

## บทที่ 3

### เกณฑ์มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย สำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

รายละเอียดของมาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย มีความสำคัญต่อคุณภาพชีวิต สังคมและชุมชน ซึ่งสะท้อนให้เห็นชัดเจนต่อการบริหารจัดการที่มีคุณภาพ ดังนั้นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงควรพิจารณาแนวทางของมาตรฐาน และเกณฑ์ต่างๆ ที่กำหนดต่อไปนี้ให้มีความสอดคล้องเหมาะสมต่อสภาพการดำเนินชีวิตและคุณภาพชีวิตที่ดีของประชาชนในท้องถิ่น ดังนี้

#### 3.1 มาตรฐานการปรับปรุงชุมชนแออัด

มาตรฐานการปรับปรุงชุมชนแออัด ประกอบด้วย

##### 3.1.1 ทางเลือกในการปรับปรุงชุมชนแออัด

การปรับปรุงชุมชนแออัดเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนให้ดีขึ้น เสนอให้มีทางเลือกในการปรับปรุงทางด้านกายภาพ 2 ทางเลือก คือ

##### (1) การปรับปรุงในที่ดินเดิม (Upgrading)

เป็นการปรับปรุงสภาพการอยู่อาศัยของประชาชนในชุมชนแออัดนั้นๆ ให้ดีขึ้น แทนการรื้อย้าย โดยการลงทุนและปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มีอยู่เดิมให้ดีขึ้น และคงรูปแบบชุมชนเดิมให้มีอยู่ต่อไป เช่น ทางเดินเท้า ทางระบายน้ำ ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณสุขการ ในชุมชน เป็นต้น โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในด้านบริการขั้นพื้นฐานให้ดีขึ้น และชุมชนมีความน่าอยู่มากขึ้น

เพื่อให้สอดคล้องกันในทุกชุมชน การออกแบบทางกายภาพ จึงได้กำหนดมาตรฐานในการปรับปรุง โดยพิจารณาจากสภาพความเป็นจริงในชุมชนส่วนใหญ่เป็นหลัก โดยแนวทางการออกแบบจะต้องคำนึงถึงประโยชน์ในการใช้สอยที่ตอบสนองต่อความต้องการของชุมชนนั้นๆ โดยมาตรฐานในการปรับปรุงทางกายภาพด้านต่างๆ จะนำเสนอในหัวข้อต่อไป

##### (2) การจัดหาที่อยู่ใหม่ (Relocation)

เป็นแนวทางในการย้ายประชาชนในชุมชนแออัดที่ประสบปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยจากที่ดินเดิมไปยังที่ใหม่ ซึ่งอาจจะเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินเดิม หรือจากที่ดินเดิมไปยังที่ดินใหม่ โดยมีโครงการรองรับการรื้อย้าย สามารถทำได้ 2 ลักษณะ คือ

2.1) การจัดเป็นแปลงโล่ง มีถนน ทางระบายน้ำ ระบบประปา ไฟฟ้า และการถมดินเพื่อให้พื้นน้ำท่วม แล้วให้ประชาชนปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเอง

2.2) จัดสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งมีทั้งการให้เช่าหรือให้เช่าซื้อ ตามความเหมาะสมของแต่ละชุมชน

### 3.1.2 องค์ประกอบของการปรับปรุงชุมชนแออัด

(1) มีหน่วยงาน องค์กร ผู้รับผิดชอบ

(2) ค่าดำเนินการและงบประมาณในการดำเนินการ มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

2.1) งบประมาณในการเริ่มต้นสำรวจชุมชนเพื่อหาข้อสรุปด้านการปรับปรุงที่เหมาะสมกับแนวทางใด โดยมีทางเลือก 2 แนวทาง คือ การปรับปรุงในที่ดินเดิม และการจัดหาที่อยู่ใหม่

2.2) งบประมาณในการดำเนินการปรับปรุง

2.3) งบประมาณในการประเมินและแก้ไขในรายละเอียด

### 3.1.3 ขั้นตอนการปรับปรุงชุมชนแออัด

ขั้นตอนการปรับปรุง จะขึ้นอยู่กับลักษณะของ โครงการว่าจะดำเนินการปรับปรุงชุมชนในที่ดินเดิม หรือจัดหาที่อยู่ใหม่ โดยขั้นตอนต่างๆ จะนำเสนอต่อไปในบทที่ 4

## 3.2 มาตรฐานเกี่ยวกับขนาดของชุมชน และสัดส่วนการใช้ที่ดิน

ในการพิจารณาขนาดชุมชน ความหนาแน่น สัดส่วนการใช้ที่ดิน ขนาดแปลงที่ดิน ความกว้างน้อยที่สุด แนวอาคาร ระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ดิน และพื้นที่ตั้งอาคารต่อพื้นที่ทั้งหมด (BCR) เสนอให้มีการใช้เกณฑ์ขั้นต่ำสำหรับชุมชนและที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อยดังนี้

(1) เกณฑ์ที่มีอยู่เรื่องความหนาแน่นของจำนวนคนต่อไร่ คือ

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก 61-100 คนต่อไร่

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง 25-60 คนต่อไร่

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย 1-24 คนต่อไร่

(2) พิจารณาการใช้เกณฑ์ขั้นต่ำเรื่องขนาดชุมชน และสัดส่วนการใช้ที่ดิน ดังนี้

- ขนาดชุมชนและจำนวนประชากร 50 – 300 หรือ 50 – 500 หลังคาเรือน

- ประชากร 200 – 1,200 คน หรือ 200 – 2,000 คน

- สัดส่วนการใช้ที่ดิน ที่อยู่อาศัย : ถนน ทางเดินเท้า ที่โล่ง สนามเด็กเล่น : ที่ดินสำหรับองค์ประกอบอื่นๆ เป็น 50 : 20 : 30 หรือ 70 : 20 : 10 ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 3.1 การเสนอแนะสัดส่วนการใช้ที่ดิน

การใช้ที่ดิน	แนวทางที่ 1 (%)	แนวทางที่ 2 (%)
ที่อยู่อาศัย	50	70
ถนน ทางเดินเท้า ที่โล่ง สนามเด็กเล่น	20	20
ที่ดินสำหรับองค์ประกอบอื่นๆ	30	10
รวม	100	100

หมายเหตุ : ความแตกต่างในการกำหนดสัดส่วนการใช้ที่ดิน มีดังต่อไปนี้

**แนวทางที่ 1** สัดส่วนการใช้พื้นที่พักอาศัยค่อนข้างน้อย (กำหนด 50 %) แต่ต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันค่อนข้างมาก โดยกำหนดหน่วยพักอาศัยหรือบ้านที่ไม่เน้นให้มีขนาดใหญ่

**แนวทางที่ 2** สัดส่วนการใช้พื้นที่พักอาศัยค่อนข้างมาก (กำหนด 70 %) แต่ใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันค่อนข้างน้อย โดยต้องการให้พื้นที่หน่วยพักอาศัยมีขนาดค่อนข้างใหญ่ เพื่อเพิ่มพื้นที่ส่วนตัวในการพักอาศัยให้มากขึ้น

(คู่มืออย่างการวางผังชุมชน ในภาคผนวก ข ประกอบ)

### 3.3 มาตรฐานองค์ประกอบภายในชุมชน

องค์ประกอบชุมชนสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยทั่วไป มักจะมีขนาดของชุมชนประมาณ 50-500 หลังคาเรือน ดังนั้นองค์ประกอบชุมชน ควรเป็นองค์ประกอบที่จำเป็นในการดำรงอยู่ของชุมชน (ควรมีหรือต้องมี) สามารถดูแลบำรุงรักษาให้คงสภาพโดยความสามารถของชุมชน และไม่สามารถใช้บริการจากการให้บริการในพื้นที่โดยรอบได้

ทั้งนี้ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ควรให้ประชาชนในชุมชน เข้ามามีส่วนร่วมในการวางผังการปรับปรุงชุมชน เพื่อให้ชุมชนมีสัดส่วนการใช้ที่ดินและองค์ประกอบภายในชุมชนที่เหมาะสม

โดยองค์ประกอบของชุมชนสำหรับผู้มีรายได้น้อย ประกอบด้วย 3 ส่วน คือ หน่วยพักอาศัย สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

#### 3.3.1 หน่วยพักอาศัย

ประกอบด้วย จำนวนหน่วยพักอาศัยในชุมชน เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว แพลต/อาคารชุด อาคารพาณิชย์พักอาศัย เป็นต้น



### 3.3.2 สาธารณูปโภค

หมายถึง หน่วยการให้บริการสาธารณะที่มีความจำเป็นต่อการดำเนินชีวิตของคนในพื้นที่ในหลายด้าน โดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ สาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อกิจวัตรประจำวันของบุคคล เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ ระบบกำจัดขยะ เป็นต้น และสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการใช้ชีวิตร่วมกันของชุมชน เช่น ถนน ทางเท้า ทางจักรยาน ระบบขนส่งสาธารณะ เป็นต้น ซึ่งสาธารณูปโภคที่กำหนดให้มีในชุมชนที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย ได้แก่

#### (1) ถนน ทางเข้าสู่ชุมชน ทางเดิน ทางเท้า ทางจักรยานภายในชุมชน

**ถนนภายในชุมชน** ควรมีความกว้าง 3.50-6.00 เมตร (การเคหะแห่งชาติ, 2529) เพื่อรองรับการเข้าถึงของรถยนต์ส่วนบุคคล รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน และรถดับเพลิง โดยห้ามเป็นทางตรงต่อเนื่องเกิน 600 เมตร

**ทางแยก** ต้องมีทางแยกทุกๆ ระยะถนน โดยแยกแรกถึงทางแยกที่สองต้องมีระยะไม่เกิน 300 เมตร (ต้องมีทางแยกทุก ๆ ระยะถนนไม่เกิน 300 เมตร)

ในกรณีที่ชุมชนเน้นการเดินทางเป็นหลัก เสนอให้มีการปรับปรุงทางเดินเท้าโดยพิจารณาความเหมาะสมของขนาด ดังนี้

- 1.1) ทางเมน มีขนาดความกว้างตั้งแต่ 2.00 เมตร/ 1.50 เมตร/ 1.20 เมตร
- 1.2) ทางย่อย มีขนาดความกว้างตั้งแต่ 1.50 เมตร และ 1.20 เมตร
- 1.3) ทางซอย มีขนาดความกว้างไม่ต่ำกว่า 0.90 เมตร

(2) เครื่องอุปกรณ์ติดถนน อุปกรณ์บรรเทาสาธารณภัย และอุปกรณ์สื่อสาร ได้แก่ เครื่องหมายจราจร ดวงโคมส่องสว่าง (ความสูงของเสาและดวงโคม 3.00-4.50 ม.) ป้ายชื่อถนนและซอย ป้ายชื่อชุมชน หัวจ่ายดับเพลิง หรือถังดับเพลิง ตู้ไปรษณีย์ โทรศัพท์สาธารณะ ม้านั่ง



(3) ไฟฟ้า

ประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ดำเนินการโดยตรงตามความเหมาะสมของชุมชนนั้นๆ

(4) น้ำประปา

4.1) กรณีอยู่ในเขตการประปานครหลวง หรือการประปาภูมิภาค ให้ประสานหน่วยงานดังกล่าวดำเนินการโดยตรง

4.2) กรณีที่อยู่นอกเขตของการประปา ให้ดำเนินการจัดสร้างประปาหมู่บ้าน หรือสร้างบ่อบาดาล ตามความเหมาะสมของจำนวนชุมชนนั้นๆ

(5) โทรศัพท์สาธารณะ เพื่อให้มีการติดต่อสื่อสารที่สะดวกควรประสานหน่วยงานหรือบริษัทในพื้นที่เพื่อให้บริการติดตั้งโทรศัพท์

(6) การระบายน้ำและการกำจัดน้ำเสีย มีแนวทาง ดังนี้

- 6.1) ทางระบายน้ำคอนกรีตบล็อกรูปตัวยู
  - ทางเมน ขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 0.30 เมตร
  - ทางย่อย ขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 0.20 เมตร-0.30 เมตร
- 6.2) ท่อระบายน้ำ
  - ท่อเมน ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 1.00 เมตร
  - ท่อย่อย ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.30 เมตร
- 6.3) การกำจัดน้ำเสีย เช่น การทำบ่อเกรอะ บ่อซึม หรือบ่อดักไขมัน

**(7) ระบบการจัดการขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล**

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นร่วมกับประชาชนในชุมชนร่วมกันบริหารจัดการ เช่น การปลูกจิตสำนึกในเรื่องการลดปริมาณขยะ ดำเนินการจัดหาถังขยะที่เพียงพอและเหมาะสมกับปริมาณขยะของชุมชน รวมถึงการจัดเก็บขยะภายในชุมชนไม่ให้เกิดการตกค้าง

**(8) ที่จอดรถสาธารณะ**

โดยกำหนดให้ตำแหน่งของที่จอดรถสาธารณะ อยู่ในบริเวณที่เชื่อมต่อกับถนนภายนอกชุมชน ได้สะดวก และไม่รบกวนกิจกรรมการพักอาศัย เพื่อแยกการสัญจรของทางเท้าและทางรถยนต์ให้เกิดความปลอดภัย และสามารถลดมลพิษภายในพื้นที่พักอาศัยได้

**3.3.3 สาธารณูปการ**

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

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

**หมายเหตุ :** ศูนย์ชุมชน สำนักงานบริหารชุมชน และศูนย์ฝึกอาชีพ อาจอยู่ภายในอาคารหรือพื้นที่บริเวณเดียวกัน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของแต่ละชุมชน

**(2) ส่วนการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย** ได้แก่

- สถานีตำรวจ สถานีตำรวจดับเพลิง หน่วยกู้ภัย หน่วยบรรเทาสาธารณภัย โดยมีการให้บริการและช่วยเหลือบรรเทาอุบัติเหตุ อุบัติภัยและเหตุการณ์ร้ายที่เป็นอันตรายต่อชีวิต และทรัพย์สินของประชาชน

- ป้อมยาม
- ระบบป้องกันอัคคีภัย เสนอแนวทางดังนี้
  - ก. มีผู้เก็บน้ำยาดับเพลิง โดยใช้ถังดับเพลิงขนาด 15 ปอนด์/บ้าน 15 หลัง หรือถังดับเพลิง 1 อัน/ไร่ (เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในรัศมี 1 ไร่ หยิบใช้ได้สะดวกในกรณีเกิดเพลิงไหม้)
  - ข. จัดหาเครื่องสูบน้ำดับเพลิง ในกรณีที่มีเงื่อนไข ดังนี้
    - เป็นชุมชนที่รดดับเพลิงเข้าไม่ถึง
    - ใกล้แหล่งน้ำ
    - คนในชุมชนสามารถช่วยกันดูแลบำรุงรักษา

(3) ส่วนการบริการชุมชนด้านสุขภาพอนามัย ได้แก่ สถานีอนามัย ศูนย์บริการสาธารณสุข ร้านขายยา

(4) ส่วนการค้าและอื่นๆ ได้แก่ ร้านค้าย่อย ร้านค้าสวัสดิการชุมชน ซึ่งสามารถใช้สถานที่ภายในศูนย์ชุมชนได้

(5) ส่วนบริการชุมชน ซึ่งลักษณะการให้บริการที่มีในชุมชนอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ โดยไม่จำเป็นต้องตั้งเป็นสถานที่ให้บริการเป็นการเฉพาะ เช่น

- ใช้บ้านที่มีการรับเลี้ยงเด็กในชุมชน เป็นสถานให้รับบริการ/อนุบาลได้
- ตั้งเป็นศูนย์เด็กเล็กประจำหมู่บ้าน โดยเฉพาะ
- ตั้งโรงเรียนอนุบาลภายในชุมชน

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

(7) ส่วนบริการด้านศาสนา ได้แก่ วัด โบสถ์ มัสยิด

ดังนั้นองค์ประกอบชุมชนสำหรับผู้มีรายได้ในส่วนของท้องถิ่น จึงควรเป็นองค์ประกอบชุมชนที่จำเป็นในการดำรงอยู่ของชุมชน โดยองค์ประกอบขั้นพื้นฐานที่เป็นองค์ประกอบที่ควรมีหรือต้องมี ซึ่งชุมชนสามารถดูแลบำรุงรักษาให้คงสภาพโดยความสามารถของชุมชน และไม่สามารถใช้บริการจากการให้บริการในพื้นที่โดยรอบได้ โดยแสดงในตาราง 3.2

ตาราง 3.2 แสดงมาตรฐานองค์ประกอบภายในชุมชน

รายการ	การกำหนดใน มาตรฐานการเคหะ	การเสนอระดับของตัวชี้วัด	
		ขั้นพื้นฐาน	ขั้นพัฒนา
1) จำนวนหน่วยพักอาศัย(ระดับหมู่บ้าน)	300-500 หลังคาเรือน	50-300 หลังคาเรือน	
2) จำนวนประชากร	2,000 คน	200-1,200 คน	
3) สาธารณูปโภค			
3.1) ถนน	กำหนดให้มี	✓	กว้าง 3.50-6.00 ม.
3.2) ทางเดิน ทางเท้า	กำหนดให้มี	✓	- กว้าง 0.90 ถึง 2.00 ม. - ยกระดับสูง จากถนน 12-15 ซม.
3.3) อุปกรณ์บนถนน	-		
เครื่องหมายจราจร	กำหนดให้มี	✓	
ดวงโคมส่องสว่าง	กำหนดให้มี	✓	ความสูง 3.00-4.50 ม.
ป้ายชื่อชุมชน			
ห้วยจ่ายดับเพลิง หรือถังดับเพลิง	-	✓	
ตู้ไปรษณีย์สาธารณะ	-	✓	
โทรศัพท์สาธารณะ	-	✓	
ม้านั่ง	-		✓
ต้นไม้			✓ ช่วงห่างระยะ ต้นไม้กำหนด



รายการ	การกำหนดใน มาตรฐานการเคหะ	การเสนอระดับของตัวชี้วัด	
		ขั้นพื้นฐาน	ขั้นพัฒนา
3.5) ประปา/ ประปาหมู่บ้าน	200 ลิตร/คน/วัน	✓	
3.6) การระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย	กำหนดให้มี	✓	
3.7) ระบบการจัดการขยะและสิ่งปฏิกูล	-	✓	
3.8) ที่จอดรถสาธารณะ	1 คัน/10 หน่วยพักอาศัย		✓
3.9) ทางจักรยาน	กำหนดให้มี		✓
3.10) ที่ทำการ ไปรษณีย์อนุญาต	-		✓
<b>4) มาตรฐานอุปการ</b>			
<b>4.1) ส่วนการบริหารปกครอง</b>			
- สำนักงานบริหาร/ดูแลชุมชน	1 ตารางเมตร/ครอบครัว	✓	
- ศูนย์ชุมชน	กำหนดให้มี	✓	
- หอกระจายข่าว	-		✓
- ศูนย์ฝึกอาชีพ	-		✓
<b>4.2) ส่วนการป้องกันและบรรเทา ด้านสาธารณสุข</b>			
- ระบบป้องกันอัคคีภัย	กำหนดให้มี	✓	
- ป้อมยาม	กำหนดให้มี		✓
<b>4.3) สถานบริการสุขภาพอนามัย</b>			
- สถานีอนามัย/ศูนย์บริการสาธารณสุข	กำหนดให้มี		✓
- ร้านขายยา	กำหนดให้มี		✓

มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

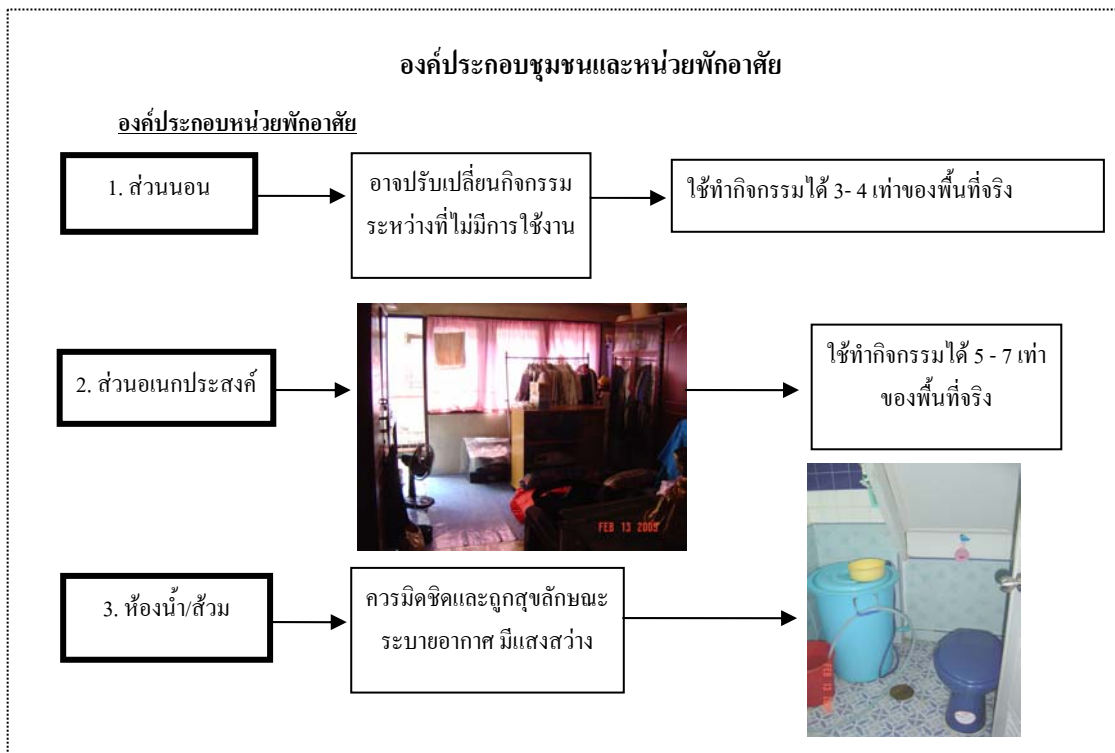
รายการ	การกำหนดใน มาตรฐานการเคหะ	การเสนอระดับของตัวชี้วัด	
		ขั้นพื้นฐาน	ขั้นพัฒนา
- สำนักงานแพทย์	กำหนดให้มี		✓
- ทันตแพทย์	กำหนดให้มี		✓
<b>4.4) ส่วนร้านค้าและอื่นๆ</b>			
- ร้านค้าย่อย	กำหนดให้มี		✓
<b>4.5) สถานบริการชุมชน</b>			
- ศูนย์เด็กเล็ก	กำหนดให้มี	✓	
- โรงเรียนอนุบาล	1 แห่ง/120 คน/400 ตารางเมตร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

### 3.4 มาตรฐานที่อยู่อาศัย

#### 3.4.1 ส่วนประกอบของหน่วยพักอาศัย

หน่วยพักอาศัย ประกอบด้วยส่วนจำเป็นพื้นฐานในการอยู่อาศัย 3 ส่วน<sup>1</sup> ดังนี้

- (1) ส่วนนอน
- (2) ส่วนอเนกประสงค์
- (3) ส่วนห้องน้ำ – ส้วม – ชักล้าง



<sup>1</sup> การใช้พื้นที่ส่วนนอนและส่วนอเนกประสงค์ในการทำกิจกรรมต่างๆ ของที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยทั้ง 5 รูปแบบ ในเขตเมืองพบว่า พื้นที่ทั้งสองส่วนสามารถใช้ทำกิจกรรมต่างๆ ได้ถึง 11 ลักษณะ คือ นอน ปรุงอาหาร รับประทานอาหาร อ่าน/เขียนหนังสือ รีดผ้า ทำงาน เก็บของ นันทนาการ รับแขก เป็นที่เล่นของเด็ก และเป็นที่พักผ่อนอาชีว (ที่มา: การเคหะแห่งชาติ.มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย, 2547)

### 3.4.2 องค์ประกอบและขนาดเนื้อที่ของหน่วยพักอาศัย

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

(1) ให้กำหนดเนื้อที่หน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วยซึ่งประกอบด้วย 3 ส่วน คือ

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

1) การอยู่อาศัยชั่วคราว เป็นการเช่าอยู่ระยะสั้น ไม่เกิน 5 ปี แบ่งเป็น

1.1) ที่อยู่แนวราบ	พื้นที่	15	ตารางเมตร
	จำนวนคน	2	คน
	พื้นที่ต่อคน	7.5	ตารางเมตรต่อคน
1.2) ที่อยู่แนวสูง	พื้นที่	20	ตารางเมตร
	จำนวนคน	2	คน
	พื้นที่ต่อคน	10	ตารางเมตรต่อคน

2) การอยู่อาศัยถาวร เป็นการเช่าระยะยาวมากกว่า 5 ปีหรือครอบครองเป็นเจ้าของ แบ่งเป็น

2.1) ที่อยู่แนวราบ	พื้นที่	21	ตารางเมตร
	จำนวนคน	3 – 4	คน
	พื้นที่ต่อคน	5.25	ตารางเมตรต่อคน
2.2) ที่อยู่แนวสูง	พื้นที่	28	ตารางเมตร
	จำนวนคน	3 – 4	คน
	พื้นที่ต่อคน	7.0	ตารางเมตรต่อคน

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

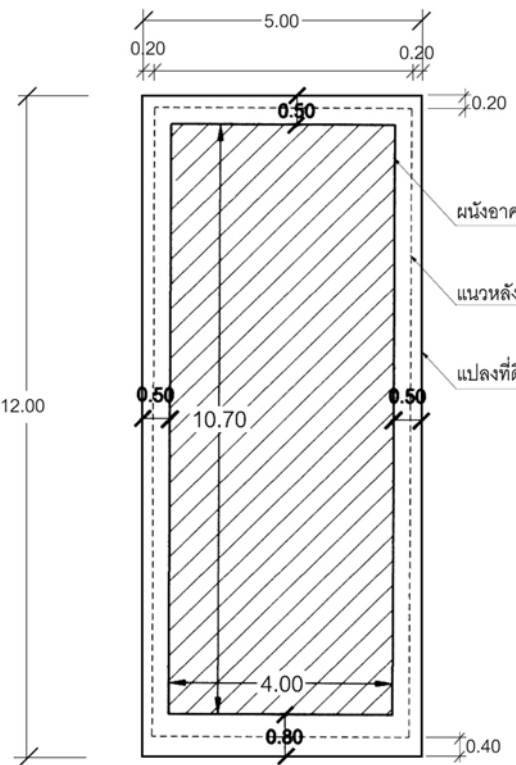
โดยพิจารณาจากจำนวนคนที่อยู่อาศัยซึ่งกรณีที่อยู่อาศัยถาวรมีจำนวนคนมากกว่าที่อยู่อาศัยชั่วคราว จึงทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ต่อคนมีจำนวนน้อยกว่า ไม่รวมพื้นที่ใช้สอยภายนอกอาคาร ประเภทที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยและทางเท้าหน้าหน่วยพักอาศัย

ตารางที่ 3.3 สรุปมาตรฐานขนาดหน่วยพักอาศัยในแนวราบและแนวสูง

ขนาดหน่วยพักอาศัย		
แนวราบ	ชั่วคราว	15 ตารางเมตร
	ถาวร	21 ตารางเมตร
แนวสูง	ชั่วคราว	20 ตารางเมตร
	ถาวร	28 ตารางเมตร

(2) เรื่องความสูงของเพดาน การระบายอากาศ ประตู ทางติดต่อภายในอาคารและระบบสาธารณูปโภคภายในอาคารที่อยู่อาศัย ให้ยึดถือจากเกณฑ์ของการเคหะแห่งชาติ (ดังกล่าวในบทที่ 2 ตั้งแต่หัวข้อ 2.7.2 จนถึง หัวข้อ 2.7.6)

### 3.5 สรุปเกณฑ์ขนาดแปลงที่ดิน ระยะห่างระหว่างอาคาร และ BCR แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

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

<p><b>2. บ้านแฝด 2 ชั้น</b></p>	
<p>พื้นที่ 1 หน่วยพักอาศัย</p> <p>1 ชั้น = 5.50 x 6.80 = 37.40 ตารางเมตร</p> <p>2 ชั้น = 37.40 x 2 ชั้น = 74.80 ตารางเมตร</p>	<p><b>รายละเอียดการจัดวางอาคาร</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ขนาดแปลงที่ดินน้อยสุด = 12 ตารางวา ( 48 ตารางเมตร )</li> <li>- ความกว้างน้อยสุด = 6 เมตร</li> <li>- ระยะถอยร่นของอาคารจากแปลงที่ดิน</li> <li>- ด้านหน้า = 0.70 เมตร</li> <li>- ด้านหลัง = 0.50 เมตร</li> <li>- ด้านข้าง = 0.50 เมตร</li> <li>- BCR (Building Coverage Ratio) = 82 % (Building Coverage Ratio หมายถึง สัดส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดิน)</li> </ul>
<p><b>3. บ้านแถว 2 ชั้น</b></p>	
<p>พื้นที่ 1 หน่วยพักอาศัย</p> <p>1 ชั้น = 4.00 x 9.00 = 36.00 ตารางเมตร</p> <p>2 ชั้น = 36.00 x 2 ชั้น = 72.00 ตารางเมตร</p> <p><b>** กำหนดให้ ทุกสลิปห้อง ต้องเว้นที่ว่างอย่างน้อย 1 ช่วง</b></p>	<p><b>รายละเอียดการจัดวางอาคาร</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ขนาดแปลงที่ดินน้อยสุด = 10 ตารางวา ( 40 ตารางเมตร )</li> <li>- ความกว้างน้อยสุด = 4 เมตร</li> <li>- ระยะถอยร่นของอาคารจากแปลงที่ดิน</li> <li>- ด้านหน้า = 0.50 เมตร</li> <li>- ด้านหลัง = 0.50 เมตร</li> <li>- ด้านข้าง = 0.00 เมตร</li> <li>- BCR (Building Coverage Ratio) = 90 % (Building Coverage Ratio หมายถึง สัดส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดิน)</li> </ul>

ทั้งนี้ การนำมาตรฐานเกี่ยวกับขนาดแปลงที่ดิน ระยะถอยร่นของอาคาร และขนาดของที่อยู่อาศัยไปใช้ปฏิบัติจริง มีความจำเป็นต้องอาศัยการแก้ไขและเพิ่มกฎหมายเพื่อรองรับมาตรฐานนั้นๆ ซึ่งขั้นตอนการแก้ไขกฎหมาย ได้แสดงในหัวข้อ 4.4 (บทที่ 4)

ตารางที่ 3.4 สรุปตารางเปรียบเทียบเกณฑ์พื้นฐานของชุมชนและที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

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



ตารางที่ 3.4 สรุปตารางเปรียบเทียบเกณฑ์พื้นฐานของชุมชนและที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย (ต่อ)

ลำดับ	องค์ประกอบของเกณฑ์พื้นฐาน	หน่วย	มาตรฐานการกระจาย	กฎหมายอื่น ๆ	เกณฑ์ขั้นต่ำที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย	หมายเหตุ
1.6	แนวอาคาร ระยะห่างระหว่างอาคารกับที่ดิน			ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน		
1.6.1	บ้านเดี่ยว			กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544		
	- ด้านหน้า	เมตร	3		0.8	
	- ด้านข้าง	เมตร	2		0.5	
	- ด้านหลัง	เมตร	3		0.5	
1.6.2	บ้านแฝด					
	- ด้านหน้า	เมตร	3		0.7	
	- ด้านข้าง	เมตร	0		0.5	
	- ด้านหลัง	เมตร	3 ม.(1 ชั้น) 5 ม.(มากกว่า 1 ชั้น)		0.5	
1.6.3	บ้านแถว					
	- ด้านหน้า	เมตร	3		0.5	
	- ด้านข้าง	เมตร	0		0.0	
	- ด้านหลัง	เมตร	3		0.5	
1.7	สัดส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดิน(BCR)					
	- บ้านเดี่ยว	ร้อยละ	40		87	
	- บ้านแฝด	ร้อยละ	50		82	
	- บ้านแถว	ร้อยละ	60		90	
1.8	สัดส่วนพื้นที่เปิดโล่งต่อพื้นที่แปลงที่ดิน (OSR)					
	- บ้านเดี่ยว	ร้อยละ	40		30	
	- บ้านแฝด	ร้อยละ	50		30	
	- บ้านแถว	ร้อยละ	60		30	

ตารางที่ 3.4 สรุปตารางเปรียบเทียบเกณฑ์พื้นฐานของชุมชนและที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (ต่อ)

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

ตารางที่ 3.4 สรุปตารางเปรียบเทียบเกณฑ์มาตรฐานของชุมชนและที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (ต่อ)

ลำดับ	องค์ประกอบของเกณฑ์พื้นฐาน	หน่วย	มาตรฐานการละแวก	กฎหมายอื่น ๆ	เกณฑ์ขั้นต่ำที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย	หมายเหตุ
	- ใต้ถุน	ร้อยละของพื้นที่ใต้ถุน	10	10	10	
	- ห้องหลังคา/พื้นที่เหนือเพดาน	ร้อยละของพื้นที่เพดาน	5	5	5	
	- ช่องบันได	ตารางเมตร/ชั้น	0.1	0.1	0.10	
2.5	ประตู					
	- ประตูภายนอก	เซนติเมตร	บานเดี่ยว 80-90	-	บานเดี่ยว 80-90	
	- ประตูภายใน	เซนติเมตร	บานคู่ 75	-	บานคู่ 75	
	- ความสูงของประตู	เซนติเมตร	60-80	-	60-80	
	- ความลึกของอาคาร	เซนติเมตร	200	-	200	
2.6	ทางติดต่อภายนอกอาคาร			กฎกระทรวง ฉบับที่ 55(2543)		
	บันได			พรบ.ควบคุมอาคาร		
2.6.1	- ลูกตั้งของบันได	เซนติเมตร	$\leq 20$ ซม.	$\leq 20$ ซม.	ลูกตั้ง $\leq 20$ ซม.	
	- ลูกนอนของบันได	เซนติเมตร	$\geq 20$ ซม.	$\geq 22$ ซม.	ลูกนอน $\geq 20$ ซม.	
	- ความกว้างของบันได	เซนติเมตร	75-210	$\geq 80$ และ $\leq 150$	75-210	
	- ความกว้างบันไดในแนวตั้ง	เมตร	3.00	3.00	3.00	
2.6.2	ทางเดินร่วม					
	- ทางเดินร่วมในบ้านพักอาศัย	เมตร	1.00	1.00	1.00	
	- ทางเดินร่วมในอาคารเพื่อใช้รวมศูนย์แปดคอนกรีต	เมตร	1.50	1.50	1.50	
2.6.3	ลิฟต์(ห้องลิฟต์และพื้นที่วางหน้าลิฟต์)	เมตร	1.80	1.50	1.50	
3	มาตรฐานเกี่ยวกับการบริหารจัดการชุมชน					
3.1	การตั้งคณะกรรมการชุมชน	-	-	-	ควรมีดำเนินการจัดให้มี	
3.2	การจัดตั้งกองทุนชุมชน	-	-	-	ควรมีดำเนินการจัดให้มี	
3.3	การจัดตั้งสหกรณ์ชุมชน	-	-	-	ควรมีดำเนินการจัดให้มี	

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

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

### 3.6 การบริหารจัดการชุมชน

การบริหารจัดการชุมชนนับเป็นส่วนสำคัญของการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและชุมชน  
โดยเฉพาะการคำนึงถึงการบริหารจัดการที่สามารถทำให้ชุมชนดำรงอยู่ เพื่อส่งเสริมคุณภาพที่อยู่อาศัยให้  
มีสถานภาพเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่สำหรับการดำรงชีวิตของมนุษย์ โดยเสนอให้มีมาตรฐานเกี่ยวกับการ  
บริหารจัดการชุมชน โดยพิจารณาใน 4 ประเด็น คือ

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

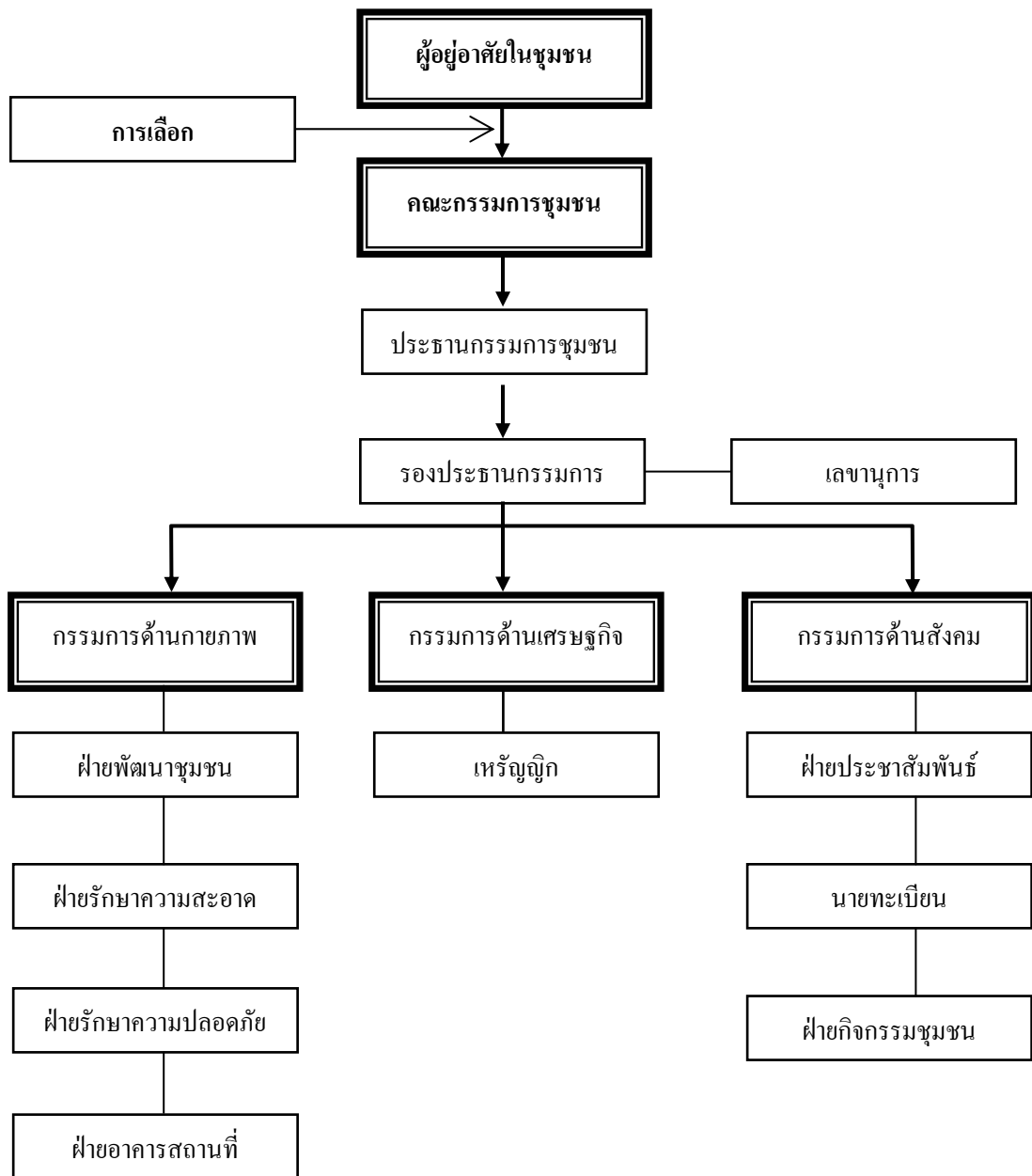
ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

3.6.1 รูปแบบการบริหารจัดการชุมชนและที่อยู่อาศัย เป็นส่วนช่วยให้เกิดความสมดุลและ  
ยั่งยืนของชุมชนในอนาคตต่อไป โดย

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

แนวทางการบริหารชุมชน

แผนผัง การบริหารชุมชนพักอาศัย



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

### 3.6.2 การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน สามารถกระทำได้ในหลายวิธี ดังนี้

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

### 3.6.3 การมีส่วนร่วมในกิจกรรมชุมชน

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

3.6.4 การจัดหางบประมาณในการบริหาร การจัดหางบประมาณในการบริหารชุมชนสามารถทำได้โดย

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

### 3.7 การจัดการบริการสาธารณะ

มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการอยู่อาศัยของประชาชน เนื่องจากการบริการเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ชุมชน และสนับสนุนให้ประชาชนสามารถดำเนินชีวิตได้อย่างราบรื่น โดยการจัดการต้องพิจารณาประเด็นสำคัญ ดังต่อไปนี้

3.7.1 ความครบสมบูรณ์ของบริการสาธารณะ ด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการตามมาตรฐานที่กำหนด

3.7.2 การจัดการบริการสาธารณะที่เพียงพอกับจำนวนผู้ใช้ คือ มากพอสำหรับรองรับการใช้งานที่สม่ำเสมอ

3.7.3 การตรวจสอบ คือ มีการดูแลรักษาและซ่อมแซมอย่างสม่ำเสมอและทั่วถึง ตามระยะเวลาที่เหมาะสม โดยประชาชนในชุมชนมีส่วนร่วมในการดูแลรักษาและตรวจสอบ ซึ่งหากพบความเสียหายจะได้แจ้งให้เจ้าหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการต่อไป

3.7.4 การประเมิน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และประชาชนร่วมกันพิจารณาประเมินคุณภาพของบริการสาธารณะ เพื่อนำผลมาทำการแก้ไขและปรับปรุงต่อไป

3.7.5 องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสนับสนุนให้ชุมชนได้มีงบประมาณ หรือบริหารจัดการกองทุนสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับบริการสาธารณะซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์ส่วนรวม เช่น ค่าเก็บขยะ ค่าไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลาง เป็นต้น ซึ่งงบประมาณดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับการบริหารจัดการงบประมาณของกรมการชุมชน เช่น ใช้งบประมาณจากส่วนกลาง หรือเก็บจากครัวเรือนในชุมชน งบประมาณสนับสนุนจากหน่วยงานต่างๆ ฯลฯ

### 3.8 การป้องกันและการดูแลการขยายตัวของชุมชนแออัด มีหลักเกณฑ์ 4 ประการ คือ

3.8.1 การป้องกัน เป็นมาตรการเพื่อไม่ให้มีชุมชนแออัดเกิดขึ้นใหม่ มีวิธีการดังนี้

1) เจ้าของที่ดินหรือผู้มีหน้าที่ดูแลที่ดินว่างเปล่า ทั้งของรัฐและเอกชน จะต้องดูแลตรวจสอบไม่ให้มีผู้บุกรุกเข้าไปตั้งที่พักอาศัยอย่างแออัด ไร้ระเบียบ

2) ประสานหน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจ ที่มีที่ดินยังว่างอยู่ เพื่อจัดทำแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน และมีมาตรการป้องกันการบุกรุก

3) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ร่วมประชุมกับประชาชน เพื่อชี้แจงและทำความเข้าใจไม่ให้มีการบุกรุกต่อไปในอนาคต

**3.8.2 การควบคุม** เป็นมาตรการเพื่อไม่ให้ชุมชนแออัดซึ่งมีอยู่ปัจจุบันขยายบริเวณมากขึ้น โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องป้องกันมิให้มีการจัดตั้งที่อยู่อาศัยโดยไม่ได้รับอนุญาต และควบคุมการขยายตัวของชุมชนแออัดโดยอาศัยภาพถ่ายทางอากาศมาตรวจสอบและติดตามการขยายพื้นที่

**3.8.3 การรื้อย้าย** เป็นมาตรการที่ใช้ในกรณีที่มีความจำเป็นที่จะต้องรื้อย้ายชุมชนแออัดออกไปโดยเจ้าของที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นหน่วยงานรัฐหรือเอกชน จะต้องมีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาชุมชน เช่น จัดหาที่อยู่อาศัยชั่วคราวให้ หรือรับภาระจ่ายค่าชดเชยให้ผู้ที่ต้องรื้อย้ายออกไป

**3.8.4 การพัฒนา** เป็นมาตรการที่เปลี่ยนแปลงปรับปรุงให้ชุมชนมีสภาพความเป็นอยู่ที่มีคุณภาพและไม่เป็นชุมชนแออัดอีกต่อไป เช่น การออกกฎหมายหรือแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายกำหนดให้เจ้าของที่ดินที่มีชุมชนแออัดในที่ดินของตนเอง ต้องปรับปรุงหรือให้หน่วยงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง เข้ามาสนับสนุนให้ชุมชนมีการพัฒนาและปรับปรุงทางด้านกายภาพเศรษฐกิจและสังคม โดยประชาชนสามารถพึ่งตนเองได้ และมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น