

บทที่ 2

องค์ประกอบพื้นฐานเพื่อใช้กำหนดตัวชี้วัดด้านการจัดการ ที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

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

การกำหนดลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ควรคำนึงถึงคุณลักษณะที่สำคัญคือ

1) การมีที่อยู่อาศัยที่เกื้อกูลต่อการดำรงชีวิต สามารถตอบสนองความต้องการขั้นพื้นฐานได้ เช่น

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

1.2) ด้านจิตใจ คือ ฐานะทางสังคม ความเป็นเจ้าของ และความเป็นส่วนตัว

2) การมีที่อยู่อาศัยที่ส่งเสริมคุณภาพชีวิตของบุคคลทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมในด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

2.1) ด้านสุขภาพอนามัย

วัดได้จากสถิติการเจ็บป่วยด้วยโรคร้ายแรงและเรื้อรัง (ความดัน เบาหวาน หัวใจ หอบหืด โรคข้อ มะเร็ง การติดสารเสพติดและสุรา การป่วยทางจิต)

2.2) ด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม

- คุณภาพของอากาศ
- คุณภาพน้ำ
- ความดังของเสียง

2.3) การส่งเสริมสถานภาพทางเศรษฐกิจ

- กองทุนหมู่บ้าน

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

ดังนั้น ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนให้ดีขึ้น จำเป็นต้องเข้าใจในองค์ประกอบต่างๆ ที่สามารถส่งเสริมการพัฒนา ดังต่อไปนี้

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

2.1 ขนาดของชุมชน

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

ทั้งนี้ การกำหนดขนาดของชุมชนจะจำแนกกลุ่มตามขนาดของจำนวนประชากร และ/หรือหน่วยที่อยู่อาศัย ดังแสดงไว้ในตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1 ขนาดของชุมชน จำแนกตามจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย และประชากร

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

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ , 2519

ในกรณีของชุมชนพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย มักจะมีรูปแบบของการอยู่อาศัยเป็นบ้านในแนวราบ และมีการรวมกลุ่มที่อยู่ในระดับหมู่บ้าน ดังนั้นขนาดของชุมชนที่อยู่ในระดับหมู่บ้านจะสามารถจำแนกตามจำนวนหลังคาเรือนได้ 3 ลักษณะ ดังต่อไปนี้

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

2.2 ความหนาแน่นของชุมชนและสัดส่วนการใช้ที่ดิน

การกำหนดความหนาแน่นของชุมชนแบ่งได้เป็น 3 ขนาด (ดังแสดงในตารางที่ 2.2)

ตารางที่ 2.2 ความหนาแน่นของชุมชน

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

ที่มา: สำนักผังเมือง, 2546

มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

การถือเขตการใช้ที่ดินตามมาตรฐานผังเมืองในแต่ละพื้นที่ และการปรับปรุงเกณฑ์ความหนาแน่นตามความจำเป็น โดยใช้ขนาดเฉลี่ยครอบครัวต่อ 5 คน โดยมีอัตราส่วนการใช้ที่ดิน ในโครงการเคหะชุมชนดังแสดงในตารางที่ 2.3

ตารางที่ 2.3 สัดส่วนการใช้ที่ดินในโครงการเคหะชุมชน

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

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ , 2519

2.3 องค์ประกอบของชุมชนและที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย

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

โดยการเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดมาตรฐานขององค์ประกอบชุมชน ซึ่งได้แสดงไว้ในตารางที่ 2.4 – 2.9 ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2.4 องค์ประกอบชุมชนในระดับต่างๆ ตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ

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

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ , 2519

มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

ตารางที่ 2.5 องค์ประกอบชุมชนด้านพาณิชยกรรมตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ

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

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, 2519

ตารางที่ 2.6 องค์ประกอบชุมชนด้านการบริการชุมชนตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ

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

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, 2519

ตารางที่ 2.7 องค์ประกอบชุมชนด้านการบริการสาธารณสุขตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ

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

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, 2519

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

ตารางที่ 2.8 การประมาณเนื้อที่โรงเรียนในเขตเมืองตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ

ระดับชุมชน	โรงเรียนอนุบาล			โรงเรียนประถม 1 - 6			โรงเรียนมัธยมต้น			โรงเรียนมัธยมปลาย			โรงเรียนอาชีวะ		
	ก	ข	ค	ก	ข	ค	ก	ข	ค	ก	ข	ค	ก	ข	ค
หมู่บ้าน	1	0.5	0.5	1	5.5	5.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ตำบล	4	0.5	2	2	5.5	11	1	8	8	-	-	-	-	-	-
อำเภอ	12	0.5	6	3	8	24	2	9	18	-	-	-	-	-	-
เมือง	36	0.5	18	9	8	72	6	9	54	2	9	18	2	9	18

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ , 2519

หมายเหตุ ก = จำนวนโรงเรียน (แห่ง)

ข = จำนวนเนื้อที่โรงเรียน 1 แห่ง (ไร่)

ค = รวมเนื้อที่สถานศึกษา (ไร่)

ชุมชนขนาด 2 หมู่บ้าน มีโรงเรียนประถม 1 โรงเรียน

ตารางที่ 2.9 มาตรฐานของถนนตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ

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

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

2.4 การวางผังอาคารที่อยู่อาศัย

มาตรฐานการวางผังอาคารที่อยู่อาศัย แบ่งออกตามลักษณะของอาคารและการอยู่อาศัย ซึ่งการเคหะแห่งชาติแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

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

ตารางที่ 2.10 มาตรฐานการวางผังอาคารที่อยู่อาศัย ประเภท ก.

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

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ , 2519

ตารางที่ 2.11 การจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

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

ที่มา : ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

หมายเหตุ การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็น 3 ประเภทดังนี้

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

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

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

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

2) ขนาดของพื้นที่การจัดสรรที่ดิน

- ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) ในบางบริเวณ
- ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สืขามีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว)

ในบางบริเวณมีพื้นที่จัดสรรสำหรับการอยู่อาศัยแปลงย่อย มากกว่าหรือเท่ากับ 100 ตารางวา/แปลง และมีที่เว้นว่างมากกว่าหรือเท่ากับ 40 % ของที่ดินแปลงย่อย

3) ขนาดของแปลงที่ดินและตัวอาคารมีการกำหนดขนาด ความกว้าง และความลึก ดังนี้

ตารางที่ 2.12 ขนาดของแปลงที่ดินและตัวอาคาร

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

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

2.5 ที่ว่างภายนอกอาคาร

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

1) อาคารที่อยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

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

2.6 ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน

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

ตาราง 2.13 ข้อกำหนดความคุมการจัดสรรที่ดิน

ชนิดหรือประเภทของอาคาร	การจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายพร้อมอาคาร		ขนาดของถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดิน			ระบบระบายน้ำ		สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น	
	ความกว้างไม่ต่ำกว่า (เมตร)	เนื้อที่ ไม่ต่ำกว่า (ตร.ว.)	ตัวอาคารด้านที่ไม่ติดกัน ต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละ ไม่ต่ำกว่า (เมตร)	ความกว้างเขตทาง (เมตร)	ความกว้างของผิวจราจร (เมตร)	ทางที่ ยกระดับกว้าง (เมตร)	ท่อระบายน้ำ ขนาดเล็กที่สุด เส้นผ่าศูนย์กลาง ไม่ต่ำกว่า (ซม.)		ระดับความเอียงท่อระบายน้ำ
ไม่เกิน 100 แปลง หรือ ไม่เกิน 20 ไร่				8.00	6.00	1.15 (ด้านที่ติดเสาไฟฟ้า)			
				12.00	9.00	1.50 (ข้างละ)			
ตั้งแต่ 300 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 50 ไร่				16.00	12.00	2.00 (ข้างละ)			
	บ้านเดี่ยว	10.00	50						
บ้านแฝด	8.00	35	2.00						
บ้านแถว	4.00	35	2.00						
อาคารพาณิชย์	4.00	16	2.00 (เฉพาะด้านหลัง)						
ระบบระบายน้ำ สาธารณูปการแต่ละโครงการ							40	1:500	1 แห่ง จาก ร้อยละ 5 ของพื้นที่จัดจำหน่าย

ที่มา : กฎหมายจัดสรรที่ดิน, 2543

2.7 มาตรฐานหน่วยที่อยู่อาศัย

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

2.7.1 มาตรฐานเนื้อที่ และความกว้างต่ำสุด

(1) ส่วนมิดชิด เป็นพื้นที่ที่ต้องการความเป็นส่วนตัวสูงสุด เพื่อใช้กับกิจกรรมการอยู่อาศัยเฉพาะบุคคล ได้แก่ ห้องนอน และห้องน้ำ

ตารางที่ 2.14 มาตรฐานเนื้อที่ห้องเล็กที่สุด และความกว้างต่ำสุดของห้องส่วนมิดชิด

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

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, 2519

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

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

(2) ส่วนเอนกประสงค์ ได้แก่ ห้องรับแขก - พักผ่อน ห้องครัว และห้องรับประทานอาหาร

ตารางที่ 2.16 มาตรฐานเนื้อที่ห้องเล็กที่สุด และความกว้างต่ำสุดของห้องส่วนเอนกประสงค์

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

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, 2519

หมายเหตุ ระยะต่างๆ ตามตารางที่ 2.15 และตารางที่ 2.16 ให้วัดจากศูนย์กลาง ถึงศูนย์กลางผนังที่มีความหนาไม่เกิน 15 เซนติเมตร

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

2.7.2 ความสูงของเพดาน

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

2.7.3 การระบายอากาศ

(1) ของพื้นที่อยู่อาศัย

ช่องหรือหน้าต่างที่เปิดได้ขนาดเล็กที่สุดจะต้องมีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้องนั้นๆ โดยให้มีช่องเปิดในทิศทางตรงกันข้ามและลมสามารถผ่านได้ตลอด

(2) ของพื้นที่ที่ไม่ใช่อยู่อาศัย

2.1) ได้ฤกษ์อาคารที่มีพื้นที่ชั้นล่างลอยพื้นจากระดับดิน ซึ่งบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงสร้างนั้นเป็นไม้ จะต้องมีช่องระบายอากาศอย่างน้อย 2 ด้าน ช่องระบายอากาศนี้ต้องมีพื้นที่อย่างน้อยร้อยละ 10 ของเนื้อที่ใต้ถุนทั้งหมด

2.2) ห้องหลังคา และเนื้อที่เหนือเพดาน ต้องจัดให้มีทางลมผ่านตลอด มีขนาดเท่ากับร้อยละ 5 ของพื้นที่เพดาน

2.3) ช่องบันได ต้องจัดให้มีช่องระบายอากาศโดยมีพื้นที่ระบายอากาศน้อยที่สุด

0.1 ตารางเมตรต่อชั้น

2.7.4 ประตู

เพื่อจัดให้มีช่องที่มีขนาดเพียงพอสำหรับการใช้สอย เช่นการขนย้ายเครื่องเรือน และอุปกรณ์ หรือทางเข้าสำหรับการตรวจตรา และการบำรุงรักษา

(1) ประตูภายนอก

ตารางที่ 2.17 มาตรฐานความกว้าง และความสูงของประตูภายนอก

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

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, 2519

(2) ประตูภายใน

ตารางที่ 2.18 มาตรฐานความกว้าง และความสูงของประตูภายใน

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

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, 2519

2.7.5 ทางติดต่อภายในอาคาร

(1) บันได การวางผังบันไดมีรายละเอียดดังนี้

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

(2) ทางเดินร่วม

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

(3) ลิฟต์ การวางผังลิฟต์ มีรายละเอียดดังนี้

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

3.3) ระยะทางเดินไกลสุดจากที่พักอาศัย ถึงลิฟต์ต้องไม่เกิน 54 เมตร เนื่องจากความสะดวกและเหมาะสมในการให้บริการต่อผู้อยู่อาศัยที่ต้องเดินมายังตำแหน่งลิฟต์

2.7.6 ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคารที่อยู่อาศัย

(1) ไฟฟ้า

ขนาดสายไฟฟ้า และความสว่าง จะต้องไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ต่อไปนี้

ตารางที่ 2.19 มาตรฐานขนาดสายไฟฟ้าต่างๆ จำแนกตามลักษณะการใช้

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

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, 2519

สำหรับแสงสว่างในห้องอยู่อาศัยจะต้องมีความสว่างไม่น้อยกว่า 60 วัตต์

(2) ประปา

2.1) การติดตั้งท่อประปา

ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วย จะต้องมิก๊อกน้ำอย่างน้อยที่สุดดังนี้

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

2.2) ขนาดของท่อน้ำทิ้งอย่างน้อยที่สุด จะต้องมขนาดดังนี้

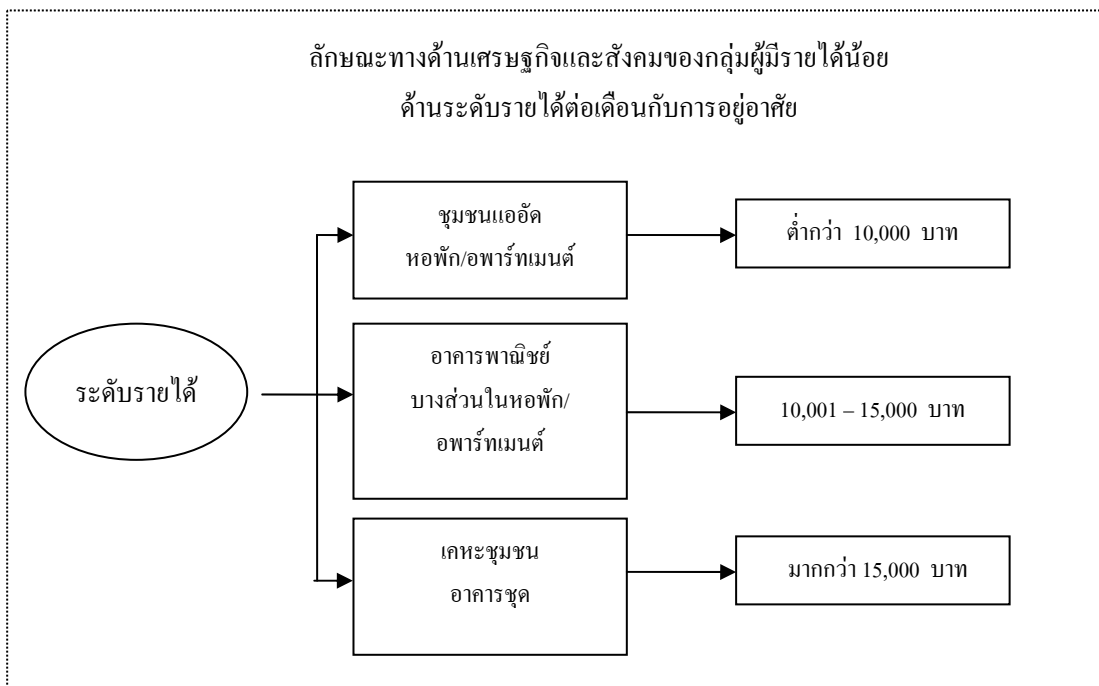
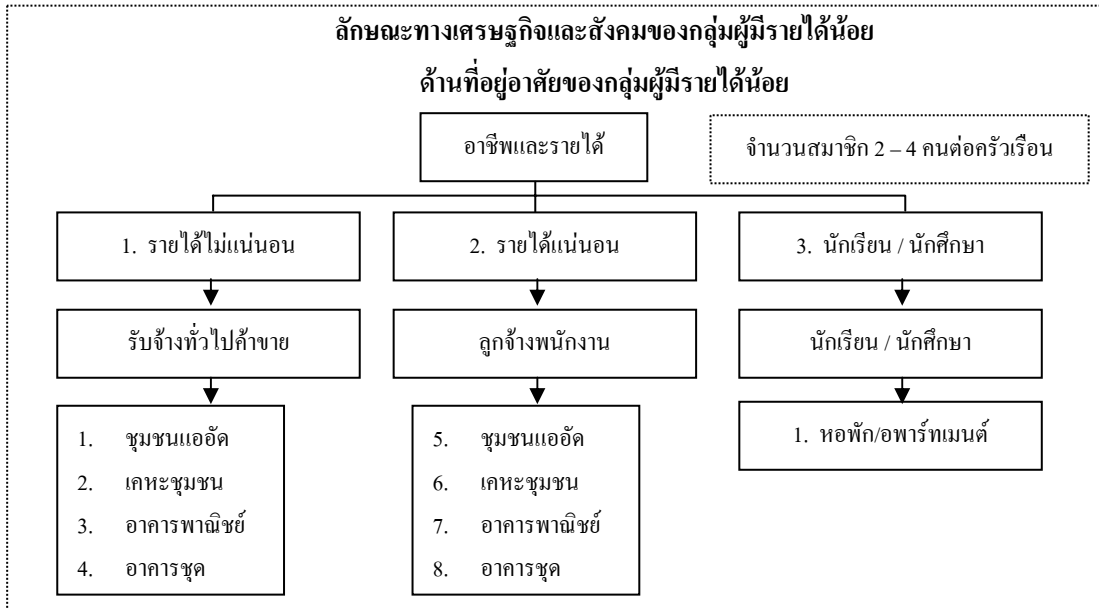
- ก) ท่อรับน้ำทิ้งจากที่อาบน้ำ อ่างล้างหน้า ที่ปัสสาวะชาย ที่ปัสสาวะหญิง 3.75 เซนติเมตร
- ข) ท่อรับน้ำทิ้งจากที่อาบน้ำฝักบัว อ่างล้างจาน อ่างซักผ้า และท่อระบายน้ำจากพื้น 5 เซนติเมตร

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

2.8 รูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

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

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



เมื่อพิจารณาลักษณะการครอบครองและลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย สามารถสรุปลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมืองได้เป็น 4 ประเภทดังนี้

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

