลอย ความสูงห้องไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร
74. เนื้อที่ชั้นลอยไม่เกิน 40% ของพื้นที่ทั้งหมดและห้ามกันสูงเกิน 90 ซม.

หมวด 7 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ

75. ถ้าสร้างรั้วแนวห่างที่สาธารณะไม่เกิน 2.00 เมตร หอังกั้นสาดสูงจากทางเท้า 3.25 เมตร
76. ระเบียงด้านหน้ามีได้ตั้งแต่ชั้นสาม และยื่นได้ไม่เกินส่วนอื่น สถาปัตยกรรม
77. ห้ามระบายน้ำจากกันสาดหรือหลังคาด้านหน้าลงที่สาธารณะหรือที่ดินที่รั้วแนว โดยตรง ให้ทำรางระบายน้ำหรือท่อลงถึงพื้นดิน แล้วระบายลงที่สาธารณะหรือบ่อพัก
78. สร้างริทางสาธารณะความกว้างไม่ถึง 10.00 เมตร ต้องรั้วแนวจากศูนย์กลางอย่างน้อย 5.00 เมตร
79. สร้างริมทางเกิน 10.00 เมตร ให้รั้วแนวอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างถนน
80. ทางสาธารณะกว้างกว่า 20.00 เมตร ต้องรั้วแนวอย่างน้อย 2.00 เมตร
81. ถ้าไม่ใช่พักอาศัย ให้มีที่ว่างปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า 10% ของพื้นที่
82. ถ้าใช้พักอาศัยให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30% ของพื้นที่
83. สูงไม่เกิน 3 ชั้น และไม่อยู่ริมทางสาธารณะที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร
84. สูงเกิน 3 ชั้น ที่ว่างด้านหน้าไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ถ้าหันหน้าเข้าหากัน คิดเป็นที่ว่างรวมด้วย
85. นอกจากนี้ให้มีทางเดินหลังอาคาร ไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร
86. ถ้าหันหลังให้กัน ทางเดินหลังไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร
100. ถ้าสร้างไว้เก็บของอุตสาหกรรม หรือพาณิชยกรรม ที่ว่างสองด้าน 10.00 เมตร ด้านอื่น 5.00 เมตร แต่ต้องทำผนังที่หนา ไม่น้อยกว่า 20 ซม.

หมวด 8 สุขาภิบาล

101. อาคารพาณิชย์ สำนักงานโรงเรียน โรงพยาบาล ต่อ 75 ตรม. ต้องมีส้วม 1 ที่
ปัสสาวะ 1 อ่างล้างหน้า 1
102. โรงงานอุตสาหกรรมต่อ 400 ตรม. ต้องมีส้วม 1 ที่ปัสสาวะ 1 อ่างล้างหน้า 1

สรุปกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) (เฉพาะฉบับที่เกี่ยวข้อง)

ข้อ 2. กำหนดประเภทอาคาร ที่ต้องมีที่จอดรถ กลิบรถ และทางเข้าออก

- (3) อาคารชุดที่พื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ 50 ตรม. ขึ้นไป
- (4) สำนักงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตรม. ขึ้นไป
- (5) อาคารขนาดใหญ่ คือสูงจากระดับถนนตั้งแต่ 15 เมตร ขึ้นไป พื้นที่หลังเดียวกันเกิน 1,000 ตรม.

ข้อ 3. ในเขต กทม. จำนวนที่จอดรถต้องมีตามที่กำหนด

103. อาคารชุด 1 คัน ต่อครอบครัว
104. สำนักงาน 1 คัน ต่อพื้นที่ 60 ตรม.
105. อาคารขนาดใหญ่ 1 คันต่อพื้นที่ 120 ตรม.
106. อาคารขนาดใหญ่ ถ้าเป็นตึกแถว ไม่เกิน 4 ชั้น 1 คันต่อ 1 ห้อง

ข้อ 3.2 ในเขตเทศบาล

107. อาคารชุด 1 คัน ต่อ 2 ครอบครัว เศษให้คิดเป็น 2 ครอบครัว
108. สำนักงาน 1 คัน ต่อพื้นที่ 120 ตรม. เศษคิดเป็น 120 ตรม.
109. อาคารขนาดใหญ่ 1 คัน ต่อ 240 ตรม.
110. อาคารขนาดใหญ่เป็นตึกแถวไม่เกิน 4 ชั้น 1 คัน ต่อ 2 ห้อง

ข้อ 4. อาคารที่ประกอบกิจการหลายประเภทให้คิดแต่ละประเภทรวมกัน

111. ที่จอดรถสี่เหลี่ยมผืนผ้า ความกว้างไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร
112. ความยาวไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร
113. ที่จอดรถนอกอาคารให้มีทางสู่อาคาร ไม่เกิน 2.00 เมตร
114. ทางเข้าออกรถยนต์กว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร
115. ถ้าวิ่งทางเดียวกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร มีเครื่องหมายปรากฏ
116. แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออก ห่างจากขอบทางแยก ไม่น้อยกว่า 20.00 เมตร
117. แนวศูนย์กลางทางเข้าออก ห่างจากจุดสุดเชิงลาดสะพาน ไม่น้อยกว่า 50.00 เมตร

2.6 มาตรฐานที่อยู่อาศัยของต่างประเทศ

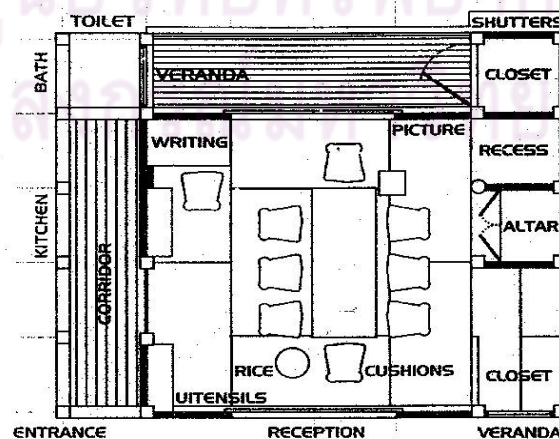
ก. การศึกษาด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศญี่ปุ่น

1. ลักษณะทั่วไปของที่อยู่อาศัย

มาตรฐานที่อยู่อาศัยข้างต้นมาจากรูปแบบและลักษณะการอยู่อาศัยในบ้านไม้แบบดั้งเดิมของญี่ปุ่น ที่อยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นแบบดั้งเดิมไม่มีเส้นแบ่งแยกระหว่างภายในและภายนอกอย่างชัดเจน เมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยของประเทศตะวันตกที่ก่อสร้างด้วยอิฐและหิน ทางเข้าที่อยู่อาศัยจะกั้นด้วยประตูบานเลื่อนแบบโชจิ(Shoji) และประตูบานเลื่อนประเภทอื่นๆ เมื่อเปิดประตูออกจะสามารถมองเห็นภายในเชื่อมต่อกับภายนอกได้ เอกาวะ(Engawa) จะเป็นพื้นที่ว่างส่วนกลางที่เชื่อมระหว่างพื้นที่ภายในและภายนอกโดยเป็นไปตามหลักธรรมชาติ(ศูนย์การก่อสร้างแห่งประเทศไทย.2541:9)

ห้องจะสูงจากระดับพื้นดินประมาณ 50 เซนติเมตร เพื่อระบายอากาศซึ่งจะช่วยแก้ปัญหาความชื้นสูงช่วยฤดูร้อนการถอดรองเท้าก่อนก้าวเหยียบบนพื้นห้องและการนั่งบนเสื่อฟางทาทามิ(Tatami) ทำจากฟางข้าวหนาประมาณ 4.5-6.0 เซนติเมตร ขนาดของเสื่อทาทามิจะสัมพันธ์กับสัดส่วนสรีระของมนุษย์ เพราะขนาดของห้องถูกกำหนดตามความถี่ของการปรับเปลี่ยนการใช้พื้นที่ระหว่างเสา ซึ่งระยะเสาจากศูนย์กลางถึงศูนย์กลางเท่านั้นที่มีความสำคัญ มีการกำหนดระยะมาตรฐานเกี่ยวกับโครงสร้าง(เสา)และเป็นการใช้ระดับของอาคารเป็นในประเทศไทย ญี่ปุ่น เพื่อเป็นการทำให้เสื่อได้มาตรฐาน เนื่องจากทำให้ห้องมีขนาดเดียวกันเพราะจำกัดขนาดห้องโดยอัตโนมัติ การออกแบบมาตรฐานของขนาดห้องมีหลากหลายขนาด ในเวลากลางวัน ที่นอนแบบทาทามิ(Tatami) สามารถเก็บในตู้เสื่อเก็บของได้ ทำให้ใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์อื่นได้ เช่น การนอน, รับแขกและรับประทานอาหาร

ขนาดที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในอัตราคงที่อยู่ต่อเนื่อง ทั้งจำนวนห้องพักและขนาดพื้นที่ใช้สอย ขณะที่ความหนาแน่นของครัวเรือนลดลง ดังนั้นความหนาแน่นครัวเรือนจึงเป็นนัยที่สำคัญ



รูปภาพที่ 2.5 ขนาดและลักษณะการใช้พื้นที่ของชาวญี่ปุ่นจากเสื่อฟางทาทามิ

2. มาตรฐานที่อยู่อาศัย

ความพยายามปรับปรุงมาตรฐานที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ แบ่งมาตรฐานเป็น 2 ระดับ คือ มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่ต้องการและมาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในแผนก่อสร้างที่อยู่อาศัยในช่วงระยะเวลา 5 ปี

ก. มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่ต้องการ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อาศัยในเขตเมือง(ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มผู้อยู่อาศัยอาคารแบบอพาร์ทเมนต์ในเขตพื้นที่เมือง) และมาตรฐานเป้าหมายที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อาศัยทั่วไป(ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวในเขตพื้นที่ชนบท)

(1) มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อาศัยในเขตเมือง

(ก) พื้นที่ห้องพัก ควรประกอบด้วย ห้องนอน, ห้องรับประทานอาหาร, ห้องรับแขก, ห้องครัว(หรือห้องครัวที่เป็นห้องรับประทานอาหารในตัว)

(ข) พื้นที่หน่วยที่พัก ประกอบด้วย ห้องนอน, ห้องรับประทานอาหาร, ห้องครัว(หรือห้องครัวที่เป็นห้องรับประทานอาหารในตัว), ห้องรับแขก, ห้องสุขา, ห้องอาบน้ำและห้องเล็กสำหรับประโยชน์อื่น ๆ ไม่นับรวมระเบียง

(2) มาตรฐานเป้าหมายที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อาศัยทั่วไป

(ก) พื้นที่ห้องพัก ควรประกอบด้วย ห้องนอน, ห้องรับประทานอาหาร, ห้องรับแขก, ห้องครัว(หรือห้องครัวที่เป็นห้องรับประทานอาหารในตัว) และห้องสำรอง

(ข) พื้นที่หน่วยที่พัก ประกอบด้วย ห้องนอน, ห้องรับประทานอาหาร, ห้องครัว(หรือห้องครัวที่เป็นห้องรับประทานอาหารในตัว), ห้องรับแขก, ห้องสำรอง, ห้องสุขา, ห้องอาบน้ำและห้องเล็กสำหรับประโยชน์อื่น ๆ ไม่นับรวมระเบียง

กรณีครอบครัวหนึ่งมีสมาชิก 3 คน หรือมากกว่าขึ้นไป มาตรฐานครอบครัวกำหนดว่าคู่สมรสที่มีบุตร 1 คน หรือมากกว่า ให้นอนแยกห้องจากพ่อแม่

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ขนาดของครอบครัว (คน)	พื้นที่ใช้สอย	มาตรฐานที่อยู่อาศัยในเขตเมือง			พื้นที่ใช้สอย	มาตรฐานที่อยู่อาศัยทั่วไป		
		พ.ท.ห้อง (ตร.ม.)	พื้นที่หน่วยที่อยู่อาศัย (ตร.เมตร)			พ.ท.ห้อง (ตร.ม.)	พื้นที่หน่วยที่อยู่อาศัย (ตร.เมตร)	
			พื้นที่ภายใน	พื้นที่ครอบครอง			พื้นที่ภายใน	พื้นที่ครอบครอง
1	1DK	19.8	33.0	37.0	1DKS	27.2	44.5	50.0
1 วิทยาลัยคนหรือผู้สูงอายุ	1DK	23.0	38.0	43.0	1DKS	30.5	49.0	55.0
2	1LDK	33.0	48.0	55.0	1LDKS	43.0	65.5	72.0
3	2LDK	46.0	66.5	75.0	2LDKS	58.5	89.5	98.0
4	3LDK	59.0	82.5	91.0	3LDKS	77.0	112.0	123.0
5	4LDK	69.0	94.5	104.0	4LDKS	89.5	128.5	141.0
5 รวมคนเฒ่าคนแก่	4LLDK	79.0	110.5	122.0	4LLDKS	99.5	144.0	158.0
6	4LDK	74.5	102.0	112.0	4LDKS	92.5	134.0	147.0
6 รวมคนเฒ่าคนแก่	4LLDK	84.5	117.0	129.0	4LLDKS	102.5	149.5	164.0

ตาราง 2.12 มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่ต้องการของประเทศญี่ปุ่น

ที่มา : ศูนย์การก่อสร้างแห่งประเทศไทย, การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย, แปลโดย การเคหะแห่งชาติ (2541), หน้า 15

ข.มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำจัดทำขึ้นเนื่องจากเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งเพื่อสุขภาพและคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น อัตราส่วนของครัวเรือนที่ต่ำกว่ามาตรฐานนี้

(1) พื้นที่ห้องพัก ควรประกอบด้วย ห้องนอน, ห้องรับประทานอาหาร, ห้องรับแขก, ห้องครัว(หรือห้องครัวที่เป็นห้องรับประทานอาหารในตัว) เท่านั้น

(2) พื้นที่หน่วยที่พัก ประกอบด้วย ห้องนอน, ห้องรับประทานอาหาร, ห้องครัว (หรือห้องครัวที่เป็นห้องรับประทานอาหารในตัว), ห้องรับแขก, ห้องสุขา, ห้องอาบน้ำและห้องเล็ก สำหรับประโยชน์อื่นๆไม่นับรวมระเบียบ

กรณีครอบครัวหนึ่งมีสมาชิก 3 คนขึ้นไป มาตรฐานครอบครัวกำหนดว่าคู่สมรสที่มีบุตร 1 คน หรือมากกว่าขึ้นไปให้นอนแยกห้องจากพ่อแม่

ขนาดของครอบครัว (คน)	พื้นที่ใช้สอย	มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำ		
		พื้นที่ของห้องพัก(ตร.ม.)	พื้นที่หน่วยที่อยู่อาศัย (ตร.เมตร)	
			พื้นที่ใช้สอยภายใน	พื้นที่ใช้สอยภายใน
1	1K	7.4	16.0	18.0
1 วิทยาลัยคนหรือผู้สูงอายุ	1DK	15.0	22.0	25.0
2	1DK	17.5	25.5	29.0
3	2DK	25.0	35.0	39.0
4	3DK	32.5	44.0	50.0
5	3DK	37.5	50.0	56.0
5 รวมคนเฒ่าคนแก่				
6	4DK	45.0	58.5	66.0
6 รวมคนเฒ่าคนแก่				

ตาราง 2.13 มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำของประเทศญี่ปุ่น

ที่มา : ศูนย์การก่อสร้างแห่งประเทศไทย, การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย, แปลโดย การเคหะแห่งชาติ (2541), หน้า 15

ข. การศึกษาด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศสิงคโปร์

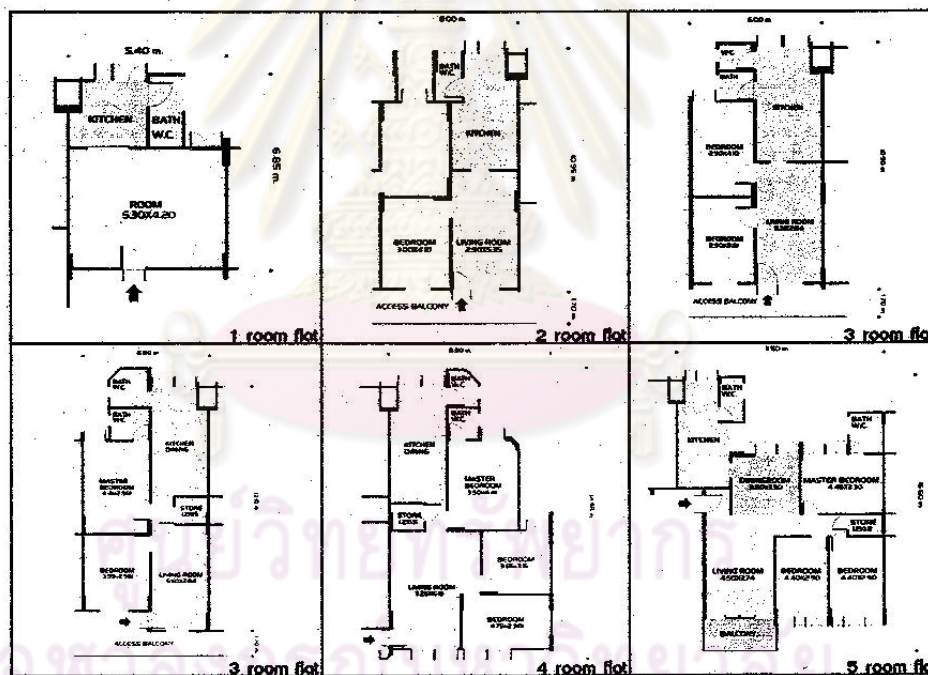
ช่วงปี ค.ศ. 1960 ประเทศสิงคโปร์ได้จัดตั้ง Housing and Development Board (HOB) เพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของประชาชนต่อเนื่องจาก The Singapore improvement trust (SIT) และแก้ไขได้อย่างมีประสิทธิภาพเป็นครั้งแรก โดยได้สร้างแฟลตขนาด 1-5 ห้อง และ 5 ห้องของผู้บริหารไว้รองรับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย โดยย้ายประชากรจากสลัมมาอาศัยอยู่ในอาคารในแนวสูงได้คำนึงความเหมาะสมระหว่างระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัยและความสามารถในการจ่าย รวมถึงเงินอุดหนุนจากรัฐที่สามารถอุดหนุนได้และหลังจากที่ HDB แก้ปัญหาเรื่องจำนวนที่อยู่อาศัยได้เพียงพอแล้ว ได้เริ่มมีการปรับปรุงคุณภาพของหน่วยที่อยู่อาศัยและขนาดพื้นที่ใช้สอย รวมถึงการเพิ่มสาธารณูปการและโครงสร้างชุมชนที่เหมาะสม (Housing and Development Board (HOB), 1979/1980: 36)

โดยแบ่งมาตรฐานที่อยู่อาศัยตามลักษณะของห้องแฟลต ซึ่งจำแนกเป็น 6 ห้องแฟลต ความหนาแน่นของห้องเฉลี่ย 36.5-5 คนต่อห้อง พื้นที่ใช้สอยในแต่ละหน่วยประกอบด้วยพื้นที่สำหรับรับแขกพักผ่อน (ห้องที่ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยได้), ห้องปรุงอาหารและห้องน้ำ-ส้วม ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อคนเฉลี่ย 9.80 ตารางเมตร (ดูตารางที่ 2.11)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประเภทห้อง	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)						
	1 room	2 room	3 room	4 room	5 room	executive	ระยะทางกว้าง
พื้นที่ส่วนรับแขก-พักผ่อน	22.1	15.4	14.5-16.0	19.0-22.0	29.0-35.0	35.0-47.0	2.70
ห้องนอนแรก		11.7	12.5-13.5	13.0-14.0	15.5-17.0	16.0-18.0	3.00
ห้องนอนที่สอง			11.0-12.5	12.0-13.0	13.0-14.0	13.0-14.5	2.80
ห้องนอนที่สาม				11.0-12.5	12.0-13.0	12.5-14.0	3.00
อาเนียง					5.50-6.50	11.0-12.0	2.80
พื้นที่สวนปรุงอาหาร	5.1	11.1	13.0-15.0	13.0-15.0	14.0-16.0	13.0-16.0	2.10
ระเบียง					5.5-6.5	7.0-8.5	1.60
ห้องน้ำ-สามแฉก	2.3	2.4	2.4-2.7	2.4-3.2	3.2-3.7	3.7-4.5	1.50
ห้องน้ำ-สามที่สอง			2.4-2.7	2.4-2.7	3.2-3.7	3.7-4.5	1.25
ห้องน้ำ-สามที่สาม						1.4-2.0	
ห้องเก็บของ			1.4-1.8	1.6-2.0	1.8-2.2	1.8-2.2	1.00
พื้นที่ใช้สอยภายในรวม	33.0	45.0	60.0-62.0	78.0-80.0	112.0-114.0		
ทางสัญจรมานนอกคอกหน่วย	18.0	20.0	20.0	16.0	17.0	22.0	
พื้นที่ทั้งหมดทั้งภายใน+ทางสัญจร	51.0	65.0	73.0	94.9	144.0	167.0	
จำนวนผู้อยู่อาศัย (คน)	3.5	4.3	4.6	4.9	4.4	3.4	

ที่มา : Wong K. and Yeh, H.K., Housing a Nation 25 Years of public housing in Singapore (Singapore: Koon wah printing, 1985), p. 67.



ตาราง 2.14 มาตรฐานที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทห้องของประเทศสิงคโปร์

ที่มา : Wong K. and Yeh, H.K. Housing a Nation 25 Years of public housing in Singapore (Singapore: Koon wah printing, 1985), p.67

ค. การศึกษาด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัยของเกาะฮ่องกง

ใน ค.ศ. 1953 เกิดเหตุไฟไหม้ร้ายแรงที่สุดในที่อยู่อาศัยย่านแออัดทำให้ผู้ไม่มีที่อยู่อาศัยสูงถึง 53000 คน ดังนั้นเกาะฮ่องกงจึงมีการเปลี่ยนแปลงหลักของนโยบายด้านที่อยู่อาศัย ภาครัฐให้การช่วยเหลือทันทีแก่ผู้ที่ไม่มีที่อยู่อาศัย เป็นการก่อสร้างที่อยู่อาศัยภายใต้ built block 1,2 ช่วงปี ค.ศ. 1962 ได้มีการพัฒนา built block 3,4,5, และ 6 เป็นลำดับใน ค.ศ. 1965 ประชากรกว่าล้านคนมีที่อยู่อาศัยโดยการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติฮ่องกงขึ้น

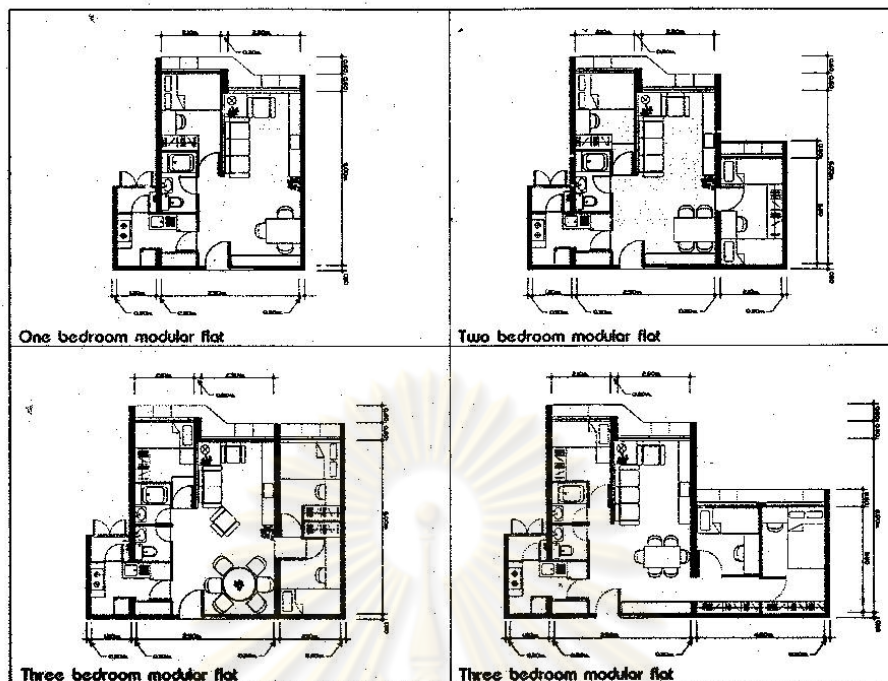
ใน ค.ศ. 1972 เป้าหมายเป็นการพัฒนาและเพิ่มที่พักอาศัยที่ถาวรในสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสม เพราะมีการขยายตัวของประชากรซึ่งรัฐบาลวางแผนในการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในปี ค.ศ. 1973 โดยการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ขึ้นโดยมีรูปแบบผสมการจัดการ โดยมีการเคหะแห่งชาติฮ่องกงดูแลควบคุมที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย (Hong Kong Housing Authority 1999:14-17)

มาตรฐานที่อยู่อาศัยในเกาะฮ่องกง ได้มีก้าวนำควบคู่กับที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และการพัฒนาอุตสาหกรรมก่อสร้างในฮ่องกง โดยถูกพัฒนาใช้ในโครงการแฟลตเพื่อขายให้กรรมสิทธิ์ครอบครอง มีลักษณะเด่นด้านการตกแต่งภายในและอุปกรณ์ที่มีมาตรฐานสูงขึ้น โดยแบ่งออกเป็น 3 ห้องแฟลตดูตารางที่ (2.12) พื้นที่ใช้สอยหลักในแต่ละหน่วยประกอบด้วยพื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน ห้องนอนแรก พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร ระเบียง และห้องน้ำห้องส้วม

ประเภทห้อง	modular flat (sq.m)			
	one-bedroom	two-bedroom	three-bedroom	ระยะทางกว้าง (ม.)
พื้นที่ใช้สอย				
พื้นที่ส่วนรับแขก-พักผ่อน	19.56	19.56	23.21	2.50
ห้องนอนแรก	6.94	6.94	9.24	2.20
ห้องนอนที่สอง		8.82	6.16	2.20
ห้องนอนที่สาม			4.62	2.10
พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร	4.42	4.42	4.42	1.70
ระเบียง	0.78	0.78	0.78	0.60
ห้องน้ำ-ส้วม	2.20	2.20		1.10
ห้องส้วม			1.32	1.10
ห้องอาบน้ำ			2.09	1.10
พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	36.00	46.00	60.00	

ตาราง 2.15 มาตรฐานที่อยู่อาศัยในแต่ละมาตรฐานของเกาะฮ่องกง

ที่มา : Hong Kong Housing Authority, Living in Harmony (1990), pp. 4-17



รูปภาพที่ 2.6 มาตรฐานที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทห้องของเกาะฮ่องกง

ที่มา : Hong Kong Housing Authority, *Living in Harmony*(1990), pp. 4-17

ง. การศึกษาด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

ประเทศไทยมีชื่อเสียงในการพัฒนาอุตสาหกรรมด้านที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยโดยนโยบายที่สำคัญของการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย คือ เป็นการร่วมมือทั้ง 2 ฝ่ายทั้งภาครัฐและเอกชน นโยบายที่โดดเด่นในการพัฒนาคือ กระบวนการ One-stop center และมาตรฐานด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการรวมถึงการขอใบอนุญาต ซึ่งมีรายละเอียด คือ ร้อยละ 30 ของโครงการต้องประกอบภายใต้ข้อกำหนดที่อยู่อาศัยราคาต่ำ ภาครัฐต้องลดหย่อนค่าธรรมเนียมสำหรับแปลงที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยราคาต่ำ รายได้ครัวเรือนต้องไม่เกิน 750 เหรียญมาเลเซียและมาตรฐานที่เล็กที่สุดของที่อยู่อาศัย(Tan Soo Hai Hamzah Sendut, 1997: 91-97)

1. การกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำ

นโยบายได้กำหนดมาตรฐานขั้นต่ำของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย พื้นที่ต่ำสุดอยู่ที่ คือ 49-54 ตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วย 2 ห้องนอน, พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่ปรุงอาหารและห้องน้ำ-ส้วม ขนาดแปลงที่ดินเริ่มต้นสำหรับผู้มีรายได้น้อยได้ต่ำประมาณ 23.0 ตารางวา ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดจะยกเว้นหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทห้องแฟลต ซึ่งภาครัฐพยายามที่จะปรับปรุงคุณภาพของพื้นที่ใช้สอยให้เหมาะสมกับสังคมและวัฒนธรรม โดยมีแผนในการเพิ่มจำนวนห้องนอนเป็น 3 ห้องในที่อยู่อาศัยราคาต่ำ พื้นที่ใช้สอยเล็กสุดในห้องแฟลตต้องประกอบด้วยพื้นที่ที่อยู่อาศัยได้ คือห้องพักผ่อนและห้องนอน โดยพื้นที่ใช้สอยต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 10.8

ตารางเมตร มิติทางกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร โดยพื้นที่ใช้สอยไม่รวมพื้นที่ส่วนปรุงอาหารและห้องน้ำ-ส้วม ซึ่งสามารถจำแนกห้องแฟลตได้เป็น 3 ลักษณะตามพื้นที่ใช้สอย คือ

ก.3ห้องแฟลต พื้นที่ต่ำสุดประมาณ 40.5 ตารางเมตร (4.5 ตารางเมตรต่อคน)

โดยความหนาแน่นประมาณ 9 คน

ข.2ห้องแฟลต พื้นที่ต่ำสุดประมาณ 27.5 ตารางเมตร (4.5 ตารางเมตรต่อคน)

โดยความหนาแน่นประมาณ 6 คน

ค.1ห้องแฟลต พื้นที่ต่ำสุดประมาณ 13.5 ตารางเมตร (4.5 ตารางเมตรต่อคน)

โดยความหนาแน่นประมาณ 3 คน

ในการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำสำหรับผู้มีรายได้น้อย มีนโยบายกลาง ในการควบคุมดูแลนโยบายในแต่ละรัฐปกครอง ซึ่งในแต่ละรัฐก็จะมีนโยบายของแต่ละรัฐปกครอง

รายละเอียด	ห้องแฟลต			หน่วยที่อยู่อาศัย		
	1 ห้องแฟลต	2 ห้องแฟลต	3 ห้องแฟลต	บ้านแถวสูง 1	บ้านแถวสูง 2	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
พื้นที่กมชนกับประธานอาหาร (ตร.ม.)	13.20	13.20	13.20	9.24	16.60	12.15
ห้องนอนแรก (ตร.ม.)		11.20	11.20	9.18	10.93	15.12
ห้องนอนที่สอง (ตร.ม.)			6.80	8.33	8.55	9.72
พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร (ตร.ม.)	4.10	4.10	4.10	8.33	7.72	5.04
ห้องน้ำ-ส้วม (ตร.ม.)	2.10	2.10	2.10	2.29	7.02	3.60
ระเบียง (ตร.ม.)	3.42	3.42	3.42	5.55		3.87
พื้นที่ใช้สอยในส่วนให้บริการ			40.82	5.13		
ความสูงของห้อง 1) ห้องพักผ่อน (ม.)	2.40	2.40	2.40			
2) ส่วนปรุงอาหาร (ม.)	2.40	2.40	2.40			
3) ห้องน้ำ-ส้วม (ม.)	2.40	2.40	2.40			
ช่องเปิดค้ำคูด (% ของพื้นที่ห้อง)	10%	10%	10%			
พื้นที่หน่วยพักอาศัยรวม (ตร.ม.)	23.00	34.00	40.86	56.4	86.4	54.0
จำนวนผู้อยู่อาศัย (คน)	3	6	9	6-7	6.7	5
พื้นที่ต่อคน (ตร.ม.)	4.50	4.50	4.50	8.1	12.9	10.8

ตาราง 2.16 มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำของประเทศมาเลเซีย

ที่มา : Pub Tan Soo Hai and Hamzah Sendut, *Publi and Private Housing in Malaysia* Malaysia (Heinemann Educational Book(Asia) LTD.,1997).pp.86-11

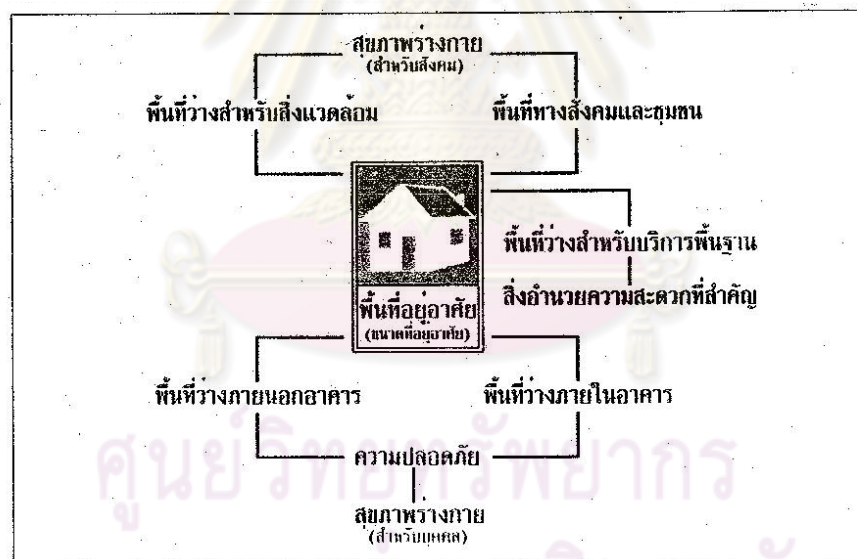
2. วิธีการและสิ่งบ่งชี้ในการวางแผนมาตรฐาน ในการกำหนดการใช้ประโยชน์ใช้สอยกับขนาดพื้นที่ โดยเฉพาะได้การวางแผนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งมีความหมายสำคัญคือการคำนึงถึงการอยู่อาศัยหรือการใช้ชีวิต โดยมีตัวแปร 4 ปัจจัยหลักในการกำหนดมาตรฐาน

ก.ความปลอดภัย ในการพิจารณาด้านบุคคลและพิจารณาด้านทรัพย์สินรวมถึงพื้นที่ที่พอเพียงในทางเข้า-ออก ในเวลาฉุกเฉิน เช่น ไฟไหม้ เป็นต้น โดยมีการกำหนดระยะห่างจากและระยะการเดินทาง เพื่อจัดให้มีความปลอดภัยในพื้นที่น้อยเล็กที่สุด

ข.การบริการพื้นฐาน(สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ) ต้องมีการบริการพื้นฐานประกอบด้วย ถนนทางเข้า-ออก, คมนาคม, การระบายน้ำ, ระบบไฟฟ้า-ประปา, ระบบไปฟ้าทางเดิน, ระบบกำจัดขยะ, ระบบโทรศัพท์, ที่จอดรถและพื้นที่ระหว่างทางเดิน

ค.เกี่ยวกับสุขภาพ โดยพื้นฐานการให้ความปลอดภัยในที่อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยควรจะคำนึงการระบายอากาศที่ดี ต้องมีพื้นที่ว่างพักผ่อนหย่อนใจและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ โดยเฉพาะพื้นที่สำหรับเด็กเล่น ต้องมีพื้นที่ว่างในแต่ละหน่วยอื่น

ง.ทางด้านสังคมในชุมชน ต้องมีพื้นที่ภายในชุมชนเพื่อทำกิจกรรมทางสังคมและเศรษฐกิจ ในอนาคตจะต้องมีการพิจารณาซึ่งมีรูปแบบที่เป็นมาตรฐาน ซึ่งประกอบด้วยบริการทางสังคม, ร้านค้า, โรงเรียน เป็นต้น รวมถึงการจัดสภาพแวดล้อมในชุมชน (ดูภาพที่2.4)



รูปภาพที่ 2.7 สรุประบบวิธีการเบื้องต้นในการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศมาเลเซีย

ที่มา : The Ministry of Housing and Local Government, Guidelines on The Special Low-Cost Housing Programmer (September 1986),pp. 20-21.

บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาถึงพัฒนาการที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ ประเภทรายได้ ก. นั้นมีขั้นตอนในการวิจัยดังนี้

- 3.1 การหาข้อมูลเบื้องต้นเพื่อกำหนดขอบเขตในการศึกษา
- 3.2 การหาข้อมูลโดยการสัมภาษณ์เบื้องต้นเพื่อกำหนดประชากรในการศึกษา
- 3.3 การศึกษาชั้นละเอียด
 - ช่วงที่ 1 จำแนกประชากรในการศึกษา
 - ช่วงที่ 2 กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา
 - ช่วงที่ 3 ทำการศึกษาถึงแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง
 - ช่วงที่ 4 แบ่งกลุ่มตัวอย่างที่สามารถเก็บข้อมูลได้
 - ช่วงที่ 5 สัมภาษณ์เจาะลึก
- 3.4 ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา
- 3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา
- 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล
- 3.7 ข้อจำกัดในการศึกษา

งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาทางด้านกายภาพของรูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติโดยใช้วิธีการศึกษาจากเอกสารเป็นหลัก

การรวบรวมข้อมูลแบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

- 1 การรวบรวมข้อมูลด้านทุติยภูมิ จากเอกสารที่เกี่ยวข้องกับโครงการอย่างละเอียดซึ่งกระจายตามหน่วยงานต่างๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง รวมถึงการศึกษาทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- 2 การรวบรวมข้อมูลขั้นปฐมภูมิ จากการสัมภาษณ์บุคคลตามหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องรวมถึงการสัมภาษณ์สถาปนิกผู้ออกแบบ

3.1 การหาข้อมูลเบื้องต้นเพื่อกำหนดขอบเขตในการศึกษา

การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจที่มีหน้าที่ในการพัฒนาและจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา การเคหะได้ออกแบบที่อยู่อาศัย เพื่อผู้มีรายได้น้อยมามากมาย มีการใช้เทคโนโลยีในการก่อสร้าง วัสดุในการก่อสร้าง และรูปแบบที่เหมาะสมกับความสามารถในการจ่าย ซึ่งน่าจะเป็นประโยชน์ถ้าสามารถ รวบรวมรูปแบบที่อยู่อาศัยของการเคหะประเภทต่างๆไว้ เพื่อสามารถนำไปศึกษาและพัฒนาให้สามารถใช้กับบุคคลทั่วไป เนื่องจากรูปแบบบ้านของการเคหะออกแบบมาเพื่อเหมาะกับคนในแต่ละระดับรายได้

ข้อมูลเบื้องต้นได้มาจากการค้นหาข้อมูลจากห้องสมุด จากบทความต่างๆและรายงานผลการจัดสร้างที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด ของการเคหะแห่งชาติ ทำให้ทราบว่ารูปแบบที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาตินั้นสามารถแบ่งออกเป็น สองประเภทใหญ่คือ

1 โครงการตามแนวสูง

2 โครงการตามแนวราบ

เมื่อพิจารณาจากรูปแบบแล้ว โครงการตามแนวราบนั้นมีรูปแบบที่อยู่อาศัยที่หลากหลายกว่า โครงการตามแนวสูงซึ่งจะมีแต่ แฟลต อย่างเดียว อีกทั้งโครงการตามแนวราบนั้น มีการใช้ วัสดุ และโครงสร้างแตกต่างกันออกไป ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา มีการออกแบบ หลากหลาย ทำให้ง่ายต่อการอธิบายถึง พัฒนาการ ได้มากกว่า รูปแบบโครงการตามแนวสูง จึงได้นำรูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบ มาวิเคราะห์เบื้องต้น ถึง ลักษณะแปลนและพื้นที่ใช้สอย เห็นได้ว่า ในแต่ละช่วงแผนขนั้น มีรูปแบบที่น่าสนใจและการออกแบบดูเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว

3.2 การหาข้อมูลโดยการสัมภาษณ์เบื้องต้นเพื่อกำหนดประชากรในการศึกษา

เมื่อสามารถหาข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับรูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบในแต่ละแผนแล้ว จึงนำข้อมูลที่ได้ไปทำการสัมภาษณ์เบื้องต้นกับผู้เชี่ยวชาญ และเจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ เพื่อที่จะได้เรื่องที่จะศึกษาแบบเฉพาะเจาะจงมากขึ้น ซึ่งก็ได้ข้อมูลและคำแนะนำเพิ่มเติม เกี่ยวกับ ความเป็นมาของแต่ละโครงการและรายละเอียดในการออกแบบในแต่ละโครงการ ทำให้เห็นถึงความแตกต่างข้อดีข้อเสียในการออกแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบแต่ละประเภท เช่น โครงการ รามอินทรา , โครงการหัวหมาก, และโครงการทุ่งสองห้อง ซึ่งใช้การ

ออกแบบแบบบ้านสร้างบางส่วน และได้รับคำแนะนำให้ไปสืบค้นเพิ่มเติมจากรายงานประจำปี และเล่มสรุปของแต่ละโครงการเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ละเอียดมากขึ้น

โครงการที่มีจุดเด่นนั้นมีหลากหลายไม่ว่าจะเป็น บ้านแถวชั้นเดียว บ้านแถวสองชั้น บ้านเดี่ยว หรือบ้านแฝด ซึ่งบางตัวอย่างก็ดูเหมือนว่ามีความสัมพันธ์กัน บางตัวอย่าง ก็แตกต่างกันโดยสิ้นเชิง การที่จะหาความสัมพันธ์หรือพัฒนาการของรูปแบบทั้งหมด คงเป็นไปได้ยากลำบากเนื่องด้วย ข้อจำกัดด้านระยะเวลาและความสมบูรณ์ของข้อมูล ดังนั้นเมื่อดูจากตัวอย่างข้อมูลที่สามารถหามาได้ รูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้มีระดับรายได้ ก. นั้น มีความสมบูรณ์มากที่สุด อีกทั้ง ผู้มีระดับรายได้ ก. นั้น เป็นกลุ่มระดับรายได้ที่ต้องการความช่วยเหลือทางด้านที่อยู่อาศัยมากที่สุด และการเคหะแห่งชาตินั้นได้มีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยประเภท ก. มากที่สุดด้วย การออกแบบ รวมถึงโครงสร้างกับวัสดุที่เลือกมาใช้นั้น ต้องสอดคล้องกับต้นทุนที่มี ทำให้ผู้ออกแบบต้องใช้ความรู้ความสามารถอย่างมากที่จะแบบที่อยู่อาศัยนั้นเหมาะสมและเพียงพอต่อความต้องการของผู้มีระดับรายได้ ก. มากที่สุด ดังนั้นรูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ ก. นั้นน่าจะเป็นตัวแทนหรือต้นแบบที่จะแสดงถึงพัฒนาการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติได้เป็นอย่างดี

3.3 ทำการศึกษาชั้นละเอียด

3.3.1 คัดเลือกแบบโครงการเคหะชุมชนเบื้องต้นโดยใช้จำนวนหน่วยและจำนวนโครงการจากรายงานผลการจัดสร้างที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดตั้งแต่ปี 2519 – 2549 ซึ่งรวบรวมโครงการทั้งหมดของการเคหะแห่งชาติไว้ นำข้อมูลจำนวนโครงการที่ได้มาจัดเป็นหมวดหมู่ แบ่งแยกประเภทที่อยู่ตามแนวราบและที่อยู่อาศัยตามแนวสูง เมื่อคัดเลือกเหลือที่อยู่อาศัยตามแนวราบอย่างเดียวแล้ว ก็ทำการแบ่งรูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบตามกลุ่มเป้าหมาย โดยแยกเฉพาะ ประเภทผู้มีรายได้น้อยระดับ ก. เข้าชื่อออกมาหลังจากหลังจากนั้นจึงทำเรียงเรียง โครงการต่างๆตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติโดยกำหนดลำดับจากวันเริ่มต้นก่อสร้าง

3.3.2 ทำการรวบรวม แบบแปลน รูปด้าน รูปตัด โครงการตามแนวราบในเคหะชุมชนทั้งหมดจาก

- ฝ่ายทะเบียนแบบ
- รายงานโครงการแต่ละโครงการ
- ฝ่ายวิชาการและพัฒนาที่อยู่อาศัย

3.3.3 กลุ่มประชากร

1 โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนทั้งหมด 190 โครงการ คัดเหลือโครงการตามแนวราบที่มี กลุ่มรายได้ ก. เข้า-ชื่อ 92 โครงการ สามารถรวบรวมแบบได้ทั้งหมด 79 โครงการ แบ่งตามตารางได้ ดังนี้

	จำนวนโครงการ	จำนวนโครงการที่มีแบบ
แผนฯ 3	1	1
แผนฯ 4	3	2
แผนฯ 5	18	10
แผนฯ 6	17	10
แผนฯ 7	20	17
แผนฯ 8	6	4
แผนฯ 9	27	27
รวม	92	79

ตาราง 3.1 จำนวนโครงการที่หาแบบได้แบ่งตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

2 กลุ่มประชากรที่ต้องการสัมภาษณ์ คือ บุคคลที่เกี่ยวข้องในตัวโครงการและมีส่วนในการพัฒนาแบบที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ รายชื่อผู้ที่ต้องการสัมภาษณ์ได้มาจากการแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญ ในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการสัมภาษณ์ ผู้เกี่ยวข้องแบ่งออกเป็นสองกลุ่มดังนี้ ดังนี้

1) เจ้าหน้าที่และผู้เกี่ยวข้องกับของการเคหะแห่งชาติ

ศาสตราจารย์ ดร.ปริดี บุรณศิริ (อดีตผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ) สัมภาษณ์เกี่ยวกับเรื่องภาพรวมที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ นโยบายและแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องในการออกแบบของการเคหะแห่งชาติ

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภักดิ์ (หัวหน้าภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) สัมภาษณ์เกี่ยวกับเรื่องภาพรวมพัฒนาการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยของการเคหะแห่งชาติ

คุณ นิรุจ เจียมจรรยา (รองผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ) สัมภาษณ์เกี่ยวกับเรื่อง ภาพรวมแนวความคิดในการออกแบบที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ และรูปแบบ โครงการที่น่าสนใจ

อาจารย์ ภาวิณี ธีรสวัสดิ์ (ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ) สัมภาษณ์เกี่ยวกับประวัติความเป็นมาและเหตุการณ์สำคัญที่ส่งผลต่อการ เปลี่ยนแปลงลักษณะที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

คุณ จำเนียร ดุริยประณีต (ผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการและพัฒนาที่อยู่อาศัย) สัมภาษณ์เกี่ยวกับเรื่องภาพรวมแนวความคิดในการออกแบบที่อยู่อาศัยของการ เคหะแห่งชาติ และรูปแบบโครงการที่น่าสนใจ

2) สถาปนิกผู้ออกแบบ

อาจารย์ ทวี สีนุญเรื่อง(สถาปนิกผู้ออกแบบบ้านการเคหะในยุคต้น)โดย สัมภาษณ์เกี่ยวกับความเป็นมาของโครงการตามแนวราบ แนวคิดในการออกแบบ โครงการทุ่งสองห้อง

คุณ ชวลิต ดุริยประณีต (รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง 3) สัมภาษณ์เกี่ยวกับความเป็นมาของโครงการตามแนวราบ แนวคิดในการออกแบบ เรือนแถวชั้นเดียวหน้ากว้าง 6 เมตร

คุณ เกรียงศักดิ์ สำแดงเดช (ผู้อำนวยการกองผลิตและก่อสร้าง 7) สัมภาษณ์ เกี่ยวกับความเป็นมาของโครงการตามแนวราบ แนวคิดในการออกแบบ โครงการ บ้านเอื้ออาทร ประเภท บ้านแฝด

คุณ ระวิน สุพัตกุล (ผู้อำนวยการกองผลิตและก่อสร้าง 6) สัมภาษณ์เกี่ยวกับ ความเป็นมาของโครงการตามแนวราบ แนวคิดในการออกแบบ โครงการบ้านเอื้อ อาทร ประเภทบ้านเดี่ยว

3.3.4 ทำการศึกษาถึงแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องเพื่อ

- เป็นแนวทางในการวิจัย
- เป็นการหาตัวแปร
- เพื่อนำมาใช้ในการวิเคราะห์ร่วมกับแบบที่อยู่อาศัยที่ได้มีอยู่

เมื่อได้แนวคิดทฤษฎีมาแล้ว นำรูปแบบทั้งหมดมาจัดกลุ่มตามลักษณะทางกายภาพ แล้วแบ่งเป็นช่วงๆตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

โดย สามารถแบ่งกลุ่มที่อยู่อาศัยได้ 4 กลุ่มใหญ่ๆ

- กลุ่มตามแบบมาตรฐาน ปี 2524
- กลุ่มบ้านสร้างบางส่วน
- กลุ่มบ้านสร้างเสร็จพร้อมอยู่ตามความสามารถในการจ่าย
- กลุ่มบ้านสร้างเสร็จพร้อมอยู่ที่มีการส่งเสริมทางการตลาด
- กลุ่มบ้านเคืออาหาร

โดยในแต่ละกลุ่มจะมีรูปแบบที่เชื่อมโยงกัน แต่เนื่องจากไม่ได้มีการรวบรวมไว้หรืออธิบายถึงที่มาที่ไป ของการเชื่อมโยงเหล่านั้น จึงต้องใช้การสัมภาษณ์ในเชิงลึกเพื่อช่วยอธิบายถึงความเป็นมาต่างๆของแต่ละรูปแบบ โดยใช้ แบบแปลน รูปด้าน รูปตัด เป็นตัวช่วยอธิบายประกอบ

3.3.5 การสัมภาษณ์เจาะลึก

เนื่องจากข้อมูลที่ได้มาอาจยังตกหล่นและบางข้อมูลนั้นไม่ได้ถูกบันทึกเอาไว้เป็นลายลักษณ์อักษร การสัมภาษณ์เจาะลึกนั้น จะช่วยทำให้การศึกษานั้นมีความสมบูรณ์มากขึ้น อีกทั้งเป็นการช่วยตรวจสอบ ความถูกต้องของข้อมูลที่ได้รับมา

3.4 ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา

1 ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับการวางผังและออกแบบต้นแบบบ้าน ประกอบด้วยตัวกำหนดทางกายภาพ การวางผังที่ดินและผังบ้าน และการออกแบบตัวบ้าน

1.1 การวางผังบ้านและที่ดินพิจารณาปัจจัยต่างๆคือ

- ขนาดที่ดิน สำหรับบ้านประเภทต่างๆที่ศึกษา
- ความหนาแน่นพิจารณาสัดส่วนพื้นที่บ้านและที่ดิน
- การวางตำแหน่งบ้านและที่ว่างในที่ดิน
- ระยะเวลาและความสอดคล้องกับเทศบัญญัติการก่อสร้างอาคาร
- สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ

1.2 การออกแบบตัวอาคาร

- พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน อันได้แก่ ห้องต่างๆ พร้อมจำนวน ขนาด และตำแหน่งที่ว่างในตัวบ้าน
- การจัดวางเครื่องเรือนต่างๆ
- สัดส่วนช่องเปิดต่อผนังอาคาร

2 ตัวแปรด้าน เทคนิคการก่อสร้าง ประกอบด้วยคุณลักษณะทางกายภาพของรูปแบบและวัสดุและเทคนิคการก่อสร้าง

- 2.1 การเลือกใช้วัสดุที่มีอยู่ในช่วงเวลานั้น
- 2.2 เทคนิคในการก่อสร้างที่เลือกใช้ในช่วงเวลานั้นๆ
- 2.3 ความยากง่ายและความสะดวกในการต่อเติม

3 ตัวแปรทางด้าน การเงิน

- 3.1 ราคาของที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย ราคาค่าก่อสร้าง ราคาค่าพัฒนาที่ดิน เป็นต้น
- 3.2 ความสามารถในการจ่ายและค่าผ่อนชำระ

4 ตัวแปรด้านปัจจัยแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อกรออกแบบ

- 4.1 นโยบายของรัฐ
- 4.2 นโยบายของการเคหะแห่งชาติ
- 4.3 ภาพรวมสังคมและเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้นๆ
- 4.4 มาตรฐานที่อยู่อาศัยและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เป็นงานวิจัยเชิงเอกสารเกี่ยวกับรูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ ต้องใช้เอกสารต่างๆ และแบบแปลน รูปด้าน รูปตัด ในการวิเคราะห์และเปรียบเทียบ

การศึกษาถึงแนวคิดและทฤษฎีในการออกแบบของสถาปนิกเลือกใช้ การสัมภาษณ์แบบเจาะลึก ดังนั้นจะต้องมีการกำหนดประเด็นหลักในการสัมภาษณ์ โดยกำหนดจากกรอบแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง และใช้แบบแปลน รูปด้าน รูปตัด ประกอบการสัมภาษณ์

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

1 นำตัวแปรที่กำหนดมาอธิบายถึงพัฒนาการและปัจจัยที่มีส่วนเกี่ยวข้องของที่อยู่อาศัยในแต่ละกลุ่ม

2 คัดเลือกโครงการตัวอย่างออกมาเพื่อนำมาวิเคราะห์ในเชิงลึก

3 ทำการสัมภาษณ์สถาปนิกผู้ออกแบบถึงแนวคิดทฤษฎีที่ใช้ในการออกแบบวิเคราะห์ถึงข้อดีข้อเสียของแต่ละแบบ

3.7 ข้อจำกัดในการศึกษา

- 1 ข้อมูลด้านต้นทุนและการเงิน จะใช้ข้อมูลจากท้ายเล่มโครงการทั้งหมด เนื่องจาก ข้อมูลมีความสมบูรณ์มากที่สุด
- 2 การวิเคราะห์แบบเบื้องต้นจะใช้แบบแปลน รูปด้านรูปตัดจาก ท้ายเล่มโครงการเป็นหลัก เมื่อสามารถคัดเลือกแบบเพื่อวิเคราะห์เชิงลึกจึงใช้แบบก่อสร้างจริงมาวิเคราะห์ประกอบ
- 3 เนื่องจากเอกสารได้มีการจัดเก็บไว้เป็นระยะเวลานานแล้ว ทำให้เอกสารบางชิ้นได้สูญหายไป จึงใช้การสัมภาษณ์เข้ามาช่วยในการเชื่อมโยงข้อมูล
- 4 ไม่สามารถสัมภาษณ์สถาปนิกได้ครบเนื่องจากสถาปนิกผู้ออกแบบบางคนไม่ได้ทำงานอยู่ระหว่างการเคหะแล้ว และไม่สามารถติดต่อได้



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 4

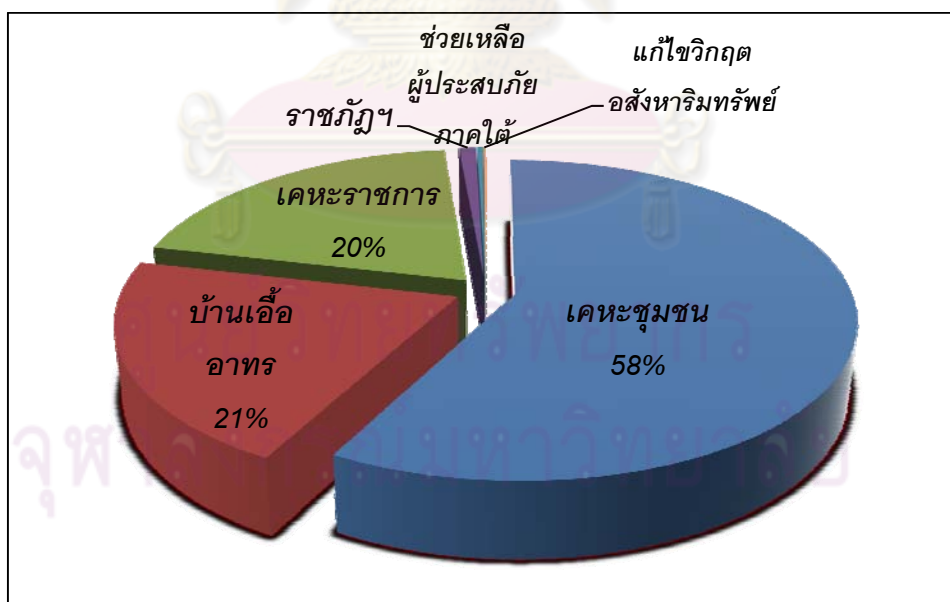
รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติประเภทรายได้ ก. เช่าซื้อ

4.1 รูปแบบที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติได้พัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยหลายรูปแบบ ที่เกิดจากแนวคิดอิทธิพลจากการกำหนดนโยบาย เป้าหมายและการอุดหนุนจากรัฐบาล¹

การเคหะมีโครงการที่สร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ปี พ.ศ. 2519 -2549 ทั้งหมด 675 โครงการ 248,714 หน่วย สามารถแบ่งประเภทโครงการออกเป็น 6 ประเภทใหญ่ๆ ดังนี้

1 โครงการเคหะชุมชน	143,882 หน่วย
2 โครงการเคหะราชการ	49,766 หน่วย
3 โครงการช่วยเหลือผู้ประสบภัยภาคใต้	845 หน่วย
4 โครงการแก้ไขวิกฤต อสังหาริมทรัพย์	258 หน่วย
5 โครงการบ้านเอื้ออาทร	51,653 หน่วย
6 โครงการราชภัฏฯ	2,310 หน่วย
รวม	248,714 หน่วย



แผนภูมิ 4.1 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยแล้วเสร็จตั้งแต่ปี 2519-2549

ที่มา : รายงานผลการจัดสร้างที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด ตั้งแต่ปี 2519 – 2549

¹ ภาควิชาเคหะการ,งานวิจัย ภาพรวม 3 ทศวรรษการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย: กรณี การเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.

โครงการเคหะชุมชนเป็นโครงการหลักของการเคหะแห่งชาติที่จัดสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง เนื่องจากต้องใช้งบประมาณเพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองได้ เนื่องจากผู้มีรายได้น้อยนั้น มีความสามารถในการจ่ายจำกัด ทำให้ โครงการเคหะชุมชนแต่ละโครงการจะมีหลายระดับรายได้ นอกจากระดับรายได้ที่แตกต่างกันแล้ว ในแต่ละโครงการของเคหะชุมชนยังมี ลักษณะที่อยู่อาศัยที่หลากหลายอีกด้วย

	เคหะชุมชน					พิเศษ บริการ ชุมชน (ง.ขึ้นไป)	เคหะ ข้าราชการ (ก.-ค.)	ช่วยเหลือผู้ ประสบ อุทกภัย ภาคใต้(ก.)	โครงการ เอื้ออาทร (ก.)เช่าซื้อ	แก๊วกฤติ สงขลา	โครงการ ราชภัฏฯ
	ก		ข	ค	ง						
	เช่า	เช่าซื้อ									
แผน 3					588						
แผน 4	7,300	5,197	12,055	4,188	2,027		8,393				
แผน 5	4,962	5,291	7,934	3,048	3,702	309	6,619				
แผน 6	59	937	1,019	1,334	1,416	269	2,720	676			
แผน 7	14,658	10,279	7,392	4,994	6,145	386	15,102				
แผน 8	8,316	9,091	4,248	3,441	4,710	3,016	16,892				
แผน 9	1,754	715	742	707	1,653		40	169	51,653	258	2,310
รวม	37,049	31,510	33,390	17,712	20,241	3,980	49,766	845	51,653	258	2,310

ตาราง 4.1 สรุปผลดำเนินการด้านพัฒนาที่อยู่อาศัยจำแนกตามปีงบประมาณ

ที่มา : รายงานผลการจัดสร้างที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด ตั้งแต่ปี 2519 – 2549

4.2 รูปแบบที่อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชน

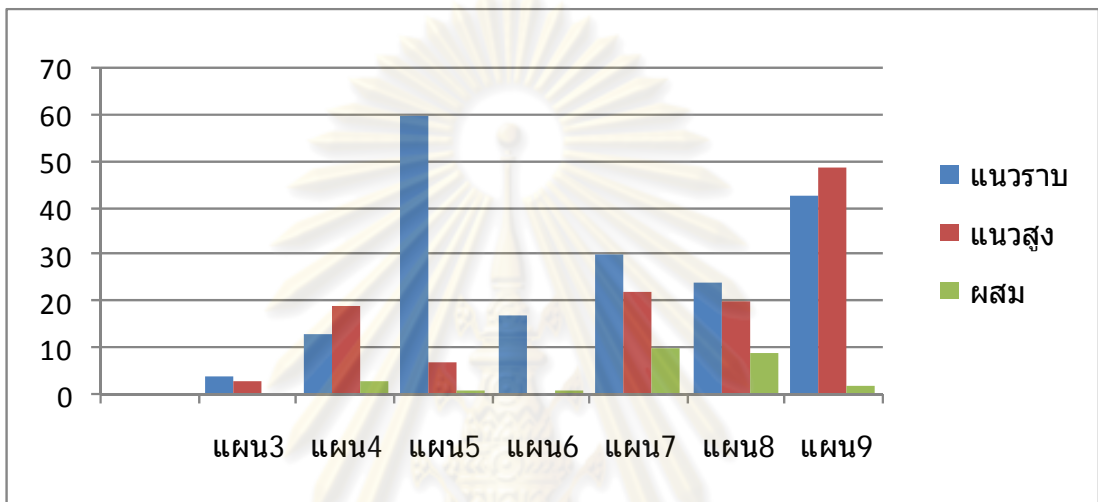
โครงการเคหะชุมชนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมีทั้งหมด 336 โครงการ รวมเป็นที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น ไม่น้อยกว่า 195,535 หน่วย แบบบ้านมีทั้งแบบ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์และแฟลต ซึ่งใช้ต้นแบบอาคารที่อยู่อาศัย มากมายหลากหลายรูปแบบ โดยสามารถแบ่งรูปแบบที่อยู่อาศัยได้เป็น สองรูปแบบใหญ่ๆ คือ

1 ที่อยู่อาศัยตามแนวสูง ได้แก่ ที่อยู่อาศัยประเภท แฟลต ที่มีความสูงเกิน 4 ชั้นขึ้นไป โดยในช่วงต้นเป็นแบบแฟลต 5 ชั้นให้เช่า ที่ดำเนินการต่อมาจากกรมประชาสัมพันธ์ รูปแบบจึงเป็นแบบของกรมประชาสัมพันธ์ เช่น โครงการแฟลตดินแดง ห้วยขวาง ต่อมา การเคหะแห่งชาติจึงออกแบบ ที่เป็นแบบมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติเอง เช่น แฟลตคลองจั่น บางนา บางบัว²

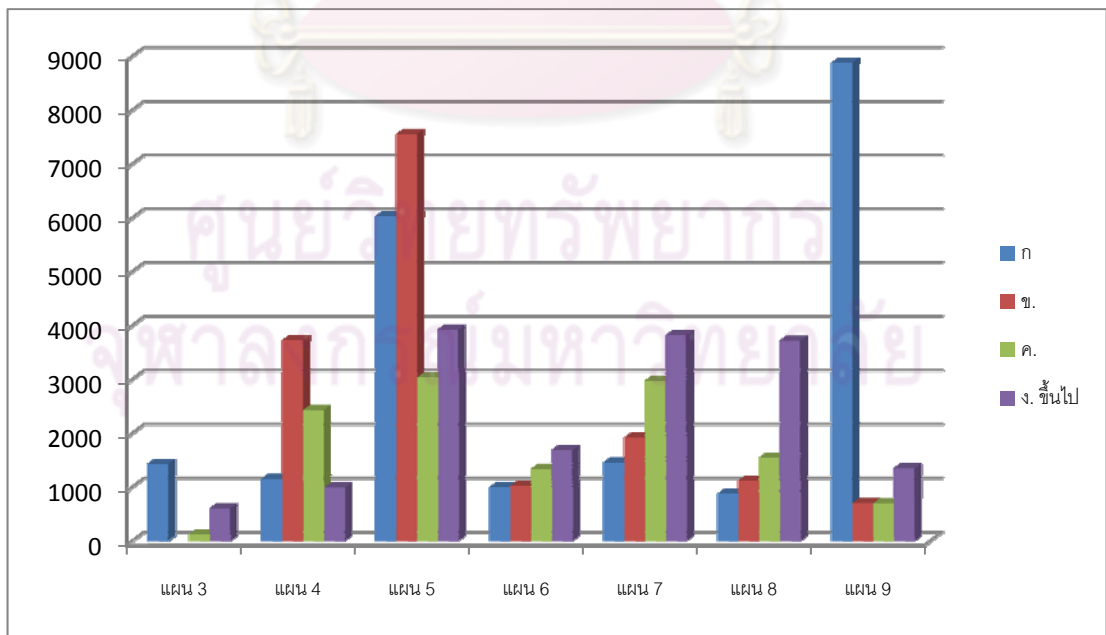
² ภาควิชาเคหะการ,งานวิจัย ภาพรวม 3 ทศวรรษการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย: กรณี การเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.

2 ที่อยู่อาศัยตามแนวราบ ได้แก่ ที่อยู่อาศัยที่มีความสูงไม่เกิน 4 ชั้น ประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ เช่น โครงการรังสิต โครงการประชานิเวศ โครงการทุ่งสองห้อง เมืองใหม่บางพลี เป็นต้น

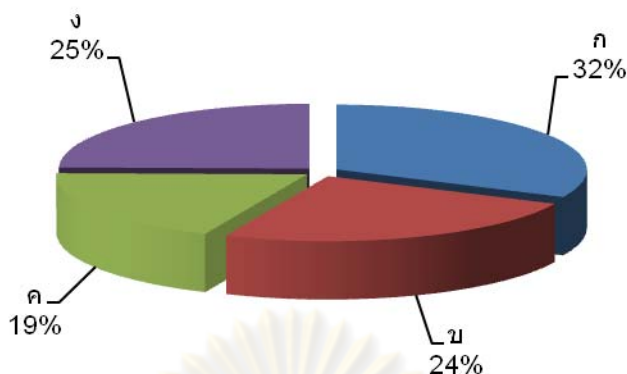
โครงการเคหะชุมชน มีทั้งหมด	336 โครงการ
แบ่งเป็น โครงการตามแนวราบ	190 โครงการ
โครงการตามแนวสูง	120 โครงการ
โครงการผสม	26 โครงการ



แผนภูมิ 4.2 แสดงจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยก่อสร้างแล้วเสร็จในเคหะชุมชนแบ่งตามลักษณะที่อยู่อาศัย



แผนภูมิ 4.3 แสดง จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยตามแนวราบของการเคหะแห่งชาติแบ่งตามระดับรายได้ ตั้งแต่แผนฯ 3 - แผนฯ 9



แผนภูมิ 4.4 แสดง จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยตามแนวราบที่จัดสร้างแล้วเสร็จแบ่งตามระดับรายได้ ตั้งแต่แผนฯ 3 - แผนฯ 9

จากแผนภูมิที่ 4.2 แสดงให้เห็นถึงจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยในแต่ละแผน โดยที่จะเป็นได้ว่าจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยตามแนวราบนั้นจะมีมากที่สุดในแผนฯ 5 เนื่องจากมีโครงการใหญ่ๆ เช่น โครงการร่วมเกล้าและโครงการบางพลีอีกทั้ง ในช่วงนี้ ยังมีการขยายโครงการ จาก กรุงเทพฯ และปริมณฑล ออกไปสู่ภูมิภาคอีกด้วย ส่วนโครงการตามแนวสูง เริ่มก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ในแผนฯ 7-9 โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล เนื่องจากราคาที่ดินเริ่มสูงขึ้น

เมื่อดูจากแผนภูมิที่ 4.3 จะเห็นสัดส่วนของที่อยู่อาศัยตามแนวราบของผู้มีรายได้ ก. เปรียบเทียบกับรายได้อื่นๆ จะเห็นได้ว่าการที่อยู่อาศัย ตามแนวราบฯ ก. นั้น จะมีตั้งแต่แรกโดยมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนอยู่ตลอดเวลา โดยที่จะมีสัดส่วนมากที่สุดในแผนฯ 5 และค่อยๆลดลงมา ในแผนฯ 6-8 แล้วก็กลับมาสูงขึ้นอีกใน แผนฯ 9 เนื่องจากโครงการ บ้านเอื้ออาทรที่เน้นการ จัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่สุดนั่นเอง

ดังนั้น เมื่อเทียบอัตราส่วนของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยของแต่ละระดับรายได้แล้ว จะพบว่า การเคหะแห่งชาติให้ความสำคัญกับการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยมากกว่า ผู้มี รายได้ปานกลาง-สูง โดยที่หน่วยที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยประเภท ก. นั้นมีมากที่สุดถึง 32%

การจัดกลุ่มระดับรายได้ของการเคหะแห่งชาติ

กลุ่มรายได้	แผนฯ 3	แผนฯ 4	แผนฯ 5	แผนฯ 6	แผนฯ 7	แผนฯ 8	แผนฯ 9
ก-เช่า					5,501 - 7,500	8,000-16,800	9,200-14,000
ก-เช่าซื้อ	ต่ำกว่า1,500	1,500 -2000	1,500 - 2000	4,000 - 6,500	7,501 - 9,500	16,801-23,600	14,001-20,500
ข-เช่าซื้อ	1,500-3,000	2,001-3,000	2,001 -3,000	6,501-8,500	9,501-17,500	23,601-36,800	20,501-27,500
ค-เช่าซื้อ	3,001-5,000	3,001-4,000	3,001 -4,000	8,501-12,000	17,501-40,000	36,801-58,300	27,501-36,000
ง-เช่าซื้อ		4,001-6,000	4,001-6,000	12,100-19,500	5,501-17,500	58,301-78,800	36,001 ขึ้นไป
จ- ขึ้นไป				19,500 ขึ้นไป			

ตาราง 4.2 การเปลี่ยนแปลงระดับรายได้กลุ่มเป้าหมายของการเคหะแห่งชาติ ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล

กลุ่มรายได้	แผนฯ 3	แผนฯ 4	แผนฯ 5	แผนฯ 6	แผนฯ 7	แผนฯ 8	แผนฯ 9
ก-เช่า					ต่ำกว่า 4,800	ต่ำกว่า 9,500	6,001-10,000
ก-เช่าซื้อ	ต่ำกว่า 1,500	1,500 - 2000	2500 - 3000	3,500 - 4,500	4,801-8,800	9,501-13,000	10,001-16,000
ข-เช่าซื้อ	1,500 -3,000	2,001 - 3,000	3001 - 3500	4,501-6,000	8,801-10,000	13,001-15,000	16,001-20,000
ค-เช่าซื้อ	3,001 -5,000	3,001 - 4,000	3,501- 4,500	6,001-7,500	10,001-14,000	15,001-20,300	20,001-26,000
ง-เช่าซื้อ	5,001 ขึ้นไป	4,001 - 6,000	4,501-6,500	7,501-11,000	14,001-22,000	20,301-31,900	26,001 ขึ้นไป
จ- ขึ้นไป			6,500 ขึ้นไป	11,001 ขึ้นไป	22,000 ขึ้นไป	31,901ขึ้นไป	

ตาราง 4.3 การเปลี่ยนแปลงระดับรายได้กลุ่มเป้าหมายของการเคหะแห่งชาติ ส่วนภูมิภาค

ที่มา : งานวิจัย ภาพรวม 3 ทศวรรษการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย: กรณี การเคหะแห่งชาติ

การแบ่งกลุ่มรายได้ เกิดขึ้นจากค่าใช้จ่ายในที่อยู่อาศัยควรไม่เกิน 30% ของรายได้ ของบุคคลนั้นๆ อีก 70% ที่เหลือ ใช้ในการอุปโภคบริโภคและเป็นเงินเก็บ เมื่อนำ รายได้ 30% นั้น มาคิดย้อนเป็นต้นทุนในการ สร้างที่อยู่อาศัยแล้ว ผู้ออกแบบหรือสถาปนิกถึงจะทำการออกแบบ ที่อยู่อาศัย เพื่อให้เหมาะสม กับความสามารถในการจ่ายของคนแต่ละระดับรายได้ เพราะฉะนั้น การแบ่งกลุ่มระดับรายได้รายได้นั้นนอกจากจะมีความสัมพันธ์กับความสามารถในการจ่ายแล้ว ยังเป็นปัจจัยสำคัญในการแบ่งรูปแบบที่อยู่อาศัยด้วย เนื่องจาก เมื่อมีระดับรายได้ ต่างกัน ย่อมมีต้นทุนในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ต่างกัน ด้วยรูปแบบที่อยู่อาศัยจึงเปลี่ยนแปลง ไปตามต้นทุนและการกำหนดระดับรายได้ของกลุ่มเป้าหมายในแต่ละแผนซึ่งการเคหะแห่งชาติ ได้แบ่งระดับรายได้ ออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ ก็คือ

- 1 ผู้มีรายได้น้อย จะมีระดับรายได้ตั้งแต่ ก-คโดยที่ระดับก.จะแบ่งเป็น ก.เช่าและ ก.เช่าซื้อ
- 2 ผู้มีรายได้สูง จะมีระดับรายได้ตั้งแต่ ง. ขึ้นไป

จากตาราง4.2 และ4.3 จะเห็นได้ว่า มีการแบ่งเป็น ในเขตกรุงเทพและปริมณฑลและส่วนภูมิภาค เนื่องจากค่าครองชีพของทั้งสองส่วนนั้น ไม่เท่ากัน และจะเห็นได้ว่าหลังจากแผนฯ 6 ไปแล้ว ระดับ

รายได้ ก. นั้นจะถูกแบ่ง ออกเป็น ก. เช่าและ ก. เช่าซื้อ เนื่องจากการเคหะแห่งชาติ พบว่า ผู้ที่มีรายได้น้อยจริงๆ นั้น ยังไม่มีความสามารถในการครอบครองที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จำเป็นต้องอาศัยการเช่าไปก่อนและเมื่อมีความพร้อมถึงจะสามารถยกระดับรายได้ของตนเองและครอบครองที่อยู่อาศัยได้

จะเห็นได้ว่า การจัดสร้างที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาตินั้น จะเน้นให้ความช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยเป็นหลัก โดยใช้ระดับรายได้เป็นปัจจัยหนึ่งในการแบ่ง รูปแบบที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภท ก. เป็น หน่วยที่อยู่อาศัยที่ เล็กที่สุด มีการใช้ต้นทุนน้อยที่สุด ดังนั้น ผู้ออกแบบหรือสถาปนิก จะต้องใช้ความสามารถอย่างมากในการออกแบบที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อยประเภทระดับรายได้ ก. ดังนั้นจึงใช้รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนประเภทรายได้ ก. เช่า-ซื้อ เป็นตัวอย่างเพื่อแสดงถึงพัฒนาการ ที่อยู่อาศัยตามแนวราบของการเคหะแห่งชาติระหว่างปี 2516-2549

4.3 รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบในโครงการเคหะชุมชนประเภทรายได้ ก. เช่า-ซื้อ

4.3.2 การแบ่งประเภทที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนประเภทรายได้ ก.

เมื่อศึกษาถึงรูปแบบที่อยู่อาศัยและกลุ่มคนที่มีความต้องการการช่วยเหลือให้มีที่อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่า กลุ่มคนที่ต้องให้ความช่วยเหลือนั้นคือกลุ่มคนที่มีความรายได้น้อยที่สุดคือกลุ่มรายได้ ก. ซึ่งส่วนใหญ่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองอยู่ในชุมชนแออัดซึ่งมี ซึ่งมีคุณภาพชีวิตที่ต่ำกว่ามาตรฐาน การจัดหาที่อยู่อาศัย ของการเคหะแห่งชาติจึงมุ่งเน้นไปที่กลุ่มรายได้นี้เป็นหลัก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โครงการตามแนวราบของเคหะชุมชนมีทั้งหมด 190 โครงการ มีโครงการที่มีกลุ่มรายได้ ก.เช่า-ซื้อทั้งหมด 92 โครงการ สามารถเก็บข้อมูลได้ 79 โครงการ

	โครงการทั้งหมด	โครงการตัวอย่าง	
แผนฯ 3	1	1	100%
แผนฯ 4	3	3	100%
แผนฯ 5	18	14	77%
แผนฯ 6	17	12	70%
แผนฯ 7	20	18	90%
แผนฯ 8	6	4	66%
แผนฯ 9	27	27	100%
รวม	92	79	85%

ตาราง 4.4 แสดงจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก.ทั้งหมด และจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก. ที่สามารถเก็บตัวอย่างได้

การแบ่งรูปแบบที่อยู่อาศัยนั้นจะแบ่งตามลักษณะตามกายภาพเป็นหลัก โดยแบ่งจาก

- 1 แปลน รูปด้าน รูปตัด
- 2 ลักษณะทางกายภาพเช่น โครงสร้างภายนอก หลังคา
- 3 ขนาดพื้นที่ใช้สอย

ผลจากการค้นพบ

- ที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก. ส่วนใหญ่แล้วจะเป็นบ้านแถวชั้นเดียว
- มีพื้นที่ใช้สอยหลัก คือห้องนอนประสงค์และห้องน้ำ-ส้วม
- หลังคาเป็นเพิงแหงนความลาดเอียงของหลังคาจะอยู่ที่ 15 องศา
- ขนาดที่ดิน จะมีหน้ากว้างประมาณ 4 เมตร และเปลี่ยนมาเป็น 6 เมตรในภายหลัง
- รูปแบบที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนไปตามปัจจัยแวดล้อมต่างๆ โดยมีนโยบายและแผนฯ เป็นปัจจัยหลัก

รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติระหว่างปี

2516 -2549 : กรณี ศึกษาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มรายได้ ก.ประเภท เช่า-ซื้อ

เนื่องจากพัฒนาการส่วนใหญ่เป็นไปตามนโยบายของการเคหะแห่งชาติซึ่งสอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ดังนั้นผู้วิจัยจึงแบ่งพัฒนาการนั้นแบ่งออกเป็นช่วงๆ ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สามารถ แบ่งออกเป็น 7 ช่วงเวลา ช่วงเวลาละ 5 ปีดังนี้

แผนฯ3 (พ.ศ. 2516-2519), แผนฯ4 (พ.ศ. 2520-2524), แผนฯ5 (พ.ศ. 2525-2529),
แผนฯ6 (พ.ศ. 2530-2534), แผนฯ7 (พ.ศ. 2535-2539), แผนฯ8 (พ.ศ. 2540-2545),
แผนฯ9 (พ.ศ. 2546-2549)

1 ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2516-2519)

1.1 ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมและรูปแบบที่อยู่อาศัย ทั่วไปใน แผนฯ 3

ช่วงนี้เกิดวิกฤตการณ์หลายอย่างในประเทศไม่ว่าจะเป็นทางด้านเศรษฐกิจหรือสังคมส่งผลกระทบต่อทำให้ค่าครองชีพและราคาที่ดินสูงขึ้น มีการขยายตัวของชุมชนแออัด ทาวน์เฮาส์หรือบ้านเรือนแถวเริ่มมีบทบาทมากขึ้น ในเขตพื้นที่ชั้นในกรุงเทพเนื่องจาก มีราคาพอกพอกกับบ้านจัดสรร ชานเมืองและมีกรรมสิทธิ์ที่ดินต่างจากแฟลตและอพาร์ทเมนต์

ช่วงปี พ.ศ.2516-2525 เป็นช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารพักอาศัยค่อนข้างมากจากแนวโมเดิร์น ที่มีรูปทรงเรียบง่ายเป็นแนวโมเดิร์นตอนปลายซึ่งเป็นการพัฒนาของรูปแบบโมเดิร์นด้วยการนำเทคโนโลยีการก่อสร้าง โครงสร้างและระบบต่างๆของอาคารมาแสดงออกเป็นรูปแบบหรือรูปลักษณะของอาคารเกินความเป็นจริงของประโยชน์ใช้สอย และก็ถูกปรับเปลี่ยนมาเป็น โฟสโมเดิร์นเนื่องจากเพื่อความเรียบง่ายและซ้ำซากของโมเดิร์น แนวคิดทางด้านสถาปัตยกรรมจากต่างประเทศเหล่านี้ได้ถูกลอกเลียนมาใช้ในประเทศไทย ทำให้เกิดความเปลี่ยนแปลงของรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของประเทศไทย ทำให้แนวทางหรือรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของประเทศไทยในช่วงนี้นั้นยังไม่ชัดเจนนัก

1.2 นโยบายและการดำเนินงานก่อสร้างของการเคหะแห่งชาติแผนฯ 3

ในช่วงก่อตั้งการเคหะแห่งชาตินี้ รัฐมีแนวคิดที่ แหล่งเสื่อมโทรมเป็นเหมือนเนื้อร้าย จำเป็นต้องขจัดให้หมดสิ้นไป จึงมีนโยบายในการรื้อล้างแหล่งเสื่อมโทรม (Slum Clearance) และสร้างแฟลตให้ผู้มีรายได้น้อย ในแบบเคหะสงเคราะห์ (Welfare Public Housing) ที่รัฐให้การอุดหนุนทั้งหมด โดยเป็นแนวคิดที่ได้จากการดำเนินการของประเทศสิงคโปร์³

³ นิรุจ เขียมจรรยา. สัมภาษณ์, 19 สิงหาคม 2551.

ประมาณปี พ.ศ.2506 รัฐบาลได้เปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย จากเรือนแถว บ้านแฝด หรือบ้านเดี่ยว มาเป็นที่อยู่อาศัยแบบแฟลต เนื่องจากที่ดินเริ่มหายากและมีราคาสูงเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะแถบในเมือง จึงต้องแก้ปัญหาด้วยการก่อสร้างอาคารขึ้นในทางสูงเพื่อประหยัดที่ดิน อาคารแฟลตของรัฐบาลแห่งแรกได้สร้างขึ้นที่ดินแดง โดยรื้อสลัมเก่าทิ้งไปลักษณะเป็นอาคารสูง 4 ชั้น ใต้ถุนโล่ง นับเป็นอาคารสูงรุ่นแรกที่รัฐบาลสร้างให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อย

จำนวนโครงการต่างๆที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตามปีงบประมาณในแผนฯ 3

โครงการที่อยู่อาศัยในระยะนี้มีทั้งแนวราบและแนวสูง

โดยแบ่งเป็นโครงการตามแนวราบ 4 โครงการ มีทั้งบ้านแฝดสองชั้นและบ้านแถว 1-3 ชั้น

โครงการตามแนวสูงมีทั้งหมด 3 โครงการที่ดินแดง 12 ดินแดงใหม่ระยะ 1 และประชาชนิเวศ 1 โดยที่พักอาศัยส่วนใหญ่ เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ก. เช่า

1.3 รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบสำหรับผู้มีระดับรายได้ประเภท ก.เช่า-ซื้อ

ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2516-2519)

1.3.1 แนวคิดในการออกแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบสำหรับผู้มีระดับรายได้ประเภท ก.เช่า-ซื้อ ในแผนฯ 3

การออกแบบหน่วยพักอาศัยในช่วงนี้ จะออกแบบเน้นประโยชน์ใช้สอยเป็นหลัก (Form follow function) เพื่อให้มีต้นทุนค่าก่อสร้างต่ำที่สุด (Low-cost Housing) บ้านสำหรับกลุ่มรายได้น้อย ก. นั้นจะเป็นบ้านประเภท บ้านแถวชั้นเดียว ออกแบบในกรอบของกฎหมายที่อยู่อาศัย หน้ากว้างไม่ต่ำกว่า 3.50 เมตร ตัวบ้านเป็นบ้านสร้างเสร็จพร้อมอยู่ เนื่องจากเป็นรูปแบบที่ต้นทุนก่อสร้างต่ำสุด จึงใช้รูปแบบหน้ากว้าง 4 เมตร เป็นบรรทัดฐานในการออกแบบต่างๆ ต่อๆ มา การวางผังโครงการนอกจากจะมีที่อยู่อาศัยแล้วยังมีองค์ประกอบชุมชนต่างๆที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัย พร้อมกับการดำเนินการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและชุมชนของการเคหะแห่งชาติในปี 2517 ส่วนด้านเทคโนโลยีการก่อสร้างได้มีการเริ่มนำระบบการก่อสร้างแบบกึ่งสำเร็จรูปมาใช้

1.3.2 รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบสำหรับผู้มีระดับรายได้ประเภท ก.เช่า-ซื้อ ในแผนฯ 3

เนื่องการเคหะแห่งชาติเพิ่งก่อตั้งในปี 2516 ยังมีจำนวนโครงการไม่มากและโครงการส่วนใหญ่ได้รับการถ่ายโอนมาจากองค์กรต่างๆ โดยในแผนฯ 3 นี้โครงการตามแนวราบฯ นั้นมีอยู่เพียง 1 โครงการคือ โครงการรังสิตวาระ 1 ซึ่งได้รับการถ่ายโอนมาจากกรมประชาสัมพันธ์

โครงการเคหะชุมชนรังสิต วาระที่ 1 เป็นโครงการบ้านสร้างบางส่วนโครงการแรก⁴ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะจัดสร้างที่อยู่อาศัยแบบเรือนแถวต่อเติมได้ จำนวน 1,428 หน่วย สำหรับประชาชนที่มีรายได้ต่อครอบครัวไม่เกิน 1,500 บาท ต่อเดือน ประมาณ 5,000คน (เฉลี่ย 5คนต่อครัวเรือน) โดยเมื่อเข้าอยู่อาศัยจริงๆ สัดส่วนผู้มีรายได้นั้นมีความสนใจน้อย จึงเปิดโอกาสให้บุคคลทั่วไปสามารถเช่าซื้อได้ด้วย ใช้เวลาพัฒนาโครงการทั้งสิ้น 4ปี ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ปี 2516 จนแล้วเสร็จในเดือน เมษายน 2520

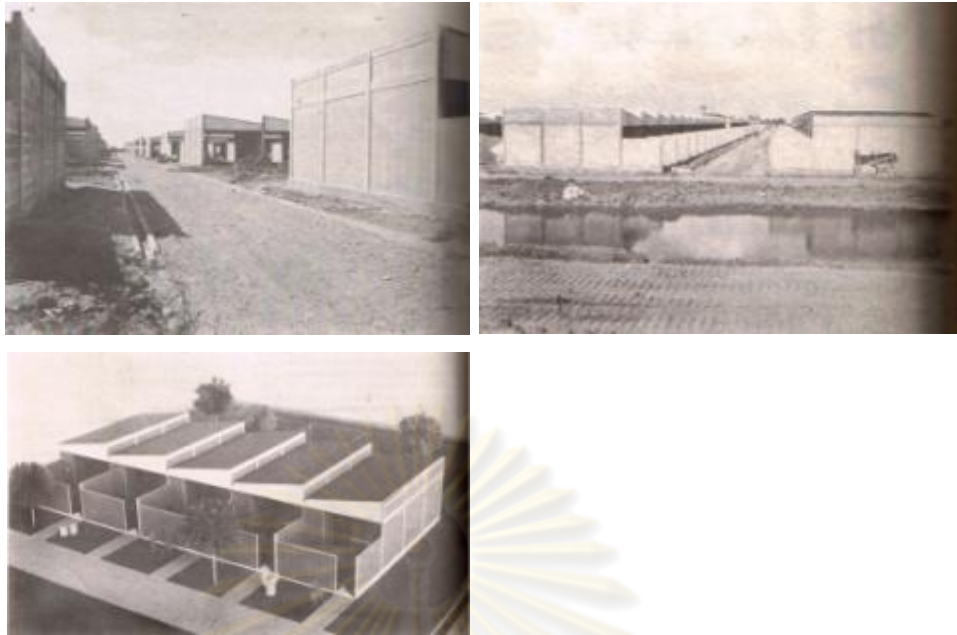
รูปแบบที่อยู่อาศัย

1) บ้านแถวชั้นเดียว แบบ ถ.1.1 โครงการตัวอย่าง : โครงการรังสิตวาระ 1

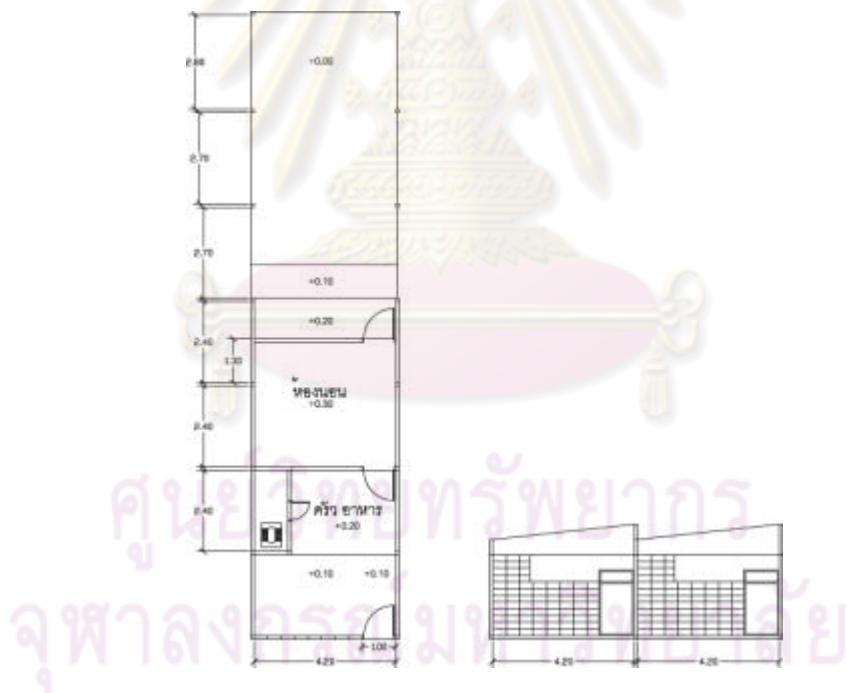
มีพื้นที่ 32.25 ตารางเมตร บนที่ดิน 80 ตารางเมตร หน้ากว้าง 4.2เมตร ลึก 18.60 เมตร บริเวณแปลงที่ดิน แบ่งเป็นสามส่วน มี 1)พื้นที่โล่งด้านหน้า 2)ตัวอาคาร 3)และพื้นที่โล่งด้านหลังตัวอาคาร จะประกอบด้วย 1)ห้องนอน 2)ห้องน้ำ-ส้วม 3)และพื้นที่เปิดโล่งไว้สำหรับทำครัวแล้วซักล้าง โดยวางห้องส้วมกับส่วนครัวไว้ด้านหน้า และ ทิ้งพื้นที่โล่งไว้ด้านหลังเพื่อใช้ในการต่อเติมอาคารออกไปได้โดยเมื่อเปรียบเทียบขนาดของพื้นที่โล่งและตัวอาคารจะเห็นได้ว่าเหลือพื้นที่ให้ต่อเติมเกือบครึ่งหนึ่งของขนาดแปลงที่ดินทั้งหมด เนื่องจากเป็นเรือนแถวผนังด้านข้างนั้นจะเข้าร่วมกับบ้านหลังอื่นซึ่งจะก่อสร้างด้วยอิฐ-บล็อกจากขนาด 0.07x0.19x0.39 เมตร ซึ่งขนาดอิฐบล็อกนี้ยังถูกใช้เป็นตัวกำหนดขนาดความกว้างและความยาวของห้องด้วย ประตูและช่องเปิดต่างๆจะทำด้วยระแนงไม้เว้นร่องซึ่ง ผู้อยู่อาศัยหากไม่ต้องการให้เห็นช่อง จะต้องหาวัสดุมาปิดเอง ด้านหน้าบ้านจะมีรั้วปิดประตูเป็นลวดตาข่ายกรอบแป็บ พื้นจะเป็นพื้นปูนขัดมัน ลักษณะหลังคาเป็นแบบเพิงแหงน มีความลาดชันของหลังคาขนานไปกับตัวอาคาร

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

⁴ Miss Parpis, International workshop on housing Bangkok 1985 UNCHS-PGCHS, case study project :



รูปภาพที่ 4.1 โครงการรังสิตวาระ 1



รูปภาพที่ 4.2 แบบแปลนและรูปด้าน โครงการรังสิตวาระ 1

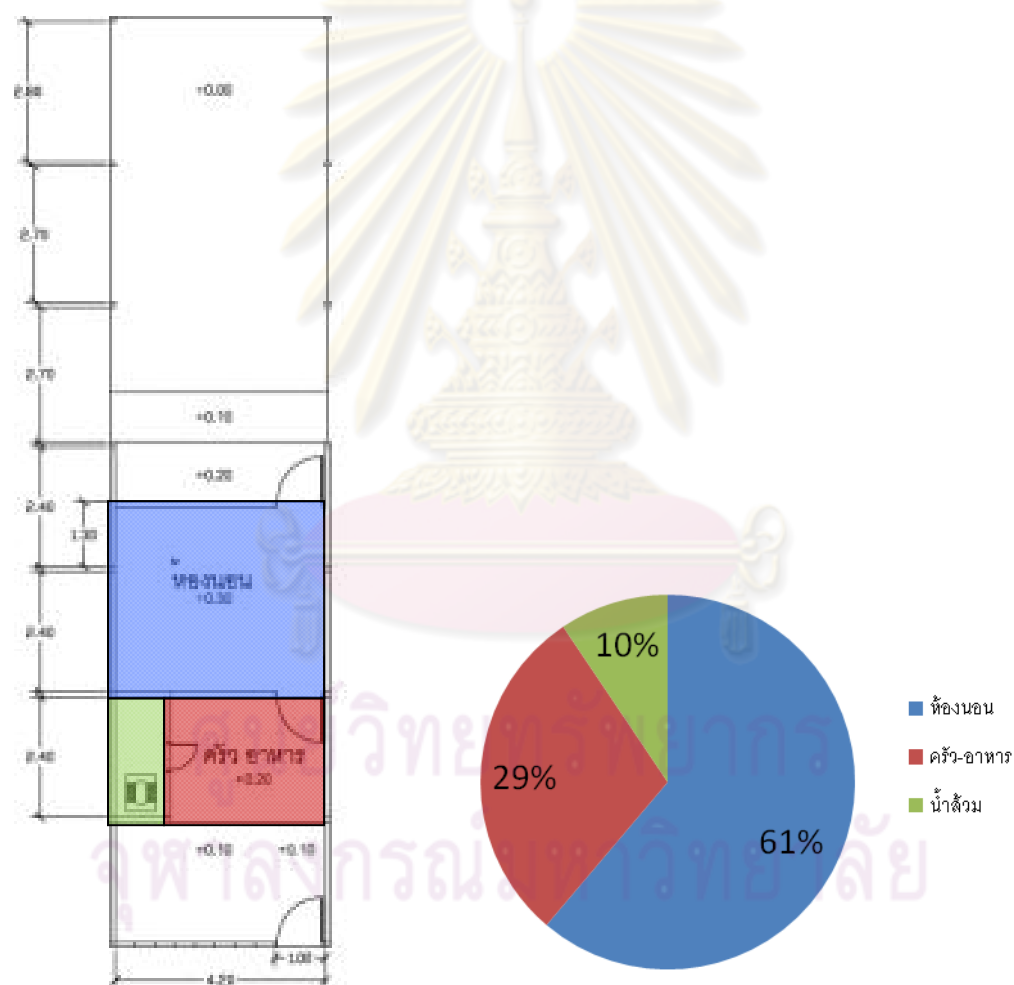
ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของโครงการรังสิตวาระ1(หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	ขนาดแปลง ที่ดิน	หน้ากว้าง x ลึก	พื้นที่โล่ง ด้านหน้า	พื้นที่โล่ง ด้านหลัง	พื้นที่โล่ง รวม	พื้นที่หลังคาคลุม	
						ชายคา	พื้นที่อาคาร
บ้านแถว ถ 1.1	80	4.2x18.6	10.5	35.7	46.2	5.04	25.38

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโครงการรังสิตวาระ1(หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	อเนก ประสงค์	ครัว ซักล้าง	ห้องน้ำ ส้วม	ความสูงจากพื้น ห้องถึงฝ้า
บ้านแถว ถ 1.1	15.54	7.44	2.4	2.6

พื้นที่ใช้สอย



รูปภาพที่ 4.3 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่ภายในที่อยู่อาศัยแบบถ.1.1โครงการรังสิตวาระ 1

ต้นทุนที่อยู่อาศัย

โครงการรังสิตวาระที่1 บ้านสร้างบางส่วนแบบถ.1.1 สำหรับผู้มีรายได้น้อยไม่เกิน 1500 บาท

จำนวนหน่วย	เงินอุดหนุน	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	ขนาดตัวบ้าน (ตร.ม.)	ราคา/ตร.ม	ราคาก่อสร้าง	ค่าที่ดินและ สาธารณูปโภค	ต้นทุน/หน่วย
1,428	ไม่รวมค่าที่ดิน เพราะเป็นของรัฐ	80	32.25	509.77	16,440	-	30.560

อัตราดอกเบี้ยชำระ

อัตราดอกเบี้ย 13% ผ่อนชำระ240ต่อเดือนเป็นระยะเวลา 25 ปี

โครงสร้างและวัสดุ

เสา : คอนกรีตบล็อค 0.09x0.19x0.39

หลังคา : มุงสังกะสีโครงคร่าวไม้ยาง

ผนัง : ผนังด้านข้าง คอนกรีตบล็อค 0.07x0.19x0.39 ม. ไม่ฉาบผิว

ผนังด้านหน้าและหลังใช้ไม้ระแนง1/2"x 2" เว้นร่อง 1"

พื้นอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็กหนา.08 เหล็ก WELDED MESH B.S.350:1944 No065บนดิน-

ทรายอัดแน่น

ฝ้าเพดาน : กระเบื้องกระดาศหนา 4 มม. ห้องน้ำผนังขัดมัน ส้วมซีม

ประตูหน้าต่าง : ประตูไม้ระแนง1/2"x 2" เว้นร่อง 1"

2 ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (2520-2524)

2.1 ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมและรูปแบบที่อยู่อาศัย ทั่วไปใน แผนฯ 4

ธุรกิจบ้านจัดสรรเริ่มมีการขยายตัวโดยจะกระจายตัวอยู่ในแถบชานเมือง โดยพบมากในบริเวณด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพ เป็นส่วนใหญ่ การสร้างทางด่วนในปี พ.ศ. 2520 ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วตามถนนสายหลักจากทางด่วน เริ่มมีกฎหมายอาคารชุดออกมาบังคับใช้ใน ปี 2522 ทำให้ราคาที่ดินใจกลางเมืองมีมูลค่าสูงขึ้น ทำให้ทาว์นเฮาส์มีราคาแพงมากเมื่อเทียบกับบ้านพักอาศัยทั่วไป ผู้จัดสรรจึงหันมาทำอาคารชุดแทน ทาว์นเฮาส์จึงกระจายไปแถบชานเมืองช่วงปีพ.ศ.2524-2526เป็นช่วงที่ธุรกิจด้านคอนโดมิเนียมเจริญเติบโตมาก

2.2 นโยบายและการดำเนินงานก่อสร้างของการเคหะแห่งชาติ

เนื่องจากรัฐบาล ตระหนักว่า รัฐไม่มีงบประมาณที่เพียงพอต่อการอุดหนุนการจัดสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ให้ผู้มีรายได้น้อยได้ทั้งหมด ประกอบกับการรื้อล้างสลัมสร้างแฟลตในช่วงที่ผ่านมาไม่ประสบผลสำเร็จ ผู้ที่ได้รับสิทธิ์ขึ้นอยู่แฟลตได้ขายสิทธิ์ กลับไปอยู่ในสลัม และจากการได้รับคำปรึกษาจากธนาคารโลก รัฐจึงเปลี่ยนแนวความคิด จากการรื้อล้างสลัมเป็น (1) การปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม และ(2) การจัดสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ โดยใช้แนวคิดที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัย (Affordable Housing) และลดการอุดหนุนจากอุดหนุน 100% มาเป็น การอุดหนุนการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการเป็นหลัก ส่วนการจัดสร้างที่อยู่อาศัย ให้เป็นภาระของผู้อยู่อาศัย

จำนวนโครงการต่างๆที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตามปีงบประมาณในแผนฯ 4

1 โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวราบ 13 โครงการ

2 โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวสูง 20 โครงการ

โครงการต่างๆของการเคหะแห่งชาติ ยังคงอยู่ในบริเวณกรุงเทพและปริมณฑลโดยมีบางโครงการที่กระจายไปสู่หัวเมืองต่างๆในแต่ละภูมิภาค เช่น หนองหอย ชลบุรี และ หาดใหญ่ เนื่องจากที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้น จึงมีการจัดทำโครงการในแนวสูงมากขึ้นด้วยโดยส่วนใหญ่จะเป็นโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อย (ระดับ ก. -ข.) โดยที่ระดับ ก.จะเป็นโครงการเช่าเป็นส่วนใหญ่ ส่วนโครงการตามแนวราบก็ยังคงมีเป้าหมายอยู่ที่ผู้มีรายได้น้อยซึ่งคิดเป็นร้อยละ 82 โดยที่มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยประเภท ก. ร้อยละ 29 จากทั้งหมด

2.3 รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบสำหรับผู้มีระดับรายได้ประเภท ก.เช่า-ซื้อ

ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2520-2524)

2.3.1 แนวคิดในการออกแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบสำหรับผู้มีระดับรายได้ประเภท ก.

เช่า-ซื้อ ในแผนฯ 4

ในยุคนี้รูปแบบโครงการ เปลี่ยนจากเคหะสงเคราะห์ ที่มีที่อยู่อาศัยแบบเดี่ยว เป็นเคหะชุมชนที่มีที่อยู่อาศัยหลายกลุ่มรายได้ (Mixed-income Projects) ที่มีองค์ประกอบชุมชนที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัยตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ เกิดเป็นโครงการที่มีการใช้ที่ดินหลายประเภท (Mixed Land Use Project) ด้วบ้านเป็นบ้านที่มีราคาต่ำผ่อนส่งตามความสามารถในการจ่าย ดังนั้นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีความสามารถในการจ่ายจำกัดจึงไม่สามารถสร้างบ้านที่สมบูรณ์ได้ ต้องจัดทำโครงการที่เรียกว่า โครงการบ้านสร้างบางส่วน (Site & Services Project) คือ รัฐช่วยในการจัดหาที่ดินและระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการเป็นสำคัญ ส่วนตัวบ้านรัฐจัดให้เฉพาะส่วนที่เรียกว่า “แกน

บ้าน” (Core House) ที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย ในกรณีที่ความสามารถในการจ่ายน้อยมาก “แกนบ้าน” นี้อาจเป็นเพียงห้องน้ำห้องส้วมที่เรียกว่า Wet Cell เนื่องจากเป็นส่วนที่มีความสำคัญด้านสุขอนามัยและเป็นส่วนที่ก่อสร้างได้ยากกว่าส่วนอื่น ส่วนที่เหลือให้ผู้อยู่อาศัยดำเนินการต่อเติมเองโดยการเคหะฯ ให้ความช่วยเหลือในเรื่อง ความรู้ ด้านเทคนิคการก่อสร้างต่อเติม และให้เงินกู้หรือการกู้ยืมวัสดุเพื่อการต่อเติม บ้านแบบนี้จึงเรียกอีกอย่างว่า บ้านที่ต่อเติมและเติบโตได้ (Extendable and Growing Housing)⁵

2.3.2 รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบสำหรับผู้มีระดับรายได้ประเภทก.เข้า-ซื้อ ในแผนฯ 4 โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯก. ในแผนฯ 4 นี้มีอยู่ 3 โครงการด้วยกัน คือ โครงการ ธนบุรี 1 โครงการ ธนบุรี 3 และโครงการทุ่งสองห้อง

สามารถแบ่งรูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ออกเป็นสองรูปแบบ คือ

1 บ้านแถวชั้นเดียว รูปแบบบ้านแถวชั้นเดียวในแผนนี้นั้น เป็น 1 ในรูปแบบที่ถูกรวบรวมไว้ในแบบ มาตรฐาน ก่อนปี 2524 โครงการตัวอย่าง ได้แก่ โครงการธนบุรี 1 และ โครงการ ธนบุรี 3

2 บ้านสร้างบางส่วน เป็นแนวคิดของการเคหะฯ เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถ ต่อเติมเองได้ เมื่อ มีเงินเพียงพอหรือระดับรายได้ที่สูงขึ้น โดยเมื่อ เมื่อรัฐลดการอุดหนุนลงและ ธนาคารโลกเข้ามาช่วยเหลือ ด้านการเงินและด้านวิชาการ จึงมีการริเริ่มแนวคิดในการบ้านสร้างบางส่วนขึ้น

รูปแบบที่อยู่อาศัย

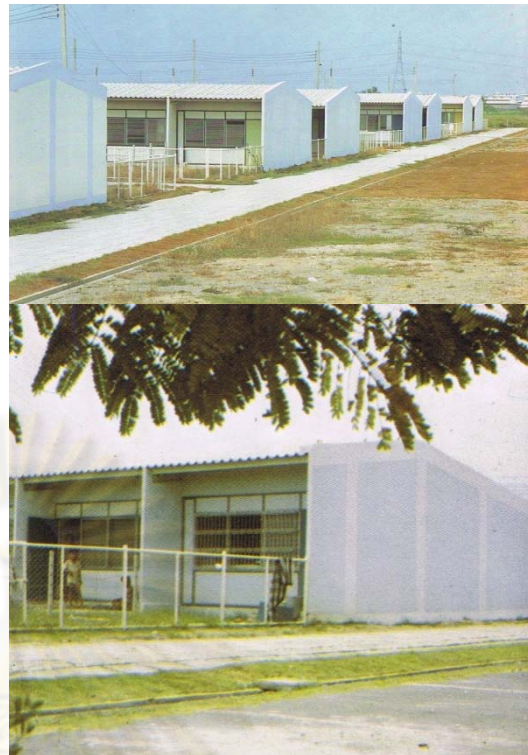
1) บ้านแถวชั้นเดียว แบบ ก. 1 ตัวอย่างโครงการ : โครงการธนบุรี 1

มีพื้นที่ 32.25 ตารางเมตร บนที่ดิน 84 ตารางเมตร หน้ากว้าง 4.2 เมตร ลึก 20 เมตร บริเวณแปลงที่ดิน แบ่งเป็นสามส่วน มี 1) พื้นที่โล่งด้านหน้า 2) ตัวอาคาร และ 3) พื้นที่โล่งด้านหลัง

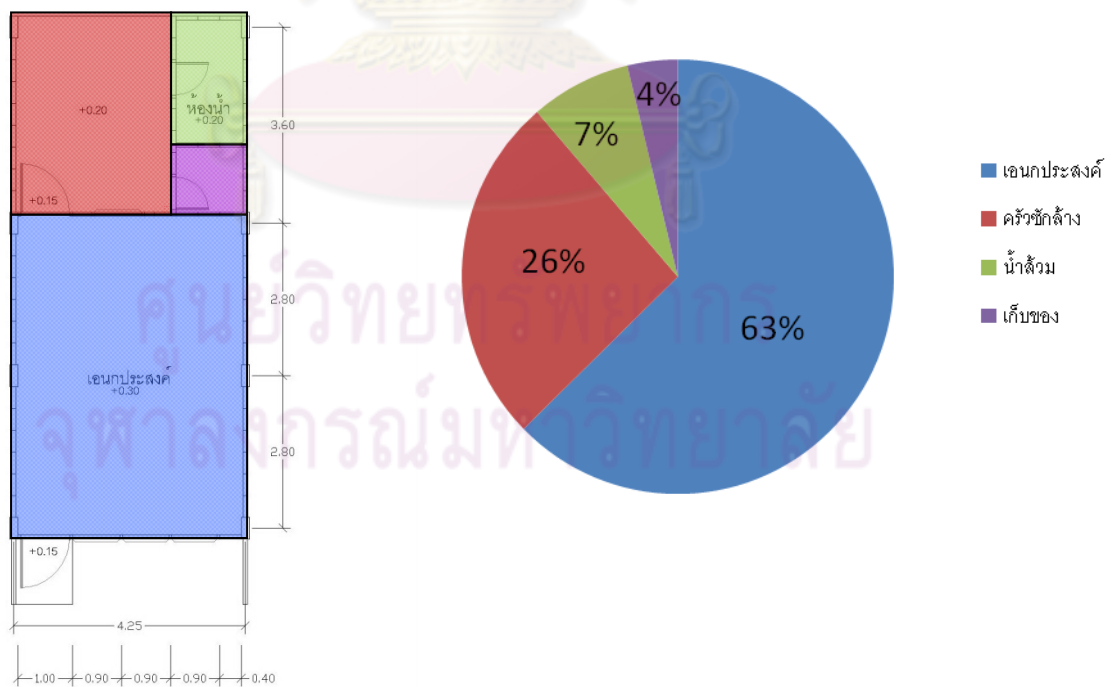
ตัวอาคารประกอบด้วย 1) ห้องนอน 2) ห้องน้ำ-ส้วม 3) พื้นที่เปิดโล่งไว้สำหรับทำครัวแล้ว ซักล้าง และ 4) ห้องเก็บของ

ลักษณะอาคารนั้นเป็นอาคารสร้างเสร็จพร้อมอยู่มีประตูและหน้าต่างปิดมิดชิด เสาและผนังยังคงใช้อิฐบล็อกแต่มีการ แต่งแนวทาสีและในบางจุด ยังมีการฉาบขัดมันอีกด้วย

⁵ ภาควิชาเคหะการ,งานวิจัย ภาพรวม 3 ทศวรรษการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย: กรณี การเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.



รูปภาพที่ 4.4 แบบแปลนและรูปภาพโครงการธนบุรี 1



รูปภาพที่ 4.5 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่ภายในที่อยู่อาศัยแบบถ.1โครงการธนบุรี

ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของโครงการธนบุรี 1(หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	ขนาดแปลง ที่ดิน	หน้ากว้าง x ลึก	พื้นที่โล่ง ด้านหน้า	พื้นที่โล่ง ด้านหลัง	พื้นที่โล่ง รวม	พื้นที่หลังคาคลุม	
						พื้นที่ชายคา	พื้นที่อาคาร
บ้านแถว ถ. 1	82	4.2x20	-	-	-	4.92	31.68

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโครงการธนบุรี 1(หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	อเนก ประสงค์	ครัว ซักล้าง	เก็บของ	ห้องน้ำ-ส้วม	ความสูงจากพื้น ห้องถึงฝ้า
บ้านแถว ถ. 1	24	10	1.44	2.88	2.6

ต้นทุนที่อยู่อาศัย

โครงการธนบุรี 1 บ้านแถวแบบถ.1 สำหรับผู้มีรายได้ไม่เกิน 1500 บาท

โครงการ	จำนวน หน่วย	เงิน อุดหนุน	ขนาด ที่ดิน (ตร.ม.)	ขนาด ที่อยู่อาศัย (ตร.ม.)	ราคา ก่อสร้าง	ค่าควบคุม การก่อสร้าง	ดอกเบี้ย ระหว่าง การ ก่อสร้าง	ค่าที่ดินและ สาธารณูป โภค	ต้นทุน /หน่วย
ธนบุรี 1	500	138,272	84	31.68	50,000	642	10398	19,832	80872

อัตราผ่อนชำระ

ราคาขาย	ค่าดูแลชุมชน	ค่าใช้จ่าย ในการขาย	เงินชำระล่วงหน้า	อัตราดอกเบี้ย	ผ่อน/เดือน		%การผ่อน ชำระ ต่อเดือน
					15ปี	20ปี	
93,000	100	-	-	-	-	325	28%

โครงสร้างและวัสดุ

เสา : คอนกรีตบล็อก 0.09x0.19x0.39

หลังคา : มุงสังกะสีโครงคร่าวไม้ยาง ผนังรับน้ำหนักใช้ คอนกรีตบล็อกหนา 7 ซม. ไม่ฉาบผิว

ผนัง : ผนังภายใน เป็นคอนกรีตบล็อก 0.07x0.19x0.39 แต่งแนวทาสี

ผนังภายนอก เป็นคอนกรีตบล็อก 0.07x0.19x0.39 ฉาบเรียบทาสี

พื้นอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็กหนา.08 เหล็ก WELDED MESH B.S.350:1944 No065บนดิน-
ทรายอัดแน่น

ฝ้าเพดาน : กระเบื้องกระดาศหนา 4 มม. ห้องน้ำผนังขัดมัน ส้วมซีม

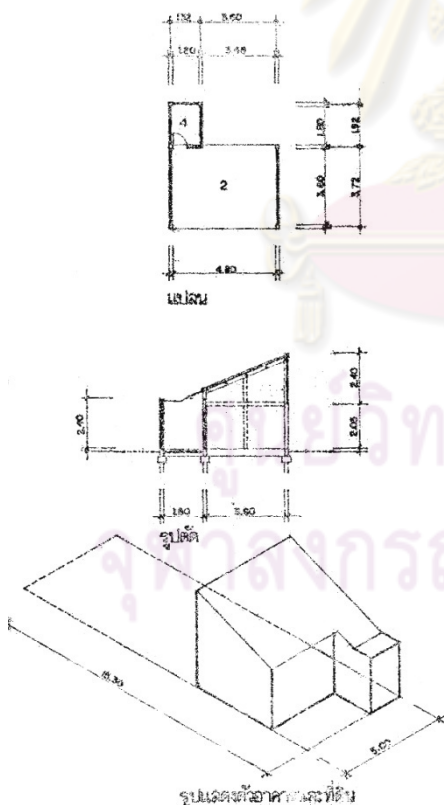
ประตูหน้าต่าง : ประตูไม้อัดยาง หน้าต่างกระจกบานเกล็ด

2) บ้านสร้างบางส่วน ถ.811 01

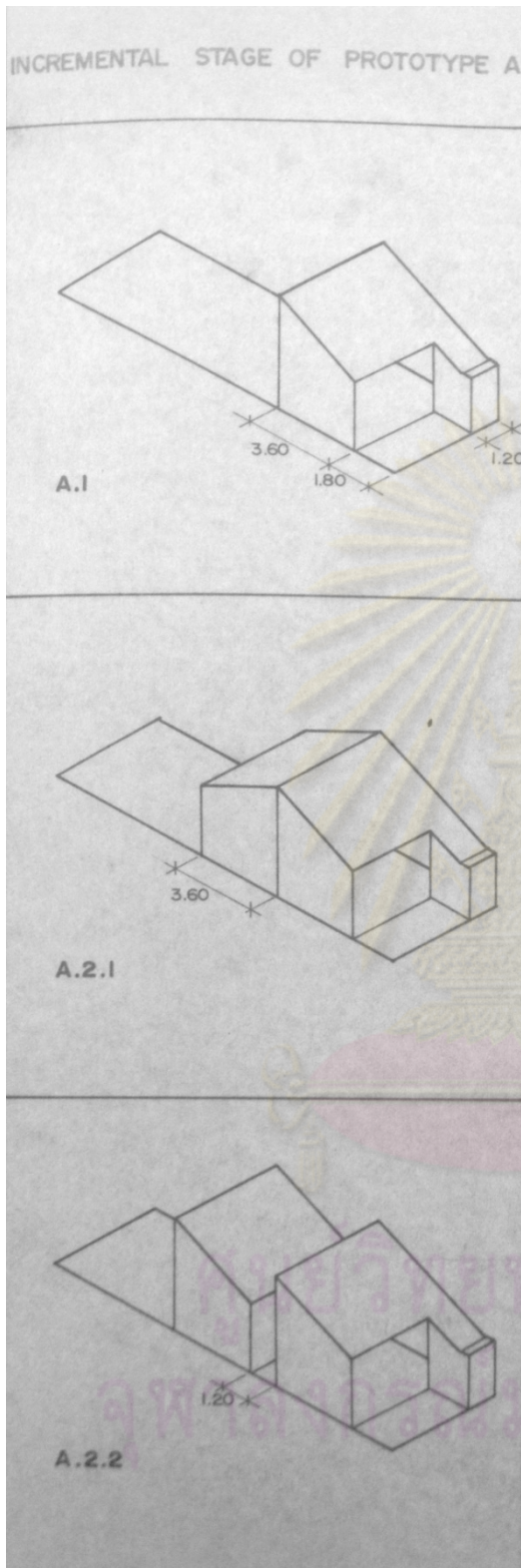
โครงการทุ่งสองห้อง เป็นโครงการที่กาเคหะแห่งชาติเริ่มมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2520 โดยเสร็จสมบูรณ์ในปีพ.ศ. 2527 โดยใช้เงินลงทุนจากรัฐบาลโลกและรัฐบาลไทย บนที่ดิน ของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งได้รับโอนมาจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยตั้งเป้าหมายให้เป็นโครงการบ้านแบบสร้างบางส่วนตามเงื่อนไขของธนาคารโลกผู้สนับสนุนเงินกู้ ในขั้นต้นใช้งบประมาณทั้งสิ้น 290 ล้านบาท เป็นเงินกู้จากธนาคารโลกร้อยละ50 ส่วนที่เหลือการเคหะแห่งชาติหรือกระทรวงการคลังเป็นผู้กู้จากแหล่งอื่น ในการคืนทุนการเคหะแห่งชาติจะระดมคืนจากโครงการ 227.3 ล้านบาท ส่วนอีก 62. ล้านบาทเป็นเงินช่วยเหลือของรัฐบาลในค่าก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภค และสาธารณูปโภคนอกโครงการ เมื่อต้องสร้างที่อยู่อาศัยตามความสามารถในการจ่ายที่แท้จริงทำให้ต้นทุนไม่เพียงพอต่อการสร้างที่อยู่อาศัยที่เสร็จสมบูรณ์ได้

ลักษณะอาคาร เป็นเรือนแถว ชั้นเดียวประกอบด้วยห้องนอนประสงค์และห้องน้ำ-ส้วม พื้นที่ทั้งหมด 20.83 ตร.ม.

รูปแบบที่อยู่อาศัยจึงเป็นเพียงการสร้างบางส่วนบนที่ดิน มีเพียง ตัวอาคาร



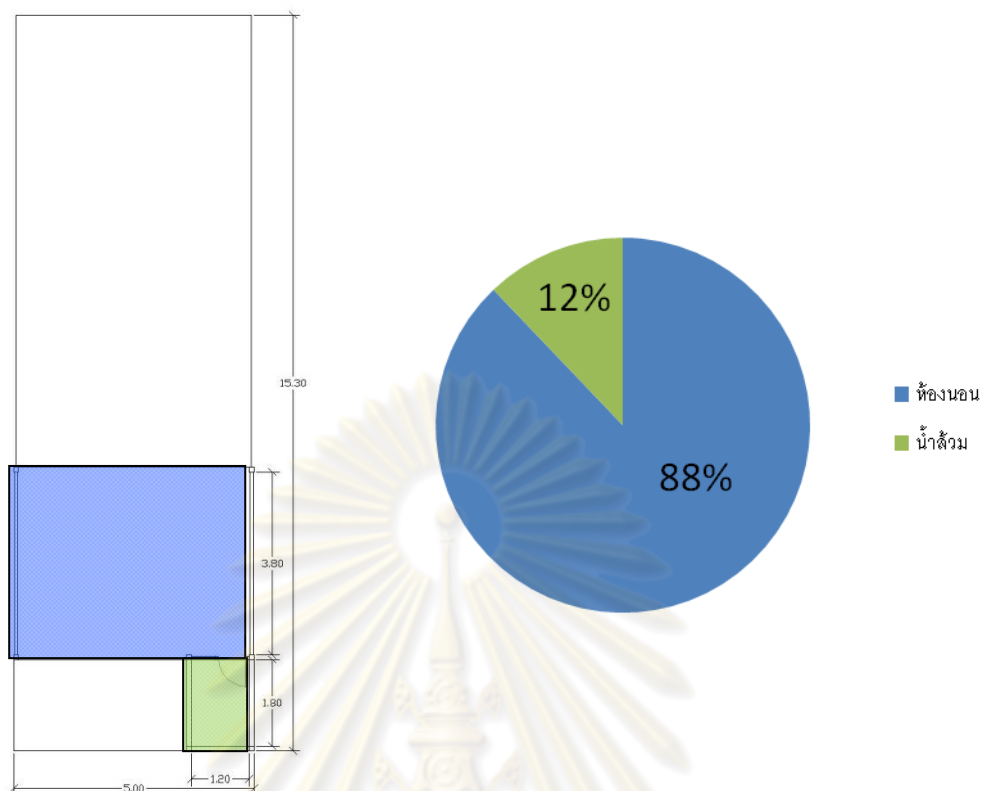
รูปภาพที่ 4.6 แสดงแบบแปลนและรูปภาพโครงการทุ่งสองห้อง



การเคหะนอกจากจะออกแบบที่อยู่อาศัยแล้วยังออกแบบรูปแบบในการต่อเติมบ้านให้สมบูรณ์

บ้านสร้างบางส่วนของทั้งสองห้องนอกจากเปลี่ยนแปลงทางรูปแบบแล้วยังเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีอีกด้วยคือเปลี่ยนจากใช้วัสดุเป็นแบบ เปลี่ยนมาใช้เป็นระบบprefab หรือผนังสำเร็จรูป อาศัยการก่อสร้างในปริมาณมากเพื่อลดต้นทุน และเพื่อความรวดเร็วในการก่อสร้าง

รูปภาพที่ 4.7 แสดงแบบต่อเติมของโครงการห้องสองห้อง



รูปภาพที่ 4.8 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่ภายในที่อยู่อาศัยแบบถ.811_01โครงการทุ่งสองห้อง
ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของโครงการทุ่งสองห้อง (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	ขนาดแปลง ที่ดิน	หน้ากว้าง x ลึก	พื้นที่โล่ง	พื้นที่โล่ง	พื้นที่โล่ง	พื้นที่หลังคาคลุม	
			ด้านหน้า	ด้านหลัง	รวม	พื้นที่ ชายคา	พื้นที่อาคาร
บ้านสร้างบางส่วน ถ.811-01	76.5	5x15.3	6.84	49.65	56.5	-	20.4

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโครงการทุ่งสองห้อง(หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	อเนก ประสงค์	ครัว ซักล้าง	ห้องน้ำ-ส้วม	ความสูงจากพื้น ห้องถึงฝ้า
บ้านสร้างบางส่วน ถ.811-01	18	-	2.4	2.6

ต้นทุนที่อยู่อาศัย

โครงการท่งสองห้อง บ้านสร้างบางส่วนแบบถ.1 สำหรับผู้มีรายได้ไม่เกิน 2500 บาท

โครงการ	จำนวน หน่วย	เงินอุดหนุน	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	ขนาด ที่อยู่อาศัย	ราคา/ ตร.ม	ราคาก่อสร้าง	ค่าที่ดินและ สาธารณูปโภค	ต้นทุน /หน่วย
ท่งสองห้อง	1565	6,125	70	20.25	199	14,350	13,930	34,405

อัตราค่าธรรมเนียม

ราคาขาย	ค่าดูแลชุมชน	เงินชำระล่วงหน้า	อัตราดอกเบี้ย	ผ่อน/เดือน		%การผ่อนชำระ ต่อเดือน
				15ปี	20ปี	
28280	52	-	12%	-	280	13%

โครงสร้างและวัสดุ ใช้ระบบเสา คาน

ฐานราก คสล. เข็มคอนกรีตรับน้ำหนัก 10ตัน/ต้น ยาว 12.00 ม.

เสา-คาน เสาหล่อในที่ คานสำเร็จรูป

พื้นชั้นล่าง ดินถมอัดแน่นและ คสล.

ผนังภายนอก คสล. สำเร็จรูป

หลังคา แปเหล็ก มุงกระเบื้องลูกฟูกลอนเล็ก

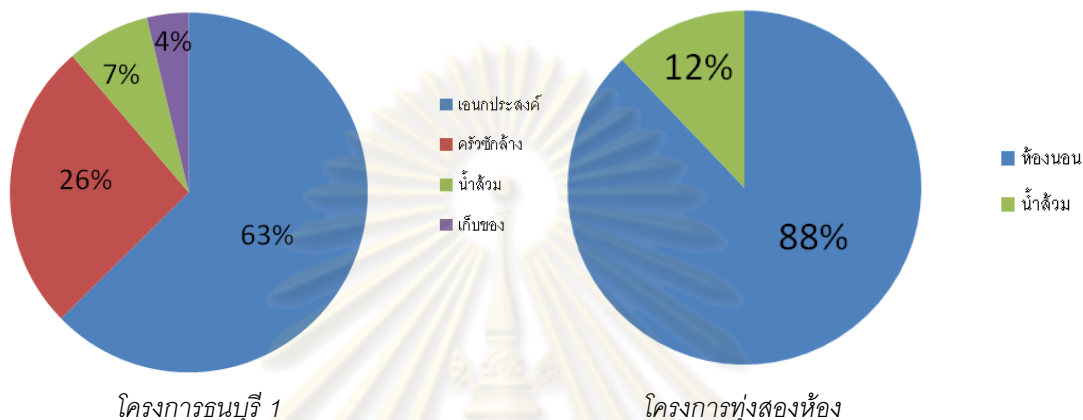
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.4 การเปรียบเทียบรูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก. ในแผนฯ4

มีรูปแบบที่อยู่อาศัยทั้งหมด 2 รูปแบบ

- 1) บ้านแถวชั้นเดียว แบบ ถ. 1
- 2) บ้านสร้างบางส่วน ถ.811_01

1 เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอย



แผนภูมิ 4.5 แสดงพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก. ในแผนฯ4

2 เปรียบเทียบลักษณะโดยทั่วไป

โครงการ	รายได้	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	ขนาดที่อยู่อาศัย (ตร.ม.)	ราคาที่ดิน /ตร.ม.	ค่าก่อสร้าง /ตร.ม.	%เงินอุดหนุน /ต้นทุน	%การผ่อนชำระ /เดือน
ธนบุรี 1	ต่ำกว่า 1500	84	31.68	236	1578	100%	28%
ทุ่งสองห้อง	ต่ำกว่า 2500	70	20.52	199	699	17%	13%

ตาราง 4.5 แสดงลักษณะโดยทั่วไปของที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก. ในแผนฯ4

การเปลี่ยนแปลงนโยบายทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางรูปแบบที่อยู่อาศัย เมื่อต้องพึ่งเงินกู้จากต่างประเทศทำให้ ต้องทำตามเงื่อนไขที่ World Bank ตั้งไว้ จึงได้มีการถ่ายทอดแนวความคิด เทคนิคและวิทยาการต่างๆเข้ามาจากที่อยู่อาศัยที่รัฐให้การอุดหนุน 100% กลายมาเป็นที่อยู่อาศัยตามความสามารถในการจ่ายที่แท้จริง จะเห็นได้ว่า ขนาดที่อยู่อาศัยนั้นลดลง และพื้นที่ใช้สอยก็เหลือแค่ เพียง ห้องนอน และห้องน้ำเท่านั้น

3 ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (2525-2529)

3.1 ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมและรูปแบบที่อยู่อาศัย ทั่วไปใน แผนฯ 5

ช่วงนี้เศรษฐกิจซบเซาเป็นอย่างมากมีการปรับนโยบายพัฒนาประเทศแนวใหม่ที่มีทั้งแผนรับหรือแผนแก้ปัญหา และแผนรุกซึ่งเป็นการริเริ่มแผนพัฒนา โดยปรับโครงสร้างทางเศรษฐกิจด้านต่างๆ ยอมให้เศรษฐกิจชะลอตัวลงและเน้นความสมดุลในการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศโดยมุ่งกระจายรายได้และความเจริญไปสู่ส่วนภูมิภาค เกิดวิกฤตการณ์การเงินขึ้นอีกครั้ง เนื่องจากการขยายตัวของโครงการบ้านจัดสรรชะลอตัวลงจากช่วงเวลาก่อนหน้านี้ เริ่มมีอาคารชุดในยุคแรกแต่ยังไม่เป็นที่นิยมส่วนใหญ่จึงแปรสภาพเป็นเพียงอพาร์ทเมนต์ที่ให้เช่าจนกระทั่งปีพ.ศ. 2528 ธุรกิจด้านนี้ได้มีการเข้ามาลงทุนจากต่างประเทศ จึงเป็นจุดเริ่มต้นอย่างจริงจังของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีการพัฒนาที่ดินในชานเมือง เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองที่มีนโยบายกระจายความเจริญและการลงทุนออกจากเมืองหลวงสู่ชานเมือง ที่ดินชานเมืองยังมีราคาถูกกว่าในเมือง

3.2 นโยบายและการดำเนินงานก่อสร้างของการเคหะแห่งชาติ⁶ในแผนฯ 5

ตอนปลายแผนฯ 4 เกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ รัฐจึงมุ่งลดภาระการอุดหนุนโดยให้รัฐวิสาหกิจรวมทั้งการเคหะแห่งชาติพึ่งพาตัวเองทางการเงิน (Self-finance) และให้ภาคเอกชนเข้ามามีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยในปี 2525 มีการจัดตั้งคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย ที่มีทั้งตัวแทนภาครัฐและเอกชนร่วมกัน ในช่วงนี้ เพื่อให้สามารถพึ่งพาตนเองทางการเงินได้ การเคหะแห่งชาติจึงเริ่มจัดทำโครงการหารายได้ โครงการเคหะชุมชนที่คืนทุน และโครงการรับจ้างทำ โดยการพึ่งพาตนเองทางการเงินในช่วงแผนฯ นี้ต่างจากช่วงแผนฯ 4ที่ผ่านมาคือ ไม่ได้เป็นแค่เพียงการคืนทุนเป็นรายโครงการ แต่เป็นการคืนทุนระหว่างโครงการ คือ การหาและนำรายได้จากโครงการที่สามารถทำรายได้ได้ ไปอุดหนุนโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

จำนวนโครงการต่างๆที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตามปีงบประมาณในแผนฯ 5

1 โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวราบ 60 โครงการ

2 โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวสูง 7 โครงการ

โครงการตามแนวสูงทุกโครงการยกเว้น บ่อนไก่ระยะ 2 นั้นเป็นแฟลตสำหรับผู้มีรายได้ ก. เข้าทั้งหมด รวม 4,659 หน่วย

⁶ ภาควิชาเคหการ,งานวิจัย ภาพรวม 3 ทศวรรษการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย: กรณี การเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.

ส่วนโครงการตามแนวราบ มีมากถึง 60 โครงการ 20,554 หน่วย โดยเป็นที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย ร้อยละ 81 และสำหรับผู้มีรายได้ สูง ร้อยละ 19 โดยเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ ก. ร้อยละ 29

3.3 รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบสำหรับผู้มีรายได้ประเภท ก.เช่าซื้อ ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5(พ.ศ. 2525-2529)

มีการใช้บ้านสร้างบางส่วนกระจายไปทั่วภูมิภาค และใช้ในโครงการเมืองใหม่ของการเคหะ โดยใช้วิธีอุดหนุนกันเองในตัวโครงการ (cross subsidy) ในการสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อย แต่เนื่องจากเกิดปัญหาในหลายๆด้านทำให้โครงการไม่เป็นที่นิยม การเคหะจึงต้องกลับมาทำบ้านสร้างพร้อมอยู่ แต่เนื่องจากขาดการอุดหนุนจากรัฐ และต้องทำบ้านในระดับราคาเดียวกับบ้านสร้างบางส่วนทำให้ ขนาดและคุณภาพของบ้านแค่เพียงพออาศัยได้เท่านั้น ตัวอย่างโครงการ โครงการนครสวรรค์ ระยะ 1, โครงการขอนแก่นระยะ 1

ในแผนนี้มีที่อยู่อาศัยตามแนวราบแบบ ก.เช่า-ซื้อ อยู่ 18 โครงการด้วยกัน มีรูปแบบที่ แตกต่างกัน ถึง 6 แบบ เมื่อ เทียบตามแปลน และ แบบหลังคา

โดยสามารถแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยเป็น 2ประเภท คือ

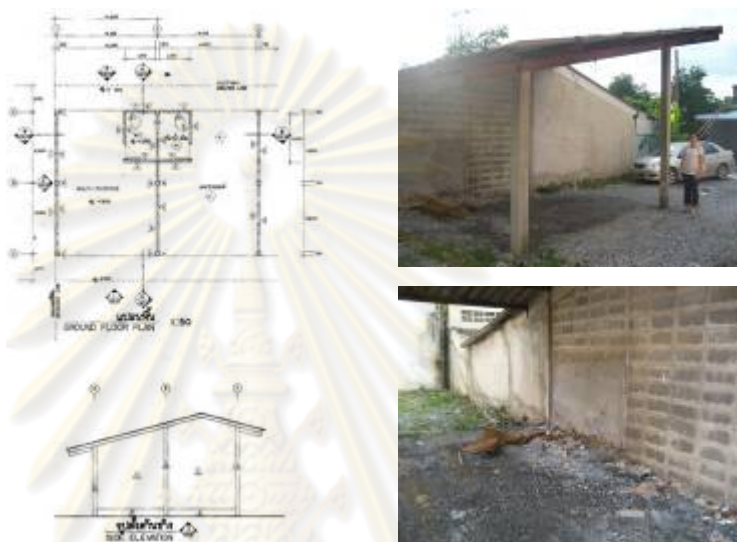
1. บ้านสร้างบางส่วน 2 รูปแบบ
2. บ้านแถวชั้นเดียว 4 รูปแบบ

1) บ้านสร้างบางส่วน แบบที่ 1

โครงการตัวอย่าง: โครงการเคหะชุมชนลาดกระบังวาระที่ 1 (พ.ศ. 2523 -2526)

ใช้ที่ดินรวมทั้งโครงการ 2,202.80 ไร่ จัดทำโครงการวาระที่ 1จำนวน 632.72 ไร่ จัดทำในโครงการวาระที่ 1 จำนวน 632.72 ไร่ จำนวนหน่วยทั้งหมด 3,830 หน่วย สามารถรับประชากรได้ 19,150 คนเฉลี่ย 5 คนต่อครอบครัว เป็นชุมชนระดับอำเภอ ประเภทรายได้ ก. (รายได้ต่ำกว่า 2,500 บาท/เดือน)จำนวนหน่วย 1,325 หน่วย วัตถุประสงค์ของโครงการ จัดสร้างชุมชนใหม่เพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โดยจัดเป็นชุมชนแบบกึ่งสมบูรณ์ในตัวเอง โดยในชุมชนจัดให้มี สาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่จำเป็นและจัดให้มีแหล่งงานบางส่วนในโครงการแต่ แหล่งงานหลักของผู้อยู่อาศัยในชุมชน คือแหล่งงานที่อยู่ใกล้เคียงโครงการ จัดให้มีที่อยู่อาศัยในแบบสร้างบางส่วนต่อเติมได้(Site & Services) ตามแผนเร่งรัดของการเคหะแห่งชาติ ร่วมกับโครงการเงินกู้ธนาคารโลก

การจัดกลุ่มที่อยู่อาศัย จัดให้กลุ่มรายได้ต่างๆละกัน ไปโดยกำหนดตามลักษณะของการกำหนดราคาที่ดิน ดังนั้นบางส่วนจำเป็นต้องจัดสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้สูง เพื่อให้โครงการเกื้อหนุนกันเองได้(Cross subsidy)
 เรือนแถวชั้นเดียว 21 ตารางวาตั้งอยู่ในเขตที่ดินที่ดินในราคาต่ำสุดใช้ระบบทางเดินเท้า ธรรมชาติผ่านแปลงที่ดิน โดยจัดให้มีที่จอดรถรวม 1 คันต่อ 10 หน่วย



รูปภาพที่ 4.9 แสดงแบบแปลนและรูปภาพโครงการลาดกระบัง ระยะ 1

ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของโครงการลาดกระบังระยะ 1(หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	ขนาดแปลง ที่ดิน	หน้ากว้าง x ลึก	พื้นที่โล่ง ด้านหน้า	พื้นที่โล่ง ด้านหลัง	พื้นที่โล่ง รวม	พื้นที่หลังคาคลุม	
						พื้นที่ ชายคา	พื้นที่อาคาร
บ้านสร้างบางส่วน A1	83	4.15x20	18.68	30.75	49.43	9.96	24.48

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโครงการลาดกระบังระยะ1(หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	อเนก ประสงค์	ครัว ซักล้าง	ห้องน้ำ-ส้วม	ความสูงจากพื้น ห้องถึงเพดาน
บ้านสร้างบางส่วน A1	21.78	-	2.4	3.6

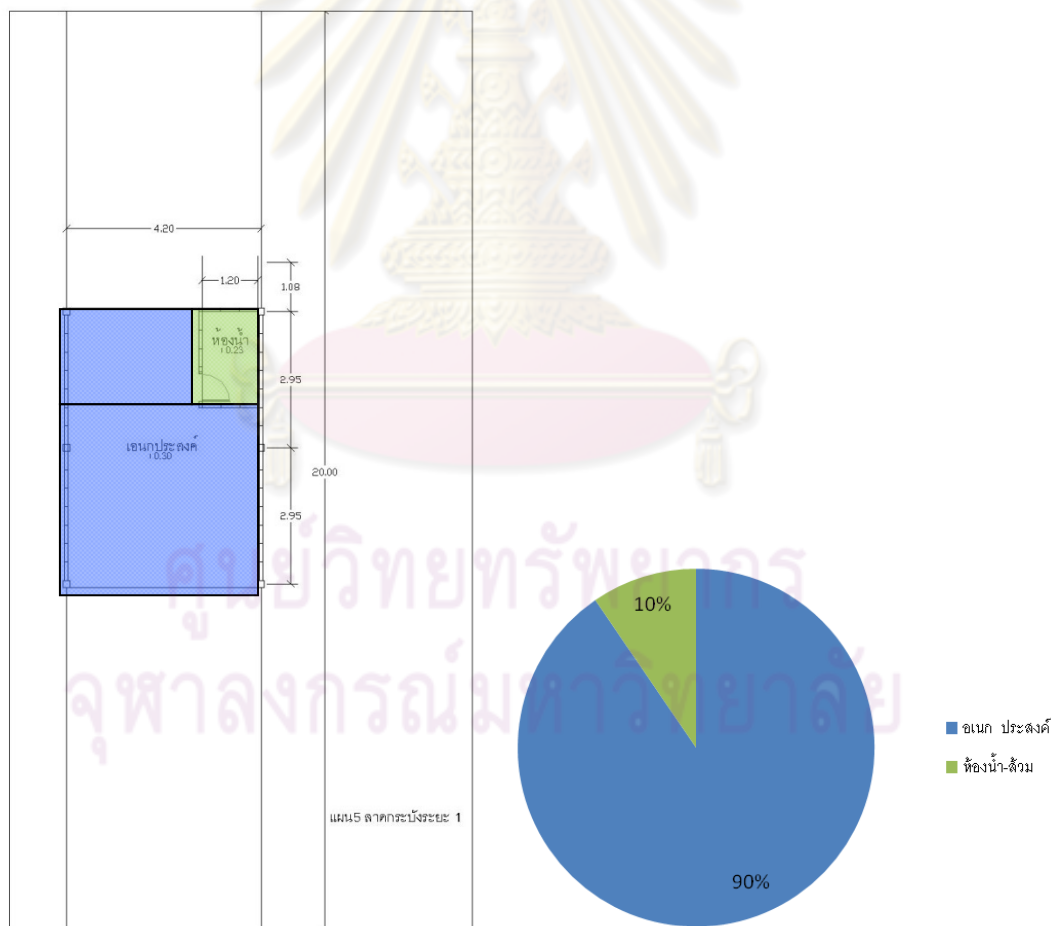
ต้นทุนที่อยู่อาศัย

โครงการลาดกระบังระยะ 1 บ้านสร้างบางส่วน1 สำหรับผู้มีรายได้น้อยไม่เกิน 2500 บาท

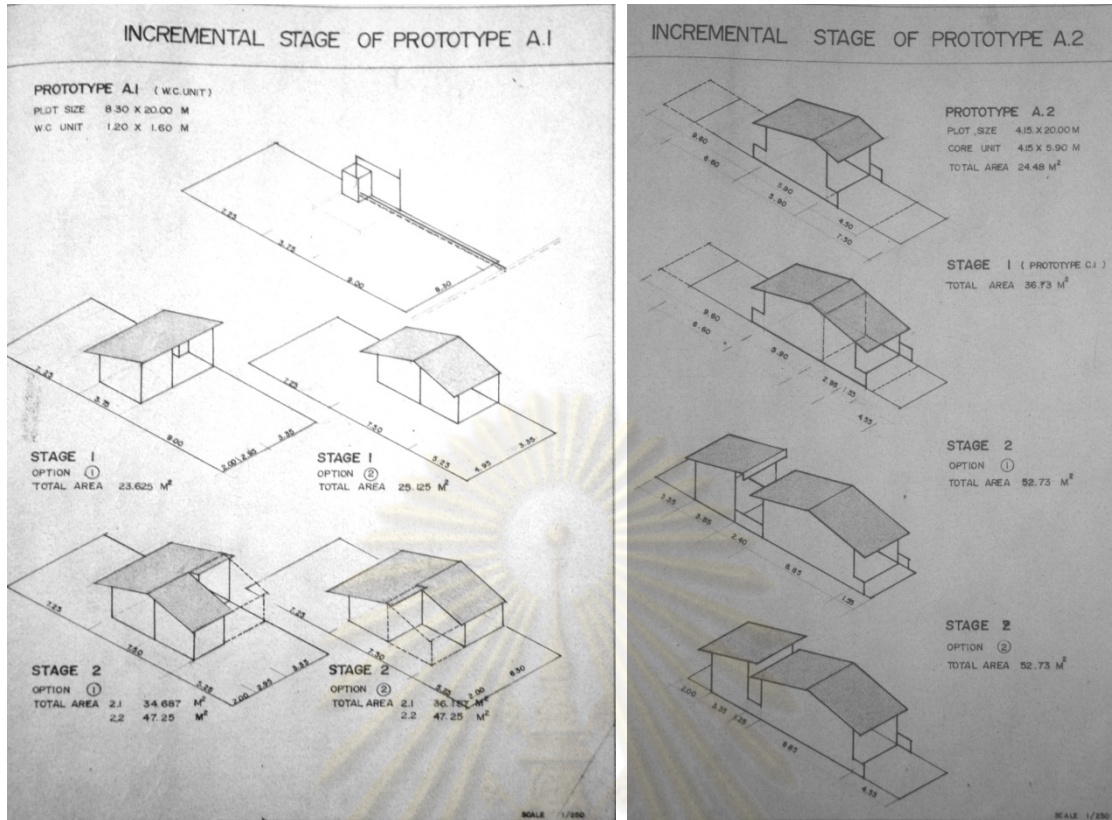
โครงการ	จำนวน หน่วย	เงิน อุดหนุน	ขนาด ที่ดิน (ตร.ม.)	ขนาด ที่อยู่อาศัย (ตร.ม.)	ราคา ก่อสร้าง	ค่าที่ดินและ สาธารณูป โภค	ต้นทุน /หน่วย
ลาดกระบังระยะ 1	767	1,750	83	24.48	43,602	13,629	57,395

อัตราการผ่อนชำระ

ราคาขาย	ค่าดูแลชุมชน	เงินชำระล่วงหน้า	อัตราดอกเบี้ย	ผ่อน/เดือน		%การผ่อนชำระ ต่อเดือน
				15ปี	20ปี	
57,321	40	10%	13%	-	603	24%



รูปภาพที่ 4.10 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่ภายในที่อยู่อาศัย โครงการลาดกระบัง ระยะ 1



รูปภาพที่ 4.11 แสดงแบบต่อเติมของโครงการลาดกระบัง

โครงสร้างและวัสดุ

โครงสร้าง : R.C.Footing on R.C. PILE

Super structure : cast IN-SITU R.C. column & precast R.C. Beam

หลังคา : Corrugated ASBESTOS Cement sheet

1 ½" x 6" hard wood rafter

1/1/2" x 5" hard wood purlin

R.C. end beam coping

ผนัง : ใช้รูปหล่อค 0.07x0.19x0.39 ผนังห้องน้ำฉาบเรียบขัดมัน

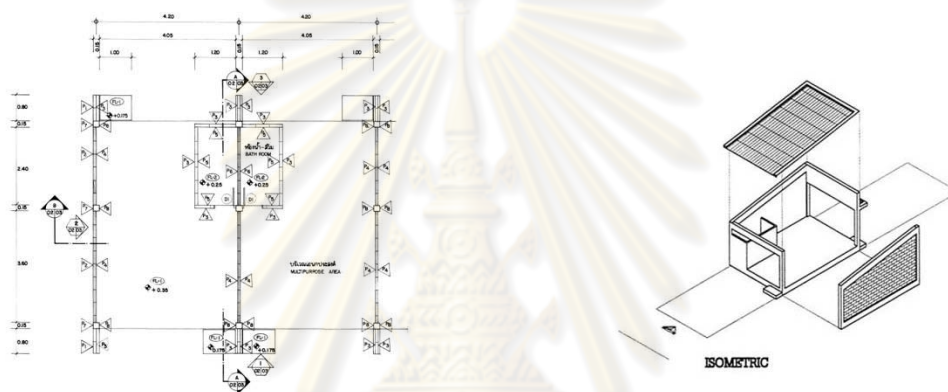
พื้น : R.C. Slab On Grade ขัดมัน

2) บ้านสร้างบางส่วนแบบที่ 2

โครงการตัวอย่าง: โครงการเมืองใหม่บางพลี-บางบ่อ วาระที่ 1 (2523-2527)

เพื่อบรรเทาปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัย รัฐบาลในขณะนั้นได้เห็นความสำคัญในการพัฒนาเมืองใหม่ขึ้นมารองรับความหนาแน่นของประชากรในกรุงเทพฯ จากการศึกษพบว่า หากจะไม่ให้เกิดปัญหาขาดแคลนที่อยู่อาศัย จึงมีนโยบายให้มีการสร้างเมืองใหม่ขึ้นดังกล่าว⁷ แหล่งเงินทุน คือธนาคารพัฒนาเอเชีย (Asian Development Bank) และ USAID

โดยที่เป็นแบบ A ต่ำกว่า 2,500 บาทต่อเดือน ขนาดแปลงที่ดิน 84 ตารางเมตร



รูปภาพที่ 4.12 แสดงแบบแปลนและรูปภาพโครงการเมืองใหม่บางพลี-บางบ่อ วาระที่ 1 ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของโครงการเมืองใหม่บางพลี-บางบ่อวาระที่ 1 (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	ขนาดแปลง ที่ดิน	หน้ากว้าง x ลึก	พื้นที่โล่ง ด้านหน้า	พื้นที่โล่ง ด้านหลัง	พื้นที่โล่ง รวม	พื้นที่หลังคาคลุม	
						พื้นที่ ชายคา	พื้นที่อาคาร
บ้านสร้างบางส่วน	84	4.2x20	21	29.19	50.19	6.72	24.21

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโครงการเมืองใหม่บางพลี-บางบ่อ วาระที่ 1 (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	อเนก ประสงค์	ครัว ซักล้าง	ห้องน้ำ-ส้วม	ความสูงจากพื้น ห้องถึงเพดาน
บ้านสร้างบางส่วน	24.21	-	2.88	-

⁷ เอกสารสรุปสาระสำคัญของโครงการเมืองใหม่บางพลี, 2535 : 1

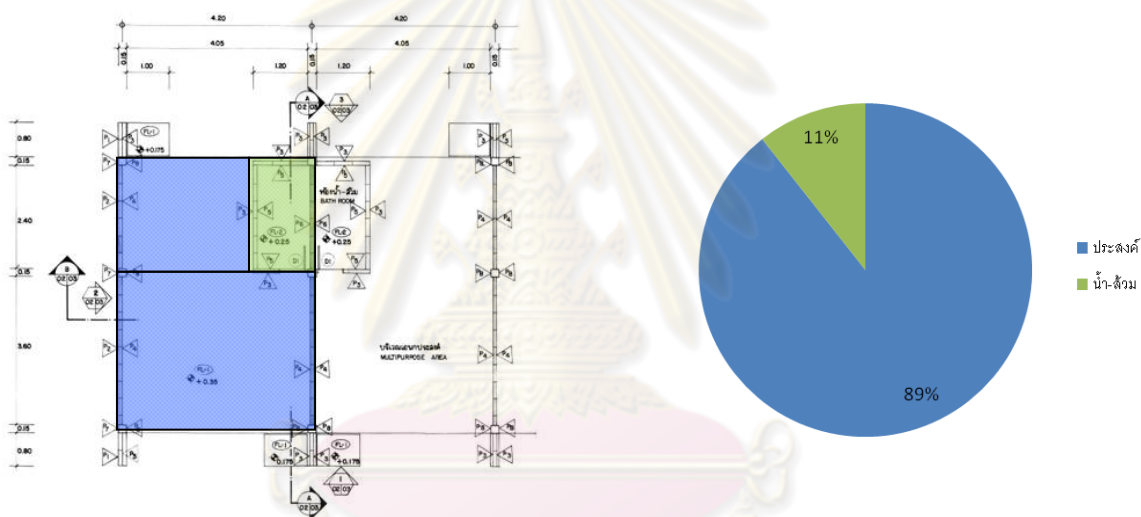
ต้นทุนที่อยู่อาศัย

โครงการเมืองใหม่บางพลี-บางบ่อ วาระที่1, สำหรับผู้มีรายได้น้อยไม่เกิน 2500 บาท

โครงการ	จำนวนหน่วย	เงินอุดหนุน	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	ขนาดที่อยู่อาศัย (ตร.ม.)	ราคาก่อสร้าง	ค่าที่ดินและสาธารณูปโภค	ต้นทุน/หน่วย
บางพลี-บางบ่อ วาระที่1	1,265	59,241	84	25.2	36,180	2,284	99,033

อัตราการผ่อนชำระ

ราคาขาย	ค่าดูแลชุมชน	เงินชำระล่วงหน้า	อัตราดอกเบี้ย	ผ่อน/เดือน		%การผ่อนชำระต่อเดือน
				15ปี	20ปี	
57,321	185	10%	14%	-	450	18%



รูปภาพที่ 4.13 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่ภายในที่อยู่อาศัย โครงการบางพลี-บางบ่อ วาระที่1

โครงสร้างและวัสดุ

โครงสร้าง : R.C.Footing on R.C. PILE

Super structure : CAST IN-SITU R.C. column & precast R.C. Beam

หลังคา : Corrugated ASBESTOS Cement sheet

1 ½" x 6" hard wood rafter

12" x 4" steel purlin

R.C. end beam coping

ผนัง : ใช้อิฐบล็อก 0.07x0.19x0.39

พื้น : R.C. Slab On Grade

ประตูห้องน้ำ : ประตูไม้อัดกันน้ำ

3) บ้านแถวชั้นเดียว แบบที่ 1 โครงการตัวอย่าง: โครงการนครสวรรค์

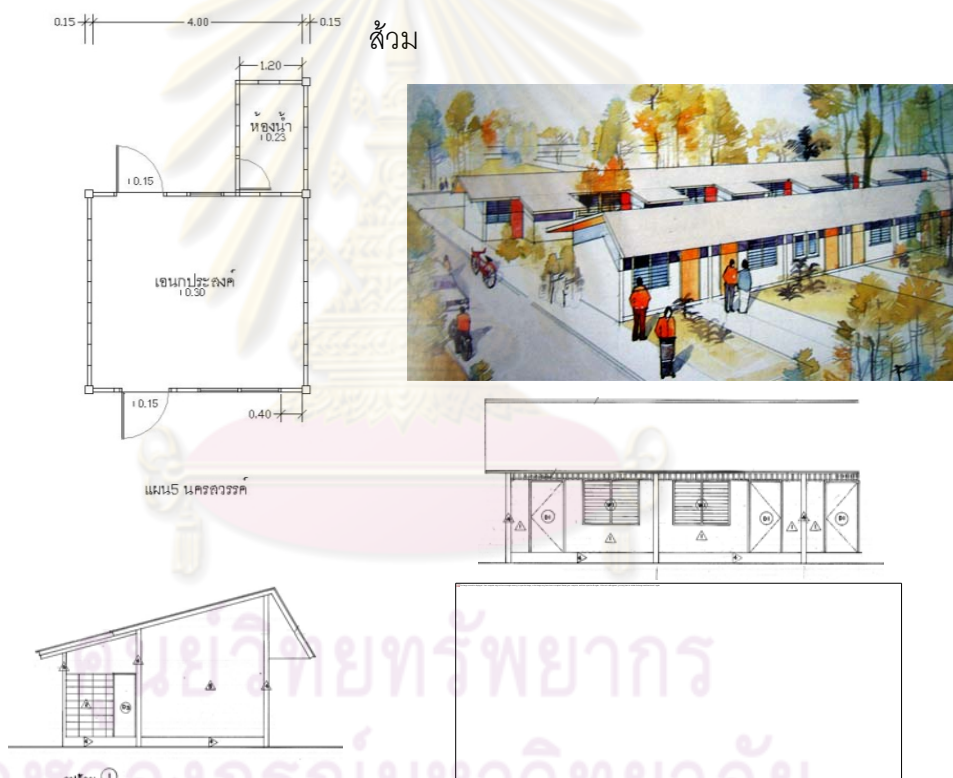
หลังจากบ้านสร้างบางส่วนไม่เป็นที่นิยม และการเคหะแห่งชาติต้องทำบ้านสร้างพร้อมอยู่ในงบประมาณใกล้เคียงกันกับ ราคาของบ้านสร้างบางส่วน ที่เหมาะสมกับความสามารถในการจ่าย ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยที่ พอดีจริงๆ ทำให้พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารลดลงและวัสดุอุปกรณ์ต่างๆยังมีคุณภาพที่ไม่สูงนัก รูปแบบบ้านจะแยกส่วน ห้องน้ำ-ส้วมออกจากส่วนนอนเนกประสงค์ ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยเพิ่มมากขึ้นและมีพื้นที่หลังคาคลุมเพิ่มไว้ใช้ในส่วน คริวและซักล้าง ลักษณะหลังคาเป็นแบบเพิงแหงนเพื่อประหยัดโครงสร้าง

ลักษณะ โดยทั่วไป

จะมีหน้ากว้าง 4.15 เมตร ขนาดแปลงที่ดิน 83 ตร.ม. เนื้อที่อาคาร 18 ตร.ม.

แปลง
ห้องน้ำ

ที่ดินแบ่งออกเป็น 2 ส่วนใหญ่ๆ คือส่วนอยู่อาศัย และ
ส้วม



รูปภาพที่ 4.14 แสดงแบบแปลนและรูปด้านโครงการนครสวรรค์

ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของโครงการนครสวรรค์ (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	ขนาดแปลง ที่ดิน	หน้ากว้าง x ลึก	พื้นที่โล่ง ด้านหน้า	พื้นที่โล่ง ด้านหลัง	พื้นที่โล่ง รวม	พื้นที่หลังคาคลุม	
						พื้นที่ชายคา	พื้นที่อาคาร
บ้านแถวชั้นเดียว	83	4.15x20	23.24	31.54	54.78	7.87	16.80

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโครงการนครสวรรค์ (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	อเนก ประสงค์	ครัว ซักล้าง	ห้องน้ำ-ส้วม	ความสูงจากพื้น ห้องถึงเพดาน
บ้านแถวชั้นเดียว	14.4	-	2.4	4

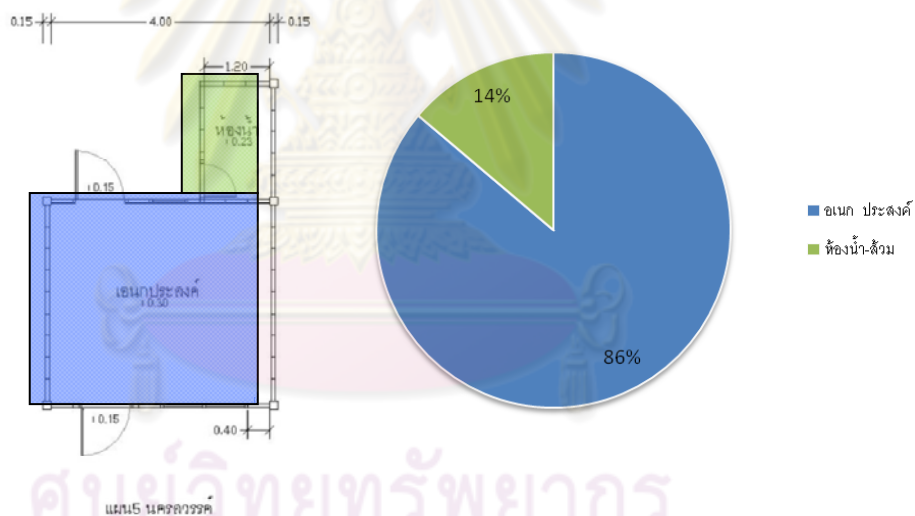
ต้นทุนที่อยู่อาศัย

โครงการนครสวรรค์, สำหรับผู้มีรายได้ไม่เกิน 3000-3500 บาท

โครงการ	จำนวน หน่วย	เงิน อุดหนุน	ขนาด ที่ดิน	ขนาด ที่อยู่อาศัย	ราคา ก่อสร้าง	ค่าที่ดินและ สาธารณูป โภค	ต้นทุน /หน่วย
นครสวรรค์	112	1,120	83	16.80	43,130	18,260	61,390

อัตราการผ่อนชำระ

ราคาขาย	ค่าดูแลชุมชน	เงินชำระล่วงหน้า	อัตราดอกเบี้ย	ผ่อน/เดือน		%การผ่อนชำระ ต่อเดือน
				15ปี	20ปี	
61,390	-	10%	15%	-	728	22%



ศูนย์วิทยทรัพยากร
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี

รูปภาพที่ 4.15 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการนครสวรรค์

โครงสร้างและวัสดุ

โครงสร้าง : R.C.Footing

Super structure : cast IN-SITU R.C. column & R.C. Beam

หลังคา : Corrugated ASBESTOS Cement sheet

1 ½" x 6" hard wood rafter

1 ½" x 3" hard wood purlin

ผนัง : ใช้อิฐบล็อก 0.07x0.19x0.39 ผนังห้องน้ำฉาบเรียบขัดมัน

พื้น : compacted soil R.C. Slab On Grade ขัดมัน

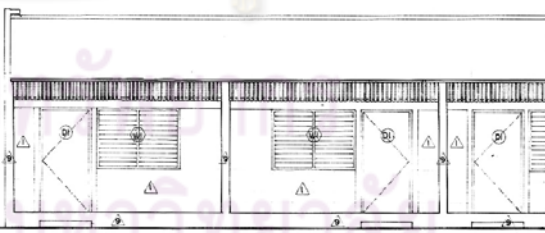
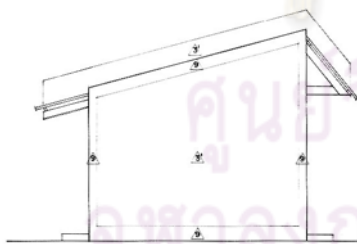
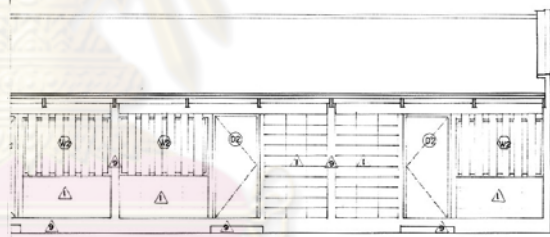
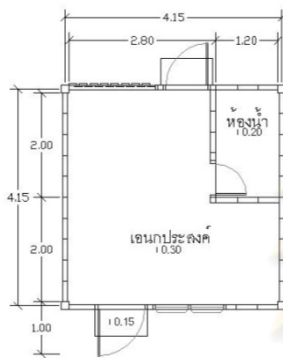
4) บ้านแถวชั้นเดียว แบบที่ 2 โครงการตัวอย่าง: โครงการขอนแก่นระยะ 1

โดยที่แปลนบ้านจะเป็นรูป 4 เหลี่ยมจัตุรัส 4x4 โดยจะรวมส่วนนอกประสงค์กับห้องน้ำไว้ด้วยกัน
 ประตุทำด้วยไม้อัดยงมีหน้าต่างบานเกล็ดบานคู่ด้านหน้า ส่วนด้านหลัง หน้าต่างจะเป็นระแนงไม้

ลักษณะ โดยทั่วไป

จะมีหน้ากว้าง 4.15 เมตร ขนาดแปลงที่ดิน 74.7 ตร.ม. เนื้อที่อาคาร 17.15 ตร.ม.

แปลงที่ดินแบ่งออกเป็น 2 ส่วนใหญ่ๆ คือส่วนอยู่อาศัย และห้องน้ำส้วม



รูปภาพที่ 4.16 แบบแปลนและรูปด้านโครงการขอนแก่นระยะ 1

ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของโครงการ ขอนแก่นระยะ 1 (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	ขนาดแปลง ที่ดิน	หน้ากว้าง x ลึก	พื้นที่โล่ง ด้านหน้า	พื้นที่โล่ง ด้านหลัง	พื้นที่โล่ง รวม	พื้นที่หลังคาคลุม	
						พื้นที่ชายคา	พื้นที่อาคาร
บ้านแถวชั้นเดียว	74.7	4.15x18	24.9	29.19	50.19	7.885	17.15

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโครงการขอนแก่นระยะ 1 (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

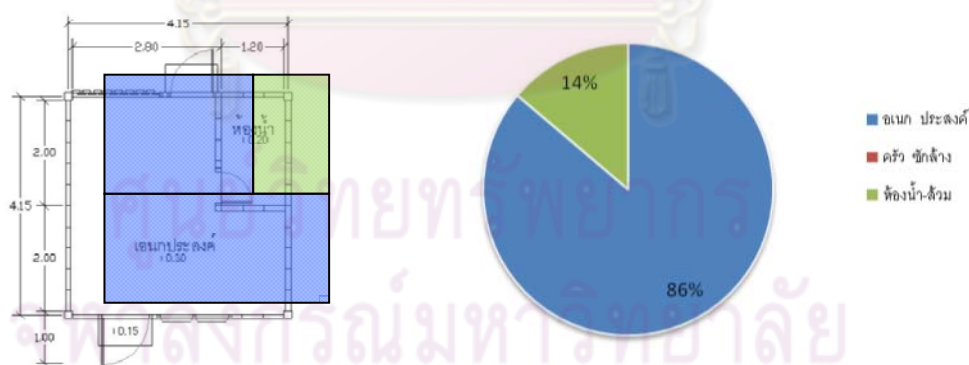
ประเภท	อเนก ประสงค์	ครัว ซักล้าง	ห้องน้ำ-ส้วม	ความสูงจากพื้น ห้องถึงเพดาน
บ้านแถวชั้นเดียว	14.95	-	2.4	3.50

โครงการขอนแก่นระยะ 1, สำหรับผู้มีรายได้ไม่เกิน 2500-3000 บาท

โครงการ	จำนวน หน่วย	เงิน อุดหนุน	ขนาด ที่ดิน (ตร.ม.)	ขนาด ที่อยู่อาศัย (ตร.ม.)	ราคา ก่อสร้าง	ค่าที่ดินและ สาธารณูปโภค	ต้นทุน /หน่วย
ขอนแก่นระยะ 1	146	3,936	74.7	17.15	29,744	14,193	43,937

อัตราค่าธรรมเนียมชำระ

ราคาขาย	ค่าดูแลชุมชน	เงินชำระล่วงหน้า	อัตราดอกเบี้ย	ผ่อน/เดือน		%การผ่อนชำระ ต่อเดือน
				15 ปี	20 ปี	
43,937	-	10%	15%	-	521	18%



รูปภาพที่ 4.17 แสดงสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยโครงการขอนแก่นระยะ 1

โครงสร้างและวัสดุ

โครงสร้างอาคาร ใช้ระบบเสา-คาน

เสา-คาน เสาหล่อในที่ คานสำเร็จรูป

พื้นชั้นล่าง ดินถมอัดแน่นและ คสล.

ผนังภายนอก คสล. สำเร็จรูป

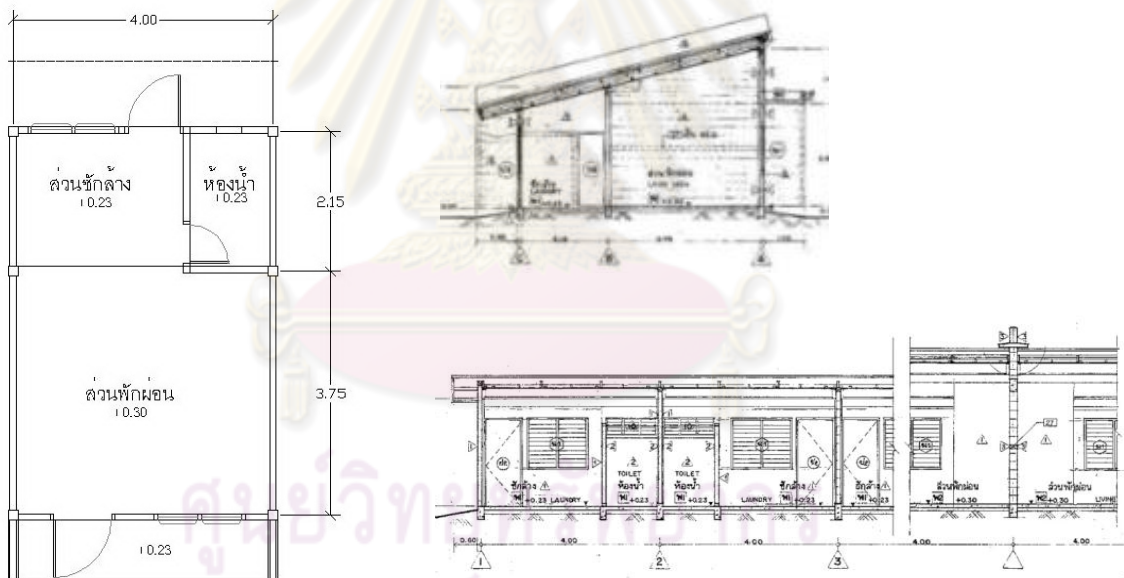
หลังคา มุงกระเบื้องลอนคู่

จันทันไม้เนื้อแข็ง 2"x6"

แป้ไม้เนื้อแข็ง 1 1/2" x 3"@1.00 m

5) บ้านแถวชั้นเดียว แบบที่ 3 โครงการตัวอย่าง:โครงการ ลาดกระบังระยะ 2, นครศรีธรรมราช เป็นรูปแบบบ้านที่ได้รับการพัฒนามาจาก บ้านสร้างบางส่วน ของลาดกระบัง ซึ่งเติมเต็มด้านหน้า และด้านหลังให้สมบูรณ์ รวมทั้งมีการขุดบ่อบาดาลทำให้บ้านดูเรียบร้อยขึ้น

ลักษณะ โดยทั่วไป



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

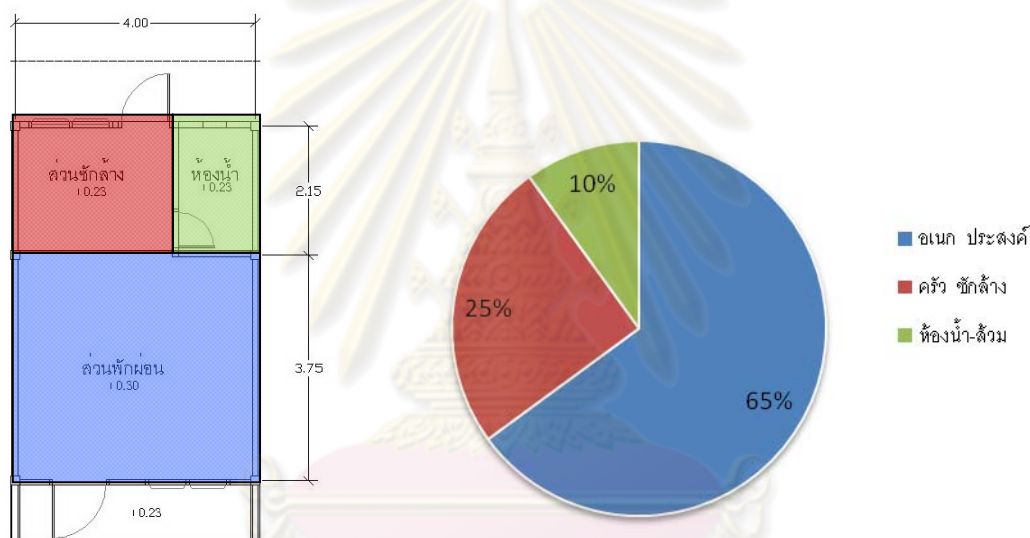
รูปภาพที่ 4.18 แสดงแบบแปลนและรูปด้านโครงการลาดกระบังระยะ 2

ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของโครงการลาดกระบังระยะ 2 (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	ขนาดแปลง ที่ดิน	หน้ากว้าง x ลึก	พื้นที่โล่ง ด้านหน้า	พื้นที่โล่ง ด้านหลัง	พื้นที่โล่ง รวม	พื้นที่หลังคาคลุม	
						พื้นที่ชายคา	พื้นที่อาคาร
บ้านแถวชั้นเดียว	72	4.00x18	36.4	8.6	45	7.6	24.02

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโครงการลาดกระบังระยะ 2 (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	อเนก ประสงค์	ครัว ซักล้าง	ห้องน้ำ-ส้วม	ความสูงจากพื้น ห้องถึงเพดาน
บ้านแถวชั้นเดียว	15.6	6.02	2.4	4



รูปภาพที่ 4.19 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการลาดกระบังระยะ 2

โครงสร้างและวัสดุ

โครงสร้าง : R.C.Footing

Super structure : CAST IN-SITU R.C. column & R.C. Beam

หลังคา : กระเบื้องลอนคู่สีขาว ขนาด 0.50x1.20 เมตร

จันทันไม้เนื้อแข็ง 1 1/2" x 6" @ 1.33 เมตร

แป้ไม้เนื้อแข็ง 1/1/2" x 3" @ 1.00 เมตร

ฝ้าเพดาน : ฝ้าเพดานกระเบื้องใยหินแผ่นเรียบหนา 4 มม.

ผนัง : ก่ออิฐฉาบปูนทาสี ผนังห้องน้ำขัดมัน

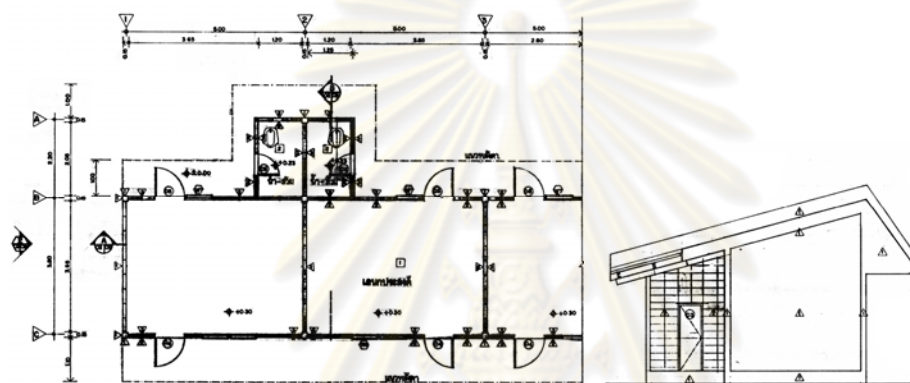
6) บ้านแถวชั้นเดียว แบบที่ 4 โครงการตัวอย่าง: โครงการ ภูเก็ต ระยะ 1

บ้านของภูเก็ตเป็นบ้านที่แตกต่างออกไปจากแบบบ้านการเคหะในขณะนี้ เนื่องจาก มีหน้ากว้างกว่าปกติเป็น 5 เมตร เนื่องจากต้องการให้สอดคล้องกับลักษณะการอยู่อาศัยเดิมของคนพื้นถิ่น แสดงให้เห็นถึงการใส่ใจต่อผู้อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

ลักษณะ โดยทั่วไป

จะมีหน้ากว้าง 5 เมตร เนื้อที่อาคาร 21.64 ตรม.

แปลงที่ดินแบ่งออกเป็น 2 ส่วนใหญ่ๆ คือส่วนอยู่อาศัย และห้องน้ำส้วม



รูปภาพที่ 4.20 แสดงแบบแปลนและรูปด้านโครงการภูเก็ต ระยะ 1

ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของโครงการภูเก็ต ระยะ 1(หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	ขนาดแปลงที่ดิน	หน้ากว้าง x ลึก	พื้นที่โล่งด้านหน้า	พื้นที่โล่งด้านหลัง	พื้นที่โล่งรวม	พื้นที่หลังคาคลุม	
						พื้นที่ชายคา	พื้นที่อาคาร
บ้านแถวชั้นเดียว	90	5.00x18	-	-	-	11.82	21.64

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโครงการภูเก็ต ระยะ 1(หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	อเนกประสงค์	ครัวซักล้าง	ห้องน้ำ-ส้วม	ความสูงจากพื้นห้องถึงเพดาน
บ้านแถวชั้นเดียว	19	-	2.64	4.00

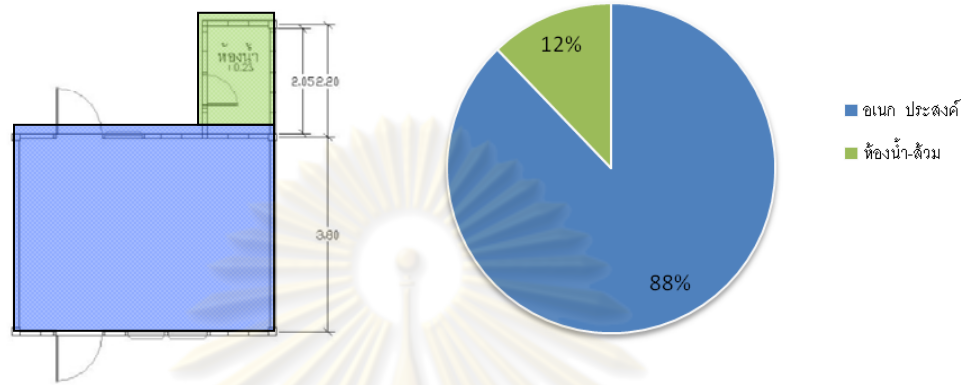
ต้นทุนที่อยู่อาศัย

โครงการภูเก็ตระยะ 1, สำหรับผู้มีรายได้ไม่เกิน 3000-4000 บาท

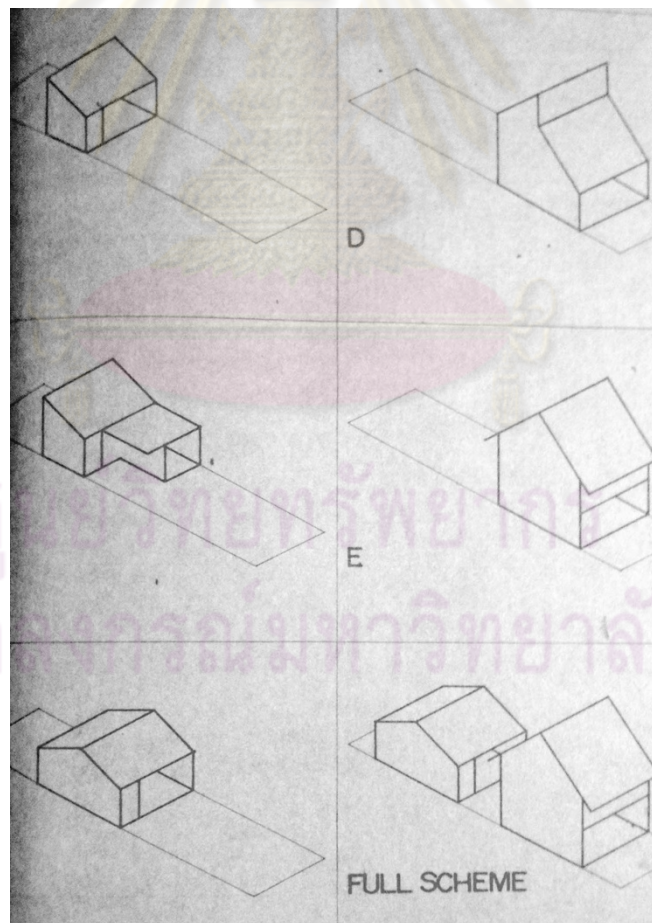
โครงการ	จำนวนหน่วย	เงินอุดหนุน	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	ขนาดที่อยู่อาศัย (ตร.ม.)	ราคาก่อสร้าง	ค่าที่ดินและสาธารณูปโภค	ต้นทุน/หน่วย
ภูเก็ตระยะ 1	103	5,162	90	24.02	44,600	12,150	56,750

อัตราการผ่อนชำระ

ราคาขาย	ค่าดูแลชุมชน	เงินชำระล่วงหน้า	อัตราดอกเบี้ย	ผ่อน/เดือน		%การผ่อนชำระ ต่อเดือน
				15ปี	20ปี	
56,750	-	10%	15%	-	675	22%



รูปภาพที่ 4.21 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการภูเก็ตระยะ 1



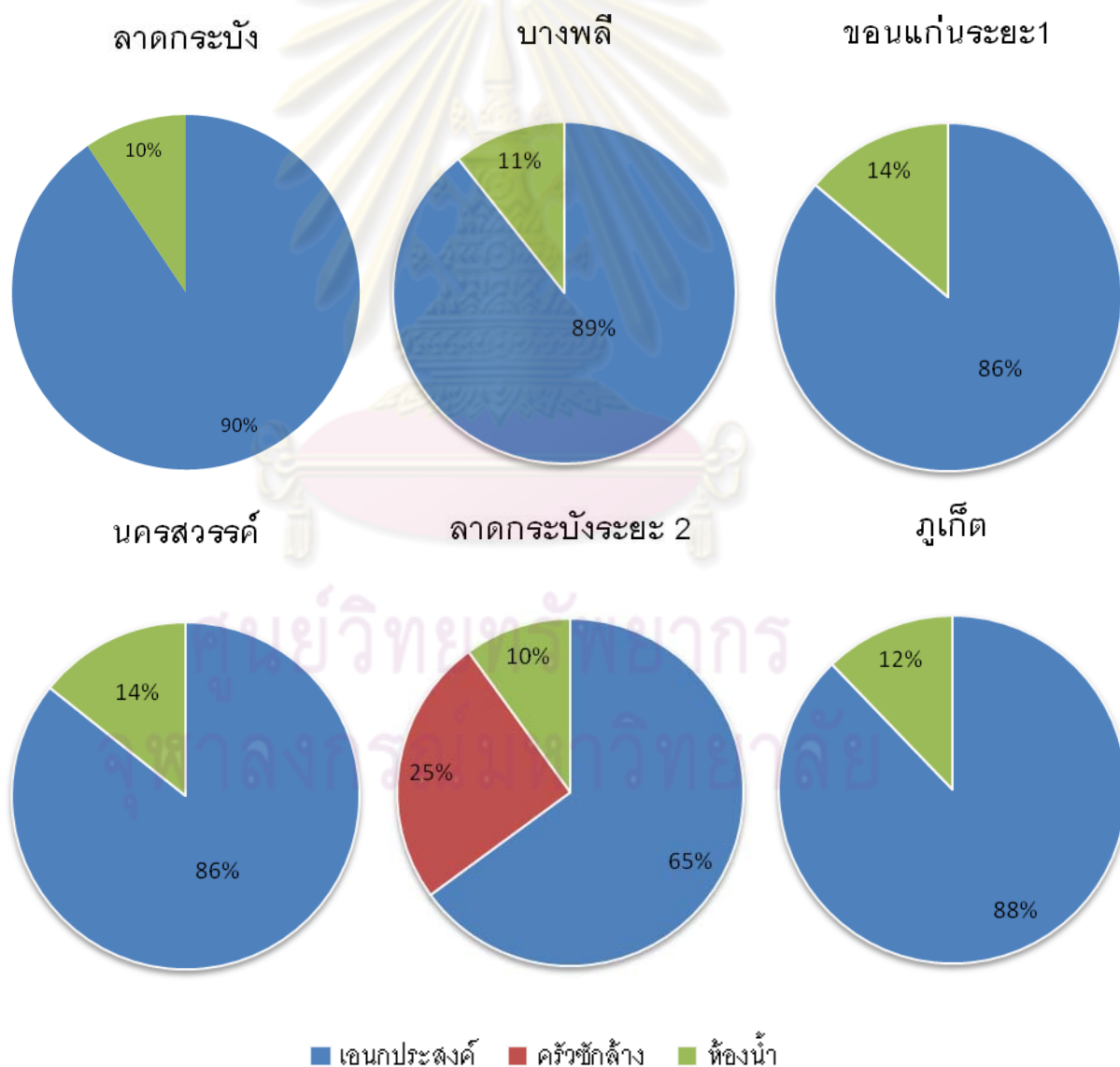
รูปภาพที่ 4.22 แสดงรูปแบบการต่อเติมอาคารของโครงการภูเก็ตระยะ 1

3.4 การเปรียบเทียบรูปแบบที่อยู่อาศัยแนวราบฯ ก. ในแผนฯ 5

มีรูปแบบที่อยู่อาศัยทั้งหมด 6 รูปแบบ

- 1 บ้านสร้างบางส่วนแบบที่1
- 2 บ้านสร้างบางส่วนแบบที่2
- 3 บ้านแถวแบบที่1
- 4 บ้านแถวแบบที่2
- 5 บ้านแถวแบบที่3
- 6 บ้านแถวแบบที่4

1 เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอย



แผนภูมิ 4.6 แสดงพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก. ในแผนฯ5

2 เปรียบเทียบลักษณะโดยทั่วไป

โครงการ	รายได้	ขนาด ที่ดิน	ขนาดที่ อยู่อาศัย	ราคา ที่ดิน /ตร.ม.	ค่าก่อสร้าง /ตร.ม.	%เงิน อุดหนุน /ต้นทุน	%การ ผ่อนชำระ /เดือน
ลาดกระบัง ระยะ1	ต่ำกว่า 2500	83	24.48	162	1,781	3%	24%
บางพลี	ต่ำกว่า 2500	84	25.2	27	1,435	59%	18%
ขอนแก่นระยะ 1	2500-3000	74.7	17.15	190	1,734	9%	18%
นครสวรรค์	3000-3500	83	16.80	220	2,567	1.8%	22%
ลาดกระบัง ระยะ2	6000-8500	72	24.02	-	-	-	-
ภูเก็ตระยะ1	3000-4000	90	24.02	135	1,846	9%	22%

ตาราง 4.6 แสดงลักษณะโดยทั่วไปของที่อยู่อาศัยตามแนวราชฯ ก. ในแผนฯ 5

เมื่อรูปแบบบ้านสร้างบางส่วนไม่เป็นที่ต้องการของตลาด การเคหะจึงต้องปรับเปลี่ยนรูปแบบที่อยู่อาศัยให้สมบูรณขึ้นเป็นบ้านสร้างพร้อมอยู่ รูปแบบที่อยู่อาศัยถูกเปลี่ยนแปลงอีกครั้งหนึ่ง แต่เนื่องจากต้องสร้างรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับความสามารถในการจ่าย จึงมีผลต่อขนาดที่อยู่อาศัยเล็กลง พื้นที่ใช้สอยส่วนใหญ่จะมีเพียงพื้นที่อเนกประสงค์กับห้องน้ำส้วมเท่านั้น เนื่องจากผู้ออกแบบทราบดีว่าขนาดของที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับความสามารถในการจ่ายนั้นไม่เพียงพอต่อการอยู่อาศัยจึงมีแนวคิดในการออกแบบที่อยู่อาศัยเพื่อต่อเติมและทำรูปแบบในการต่อเติมในหลายๆโครงการ

4 ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530-2534)

4.1 ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมและรูปแบบที่อยู่อาศัย ทั่วไปใน แผนฯ 6

ตั้งแต่ช่วงปลายปี 2529 ภาวะเศรษฐกิจกลับฟื้นตัวอย่างรวดเร็ว โดยที่แรงผลักดันประการหนึ่งคือ การที่รัฐบาลโดยธนาคารชาติยินยอมให้ธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย ในวงเงิน 400,000 บาทต่อราย การปล่อยสินเชื่อของธนาคารในขณะที่ยอดเบี้ยถูกลง จึงทำให้มีการก่อสร้างอาคารอย่างคึกคัก และปี 2530 กลายเป็นปีทองแห่งที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เมื่อการเคหะแห่งชาติได้ประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย ไว้จำนวนมากถึง 137,000 หน่วย เอกชนได้หันมาทดลองทำบ้านจัดสรร ราคาถูกประมาณ 150,000 บาท. ในขณะเดียวกันก็มีการทำบ้านจัดสรร ในราคาสูงกว่า 10 ล้านต่อหน่วย ธุรกิจที่อยู่อาศัยจึงเป็นธุรกิจที่ตอบสนอง ความต้องการของตลาดในวงกว้าง การลงทุนทางด้านที่อยู่อาศัยได้กลายเป็นแรงกระตุ้นการขยายตัวทางเศรษฐกิจ เช่นเดียวกับที่เคยเกิดขึ้นในประเทศอื่นๆ ที่ตกอยู่ในภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา ประกอบกับเกิดภาวะปั่นป่วนในตลาดหุ้น ทำให้นักลงทุนหันมาลงทุนในตลาด อสังหาริมทรัพย์ มากขึ้น

การขยายตัวทางด้านอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้น สภาพดังกล่าวล้วนสนับสนุนแนวโน้มที่ว่าประเทศไทยกำลังก้าวสู่ประเทศอุตสาหกรรมใหม่ การขยายตัวนี้ส่งผลให้ความสำคัญของเกษตรกรรมลดลง เมื่อแรงงานได้ถูกดึงเข้าสู่ภาคอุตสาหกรรมและบริการ คนย้ายถิ่นฐานสู่เมืองจากชนบท ก่อให้เกิดสภาพการพัฒนาที่ไม่สมดุลโดยเฉพาะปัญหาเศรษฐกิจในชนบทซึ่งกำลังล้มละลาย

การขยายตัวทางเศรษฐกิจที่เป็นผลจากความเจริญทางอุตสาหกรรมนี้ทำให้เกิดค่านิยมใหม่ในสังคม คือการที่สังคมกลายเป็นสังคมผู้บริโภค กล่าวคือ ประชาชนคนยากจนในชนบทเริ่มมีความต้องการวัตถุและสิ่งใหม่ๆ ทำให้เริ่มขายที่ทำกินไปบางส่วนหรือทั้งหมด และมุ่งหน้าสู่ตัวเมืองที่มีโอกาสประกอบอาชีพบริการต่างๆ และเกิดผู้ร่ำรวยจากความสำเร็จทางธุรกิจในช่วงปัจจุบัน ซึ่งต้องการแสดงฐานะความร่ำรวย เห็นได้ชัดในการลอกเลียนรูปแบบทางสถาปัตยกรรม โดยเฉพาะแบบคลาสสิก แบบทิวเดอร์ แบบวิกตอเรียน ฯลฯ ซึ่งเป็นไปอย่างฉาบฉวย และทำให้เกิดการแพร่หลายของรูปแบบสถาปัตยกรรมตะวันตกไปอย่างรวดเร็วสู่ความนิยมของผู้บริโภค ทำให้เกิดวิกฤตการณ์ในรูปแบบทางเอกลักษณ์ โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครและตามเมืองสำคัญต่างๆ

การลงทุนทางสถาปัตยกรรม ผู้ลงทุนหรือผู้จัดทำโครงการตลอดจนผู้ซื้อที่เป็นนักเก็งกำไรต่างมองที่อยู่อาศัย เป็นเพียงสินค้า ต่างมีทัศนคติในการแสวงหากำไร ทำให้การตัดสินใจในการดำเนินงานเป็นไปอย่างรวดเร็ว ขาดความพิถีพิถันในรูปแบบของสถาปัตยกรรม กลุ่มผู้ซื้อที่เป็นกลุ่มร่ำรวยใหม่ซึ่งสามารถใช้เงินอย่างฟุ่มเฟือยก็สามารถตอบสนองได้อย่างรวดเร็ว เกิดค่านิยมในรูปแบบบ้านประเภทนี้ตามมา บ้านในหมู่บ้านจัดสรรมักเรียงตัวกันอยู่ค่อนข้างหนาแน่น เพราะ

ราคาที่ดินที่สูงขึ้น ผู้ยากไร้ในกรุงเทพมหานคร ต้องอยู่อาศัยอย่างแออัดในแหล่งเสื่อมโทรม เกิดเป็นชุมชนแออัดเพิ่มมากขึ้น

ความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนฯ 6 นั้นเพิ่มถึง 250,000 หน่วย ซึ่งร้อยละ 60 เป็นของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ร้อยละ 20 เป็นของผู้มีรายได้สูงและที่เหลือร้อยละ 20 เป็นของผู้มีรายได้ต่ำซึ่งไม่มีความสามารถที่จะจัดหาที่อยู่อาศัยเอง ช่วงนี้เป็นช่วงที่กล่าวได้ว่าเป็นปีทองของสถาปนิกเนื่องจากเป็นช่วงที่มีการก่อสร้างมากที่สุดรูปแบบงานสถาปัตยกรรม

โดยเฉพาะ อาคารพักอาศัยในช่วงนี้ถือว่ามีความหลากหลายสูงสุดซึ่งเป็นไปตามอิทธิพลจากสถาปัตยกรรมชาติตะวันตกทั้งในงานบ้านจัดสรรเอกชนและงานบ้านเดี่ยวของเอกชนโดยทั่วไป

อาคารพักอาศัยที่มีรูปแบบในแนวนี้มีปรากฏอยู่ทั่วไปแทบทุกแห่ง จนกล่าวได้ว่างานสถาปัตยกรรมอาคารพักอาศัยในช่วงปี พ.ศ.2526 ถึง พ.ศ.2532 เป็นไปในลักษณะที่เรียกว่า “สถาปัตยกรรมเพื่อการตลาด (Marketing Architecture)” เป็นส่วนใหญ่

ในช่วงปีพ.ศ.2529-2531 ภาคเอกชนได้ผลิตที่อยู่อาศัยราคาถูกในรูปแบบบ้านแถว ขนาดที่ดินประมาณ 18 ตารางวา โครงการเหล่านี้อยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองประมาณ 25 กิโลเมตร นับว่าเป็นการแบ่งเบาภาระได้ส่วนหนึ่ง แต่ในปี 2531 สถานการณ์ก็เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างและที่ดินมีราคาสูงขึ้นจำนวนบ้านที่สร้างจึงลดลง

4.2 นโยบายและการดำเนินงานก่อสร้างของการเคหะแห่งชาติในแผนฯ 6

ในช่วงแผนฯ นี้ การใช้หลักการอุดหนุนระหว่างกลุ่ม (Cross subsidy) ไม่สามารถดำเนินการต่อได้ เนื่องจาก ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มรายได้ปานกลางที่ต้องนำกำไรมาอุดหนุนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยนั้น แพงกว่าราคาที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกันที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน รัฐจึงยังคงให้การอุดหนุนเฉพาะครัวเรือนที่มีรายได้น้อยในกลุ่ม เปอร์เซนไทล์ที่ 20 ลงไป ส่วนผู้มีรายได้ปานกลางให้ใช้หลักการคืนทุน และเริ่มใช้แนวคิดด้านการตลาดได้แก่การกำหนดราคาขายแตกต่างกันตามทำเลที่ตั้ง (Pricing Zone) มาใช้ในการจัดทำโครงการ

นอกจากนั้น ยังมีการดำเนินงานตามนโยบายในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ด้วยการพัฒนาโครงการตามโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก (Eastern Sea Board) และการร่วมลงทุนกับภาคเอกชนแต่การดำเนินการร่วมลงทุนกับภาคเอกชนไม่ประสบความสำเร็จนัก

ด้านการปรับปรุงชุมชนแออัด ในปี 2524 ได้มีการตั้งกองทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยและสำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง (พ.ช.ม.) นับเป็นก้าวสำคัญในการเปลี่ยนแนวคิดจากการปรับปรุงด้านกายภาพเป็นหลัก (Housing as product) มาเป็นการสร้างกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัย (Housing as process) โดยการใช้กระบวนการรวมกลุ่มออมทรัพย์ ซึ่งเป็นกระบวนการทางสังคม

ที่ใช้การเงินเป็นเครื่องมือนำไปสู่การพัฒนาแบบบูรณาการ ระหว่างการพัฒนาผู้อยู่อาศัย ชุมชน และที่อยู่อาศัย ทั้งด้านสังคม การเงินเศรษฐกิจและกายภาพไปพร้อมกัน

จำนวนโครงการต่างๆที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตามปีงบประมาณในแผนฯ 6

- 1 โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวราบ 17 โครงการ
- 2 โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวสูง 22 โครงการ

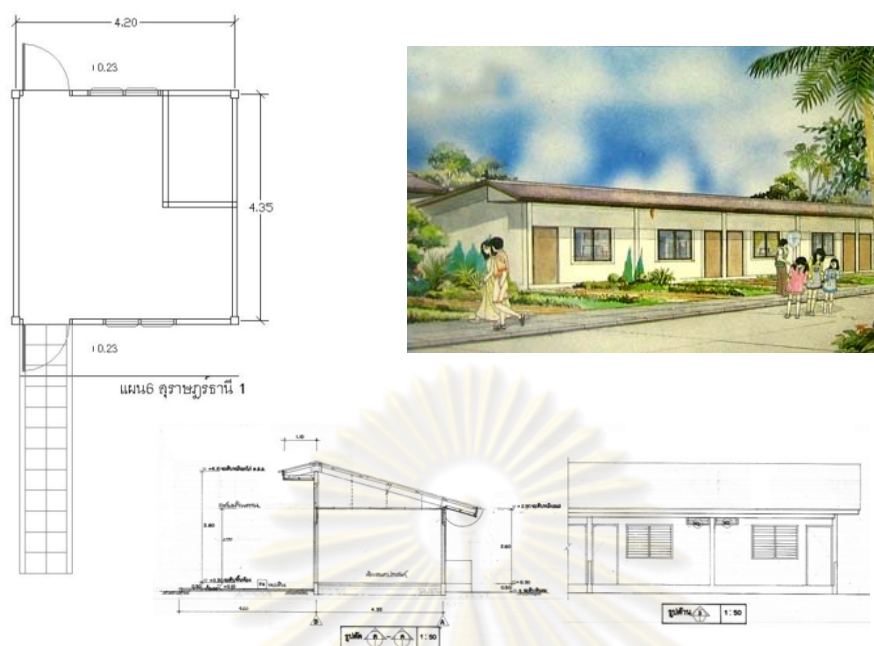
จำนวนอาคารตามแนวราบลดลงจากแผนก่อนๆ และอาคารตามแนวสูงเพิ่มมากขึ้น ซึ่งโดยส่วนใหญ่สร้างขึ้นเพื่อรองรับ ประชากรในเขตกรุงเทพและปริมณฑล รวมทั้งหมด 21,825 หน่วย อาคารตามแนวราบที่สร้างแล้วเสร็จ ในแผนนี้ลดลง เหลือเพียง 5034 หน่วย โดยที่เป็นโครงการบ้านแถวชั้นเดียวถึง 3,279 หน่วย โดยที่สัดส่วนระดับรายได้ แบ่งเป็นสำหรับผู้มีรายได้สูง ร้อยละ 33 ผู้มีรายได้ต่ำ ร้อยละ 67 สำหรับผู้มีรายได้ ก. คิดเป็น ร้อยละ 20

4.3 รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบสำหรับผู้มีรายได้ประเภท ก.เช่าซื้อในแผนฯ 6

ในแผนนี้ที่มีที่อยู่อาศัยตามแนวราบแบบ ก.เช่าซื้อ อยู่ 17 โครงการด้วยกัน มีรูปแบบที่ แตกต่างกัน ถึง 4 แบบ เมื่อ เทียบตามแปลน และ แบบหลังคา โดยที่รูปแบบทั้งหมด 4 รูปแบบ

การเลิกใช้ ระบบอุดหนุนกันเองภายในโครงการเปลี่ยนมาใช้รูปแบบทางการตลาดทำให้เกิด การเปลี่ยนแปลงหน้าตาของที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ. อีกครั้งหนึ่งจากรูปแบบที่สร้างเสร็จ พร้อมอยู่อย่างเดียว เริ่มมีการใช้การตลาดเข้ามามีการปรับปรุงรูปลักษณะภายนอกและ ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในให้เป็นสัดส่วนเพื่อดึงดูดผู้ซื้อให้สนใจในตัวโครงการมากขึ้น

- 1) บ้านแถวชั้นเดียว แบบที่ 1 โครงการตัวอย่าง: โครงการสุราษฎร์ธานี 1
รูปแบบที่อยู่อาศัยแบบนี้ยังคงรูปแบบและหน้าตาเหมือนกับรูปแบบที่อยู่อาศัยในแผนฯ 5
ลักษณะ โดยทั่วไป
จะมีหน้ากว้าง 4.2 เมตร เนื้อที่อาคาร 19 ตรม.
พื้นที่ใช้สอยแบ่งออกเป็น 2ส่วนใหญ่ๆ คือห้องนอนประสงค์ และห้องน้ำ-ส้วม



รูปภาพที่ 4.23 แสดงแบบแปลนและรูปตัดโครงการสุราษฎร์ธานี 1

ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของโครงการ สุราษฎร์ธานี 1 (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	ขนาดแปลง ที่ดิน	หน้ากว้าง x ลึก	พื้นที่โล่ง ด้านหน้า	พื้นที่โล่ง ด้านหลัง	พื้นที่โล่ง รวม	พื้นที่หลังคาคลุม	
						พื้นที่ชายคา	พื้นที่อาคาร
บ้านแถวชั้นเดียว	70.56	4.2x16.80	30.24	18.375	45	8.4	19

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโครงการ สุราษฎร์ธานี 1 (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

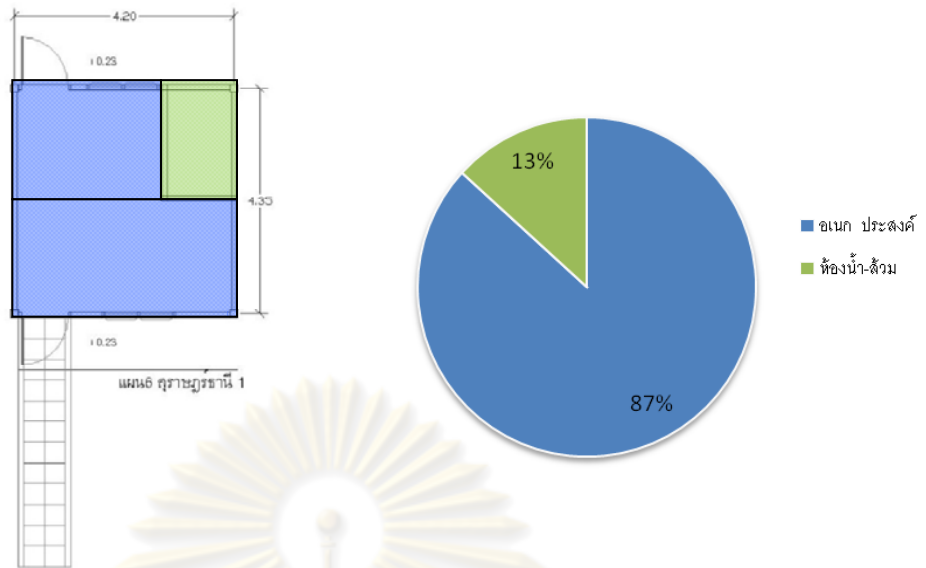
ประเภท	อเนก ประสงค์	ครัว ซักล้าง	ห้องน้ำ-ส้วม	ความสูงจากพื้น ห้องถึงเพดาน
บ้านแถวชั้นเดียว	15.81	-	2.41	2.55

โครงการสุราษฎร์ธานี 1, สำหรับผู้มีรายได้ไม่เกิน 4000-5000 บาท

โครงการ	จำนวน หน่วย	เงิน อุดหนุน	ขนาด ที่ดิน (ตร.ม.)	ขนาด ที่อยู่อาศัย (ตร.ม.)	ราคา ก่อสร้าง	ค่าที่ดินและ สาธารณูป โภค	ต้นทุน /หน่วย
สุราษฎร์ธานี 1	46		70.56	19	57,522	26,813	84,335

อัตราค่าธรรมเนียมชำระ

ราคาขาย	ค่าดูแลชุมชน	เงินชำระล่วงหน้า	อัตราดอกเบี้ย	ผ่อน/เดือน		%การผ่อนชำระ ต่อเดือน
				15 ปี	20 ปี	
84,335	200	10%	15%	-	1,000	27%



รูปภาพที่ 4.24 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการสุราษฎร์ธานี 1

โครงสร้างและวัสดุ

โครงสร้าง : R.C.Footing

Supper structure : cast IN-SITU R.C. column & R.C. Beam

หลังคา : Corrugated ASBESTOS Cement sheet

1 ½" x 6" hard wood rafter/or steel structure

2" x 4" hard wood purlin

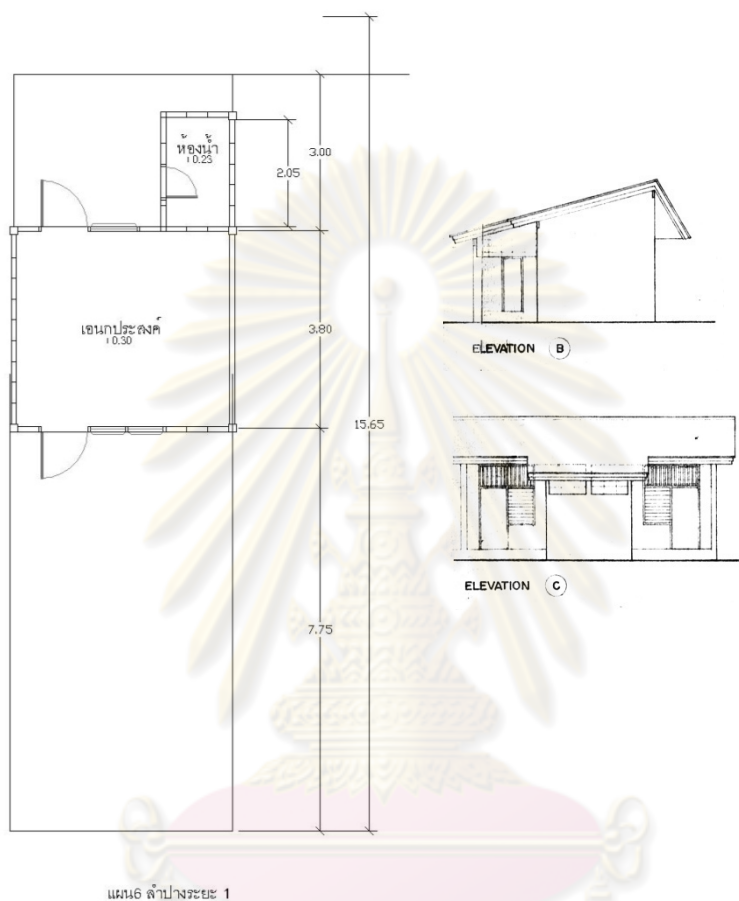
ผนัง : ใช้อิฐบล็อก 0.07x0.19x0.39 ผนังภายนอกและห้องน้ำฉาบเรียบ

พื้น : compacted soil R.C. Slab On Grade ขัดมัน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2) บ้านแถวชั้นเดียว แบบที่ 2 โครงการตัวอย่าง: โครงการลำปางระยะ 1

รูปแบบบ้านแถวชั้นเดียวแบบที่ 2 นี้จะเป็นรูปแบบเดียวกับแผนก่อนเช่นกัน โดยจะแบ่งที่อยู่อาศัย เป็น 2 ส่วนคือ 1) ส่วนอเนกประสงค์ 2) ส่วนซักล้าง



รูปภาพที่ 4.25 แสดงแบบแปลน, รูปตัด, และรูปด้านโครงการลำปางระยะ 1

ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของโครงการ ลำปางระยะ 1 (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	ขนาดแปลง ที่ดิน	หน้ากว้าง x ลึก	พื้นที่โล่ง ด้านหน้า	พื้นที่โล่ง ด้านหลัง	พื้นที่โล่ง รวม	พื้นที่หลังคาคลุม	
						พื้นที่ชายคา	พื้นที่อาคาร
บ้านแถวชั้นเดียว	75.6	4.2x18	37.14	12.6	49.74		17.24

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโครงการ ลำปางระยะ 1 (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

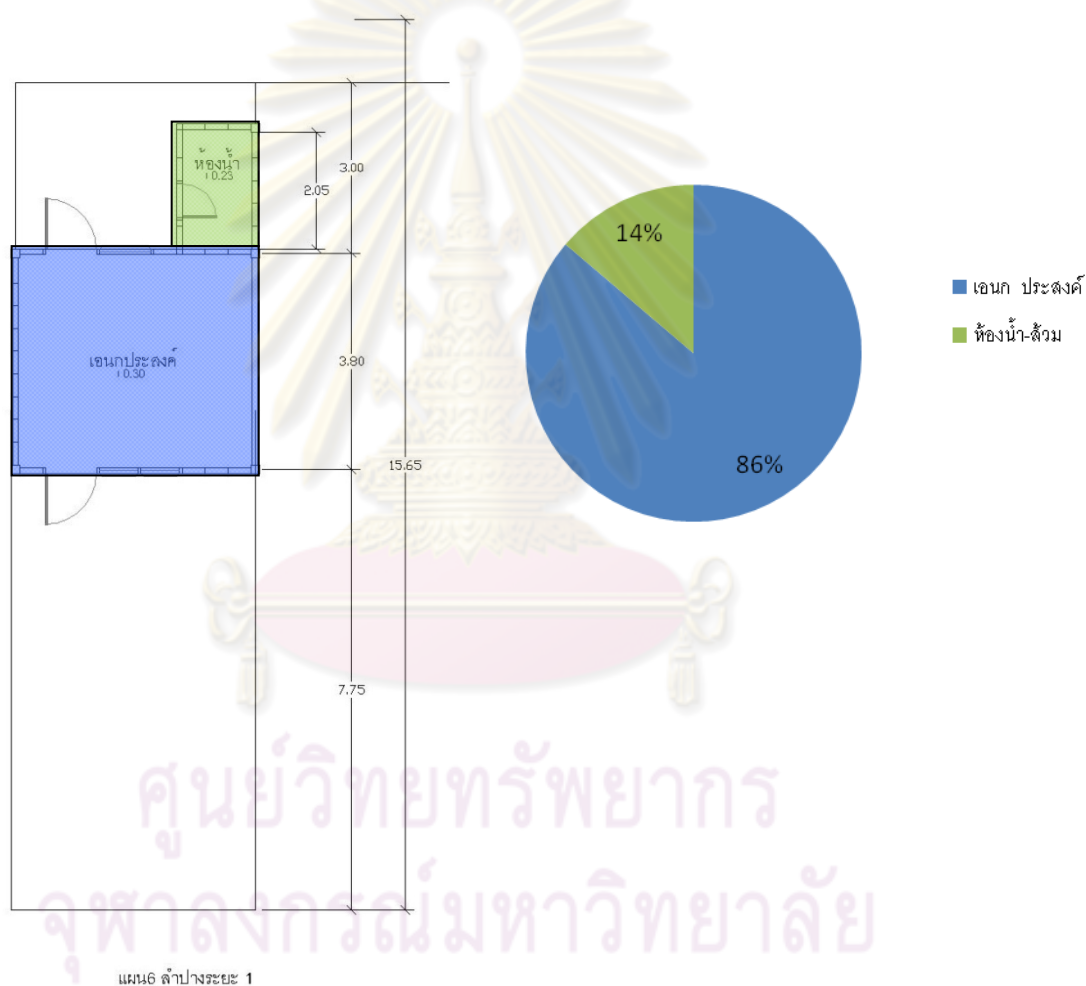
ประเภท	อเนก ประสงค์	ครัว ซักล้าง	ห้องน้ำ-ส้วม	ความสูงจากพื้น ห้องถึงเพดาน
บ้านแถวชั้นเดียว	15	5.9	2.4	2.6

โครงการลำปางระยะ 1, สำหรับผู้มีรายได้ไม่เกิน 3700-4700 บาท

โครงการ	จำนวน หน่วย	เงิน อุดหนุน	ขนาด ที่ดิน (ตร.ม.)	ขนาด ที่อยู่อาศัย (ตร.ม.)	ราคา ก่อสร้าง	ค่าที่ดินและ สาธารณูป โภค	ต้นทุน /หน่วย
ลำปางระยะ 1	40	-	75.6	17.24	55,401	27,216	82617

อัตราการผ่อนชำระ

ราคาขาย	ค่าดูแลชุมชน	เงินชำระล่วงหน้า	อัตราดอกเบี้ย	ผ่อน/เดือน		%การผ่อนชำระ ต่อเดือน
				15 ปี	20 ปี	
82617	-	10%		-	1040	25%



รูปภาพที่ 4.26 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการลำปางระยะ 1

โครงสร้างและวัสดุ

โครงสร้าง : R.C.Footing

Supper structure : cast IN-SITU R.C. column & R.C. Beam

หลังคา : Corrugated ASBESTOS Cement sheet

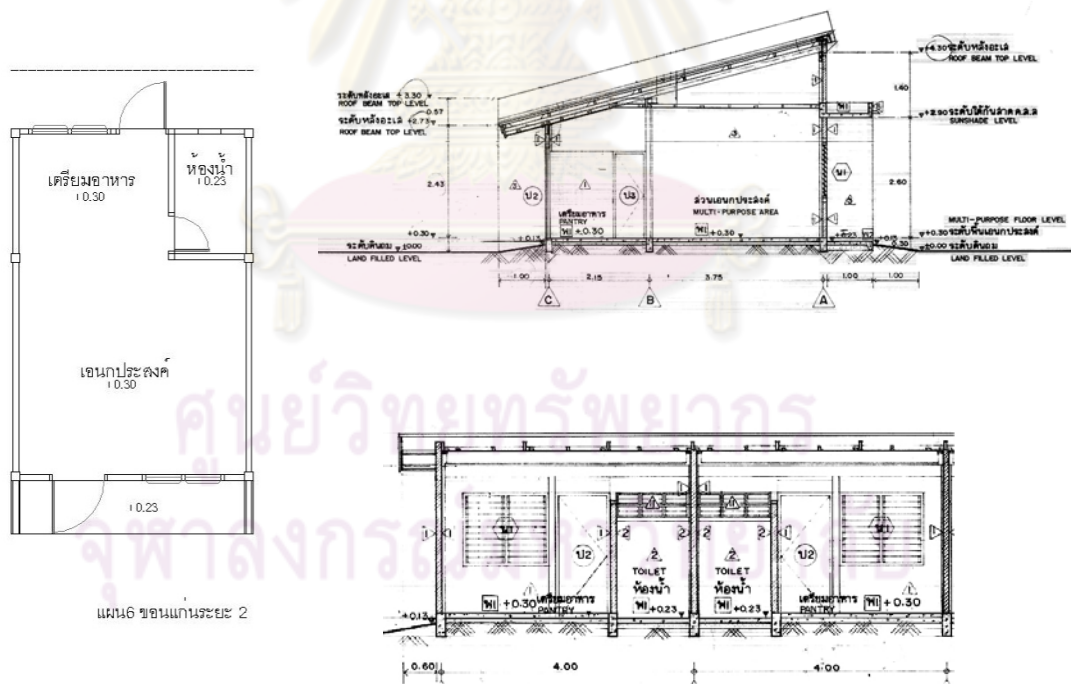
1 ½" x 6" hard wood rafter

1/1/2" x 3" hard wood purlin

ผนัง : ใช้อิฐบล็อก 0.07x0.19x0.39 ผนังห้องน้ำฉาบเรียบขัดมัน

พื้น : compacted soil R.C. Slab On Grade ขัดมัน

3) บ้านแถวชั้นเดียว แบบที่ 3 โครงการตัวอย่าง: โครงการขอนแก่นระยะ 2
รูปแบบบ้านแถวชั้นเดียวแบบที่ 3 นี้จะเป็นรูปแบบเดียวกับแผนก่อนเช่นกัน โดยจะแบ่งที่
อยู่อาศัย เป็น 3 ส่วนคือ 1) ส่วนอเนกประสงค์ 2) ส่วนเตรียมอาหาร 3) ส่วนซักล้าง



รูปภาพที่ 4.27 แสดงแบบแปลนและรูปตัดโครงการขอนแก่นระยะ 2

ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของโครงการ ขอนแก่นระยะ 2 (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	ขนาดแปลง ที่ดิน	หน้ากว้าง x ลึก	พื้นที่โล่ง ด้านหน้า	พื้นที่โล่ง ด้านหลัง	พื้นที่โล่ง รวม	พื้นที่หลังคาคลุม	
						พื้นที่ชายคา	พื้นที่อาคาร
บ้านแถวชั้นเดียว		4					23.3

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโครงการ ขอนแก่นระยะ 2 (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

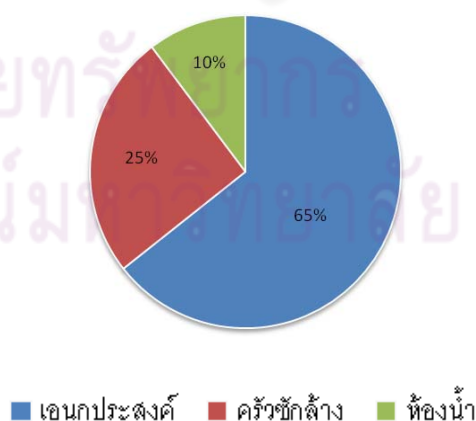
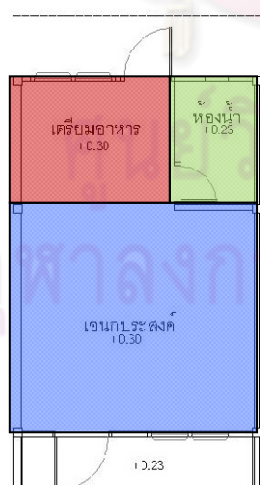
ประเภท	อเนก ประสงค์	ครัว ซักล้าง	ห้องน้ำ-ส้วม	ความสูงจากพื้น ห้องถึงเพดาน
บ้านแถวชั้นเดียว	15	5.9	2.4	2.6

โครงการขอนแก่นระยะ 2, สำหรับผู้มีรายได้ไม่เกิน 4,800-6,400 บาท

โครงการ	จำนวน หน่วย	เงิน อุดหนุน	ขนาด ที่ดิน (ตร.ม.)	ขนาด ที่อยู่อาศัย (ตร.ม.)	ราคา ก่อสร้าง	ค่าที่ดินและ สาธารณูป โภค	ต้นทุน /หน่วย
ขอนแก่นระยะ 2	46	21,000	70.56	23.3	85,000	-	84,335

อัตราดอกเบี้ยชำระ

ราคาขาย	ค่าดูแลชุมชน	เงินชำระล่วงหน้า	อัตราดอกเบี้ย	ผ่อน/เดือน		%การผ่อนชำระ ต่อเดือน
				15 ปี	20 ปี	
130,000	-	10%	-	-	1541	27.50%



รูปภาพที่ 4.28 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการขอนแก่นระยะ 2

โครงสร้างและวัสดุ

โครงสร้าง : R.C.Footing

Supper structure : CAST IN-SITU R.C. column & R.C. Beam

หลังคา : กระเบื้องลอนคู่สีขาว ขนาด 0.50x1.20 เมตร

จันทันไม้เนื้อแข็ง 1 1/2" x 6" @1.33 เมตร

แป้ไม้เนื้อแข็ง 1/1/2" x 3" @ 1.00 เมตร

ฝ้าเพดาน : ฝ้าเพดานกระเบื้องใยหินแผ่นเรียบหนา 4 มม.

ผนัง : ก่ออิฐฉาบปูนทาสี ผนังห้องน้ำขัดมัน

พื้น : RC. SLAB ON GRADE ขัดมัน

4 บ้านแถวชั้นเดียว แบบที่ 4 โครงการตัวอย่าง : โครงการสุราษฎร์ธานี 2

รูปแบบบ้านนี้ เป็นการเปลี่ยนแปลงรูปแบบบ้านมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติเนื่องด้วยปัจจัยหลายประการ เช่น การนำการตลาดเข้ามาเป็นตัวนำและมีกร เปลี่ยนระดับรายได้ ของผู้มีรายได้ น้อย โดยแบ่งให้ผู้มีรายได้น้อยจริงๆ เป็นกลุ่ม ก. เข้าเนื่องจากมีแนวคิดที่ว่าผู้มีรายได้น้อยจริงๆ นั้น ไม่สามารถครอบครองที่อยู่อาศัยได้ จำเป็นต้องเช่าที่อยู่อาศัยไปก่อน เมื่อมีฐานะทางการเงิน เพิ่มขึ้นแล้ว จึงจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองได้ การเคหะใช้เวลากว่า 2 ทศวรรษที่จะรู้เรื่องนี้ และทำการยกระดับรายได้ของกลุ่ม ก. เข้า-ซื้อขึ้นเพื่อให้สามารถออกแบบที่อยู่อาศัยที่สามารถ ดึงดูดความต้องการของผู้มีรายได้น้อย



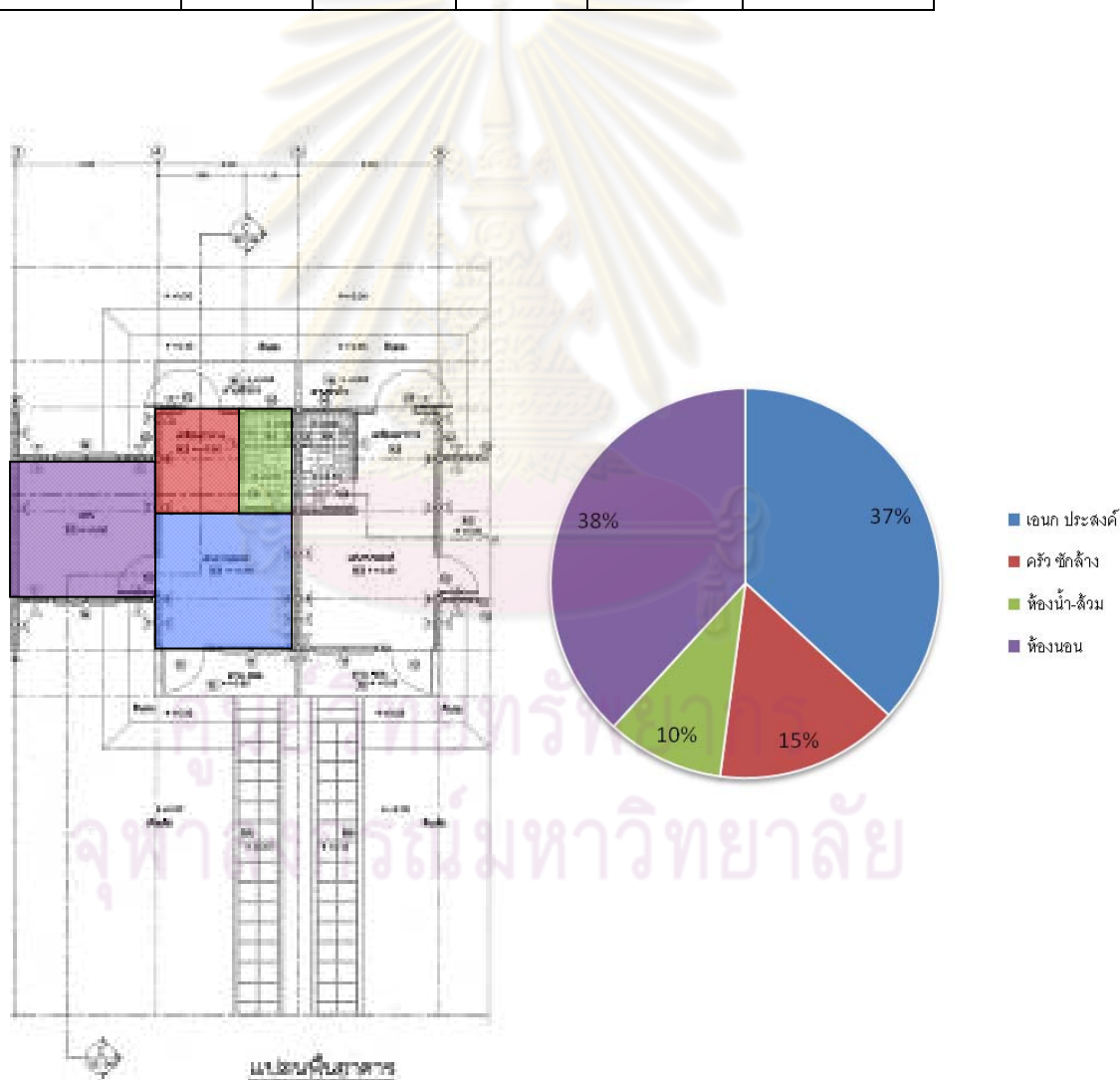
รูปภาพที่ 4.29 แสดงแบบแปลนและรูปด้านโครงการสุราษฎร์ธานี 2

ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของโครงการ สุราษฎร์ธานี 2 (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	ขนาดแปลง ที่ดิน	หน้ากว้าง x ลึก	พื้นที่โล่ง ด้านหน้า	พื้นที่โล่ง ด้านหลัง	พื้นที่โล่ง รวม	พื้นที่หลังคาคลุม	
						พื้นที่ชายคา	พื้นที่อาคาร
บ้านแถวชั้นเดียว	96	6.0x16	49.2	9.6	58.8	12.6	25.45

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโครงการ สุราษฎร์ธานี 2 (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	อเนก ประสงค์	ห้องนอน	ครัว ซักล้าง	ห้องน้ำ-ส้วม	ความสูงจากพื้น ห้องถึงเพดาน
บ้านแถวชั้นเดียว	8.12	8.41	3.36	2.15	2.6



รูปภาพที่ 4.30 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการสุราษฎร์ธานี 2

โครงสร้างและวัสดุ

โครงสร้าง : R.C.Footing

Super structure : CAST IN-SITU R.C. column & R.C. Beam

หลังคา : กระเบื้องลอนคู่ ขนาด 0.50x1.20 เมตร

จันทันเหล็กตัวC 125x50x20x3.2 มม.

แปเหล็กตัวC 175x45x15x2.3 มม.

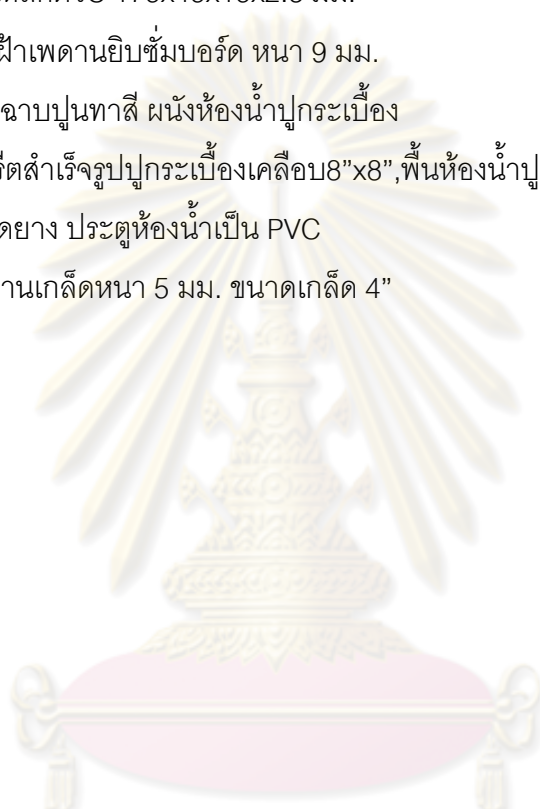
ฝ้าเพดาน : ฝ้าเพดานยิบฉั้บบอร์ดหนา 9 มม.

ผนัง : ก่ออิฐฉาบปูนทาสี ผนังห้องน้ำปุ้กระเบื้อง

พื้น : คอนกรีตสำเร็จรูปปุ้กระเบื้องเคลือบ8"×8", พื้นห้องน้ำปุ้กระเบื้องเคลือบ8"×8"

ประตู : ไม้อัดยาง ประตูห้องน้ำเป็น PVC

หน้าต่าง : บานเกล็ดหนา 5 มม. ขนาดเกล็ด 4"



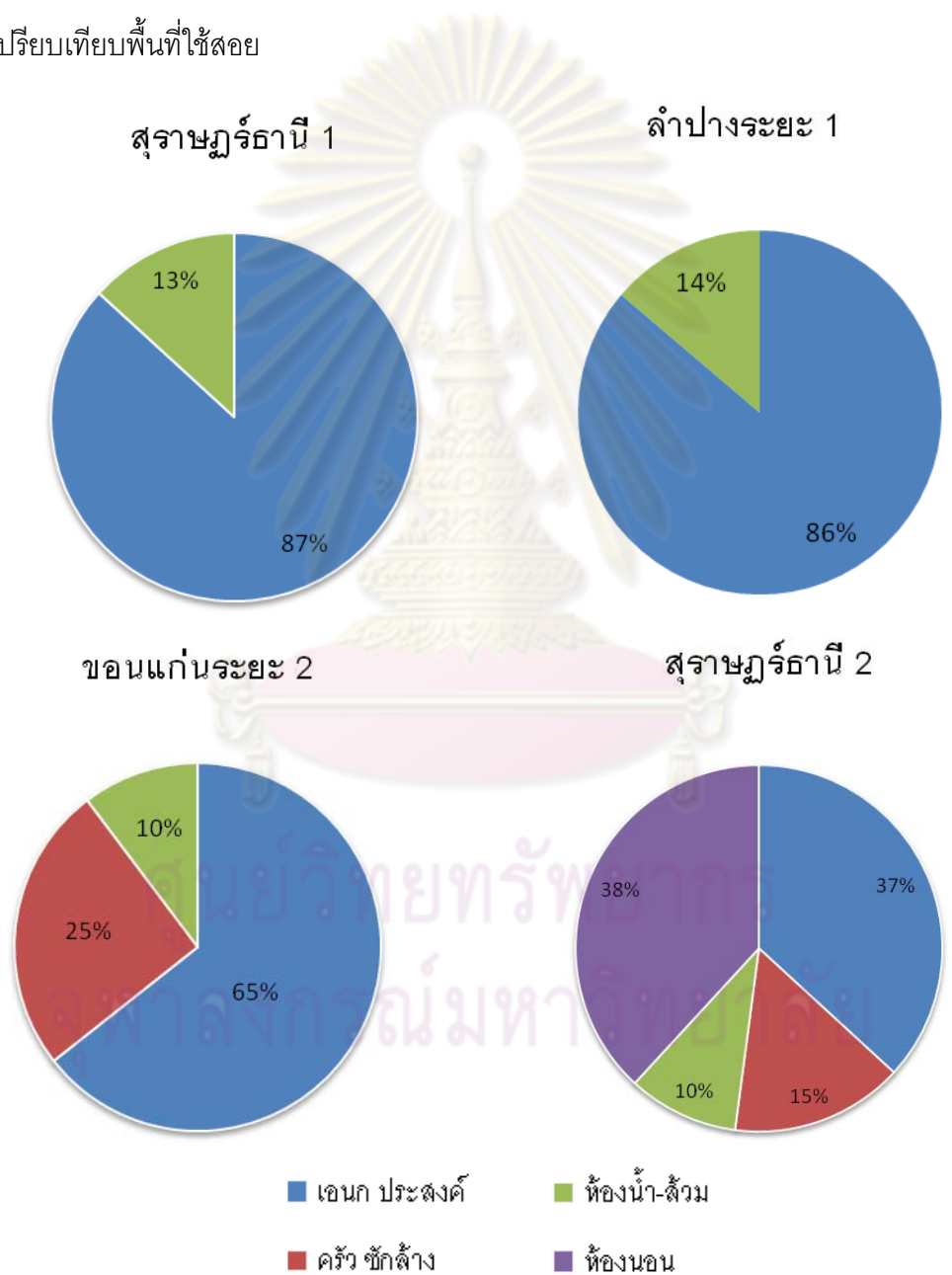
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.4 การเปรียบเทียบรูปแบบที่อยู่อาศัยแนวราบฯ ก. ในแผนฯ 6

มีรูปแบบที่อยู่อาศัยทั้งหมด 4 รูปแบบ

- 1 บ้านแถวแบบที่1
- 2 บ้านแถวแบบที่2
- 3 บ้านแถวแบบที่3
- 4 บ้านแถวแบบที่4

1 เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอย



แผนภูมิ 4.7 แสดงพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก. ในแผนฯ6

2 เปรียบเทียบลักษณะโดยทั่วไป

โครงการ	รายได้	ขนาดที่ดิน	ขนาดที่อยู่อาศัย	ราคาที่ดิน /ตร.ม.	ค่าก่อสร้าง /ตร.ม.	%เงินอุดหนุน /ต้นทุน	%การผ่อนชำระ /เดือน
สุราษฎร์ธานี 1	4,000-5,000	70.56	24.02	380	3,027	-	27%
ขอนแก่นระยะ 2	4,800-6,400	70.56	23.3	-	3,648	24%	27.50%
ลำปางระยะ 1	3,700-4,700	75.6	17.24	360	3,213	-	25%

ตาราง 4.7 แสดงลักษณะโดยทั่วไปของที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก. ในแผนฯ6

รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก.ในแผนนี้ยังคงเป็นแบบบ้านแถวชั้นเดียวอยู่ โดยที่ขนาดที่ดินจะอยู่ประมาณ 70-75 ตร.ม. ขนาดที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นอยู่ที่ประมาณ 24 ตร.ม. โดยที่ระดับรายได้ เพิ่มขึ้นตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบจากพื้นที่ใช้สอยจะเป็นได้ว่า มีการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยเข้าไปเพื่อตอบสนองความต้องการอยู่อาศัยมากขึ้น จากในระยะแรกมีเพียง ห้องนอน 1 ห้อง และห้องน้ำ-ส้วม เริ่มมีการแบ่ง พื้นที่เตรียมอาหารและครัวเพิ่มขึ้น โดยการลดระดับพื้นที่ห้องนอน 1 ห้องลงบางส่วน และเมื่อมีการนำการตลาดเข้ามา มีส่วนร่วมใน การออกแบบ ทำให้การเคหะปรับปรุงรูปแบบ ที่อยู่อาศัยให้มีขนาดที่ดินเพิ่มขึ้น เป็น 96 ตร.ม. และขยายหน้ากว้างของที่ดินออกเป็น 6 เมตร

2 ช่วงเสา ทำให้มีห้องเพิ่มขึ้น ทำให้การอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยนั้นดีขึ้นเป็นลำดับ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5 ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (2535-2539)

5.1 ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมและรูปแบบที่อยู่อาศัย ทั่วไปใน แผนฯ 7

ตลอดจนช่วงปี พ.ศ. 2534-2539 เศรษฐกิจโดยรวมอยู่ในภาวะถดถอยสินค้าล้นตลาด ทั้งธุรกิจที่เกิดจากการเก็งกำไร ได้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจที่ดิน ตลอดจนสินค้าภาคอุตสาหกรรมและเกษตรกรรมเกิดปัญหาความไม่สมดุล ความเหลื่อมล้ำทางรายได้ของประชาชนในประเทศอย่างมากมีปัญหาการขาดแคลนบริการขั้นพื้นฐานสาธารณะเพิ่มขึ้น และศักยภาพในการแข่งขันทางการค้าของประเทศลดลง ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเติบโตควบคู่กับระบบเศรษฐกิจไทยตั้งแต่ช่วงที่ผ่านมาเริ่มเข้าสู่ภาวะถดถอยและชะลอตัว ในปี พ.ศ. 2534 เริ่มขาดแคลนปัจจัยในการผลิต เช่นที่ดินในเมือง แรงงาน วัสดุก่อสร้าง การบริการพื้นฐานสาธารณะ และเงินทุนหมุนเวียน ปลายปี 2536กระทรวงพาณิชย์ประกาศหลักเกณฑ์ให้บริษัทประกันชีวิตและบริษัทประกันวินาศภัยสามารถปล่อยสินเชื่อ ให้แก่โครงการพัฒนาที่ดิน รวมทั้งสินเชื่อรายย่อย และสินเชื่อเพื่อการลงทุน ได้มากขึ้น ทั้งหมดนี้เป็นการเพิ่มแหล่งเงินทุน มีการลงทุนก่อสร้างภาครัฐและธุรกิจ การขายที่ดินเปล่าเพิ่มมากขึ้น ที่ดินมีราคาสูงเกินความเป็นจริง

ปี2537 สินค้าอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทอยู่ในสภาวะล้นตลาด มีการแข่งขันสูง ผู้บริโภคมีทางเลือกมากขึ้น มีการพัฒนาวัสดุก่อสร้างใหม่ๆเข้าสู่ตลาด เป็นช่วงฟองสบู่พองโตถึงขีดสุด ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวต่อไปจนถึงปี 2538 ก่อนจะเริ่มเข้าสู่วิกฤตในปี 2539 การขยายโครงการลงทุนมากเกินไปประชาชนบางกลุ่มเพิ่มหนี้สินที่เกิดจากการซื้อที่ดินกักตุน ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มถูกกดดันอย่างหนักจากสถาบันการเงินที่หันมาเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลงประกอบกับปัญหาขาดแคลนแรงงาน ทั้งแรงงานฝีมือ แรงงานทั่วไป และค่าจ้างแรงงานที่สูงขึ้น

5.2 นโยบายและการดำเนินงานก่อสร้างของการเคหะแห่งชาติในแผนฯ 7

ในช่วงนี้การเคหะแห่งชาติได้นำแนวคิดหลายประการมาใช้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในหลักการพึ่งพาตนเองทางการเงิน ได้แก่

แนวคิดเมืองขึ้นการพัฒนาภูมิภาค^๘ เป็นการนำแนวคิดเรื่องการพัฒนาเมืองใหม่ไปใช้ในเมืองหลักในภูมิภาค ซึ่งนอกจากเป็นการจัดให้มีที่อยู่อาศัยพร้อมแหล่งงานและองค์ประกอบชุมชนในลักษณะเมืองที่สมบูรณ์ในตัวเอง (Self-Contained New Town) แล้ว ยังกำหนดทำเลที่ตั้งให้อยู่ในทิศทางที่เมืองควรจะเติบโตต่อไป จึงเป็นการขึ้นการพัฒนาเมืองและขึ้นนำว่าการพัฒนาเมืองควรมีองค์ประกอบที่สมบูรณ์ไปพร้อมกัน แต่เนื่องจากการเคหะฯ ยังมีข้อจำกัดในการดำเนินงาน

^๘ ภาควิชาเคหะการ,งานวิจัย ภาพรวม 3 ทศวรรษการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย: กรณี การเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.

อยู่ โดยเฉพาะ ด้านการจัดหาที่ดิน การประสานการจัดสาธารณูปโภคสาธารณูปการกับหน่วยงานที่รับผิดชอบ การพัฒนาเมืองชั้นนำจึงไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร เมืองที่ดำเนินการได้ เช่น โครงการเมืองชั้นนำเชียงราย โครงการเมืองชั้นนำสุราษฎร์ธานี

จำนวนโครงการต่างๆที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตามปีงบประมาณในแผนฯ 7

- 1 โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวราบ 30 โครงการ
- 2 โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวสูง 20 โครงการ

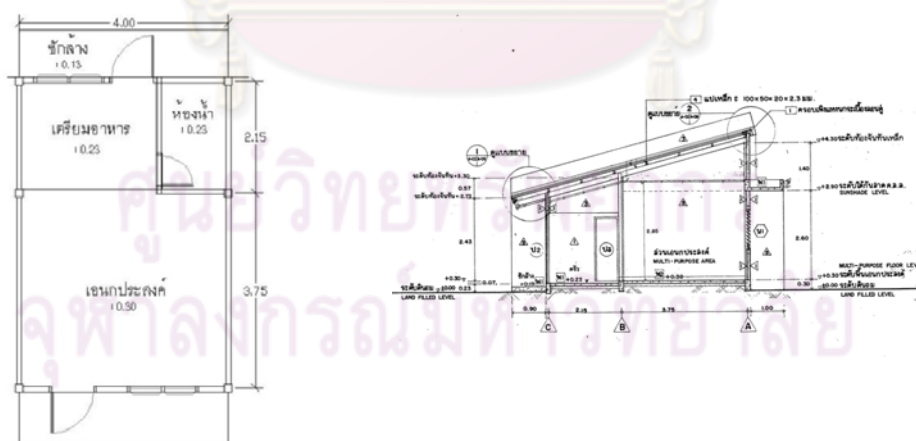
5.3 รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบสำหรับผู้มีรายได้ประเภท ก.เช่าซื้อในแผนฯ 7

- แผน 7 มีโครงการที่อยู่อาศัยตามแนวราบทั้งหมด 18 โครงการ โดยที่เป็นบ้านแถวชั้นเดียว ทั้งหมดเมื่อ แบ่งรูปแบบตามแปลนแล้ว สามารถแบ่งออกเป็น 3 รูปแบบ

ในแผนฯ7เป็นแผนที่เข้าสู่ยุคการตลาดแบบเต็มตัวโครงการส่วนใหญ่จะเปลี่ยนรูปแบบ บ้านเป็นแบบหน้ากว้าง 6 เมตร 2ช่วงเสาเกือบทั้งหมดยังคงรูปแบบแนวลึกหน้ากว้าง 4 เมตร อยู่บางโครงการเท่านั้น สัดส่วนที่อยู่อาศัย ของระดับรายได้ ก. ต่อ ระดับรายได้ทั้งหมดในช่วงแผนนี้ เริ่มลดน้อยลง

ตัวอย่างโครงการ เชียงราย ระยะ1, ฉะเชิงเทรา2 ระยะ1 ส่วนที่ 2. ลำปางระยะ 2

- 1) บ้านแถวชั้นเดียว แบบที่ 1 โครงการตัวอย่าง : โครงการตรังระยะ 1



รูปภาพที่ 4.31 แสดงแบบแปลนและรูปตัดโครงการตรังระยะ 1

ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของโครงการ ตังระยะ 1(หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	ขนาดแปลง ที่ดิน	หน้ากว้าง x ลึก	พื้นที่โล่ง ด้านหน้า	พื้นที่โล่ง ด้านหลัง	พื้นที่โล่ง รวม	พื้นที่หลังคาคลุม	
						พื้นที่ชายคา	พื้นที่อาคาร
บ้านแถวชั้นเดียว	80	4x20	-	-	-	7.6	23.58

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโครงการ ตังระยะ 1(หน่วยเมตร/ตร.ม.)

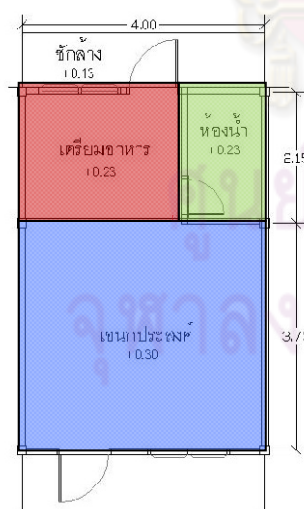
ประเภท	อเนก ประสงค์	ครัว ซักล้าง	ห้องน้ำ-ส้วม	ความสูงจากพื้น ห้องถึงเพดาน
บ้านแถวชั้นเดียว	15	6	2.58	2.6

โครงการตังระยะ 1, สำหรับผู้มีรายได้ไม่เกิน 8,201-11,000 บาท

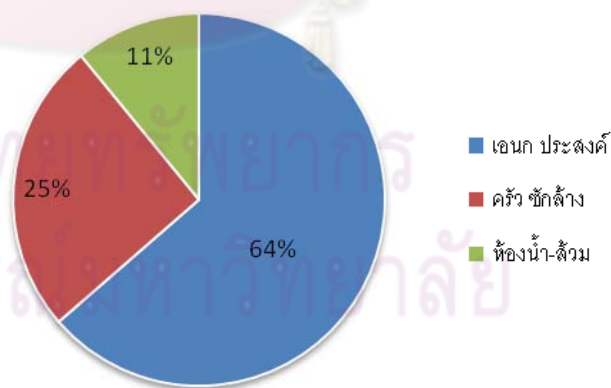
โครงการ	จำนวน หน่วย	เงิน อุดหนุน	ขนาด ที่ดิน (ตร.ม.)	ขนาด ที่อยู่อาศัย (ตร.ม.)	ราคา ก่อสร้าง	ค่าที่ดินและ สาธารณูป โภค	ต้นทุน /หน่วย
ตังระยะ 1	32	48400	80	23.6	138,700	164,210	302,910

อัตราค่าธรรมเนียม

ราคาขาย	ค่าดูแลชุมชน	เงินชำระล่วงหน้า	อัตราดอกเบี้ย	ผ่อน/เดือน		%การผ่อนชำระ ต่อเดือน
				15 ปี	20 ปี	
254,500	-	10%	-	-	3010	27%



แผน/ ตังระยะที่ 1



รูปภาพที่ 4.32 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการตังระยะ 1

โครงสร้างและวัสดุ

โครงสร้าง : R.C.Footing

Supper structure : CAST IN-SITU R.C. column & R.C. Beam

หลังคา : กระเบื้องลอนคู่สีขาว ขนาด 0.50x1.20 เมตร

จันทันไม้เนื้อแข็ง 1 1/2" x 6" @1.33 เมตร

แป้ไม้เนื้อแข็ง 1/1/2" x 3" @ 1.00 เมตร

ฝ้าเพดาน : ฝ้าเพดานกระเบื้องใยหินแผ่นเรียบหนา 4 มม.

ผนัง : ก่ออิฐฉาบปูนทาสี ผนังห้องน้ำขัดมัน

พื้น : RC. SLAB ON GRADE ขัดมัน

2 บ้านแถวชั้นเดียว แบบที่ 2 โครงการตัวอย่าง : โครงการเชียงใหม่ ระยะที่ 1



รูปภาพที่ 4.33 แสดงแบบแปลนและรูปด้านโครงการเชียงใหม่ ระยะที่ 1

ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของโครงการเชียงใหม่ ระยะที่ 1 (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	ขนาดแปลง ที่ดิน	หน้ากว้าง x ลึก	พื้นที่โล่ง ด้านหน้า	พื้นที่โล่ง ด้านหลัง	พื้นที่โล่ง รวม	พื้นที่หลังคาคลุม	
						พื้นที่ชายคา	พื้นที่อาคาร
บ้านแถวชั้นเดียว	96	6.0x16	49.2	9.6	58.8	12.6	25.45

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโครงการเชิงรายได้ ระยะที่ 1 (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

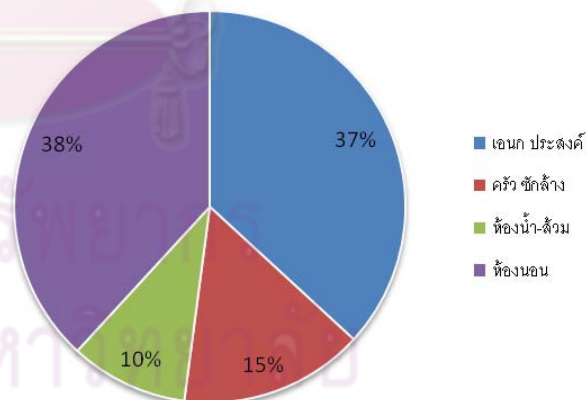
ประเภท	อเนกประสงค์	ห้องนอน	ครัว	ห้องน้ำ-ส้วม	ความสูงจากพื้นห้องถึงเพดาน
บ้านแถวชั้นเดียว	8.12	8.41	3.36	2.15	2.6

โครงการเชิงรายได้ ระยะที่ 1, สำหรับผู้มีรายได้ไม่เกิน 8,801-12,000 บาท

โครงการ	จำนวนหน่วย	เงินอุดหนุน	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	ขนาดที่อยู่อาศัย (ตร.ม.)	ราคาก่อสร้าง	ค่าที่ดินและสาธารณูปโภค	ต้นทุน/หน่วย
โครงการเชิงรายได้ ระยะที่ 1	112	53,300	96	25.45	145,000	212,000	357,000

อัตราการผ่อนชำระ

ราคาขาย	ค่าดูแลชุมชน	เงินชำระล่วงหน้า	อัตราดอกเบี้ย	ผ่อนเดือน		%การผ่อนชำระต่อเดือน
				15 ปี	20 ปี	
304,000	-	15%	15%		3,400	28%



รูปภาพที่ 4.34 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการเชิงรายได้ระยะที่ 1

โครงสร้างและวัสดุ

โครงสร้าง : R.C.Footing

Supper structure : CAST IN-SITU R.C. column & R.C. Beam

หลังคา : กระเบื้องลอนคู่ ขนาด 0.50x1.20 เมตร

จันทันเหล็กตัวC 125x50x20x3.2 มม.

แปเหล็กตัวC 175x45x15x2.3 มม.

ฝ้าเพดาน : ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดหนา 9 มม.

ผนัง : ก่ออิฐฉาบปูนทาสี ผนังห้องน้ำปูกระเบื้อง

พื้น : คอนกรีตสำเร็จรูปปูกระเบื้องเคลือบ8"x8",พื้นห้องน้ำปูกระเบื้องเคลือบ8"x8"

ประตู : ไม้อัดยาง ประตูห้องน้ำเป็น PVC

หน้าต่าง : บานเกล็ดหนา 5 มม. ขนาดเกล็ด 4"

5.4 การเปรียบเทียบรูปแบบที่อยู่อาศัยแนวราบฯ ก. ในแผนฯ 7

มีรูปแบบที่อยู่อาศัยทั้งหมด 2 รูปแบบ

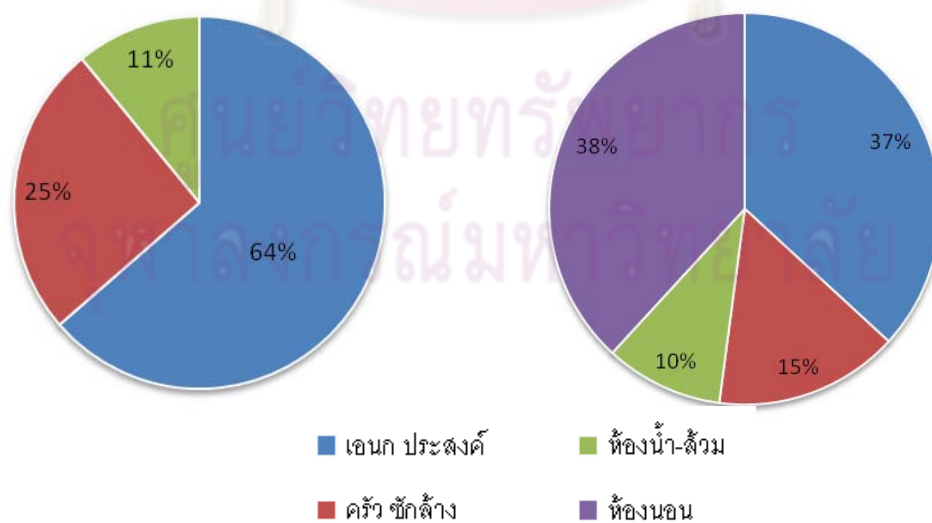
1 บ้านแถวแบบที่1

2 บ้านแถวแบบที่2

1 เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอย

ตรังระยะ 1

เขียงราย1 ระยะที่ 1



แผนภูมิ 4.8 แสดงพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก. ในแผนฯ 7

2 เปรียบเทียบลักษณะโดยทั่วไป

โครงการ	รายได้	ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	ขนาดที่อยู่อาศัย (ตร.ม.)	ราคาที่ดิน /ตร.ม.	ค่าก่อสร้าง /ตร.ม.	%เงินอุดหนุน /ต้นทุน	%การผ่อนชำระ /เดือน
ตรังระยะ 1	8,201-11,000	80	23.6	2,052	5,877	16%	27%
โครงการเชียงใหม่ระยะที่ 1	8,801-12,000	96	25.45	2,208	5,697	14%	28%

ตาราง 4.8 แสดงลักษณะโดยทั่วไปของที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก. ในแผนฯ 7

ในแผนนี้รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก.ส่วนใหญ่จะเปลี่ยนมาใช้รูปแบบหน้ากว้าง 6 เมตรเกือบทั้งหมดแล้ว ยังคงมีบางโครงการเท่านั้นที่ยังคงใช้รูปแบบหน้ากว้าง 4 เมตร

6 ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (2540-2544)

6.1 ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมและรูปแบบที่อยู่อาศัย ทั่วไปในแผนฯ 8

เกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินกระทบประชาชนทุกกลุ่มอย่างรุนแรง สืบเนื่องจากภาวะฟองสบู่แตก ดัชนีหุ้นตกต่ำสุดมีก็โจนตีค่าเงินบาทหลายระลอกธนาคารแห่งประเทศไทยสั่งควบคุมกิจการบริษัทเงินทุน 16 แห่ง สถาบันการเงิน 56 แห่งถูกปิด รัฐยึดกิจการธนาคารเอกชน กว่า 5 แห่ง ธนาคารพาณิชย์ของไทยถูกต่างชาติเข้ามาซื้อกิจการ บริษัทนับพันแห่งล้มละลายและไทยต้องเข้าโครงการความช่วยเหลือจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ ในปี 2542 ยังเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 4 ซึ่งส่งผลกระทบต่อกระบวนการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจของเอเชียตะวันออก ในปี 2544 มีการจัดตั้งบรรษัท บริหารสินทรัพย์แห่งชาติ (TAMC) เพื่อจัดการหนี้ภาครัฐและเอกชนของสถาบันการเงินการธนาคาร มีความพยายามปรับโครงสร้างหนี้และโครงสร้างกิจการ ต่างๆเป็นลำดับ

ผลกระทบจากวิกฤตสถาบันการเงินทำให้มีเข้มงวดและชะลอการปล่อยสินเชื่อแก่โครงการก่อสร้าง ทำให้เกิดปัญหาสภาพคล่องทางการเงินลุกลามถึงธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง งานก่อสร้างด้านที่อยู่อาศัยลดลง ขาดแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ทำการก่อสร้างต่อ และเกิดปัญหาที่งานก่อสร้าง นอกจากนี้มีตลาดบ้านมือสองมากกว่าบ้านจัดสรรใหม่ 5 เท่าตัว มีมาตรการที่รัฐออกมากระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างมากตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 ถึงกลางปี พ.ศ. 2543 อย่างไรก็ตามไม่สามารถทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัว มีการนำโครงการออกขายด้วยราคาที่ลดลง ระหว่างร้อยละ 30-50

6.2 นโยบายและการดำเนินงานก่อสร้างของการเคหะแห่งชาติในแผนฯ 8

แนวคิด เมืองน่าอยู่ (Livable City) แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 เปลี่ยนจากการเน้นการพัฒนาเศรษฐกิจเป็นหลัก มาเป็น แนวคิดให้ คน เป็นศูนย์กลางของการพัฒนา แนวคิดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยจึงเปลี่ยนไป แนวคิดเมืองน่าอยู่ เป็นแนวคิดที่เห็นว่าที่อยู่อาศัยเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของเมือง หากสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยและชุมชนน่าอยู่ได้ เมืองก็จะมี ความน่าอยู่ การพัฒนาใช้กระบวนการมีส่วนร่วมกับท้องถิ่น ในการสำรวจปัญหา วางแผนแก้ไข ปัญหาและพัฒนาที่อยู่อาศัยครอบคลุมพื้นที่ทั้งเมือง แนวคิดเป็นการพัฒนาแบบบูรณาการ คำนึงถึง สิ่งแวดล้อม สภาพทางเศรษฐกิจ สังคมวัฒนธรรม ไปพร้อมกับเรื่องที่อยู่อาศัยและการอยู่ อาศัย โดยตระหนักในความแตกต่างและเอกลักษณ์ของแต่ละท้องถิ่น เช่น ในโครงการเมืองน่าอยู่ ระยอง การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการสำรวจชุมชนที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองระยองร่วมกับ เทศบาล จัดทำฐานข้อมูลชุมชน วิเคราะห์ปัญหาที่อยู่อาศัย และสิ่งแวดล้อม และเสนอแนะ แนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมทั้งดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยใช้กระบวนการมีส่วนร่วม เกิดเป็นโครงการที่เป็นรูปธรรม ได้แก่ การฟื้นฟูที่อยู่อาศัยและชุมชนย่านเมืองเก่าถนนยมจินดา และโครงการปรับปรุงชุมชนแหลมรุ่งเรือง แนวคิดนี้เป็นต้นกำเนิดแนวคิด การจัดทำแผนพัฒนาที่ อยู่อาศัยเมืองในระยะต่อไป

จำนวนโครงการต่างๆที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตามปีงบประมาณในแผนฯ 8

1 โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวราบ 24 โครงการ

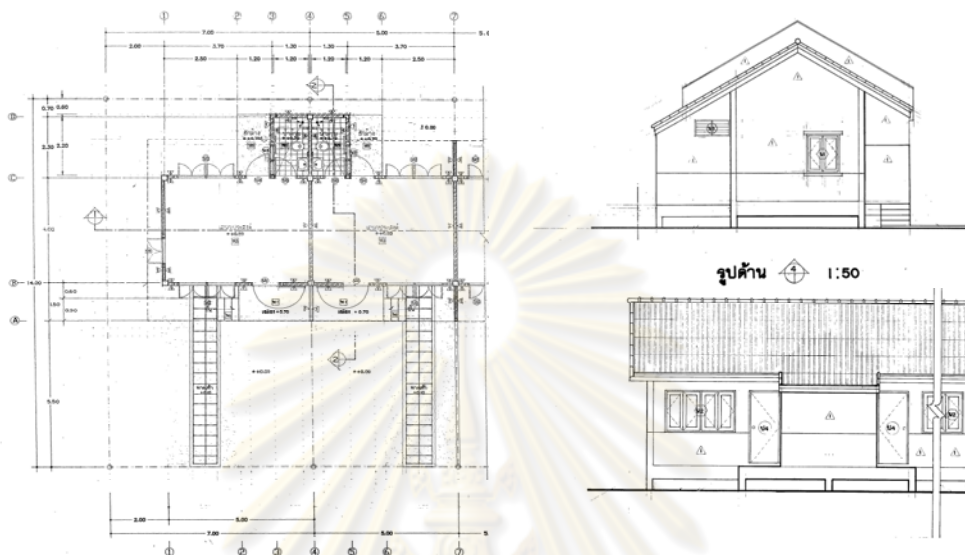
2 โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวสูง 15 โครงการ

ที่อยู่อาศัยตามแนวราบและแนวสูงในแผนนี้จะอยู่ในส่วนภูมิภาคเกือบทั้งหมด โดยที่อยู่ อาศัยตามแนวราบจะเป็นบ้านแถวชั้นเดียวและสองชั้นเป็นส่วนใหญ่สัดส่วนจำนวนหน่วย ที่อยู่อาศัยระดับรายได้ ก. นั้นคิดเป็นเป็น ร้อยละ 12.8 เมื่อเทียบกับ จำนวน หน่วยที่อยู่อาศัยตาม แนวราบทั้งหมดโดยที่ ระดับรายได้ ง.ขึ้นไปมีสัดส่วนมากที่สุดคือ ร้อยละ 51.2 ส่วนที่อยู่อาศัย ตามแนวสูงทั้งหมดสร้างขึ้นเพื่อระดับรายได้ก.เข้าและก.เข้า-ช้อ

6.3 รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบสำหรับผู้มีรายได้ประเภท ก.เข้าช้อในแผนฯ 8

รูปแบบอาคารยังไม่มีเปลี่ยนแปลง โครงการในเคหะชุมชนเริ่มลดน้อยลง รูปแบบที่อยู่ อาศัยส่วนใหญ่ยังคงใช้รูปแบบหน้ากว้าง 6 เมตร เหมือนเดิม เนื่องจากมีการชะลอตัวของการ ก่อสร้างที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติจากภาวะเศรษฐกิจ แผนฯ 8 มี โครงการที่อยู่อาศัยทั้งหมด 4 โครงการ โดยที่เป็นบ้านแถวทั้งหมดเมื่อ แบ่งรูปแบบตามแปลนแล้ว สามารถแบ่งออกเป็น 2 รูปแบบ

1 บ้านแถวชั้นเดียว แบบที่ 1 โครงการตัวอย่าง : โครงการภูเก็ต 2ระยะ1(ส่วนที่1)
 โครงการภูเก็ตเป็นโครงการพิเศษที่ก่อสร้างตามความต้องการของคนพื้นถิ่น เมื่อมาถึง
 โครงการในระยะที่2 ก็ยังคงเอกลักษณ์เดิมอยู่ แบบแปลนจะเหมือนภูเก็ต 1มีหน้ากว้าง 5
 เมตรแต่รูปทรงหลังคาจะเปลี่ยนเป็นหน้าจั่วและทำการยกพื้น



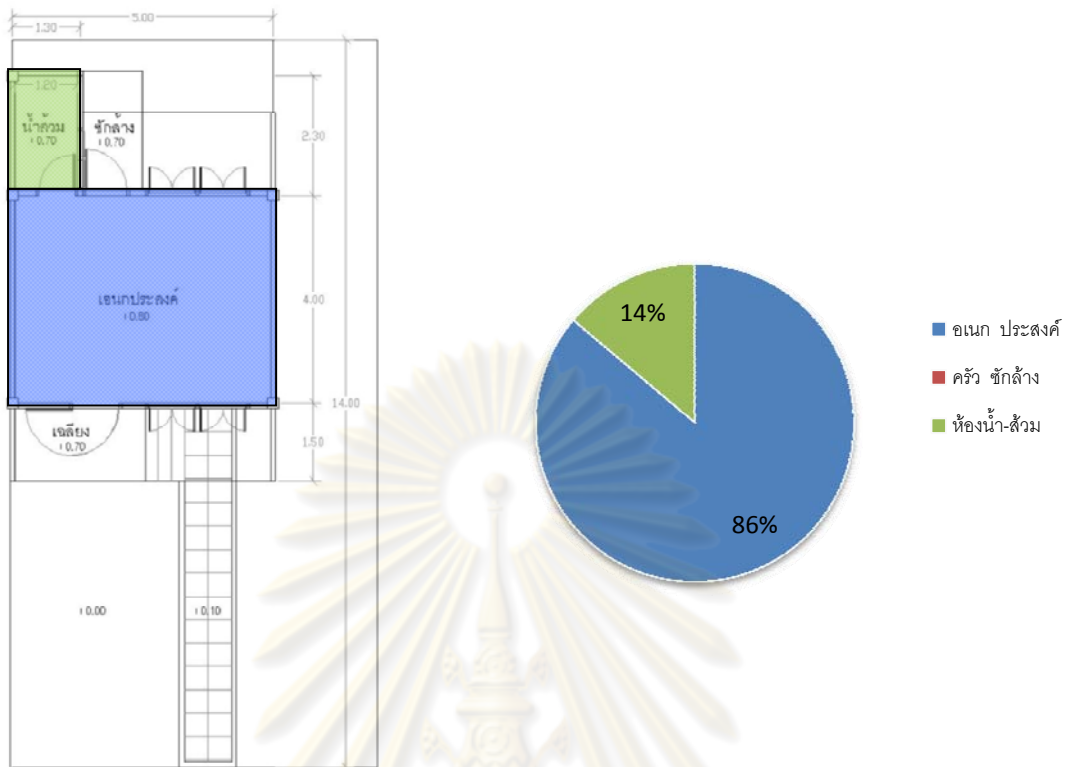
รูปภาพที่ 4.35 แสดงแบบแปลนและรูปด้านโครงการภูเก็ต 2ระยะ1(ส่วนที่1)

ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของโครงการ โครงการภูเก็ต2ระยะ1(ส่วนที่1)
 (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	ขนาดแปลง ที่ดิน	หน้ากว้าง xลึก	พื้นที่โล่ง ด้านหน้า	พื้นที่โล่ง ด้านหลัง	พื้นที่โล่ง รวม	พื้นที่หลังคาคลุม	
						พื้นที่ชายคา	พื้นที่อาคาร
บ้านแถวชั้นเดียว	70	5.0x14	27.5	4.86	32.36	15	17.35

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโครงการโครงการ ภูเก็ต 2ระยะ1(ส่วนที่1) (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	อนอก ประสงค์	ครัว ซักล้าง	ห้องน้ำ-ส้วม	ความสูงจากพื้น ห้องถึงเพดาน
บ้านแถวชั้นเดียว	14.95	-	2.4	3.50



รูปภาพที่ 4.36 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการภูเก็ต 2ระยะ1(ส่วนที่1)

โครงสร้างและวัสดุ

โครงสร้าง : R.C.Footing

Super structure : CAST IN-SITU R.C. column & R.C. Beam

หลังคา : กระเบื้องลอนคู่ ขนาด 0.50x1.20 เมตร

จันทันเหล็กตัวC 100x50x20x2.3 มม.

แปเหล็กตัวC 75x45x15x2.3 มม.@ 1.00 ม.

ฝ้าเพดาน : แผ่นยิปซัมบอร์ด T-Bar ฝ้าเพดานห้องน้ำกระเบื้องแผ่นเรียบหนา 4 มม.

ผนัง : ก่ออิฐฉาบปูนทาสี ผนังห้องน้ำปูกระเบื้อง

พื้น : คอนกรีตสำเร็จรูปปูกระเบื้องยาง

ประตู : ไม้อัดยาง ประตูห้องน้ำเป็น PVC

หน้าต่าง : บานเปิดกระจกใส

2 บ้านแถวชั้นเดียว แบบที่ 2 โครงการสร้าง 1 ระยะ 2



รูปภาพที่ 4.37 แสดงแปลนและรูปด้านโครงการสร้าง 1 ระยะ 2

ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของโครงการ สร้าง 1 ระยะ 2(หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	ขนาดแปลง ที่ดิน	หน้ากว้าง x ลึก	พื้นที่โล่ง ด้านหน้า	พื้นที่โล่ง ด้านหลัง	พื้นที่โล่ง รวม	พื้นที่หลังคาคลุม	
						พื้นที่ชายคา	พื้นที่อาคาร
บ้านแถวชั้นเดียว	96	6.0x16	49.2	9.6	58.8	12.6	25.45

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโครงการ สร้าง 1 ระยะ 2(หน่วยเมตร/ตร.ม.)

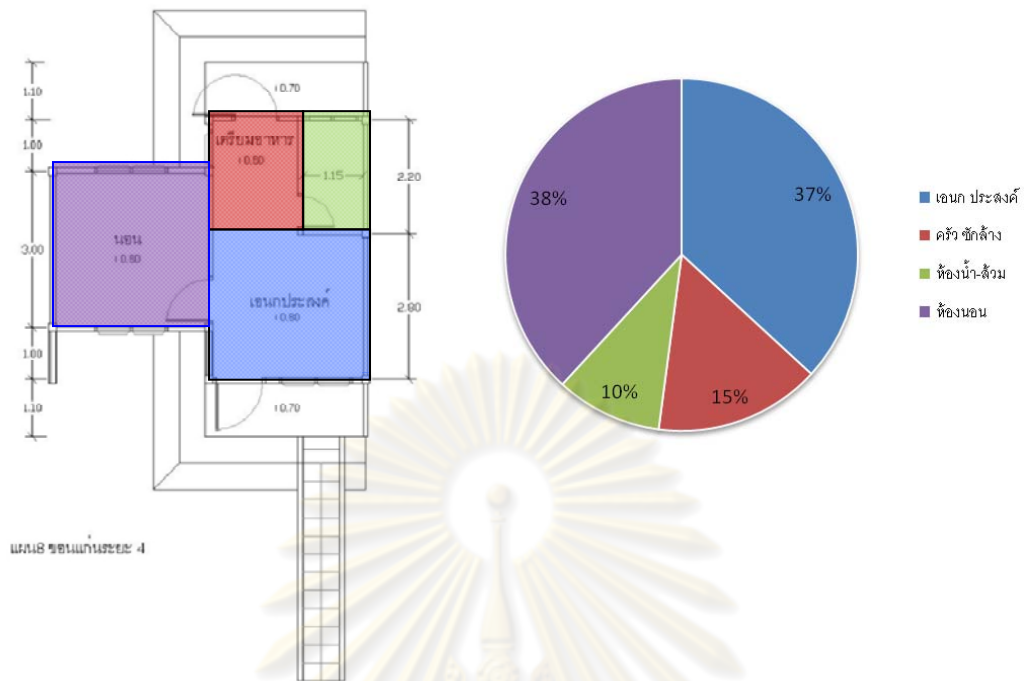
ประเภท	อนนค ประสงค์	ห้องนอน	ครัว ซักล้าง	ห้องน้ำ-ส้วม	ความสูงจากพื้น ห้องถึงเพดาน
บ้านแถวชั้นเดียว	8.12	8.41	3.36	2.15	2.6

สร้าง 1 ระยะ 2, สำหรับผู้มีรายได้น้อยไม่เกิน 10501-14,400 บาท

โครงการ	จำนวน หน่วย	เงิน อุดหนุน	ขนาด ที่ดิน (ตร.ม.)	ขนาด ที่อยู่อาศัย (ตร.ม.)	ราคา ก่อสร้าง	ค่าที่ดินและ สาธารณูปโภค	ต้นทุน /หน่วย
โครงการเชียงใหม่ ระยะที่ 1	26	81,600	96	25.45	248,000	178,000	426,000

อัตราค่าธรรมเนียมชำระ

ราคาขาย	ค่าดูแลชุมชน	เงินชำระล่วงหน้า	อัตราดอกเบี้ย	ผ่อน/เดือน		%การผ่อนชำระ ต่อเดือน
				15 ปี	20 ปี	
344,400	-	20%	12.5%		3,136	22%



รูปภาพที่ 4.37 แสดงสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยโครงการตึก 1 ระยะ 2

โครงสร้างและวัสดุ

โครงสร้าง : R.C.Footing

Super structure : CAST IN-SITU R.C. column & R.C. Beam

หลังคา : กระเบื้องลอนคู่ ขนาด 0.50x1.20 เมตร

จันทันเหล็กตัว C 125x50x20x3.2 มม.

แปเหล็กตัว C 175x45x15x2.3 มม.

ฝ้าเพดาน : ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดหนา 9 มม.

ผนัง : ก่ออิฐฉาบปูนทาสี ผนังห้องน้ำปูกระเบื้อง

พื้น : คอนกรีตสำเร็จรูปปูกระเบื้องเคลือบ 8" x 8", พื้นห้องน้ำปูกระเบื้องเคลือบ 8" x 8"

ประตู : ไม้อัดยาง ประตูห้องน้ำเป็น PVC

หน้าต่าง : บานเกล็ดหนา 5 มม. ขนาดเกล็ด 4"

7 ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (2544-2549)

นโยบายและการดำเนินงานก่อสร้างของการเคหะแห่งชาติ

แนวคิดบ้านเอื้ออาทร⁹ เป็นนโยบายในปี 2546 “บ้านหนึ่งล้านหลัง”ของรัฐบาล พันตำรวจ.โท ทักษิณ ชินวัตร ที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยให้ได้ 1,000,000 หลังใน 5 ปี แบ่งเป็นโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ 60,000 หน่วย และบ้านมั่นคง ดำเนินการโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน 30,000 หน่วย และบ้านออมสิน ดำเนินการโดยธนาคารออมสินอีก 10,000 หน่วย

เป้าหมายของบ้านเอื้ออาทร คือการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้ครัวเรือนที่มีรายได้น้อยไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน โดย รัฐบาลจะให้การอุดหนุน หน่วยละ 80,000 บาท เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยผ่อนชำระรายเดือนไม่เกิน 1,500 บาท เป็นบ้านราคาเดียวทั่วประเทศ ดำเนินการได้หลายรูปแบบ (1) จัดสร้างในที่ดินของการเคหะแห่งชาติเอง (2) จัดสร้างในที่ดินของภาครัฐอื่น (3) ใช้อาคารที่คงเหลืออยู่ในตลาด (4) ซื้อที่ดินจากเอกชนมาจัดทำโครงการ (5) ร่วมลงทุนกับเอกชน ในการวางแผนแบ่งการดำเนินงานใน 6 ปี ปีละประมาณ 12,000 - 15,000 หน่วย ในช่วงปีแรก 2516 การดำเนินงานได้รับความร่วมมืออย่างดีจากหน่วยงานอื่นๆ ทั้งคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมฯ ที่ผ่อนผันการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่เป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาว ที่ทำให้การเคหะแห่งชาติลดภาระลง แต่ต่อมาในปี 2548-49 เมื่อเร่งการผลิตให้มากและรวดเร็ว หลายโครงการที่มีทำเลที่ตั้งไม่เหมาะสมไม่สามารถขายได้ และเมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงรัฐบาล การดำเนินงานก็ต้องหยุดชะงักลง

จำนวนโครงการต่างๆที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตามปีงบประมาณในแผนฯ 9

- 1 โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวราบ 15 โครงการ
- 2 โครงการบ้านเอื้ออาทรตามแนวราบ 27 โครงการ
- 3 โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวสูง 31 โครงการ
- 4 โครงการบ้านเอื้ออาทรตามแนวสูง 34 โครงการ

โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวราบในแผนนี้มีจำนวนลดลงอย่างเห็นได้ชัดแต่หลังจากปี พ.ศ. 2546 ที่อยู่อาศัยตามแนวราบของการเคหะถูกเปลี่ยนเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับรายได้ ก. และมีราคาเดียวทั่วประเทศ

⁹ ภาควิชาเคหะการ,งานวิจัย ภาพรวม 3 ทศวรรษการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย: กรณี การเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.

บ้านเอื้ออาทร

บ้านเอื้ออาทรเกิดจากระบบประชานิยม ที่ต้องการสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยจำนวนมากและถือว่าการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวรพช ก.แบบก้าวกระโดด ที่ผ่านมาที่อยู่อาศัยตามแนวรพช ก. จะเป็นบ้านแถวชั้นเดียวทั้งหมดแต่เมื่อได้รับนโยบาย และเงินอุดหนุนมา ทำให้ การเคหะฯสามารถสร้างที่อยู่อาศัยให้มีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มมากขึ้น

แบ่งรูปแบบได้ 3 รูปแบบดังนี้

1 บ้านเดี่ยว 2 ชั้น

2 บ้านแฝด 2 ชั้น

3 บ้านแถว 2 ชั้น

ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของโครงการบ้านเอื้ออาทร (หน่วยตร.ม.)

ชื่อโครงการ	ประเภท	ขนาดแปลงที่ดิน	หน้ากว้าง x ลึก	พื้นที่หลังคาคลุม	
				พื้นที่อาคาร	พื้นที่ขายคา
บ้านเอื้ออาทร	บ้านแฝด 2 ชั้น	84	6.0x14	48	13.93
	บ้านแถว 2 ชั้น	54	4.0x13.5	43.4	13.6
	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	78	6.0x13.0	49.87	11.2

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโครงการบ้านเอื้ออาทร(หน่วยตร.ม.)

ประเภท	อเนกประสงค์	ห้องน้ำ ส้วม	โถงบันได	ห้องนอน1	ห้องนอน2
บ้านแฝด 2 ชั้น	21.78	2.4	5.13	10.25	8.44
บ้านแถว 2 ชั้น	14.56	2.325	5.925	9.94	10.65
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	11.01	1.56	6.125	10.73	9.25

ตัวอย่าง ราคา ต้นทุน บ้านเอื้ออาทร, สำหรับผู้มีรายได้ไม่เกิน 15,000 บาท

โครงการ	จำนวน หน่วย	เงิน อุดหนุน	ขนาด ที่ดิน (ตร. ม.)	ขนาด ที่อยู่อาศัย (ตร.ม.)	ราคา ก่อสร้าง	ค่าที่ดินและ สาธารณูปโภค	ต้นทุน /หน่วย
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น		80,000	78	48	265,000	155,000	420,000
บ้านแถว 2 ชั้น		80,000	60	43.4	269,848	200,152	470,000

อัตราดอกเบี้ยผ่อนชำระ

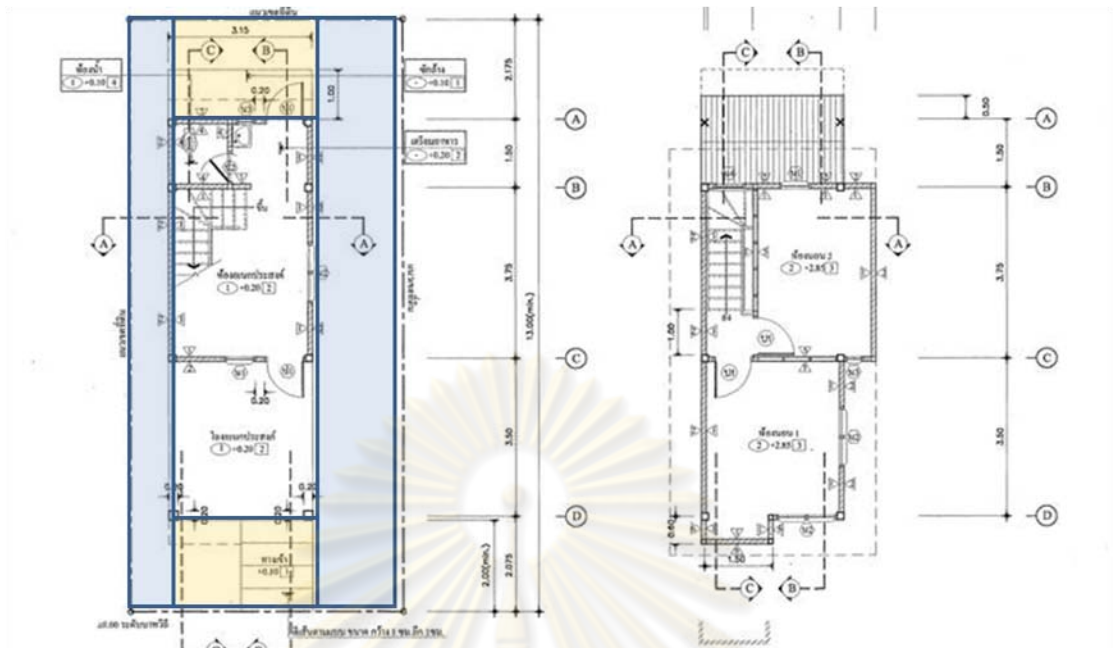
โครงการ	ราคาขาย	เงินชำระ ล่วงหน้า	อัตราดอกเบี้ย กรณีผ่อนในอัตราก้าวหน้าเพิ่มขึ้นปีละ 2.5%	ผ่อน/เดือน	%การผ่อนชำระ ต่อเดือน
				30 ปี	
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	391,000	-	4%	1500	10%
บ้านแถว 2 ชั้น	390,000	-	4%	1500	10%

1) บ้านเดี่ยวสองชั้น



รูปภาพที่ 4.39 แสดงแบบแปลนและรูปตัดบ้านเดี่ยวสองชั้นโครงการบ้านเอื้ออาทร

ลักษณะพื้นที่ใช้สอย

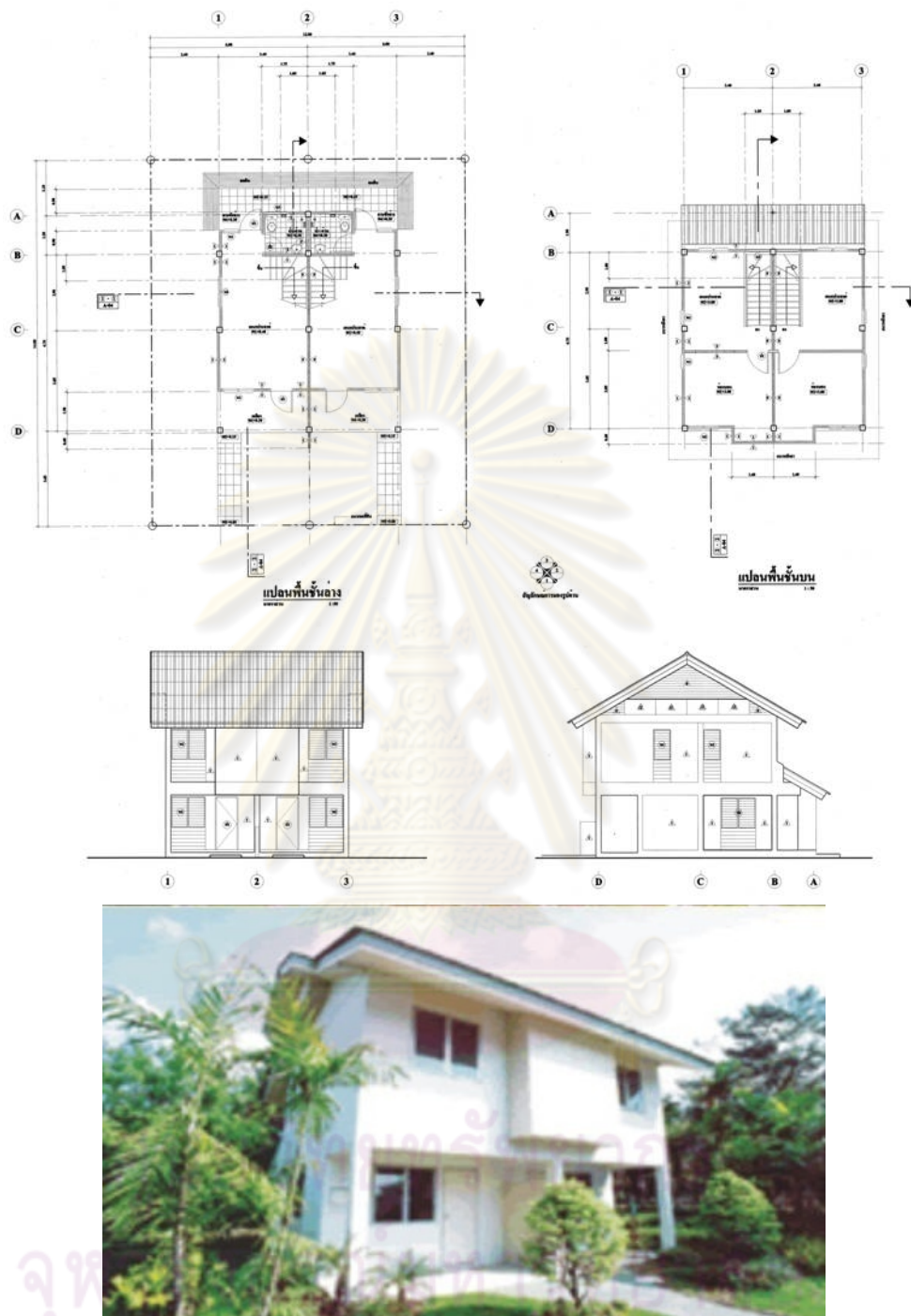


รูปภาพที่ 4.40 แสดงพื้นที่ใช้สอยบ้านเดี่ยวสองชั้นโครงการบ้านเอื้ออาทร

บ้านเดี่ยวเป็นที่อยู่อาศัยแบบแรกทีสร้างขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนที่ต้องการมีบ้านเป็นของตัวเอง โดยมีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นเป็นสองเท่าจากรูปแบบที่อยู่อาศัยแนวราบฯ ก. อื่นๆ ก่อนหน้านี้ โดยแบ่งชั้นล่างเป็นส่วนนอนเนกประสงค์และชั้นบนเป็นส่วนพักผ่อน การออกแบบคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยเป็นอันดับแรก

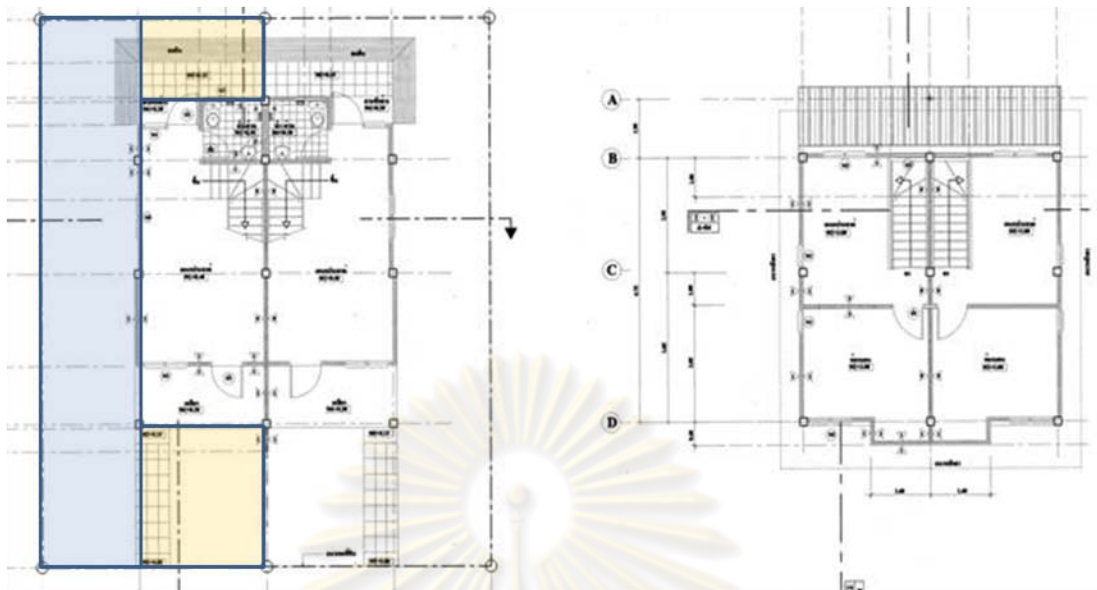
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2) บ้านแฝด 2 ชั้น และบ้านแถว 2 ชั้น



รูปภาพที่ 4.41 แสดงแบบแปลนและรูปด้านบ้านแฝดสองชั้นโครงการบ้านเอื้ออาทร

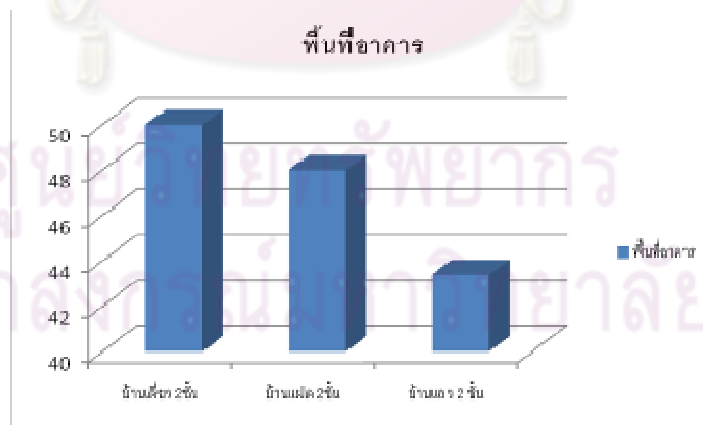
ลักษณะพื้นที่ใช้สอย



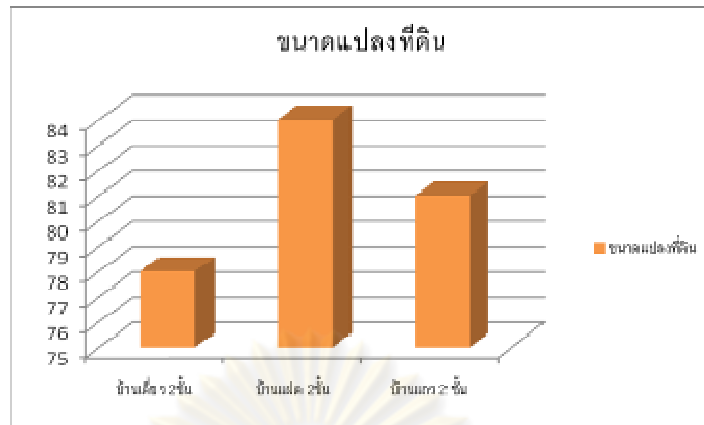
รูปภาพที่ 4.42 แสดงแบบแปลนบ้านแฝดสองชั้นโครงการบ้านเอื้ออาทร

บ้านแฝดจะมีการใช้ผนังร่วมกัน 1 ด้านทำให้มีพื้นที่ใช้สอยด้านข้างเพิ่มมากขึ้น และสามารถ แก้ไข ปัญหาที่จอดรถได้ด้วย ส่วนบ้านแถวนั้นเป็นเพียงรูปแบบที่ออกมารองรับความต้องการ อยู่อาศัย ในบางพื้นที่เท่านั้นโดยใช้แบบแปลนที่พัฒนามาจากบ้านแฝด

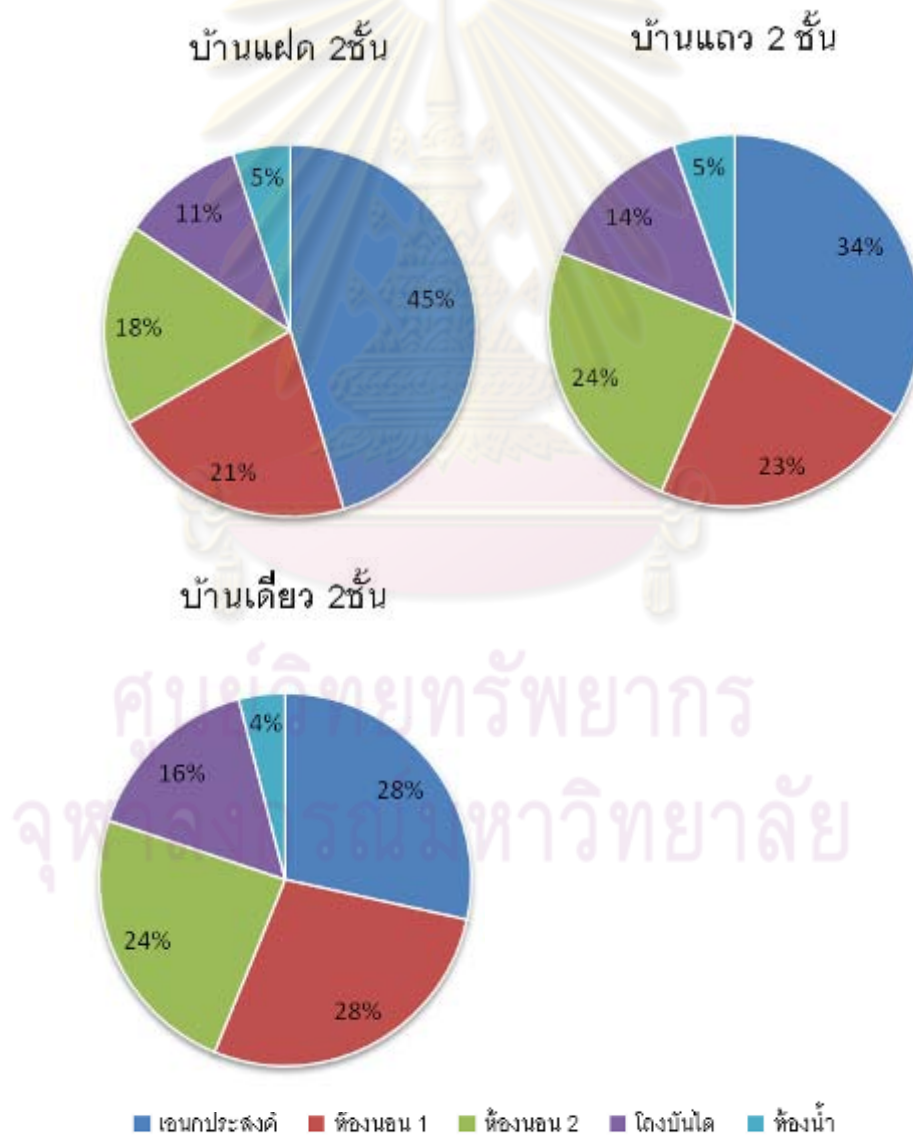
การเปรียบเทียบความแตกต่างของที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก.ของแผนฯ9



แผนภูมิ 4.9 แสดงความแตกต่างของพื้นที่ใช้สอยอาคารโครงการบ้านเอื้ออาทร ทั้ง 3 แบบ



แผนภูมิ 4.10 แสดงความแตกต่างของแปลงที่ดินโครงการโครงการบ้านเอื้ออาทร ทั้ง 3 แบบ



แผนภูมิ 4.11 แสดงความแตกต่างของสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารโครงการบ้านเอื้ออาทร ทั้ง 3 แบบ

จากแผนภูมิเปรียบเทียบจะเห็นได้ว่าบ้านเดียนนั้นจะมีพื้นที่อาคารมากที่สุดโดยที่จะมีพื้นที่ในส่วนพักผ่อนเยอะที่สุดคือร้อยละ52 ในขณะที่บ้านแฝดจะมีขนาดแปลงที่ดินมากที่สุด และมีพื้นที่อเนกประสงค์ เยอะที่สุด ถึง ร้อยละ 45 ของตัวบ้าน

รูปบ้านเอื้ออาทรนั้นหากมองถึงผลประโยชน์ที่ได้รับแล้วถือว่าประสบความสำเร็จในด้านการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยภายในที่อยู่อาศัย ทำให้ผู้มีรายได้น้อย โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยประเภท ก. นั้น มีที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้นตามความสามารถในการจ่าย



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

8 สรุป รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบสำหรับผู้มีระดับรายได้ประเภท ก.เช่า-ซื้อ

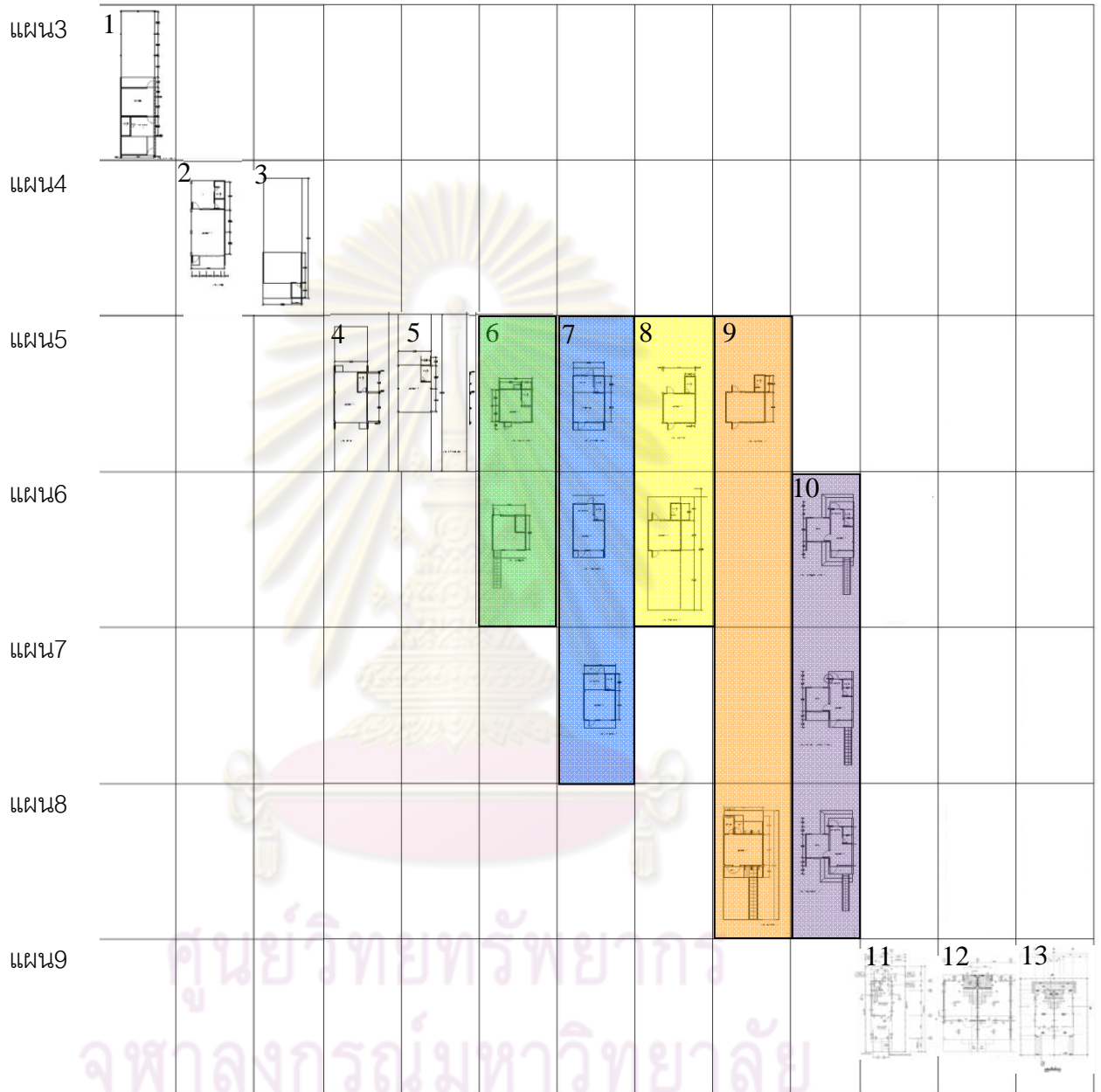
แผนฯ	รูปแบบที่อยู่อาศัย						จำนวน
แผนฯ 3	บ้านแถว ถ.1.1						1
แผนฯ 4	บ้านแถวถ.1	บ้านสร้างบางส่วน					2
แผนฯ 5	บ้านสร้างบางส่วน 1	บ้านสร้างบางส่วน 2	บ้านแถว แบบที่1	บ้านแถว แบบที่2	บ้านแถว แบบที่3	บ้านแถว แบบที่4	6
แผนฯ 6	บ้านแถว แบบที่1	บ้านแถว แบบที่2	บ้านแถว แบบที่3	บ้านแถว แบบที่4			4
แผนฯ 7	บ้านแถวแบบที่1	บ้านแถวแบบที่2					2
แผนฯ 8	บ้านแถวแบบที่1	บ้านแถวแบบที่2					2
แผนฯ 9	บ้านเอื้ออาทร บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านเอื้ออาทร บ้านแฝด 2 ชั้น	บ้านเอื้ออาทร บ้านแถว 2 ชั้น				3
	รวม						20

ตาราง4.9 แสดงจำนวนรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ใช้ในแต่ละแผนฯ

รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก.เมื่อแบ่งตามแผนแล้วจะมีอยู่ทั้งหมด 20 รูปแบบ แต่เมื่อนำมาเปรียบเทียบจาก แปลน , รูปด้าน รูปตัด แล้ว จะเหลือรูปแบบตามแนวราบฯ ก. ที่แตกต่างกันอยู่ทั้งหมด 13 รูปแบบซึ่งแต่ละรูปแบบจะมีพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลง แตกต่างกันไปตามนโยบายและแผนเป็นหลัก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1แบบ มาตรฐาน	2บ้านสร้างบางส่วน	3บ้านสร้างพร้อมอยู่และ สอดคล้องกับความสามารถ ในการจ่าย	4บ้านสร้างพร้อมอยู่ ที่ใช้แนวคิด ด้านการตลาด	5 บ้านเอื้ออาทร
-----------------	-------------------	--------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------	-----------------



ตาราง 4.10 แสดงแบบแปลนของที่อยู่อาศัยที่ใช้ซ้ำกันในแต่ละแผนฯ

จากตารางจะสามารถแบ่งกลุ่มที่อยู่อาศัยออกเป็น 5 กลุ่ม ตามลักษณะที่แตกต่างกัน ได้แก่

- 1 บ้านแบบมาตรฐาน (พ.ศ.2519-2524)
- 2 บ้านสร้างบางส่วน
- 3 บ้านสร้างพร้อมอยู่และสอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย
- 4 บ้านสร้างพร้อมอยู่ที่ใช้แนวคิดด้านการตลาด
- 5 บ้านเคืออาทร(พ.ศ.2546-2549)

เพื่อนำมาวิเคราะห์ถึงพัฒนาการของรูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนประเภทรายได้
ก. เช้า-ชื่อในบทต่อไป



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

พัฒนาการรูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ ประเภท รายได้ก. เช่า-ซื้อ

5.1 การแบ่งกลุ่มรูปแบบที่อยู่อาศัยตามนโยบายและแผนฯของการเคหะแห่งชาติ

รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบขก. สามารถแบ่งออกเป็น 13 รูปแบบใหญ่ๆ และเพื่อแสดงให้เห็นถึงพัฒนาการได้ชัดเจนยิ่งขึ้นจึงทำการแบ่งรูปแบบที่อยู่อาศัยตามนโยบายและแผนฯของการเคหะแห่งชาติ สามารถแบ่งกลุ่มรูปแบบที่อยู่อาศัยได้ 5 กลุ่มใหญ่ๆด้วยกัน

- 1) บ้านแบบมาตรฐาน (พ.ศ.2516-พ.ศ.2524)
- 2) บ้านสร้างบางส่วน
- 3) บ้านสร้างพร้อมอยู่และสอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย
- 4) บ้านสร้างพร้อมอยู่ที่ใช้แนวคิดด้านการตลาด
- 5) บ้านเอื้ออาทร

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.1.1 บ้านแบบมาตรฐาน (แผนฯ3-แผนฯ4)

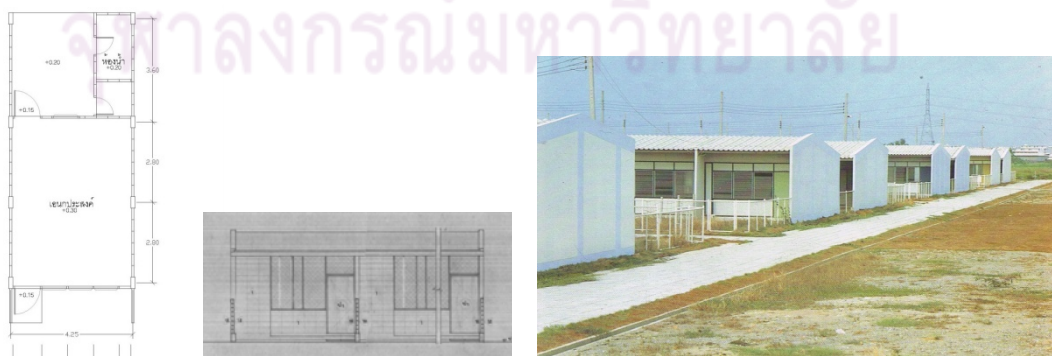
การเคหะฯได้รวบรวมรูปแบบที่อยู่อาศัยไว้ระหว่างปี พ.ศ. 2516 -2524 ลักษณะการออกแบบโดยรวมจะออกแบบตามค่านิยมและกฎหมายเป็นหลักโดยยังไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการจ่าย เพราะรัฐให้การอุดหนุน 100% บ้านจึงมีพื้นที่อยู่อาศัยที่เพียงพอ ต่อความต้องการ และมีราคา ถูก เมื่อรัฐลดการอุดหนุนลงการเคหะฯต้องพึ่งพาตัวเองรูปแบบที่อยู่อาศัยจึง เปลี่ยนไป รูปแบบที่อยู่อาศัยในกลุ่มนี้จะเป็นบ้านแถวชั้นเดียวมี 2รูปแบบคือ

- 1) บ้านแถวแบบ ถ.1 โครงการตัวอย่าง โครงการรังสิตวาระ 1และโครงการท่าทราย



รูปภาพที่ 5.1 แบบแปลนและรูปภาพ โครงการรังสิตวาระ 1

2) บ้านแถวแบบ ถ.1 โครงการตัวอย่าง โครงการธนบุรี1และโครงการธนบุรี2 แบบแปลนจะมีลักษณะคล้ายกับโครงการรังสิตวาระ 1 แต่การวางผังและห้องนั้นเปลี่ยนแปลงไป โดยที่ตัวอาคารจะค่อนไปทางด้านหลัง และย้ายห้องน้ำ-ส้วม ไปอยู่ทางด้านหลังแทน เพราะ ค่านิยมของคนไทยที่ไม่ชอบมีห้องน้ำอยู่หน้าบ้าน ลักษณะหลังคาเปลี่ยนมาใช้เป็นแบบหน้าจั่ว เหมือนของโครงการท่าทราย



รูปภาพที่ 5.2 แบบแปลนและรูปภาพโครงการธนบุรี 1

พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลง

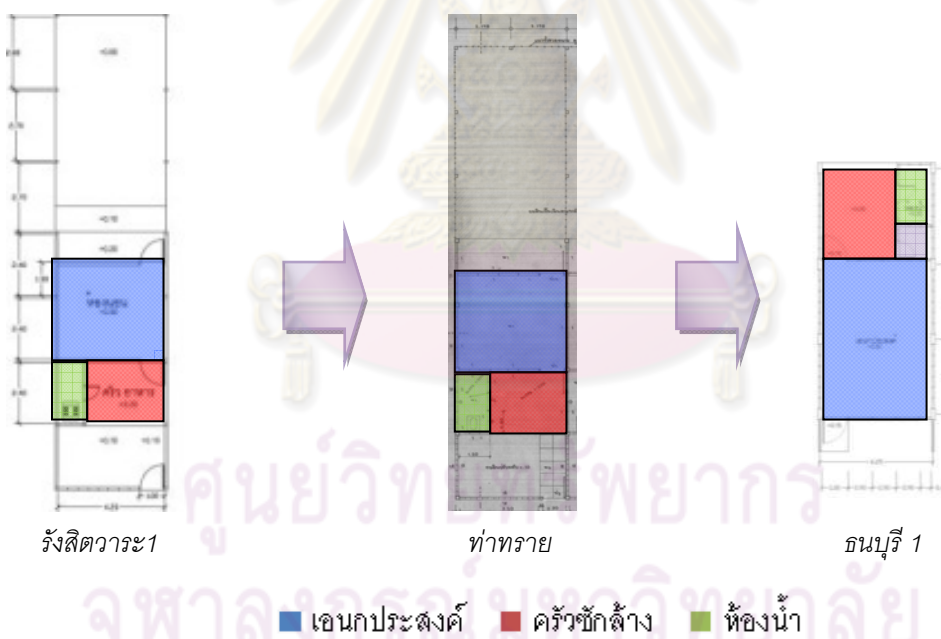
ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของที่อยู่อาศัยแบบมาตรฐาน(หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	ขนาดแปลง ที่ดิน	หน้ากว้าง x ลึก	พื้นที่โล่ง	พื้นที่โล่ง	พื้นที่โล่ง	พื้นที่หลังคาคลุม	
			ด้านหน้า	ด้านหลัง	รวม	ชายคา	พื้นที่อาคาร
บ้านแถว ถ 1.1	80	4.2x18.6	10.5	35.7	46.2	5.04	25.38
บ้านแถว ถ .1	82	4.2x20	-	-	-	4.92	31.68

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยแบบมาตรฐาน(หน่วยเมตร/ตร.ม.)

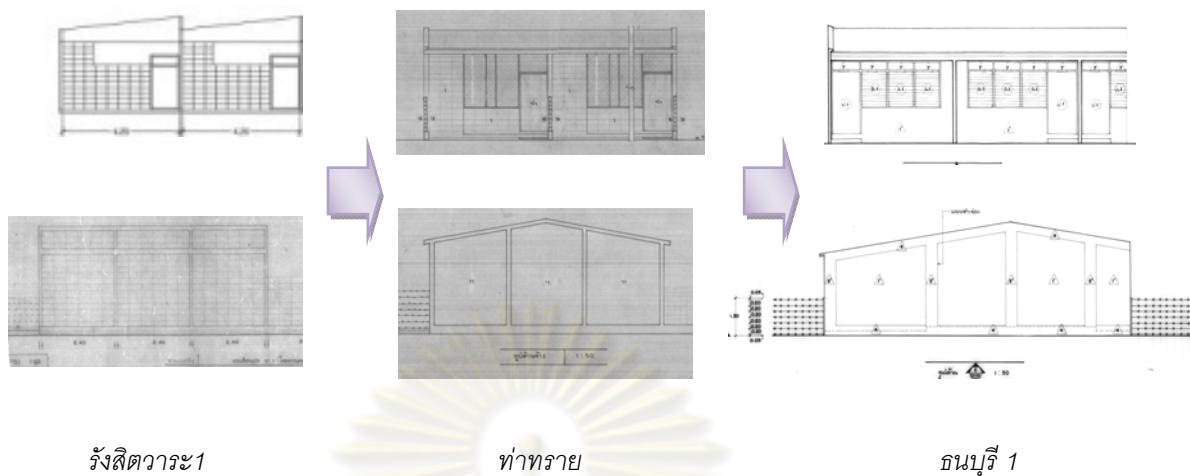
ประเภท	อเนก ประสงค์	ครัว ซักล้าง	ห้องน้ำ ส้วม	ความสูงจากพื้น ห้องถึงฝ้า
บ้านแถว ถ 1.1	15.54	7.44	2.4	2.6
บ้านแถว ถ. 1	24	10	1.44	2.88

1) การเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ใช้สอย



จะเห็นได้ว่าพื้นที่ใช้สอยของรังสิตวาระ1กับท่าทรายนั้นเหมือนกัน โดยมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยให้ดีขึ้นในโครงการธนบุรี 1 มีการเพิ่ม ห้องเก็บของเข้ามาและย้ายห้องน้ำ-ส้วมไปไว้ด้านหลัง

2) การเปลี่ยนแปลงด้านรูปร่างหน้าตา



ริงสิตวาระ 1

ท่าทราย

ธนบุรี 1

นอกจากมีการเปลี่ยนแปลงทางแปลนแล้ว รูปร่างหน้าตาของที่อยู่อาศัยก็เปลี่ยนไปด้วย จากโครงการริงสิตระยะ 1 ที่ใช้หลังคาเพิงแหงนด้านข้างเปลี่ยนมาเป็นหลังคาหน้าจั่วใน โครงการท่าทรายและธนบุรี 1

3) การเปลี่ยนแปลงด้านโครงสร้าง

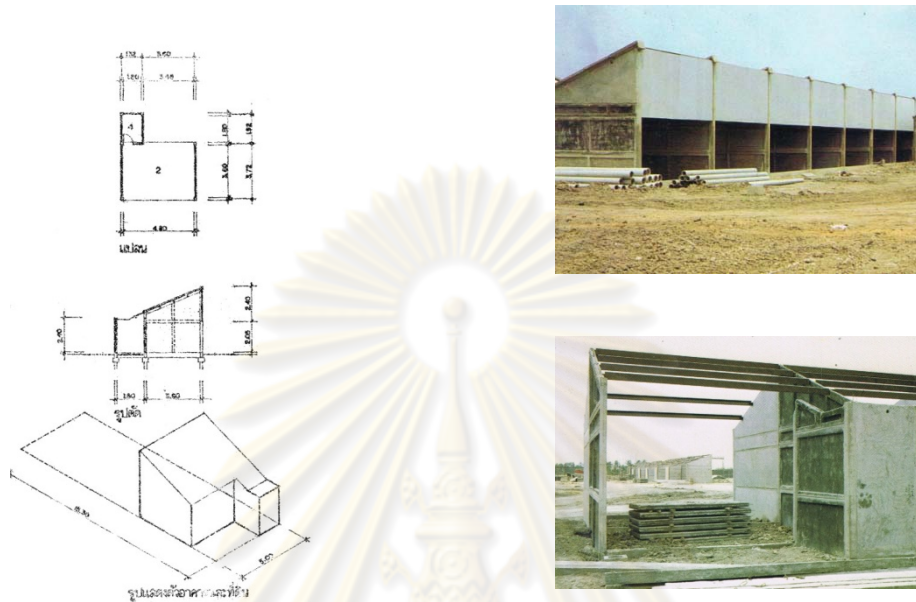
ระบบโครงสร้างของรูปแบบที่อยู่อาศัยแบบมาตรฐานใช้โครงสร้างแบบผนังรับน้ำหนักโดยผนังจะใช้คอนกรีตบล็อก $0.07 \times 0.19 \times 0.39$ ม. และเสานั้นจะให้คอนกรีตบล็อก $0.09 \times 0.19 \times 0.39$ ม. ใส่เหล็กแล้วเทปูน

5.1.2 บ้านสร้างบางส่วน (แผน 4-แผน 5)

เมื่อรัฐลดการอุดหนุนการเคหะต้องพึ่งพาตัวเอง รูปแบบที่อยู่อาศัยเป็นบ้านที่มีราคาต่ำ ผ่อนส่งตามความสามารถในการจ่าย ดังนั้นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีความสามารถในการจ่ายจำกัดจึงไม่สามารถสร้างบ้านที่สมบูรณ์ได้ ต้องจัดทำโครงการที่เรียกว่า โครงการบ้านสร้างบางส่วน (Site & Services Project) เนื่องจากพื้นที่อาคารนั้นมีขนาดเล็กทำให้การเคหะฯ นั้นต้องออกแบบมาเพื่อรองรับการต่อเติมและมีรูปแบบในการต่อเติมเพื่อให้การต่อเติมนั้นง่าย และดูเป็นระเบียบเรียบร้อย

รูปแบบที่อยู่อาศัยในกลุ่มนี้จะมี 3 รูปแบบคือ

- 1) โครงการทุ่งสองห้อง (พ.ศ.2520-2527) เป็นโครงการบ้านสร้างบางส่วนโครงการแรก ภายใต้สัญญาการกู้เงินของธนาคารโลกทำให้แนวคิดและรูปแบบที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยของการเคหะเปลี่ยนไป



รูปภาพที่ 5.3 แสดงแบบแปลนและรูปภาพโครงการทุ่งสองห้อง

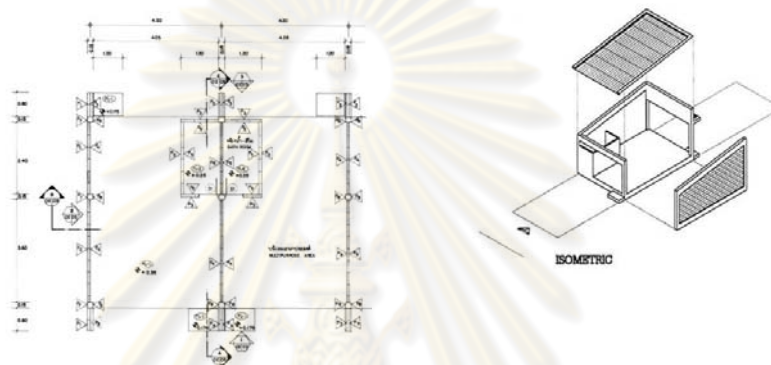
- 2) โครงการลาดกระบังระยะ 1 (พ.ศ. 2523 -2526)



รูปภาพที่ 5.4 แสดงแบบแปลนและรูปภาพโครงการลาดกระบังระยะ 1

โครงการลาดกระบังเป็นการจัดสร้างชุมชนใหม่เพื่อแก้ปัญหาคาราคาเข่งที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โดยจัดเป็นชุมชนแบบกึ่งสมบูรณ์ในตัวเอง ตามแผนเร่งรัดของการเคหะแห่งชาติ ร่วมกับโครงการเงินกู้ธนาคารโลก การจัดกลุ่มที่อยู่อาศัย จัดให้กลุ่มรายได้ต่างๆคละกัน ไปโดยกำหนดตามลักษณะของการกำหนดราคาที่ดิน ดังนั้นบางส่วนจำเป็นต้องจัดสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้สูงเพื่อให้โครงการเกื้อหนุนกันเองได้(Cross subsidy)

3) โครงการ โครงการเมืองใหม่บางพลี-บางบ่อ วาระที่1 (พ.ศ. 2523-2527)



รูปภาพที่ 5.5 แสดงแบบแปลนและรูปภาพโครงการเมืองใหม่บางพลี-บางบ่อ วาระที่1

เพื่อบรรเทาปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัย รัฐบาลในขณะนั้นได้เห็นความสำคัญในการพัฒนาเมืองใหม่ขึ้นมารองรับความหนาแน่นของประชากรในกรุงเทพฯ จากการศึกษาพบว่า หากจะไม่ให้เกิดปัญหาขาดแคลนที่อยู่อาศัย จึงมีนโยบายให้มีการสร้างเมืองใหม่ขึ้นดังกล่าว (เอกสารสรุปสาระสำคัญโครงการเมืองใหม่บางพลี, 2535 :1) แหล่งเงินทุน คือธนาคารพัฒนาเอเชีย (Asian Development Bank) และ USAID

พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลง

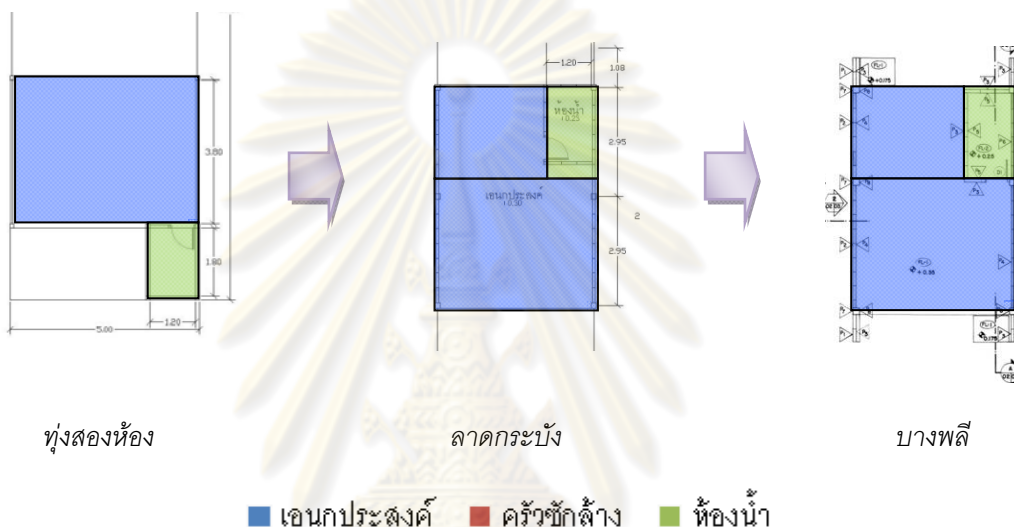
ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	ขนาดแปลงที่ดิน	หน้ากว้าง x ลึก	พื้นที่โล่ง			พื้นที่หลังคาคลุม	
			พื้นที่โล่ง ด้านหน้า	พื้นที่โล่ง ด้านหลัง	พื้นที่โล่ง รวม	พื้นที่ ชายคา	พื้นที่อาคาร
ทุ่งสองห้อง	76.5	5x15.3	6.84	49.65	56.5	-	20.4
ลาดกระบัง	83	4.15x20	18.68	30.75	49.43	9.96	24.48
บางพลี	84	4.2x20	21	29.19	50.19	6.72	24.21

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน(หน่วยเมตร/ตร.ม.)

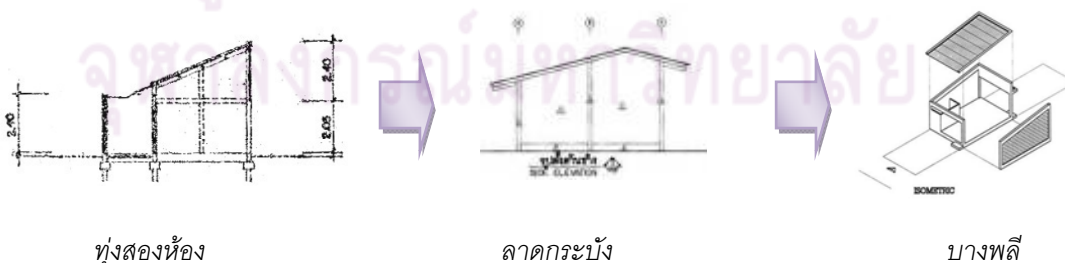
ประเภท	อเนกประสงค์	ครัวซักล้าง	ห้องน้ำ-ส้วม	ความสูงจากพื้นห้องถึงฝ้า
ห้องสองห้อง	18	-	2.4	2.6
ลาดกระบ้ง	21.78	-	2.4	3.6
บางพลี	24.21	-	2.88	-

1) การเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ใช้สอย



โครงการห้องสองห้องจะวางตัวอาคารและห้องน้ำ-ส้วม ไว้ด้านหน้าเพื่อประหยัดระบบสาธารณูปโภค ให้ได้มากที่สุด ภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่ให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเปลี่ยนให้ห้องน้ำไปอยู่ด้านหลังแทน

2) การเปลี่ยนแปลงด้านรูปร่างหน้าตา



จากโครงการห้องสองห้องที่มีหลังคาเพิงแหงนได้เปลี่ยนมาเป็นหลังคาหน้าจั่วในโครงการลาดกระบ้งและเปลี่ยนมาเป็นหลังคาเพิงแหงนที่มีหลังคากันสาดเพื่อให้ง่ายต่อการต่อเติมในโครงการบางพลี

3) การเปลี่ยนแปลงด้านโครงสร้าง

โครงการทุ่งสองห้องเป็นโครงการที่นำระบบ prefab เข้ามาทดลองใช้ เป็นโครงการแรกแต่ก็เกิดปัญหาขึ้นจึงถูกยกเลิกไป โครงการ ลาดกระบังและบางพลีนั้ใช้ระบบเสาคาน ซึ่งเปลี่ยนไปจากในอดีตที่ระบบผนังรับน้ำหนัก

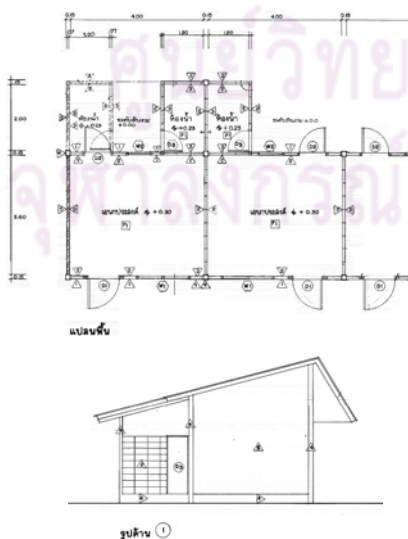
5.1.3 บ้านสร้างพร้อมอยู่และสอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย (แผนฯ 5-แผนฯ8)

หลังจากที่บ้านสร้างบางส่วนนั้นไม่เป็นที่ต้องการในตลาดทำให้การเคหะแห่งชาติต้องหันกลับมาทำบ้านสร้างพร้อมอยู่ แต่เนื่องจากไม่ได้รับการอุดหนุนจากรัฐ ต้องสร้างบ้านที่สมบูรณ์ในราคาของบ้านสร้างบางส่วนทำให้จำเป็นต้องใช้วัสดุที่คุณภาพลดลงแต่ยังคงมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ รูปแบบที่อยู่อาศัยแบบสร้างพร้อมอยู่นี้เป็นบ้านแถว ชั้นเดียวทั้งหมด เป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่มีการนำไปใช้ มากที่สุดมีระยะเวลาการใช้งาน ที่ยาวนานที่สุดถึง ประมาณ 20 ปีด้วยกัน มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบและรูปร่างหน้าตาอยู่ตลอดเวลา จากพื้นที่เล็กที่สุดถึงพื้นที่ใหญ่ที่สุด

การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยแต่ละแบบแต่เกิดจากการนำไปใช้และค่อยๆ ปรับปรุงรูปแบบให้เหมาะสมตามยุคสมัยและภูมิปัญญา ซึ่งเกิดจากการนำรูปแบบต่าง ไปใช้ซ้ำ กับต่อไปเป็นทอดๆ รูปแบบจึงค่อยๆถูกพัฒนาให้ดีขึ้น

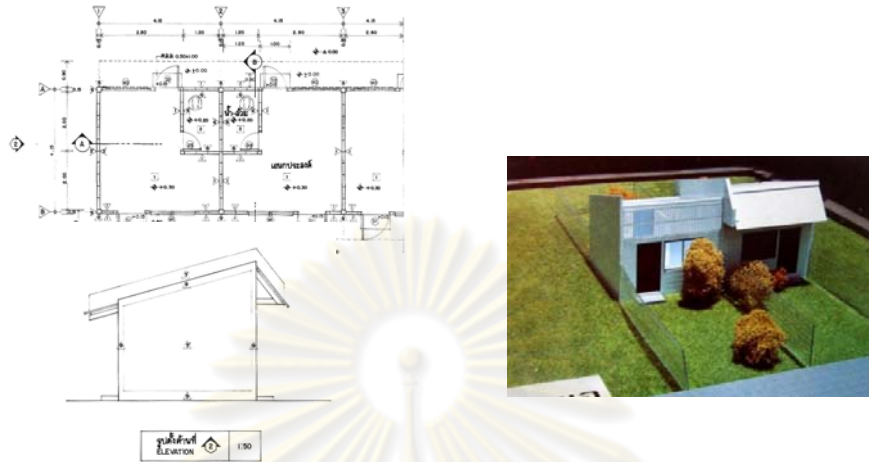
รูปแบบที่อยู่อาศัยในกลุ่มนี้จะมี 4 รูปแบบใหญ่ๆคือ

1) บ้านแถวชั้นเดียวแบบที่ 1 โครงการตัวอย่าง : โครงการ นครสวรรค์, จันทบุรี และลำปางระยะ 1 เนื่องจากบ้านสร้างสร้างบางส่วนไม่เป็นที่ต้องการของตลาดทำให้ต้องสร้างบ้านพร้อมอยู่ในต้นทุนเดียวกันกับบ้านสร้างบางส่วนทำให้คุณภาพของวัสดุที่ใช้มีราคาถูก ห้องน้ำ-ส้วม ยื่นออกไปภายนอกอาคาร ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยกว้างขวางขึ้น



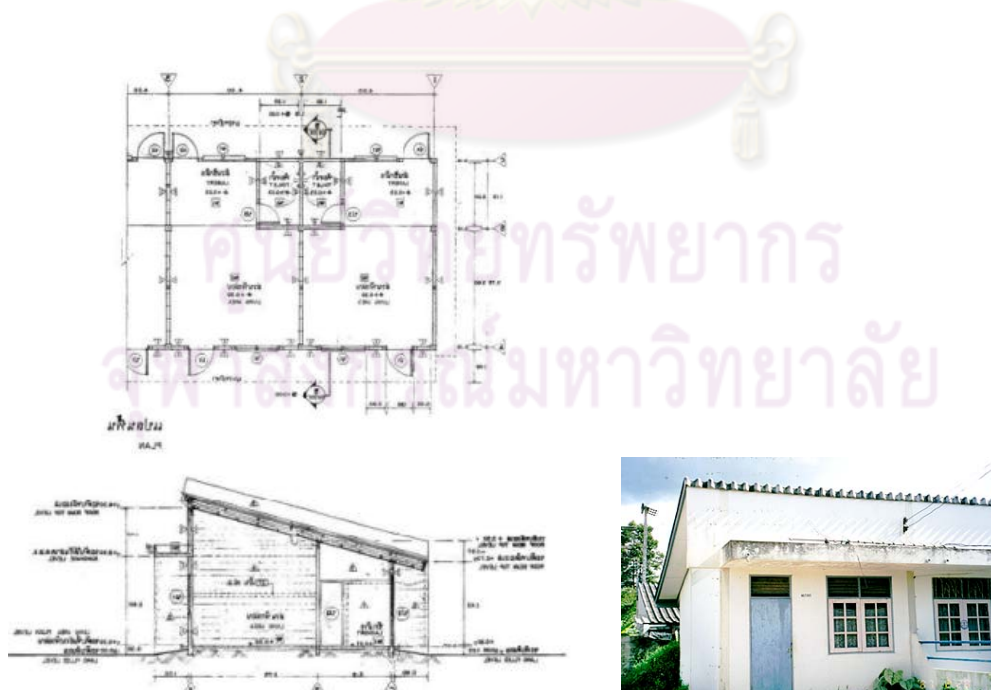
รูปภาพที่ 5.6 แสดงแบบแปลนและรูปภาพโครงการนครสวรรค์

2) บ้านแถวชั้นเดียวแบบที่ 2 โครงการตัวอย่าง : โครงการขอนแก่นระยะ 1,โครงการสุราษฎร์ธานี 1 เป็นรูปแบบที่มีขนาดเล็กที่สุดห้องน้ำจะอยู่ในตัวอาคาร ผนังเหนือประตูกับหน้าต่างด้านหลัง จะเป็นระแนงไม้เว้นร่อง



รูปภาพ 5.7 แสดงแบบแปลนและรูปภาพโครงการขอนแก่นระยะ1

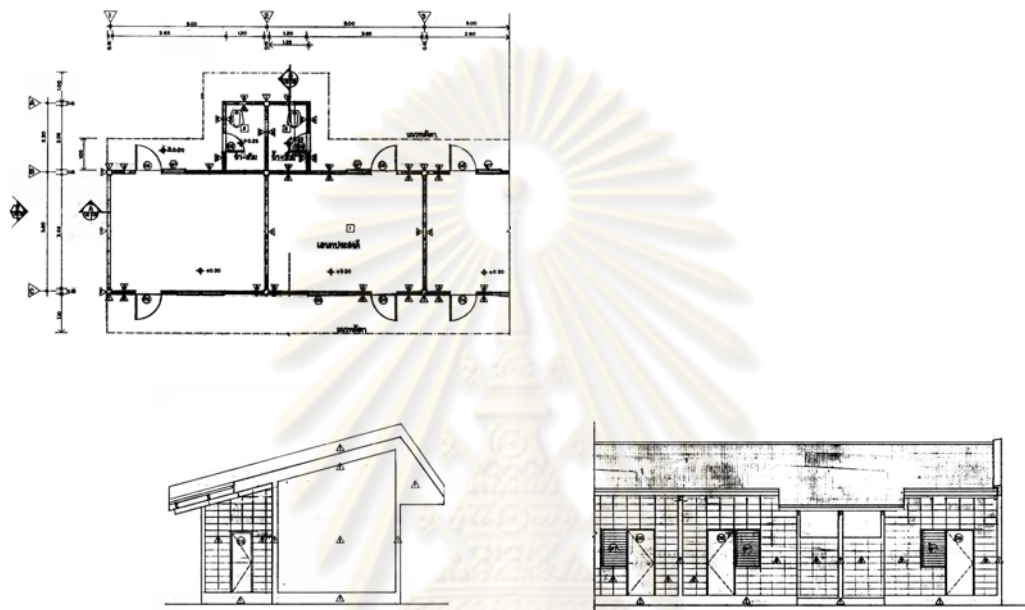
3) บ้านแถวชั้นเดียวแบบที่ 3 โครงการตัวอย่าง :โครงการขอนแก่นระยะ 2,สมุทรปราการ,ชลบุรี ,พัทยา,อุบลราชธานี,นครราชสีมาระยะ2 รูปแบบที่อยู่อาศัยแบบนี้นี้เป็นรูปแบบที่ถูกใช้มากที่สุด เพราะมีการแบ่งพื้นที่อยู่อาศัยเป็นสัดส่วน โดยมีส่วนเตรียมอาหารแยกออกมาโดยการใช้อพื้นที่ต่างระดับ



รูปภาพ 5.8 แสดงแบบแปลนและรูปภาพโครงการอุบลราชธานี

4) บ้านแถวชั้นเดียวแบบที่ 4 โครงการตัวอย่าง :โครงการภูเก็ต

รูปแบบพิเศษเป็นบ้านที่สร้างตามความต้องการของคนแต่ละชุมชน ยกตัวอย่างเช่น โครงการภูเก็ตซึ่งจะแตกต่างจากที่อยู่อาศัยที่อื่นๆในสมัยนั้น เนื่องจากจะมีหน้ากว้างกว่าปกติ จากบ้านแถวชั้นเดียวทั่วไปจะมีหน้ากว้าง 4 เมตร แต่ที่อยู่อาศัยของชาวภูเก็ตจะมีหน้ากว้าง 5 เมตร เนื่องจากลักษณะการอยู่อาศัยแตกต่างจากคนภูมิภาคอื่นๆ



รูปภาพ 5.9 แสดงแบบแปลนและรูปด้านโครงการภูเก็ตระยะ 1

พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลง

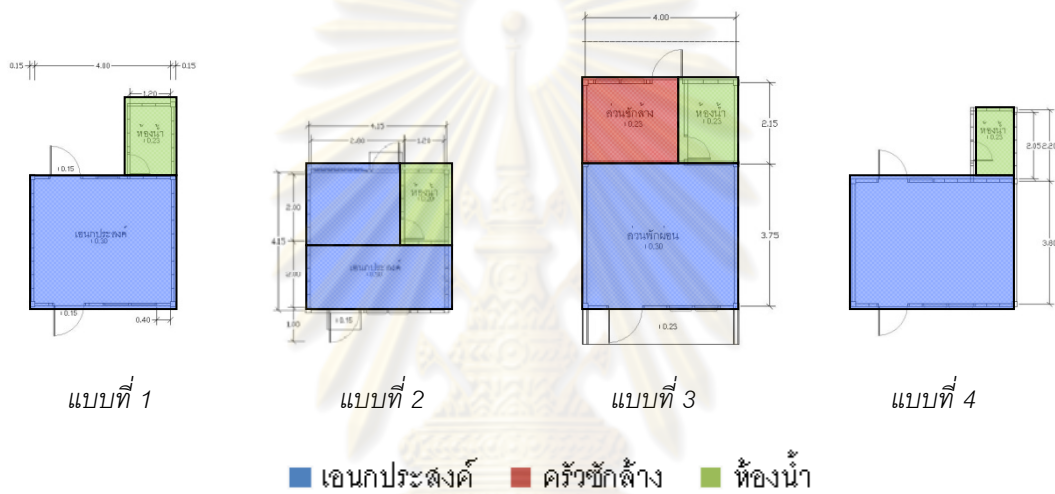
ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของที่อยู่อาศัยตามความสามารถในการจ่าย (หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	ขนาดแปลงที่ดิน	หน้ากว้างขลิบ	พื้นที่โล่งด้านหน้า	พื้นที่โล่งด้านหลัง	พื้นที่โล่งรวม	พื้นที่หลังคาคลุม	
						พื้นที่ชายคา	พื้นที่อาคาร
บ้านแถวชั้นเดียว1	83	4.15x20	23.24	31.54	54.78	7.87	16.80
บ้านแถวชั้นเดียว2	74.7	4.15x18	24.9	29.19	50.19	7.885	17.15
บ้านแถวชั้นเดียว3	72	4.00x18	36.4	8.6	45	7.6	24.02
บ้านแถวชั้นเดียว4	90	5.00x18	-	-	-	11.82	21.64

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยตามความสามารถในการจ่าย(หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	อเนก ประสงค์	ครัว ชักล้าง	ห้องน้ำ-ส้วม	ความสูงจากพื้น ห้องถึงเพดาน
บ้านแถวชั้นเดียว1	14.4	-	2.4	4
บ้านแถวชั้นเดียว2	14.95	-	2.4	3.50
บ้านแถวชั้นเดียว3	15.6	6.02	2.4	4
บ้านแถวชั้นเดียว4	19	-	2.64	4.00

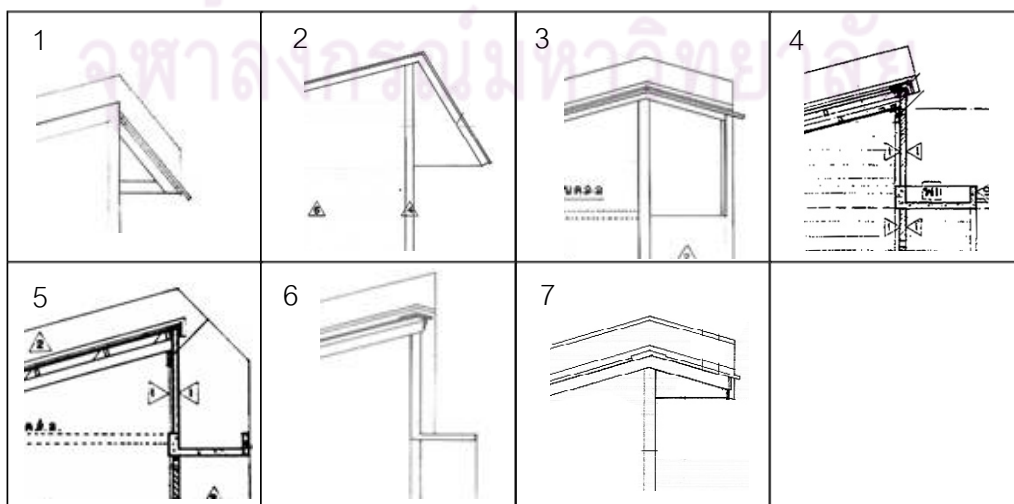
1) การเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ใช้สอย



บ้านแถวแบบที่1และแบบที่2 จะมี พื้นที่อาคารน้อยเพราะเป็นรูปแบบที่พึ่งเปลี่ยนมาจาก บ้านสร้างบางส่วน ส่วนแบบที่3 จะเป็นรูปแบบที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด

2) การเปลี่ยนแปลงด้านรูปร่างหน้าตา

รูปแบบหลังคาและกันสาด ของบ้านสร้างพร้อมอยู่ตามความสามารถในการจ่าย



รูปแบบ	แผนฯ ที่ใช้	โครงการที่ใช้	หมายเหตุ
1	แผนฯ 5	ขอนแก่นระยะ1	
2	แผนฯ 5	นครสวรรค์, จันทบุรี	
3	แผนฯ 5 แผนฯ 6	นครศรีธรรมราช สมุทรปราการ	
4	แผนฯ 5 แผนฯ 6 แผนฯ 7	ลาดกระบังระยะ2 ขอนแก่นระยะ 2 ตรัง ระยะ 1	
5	แผนฯ 5	อุบลราชธานี, สมุทรสาคร	
6	แผนฯ 6	ชลบุรี, พัทธยา	
7	แผนฯ 6	สุราษฎร์ธานี 1	

ตารางแสดง รูปแบบหลังคาและกันสาดแบ่งตามแผนฯและโครงการที่อยู่อาศัย

รูปแบบที่อยู่อาศัยแบบสร้างพร้อมอยู่และสอดคล้องตามความสามารถในการจ่ายจะเป็นรูปแบบบ้านแถวชั้นเดียวทั้งหมดโดยที่จะมีหน้ากว้าง4-5 เมตร และมีความลึกของอาคาร 4-7 เมตร รูปทรงที่แตกต่างกันจะเกิดจากรูปแบบหลังคาและกันสาดสามารถแบ่งออกได้เป็น 7 ชนิดด้วยกัน

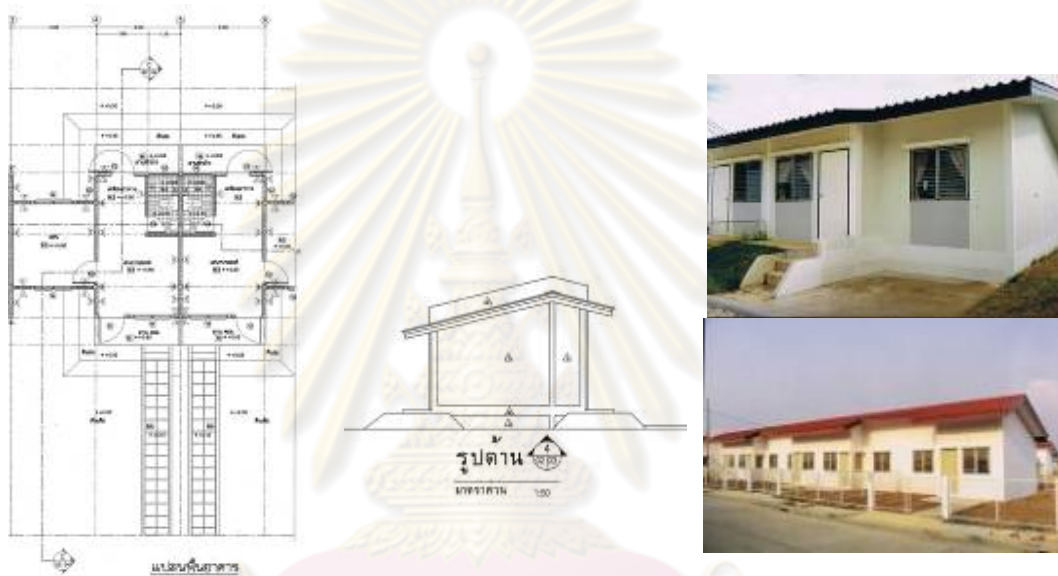
3) การเปลี่ยนแปลงด้านโครงสร้าง

โครงสร้างทั้งหมด จะให้ระบบ เสา-คาน และฐานราก ค.ส.ล.แต่ผนังของบ้านแถวชั้นเดียว แบบที่1 และ2 จะใช้อิฐบล็อกใช้อิฐบล็อก 0.07x0.19x0.39 ม. ส่วนรูปแบบอื่นๆจะใช้อิฐฉาบปูน แบบทั่วไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.1.4 บ้านสร้างพร้อมอยู่ ที่ใช้แนวคิดด้านการตลาด(แผนฯ6-แผนฯ8)

เป็นความพยายามของการเคหะแห่งชาติที่จะปรับปรุงรูปลักษณะของบ้านการเคหะแห่งชาติ เพราะ การมีปัญหาในโครงการบ้านสร้างบางส่วนและมีปัญหาเรื่องวัสดุไม่มีคุณภาพ การปรับเปลี่ยนรูปโฉมเพื่อให้โครงการต่างๆมีความน่าสนใจมากขึ้นและดึงดูดผู้อยู่อาศัย ให้มาเลือกซื้อโครงการของการเคหะฯมีพื้นที่มากขึ้น นอกจากนี้ยังมีความชัดเจนเรื่องแนวคิดในการสร้าง ที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยด้วย เพราะผู้มีรายได้น้อยจริงๆนั้นไม่สามารถครอบครอง ที่อยู่อาศัย ได้จำเป็นต้องอาศัยการเช่าไปก่อน แล้วค่อยซื้อมาเป็นเช่า-ซื้อในภายหลังหากมีรายได้เพิ่มมากขึ้นแล้ว



รูปภาพ 5.10 แสดงแบบแปลนและรูปภาพที่อยู่อาศัยแบบสร้างพร้อมอยู่ที่ใช้แนวคิดด้านการตลาด

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยที่ใช้แนวคิดด้านการตลาด(หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	ขนาดแปลง ที่ดิน	หน้ากว้าง x ลึก	พื้นที่โล่ง ด้านหน้า	พื้นที่โล่ง ด้านหลัง	พื้นที่โล่ง รวม	พื้นที่หลังคาคลุม	
						พื้นที่ชายคา	พื้นที่อาคาร
บ้านแถวชั้นเดียว	96	6.0x16	49.2	9.6	58.8	12.6	25.45

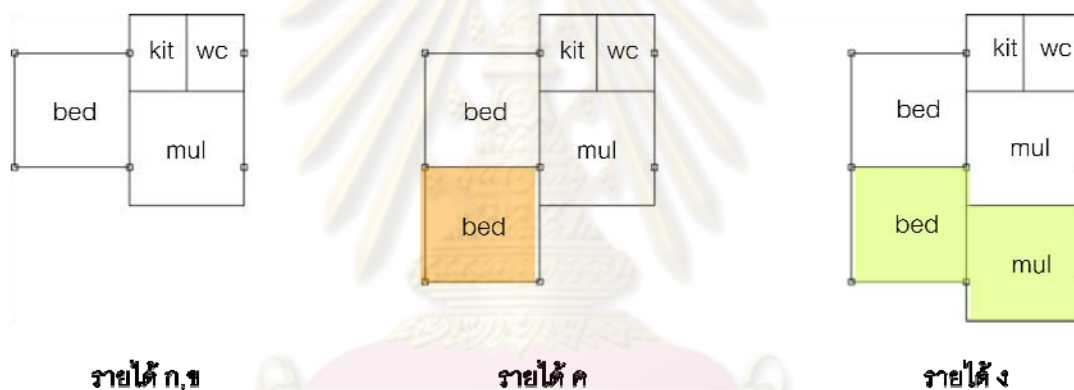
ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโครงการ ตราง 1 ระยะ 2(หน่วยเมตร/ตร.ม.)

ประเภท	เอนก ประสงค์	ห้องนอน	ครัว ซักล้าง	ห้องน้ำ-ส้วม	ความสูงจากพื้น ห้องถึงเพดาน
บ้านแถวชั้นเดียว	8.12	8.41	3.36	2.15	2.6

รูปแบบที่อยู่อาศัยเป็นบ้านแถวชั้นเดียว แต่ได้ถูกออกแบบใหม่ให้มีพื้นที่ใช้สอย เป็นสัดส่วนมากขึ้นโดยมีการแบ่งห้องที่ชัดเจนจากเป็นห้องอเนกประสงค์ห้องเดียวมีการแบ่งห้องนอน ออกจากห้องอเนกประสงค์และเปลี่ยนที่อยู่อาศัยในแนวลึกมีหน้ากว้างประมาณ 4 เมตร ลึก 18-20 เมตร ให้นำหน้ากว้างเพิ่มขึ้นเป็น 6 เมตร และลดความลึกเหลือประมาณ 12-16 เมตร

แนวคิดในการออกแบบ¹

การเปลี่ยนแปลงทำให้เกิดรูปแบบที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ โดยนำระบบประสานทางฟักัด 3x3 มาเป็นแนวคิดในการออกแบบ ทำให้ได้พื้นที่อยู่อาศัยหน่วยละ 9 ตร.ม. เป็นตัวกำหนดขนาดของห้องพักอาศัยเมื่อยื่นความยาวของคานออกไปด้านละ 1 เมตรก็จะทำให้ได้พื้นที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และเป็นการประหยัดโครงสร้างไปในตัว รูปแบบนี้สามารถขยายและต่อเติมได้ เป็นหน่วย ๆ หน่วยละ 9 ตร.ม.ตามความสามารถในการจ่าย



รูปภาพที่ 5.11 แสดงรูปแบบการต่อเติมที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก.แบบการตลาด

5.1.5 บ้านเอื้ออาทร(แผนฯ 9)

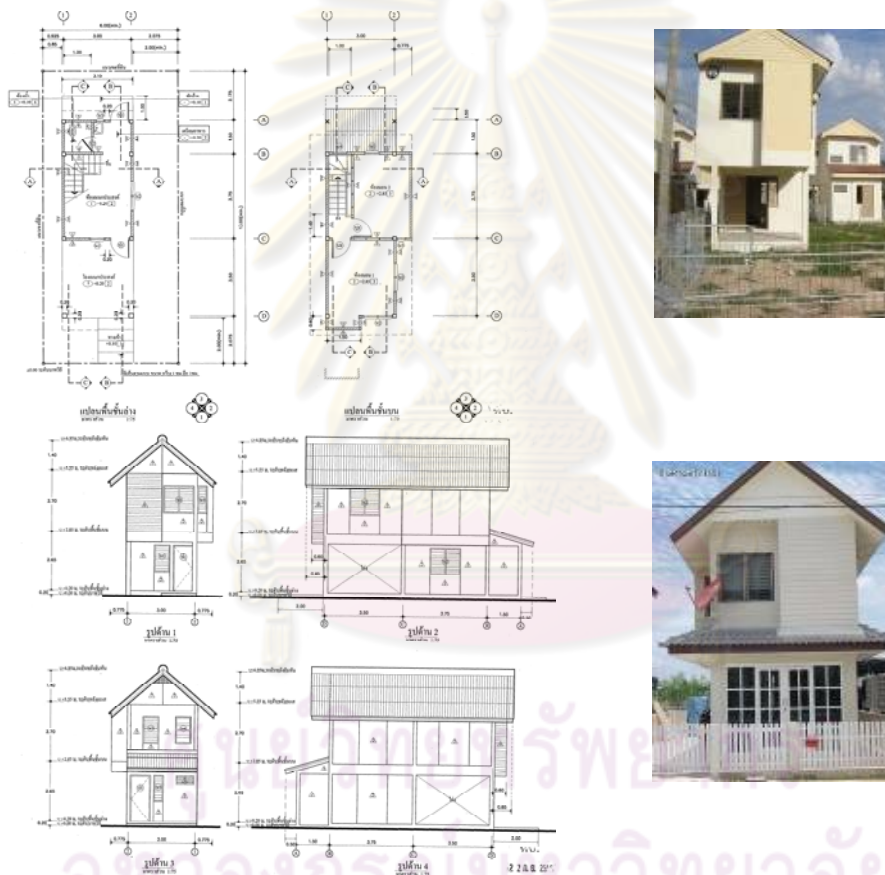
บ้านเอื้ออาทรเป็นนโยบาย top down ลงมา เหมือนกับ พลิกโฉมของพัฒนาการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติไปเลย จากที่เคยมีหลายระดับรายได้ กลายมาเป็นรายได้ ก. อย่างเดียว ขาดความเป็นชุมชนซึ่งเป็นสิ่งที่การเคหะใส่ใจและสนใจมาโดยตลอด ถึงแม้ เมื่อเปรียบเทียบทางด้านขนาดและพื้นที่ใช้สอยแล้วโครงการบ้านเอื้ออาทร จะสามารถให้ในสิ่งที่ดีกว่าโครงการต่างๆที่ผ่านมาสำหรับ ผู้มีรายได้ ก. แต่ก็ได้สร้างปัญหาที่ตามมาในภายหลังเนื่องจากขาดการคำนึงถึงภาพรวมของการอยู่อาศัย

¹ ขวลิต ดุริยประณีต. รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง 3. สัมภาษณ์, 15 ธันวาคม 2551

ตลอดระยะเวลาที่สามทศวรรษที่ผ่านมา รูปแบบที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอด ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของนโยบายของแต่ละแผนฯ เป็นหลัก ทำให้ พัฒนาการของ รูปแบบที่อยู่อาศัยจะขาดตอนและไม่เด่นชัด ถึงแม้รูปแบบ จะเปลี่ยนแปลงไปแต่สถาปนิกของการเคหะก็ไม่เคยลืมหัวใจสำคัญของการออกแบบที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยนั่นคือ ที่อยู่อาศัยจะต้องพอเพียงต่อความสามารถในการจ่ายและต้องสามารถต่อเติมได้ ซึ่งหลักการเหล่านี้เป็นตัวเชื่อมโยงให้เห็นถึงพัฒนาการของการออกแบบที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

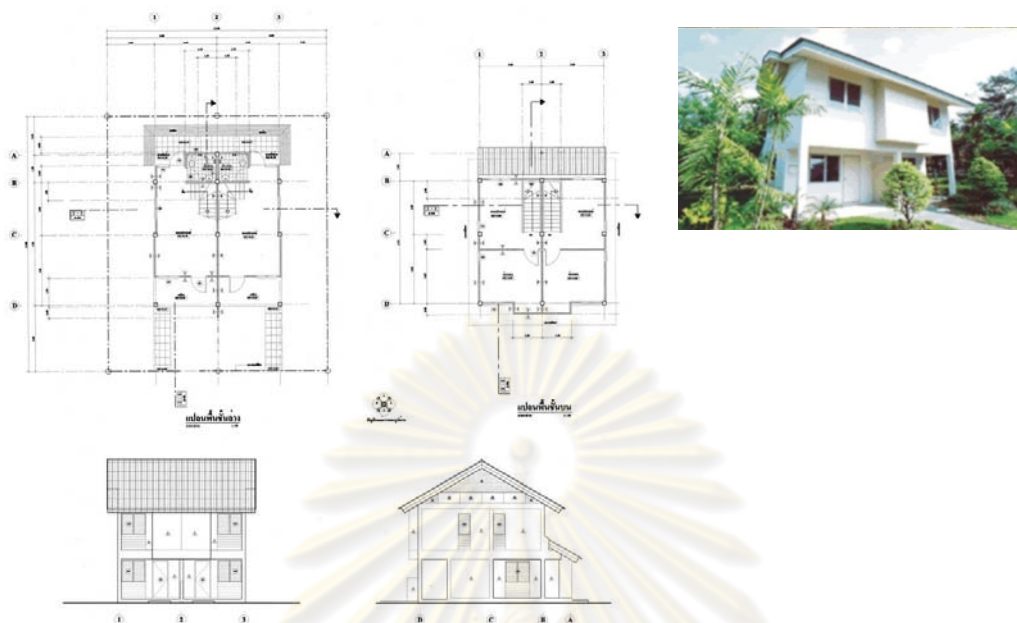
บ้านเอื้ออาทรแบ่งเป็น 3 แบบด้วยกัน

1 บ้านเดี่ยว 2 ชั้น



รูปภาพที่ 5.12 แสดงแบบแปลนและรูปด้านบ้านเดี่ยวสองชั้นโครงการบ้านเอื้ออาทร

2) บ้านแฝด 2 ชั้น และบ้านแถว 2 ชั้น



รูปภาพที่ 5.13 แสดงแบบแปลนและรูปด้านบ้านแฝดสองชั้นโครงการบ้านเอื้ออาทร

ตารางแสดง ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่อาคารของโครงการบ้านเอื้ออาทร (หน่วยตร.ม.)

ชื่อโครงการ	ประเภท	ขนาดแปลง ที่ดิน	หน้ากว้าง x ลึก	พื้นที่หลังคาคลุม	
				พื้นที่อาคาร	พื้นที่ขายคา
บ้านเอื้ออาทร	บ้านแฝด 2 ชั้น	84	6.0x14	48	13.93
	บ้านแถว 2 ชั้น	54	4.0x13.5	43.4	13.6
	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	78	6.0x13.0	49.87	11.2

ตารางแสดง ขนาดพื้นที่ใช้สอยของโครงการบ้านเอื้ออาทร(หน่วยตร.ม.)

ประเภท	อเนก ประสงค์	ห้องน้ำ ส้ม	โถงบันได	ห้องนอน1	ห้องนอน2
บ้านแฝด 2 ชั้น	21.78	2.4	5.13	10.25	8.44
บ้านแถว 2 ชั้น	14.56	2.325	5.925	9.94	10.65
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	11.01	1.56	6.125	10.73	9.25

แนวคิดในการออกแบบบ้านเอื้ออาทร²

การออกแบบบ้านเอื้ออาทรนั้นก็มีความสามารถในการจ่ายและต้นทุนเป็นตัวกำหนด เช่นเดียวกันกับโครงการอื่นๆ กระบวนการความคิดเกิดจากการคุยกันของหลายๆฝ่าย คือ สถาปนิก วิศวกรไฟฟ้า วิศวกรโครงสร้าง วิศวกรประปา คุยกันหลายฝ่ายไม่ว่าจะเป็นเรื่องราคา สิ่งปลูกสร้าง กับสาธารณูปโภคว่าจะออกมาเป็นแบบได้นั้นทุกอย่างจะต้องลงตัวและออกมาดีที่สุด แนวคิดเริ่มจากการกำหนดขนาดแปลงที่ดินคร่าวๆ โดยใช้ขนาดจากการทำ Land Relocation ของฝ่ายปรับปรุงชุมชนซึ่งได้มีการใช้งานจริงและมีขนาดที่เหมาะสมแล้วจึงเริ่มกำหนดขนาดที่อยู่อาศัย และห้องต่างๆร่วมกับข้อกำหนดต่างๆ โดยคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยเป็นหลัก โดยที่จะแบ่งพื้นที่ ออก เป็นสองส่วนใหญ่ๆคือ 1)พื้นที่ส่วนตัวได้แก่ห้องนอนชั้นบนและ 2)พื้นที่กึ่งสาธารณะชั้นล่าง ซึ่งต้องสามารถทำกิจกรรมเชิงซ้อนได้

ทุกพื้นที่จะถูกคำนวณออกมาได้อย่างลงตัวจากความสามารถของสถาปนิกผู้ออกแบบ จึงทำให้สามารถพูดได้ว่า บ้านเดี่ยวเอื้ออาทรสามารถใช้ข้อจำกัดด้านกฎหมายได้อย่างดีที่สุด และสามารถพื้นที่ใช้สอยได้คุ้มค่าที่สุดด้วย

ถึงจะการออกแบบบ้านเดี่ยวจะสามารถตอบโจทย์ที่รัฐต้องการได้แต่ในด้านพื้นที่ใช้สอย ยังไม่คุ้มค่าเท่าที่ควรจึงได้มี แนวคิดในการออกแบบบ้านแฝดเอื้ออาทร³ขึ้นมาเพื่อแก้ปัญหา ในด้านพื้นที่ใช้สอย ในขนาดที่ดินเท่ากันการใช้นั่งร่วมกันจะสามารถเพิ่มพื้นที่ใช้สอยด้านข้างเพื่อให้สามารถจอดรถหรือต่อเติมได้ บริเวณบ้านชั้นบนจะเว้นที่โล่งไว้ เพื่อให้สามารถยืดหยุ่นในการให้ผู้อยู่อาศัยมีโอกาสที่จะออกแบบที่อยู่อาศัยเอง การกันห้องทำให้บ้านทึบและดูอึดอัด ผู้ออกแบบเป็นคนกำหนดพื้นฐานที่มีความจำเป็นมากที่สุดมีการลดระดับหลังคาเพื่อประหยัด ค่าโครงสร้าง การต่อเติมส่วนที่เหลือก็จะเป็นไปตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

² ระวิน สุพัตกุล. ผู้อำนวยการกองผลิตและก่อสร้าง 6. สัมภาษณ์, 29 มีนาคม 2552

³ เกรียงศักดิ์ ส่ำแดงเดช. ผู้อำนวยการกองผลิตและก่อสร้าง 7. สัมภาษณ์, 15 ธันวาคม 2551

5.2 พัฒนาการที่อยู่อาศัยตามแนวราบ ก.

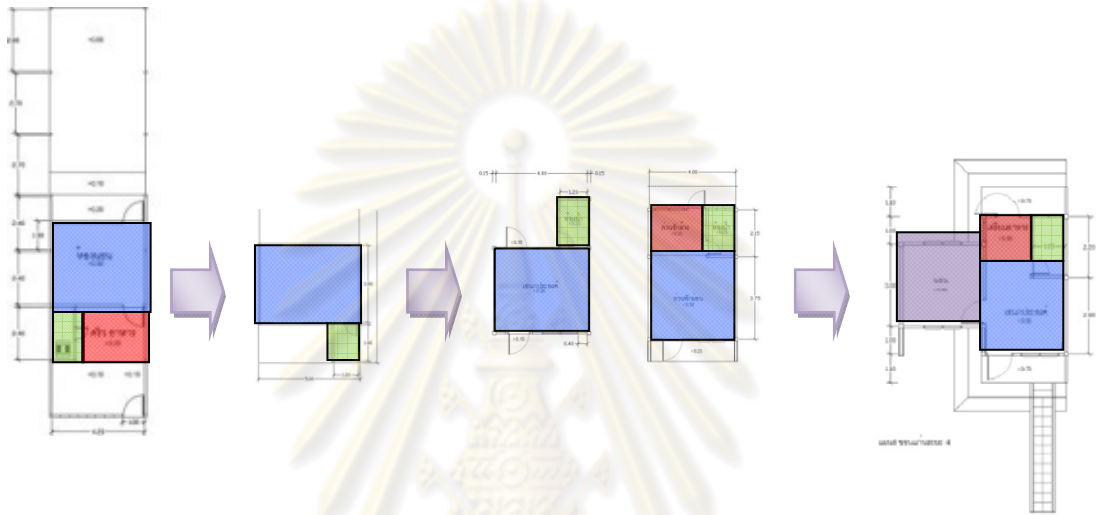
ตารางที่ 5.2 เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก.

แผนฯ	รูปแบบ	ขนาดแปลง ที่ดิน ตร.ม.	ขนาดที่ อยู่อาศัย ตร.ม.	ราคาที่ดิน /ตร.ม. หน่วย บาท	ค่าก่อสร้าง /ตร.ม. หน่วย บาท	%เงิน อุดหนุน /ต้นทุน	รายได้ ครัวเรือน /เดือน	%การ ผ่อนชำระ /รายได้
บ้านมาตรฐาน แผนฯ3-แผนฯ4	บ้านแถวแบบบ้าน มาตรฐาน	80	32.25	-	509.77	100%	ต่ำกว่า 1,500	20%
	บ้านแถวแบบบ้าน มาตรฐาน	84	31.68	236	1,578	100%	ต่ำกว่า 1,500	28%
บ้านสร้างบางส่วน แผนฯ4-แผนฯ5	บ้านสร้างบางส่วน1	70	20.52	199	699	17%	ต่ำกว่า 2,500	13%
	บ้านสร้างบางส่วน1	83	24.48	162	1781	3%	ต่ำกว่า 2500	24%
	บ้านสร้างบางส่วน2	84	25.2	27	1435	59%	ต่ำกว่า 2500	18%
บ้านตามความ สามารถในการจ่าย แผนฯ5-แผนฯ8	บ้านแถวA_1	83	16.80	220	2567	1.8%	3000-3500	22%
	บ้านแถวA_2	74.7	17.15	190	1734	9%	2500-3000	18%
	บ้านแถวA_3	75.6	17.24	360	3,213	-	3,700-4,700	25%
	บ้านแถวA_4	90	24.02	135	1846	9%	3000-4000	22%
บ้านแนวคิด การตลาด แผนฯ6-แผนฯ8	บ้านแถวชั้นเดียว	96	25.45	2,208	5,697	14%	8,801-12,000	28%
บ้านเอื้ออาทร แผนฯ9(ปี46-ปี49)	บ้านเอื้ออาทรแถว2ชั้น	60	43.3	3,333	6,235	17%	ไม่เกิน15000	10%
	บ้านเอื้ออาทรเดี่ยว2ชั้น	74	49.87	1,900	5,414	17%	ไม่เกิน15000	10%
	บ้านเอื้ออาทรแฝด2ชั้น	84	48	-	5,625	17%	ไม่เกิน15000	10%

1) การเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ใช้สอย

ขนาดพื้นที่ใช้สอยจะมีการเปลี่ยนแปลงไปตาม ราคาค่าก่อสร้างและเงินอุดหนุน. ในระยะแรก ช่วงบ้านแบบมาตรฐานจะมีขนาดแปลงที่ดินและขนาดที่อยู่อาศัยที่ใหญ่พอสมควรเนื่องจาก รัฐให้การอุดหนุนถึง 100% แต่เมื่อรัฐลดการอุดหนุนลงมาทำให้การเคหะฯ ต้องเปลี่ยนรูปแบบ ที่อยู่อาศัยมาเป็นบ้านสร้างบางส่วนที่อยู่อาศัยนั้นมีขนาดเล็กลงมีพื้นที่ อยู่อาศัยที่จำกัด หลังจากนั้นเมื่อบ้านสร้างบางส่วนไม่เป็นที่ต้องการของตลาดทำให้ ต้องกลับมาทำบ้านสร้าง พร้อมอยู่และสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายทำให้ขนาดที่อยู่อาศัยเล็กลงไปอีกจน ค่อยๆมีการขยับขยายขึ้นในแผนหลังๆ เมื่อรัฐนำการตลาดเข้ามาใช้ เปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่ อาศัยเป็นบ้านสร้างพร้อมอยู่ที่ใช้แนวคิดด้านการตลาดทำให้มี ขนาดแปลงที่ดินและบ้านที่ เป็นสัดส่วนมากและยังเป็นการเปลี่ยนขนาดแปลงที่ดินจากแนว ลึกหน้ากว้าง 4-5เมตร มา

เป็น แนวยาวหน้ากว้าง 6 เมตรอีกด้วย และเมื่อมีนโยบาย บ้านราคาเดียวทำให้เกิดบ้านเอื้อ
 อาหารขึ้นมาทำให้ขนาดที่อยู่อาศัยนั้นมีพื้นที่เพิ่มขึ้นจากแต่ ก่อนถึงสองเท่าโดยเปลี่ยนรูปแบบ
 ที่ผ่านมาจากบ้านแถวชั้นเดียวเป็นบ้านเดี่ยวสองชั้น บ้านแฝดสองชั้นและบ้านแถวสองชั้น ทำ
 ให้พื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยแนวราบฯ ก.มีมากที่สุดและเพียงพอต่อการอยู่อาศัยที่สุดตั้งแต่
 ที่เคยมีมา

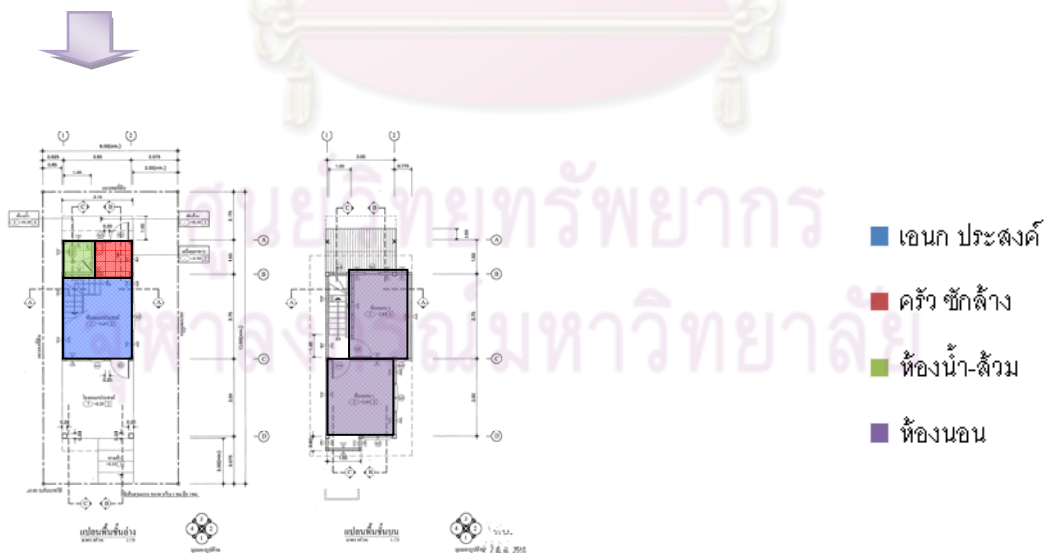


บ้านมาตรฐาน

บ้านสร้างบางส่วน

บ้านตามความสามารถในการจ่าย

บ้านตามการตลาด



บ้านเอื้ออาหาร

2) การเปลี่ยนแปลงด้านรูปร่างหน้าตา

รูปร่างหน้าตาของที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปตามกลุ่มของรูปแบบที่อยู่อาศัยโดยในช่วงแผนฯ 3- แผนฯ 6 ที่อยู่อาศัยเป็นแบบชั้นเดียวหน้ากว้าง 4 เมตรจะมีรูปแบบที่ แตกต่างกัน ด้วยลักษณะหลังคาและช่องเปิดเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเป็นบ้านที่ใช้แนวคิดด้าน การตลาดในแผนฯ6 รูปแบบที่อยู่อาศัยจึงมีหน้าตาเปลี่ยนไปชัดเจนโดยมีการออกแบบและ ใช้วัสดุที่ดีขึ้น เมื่อมาถึงแผนฯ 9 หน้าตาและรูปแบบที่อยู่อาศัยก็เปลี่ยนแปลงไปอย่างสิ้นเชิง



บ้านแถวชั้นเดียว



บ้านสร้างบางส่วน



บ้านตามความสามารถในการจ่าย



บ้านตามการตลาด



บ้านเอื้ออาทร

3) การเปลี่ยนแปลงด้านโครงสร้าง

บ้านแบบมาตรฐานจะใช้อิฐบล็อกเป็นทั้งเสาและผนังรับน้ำหนัก โดยเปลี่ยนมาใช้ระบบ precast ทุ่งสองห้อง หลังจากนั้นก็เปลี่ยนมาใช้ระบบเสาคานในโครงการลาดกระบังก็ใช้เรื่อยมา จนมาถึงบ้านเอื้ออาทร ก็เริ่มมีการใช้ระบบ precast อีกครั้งเพื่อลดต้นทุนกับเพิ่มความรวดเร็ว ในการก่อสร้าง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สรุปพัฒนาการที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯก.

1 มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยเสมอในแต่ละแผน ฯ

ด้วยการนำรูปแบบเดิมๆไปใช้ซ้ำ และปรับให้เข้ากับพื้นที่ หรือ ต้นทุนในการก่อสร้าง

แต่การเปลี่ยนแปลงนั้นๆ ไม่ได้เกิดจากการนำ รูปแบบไปวิเคราะห์ถึงข้อดีข้อเสียแล้วนำมาพัฒนา

2 รูปแบบที่อยู่อาศัยเกิดจากนโยบายที่แตกต่างกัน ช่วงเวลาต่างกัน ต้นทุนและการอุดหนุนที่

แตกต่างกัน ทำให้รูปแบบแตกต่างกันโดยสิ้นเชิง เมื่อนโยบายเปลี่ยนไป รูปแบบที่อยู่อาศัยจึงต้อง

เปลี่ยนตาม เนื่องจากปัจจัยด้านต้นทุนและการอุดหนุน ทำให้ไม่สามารถพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยแบบเดิมต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง

3 ไม่มีการเก็บรวบรวมข้อมูลรูปแบบที่อยู่อาศัยไว้เพื่อการศึกษาและพัฒนาต่อไป

ทำให้ไม่รู้ที่มาที่ไปของแต่ละรูปแบบจึงไม่มีการต่อยอดทางการศึกษาไม่มีการพัฒนาอย่างจริงจัง



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 6

สรุปและข้อเสนอแนะ

การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาในเรื่องพัฒนาการที่อยู่อาศัยตามแนวราบในเคหะชุมชนประเภทรายได้ ก. ของการเคหะแห่งชาติ ที่มีรูปแบบแตกต่างและหลากหลายเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลา ซึ่งสามารถจะอธิบายสรุปตามแนวคิดและปัจจัยที่มีผลต่อการออกแบบที่อยู่อาศัยตามหัวข้อดังนี้

- 6.1 หลักการในการออกแบบและแนวคิดในการออกแบบเพื่อผู้มีรายได้น้อย
- 6.2 ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัย
- 6.3 ข้อเสนอแนะในการศึกษา
- 6.4 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

6.1 หลักการในการออกแบบและแนวคิดในการออกแบบเพื่อผู้มีรายได้น้อย

แนวคิดในการออกแบบบ้านเพื่อผู้มีรายได้น้อยในเคหะชุมชนนั้น ความสามารถในการจ่ายหรือความสามารถในการผ่อนชำระนั้นเป็นสิ่งที่ผู้ออกแบบต้องคำนึงถึงเป็นอันดับแรก จะทำอย่างไร ถึงจะออกแบบที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถครอบครองได้ ในงบประมาณที่จำกัด ผลก็คือ บ้านที่สามารถอยู่อาศัยได้เท่านั้น ขาดซึ่งความสวยงาม และพื้นที่ใช้สอยที่พอเพียง ดังนั้น จึงจำเป็นที่จะต้องมีการใช้กระบวนการให้ความช่วยเหลือต่างๆ เข้ามาช่วย เช่น อุดหนุนกันเองภายในโครงการ และการอุดหนุนจากรัฐ เป็นต้น ทำให้ ได้ที่อยู่อาศัยที่พอเหมาะที่สามารถอยู่อาศัยได้

จากหน่วยที่เล็กที่สุดถึงชุมชน เนื่องจากแนวคิดในการอุดหนุนกันเองระหว่าง ระดับรายได้สูงและระดับรายได้ต่ำ ทำให้การเคหะแห่งชาติ มีชุมชนที่มีความหลากหลายทางรายได้อยู่ในโครงการเดียวกัน มีทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพร้อม ซึ่งเป็นลักษณะเด่นของโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

แนวคิดในการออกแบบที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยของการเคหะแห่งชาติ

1 การแบ่งกลุ่มระดับรายได้

การเคหะฯแบ่งกลุ่มระดับรายได้ออกเป็น 4 กลุ่มใหญ่ๆ คือ 1)ระดับรายได้ ก. ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีระดับรายได้น้อยที่สุด 2) ระดับรายได้ ข. 3)ระดับรายได้ ค.และ 4) ระดับรายได้สูงขึ้นไป เป็นกลุ่มระดับรายได้สูง

รูปแบบที่อยู่อาศัยของแต่ละกลุ่มระดับรายได้จะแตกต่างกันไปตามความสามารถในการจ่าย กลุ่มระดับบรายได้ ก. จึงเป็นระดับรายได้ที่น้อยที่สุดที่จะสามารถสร้างที่อยู่อาศัยให้เพียงพอต่อการอยู่อาศัยได้สถาปนิกของการเคหะจำเป็นต้องใช้ความรู้ความสามารถที่มีในการออกแบบที่อยู่อาศัยภายใต้ข้อจำกัดด้านรายได้

2 การออกแบบที่อยู่อาศัยที่คำนึงถึงการต่อเติม

เนื่องจากที่อยู่อาศัยของกลุ่มรายได้ ก. นั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่มีขนาดเล็ก ซึ่งอาจจะไม่พอเพียงต่อการอยู่อาศัยแบบครอบครัวขยายหรือครอบครัวใหญ่ได้ การต่อเติมที่อยู่อาศัยจึงเป็นเรื่องปกติเมื่อมีการขยายครอบครัว นอกจากการเคหะจะเผื่อที่ดินไว้สำหรับการต่อเติมแล้ว รูปแบบที่อยู่อาศัย ก็เป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้ภาพรวมของชุมชนดูเรียบร้อยและมีความสะอาดตา การเคหะจึงมีรูปแบบในการต่อเติมออกมาเพื่อเป็นแนวทางในการต่อเติมที่อยู่อาศัยให้มีความเหมาะสมและง่ายต่อผู้อยู่อาศัยที่จะต่อเติมเองหรือจ้างผู้รับเหมา

3 ความยืดหยุ่นในการออกแบบ

รูปแบบที่อยู่อาศัยของการเคหะแต่ละรูปแบบถูกนำไปใช้เป็นจำนวนมากในหลายโครงการทำให้การออกแบบต้องมีความรัดกุมและมีขั้นตอนในการออกแบบที่ละเอียดเพื่อที่จะสามารถใช้ได้ในทุกสถานที่ เนื่องจากมีเป็นที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก ห้อง 1 ห้องต้องใช้ทำกิจกรรมหลากหลายประเภท เป็นทั้ง ห้องรับแขก ห้องรับประทานอาหาร และห้องนอน พื้นที่ทุกตารางเมตรต้องถูกนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ขนาดของห้องจึงได้ถูกออกแบบ มาให้เป็นห้องอเนกประสงค์เหมาะกับการปรับเปลี่ยนอยู่ตลอดเวลา

6.2 ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราชฯ ก.

1. นโยบายและแผนฯ

การเปลี่ยนแปลงของนโยบายของทางภาครัฐเป็นส่วนสำคัญที่ชี้แนะแนวทางในการจัดหา ที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน เมื่อแผนพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจแห่งชาติ ในแต่ละช่วงนั้นมีความแตกต่างกันทำให้รูปแบบการให้ความช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัย ในแต่ละแผนเปลี่ยนไป รูปแบบที่อยู่อาศัยก็ต้องเปลี่ยนไปเพื่อให้สอดคล้องนโยบายของแผนฯ นั้นๆ

2. ความสามารถในการจ่าย

ค่าครองชีพและระดับรายได้เป็นตัวกำหนดว่าผู้อยู่อาศัยควรใช้เงินเท่าไรไปกับที่อยู่อาศัยจึงจะ ไม่เป็นภาระในการดำรงชีพ อีกทั้งยังเป็นตัวกำหนดต้นทุนค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัย ของผู้มีรายได้น้อยด้วย การแนะนำจำนวนเงินที่ผู้อยู่อาศัยใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย มาคำนวณเป็น ต้นทุนค่าก่อสร้างเพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยที่ตรงกับความสามารถในการจ่ายของคนแต่ละระดับรายได้

3. ที่ดิน

เมื่อสภาวะเศรษฐกิจเปลี่ยนไป ราคาที่ดินในเมืองสูงขึ้น จึงทำให้รูปแบบที่อยู่อาศัย ในเมืองไม่สามารถสร้างที่อยู่อาศัยตามแนวราบได้ จำเป็นต้องขยายออกในเขตปริมณฑล เนื่องจากมีราคาที่ดินที่ถูกกว่า ราคาของที่ดินเป็นส่วนหนึ่งในต้นทุน ค่าก่อสร้าง ซึ่งจะเป็นตัวกำหนดขนาดแปลงที่ดินที่จะใช้สร้างที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยในการวางผังโครงการ

4. เทคโนโลยีการก่อสร้าง

เมื่อมีการนำ เทคโนโลยีการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างใหม่ๆเข้ามาใช้ ทำให้ ต้นทุนค่าก่อสร้างถูกลง ก็จะสามารถออกแบบให้ที่อยู่อาศัยนั้นมีขนาดและพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น

5. ความต้องการของผู้อยู่อาศัย

ในช่วงเวลา แผนฯ4-แผนฯ5 การเคหะฯไม่ได้มีการสอบถามความต้องการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย เป็นสาเหตุให้โครงการบ้านสร้างบางส่วนต้องถูกยกเลิกไป เพราะฉะนั้นการถามถึงความ ต้องการ ของผู้อยู่อาศัยนั้น มีความจำเป็นที่ในการออกแบบที่อยู่อาศัยให้มีความเหมาะสม กับผู้อยู่อาศัย

ปัจจัยต่างๆเหล่านี้ประกอบกันเป็นต้นทุนของที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้ออกแบบหรือสถาปนิกนั้น ต้องแปรสภาพให้ออกมาเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมที่สุด ดีที่สุด ประหยัดและคุ้มค่ามากที่สุด เพราะเมื่อแบบถูกนำไปใช้แล้ว ไม่ได้ใช้แค่เพียงครั้งเดียว หรือกับบ้านหลังเดียว แต่ถูกนำไปใช้เป็นจำนวนมาก ดังนั้น ข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้นเพียงเล็กน้อย อาจก่อให้เกิดความเสียหาย อย่างยิ่งใหญ่ รูปแบบที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติจึงต้อง ถูกกลั่นกรองมาเป็นอย่างดี

รูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก. นั้นเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ถูกที่สุดใช้ต้นทุนต่ำที่สุด เป็นที่อยู่อาศัยที่มีขนาดเล็กที่สุดที่พอเหมาะกับการอยู่อาศัยและความสามารถในการจ่าย ดังนั้น การศึกษารูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก. ไม่ใช่เป็นเพียงบันทึกทาง ประวัติศาสตร์ เท่านั้น แต่เป็นการศึกษาถึง กระบวนการความคิด แต่ละขั้นตอน รวมถึงวิธีการช่วยเหลือต่างๆด้วย หากเราสามารถเข้าใจถึงกระบวนการและวิธีการต่างๆที่ใช้ใน การออกแบบ ที่อยู่อาศัย หน่วยที่เล็กที่สุดนี้ได้ เราก็จะสามารถนำไปปรับใช้และพัฒนา รูปแบบ ที่อยู่อาศัย เพื่อผู้มีรายได้น้อยต่อไปในอนาคต

6.3 ข้อเสนอแนะในการศึกษา

จะเห็นได้ว่าความรู้ที่การเคหะฯสั่งสมมานั้นมีมากมายมหาศาลเรื่องที่ศึกษานี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งเท่านั้น ดังนั้น หากมีการรวบรวมและทบทวนอย่างต่อเนื่องแล้ว เชื่อว่า ความรู้เหล่านี้ จะเป็นประโยชน์ ต่อการพัฒนา รูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย การเคหะฯยังคงเป็น เสาหลักในการศึกษาวิจัยและค้นคว้าเกี่ยวกับรูปแบบที่อยู่อาศัยและเทคโนโลยี การก่อสร้าง ซึ่งจากการศึกษาถึงรูปแบบที่อยู่อาศัยตามแนวราบฯ ก. ก็ทำให้รู้ถึงรูปแบบที่อยู่อาศัยมากมาย จึงมีความคิดเห็นว่าการควรมีการศึกษาถึง รูปแบบที่อยู่อาศัยอื่นๆต่อไป

6.4 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

6.4.1 เนื่องจากการศึกษาครั้งนี้ไม่ได้ศึกษาลงลึกถึงการจัดผังของแต่ละโครงการ อาจจะทำให้ มองรูปแบบที่อยู่อาศัยไม่ได้ครบทุกมิติ ดังนั้นถ้ามีการศึกษาเรื่องผังโครงการ ประกอบไปด้วย จะทำให้เนื้อหานี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

6.4.2 การใช้วิธีการ cross subsidy, mixed income และ mixed land use ถือเป็นหัวใจหลักของการจัดทำโครงการของการเคหะฯ เป็นที่น่าสนใจว่ายังไม่มีใครเคยทำการวิจัยว่าการมีหลายหลายระดับรายได้ ในโครงการเคหะชุมชน นั้นมีข้อดีข้อเสียต่างกับโครงการเคหะชุมชนที่มีกลุ่มรายได้เดียวอย่างไร

6.4.3 การศึกษาเรื่องต้นทุนจะทำให้สถาปนิกเข้าใจในการออกแบบมากขึ้น ต้นทุนในแต่ละแบบนั้นแตกต่างกัน โดยเฉพาะต้นทุนของผู้มีรายได้น้อยประเภท ก. เนื่องจากได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล ไม่ว่าจะเป็นการอุดหนุนต่อหน่วยหรืออุดหนุน สาธารณูปโภคซึ่งเป็นเรื่องที่น่าสนใจ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กนิษฐา จานเชื่อง. นโยบายการเคหะแห่งชาติกับการพัฒนาประเทศสิงคโปร์(ค.ศ. 1960-2000).

ศิลปศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชาประวัติศาสตร์ คณะศิลปศาสตร์

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2536

การเคหะแห่งชาติ. มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพมหานคร:
การเคหะแห่งชาติ.

การเคหะแห่งชาติ. รายงานประจำปี การเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2518-2548. กรุงเทพมหานคร: การ
เคหะแห่งชาติ, 2548.

การเคหะแห่งชาติ. รายงานผลการจัดสร้างที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดตั้งแต่ปี
2519-2549. กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ, 2549.

การเคหะแห่งชาติ. รวบรวมต้นแบบอาคารพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพมหานคร: การ
เคหะแห่งชาติ, 2524.

เกรียงศักดิ์ ลำแดงเดช. ผู้อำนวยการกองผลิตและก่อสร้าง 7. สัมภาษณ์, 15 ธันวาคม 2551.

ชรรค์ ประจวบเหมาะ. แนวคิดการจัดทำยุทธศาสตร์ชาติเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย
(National Strategy for Housing Development in Thailand). วารสารธนาคารอาคาร
สงเคราะห์ ฉบับที่ 49, เมษายน – มิถุนายน 2550: 21-27

จำเนียร ดุริยประณีต. ผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการและพัฒนาที่อยู่อาศัย. สัมภาษณ์, 11 มกราคม
2551.

ชวลิต ดุริยประณีต. รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง 3. สัมภาษณ์, 15 ธันวาคม 2551.

ทวี สีนุญเรือง. สถาปนิก. สัมภาษณ์, 20 กรกฎาคม 2551

นิรุจ เจียมจรรยา. รองผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ. สัมภาษณ์, 9 มกราคม 2551

รศ.ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย. รายงานฉบับสมบูรณ์ มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
(ในเมือง)(โครงการต่อเนื่อง ปีงบประมาณ 2528). คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์:
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.

ภาวิณี วีรสวัสดิ์. ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง 2. สัมภาษณ์, 11 มกราคม 2551.

ภาคิวิชาเคนการ. งานวิจัย ภาพรวม 3 ทศวรรษการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยใน
ประเทศไทย: กรณี การเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
2552.

มานพ พงศทัต. การประเมินต้นแบบอาคารและสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ชุมชนของ
การเคหะแห่งชาติ และชุมชนของเอกชน. กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ, 2530.

ระวิน สุพัตกุล. ผู้อำนวยการกองผลิตและก่อสร้าง 6. สัมภาษณ์. 29 มีนาคม 2552.

ดร. วิมลสิทธิ์ ทรายางกูร. พัฒนาการแนวความคิดและรูปแบบของงานสถาปัตยกรรม อดีต

ปัจจุบัน และอนาคต. กรุงเทพมหานคร: สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์,
2536.



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางรูปแบบที่อยู่อาศัยในเคหะชุมชน¹

โครงการที่เริ่มก่อสร้างตามแผนฯ 3

โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวราบ

โครงการ	จำนวน หน่วย	ลักษณะอาคาร								เริ่ม ก่อสร้าง	ก่อสร้าง เสร็จ
		แถว 1ชั้น	แถว 2ชั้น	แถว 3ชั้น	แฝด 1ชั้น	แฝด 2ชั้น	เดี่ยว 1ชั้น	เดี่ยว 2ชั้น	พาณิชย์		
1 ห้วหมากระยะ 1	588					576			12	ตค.17	กย.19
2 รังสิต ระยะ 1	1,428	1,428								พย.17	เมบ.20
3 ท่วมหาเมฆ	16			16						กพ.19	พย.19
4 ประชาณิเวศน์ 1 (เสริม) เรือนแถว	120		120							มีค.19	มค.20

โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวสูง

โครงการ	จำนวน หน่วย	ลักษณะอาคาร		เริ่ม ก่อสร้าง	ก่อสร้าง เสร็จ
		แฟลต	ร้านค้า		
1 ดินแดงรุ่นที่ 12	826	664	162	มีย.18	มีค.20
2 ดินแดงใหม่ ระยะ 1	308	308		กค.18	มีย.20
3 ประชาณิเวศน์ 1 (เสริม) แฟลต	120	120		กพ.19	ธค.19

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹ กองติดตามและประเมินผล ฝ่ายนโยบายและแผน.

โครงการที่เริ่มก่อสร้างตามแผนฯ 4

โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวราบ

โครงการ	จำนวน หน่วย	ลักษณะอาคาร								เริ่ม ก่อสร้าง	ก่อสร้าง เสร็จ	
		แถว 1ชั้น	แถว 2ชั้น	แถว 3ชั้น	แฝด 1ชั้น	แฝด 2ชั้น	เดี่ยว 1ชั้น	เดี่ยว 2ชั้น	พาณิชย์			
1คดองจัน ส่วนที่ 7	624			624							เมย.19	พย.20
2 ธนบุรี 1 ส่วนที่ 1	500	500									มีค.21	กย.22
3 ประชานิเวศน์ 2 ระยะ 3	642				642						มีค.20	ตค.21
4หนองหอย ระยะ 1	209					164		45			มีค.21	มีค.22
5 ชลบุรี	353						353				มิย.20	มีค.22
6นครราชสีมา ระยะ 1	470						470				สค.20	กค.22
7หัวหมาก ระยะ 2 ส่วนที่ 2 1	452				452						ธค. 21	กย.23
8 หัวหมาก ระยะ 2 ส่วนที่ 2 2	538				538						ธค. 21	กค.23
9 หัวหมาก ระยะ 2 ส่วนที่ 3	524					390		134			มิย.21	เมย.23
10 ประชานิเวศน์ 3 ส่วนที่ 3	153							153			มค.21	ตค.22
11ธนบุรี ส่วนที่ 2	529				478		51				เมย.24	มีค.24
12 ธนบุรี 3	1250	650				600					กค.23	ธค. 23
13ประชานิเวศน์ 3 ส่วนที่ 1	2052		520		968	564					มค.21	มีค.24

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวสูง

โครงการ	จำนวน หน่วย	ลักษณะอาคาร		เริ่ม ก่อสร้าง	ก่อสร้าง เสร็จ
		แฟลต	ร้านค้า		
1 ห้วยขวาง ระยะ 3	1600	1600		มี.ย.18	ก.ค.21
2 ห้วยขวาง ระยะ 4	160	160		ส.ค.20	ส.ค.21
3 บ่อนไก่ ระยะ 1	816	816		ก.ค.19	เม.ย.21
4 คลองเตย ระยะ 1	1126	1126		มี.ย.19	พ.ค.21
6 คลองจั่น ส่วนที่ 1	936	936		เม.ย.19	ก.ค.21
7 คลองจั่น ส่วนที่ 2	936	936		เม.ย.19	ก.ย.21
8 คลองจั่น ส่วนที่ 6	990	990		มี.ค.20	พ.ค.21
9 ดินแดง 3	1020	952	68	ธ.ค.19	ส.ค.22
10 พิษณุพัฒนา	410	404	6	เม.ย.19	ก.พ.22
11 บางชัน ระยะ 1	916	916		พ.ค.20	มี.ย.22
12 หาดใหญ่ระยะ 1 ส่วน 1	224	224		ส.ค.20	พ.ย.21
13 ดินแดงใหม่ ระยะ 2 3	676	676		ธ.ค. 21	ม.ค.23
14 คลองเตย ระยะ 2	972	972		ก.ค.20	ม.ค.23
15 บางนา	1656	1656		ธ.ค.20	มี.ค.23
16 คลองจั่นส่วนที่ 3	540	540		ธ.ค.19	ต.ค.22
17 คลองจั่นส่วนที่ 4	1350	1350		ม.ค.20	ม.ค.23
18 คลองจั่นส่วนที่ 5	1062	1062		ม.ค.20	ม.ค.23
19 หาดใหญ่ ระยะ 2 ส่วนที่ 2	144	144		พ.ค.22	มี.ย.23
20 ดินแดง 4 ระยะ 2	674	674		ก.ค.23	ก.ย.24

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โครงการที่เริ่มก่อสร้างตามแผนฯ 5

โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวราบ

โครงการ	จำนวน หน่วย	ลักษณะอาคาร								เริ่ม ก่อสร้าง	ก่อสร้าง เสร็จ
		แถว 1ชั้น	แถว 2ชั้น	แถว 3ชั้น	แฝด 1ชั้น	แฝด 2ชั้น	เดี่ยว 1ชั้น	เดี่ยว 2ชั้น	พาณิชย์ /ที่ดิน		
1 ประชาชนิเวศน์ 3 ส่วนที่ 2.1	114			114						เมย.24	มิย.25
2 ประชาชนิเวศน์ 3 ส่วนที่ 2.2	160			160						เมย.24	มิย.25
3 ประชาชนิเวศน์ 3 ส่วนที่ 2.3	172			172						สค.24	กย.25
4 ประชาชนิเวศน์ 3 ส่วนที่ 2.4	294	294								ธค.23	กพ.25
5 ประชาชนิเวศน์ 3 ส่วนที่ 2.5	326	326								ธค.23	กพ.25
6 ประชาชนิเวศน์ 3 ส่วนที่ 2.6	332	332								ธค.23	มีค.25
7 ประชาชนิเวศน์ 3 ส่วนที่ 2.7	339	339								ธค.23	กพ.25
8 ห้วมมาก ระยะ 2 ส่วนที่ 1	222		222							มค.25	มิย.26
9 ธนบุรี ส่วนที่ 3	533				446		87			ธค.24	ธค.25
10 ธนบุรี ส่วนที่ 4	354				300		54			ตค.24	ธค.25
11 ฟุ้งสองห้อง อาคารพาณิชย์	84								84	มีค.25	กย.26
12 ร่มเกล้า ระยะ 1 ส่วนที่ 1	557										
13 ร่มเกล้า ระยะ 1 ส่วนที่ 4	457									มีค.25	มค.27
14 ร่มเกล้า ระยะ 1 ส่วนที่ 5	402									มีค.25	มค.27
15 ร่มเกล้า ระยะ 1 ส่วนที่ 6	448	1472	676		14	294			657	มีค.25	มค.27
16 ที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค	717								717		
17 ร่มเกล้า ระยะ 1 ส่วนที่ 2	694									มีค.25	กย.26
18 ร่มเกล้า ระยะ 1 ส่วนที่ 3	555									มีค.25	สค.26
19 ห้วยขวาง - อาคาร พาณิชย์	19								19	พย.24	พย.25
20 ทองหล่อ ระยะ 2 (ส่วน 1)	903	604	125		66				108	มีค.25	สค.26
21 ลำปาง ระยะ 2	52		52							ธค.25	พค.26
22 พิษณุโลก	73		73							ธค.25	มีค.26
23 ยะลา	60		60							กพ.25	มิย.26
24 นครราชสีมา	50		50							มีค.25	สค.26
25 ฟุ้งสองห้อง - บ้านสร้างบางส่วน	3040	2515	159			244			122	พค.22	พย.26
26 บางนา ระยะ 1	12								12	ธค.26	กย.27
27 บางพลี วาระ 1 ระยะที่ 1-A4	804	200	556						48	ตค.25	สค.27
28 นครนายก	70		70							มิย.25	กพ.27
29 แม่ฮ่องสอน	61		61							ธค.24	มิย.27

โครงการ	จำนวน หน่วย	ลักษณะอาคาร								เริ่ม ก่อสร้าง	ก่อสร้าง เสร็จ
		แถว 1ชั้น	แถว 2ชั้น	แถว 3ชั้น	แฝด 1ชั้น	แฝด 2ชั้น	เดี่ยว 1ชั้น	เดี่ยว 2ชั้น	พาณิชย์ /ที่ดิน		
30สงขลา	581	426	36						119	มีย.25	ตค.26
31 บางนาระยะ 2 3 4	39								39	พค.27	พค.28
32 บางนาระยะ 5	12								12	ธค.27	กพ.28
33 ประชาานิเวศน์ 2 ระยะ 1	24								24	กค.27	กค.28
34 ประชาานิเวศน์ 2 ระยะ 2	42		42							พค.27	พค.28
35 ประชาานิเวศน์ 3 ระยะ 1	24		24							มค.27	ธค.27
36 ประชาานิเวศน์ 3 ระยะ 2	38								38	มีย.27	มีย.28
37 บางพลี วาระ 1 ระยะ 1-A2	839	440	340						59	กย.25	ธค.27
38 บางพลี วาระ 1 ระยะ 1-A3	612	220	326						66	กย.25	มค.28
39บางพลี วาระ 1 ระยะ 1-A5	1080	400	680							กย.25	มีค.28
40 บางพลี วาระ 1 ระยะ 2-B1	420					420				มีค.27	มีย.28
41บางพลี วาระ 1 ระยะ 2-B2	412					412			140	มีค.27	มีย.28
42 บางพลี วาระ 1 ระยะ 2-B3	140									สค.27	กย.28
43 ร้อยเอ็ด	60		60							กพ.27	มีย.28
44 บัณฑิตานี	60		60							เมย.27	กพ.28
45 ภูเก็ต	60		60							เมย.27	กพ.28
46 ห้วยขวาง ระยะ 1	21								21	สค.27	ตค.28
47ห้วยขวาง ระยะ 2	21								21	ตค.27	ตค.28
48 ห้วยขวาง ระยะ 3	24								24	ตค.27	ตค.28
49 บางพลี ระยะที่ 3-C1	412					402			10	มีย.28	กย.29
50 บางพลี ระยะที่ 3-C2	376					366			10	มีย.28	กย.29
51 ที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค	110								110		
52 สระบุรี	456	237	164						55	ตค.27	มค.29
53 จันทบุรี ระยะ 1	521	359	81						81	ตค.27	มค.29
54 พะเยา	64		64							กพ.27	เมย.29
55 พิษณุโลก	357	239	107						11	มค.28	ธค.29
56 นครสวรรค์ ระยะ 1	557	353	158						46	กค.27	มค.29
57ศรีสะเกษ	62		62							กพ.27	กพ.29
58 ขอนแก่น ระยะ 1	578	391	134						53	มีค.27	กพ.29
59 หาดใหญ่	66		66							กค.28	กค.29
60 ภูเก็ต	582	381	156						45	ตค.27	เมย.29

โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวสูง

โครงการ	จำนวน หน่วย	ลักษณะอาคาร		เริ่ม ก่อสร้าง	ก่อสร้าง เสร็จ
		แฟลต	ร้านค้า		
1 ดินแดง 4 ระยะ 1	972	972		มี.ย.23	ม.ค.25
2 คลองเตย 3 บริเวณ 1 ส่วนที่ 1	558	558		ม.ค.24	พ.ค.25
3 บ่อนไก่ ระยะ 2	380	380		ก.พ.21	พ.ย.25
4 นวนคร	567	567		มี.ย.25	ส.ค.26
5 ทุ่งสองห้อง (เสริม)	1111	1056	55	เม.ย.25	ก.พ.27
6 คลองเตย 3 บริเวณ 1 วนที่ 2	882	882		ม.ค.25	ธ.ค.26
7 นวนคร (เสริม)	189	189		ก.ค.26	ส.ค.27

โครงการที่เริ่มก่อสร้างตามแผนฯ 6

โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวราบ

โครงการ	จำนวน หน่วย	ลักษณะอาคาร									เริ่ม ก่อสร้าง	ก่อสร้าง เสร็จ
		แถว 1ชั้น	แถว 2ชั้น	แถว 3ชั้น	แฟลต 1ชั้น	แฟลต 2ชั้น	เดี่ยว 1ชั้น	เดี่ยว 2ชั้น	พานิช /ที่ดิน			
1 นครปฐม 1	300	198	48			18			36	ก.ค.29	ก.ย.30	
2 สุราษฎร์ธานี	59		59							เม.ย.28	พ.ย.29	
3 คลองจั่น(วัดศรีบุญเรือง) ส่วนที่ 1	30								30	มี.ย.30	มี.ค.31	
4 ราชบุรี 1	301	195	48			22			36	ก.ค.29	ธ.ค.30	
5 นครศรีธรรมราช 1	307	204	37			30			36	พ.ย.29	ม.ค.31	
6 บางบัว 2 (คอนโดมิเนียม)	160								160	ม.ค.30	มี.ย.32	
7 พัทยา วาระที่ 1	426	301	101					20	4	ก.ค.30	พ.ค.32	
8 สุราษฎร์ธานี 1	300	212	42			34		12		มี.ค.30	ธ.ค.31	
9 สมุทรปราการ 1	1520	1064	287	45		84			40	ก.ย.30	ธ.ค.32	
10 สมุทรปราการ 2	228	171	34						15	ก.พ.32	ก.ค.33	
11 ชลบุรี 2 ระยะ 1	319	215	57			32			15	ธ.ค.30	ม.ค.33	
12 นครราชสีมา 2	360	253	68			30			9	มี.ค.31	ก.ย.33	
13 ท่าทรายระยะที่ 1	20								20	ธ.ค. 32	มี.ย. 34	
14 คลองจั่น (บ้านตัวอย่าง)	29		8	21						มี.ค. 33	ส.ค. 34	
15 งามวงศ์วาน	30		8	22						มี.ค. 33	ส.ค. 34	
16 ลำปาง	333	236	46				37	14		ก.พ. 32	เม.ย.34	
17 อุบลราชธานี	312	230	46			20			16	ต.ค. 32	ส.ค. 34	

โครงการที่เริ่มก่อสร้างตามแผนฯ 7

โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวรwap

โครงการ	จำนวน หน่วย	ลักษณะอาคาร							เริ่ม ก่อสร้าง	ก่อสร้าง เสร็จ	
		แถว 1ชั้น			แฝด 1ชั้น	แฝด 2ชั้น	เดี่ยว 1ชั้น	เดี่ยว 2ชั้น			พาณิชย์ /ที่ดิน
1 ร่มเกล้า 2 สัญญา 2 ตอน ที่ 1,2	581	349	38			194				ธค. 32	เมย.35
2 นนทบุรี ส่วน 1	712	354	312						46	ตค. 32	มีค. 35
3 บ้านพัก กนอ (D3)	14	13						1		กค. 34	พค. 35
4 อยุธยา	250	175	50			24			1	กย. 32	มิย. 35
5 ชลบุรี 2 ระยะ 2	233	166	38			16			13	มิย. 34	สค. 35
6 ขอนแก่น 2	400	277	32			53	38			มิย. 33	มีค. 35
7 สุราษฎร์ธานี 2	273	179	36				40		18	กพ. 34	สค. 35
8 หาดใหญ่ 2 ส่วน 1	350	261	16			52			21	มิย. 33	มค. 35
9 ร่มเกล้า 2 ระยะ 1 ส่วน 3	1785	1351	134							กย. 34	กย. 36
10 ธนบุรี 1 ส่วน 5	816	226	557	28					5	มีค. 33	มีค. 36
11 นครปฐม 2	386	277	69			34			6	ตค. 35	กค. 36
12 ประชาโนเวศน์ 4	180		42				44	72	22	สค. 33	มค. 36
13 ประชาโนเวศน์ 3	56		32					24		มีค. 35	มิย. 36
14 สระบุรี 2	147		147							มค. 35	กค. 36
15 นครราชสีมา 3	438	306	40			82			10	มิย. 34	พย. 35
16 นครศรีธรรมราช 2	377	251	16				41	16	53	มีค. 34	พย. 35
17 ลพบุรี	305	215	90							สค. 35	ธค. 36
18 ร่มเกล้า วาระที่ 2 ส่วน 2(E6)	35								35	กย. 36	กพ. 38
19 อยุธยา 1 ระยะ 2	426		327			68			31	พค. 36	เมย.38
20 ลำปาง ระยะ 2	250	218					16	16		เมย.37	กย. 38
21 นครสวรรค์ ระยะ 2	228	68	79			34			47	ตค. 36	กย. 38
22 พิษณุโลก ระยะ 2	111		99			12				กค. 36	พค. 38
23 อุตรดิตถ์ ระยะ 1 ส่วน 1	377	289	42				46			กย. 36	กพ. 38
24 ปรับปรุงชุมชนห้วยขวาง	64								64	มิย. 36	ตค. 38
25 บางพลี วาระ 2 (E 9/2)	52								52	เมย.37	สค. 39
26 สระบุรี ระยะ 1 ส่วน 2	295	141	94			60				มค. 37	ตค. 38
27 สุพรรณบุรี 1 ระยะ 2	361	214	115					32			
28 ราชบุรี 1 ระยะ 2	207	98	109							พย. 37	สค. 39
29 อุตรดิตถ์ ระยะ 1 ส่วน 2	149	80	29				28		12	พย. 39	มค. 39
30 ตรัง ระยะ 1	303	212	45					37	9	กค. 37	กค. 39

โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวสูง

โครงการ	จำนวน หน่วย	ลักษณะอาคาร		เริ่ม ก่อสร้าง	ก่อสร้าง เสร็จ
		แฟลต	ร้านค้า		
1 ดินแดง 4	352	352		พค. 33	เมย. 35
2 นวนคร 2	324	324		มค. 34	กค. 35
3 บางพลี วาระ 2 ส่วนที่ 2E2	1728	1728		พย. 33	มิย. 35
4 ธนบุรี1/7	111	108	3	กย. 34	มีค. 36
5 ทุ่งสองห้อง 3	258	258		ตค. 34	มค. 36
6 หลักสี่	2420	2420		เมย. 33	มค. 36
7 คลองเตย ส่วนที่ 1	480	480		กย. 34	กพ. 36
8 สมุทรปราการ 2 ระยะ 2	111	108	3	มิย. 34	มีค. 36
9 พัทยา 2 ระยะ 1	1064	1064		กย. 34	กย. 36
10 หาดใหญ่ ระยะ 2 (เช่าเซ็ง)	420	420		กพ. 35	มิย. 36
11 ธนบุรี1/6	788	753	35	มีค. 35	พย. 36
12 บางชัน 2	348	336	12	ธค. 35	สค. 37
13 บางพลี วาระ 2 ระยะที่ 1 (E9/1)	1760	1760		สค. 35	กค. 37
14 บางพลี วาระ 2 ระยะที่ 1 (E9/2)	1680	1680		ธค. 35	สค. 37
15 ภูเก็ต 2	928	928		ธค. 35	มิย. 37
16 คลองเตย ส่วนที่ 2	430	430		กค. 36	ธค. 37
17 ร่วมเกล้าระยะที่ 4 สัญญา 1	2431	2431		ตค. 36	มค. 39
18 พระระวางประสิทธิ์ สัญญา 1	1005	1005		กย. 37	กค. 39
19 ธนบุรี 2 ระยะ 1	1935	1935		สค. 37	มิย. 39
20 บางพลี วาระ2 (E 9/4)	1536	1536		กพ. 37	สค. 39
21 บางพลี วาระ2 (E 9/5)	1536	1536		กพ. 37	สค. 39
22 หาดใหญ่ ระยะ 4	180	180		มีค. 37	ธค. 38

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โครงการที่เริ่มก่อสร้างตามแผนฯ 8

โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวราบ

โครงการ	จำนวน หน่วย	ลักษณะอาคาร								เริ่ม ก่อสร้าง	ก่อสร้าง เสร็จ	
		แถว 1ชั้น	แถว 2ชั้น	แถว 3ชั้น	แฝด 1ชั้น	แฝด 2ชั้น	เดี่ยว 1ชั้น	เดี่ยว 2ชั้น	พาณิชย์			
1 ร่วมเกล้าระยะที่ 4 สัญญา 2	36									36	มีย. 38	มีย. 40
2 ลพบุรี 1 ระยะ 2	505	203	206			72				24	เมย.38	มีค. 40
3 เพชรบูรณ์	63		63								กพ. 39	มีค. 40
4 ขอนแก่น 1 ระยะ 3	211	102	22				48	27		12	ตค. 38	สค. 40
5 อุบลราชธานี 1 ระยะ 2	189		103			58				28	ธค. 37	ตค. 39
6 จันทบุรี ระยะ 1	320	207	37			28		28		20	เมย.39	พค. 41
7 จันทบุรี ระยะ 2	178		124	20			10	15		9	กพ. 38	ตค. 40
8 ปราจีนบุรี ระยะ 1	254	179	30			20		10		15	พค. 39	พย. 40
9 บุรีรัมย์ ระยะ 1	284	128	107				29			20	เมย.39	มีค. 41
10 สุรินทร์ ระยะ 1	331	277	38				16				ตค. 38	มีค. 41
11 หาดใหญ่ 2 ระยะ 2	164	69	40			12	20	23			พค. 38	พย. 40
12 สุวินทวงศ์	492							492			มีย. 39	ธค. 41
13 เพชรบูรณ์ 2 ระยะ 1	309	204	55				32			18	มค. 39	เมย.42
14 ฉะเชิงเทรา 2 ระยะ 1 ส่วนที่ 1	399	268	96				23			12	ธค. 39	กย. 42
15 นราธิวาส ระยะ 1	300	154	60			66				20	สค. 39	ตค. 41
16 เคหะชุมชนสุราษฎร์ธานี 2 ระยะ 1	318	100	114			82		12		10	พค. 39	กค. 42
17 กำแพงเพชร ระยะ 1	299	117	155				13			14	พค. 39	ธค. 42
18 เชียงราย 1 ระยะ 1	485	320	28			60	67			10	ตค. 39	พค. 43
19 สระบุรี 2 ระยะ 2	483	135	136			192				20	กพ. 40	มีค. 43
20 ระยอง 1 ระยะ 1	499	221	230				28	20			ตค. 39	กค. 43
21 ร่วมเกล้า ระยะ 5/1	164			47						117	ตค. 40	มค. 44
22 นครศรีธรรมราช 2 ระยะ 1	491	337	108					38		8	พย. 39	มีค. 44
23 ภูเก็ต 2 ระยะ 1(ส่วนที่ 1)	197	188								9	พย. 42	เมย.44
24 ชุมพร ระยะ 1	278	195	64					9		10	เมย.39	พค.44

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวสูง

โครงการ	จำนวน หน่วย	ลักษณะอาคาร		เริ่ม ก่อสร้าง	ก่อสร้าง เสร็จ
		แฟลต	ร้านค้า		
1 สงขลา ระยะ 2	320	320		ธค. 36	พค. 39
2 บ่อนไก่ ระยะ 3 ส่วนที่ 1	1046	1008	38	ธค. 37	มีย. 40
3 บางพลีคอมเพล็กซ์(pc2)	218	218		กพ. 37	มีค. 40
4 เขียวใหม่ ระยะ 3	483	483		ตค. 37	ตค. 39
5 นครราชสีมา ระยะ 4	172	172		มีย. 38	พย. 39
6 พัทยา	99	99		มีค. 39	กย. 40
7 ออเงิน ระยะ 2	2262	2262		กย. 37	กพ. 41
8 พื้นฟูเมืองประชาชนนิเวศน์	840	840		สค. 38	กค. 41
9 นครราชสีมา ระยะ 5	688	688		เมย. 39	กพ. 41
10 ชัยภูมิ(เช่า)	190	190		กพ. 39	กพ. 41
11 มหาสารคาม (เช่า)	127	127		กพ. 39	กพ. 41
12 ร่มเกล้า ระยะ 3 ส่วนที่ 2	1628	1628		มีค. 39	ธค. 41
13 ธนบุรี 2 ระยะ 2	1312	1312		ธค. 39	พค. 42
14 เขียวราย 2 ระยะ 2	196	196		มีค. 39	กพ. 42
15 นครสวรรค์ 2(เช่า)	130	130		สค. 40	กค. 42
16 สตูล(เช่า)	116	116		มีย. 40	พย. 41
17 คลองจั่น(วัดศรีบุญเรือง) ระยะ 2	560	560		พค. 39	พย. 42
18 ดินแดง 5	270	270		กย. 39	ธค. 43
19 ร่มเกล้า ระยะ 3 ส่วนที่ 3	2522	2522		พย. 39	มีค. 44
20 นราธิวาส(เช่า)	92	92		ธค. 42	กย. 44

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โครงการที่เริ่มก่อสร้างตามแผนฯ 9

โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวราบ

โครงการ	จำนวน หน่วย	ลักษณะอาคาร								เริ่ม ก่อสร้าง	ก่อสร้าง เสร็จ
		แถว 1ชั้น	แถว 2ชั้น	แถว 3ชั้น	แฝด 1ชั้น	แฝด 2ชั้น	เดี่ยว 1ชั้น	เดี่ยว 2ชั้น	พาณิชย์		
1 นครสวรรค์ ระยะ 3	324	100	132			70		22		ธค. 43	เมย. 45
2 อุดรธานี 1 ระยะ 2 ส่วนที่ 1	200	132	68							ธค. 43	พค. 45
3 อยุธยา 1 ระยะ 3	77		30					47		พย. 43	เมย. 45
4 ฉะเชิงเทรา 2 ระยะ 1 ส่วนที่ 2	284	198					34	52		ตค. 39	กค. 43
5 ราชบุรี 1 ระยะ 3	126		126							กย. 43	กพ. 45
6 รามคำแหงระยะที่ 2	276	204	72							กย. 44	กค. 46
7 ลำปางระยะ 3	281	189	58			34				ตค. 44	สค. 46
8 หนองคายระยะ 1 ส่วนที่ 1	351	150	144				37		20	มีค. 44	ตค. 45
9 ขอนแก่นระยะ 4 ส่วนที่ 1	202	181	21							กย. 44	กพ. 46
10 ลพบุรี 1 ระยะ 3(เช่าซื้อ)	263	106	113			44				ตค. 43	มิย. 46
11 เพชรบุรี ระยะ 1	279	177	54					36	12	ตค. 43	กพ. 46
12 ตรัง 1 ระยะ 2(ส่วนที่ 1)	202	120	73					9		เมย. 44	มิย. 46
13 ภูเก็ต 2 ระยะ 1 (ส่วนที่ 2)	114	23	66					15	10	พย. 44	กค. 46
14 หัวหมากระยะ 3 (กรุงเทพมหานคร)	151		131						20	กย. 45	มค. 47
15 นราธิวาส อ.สุโหงโหด(เช่า)	39								39	กย. 46	ตค. 48

โครงการที่อยู่อาศัยตามแนวสูง

โครงการ	จำนวน หน่วย	ลักษณะอาคาร		เริ่ม ก่อสร้าง	ก่อสร้าง เสร็จ
		แฟลต	ร้านค้า		
1 กาฬสินธุ์(อาคารเช่าที่ราชพัสดุ)	79	79		กค. 43	มค. 45
2 อุบลราชธานี 2(อาคารเช่า)ส่วนที่ 1	296	296		สค. 43	กพ. 45
3 ปราจีนบุรี 2(เช่า)	78	78		กย. 43	กพ. 45
4 ร้อยเอ็ด(อาคารเช่าที่ราชพัสดุ)	134	134		สค. 43	ธค. 45
5 อุบลราชธานี 2(อาคารเช่า) ส่วนที่ 2	243	243		กย. 44	มีค. 46
6 ประจวบคีรีขันธ์(เช่า)	145	145		กย. 44	เมย. 46
7 อุดรธานี(อาคารเช่าพัสดุ) ชุดที่ 1	72	72		พย. 46	พย. 47
8 ศรีสะเกษ(อาคารเช่าพัสดุ) ชุดที่ 1	78	78		พย. 46	มค. 48
9 ขอนแก่น(อาคารเช่าพัสดุ) ชุดที่ 1	48	48		พย. 46	เมย. 48
10 ระยอง(อาคารเช่าพัสดุ) ชุดที่ 1	70	70		พย. 46	พค. 48
11 สุราษฎร์ธานี 3(อาคารเช่าพัสดุ)	232	232		กพ. 47	เมย. 48
12 กาฬสินธุ์(เช่าที่เทศบาล) ชุดที่ 2	78	78		มค. 48	เมย. 49
13 สระบุรี(อาคารเช่าพัสดุ) ชุดที่ 2	50	50		มีค. 48	มิย. 49
14 ตราด(อาคารเช่าพัสดุ) ชุดที่ 2	79	79		ตค. 47	มิย. 49
15 ตาก(อาคารเช่าพัสดุ) ชุดที่ 2	72	72		มีค. 48	มิย. 49

โครงการบ้านเอื้ออาทรตามแนวราบ

ชื่อโครงการ	จำนวน หน่วย	ลักษณะอาคาร			เริ่ม ก่อสร้าง
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	
1 รั้งสิตคลองสาม(ส่วนที่1)	112	112			6 ส.ค. 46
2 รั้งสิตคลองสาม(ส่วนที่2)	365	365			30 เม.ย. 47
3 รั้งสิตคลอง 5 (ปทุมธานี)	499	499			17 ธ.ค. 47
4 พิจิตร	200	200			01 ม.ค. 48
5 เชียงราย (อาคารคองเหลือ)	170			170	
6 อุบลราชธานี	490	220	270		
7 สุรินทร์ ระยะที่ 1ส่วนที่2(อาคารคองเหลือ)	54			54	
8 อุตรธานี ระยะที่ 1ส่วนที่1(อาคารคองเหลือ)	38			38	
9 สระบุรี (อาคารคองเหลือ)	136			136	
10 ลพบุรี (อาคารคองเหลือ)	71			71	
11 ปราจีนบุรี (อาคารคองเหลือ)	127			127	
12 พิษณุโลก	499	371	128		พ.ค. 49
13 เพชรบูรณ์ ระยะ 2	200	160	40		ส.ค. 49
14 เพชรบูรณ์ระยะ 3/1	30	4	26		ส.ค. 49
15 เชียงใหม่กำแพงแสน	1327	1033	294		ก.ย. 49
16 ขอนแก่นระยะ 2	310	130	180		ก.พ. 49
17 ขอนแก่นระยะ 3/1	354	200	154		ก.พ. 49
18 บุรีรัมย์	331	251	80		ม.ค. 49
19 มุขดาหาร	300	226	74		ม.ค. 49
20 สุรินทร์	350	266	84		ม.ค. 49
21 อำนาจเจริญ	382	382			มิ.ย. 49
22 ศรีสะเกษ	499	499			ก.ค. 49
23 อุบลราชธานี(วารินชำราบ)	434	434			ก.ค. 49
24 หนองบัวลำภู 1	499	499			ส.ค. 49
25 อยุธา ระยะ 2	300	158	142		มิ.ย. 49
26 อยุธา ระยะ 3/1	310	186	64	60	มิ.ย. 49
27 นราธิวาส (อาคารคองเหลือ)	68			68	

โครงการบ้านเอื้ออาทรตามแนวสูง

โครงการ	จำนวน หน่วย	ลักษณะ อาคาร
		อาคารชุด
1 หัวหมาก	692	692
2 บางพลี(อาคารคองเหลือ)	1216	1216
3 บางโกลงระยะที่ 1	836	836
4 ออเงิน (อาคารคองเหลือ)	650	650
5 ร่มเกล้า 3/1(อาคารคองเหลือ)	125	125
6 ร่มเกล้า 3/2(อาคารคองเหลือ)	30	30
7 ร่มเกล้า 3/3(อาคารคองเหลือ)	99	99
8 ประชานิเวศ(นนทบุรี)	1530	1530
9 บางโกลงระยะ 2 (สมุทรปราการ)	1084	1084
10 ศาลายา(นครปฐม)	1048	1048
11 บางพลีE9/4,5 (อาคารคองเหลือ)	456	456
12 สรงประภา	748	748
13 ลาดกระบัง	1360	1360
14 มีนบุรี	2980	2980
15 พระระร่วงประสิทธิ์(อาคารคองเหลือ)	1005	1005
16 เพชรเกษม 81	1708	1708
17 บึงกุ่ม	5872	5872
18 พุทธมณฑล สาย 4 (นครปฐม)	524	524
19 พุทธมณฑล สาย 5 (นครปฐม)	1228	1228
20 นครปฐม 2(ถนนทหารบก)	612	612
21 ศาลายา 2 (นครปฐม)	436	436
22 พุทธมณฑล สาย 5 (หลังองค์พระ)	790	790
23 รัตนาธิเบศร์ (ท่าอิฐ) (นนทบุรี)	1756	1756
24 ราชพฤกษ์ (นนทบุรี)	1140	1140
25 บางบัวทอง	2724	2724
26 ดิวนนท (บางกระดี)	1620	1620
27 พหลโยธิน (ซอยคุณพระ)	1620	1620
28 รังสิต คลอง 1	2500	2500
29 ลำลูกกา คลอง 4	436	436
30 เทพารักษ์(สมุทรปราการ)	960	960
31 แพรรักษา (สมุทรปราการ)	2576	2576
32 เสรฐกิจ 1	832	832
33 เสรฐกิจ 2	1404	1404
34 เสรฐกิจ 3	524	524

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ นาย ธรรมวุฒิ อัครวัชรราษฎร์
เกิดวันที่ 8 กันยายน พ.ศ. 2520
ภูมิลำเนา 8/231 ถนน พระราม 2 ซอยพระราม 2 24 แขวงบางมด เขตจอมทอง
กรุงเทพมหานคร

สำเร็จการศึกษาระดับบัณฑิตศึกษา สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะ
สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ ปีการศึกษา 2545 และเข้าศึกษาระดับมหาบัณฑิต
ที่ ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2550



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย