

ภาคผนวก ก

มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยของต่างประเทศ

คณะผู้วิจัยได้มีการทบทวนมาตรฐานที่อยู่อาศัยจากประเทศอื่นๆ อาทิเช่น สิงคโปร์ ฮองกง และมาเลเซีย ดังมีรายละเอียดดังนี้

1) มาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศสิงคโปร์

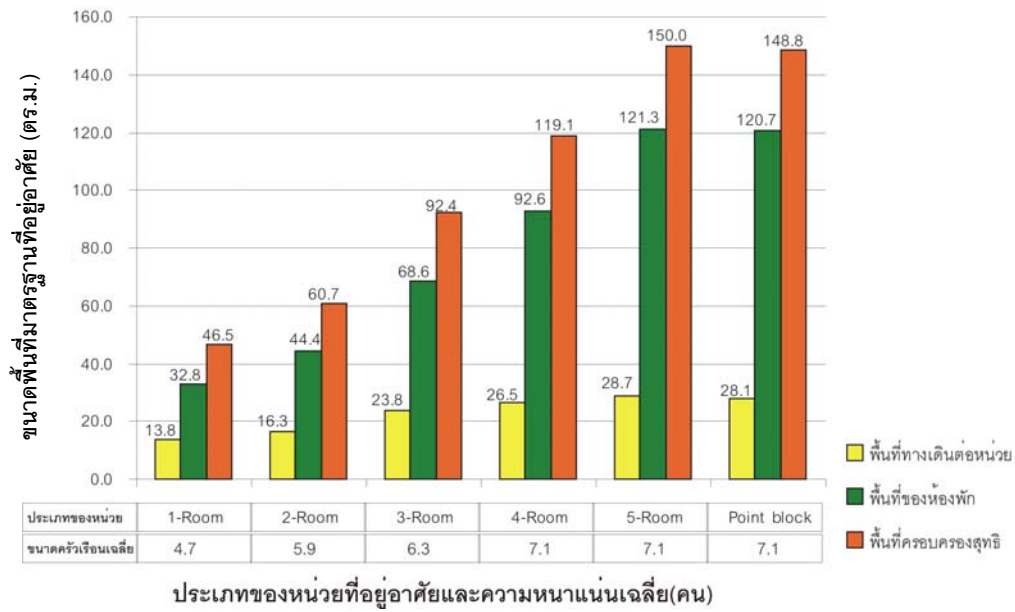
ช่วงปี ค.ศ.1960 ได้มีการจัดตั้งองค์กร Housing and Development Board (HDB) เพื่อจัดการเรื่องที่อยู่อาศัยของประชาชนอย่างมีประสิทธิภาพและได้สร้างแฟลตขนาด 1-5 ห้อง และ 5 ห้องไว้รองรับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย โดยการย้ายประชากรจากชุมชนแออัดมาอยู่ในอาคารสูง โดยกำหนดขนาดหน่วยพักอาศัยให้เหมาะสมกับความสามารถในการจ่ายของประชาชน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

ตารางที่ 1 มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆในประเทศสิงคโปร์

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

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

มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย



รูปที่ 1 การเปรียบเทียบขนาดที่อยู่อาศัยของประเทศสิงคโปร์แต่ละประเภท

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



รูปที่ 2 ขนาดของห้องพักที่ปรับปรุง แบบ 1 Room ของแฟลตบอร์ด HDB



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

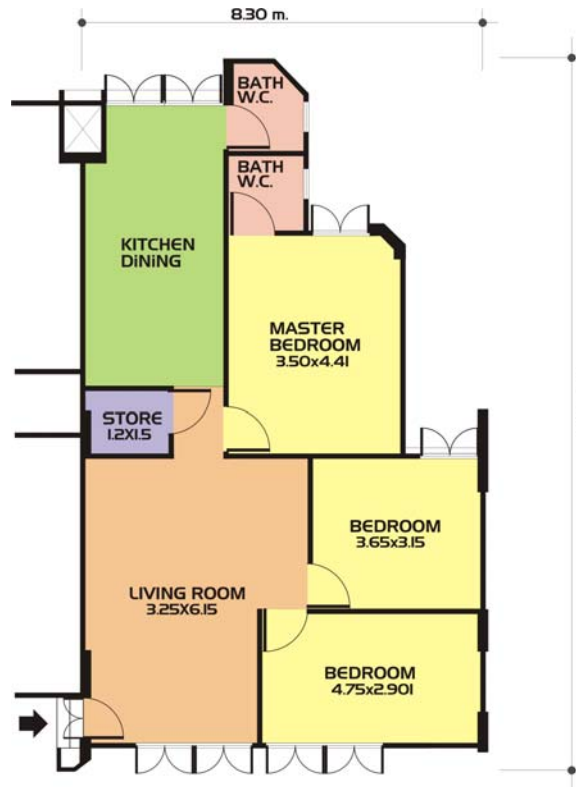


รูปที่ 4 ขนาดของห้องพักที่ปรับปรุง แบบ 3 Room ของแฟลตบอร์ด HD



รูปที่ 5 ขนาดของห้องพักที่ปรับปรุงใหม่แบบ 3 Room ของแฟลตบอร์ด HDB

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



รูปที่ 6 ขนาดของห้องพักที่ปรับปรุง แบบ 5 Room หรือผู้บริหาร ของแฟลตบอร์ด HDB

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

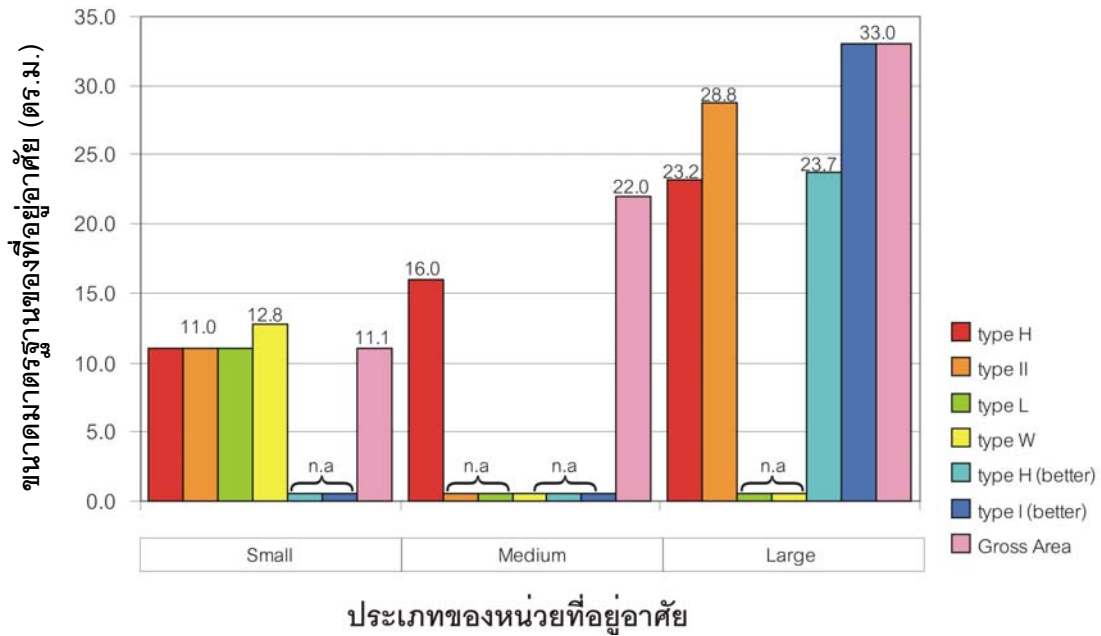
2) มาตรฐานที่อยู่อาศัยของฮ่องกง

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

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

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

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



รูปที่ 7 การเปรียบเทียบขนาดที่อยู่อาศัยของเกาะฮ่องกงแต่ละประเภท

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



รูปที่ 8 ขนาดของห้องพักแบบ One bedroom modular flat

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



รูปที่ 9 ขนาดของห้องพักแบบ Two bedroom modular flat



รูปที่ 10 ขนาดของห้องพักแบบ Three bedroom modular flat



รูปที่ 11 ขนาดของห้องพักแบบ Three bedroom modular flat (ต่อ)

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

3) มาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศมาเลเซีย

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

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

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

แพลตฟอร์มทั้งสามลักษณะมีขนาดขององค์ประกอบหน่วยพักอาศัยอื่นๆ ดังนี้

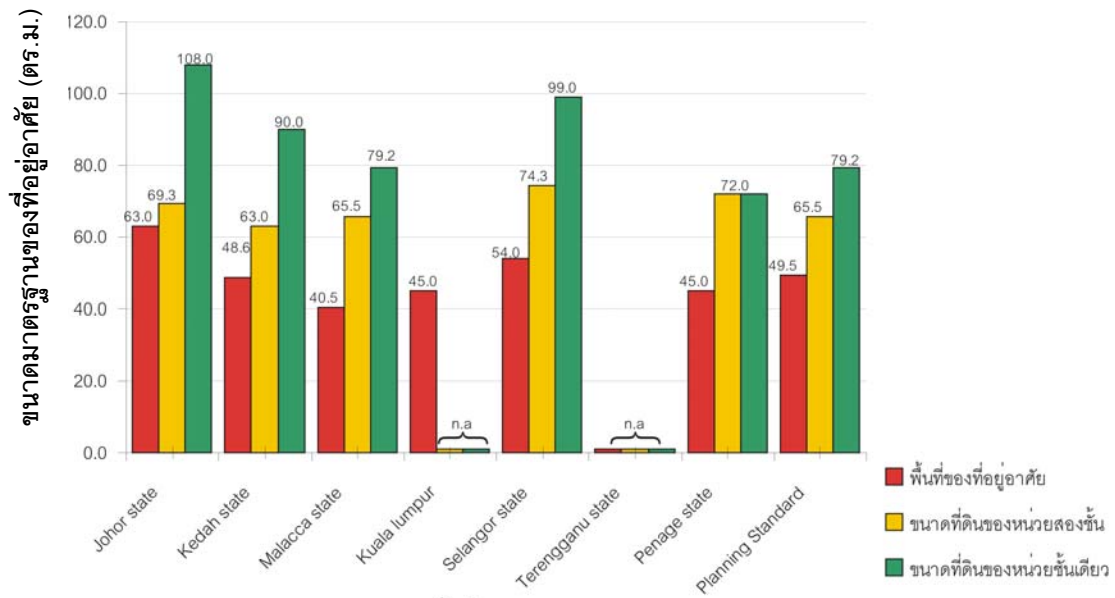
- ห้องครัว ขนาดไม่น้อยกว่า 4.30 ตร.ม.
- ห้องน้ำและห้องครัว ที่ใช้รวมกันขนาดไม่น้อยกว่า 2.1 ตร.ม.
- ความสูงต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร
- ลิฟท์ อาคารสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่สูงกว่า 4 ชั้น (ต้องมีลิฟท์ให้บริการควรร
อยู่ที่ประมาณ 1 : 100)
- องค์ประกอบอื่นๆ กับพื้นที่ตามความเหมาะสม

3.2 มาตรฐานการชุมชน สาธารณูปการชุมชน ประกอบด้วย

ชุมชนที่มีประชากร 1,000 คน ต้องจัดให้มีสาธารณูปการชุมชน

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

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



รูปที่ 12 การเปรียบเทียบขนาดที่อยู่อาศัยของประเทศมาเลเซียในแต่ละรัฐ

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

ตารางที่ 3 ขนาดมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในแต่ละประเภทที่อยู่อาศัยของประเทศไทยเฉลี่ย

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

Na – Not Available

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

ตารางที่ 4 ขนาดมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในแต่ละประเภทที่อยู่อาศัยของประเภทมาเลเซียแต่ละรัฐ

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

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

5) การเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยในที่พักอาศัย

เมื่อนำมาตรฐานที่มีอยู่ในประเทศและต่างประเทศมาเปรียบเทียบกันในเรื่องขนาดพื้นที่ของส่วนมิดชิด ส่วนนอกประสงค์ และอื่นๆ สามารถสรุปได้ดังตารางที่ 5

ตารางที่ 5 การเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยในที่พักอาศัยที่มีอยู่ในและต่างประเทศ

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