

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โค-เฮาส์ซิง (Co-housing) ในประเทศไทย  
กรณีศึกษาโครงการ เท็น แบงคอก (Ten Bangkok)

นายชาวิช ฉายปัญญาเลิศ

ศูนย์วิทยุทรัพยากร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

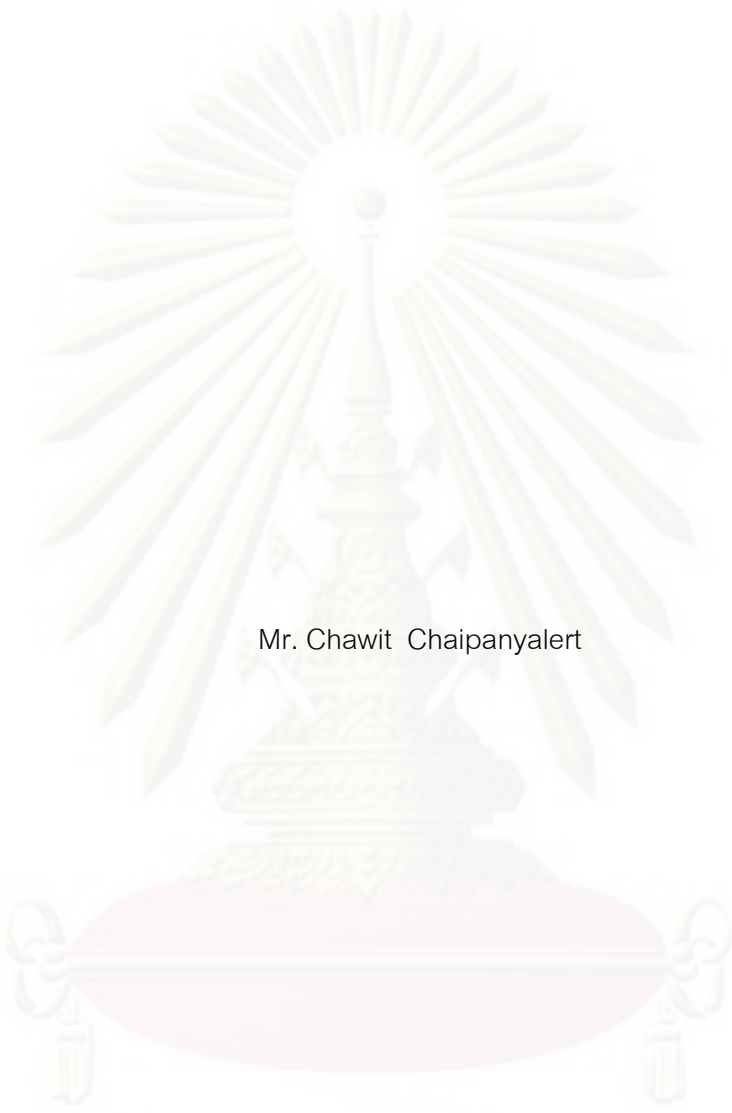
สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2552

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE DEVELOPMENT OF CO-HOUSING PROJECT IN THAILAND :  
A CASE STUDY OF THE "TEN BANGKOK" PROJECT



Mr. Chawit Chaipanyalert

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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2009

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยโค-เฮาส์ซิง (Co-housing)  
ในประเทศไทย: กรณีศึกษาโครงการเท็น แบงคอก (Ten  
Bangkok)

โดย

นายชาวิช ฉายปัญญาเลิศ

สาขาวิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย, ศาสตราจารย์ชาน

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น  
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต

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

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

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

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์  
(รองศาสตราจารย์ ดร. บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย, ศาสตราจารย์ชาน)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(นางจำเนียร ดริยประณีต)

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

ชาวิท ข่ายปัญญาเลิศ: การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โค-เฮาส์ซิ่งในประเทศไทย:  
กรณีศึกษาโครงการ เท็น แบงคอค. (THE DEVELOPMENT OF CO-HOUSING  
PROJECT IN THAILAND : A CASE STUDY OF THE "TEN BANGKOK" PROJECT)  
อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ : รศ. ดร. บรรณโคภิชร์ เมธวิชัย, ศาสตราจารย์, 118 หน้า.

แนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยโค-เฮาส์ซิ่ง เป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่สมาชิกมีเจตนาร่วมมือในการอยู่อาศัย  
ร่วมกัน และมีส่วนร่วมในการกำหนดรูปแบบการอยู่อาศัยตั้งแต่การออกแบบ มีการจัดพื้นที่ใช้สอยบางอย่างให้ใช้  
ร่วมกัน และเพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดี

โค-เฮาส์ซิ่ง เกิดขึ้นที่ประเทศเดนมาร์ก และขยายไปในหลายประเทศ ในประเทศไทยมีหน่วยงานที่ให้ความสนใจ  
ของทางภาครัฐฯ และภาคเอกชน ที่กำลังศึกษา และพัฒนาโครงการ โครงการเท็น แบงคอค ซึ่งเป็นโครงการ  
ที่มีการร่วมกันคิด ร่วมกันสร้าง และร่วมกันอยู่ของกลุ่มบุคคลที่เป็นสถาปนิก และเพื่อนกัน จำนวน 8 ครอบครัว  
สมาชิกแจ้งว่าเป็นตัวแทนของกลุ่มคนชั้นกลาง ซึ่งมีความแตกต่างกันหลายด้าน เช่น รูปแบบการดำเนินชีวิต ความ  
ต้องการของที่อยู่อาศัย ฐานะทางด้านการเงิน เป็นต้น ด้วยความแตกต่างของสมาชิกในโครงการแต่สามารถพัฒนา  
โครงการจนแล้วเสร็จ และที่สำคัญอีกประการ คือ เป็นรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบโค-เฮาส์ซิ่ง โครงการแรกใน  
ประเทศไทย

การวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวคิด และกระบวนการดำเนินงาน โครงการเท็น แบงคอค โดยผู้วิจัย  
ได้ทบทวนเอกสารข้อกำหนดกฎหมาย และกฎระเบียบต่างๆที่เกี่ยวข้องกับโค-เฮาส์ซิ่ง ทำการสำรวจและเก็บข้อมูล และ  
สัมภาษณ์ ในการสัมภาษณ์แบ่งกลุ่มเป้าหมายออกเป็น 3 กลุ่ม คือ 1.สมาชิกของโครงการ 2. ตัวแทนของหน่วยงาน  
ผู้ที่กำลังพัฒนาโครงการโค-เฮาส์ซิ่งอื่นๆ และ 3. นักวิชาการหรือผู้เชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัย

ผลการศึกษาพบว่า ปัญหาอุปสรรค และข้อจำกัดในการพัฒนา ได้แก่ ปัญหาการเปลี่ยนแปลงจำนวนสมาชิก  
การขอสินเชื่อพัฒนาโครงการไม่ผ่าน ปัญหาข้อจำกัดของกฎหมาย ปัญหารูปแบบในการขออนุญาตก่อสร้าง และ  
ปัญหาการจัดการนิติกรรมให้สมาชิกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ของตนได้ เป็นต้น ส่วนปัญหาที่มีความสำคัญที่  
พบอีกด้าน ในขั้นตอนกระบวนการดำเนินงาน คือ ช่วงของงานก่อสร้าง ที่สมาชิกเลือกที่จะดำเนินงานด้านการ  
ก่อสร้างเอง พบว่าขาดประสบการณ์ในด้านบริหารงานก่อสร้าง ทั้งนี้สรุปผลภาพรวมของการดำเนินงานได้ว่า  
ผู้พัฒนาโครงการมีความคิดสร้างสรรค์ และมุ่งมั่นนำประสบการณ์ในการพัฒนาชุมชนที่ดีมาใช้ แต่ขาด  
ประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งพบข้อจำกัดว่าหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทางด้านกฎหมาย และสถาบัน  
การเงินไม่เข้าใจรูปแบบการพัฒนาโครงการโค-เฮาส์ซิ่ง อย่างไรก็ตามคุณค่าในการพัฒนาโครงการที่สำคัญที่ควร  
นำไปใช้ต่อไป คือ การนำขั้นตอนการออกแบบมาใช้เป็นกิจกรรมหลักในการสร้างกระบวนการมีส่วนร่วมระหว่าง  
สมาชิก การนำความรู้ในการพัฒนาชุมชน และการออกแบบสถาปัตยกรรมมาใช้ในการบริหารสถานที่ก่อสร้าง และ  
ที่ทักอาศัยของผู้ร่วมงานก่อสร้าง โดยคำนึงถึงการมีวิถีชีวิตที่พึ่งพากัน และส่งเสริมให้บุคลากรที่ร่วมงาน และ  
ครอบครัว สามารถพัฒนาวิถีได้อย่างสร้างสรรค์

ภาควิชา..... เหนกา..... ลายมือชื่อนิสิต..... *ศิว*  
สาขาวิชา..... เหนกา..... ลายมือชื่ออ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์..... *บรรณโคภิชร์*  
ปีการศึกษา..... 2552.....



# # 5174258325 : MAJOR HOUSING

KEYWORDS : HOUSING DEVELOPMENT / COMMUNITY / COHOUSING

CHAWIT CHAIPANYALERT: THE DEVELOPMENT OF CO-HOUSING PROJECT  
IN THAILAND : A CASE STUDY OF THE "TEN BANGKOK" PROJECT.

THESIS ADVISOR: ASSOC. PROF. BANASOPIT MEKVICHAI, Ph.D.,  
DISTINGUISHED SCHOLAR, 118 pp.

Co-housing refers to a type of collaborative housing in which residents are involved in determining their living conditions, starting from the design process to the development of communal areas, in order to create a good neighborhood. This concept originated in Denmark and later spread to several other countries. In Thailand, the Ten Bangkok Project, also influenced by the idea of co-housing, has been co-constructed and shared by a small group of eight families made up of architects and friends. The residents said they reflected the middle class with varying lifestyles, housing needs, and financial status. Despite such dissimilarities, the successful completion of the project interests many public and private organizations.

This study aims to examine the concept and operation process of the Ten Bangkok Project. A literature review was conducted on documents related to co-housing laws and regulations. The data were then collected through surveys and interviews with three groups of subjects: 1) the residents, 2) representatives from other organizations developing a similar project, and 3) housing academics/ experts.

The research results indicate various problems and limitations such as a change in the number of residents, declined credit, limitations in terms of laws, permission for construction, and the legal process of transferring the rights of ownership to the residents. Another significant problem was the residents often chose to take responsibility for the construction themselves. Overall, it can be concluded that despite lacking a real estate background, the project management team was creative as well as had the determination to use its community development experience. Also, legal organizations and financial institutions did not understand the concept of co-housing development. Nevertheless, the findings reveal two important aspects about co-housing that can be used as guidelines for developing other projects as follows. First, the design process can serve as an activity to create collaboration among residents. Second, the application of knowledge of community development and architectural design in the construction of residences should take the interdependence of lifestyles into consideration as well as help the personnel and families involved in the process to develop their lives creatively.

Department : ..... Housing .....

Student's Signature 

Field of Study : ..... Housing .....

Advisor's Signature 

Academic Year : ..... 2009 .....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สามารถสำเร็จลุล่วงได้ ด้วยความกรุณาอย่างดีเยี่ยมจากบุคคล  
ซึ่งมีพระคุณหลายท่าน ดังต่อไปนี้

รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์  
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พาณิชภักดิ์ อาจารย์หัวหน้าภาควิชาเคหการ อาจารย์บุษรา  
ศรีพาณิชย์ อาจารย์ประจำหลักสูตร เป็นผู้ดูแล ให้แนวคิด กำลังใจ และคำแนะนำในการพัฒนา  
วิทยานิพนธ์จนประสบความสำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี

ท่านคณะกรรมการทุกท่าน ที่ได้ให้เกียรติสละเวลาอันมีค่า เป็นคณะกรรมการ  
สอบวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

สมาชิกทุกท่านในโครงการเห็น ประกอบไปด้วย อาจารย์ปฐมมา หุ่นรักษวิทย์  
คุณปานใจ จารุสารและคุณแม่ คุณสุพิชชา ไตวิวิชัย คุณชวณัฐ ล้วนแดง คุณวชร สนแจ้ง  
คุณนันทพงศ์ ยินดีคุณ คุณนาตยา กิมยงค์ และครอบครัวสมถพันธ์ ที่เอื้อเฟื้อข้อมูล สละเวลา  
ในการพาชมสถานที่ส่วนตัว และในทุกๆด้านด้วยความเต็มใจ สำหรับเป็นวิทยาทานในการศึกษา  
ที่อยู่อาศัยโคเฮาส์ซึ่ง ตัวอย่างในประเทศไทย

และกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ ที่ให้กำเนิด และมีพระคุณยิ่ง ครู-อาจารย์  
ทุกท่านที่ได้มอบองค์ความรู้ติดตัวมาจนทุกวันนี้ และสุดท้ายคือผู้ที่อยู่เคียงข้าง ให้กำลังใจ  
ช่วยเหลือในทุกๆด้าน คุณนิติภรณ์ และด.ญ.ภิญญดา นายปัญญาเลิศ ภรรยา บุตรสาวที่น่ารัก  
และครอบครัว เพื่อนๆC21X ที่ร่วมฝ่าฟันกันมา

หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เกิดประโยชน์ต่อผู้เกี่ยวข้อง ทั้งทางตรงหรือทางอ้อม  
ผู้วิจัยขอขอบพระคุณในครั้งนี้อย่างสูง ผู้ที่กล่าวถึงทั้งหมด และภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรม  
ศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สถาบันอันทรงเกียรติ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง .....	ฅ
สารบัญแผนที่ .....	ญ
สารบัญแผนผัง .....	ฎ
สารบัญแผนภาพ .....	ฏ
สารบัญภาพ .....	ฐ
<b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	5
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	6
1.4 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	6
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย.....	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
<b>บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....</b>	<b>8</b>
2.1 แนวคิดและประวัติเกี่ยวกับ Co-housing.....	8
2.1.1 แนวคิดเกี่ยวกับ Co-housing.....	8
2.1.2 ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของ Co-housing.....	11
2.1.3 กระบวนการพัฒนาโครงการ Co-housing.....	12
2.2 แนวคิดกระบวนการมีส่วนร่วม (Participation).....	13
2.3 แนวคิดแนวทางสร้างชุมชน.....	16
2.4 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	21

<b>บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....</b>	<b>22</b>
3.1 ประชากรและกลุ่มเป้าหมาย.....	22
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	23
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	23
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	24
<b>บทที่ 4 ผลการศึกษา และการวิเคราะห์ผล.....</b>	<b>26</b>
4.1 ประวัติ ความเป็นมา และรายละเอียดของโครงการ.....	26
4.2 แนวคิดในการพัฒนาของโครงการ.....	28
4.3 กระบวนการดำเนินงานของโครงการ.....	30
4.3.1 ช่วงเตรียมการก่อนการก่อสร้าง.....	32
4.3.2 ขั้นตอนการก่อสร้าง.....	46
4.3.3 ช่วงหลังการก่อสร้าง.....	54
4.4 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของโครงการ.....	58
4.4.1 ผลด้านแนวคิดในการพัฒนาโครงการ.....	58
4.4.2 ผลด้านกระบวนการดำเนินงานของโครงการ.....	61
4.4.3 ผลด้านความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ และผู้พัฒนาโครงการอื่น.....	65
<b>บทที่ 5 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....</b>	<b>68</b>
สรุปผลการวิจัย.....	68
5.1 สรุปผลการศึกษาด้านแนวคิดในการพัฒนาโครงการ.....	68
5.2 สรุปผลการศึกษาด้านกระบวนการดำเนินงานของโครงการ.....	69
5.3 อภิปรายผล.....	73
5.4 ข้อเสนอแนะ.....	76
<b>รายการอ้างอิง.....</b>	<b>78</b>
<b>ภาคผนวก.....</b>	<b>80</b>
<b>ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....</b>	<b>118</b>



## สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 2.1	ความสัมพันธ์ระหว่างแนวคิดของ Co-housing กับแนวทางการสร้างชุมชน.....	17
ตารางที่ 4.1	การดำเนินงานโครงการ Ten Bangkok .....	31
ตารางที่ 4.2	งบประมาณจำนวนเงินที่ต้องใช้ในการพัฒนาโครงการ Ten Bangkok.....	44
ตารางที่ 4.3	รายละเอียดผลการขอสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงินต่างๆ.....	44
ตารางที่ 4.4	แสดงข้อมูล และค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ Ten Bangkok.....	53
ตารางที่ 4.5	สัดส่วนความเห็นด้านแนวคิดของสมาชิกในโครงการ.....	59
ตารางที่ 4.6	ศึกษากระบวนการดำเนินงานCo-housing กับกระบวนการดำเนินงานโครงการ Ten Bangkok .....	64
ตารางที่ 5.1	ตารางแสดงสรุปผลปัญหาภายนอก ปัญหาภายใน และข้อดีในการพัฒนาโครงการ Ten Bangkok ตามขั้นตอนกระบวนการพัฒนาโครงการ.....	72
ตารางที่ 5.2	ตารางสรุปความเห็นของผู้พัฒนาโครงการอื่น และผู้เชี่ยวชาญต่อแนวคิดการพัฒนาโครงการ Co-housing .....	74
ตารางที่ 5.3	แสดงความสัมพันธ์ของสมาชิกในโครงการ.....	75

## สารบัญแนบที่

	หน้า
แนบที่ 4.1	แสดงทำเลที่ตั้งโครงการ Ten Bangkok ..... 33
แนบที่ 4.2	แสดงลักษณะภูมิประเทศของที่ตั้งโครงการ Ten Bangkok ..... 33
แนบที่ 4.3	แสดงอาณาบริเวณโดยรอบที่ตั้งโครงการ Ten Bangkok ..... 34



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญแผนผัง

	หน้า
แผนผังที่ 4.1	แสดงผังพื้นอาคารโครงการ Ten Osaka ..... 28
แผนผังที่ 4.2	แสดงผังพื้นที่ชั้นล่างของอาคารโครงการ Ten Bangkok ..... 38
แผนผังที่ 4.3	แสดงผังพื้นที่ชั้น 2 ของอาคารโครงการ Ten Bangkok ..... 38
แผนผังที่ 4.4	แสดงผังพื้นที่ชั้น 3 ของอาคารโครงการ Ten Bangkok..... 39
แผนผังที่ 4.5	แสดงผังหลังคาของอาคารโครงการ Ten Bangkok..... 39
แผนผังที่ 4.6	แสดงผังพื้นที่ชั้น 1+พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ Ten Bangkok..... 40
แผนผังที่ 4.7	แสดงผังพื้นที่ทำงาน ประชุมวางแผน เก็บของและที่พักคนงาน..... 48
แผนผังที่ 4.8	แสดงผังกรรมสิทธิ์เลขที่บ้านของสมาชิกแต่ละท่าน..... 50
แผนผังที่ 4.9	แสดงผังกรรมสิทธิ์พื้นที่ส่วนกลางถือร่วมกัน..... 51


  
**ศูนย์วิทยทรัพยากร**  
**จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**

## สารบัญแผนภาพ

	หน้า
แผนภาพที่ 1.1 แสดงหน่วยงานในประเทศไทยที่กำลังศึกษา และพัฒนาโครงการ Co-housing .....	5
แผนภาพที่ 3.1 แสดงวิธีการดำเนินงานในการวิจัย.....	25
แผนภาพที่ 4.1 แสดงการเงินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ.....	47
แผนภาพที่ 4.2 แสดงโครงสร้างการประสานงานระหว่างการตรวจสอบงานก่อสร้าง.....	49
แผนภาพที่ 5.1 แสดงตัวอย่างการสนับสนุนสินเชื่อในโครงการบ้านมั่นคงของสถาบัน พัฒนาองค์กรชุมชน.....	77


  
**ศูนย์วิทย์ทรัพยากร**  
**จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**



## สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 4.1	แสดงทัศนียภาพภายนอกอาคารโครงการ Ten Osaka ..... 27
ภาพที่ 4.2	แสดงทัศนียภาพภายในอาคารโครงการ Ten Osaka ..... 28
ภาพที่ 4.3	แสดงการรวมกลุ่มในครั้งแรกที่อนุสาวรีย์ประชาธิปไตย..... 30
ภาพที่ 4.4	แสดงสภาพแวดล้อมโดยรอบใกล้เคียงที่ตั้งโครงการ..... 35
ภาพที่ 4.5	แสดงการออกแบบเบื้องต้น และใช้กล่องพีชซ่าทำแบบจำลอง ..... 36
ภาพที่ 4.6	แสดงพัฒนาการการออกแบบด้วยแบบจำลอง..... 37
ภาพที่ 4.7	แสดงการประชุมร่างบันทึกข้อตกลงในการอยู่อาศัยร่วมกันเบื้องต้น..... 41
ภาพที่ 4.8	แสดงปัญหาของระบบท่อระบายน้ำที่อยู่ภายนอกของโครงการ..... 57

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในประเทศไทยในปัจจุบันได้ขยายเป็นอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ที่มีผลกับเศรษฐกิจของประเทศ ในขณะที่ปัจจัยสำคัญในการผลิตของตลาดด้านต้นทุน ที่ดิน และการจัดการ ถูกกำหนดโดยผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยหรือสินค้าให้ตอบสนองการผลิตแบบ อุตสาหกรรม(MASS PRODUCT) ทำให้สามารถควบคุมต้นทุนการผลิต และมีผลกำไรที่สูง จึงมีการแข่งขันกันในตลาดพัฒนาสินค้า เพื่อตอบสนองความต้องการพื้นฐานของผู้บริโภคกลุ่มใหญ่ในตลาดเป็นหลัก และมีได้มีการส่งเสริมการสร้างความสัมพันธ์ในชุมชนใหม่เท่าที่ควรจะเป็นจะเห็นได้จากยอดการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร (สุทธิสิทธิ์ สหัทธธรรมรังสี, 2552) โดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ที่มีเพียงไม่ถึง 5% ของจำนวนโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรหมู่บ้านในช่วงเวลา 8 ปีที่ผ่านมา ซึ่งถือว่าน้อยมาก

รากฐานวัฒนธรรมของชุมชนในสังคมไทย โดยเฉพาะสังคมชนบทที่ยังคงรักษาวินัยชีวิตที่พึ่งพากัน ใช้พื้นที่ทางสังคมของชุมชนร่วมกัน บางชุมชนสามารถขยายไปสู่การสร้างระบบเศรษฐกิจชุมชนร่วมกันเป็นชุมชนที่เข้มแข็ง โครงสร้างหน่วยทางสังคมไทย คือ ครอบครัวแบบขยายก็มีวิถีการอยู่ร่วมกัน ปลูกบ้านบริเวณเดียวกัน ใช้พื้นที่บางส่วนร่วมกัน เช่น พื้นที่พักผ่อน พบปะ ทำอาหาร และรับประทานร่วมกันถือเป็นความเข้มแข็งทางสังคมทางวัฒนธรรมของประเทศไทย หากแต่ยุคสมัยที่ การแข่งขันทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคม การดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไปวิถีชีวิตของสังคมเมืองทำให้การอยู่อาศัยในชุมชนเมืองขาดการพึ่งพากัน

ในขณะเดียวกันสังคมที่เกิดจากการอยู่อาศัยในโครงการของผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการเป็นอุตสาหกรรม ก็สะสมปัญหาในมิติที่ขาดหายไป เช่น มิติด้านสิ่งแวดล้อม มิติด้านสังคมของผู้อยู่อาศัย มิติด้านการอนุรักษ์พลังงาน เป็นต้น ส่งผลให้สังคมไทยเป็นสังคมเน้นการบริโภค เน้นการอยู่ตัวคนเดียว ที่มีชีวิตท่ามกลางเงื่อนไขทางเศรษฐกิจ การเมือง สังคมและวัฒนธรรมที่ความสัมพันธ์เชื่อมโยงกับคนอื่นลดน้อยลงไป การอยู่ร่วมกันในสังคมไทยที่เกิดขึ้น จึงสนับสนุนให้เกิดการแข่งขันกันบริโภคมากขึ้น ละเลยแนวคิดทางสังคมที่เคยเป็นรากฐานทางสังคมของไทย คือ การมีชุมชนที่อยู่อาศัยร่วมกันแบบพึ่งพาและแบ่งปัน ลดการบริโภค สร้างความเข้มแข็งของสังคมตั้งแต่ระดับครอบครัว และชุมชน

นายแพทย์ประเวศ วะสี (ประเวศ วะสี, 2540) อธิบายถึงประชาคมว่า เป็นการสร้างความ เป็นชุมชน ซึ่งหมายถึง การที่ประชาชนจำนวนหนึ่งมีวัตถุประสงค์ร่วมกัน มีอุดมคติร่วมกัน หรือ ความเชื่อมั่นในบางเรื่อง มีการติดต่อสื่อสารรวมกันหรือมีการรวมกลุ่มกัน จะอยู่ห่างกันก็ได้ มีความเอื้ออาทรต่อกัน มีเรื่องจิตใจเข้ามาช่วยด้วย มีความรักมีมิตรภาพ มีการเรียนรู้ร่วมกันใน การกระทำในการปฏิบัติบางสิ่งบางอย่างจะเป็นเรื่องใดก็ได้ เมื่อเวลาเราดูความเป็นชุมชนเกิดขึ้น เราจะเห็นภายในชุมชนมีสิ่งเหล่านี้เกิดขึ้น

1. เกิดความสุข เป็นความสุขของคนร่วมกันจึงจะมีการแบ่งปันสิ่งต่าง ๆ ด้วยกัน
2. มีประสิทธิภาพที่จะทำให้งานประสบความสำเร็จ ซึ่งเรื่องนี้มีสูงมาก เรียกว่าสูงอย่างไม่ มีที่สิ้นสุด ทำอะไรก็สำเร็จได้ง่าย
3. มีการจัดการ เมื่อมีองค์กรขึ้น มีความรับผิดชอบ ก็ต้องมีการจัดการ ซึ่งเป็นการจัดให้มีการเรียนรู้ร่วมกัน ซึ่งจะมีพลังที่มีคนบอกว่า “การจัดการทำสิ่งที่เป็นไปไม่ได้ให้เป็นไปได้”

หัวใจของการพัฒนาแบบยั่งยืนอยู่ที่ Community Organization ซึ่งประกอบด้วย

1. Community Organization มีการรวมตัวเป็นชุมชน
2. Learning ต้องเป็น Active learning ไม่เป็น Teaching
3. Knowledge คือตัวความรู้ซึ่งจะต้องมีการเรียนรู้และทำให้ความรู้นั้นมีประโยชน์

ความเป็นชุมชนจะต้องเป็นอิสระเป็น Voluntary ซึ่งคนมารวมกันด้วยจิตวิญญาณ เกิดขึ้นพยายามทำเพื่อส่วนรวม ลดความเห็นแก่ตัว ซึ่งเป็นธรรมะอย่างสูง มนุษย์ควรจะต้องก้าว มาบูรณาการ ไม่ควรปฏิเสธ ไม่คิดสุดโต่งไปข้างเดียว แต่จะบูรณาการความรู้เข้ามา ถ้าบูรณา การได้จะมีความรู้ที่ยิ่งใหญ่ ซึ่งจะมีความรู้ทางศาสนา ความรู้วิทยาศาสตร์ ความรู้เรื่องชุมชน ความรู้การจัดการ เป็นต้น

ปัจจุบันมีรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยรวมกลุ่มกันพัฒนาเป็นชุมชน ที่ตั้งใจอยู่ ร่วมกัน (Intentional Community) หลายรูปแบบหนึ่งในนั้น คือ โครงการที่อยู่อาศัย โค-เฮาส์ซิง (Co-Housing) ที่สมาชิกในชุมชนจะมีบทบาทอย่างแข็งขันในกระบวนการตั้งแต่ การเลือกผู้ที่จะ มาอยู่อาศัยร่วมกัน การเลือกทำเล การจัดหาที่ดิน การกำหนดรูปแบบบ้าน การกำหนด สภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยร่วมกัน ตลอดจนการวางแผนจัดการภายในชุมชนตั้งแต่เริ่มต้น สมาชิกในชุมชนจะรู้จักเพื่อนบ้านเป็นอย่างดี และมีความรู้สึกถึงความเป็นชุมชนร่วมกัน ชุมชน Co-housing ประกอบด้วยบ้านที่ยังคงกรรมสิทธิ์ของแต่ละบุคคล แต่ใช้สิ่งอำนวยความสะดวก ร่วมกัน เช่นพื้นที่กิจกรรม พื้นที่พักผ่อน พื้นที่ซักล้าง สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย พื้นที่ทำงาน ห้องสมุด ห้องเก็บเครื่องมือ เป็นต้น

มีชุมชน Co-housing เกิดขึ้นแห่งแรก และนับร้อยแห่งในประเทศเดนมาร์ก และขยายไปในประเทศยุโรปเหนือ ในสหรัฐอเมริกา มีชุมชน Co-housing มากกว่า 113 แห่ง และอีกมากกว่า ร้อยแห่งอยู่ระหว่างการวางแผน ชุมชน Co-housing ได้ขยายไปในอีกหลายประเทศทั้งใน แคนาดา อังกฤษ ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และประเทศในเอเชีย เช่น ญี่ปุ่น เป็นต้น

ในประเทศไทยมีหน่วยงานที่ให้ความสนใจของทางภาครัฐ และภาคเอกชน ที่กำลัง ศึกษา และกำลังพัฒนาโครงการชุมชน Co-housing อยู่มีหลายกลุ่มหน่วยงาน เช่น

1. **โครงการพาสูข** ของการเคหะแห่งชาติ ร่วมกับ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 1 โครงการ (การเคหะแห่งชาติ, 2553)

#### 1) โครงการพาสูข

ตั้งอยู่บนถนนร่มเกล้า เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

2. **โครงการบ้านเดียวกัน** ของกลุ่มสถาบันอาศรมศิลป์ 4 โครงการ (สถาบันอาศรมศิลป์, 2553)

#### 1) โครงการหมู่บ้านบางครุ

ที่ตั้ง อยู่ติดริมคลองบางมด ใกล้โรงเรียนรุ่งอรุณ

เจ้าของโครงการ : มีสมาชิก 20 ครอบครัวโดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มบ้าน

1. กลุ่มบ้านคุณครูศิลปะและเจ้าหน้าที่
2. กลุ่มบ้านคุณครูและอาจารย์
3. กลุ่มบ้านแม่บ้าน

#### 2) โครงการบ้าน ร่วมครัว + สานสติ + โสมเฮา

ที่ตั้ง ถนนพระราม 2 แยก 47 แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

เจ้าของโครงการ : กลุ่มคน 3 กลุ่ม ซึ่งส่วนใหญ่ทำงานอยู่ที่สถาบันอาศรมศิลป์ และโรงเรียนรุ่งอรุณ

#### 3) โครงการบ้าน ปลูกรัก

ที่ตั้ง : ที่ดินเดิม อ. บางใหญ่ จ.นนทบุรี

เจ้าของโครงการ : ครอบครัว สุพถุฒิพานิชย์

#### 4) โครงการบ้านตั้งได้ร่มไม้

ที่ตั้ง : ถนนประชาชื่น เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร

เจ้าของโครงการ : ครอบครัว เกษม-เตียง ตั้งทัตสวัสดิ์



3. โครงการ TEN BANGKOK ของ กลุ่มสถาปนิกชุมชนเพื่อที่อยู่อาศัย และสภาพแวดล้อม หรือ CASE (Community Architects for Shelter And Environment) และเพื่อน 1 โครงการ (กลุ่มสถาปนิกชุมชนเพื่อที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม, 2553)

### โครงการ TEN BANGKOK

ที่ตั้ง : ซอยสาครแสงผล ถนนรามคำแหง เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร

เจ้าของโครงการ : กลุ่มสถาปนิก และเพื่อน

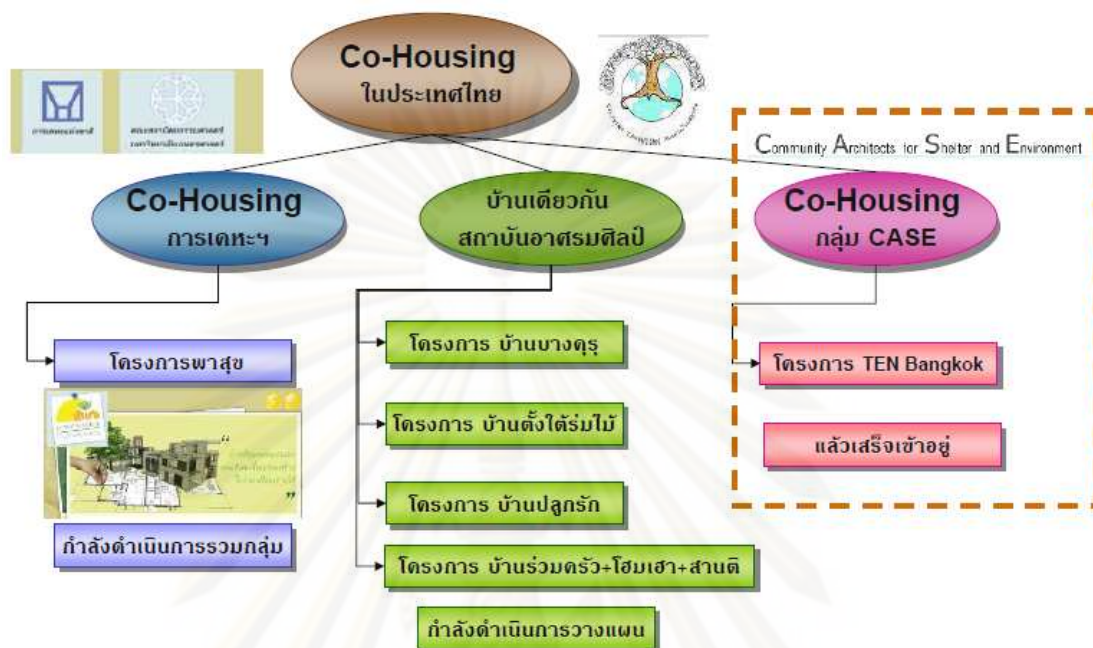
ซึ่งเป็นโครงการเดียวที่พัฒนาแล้วเสร็จมีการเข้าอยู่แล้ว

โครงการ TEN BANGKOK ซึ่งเป็นโครงการที่มีการร่วมกันคิด ร่วมกันสร้าง และร่วมกันอยู่ ของกลุ่มบุคคลที่เป็นกลุ่มเพื่อนกัน แต่มีความแตกต่างกันหลายด้าน เช่น รูปแบบการดำเนินชีวิต ความต้องการของที่อยู่อาศัย ฐานะทางด้านการเงิน เป็นต้น ด้วยความแตกต่างของสมาชิกในโครงการแต่สามารถร่วมมือกันพัฒนาและอยู่ร่วมกันได้ และที่สำคัญอีกประการ คือ เป็นรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบ Co-housing โครงการแรกในประเทศไทยจึงมีปัญหาและอุปสรรคที่เป็นข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการมากมาย เช่น การขอสินเชื่อพัฒนาโครงการ ในเงื่อนไขของธนาคารที่ไม่อนุญาติสินเชื่อให้กับการขอสินเชื่อกลุ่มบุคคล การออกแบบและขอจะอนุญาตก่อสร้างอย่างไร เพื่อให้สมาชิกทุกคนสามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ของตนได้ เป็นต้น และอื่นๆ อีกมากที่โครงการ TEN BANGKOK ต้องหาวิธีการแก้ไขจนแล้วเสร็จ สามารถตอบโจทย์ที่ความเหมาะสมให้กับสมาชิกทุกคนได้ จึงมีความน่าสนใจในฐานะที่เป็นโครงการแรกที่พัฒนาในประเทศไทย

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภาพที่ 1.1 แสดงหน่วยงานในประเทศไทยที่กำลังศึกษา และพัฒนาโครงการ Co-housing



การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยชุมชน Co-housing ถือว่ากำลังเป็นเป็นช่วงเริ่มต้นในประเทศไทย และเป็นเรื่องที่น่าสนใจที่หลายหน่วยงานให้ความสนใจ เรียนรู้ เนื่องจากเป็นโอกาสในการพัฒนาที่อยู่อาศัยรูปแบบที่สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืนดังแนวคิดข้างต้น ตลอดจนเป็นการส่งเสริมรากฐานทางวัฒนธรรมของชุมชนในสังคมไทย

ฉะนั้นผู้วิจัยจึงต้องการหาคำตอบของผลการดำเนินงานของโครงการ TEN BANGKOK เพื่อรวบรวม วิเคราะห์สรุปผล ข้อดี และข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการชุมชน Co-housing อันเป็นการนำไปสู่แนวทางการพัฒนาโครงการ Co-housing ที่ดีขึ้นในอนาคต และสามารถนำไปสู่ในการมีชุมชนที่ดีขึ้นในสังคมไทยต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาแนวคิด และกระบวนการดำเนินงานของโครงการ TEN BANGKOK
2. เพื่อศึกษาผลของการดำเนินงานของการพัฒนาโครงการ Co-housing กรณีศึกษาโครงการ TEN BANGKOK

### 1.3 ขอบเขตของการวิจัย

#### 1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ด้านแนวคิด และการดำเนินงานโครงการTEN Bangkok ตามกรอบแนวคิดของ Co-housing 6 ลักษณะ (สมาคมโค-เฮาส์ซึ่งแห่งสหรัฐอเมริกา, 2553)

1. กระบวนการมีส่วนร่วม (Participatory Process)
2. การออกแบบชุมชน (Neighborhood Design)
3. สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน (Common Facility)
4. การบริหารจัดการตนเอง (Self-Management)
5. มีความเสมอภาค (No Hierarchal Structure)
6. มีแหล่งที่มาของรายได้แยกกัน (Separate Income Sources)

#### 1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่

โครงการ TEN BANGKOK ที่ตั้ง : ซอยสาครแสงผล ถนนรามคำแหง192 เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร เจ้าของโครงการ คือ กลุ่มสถาปนิกชุมชนเพื่อที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม CASE (Community Architects for Shelter And Environment) และเพื่อน สมาชิกรวม 8 ครอบครัวต่างถือกรรมสิทธิ์ กับ 1 พื้นที่ส่วนกลางที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วม

#### 1.3.3 ขอบเขตด้านกลุ่มตัวอย่าง

- สมาชิกของโครงการ TEN BANGKOK
- ผู้พัฒนาโครงการ Co-housing อื่น
- นักวิชาการหรือผู้เชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัย

### 1.4 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

Co-housing หมายถึง รูปแบบของชุมชนที่ตั้งใจอยู่ร่วมกัน สมาชิกในชุมชนจะมีบทบาทอย่างแข็งขันในกระบวนการมีส่วนร่วม ตั้งแต่การออกแบบกายภาพชุมชน มีพื้นที่และการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกันในกิจกรรมประจำวัน เช่น ส่วนรับประทานอาหารร่วมกัน ห้องกิจกรรม เด็ก ครุฑ หรือสวนซักล้าง เป็นต้น ซึ่งเป็นการสร้างความสัมพันธ์ จนถึงการจัดการภายในชุมชน ทุกคนมีความเสมอภาค และร่วมกันแบ่งปันความรับผิดชอบ มีกรรมสิทธิ์เป็นของตนเอง ไม่มีแหล่งรายได้หรือผลประโยชน์ร่วมกัน

สมาชิก หมายถึง สมาชิกผู้ถือกรรมสิทธิ์ และอยู่อาศัยของโครงการ TEN BANGKOK

## 1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

1.5.1 ทบทวนวรรณกรรม จากเอกสาร หนังสือ บทความ เว็บไซต์ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ Co-housing

### 1.5.2 ข้อมูลทุติยภูมิ

- จากหนังสือ เอกสาร บทความ เว็บไซต์ และงานวิจัยต่างๆ เพื่อให้ทราบถึงข้อมูลโครงการ Co-housing ในประเทศไทย

### 1.5.3 ข้อมูลปฐมภูมิ

- สัมภาษณ์ภาคสนาม โดยใช้วิธีการ สังเกต (Observation) บันทึกข้อมูลถ่ายภาพ และการสัมภาษณ์ (Interview) เพื่อสรุปความสำคัญของเรื่องที่ต้องการศึกษา โดยกำหนดวัตถุประสงค์และขอบเขตงานวิจัย

- เก็บรวบรวมข้อมูลพื้นฐานอันประกอบด้วย เพศ อายุ อาชีพ การศึกษา ความสัมพันธ์ แนวความคิด และกระบวนการดำเนินงานอื่นๆ ของสมาชิกในโครงการ TEN BANGKOK โดยใช้แบบสัมภาษณ์

- สัมภาษณ์ความคิดเห็นผู้พัฒนาโครงการ Co-housing อื่นๆ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ เช่น สถาบันอาศรมศิลป์ การเคหะแห่งชาติ เป็นต้น

- สัมภาษณ์ความคิดเห็นนักวิชาการ หรือผู้เชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัย เพื่อวิเคราะห์แนวคิดเรื่อง Co-housing ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ TEN BANGKOK

### 1.5.4 สรุปผลการดำเนินงานของการพัฒนาโครงการ TEN BANGKOK

### 1.5.5 วิเคราะห์ข้อดี และข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการ Co-housing ในประเทศไทย

### 1.5.6 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

### 1.5.7 จัดทำเล่มรายงานการวิจัย

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบผลการดำเนินงานข้อดี และข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการ Co-housing
2. ใช้เป็นแนวทางการพัฒนาโครงการชุมชน Co-housing ที่เหมาะสมกับวิถีชีวิตไทยให้ประสบความสำเร็จ และยั่งยืนต่อไป



## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### แนวคิดและทฤษฎี

การศึกษาเรื่องการติดตามผลของโครงการ Ten Bangkok ด้านแนวคิด และกระบวนการดำเนินงานนั้น เพื่อความเข้าใจและประกอบการวิเคราะห์ผลการศึกษา ต้องมีการศึกษาแนวคิด และทฤษฎีให้ถูกต้องเหมาะสมกับหัวข้อดังต่อไปนี้

- 2.1 แนวคิดและประวัติเกี่ยวกับ Co-housing
- 2.2 แนวคิดกระบวนการมีส่วนร่วม (Participation)
- 2.3 แนวคิดแนวทางสร้างชุมชน
- 2.4 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 แนวคิดและประวัติเกี่ยวกับ Co-housing

##### 2.1.1 แนวคิดเกี่ยวกับ Co-housing

ในปี 1968 สถาปนิก Jan Gudmand Hoyer จากมหาวิทยาลัยฮาร์วาร์ด ได้เขียนบทความชื่อ "The Missing Link between Utopia and the date One-Family House" Gudmand-Hoyer, Jan. "Det manglende led mellem utopi og det forældede en familiehus." "Information" 26 June 1968 เสนอแนวคิด ชุมชน Co-housing

ในปัจจุบันมีการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับ Co-housing community โดยนักวิชาการและผู้ที่สนใจทั่วไปมากมายซึ่งรวมถึงงานวิจัย โดย Dr.Graham Meltzer ที่ปรากฏในหนังสือ "Sustainable Community: Learning from the Cohousing model"(Meltzer,2005) ซึ่งได้กล่าวถึงเกี่ยวกับแนวคิดไว้ดังนี้

แนวคิดเกี่ยวกับ Co-housing community ปรากฏขึ้นครั้งแรกที่ประเทศเดนมาร์กในทศวรรษที่ 1970 โดยได้ขยายไปทั่วยุโรปเหนือในช่วงทศวรรษที่ 1980 มีลักษณะพิเศษทางด้านสถาปัตยกรรม และการวางผังโดยสร้างตามวัตถุประสงค์ เป็นการผสมผสานเป็นหนึ่งเดียวกันระหว่างที่อยู่อาศัย สาธารณูปโภคและส่วนสันทนาการร่วมกัน เช่น ห้องครัว ห้องอาหาร ห้องปฏิบัติการ และพื้นที่เด็กเล่น เป็นต้น จำนวนครัวเรือนมีขนาดตั้งแต่ 6 ครัวเรือนไปจนถึงมากกว่าร้อยครัวเรือน แต่โดยมากจะอยู่ระหว่าง 20-40 ครัวเรือน

Co-housing จึงเป็นการตอบปัญหาทางสังคมในช่วงปลายศตวรรษที่ 20 ซึ่งชุมชนมีความเห็นต่างและกระจัดกระจายกัน สมาชิกเสาะแสวงหาการสร้างความสัมพันธ์และเกื้อกูลที่แน่นแฟ้นตลอดจนการใช้ประโยชน์จากการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน เพื่อให้เกิดชุมชนที่มีความสมบูรณ์ เกิดสังคมที่มีชีวิตชีวา มีกิจกรรมสันทนาการ วัฒนธรรม และการทำงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการแบ่งปันและรับประทานอาหารร่วมกัน ซึ่งถือเป็นกิจกรรมสำคัญในการสร้างปฏิสัมพันธ์อันเป็นสัญลักษณ์ของ “ชุมชนตามเจตนาธรรม” (Intentional community) นับแต่ทศวรรษที่ 1960 ในโลกตะวันตกมีกลุ่มคนจำนวนนับไม่ถ้วนที่อยู่ร่วมกันแบบแบ่งปัน โดยมีข้อผูกมัดในการดำเนินชีวิต คือ การอยู่อย่างเรียบง่ายกว่าปกติภายในบ้านที่มีขนาดเล็กลงและมีการตกแต่งตลอดจนการครอบครองด้านวัตถุที่น้อยลงกว่าเดิม ความสับสนวุ่นวายในชีวิตประจำวันน้อยลง มีการกำหนดการเดินทางไปด้วยกัน ซึ่งนับเป็นการดำเนินชีวิตที่มีการสนับสนุนเกื้อกูลกันทางสังคมที่สัมผัสได้ ผู้อาศัยมีการคำนึงถึงคุณค่าของสิ่งแวดล้อมมากและสามารถนำคุณค่านั้นมาประยุกต์ใช้ในชีวิตประจำวันโดยการบริโภคที่น้อยลงการนำของที่ทิ้งแล้วกลับมาใช้ใหม่ และการใช้ชีวิตที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม อย่างไรก็ตามการดำเนินชีวิตในทางเลือกนี้ดึงดูดเฉพาะชนกลุ่มน้อยเท่านั้น แต่ไม่สามารถดึงดูดความสนใจหรือถูกนำไปใช้กับชนกลุ่มใหญ่โดยทั่วไป ซึ่งไม่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงไปสู่สังคมและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืนได้ หน้าที่สำคัญคือการสร้างลักษณะแบบอย่างของสังคมที่ยั่งยืนในอนาคต และชี้ให้เห็นว่าการบริโภคนิยมอาจถูกต่อต้านได้หากเกิดภาวะความต้องการที่เปลี่ยนแปลง

แนวคิด Co-housing ได้ถูกกล่าวถึงครั้งแรกในหนังสือ “Co-housing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves” โดย Kathryn McCamant และ Charles Durrett (1994) และหนังสือ คู่มือ Co-housing (Chris ScottHanson and Kelly ScottHanson, 2004)

ลักษณะทั่วไปของ Co-housing (Common Characteristics of Co-housing) (สมาคมโค-เฮาส์ซิงแห่งสหรัฐอเมริกา, 2553)

Co-housing มีลักษณะพิเศษ 6 ข้อ ซึ่ง ลักษณะพิเศษประกอบด้วย

#### 1. กระบวนการมีส่วนร่วม (Participatory Process)

สมาชิกควรจะมีส่วนร่วมตั้งแต่การออกแบบชุมชน ซึ่งเป็นจุดแข็งของ Co-housing ตลอดจนรูปแบบการอยู่อาศัยกันในแต่ละวัน มีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องต่างๆ โดยมีการพูดคุยเพื่อบอกความต้องการของตน บางโครงการก่อตั้งชุมชนขึ้นโดย ผู้พัฒนาโครงการ ซึ่งส่วนใหญ่ทำให้ขาดกระบวนการมีส่วนร่วมไปและเกิดการขึ้นน้ำขึ้น บ่อยครั้งที่มักจะเริ่มต้นจากกลุ่มครอบครัวประมาณ 6-12 ครอบครัว

## 2. การออกแบบชุมชนละแวกบ้าน (Neighborhood Design)

การออกแบบความเป็นเพื่อนบ้าน ส่วนมากมักขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพของที่ตั้ง และมีบรรยากาศของวิถีการอยู่อาศัยที่มีความสัมพันธ์กันของชุมชนอย่างแน่นแฟ้น สะท้อนความต้องการของอยู่ร่วมกันอย่างครบถ้วน และรองรับกลุ่มสมาชิกในวัยต่างๆ เช่น กลุ่มเด็ก และกลุ่มผู้สูงอายุ เป็นต้น

## 3. สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน (Common Facility)

การมีกิจกรรมร่วมกันของสมาชิกถือเป็นหัวใจสำคัญ จึงมีการจัดพื้นที่ใช้สอยเพื่อทำกิจกรรมความสัมพันธ์ร่วมกัน และมีการใช้สอยร่วมกันเป็นกิจวัตรประจำ เช่น ห้องเลี้ยงเด็ก ซึ่งมีกิจกรรมสำหรับเด็ก ห้องรับประทานอาหาร หรือห้องนั่งเล่นพักผ่อน เพื่อมีการสังสรรค์กันเป็นประจำ ห้องสมุด ห้องซักรีด สระว่ายน้ำ สวนครัว โรงซ่อมรถ เป็นต้น

## 4. การบริหารจัดการตนเอง (Self-Management)

ส่วนใหญ่มีการนัดพบปะกันเดือนละ 1 ครั้ง เพื่อแลกเปลี่ยนข่าวสารและแก้ไขปัญหาทำความเข้าใจในกัน มีการแบ่งความรับผิดชอบในการดำเนินงานส่วนกลาง เช่น ห้องครัว ก็จะมีการแบ่งหน้าที่ในการทำอาหาร ทำความสะอาดครัว และการดูแลบำรุงรักษาส่วนกลางอื่นๆ เป็นต้น

## 5. มีความเสมอภาค (No Hierarchal Structure)

ไม่มีลำดับชั้นในการปกครองระหว่างสมาชิก ในการอยู่อาศัยสมาชิกต้องมีความเข้าใจในสิทธิของตนเอง และเคารพในสิทธิของสมาชิกท่านอื่น แต่ทุกคนมีโอกาส, หน้าที่, และความรับผิดชอบในกระบวนการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน

## 6. มีแหล่งที่มาของรายได้แยกกัน (Separate Income Sources)

สมาชิกแต่ละคนควรมีฐานะ ที่มาและความแตกต่างทางการเงิน มีหนทางในการหารายได้แยกกัน และไม่นำรายได้มารวมกัน หรือไม่มีผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างสมาชิก ซึ่งเป็นความเสี่ยงของโครงการ เช่น ด้านการเงิน ด้านความสัมพันธ์ เป็นต้น และเป็นเรื่องปกติที่สมาชิกจะมีฐานะแตกต่างกันไป ซึ่งเป็นความท้าทายที่จะหาจุดสมดุลระหว่างสมาชิกที่มีฐานะแตกต่างกัน

### 2.1.2 ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของ Co-housing

Co-housing ได้ถูกพัฒนาในหลายภูมิภาคของโลกในช่วงเวลาที่แตกต่างกัน โดยเริ่มต้นจากยุโรปเหนือในปี 1970 และขยายออกไปยังส่วนต่างๆของโลก Co-housing เข้าสู่อเมริกาเหนือในปลายทศวรรษที่ 1980 และเฟื่องฟูจนถึงปัจจุบัน ในช่วงปีทศวรรษที่ 1990 Co-housing ได้ขยายออกไปถึงประเทศออสเตรเลียและประเทศนิวซีแลนด์ และหลังจากนั้นก็ขยายต่อสู่ประเทศญี่ปุ่น วิวัฒนาการของ Co-housing ในส่วนต่างๆของโลกซึ่งเป็นข้อสรุปจากหนังสือ "Sustainable Community : Learning from the Cohousing model"(Meltzer,2005) มีตัวอย่างดังนี้

#### 1) ประเทศเดนมาร์ก ประเทศสวีเดน และประเทศเนเธอร์แลนด์

เชื่อกันว่า Co-housing เกิดขึ้นในประเทศ เดนมาร์ก โดย Kathryn McCamant และ Charles Durrett เป็นผู้กำหนดใช้คำว่า Co-housing ซึ่งเชื่อว่าเป็นทางออกที่ชาวเดนมาร์กใช้ในการแก้ปัญหาทางสังคมในช่วงหลังอุตสาหกรรม (ปลายศตวรรษที่ 20) ในปีทศวรรษที่ 1970 มีการก่อสร้าง Co-housing โครงการแรกโดย สถาปนิกชาวอเมริกัน Kathryn Mccamant และ Charies Durrett ชื่อโครงการว่า "Bofaellesskab"(Living community) เกิดขึ้นเพื่อสร้างความสัมพันธ์ทางสังคมและชุมชนที่ลึกซึ้ง มีการจัดการตนเองโดยใช้บริการมืออาชีพที่จัดหาอาหาร ,ทำงานบ้านและดูแลเด็ก ต่อมาประเทศเนเธอร์แลนด์ เกิดโครงการ Central Women จะกระจายออกเป็นกลุ่มเล็กๆประมาณ 6-8 หลังคาเรือน มีการใช้ห้องครัวและห้องอาหารร่วมกัน เป็นการเพิ่มความสนิทสนมให้มากขึ้น โดยสามารถร่วมหรือโยกย้ายการใช้พื้นที่ร่วมระหว่างกลุ่มได้ และประเทศสวีเดน เกิดโครงการ Kollektivhuser ซึ่งเน้นด้านการปฏิบัติ โดยต้องการลดภาระงานบ้านของผู้หญิงที่ต้องทำงานและช่วยแก้ไข กรณีเด็กที่ต้องอยู่กับผู้ปกครองที่ต้องทำงาน ซึ่งในแต่และประเทศได้พัฒนาให้เป็นทางเลือกใหม่ ถึงแม้ว่าในหลักการและการปฏิบัติสนับสนุนว่าเป็นลักษณะของสังคมเดิม อย่างไรก็ตาม Co-housing มีความแตกต่างไปจากชุมชนดั้งเดิมเป็นอย่างมาก และมีความแตกต่างไปในแต่ละประเทศ

#### 2) สหรัฐอเมริกาและประเทศแคนาดา

Kathryn McCamant และ Charles Durrett (1980) ได้นำความรู้และประสบการณ์ด้าน Co-housing มาประชาสัมพันธ์สู่สาธารณชนในCalifornia สหรัฐอเมริกา โดยจัดแสดงงาน และ Workshop ในปี 1988 เกิดชุมชน Co-housing ในอเมริกาแห่งแรกชื่อ Muir Commons ในเมือง Davis, California ซึ่งนับเป็นจุดเริ่มต้นโครงการแรกในสหรัฐอเมริกาที่สำเร็จในปี 1991 ภายหลังจากต่อมาไม่กี่ปีได้เกิด Co-housing ทางตอนเหนือของรัฐ California ,Washington State, Massachusetts และรัฐ Colorado ซึ่งได้รวมลักษณะทางกายภาพของ Co-housing ในประเทศ



เดนมาร์ก ที่เป็นอาคาร 1-2 ชั้นติดกัน มีศูนย์กลางพื้นที่อำนวยความสะดวก และการจัดสรรรอบนอก เป็นต้น อย่างไรก็ตามได้มีการนำลักษณะทางด้านสถาปัตยกรรมในรูปแบบใหม่ๆมาใช้

ปัจจุบัน Co-housing มีตัวอย่างอีกหลายประเทศในได้เริ่มมีการแพร่ขยายการพัฒนาโครงการมาสู่กลุ่มประเทศตะวันออกบ้างแล้ว และมีแนวโน้มที่จะขยายเพิ่มขึ้นในอนาคตต่อไป

### 2.1.3 กระบวนการพัฒนาโครงการ Co-housing

กระบวนการในการพัฒนาของแต่ละโครงการCo-housing อาจจะแตกต่างกัน ในบางกรณีกลุ่มอาจเกิดขึ้นจากเจตนาของการพัฒนาเฉพาะที่ตั้ง บางกลุ่มจัดตั้งขึ้นโดยพัฒนาจากการตั้งเป้าหมาย และกำหนดวัตถุประสงค์ก่อนหาทำเลที่ตั้ง และบ่อยครั้งที่หลายกลุ่มมีแนวทางเริ่มต้นกระบวนการดังกล่าวเกิดขึ้นพร้อมกัน แต่จะแตกต่างกันที่ลำดับขั้นตอนในการพัฒนา (Kathryn M. McCamant and Charles R. Durrett with Ellen Hertzman, 1994)

#### การเริ่มต้น

- ก. ค้นหาผู้ที่มีความสนใจในสิ่งเดียวกันนี้
- ข. จัดวางโครงสร้างของกลุ่มสมาชิก
- ค. ตั้งเป้าหมาย เสนอทำเล และความคาดหวังทางการเงิน
- ง. ทำข้อตกลงเลือกวิธีการในการมีส่วนร่วมการตัดสินใจจากโครงสร้างของกลุ่มสมาชิก

#### การวางแผนและเตรียมการพัฒนา

- จ. กำหนดเป้าหมายที่ชัดเจน และความสำคัญ
- ฉ. เลือกที่ปรึกษา เช่น สถาปนิก ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางด้านกฎหมาย
- ช. ศึกษาศักยภาพของที่ตั้ง
- ซ. กำหนดกลยุทธ์ในการพัฒนา : ในสิ่งที่เห็นหวังทั้งหมด บทบาทของสมาชิก และบทบาทของผู้พัฒนาโครงการ
- ฅ. พิจารณาทางเลือกด้านการเงิน
- ญ. พิจารณาวัตถุประสงค์และความต้องการในด้านการออกแบบ
- ฎ. เขียนบันทึกข้อตกลงทางด้านกฎหมาย ระหว่างทีมงานที่ร่วมพัฒนาโครงการ
- ฏ. สรุบซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ
- ฐ. กำหนดช่วงระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ

#### การออกแบบและจัดเตรียมเอกสารด้านการก่อสร้าง

- ท. พัฒนาการออกแบบตามแผนที่ได้ตั้งไว้

- ฅ. พัฒนาการออกแบบให้เสร็จสมบูรณ์
- ณ. ตรวจสอบและรับรองความถูกต้องของแผน
- ด. จัดการด้านการเงินให้มีความแน่นอน
- ต. เขียนแบบก่อสร้าง และรายการประกอบแบบให้ครบถ้วนสมบูรณ์
- ถ. ขอบอนุญาตในการก่อสร้าง
- ท. เปิดประกวดราคาดำเนินงานก่อสร้าง
- ธ. คัดเลือกผู้รับเหมางานก่อสร้าง
- น. สรุปร่างทำสัญญาด้านก่อสร้าง สิ้นเชื่อ และแผนการทำงาน  
การก่อสร้าง
- บ. ติดตามผลดำเนินงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผน
- ป. ขอสินเชื่อรายย่อย
- ผ. จบงานก่อสร้างให้เสร็จสมบูรณ์

## 2.2 แนวคิดกระบวนการมีส่วนร่วม (Participation)

นิรันดร์ จงวุฒิเวศย์ (2527) กล่าวว่า แนวความคิดเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมของประชาชน ในกิจกรรมต่างๆ ของชุมชนนั้นได้บังเกิดขึ้นในชุมชนต่างๆ ได้พัฒนาความเป็นอยู่ของมนุษย์ใน ครอบครัวและ ในสังคมให้เจริญก้าวหน้าและผาสุกเรื่อยมา การมีส่วนร่วมเกิดจากแนวความคิด สำคัญ 3 ประการ คือ

1. ความสนใจและความห่วงกังวลร่วมกัน เป็นความสนใจและความห่วงกังวลส่วนบุคคลซึ่ง บังเอิญพ้องต้องกัน กลายเป็นความสนใจและความห่วงกังวลร่วมกันของส่วนรวม
2. ความเดือดร้อนและความไม่พึงพอใจร่วมกัน ที่มีต่อสถานการณ์ที่เป็นอยู่นั้น ผลักดันให้พุ่ง ไปสู่ การรวมกลุ่มวางแผน และลงมือกระทำการร่วมกัน
3. การตกลงใจร่วมกันที่จะเปลี่ยนแปลงกลุ่ม หรือชุมชนไปในทิศทางที่พึงปรารถนา การ ตัดสินใจร่วมกันนี้ จะต้องรุนแรงมากพอที่จะทำให้เกิดความริเริ่ม การกระทำที่สนองตอบความเห็น ของคนส่วนใหญ่ ที่เกี่ยวข้องกักิจกรรมนั้น

นอกจากนี้ นิรันดร์ จงวุฒิเวศย์ (2527) ยังกล่าวเพิ่มเติมอีกว่า การมีส่วนร่วมของประชาชน ยังมีเงื่อนไขอย่างน้อย 3 ประการ คือ

1. ประชาชนต้องมีอิสรภาพที่จะมีส่วนร่วม
2. ประชาชนต้องสามารถที่จะมีส่วนร่วม
3. ประชาชนต้องเต็มใจที่จะมีส่วนร่วม

ความสำเร็จของการมีส่วนร่วม นอกเหนือจากเงื่อนไขสำคัญ 3 ประการ ดังกล่าวข้างต้นอยู่กับเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. ประชาชนต้องมีเวลาที่จะมีส่วนร่วมก่อนเริ่มกิจกรรม การมีส่วนร่วมไม่เหมาะสมในสถานการณ์ฉุกเฉิน
2. ประชาชนต้องไม่เสียเงินเสียทอง ค่าใช้จ่ายในการมีส่วนร่วมมากเกินไปที่เขาประเมินค่าตอบแทนที่จะได้รับ
3. ประชาชนต้องมีความสนใจที่สัมพันธ์สอดคล้องกับการมีส่วนร่วมนั้น
4. ประชาชนต้องสามารถสื่อสารรู้เรื่องกันทั้งสองฝ่าย
5. ประชาชนต้องไม่รู้สึกกระทบกระเทือน ต่อตำแหน่งหน้าที่หรือสถานภาพทางสังคมหากจะมีส่วนร่วม

สำนักงานแรงงานระหว่างชาติ (International Labour Office) ได้ให้ความหมายของการมีส่วนร่วมไว้ว่า “การมีส่วนร่วม หมายถึง ความร่วมมือ (Cooperating) การมีส่วนร่วมในบางสิ่งบางอย่าง ซึ่งรวมถึงความรับผิดชอบ” (International Labour Office, 1971:7)

Reeder ให้ความหมายของการมีส่วนร่วมของประชาชนไว้ว่า “การมีส่วนร่วม หมายถึง การมีส่วนร่วมในการปะทะสังสรรค์ทางสังคม ซึ่งรวมทั้งการมีส่วนร่วมของปัจเจกบุคคล และการมีส่วนร่วมของกลุ่ม” (William W. Reeder, 1974:70)

จากความหมายต่างๆ พอสรุปได้ว่า “การมีส่วนร่วมของประชาชน หมายถึง ความร่วมมือของประชาชนในการคิด ตัดสินใจ และร่วมรับผิดชอบในการแก้ปัญหาของตนเอง ไม่ว่าจะของปัจเจกบุคคล หรือกลุ่มคนที่เห็นพ้องต้องกัน เพื่อการดำเนินการพัฒนา และเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ต้องการ โดยการกระทำผ่านกลุ่มหรือองค์การ เพื่อให้บรรลุถึงความเปลี่ยนแปลงที่พึงประสงค์”

ไพรัตน์ เดชะรินทร์ (2527) ได้กล่าวถึงหลักการและแนวทางการพัฒนาโดยการมีส่วนร่วมของประชาชนดังนี้

1. ต้องยึดหลักความต้องการและปัญหาของประชาชนเป็นจุดเริ่มต้นของกิจกรรม หากกิจกรรมที่จะนำไปให้ประชาชนเป็นเรื่องใหม่ก็ต้องใช้เวลาในการกระตุ้นเร่งเร้าความสนใจ ให้ความรู้ ความเข้าใจจนประชาชนยอมรับความจำเป็น และประโยชน์ในการที่จัดทำกิจกรรมเหล่านั้น

2. กิจกรรมต้องดำเนินการโดยลักษณะกลุ่มเพื่อสร้างพลังกลุ่มในการรับผิดชอบร่วมกันสร้างความสัมพันธ์ร่วมกันระหว่างสมาชิกกลุ่ม ปฏิบัติที่ตนคิดและพฤติกรรมที่เห็นแก่ส่วนรวม ทำงานเสียสละเพื่อประโยชน์ส่วนรวมมากกว่าประโยชน์ส่วนตัว

3. แนวทางการพัฒนากิจกรรมต่างๆในชุมชน ต้องคำนึงถึงขีดความสามารถของประชาชนที่ได้รับดำเนินการต่อไปได้ โดยไม่ต้องพึ่งพาทายนอกโดยเฉพาะในระยะเริ่มแรก ต้องไม่ทุ่มเทในลักษณะการให้เปล่าโดยสิ้นเชิง ต้องทำให้ประชาชนเกิดความสำนึกเป็นเจ้าของกิจกรรม และต้องสามารถทำต่อไปได้เอง เมื่อการช่วยเหลือจากภายนอกสิ้นสุดลง การช่วยเหลือตนเองและการพึ่งพาตนเองเป็นหลักสำคัญที่ต้องเริ่มตั้งแต่ต้น

4. กิจกรรมการพัฒนาที่นำเข้าไปในชุมชนต้องสอดคล้องกับสภาพสิ่งแวดล้อมพร้อมรับของชุมชน ซึ่งหมายรวมทั้งการใช้ทรัพยากรชุมชน การสอดคล้องกับขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมของชุมชน

5. การเริ่มต้นกิจกรรมต้องอาศัยผู้นำชุมชน ซึ่งหมายถึงผู้นำตามธรรมชาติที่ชาวบ้านเคารพนับถือ ผู้นำทางศาสนา ผู้นำที่ได้รับการเลือกตั้ง หรือแต่งตั้งจากราชการเพื่อ เป็นผู้บุกเบิกและชักนำชาวบ้านต่อไป ผู้นำชุมชนโดยทั่วไปสามารถปรับทัศนคติและการยอมรับสิ่งใหม่ๆ ได้เร็วกว่าและเป็นผู้ที่ชาวบ้านมีศรัทธาในตัวอยู่แล้ว การเริ่มจากผู้นำจึงไปได้เร็วกว่าและได้รับการยอมรับมากกว่าประชาชนทั่วไป

ขั้นตอนการดำเนินงานต่างๆ ต้องให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมตั้งแต่ขั้นต้น กล่าวคือ ร่วมหาข้อมูลร่วมหาสาเหตุปัญหา ร่วมปรึกษาหารือทางแก้ไขปัญหา ร่วมการตัดสินใจ ร่วมวางแผน ร่วมการปฏิบัติงาน ร่วมการติดตามผลงาน จนถึงขั้นการร่วมบำรุงรักษาในระยะยาว

## 2.3 แนวคิดแนวทางสร้างชุมชน

พงษ์ทิพย์ สำราญจิตต์ (2534) ให้แนวคิดในการสร้างชุมชนซึ่งเป็นเรื่องที่จะต้องมีการคิดในการพัฒนาที่เข้มแข็งและถูกต้อง เพื่อนำพาไปสู่ความเข้าใจในการวิเคราะห์ นอกเหนือจากการลงพื้นที่ทำงานจริงดัง โดยแนวคิดดังกล่าวมีต่อไปนี้

### 2.3.1 แนวคิดเรื่อง “แนวทางสร้างชุมชน”

- การกำหนดแนวคิดและเป้าหมายของชุมชนให้ชัดเจนสื่อสารให้เป็นที่เข้าใจ
- การกำหนดกิจกรรมร่วมของชุมชน เพื่อเสริมสร้างกำลังใจในการร่วมฟันฝ่าอุปสรรคของชุมชนได้



- สร้างสัมพันธ์ที่มีความมั่นคงระหว่างสมาชิก ถ้าสมาชิกไม่มีความสุขในการอยู่ร่วมกันแล้ว กระบวนการต่างๆในชุมชนก็จะไม่เกิดอะไรเลย
- ยกกระตือรือร้นกระบวนการแก้ไขปัญหาความขัดแย้ง โดยเน้นให้ระวังเรื่องปัญหาการสื่อสาร
- พุ่มเทพพลังเพื่อชุมชน เพื่อให้สมาชิกเรียนรู้ที่จะรองรับความเป็นกลุ่ม ให้ปัจเจกบุคคลมารวมกลุ่มใช้พลังในการสร้างสรรค์
- ยกกระตือรือร้นความคิดความรู้สึกที่ดี ความเสียสละและการรักษาพันธะสัญญา
- สร้างความรัก ความศรัทธาและความมุ่งมั่น
- สร้างและรักษาสิ่งแวดล้อมที่เป็นระเบียบและสวยงาม
- สร้างสำนึกในแผ่นดินและสิ่งแวดล้อม
- สร้างความเป็นหนึ่งกับสรรพชีวิต
- รอคอยช่วงเวลาที่เหมาะสม สำหรับการเติบโตของคน
- สร้างอุดมคติให้ปรากฏเป็นจริง
- แยกตนเองจากความสำเร็จหรือความล้มเหลวของชุมชน

### 2.3.2 แนวคิดเรื่อง “อนาคตของชุมชน”

- พัฒนาสู่ชุมชนแห่งสันติภาพ คือ สถานที่ที่นำเอาพืชพันธุ์ใหม่แห่งชีวิตมาเข้าไว้ด้วยกัน แล้วพุ่มพริกให้เติบโตแข็งแรง
- การขยายตัวของเครือข่ายชุมชน เครือข่ายชุมชนในระดับท้องถิ่นจำนวนมากสามารถขยายกลายเป็นเครือข่ายชุมชนในระดับชาติได้
- เต็มฝันให้เต็ม สิ่งที่ชุมชนเหล่านี้มีคือ บทเรียน และประสบการณ์การใช้ชีวิต วิธีการดำรงชีวิตที่ได้พัฒนาตนเอง สะท้อนความรู้สึกถึงความอบอุ่น มั่นคง ในสัมพันธ์ที่มนุษย์ด้วยกันและธรรมชาติมอบไว้ในชุมชน

ศูนย์วิจัยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 2.1 ความสัมพันธ์ระหว่างแนวคิดของ Co-housing กับแนวทางการสร้างชุมชน (สถานแสงอรุณ)

Cohousing	กระบวนการมีส่วนร่วม (Participatory Process)	การออกแบบชุมชน (Neighborhood Design)	สิ่งอำนวยความสะดวกทั่วๆไป (Common Facility)	การบริหารจัดการตนเอง (Self-Management)	มีความเสมอภาค (No Hierarchical Structure)	มีแหล่งที่มาของรายได้แยกกัน (Separate Income Sources)
การกำหนดแนวคิดและเป้าหมายของชุมชน	*	*	*	*	*	
การกำหนดกิจกรรมร่วมของชุมชน	*	*	*	*		*
สร้างสัมพันธ์ที่มีความมั่นคงระหว่างสมาชิก	*	*			*	*
ยกระดับกระบวนการแก้ไขปัญหาความขัดแย้ง	*			*	*	
ทุ่มเทพลังเพื่อชุมชน	*					
ยกระดับความคิดความรู้สึกที่ดี ความเสียสละและการรักษาพันธะสัญญา	*					
สร้างความรัก ความศรัทธาและความมุ่งมั่น	*	*				
สร้างและรักษาสิ่งแวดล้อม	*	*				
สร้างสำนึกในผืนดินและสิ่งแวดล้อม	*	*				
สร้างความเป็นหนึ่งกับสรรพชีวิต	*	*				
หาคอยช่วยเหลือที่เหมาะสม สำหรับการเติบโตของคน						
สร้างอุดมคติให้ปรากฏเป็นจริง						
แยกตนเองจากความสำเร็จหรือความล้มเหลวของชุมชน						

\* หมายถึงความสัมพันธ์ที่มีแนวคิดหรือกระบวนการที่สอดคล้องกัน

ที่มา : จากการสรุปวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างแนวคิดของ Co-housing กับแนวทางการสร้างชุมชน (สถานแสงอรุณ) ของผู้วิจัย

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์โดยนำลักษณะพิเศษ 6 ข้อของ “Co-housing” ที่ศึกษา มาสร้างความสัมพันธ์เทียบกับแนวคิดเรื่อง “แนวทางสร้างชุมชน” จาก สถานแสงอรุณ สร้างสรรค์ชุมชนบนเส้นทางสู่สังคมใหม่ พบว่า

## 1. ความสัมพันธ์ระหว่างกระบวนการมีส่วนร่วมของ Co-housing กับ

### แนวทางสร้างชุมชน(सानแสงอรุณ) คือ

การเริ่มต้นออกเดินทางไปยังสถานที่ใดก็ตาม ย่อมต้องมีตำแหน่งจุดหมายปลายทาง และมีเข็มทิศชี้ทางว่าจะเดินไปในทิศทางใด เช่นเดียวกับการดำเนินงานพัฒนาชุมชนย่อมต้องมีการกำหนดแนวคิดทิศทาง และที่สำคัญ คือ ต้องมีเป้าหมายที่ชัดเจนก่อน เพื่อความเข้าใจ และเห็นภาพในทิศทางที่ตรงกันของสมาชิก และเป็นการตั้งเข็มทิศของกระบวนการมีส่วนร่วมกัน ฉะนั้นความสัมพันธ์ของกระบวนการมีส่วนร่วมของ Co-housing จึง **สอดคล้อง** กับ การกำหนดแนวคิดและเป้าหมายของชุมชน ของ แนวทางสร้างชุมชน เช่นเดียวกับการกำหนดกิจกรรมร่วมของชุมชน ซึ่งถือว่าการที่ชุมชนร่วมกันสร้างสรรค์กิจกรรมต่างๆ ให้คนในชุมชนมีส่วนร่วมรับผิดชอบงานด้านต่างๆ โดยให้สอดคล้องกับเป้าหมายข้างต้น เพื่อประโยชน์สุขและความสำเร็จของชุมชน Co-housing อีกทั้งเป็นการสร้างความสัมพันธ์ที่มีความมั่นคงระหว่างสมาชิก ต่อไปอย่างไรก็ตามการที่มนุษย์มีปฏิสัมพันธ์กันก็ย่อมเกิดปัญหาความขัดแย้งขึ้นได้ตลอดเวลา หากมีการพัฒนากระบวนการมีส่วนร่วมของ Co-housing อย่างต่อเนื่องก็น่าส่งผลสอดคล้องทำให้เป็นการยกระดับกระบวนการแก้ไขปัญหาคความขัดแย้งให้ดีขึ้นได้ เมื่อสมาชิกในชุมชนมีความสัมพันธ์ที่ดีขึ้น การร่วมกันเห็นดีเห็นงามร่วมแรงร่วมใจกันทำงาน ย่อมสร้าง ความรัก ความศรัทธา และความมุ่งมั่นให้กับสมาชิกได้เป็นอย่างดี เมื่อสมาชิกมีทัศนคติที่เป็นบวกแล้วการยกระดับความคิด ความรู้สึกที่ดี ความเสียสละ และการรักษาพันธะสัญญา การต่อเป้าหมายการสร้างชุมชน ซึ่งเป็นแนวคิดที่สำคัญของการประสบความสำเร็จในทุกๆด้าน ถือเป็นสิ่งที่สำคัญอีกอย่างในกระบวนการมีส่วนร่วม

กระบวนการมีส่วนร่วมทั้งหมดที่กล่าวไว้ข้างต้นผู้เขียนมีแนวความคิดว่าการปลูกฝังแนวคิดหรือจิตสำนึกด้านต่างๆที่ดี เช่น สร้างและรักษาสิ่งแวดล้อม สร้างสำนึกในแผ่นดินและสิ่งแวดล้อม สร้างความเป็นหนึ่งกับสรรพชีวิต เป็นต้น ถือเป็น การปลูกฝังคุณธรรมที่ดี มีจิตใจที่อ่อนโยนให้กับสมาชิกชุมชน ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อสังคมในชุมชน และสังคมข้างเคียงโดยรวม

## 2. ความสัมพันธ์ระหว่างการออกแบบชุมชนของ Co-housing กับ

### แนวทางสร้างชุมชน(सानแสงอรุณ) คือ

การออกแบบชุมชนเป็นการออกแบบทางด้านกายภาพ ซึ่งเกิดจากแนวคิด และเป้าหมายร่วมกันของชุมชนที่ช่วยส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมการมีปฏิสัมพันธ์ของสมาชิก ในการออกแบบโครงการชุมชนขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น สภาพภูมิอากาศ ลักษณะภูมิประเทศ และวัฒนธรรม เป็นต้น ฉะนั้นความรู้สึกสำนึกในแผ่นดิน สิ่งมีชีวิต และการรักษาสิ่งแวดล้อม ก็มีความ**สอดคล้อง**

กับการออกแบบชุมชนเป็นอย่างยิ่ง ว่าชุมชนจะสามารถดำรงรักษาซึ่งสิ่งแวดล้อม ธรรมชาติ และวัฒนธรรมไว้ได้อย่างไร ไม่ว่าจะเป็นการประหยัดพลังงาน การรักษาแหล่งน้ำ เป็นต้น

### 3. ความสัมพันธ์ระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวกของ Co-housing กับ

แนวทางสร้างชุมชน(सानแสงอรุณ) คือ

เป็นการนำแนวคิด และเป้าหมายของชุมชน มาการกำหนดพื้นที่ใช้สอยที่ใช้ร่วมกันในชีวิตประจำวันของสมาชิกในชุมชน เช่น ห้องสำหรับเด็ก ห้องเล่นเกมสกี พื้นที่ห้องพระ ส่วนครัว ห้องอาหารที่สามารถรองรับการรับประทานอาหารร่วมกัน พื้นที่ซักล้าง ห้องทำงาน ห้องสมุด และพื้นที่ออกกำลังกาย เป็นต้น

### 4. ความสัมพันธ์ระหว่างการบริหารจัดการตนเองของ Co-housing กับ

แนวทางสร้างชุมชน(सानแสงอรุณ) คือ

ผู้อยู่อาศัยในชุมชน Co-housing นำแนวคิด และเป้าหมายของชุมชนมากำหนดความรับผิดชอบในการบริหารจัดการพัฒนาโครงการ รวมถึงการกำหนดกิจกรรมและภาระหน้าที่ที่จำเป็นในชีวิตประจำวันของคนในชุมชน อีกทั้งขนาดจำนวนสมาชิกของกลุ่ม Co-housing ควรจะไม่ใหญ่หรือเล็กจนเกินไปที่จะทำให้ควบคุมการบริหารยาก หากมีการจัดการที่ดีก็ยังคงเป็นการยกระดับกระบวนการแก้ไขปัญหาความขัดแย้ง ได้อีกทางหนึ่ง

### 5. ความสัมพันธ์ระหว่างการมีความเสมอภาคของ Co-housing กับ

แนวทางสร้างชุมชน(सानแสงอรุณ) คือ

การมีความเสมอภาคในการอยู่ร่วมกันของสมาชิกในชุมชน เริ่มปลูกฝังตั้งแต่การกำหนดแนวคิด และเป้าหมายของชุมชน สมาชิกแต่ละคนมีโอกาส หน้าที่ และความรับผิดชอบในกระบวนการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน เป็นสิ่งที่ท้าทายหากชุมชนใดสามารถพัฒนาได้ ก็เป็นการยกระดับกระบวนการแก้ไขปัญหาความขัดแย้ง และยังสร้างสัมพันธ์ที่มั่นคงระหว่างสมาชิกเกิดชุมชนที่เข้มแข็งได้มากขึ้น



## 6. ความสัมพันธ์ระหว่างการมีแหล่งที่มาขอรายได้แยกกันของ Co-housing กับ แนวทางสร้างชุมชน(सानแสงอรุณ คือ

สมาชิกแต่ละคน หรือแต่ละครัวเรือนมีหนทางในการหารายได้ด้วยตนเอง เป็นเรื่องปกติทั่วไปที่สังคมจะมีความแตกต่างกันไป ซึ่งเป็นความหลากหลายที่สามารถเกื้อกูลกันได้ชุมชนนั้นๆ

### บทวิเคราะห์สรุปความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะแนวคิดของ Co-housing กับ แนวทางการสร้างชุมชน (सानแสงอรุณ)

Co-housing มีแนวคิดในการพัฒนาชุมชนที่ดี มีเป้าหมายและเจตนารมณ์ที่ชัดเจนที่ต้องการให้ชุมชนมีความยั่งยืน เมื่อนำแนวคิดการสร้างชุมชนมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ก็พบว่า มีความสัมพันธ์สอดคล้องกันมาก แต่ในส่วนของแนวคิดสานแสงอรุณแนวทางการสร้างชุมชน นั้น ให้แง่คิดกับผู้พัฒนาอย่างละเอียดอ่อน เน้นเรื่องแนวคิดและจิตวิญญาณในการสร้างชุมชน และกล่าวถึงคนที่ทำงานสร้างชุมชน ซึ่งเป็นรายละเอียดที่มีความลึกซึ้งถึงความรู้สึก และจิตใจ ประกอบกับแนวคิดในการบริหารความรู้สึก ที่มีตั้งแต่เริ่มต้นสร้างชุมชน จนการรอยคอยความสำเร็จ หรือแม้กระทั่งเข้าใจในความล้มเหลว ในแง่ของการพัฒนาโครงการ Co-housing ที่เป็นกรณีศึกษานั้น แต่ละCase ก็มีรายละเอียดความเป็นมาที่สอดคล้องกับแนวคิดสานแสงอรุณอยู่หลายประเด็น เช่น การคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม กรณีโครงการ Sun&Wind ของเดนมาร์ก ที่ใช้โซลาร์เซลล์ และกั้นหลุมในการประหยัดพลังงาน กรณีโครงการ Windsong Co-housing ของแคนาดา ที่ออกแบบผังโครงการที่มีการอนุรักษ์ธรรมชาติ แหล่งน้ำอันเป็นที่อาศัยของสัตว์น้ำนานาชนิดที่มีความอุดมสมบูรณ์ของถิ่นเดิม เป็นต้น มีการกล่าวถึงจำนวนสมาชิกในชุมชน เหมือนกัน ว่าควรมากพอที่หากสมาชิกขาดหายไปก็ไม่กระทบส่วนที่เหลือ และไม่ควรมากเกินกว่าสมาชิกจะทำความรู้จักกันในที่ประชุมได้

โดยสรุปความเห็นของผู้ศึกษา หากแนวทางการพัฒนาโครงการ Co-housing ได้นำแนวคิดการสร้างชุมชนที่มีรายละเอียดที่ลึกซึ้งถึงจิตใจลงไปร่วมพัฒนาก็น่าจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการดำเนินงานและความเข้าใจของผู้พัฒนาชุมชน ตลอดจนความสำเร็จของโครงการสร้างชุมชนที่น่าอยู่อย่าง Co-housing ต่อไป

## 2.4 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ความคุ้มค่าของโครงการที่อยู่อาศัยแบบร่วมกันสร้าง กรณีศึกษา โครงการร่วมกันสร้าง ลาดพร้าว 101 (ชวลิต นิตยะ และ บุษรา ศรีพานิชย์, 2544)

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแบบร่วมกันสร้าง มีการกล่าวถึง การวางผังโครงการ ซึ่งโดยทั่วไปโครงการร่วมกันสร้างที่ทำในที่ต่างๆทั่วโลก มักจะแบ่งชาวบ้านให้ทำงานเป็นกลุ่มเล็กๆ และแต่ละกลุ่มสร้างบ้านในกลุ่มตนเอง (Cluster of House) เป็นกลุ่มละประมาณ 20 ครัวเรือน การแบ่งกลุ่มชุมชนออกเป็นกลุ่ม ทำให้สะดวกต่อการวางผัง และการบริหารงานก่อสร้าง นอกจากนี้ยังก่อให้เกิดความสัมพันธ์กัน และมีความรู้สึกร่วมกันที่จะสร้างบ้านในกลุ่มของตนเอง ถ้าจำนวนคนมากเกินไป ไม่มีการแบ่งเป็นกลุ่มย่อย การทำงาน จะยากขึ้นและไม่สามารถเรียนรู้ได้ทั้งระบบ ฉะนั้นขนาดของกลุ่มครัวเรือน มีผลต่อการดำเนินงานพัฒนาโครงการ โดยเฉพาะโครงการที่มีลักษณะการร่วมกันสร้าง และการมีส่วนร่วม

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาดำเนินงานโครงการ Co-housing กรณีศึกษา โครงการ TEN Bangkok เป็น การศึกษาเรื่องการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบ Co-housing ด้านแนวคิด กระบวนการ และผลการ ดำเนินงานของโครงการ โดยมีขั้นตอนในการศึกษาดังนี้

- 3.1 ประชากรและกลุ่มเป้าหมาย
- 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
- 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

#### 3.1 ประชากรและกลุ่มเป้าหมาย

สำหรับการทำการวิจัยครั้งนี้ แบ่งกลุ่มประชากรเป้าหมาย 3 กลุ่ม คือ

3.1.1 สมาชิกของโครงการ TEN Bangkok หมายถึง สมาชิกที่อาศัยในโครงการที่มี กรรมสิทธิ์มี 8 คน ซึ่งมีทั้งสมาชิกที่มีส่วนร่วมเป็นผู้ทำงานหลักในการพัฒนาโครงการ เป็นผู้ รวบรวมเอกสาร ข้อมูล และบันทึกต่างๆไว้ สมาชิกผู้มีส่วนร่วมดำเนินการในด้านแนวคิด การ ดำเนินงานบางส่วน และด้านการอยู่อาศัย

3.1.2 ผู้พัฒนาโครงการ Co-housing อื่นๆ เช่น

- 1) สถาบันอาศรมศิลป์ เป็นหน่วยงานเอกชนที่กำลังดำเนินการพัฒนา โครงการ โดยตัวแทนกลุ่ม คือ ผู้อำนวยการโครงการชุมชน อาจารย์วิรัช เตรียมพงศ์พันธ์
- 2) การเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงานภาครัฐฯ ที่กำลังดำเนินการพัฒนา โครงการ โดย ทีมงานฝ่ายวิชาการการเคหะแห่งชาติ

3.1.3 นักวิชาการหรือผู้เชี่ยวชาญด้านชุมชน คือ ประธานกรรมการมูลนิธิศูนย์ศึกษาที่ อยู่อาศัยแห่งเอเชีย คุณสมสุข บุญญะบัญชา

#### 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ประกอบไปด้วย

3.2.1 การสังเกต (Observation) เป็นการเก็บข้อมูลทางกายภาพของโครงการ เป็นข้อมูลพื้นฐาน พร้อมทั้งมีการเก็บข้อมูลบันทึกภาพถ่าย

3.2.2 การสัมภาษณ์ (Interviewing) ซึ่งโครงสร้างของแบบสัมภาษณ์ต้องให้ได้มาซึ่งข้อมูลที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์เพื่อสอบถามแนวคิด ประสบการณ์ วิธีการขั้นตอน และความคิดเห็น ในช่วงแรกนั้นเป็นแบบเป็นพิธีการ ต้องมีหลักเกณฑ์ ผู้สัมภาษณ์ต้องมีการเตรียมตัว และต้องมีการนัดหมายบุคคลที่จะให้สัมภาษณ์ไว้ล่วงหน้า ช่วงหลังจากนั้นเป็นแบบไม่เป็นพิธีการ เนื่องจากมีความคุ้นเคยกันแล้ว ไม่ต้องมีการเตรียมการมาก และเป็นข้อมูลในรายละเอียดเพิ่มเติมที่ต้องค้นหาเอกสารบันทึกต่างๆ

### 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลเริ่มจากการเก็บข้อมูลทุติยภูมิเพื่อเป็นพื้นฐานในการศึกษา และเตรียมการสำหรับลงพื้นที่ การเก็บข้อมูลปฐมภูมิ จะเริ่มจากการเยี่ยมชมโครงการ TEN Bangkok เพื่อเก็บข้อมูลภาพรวม และข้อมูลทางกายภาพทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.3.1 ข้อมูลทุติยภูมิ เป็นข้อมูลที่ได้จากเอกสาร เว็บไซต์ รายงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาจากหน่วยงานต่างๆ เพื่อให้ทราบถึงข้อมูลโครงการ Co-housing ในประเทศไทย

3.3.2 ข้อมูลปฐมภูมิ เป็นข้อมูลภาคสนามที่ผู้วิจัยได้รวบรวมจากประชากรที่ศึกษาในที่นี้คือ สมาชิกในโครงการ โดยผู้วิจัยได้ติดต่อและได้รับความอนุเคราะห์ข้อมูล และรายละเอียดต่างๆจากอาจารย์ปฐมา หรุ่นรภิรักษ์ และสมาชิก โดยใช้วิธีการสำรวจ มีแบบสัมภาษณ์เป็นเครื่องมือ มีขั้นตอนดังต่อไปนี้

3.3.2.1 สัมภาษณ์ภาคสนาม โดยใช้วิธีการ สังเกต (Observation) บันทึกข้อมูลถ่ายภาพ โครงการ TEN Bangkok และการสัมภาษณ์ (Interview) ในส่วนภาพรวมข้อมูลของโครงการ และกระบวนการดำเนินงานพัฒนาโครงการ Ten Bangkok จากสมาชิกผู้ริเริ่ม และเป็นผู้ทำงานหลักในการพัฒนาโครงการ ฉะนั้นขั้นตอนนี้จะเก็บข้อมูลส่วนขั้นตอนการดำเนินงาน และแนวคิดขั้นต้น

3.3.2.2 เก็บรวบรวมข้อมูลพื้นฐานอันประกอบด้วย เพศ อายุ อาชีพ การศึกษา แนวความคิด และอื่นๆ ของสมาชิกผู้ร่วมดำเนินการในโครงการ TEN Bangkok โดยใช้แบบสัมภาษณ์ เพื่อทราบถึงแนวคิดที่มีต่อโครงการ และความเห็นของกระบวนการในการดำเนินงานโครงการ TEN Bangkok

3.3.2.3 สัมภาษณ์ความคิดเห็นผู้พัฒนาโครงการ Co-housing อื่นๆ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ เช่น สถาบันอาศรมศิลป์ การเคหะแห่งชาติ เป็นต้น



3.3.2.4 สัมภาษณ์นักวิชาการ หรือผู้เชี่ยวชาญ คือ ประธานกรรมการมูลนิธิศูนย์ศึกษาที่อยู่อาศัยแห่งเอเชีย เพื่อวิเคราะห์แนวคิดเรื่อง Co-housingที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ TEN Bangkok

3.3.2.5 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานของการพัฒนาโครงการ TEN BANGKOK

3.3.2.6 วิเคราะห์ปัญหา และข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการ Co-housing ในประเทศไทย

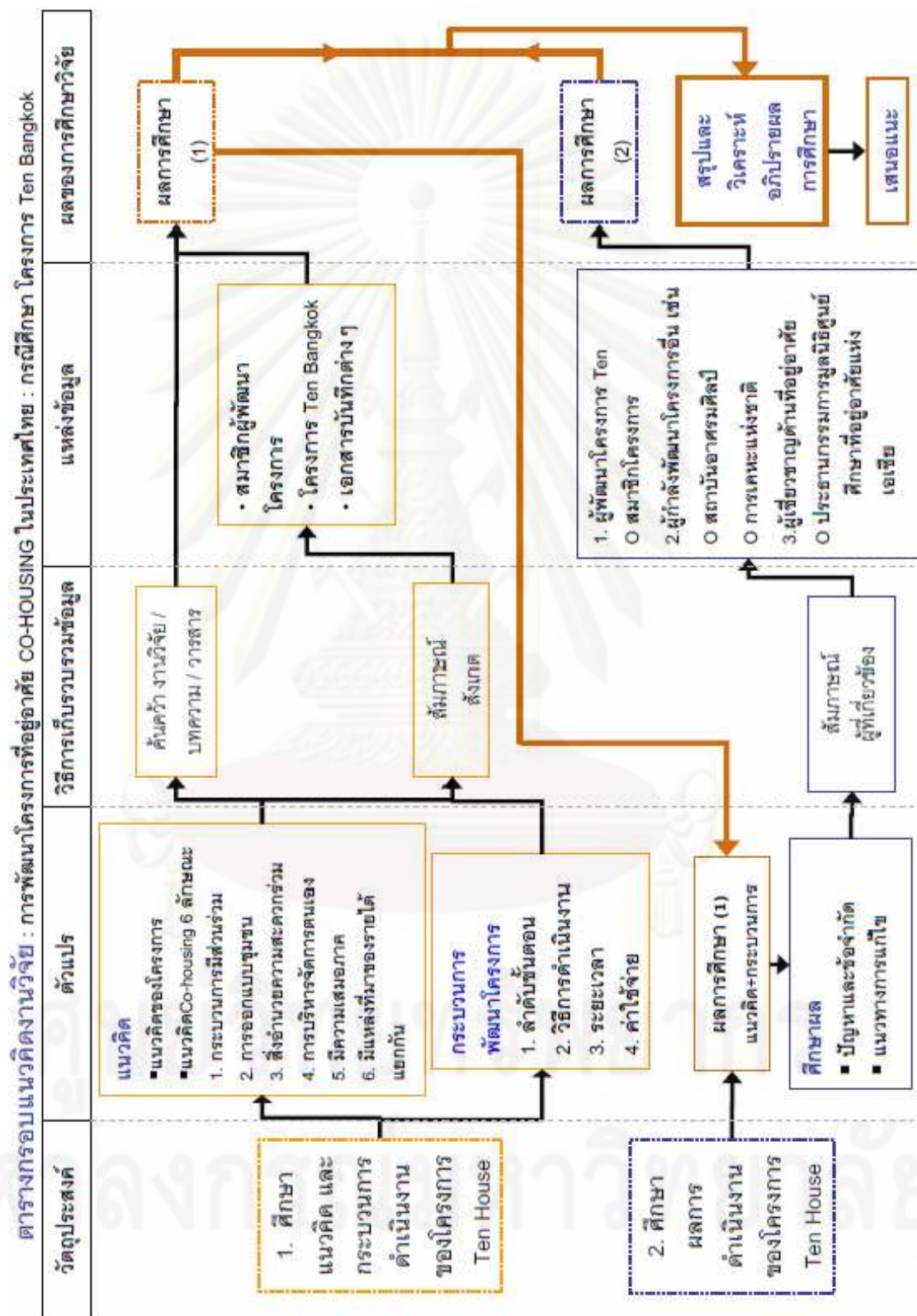
3.3.2.7 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

3.3.2.8 จัดทำเล่มรายงานการวิจัย

### 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพที่นำข้อมูลหตุยภูมิที่เป็นข้อมูลทางวิชาการมาอ้างอิง และข้อมูลปฐมภูมิ และมาวิเคราะห์ร่วมกัน ในรูปแบบของการพรรณนาเชิงวิเคราะห์ที่ได้จากการสัมภาษณ์สมาชิกในการดำเนินการ ผู้พัฒนาโครงการอื่น และผู้เชี่ยวชาญ เกี่ยวกับผลการดำเนินงานโครงการ TEN Bangkok เพื่อให้ได้คำตอบตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้

แผนภาพที่ 3.1 แสดงวิธีการดำเนินงานในการวิจัย



## บทที่ 4

### ผลการศึกษา และการวิเคราะห์ผล

จากผลการศึกษาข้อมูลของโครงการด้านประวัติความเป็นมา และรายละเอียดต่างๆ ผู้วิจัยได้จากการลงพื้นที่สัมภาษณ์สมาชิกของโครงการ โดยรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร ภาพถ่าย ทำให้ทราบข้อมูลของโครงการ Ten Bangkok ตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาวิทยานิพนธ์ดังกล่าวต่อไปนี้

- 4.1 ประวัติ ความเป็นมา และรายละเอียดของโครงการ
- 4.2 แนวคิดในการพัฒนาของโครงการ
- 4.3 กระบวนการดำเนินงานของโครงการ
- 4.4 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของโครงการ

#### 4.1 ประวัติ ความเป็นมา และรายละเอียดของโครงการ Ten Bangkok

โครงการเท็น แบงคอค(Ten Bangkok) เกิดขึ้นจากแนวคิดของกลุ่มสถาปนิกชุมชนเพื่อที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม (CASE: Community Architects for Shelter and Environment) ซึ่งเป็นกลุ่มสถาปนิกที่ทำงานพัฒนาร่วมกับคนในชุมชนยากจน เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น โดยมีผู้นำกลุ่มคือ อาจารย์ปฐมา หรุ่นรักวิทย์ รวมตัวกันเมื่อปี พ.ศ. 2539 ซึ่งมีผลงานออกแบบที่อยู่อาศัยให้กับชุมชน ในโครงการออกแบบบ้านพักชุมชนและโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยต่างๆ เช่น ชุมชนคลองแสนสุข สมุทรปราการ, ชุมชนใต้สะพาน กรุงเทพฯ, คลองเปรมประชากร กรุงเทพฯ, ชุมชนเก้าเล้ง สงขลา, ตลาดสามชุก สุพรรณบุรี, โครงการบ้านพักฉุกเฉินสำหรับผู้ประสบภัยจากสึนามิ พังงา เป็นต้น นอกจากนี้ยังได้รับรางวัลสถาปนิกรุ่นใหม่ที่มีผลงานดีเด่นประจำปี พ.ศ. 2547 จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์

โครงการเท็น แบงคอค (Ten Bangkok) เริ่มต้นจากสมาชิกกลุ่มสถาปนิกชุมชนเพื่อที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม หรือ CASE ซึ่งได้รับแรงบันดาลใจจากการไปเยี่ยมชมงานที่ประเทศญี่ปุ่น ชื่อ โครงการเท็น โอซาก้า (Ten Osaka) (CASE-JAPAN, 1999) พัฒนาโครงการโดยกลุ่ม CASE JAPAN ซึ่งเป็นกลุ่มพันธมิตรที่ทำงานด้านชุมชน เช่นเดียวกัน และมีการแลกเปลี่ยนประสบการณ์กันมาโดยตลอด (โดย CASE JAPAN ก่อตั้งขึ้นปี 2542 หลังกลุ่ม CASE ในประเทศไทย ซึ่งได้มีการขอใช้ชื่อกลุ่มร่วมกัน) โครงการเท็น โอซาก้า(Ten Osaka) เป็นโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับคนยากจนที่ประเทศญี่ปุ่น ซึ่งมีการสนับสนุนที่ดินสาธารณะที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากหน่วยงานท้องถิ่นของเมืองโอซาก้า ลักษณะกรรมสิทธิ์ของผู้อยู่อาศัยเป็นสัญญาเช่าระยะยาว 50



ปีมาพัฒนาร่วมกับคนในชุมชนให้เป็นชุมชนที่น่าอยู่ โดยแนวคิดความต้องการด้านการออกแบบที่อยู่อาศัยของโครงการประกอบไปด้วย

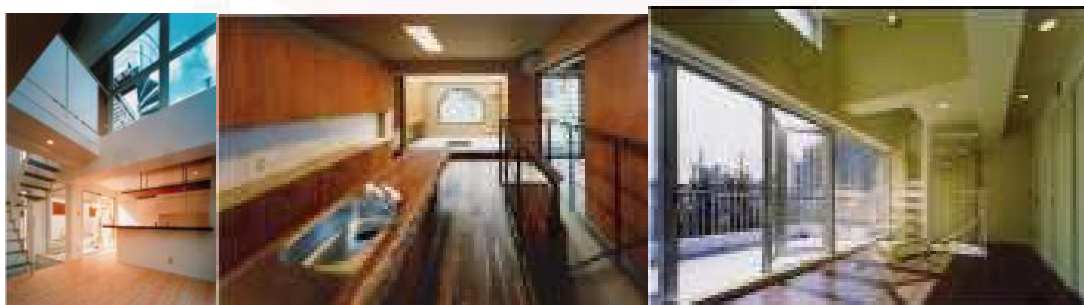
1. เฉลียงของแต่ละบ้านต้องมีความเป็นอิสระสูง
2. มีพื้นที่สำหรับมีกิจกรรมร่วมกันในชุมชน
3. มีพื้นที่สามารถเชื่อมต่อกันเพื่อความสัมพันธ์

โดยแต่ละครอบครัวสามารถการออกแบบพื้นที่ของตนเองได้อย่างอิสระ ความหมายของชื่อ “เท็น” (Ten) มาจากภาษาญี่ปุ่น แปลว่า “สิบล้อ” ซึ่งฟังก์ชันจำนวนสมาชิกของโครงการ คือ 10 ครอบครัว จากการเยี่ยมชมโครงการพบว่ารูปแบบของที่อยู่อาศัยนั้นมีมาตรฐานที่ดีสวยงามเป็นแนวคิดที่ดี ที่สำคัญดูไม่เหมือนกับที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย กลับเหมือนระดับชนชั้นกลางถึงระดับบนที่มีคุณภาพชีวิตที่ดี

ภาพที่ 4.1 แสดงทัศนียภาพภายนอกอาคารโครงการ Ten Osaka



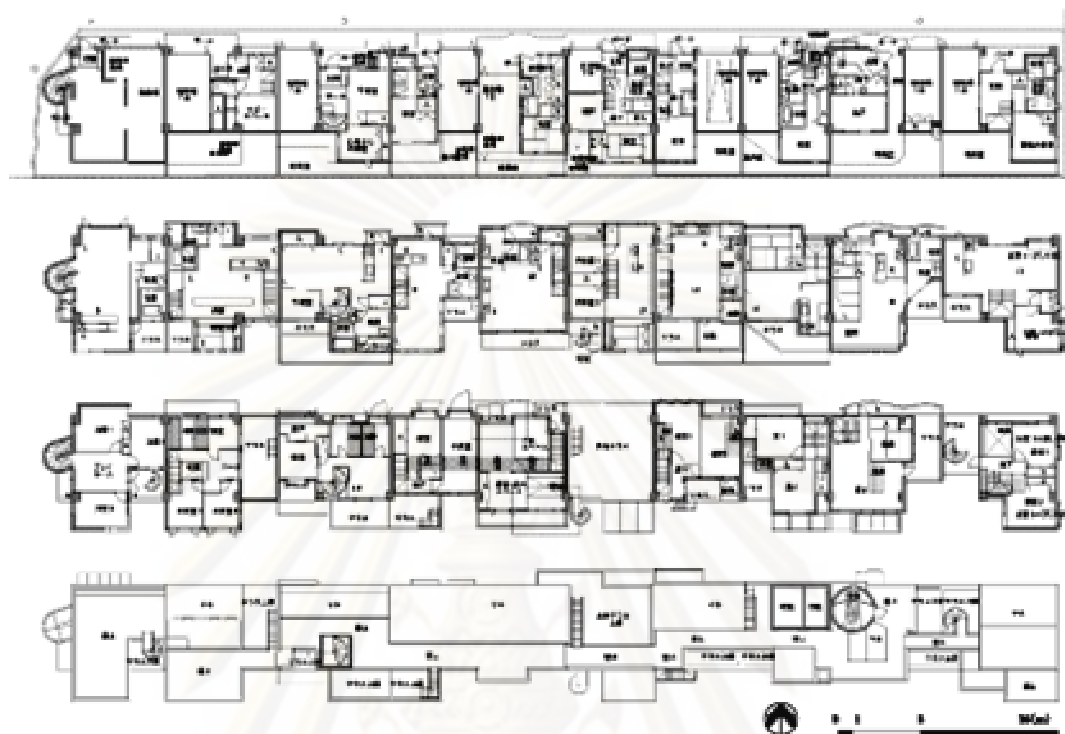
ภาพที่ 4.2 แสดงทัศนียภาพภายในอาคารโครงการ Ten Osaka



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



#### แผนผังที่ 4.1 แสดงผังพื้นที่อาคารโครงการ Ten Osaka



#### 4.2 แนวคิดในการพัฒนาของโครงการ Ten Bangkok

จากการได้เยี่ยมชมโครงการที่ประเทศญี่ปุ่น ซึ่งมีความสอดคล้องกับรูปแบบแนวคิดของการพัฒนาโครงการ Co-housing จึงเกิดเป็นแรงบันดาลใจ และสาเหตุที่สำคัญในการกระตุ้นความต้องการของกลุ่มสมาชิก CASE ที่อยากจะกลับมาพัฒนาโครงการเท็น (Ten) ในประเทศไทย สำหรับคนชั้นกลางต่อไป หลังจากกลับประเทศไทยจึงได้มีการนัดรวมกลุ่มกันขึ้นเป็นครั้งแรกเพื่อพูดคุยความคิดในการจะพัฒนาโครงการ Ten ในประเทศไทยขึ้นในวันที่ 8 มิถุนายน 2547 ที่อนุสาวรีย์ประชาธิปไตย จำนวนสมาชิกในวันนั้น 5 คนที่ร่วมในเหตุการณ์

จากการสัมภาษณ์ ปฐมา หรุ่นรักวิทย์ (2552) พบว่า แนวคิดเริ่มต้นที่นำประสบการณ์จริงในการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยให้กับคนจน มีความต้องการจะพัฒนาโครงการเป็นโครงการตัวอย่างนำร่อง (Pilot Project) ที่เป็นโอกาสและทางเลือกในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลาง ซึ่งอยู่สูงกว่าเกณฑ์ผู้มีรายได้น้อยที่รัฐบาลจะสนับสนุนช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัย มีความสำคัญอะไรบ้างในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางถูกลิ้มไป ในขณะที่เดียวกันคนชั้นกลางดังกล่าวก็มีจำนวนมากที่ประสบปัญหาด้านกำลังซื้อที่อยู่อาศัย อีกทั้งกลุ่มเพื่อน ๆ ก็ถือว่าเป็นคนกลุ่มนั้นด้วย ซึ่งอยู่ในช่วงเวลาที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยเริ่มแรกตนเองจะ

เป็นผู้ประสานงานโครงการเท่านั้นแต่เพื่อให้ได้ประสบการณ์จริงจากการอยู่อาศัยเองด้วยนอกจากประสบการณ์ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับคนจนซึ่งคนจนทำงานยากกว่า จึงร่วมเข้าเป็นสมาชิกและร่วมกับ ผศ.ดร.ต้นข้าว ปาณินท์ เป็นหุ้นส่วนในยูนิทของตน (แต่ไม่ได้เข้ามาอยู่อาศัยประจำ)

แนวคิดการพัฒนาที่สำคัญอีกอย่างคือ การสร้างรูปแบบชุมชนเล็กๆที่อยู่ร่วมกันมีลักษณะการแบ่งปันกันในการอยู่อาศัยแชร์พื้นที่ใช้สอยบางส่วนร่วมกัน ไม่มีรั้ว มีพื้นที่สามารถทำกิจกรรมร่วมกันได้ ลดปัญหาช่องว่างความสัมพันธ์ในการอยู่อาศัย สามารถดูแลซึ่งกันและกันได้ ซึ่งมองว่าเป็นวิถีชุมชนความเป็นอยู่แบบไทยๆ เช่น การทำอาหารเผื่อไว้และเดินไปให้เพื่อนบ้าน ฝากลูกไว้ข้างบ้าน ช่วยกันสอดส่องระวังภัย เป็นต้น ดังนั้นจึงเป็นการนัดรวมกลุ่มเพื่อนๆที่ส่วนใหญ่เป็นสถาปนิก CASE และมีบางรายที่ไม่ได้เป็นสถาปนิก เพื่อเป็นการเริ่มต้นรวมกลุ่มสมาชิกขึ้น ในช่วงเริ่มต้นการรวมกลุ่มนั้นก็มีความสนใจสามารถรวมกลุ่มสมาชิกได้ 11 คน และมีความต้องการแตกต่างกันจึงทำให้มีการปรับเปลี่ยนสมาชิกบ้าง พร้อมกันนั้นก็เริ่มมีการพูดคุยที่จะหากทำเลที่ตั้งของโครงการขึ้น จากการพูดคุยกันก็เปิดโอกาสให้สมาชิกแต่ละท่านมีส่วนร่วมในการค้นหาและนำเสนอที่ตั้งที่น่าสนใจ ต่อสมาชิกในคราวถัดไป บรรยากาศของการพูดคุยเต็มไปด้วยความตื่นเต้น และสนใจในโครงการ

**ภาพที่ 4.3** แสดงการรวมกลุ่มในครั้งแรกที่อนุสาวรีย์ประชาธิปไตย



จึงสรุปได้ว่าแนวคิดในการพัฒนาโครงการ Ten Bangkok ได้แรงบันดาลใจจากการดูงานโครงการการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ประเทศญี่ปุ่น ซึ่งดูมีคุณภาพมาตรฐานดีบวกกับการนำประสบการณ์จริงของกลุ่มสมาชิกในการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยให้กับคนจนมาเป็นโอกาสและทางเลือกในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลาง โดยการสร้างรูปแบบชุมชนเล็กๆที่มาอยู่ร่วมกัน มีลักษณะการแบ่งปันกันในการอยู่อาศัยหรือแชร์พื้นที่ใช้สอยบางส่วนร่วมกัน

มีพื้นที่สามารถทำกิจกรรมร่วมกันได้ ลดปัญหาช่องว่างความสัมพันธ์ในการอยู่อาศัย สามารถ  
 เกื้อกูลแบ่งปัน ดูแลซึ่งกันและกันได้ ดังวิถีชุมชนความเป็นอยู่แบบไทยๆ

#### 4.3 กระบวนการดำเนินงานของโครงการ

จากการสัมภาษณ์กระบวนการดำเนินงานโครงการ Ten Bangkok พอจะสรุปขั้นตอนการ  
 ดำเนินงานเป็น 3 ช่วง และใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานดังนี้

- |                                    |           |                         |
|------------------------------------|-----------|-------------------------|
| 4.3.1 ช่วงเตรียมการก่อนการก่อสร้าง | 7 ขั้นตอน | ระยะเวลาประมาณ 27 เดือน |
| 4.3.2 ช่วงขั้นตอนการก่อสร้าง       | 6 ขั้นตอน | ระยะเวลาประมาณ 17 เดือน |
| 4.3.3 ช่วงหลังการก่อสร้าง          |           | ก.พ.2551 จนถึงปัจจุบัน  |

ซึ่งแต่ละช่วงของการดำเนินงานมีรายละเอียดขั้นตอนพอที่จะสรุปได้ดังตารางต่อไปนี้







### 4.3.1 ช่วงเตรียมการก่อนการก่อสร้าง ใช้ระยะเวลาประมาณ 27 เดือน

#### 4.3.1.1 การรวมกลุ่มสมาชิกของโครงการ Ten Bangkok

เริ่มต้นการรวมกลุ่มสมาชิก เป็นการนัดรวมกลุ่มเพื่อน ๆ ที่ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นสถาปนิกผู้ร่วมกลุ่ม CASE และมีบางรายที่ไม่ได้เป็นสถาปนิก โดยไม่ได้จำกัดจำนวนของสมาชิก แต่ก็มองว่าไม่ได้ต้องการสมาชิกมากเกินไปนัก ในช่วงเริ่มต้นการรวมกลุ่มนั้นก็มีความสนใจจำนวนมาก แต่การรวมกลุ่มพูดคุยครั้งแรกที่อนุสาวรีย์ประชาธิปไตย สามารถรวมกลุ่มสมาชิกได้ 6 คน สมาชิกเริ่มต้นประกอบไปด้วย 1. อ.ปฐมา 2. อ.ต้นข้าว 3. อ.กวง 4. คุณเต๋อ 5. คุณโจ๊ก 6. คุณนัต หลังจากนั้นการรวมกลุ่มสมาชิกก็มีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็น 12 คน สมาชิกที่เพิ่มขึ้น คือ 7.คุณเอียด 8. อ.จิม 9. คุณไก่อ 10. คุณปิ่น 11. คุณหน่อง 12. คุณปุ่น ทั้งหมด 12 คน สมาชิกทั้ง 11 คน มีอาชีพสถาปนิก ยกเว้น คุณปุ่น ซึ่งคุณแม่เป็นเจ้าของที่ดิน ในการนัดหมายพูดคุยกันส่วนใหญ่จะใช้ที่ประชุมที่สำนักงาน CASE ช่วงเวลาประมาณ 18.00 น. เป็นต้นไป

ซึ่งเป็นเวลาหลังเลิกงาน และไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการรวมกลุ่ม โดยมีผู้ประสานการนัดหมาย คือ คุณกวง และ อาจารย์ปฐมา เป็นผู้นำเสนอแนวคิดในการพัฒนาโครงการให้กับสมาชิกโดยเฉพาะสมาชิกที่ไม่ได้เป็นสถาปนิก ในการเริ่มต้นการรวมกลุ่มไม่มีปัญหาในด้านการทำงานร่วมกันเลยในทางตรงกันข้ามมีบรรยากาศของความกระตือรือร้นในการช่วยกันทำ มีเพียงปัญหา คือ ความไม่แน่นอนของสมาชิก ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงบ่อย อันเนื่องจากปัญหาส่วนตัวด้านต่างๆ เช่น ด้านความพร้อมด้านการเงิน ความไม่เห็นด้วยของครอบครัวของสมาชิกเอง ฯลฯ ซึ่งส่งผลให้ต้องหาสมาชิกใหม่มาเพิ่มแทน และต้องมีการปรับเปลี่ยนแบบบ้านให้เหมาะสม

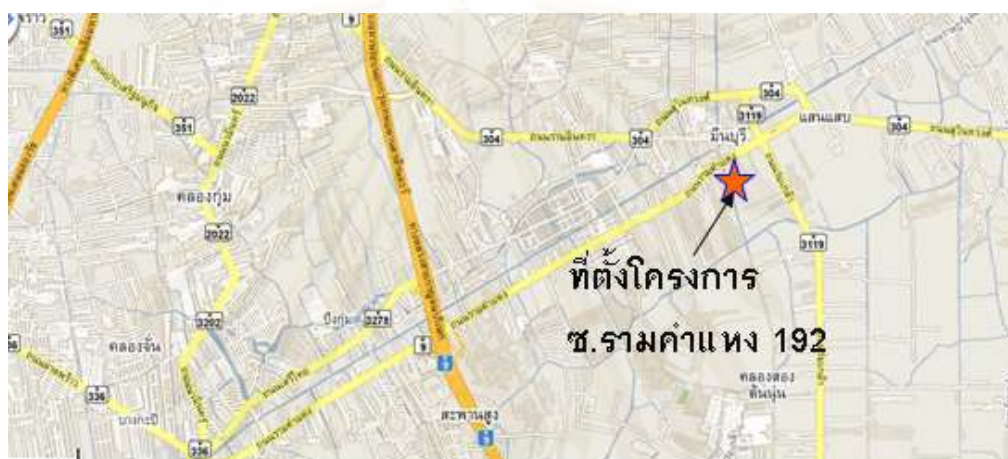
#### 4.1.3.2 การเลือกทำเล และที่ตั้งของโครงการ Ten Bangkok

ในวันที่ 4 กรกฎาคม 2547 ในการนัดหมายพูดคุยกันของสมาชิกก็ได้มีการนำเสนอที่ตั้งของโครงการ โดยมีสมาชิกที่นำเสนอที่ตั้ง 3 แห่ง และได้มีการร่วมวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของแต่ละที่ตั้ง เกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการ คือ

- ราคา อยู่ในงบประมาณที่ไม่สูงมากนัก สมาชิกสามารถมีกำลังในการจ่ายได้
- ทำเล อยู่ในการทำที่ตั้งที่สะดวกในการเดินทาง มีแนวโน้มความเจริญในอนาคต

จึงมีข้อสรุปเลือกที่ตั้ง คือ ตั้งอยู่ที่ ซอยสาครแสงผล (รวมค่าแห่ง192) ถนนรามคำแหง เขตมีนบุรี จังหวัดกรุงเทพมหานคร เป็นแปลงที่ดินที่เป็นของคนรู้จัก คือเป็นเพื่อนของแม่อาจารย์ ปฐมมา โดยสามารถให้เงื่อนไขการซื้อขายที่ดินที่ดี คือ รับเงินมัดจำค่าที่ดินบางส่วน และยินยอมโอนที่ดินให้ก่อนแล้วผ่อนชำระภายหลังได้ และในเวลาต่อมามีการเชิญชวนเสนอให้เจ้าของที่ดินร่วมเป็นสมาชิกในโครงการ 1 หน่วย คือ คุณปานใจ จารุสาร (ปุ่น)

แผนที่ 4.1 ภาพแสดงทำเลที่ตั้งโครงการ Ten Bangkok



แผนที่ 4.2 แสดงลักษณะภูมิประเทศของที่ตั้งโครงการ Ten Bangkok



แผนที่ 4.3 แสดงอาณาบริเวณโดยรอบที่ตั้งโครงการ Ten Bangkok



#### ลักษณะทางกายภาพของที่ตั้ง

ด้านทิศเหนือ	ติดที่ดินบุคคลอื่น ยังไม่ได้พัฒนา
ด้านทิศใต้	ติดลำรางสาธารณะ และถนนส่วนบุคคล(ถนนสามัคคีคลองสองต้นนุ่น) และฝั่งตรงข้ามเป็นสนามฟุตบอล
ด้านทิศตะวันออก	ติดถนนซอยรามคำแหง 192 และฝั่งตรงข้ามเป็นแปลงปลูกหญ้าจำหน่าย
ด้านทิศตะวันตก	ติดลำรางสาธารณะ และที่ดินบุคคลอื่น ยังไม่ได้พัฒนา

ผลจากการเลือกที่ตั้งโครงการแล้วพบว่าขนาดที่ดินสามารถปลูกสร้างที่พักอาศัยขนาดหน้ากว้าง 4 เมตร ได้เพียง 9 หน่วย ในวันนั้นมีสมาชิกจำนวน 12 คน จึงมีการขอสละสิทธิ์ไป 2 ราย คือ คุณนันทพงศ์ ยินดีคุณ (พี่เต๋อ) เพื่อให้พอดีกับจำนวนหน่วย และเนื่องจากบ้านอยู่ไกลถึงพุทธมณฑล และคุณเอียด ซึ่งติดปัญหาเรื่องที่บ้านไม่เห็นด้วย แต่ก็มีคุณตุ๊กตา เข้ามาแทน(ซึ่งเรียนไกลจบที่ต่างประเทศ สูดทำายกลับมาสอนที่เชียงใหม่) โดยที่สมาชิกเหลือ 11 คน มี 2 หน่วยที่จะแชร์พื้นที่ร่วมกัน ยูนิตละ 2 คน และในวันนั้นก็มีการเริ่มต้นในการพูดคุยเรื่องการออกแบบ



ภาพที่ 4.4 แสดงสภาพแวดล้อมโดยรอบใกล้เคียงที่ตั้งโครงการ



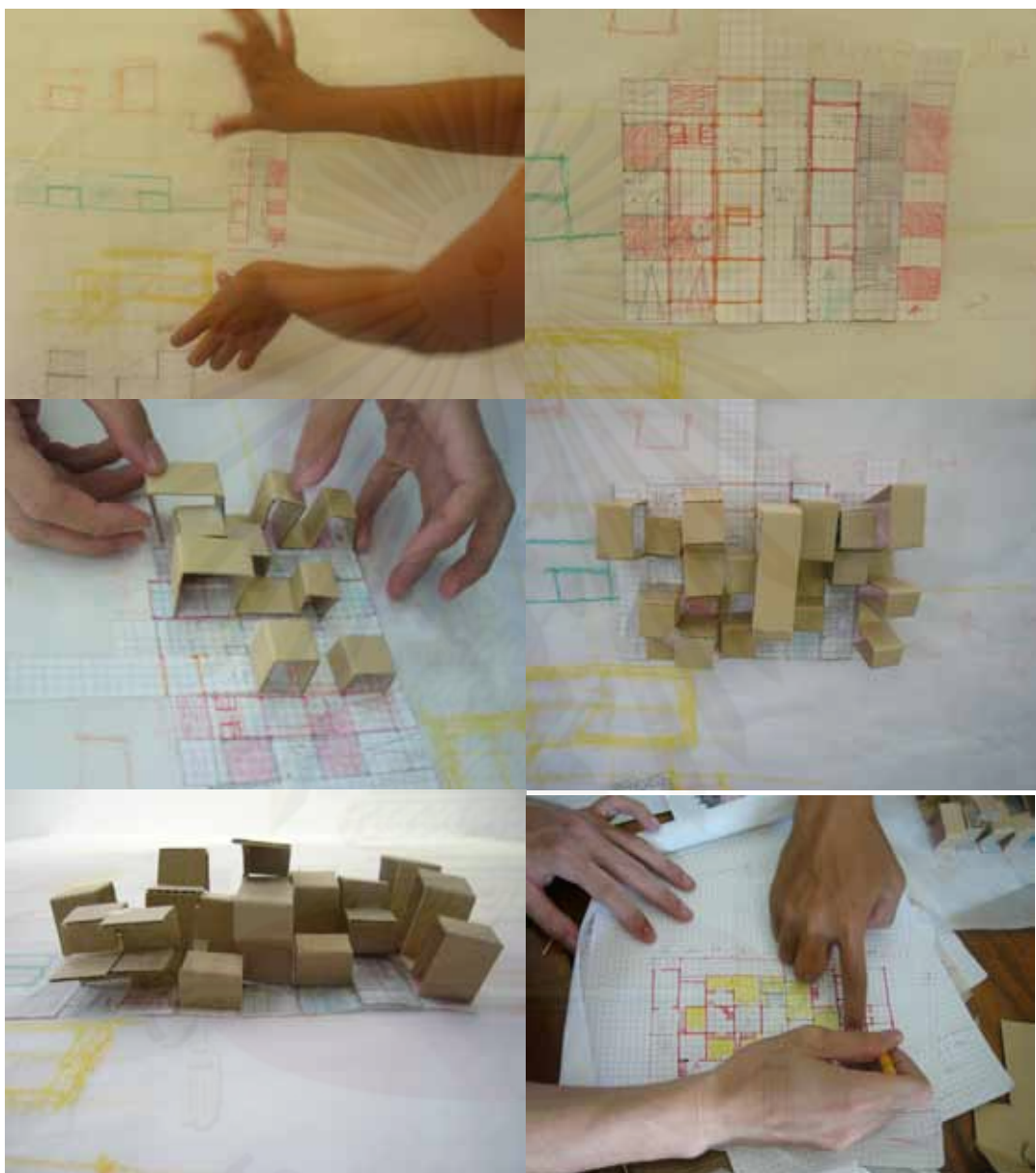
#### 4.3.1.3 การออกแบบร่วมกัน

ในช่วงการออกแบบนั้นสมาชิกทุกท่านมีความสนใจ และให้ความร่วมมือกันอย่างมากซึ่งมากันอย่างพร้อมหน้า กระบวนการมีส่วนร่วมจึงเกิดขึ้นอย่างชัดเจน ด้วยระดับของโครงการที่ต้องคำนึงถึงงบประมาณจึงมีข้อจำกัดด้านขนาดพื้นที่ จึงต้องมีพื้นที่เชื่อมต่อกันและไม่มีรั้ว การออกแบบมีแนวคิดโดยแบ่งพื้นที่ดินออกตามขนาดหน้ากว้าง 4 เมตร ซึ่งเป็นขนาดเล็กที่สุดที่สามารถเป็นที่ดินแปลงย่อยๆได้ และเพื่อให้ได้ตามข้อกำหนดก่อสร้างอาคารที่ต้องมีระยะร่นโดยรอบแนวเขตที่ดินถึงตัวอาคาร 2 เมตร จึงได้เป็นทั้งหมด 9 หน่วย สมาชิกแต่ละคนจึงเริ่มต้นออกแบบบ้านของตน บนพื้นที่ขนาดที่ดินหน้ากว้าง 4 เมตร เพื่อนำมาประกอบติดกันเป็นอาคาร

ศูนย์วิทยุทรพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



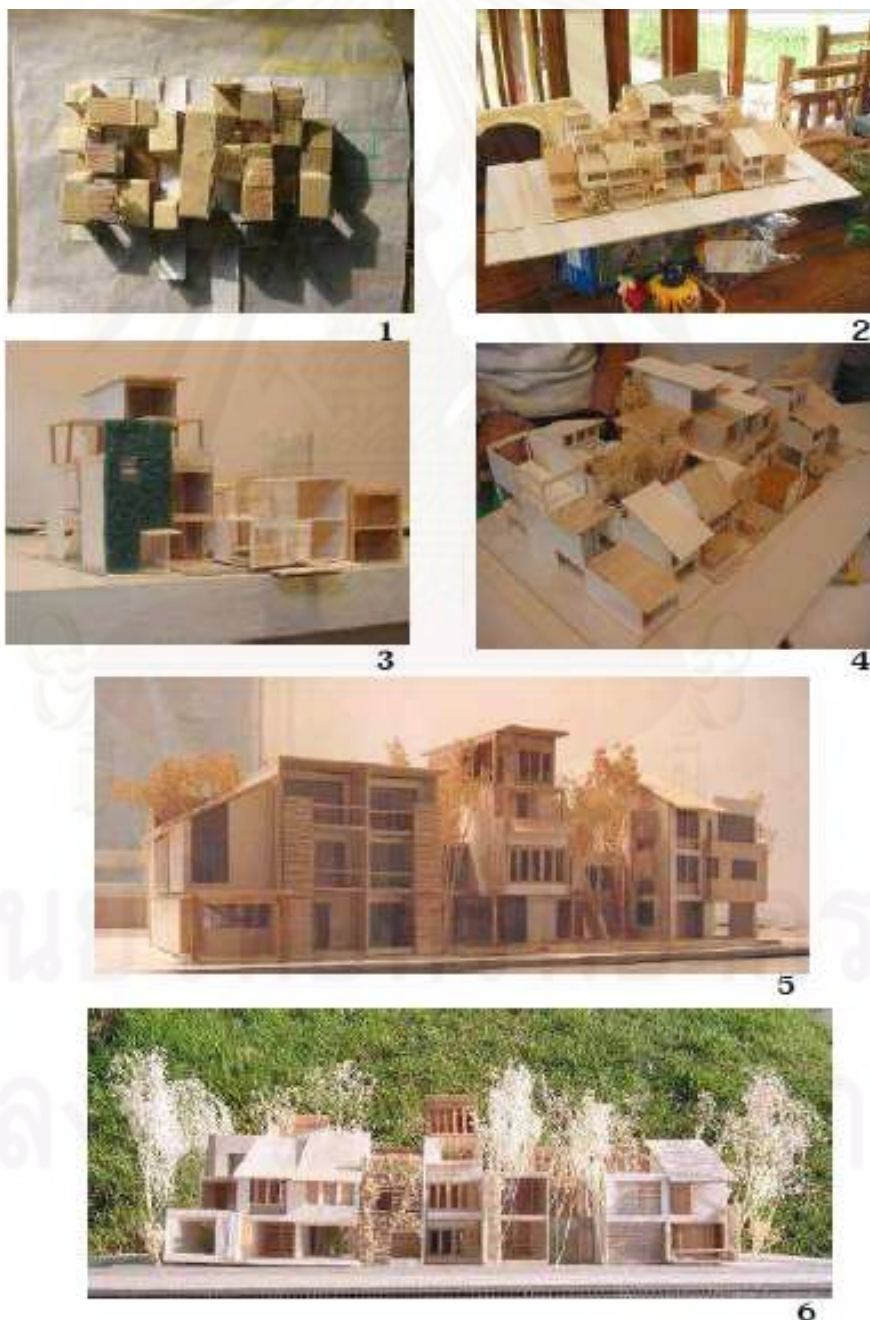
ภาพที่ 4.5 แสดงการออกแบบเบื้องต้น และใช้กล่องพีชซ่าทำแบบจำลอง



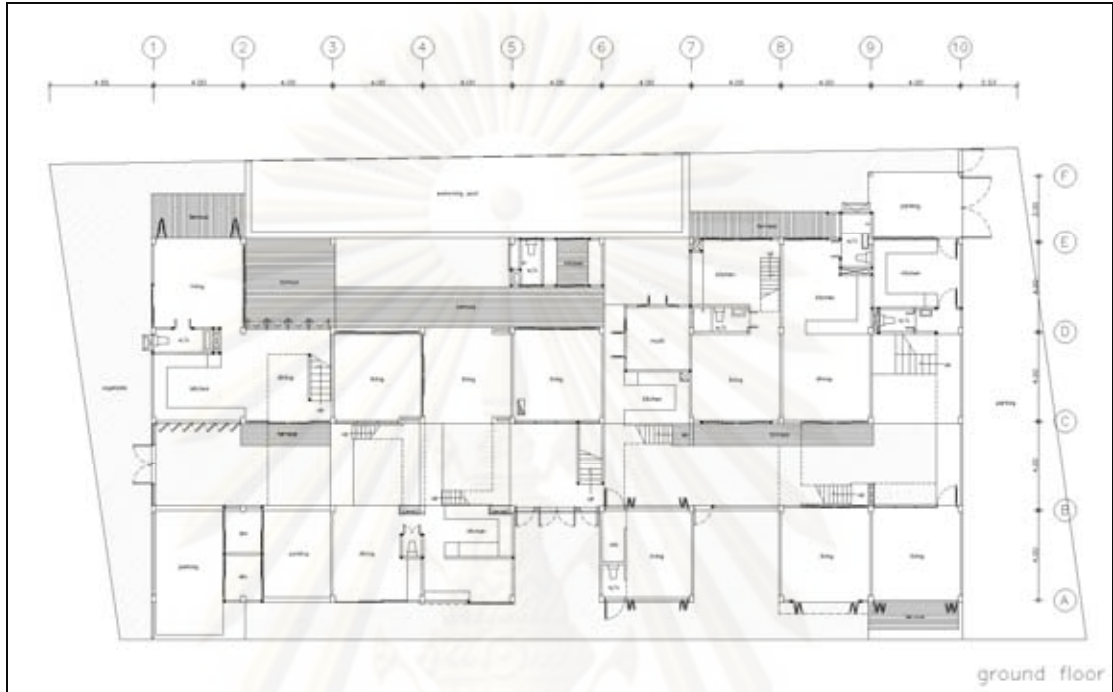
หลังจากนั้นสมาชิกก็เลือกตำแหน่งแต่ละหน่วยของตนเอง โดยการพูดคุยกันถึงความชอบ และ Lifestyle ที่สอดคล้องกัน ก็จะอยู่ใกล้หรือติดกัน มีการทำแบบจำลองเบื้องต้น (Mass Model) เพื่อให้เห็นทั้ง 3 มิติ หากมีประเด็นกรณีบ้านที่ติดกันจะมีช่องเปิดต่างๆ จะกระทบกับข้างเคียงอย่างไร ก็จะใช้การร่วมวางแผนพูดคุยกันของสมาชิก แล้วทำการปรับเปลี่ยนแก้ไขให้มีความลงตัว ของรูปแบบที่สมาชิกมีความพึงพอใจ ซึ่งเป็นรูปแบบที่สอดคล้องกับแนวคิดของCo-housing คือ การออกแบบความเป็นเพื่อนบ้าน(Neighborhood Design) และเริ่มมีความต้องการพื้นที่ ส่วนกลางขึ้น เช่น สระว่ายน้ำ ที่มีสมาชิกเพียง 5 คนที่มีความต้องการ จึงเลือกอยู่ติดกัน พื้นที่ปลูก

สวนครัว และที่ชัดเจน คือพื้นที่เปิดโล่ง(Open space) ซึ่งสมาชิกส่วนใหญ่มีความต้องการ จึงมีการเสนอให้รวมพื้นที่เปิดโล่งเป็นแนวเดียวกันบริเวณกลางอาคาร ที่สร้างบรรยากาศที่ร่มรื่นโปร่งสบายแทรกเข้าไปในอาคาร เกิดเป็นพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่สามารถเชื่อมต่อภายในกันได้แสดงถึงความมีเอกลักษณ์ของผู้อยู่อาศัยที่ความสัมพันธ์ที่ดี แต่ในขณะเดียวกันก็สามารถมีความเป็นส่วนตัวของแต่ละหลังได้ เป็นต้น จนขั้นสุดท้ายของการออกแบบคือ การทำแบบจำลองสุดท้าย (Final Model)

ภาพที่ 4.6 แสดงพัฒนาการการออกแบบด้วยแบบจำลอง



แผนผังที่ 4.2 แสดงผังพื้นชั้นล่างของอาคารโครงการ Ten Bangkok

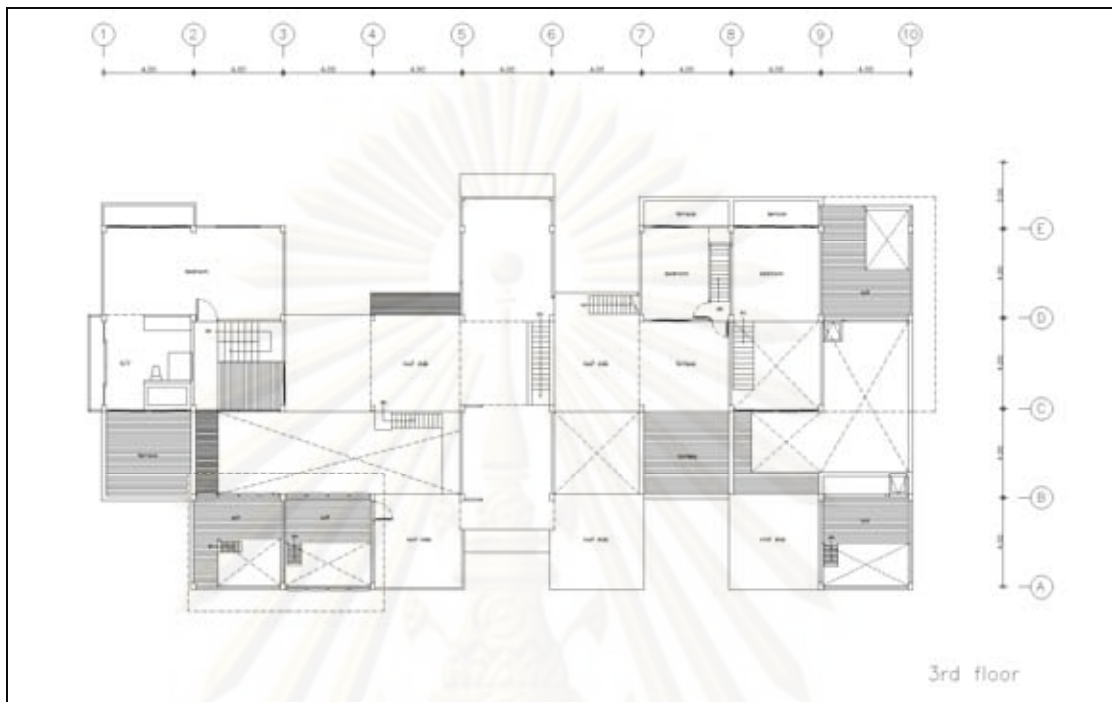


แผนผังที่ 4.3 แสดงผังพื้นชั้น 2 ของอาคารโครงการ Ten Bangkok





แผนผังที่ 4.4 แสดงผังพื้นที่ชั้น 3 ของอาคารโครงการ Ten Bangkok



แผนผังที่ 4.5 แสดงผังหลังคาของอาคารโครงการ Ten Bangkok





แผนผังที่ 4.6 แสดงผังพื้นที่ชั้น 1+พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ Ten Bangkok



ในระหว่างการออกแบบก็มีการคำนวณประมาณการค่าก่อสร้างไปด้วย ช่วงขั้นตอนกระบวนการออกแบบนั้นถือว่าเป็นกิจกรรมหลักสำคัญที่สร้างความสัมพันธ์ และการมีส่วนร่วมได้เป็นอย่างดีของโครงการ Ten Bangkok ในขณะเดียวกันในที่ทำงานและสมาชิกแต่ละท่านไม่ได้มีการตรวจสอบเรื่องของกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยรอบ ภายหลังจากช่วงงานก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จจึงพบว่าถนนด้านที่ติดคลองนั้นเป็นถนนส่วนบุคคล ทำให้ไม่สามารถทำสะพานเชื่อมทางเข้าออกกับบ้านได้

#### 4.3.1.4 การร่างข้อตกลงในการอยู่ร่วมกันเบื้องต้นก่อนการพัฒนาโครงการ

การพัฒนาโครงการ TEN Bangkok เริ่มมีการทำบันทึกข้อตกลงในการอยู่ร่วมกันของโครงการ ตั้งแต่ช่วงท้ายของการออกแบบร่วมกัน ระหว่างการทำ Model ซึ่งเกิดจากการเห็นกายภาพของอาคาร จึงสะท้อนภาพการอยู่อาศัยร่วมกันที่ชัดเจนขึ้น เบื้องต้นการทำบันทึกข้อตกลงช่วงนี้เป็นลักษณะพูดคุยกันระหว่างการทำงานออกแบบและมีการพัฒนารายละเอียดของข้อตกลงตลอดเวลาการดำเนินงานโครงการ

ภาพที่ 4.7 แสดงการประชุมร่างบันทึกข้อตกลงในการอยู่อาศัยร่วมกันเบื้องต้น



โดยร่างบันทึกข้อตกลงช่วงแรกนั้นมีรายละเอียดดังต่อไปนี้  
**ร่างข้อตกลงหรือกฎระเบียบในการอยู่ร่วมกันเบื้องต้น**

กฎระเบียบในการอยู่ร่วมกัน โครงการ Ten Bangkok

#### วัตถุประสงค์

- 1) เพื่อการอยู่ร่วมกันของสมาชิกภายในโครงการให้คงไว้ซึ่งความสัมพันธ์อันดี
- 2) ใช้เป็นกฎระเบียบข้อบังคับ หรือ ข้อห้าม กับสมาชิกโครงการ
- 3) สมาชิกโครงการจะมีการนัดประชุม พบปะ หรือทำกิจกรรมใดๆร่วมกัน อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง

#### กฎระเบียบข้อบังคับ

##### 1. การอยู่อาศัยร่วมกัน

##### 1.1 การใช้พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ส่วนบุคคล

- พื้นที่ส่วนกลางส่วนแรก (ทุกคนเป็นเจ้าของร่วม) แบ่งเป็น 2 ส่วนคือ

- 1) ที่จอดรถยนต์ร่วม (ติดถนนซอย)
- 2) แปลงผังสวนครัวและลานบาร์บีคิว ฯลฯ (ริมคลอง)

ในกรณีที่มีการจัดงานเลี้ยงหรือมีกิจกรรมการรวมกลุ่ม(ส่วนตัว) ที่ใช้พื้นที่ส่วนกลางต้องแจ้งให้สมาชิกทราบล่วงหน้าโดยเฉพาะสมาชิกหลังที่ 9

- พื้นที่สระว่ายน้ำ (คือพื้นที่ส่วนกลางของบ้านที่ 3-8)

- 1) ในการลงเล่นหรือใช้สระว่ายน้ำจะต้องไม่รบกวนเพื่อนบ้าน และ เพื่อนบ้านสามารถกล่าวหรือตักเตือนให้เล่นอย่างสงบได้

2) ในกรณีมีคนนอกเข้ามาใช้สระว่ายน้ำ จะต้องสมทบค่าบำรุงสระว่ายน้ำ  
น้ำ ครั้งละ 50 บาท

#### หมวดคณะกรรมการโครงการ

คณะกรรมการโครงการใช้ตัวแทนบ้านละหนึ่งคนเข้ามาเป็นกรรมการ ดังนี้

1. น.ส. ปานใจ	จารุสาร
2. น.ส. สุพิชชา	โตวิวิชญ์
3. นาย ชวณัฐ	ล้วนเส็ง
4. นาย วชร	สนแจ้ง
5. นาย กิจชัย	จิตขจรวานิช
6. น.ส. ปฐมา	หุ่ณรักรวิทย์
7. น.ส. จันทนา	บุญสง่า
8. น.ส. วันดี	พินิจวรสิน
9. น.ส. บุสพา	สิทธิการ

#### สิทธิ

1. ในการซื้อขาย/ให้เช่า จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ 5 ใน 9 โดยเฉพาะอย่างยิ่งคณะกรรมการที่อยู่ในบ้านที่ติดกัน
2. สมาชิกโครงการจะครอบครองพื้นที่ในส่วนที่ตนซื้อ และ พื้นที่ส่วนกลางเป็นสมบัติร่วมกันของทุกคน
3. สำหรับพื้นที่เปิดโล่งถึงกันจะมีการบำรุงรักษาร่วมกันเดือนละครั้ง โดยจะเก็บเป็นเงินกองกลางจากสมาชิกทุกหลัง

#### การเลี้ยงสัตว์

1. สัตว์เลี้ยงในโครงการอนุญาตให้เลี้ยง ปลา และ นก ฯลฯ ที่สามารถเลี้ยงในพื้นที่จำกัด และ ต้องไม่ก่อให้เกิดความรำคาญแก่สมาชิกหลังอื่น

\*ในกรณีที่เกิดการพิพาทใดๆที่ไม่สามารถตกลงกันได้ ให้คณะกรรมการเป็นผู้ตัดสิน

กรณีการต่อเติม/ตัดแปลงอาคาร จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการฯ จัดให้มีพื้นที่คัดแยกขยะร่วมกัน โดยสมาชิกจะต้องคัดแยกขยะไปทิ้งในบริเวณที่จัดเตรียมไว้

### สรุปการร่างข้อตกลงการอยู่ร่วมกัน

ร่างบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในช่วงการออกแบบ โดยวัตถุประสงค์ 3 ข้อของร่างบันทึกฉบับนี้ พบว่ามีเจตนารมที่จะมีเป้าหมายของการอยู่ร่วมกันที่ดี และสุดท้ายหลังการพัฒนาโครงการมีการเข้าอยู่แล้วจึงมีการทำเอกสารบันทึกข้อตกลงในการอยู่อาศัยร่วมกันอย่างเป็นทางการ โดยคุณแต้ว (ซึ่งเป็นสมาชิกและนักกฎหมาย) เป็นผู้จัดทำ แล้วสมาชิกทุกท่านจะได้อ่านทำความเข้าใจ และมีการลงนามรับบันทึกไว้ (ดูรายละเอียดข้อ 4.3.3.1)

#### 4.3.1.5 การจัดทำแบบก่อสร้าง

การดำเนินการจัดทำแบบก่อสร้าง ใช้เวลาทั้งหมดประมาณ 6 เดือน (ประมาณเดือนม.ค.-มิ.ย.2548) โดยคุณวชร สนแจ้ง (โจ๊ก) หนึ่งในสมาชิกเป็นผู้จัดทำ ซึ่งเป็นสถาปนิกจาก CASE และมีการว่าจ้างผู้เขียนแบบก่อสร้างเพิ่มเติมอีก 1 ท่าน

#### 4.3.1.6 การยื่นขออนุญาตก่อสร้าง

เนื่องจากรูปแบบอาคารที่ออกมาเป็นลักษณะอาคารแถว แต่ภายในมีการเปิดโล่งและเชื่อมต่อกันคล้ายกับเป็นอาคารเดี่ยว จึงมองแยกไม่ออกที่จะจัดว่าเป็นอาคารประเภทใด ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร สมาชิกจึงเลือกขอเป็นอาคารพักอาศัย 3 ชั้น 1 อาคาร โดยมีเจ้าของ 10 คน และประกอบกับระหว่างนั้นมีการดำเนินการยื่นขอสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการแล้วพบว่า มีปัญหาการขอสินเชื่อกลุ่มบุคคล ซึ่งสมาชิกบางท่านไม่ผ่านเกณฑ์พิจารณาสินเชื่อ จึงเลือกวิธีการขออนุญาตเป็นอาคารเดี่ยว และมีการยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างเนื่องจากยังไม่สามารถขอสินเชื่อได้ทันอายุของใบอนุญาต หลังจากนั้นมีการยื่นเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของเป็น CASE เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขการขอสินเชื่อโครงการ

#### 4.3.1.7 การขอสินเชื่อโครงการ

ก่อนการขอสินเชื่อ นั้น มีการเตรียมการหาแหล่งเงินทุนกัน โดยในช่วงระหว่างการออกแบบ สมาชิกมีแนวความคิด และการตกลงที่จะออมเงินกันเพื่อเตรียมการซื้อที่ดิน และสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายการดำเนินการอื่นๆ โดยตกลงเก็บเงินกันทุกเดือนคนละ 20,000 บาท รวมไว้ที่บัญชี CASE แต่โดยความสะดวกสมาชิกบางรายก็มีการทยอยจ่ายบางรายก็ชำระเป็นก้อนครั้งเดียว เก็บจนกระทั่งมีเงินออมตั้งต้น 2 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นแนวทางในการออมเงินของสมาชิกช่วงเริ่มต้นโครงการ

การดำเนินการด้านขอสินเชื่อพัฒนาโครงการมีการคำนวณงบประมาณที่ต้องใช้เบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ(ดังตาราง) มูลค่าโครงการโดยประมาณ 17.3 ล้านบาท วงเงินที่ต้องการในการขอสินเชื่อ คือประมาณ 15.3 ล้านบาท



ตารางที่ 4.2 แสดงงบประมาณจำนวนเงินที่ต้องใช้ในการพัฒนาโครงการ TEN Bangkok

ค่าที่ดิน	5,382,000
ค่าก่อสร้าง	11,272,653
ต้นทุนพัฒนาที่ดิน/ภาษี/ค่าธรรมเนียม/อื่นๆ	669,852
รวมมูลค่าโครงการทั้งสิ้น	17,324,505
เงินดาวน์ชำระค่าที่ดิน	1,980,000
วงเงินที่ต้องการขอสินเชื่อ	15,344,505

ที่มา : จากข้อมูลบันทึกของสมาชิกผู้พัฒนาโครงการ Ten Bangkok

การดำเนินการติดต่อกับสถาบันการเงิน โดยคุณกวงและอาจารย์ปฐมา ซึ่งเป็นสถาปนิก ซึ่งพบปัญหาเรื่องความเข้าใจในด้านการสื่อสารกับสถาบันการเงิน จึงต้องมีการจัดรับข้อมูลมาสื่อสารกับสมาชิกอีกต่อหนึ่ง ได้มีการติดต่อขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินหลายแห่งดังนี้

ตารางที่ 4.3 แสดงรายละเอียดผลการขอสินเชื่อพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงินต่างๆ

สถาบันการเงิน	ผลการขอสินเชื่อ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	ไม่อนุมัติ เพราะสถานะทางการเงินของสมาชิกหลายท่านไม่ผ่าน
ธนาคารธนชาติ	ไม่อนุมัติ ผู้บริหารธนาคารสนใจ แต่ไม่ผ่านบอร์ดบริหาร
ธนาคารไทยพาณิชย์	ไม่อนุมัติ ผู้บริหารธนาคารสนใจ แต่ไม่ผ่านบอร์ดบริหาร
สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน	ไม่อนุมัติ เพราะไม่เข้าเกณฑ์ผู้มีปัญหาที่อยู่อาศัย
สหกรณ์เครดิตยูเนียน	ไม่อนุมัติ เพราะมีจำนวนสมาชิกไม่ถึง 30 คน
ธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์	อนุมัติ เพราะเป็นการขอสินเชื่อเพื่อธุรกิจของ CASE

ที่มา : ข้อมูลจากการสัมภาษณ์สมาชิกผู้พัฒนาโครงการ Ten Bangkok

ปัญหาส่วนใหญ่ในการขอสินเชื่อโครงการ คือ ธนาคารวิเคราะห์คุณสมบัติของผู้กู้ (สมาชิก) บางรายไม่ผ่านตามเกณฑ์ที่ธนาคารวางไว้ และลักษณะการขอสินเชื่อแบบกลุ่มบุคคล ซึ่งธนาคารไม่มีประสบการณ์ในการพิจารณาให้สินเชื่อลักษณะดังกล่าว สุดท้ายใช้วิธีการ โดยเป็นการขอสินเชื่อธุรกิจ ในวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาท แทนการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย (ซึ่งการขอสินเชื่อที่

อยู่อาศัย ถ้าเกินวงเงินที่ต้องการเกิน 10 ล้านบาท ต้องมีสัดส่วนเงินของผู้ก่อวงเงินสินเชื่อ 30 % ต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการธนาคาร 2 คณะ) วงเงินที่ได้รับ คือ 50%ของมูลค่าโครงการ(ค่าที่ดิน+ค่าก่อสร้าง) อายุสัญญาวงเงิน 5 ปี และเปลี่ยนรูปแบบผู้กู้ลักษณะแบบกลุ่ม เป็น แบบนิติบุคคลหรือบริษัท สมาชิกทุกคนเห็นพ้องจึงแก้ปัญหาดังกล่าวโดยใช้ CASE เป็นผู้กู้แทน หลักทรัพย์ค้ำประกันคือ ที่ดิน+สิ่งปลูกสร้างของ TEN และสมาชิกลงนามค้ำประกันพร้อมกับมีหน้าที่ชำระเงินรวมที่ CASE

เงื่อนไขในการอนุมัติสินเชื่อ คือ ที่ดินต้องเป็นชื่อ CASE เพื่อใช้เข้าจำนอง เจ้าของที่ดินซึ่งเป็น 1 ในสมาชิกยินดีโอนที่ดินให้ก่อนเพื่อทำนิติกรรม โดยให้ผ่อนชำระภายหลังได้ การเบิกเงินกับธนาคารจะเบิกเงินได้ 70% ตามความก้าวหน้าของงานก่อสร้าง ฉะนั้นวงเงินที่ได้รับจึงไม่พอกับการพัฒนาโครงการ ขาดเงินที่ต้องใช้อีกประมาณ 2 ล้านบาท ซึ่งหารต่อจำนวนสมาชิกแล้ว จะได้คนละประมาณ 500,000 บาท/คน สมาชิกแต่ละท่านก็ยินดี โดยประมาณการไว้ว่าจะใช้เวลาก่อสร้าง 1 ปี จึงเป็นช่วงเวลาที่สมาชิกแต่ละคนจะต้องหาเงินเพื่อรองรับงานก่อสร้างส่วนที่เหลือเองจนจบ เดือนที่ 13 ของสัญญาเงินกู้ก่อสร้าง จึงเริ่มมีการเรียกเก็บชำระตามเงื่อนไขของธนาคาร ยอดชำระต่อเดือนประมาณ 180,000 บาท คิดเป็น 20,000 บาทต่อยูนิต ซึ่งสมาชิกส่วนใหญ่มีความเห็นว่าค่อนข้างสูง สมาชิกบางท่านจึงมีการย้ายวงเงินสินเชื่อ(Re-Finance) ไปสถาบันการเงินอื่น และบางท่านก็ปลอดจำนองออกไปโดยหาเงินส่วนตัวจากครอบครัวมาชำระ

โดยธนาคารมีการประเมินมูลค่าของบ้านแต่ละยูนิตไว้เพื่อตั้งเป็นมูลค่าในการปลอดจำนองบ้าน มูลค่าการประเมินบ้านแต่ละหลังคิดเป็นค่าก่อสร้างตารางเมตรละ 10,000 บาท ฉะนั้นมูลค่าจริงในการก่อสร้างบ้านแต่ละยูนิต จึงไม่เท่ากับมูลค่าที่ธนาคารประเมินไว้ให้ บางยูนิตสูงกว่า บางยูนิตต่ำกว่าราคาประเมิน สมาชิกแต่ละท่านจึงชำระตามมูลค่าที่ธนาคารประเมินของตนเองก่อน และหลังจากนั้นจึงมีการคำนวณเทียบสัดส่วนกับมูลค่าก่อสร้างจริง แล้วสมาชิกก็มีการชำระส่วนต่างกันเองในภายหลัง ที่สุดของการปลอดจำนองบ้านแต่ละยูนิตที่เดิมเป็นชื่อ CASE ก็มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับสมาชิกที่ปลอดจำนองไป โดยค่าธรรมเนียม และภาษีต่างๆ สมาชิกแต่ละบ้านเป็นผู้รับผิดชอบเอง ในแนวคิดที่ CASE ไม่ใช่ผู้พัฒนาโครงการเพื่อขายให้สมาชิก สมาชิกที่เหลือไม่สามารถปลอดจำนองบ้านออกได้เนื่องจากมีตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ ของบริษัท CASE

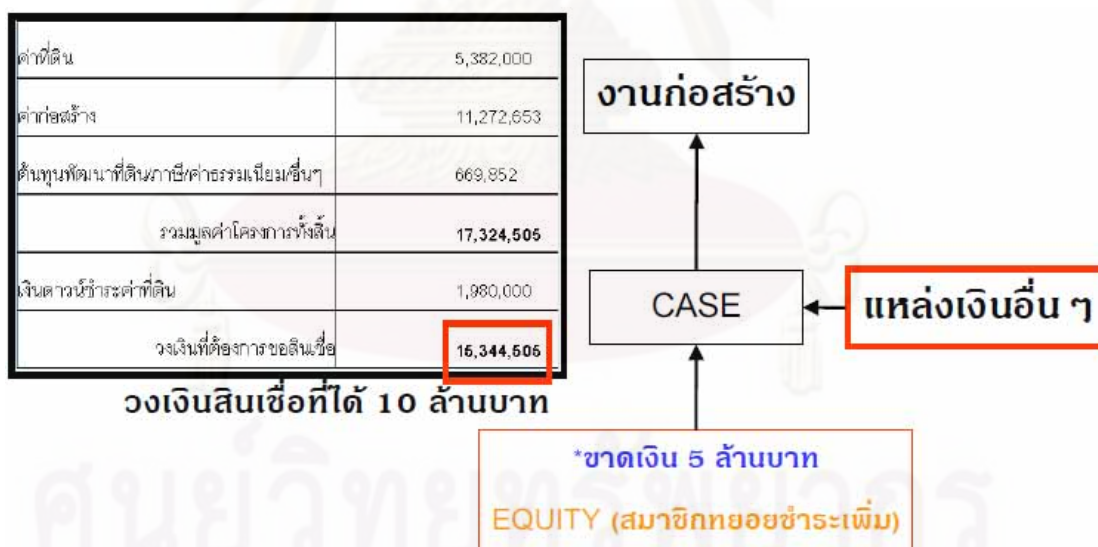


● **การจัดการด้านการเงินระหว่างการก่อสร้าง** เนื่องจากมูลค่างานโครงการประมาณ 17 ล้านบาท วงเงินที่ได้รับจากธนาคารคือ 10 ล้านบาท ช่วงดำเนินการก่อสร้างจึงมีเรื่องของแหล่งเงินหลักเข้ามา 2 ทาง คือ

1. การเบิกเงินจากธนาคารตามงวดงานก่อสร้าง แต่ละงวดสามารถเบิกค่าก่อสร้างได้ 70%ของมูลค่าความก้าวหน้าของงาน
2. การเก็บเงินจากสมาชิกเพื่อสมทบค่างานก่อสร้างส่วนต่างที่เหลือ

ช่วงหนึ่งของการก่อสร้างที่ทีมงาน CON CASE ประสบปัญหาด้านสภาพคล่องทางการเงิน จึงมีการนำเงินส่วนอื่นๆของบริษัทฯ ประมาณ 5 ล้านบาท และเงินส่วนตัวอื่นๆของอาจารย์ปฐมา คุณเอ็ดและคุณวชร (โจ๊ก) ซึ่งใช้เงินกู้บัตรเครดิตเข้ามาหมุนใช้ก่อน แล้วทยอยเรียกเก็บเงินจากสมาชิกท่านอื่นๆ และยังประสบกับมีปัญหาที่สมาชิกบางคนที่ขอถอนตัวเนื่องจากติดปัญหาด้านการเงินส่วนตัวอีก ยิ่งทำให้เกิดปัญหาสภาพคล่องมากขึ้นสุดท้ายของการพัฒนาโครงการทำให้มีภาระหนี้เกิดขึ้น

**แผนภาพที่ 4.1** แสดงการเงินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ





● **การบริหารจัดการชุมชนที่มงานช่างก่อสร้าง** เริ่มต้นด้วยทีมงานระดับช่าง 10 คน มีการเช่าที่ดินข้างเคียงเป็นเงิน 3,000 บาทต่อเดือนรวม 10 เดือน และมีการวางแผน(Action Plan) การจัดการบริหารชุมชนของช่างคนงาน กับ การใช้พื้นที่ซึ่งมีความน่าสนใจดังนี้

ก. การจัดทำที่เก็บ Stock อุปกรณ์ และวัสดุก่อสร้าง พื้นที่วางเหล็ก

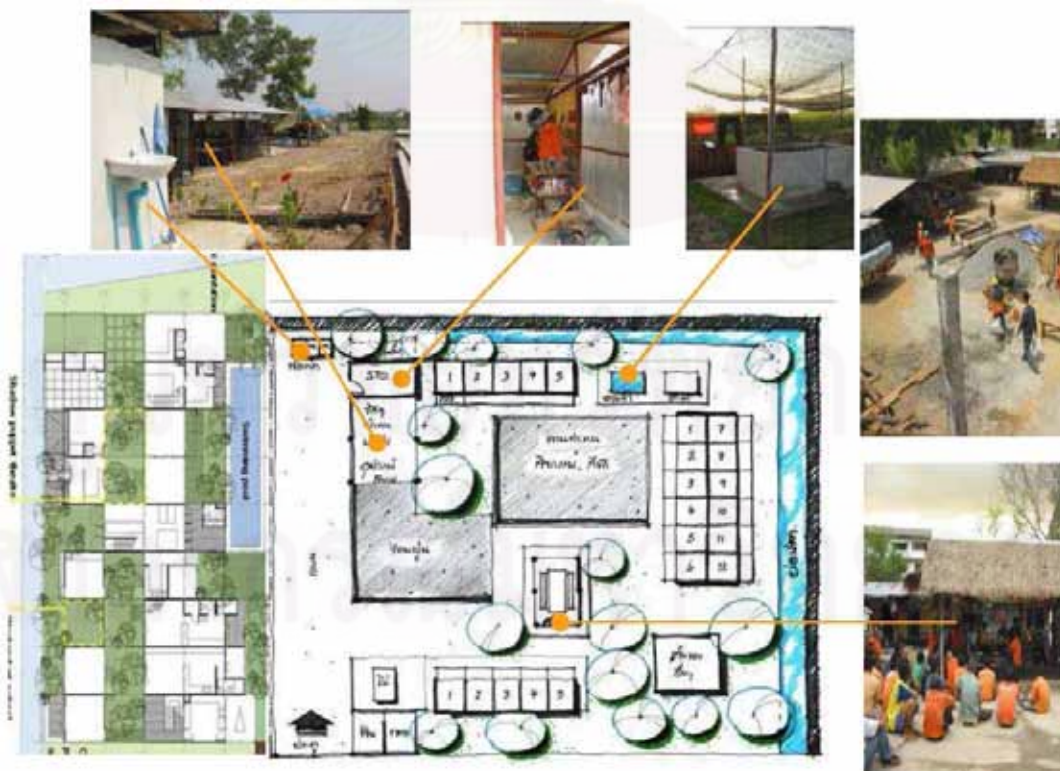
ข. การจัดการด้านการให้ความรู้กับช่างเพื่อพัฒนาคุณภาพการทำงาน โดยวิศวกรที่จ้างมาเคยเป็นอาจารย์ จึงมีการจัด Training ช่าง กำหนดทุก 2 สัปดาห์ 1 ครั้ง ครั้งละ 1 ชั่วโมง

ค. การจัดการด้านที่พักคนงาน โดยจัดให้ใกล้กับที่เก็บของ เพื่อสามารถดูแลของได้สะดวก

ง. มีการขุดคูน้ำ กันน้ำท่วม และนำปลามาปล่อย เพื่อใช้บริโภคตนเองของคนงาน

จ. การจัดพื้นที่ศาลาประชุมงาน และพักผ่อน ภายหลังพัฒนาเป็นร้านค้าโดย CON CASE เริ่มต้นซื้อของใช้ประจำวันมาให้ แล้วทุกคนนำเงินมาหย่อนลงกล่องเอง โดยไม่มีคนขาย เมื่อของหมดก็จะนำเงินในกล่องไปซื้อของมาเพิ่มต่อ โดยกำหนดไว้ว่าหากเงินที่หยอดไว้หมดก็เลิกกิจการ และไม่มีของให้อีก ปรากฏว่าทีมงานชุมชนช่างสามารถดูแลกันเองได้ แต่สุดท้ายเมื่อมีจำนวนคนงานมากขึ้น จึงหยุดไป

**แผนผังที่ 4.7** แสดงผังพื้นที่ทำงาน ประชุมวางแผน เก็บของ และที่พักคนงาน



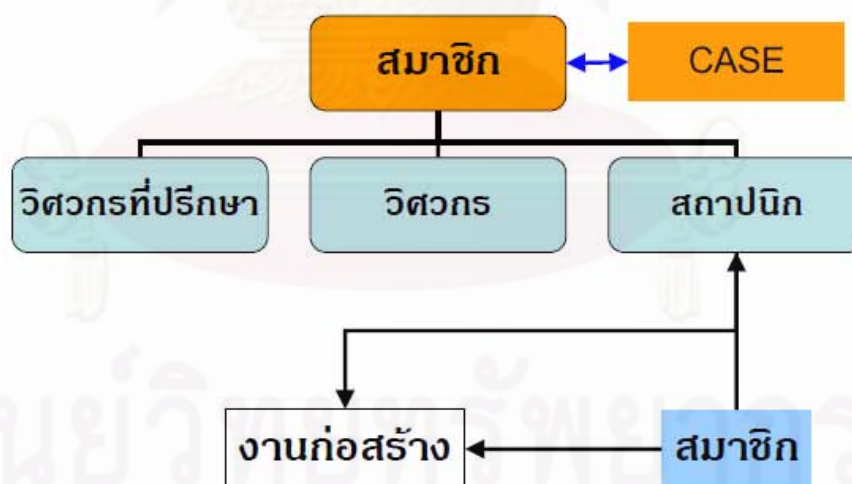
#### 4.3.2.2 การจัดหาวัสดุ

เนื่องจากงานก่อสร้างจะก่อสร้างในส่วนงานโครงสร้างหลักและงานผนังหลักของอาคารเท่านั้น ฉะนั้นวัสดุอื่นๆ เช่น ประตู หน้าต่าง สุขภัณฑ์ กระเบื้องฯลฯ สมาชิกแต่ละบ้านก็จะจัดหาตัวเอง ออกแบบรายละเอียดกันเอง โดยอาจจะจัดหาผู้รับเหมางานย่อยนั้นๆ เข้ามาดำเนินการเอง หรือจ้าง CON CASE เป็นผู้ดำเนินการให้ และประสานงานกับคุณโจ๊ก ซึ่งเป็นผู้เก็บข้อมูลและคำนวณราคาค่าใช้จ่ายงานก่อสร้างแต่ละหน่วยอาศัย แล้วสรุปเป็นมูลค่างานเพิ่ม ส่วนมากจะเป็นช่วงของหลังงานก่อสร้างโครงสร้างหลักแล้วเสร็จเป็นต้นไป ปัญหาคือ ความล่าช้าของการประสานงานในการดำเนินการของสมาชิกบางรายทำให้ไม่เป็นผลดีต่อต้นทุนการก่อสร้าง

#### 4.3.2.3 การตรวจสอบดำเนินงานก่อสร้าง

ช่วงระหว่างการดำเนินงานก่อสร้างไม่ได้มีการวางแผนกำหนดการให้สมาชิกมีการเข้ามามีส่วนร่วมในการตรวจสอบงาน จึงมีสมาชิกเพียงบางท่านสามารถเข้ามาร่วมชม และตรวจสอบงานก่อสร้างได้เป็นครั้งคราวตามความสะดวก และจากการแจ้งข่าวความคืบหน้างานโดยเชิญชวนกันด้วยวาจา หรือทางอีเมลล์ จากสมาชิกที่มีหน้าที่ควบคุมงานก่อสร้างประจำโครงการ ซึ่งมีบทบาทหน้าที่รับเรื่องการตรวจงานจากสมาชิกท่านอื่นๆ ไปสู่ส่วนที่มงานก่อสร้าง หรือCASE

**แผนภาพที่ 4.2** แสดงโครงสร้างการประสานงานระหว่างการตรวจสอบงานก่อสร้าง

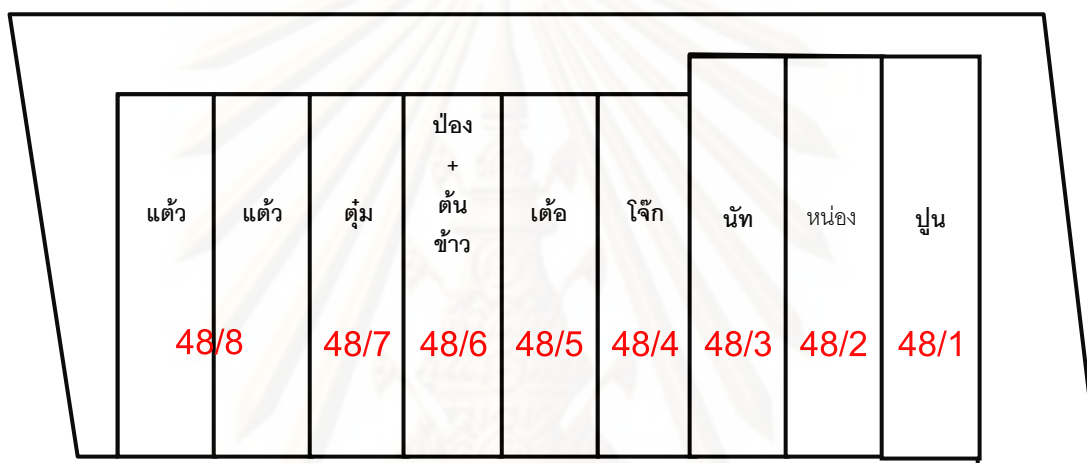


#### 4.3.2.4 การแบ่งแยกเลขที่บ้าน

ในช่วงการก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จ ประมาณเดือนมกราคม 2551 ได้มีการยื่นขอเลขที่บ้านแต่ละยูนิต ที่สำนักงานเขต พบว่าเนื่องจากการขออนุญาตก่อสร้างโครงการTEN Bangkok ขอเป็น 1 อาคาร ตามหลักเกณฑ์ของการขอเลขที่บ้านจะขอได้ 1 เลขที่บ้านต่อการขออนุญาตก่อสร้าง 1 อาคารเท่านั้น แต่จากประสบการณ์ของการทำงานชุมชนที่ผ่านมา มีหลักการที่สามารถขอมี

ทะเบียนบ้านได้โดย รัฐบาลมีหลักการนโยบายในการแก้ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัย แก้ปัญหาเด็กในชุมชนสลัมเข้าโรงเรียนไม่ได้ ดังนั้นจึงมีความพยายามในการอธิบายรายละเอียดต่อเจ้าหน้าที่ จนที่สุดเจ้าหน้าที่เขตเดินทางมาชมโครงการเอง และพบว่ารูปแบบมีเจตนาในการอยู่อาศัยที่แบ่งแยกกันชัดเจน จึงอนุญาตให้โครงการ TEN Bangkok สามารถขอมีเลขบ้านได้ 8 เลขที่บ้าน คือ 48/1 จนถึง 48/8 ในเดือนถัดไป คือ เดือนกุมภาพันธ์ 2551 โดยเรียงลำดับดังนี้

แผนผังที่ 4.8 แสดงผังกรรมสิทธิ์เลขที่บ้านของสมาชิกแต่ละท่าน

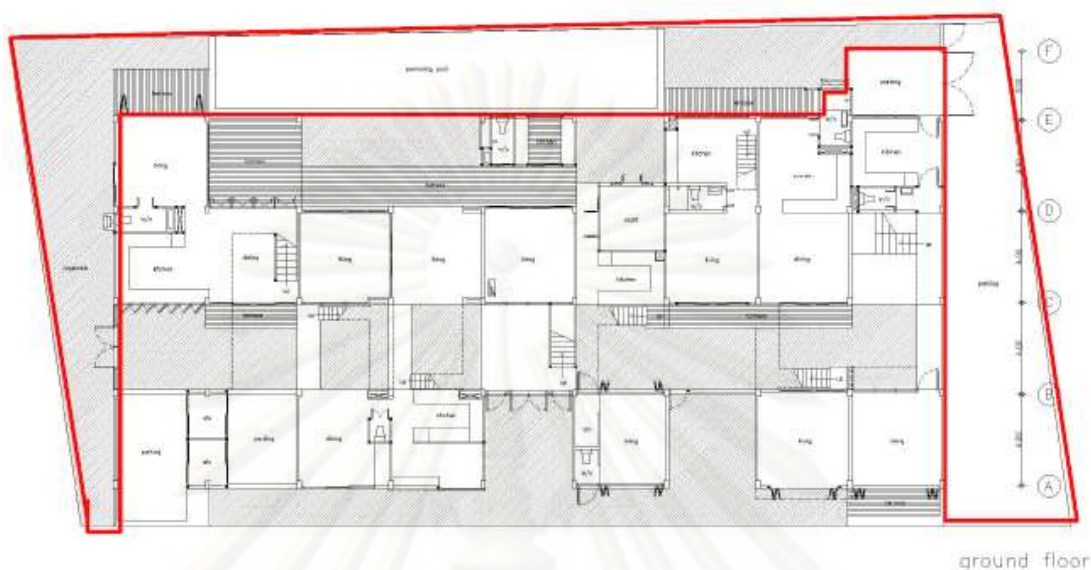


#### 4.3.2.5 การแบ่งแยกโฉนดเป็นที่ดินแปลงย่อย

ช่วงประมาณเดือนเมษายน 2550 หลังจากการได้รับเลขที่บ้านแล้ว สมาชิกมีความเห็นว่าจะมีการดำเนินการขออนุญาตแบ่งแยกโฉนดที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์แปลงย่อยๆ เพื่อให้สมาชิกแต่ละคนสามารถมีกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นของตนเองได้ จึงมีการดำเนินการยื่นขออนุญาตกับทางหน่วยงานราชการ คือ สำนักงานที่ดินในท้องที่ ผลจากการยื่นขอในเบื้องต้น คือ ไม่สามารถแบ่งแยกโฉนดแปลงย่อยได้ ด้วยเหตุผล คือ เดิมที่ผ่านมาเป็นโฉนดชั้นเดียวในนาม CASE และมีการขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารเดี่ยวเรียบร้อยแล้ว ทางสำนักงานที่ดินไม่มีประสิทธิภาพและความเข้าใจในเจตนาในการดำเนินการของโครงการและมองว่าเป็นการเล็งกฎหมายจัดสรรหรือไม่ สมาชิกจึงมีการดำเนินเรื่องต่อกรมที่ดิน เพื่อชี้แจงแนวคิดของการพัฒนาโครงการ และเสนอบทความ นิตยสารต่างๆที่ลงไว้ ประกอบการอธิบาย ทางกรมที่ดินจึงมีการลงพื้นที่ชมโครงการ และที่สุดจึงมีการอนุมัติให้สามารถแบ่งแยกโฉนดที่ดินแปลงย่อยได้ ในขณะนั้นโฉนดที่ดินทั้งหมดติดจำนองอยู่กับธนาคารและเป็นชื่อของ CASE จึงขอแบ่งแยกโฉนดแปลงย่อยเป็นชื่อ CASE ทุกแปลง เมื่อสมาชิกท่านใดมีความพร้อมแล้วก็สามารถปลดจำนองบ้านแต่ละหน่วยอาศัยของตนเองจากธนาคารได้ แล้วโอนกรรมสิทธิ์ชื่อจาก CASE เป็นของสมาชิกแต่ละคนได้



แผนผังที่ 4.9 แสดงผังกรรมสิทธิ์พื้นที่ส่วนกลางที่เอาร่วมกัน



#### 4.3.2.6 การขออนุญาตใช้ไฟฟ้าและการขออนุญาตใช้น้ำประปา

ประมาณเดือนมีนาคม 2551 หลังจากโครงการได้รับเลขที่บ้านแต่ละหลังแล้ว สามารถยื่นขอมิเตอร์ใช้ไฟฟ้าและมิเตอร์ใช้น้ำประปาได้โดย ดำเนินการยื่นขอที่สำนักงานการไฟฟ้า และสำนักงานการประปาประจำท้องที่ ปัจจุบันทุกบ้านได้รับอนุญาตให้มีมิเตอร์ไฟฟ้า และน้ำประปาครบแล้ว ภายหลังพบปัญหาเรื่องระบบไฟฟ้า และประปาซึ่งไม่ได้แยกระบบออกจากบ้านจึงแฝงอยู่กับบ้านของสมาชิกบางท่าน ฉะนั้นจึงได้มีการประชุมสมาชิกในบ้านและมีความเห็นให้ดำเนินการขอมิเตอร์แยกพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มอีก เพื่อความชัดเจนในการบริหารค่าไฟฟ้าและประปาส่วนกลาง ณ วันที่สัมภาษณ์ยังไม่มีมติติดตั้ง

**สรุปสุดท้ายหลังเสร็จสิ้นการก่อสร้างโครงการ** มีการคำนวณงบประมาณก่อสร้างเป็นค่าใช้จ่ายของแต่ละสมาชิก เนื่องจากแต่ละหลังของสมาชิกมีรูปแบบและขนาดที่แตกต่างกันไป โดยคุณวชร สนแจ่ม (โจ๊ก) เป็นผู้จัดทำ และมีคุณเต๋อ เป็นผู้ช่วยในการตรวจสอบรายละเอียดด้วย (ดูตารางที่ 4.4) ฉะนั้นจึงมีวิธีการคำนวณราคาด้วยวิธีการถอด B.O.Q (Bill Of Quantity) คือ รายการเอกสารที่แสดงปริมาณงานทั้งหมดว่าปริมาณโดยแยกเป็นค่าวัสดุ และค่าแรงงาน เป็นมีอะไรบ้าง ซึ่งสามารถแยกปริมาณค่าวัสดุ และค่าแรงงาน ของแต่ละหลังได้ชัดเจน โดยแนวคิดของการก่อสร้างจะก่อสร้างในส่วนงานโครงสร้างหลักและงานผนังหลักของอาคาร จบด้วยงานฉาบผิวผนังขัดมันหรือฉาบเรียบ เท่านั้น ด้วยงบประมาณ 10 ล้านบาท โดยการคิดค่าก่อสร้างของแต่ละหลังมีข้อตกลงในการคิดโครงสร้างที่เข้าร่วมกันของแต่ละหลัง เป็นแบ่งกันหลังละครึ่ง (1/2) ส่วน



หลังที่อยู่ริม สมาชิกมองว่าต้องรับภาระค่าก่อสร้างสูง และสมาชิกชอบที่จะอยู่ในกลุ่ม จึงใช้วิธีคิดเป็นโครงสร้างหลังริม เฉพาะภายนอกอาคาร จะแบ่งให้สมาชิกทั้งแปดหลัง ซึ่งหารด้วยแปด (1/8) ดังแผนผังที่ 4.9

แผนผังที่ 4.9 แสดงการคิดค่าก่อสร้างโครงสร้างหลักของบ้านสมาชิกแต่ละหลังเป็นสัดส่วน



ส่วนวัสดุประตู หน้าต่าง สุขภัณฑ์ วัสดุปูผิวต่างๆ เช่น กระเบื้อง เป็นต้น สมาชิกแต่ละคนจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหามาเอง หรือบางท่านจะฝากให้สมาชิกท่านอื่นช่วยดำเนินการแทน และสามารถว่าจ้าง CON CASE ในการดำเนินการเป็นงานเพิ่มเติมก็แล้วแต่พูดคุยเป็นรายการ โดยคุณวชร ทำสรุปราคามูลค่าโครงการตอนสุดท้ายเป็นมูลค่าประมาณ 17 ล้านบาทบาท ซึ่งค่อนข้างใกล้เคียงกับที่ประมาณการไว้ตอนแรก

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.4 รายละเอียดข้อมูลและค่าใช้จ่ายในโครงการ

	ปู	ทอง	น้ด	โฉก	เตอ	รง	ค้ม	แด้ว (*2 ชุด)	รวมทุกหลัง
ขนาดที่ดิน(ตร.วา)	21.0	19.0	19.0	18.0	18.0	18.0	18.0	38.0	169
ขนาดที่ดิน,เหล็ก เป็นสัดส่วน(%)	12.4%	11.2%	11.2%	10.7%	10.7%	10.7%	10.7%	22.5%	100.0%
ขนาดที่ดินส่วนกลางทาง,สัดส่วน(ตร.วา)	3.1	7.3	7.3	6.3	6.0	6.0	6.0	14.6	65.0
ขนาดถนนที่ดิน+ที่ดินส่วนกลาง(ตร.วา)	23.1	20.3	26.3	24.9	24.9	24.9	24.9	52.6	234.0
Land Cost(บาท)	759,150	886,850	686,850	650,700	650,700	650,700	650,700	1,373,701	6,109,353
งบมเงิน20,000บ.*10 เดือน ชำระสมทบ(บาท)	718,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	400,000	2,316,000
พื้นที่ใช้สอย(ตารางเมตร)	113.90	187.63	126.78	110.23	151.30	99.60	93.60	264.56	1,137.60
Structure Cost(บาท)	505,573	610,500	457,267	402,763	600,523	366,363	432,779	1,123,931	4,500,000
ก่อสร้างส่วนกลาง+อื่นๆ(บาท)	212,725	214,024	212,084	210,074	219,463	200,250	205,324	234,098	1,708,647
Exterior Cost(ส่วนต่อเติม)(บาท)	813,601	858,268	501,411	610,251	337,178	506,181	544,814	1,105,529	5,064,006
รวมค่าก่อสร้าง(บาท)	1,531,905	1,482,792	1,177,362	1,223,089	1,157,764	1,073,105	1,182,978	2,463,658	11,292,653
ค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร(บาท/ตร.ม.)	13,450	7,903	9,287	11,095	7,652	10,774	14,150	9,312	9,927
Total Project Cost(บาท)	2,291,056	2,169,643	1,864,213	1,873,789	1,305,465	1,723,905	1,833,678	3,837,358	17,382,006
สรุปยอดเงินกู้(บาท)	758,449	1,311,374	1,156,801	1,063,539	1,270,667	1,017,916	1,089,803	2,331,730	10,000,000
สัดส่วนเงินกู้ของแต่ละสมาชิก(%)	7.59%	13.11%	11.57%	10.54%	12.71%	10.18%	10.89%	23.32%	100.00%
-ยอดดอกเบี้ย(บาท)ช่วงแรก	13,670	23,605	20,827	19,144	22,872	18,317	19,598	41,971	180,000

ที่มา: สัมภาษณ์และเอกสารของสมาชิก

### 4.3.3 ช่วงหลังการก่อสร้าง ก.พ.2551 จนถึงปัจจุบัน

#### 4.3.3.1 การทำข้อตกลงในการอยู่ร่วมกันของสมาชิก

หลังการพัฒนาโครงการมีการเข้าอยู่แล้ว มีการทำเอกสารบันทึกข้อตกลงในการอยู่อาศัยร่วมกันอย่างเป็นทางการ โดยคุณแก้ว (ซึ่งเป็นสมาชิกและนักกฎหมาย) เป็นผู้จัดทำ แล้วสมาชิกทุกท่านจะได้อ่านทำความเข้าใจและมีการลงนามรับบันทึกไว้ นอกจากนี้บันทึกเป้าหมายการอยู่ร่วมกันแล้วยังสร้างแนวทางการกระบวนกรมีส่วนร่วมในการทำงานร่วมกันอีกด้วย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บันทึกข้อตกลงหรือกฎระเบียบในการอยู่ร่วมกันหลังมีการเข้าอยู่อาศัย บันทึกข้อตกลงการอยู่ร่วมกัน **ในโครงการบ้าน Ten Project**

บันทึกข้อตกลง ระบุวันที่ทำบันทึก โดยและระหว่างผู้มีรายชื่อและลงชื่อทำหนังสือนี้แต่ละคน ซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยและเป็นเจ้าของบ้านในโครงการ Ten Project (เจ้าบ้าน) ทั้งหมดตกลงร่วมกัน ดังต่อไปนี้

#### ข้อ 1. วัตถุประสงค์

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นเพื่อเป็นความเข้าใจร่วมกันในการพักอาศัยโดยปกติสุขในบ้านโครงการ Ten Project (โครงการ) และเพื่อดูแลรักษา บำรุงรักษาสภาพแวดล้อม บ้านพักอาศัยทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการให้อยู่ในสภาพดี สะอาด รักษาสภาพแวดล้อม

#### ข้อ 2. คณะกรรมการโครงการประกอบด้วย

รายชื่อสมาชิกทั้ง 8 ท่าน พร้อมระบุตำแหน่ง หน้าที่ ของกรรมการแต่ละท่าน

#### ข้อ 3. การประชุมคณะกรรมการโครงการ

ให้มีการประชุมคณะกรรมการโครงการในทุก ๆ เดือนของวันสิ้นเดือนหรือภายในอาทิตย์สุดท้ายของเดือน โดยต้องบอกกล่าวนัดประชุมไปยังกรรมการทุกคนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนวันประชุม กรณีกรรมการคนใดไม่สามารถเข้าประชุมได้ ไม่สามารถมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทน

#### ข้อ 4. องค์กรประชุมคณะกรรมการโครงการและการออกเสียง

4.1 ในการประชุมคณะกรรมการโครงการต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมอย่างน้อย 4 คน จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

4.2 ในการออกเสียงใด ๆ เกี่ยวกับโครงการ หรือตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลงนี้ ให้กรรมการ 1 คน มี 1 เสียง

4.3 มติของคณะกรรมการโครงการให้ใช้เสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม



## ข้อ 5. ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

เจ้าบ้านแต่ละหลังหรือผู้อาศัยตกลงชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อใช้จ่ายในการดูแลรักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด สิ่งแวดล้อมและมาตรการเพื่อการดูแลรักษาความปลอดภัยอื่น ๆ ในโครงการ เป็นรายเดือน ในอัตราเดือนละ 1,850 บาท ต่อ 1 หลัง โดยให้ชำระทุก ๆ วันสิ้นเดือนของแต่ละเดือน

## ข้อ 6. วิธีการชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางและการเบิกจ่ายเงิน

6.1 ในการชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้ชำระที่เหรียญของโครงการหรือบุคคลใด ๆ ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการโครงการ

6.2 ในการเบิกจ่ายเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ต้องมีกรรมการโครงการอย่างน้อย ... คน ลงลายมือชื่อร่วมกัน จึงจะสามารถเบิกจ่าย เบิกถอนเงินได้

6.3 มีการจัดทำบันทึกการรับและการเบิกจ่ายเงิน รวมถึงจัดให้มีเอกสารหลักฐานใดๆ และสามารถแสดงต่อเจ้าบ้านตลอดเวลาเมื่อร้องขอ

## ข้อ 7. ข้อตกลงร่วมกันของบรรดาเจ้าบ้านในโครงการ

บรรดาเจ้าบ้านในโครงการตกลงร่วมกัน ดังนี้

7.1 เจ้าบ้านจะใช้สถานที่พักอาศัยและตัวบ้านในโครงการสำหรับการพักอาศัยส่วนตัวโดยปกติสุขของเจ้าบ้านและครอบครัวและบริวารเท่านั้น และจะใช้สถานที่พักอาศัยและบ้านในโครงการด้วยความระมัดระวังอย่างเหมาะสมและรักษาบรรยากาศในการอยู่อาศัยที่ดี

7.2 เจ้าบ้านจะดูแลใส่ใจและดูแลรักษาสถานที่ในโครงการ ซึ่งรวมถึงการเก็บรักษาสถานที่พักอาศัยให้สะอาด ถูกสุขลักษณะและได้รับการซ่อมแซมที่เหมาะสม และจะดำเนินการซ่อมแซม และบำรุงรักษาสถานที่พักอาศัยทั้งหมด โดยค่าใช้จ่ายของตนเอง

7.3 เจ้าบ้านจะดูแลบำรุงรักษารักษาบริเวณภายนอกของตัวบ้านให้เป็นระเบียบเรียบร้อยตลอดเวลา รวมถึงการทำสี การซ่อมแซม การเปลี่ยนและการบำรุงรักษาหลังคาบ้าน ไฟส่องสว่างและการเดินภายในสถานที่พักอาศัย

7.4 เจ้าบ้านจะไม่อนุญาตให้ทำสิ่งใด ๆ บนสถานที่พักอาศัยหรือบริเวณส่วนรวมที่อาจเป็นเป็นการรบกวน ก่อความรำคาญ การก่อให้เกิดความวุ่นวายหรือการแทรกแซงต่อเจ้าบ้านและความสงบสุขของเจ้าบ้านอื่น เจ้าบ้านจะไม่อนุญาตให้ทำสิ่งใด ๆ กับสถานที่พักอาศัยที่จะทำลายความมั่นคงและความปลอดภัยของโครงสร้างอาคารในโครงการ

7.5 ห้ามมิให้ติดตั้งป้าย ป้ายโฆษณา หรืออุปกรณ์โฆษณาบนสถานที่พักอาศัย โดยไม่ได้รับความยินยอมจากคณะกรรมการเพื่อรักษาจุดประสงค์ของสภาพแวดล้อมและ



ทัศนียภาพที่ดีของโครงการ การติดตั้งดาวเทียมหรือเครื่องมือในทำนองเดียวกันใด ๆ สามารถทำได้โดยต้องได้รับการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากคณะกรรมการ

7.6 เจ้าบ้านจะจ่ายเงินทั้งหมดที่ต้องจ่ายเนื่องจากการใช้สาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อที่ดูแลรักษาสถานที่โครงการให้อยู่ในสภาพและได้รับการซ่อมแซมอย่างดีเยี่ยม และไม่ทำการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ต่อภายนอกของบ้านหรือการปรับปรุงสถานที่พักอาศัยโดยไม่ได้รับอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากคณะกรรมการ ซึ่งการอนุมัติจะไม่ถูกยับยั้งหรือปฏิเสธโดยปราศจากเหตุผลอันสมควร และจะไม่ต้องจ่ายเงินหรือค่าตอบแทนใด ๆ

7.7 เจ้าบ้านและบริวารจะพักอาศัยในโครงการด้วยความสงบโดยไม่รบกวนการครอบครองการพักอาศัยโดยปกติสุข หรือทำความเดือดร้อนรำคาญต่อเจ้าบ้านหรือผู้อาศัยอื่น

7.8 เจ้าบ้านและผู้พักอาศัยจะใช้และบำรุงทรัพย์สินส่วนกลางอย่างวิญญูชนพึงสงวนและดูแลทรัพย์สินของตนเอง อีกทั้งต้องไม่กระทำการใด ๆ อันก่อให้เกิดการรบกวนเดือดร้อนรำคาญต่อเจ้าบ้านผู้อาศัยอื่น ๆ ในโครงการ

7.9 เจ้าบ้านและผู้พักอาศัยจะไม่เลี้ยงสัตว์ใด ๆ อันอาจเป็นการรบกวน ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญต่อเจ้าบ้านหรือผู้อาศัยอื่นในโครงการยกเว้นการเลี้ยงปลาสวยงาม

7.10 ในกรณีที่เจ้าบ้านใด ๆ มีความประสงค์จัดเลี้ยงสังสรรค์ หรือทำกิจกรรมส่วนตนในพื้นที่ส่วนกลาง จะต้องแจ้งและขออนุมัติต่อคณะกรรมการโครงการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน

7.11 เจ้าบ้านจะไม่ใช้หรืออนุญาตให้ใช้บ้านพักอาศัยในโครงการเพื่อการกระทำใด ๆ ที่มีขอบด้วยกฎหมายหรือผิดกฎหมาย หรือเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

### ข้อ 8. พื้นที่ส่วนกลาง

พื้นที่ส่วนกลางของโครงการประกอบด้วยที่ดินโฉนดเลขที่.....69954..... เลขที่ดิน ....2504... ตำบล.....มีนบุรี..... อำเภอ.....มีนบุรี..... กรุงเทพมหานคร รวมถึงบรรดาสิ่งปลูกสร้าง สระน้ำ ต้นไม้ กำแพง ที่จอดรถที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงดังกล่าว

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ข้อ 9. การโอนขายหรือให้เช่าบ้านในโครงการ

9.1 หากเจ้าบ้านใด ๆ ประสงค์จะขายหรือโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของตน หรือให้เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของตน ต้องเสนอขายหรือเสนอการให้เช่าต่อเจ้าบ้านอื่นในโครงการก่อน เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน หากเจ้าบ้านในโครงการไม่ใช้สิทธิซื้อหรือเช่า ภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว เจ้าบ้านดังกล่าวจึงจะมีสิทธิเสนอขายที่ดินพร้อมบ้านหรือให้เช่าที่ดินพร้อมบ้านต่อบุคคลภายนอกได้

9.2 ไม่ว่ากรณีใด ๆ เจ้าบ้านหรือผู้ขายหรือผู้ให้เช่าต้องจัดให้ผู้ซื้อหรือผู้เช่า หรือผู้อาศัยลงนามยอมรับในการปฏิบัติตามข้อกำหนดเงื่อนไขของบันทึกข้อตกลงนี้โดยเคร่งครัด

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นเป็น 8 ฉบับ คู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านถูกต้องเข้าใจตรงกันแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

### 4.3.3.2 การบริหารจัดการโครงการหลังเข้าอยู่

หลังการก่อสร้าง สมาชิกยังย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการไม่ครบจนกระทั่งปัจจุบัน อันเนื่องจากเหตุผลข้อจำกัดส่วนตัว เช่น ระยะทางจากที่ทำงาน และโรงเรียนลูกอยู่ไกล กำลังเรียนอยู่ต่างประเทศ เป็นต้น การบริหารจัดการโครงการ มีการแบ่งหน้าที่การมีส่วนร่วมในการจัดการภายในโครงการหลังย้ายเข้าอยู่ โดยมีการแบ่งหน้าที่กันตามความถนัด และความเหมาะสม เช่น

คุณตุ้ม	เป็นนักบัญชี จึงเป็นผู้ดูแลเรื่องบัญชี
คุณเต๋อ	เหรียญก๊ิก เก็บเงินค่าส่วนกลาง
คุณแต้ว	ติดตามบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ และสวน

และมีการนัดหมายการประชุมตามวาระต่างๆที่เกิดขึ้น เป็นกรณีไป

ด้านกายภาพของโครงการในปัจจุบัน หลังการเข้าอยู่ของสมาชิกพบปัญหาในการใช้งาน และการอยู่ร่วมกัน ซึ่งต้องมีการหาข้อสรุป และแนวทางแก้ไข เช่น

ระบบกริ่งบ้าน	ตำแหน่งกริ่งตั้งเป็นภาระบ้านเดียว
การรับจดหมายไปรษณีย์	เป็นภาระของบ้านหลังแรกที่ติดประตู
ระบบท่อสระว่ายน้ำ	ตำแหน่งระบบท่ออยู่รอกั้วโครงการ
ระบบไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลาง	เชื่อมต่อใช้ไฟฟ้าของบ้านสมาชิกบางท่าน
ทางเดินเข้า-ออกของบ้าน	โดยสมาชิกบางท่านมีความเห็นจุดทางเดินในบ้านเป็นภาระจ่ายอมซึ่งอยู่ระหว่างหาแนวทางแก้ไข

ภาพที่ 4.8 แสดงปัญหาของระบบท่อระบายน้ำที่อยู่ภายนอกของโครงการ



#### 4.4 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานโครงการ

จากการติดตามผลการดำเนินงานโครงการ Ten Bangkok เพื่อตอบวัตถุประสงค์ของการศึกษา สามารถแบ่งผลของการดำเนินงานเป็นดังนี้

4.4.1 ผลด้านแนวคิดในการพัฒนาโครงการ

4.4.2 ผลด้านกระบวนการดำเนินงานของโครงการ

4.4.3 ผลด้านความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ และผู้พัฒนาโครงการอื่น

ซึ่งในรายละเอียดของผลการดำเนินงานได้อ้างอิงแนวคิดและทฤษฎีในบทที่ 2 มาประกอบในการสรุปผลการดำเนินงานโครงการโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

##### 4.4.1 ผลด้านแนวคิดในการพัฒนาโครงการ

จากแนวคิด ทฤษฎีและผลการศึกษา สามารถนำมาวิเคราะห์ผลการวิจัยด้านแนวคิดในการพัฒนาโครงการได้ โดยวิเคราะห์ความสอดคล้องระหว่าง แนวคิดการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยโค-เฮาส์ซิง(Co-housing) ซึ่งมี 6 ลักษณะพิเศษ (Common Characteristics of Co-housing) (ดูรายละเอียดจากข้อ 2.1.1.1) คือ

- ก) กระบวนการมีส่วนร่วม (Participatory Process)
- ข) การออกแบบชุมชน (Neighborhood Design)
- ค) สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน (Common Facility)
- ง) การบริหารจัดการตนเอง (Self-Management)
- จ) มีความเสมอภาค (No Hierarchal Structure)
- ฉ) มีแหล่งที่มาของรายได้แยกกัน (Separate Income Sources)

กับ แนวคิดของการพัฒนาโครงการเห็น แบ่งคอค(Ten Bangkok) และมีแนวคิดในการสร้างชุมชนมาประกอบเสริมการวิเคราะห์ดังนี้

เนื่องจากโครงการเห็น แบ่งคอค เริ่มต้นแนวคิดจากประสบการณ์ในการพัฒนาชุมชนผู้มีรายได้น้อย และจากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการไม่ได้มีการทำการศึกษาในรายละเอียดของแนวคิดของการพัฒนาโครงการโค-เฮาส์ซิง(Co-housing) เพื่อเป็นต้นแบบ แต่มีความสอดคล้องกันทางด้านเจตนารมณ์ในการพัฒนาโครงการ ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์ความคิดเห็นด้านแนวคิดในการพัฒนาโครงการของสมาชิกในโครงการทั้งหมด พอที่จะสรุปได้ดังนี้

### ความเห็นของสมาชิกในโครงการ

จากการสัมภาษณ์สมาชิกทุกท่านมีความเห็นว่ามี ความเข้าใจในแนวคิด ของการพัฒนาโครงการดี และมีความพอใจในแนวคิดการอยู่ร่วมกัน ซึ่งสมาชิกส่วนใหญ่เป็นเพื่อนกัน ที่เคยร่วมงานกันมา สมาชิกบางท่านมีโอกาสร่วมเดินทางไปชมโครงการในต่างประเทศซึ่งเป็นสถานที่สร้างแรงบันดาลใจของการพัฒนาโครงการ

### ความเห็นของสมาชิกด้านแนวคิดการพัฒนาโครงการ

ตารางที่ 4.5 แสดงสัดส่วนความเห็นด้านแนวคิดของสมาชิกในโครงการ

ความเห็นด้านแนวคิดการพัฒนาโครงการ	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ด้านกระบวนการมีส่วนร่วม (Participatory Process)	25%	50%	0%	12.5%	12.5%
ด้านการออกแบบชุมชนละแวกบ้าน (Neighborhood Design)	25%	37.5%	25%	12.5%	0%
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกร่วม (Common Facility)	12.5%	12.5%	25%	25%	25%
ด้านการบริหารจัดการตนเอง (Self-Management)	25%	25%	25%	25%	0%
ด้านความเสมอภาค (No Hierarchal Structure)	25%	12.5%	62.5%	0%	0%
ด้านแหล่งที่มาของรายได้แยกกัน (Separate Income Sources)	87.5%	12.5%	0%	0%	0%

ที่มา : จากการสัมภาษณ์สมาชิกของโครงการ Ten Bangkok



### สรุปผลความเห็นด้านแนวคิดการพัฒนาโครงการของสมาชิก

ก) ความเห็นด้านกระบวนการมีส่วนร่วม (Participatory Process)

**พบว่า** สมาชิกส่วนใหญ่มีความรู้สึกเป็นส่วนร่วมค่อนข้างมาก มีเพียงส่วนน้อยที่มีความเห็นว่ำน้อย สาเหตุเนื่องจากเป็นสมาชิกใหม่ที่เข้ามาแทนสมาชิกที่ขอยกออกไปในช่วงที่โครงการใกล้แล้วเสร็จจึงมีส่วนร่วมค่อนข้างน้อย

ข) ความเห็นด้านการออกแบบความเป็นเพื่อนบ้าน (Neighborhood Design)

**พบว่า** สมาชิกส่วนใหญ่มีความเห็นว่าโครงการมีรูปแบบบรรยากาศความเป็นเพื่อนบ้าน ตั้งแต่ ปานกลาง ถึงมากที่สุด เนื่องจากมีพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่เชื่อมต่อที่ใช้ร่วมกันมาก เช่น สระว่ายน้ำ ที่จอดรถ ทางเดินภายใน พื้นที่ปลูกผักสวนครัว เป็นต้น ซึ่งแสดงถึงความรู้สึกที่สนิทสนมไว้เนื้อเชื่อใจกันค่อนข้างมาก

ค) ความเห็นด้านสิ่งอำนวยความสะดวกร่วม (Common Facility)

**พบว่า** สมาชิกส่วนมากมองว่าพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ร่วมกันเป็นกิจกรรมประจำวันยังมีไม่มาก ส่วนใหญ่จะเวียนใช้พื้นที่ในบ้านหรือเฉลียงบ้าน ของสมาชิกแต่ละท่าน และกิจกรรมความสัมพันธ์ที่ทำร่วมกันนั้นยังมีไม่มาก สาเหตุส่วนหนึ่งเนื่องจากสมาชิกยังย้ายเข้าอยู่ไม่พร้อมหน้ากัน

ง) ความเห็นด้านการบริหารจัดการตนเอง (Self-Management)

**พบว่า** สมาชิกมีความเห็นด้านการบริหารจัดการหลากหลาย ตั้งแต่ น้อย ถึง มากที่สุด สาเหตุสมาชิกมีความเห็นว่า การเข้าอยู่ไม่ครบ และช่วงแรกหลังการก่อสร้างเสร็จ ยังไม่มีความชัดเจนในการบริหารจัดการ แต่หลังจากมีการประชุมพูดคุยกันมากขึ้นก็มีการแบ่งหน้าที่ในการบริหารจัดการได้มากขึ้น

จ) ความเห็นด้านความเสมอภาค (No Hierarchal Structure)

**พบว่า** สมาชิกส่วนมากมีความเห็นด้านความเสมอภาคของสมาชิกปานกลาง สาเหตุที่มีความเห็นว่าปานกลาง เนื่องจากสมาชิกส่วนหนึ่งมีความเห็นว่า เป็นเรื่องยากที่จะตอบสนองความต้องการของทุกคนได้ และบทบาทหน้าที่ที่แตกต่างกัน ส่งผลต่อความไม่เข้าใจกันของสมาชิก

ฉ) ความเห็นด้านการมีแหล่งที่มาของรายได้แยกกัน (Separate Income Sources)

**พบว่า** สมาชิกส่วนมากมีแหล่งที่มาของรายได้แยกกันชัดเจน มีสมาชิกเพียงบางส่วนที่มีบทบาทหน้าที่ และสถานะภาพที่มีรายได้ร่วมกัน โดยเฉพาะช่วงระหว่างการก่อสร้างโครงการ

#### 4.4.2 ผลด้านกระบวนการดำเนินงานของโครงการ

จากวัตถุประสงค์ของการวิจัยด้านการศึกษาผลการดำเนินงาน ผู้วิจัยจึงขอแบ่งผลของด้านกระบวนการดำเนินงานเป็น 2 ส่วนดังนี้

- ก) ปัญหา ข้อจำกัด และแนวทางแก้ไขของการดำเนินงานพัฒนาโครงการ
- ข) วิเคราะห์กระบวนการดำเนินงานของโครงการ กับ Co-housing

#### ก) ปัญหา ข้อจำกัด และแนวทางแก้ไขของการดำเนินงานพัฒนาโครงการ

โครงการพบปัญหา และข้อจำกัด ในการพัฒนาโครงการอะไรบ้าง และมีแนวทางแก้ไขอย่างไร โดยเสนอผลการศึกษาดังกล่าวเป็นช่วงขั้นตอนของการพัฒนาโครงการดังต่อไปนี้

##### ช่วงขั้นตอนเตรียมการก่อนการก่อสร้าง

1. ปัญหาการเข้าและออก เปลี่ยนแปลงของจำนวนสมาชิก ซึ่งจำนวนสมาชิกทั้งหมดที่เกี่ยวข้องตั้งแต่เริ่มต้นจนถึงปัจจุบันมีจำนวน 17 คน มีสมาชิกที่ถอนตัวออกจำนวน 9 คน กลับเข้ามาใหม่อีกครั้ง 1 คน สมาชิกปัจจุบันมีจำนวน 8 คน

แนวทางแก้ไขของโครงการ คือ ดำเนินการหาสมาชิกใหม่มาทดแทนโดยเร็ว

ผลคือ ส่งผลกระทบต่อหลายด้าน เช่น

ด้านการออกแบบ	ต้องมีการปรับเปลี่ยนให้เหมาะสมกับสมาชิกใหม่
ด้านระยะเวลาการทำงาน	เกิดความล่าช้าในการดำเนินงาน
ด้านการเงิน	สภาพคล่องด้านการเงินเกิดสะดุด เป็นต้น

2. ปัญหาการวางโครงสร้างบทบาทของสมาชิก ความขาดความชัดเจนของบทบาทหน้าที่การมีส่วนร่วมของสมาชิกในด้านต่างๆ

แนวทางแก้ไขของโครงการ คือ ปัจจุบันมีการประชุมพูดคุยในบทบาทของสมาชิกมากขึ้น

ผลคือ บางช่วงของการดำเนินงานมีความล่าช้า และการสื่อสารความเข้าใจที่ไม่ตรงกัน

3. ปัญหาการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ ผิดพลาดในการวิเคราะห์ข้อจำกัดของที่ตั้ง ซึ่งด้านทิศใต้ ติดลำรางสาธารณะและไม่ทราบว่าเป็นถนนส่วนบุคคล ทำให้ใช้เป็นทางเข้าออกไม่ได้

แนวทางแก้ไขของโครงการ คือ เข้า-ออกทางด้านประตูทิศตะวันออก และเดินผ่านบ้านของสมาชิกกันเอง โดยสมาชิกบางท่านมีความเห็นจุดทางเดินในบ้านเป็นภาระจำยอม

ผลคือ บ้านแต่ละหลังไม่สามารถใช้เข้า-ออกได้

4. ปัญหาข้อจำกัดของกฎหมายจัดสรร หากมีจำนวนสมาชิกครัวเรือนมากเกินไป 10 ครัวเรือนหรือแปลงย่อย จะต้องเข้ากฎหมายจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีข้อกำหนดในด้านขนาด มาตรฐานประเภทต่างๆ

แนวทางแก้ไขของโครงการ คือ เนื่องจากจำนวนสมาชิกกับขนาดที่ดินจำกัด จึงไม่เกิน 10 แปลงย่อยทำให้ไม่เข้าเกณฑ์กฎหมายดังกล่าว

ผลคือ ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนา และบริหารจัดการโครงการหลังเข้าอยู่ ต่อยุ่จะสูงขึ้น

5. ปัญหาความสามารถทางการเงินของสมาชิกในการขอสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ แนวทางแก้ไขของโครงการ คือ ขอสินเชื่อเป็นแบบสินเชื่อเพื่อธุรกิจแทน โดยใช้ชื่อบริษัทCASE เป็นผู้กู้ และให้สมาชิกทุกคนค้ำประกันอีกที

ผลคือ ไม่สามารถขอสินเชื่อกลุ่มบุคคลเพื่อพัฒนาโครงการได้

### ช่วงขั้นตอนระหว่างการก่อสร้าง

6. ปัญหาการบริหารการก่อสร้าง สมาชิกไม่มีประสบการณ์ในการบริหารงานก่อสร้างด้วยตนเอง

แนวทางแก้ไขของโครงการ คือ ว่าจ้างวิศวกรมาเป็นที่ปรึกษาด้านการก่อสร้าง

ผลคือ การดำเนินงานก่อสร้างมีความผิดพลาดไปบ้าง และเกิดปัญหาการบริหารด้านการเงิน

7. ปัญหาด้านเวลาของสมาชิกในการร่วมกันตรวจสอบงานก่อสร้าง สมาชิกส่วนหนึ่งมีภาระหน้าที่การทำงานทำให้ขาดความต่อเนื่องในการเข้าร่วมตรวจสอบงานก่อสร้าง

แนวทางแก้ไขของโครงการ คือ ติดต่อประสานงานฝากสมาชิกที่มีหน้าที่ในการดูแลงานก่อสร้าง ช่วยดูแลแทน

ผลคือ เกิดความล่าช้าในการดำเนินงานก่อสร้าง

8. ปัญหาการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดิน เนื่องจากขออนุญาตก่อสร้างเป็นประเภทอาคารพักอาศัย 1 หลัง และไม่ได้แบ่งเป็นที่ดินแปลงย่อย

แนวทางแก้ไขของโครงการ คือ ดำเนินการโดย ยื่นหนังสือชี้แจงอธิบายต่อเจ้าหน้าที่

ผลคือ สามารถการขอเลขที่บ้านแต่ละหลัง และการแบ่งแยกโฉนดที่ดินหลังจากการก่อสร้าง

### ช่วงขั้นตอนหลังการก่อสร้าง

9. ปัญหาภาวะภาษีการโอนที่เกิดขึ้นระหว่างสมาชิกกับบริษัท CASE สมาชิกจึงต้องนำเงินมาชำระให้บริษัท CASE เพื่อปลดจำนองกับธนาคาร

แนวทางแก้ไขของโครงการ คือ ชี้แจงสมาชิกทุกคนรับภาระชำระภาษีทั้งหมดของตนเอง เนื่องจากลักษณะการพัฒนาโครงการมิได้มีวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจหรือมีผลกำไร

ผลคือ เกิดต้นทุนของการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น

### **ข) วิเคราะห์กระบวนการดำเนินงานของโครงการ กับ Co-housing**

จากการศึกษากระบวนการดำเนินงานของโครงการ Ten Bangkok รวม 20 ขั้นตอนแล้ว สามารถนำมาวิเคราะห์กับแนวทางกระบวนการพัฒนาโครงการ Co-housing รวม 24 ขั้นตอน (ดูรายละเอียดจากข้อที่ 2.1.1.3) เพื่อพิจารณาถึงความแตกต่างและสอดคล้องกันในรายละเอียดของกระบวนการได้ดังต่อไปนี้



ตารางที่ 4.6 แสดงกระบวนการดำเนินงานโครงการ Ten Bangkok กับกระบวนการพัฒนาโครงการ Co-housing

ตารางศึกษากระบวนการดำเนินงานโครงการ Ten Bangkok กับ กระบวนการพัฒนาโครงการ Co-housing

กระบวนการพัฒนาโครงการCo-housing	กระบวนการดำเนินงานโครงการ Ten Bangkok
<b>การเริ่มต้น</b>	<b>ขั้นเตรียมการก่อนการก่อสร้าง</b>
ก. ค้นหาผู้ที่มีความสนใจในสิ่งเดียวกันนี้	การก่อตั้งรวมกลุ่มสมาชิก
ข. ใจความโครงสร้างของกลุ่มสมาชิก	การเลือกทำเล ที่ตั้งโครงการ
ค. ตั้งเป้าหมาย เสนอทำเล และความคาดหวังทางการเงิน	การออกแบบร่วมกัน
ง. ทำข้อตกลงเลือกวิธีการในการมีส่วนร่วมการตัดสินใจ	ช่างหรือตกลงในการอยู่ร่วมกัน
<b>การวางแผนและเตรียมการพัฒนา</b>	จัดทำแบบก่อสร้าง
จ. กำหนดเป้าหมายที่ชัดเจน และความสำคัญ	การขอสินเชื่อโครงการ
ฉ. เลือกที่ปรึกษา เช่น สถาปนิก ที่ปรึกษาการเงิน ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย	การขออนุญาตก่อสร้าง
ช. ศึกษาศักยภาพของที่ดิน	<b>ขั้นคั่นระหว่างการก่อสร้าง</b>
ซ. กำหนดบทบาทของสมาชิก และบทบาทของผู้พัฒนาโครงการ	คัดเลือกผู้รับเหมา,ทีมงานก่อสร้าง
ฅ. พิจารณาทางเลือกด้านการเงิน	การวางแผน+ทำที่พิทักษ์งาน
ฉ. พิจารณาวัตถุประสงค์และความต้องการในการออกแบบ	ดำเนินการงานก่อสร้าง
ค. เขียนบันทึกข้อตกลงทางด้านกฎหมาย ระหว่างทีมงานที่พัฒนาโครงการ	จัดหาวัสดุ
ง. สรุปชื่อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	ตรวจสอบคุณภาพ
จ. กำหนดช่วงระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ	สรุปราคาค่าก่อสร้าง
<b>การออกแบบและจัดเตรียมเอกสารด้านการก่อสร้าง</b>	<b>ขั้นคั่นหลังการก่อสร้าง</b>
ช. พัฒนาการออกแบบตามแผนที่ได้ตั้งไว้	การย้ายเจ้าอยู่
ฅ. พัฒนาการออกแบบให้เสร็จสมบูรณ์	ขอแยกทะเบียนบ้าน
ฉ. ตรวจสอบและปรับรับของถูกต้องของแผน	ขอแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อย
ค. จัดการด้านการเงินให้มีความแน่นอน	การขออนุญาตใช้ไฟฟ้า+ประปา
ค. เขียนแบบก่อสร้าง และรายการประกอบแบบให้ครบถ้วนสมบูรณ์	การบริหารจัดการโครงการ
ฉ. ขอใบอนุญาตในการก่อสร้าง	บันทึกข้อตกลงการอยู่ร่วมกัน
ท. เปิดประกวดราคาด้านงานก่อสร้าง	กิจกรรมในการอยู่ร่วมกัน
ธ. คัดเลือกผู้รับเหมางานก่อสร้าง	
น. สรุปงานที่สำคัญด้านก่อสร้าง สินเชื่อ และแผนการทำงาน	
<b>การก่อสร้าง</b>	
บ. ติดตามผลด้านงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผน	
ป. ขอสินเชื่อรายย่อย	

กระบวนการดำเนินงานของโครงการ Ten Bangkok

- =โครงการ Ten Bangkok ไม่มีขั้นคั่น
- =โครงการ Ten Bangkok มีขั้นคั่นนี้แต่ไม่ชัดเจน
- =โครงการ Ten Bangkok มีชัดเจน

จากแนวทางกระบวนการพัฒนาโครงการ Co-housing เน้นว่าลำดับขั้นคั่นตอนในการพัฒนาสามารถปรับเปลี่ยนได้ตามความเหมาะสม แต่ส่วนที่มีความสำคัญคือ รายละเอียดของกระบวนการนั้นๆ ว่ามีความชัดเจนอย่างไร ดังตารางที่ 4.6 พบว่าในส่วนของกระบวนการดำเนินงานโครงการ Ten Bangkok ส่วนใหญ่มีความสอดคล้องกับการพัฒนาโครงการ

Co-housing (ตามช่องสี่เหลี่ยม) แต่บางส่วนมีแตกต่างในรายละเอียด และบางส่วนมีแต่ยังขาด  
 ให้นักความชัดเจน (ตามช่องสี่เหลี่ยมและแดง) ผู้วิจัยขอยกตัวอย่างบางขั้นตอนที่มีความสำคัญ  
 ดังเช่น

- การวางโครงสร้างของกลุ่มสมาชิก ในช่วงเริ่มต้นการพัฒนาโครงการ โดยไม่ได้มีการกำหนด  
 โครงสร้างที่ชัดเจน เพื่อรองรับบทบาทในการทำงาน และการอยู่อาศัยร่วมกัน
- การเลือกที่ปรึกษาด้านต่างๆในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ ของการพัฒนาโครงการ
- การศึกษาศักยภาพของที่ตั้ง โดยเฉพาะถนนทางเข้า-ออก
- การกำหนดบทบาทของสมาชิก และบทบาทของผู้พัฒนาโครงการ
- การตรวจสอบ และรับรองความถูกต้องของแผน
- การบริหารจัดการด้านการเงินให้มีความแน่นอน

#### 4.4.3 ผลด้านความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ และผู้พัฒนาโครงการอื่น

##### ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านแนวคิดการพัฒนาโครงการ

จากการสัมภาษณ์ความเห็นผู้เชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัย มีความเห็นว่า การพัฒนา  
 โครงการอาจมีความรีบไปบ้าง ปัจจุบันสมาชิกอาจไม่ได้อยู่ในสภาพแบบเดิมตอนเริ่มต้น และมอง  
 ว่าการทำคนชั้นกลางนี้น่ากลัวที่สุด คือ คนชั้นกลางมีชีวิตที่แตกต่างกัน และก็มีความคิดเห็นที่ต่างกัน  
 มีความเป็นตัวของตัวเอง และก็การใช้ความเป็นตัวของตัวของตัวเองนี้ ถ้าโจทย์ร่วมกันของสมาชิก คือ  
 การไปอยู่ร่วมกันไม่หนักแน่นเหมือนช่วงต้นๆ ก็อาจมีปัญหาขึ้นได้ สำหรับคนไทย คนชั้นกลางถ้า  
 จะเป็น Co-Housing มีความยาก เนื่องจากว่าการจะเชื่อมโยงคนเข้าด้วยกัน เราต้องนึกถึง  
 ความหมายของ Cooperative หรือ Co-Housing คือ จิตวิญญาณที่คนจะอยู่ด้วยกัน อยากรจะ  
 สัมพันธ์กัน มีความเชื่อถือระหว่างกัน เชื่อฟังกัน และมันมีจิตวิญญาณของการอยู่ร่วมกันซึ่งต้องมี  
 ให้นักพอ จนกระทั่ง เรื่องการจัดเป็นเรื่องเล็ก ความสัมพันธ์เป็นเรื่องใหญ่ ในขณะที่คนชั้นกลางมี  
 ความเสี่ยงในเรื่องความสัมพันธ์เพราะว่าแต่ละคนมีครอบครัว และมีความแตกต่างกันการจะให้  
 เป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน จะยากกว่าคนที่มียาได้น้อย เนื่องจากคนจนยังงี้ก็ต้องช่วยกัน แต่คนชั้น  
 กลางอยู่ได้ คนชั้นกลางเพราะบางในเรื่องของการรวมกลุ่ม และความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน  
 มากกว่าคนที่มียาได้น้อย เราควรจะมีการส่งเสริมในด้านต่างๆ เช่น

1. เห็นความสำคัญในความเป็นกลุ่ม จะเห็นรูปแบบ และโครงสร้างของสังคม
2. มีข้อตกลง มีกิจกรรมร่วมกันสม่ำเสมอ และรักษาวินัย
3. มีการแบ่งปันกันในการอยู่ร่วมกันเสมอ

4. ให้มีความเสมอภาค และคนกล้าพูด คิดอะไรก็พูดออกมา
5. ให้เกิดเป็นกระบวนการมีส่วนร่วม ซึ่งเป็นสาระสำคัญของเรื่อง Cooperative และ Co-Housing คำว่า Co แปลว่า ร่วมกันเป็นเจ้าของร่วม จนเกิดอิสรภาพมหาศาล จะทำให้คนรู้สึกมีพลังมหาศาล เขามาคิดสร้างสรรค์
6. มีระบบโครงสร้างสมาชิกแบ่งกันบริหารและก็ได้ให้คนทุกคนมีส่วนในการบริหารโดยรวม

### **ความเห็นของผู้พัฒนาโครงการอื่นด้านแนวคิดการพัฒนาโครงการ**

- **ผู้พัฒนาโครงการของภาครัฐฯ การเคหะแห่งชาติ**

จากการสัมภาษณ์มีความเห็นว่า โครงการ Ten Bangkok มีแนวคิดที่ดีในการพัฒนา แต่มองว่าในรายละเอียดด้านการออกแบบอาคาร บ้านในบางหลังมีความเป็นส่วนตัวค่อนข้างน้อย อาจส่งผลต่อปัญหาการอยู่อาศัยได้บ้าง ในส่วนของโครงการบ้านพาสูท ก็พบปัญหามากมาย เช่น การประชาสัมพันธ์สร้างความเข้าใจกับสังคมกลุ่มเป้าหมาย และในส่วนกระบวนการดำเนินงานที่ยากที่สุด คือ การรวมกลุ่มสมาชิก ที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงสมาชิก และระยะเวลาช่วงเริ่มต้นที่นานเกินไป ความต้องการที่หลากหลายและแตกต่างกัน ส่วนปัญหาของการพัฒนาโครงการที่มีความเหมือนกันกับโครงการ Ten Bangkok ก็คือ ปัญหาด้านการเงินของสมาชิก ซึ่งไม่สามารถขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้ เช่นกัน

มีความเห็นว่าขั้นตอนที่ยากที่สุด คือ ขั้นตอนเริ่มต้นรวมกลุ่มสมาชิก ซึ่งกลุ่มเป้าหมายมีทัศนคติต่อการอยู่ร่วมกันไม่เหมือนกัน

- **ผู้พัฒนาโครงการภาคเอกชน สถาบันอาศรมศิลป์**

จากการสัมภาษณ์ความเห็นผู้พัฒนาโครงการมีความเห็นว่าไม่ได้มีการศึกษาโครงการ Ten Bangkok อย่างถ่องแท้ จึงไม่ขอแสดงความเห็น แต่ให้ความเห็นในเชิงการพัฒนาโครงการของสถาบันเองเพื่อเป็นประโยชน์ต่อไปว่า

ปัญหาที่พบในการพัฒนาโครงการ คือ การตลาดและประชาสัมพันธ์ของโครงการ ความเข้าใจในแนวคิดของ Co-housing ปัญหาของสมาชิกด้านการตัดสินใจเริ่มต้นพัฒนาโครงการ เนื่องจากสมาชิกบางกลุ่มยังมีทางเลือกในการอยู่อาศัย และปัญหาเรื่องกลุ่มเป้าหมายไม่เข้าใจในการคิดค่าบริการดำเนินการของสถาบันที่รู้สึกว่าจะแพงเกินไป ฉะนั้นในมุมมองของผู้พัฒนาโครงการมองว่าสิ่งที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ คือ การสร้างสมดุลระหว่างการพัฒนาโครงการเชิงสังคมในเชิงกายภาพ และในเชิงธุรกิจเพื่อความสามารถในการดำเนินงานได้ หากแบ่งปัญหาในการพัฒนาโครงการออกเป็น 2 ปัจจัย คือ

1. ปัจจัยภายใน เช่น ปัญหาของสมาชิกด้านต่างๆ ด้านแนวคิด ด้านความต้องการที่แตกต่างกัน ด้านการบริหารเวลาในการมีส่วนร่วม เป็นต้น

มองว่าสังคมไทย อดีตมีความสัมพันธ์กับการรวมกลุ่ม แต่ปัจจุบันส่วนหนึ่งมีความเคยชิน และเรียนรู้กับสังคมปัจเจกแล้ว คือ ความเป็นส่วนตัวสูง ซึ่งต้องใช้เวลาในการปรับเปลี่ยนโดยให้ เป็นไปตามธรรมชาติ

2. ปัจจัยภายนอก เช่น ปัญหาด้านการพัฒนาโครงการขั้นตอนกระบวนการต่างๆ เป็นต้น

มองว่าหากผู้พัฒนามีประสบการณ์ด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รู้และเข้าใจในขั้นตอนการพัฒนาโครงการก็จะลดความเสี่ยงลงได้ ไม่ว่าจะเป็น ปัญหาด้านกฎหมาย ปัญหาด้านสินเชื่อ โครงการ ซึ่งทางสถาบันฯ มีการสื่อสารอธิบายให้กับสถาบันการเงิน ผลคือ มีความเข้าใจในรูปแบบโครงการ และเห็นด้วยที่จะสนับสนุนในเบื้องต้น และเสริมว่ามุมมองของสถาบันการเงิน ปัจจุบันมีวิสัยทัศน์มองในโอกาสในการเข้าถึงบุคคลที่เป็นลูกค้ามากขึ้น เห็นได้จากสถาบันการเงิน มีการพัฒนานวัตกรรมของสินค้าทางการเงินตลอดเวลา มีความเห็นว่าขั้นตอนที่ยากที่สุด คือ ขั้นตอนเริ่มต้นในการตัดสินใจของสมาชิก ทำให้มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของสมาชิก และเกิดความเสี่ยงในการดำเนินงานของโครงการขึ้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## บทที่ 5

### สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

#### สรุปผลการวิจัย

การวิเคราะห์ผลการศึกษา ผู้วิจัยได้นำข้อมูลแนวคิดทฤษฎีจากบทที่ 2 และผลการศึกษาจากบทที่ 4 ซึ่งได้มาจากการสัมภาษณ์มาวิเคราะห์ร่วมกัน เพื่อให้เห็นถึงผลการดำเนินงานโครงการ Ten Bangkok ตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย ซึ่งแบ่งเป็น 2 ส่วนดังนี้

- 5.1 สรุปผลการศึกษาด้านแนวคิดในการพัฒนาโครงการ
- 5.2 สรุปผลการศึกษาด้านกระบวนการดำเนินงานของโครงการ
- 5.3 อภิปรายผล
- 5.4 ข้อเสนอแนะ

#### 5.1 สรุปผลการศึกษาด้านแนวคิดในการพัฒนาโครงการ

จากการสรุปข้อมูลความเห็นด้านแนวคิดในการพัฒนาโครงการ Ten Bangkok ตามแนวคิดการพัฒนาโครงการ Co-housing ผู้วิจัยสามารถสรุปแยกเป็น 2 ส่วน ดังนี้คือ

- สรุปผลจากสมาชิกทั้งหมดในโครงการ Ten Bangkok
- สรุปผลจากผู้พัฒนาโครงการอื่น และผู้เชี่ยวชาญ

โดยสามารถสรุปความเห็นได้ดังนี้

##### 1. กระบวนการมีส่วนร่วม

- สมาชิก รู้สึกถึงความมีส่วนร่วมมาก โดยเฉพาะขั้นตอนการออกแบบ
- ผู้พัฒนา และผู้เชี่ยวชาญ เห็นว่าการพัฒนาโครงการของกลุ่มคนชั้นกลาง จะเกิด

กระบวนการมีส่วนร่วม ยากกว่าคนจน

##### 2. การออกแบบชุมชนละแวกบ้าน

● สมาชิก พื้นที่ทางกายภาพของโครงการสะท้อนถึงความไว้เนื้อเชื่อใจ แต่กิจกรรมการอยู่ร่วมกันที่ทำ เป็นกิจวัตร ยังไม่ชัดเจน และกำลังอยู่ในช่วงการพัฒนา

● ผู้พัฒนา และผู้เชี่ยวชาญ พื้นที่ที่มีการเชื่อมต่อกันมาก อาจทำให้แต่ละหลังมีความเป็นส่วนตัวค่อนข้างน้อย

##### 3. การมีสิ่งอำนวยความสะดวกร่วม

- สมาชิก โครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถทำร่วมกันเป็นกิจวัตรน้อย

- ผู้พัฒนา และผู้เชี่ยวชาญ เห็นว่าส่วนนี้ต้องมีการพิจารณาความเหมาะสมของแต่ละกลุ่มและภาพรวมของสังคมไทย

#### 4. การบริหารจัดการตนเอง

- สมาชิก การพบปะกัน และการแบ่งหน้าที่ของสมาชิกยัง ขาดความต่อเนื่อง การบริหารจัดการจึงเกิดขึ้นได้ไม่เต็มที่

- ผู้พัฒนา และผู้เชี่ยวชาญ เห็นว่าต้องมีระบบโครงสร้างสมาชิกให้ชัดเจน และแบ่งกันหน้าที่ในการบริหารจัดการกันให้ทั่วถึง

#### 5. ความเสมอภาค

- สมาชิกไม่สามารถตอบสนองของความต้องการของสมาชิกได้ทุกคน และเป็นเรื่องที่ยาก

- ผู้พัฒนา และผู้เชี่ยวชาญ เห็นว่าควรระวังบทบาทที่แตกต่างกันนอกเหนือจากการเป็นสมาชิกผู้อยู่อาศัย และต้องผลักดันให้เกิดความเสมอภาคมากที่สุด

#### 6. มีแหล่งที่มาของรายได้แยกกัน ไม่มีประเด็นความเห็น

### 5.2 สรุปผลการศึกษาด้านกระบวนการดำเนินงานของโครงการ

จากการสัมภาษณ์ข้อมูลด้านกระบวนการดำเนินงานของโครงการ Ten Bangkok (จากข้อที่ 4.4.2) สามารถนำมาสรุปผลการวิจัยด้านกระบวนการในการพัฒนาโครงการ ซึ่งพบว่าปัญหาและข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการ มีทั้งปัญหาเฉพาะของโครงการเอง และปัญหาภายนอกที่เป็นกรอบข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการ ในขณะเดียวกันก็พบว่ามีประโยชน์หรือข้อดีของการพัฒนาโครงการอีก ฉะนั้นผู้วิจัยจึงสรุปผลด้านกระบวนการดำเนินงานเป็น 3 ส่วนดังนี้

#### ก) ปัญหาภายในของการพัฒนาโครงการ

หมายถึง ปัญหาทั่วไปที่เกิดขึ้นจากปัจจัยภายในของการดำเนินงานพัฒนาโครงการ Ten Bangkok

#### ข) ปัญหาและข้อจำกัดภายนอกของการพัฒนาโครงการ

หมายถึง ปัญหา และข้อจำกัดภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เช่น ข้อกำหนด กฎหมายของหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาโครงการ เป็นต้น

#### ค) ประโยชน์ และข้อดีของการพัฒนาโครงการ

หมายถึง การดำเนินงาน และผลที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการที่เป็นประโยชน์

ก) ปัญหาภายในของการพัฒนาโครงการ รวม 11 ขั้นตอน

1. ขั้นตอนการก่อตั้งรวมกลุ่มสมาชิก
  - ปัญหาการเปลี่ยนแปลงจำนวนสมาชิก มีการเข้าและออก
2. ขั้นตอนการเลือกทำเล ที่ตั้งโครงการ
  - ปัญหาการวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการทางเข้าออกผิดพลาด
3. ขั้นตอนการขอสินเชื่อโครงการ
  - ปัญหาความสามารถทางการเงินของสมาชิกในการยื่นขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน
4. ขั้นตอนคัดเลือกผู้รับเหมา, ที่มังก่อสร้าง
  - ปัญหาการวางโครงสร้างบทบาทของสมาชิก กับสมาชิกที่มีบทบาทในงานก่อสร้างเกิดบทบาทที่ขัดแย้งกัน
5. ขั้นตอนดำเนินการงานก่อสร้าง
  - ปัญหาขาดสภาพคล่องด้านการเงินในการบริหารการก่อสร้าง
6. ขั้นตอนจัดหาวัสดุ
  - ปัญหาความล่าช้าในการจัดหาวัสดุในส่วนเพิ่มเติมของสมาชิกแต่ละหลัง
7. ขั้นตอนตรวจสอบคุณภาพ
  - ปัญหาความพร้อมด้านเวลาของสมาชิกในการร่วมกันตรวจสอบงานก่อสร้าง
8. ขั้นตอนการย้ายเข้าอยู่
  - ปัญหาการย้ายเข้าอยู่ไม่พร้อมกัน จนปัจจุบัน ทำให้ไม่สะดวกในการช่วยกันบริหารจัดการ
9. ขั้นตอนขอแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อย
  - ปัญหาไม่ได้มีการศึกษา และวางแผนด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์
10. ขั้นตอนการบริหารจัดการโครงการ
  - ปัญหาความพร้อมด้านเวลาของสมาชิกในการพบปะ เพื่อร่วมกันจัดการปัญหาส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก
11. ขั้นตอนกิจกรรมในการอยู่ร่วมกัน
  - ปัญหาความพร้อมด้านเวลาของสมาชิก ปัจจุบันอยู่ระหว่างกำลังพัฒนากิจกรรมที่เหมาะสม และต่อเนื่อง

## ข) ปัญหาและข้อจำกัดภายนอกของการพัฒนาโครงการ รวม 3 ขั้นตอน

1. ขั้นตอนการขอสินเชื่อโครงการ
  - ปัญหาสถาบันการเงินไม่มีประสิทธิภาพในการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการในลักษณะนี้
2. ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง
  - ปัญหาไม่มีรูปแบบประเภทอาคารที่สอดคล้อง กับแบบของโครงการ ในการขออนุญาตก่อสร้าง ต่อสำนักงานเขต
3. ขั้นตอนขอแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อย
  - ปัญหาหน่วยงานราชการไม่เข้าใจ และไม่มีประสิทธิภาพกับรูปแบบการพัฒนาโครงการ Co-housing จึงต้องใช้ดุลพินิจในการพิจารณา
  - ปัญหาภาวะภาษีการโอน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งลักษณะการพัฒนาโครงการ มิได้มีวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจหรือมีผลกำไร ต่อสำนักงานที่ดินและสรรพากร

## ค) ประโยชน์และข้อดีของการพัฒนาโครงการ

ผลของการพัฒนาโครงการ Ten Bangkok ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการนี้ คือ เพื่อเป็นโครงการตัวอย่าง และทางเลือกหนึ่งในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลาง นอกจากนี้ยังพบประโยชน์ และข้อดีด้านอื่นๆ ทั้งจากแนวความคิด และกระบวนการในการดำเนินงานอีก สามารถสรุปได้ 5 ข้อดังเช่น

1. โครงการ Ten Bangkok มีความคิดสร้างสรรค์ และมีแนวคิดในการอยู่อาศัยร่วมกันที่เป็นการลดช่องว่างของสังคมการอยู่อาศัยในชุมชนปัจจุบัน ซึ่งมีลักษณะต่างคนต่างอยู่
2. สมาชิกผู้พัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นสถาปนิกชุมชนมีความมุ่งมั่น และได้ทุ่มเท นำบทเรียน และประสบการณ์จริง มาใช้ในการพัฒนาโครงการ
3. ขั้นตอนกระบวนการออกแบบโครงการ ถือว่าเป็นกิจกรรมที่สร้างกระบวนการมีส่วนร่วมที่ดีมาก โดยมีการพัฒนาแบบ และทำแบบจำลองเสมอทำให้เกิดจินตนาการ ภาพความรู้สึกของสมาชิกที่ชัดเจน
4. ขั้นตอนการก่อสร้าง โครงการ Ten Bangkok มีการพัฒนาชุมชนการอยู่อาศัยชั่วคราวของทีมงานก่อสร้าง ซึ่งเป็นแนวคิดที่มีความน่าสนใจและเป็นประโยชน์ต่อสังคม โดยสามารถเป็นแนวคิดในการพัฒนาที่พักคนงานก่อสร้าง สำหรับหน่วยงานต่างๆ ที่บริหารงานก่อสร้างในทุกพื้นที่ เพื่อลดปัญหาการอยู่อาศัยของคนงานกับชุมชนในพื้นที่นั้นๆ



5. ขั้นตอนการทำงานที่ก่อก่อการอยู่ร่วมกัน เป็นวิธีการวางแผน และกำหนดรูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันที่ดี มีความชัดเจน

จากการสรุปผลการดำเนินงานข้างต้นสามารถ เรียบเรียงเป็นตารางเพื่อให้เห็นภาพเป็นขั้นตอนต่างๆในการดำเนินงานได้ดังตารางที่ 5.1 ดังนี้

**ตารางที่ 5.1** ตารางแสดงสรุปผลปัญหาภายนอก ปัญหาภายใน และข้อดีในการพัฒนาโครงการ Ten Bangkok ตามขั้นตอนกระบวนการพัฒนาโครงการ

ตารางที่ 5.1 ตารางแสดงสรุปผลปัญหาภายนอก ปัญหาภายใน และข้อดีในการพัฒนาโครงการ Ten Bangkok ตามขั้นตอนกระบวนการพัฒนาโครงการ

ขั้นตอนกระบวนการดำเนินงาน	ปัญหาภายนอก(ข้อจำกัด)	ปัญหาภายใน	ข้อดีของการดำเนินงาน
1 การก่อตั้งรวมกลุ่มสมาชิก	-	1. การเปลี่ยนแปลงจำนวนสมาชิก	1. มีความคิดริเริ่ม สร้างสรรค์ และมุ่งมั่น 2. ใช้ประสบการณ์จริงของสถาปนิกชุมชน
2 การเลือกทำเล ที่ตั้งโครงการ	-	บ้านแต่หลังหันเข้า-ออก ถนนส่วนบุคคลไม่ได้	-
3 การออกแบบร่วมกัน	-	-	เป็นกิจกรรมหลักกระบวนการมีส่วนร่วม
4 ร่างข้อตกลงในการอยู่ร่วมกัน	-	-	มีการวางแผนกำหนดแนวทางการอยู่อาศัย
5 จัดทำแบบก่อสร้าง	-	-	-
6 การขอสินเชื่อโครงการ	1. สถาบันการเงินไม่มีประสบการณ์ ในการพิจารณาสินเชื่อแบบกลุ่มบุคคล	ความสามารถของสมาชิกในการขอสินเชื่อ	-
7 การขออนุญาตก่อสร้าง	1. ไม่มีรูปแบบประเภทอาคารที่สอดคล้อง	-	-
8 คัดเลือกผู้รับเหมา/ทีมงานก่อสร้าง	-	เกิดบทบาทที่ชัดเจนระหว่างสมาชิก	-
9 การวางแผน+ทำที่ที่ก่อสร้าง	-	-	เป็นตัวอย่างของการพัฒนาโครงการที่ดี
10 ค่าเงินการงานก่อสร้าง	-	ราคาแพงต้องด้านการเงิน	-
11 ศึกษารหัส	-	ความล่าช้าในการจัดหารหัส ของสมาชิก	-
12 ตรวจสอบคุณภาพ	-	ความพร้อมด้านเวลาของสมาชิก	-
13 สรุปราคาค่าก่อสร้าง	-	-	-
14 การย้ายเข้าอยู่	-	การย้ายเข้าอยู่ในพร้อมกัน จนปัจจุบัน ทำให้ไม่สะดวกในการช่วยกันบริหารจัดการ	-
15 ขอแยกทะเบียนบ้าน	-	-	-
16 ขอแปลงแยกที่ดินแปลงย่อย	1.หน่วยงานราชการไม่เข้าใจในรูปแบบ การพัฒนาของโครงการ 2.ภาระภาษี และค่าธรรมเนียมต่างๆ	ไม่ได้มีการศึกษา และวางแผนด้านกฎหมาย	-
17 การขออนุญาตใช้ไฟฟ้า+ประปา	-	-	-
18 การบริหารจัดการโครงการ	-	1.ความพร้อมด้านเวลาของสมาชิก 2.ปัญหาด้านการอยู่อาศัย	-
19 ยื่นฟ้องข้อตกลงการอยู่ร่วมกัน	-	-	สร้างพันธะสัญญาในการอยู่ร่วมกันชัดเจน
20 กิจกรรมในการอยู่ร่วมกัน	-	ความพร้อมด้านเวลาของสมาชิก	-
<b>รวมปัญหาที่พบทั้งหมด 12 ขั้นตอน</b>	<b>ปัญหาภายนอกรวม 3 ขั้นตอน</b>	<b>ปัญหาภายในรวม 11 ขั้นตอน</b>	

ที่มา : จากการสรุปสัมภาษณ์สมาชิกของโครงการ

สรุปภาพรวมปัญหาที่พบมี **ทั้งหมด 12 ขั้นตอน** แบ่งเป็นปัญหาภายนอกหรือข้อจำกัดเกิดขึ้น 3 ขั้นตอน และปัญหาภายในเกิดขึ้น 11 ขั้นตอน ซึ่งมี 1 ขั้นตอนที่พบปัญหา ทั้งภายนอกและปัญหาภายในของโครงการ คือ ขั้นตอนในการขอแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อย และสามารถสรุปภาพรวมสาเหตุหลักของปัญหาที่เกิดขึ้นได้ดังนี้

1. สมาชิกส่วนใหญ่เป็นสถาปนิกชุมชน และนำประสบการณ์ที่ดีในด้านการพัฒนาชุมชนมาใช้ แต่ขาดประสบการณ์ในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ด้านต่างๆ

2. หน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่างๆทั้งภาครัฐฯที่ดูแลด้านกฎหมาย และสถาบันการเงินไม่มีประสบการณ์ในการพิจารณาโครงการ Ten Bangkok ซึ่งเป็นรูปแบบการพัฒนาโครงการ Co-housing โครงการแรกๆในประเทศไทย

ในส่วนของกระบวนการดำเนินงานพัฒนาโครงการ Ten Bangkok ลำดับขั้นตอนในการดำเนินงานโครงการมีความแตกต่างกันไป เป็นธรรมชาติของแต่ละโครงการ แต่เมื่อวิเคราะห์ในรายละเอียดของกระบวนการพบว่า มีรายละเอียดบางส่วนที่ โครงการขาดไป เช่น การวางโครงสร้าง และบทบาทของสมาชิก การมีที่ปรึกษาด้านต่างๆ การจัดการด้านการเงินให้มีความแน่นอนชัดเจน เป็นต้น และมีบางขั้นตอนที่ได้ทำอยู่แล้วแต่อาจขาดความชัดเจนมากพอ เช่น การตรวจสอบความถูกต้องของการดำเนินงาน การสรุปทำสัญญา สิ้นเชื่อด้านการก่อสร้าง และการติดตามแผนการทำงานที่ชัดเจน

### 5.3 อภิปรายผลจากข้อสรุปผลการวิจัย

ผู้วิจัยจะขออภิปรายผลการวิจัยของโครงการ Ten Bangkok เป็น 2 ส่วน คือ (1) ด้านแนวคิดในการพัฒนาโครงการ และ (2) ด้านกระบวนการดำเนินงาน โดยนำแนวคิดและทฤษฎีในบทที่ 2 มาอภิปรายประกอบดังต่อไปนี้

#### 5.3.1 ด้านแนวคิดในการพัฒนาโครงการ

จากข้อมูลการสัมภาษณ์ความเห็นรวมของผู้พัฒนาโครงการอื่น และผู้เชี่ยวชาญ ต่อแนวคิดการพัฒนาโครงการ Co-housing 6 ลักษณะ (ดูรายละเอียดจากข้อที่ 4.4.3) สามารถสรุปภาพรวมได้ดังตารางที่ 5.2(ตารางด้านล่าง)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.2 ตารางสรุปความเห็นของผู้พัฒนาโครงการอื่น และผู้เชี่ยวชาญต่อแนวคิดการพัฒนาโครงการ Co-housing

	แนวคิด Co-housing	ผู้เชี่ยวชาญ	การเคหะแห่งชาติ	อาสาสมัคร
1	กระบวนการมีส่วนร่วม	✓	✓	✓
2	การออกแบบชุมชนละแวกบ้าน	✓	✓	
3	สิ่งอำนวยความสะดวก		✓	✓
4	การบริหารจัดการตนเอง	✓		✓
5	ความเสมอภาค	✓	✓	✓
6	มีแหล่งที่มารายได้แยกกัน		✓	

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

จากตารางสรุปความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอื่น และผู้เชี่ยวชาญ ทั้ง 3 มีความเห็นตรงกันว่า ทั้งแนวคิดด้านกระบวนการมีส่วนร่วม และแนวคิดด้านความเสมอภาค มีความสำคัญมากที่สุดในการพัฒนาโครงการ Co-housing ผู้วิจัยจึงขออภิปรายผลการศึกษาด้านแนวคิดออกเป็น 2 ส่วนที่สำคัญ คือ (1) ด้านกระบวนการมีส่วนร่วม และ (2) ด้านความเสมอภาค

โดยพบว่าข้อสรุปความเห็นของสมาชิกทั้งหมดในโครงการ Ten Bangkok (ดูรายละเอียดข้อ 4.4.1) ด้านแนวคิดของการพัฒนาโครงการ

1. ด้านกระบวนการมีส่วนร่วม มีมากโดยเฉพาะในช่วงของกิจกรรมการออกแบบ ซึ่งสาเหตุคือ สมาชิกส่วนใหญ่เป็นสถาปนิก

- มีความสามารถมากในการมีส่วนร่วมของกิจกรรมดังกล่าว
- มีความสนใจ กระตือรือร้น และเต็มใจในการทำกิจกรรมเดียวกัน
- มีการสื่อสารที่ดี และเข้าใจกันในกิจกรรมนี้
- สมาชิกแต่ละคนมีอิสรภาพในการมีส่วนร่วม

โดยการอภิปรายผล ด้านแนวคิดกระบวนการมีส่วนร่วม อ้างอิงได้จากหลักสำคัญของแนวคิดกระบวนการมีส่วนร่วม ของคุณนิรันดร์ จงวุฒิเวศย์ (บทที่ 2 ข้อ 2.2) ซึ่งมีความสอดคล้องกันอย่างชัดเจน

2. ด้านความเสมอภาค สมาชิกส่วนใหญ่เห็นว่าไม่มีปานกลางซึ่งสาเหตุคือ ความสัมพันธ์อื่นๆที่เกี่ยวข้องระหว่างสมาชิก โดยจากผลการวิจัยโดยการสัมภาษณ์เก็บข้อมูลมาสามารถสรุปเป็นความสัมพันธ์ของสมาชิกได้ 4 ระดับดังนี้

ตารางที่ 5.3 แสดงความสัมพันธ์ของสมาชิกในโครงการ

	แก้ว	ตุ้ม	ป๋อง	เต๋อ	โจ๊ก	นัท	หน่อง	ปุ่น
แก้ว		เพื่อน	เพื่อน					
ตุ้ม			ญาติ					
ป๋อง				CASE	CASE	CASE	CASE	รู้จัก
เต๋อ					CASE	CASE	CASE	
โจ๊ก						CASE	CASE	
นัท							เพื่อน	
หน่อง								
ปุ่น								

ระดับความสัมพันธ์

- ไม่รู้จัก 50%
- น้อย 3.6%
- ปานกลาง 42.8%
- มาก 3.6%

ที่มา : สัมภาษณ์สมาชิกในโครงการ

พบว่าสมาชิกปัจจุบันส่วนใหญ่ ไม่รู้จักกันมาก่อน 50% และมีความสัมพันธ์ในระดับปานกลาง คือ เป็นเพื่อน หรือเพื่อนรุ่นพี่ร่วมงานกัน 42.8% ซึ่งความสัมพันธ์ดังกล่าวส่วนใหญ่ มีบทบาทด้านอื่นๆนอกเหนือจากความเป็นสมาชิกไปด้วย

โดยการอภิปรายผล ด้านความเสมอภาค อ้างอิงได้จาก แนวคิดลักษณะทั่วไปของ Co-housing (Common Characteristics of Co-housing) (บทที่ 2 ข้อ 2.1.1) ในข้อความเสมอภาค กล่าวว่า ความเสมอภาค (No Hierarchal Structure) คือ ไม่มีลำดับชั้นในการปกครองระหว่างสมาชิก ในการอยู่อาศัยสมาชิกต้องมีความเข้าใจในสิทธิของตนเอง และเคารพในสิทธิของสมาชิกท่านอื่น แต่ละคนมีโอกาส, หน้าที่, และความรับผิดชอบในกระบวนการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งจากข้อมูลการสัมภาษณ์สมาชิกด้านความสัมพันธ์ มีส่วนของความไม่สอดคล้องกันในแนวคิดข้อดังกล่าว

### 5.3.2 ด้านกระบวนการดำเนินงาน

จากข้อมูลการศึกษากระบวนการพัฒนาโครงการ Co-housing 24 ขั้นตอน ของ Kathryn M. McCamant and Charles R. Durrett with Ellen Hertzman (1994) เปรียบเทียบกับกระบวนการพัฒนาโครงการ Ten Bangkok 20 ขั้นตอน (ดูรายละเอียด ตารางที่ 4.6) พบว่า

1. มีขั้นตอนที่เหมือนกระบวนการ Co-housing 15 ขั้นตอน
2. มีขั้นตอนที่เหมือนกระบวนการ Co-housing แต่ไม่ชัดเจน 5 ขั้นตอน
3. ไม่มีขั้นตอนเหมือนกระบวนการ Co-housing 4 ขั้นตอน



ฉะนั้นในส่วนข้อ 2 และข้อ 3 ซึ่งถือว่ามีความแตกต่างและมีไม่ชัดเจน **รวมกันทั้งหมด 9 ขั้นตอน** สามารถอธิบายผลของปัญหาในการดำเนินงานโครงการในขั้นตอนต่างๆที่เกิดขึ้นทั้งหมด 12 ขั้นตอน แต่ที่เป็นปัญหาภายในของโครงการ **ทั้งหมด 11 ขั้นตอน** (ดูรายละเอียดอ้างอิงจากรายการที่ 5.1) ซึ่งมีความสอดคล้องว่าขั้นตอนที่แตกต่าง และไม่ชัดเจน เป็นสาเหตุให้เกิดปัญหา

โดยรายละเอียดของขั้นตอนที่แตกต่าง และไม่ชัดเจนนั้น มีความสำคัญสำหรับกระบวนการพัฒนาโครงการ(ดูรายละเอียดจากข้อ 4.4.2 ข.) ซึ่งภาพรวมประเด็นขั้นตอนต่างๆ เหล่านั้น คือ **กระบวนการในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** ซึ่งมีความสำคัญอันประกอบไปด้วย

- ขั้นตอนกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้อง
- การวางแผนและจัดการด้านการเงิน
- การวิเคราะห์ที่ตั้งของโครงการ (Site Analysis) เป็นต้น

#### 5.4 ข้อเสนอแนะ

จากการวิจัยศึกษาการดำเนินงานโครงการ Co-housing ในประเทศไทย กรณีศึกษาโครงการ Ten Bangkok ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะแนวทางในการดำเนินงานโครงการในอนาคต โดยอ้างอิงการวิจัยที่พบดังต่อไปนี้

1. ปัญหาหลักในกระบวนการขั้นตอนดำเนินงาน คือ การขาดประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และในขณะเดียวกันพบข้อดี คือ การใช้ประสบการณ์ที่ดีในการพัฒนาชุมชน ของสมาชิกที่เป็นสถาปนิกชุมชน

ฉะนั้นประสบการณ์ที่สำคัญของการพัฒนาโครงการ Co-housing จึงต้องประกอบไปด้วย ประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ควบคู่ไปกับ ประสบการณ์ในการพัฒนาชุมชน

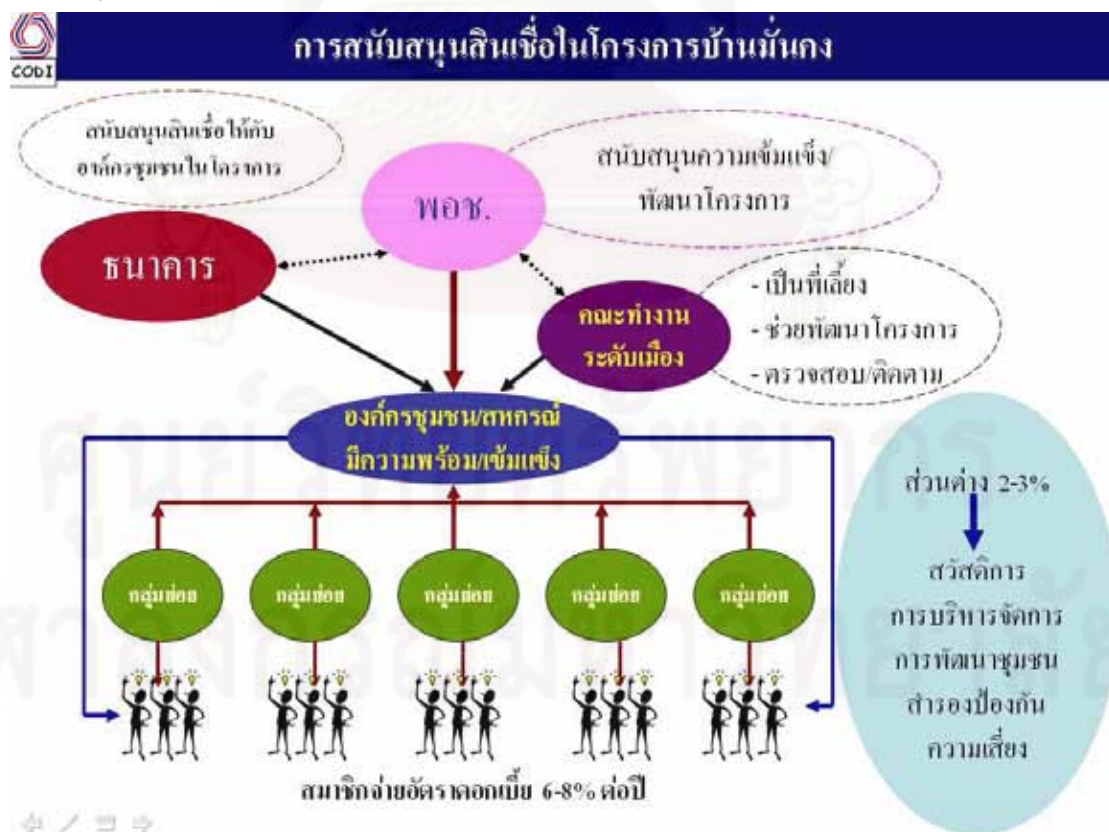
2. ควรมีการประชาสัมพันธ์ และเผยแพร่ความรู้ ในการพัฒนาโครงการ Co-housing

- เพื่อความเข้าใจในแนวคิดที่สอดคล้องกับรูปแบบการอยู่อาศัยเดิมของสังคมไทย
- เพื่อความเข้าใจของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง กับการพัฒนาโครงการ เช่น
  - หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตต่างๆ
  - สถาบันการเงินต่างๆ
  - ผู้พัฒนาโครงการอื่นๆ ให้มีความสนใจในการพัฒนา

3. การเสนอให้มีการปรับแก้ไขข้อกำหนดกฎหมายให้มีความสอดคล้อง และรองรับรูปแบบการพัฒนาโครงการ Co-housing โดยข้อเสนอแนะนี้สามารถมีงานวิจัยในอนาคตเพื่อต่อยอดแนวทางด้านกฎหมายได้

4. ปัญหาด้านแหล่งเงินทุนของการพัฒนาโครงการ นอกจากมีการเสนอแนะให้ประชาสัมพันธ์ต่อสถาบันการเงินต่างๆแล้ว หน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่สามารถสนับสนุนหรือรับรองแนวคิดโครงการต่อสถาบันการเงินต่างๆได้ เช่น สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พ.อ.ช.) ซึ่งมีรูปแบบของการสนับสนุนโครงการพัฒนาชุมชนของกลุ่มผู้มีปัญหาด้านที่อยู่อาศัย หรือกลุ่มผู้มีรายได้น้อย และมีความสอดคล้องกับเป้าหมายรูปแบบของการพัฒนาโครงการ Co-housing ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเช่นเดียวกัน โดยอาจเป็นการสนับสนุนสินเชื่อผ่านระบบขององค์กรชุมชนคล้ายกับกรณีบ้านมั่นคงได้ และนำแนวคิดของการบริหารสินเชื่อชุมชนของ พ.อ.ช.มาใช้ (ดูแผนผังที่ 5.1 ด้านล่างประกอบ) เป็นต้น ข้อเสนอแนะนี้ สามารถมีงานวิจัยในอนาคตเพื่อต่อยอดหาแนวทางของการสนับสนุนด้านเงินทุนในการพัฒนาโครงการจากหน่วยงานดังกล่าวได้

แผนภาพที่ 5.1 แสดงตัวอย่างการสนับสนุนสินเชื่อในโครงการบ้านมั่นคงของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน



## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

- สุรสิทธิ์ สหัทธธรรมรังสี. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. ประชาชาติธุรกิจ (6 กันยายน 2552): 15.
- ประเวศ วะสี. ศักดิ์ศรีแห่งความเป็นคน ศักยภาพแห่งความสร้างสรรค์. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์หมอชาวบ้าน, 2540.
- การเคหะแห่งชาติ. โครงการบ้านพาสูข. [ออนไลน์]. 2553. แหล่งที่มา: <http://www.parsukecohousing.com/index.php> [2553, 12 มีนาคม].
- โครงการบ้านเดียวกัน โค-ลิฟวิ่ง+ โค-เฮาส์ซิ่ง. สถาบันอาศรมศิลป์. [ออนไลน์]. 2553. แหล่งที่มา: <http://www.arsomsilp.ac.th/> [2553, 12 มีนาคม].
- กลุ่มสถาปนิกชุมชนเพื่อที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม. TenHouse. [ออนไลน์]. 2553. แหล่งที่มา: <http://www.casestudio.info/2006/1/projects/02ten/index.html> [2553, 12 มีนาคม].
- สมาคมโค-เฮาส์ซิ่งแห่งสหรัฐอเมริกา. โค-เฮาส์ซิ่ง. [ออนไลน์]. 2553. แหล่งที่มา: [http://www.cohousing.org/six\\_characteristics](http://www.cohousing.org/six_characteristics) [2553, 12 มีนาคม].
- ไพรัตน์ เดชะรินทร์. นโยบายและกลวิธีการมีส่วนร่วมของชุมชนในยุทธศาสตร์การพัฒนารปัจจุบัน. กรุงเทพมหานคร: ศักดิ์โสภณาการพิมพ์, 2527.
- นิรันดร์ จงวุฒิวเศศย์. กลวิธี แนวทาง วิธีการส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชนในงานพัฒนาชุมชน. ใน การมีส่วนร่วมของประชาชนในการพัฒนา. หน้า 182-187. กรุงเทพมหานคร: ศักดิ์โสภณาการพิมพ์, 2527.
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522. รวมกฎหมายก่อสร้าง. กรุงเทพมหานคร: พัฒนาศึกษา, 2546.
- ปฐมา หุ่นรักวิทย์. สัมภาษณ์, 24 ธันวาคม 2552.

ศูนย์วิทยุโทรพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### ภาษาอังกฤษ

Chris Scotthanson and Kelly Scotthanson. The Cohousing Handbook. Canada: New Society Publishers, 2004.

International Labour Office. Participation by Employers and Workers Organization in Economic and Social Planning. Geneva: International Labour Office, 1971.

Kathryn M. McCamant and Charles R. Durrett with Ellen Hertzman. Cohousing A Contemporary to Housing Ourselves. California: Ten Speed Press, 1994.

The Cohousing Association of the United States. Cohousing. [online]. 2010. Available from: [http://www.cohousing.org/six\\_characteristics](http://www.cohousing.org/six_characteristics) [12 March 2010].

William W. Reeder. Aspects of the Informal social Participation of Farm. Doctoral dissertation, Department of Sociology Faculty of Social Sciences Cornell University, 1974.



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แบบสอบถามเพื่องานวิจัย

เรื่อง การพัฒนาโครงการCohousing ในประเทศไทย  
 กรณีศึกษา: โครงการ Ten Bangkok แขวงหัวหมาก กรุงเทพมหานคร  
 ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสอบถามเพื่อการวิจัยโดย นายชาวิช ฉายปัญญาเลิศ  
 นิสิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัว

- 1.1 ชื่อ-นามสกุล.....
- 1.2 เพศ  
 ชาย  หญิง
- 1.3 อายุ.....ปี
- 1.4 สถานภาพสมรส  
 โสด  สมรส จำนวนบุตร.....คน  
 มี / แยกกันอยู่ / หย่า
- 1.5 ระดับการศึกษา  
 ต่ำกว่าปริญญาตรี  ปริญญาตรี  สูงกว่าปริญญาตรี
- 1.6 จำนวนสมาชิกในครอบครัว.....คน
- 1.7 รายได้ก่อนย้ายเข้าอยู่.....บาท/เดือน
- 1.8 ค่าใช้จ่ายในการผ่อน TEN ต่อเดือน.....บาท/เดือน
- 1.9 อาชีพก่อนย้ายที่อยู่.....
- 1.10 อาชีพหลังย้ายเข้าอยู่.....
- 1.11 เหตุผลหรือปัญหาในการตัดสินใจที่ย้ายที่อยู่อาศัย (ระบุ)  
 .....  
 .....
- 1.12 เหตุผลของการตัดสินใจเลือกอยู่ร่วมโครงการ TEN (ระบุ)  
 .....  
 .....
- 1.13 ที่อยู่อาศัยเดิม.....
- 1.14 ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม  
 บ้านเดี่ยว  บ้านแฝด  ทาวน์เฮ้าส์  
 อพาร์ทเมนท์ / แฟลต  อาคารชุดพักอาศัย  อาคารพาณิชย์ / ดีกแถว  
 ห้องแบ่งให้เช่า  อื่น ๆ (ระบุ).....
- 1.15 ลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัยเดิม .....

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับขั้นตอนกระบวนการดำเนินงานโครงการ TEN Bangkok

2.1 แนวคิดการพัฒนาโครงการ Ten Bangkok

.....

.....

.....

.....

.....

2.2 การดำเนินงานโครงการอย่างไร ปัญหาที่พบ แนวทางแก้ไขและผลของงานที่เกิดขึ้น

ก. ช่วงเตรียมการก่อนการก่อสร้าง	Pre Construction	ระยะเวลา.....เดือน
---------------------------------	------------------	--------------------

ก.1 การก่อตั้งรวมกลุ่มสมาชิก

.....

.....

.....

ช่วงระยะเวลาดำเนินการ เริ่มตั้งแต่.....ถึง.....

ปัญหาและอุปสรรค .....

แนวทางแก้ไข .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

ก.2 การกำหนดจำนวนสมาชิก

.....

.....

.....

ช่วงระยะเวลาดำเนินการ เริ่มตั้งแต่.....ถึง.....

ปัญหาและอุปสรรค .....

แนวทางแก้ไข .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

ก.3 การพัฒนาความสัมพันธ์ระหว่างสมาชิก

.....

.....

.....

ช่วงระยะเวลาดำเนินการ เริ่มตั้งแต่.....ถึง.....

ปัญหาและอุปสรรค .....

แนวทางแก้ไข .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

ก.4 แบ่งงานให้สมาชิกทุกคนมีบทบาท

.....

.....

.....

ช่วงระยะเวลาดำเนินการ เริ่มตั้งแต่.....ถึง.....

ปัญหาและอุปสรรค .....

แนวทางแก้ไข .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

- ก.5 การทำาเล ที่ตั้งโครงการ .....
- .....
- ช่วงระยะเวลาดำเนินการ เริ่มตั้งแต่.....ถึง.....
- ปัญหาและอุปสรรค .....
- แนวทางแก้ไข .....
- ความเห็นเพิ่มเติม .....
- ก.6 การออกแบบร่วมกัน .....
- .....
- ช่วงระยะเวลาดำเนินการ เริ่มตั้งแต่.....ถึง.....
- ปัญหาและอุปสรรค .....
- แนวทางแก้ไข .....
- ความเห็นเพิ่มเติม .....
- ก.7 จัดทำแบบก่อสร้าง .....
- .....
- ช่วงระยะเวลาดำเนินการ เริ่มตั้งแต่.....ถึง.....
- ปัญหาและอุปสรรค .....
- แนวทางแก้ไข .....
- ความเห็นเพิ่มเติม .....
- ก.8 ข้อตกลงในการอยู่อาศัยร่วมกัน .....
- .....
- ช่วงระยะเวลาดำเนินการ เริ่มตั้งแต่.....ถึง.....
- ปัญหาและอุปสรรค .....
- แนวทางแก้ไข .....
- ความเห็นเพิ่มเติม .....
- ก.9 การขอสินเชื่อโครงการ .....
- .....
- ช่วงระยะเวลาดำเนินการ เริ่มตั้งแต่.....ถึง.....
- ปัญหาและอุปสรรค .....
- แนวทางแก้ไข .....
- ความเห็นเพิ่มเติม .....



- n.10 การหาแหล่งเงินทุน .....
- .....
- ช่วงระยะเวลาดำเนินการ เริ่มตั้งแต่.....ถึง.....
- ปัญหาและอุปสรรค .....
- แนวทางแก้ไข .....
- ความเห็นเพิ่มเติม .....
- n.11 การขออนุมัติโครงการกับทางราชการ .....
- .....
- ช่วงระยะเวลาดำเนินการ เริ่มตั้งแต่.....ถึง.....
- ปัญหาและอุปสรรค .....
- แนวทางแก้ไข .....
- ความเห็นเพิ่มเติม .....
- ขั้นตอนอื่นๆ**
- n.12 งานด้านการขออนุญาตใช้ไฟฟ้า .....
- .....
- ช่วงระยะเวลาดำเนินการ เริ่มตั้งแต่.....ถึง.....
- ปัญหาและอุปสรรค .....
- แนวทางแก้ไข .....
- ความเห็นเพิ่มเติม .....
- n.13 งานด้านการขออนุญาตใช้น้ำประปา .....
- .....
- ช่วงระยะเวลาดำเนินการ เริ่มตั้งแต่.....ถึง.....
- ปัญหาและอุปสรรค .....
- แนวทางแก้ไข .....
- ความเห็นเพิ่มเติม .....
- n.14 งานด้านอื่นๆ .....
- .....
- ช่วงระยะเวลาดำเนินการ เริ่มตั้งแต่.....ถึง.....
- ปัญหาและอุปสรรค .....
- แนวทางแก้ไข .....
- ความเห็นเพิ่มเติม .....

ข.1. ช่วงการก่อสร้าง	Construction	ระยะเวลา.....เดือน
ข.1 <u>การวางแผนการดำเนินงานก่อสร้าง</u>		
.....		
ช่วงระยะเวลาดำเนินการ	เริ่มตั้งแต่.....	.....ถึง
ปัญหาและอุปสรรค	.....	
แนวทางแก้ไข	.....	
ความเห็นเพิ่มเติม	.....	
ข.2 <u>จัดจ้างผู้รับเหมา</u>		
.....		
ช่วงระยะเวลาดำเนินการ	เริ่มตั้งแต่.....	.....ถึง
ปัญหาและอุปสรรค	.....	
แนวทางแก้ไข	.....	
ความเห็นเพิ่มเติม	.....	
ข.3 <u>จัดหาวัสดุ</u>		
.....		
ช่วงระยะเวลาดำเนินการ	เริ่มตั้งแต่.....	.....ถึง
ปัญหาและอุปสรรค	.....	
แนวทางแก้ไข	.....	
ความเห็นเพิ่มเติม	.....	
ข.4 <u>ตรวจ施工质量</u>		
.....		
ช่วงระยะเวลาดำเนินการ	เริ่มตั้งแต่.....	.....ถึง
ปัญหาและอุปสรรค	.....	
แนวทางแก้ไข	.....	
ความเห็นเพิ่มเติม	.....	
ข.5 <u>งานด้านอื่นๆ</u>		
.....		
ช่วงระยะเวลาดำเนินการ	เริ่มตั้งแต่.....	.....ถึง
ปัญหาและอุปสรรค	.....	
แนวทางแก้ไข	.....	
ความเห็นเพิ่มเติม	.....	
		รวม ระยะเวลา.....เดือน

ค. ช่วงหลังการก่อสร้าง	Post Construction	ระยะเวลา.....เดือน
ค.1 <u>กระบวนการย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการ</u>	.....	.....
ค.2 <u>การบริหารโครงการหลังการเข้าอยู่</u>	.....	.....
ช่วงระยะเวลาดำเนินการ	เริ่มตั้งแต่.....	ถึง.....
ปัญหาและอุปสรรค	.....	.....
แนวทางแก้ไข	.....	.....
ความเห็นเพิ่มเติม	.....	.....
ค.3 <u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและจัดเก็บ</u>	.....	.....
ช่วงระยะเวลาดำเนินการ	เริ่มตั้งแต่.....	ถึง.....
ปัญหาและอุปสรรค	.....	.....
แนวทางแก้ไข	.....	.....
ความเห็นเพิ่มเติม	.....	.....
ค.4 <u>การผ่อนชำระค่าน้ำของสมาชิกทำอย่างไร</u>	.....	.....
ค.5 <u>กิจกรรมในโครงการในการอยู่ร่วมกัน</u>	.....	.....
ช่วงระยะเวลาดำเนินการ	เริ่มตั้งแต่.....	ถึง.....
ปัญหาและอุปสรรค	.....	.....
แนวทางแก้ไข	.....	.....
ความเห็นเพิ่มเติม	.....	.....
ค.6 <u>ข้อตกลงการอยู่ร่วมกัน(เพิ่มเติม)</u>	.....	.....
ช่วงระยะเวลาดำเนินการ	เริ่มตั้งแต่.....	ถึง.....
ปัญหาและอุปสรรค	.....	.....
แนวทางแก้ไข	.....	.....
ความเห็นเพิ่มเติม	.....	.....



ส่วนที่ 3 ข้อมูลส่วนสรุปผลการดำเนินงานโครงการ

3.1 ภาพรวมของการดำเนินโครงการเป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้หรือไม่ อย่างไร

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3.2 ถ้าไม่บรรลุวัตถุประสงค์ มีสาเหตุมาจากอะไร และมีการหาหรือเพื่อปรับปรุงหรือปรับเปลี่ยนหรือไม่ อย่างไร

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3.3 ในกระบวนการดำเนินการ ขั้นตอนไหนที่ทำได้ยาก และต้องใช้ความระมัดระวังในการดำเนินการ เนื่องจากสาเหตุใด

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3.4 หากโครงการโค-เฮาส์ซิง(Co-housing)นี้ จะเป็นทางเลือกของการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย จะสามารถทำได้หรือไม่ อย่างไร มีข้อดีคืออะไร ข้อจำกัดคืออะไร และขนาดของโครงการที่เหมาะสมควรมีกี่ครอบครัว มากกว่า10 ครอบครัวได้หรือไม่ อย่างไร

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## แบบสัมภาษณ์สมาชิกในโครงการ

เรื่อง การพัฒนาโครงการ Cohousing ในประเทศไทย : กรณีศึกษา โครงการ TEN Bangkok

## ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัว

- 1.1 ชื่อ-นามสกุล..... บ้านเลขที่ ..... หลังที่ .....
- 1.2 เพศ  
 ชาย  หญิง
- 1.3 อายุ.....ปี
- 1.4 สถานภาพสมรส  
 โสด  สมรส จำนวนบุตร.....คน  
 ม่าย / แยกกันอยู่ / หย่า
- 1.5 ระดับการศึกษา  
 ต่ำกว่าปริญญาตรี  ปริญญาตรี  สูงกว่าปริญญาตรี
- 1.6 จำนวนสมาชิกในครอบครัวที่ TEN .....คน
- 1.7 รายได้ก่อนย้ายเข้าอยู่.....บาท/เดือน
- 1.8 ค่าใช้จ่ายในการผ่อน TEN ต่อเดือน.....บาท/เดือน
- 1.9 อาชีพก่อนย้ายที่อยู่.....
- 1.10 อาชีพหลังย้ายเข้าอยู่.....
- 1.11 เหตุผลหรือปัญหาในการตัดสินใจที่ย้ายที่อยู่อาศัย (ระบุ)  
 .....  
 .....  
 .....
- 1.12 เหตุผลของการตัดสินใจเลือกอยู่ร่วมโครงการ TEN (ระบุ)  
 .....  
 .....  
 .....
- 1.13 ที่อยู่อาศัยเดิม.....
- 1.14 ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม  
 บ้านเดี่ยว  บ้านแฝด  ทาวน์เฮ้าส์  
 อพาร์ทเมนท์ / แฟลต  อาคารชุดพักอาศัย  อาคารพาณิชย์ / ดิวกวด  
 ห้องแบ่งให้เช่า  อื่น ๆ (ระบุ).....
- 1.15 ลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัยเดิม .....
- 1.16 ก่อนอาศัยที่ TEN มีความสัมพันธ์กับสมาชิกที่ท่าน .....
- 1.17 ท่านอาศัยอยู่ที่ TEN  
 ทุกวัน  บางวัน ประมาณ ..... วัน/สัปดาห์  
 เหตุผลของการไม่ได้เข้าอยู่อาศัยทุกวัน .....
- ที่อื่นที่ท่านอยู่อาศัย .....ลักษณะที่อาศัย .....
- ท่านมีโอกาสในการร่วมกิจกรรมความสัมพันธ์ใน TEN

## ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับแนวคิดโครงการ TEN Bangkok

### 2.1 ความเข้าใจในแนวคิดการพัฒนาโครงการ TEN Bangkok

.....

.....

.....

.....

.....

### 2.2 ปัญหาที่พบในการดำเนินงานโครงการ และความเห็นเพิ่มเติม

#### ช่วงเตรียมการก่อนการก่อสร้าง Pre Construction

การก่อตั้งรวมกลุ่มสมาชิก .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

การกำหนดจำนวนสมาชิก .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

การหาทำเลที่ตั้งโครงการ .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

การออกแบบร่วมกัน .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

จัดทำแบบก่อสร้าง .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

ข้อตกลงในการอยู่อาศัยร่วมกัน .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

การขอสินเชื่อโครงการ .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

การขออนุญาตก่อสร้าง .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

#### ช่วงการก่อสร้าง Construction

การวางแผนการดำเนินงานก่อสร้าง .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

จัดจ้างผู้รับเหมา .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

ดำเนินการงานก่อสร้าง .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

จัดหาวัสดุ .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

ตรวจสอบคุณภาพ .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

ขอแยกทะเบียนบ้าน .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

ขอแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อย .....

งานด้านการขออนุญาตใช้ไฟฟ้า .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

งานด้านการขออนุญาตใช้น้ำประปา .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

สรุปราคาค่าก่อสร้าง .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

### ช่วงหลังการก่อสร้าง

### Post Construction

การย้ายเข้าอยู่

ความเห็นเพิ่มเติม .....

การบริหารโครงการหลังการเข้าอยู่ .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและจัดเก็บ .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

การแบ่งหน้าที่ในการจัดการส่วนกลาง .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

กิจกรรมในโครงการในการอยู่ร่วมกัน .....

ความถี่ที่ท่านคิดว่าเหมาะสม ..... ครั้ง/เดือน

ความเห็นเพิ่มเติม .....

ข้อตกลงการอยู่ร่วมกัน(เพิ่มเติม) .....

ความเห็นเพิ่มเติม .....

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาการอยู่อาศัยที่ TEN

.....

.....

.....

หากมีการจัดกิจกรรมความสัมพันธ์ภายใน TEN  เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย  ไม่แน่ใจ

สรุปผลแนวคิดจากกรรค่าเนิงานโครงการ	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
กระบวนการมีส่วนร่วม	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
การออกแบบชุมชน	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
สิ่งอำนวยความสะดวกร่วม	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
การบริหารจัดการตนเอง	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
มีความเสมอภาค	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
มีแหล่งที่มาของรายได้แยกกัน	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## แบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ

เรื่อง การพัฒนาโครงการ Cohousing ในประเทศไทย : กรณีศึกษา โครงการ TEN Bangkok

## ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัว

1.1 ชื่อ-นามสกุล.....

1.2 หน่วยงานที่ทำ .....

1.3 ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง .....

1.4 บทบาทในการทำงาน

.....

.....

.....

1.5 ความเห็นด้านแนวคิดการพัฒนาโครงการ TEN Bangkok กับแนวคิดCo-housing

.....

.....

.....

1.6 ความเห็นด้านกระบวนการดำเนินงานของโครงการ TEN Bangkok กับแนวคิดCo-housing

.....

.....

.....

1.7 ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาการอยู่อาศัยที่ TEN Bangkok

.....

.....

.....

ความเห็นในการพัฒนาโครงการCo-housingในประเทศไทย

6.1 ต่อผู้พัฒนาภาคเอกชน

.....

.....

6.2 ต่อผู้พัฒนาภาครัฐบาล

.....

.....

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





พระราชบัญญัติ  
การจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. 2543

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.  
ให้ไว้ ณ วันที่ 4 พฤษภาคม พ.ศ.2543  
เป็นปีที่ 55 ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศ  
ว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้บทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา  
29 ประกอบกับมาตรา 48 และมาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้  
โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา  
ดังต่อไปนี้

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543”

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่ประกาศในราชกิจจานุ  
เบกษาเป็นต้นไป\*

(ประกาศใน รจ. 117 ก ตอนที่ 45

วันลง รจ. 23 พฤษภาคม 2543)

มาตรา 3 ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515

#### มาตรา 4 ให้พระราชบัญญัตินี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้การจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

“บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4)

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

(คำเฉพาะ ศัพท์ และนิยามของกฎหมายทุกฉบับ ดู “CD พจนานุกรมกฎหมาย” : สุครไพศาล)

#### มาตรา 5 พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่

(1) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่นหรือองค์กรอื่นของรัฐที่อำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

(2) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

มาตรา 6 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้



## หมวด 2 การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

**มาตรา 21** ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ  
การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดใน  
กฎกระทรวง

**มาตรา 22** ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป และไม่อาจแสดงให้เห็น  
เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการ  
ยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้มี  
สิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์  
ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่ง  
แยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้  
อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

**มาตรา 23** ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ  
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้  
มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใดๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลชื่อขายอสังหาริมทรัพย์
- (2) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลชื่อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการ  
จำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวน  
เงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุว่าที่  
ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว
- (3) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง
- (4) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้ง  
การปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้าง  
ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอที่ดิน  
ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย
- (5) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- (6) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

- (7) ภาวะผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น
- (8) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร
- (9) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
- (10) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำ

ประกัน การจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

**มาตรา 24** ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินและผู้นั้นยังมีได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่าถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผังโครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีมีเชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดเพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดแทนการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ดี ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อผู้คดีในนามคณะกรรมการ

การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด



**มาตรา 25** การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการกระทำ ให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับ คำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามขั้นตอนหลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

**มาตรา 26** ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่ง ไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินผู้ขอ ใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในสามสิบวันนับแต่วัน ที่ทราบคำสั่ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วัน ที่ได้รับอุทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือ ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

**มาตรา 27** การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตภายใน กำหนดเจ็ดวันนับแต่

(1) วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบ แผนผัง โครงการและวิธี การในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 25 หรือ

(2) วันที่ได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการ จัดสรรที่ดินตามมาตรา 26

เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งให้ผู้ทำการ จัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

**มาตรา 28** เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรับส่งใบ อนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จัดแจ้งใน โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ

**มาตรา 29** การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา 23 ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย

**มาตรา 30** ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลชื่อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนองคิอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่จัดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองนั้น ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยก เป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดิน แปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญชสำหรับจดทะเบียนด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็น ประกันหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนองตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในวัน

ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูลชื่อขาย

**หมวด 3**  
**การดำเนินการจัดสรรที่ดิน**

-----

**มาตรา 31** ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการ และวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

**มาตรา 32** ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอก่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้กู้ประกันเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

ในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ตามวรรคหนึ่ง ให้นำ มาตรา 25 มาตรา 26 มาตรา 27 มาตรา 28 และมาตรา 30 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

**มาตรา 33** เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

**มาตรา 34** สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณค่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



**มาตรา 35** ในการชำระราคาที่ดิน หรือการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็นหลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร

**มาตรา 36** ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ โดยให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

**มาตรา 37** เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ถือว่าที่นั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองและมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

**มาตรา 38** ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา 24 หรือมาตรา 43 วรรคสอง ได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน

ค่าธรรมเนียมการโอนใบอนุญาต ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

**มาตรา 39** เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสัทสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

**มาตรา 40** ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสัทสิทธิในที่ดินที่จัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อขายต่อสำนักงานวางทรัพย์ และให้นำมาตรา 24 วรรคหนึ่ง มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อขายแล้วให้นำมาตรา 37 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา 24 หรือมาตรา 43 วรรคสอง ยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญาค้ำประกันนั้น

**มาตรา 41** เมื่อมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณีแทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขาย ให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินจัด



สรรทั้งโครงการตามวรรคสี่

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้นำความในมาตรา 37 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน

ในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

มาตรา 42 ในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลนั้นต้องเลิกไปโดยยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ค้ำอนุญาตหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้นำมาตรา 40 วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ข้อกำหนด

เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๕๐

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔

(๒) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๖)

ข้อ ๔ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ ๕ ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาเห็นเป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดิน ที่ตั้งของที่ดิน การผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

### หมวด ๑

หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๖ แผนผังการจัดสรรที่ดิน ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มี แผนผังการจัดสรรที่ดินนี้

## ๖.๑ แแผนผังสังเขป ได้แก่ แแผนผังที่แสดง

- (๑) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน
- (๒) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ
- (๓) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดิน จากทางหลวงหรือทาง

สาธารณะภายนอก

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง โดยระบุข้อความต่อไปนี้ คือ “ที่ดินที่ขอทำการจัดสรร ตั้งอยู่ในบริเวณ..... (ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)”

## ๖.๒ แแผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แแผนผังที่แสดง

(๑) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่าง ๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร

(๓) เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งของราชการและส่วนบุคคล

(๔) ในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

## ๖.๓ แแผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แแผนผังที่แสดง

(๑) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่ายโดยให้ระบุประเภทการใช้ที่ดินแต่ละแปลง

(๒) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภคบริการสาธารณะและเส้นทางถนน

๖.๔ แแผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แแผนผังที่แสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี ได้แก่

- (๑) ระบบไฟฟ้า
- (๒) ระบบประปา
- (๓) ระบบการระบายน้ำ
- (๔) ระบบบำบัดน้ำเสีย
- (๕) ระบบถนนและทางเท้า
- (๖) สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา
- (๗) ระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง



แผนผังทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบัน และสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้วรายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A ๑ โดยให้มุมด้านล่างขวาจะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า ๑ แผ่น) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่าง ๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมและหรือสถาปัตยกรรมด้วย

#### ข้อ ๗ โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ ดังมีรายการต่อไปนี้

๗.๑ หลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอม)

๗.๒ หลักฐานผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

๗.๓ ในกรณีจัดระบบประปาที่ใช้บริการของการประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น ต้องแนบหลักฐานการรับรองจากหน่วยงานนั้นว่าสามารถให้บริการได้ หากจัดระบบประปาสัมปทานให้แสดงหลักฐานการได้รับสัมปทานประกอบกิจการประปา ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๘

๗.๔ วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร ทั้งนี้จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นดินและวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดิน ทั้งบริเวณส่วนจำหน่าย และส่วนสาธารณูปโภค

๗.๕ วิธีการ ในการจัดจำหน่ายที่ดินเปล่าและหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จะจำหน่ายโดยวิธีเงินสดหรือเงินผ่อน ตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้

๗.๖ วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

๗.๗ การเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๗.๘ สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน



## หน้า ๕๐

เล่ม ๑๒๔ ตอนพิเศษ ๒๑ ง

ราชกิจจานุเบกษา

๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

- ๗.๕ ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น
- ๗.๑๐ สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี
- ๗.๑๑ หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่น ๆ (ถ้ามี)

## หมวด ๒

## ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

- ข้อ ๘ ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ
- ๘.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน ๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า ๑๕ ไร่
- ๘.๒ ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๑๐๐ - ๔๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ ๑๕ - ๑๐๐ ไร่
- ๘.๓ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า ๑๐๐ ไร่

การจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะภายใน โครงการจัดสรรที่ดินต้องทำในที่ดินที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินเท่านั้น

ข้อ ๙ การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้

๙.๑ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภท บ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้าง หรือ ความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

๙.๒ การจัดสรรที่ดิน เพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภท บ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา

๙.๓ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว หรืออาคารพาณิชยกรรม ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

ข้อ ๑๐ ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๑๑ ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยวหรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

ข้อ ๑๒ เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาด และจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินในอนาคต ให้ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดินซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ตารางวาขึ้นไปจะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ ๑๐๐ ตารางวา ต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนดเพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่น ๆ ต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภท บ้านแฝด บ้านแถวและอาคารพาณิชย์รวมกันเกินกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งโครงการ ให้ใช้เกณฑ์เฉลี่ยของเนื้อที่บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ทุกแปลงในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นเกณฑ์เฉลี่ยต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่น ๆ ต่อไป

#### หมวด ๓

##### ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๑๓ การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

#### หมวด ๔

##### ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๑๔ ระบบการระบายน้ำ

๑๔.๑ ในกรณีที่มีระบบป้องกันน้ำท่วมใช้แบบพื้นที่ปิดล้อม (Polder System) ให้จัดสร้างคันกั้นน้ำถาวรสูงกว่าระดับน้ำสูงสุดที่เคยเกิดขึ้นในอดีต หรือที่คาบอุบัติไม่น้อยกว่า ๕๐ ปี ไม่น้อยกว่า ๐.๓๐ เมตร ถ้าเป็นคันดินต้องมีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ล้อมรอบพื้นที่



โครงการจัดสรรที่ดิน โดยให้ถือว่าคั่นกันน้ำดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน และจะต้องมีการตรวจซ่อมบำรุงให้มีสภาพการใช้งานไม่ด้อยกว่าเดิม

๑๔.๒ การระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินที่ผ่านการใช้จากกิจกรรมต่าง ๆ และน้ำฝนจากพื้นที่ภายในโครงการ โดยใช้ท่อหรือรางระบายน้ำ ต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิศวกรรมการระบายน้ำ (แหล่งน้ำ) วิศวกรรมโยธา และวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม

๑๔.๓ คุณภาพน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียของพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คู คลอง หรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) จะต้องเป็นไปตามมาตรฐานน้ำทิ้งฉบับล่าสุดของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ

๑๔.๔ การระบายน้ำออกจากโครงการจะต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้น ๆ

๑๔.๕ การคำนวณปริมาณน้ำและขีดความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกปกติโดยเฉลี่ยในคาบอุบัติไม่น้อยกว่า ๕ ปี ของกรุงเทพมหานคร และการคำนวณปริมาณน้ำท่า (Runoff) ของระบบการระบายน้ำให้ใช้วิธีหลักเหตุผล (Rational Method) โดยที่สัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า ๐.๖

(๒) ปริมาณน้ำเสียใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕๕ ของน้ำใช้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่า ๑ ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือนต่อวัน

(๓) ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวัน ต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐ ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ ๑ กิโลเมตร หรือค่าอื่นตามข้อมูลที่อ้างอิงซึ่งต้องเชื่อถือได้ในทางวิชาการ โดยต้องสอดคล้องกับประเภทวัสดุของท่อหรือรางระบายน้ำ

(๔) การคำนวณขีดความสามารถการระบายน้ำของท่อระบายน้ำโดยทั่วไปให้ใช้

$$\text{สมการแมนนิ่ง } (Q = \frac{A}{n} R^{2/3} S^{1/2})$$

โดย

$$Q = \text{อัตราการไหล}$$

A = พื้นที่หน้าตัดการไหล

R = รัศมีชลศาสตร์

S = ความลาดเอียงของเส้นพลังงาน (Slope Of Energyline)

n = สัมประสิทธิ์ความขรุขระ

หากมีความจำเป็นต้องใช้สมการอื่นนอกเหนือจากสมการแมนนิ่งให้เขียนคำอธิบายและเหตุผลประกอบให้ชัดเจน

ท่อระบายน้ำจะต้องสามารถระบายน้ำตามปริมาณน้ำขั้นต่ำที่กำหนดในข้อ ๑๔.๕ (๑) ถึง ๑๔.๕ (๓) ได้ ในกรณีที่ระดับน้ำของแหล่งรองรับน้ำตั้งอยู่สูงกว่าระดับหลังท่อระบายน้ำของโครงการจะต้องมีการคำนวณท่อส่วนที่จมน้ำ โดยแสดงผลของระดับน้ำย้อนกลับ (Back Water Level) ที่เกิดจากการจมน้ำของท่อดังกล่าวด้วย

๑๔.๖ ระบบการระบายน้ำของโครงการจัดสรรที่ดิน จะต้องประกอบด้วย

(๑) ท่อระบายน้ำและบ่อพัก (พร้อมฝา) หรือ

(๒) รางระบายน้ำ พร้อมฝา

(๓) บ่อสูบหรือสถานีสูบ (ถ้ามี) ภายในระบบการระบายน้ำจะต้องประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำ ตะแกรงคัดขยะ และบริเวณดักเศษดินทราย ส่วนบ่อสูบหรือสถานีสูบน้ำบริเวณที่บรรจบกับระบบระบายน้ำสาธารณะ หรือแหล่งรองรับน้ำสาธารณะ ให้มีประตูน้ำเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งองค์ประกอบ เพื่อให้สามารถระบายน้ำออกได้ในกรณีที่ระดับน้ำของแหล่งรองรับน้ำสาธารณะภายนอกต่ำกว่าระดับน้ำภายในโครงการ

(๔) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งประจำที่ดินแปลงย่อย

(๕) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งรวมของโครงการ พร้อมตะแกรงคัดขยะก่อน

ระบายน้ำทิ้งลงสู่ทางน้ำสาธารณะ

(๖) กรณีที่มีบ่อดักน้ำลงสู่ทางน้ำสาธารณะจะต้องจัดให้มีตะแกรงคัดขยะก่อนระบายน้ำลงสู่ทางน้ำสาธารณะ

(๗) แหล่งรองรับน้ำทิ้งจากการระบายน้ำและจากระบบบำบัดน้ำเสีย

๑๔.๗ การจัดทำรายการคำนวณระบบการระบายน้ำ (ต้องนำเสนอรายการคำนวณ

ประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ) จะต้องประกอบด้วย

(๑) กราฟน้ำฝนออกแบบ



(๒) สูตรที่ใช้ในการคำนวณน้ำฝน - น้ำท่า  
 (๓) สูตรที่ใช้ในการคำนวณชลศาสตร์การไหลของน้ำในท่อระบายน้ำ  
 (๔) พื้นที่รองรับน้ำฝน หรือพื้นที่ระบายน้ำฝนลงสู่ท่อหรือรางระบายน้ำ  
 (ในหน่วยตารางเมตร หรือตารางกิโลเมตร) พร้อมค่าสัมประสิทธิ์การไหลนองประจำพื้นที่รองรับน้ำฝน  
 (๕) ปริมาณน้ำท่าที่จะเข้าสู่ท่อ หรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยลูกบาศก์เมตร ต่อวินาที)

(๖) ขนาดของท่อ หรือรางระบายน้ำในแต่ละส่วนของระบบระบายน้ำ  
 (๗) ความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำ  
 (๘) ความลาดเอียงของเส้นชลศาสตร์การไหล (Hydraulic Grade Line)  
 (๙) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำ  
 (๑๐) ความลึกของท้องท่อ หรือรางระบายน้ำ (Invert Elevation)  
 (๑๑) ขนาดของบ่อสูบลiftหรือสถานีสูบลift (ถ้ามี) และต้องแสดงปริมาณน้ำท่าที่ระบายออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะรวมทั้งระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำทิ้งของระบบการระบายน้ำของโครงการจัดสรรที่ดิน

รายการคำนวณทั้งหมดนี้ต้องจัดทำขึ้นตามหลักวิชาการและตามมาตรฐานทางวิศวกรรมการระบายน้ำ (แหล่งน้ำ) และวิศวกรมีโยธาสามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมส่งสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๔.๘ เงื่อนไขต่าง ๆ ที่ต้องปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการระบายน้ำ และการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ ประกอบด้วย

(๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่ต่ำกว่า ๕๐ เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(๒) ท่อระบายน้ำที่นำมาจัดทำระบบการระบายน้ำจะต้องได้รับมาตรฐานอุตสาหกรรม (มอก.) สำหรับใช้ในการระบายน้ำและ

ก. ต้องเป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝนได้

ข. ต้องรับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบน และยานพาหนะที่สัญจร

ผ่านไปโดยไม่เสียหาย

(๓) ความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ กรณีที่ท่อที่มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๔๐ เซนติเมตร ต้องมีความลาดเอียงของท่อไม่ต่ำกว่า ๑ : ๕๐๐ และสำหรับท่อระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่กว่า จะต้องมีความลาดเอียง ของท่อไม่ต่ำกว่า ๑ : ๑๐๐๐ โดยจัดให้ความลาดเอียงของระดับหลังท่อระบายน้ำ (Soffit/Crown Elevation) ต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ

(๔) การกำหนดประเภทเครื่องสูบน้ำ ปริมาตรบ่อสูบ หรือสถานีสูบน้ำ และระดับน้ำที่เครื่องสูบน้ำเริ่ม - หยุดทำงานให้เป็นไปตามหลักวิชาการ ทั้งนี้ ระดับน้ำสูงสุดที่กำหนดให้เครื่องสูบน้ำเริ่มทำงานต้องไม่เกินกึ่งหนึ่งของเส้นผ่าศูนย์กลางท่อน้ำที่เข้าสู่บ่อสูบน้ำ

(๕) แนวระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำ หรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ นอกจากจะมีระบบพิเศษ เพื่อการส่งน้ำไปโดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์

(๖) บ่อพักท่อระบายน้ำ

ก. ประเภทบ้านเดี่ยว ต้องจัดให้มีประจำทุกแปลงย่อย

ข. ประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์จัดให้หนึ่งบ่อต่อสองแปลง ทั้งนี้ต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกันและระยะห่างระหว่างบ่อพักต้องไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร โดยต้องมีทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดท่อ และจุดบรรจบของท่อ หรือรางระบายน้ำ และตั้งอยู่ในพื้นที่ของแผนผัง โครงการจัดสรรที่ดิน

(๗) กรณีพื้นที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกันให้แสดง

ก. เส้นชั้นความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง ๑.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่า

ข. ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดหรือถมจากระดับเดิม

(๘) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง หากใช้ลำรางสาธารณะเป็นทางระบายน้ำ ให้แสดงภาพความกว้าง ความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง ในกรณีแยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝนให้แสดงแบบรายละเอียดและรายการคำนวณทางวิชาการของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ละระบบต้องมีรายละเอียดต่าง ๆ ตามข้างต้นทั้งหมด รวมทั้งระดับและรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่านหรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง



## ข้อ ๑๕ ระบบบำบัดน้ำเสีย

๑๕.๑ น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในแปลงที่ดินจัดสรรถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรและเรื่องกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ หรือออกสู่สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรที่รังวัดเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายต่ำกว่า ๑๐๐ แปลง ให้นำประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้ง จากอาคารบางประเภทและบางขนาด สำหรับอาคาร ประเภท ค. มาบังคับใช้แทนโดยอนุโลม

๑๕.๒ ระบบบำบัดน้ำเสียจะเป็นประเภทระบบบำบัดน้ำเสียอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อย หรือ ประเภทระบบบำบัดกลางที่รวบรวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้ และแต่ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงระบบในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมส่งสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๕.๓ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งตลอดเวลา

## หมวด ๕

## ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย

ข้อ ๑๖ ที่ดินแปลงย่อยในโครงการทุกแปลงต้องติดถนนที่ใช้เป็นสาธารณูปโภคสำหรับเป็นทางเข้าออกของรถยนต์ โดยมีความกว้างของหน้าแปลงต้องไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

ข้อ ๑๗ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

(๑) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน ๕๕ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๑๕ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๒) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐ - ๒๕๕ แปลงหรือเนื้อที่ ๑๕ - ๕๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร



(๓) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๓๐๐ - ๔๕๕ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

(๔) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า ๑๐๐ ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๓.๐๐ เมตร มีเกาะกลางถนนกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร และมีทางเท้ากว้างข้างละ ๒.๐๐ เมตร

ในกรณีที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดินทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๘ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑๗ นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ถนนสาธารณประโยชน์ที่เป็นทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดิน ต้องมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร หรือเขตทางไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และผิวจราจรต้องไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร

ข้อ ๑๙ ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน ๓๐๐.๐๐ เมตร และไม่ควรให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า ๖๐๐.๐๐ เมตร ถนนที่เป็นถนนปลายคันต้องจัดให้มีที่กั้ล้รลดดังนี้

๑๙.๑ ถนนปลายคันที่มีระยะเกิน ๕๐.๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๐๐.๐๐ เมตรให้จัดทำที่กั้ล้รลดบริเวณปลายคัน

๑๙.๒ ถนนปลายคันที่มีระยะความยาวเกิน ๑๐๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กั้ล้รลดทุกระยะ ๑๐๐.๐๐ เมตร แต่หากมีระยะพิเศษไม่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร ต้องจัดทำที่กั้ล้รลดตามเงื่อนไขต่อไปนี้

๑๙.๒.๑ หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายคันของถนนมีระยะไม่เกิน ๕๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กั้ล้รลดที่บริเวณปลายคันของถนน โดยไม่ต้องจัดทำที่กั้ล้รลดในบริเวณที่ครบระยะ ๑๐๐.๐๐ เมตรจุดสุดท้าย

๑๙.๒.๒ หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายคันของถนนมีระยะเกิน ๕๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กั้ล้รลดที่บริเวณปลายคันของถนนด้วย

๑๕.๓ ที่กลับรถต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

๑๕.๓.๑ กรณีเป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดจากจุดศูนย์กลางถึงกึ่งกลางถนน ไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

๑๕.๓.๒ กรณีเป็นรูปตัวที ( T ) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที่ด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัวที่ด้านละไม่ต่ำกว่า ๒.๕๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๕.๓.๓ กรณีเป็นรูปตัวแอล ( L ) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร หากจัดทำในบริเวณปลายตันของถนนให้จัดทำห่างจากบริเวณปลายตันไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

๑๕.๓.๔ กรณีเป็นรูปตัววาย ( Y ) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า ๒.๕๐ เมตร และ ผิวจราจร กว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๐ ที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้า ให้จัดทำในบริเวณต่อไปนี้

๒๐.๑ ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ทุกแปลง ต้องจัดให้มีที่จอดรถด้านหน้าแต่ละแปลงไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อ ๑ แปลง และให้มีลักษณะ ดังนี้

(๑) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตั้งฉากกับแนวทางเดินรถให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

(๒) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ขนานแนวทางเดินรถ หรือทำมุมกับทางเดินรถน้อยกว่า ๓๐ องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๓) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ทำมุมกับทางเดินรถตั้งแต่ ๓๐ องศาขึ้นไป ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๕๐ เมตร

กรณีที่มีเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวงให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

๒๐.๒ ตลอดความยาวสองฝั่งถนนเป็นระยะทางข้างละ ๕๐.๐๐ เมตร นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทางตั้งแต่ ๓๐.๐๐ เมตรขึ้นไป ให้จัดให้มีที่จอดรถความกว้างฝั่งละ ๒.๔๐ เมตร



กรณีที่ดินของโครงการที่เชื่อมกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวง  
ท้องถิ่น มีความกว้างของผิวจราจร ตั้งแต่ ๑๒.๐๐ เมตรขึ้นไป ไม่ต้องจัดให้มีที่จอดรถตามวรรคหนึ่ง

ข้อ ๒๑ ทางเดินและทางเท้า

๒๑.๑ ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อ  
ที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้าที่มีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธิ  
ไม่ต่ำกว่า ๖๐ เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ในกรณีที่เป็นทางเดินและ  
ทางเท้ายกระดับ ขอบทางเดินและทางเท้าต้องเป็นกันหินสูงระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๕ เซนติเมตร และเพื่อ  
ประโยชน์ในการสัญจร หรือเพื่อความปลอดภัยจุดที่เป็นทางเข้าออก สู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดกันหินลง  
โดยทำเป็นทางลาดให้รถยนต์เข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่าเดิม  
ทางเดินและทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้า - ออกนี้ทำให้เป็นผิวจราจรเช่นเดียวกับข้อ ๒๒.๓ ทางเดินและ  
ทางเท้าสุทธิต้องจัดทำเพื่อใช้สัญจรเท่านั้น จะนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่ก่อให้เกิดความไม่สะดวก  
ไม่ได้

๒๑.๒ ในบริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนกับทางเดินและทางเท้าหรือทางเข้าออก  
ที่ดินแปลงย่อย กับทางเดินและทางเท้าที่ไม่อาจรักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่ากันได้ ให้ลด  
กันหินลง ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการสัญจรและความปลอดภัย

๒๑.๓ การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่  
เป็นทางเดินและทางเท้าสุทธิ

ข้อ ๒๒ ระดับความสูงของหลังถนน

๒๒.๑ ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๒๒.๒ ต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทาง  
สาธารณะที่ต่อเนื่อง

๒๒.๓ ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลท์ติกคอนกรีต คอนกรีต  
เสริมเหล็กลาดด้วยแอสฟัลท์ หรือปูทับด้วยวัสดุอื่น หรือลาดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มี  
ความหนา และบดอัดจนมีความแน่นตามที่กรุงเทพมหานครกำหนด

ข้อ ๒๓ ความลาดชันและทางเลี้ยว

๒๓.๑ ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน ๗ ส่วนต่อทศวรรษ ๑๐๐ ส่วน

๒๓.๒ ทางเลี้ยวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า ๖๐ องศา และ  
ในกรณีทางเลี้ยวที่ห่างกันน้อยกว่า ๓๗.๐๐ เมตร ต้องเป็นมุมป้านไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา



## ข้อ ๒๔ การปาดมูถนน

๒๔.๑ ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร จะต้องปาดมูถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ ๑.๐๐ เมตร

๒๔.๒ ปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า ๕๐ องศา จะต้องปาดมูให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

## ข้อ ๒๕ สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด

๒๕.๑ ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างน้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นท่อลอดตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

๒๕.๒ ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างตั้งแต่ ๒.๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๕.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน หรือสะพานท่อ ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

๒๕.๓ ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างเกิน ๕.๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๐.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพานช่วงเดียว ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

๒๕.๔ ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างเกิน ๑๐.๐๐ เมตร ขึ้นไป จะต้องทำเป็นสะพานตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

ทั้งนี้ ให้มีขนาดผิวจราจรของสะพาน สะพานท่อ และท่อลอดไม่น้อยกว่าผิวจราจรของถนนที่ต่อเชื่อมกับสะพาน สะพานท่อ และท่อลอด

ข้อ ๒๖ ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดตรงจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียน ทางแยก ร่องหรือสันนูนขวางถนน ทุกแห่ง

ข้อ ๒๗ เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบและการผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร มีอำนาจที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยน ขนาดเขตทาง ทิศทางเดินรถ ระดับและความลาดชัน ทางเลี้ยวที่จอดรถ ที่กลับรถ ส่วนประกอบของถนนและป้ายสัญญาณการจราจร

ข้อ ๒๘ ต้องจัดให้มีระบบไฟส่องสว่าง และต้องติดตั้งหัวดับเพลิงให้เป็นไปตามมาตรฐานของการประปานครหลวง

หมวด ๖

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค

ข้อ ๒๘ ระบบไฟฟ้า

ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้า และดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับ  
 ความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ ๓๐ ระบบประปา

๓๐.๑ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปา  
 ส่วนภูมิภาค หรือ การประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของ  
 หน่วยงานนั้น

๓๐.๒ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณข้อ ๓๐.๑ ให้จัดทำระบบประปา  
 หรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภค และจำต้องดำเนินการต่อไปนี้

(๑) เสนอแบบก่อสร้างระบบการผลิตน้ำประปาและแบบการก่อสร้าง  
 ระบบจ่ายน้ำพร้อมทั้งรายละเอียด ประกอบแบบรายการคำนวณ โดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบ  
 และรายการคำนวณดังกล่าวเพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

(๒) ถ้าใช้น้ำบาดาลหรือน้ำผิวดินในการผลิตน้ำประปาต้องขอรับ  
 สัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปา จากหน่วยราชการที่รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทาน  
 ให้เรียบร้อยก่อนออกใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๓๑ ระบบโทรศัพท์

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดบริการโทรศัพท์ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้แสดงแผนการ  
 ดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครด้วย

หมวด ๗

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง

ข้อ ๓๒ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมาย  
 ว่าด้วยการผังเมือง



## หมวด ๘

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม

การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

## ข้อ ๓๓ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา

ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ซึ่งจะต้องมีที่ตั้ง ขนาด และรูปแปลงที่เหมาะสมสะดวกแก่การเข้าใช้ประโยชน์และมีระยะแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่ และให้ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๕ ของพื้นที่สวน ตามหลักวิชาการของภูมิสถาปนิกกรรม และพื้นที่สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬาข้างต้น ต้องปลอดจากภาวะผูกพันและการรอนสิทธิใด ๆ

## ข้อ ๓๔ โรงเรียนอนุบาล

ในกรณีที่เป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ ๕๐๐ แปลง หรือทุก ๆ ๑๐๐ ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ ให้จัดทำบริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น โดยต้องจัดทำให้แล้วเสร็จภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

## ข้อ ๓๕ การจัดรถรับส่ง

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีรถรับส่ง ให้แสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ข้อ ๓๖ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งต่อไปนี้

๓๖.๑ ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร เว้นแต่ข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร



กำหนดไว้สูงกว่าก็ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครนั้น โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อ  
กับสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา หรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้  
ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

๓๖.๒ ที่ดินพร้อมอาคารต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๖ ตารางวา และมีความกว้าง  
ไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร

๓๖.๓ พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของ  
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัด  
ให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น  
ในอาคารดังกล่าว ไม่น้อยกว่า ๖๔ ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะ  
ในโครงการจัดสรรที่ดิน และจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้าน  
จัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้วให้ถือว่าที่ดินตาม  
ข้อ ๓๖.๑ หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ ๓๖.๒ เป็นสาธารณูปโภค ส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงาน  
สโมสร ฯลฯ ตามข้อ ๓๖.๓ ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น  
ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

ข้อ ๓๗ ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น  
ผู้จัดสรรที่ดินต้องอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุม  
ตามสมควร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๐

ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ

อธิบดีกรมที่ดิน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ศูนย์วิทยุโทรศัทพ์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายชาวิช ฉายปัญญาเลิศ เกิดเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ.2517 จังหวัดกรุงเทพมหานคร

### ประวัติทางการศึกษา

- ระดับชั้นประถมศึกษาและมัธยมศึกษาจากโรงเรียนจารุวัฒนานุกูล และโรงเรียนทิวไผ่งาม
- ระดับปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต
- ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร MiniMBA Of Real Estate มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- หลักสูตร โครงการพัฒนาวิชาชีพ ครั้งที่ 6 “Construction Manangement” สถาบันสถาปนิกสยาม
- เข้าศึกษาต่อในระดับปริญญาโทหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### ประวัติการทำงาน

- สถาปนิกอิสระ
- สถาปนิกฝ่ายขายและการตลาดโครงการ ShowerKing Manufacturing Co.,Ltd.
- สถาปนิกโครงการ กลุ่มนครทองกฐิป์
- ผู้จัดการที่ปรึกษา-สถาปนิก ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน) ถึงปัจจุบัน

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย