

การกลายรูป และการสร้างใหม่ของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย: กรณีศึกษา โครงการพัฒนาเมืองใหม่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ Transformation and Reconstruction of Low-Income Housing: A Case Study of Bang Phli New Town, Samutprakarn Province

ภูมิชาย พันธุ์ไพโรจน์
Poomchai Punpairoj

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จังหวัดปทุมธานี 12121
Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University, Pathumthani 12121, Thailand
E-mail: poomchaipp@yahoo.com

Received 15/1/2018 Accepted 20/8/2018

บทคัดย่อ

การศึกษามีจุดประสงค์เพื่อศึกษาการกลายรูปและการสร้างใหม่ในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของรัฐร่วมกับการจำแนกประเภทและรูปแบบ เพื่อพิจารณาโยบายของการเคหะแห่งชาติที่ผ่านมา และนำเสนอแผนนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอนาคต กรณีศึกษาของการสร้างเมืองใหม่ในเคหะชุมชนเมืองใหม่ บางพลี ซึ่งถูกจัดทำเป็นโครงการพัฒนาเมืองใหม่นอกเมืองตั้งแต่ปี พ.ศ. 2522 เพื่อลดปัญหาที่อยู่อาศัย ความแออัดของพื้นที่เมืองชั้นใน ตลอดจนเพื่อรองรับการขยายตัวทางด้านอุตสาหกรรม งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงพรรณนา มุ่งเน้นไปที่การเปลี่ยนแปลงในช่วงเวลาเกือบ 40 ปีที่ผ่านมา โดยมีการสำรวจ ใช้แบบสอบถาม และการสัมภาษณ์

พบว่า 1) แนวคิดที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน ต้องมีการนำเสนอแนวทางและมีการควบคุมการกลายรูปและเปลี่ยนแปลงทั้งในช่วงระยะเวลาที่ยังมีการใช้อาคารส่วนเริ่มต้น ร่วมกับการดัดแปลงต่อเติม และช่วงระยะเวลาที่มีการรื้อถอนอาคารเดิมเพื่อสร้างอาคารใหม่ 2) บ้านแถวทั้งชั้นเดียวและสองชั้นมีการต่อเติมมากที่สุด มีการรื้อถอนในลักษณะหลายแปลงเพื่อสร้างอาคารใหม่ 3) บ้านแฝดมีการรื้อถอนในลักษณะอาคารเดียวเพื่อสร้างอาคารใหม่ 4) ทั้งส่วนต่อเติมและอาคารสร้างใหม่หลายชั้นเพื่อให้เช่า ไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ซึ่งส่งผลต่อความไม่เหมาะสมด้านความปลอดภัย สุขอนามัย และความไม่เพียงพอของงานระบบอาคาร

คำสำคัญ

ที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย
พลวัตการเปลี่ยนแปลงของการพัฒนาที่อยู่อาศัย
โครงการจัดสรรที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค
บ้านสร้างบางส่วน
การก่อสร้างใหม่

Abstract

The purpose of this paper is to study the transformation and reconstruction of low-income housing project developed by the National Housing Authority. Uses of land and buildings are categorized into type and form to consider the problem and Thai housing policy in the late 1970s and 1980s, which has continued for many decades. The study of the policy's output will be presented to various Thai housing organizations.

The case study is the housing project of the Bang Phli New Town, which was developed in Samutprakarn province. This project provided housing for low-income people and supported the growth of industrial zone in the vicinity of Bangkok since the 1980s. The study is a descriptive research with data collection from field-surveys and focus at the evolution of the community and housing project development during the last four decades. The methods mainly are survey supporting with questionnaire and interview.

Four issues are revealed as follows: 1) the site and service housing project needs to have appropriate guideline and control action; 2) the single storey and two-storey row houses have more changes than the other building types and always have been developed from many title deeds to a dormitory; 3) the duplex houses are usually dismantled for build a new building with single title deeds; 4) most of the extension parts of core houses and new construction for rental purpose do not follow the Building Control Act, which impact to insufficient safety, hygiene, well-being, and failure of building systems.

Keywords

Low - Income Housing

Housing Transformation Dynamic

Site-and-services Project

Core House

Reconstruction

1. บทนำ

แนวคิดการสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบบ้านสร้างบางส่วน (site and service) คือ ไม่สร้างบ้านสำเร็จพร้อมอยู่ แต่จะสร้างเพียงแกนบ้าน (core house) เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยต่อเติมได้ตามความต้องการเมื่อมีความพร้อมทางด้านรายได้ การเคหะแห่งชาติเริ่มนำแนวคิดบ้านสร้างบางส่วนมาใช้กับโครงการเมืองใหม่บางพลีเป็นที่แรกในประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2522 เป็นโครงการซึ่งเป็นความหวังของภาครัฐในเวลานั้น ที่จะช่วยแก้ปัญหาผู้มีรายได้น้อย (Nittaya, 2003) บทความนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอเนื้อหาบางส่วนจากการวิจัยเรื่อง บทเรียนจากนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย: กรณีศึกษา โครงการพัฒนาเมืองใหม่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ดังนี้ 1. นำเสนอปัญหาของการพัฒนาที่ขาดการควบคุมจากโครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยตามแนวทางในอดีต 2. จำแนกประเภทและรูปแบบที่เกิดขึ้นระหว่างช่วงการใช้งานที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย 3. นำเสนอแนวทางที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอย่างเหมาะสม และ 4. นำเสนอข้อมูลเพื่อประกอบการวางแผนนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย พื้นที่ศึกษาของงานวิจัยชิ้นนี้ได้แก่ โครงการเมืองใหม่บางพลี ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐ ในอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

2. แนวคิดและนโยบาย

แนวความคิดการสร้างเมืองใหม่ในประเทศไทย เริ่มต้นขึ้นโดยการเคหะแห่งชาติตั้งแต่เมื่อประมาณปี พ.ศ. 2514 โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการลดอัตราการเติบโตของกรุงเทพมหานคร ชะลอการเติบโตของเมืองโดยให้กระจายย่านอุตสาหกรรมออกไปจากเมืองหลวง พัฒนากรุงเทพฯ ชุมชนชานเมือง และชุมชนรอบนอก การพัฒนาเมืองใหม่ชานเมืองกรุงเทพฯ เพื่รองรับความล้น (over-spilled town) โดยถ้าจะไม่ให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยแล้ว ควรต้องมีการก่อสร้างเมืองใหม่ขึ้นอีก 1-2 เมืองรอบกรุงเทพฯ รัฐบาลจึงได้กำหนดนโยบายให้มีการก่อสร้างเมืองใหม่ตามแนวถนนสายหลักที่เข้าสู่กรุงเทพฯ ได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนบางนา-ตราด ถนนเพชรเกษม และถนนธนบุรี-ปากท่อ

3. การจัดสรรที่ดินและสาธารณูปโภค (Site and Services)

Site and services คือการจัดสรรที่ดิน ให้มีระบบถนน น้ำประปา ไฟฟ้า มายังที่ดิน และให้ผู้อยู่อาศัยสร้างบ้านเอง โครงการลักษณะนี้ครอบคลุมเรื่องการจัดสรรที่ดินเมือง และการจัดเตรียมบริการให้ก่อนสำหรับใช้ในการอยู่อาศัย Site หมายถึง ผืนที่ดินที่เพียงพอให้สามารถสร้างที่อยู่อาศัยของตนเองได้ Services คือ ปัจจัยด้านต่าง ๆ เพื่อตอบสนองต่อการใช้ชีวิตในชุมชน เช่น การจ้างงาน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกในชุมชน โครงการ Site and services จึงเป็นเครื่องมือในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยของประเทศกำลังพัฒนา จัดตั้งขึ้นมาโดยสหประชาชาติในช่วงปี ค.ศ. 1940 (Harris, 1990, pp. 277-280)

โครงการเมืองใหม่บางพลีมีลักษณะเป็น Site and services ร่วมกับบ้านสร้างบางส่วน เป็นเคหะชุมชนที่รัฐบาลอนุมัติให้ดำเนินการจัดสร้างตามแผนงานเร่งรัดของการเคหะแห่งชาติ ปี พ.ศ. 2522-2525 ในลักษณะเมืองสมบูรณ์ในตัวเอง (Self-contained town) มีการวางองค์ประกอบในโครงการ คือ เมืองที่ประกอบด้วยแหล่งงานให้ใกล้กับชุมชนอยู่อาศัยในย่านอุตสาหกรรม ย่านธุรกิจการค้า สถานที่ราชการ ตลอดจนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพื่อให้สอดคล้องกับการขยายตัวของเมืองในอนาคต โดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในโครงการเมืองใหม่บางพลีมีวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 3

การศึกษานี้ กำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาในโครงการเมืองใหม่บางพลีวาระที่ 1 ซึ่งดำเนินการระหว่างปี พ.ศ. 2523-2531 มีพื้นที่ประมาณ 1,665 ไร่ โดยประกอบด้วยการพัฒนาหลัก คือ ส่วนพื้นที่พักอาศัย สร้างที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน ประเภทบ้านแถวชั้นเดียว บ้านแถวสองชั้น บ้านแฝดชั้นเดียว บ้านแฝดสองชั้น และอาคารพาณิชย์ รวม 5,095 หน่วย

4. ที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน (Core House)

การสร้างที่อยู่อาศัยรูปแบบ Site and Services ไม่มีบ้านสำเร็จพร้อมอยู่ แต่มีแกนบ้าน หรือเรียกว่า บ้านแบบสร้างบางส่วน (core house) เพื่รองรับการต่อเติมในอนาคตตามกำลังความสามารถของผู้อยู่อาศัย กรณีรายได้ต่ำมากอาจสร้างเพียงห้องสุขา จากนั้นจะให้ความช่วยเหลือด้านความรู้เกี่ยวกับเทคนิคการก่อสร้างและต่อเติม รวมถึงการให้ยืมวัสดุหรือเงินกู้ จึงอาจเรียกว่า บ้านที่เติบโตได้ เพราะเป็นวิธีการที่ช่วยให้ผู้อยู่อาศัยต่อเติมบ้านได้ตามความต้องการเมื่อมีความพร้อมด้านรายได้ภายหลัง

ลักษณะของที่อยู่อาศัยรูปแบบ Site and Services ได้ถูกแบ่งออกเป็น 4 ลักษณะได้แก่ แบบ Core unit ซึ่งจัดเตรียมแปลงที่ดินไว้พร้อมกับห้องน้ำห้องส้วม แบบ Core unit with structure จะเพิ่มเติมจากแบบแรกคือมีโครงสร้างเสาและคานไว้แปลงที่ดินด้วย แบบ Core unit with shelter จะมีการกันผนังและมุมหลังคาบางส่วนเตรียมไว้ พร้อมกับแปลงที่ดิน และแบบ Core house คือมีหน่วยพักอาศัยที่สมบูรณ์พร้อมอยู่เบื้องต้นไว้ สำหรับโครงการเมืองใหม่บางพลีส่วนบ้านแกลวนั้น ได้ใช้รูปแบบ Core unit with shelter กล่าวคือ ประกอบด้วย ตัวแกนบ้านที่มีห้องน้ำห้องส้วม มีส่วนของผนังและหลังคาบางส่วน และที่ดินว่างสำหรับต่อเติมในอนาคต

บ้านสร้างบางส่วน ถูกออกแบบเพื่อรองรับการขยายตัว คำนึงถึงความคุ้มค่าในเชิงต้นทุนต่ำ ก่อสร้างง่าย รวดเร็ว มีพื้นที่ขนาดเล็ก และเตรียมพร้อมสำหรับการเปลี่ยนแปลงและต่อเติมในอนาคตสำหรับผู้อาศัย ผลดีของโครงการคือ ลดต้นทุนและระยะเวลาการก่อสร้าง แต่ทั้งนี้โครงการที่เกิดขึ้นจะต้องเตรียมความพร้อมในด้านต่างๆ เพื่อรองรับทั้งความหลากหลายของบริบทปัจจุบันและการเปลี่ยนแปลงที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคต ทั้งในด้านภาวะเศรษฐกิจ พฤติกรรมผู้อยู่อาศัย และสภาพภูมิอากาศ (Keawkumfu, 2000)

รูปแบบที่เรียบง่ายของบ้านสร้างบางส่วน ทำให้สามารถก่อสร้างด้วยเวลาอันรวดเร็ว และในกระบวนการต่อเติมที่ทำโดยช่างพื้นถิ่นนั้น ทำให้เกิดการจ้างงาน การหมุนเวียนเงินภายในชุมชน จุดด้อยของบ้านสร้างบางส่วนนั้น เกี่ยวข้องกับสุนทรียภาพ เนื่องจากการใช้ช่างพื้นถิ่นไม่ได้ให้ความสำคัญกับฝีมือ แต่เน้นหน้าที่ใช้สอย ทำให้รูปร่างหน้าตาขาดเอกลักษณ์และลักษณะพื้นถิ่น รูปแบบของบ้านสร้างบางส่วนถูกกำหนดให้เหมือนกัน เพื่อลดต้นทุนและง่ายต่อการก่อสร้าง ทั้งที่แต่ละครอบครัวมีความต้องการที่ต่างกัน มีจำนวนสมาชิกต่างกัน แต่ละท้องถิ่นยังมีภูมิอากาศที่แตกต่างกัน ส่งผลให้บ้านมีลักษณะหลากหลายตอบสนองกับความต้องการของผู้ใช้งาน ซึ่งเป็นลักษณะที่เกิดขึ้นภายหลังในช่วงการดัดแปลงต่อเติม

5. ประเภทอาคารในโครงการเมืองใหม่บางพลี

ลักษณะอาคารพักอาศัยในเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1 ประกอบด้วย อาคารพักอาศัยในโครงการที่ใช้แนวความคิด “บ้านสร้างบางส่วน” ประกอบด้วย บ้าน 4 แบบ (รูปที่ 1) โดยบ้านที่มีการออกแบบให้มีการขยายต่อเติมได้ทั้งด้าน

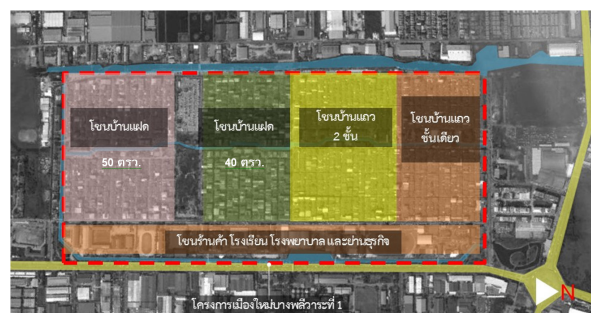
หน้าและหลัง คือ บ้านแกลว ส่วนบ้านแฝดต่อเติมที่ด้านข้างได้อีก 1 ด้าน บ้านแฝดบนที่ดิน 50 ตารางวา มีขนาดใหญ่เพียงพอสำหรับครอบครัวเดี่ยว แต่ก็ยังมีลักษณะที่สามารถต่อเติมออกได้เช่นกัน มีแบบดังนี้

แบบ A อาคารบ้านแกลวชั้นเดียว ประกอบด้วย ส่วนนอนเนกประสงค์ และห้องส้วม แต่ละห้องมีผนังเฉพาะด้านข้าง 2 ด้าน ส่วนผนังด้านหน้า ผู้อยู่อาศัยต้องต่อเติมเอง ผนังก่ออิฐบล็อกฉาบปูน หลังคาใช้โครงสร้างเหล็ก และเป็นแบบบ้านเดี่ยวที่ใช้รูปแบบทรงหมาแหงน มุงกระเบื้องลอนคู่ ขนาดเพียง 25.2 ตารางเมตร ที่ดิน 21 ตารางวา ตัวบ้านตั้งอยู่กลางที่ดิน

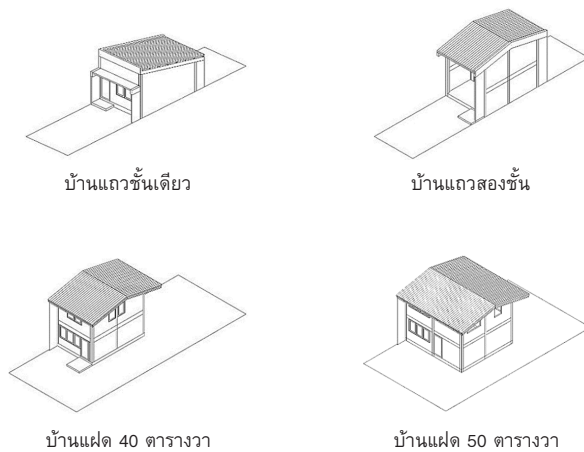
แบบ B อาคารบ้านแกลวสองชั้น ประกอบด้วย ส่วนนอนส่วนเนกประสงค์ และห้องน้ำ 1 ห้อง แต่ละหน่วยมีผนังด้านข้าง 2 ด้าน ส่วนผนังด้านหน้า-หลัง ผู้อยู่อาศัยต้องต่อเติมเอง ตัวบ้านแบ่งตามช่วงเสาได้สองช่วง คือ ส่วนหน้าบ้าน ช่วงเสาที่สองซึ่งเป็นส่วนหลังบ้านนั้น มีเนื้อที่มากกว่าส่วนหน้าบ้านเล็กน้อย ขนาดอาคาร 37.8 ตารางเมตร ที่ดิน 21 ตารางวา

แบบ C อาคารบ้านแฝดสองชั้น ประกอบด้วย ส่วนนอนส่วนเนกประสงค์ และห้องน้ำ 1 ห้อง แต่ละหน่วยจะมีผนังด้านข้าง 2 ด้าน ส่วนผนังด้านหน้า-หลัง ผู้อยู่อาศัยต้องต่อเติมเอง มีขนาดและเนื้อที่ดินมากกว่าบ้านแกลว มีขนาดอาคาร 60 ตารางเมตร ที่ดิน 40 ตารางวา

แบบ D อาคารบ้านแฝดสองชั้น มีลักษณะคล้ายกับแบบ C แต่มีพื้นที่อาคารมากกว่าคือ 84.4 ตารางเมตร ที่ดิน 50 ตารางวา



ที่มา: ดัดแปลงจาก Google Earth
รูปที่ 1 แสดงพื้นที่บ้านสร้างบางส่วนสี่ประเภทในโครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1 (Four zones of Core Unit with Shelter in the first phase of Bang Phli New Town)



รูปที่ 2 บ้านสร้างบางส่วน 4 แบบ (Four types of the core unit with shelter)

6. การกลายรูป (Transformation) จากการต่อเติมของบ้านสร้างบางส่วน

มีการนำเสนอการแบ่งการต่อเติมเป็นหลายแนวทาง เช่น แบบ 5 ขั้นตอน (Keawnunual, 2007) ตามแนวทางการเคหะแห่งชาติเสนอ และแบบ 3 ครั้ง (Rujikumporn, 2003) จากตัวอย่างอาคารที่สำรวจ 50 อาคาร การต่อเติมในปัจจุบัน สามารถจัดแบ่งเป็นแบบบางส่วนและแบบเต็มพื้นที่ ได้ดังนี้ (ตารางที่ 1)

6.1 อาคารที่พักอาศัย

บ้านแถวชั้นเดียว รูปแบบของบ้านที่เกิดจากการดัดแปลงโดยผู้อยู่อาศัย มีการเว้นที่ว่างด้านหน้าและหลังไว้บางส่วนเพื่อจอดรถและปลูกต้นไม้ ตัวบ้านมีการต่อเติมส่วนห้องนอนด้านหลัง โดยไม่สร้างเติ้มนี่ดิน เพื่อรองรับจำนวนสมาชิกครัวเรือนที่มีประมาณ 4-6 คน แต่พบปัญหาในส่วนห้องน้ำ ห้องส้วมซึ่งอยู่ในตำแหน่งไม่เหมาะสม ไม่มีการระบายอากาศ อีกทั้งยังขาดระบบการจัดการน้ำเสียที่ดี ในด้านการเดินทางไปทำงาน โรงเรียน หรือตลาดนั้นสะดวกรวดเร็วเพราะตั้งอยู่ใกล้บ้าน แต่ทางสัญจรกลับไม่อำนวยความสะดวกให้เท่าที่ควร เนื่องจากบริเวณหน้าบ้านต้องใช้ร่วมกันระหว่างการเป็นทางเท้า ทางจักรยาน และทางรถจักรยานยนต์ ในบางพื้นที่มีรถยนต์เข้ามาจอดขวางทาง

บ้านแถวสองชั้น มีการต่อเติมคล้ายกับแบบชั้นเดียว พื้นที่ในบ้านมีการระบายอากาศและเปิดรับแสงธรรมชาติได้พอสมควร การต่อเติมเป็นชายคายยื่นโป่ง ไม่มีการก่อผนัง ทำให้ยังคงเห็นแกนบ้านเดิมชัดเจน ใช้เหล็กเป็นโครงสร้างหลังคา ส่วนที่ต่อเติม มีรั้วอู๊บล็อก ประตูและหน้าต่าง ใช้บานกรอบไม้ ลูกฟักไม้และกระฉก ซึ่งเป็นรูปแบบที่ใช้โดยทั่วไปในชุมชน การต่อเติมบ้านพักอาศัยของบ้านแถวสองชั้นนั้น มักเป็นการต่อเติมเพียงส่วนของ

ตารางที่ 1 การกลายรูปของบ้านสร้างบางส่วน (The transformation of core unit with shelter)

รูปแบบอาคาร	ต่อเติมบางส่วน	ต่อเติมเต็มพื้นที่
1. บ้านแถวชั้นเดียว		
2. บ้านแถวสองชั้น		
3. บ้านแฝด 40 ตารางวา		ไม่พบ
4. บ้านแฝด 50 ตารางวา		ไม่พบ

☐ ส่วนแกนบ้าน

หลังคา ยึดด้านหนึ่งกับโครงสร้างเดิม และมีเสารับอีกด้าน ด้านหน้าเป็นชานทางเข้า พื้นที่สำหรับจอดรถยนต์และจักรยานยนต์ ด้านหลังเป็นพื้นที่ซักล้าง เก็บข้าวของเครื่องใช้ และปลูกต้นไม้ แสดงให้เห็นถึงลักษณะการใช้งานที่พบเห็นในเรือนในท้องถิ่น

บ้านแฝด 40 ตารางวา พื้นที่บ้านมีขนาดใหญ่เพียงพอ กับจำนวนสมาชิกในบ้าน แต่พื้นที่ใช้งานส่วนกลางในบ้านไม่เพียงพอ การต่อเติมประกอบด้วย 3 ส่วนหลัก คือ ต่อเติมกันสาดหน้าบ้าน โรงจอดรถ และห้องครัวหลังบ้าน เว้นพื้นที่ว่างหน้าบ้านไว้เป็นพื้นที่โล่งสำหรับปลูกต้นไม้ ลักษณะการใช้งานบ้านผู้อาศัย ใช้ส่วนบ้านเดิมเป็นห้องนอนและห้องนั่งเล่น โดยต่อเติมกันสาดเพื่อเป็นทางเข้าและชานนั่งเล่น ส่วนโรงรถมีการก่อผนังและมีประตูเปิดปิดถาวรเชื่อมกับห้องครัวด้านหลัง หน้าต่างใช้แบบบานเกล็ดกระจก ประตูทางเข้าเปลี่ยนเป็นบานพับเหล็ก และสร้างรั้วสูงหน้าบ้าน การต่อเติมของบ้านแฝด 40 ตารางวา เพื่อสร้างความเป็นส่วนตัว และเพิ่มพื้นที่ใช้สอยที่ตอบสนองกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้สูงกว่าผู้อาศัยในบ้านแถว

บ้านแฝด 50 ตารางวา ผู้อาศัยมีพื้นที่ใช้สอยพอเพียง ช่องเปิดมาก อากาศถ่ายเทได้ดี แสงสว่างเข้าถึงมาก การต่อเติมของบ้านแฝด 50 ตารางวา ใกล้เคียงกับบ้านแฝด 40 ตารางวา แตกต่างกันที่ บ้านแฝด 40 ตารางวา ต่อเติมอย่างเรียบง่าย แต่บ้านแฝด 50 ตารางวา มีการตกแต่งในรายละเอียดของตัวบ้านมาก เช่น ทาสีใหม่ ตกแต่งชายคา และสร้างรั้วสูง

6.2 อาคารที่พักอาศัยใช้ร่วมกับพื้นที่ค้าขาย

เป็นการดัดแปลงพื้นที่ใช้สอยให้สามารถสร้างรายได้แก่ครอบครัว เกิดขึ้นในชอยที่อยู่ใกล้จากตลาดหรืออาคารพาณิชย์ จากการสำรวจพบว่า อาคารลักษณะนี้ประกอบด้วย 2 รูปแบบ คือ ที่พักอาศัยที่แบ่งแยกกับพื้นที่ค้าขายและแบบอยู่รวมกับพื้นที่ค้าขาย

ที่พักอาศัยที่แบ่งแยกกับพื้นที่ค้าขาย รูปแบบนี้มีการต่อเติมด้านหน้าเพื่อค้าขาย หรือให้เช่าเพื่อค้าขาย เช่น ร้านขายอาหาร ร้านขายของชำ ร้านเสริมสวย พื้นที่ค้าขายลึกประมาณ 3-4 เมตร มีพื้นที่สำหรับซักล้างด้านหน้า ระบายน้ำเสียออกสู่ท่อหน้าหรือผิวนอนหน้าบ้าน แสงธรรมชาติมักส่องไม่ถึงในตัวบ้าน การระบายอากาศไม่ดี ด้านหลังเป็นพื้นที่พักอาศัยที่อาจมีการแบ่งเช่า หรือเป็นของเจ้าของบ้านเอง

ที่พักอาศัยที่ใช้พื้นที่รวมกันกับพื้นที่ค้าขาย บ้านพักอาศัยในโครงการที่ถูกดัดแปลงส่วนหนึ่งของบ้านเพื่อใช้

เป็นพื้นที่ค้าขายด้วยนั้น พบในทั้งบ้านแถวชั้นเดียวและบ้านแถวสองชั้น ทั้งบ้านแถวชั้นเดียวและบ้านสองชั้น มีการต่อเติมพื้นที่เพื่อทำการค้าขายที่คล้ายกัน คือ ต่อหลังคาด้านหน้า มีการต่อเติมแบบชั่วคราวโดยการใส่ชายคาผ้าใบกันแดดเพิ่มในพื้นที่ค้าขาย ประกอบด้วยพื้นที่นั่งทานอาหาร ส่วนซักล้าง ซึ่งเป็นการใช้สอยพื้นที่อย่างจำกัด

6.3 อาคารพักอาศัยที่ดัดแปลงเป็นบ้านเช่า

บ้านสร้างบางส่วนในโครงการเมืองใหม่บางพลีเป็นจำนวนมาก ถูกดัดแปลงจากบ้านเดิม หรือรื้อส่วนอาคารเดิมที่ทรุดโทรม แล้วสร้างใหม่เกือบทั้งหลัง ให้เป็นที่พักอาศัยมีห้องเช่า และอะพาร์ตเมนต์เพื่อรองรับผู้พักอาศัยที่มากขึ้นกว่าในอดีต ซึ่งส่งผลต่อการใช้งานพื้นที่ทั้งในอาคารและบริเวณโดยรอบ การดัดแปลงที่เกิดขึ้นมีการสร้างจนเต็มพื้นที่ มีการแบ่งเช่าภายใน นอกจากนี้ ยังมีการเจาะประตูและหน้าต่าง เพิ่มตามจำนวนห้องพักภายใน แต่ก็ยังไม่เพียงพอในบางส่วน ห้องพักในบางส่วนมืดทึบและอากาศถ่ายเทไม่สะดวก

การเปลี่ยนแปลงของบ้านสร้างบางส่วน แบ่งได้เป็น 4 ชนิด คือ

1. กลายรูปจากการต่อเติมพื้นที่เฉพาะด้านหน้าหรือด้านหลังของบ้าน พบในรูปแบบบ้านแถวชั้นเดียว และบ้านแถวสองชั้น

2. กลายรูปจากการต่อเติมครั้งเดียวเต็มพื้นที่ พบได้ทั้งรูปแบบบ้านแถวและบ้านแฝด

3. กลายรูปจากการต่อเติมแบบหลายครั้ง พบได้ทั้งรูปแบบบ้านแถวและบ้านแฝด การต่อเติมรูปแบบนี้เกิดจากการที่เจ้าของมีงบประมาณจำกัด จึงเลือกที่จะต่อเติมหลายครั้งตามความเหมาะสม เช่น เมื่อมีจำนวนผู้อาศัยเพิ่มขึ้นจึงทำการต่อเติมขยายพื้นที่ในส่วนที่ต้องการ และเมื่อมีงบประมาณมาเพิ่มก็จะต่อเติมขยายส่วนใช้งานจนเต็มพื้นที่ ในการต่อเติมแบบหลายครั้งพบรูปแบบที่น่าสนใจ คือ มีการต่อเติมเพิ่มพื้นที่ทางดิ่ง เพื่อทำเป็นพื้นที่ส่วนนอนหรือมีการต่อเติมเปลี่ยนพื้นที่สัญจรภายใน เนื่องจากมีการกันห้องเพื่อแบ่งให้เช่า

4. รื้อและสร้างใหม่บนที่ดินเดิม พบได้มากทั้งในรูปแบบบ้านแถวและบ้านแฝด 40 ตารางวา เนื่องจากบริเวณของบ้านทั้งสองแบบ เป็นศูนย์กลางของชุมชนในโครงการ มีผู้คนอาศัยหนาแน่นกว่าบริเวณอื่น ทำให้นักลงทุนเข้ามาซื้อบ้านในบริเวณนั้น เพื่อรื้อและสร้างใหม่ทำเป็นบ้านเช่า หอพัก หรืออะพาร์ตเมนต์ สูงถึงประมาณ 5-6 ชั้น โดยให้เช่า

หรือขายต่อ โดยพยายามเพิ่มพื้นที่ เพิ่มจำนวนห้องให้มากที่สุด ทั้งนี้ การกลายรูปและการสร้างใหม่อาจเกิดขึ้นได้โดยเจ้าของบ้านเอง

7. การสร้างใหม่ (Reconstruction) ของบ้านสร้างบางส่วน

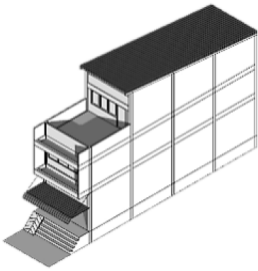
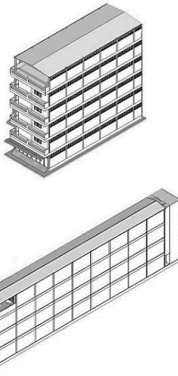
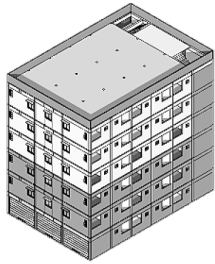
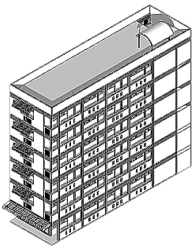
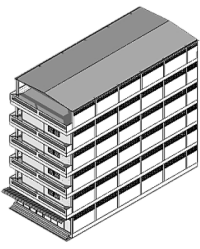
จากการที่อาคารในพื้นที่ศึกษามีอายุการใช้งานมานานเกือบ 40 ปี วัสดุสร้างอาคารเสื่อมสภาพหมดอายุ แม้จะมีการคงการใช้งานบ้านเดิมและส่วนต่อเติมอยู่ การก่อสร้างใหม่เป็นสิ่งที่กำลังเกิดขึ้นโดยทั่วไปในชุมชนต่อจากการกลายรูป จากความไม่คุ้มค่าของมูลค่าการซ่อมแซมที่มีสูงขึ้นเรื่อยๆ พื้นที่ใช้งานที่ไม่เหมาะกับการใช้สอยรูปแบบใหม่ และราคาที่ดินที่สูงขึ้น การวิเคราะห์ลักษณะการก่อสร้างใหม่บนที่ดินเดิม จากบ้านแถวและบ้านแฝดเป็นอาคารที่พักอาศัยรวม โดยใช้กฎหมายอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติ

ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพื่อประเมินอาคารที่เกิดขึ้นแล้วในพื้นที่ศึกษา ถึงการก่อสร้างที่ถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร หรือมีการก่อสร้างที่หลีกเลี่ยงกฎหมาย (ตารางที่ 2)

7.1 การเปลี่ยนแปลงของที่ดินจากบ้านแถวเป็นอาคารที่พักอาศัยรวม

ส่วนใหญ่พบในบริเวณที่ดินถนนสายรองของโครงการ ซึ่งรถยนต์สามารถขับผ่านได้ โดยรื้อบ้านแถวเดิมแล้วสร้างอาคารมีห้องพักให้เช่าประมาณ 20-30 ห้อง ลักษณะของอาคารพักอาศัยรวมจะมีทั้งแบบที่เป็นใช้ 1 แปลงสร้าง 1 อาคาร จนถึงแบบที่เป็น 3 แปลงสร้าง 1 อาคาร เนื่องจากลักษณะที่ดินของโครงการที่มีความแคบและลึกตามรูปที่ดิน ส่งผลให้นักลงทุนเลือกรูปแบบและการถอยร่นอาคารงานระบบอาคารต่างๆ ที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายเพื่อลดต้นทุนที่ดินและอาคาร

ตารางที่ 2 การสร้างใหม่บนที่ดินเดิม (The reconstruction of new buildings on the site and service land)

บ้านแถว			
รูปแบบอาคารเดิม	ใช้ที่ดิน 1 แปลง	ใช้ที่ดิน 2 แปลง (ตามกว้างและตามยาว)	ใช้ที่ดิน 3 แปลง
บ้านแถวชั้นเดียวหรือสองชั้น			
บ้านแฝด			
รูปแบบอาคารเดิม (1 แปลง)	40 ตารางวา	50 ตารางวา	
บ้านแฝด			



รูปที่ 3 การกลายรูปและสร้างใหม่ของบ้านแถวชั้นเดียว
(The transformation and reconstruction of single-floor row house)



รูปที่ 4 การกลายรูปและสร้างใหม่ของบ้านแถวสองชั้น
(The transformation and reconstruction of double-floor row house)



รูปที่ 5 การกลายรูปและสร้างใหม่ของบ้านแฝด 40 ตารางวา
(The transformation and reconstruction of duplexes on 160 square metres)



รูปที่ 6 การกลายรูปและสร้างใหม่ของบ้านแฝด 50 ตารางวา
(The transformation and reconstruction of duplexes on 200 square metres)

7.2 การเปลี่ยนแปลงของที่ดินจากบ้านแฝดเป็นอาคารที่พักอาศัยรวม

ย่านที่ดินของบ้านแฝด 40 ตารางวา อยู่บริเวณตอนกลางของพื้นที่ในโครงการเมืองใหม่บางพลี อยู่ใจกลางของชุมชน ประกอบไปด้วย ตลาด ร้านค้า โรงเรียน และสนามกีฬา เป็นบริเวณที่ผู้คนอยู่อาศัยค่อนข้างหนาแน่น ทำให้ที่ดินบริเวณนี้มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะที่อยู่อาศัยจากเดิมเป็นบ้านแฝด ขนาด 40 ตารางวา มีการรื้อบ้านเดิมและสร้างเป็นอาคารพักอาศัยรวมมีความสูงตั้งแต่ 4-6 ชั้น ในที่ดินเดิม ตัวอย่างอาคารพักอาศัยรวมสูง 6 ชั้น มีห้องพัก 30-40 ห้อง ชั้นหนึ่งของอาคารเป็นส่วนร้านค้า เช่น ร้านขายของ ร้านเสริมสวย ร้านอาหาร เป็นต้น ราคาห้องพักมีหลายราคา ห้องพักที่อยู่ชั้นบนราคาถูกกว่าห้องพักชั้นล่าง เนื่องจากอาคารสูง 6 ชั้น ไม่มีลิฟต์ ทำให้คนที่อาศัยอยู่ชั้นบนต้องเดินขึ้น จึงมีการลดราคาค่าเช่าลง

ปัญหาที่พบ จากการสอบถามผู้ที่พักอาศัยใกล้กับอาคารที่เปลี่ยนแปลงทำเป็นอาคารพักอาศัยรวมสูง 6 ชั้น พบว่า ส่วนใหญ่อยู่อาศัยในโครงการฯ มานานแล้ว ประมาณ 15-30 ปี มีทั้งเป็นเจ้าของดั้งเดิม เชื้อต่อหรือผู้เช่า ผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของดั้งเดิมอธิบายการต่อเติมบ้านที่คล้ายกัน คือ ครั้งแรกทำเมื่อเริ่มเช่าอยู่อาศัย เพื่อให้เหมาะสมกับครอบครัว โดยเพิ่มพื้นที่ใช้สอยทางด้านหลังบ้านให้มากขึ้น เป็นห้องนอน ห้องครัว และห้องเก็บของ การต่อเติมครั้งที่สอง เหตุผลคือเพิ่มพื้นที่ใช้สอยทั้งด้านหน้าบ้านที่ดัดแปลงเป็นโรงจอดรถ ห้องเก็บของ ชั้นสองของ

จากลักษณะของโครงการในอดีตที่การเคหะแห่งชาติกำหนดให้ผู้อยู่อาศัย 5 คน ต่อหนึ่งหน่วยพักอาศัย จนมาถึงปัจจุบัน มีผู้อยู่อาศัยในอาคารเพิ่มเป็นถึง 14-15 คน ต่อหนึ่งหน่วยพักอาศัย (Umpawanon, 2006) จากการเพิ่มขึ้นของห้องเช่าทำให้พบเห็นปัญหา คือ การละเมิดข้อกำหนดและกฎเกณฑ์ทางด้านกฎหมายอาคารในหลายด้าน ได้แก่ ด้านการวางผังอาคาร พื้นที่ว่างภายในอาคาร ระยะร่นรอบอาคาร ระยะดิ่งภายในอาคาร และขนาดระยะบันได เป็นต้น สิ่งที่พบถือเป็นข้อกำหนดที่ต้องปฏิบัติตามให้ถูกต้องและมีการบังคับใช้อย่างเคร่งครัด เพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อชีวิตทรัพย์สิน ทั้งผู้อยู่อาศัย และผู้เช่า รวมทั้งความปลอดภัยของเพื่อนบ้านที่อยู่ข้างเคียง

8. ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง

จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย 50 ครัวเรือน รายได้ครอบครัวต่อเดือนอยู่ระหว่าง 25,000-30,000 บาท พบว่า ส่วนใหญ่อยู่อาศัยในโครงการฯ มานานแล้ว ประมาณ 15-30 ปี มีทั้งเป็นเจ้าของดั้งเดิม เชื้อต่อหรือผู้เช่า ผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของดั้งเดิมอธิบายการต่อเติมบ้านที่คล้ายกัน คือ ครั้งแรกทำเมื่อเริ่มเช่าอยู่อาศัย เพื่อให้เหมาะสมกับครอบครัว โดยเพิ่มพื้นที่ใช้สอยทางด้านหลังบ้านให้มากขึ้น เป็นห้องนอน ห้องครัว และห้องเก็บของ การต่อเติมครั้งที่สอง เหตุผลคือเพิ่มพื้นที่ใช้สอยทั้งด้านหน้าบ้านที่ดัดแปลงเป็นโรงจอดรถ ห้องเก็บของ ชั้นสองของ

บ้านต่อเติมเป็นห้องนอน และเพื่อประกอบอาชีพ เช่น เปิดร้านขายของหรือรับจ้างอื่นๆ การต่อเติมครั้งที่สามในกรณีที่ไม่ได้ตัดแปลงเป็นห้องเช่าสำหรับผู้ใช้งานต่างชาติ เป็นการเพิ่มพื้นที่ใช้สอย เป็นห้องนอน ห้องเก็บของ หรือขยายพื้นที่ค้าขายเนื่องจากขนาดครอบครัวที่ใหญ่ขึ้นและสภาพทางการเงินที่สูงขึ้น

การเปลี่ยนแปลงของอาคารบ้านพักทั้งหมดส่วนใหญ่เป็นเพราะปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจ ทางด้านสังคมคือ จำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง เมื่อเวลาเปลี่ยนไปทางด้านเศรษฐกิจ คือ การปรับบ้านพักให้สามารถค้าขายหรือทำธุรกิจได้ เช่น เป็นร้านขายของชำ ร้านซักรีด ร้านอาหาร อุตสาหกรรมครัวเรือน และการปรับให้มีห้องเช่าเพื่อรองรับผู้ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม บางส่วนของอาคารบ้านพักที่ตั้งอยู่บนทำเลที่ดินถนนกว้างกว่า 6 เมตร ได้ถูกพัฒนาโดยเจ้าของบ้านหรือส่วนใหญ่ถูกขายต่อ เพื่อรื้อถอนและสร้างใหม่เป็นอะพาร์ตเมนต์

ปัญหาที่พบ จากการสอบถามผู้ที่พักอาศัยใกล้กับอาคารที่เปลี่ยนแปลงทำเป็นอาคารพักอาศัยรวมสูง 6 ชั้น พบว่า ส่วนใหญ่อาคารพักอาศัยรวมที่สร้างขึ้นใหม่ มักไม่มีบ่อพักน้ำจึงทำให้น้ำที่ปล่อยมาจากท่อหลัก ถูกสูบเข้าไปใช้ในอาคารพักอาศัยรวม บ้านที่อยู่ใกล้เคียงกับอาคารพักอาศัยรวมจึงไม่มีน้ำใช้ เนื่องจากน้ำไหลไม่ทันใช้ นอกจากนี้ยังพบว่า บ้านที่อาศัยอยู่ใกล้กับอาคารพักอาศัยรวมมีความกังวลเรื่องความปลอดภัยในขณะที่ก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยรวม เนื่องจากเป็นอาคารสูงในขณะที่ก่อสร้างกลัวว่า จะมีเศษวัสดุก่อสร้างตกลงมาใส่บ้านของตน เพราะบ้านอยู่ชิดกัน มีการเว้นระยะเพียง 0.50 – 1.00 เมตร เท่านั้น

รูปแบบการพัฒนาที่ดิน นักลงทุนที่เข้ามาซื้อบ้านหรือเจ้าของบ้าน ปรับปรุงขยายเพื่อให้เช่า หรือรื้อถอนบ้านเดิมเพื่อก่อสร้างใหม่เป็นอาคารพักอาศัยรวม เกิดการขยายตัวกลายเป็นที่อยู่อาศัยรูปทางตั้งที่สามารถรองรับจำนวนผู้อยู่อาศัยได้มากขึ้น พบว่า มีการต่อเติมอาคารจากการเป็นที่อยู่อาศัย มีการกันห้องภายในเพิ่มขึ้นเพื่อทำเป็นพื้นที่แบ่งเช่า จากอยู่ครอบครัวเดียว กลายเป็นหลายครอบครัวในอาคารหลังเดียว ในการต่อเติมและสร้างใหม่ที่เกิดขึ้น ขาดการคำนึงถึงความถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร เช่น การต่อเติมจนเต็มพื้นที่โดยไม่เว้นที่ว่างโดยรอบอาคาร ทำให้ผนังบ้านชิดติดรั้วของอีกบ้าน ซึ่งจะพบมากในอาคารเรือนแถว รวมถึงภายในอาคารมีการแบ่งกันห้องทำเป็นห้องเช่า ทำให้เกิดความคับแคบ การระบายอากาศและแสงสว่างเข้าไปได้ไม่ทั่วถึง อาคาร

พักอาศัยรวมสูง 5-6 ชั้น ไม่มีลิฟต์โดยสารและบันไดหนีไฟ

จากข้อกำหนดกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พบว่า การก่อสร้างอาคารในพื้นที่ศึกษา มีข้อขัดแย้งกับประเด็นต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้เว้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคดลงสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้เว้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

2. ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร และอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

3. กฎหมายการวางผังที่กำหนดให้ต้องมีพื้นที่ว่างสำหรับรับลมและแสง รวมถึงการมีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการภายนอกอาคารต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

4. ระยะร่นระหว่างแนวอาคาร อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 3 เมตร ให้เว้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้เว้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

5. อาคารที่สูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป (หรือมีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป) ต้องมีลิฟต์

6. บันไดของอาคารอยู่อาศัย มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูง

ไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่เป็นชั้นบันได เหลื่อมกันออกแล้ว เหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้าง และยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได

7. บันไดหนีไฟ อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป และมีความสูงไม่เกิน 23 เมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง โดยที่บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และบันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร ที่พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

8. ระยะเวลาสูงของห้อง ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร โดยวัดจากพื้นถึงใต้ท้องพื้น

9. ระยะเวลาสูงของส่วนที่เป็นห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร โดยวัดจากพื้นห้องถึงเพดานยอดฝาท่อหรือผนังตอนต่ำสุด และมีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง หรือมีพัดลมระบายอากาศได้เพียงพอ

10. ระบบบำบัดน้ำเสีย ค่า BOD อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่มีจำนวนห้องนอนรวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่เกิน 100 ห้องนอน จะต้องมีการบำบัดน้ำเสียรวม โดยอาคารที่อยู่ในโครงการที่มีความสูงไม่เกิน 5 ชั้น และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องจัดให้มีระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการจัดการน้ำเสีย ของอาคารให้เป็นน้ำทิ้งที่มีคุณภาพมาตรฐาน โดยกำหนดให้อาคารชุดที่มีจำนวนห้องนอนรวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่เกิน 100 ห้องนอนจะต้องมีค่า BOD ไม่เกิน 60 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เดซิเมตร

9. การประเมินบ้านและอาคารในพื้นที่ศึกษา

การประเมินมาตรฐานอาคารโดยใช้พระราชบัญญัติ และกฎหมายควบคุมอาคารในปัจจุบันเป็นเกณฑ์ ผลที่ได้นำมาใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงโครงการ ดังนี้

การจัดวางผังอาคาร ในการตรวจประเมินด้านขนาด และระยะที่ว่างรอบอาคาร พบว่า ไม่ถูกต้อง เช่น แนวร่นอาคารด้านหน้าไม่ได้เว้นที่ว่างอย่างน้อย 3 เมตรจาก

กึ่งกลางถนน แต่จะสร้างอาคารติดกับขอบถนน และไม่มี การเว้นที่ว่างโดยรอบอาคารที่จะต้องให้ผนังหรือระเบียง อยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร หรืออาคารที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร พบว่า อาคารส่วนใหญ่ที่ทำการประเมินพื้นที่ด้านข้างห่างจากเขตที่ดินเพียง 1 เมตร จึงทำให้มีพื้นที่ว่างไม่ถึงร้อยละ 30 และพื้นที่ด้านหลังมีการต่อเติมจนติดกับอีกหลังหนึ่ง ซึ่งจะต้องเว้นระยะด้านหลังอาคาร 2 เมตร

ขนาดเนื้อที่ในการใช้งาน จากการตรวจประเมิน ภายในบ้านที่ให้เข้าสำรวจภายใน พบว่า ห้องนอน ห้องนั่งเล่น และห้องน้ำมีขนาดที่เหมาะสมกับการใช้งาน มีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานเป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร คือ ห้องนอนและห้องนั่งเล่นระยะตั้งไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ห้องน้ำระยะตั้งไม่น้อยกว่า 2 เมตร และมีช่องทางเดินในอาคารที่กว้างเหมาะสมกับการสัญจรภายใน แต่ในส่วนห้องเช่าที่ไม่ได้รับอนุญาตให้เข้ามีขนาดห้องแออัดเมื่อเทียบกับจำนวนผู้เช่าหลายคนที่ร่วมกันเช่าหนึ่งห้อง

การระบายอากาศในอาคาร บ้านและอาคารให้เช่า มีช่องแสงหรือหน้าต่างที่เปิดได้โดยมีพื้นที่รวมกันน้อยกว่า ร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้อง และมีแสงจากธรรมชาติส่องไม่ถึงภายในห้อง การระบายอากาศทำได้ไม่ดีเนื่องจาก ขาดลมและการไหลเวียนอากาศไม่เหมาะสม

บันไดหลัก บันไดหนีไฟ บันไดหลักภายในอาคารพักอาศัยมีความกว้างของช่องบันไดที่เหมาะสม สะดวกต่อการสัญจรไม่มีสิ่งกีดขวาง มีพื้นผิวทำด้วยวัสดุที่ไม่ลื่น ผนังและราวบันไดอยู่ในสภาพมั่นคงแข็งแรง แต่ขาดช่องทางหนีไฟ และพบว่าอาคารพักอาศัยรวม บันไดหนีไฟส่วนใหญ่เป็นแบบบันไดลิงอยู่บริเวณปลายทางเดิน พบว่า มีขนาดช่องที่แคบและไม่ครบทุกชั้น

ระบบป้องกันอัคคีภัย พบว่า ภายในที่พักอาศัยไม่มีการติดตั้งถังดับเพลิงเคมี หรือในครัว ตามกฎหมายควบคุมอาคารที่จะต้องมีพื้นที่และผนังที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ครัวมักจะเป็นส่วนที่ต่อเติมภายหลัง โดยที่บางหลังอยู่บริเวณด้านหน้าอาคาร บางหลังอยู่ด้านหลังอาคาร ใช้วัสดุที่ไม่มั่นคงถาวรและไม่ทนไฟ และขาดแผนการซ้อมดับเพลิง

โดยรวม อาคารในปัจจุบันมีการต่อเติมพื้นที่ใช้สอย หรือสร้างใหม่จนเต็มหรือเกือบเต็มพื้นที่แปลง และกระทำโดยการละเมิดกฎหมายควบคุมอาคาร โดยเฉพาะระยะระหว่างอาคารที่ไม่มีเพียงพอ เช่น ระยะที่ว่างด้านหลัง

อาคารของบ้านแถว ไม่มีการเว้นระยะสำหรับทางหนีไฟ การระบายอากาศในอาคารพักอาศัยไม่ดี เนื่องจากไม่มีการเว้นระยะที่ว่าง ไม่มีการควบคุมการต่อเติมหรือการรื้อสร้างอาคารใหม่ รูปแบบโครงการที่เกิดขึ้น จึงเป็นการขยายตัวของอาคารที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานของกฎหมายอาคาร และพระราชบัญญัติการผังเมืองซึ่งจะเห็นได้จากความแออัดของพื้นที่และปัญหาในด้านของระบบสาธารณูปโภคที่ไม่เพียงพอกับความต้องการของจำนวนผู้พักอาศัยที่เพิ่มมากขึ้น

แนวทางที่จะสามารถแก้ปัญหาดังที่กล่าวมาได้ข้างต้น คือ การควบคุมรูปแบบการปรับปรุงอาคารเดิม และบางส่วนของโครงการที่จำเป็นต้องขยายตัวในทางตั้ง ให้ถูกต้องตามกฎหมาย การศึกษาจำลองการพัฒนาพื้นที่บริเวณบ้านแถวและพื้นที่บริเวณบ้านแฝดในส่วนบล็อกอาคารย่อย (รูปที่ 7) ได้สมมติเปรียบเทียบการสร้างอาคารใหม่ 3 รูปแบบ คือ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น อาคาร 5 ชั้น และอาคาร 7-8 ชั้น อย่างถูกต้องตามกฎหมาย แสดงการเปรียบเทียบความหนาแน่นของอาคารกับพื้นที่ว่างรอบอาคาร จากการคิดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR คือ Floor Area Ratio) และคงอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR คือ Open Space Ratio) ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 จากแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2556 กำหนดที่ดินเมืองใหม่บางพลี อยู่ในเขตสีส้ม ย.5-6 (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง) ให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน FAR = 1:4 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน และความเป็นไปได้ของรูปแบบอาคารที่จะเกิดขึ้น

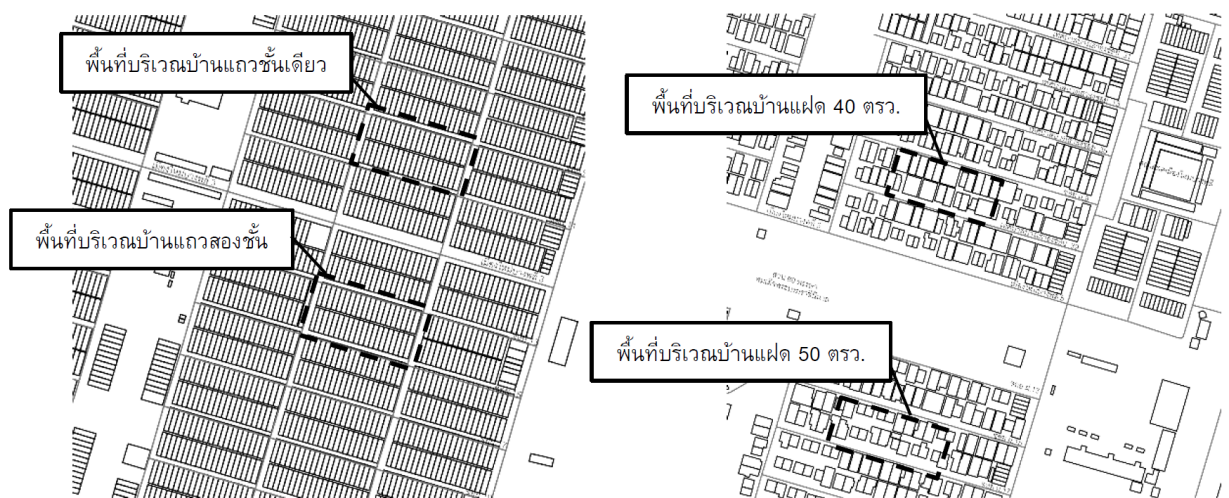
ที่ดินของพื้นที่บริเวณบ้านแถว ที่เลือกมาใช้ในการพัฒนาตัวอย่าง การศึกษาการสร้างอาคาร 3 รูปแบบที่ส่งผลต่ออัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) โดยคงอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ให้ไม่น้อยกว่า 30 เพื่อเปรียบเทียบความคุ้มค่าของโครงการและที่ดินสามารถอธิบายได้ดังนี้ (ตารางที่ 3 และ 4)

รูปแบบที่ 1 สร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้นบนพื้นที่บ้านแถว สามารถสร้างที่อยู่อาศัยได้ 40 ครัวเรือน บนพื้นที่บ้านแฝดสามารถสร้างที่อยู่อาศัยได้ 20 ครัวเรือน และมีสัดส่วนพื้นที่ว่างโดยรอบอาคาร (OSR) ร้อยละ 56

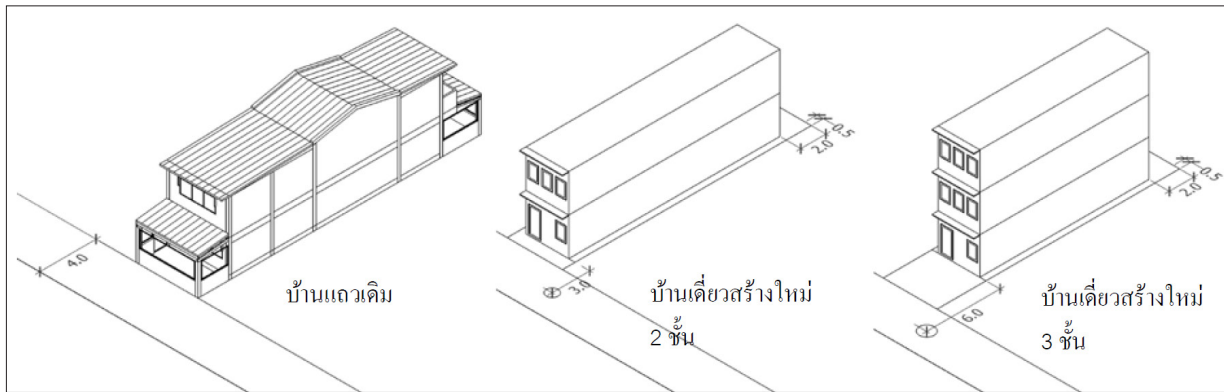
การสร้างบ้านเดี่ยวมีพื้นที่ว่างในแปลงที่ดินมากที่สุด แต่มีจำนวนครัวเรือนน้อยที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับอีก 2 รูปแบบ โครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น มีการถอยร่นที่น้อยกว่า บ้านเดี่ยวแบบ 3 ชั้น (รูปที่ 8) ทำให้พื้นที่ใช้สอยเหมาะสมกว่า แต่ข้อเสียของโครงการบ้านเดี่ยว (รวมถึงถ้าทำเป็นบ้านแถวคล้ายเดิม) คือ มีการใช้ที่ดินได้ไม่เต็มประสิทธิภาพ เพราะที่ว่างถูกแบ่งย่อยไม่เป็นผืนใหญ่ ใช้งานได้ยาก และรองรับครัวเรือนได้น้อย

รูปแบบที่ 2 สร้างอาคาร 5 ชั้น บนพื้นที่บ้านแถว สามารถสร้างที่อยู่อาศัยได้ 320 ครัวเรือน บนพื้นที่บ้านแฝดสามารถสร้างที่อยู่อาศัยได้ 340 ครัวเรือน มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) 1 ต่อ 2.28 และ 2.62 ตามลำดับ โดยคงสัดส่วนพื้นที่ว่างโดยรอบอาคาร (OSR) ร้อยละ 30

แม้จำนวนที่อยู่อาศัยและมีพื้นที่ส่วนกลางน้อยกว่ารูปแบบที่ 3 (อาคาร 7-8 ชั้น) และต่ำกว่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) 1 ต่อ 4 แต่ข้อดีของโครงการอาคาร 5 ชั้น คือ เป็นอาคารที่สูงไม่มาก การลงทุนงาน



รูปที่ 7 พื้นที่ศึกษาเพื่อจำลองการพัฒนาบริเวณบ้านแถวและบ้านแฝด (The focused area of development in row house and duplexe zones)



รูปที่ 8 การถอยร่นและลักษณะบ้านเดี่ยวสร้างใหม่ 2 และ 3 ชั้นบนที่ดินบ้านแถวเดิม
(Setback and the reconstruction single house with two and three floors)

ตารางที่ 3 เปรียบเทียบจำนวนครัวเรือนจากการสร้างใหม่บนพื้นที่บริเวณบ้านแถวและบ้านแฝดเดิม (Comparison of the number of households in the reconstruction building on the land of row house and duplex)

จำนวนครัวเรือนจากการสร้างใหม่	พื้นที่บ้านแถว	พื้นที่บ้านแฝด
1. บ้านเดี่ยว 40 ครัวเรือน และ 20 ครัวเรือน		
2. อาคาร 5 ชั้น 320 ครัวเรือน และ 340 ครัวเรือน		
3. อาคาร 7-8 ชั้น แสดงอาคาร 8 ชั้น 512 ครัวเรือน และอาคาร 7 ชั้น 476 ครัวเรือน	 (อาคาร 8 ชั้น)	 (อาคาร 7 ชั้น)

ตารางที่ 4 เปรียบเทียบ FAR จากการสร้างอาคารใหม่ที่มีความสูงต่างกันบนพื้นที่บริเวณบ้านแถวและบ้านแฝด (Comparison of the floor area ratio at the reconstruction building on the land of row house and duplex)

รูปแบบอาคารใหม่	อัตราส่วน FAR	
	พื้นที่บ้านแถว	พื้นที่บ้านแฝด
1. บ้านเดี่ยว	1 : 0.64	1 : 0.4
2. อาคาร 5 ชั้น	1 : 2.28	1 : 2.62
3. อาคาร 8 ชั้น และอาคาร 7 ชั้น	1 : 3.64 (อาคาร 8 ชั้น)	1 : 3.67 (อาคาร 7 ชั้น)

ระบบอาคารน้อย โดยเฉพาะการที่ไม่จำเป็นต้องมีลิฟต์ ทำให้ราคาค่าก่อสร้างและค่าดูแลต่ำ แม้จะมีความไม่สะดวกในการเดินขึ้นชั้นบนๆ โดยสามารถกำหนดราคาค่าเช่าหรือราคาขายได้ต่ำเหมาะกับรายได้ของคนในชุมชนในปัจจุบัน

รูปแบบที่ 3 สร้างอาคาร 7-8 ชั้น บนทั้งพื้นที่บ้านแถวและบ้านแฝด สามารถสร้างที่อยู่อาศัยได้ 512 และ 476 คริวเรือนตามลำดับ ลักษณะอาคารที่สูง 7-8 ชั้น ขึ้นอยู่กับการเลือกใช้ระบบห้องเครื่องลิฟต์ ถ้าเป็นระบบทั่วไปมีห้องเครื่องลิฟต์สูง สามารถสร้างได้เจ็ดชั้น รวมถึงการวางแผนเพิ่มอาคารให้มีแปดชั้น ใช้บันไดขึ้นชั้นบนสุดแทนลิฟต์ แต่ถ้าเป็นระบบใหม่ที่ไม่ใช่ห้องเครื่องลิฟต์ สามารถสร้างได้แปดชั้น ทั้งนี้ เพื่อให้ความสูงรวมของอาคารไม่เกิน 23 เมตร

อาคาร 7-8 ชั้นนี้ มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) 1 ต่อ 3.64 และ 3.67 ตามลำดับ โดยคงสัดส่วนพื้นที่ว่างโดยรอบอาคาร (OSR) ร้อยละ 30 การออกแบบก่อสร้างอาคารต้องมีลิฟต์และงานระบบอาคารด้านโครงสร้างความปลอดภัย และส่วนจำเป็นอื่นๆ มากกว่าอาคาร 5 ชั้น รวมถึงการต้องเก็บค่าส่วนกลาง ในอัตราที่สูงเพื่อดูแลงานระบบอาคารอย่างต่อเนื่อง การกำหนดราคาค่าเช่าหรือราคาขายจึงเหมาะสมสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง

การสร้างอาคารให้มีอัตราส่วนความหนาแน่นของอาคารใกล้เคียงที่ 1 ต่อ 4 ของอาคาร 7-8 ชั้น แสดงถึงการใช้ที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพและรองรับผู้พักอาศัยได้มากจำนวนครัวเรือนใกล้เคียงกับที่กฎหมายผังเมืองยินยอม ส่วนอาคารที่สูงกว่า 23 เมตรหรือสูงกว่า 7-8 ชั้น เป็นการพัฒนารูปแบบอาคารสูงที่ต้องเว้นรอบพื้นที่เข้าถึงของระดับเพลิง 6 เมตร และมีข้อกำหนดด้านความปลอดภัยสิ่งแวดล้อม และอื่นๆ อีกมากตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ทางหนีไฟ รวมถึงการต้องเก็บค่าส่วนกลางในอัตราที่สูงเพื่อดูแลงานระบบอาคารอย่างต่อเนื่อง และสร้างให้สูงมากไม่ได้เพราะติด FAR ทำให้โอกาสการพัฒนาในพื้นที่ศึกษายังเป็นไปได้น้อยในปัจจุบัน

10. สรุปผลการศึกษา

10.1 ปัญหาของการพัฒนาที่ขาดการควบคุม

1. การพัฒนาที่ดินไม่เป็นไปตามแนวทางของการเคหะแห่งชาติ อาคารที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษา ไม่ถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมาย มีการใช้แปลงที่ดินเดียวหรือน้อยแปลงเพื่อสร้างเป็นอาคารทางตั้ง ซึ่งไม่ตรงกับแนวทางการพัฒนาที่เกิดขึ้นตอนเริ่มต้นโครงการที่ต้องการให้เกิดการพัฒนาในรูปแบบที่เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบที่ยอมให้มีการเปลี่ยนแปลงได้ แต่ไม่ได้คาดการณ์

การเปลี่ยนแปลงเป็นรูปแบบอาคารทางตั้ง ถึงแม้ว่าจะส่งผลดีในด้านการใช้ที่ดิน โดยสามารถรองรับผู้อยู่อาศัยที่ทำงานในแหล่งงานโดยรอบโครงการได้มากขึ้น แต่มีข้อเสียชัดเจนในแง่ของประเด็นการฝ่าฝืนกฎหมายอาคาร และแสดงถึงความไม่เคร่งครัดของเจ้าหน้าที่รัฐในการตรวจสอบอาคารที่ไม่ถูกต้อง

2. สาธารณูปโภคไม่เพียงพอ การเปลี่ยนแปลงของรูปแบบที่อยู่อาศัยจากบ้านพักอาศัยชั้นเดียวถึงสองชั้น กลายรูปไปเป็นอาคารพักอาศัยรวมสูง 5-6 ชั้น เป็นผลให้ระบบสาธารณูปโภค ของโครงการเมืองใหม่บางพลีไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่เพิ่มจำนวนมากขึ้น เช่น ผู้อยู่อาศัยในโครงการประสบปัญหาการขาดแคลนน้ำใช้ไม่เพียงพอ ระบบท่อ ระบบบำบัดและการระบายน้ำเสียไม่เพียงพอ รวมถึงประเด็นที่จำเป็นด้านสิ่งแวดล้อม เช่น การจัดการขยะโดยมีการคัดแยกประเภทขยะมูลฝอยก่อนทิ้ง (Katasila & Thadaniti, 2014, pp. 39-46)

10.2 การจำแนกประเภทและรูปแบบที่เกิดขึ้น

การกลายรูปบ้านจากการต่อเติมเป็นเรื่องที่ผู้ใช้แนวคิดบ้านสร้างบางส่วน ต้องการให้เกิดขึ้นอยู่แล้ว เมื่อครบครันมีฐานะและจำนวนสมาชิกครัวเรือนเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตามการกลายรูปในโครงการเมืองใหม่บางพลี มีความซับซ้อนมากกว่าที่คาดไว้ เนื่องจากบางส่วนในโครงการถูกใช้เป็นห้องเช่าของคนงานจากประเทศเพื่อนบ้าน ทำให้เกิดการต่อเติมดัดแปลงเพื่อผู้พักอาศัยรายได้น้อย และการรื้อถอนบ้านดั้งเดิมเพื่อสร้างอาคารพักอาศัยทางตั้งใหม่ในปัจจุบัน

10.3 แนวทางที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

รูปแบบในการพัฒนาโครงการที่มีประสิทธิภาพสูงสุดในพื้นที่ศึกษา จึงเป็นรูปแบบอาคารทางตั้งที่สูงไม่เกิน 7-8 ชั้น ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดเมืองกะทัดรัด (compact city) โครงการเมืองใหม่บางพลีในอนาคตจึงจะสามารถมีจำนวนครัวเรือนที่เหมาะสมกับที่ตั้ง ครัวเรือนที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนเป็นผู้มีรายได้ปานกลาง ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนี้ ยังต้องรองรับผู้ใช้แรงงานรายได้น้อยในโรงงานอุตสาหกรรม รูปแบบการสร้างใหม่ในชุมชนจึงเป็นแบบผสมผสานไปในอีกหลายปี โดยการที่มีผู้อยู่อาศัยหนาแน่นขึ้น สามารถลดการลงทุนและลดการเก็บค่าส่วนกลางจากจำนวนผู้อยู่อาศัยที่มากกว่า เช่น การดูแลรักษาความปลอดภัยจะสามารถเพิ่มให้อยู่ในระดับที่สูงกว่าการใช้เพียงลูกกรงเหล็กที่ประตูหน้าต่าง มาเป็นระดับที่มีกล้องวงจรปิด ระบบแสงสว่าง และพื้นที่จัดล้อจักรยานยนต์ (Wongbumru & Dewancker, 2017, pp. 35-48) รูปแบบอาคารสูงยังสอดคล้องกับแนวคิด

การพัฒนาเมืองใหม่ประเทศต่าง ๆ เป็นการพัฒนาเมืองในทางสูงเพื่อให้เมืองมีขนาดเล็กลงอย่างเหมาะสม ซึ่งทำให้ใช้ที่ดินได้อย่างคุ้มค่าและเกิดประโยชน์สูงสุด (Jenks & Burgess, 2000)

10.4 ข้อมูลเพื่อประกอบการวางแผนนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

1. การพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในปัจจุบัน สัมพันธ์กับชุมชน ราคาที่ดิน และค่าก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้โครงการที่อยู่อาศัยเดิมเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง สามารถพัฒนาเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยทางตั้งหรืออาคารสูง แทนการสร้างที่อยู่อาศัยในแนวราบ เช่น บ้านแถว บ้านแฝด หรือบ้านเดี่ยว เหมือนในอดีต เพื่อให้มีความเหมาะสมต่อการลงทุน และราคาขายหรือค่าเช่า เนื่องจากแหล่งงานใกล้โครงการมีความต้องการที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น และการเปลี่ยนลักษณะเป็นคนต่างชาติที่มีรายได้น้อย

2. ในการสร้างที่อยู่อาศัยที่ส่งเสริมให้ปรับเปลี่ยนต่อเติมได้ ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ ต้องมีการออกแบบให้ปรับเปลี่ยนเพิ่มเติมได้เช่นกัน เพื่อรองรับรูปแบบใหม่และความหนาแน่นที่อาจขยายขึ้นหลายเท่า

3. การควบคุมดูแลการปรับเปลี่ยนหรือสร้างใหม่ของหน่วยงานภาครัฐต้องเข้มงวดขึ้นอีกมาก รวมถึงการมีตัวแทนชุมชนที่สามารถร้องเรียนและให้ความรู้ความเข้าใจแก่ชุมชนในการพิจารณาการเปลี่ยนแปลงที่ไม่ถูกต้อง

4. ควรศึกษาถึงปัญหาและติดตามผลของโครงการที่เกิดขึ้นแล้วเป็นระยะ เพื่อนำไปประยุกต์ใช้กับโครงการพักอาศัยอื่น ๆ ที่จะเกิดขึ้น

กิตติกรรมประกาศ

บทความนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาในชุดโครงการวิจัยการสร้างโอกาสของการเข้าถึงบริการของเมืองและที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย เป็นโครงการวิจัยย่อยที่ 2 บทเรียนจากนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย: กรณีศึกษา โครงการพัฒนาเมืองใหม่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยได้รับการสนับสนุนทุนวิจัยทั่วไป ประเภทกำหนดหัวข้อ ชุดโครงการวิจัยตามประเด็นการวิจัยหลัก จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2557

References

- Harris, R. (1999). Aided self-help housing, a case of Amnesia: Editor's Introduction. *Housing Studies*, 14(3), 277-280.
- Jenks, M., & Burgess, R. (2000). *Compact cities sustainable urban forms for developing countries*. London: Spon Press.
- Katasila, S., & Thadaniti S. (2014). Residual waste management in housing estate: A case study of Muang Ake Community. *Journal of department of public works and town and country planning*, 44, 39-46.
- Keawkumfu, W. (2000). *The extension process of core house Type A : Bang Phli New Town project case study*. (Master's thesis). Chulalongkorn University, Department of Housing, Faculty of Architecture.
- Keawnunual, W. (2007). *Modifications of residential units in Bang Phli New Town phase 1, Samutprakan province*. (Master's thesis). Chulalongkorn University, Department of Housing, Faculty of Architecture.
- Nittaya, C. (2003). *Core houses in Thailand: Case studies of Tung Song Hong and Bang Phli New Town*. (Academic Documents). Bangkok, Thailand: Housing development program, Chulalongkorn University.
- Rujikumporn, A. (2003). *The relationship between users' behavior and the extension process of core house: A case study of Bang Phli New town project, Samut Prakarn*. (Master's thesis). Silpakorn University, Faculty of Architecture.
- Umpawanon, M. (2006). *The change of site and service project in Bang Phli New Town phase 1*. (Bachelor thesis). Thammasat University, Faculty of Architecture and Planning.
- Wongbumru, T., & Dewancker, B. (2017) Analysis of community safety conditions of an old public housing project: Case study of Klong Chan Flat, Bangkok. *International Journal of Building, Urban, Interior and Landscape Technology (BUILT)*, 9, 35-48.