

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 นิยามศัพท์

การฟื้นฟูชุมชนด้วยการป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้น โดยเน้นการมีส่วนร่วมของการประชาชนในพื้นที่เน้นที่กระบวนการ หมายถึง Urban Regeneration (Danish Urban Regeneration)

การฟื้นฟูเมืองทั้งในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรมเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน หมายถึง Urban Renewal (Danish Urban Regeneration)

การพัฒนาชุมชน หรือที่โล่งว่าง ให้มีความเหมาะสมกับสภาพสังคม เศรษฐกิจและกายภาพ หมายถึง Urban Redevelopment (Danish Urban Regeneration)

#### 2.2 ความหมายของการปรับปรุงฟื้นฟู

- การปรับปรุงฟื้นฟูในเขตเมืองเดิม เป็นแนวทางการพัฒนาเมืองในอีกลักษณะหนึ่ง นอกเหนือไปจากการสร้างเมืองใหม่ หรือชุมชนใหม่ในพื้นที่ชานเมือง หรือการสร้างเมืองซึ่งสมบูรณ์แบบในตัวเอง C.A.Doxiadis (1966:9)

- การปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนเมือง คือ การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง คือการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในปัจจุบัน ซึ่งไม่เป็นที่พึงปรารถนาในพื้นที่นั้นโดยการรื้อถอน และสร้างขึ้นใหม่ในรูปแบบที่แตกต่างไปจากเดิม โดยปฏิบัติตามการวางผังเมืองรวมกล่าวโดย (Comprehensive Plan) Wilfred Burns (1963:14)

- ส่วนของผังเมืองและโครงการ การเคหะแห่งชาติ (2535: 23-24) ได้ให้คำจำกัดความของฟื้นฟูชุมชนเมืองว่า คือ การพัฒนาพื้นที่ในเมืองที่สภาพทางกายภาพและกิจกรรมด้านเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรมของผู้อยู่อาศัยได้เสื่อมลง จึงควรมีการฟื้นฟูให้เหมาะสมกับความเจริญของเมือง เกิดผลตอบแผนทางเศรษฐกิจ และคงไว้ซึ่งวัฒนธรรม ประวัติศาสตร์ ให้ผู้อยู่อาศัยเดิมมีโอกาสได้ประโยชน์จากการฟื้นฟูนั้นมาก

## 2.3 ประเภทการปรับปรุงฟื้นฟู

กระบวนการในการปรับปรุงชุมชน (รัทธโร โรจนประดิษฐ์, 2545 อ้างถึงใน Chanpin, 1979, Woodary, 1962 และ Burns, 1963) มีความเห็นในเรื่องกระบวนการในการปรับปรุงชุมชนตรงกัน คือ มี 3 กระบวนการ ดังนี้

1. Preservation / Conservation คือ การอนุรักษ์หรือการทำนุบำรุงอาคารสถานที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในคงสภาพเดิมโดยไม่มีการดัดแปลงเพิ่มเติม
2. Rehabilitation คือ การบูรณะปรับปรุงอาคารที่มีอยู่เดิมให้ใช้การได้ดีเมื่ออาคารนั้นอยู่ในสภาพทรุดโทรมมีประโยชน์ใช้สอยน้อยลง
3. Redevelopment คือ การปรับปรุงฟื้นฟูบริเวณใดบริเวณหนึ่ง เพื่อให้การใช้ที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด มีการจัดที่ว่าง มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เพียงพออันจะทำให้ชุมชนนั้นมีความน่าอยู่อาศัยมากขึ้น

Urban Revenue หมายถึง กระบวนการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองหรือพื้นที่ขนาดใหญ่ โดยเมืองนั้นมีศูนย์กลางเมืองและลักษณะของสังคมเมืองนั้นมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นมาเรื่อยๆ โดยที่มีการเปลี่ยนแปลงไปมาจากลักษณะของสังคมที่เคยมีอยู่ ทั้งนี้เพื่อปรับตัวให้เหมาะสมกับความต้องการของสังคมในระยะนั้นๆ จัดเป็นการเปลี่ยนแปลงที่ควบคุมได้ ซึ่งสิ่งเหล่านี้อาจจะเกิดขึ้นได้ในส่วนใจกลางเมือง การปรับปรุงฟื้นฟูในลักษณะนี้จะถือว่าการประสานกันระหว่างกระบวนการ Preservation Rehabilitation And Redevelopment เข้าด้วยกัน ในการจัดทำขบวนการเหล่านี้จะต้องเข้าใจถึงลักษณะสำคัญของเมืองนั้นเป็นอย่างดี รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในเมืองด้วย และเป็นการนำส่วนที่ดีของเมืองที่อยู่มาพัฒนาให้ดีขึ้นเรื่อยๆ รวมทั้งอาจมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงลักษณะที่ไม่ดีที่เกิดขึ้นในเมืองนี้ด้วย โดยมุ่งหวังให้เกิดความพอใจให้กว้างไกลมากเท่าที่จะมากได้ต่อความต้องการในปัจจุบันและอนาคต มีจุดมุ่งหมายที่จะอนุรักษ์ของดีในอดีตไว้และปลูกความรับผิดชอบต่อการควบคุมการพัฒนาเมืองด้วย กล่าวโดย (รัทธโร โรจนประดิษฐ์, 2545 อ้างถึงใน Wilfred Burns, 1963)

Redevelopment คือ การปรับปรุงฟื้นฟูบริเวณใดบริเวณหนึ่ง เพื่อให้การใช้ที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด มีการจัดที่ว่าง มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เพียงพอ อันจะทำให้ชุมชนนั้นมีความน่าอยู่อาศัยมากขึ้น (รัทธโร โรจนประดิษฐ์, 2545 อ้างถึงใน Woodbury Cooemened, 1962 และ Wilfred Burns, 1963) ได้ให้ความหมายว่าเป็นขบวนการปรับปรุงฟื้นฟูในบริเวณใดบริเวณหนึ่ง ที่มีความชัดเจนและเน้นการฟื้นฟูทางด้านเศรษฐกิจ เช่น การกินดีอยู่ดีของประชาชนในบริเวณนั้นๆ (Property) การปรับปรุงฟื้นฟูนี้ อาจมาจากการปรับปรุงตัว

โครงสร้างของอาคารในบริเวณนั้นขึ้นมาใหม่ ซึ่งโครงสร้างจะแตกต่างไปจากเดิมก่อนหน้านี้ การปรับปรุงฟื้นฟูโครงการที่เราจะเรียกว่าเป็นการปรับปรุงฟื้นฟูแบบ Redevelopment นั้น ลักษณะของโครงการจะต้องมีผังบริเวณขนาดใหญ่พอสมควร (Comprehensive plan) หรือเป็นส่วนหนึ่งของโครงการทั้งหมด แต่ถ้าเป็นการปรับปรุงฟื้นฟูโครงการขนาดเล็กมาก เราจะเรียกว่าเป็นการปรับปรุงฟื้นฟูแบบ Rebuilding

ได้ให้ความหมายของการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองไว้เช่นเดียวกัน (Mary Mclean, ED : 1959) ดังนี้คือ การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Urban Redevelopment) คือการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในปัจจุบัน ซึ่งไม่เป็นที่พึงปรารถนาในพื้นที่นั้นโดยการรื้อถอนและสร้างขึ้นใหม่ในรูปแบบที่แตกต่างไปจากเดิม โดยปฏิบัติตามการวางผังเมืองขั้นสมบูรณ์ (Comprehensive Plan) กล่าวโดย (Wilfred Burns: 1963)

วิธีการอนุรักษ์ (Conservation) เป็นการป้องกันความเสื่อมโทรมมิให้แผ่เข้าครอบงำพื้นที่ซึ่งบริเวณนั้นอาจจะทรุดโทรมกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมไปได้โดยเร็ว ถ้ามิได้มีการป้องกันที่เหมาะสม การปรับปรุงนี้เหมาะกับพื้นที่ที่ยังไม่เสื่อมโทรม แต่อาจมีปัญหาในการใช้งานหรือความสับสนในการใช้งานบางอย่าง ในการจัดการแก้ไขปัญหาในสภาพเช่นนี้จึงมักจะเป็นการดำเนินการปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายใน เช่น สภาพทั่วไปของย่านการค้า ยังสามารถทำกิจกรรมได้ดีอยู่ แต่มีอาคารบางส่วนที่ผิดสุขลักษณะต่ำกว่ามาตรฐานหรือทรุดโทรมอยู่ หรือเกิดความรุงรังไม่มีระเบียบ เช่น หาบเร่ แผงลอย หรือมีความบกพร่องเกี่ยวกับบริการสาธารณะ เช่น ขนาดสนามเด็กเล่น การระบายน้ำไม่ดี การเก็บขยะไม่เรียบร้อย หรือมีสิ่งรบกวนความสุขของชุมชนที่อยู่ข้างเคียง จะต้องหาทางกำจัดสิ่งไม่ดีออกไปเสียตั้งแต่ต้นโดยอาศัยความร่วมมือในการดำเนินการจากเจ้าของอาคารและเจ้าของที่ดินเป็นส่วนใหญ่ เช่น ทำการแก้ไขซ่อมแซมอาคารที่มีได้ มาตรฐานหรือชำรุดทรุดโทรม จัดบริเวณอาคารและที่ดินให้พ้นจากสภาพความสกปรกรกรุงรังและปัญหาอื่นๆ นอกจากนั้นทางราชการหรือเทศบาลจะต้องเข้าร่วมดำเนินการด้วยเป็นบางส่วน เช่น การปรับปรุงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะหรือขจัดสิ่งที่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพอนามัยและความสงบสุขในชุมชนนั้นเสีย เช่น การประกอบกิจการที่มีกลิ่นเหม็น มีควันมาก มี เชื้อเพลิงมาก เสียงดังมาก รวมทั้งการจัดระเบียบในชุมชน เช่น หาบเร่ แผงลอย ระบบการจราจรในถนน การจัดที่จอดรถแต่ละประเภทตามความจำเป็นการเปลี่ยนประโยชน์ในพื้นที่ที่มีปัญหา เช่น เปลี่ยนถนนที่มีคนเดินพลุกพล่านมากในย่านการค้าเป็น Shopping Mall มีการห้ามรถเข้า เป็นต้น การดำเนินการตามวิธีนับว่าได้ผลอย่างยิ่งในการป้องกันหรือขจัดความเสื่อมโทรมของพื้นที่ให้หมดไปได้ หรืออีกลักษณะหนึ่งการปรับปรุงแบบนี้ยังเหมาะกับบริเวณที่มีอาคารหรือสิ่งใดที่ควรแก่การเก็บ

รักษา (Preservation) เช่น อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ โดยการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร และจัดสภาพแวดล้อมให้เหมาะสมกับอาคารหรือสถานที่นั้นๆ กล่าวโดย (รหัตถ์ โรจนประดิษฐ์, 2545 อ้างถึงใน ดำรง ฐานดี, 2520)

วิธีการนี้ใช้กับบริเวณที่ตกอยู่ภายใต้อิทธิพลของความเสื่อมโทรมและกำลังทรุดโทรมลงอย่างรวดเร็วยิ่งกว่าบริเวณอื่นๆ มีสภาพที่อยู่กึ่งกลางระหว่างความเสื่อมโทรมกับไม่เสื่อมโทรม (Blighted Area) เนื่องจากความเสื่อมโทรมในบริเวณนี้มีมากขึ้น การปรับปรุงโดยวิธีป้องกันรักษาตามวิธีการแรกอาจจะไม่ได้ผล จึงต้องใช้ในการปรับปรุงโดยการบูรณะและฟื้นฟูซึ่งเป็นหน้าที่ของรัฐหรือเทศบาลเป็นส่วนใหญ่ โดยการดัดแปลงซ่อมแซมอาคารที่เห็นว่ายังอยู่ในสภาพดีและสามารถซ่อมแซมให้ใช้งานได้อาคารที่ชำรุดทรุดโทรมมากจนเหลือวิสัยที่จะดัดแปลงซ่อมแซมได้ ก็ให้รื้อถอนซึ่งจะเป็นผลในการลดความแออัดของบริเวณนั้นลงได้ด้วยในเวลาเดียวกัน นอกจากนั้นการปรับปรุงพื้นที่ตามวิธีการแรกจะต้องนำมาใช้ด้วย รวมทั้งการก่อสร้างอาคารใหม่ตามที่เหมาะสมซึ่งมักจะเป็นอาคารที่ทำให้ชุมชนนั้นสมบูรณ์ขึ้น เช่น การสร้างอาคารที่จอดรถในย่านการค้าที่แออัดและขาดแคลนที่จอดรถ เป็นต้น นอกจากนั้นก็จะต้องมีการปรับปรุงการบริการสาธารณูปโภค เช่น การขยายถนน ทางเข้า ตรอกซอยต่าง ๆ โดยมีการปรับปรุงให้มีสภาพดีขึ้น รวมทั้งการปรับปรุงการใช้งานอย่างให้เหมาะสมอีกด้วย กล่าวโดย (รหัตถ์ โรจนประดิษฐ์, 2545 อ้างถึงใน ดำรง ฐานดี, 2520)

วิธีการบูรณะและฟื้นฟูมีเป้าหมายอยู่ที่การลดความเสื่อมโทรม ลดความแออัดในย่านเพื่อให้บริเวณที่อยู่ในโครงการกลับสามารถใช้งานได้ดีอีกครั้งหนึ่งหรือเพื่อรักษาชุมชนเก่าเท่านั้น ทั้งนี้เนื่องจากไม่สามารถปรับปรุงโครงการรื้อถอนทั้งหมดได้อาจเนื่องจากปัญหาทางสังคม เศรษฐกิจ ประชากร หรือพื้นที่ยังไม่เหมาะที่จะทำกิจกรรมที่ได้ผลตอบแทนอย่างเพียงพอ นอกจากนั้น หลักการปรับปรุงก็จะยังคงสภาพการใช้สอยคงเดิมเพราะ ยังมีอาคารเดิมอยู่เป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงย่านการค้าในลักษณะนี้จะทำได้ยากมาก เนื่องจากผู้จัดทำจะต้องประสานและเกี่ยวข้องกับเจ้าของที่ดินจำนวนหลายรายมาก รวมทั้งผู้ที่ต้องอพยพออกจากพื้นที่และเจ้าของที่ดินด้วย กล่าวโดย (Wilfred Burns: 1963)

ขบวนการบูรณะปรับปรุงอาคารหรือบริเวณใดบริเวณหนึ่งที่มีอยู่เดิม โดยการพัฒนา ให้บริเวณนั้นกลับเป็นบริเวณที่น่าดูยิ่งขึ้น หลังจากที่เป็นแหล่งเสื่อมโทรม น่ารังเกียจ ไม่มีความสวยงาม ผู้คนไม่มีความรู้สึกประทับใจ และไร้บรรยากาศที่น่าพึงพอใจ โดยเน้นไปในทางด้านของที่อยู่อาศัยเป็นหลักในการบูรณะปรับปรุงนี้จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญของเมือง

เช่น การปรับปรุงให้บริเวณเมืองในเรื่องการรักษาความสะอาด การกลับเข้าสู่การมีชีวิตชีวาใหม่ของเมือง การรักษาสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมเอาไว้ ซึ่งสิ่งเหล่านี้เกี่ยวข้องกับชีวิตของคน การปรับปรุงบูรณะโดยการซ่อมแซมอาคาร การจัดให้มีที่โล่งแจ้ง (Open Space) และสิ่งแวดล้อมที่น่าสนใจ มีการจัดระเบียบของการใช้ที่ดินเพื่อให้มีการใช้ที่ดินที่มีประสิทธิภาพมากที่สุด เช่นที่ดินที่วางเปล่า การใช้ประโยชน์จากการปิดถนนบางสาย เพื่อใช้ทำเป็นบริเวณสำหรับเด็ก ๆ และสถานที่พักผ่อนสำหรับคนด้วย กล่าวโดย (Wilfred Burns: 1963)

วิธีการรื้อถอนและสร้างใหม่ (Clearance) ได้แก่การรื้อถอนทำลายอาคารและสภาพแวดล้อมภายในพื้นที่ที่เลือกทั้งหมด เนื่องจากบริเวณนั้นมีสภาพส่วนใหญ่ทรุดโทรมมาก อาจโดยสภาพทางกายภาพโดยตรงหรือโดยสภาพการใช้งานที่เหมาะสมกับบริเวณข้างเคียง หรือต้องการพื้นที่เพื่อกิจกรรมอื่นที่จะกำหนดให้เกิดขึ้นแล้วสร้างอาคารและสภาพแวดล้อมใหม่ขึ้นมาตามความต้องการของชุมชน เช่น การรื้อย่านพักอาศัยที่เป็นแหล่งเสื่อมโทรมเพื่อทำย่านการค้า หรือรื้อย่านการค้าเก่าทำย่านการค้าใหม่ เป็นต้น

การปรับปรุงแบบนี้ตามหลักการจะต้องเป็นการปรับปรุงในพื้นที่ เป็นโครงการขนาดใหญ่พอสมควรที่จะต้องมียุทธศาสตร์ประกอบของโครงการมากที่จะช่วยแก้ปัญหาของส่วนรวม และให้ผลประโยชน์จนคุ้มค่าในการลงทุน ไม่ใช่โครงการขนาดย่อยของเอกชนที่รื้ออาคารเก่าเพื่อสร้างอาคารใหม่ จะเป็นอาคารเดี่ยวหรือกลุ่มอาคารก็ตามการปรับปรุงโดยการรื้อถอนสร้างใหม่เพื่อย่านการค้าเกิดขึ้นโดยง่าย เมื่อสภาพพื้นที่ทรุดโทรมถึงที่สุดหรือนักลงทุนมองเห็นผลกำไรที่จะได้อย่างแน่นอน โดยเฉพาะการรื้อย่านพักอาศัยเพื่อทำย่านการค้า เพราะรื้อพื้นที่ที่ให้ผลตอบแทนต่ำเพื่อสร้างพื้นที่ที่ให้ผลตอบแทนสูง การขายอาคารและที่ดินได้ในราคาที่สูงกว่าต้นทุนมาก ทำให้สามารถเตรียมพื้นที่บริการสาธารณะได้ในจำนวนที่มากพอสมควร (รัศมี โรจนประดิษฐ์, 2545 อ้างถึงใน ดำรง สุานดี, 2520)

#### 2.4 แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงฟื้นฟู

Chapin F. Steward and Kaiser E.J. (1979:270) กล่าวเกี่ยวกับการฟื้นฟูชุมชนเมืองว่าเป็นรูปแบบของการเปลี่ยนแปลงการฟื้นตัวทางกายภาพของเมือง ซึ่งมีโครงสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เก่าแก่และล้าสมัยไปแล้ว และในเวลาเดียวกันพื้นที่ทั้งหมดถูกตัดแปลงแก้ไขหรือถูกแทนที่เนื่องมาจากแรงกดดันของการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม ดังนั้น Urban Renewal เป็นการวางแผนให้พื้นที่เมืองมีชีวิตขึ้นมาใหม่ ให้สภาพแวดล้อมมีคุณภาพที่ดี ตลอดจน

รวมเอาโปรแกรมทางด้านการพัฒนา การบำรุงรักษา และการอนุรักษ์ มาวางแผน ออกแบบการใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพซึ่งเป็นการป้องกันและการกำจัดการทำลายเมือง

ส่วน (รหัตถ์ โรจนประดิษฐ์, 2545 อ้างถึงใน C.A.Doxiadis, 1966 และ Chapin, 1979) นั้น มีความคิดเช่นเดียวกับ Perenyi กล่าวคือ การปรับปรุงพื้นที่นั้นเป็นขบวนการหนึ่งของการปรับปรุงชุมชน ซึ่งเป็นไปตามหลักธรรมชาติ คือ เมื่อชุมชนแห่งใดเจริญจนกลายเป็นเมืองและเมื่อเจริญจนถึงที่สุดก็ย่อมจะมีส่วนที่ทรุดโทรมตามมา อันสมควรที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของชุมชนเสียใหม่ให้ดีกว่าเดิมโดยไม่จำเป็นต้องรอให้ชุมชนมีสภาพที่เลวร้ายหรือใช้การไม่ได้เสียก่อน จึงค่อยทำการปรับปรุงความแออัดของประชากร และการจราจรอันเนื่องมาจากการเป็นศูนย์กลางของกิจกรรม ทุกประเภท ทำให้มีผู้มาใช้บริการเป็นจำนวนมาก แต่ขาดสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็นอย่างเพียงพอ จึงจำเป็นต้องมีการปรับปรุงบริเวณดังกล่าวเพื่อให้มีรูปแบบที่เหมาะสม มีการใช้ที่ดินให้คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ โดยมีการผังเมืองเป็นแนวทางพัฒนา อันจะทำให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนและผู้มาใช้บริการได้รับความสะดวกสบาย ก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีและประการสำคัญทำให้เกิดผลดีทางด้านเศรษฐกิจของประเทศอีกด้วย

นอกจากนี้ Wilfred Burns( 1963:194) ที่มีความเห็นที่เหมือนกับ Perenyi, Doxiadis and Chapin คือ สาเหตุที่ก่อให้เกิดความจำเป็นของการฟื้นฟูเมืองใหญ่ คือ สิ่งก่อสร้างที่ทรุดโทรม ปัญหาการจราจรติดขัด นอกจากนี้ยังมีปัจจัยเพิ่มเติมอีกคือ การขยายตัวของเมือง ค่านิยมใหม่ๆ ในการอยู่อาศัยและจับจ่ายซื้อของ ทศนคติเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ Burns ยังกล่าวว่า โดยเฉพาะปัญหาในเรื่องการจราจรติดขัด อันเนื่องมาจากระบบคมนาคมขนส่งไม่สัมพันธ์กับการใช้ที่ดินและปัญหาความทรุดโทรมของอาคารบ้านเรือน อันเนื่องมาจากการขาดความดูแลเอาใจใส่จากภาครัฐบาลและเอกชน ซึ่งวิลเฟรดได้กล่าวว่า “ปัญหาการจราจรเป็นเรื่องสำคัญที่มองข้ามไปไม่ได้ และที่จริงแล้วเพียงปัญหาการจราจรอย่างเดียวก็สามารถเป็นแรงผลักดันที่สำคัญที่จะต้องทำการปรับปรุงฟื้นฟู และปัญหาการจราจรที่เป็นเรื่องให้เห็นได้ชัดในสายตาของคนทั่วไปในขณะที่ความเกะล่าสั่มบางอย่างเกือบจะไม่เป็นที่สังเกตก็ได้” ชุมชนที่เป็นอยู่ทุกวันนี้มักจะมีอาคารทั้งใหม่และเก่าปนกันอยู่ การปรับปรุงฟื้นฟูจึงไม่จำเป็นที่จะต้องรื้อทิ้งแบบกวาดล้างอาคารทั้งหมด ปัญหาที่จะต้องปรับปรุงฟื้นฟูคือ การรื้อถอนแหล่งเสื่อมโทรม ปรับปรุงบ้านพักอาศัยที่ทรุดโทรม ไม่ได้มาตรฐานและอาคารพาณิชย์ที่ให้ผลไม่เต็มที่ในสังคมในปัจจุบัน และปรับปรุงสิ่งก่อสร้างใหม่ให้สามารถรับความหนาแน่นได้สูงขึ้นตามความต้องการเรื่องที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้นในบริเวณนั้น

Alfred Marshall (1961:135) กล่าวว่า ราคาและขนาดของที่ดินจะมีความสัมพันธ์กับความสูงของสิ่งก่อสร้าง กล่าวคือ ถ้าราคาที่ดินต่ำ ผู้ลงทุนจะซื้อที่ดินแปลงใหญ่ แต่ราคาที่ดินสูงผู้ลงทุนจะซื้อที่ดินแปลงเล็กและสร้างสิ่งก่อสร้างสูงๆ ขึ้นแทนและ Richard U. Ratcliff (1949: 403) ศึกษาในเรื่องของการปรับปรุงพื้นที่ในเมือง เน้นให้เห็นว่าการปรับปรุงพื้นที่จะเกิดขึ้นโดยแรงผลักดันของตลาด คือ เจ้าของที่ดินมีโอกาสที่จะได้ผลประโยชน์มากขึ้นกว่าเดิม โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของคนจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

การมีส่วนร่วมของประชาชนในการปรับปรุงพื้นที่ก็เป็นปัจจัยที่สำคัญเช่นกัน โดย Wilson(1960:405-413) กล่าวว่า การมีส่วนร่วมของประชาชนในการฟื้นฟูเมือง เช่น ให้ประชาชนบางส่วนมีส่วนร่วมและค้นหาสิ่งที่ดีร่วมกัน แต่ประชาชนจะไม่มีส่วนร่วมในการกำหนดบทลงโทษของที่อยู่อาศัยและชุมชนแออัดในการปรับปรุงพื้นที่ นอกจากนี้ยังกล่าวว่าโครงการปรับปรุงพื้นที่จะประสบผลสำเร็จ คือ การมีส่วนร่วมของประชาชนในชุมชนที่มีประสิทธิภาพมีผลต่อการกำหนดเป้าหมายในการปรับปรุงพื้นที่และกระบวนการยอมรับการปรับปรุงพื้นที่

สรุปจะพบว่าสาเหตุที่ต้องมีการปรับปรุงพื้นที่คือ สภาพอาคารที่ชำรุดทรุดโทรม การขาดสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การจราจรติดขัด การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม ความแออัดของประชากร เป็นต้น

## 2.5 แนวความคิดของการปรับปรุงชุมชนแออัด

โครงการปรับปรุงชุมชนแออัดของการเคหะแห่งชาติ เพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยมี 2 วิธี ดังนี้

1. **วิธีการปรับปรุงที่ดินเดิม (Slum Upgrading)** และการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบของการย้ายชุมชนไปอยู่ในชุมชนที่อยู่ในที่แห่งใหม่ (Slum Relocation) หรือการประสานประโยชน์ทางที่ดิน (Land Sharing) นั้น ได้ดำเนินการมาแล้ว ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2521 หลังจากได้จัดตั้งสำนักงานปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมโดยยุตินโยบายแก้ไขชุมชนแออัดด้วยการรื้อสร้างสร้างแฟลตแต่เดิม จวบจนแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 ซึ่งมีหลักการในการปรับปรุงชุมชนแออัดดังนี้

- **การปรับปรุงทางกายภาพ**

การดำเนินการด้านกายภาพ ได้แก่ การปรับปรุงทางด้านสาธารณูปโภค เช่น ทางเท้า การระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา การกำจัดขยะมูลฝอย การกำจัดอุจจาระอย่างถูกต้อง การปรับปรุงสภาพแวดล้อมในชุมชน และการป้องกันอัคคีภัย โดยรัฐเป็นผู้สนับสนุนงบประมาณทั้งหมด ให้แก่การเคหะแห่งชาติ ทั้งนี้ต้องสอดคล้องกับความต้องการและจำเป็นของผู้อาศัย

- การปรับปรุงด้านเศรษฐกิจ – สังคม

การดำเนินการด้านเศรษฐกิจ-สังคม เช่นการจัดตั้งคณะกรรมการชุมชนเพื่อทำหน้าที่แทนผู้อยู่อาศัยในชุมชน ในการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาชุมชนและเป็นแกนนำในการพัฒนาชุมชน โดยวิธิต่างแห่งประชาธิปไตย โครงการทางด้านเศรษฐกิจสังคมอื่นๆ เช่น การฝึกอาชีพ การพัฒนาชุมชน โครงการหน่วยแพทย์เคลื่อนที่ การให้ทุนในการประกอบธุรกิจขนาดย่อม เป็นต้น โดยการเคหะแห่งชาติร่วมกับกรุงเทพมหานคร และหน่วยงานอื่นทั้งภาครัฐและเอกชน ดำเนินความมั่นคงด้านนี้ให้บรรลุตามวัตถุประสงค์

- การปรับปรุงด้านการครอบครองที่ดิน

การดำเนินการด้านความมั่นคงในการครอบครองที่ดินการปรับปรุงในด้านนี้ใช้วิธีการ ดังนี้

1. ขอความร่วมมือเจ้าหน้าที่ดินทำสัญญาให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่การเคหะแห่งชาติเข้าไปปรับปรุงได้อยู่อาศัยต่อไปอย่างน้อย 5 ปี
2. ขอซื้อ ขอเช่า ตลอดจนการเวนคืนที่ดิน
3. แลกเปลี่ยนผลประโยชน์ที่การเคหะแห่งชาติหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะปรับปรุงชุมชนแออัดให้กับความมั่นคงในชุมชนแออัดนั้น
4. ให้กฎหมายที่มีส่วนเกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พระราชบัญญัติปรับปรุงชุมชนแออัด

## 2. แนวคิดในการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่

การจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ เป็นการย้ายประชาชนในชุมชนแออัดที่ประสบปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยจากที่ดินเดิมไปยังที่ใหม่ ซึ่งอาจจะเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินเดิม หรือย้ายออกไปจากบริเวณเดิมหรือชุมชน โดยโครงการที่รองรับการรื้อย้ายจะจัดเป็นที่ดินแปลงโล่งมีถนนทางระบายน้ำ ระบบประปา ไฟฟ้า การถมดินเพื่อให้พื้นน้ำท่วม ในบางโครงการอาจจัดสร้างที่อยู่อาศัยซึ่งมีทั้งการให้เช่า ให้เช่าซื้อ ตามความเหมาะสมของแต่ละชุมชน ซึ่งการเคหะแห่งชาติมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาชุมชนที่จะต้องจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ ดังนี้

1. เป็นชุมชนที่ประสบความเดือดร้อน กรณีไฟไหม้หรือประสบภัยธรรมชาติร้ายแรงต่าง ๆ
2. เป็นชุมชนที่ถูกไล่ที่ในโครงการเวนคืนของรัฐ หรือไล่ที่เพื่อการจัดทำประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่งของภาครัฐ

3. เป็นชุมชนที่ถูกไล่ที่โดยเจ้าของที่ดินเอกชน หรือเป็นชุมชนบุกรุก ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินทั้งภาครัฐและภาคเอกชนจะต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำโครงการดังนี้

3.1 จัดหาที่ดินผืนใหม่เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยให้การเคหะแห่งชาติจัดทำโครงการหรือจัดสรรงบประมาณให้การเคหะแห่งชาติ จัดหาที่ดินเพื่อทำโครงการต่อไป

3.2 จ่ายค่ารั่วถอนเป็นค่าชดเชยที่เหมาะสมที่ชาวบ้านสามารถจัดหาที่อยู่ใหม่ได้

3.3 จ่ายค่าอพยพหรือย้าย

3.4 ยินยอมให้เช่าที่ดินเป็นสัญญาระยะยาวในราคาที่เป็นธรรม

4. ผู้อยู่อาศัยรับภาระในการจ่ายเงินคืนเป็นค่าเช่าอาคาร เช่าที่ดิน หรือค่าเช่าซื้อที่ดินและอาคารพักอาศัย

5. การพัฒนาด้านเศรษฐกิจและสังคมในชุมชนในองค์กรประชาชนเป็นแกนนำ โดยมีองค์กรพัฒนาเอกชน การเคหะแห่งชาติและหน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้ให้การสนับสนุน

### รูปแบบของการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่

การจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ เน้นการสร้าง ความมั่นคงในสิทธิการอยู่อาศัย การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย เจ้าของที่ดินภาครัฐและเอกชน ดังนี้

#### 1. การย้ายชุมชนไปอยู่ที่ใหม่ (Slum Relocation)

เป็นการย้ายชุมชนแออัดออกจากพื้นที่เดิมไปอยู่ในที่ดินผืนใหม่ โดยการเคหะแห่งชาติเป็น ตัวกลางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ให้ผู้อาศัยได้ซื้อที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์หรือเช่าระยะยาว ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินที่ได้ประโยชน์จากที่ดินเดิมนั้นจำเป็นต้องมีส่วนร่วมรับภาระด้วย และการเคหะแห่งชาติ จะแบ่งแปลงพัฒนาที่ดินทางด้านสาธารณูปโภคด้านเศรษฐกิจและสังคม และให้ผู้อาศัยผ่อนชำระ ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินให้แก่การเคหะแห่งชาติหรือสถาบันการเงินต่อไป

#### 2. การประสานประโยชน์ในที่ดิน (Land Sharing)

เป็นการแบ่งปันที่ดินกันระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้อยู่อาศัย โดยการเคหะแห่งชาติจะเข้าไป เป็นตัวกลางเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินให้แบ่งที่ดินบางส่วนของชุมชนขายให้กับผู้อยู่อาศัยใน ราคาถูก หรือให้เช่าระยะยาวเพื่อเจ้าของที่ดินจะได้ใช้ที่ดินส่วนที่ต้องการไปทำประโยชน์ได้ จากนั้นการเคหะแห่งชาติจะนำที่ดินมาจัดผัง แบ่งแปลงให้ผู้อยู่อาศัยได้เป็นกรรมสิทธิ์หรือเช่าใน ระยะยาวปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เช่นการสร้างที่อยู่อาศัย พัฒนาด้าน เศรษฐกิจและสังคม และให้ผู้อาศัยผ่อนชำระค่าที่ดินกับการเคหะแห่งชาติ หรือสถาบันการเงิน ที่สนับสนุนโครงการต่อไป

#### 3. การปรับผังและแบ่งแปลงที่ดินเดิม (Slum Reblocking)

ในชุมชนที่มีปัญหาการครอบครองที่ดิน หรือต้องการปรับปรุงสภาพการใช้ที่ดินของชุมชนใหม่ การเคหะแห่งชาติ จะเข้าไปเป็นตัวกลางเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยการซื้อจาก เจ้าของคนเดียวหรือเช่าระยะยาว จากนั้นก็จะเข้าไปทำการแบ่งแปลงที่ดิน และให้กรรมสิทธิ์ ผู้อยู่อาศัยได้ครอบครองที่ดินโดยถือหลักใครอยู่ตรงไหนก็อยู่ตรงนั้น หรือขยับขยายเพียงบางส่วนเมื่อ จำเป็นจริงๆ เพื่อให้เกิดความเดือดร้อนน้อยที่สุด และทำการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปการให้ดีขึ้น ตลอดจนช่วยเหลือแนะนำเกี่ยวกับการออกแบบ ปรับปรุงที่อยู่อาศัย รวมทั้งพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจสังคม และให้ผู้อยู่อาศัยผ่อนชำระค่าที่ดินกับการเคหะแห่งชาติ หรือสถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการต่อไป

#### 4. การรื้อและสร้างใหม่ในที่เดิม (Slum Reconstruction)

เป็นการปรับปรุงสภาพชุมชนที่เสื่อมโทรม โดยการรื้อและพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ขึ้นในพื้นที่เดิม โดยให้ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ในการเช่าซื้อหรือเช่าระยะยาวต่อไป

### การพัฒนาด้านเศรษฐกิจ, สังคม และสิ่งแวดล้อม

การดำเนินการจัดหาที่อยู่ใหม่ การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการพัฒนาด้านเศรษฐกิจและสังคม ของกลุ่มเป้าหมายทั้งก่อนเริ่มโครงการ และเมื่อดำเนินการโครงการแล้ว เพื่อเป็นการสร้างโอกาสให้แก่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนได้มีอาชีพ รายได้ที่มั่นคงและเพียงพอ โดยจะดำเนินการดังนี้

#### 1. การพัฒนาด้านเศรษฐกิจ

- 1.1 จัดตั้งองค์กรชุมชน กลุ่มออมทรัพย์และพัฒนา ให้เป็นระบบสหกรณ์ที่เข้มแข็ง
- 1.2 พัฒนาทักษะ จัดฝึกอบรมอาชีพ เพื่อยกระดับสมรรถนะฝีมือแรงงานของชาวชุมชนให้มีความสามารถประกอบอาชีพ หรือเพิ่มรายได้ให้สูงขึ้น
- 1.3 จัดหาแหล่งงาน ตลาด โดยประสานงานทั้งหน่วยงานภาครัฐ เอกชนเพื่อรองรับแรงงานที่ได้รับการพัฒนาแล้ว
- 1.4 ประสานกับสำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง (พชม), สถาบันการเงิน ในการขยายเงินกู้ให้แก่ชาวชุมชนเพื่อการประกอบอาชีพ

#### 2. การพัฒนาด้านสังคม

- 2.1 จัดตั้งและพัฒนาองค์กรชุมชน เช่น คณะกรรมการชุมชน กลุ่มแม่บ้าน กลุ่มเยาวชน ฯลฯ ให้มีในทุกชุมชน เพื่อให้เป็นหลักในการพัฒนาปรับปรุงชุมชน
- 2.2 สนับสนุนในการแก้ไขปัญหาในด้านต่าง ๆ ตามความต้องการของชุมชนโดยสำรวจวางแผน และดำเนินการร่วมกัน
- 2.3 สนับสนุนในกาจัดกิจกรรมพัฒนาที่ส่งเสริมความมั่นคง อบอุ่นในครอบครัว การพัฒนาชุมชน การฟื้นฟูประเพณีวัฒนธรรม การป้องกันยาเสพติด และอาชญากรรม
- 2.4 ประสานทั้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการขยายบริการด้านการศึกษาอนามัย สาธารณสุข

## 2.5 ส่งเสริมการสร้างองค์กรเครือข่ายชุมชน เพื่อประสานการพัฒนาแลกเปลี่ยน ความรู้ ความร่วมมือ ในการพัฒนาชุมชนแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย

การพัฒนาด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมจะเน้นกลยุทธ์การดำเนินงานโดยการ  
“สนับสนุนให้องค์กรชุมชน” เป็นหลักและมีส่วนร่วมในการดำเนินการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

### 3. การจัดการผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามเกณฑ์มาตรฐานของ “พระราชบัญญัติส่งเสริมและ  
รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พุทธศักราช 2535 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง” ที่กำหนดไว้ ใน  
การจัดทำโครงการอาคารชุดพักอาศัยตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 80  
ห้องชุดขึ้นไป และการจัดที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยที่มีขนาดจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง  
ขึ้นไปหรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่

## 2.6 แนวความคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและความมั่นคงในที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยหรือบ้านเป็นปัจจัยพื้นฐานสำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ แต่บ้านของ คน  
จนมีความหมายกว่าบ้านของกลุ่มคนที่มีฐานะ ทั้งนี้เพราะบ้านในชุมชนแออัดหรือสลัมเป็น ทุกสิ่ง  
ทุกอย่างของชีวิต กล่าวคือ นอกจากบ้านจะใช้เป็นที่พักอาศัยทั้งชั่วคราวและถาวร และสมาชิกของ  
บ้านต่างมีความสัมพันธ์ที่ประกอบด้วยความผูกพัน ความอบอุ่น ความห่วงใยซึ่งกันและกัน มี  
ความรัก การให้อภัยและการแบ่งปันแล้ว บ้านยังเป็นโรงงานผลิตสินค้าเล็กๆ น้อยๆ ในครัวเรือน  
เป็นที่ทำอาหารเช่น ก๋วยเตี๋ยว, ข้าวแกง เพื่อประกอบอาชีพโดยการนำออกมาขายริมถนน เมื่อที่อยู่  
อาศัยถูกไล่รื้อ ถูกไล่ที่ โอกาสในการประกอบอาชีพและวิถีชีวิตจึงเป็นภาระ สูญเสียอย่างประเมินค่า  
มิได้ สิ่งที่ต้องพิจารณาในการแก้ปัญหาชุมชนแออัดคือความมั่นคงใน ที่อยู่อาศัย

ความไม่มั่นคงในการอยู่อาศัยของชุมชนแออัด มิได้หมายถึงบ้านที่ใกล้พัง ไม่ปลอดภัยต่อ  
การอยู่อาศัย แต่หมายถึงการไร้ถอน ไล่ที่ซึ่งเป็นการไม่มั่นคงในกรรมสิทธิ์ เนื่องจากที่ดินเป็น  
ทรัพยากรที่เป็นปัจจัยสำคัญที่สุดในการสร้างหรือคงอยู่ของที่อยู่อาศัย ดังนั้น ความมั่นคงในที่ดิน  
อันหมายถึงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ มีสิทธิอยู่อาศัยหรือเช่าระยะยาว จึงเป็นสิ่งที่จำเป็น ที่ควร  
พิจารณาไปด้วยกันในการแก้ปัญหาความไม่มั่นคงดังกล่าว

ความมั่นคงในที่อยู่อาศัยนั้น หากวิเคราะห์ในทางกฎหมายแล้ว อาจจำแนกออกได้เป็น 2  
ลักษณะ คือ ความมั่นคงในลักษณะชั่วคราวและความมั่นคงในลักษณะถาวร ซึ่งแยกอธิบายได้  
ดังนี้

ความมั่นคงในลักษณะชั่วคราว หมายถึง ผู้อยู่อาศัยยังมิได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินของตนเอง แต่พอจะมีหลักประกันที่ตนสามารถจะอยู่อาศัยได้เป็นระยะเวลาอันพอสมควร เช่น ในรูปของ สัญญาเช่าระยะยาว เป็นต้น

ความมั่นคงในลักษณะถาวร หมายถึง การที่ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นของตนเอง อันถือเป็นความมั่นคงขั้นสูงสุด

การแก้ไขปัญหาและการฟื้นฟูชุมชนแออัด โดยไม่ให้หลักประกันความมั่นคงในที่อยู่อาศัย นั้นจะไม่อาจก่อผลให้ชาวชุมชนเกิดกำลังใจหรือความกระตือรือร้นที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัย และสภาพแวดล้อม รวมทั้งอาชีพและการรวมกลุ่มอย่างมีประสิทธิภาพต่อไปได้ ดังนั้น การให้ความมั่นคงในที่อยู่อาศัยแก่ชุมชนแออัด ย่อมจะส่งผลให้เกิดการพัฒนาตนเอง ชุมชนและสิ่งแวดล้อม อันเป็นเป้าหมายสูงสุดของการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดดังนี้ คือ

1. ด้านกายภาพ เมื่อชาวชุมชนมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยแล้วจะเกิดกำลังใจที่จะดูแลรักษาและปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนให้ดียิ่งขึ้น ทั้งด้านความสะอาด ความเป็นระเบียบ ความคงทนถาวร เป็นต้น เพราะชาวชุมชนจะรู้สึกว่าเป็นเจ้าของ เพราะทำให้ดีแล้ว ผลก็จะตกกับตน และลูกหลาน
2. ด้านเศรษฐกิจ เมื่อที่อยู่อาศัยมั่นคงโดยไม่ต้องโยกย้าย ภาระหนี้หรือหวาดหวั่นในการอยู่อาศัยแล้ว ชาวชุมชนก็สามารถแสวงหาอาชีพให้มั่นคงต่อไปได้ การลงทุน ค่าขายเล็กๆ น้อย ๆ อันเป็นอาชีพที่แพร่หลายของชาวชุมชนแออัดก็มีโอกาสที่จะกระทำได้มากขึ้น เป็นต้น
3. ด้านสังคม ก่อให้เกิดการรวมกลุ่มที่เป็นปึกแผ่นในอันที่จะปกครองดูแลช่วยเหลือกันเองของคนในชุมชนได้ดียิ่งขึ้น เมื่อขีดความสามารถหรือศักยภาพของชาวชุมชนที่จะช่วยเหลือ ตัวเอง มีสูงขึ้น ก็เท่ากับเป็นการแบ่งเบาภาระของรัฐบาลได้ในส่วนหนึ่งอีกด้วย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 2.7 ความรู้เกี่ยวกับเมืองน่าอยู่

ศาสตราจารย์ เรือเอก นายแพทย์ไชยยันตร์ กัมปนาทแสนยากร ได้ให้ความหมายของ คำว่า “เมืองน่าอยู่” (Healthy Cities) หมายถึง เมืองที่มีการสร้างสรรค์และปรับปรุงสิ่งแวดล้อม ทั้งด้านกายภาพและสังคมอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งมีการขยายแหล่งทรัพยากรของชุมชน โดยให้ประชาชนในชุมชนนั้นมีส่วนร่วมและช่วยเหลือซึ่งกันและกันเกี่ยวกับการดำเนินวิถีชีวิต เพื่อให้ได้ศักยภาพหรือคุณภาพชีวิตที่ดีที่สุด

### ลักษณะของเมืองน่าอยู่

องค์การอนามัยโลกได้รวบรวมลักษณะของเมืองน่าอยู่ไว้ 11 ประการ ดังนี้

1. การรักษาความสะอาดด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อมที่มีคุณภาพ รวมทั้งคุณภาพของที่อยู่อาศัย
2. ระบบนิเวศน์ ที่ยึดโยงการอยู่ร่วมกันระหว่างพืช สัตว์ และสิ่งแวดล้อมที่สามารถ อยู่ร่วมกันอย่างสมดุลยั่งยืนนาน
3. ชุมชนมีความเกื้อกูลและไม่เอาัดเอาเปรียบซึ่งกันและกัน
4. ประชาชนมีส่วนร่วมอย่างกว้างขวาง ในการกำหนด ควบคุมและตัดสินใจเกี่ยวกับเรื่องที่มีผลกระทบต่อคุณภาพชีวิต สุขภาพอนามัยและความกินดีอยู่ดี
5. การสนองตอบความจำเป็นพื้นฐาน (อาหาร, น้ำ, ที่พักอาศัย, รายได้, ความปลอดภัย และการมีงานทำ) สำหรับประชาชนในเมืองทุกคน
6. มีกลไกการระดมความคิด ประสพการณ์และทรัพยากร อันหลากหลายจากการประสานงาน การติดต่อและการทำงานร่วมกับชุมชน
7. เป็นเมืองที่มีระบบเศรษฐกิจที่หลากหลายมีชีวิตชีวา มีนวัตกรรมอยู่เสมอ
8. เสริมสร้างการเชื่อมโยงมรดกทางวัฒนธรรม สภาพทางชีวภาพอันดีงาม รวมทั้งเอกลักษณ์ของกลุ่มชนในชุมชนของแต่ละชุมชน
9. ให้มีรูปแบบการดำเนินงานที่สามารถขับเคลื่อนโครงการให้บรรลุเป้าหมายโดยใช้ทรัพยากรที่อยู่ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด
10. ให้มีระบบให้บริการดูแลความเจ็บป่วยที่เหมาะสมสำหรับประชาชนทุกคน
11. มีสภาวะสุขภาพของประชาชนในระดับดีมาก คือ มีสุขภาพอนามัยในระดับสูงและมีอัตราการเจ็บป่วยในระดับต่ำ

## 2.8 แผนการพัฒนาชุมชนแออัดที่ยั่งยืน

ปัจจุบันปัญหาชุมชนแออัด เป็นปัญหาที่หลายฝ่ายได้ตระหนักว่ามีความจำเป็นที่จะต้องระดมความร่วมมือจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สามารถดำเนินการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด ได้อย่างถาวรและมีเอกภาพ โดยให้มีประสิทธิภาพและมุ่งเน้นการแก้ไขปัญหาที่สอดคล้องกับความต้องการของชาวชุมชน

คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้แต่งตั้งคณะทำงานกำหนดแนวทางแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดอย่างถาวร ซึ่งประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิที่เกี่ยวข้องกับภาครัฐ ภาคเอกชนและชาวชุมชน เพื่อร่วมกันจัดทำรายละเอียด แผนการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด และพัฒนาคุณภาพชีวิตคนจนในเมืองอย่างยั่งยืน เพื่อนำไปใช้ให้เกิดผลในการปฏิบัติในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8

### สาระสำคัญของแผน

#### 1. หลักการและแนวคิด

1.1 ปัญหาของคนจนในเมือง ถือว่าเป็นปัญหาระดับชาติที่จำเป็นเร่งแก้ไขโดยอาศัยความร่วมมือของทุกฝ่ายอย่างมีขั้นตอนและสอดคล้องกับสมรรถนะที่มีอยู่ของชาวชุมชน

1.2 คนจนในเมืองถือว่าเป็นส่วนประกอบหนึ่งของเศรษฐกิจเมือง มีความผูกพันกับเมือง จำเป็นต้องอาศัยอยู่ในเมืองร่วมกับกลุ่มชนชั้นอื่น ๆ ในลักษณะพึ่งพาและแบ่งปันซึ่งกันและกัน

1.3 การพัฒนาและแก้ไขปัญหาคอนจนในเมือง ควรกระทำอย่างครบวงจรโดยอาศัยการพึ่งพาตนเองและชาวชุมชนเป็นพื้นฐานในการพัฒนา

1.4 คนจนในเมืองควรจะพัฒนาการและกระบวนการเรียนรู้ในการก่อสร้างตน โดยต้องสร้างความมุ่งมั่นเป็นหลักสำคัญหนุนให้เกิดการก่อสร้างตน และมีการรวมตัวกันเป็นองค์กรชุมชนให้เป็นแกนหลักในการแก้ไขปัญหามุมชนให้เป็นแกนหลักในการแก้ไขปัญหาเพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนต่อไป

1.5 กระบวนการและวิธีการแก้ไขปัญหามุมชนแออัดและคนจนเมืองควรเป็นแบบค่อยไป เพื่อให้คนจนในเมืองสามารถเลื่อนฐานะความเป็นอยู่ให้สูงขึ้นได้ด้วยสมรรถนะของตนเองเป็นหลัก และควรเป็นแบบผสมผสานในลักษณะร่วมกันคิดร่วมกันแก้ไขปัญห

1.6 ส่งเสริมให้มีการกระจายการพัฒนาไปสู่ภูมิภาค และชนบทมากขึ้นและป้องกันการเพิ่มขึ้นของชุมชนแออัดในเมืองใหญ่ต่าง ๆ

## 2. วัตถุประสงค์

- 2.1 เพื่อให้ชาวชุมชนแออัดและคนจนในเมืองมีทัศนคติที่มุ่งเน้นในการก่อร่างสร้างตนเอง สามารถก้าวหน้าและยกระดับฐานความเป็นอยู่ให้หลุดพ้นจากความยากจนได้อย่างยั่งยืน
- 2.2 เพื่อพัฒนาและแก้ไขปัญหามุมชนแออัดและคนจนในเมืองอย่างมีระบบครบวงจร
- 2.3 เพื่อเสริมโอกาสในการเข้าถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจการเงิน และบริการสังคมของรัฐ
- 2.4 เพื่อเสริมสร้างองค์กรและกลไกของชุมชนที่เข้มแข็งมีขีดความสามารถในการตัดสินใจ และบริหารจัดการชุมชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

## 3. เป้าหมาย

- 3.1 พัฒนาอาชีพ และรายได้ของคนจนในเมือง เพื่อให้คนจนในเมืองมีอาชีพที่มั่นคงและรายได้สูงขึ้นจนพ้นขีดความยากจน
- 3.2 พัฒนาและปรับปรุงชุมชนแออัดอย่างครบวงจรให้เหมาะสมกับการอยู่อาศัยได้ไม่น้อยกว่า 200,000 ครัวเรือน ภายในปี พ.ศ. 2549
- 3.3 จัดหาแหล่งที่ตั้งชุมชนและพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับชุมชนได้เร็ว และการอพยพเข้ามาหาทำงานของคนจนในชนบทไม่น้อยกว่าปีละ 20,000 หน่วย
- 3.4 เพื่อความสามารถของหน่วยงานรัฐ ที่เกี่ยวข้องในการให้บริการพื้นฐานที่จำเป็นได้อย่างเพียงพอและทั่วถึง

## 2.9 แนวคิดการมีส่วนร่วมของประชาชน

“การให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการสำรวจปัญหาและคิดวิธีการที่จะแก้ปัญหาด้วยตนเอง ทำให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนของตนเอง อันจะนำไปสู่การพึ่งตนเองได้ในที่สุด”

“คนจนในสลัมมีพลังการรวมกลุ่มและปัญหาของคนสลัมจะต้องถูกแก้ไขด้วยคนสลัมเอง”

“แนวความคิดเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมของประชาชนในกิจกรรมต่างๆ ของชุมชนนั้นได้บังเกิดขึ้นในชุมชนต่าง ๆ ได้พัฒนาชีวิตความเป็นอยู่ของมนุษย์ในครอบครัวและในสังคมให้เจริญก้าวหน้าและผาสุกเรื่อยมา การมีส่วนร่วมเกิดจากแนวความคิดสำคัญ 3 ประการ คือ

1. ความสนใจและความห่วงกังวลร่วมกัน เป็นความสนใจและความห่วงกังวลส่วนบุคคล ซึ่งบังเอิญพ้องต้องกัน กลายเป็นความห่วงกังวลร่วมกันของส่วนรวม
2. ความเดือดร้อนแลความไม่พึงพอใจร่วมกัน ที่มาต่อสถานการณ์ที่เป็นอยู่นั้น ผลักดันให้พุ่งไปสู่ การรวมกลุ่มวางแผน หละหลวมมือกระทำการร่วมกัน
3. การตกลงใจร่วมกันที่จะเปลี่ยนแปลงกลุ่ม หรือชุมชนไปในทิศทางที่พึงปรารถนา การตัดสินใจร่วมกันนี้ จะต้องรุนแรงมากพอที่จะทำให้เกิดความริเริ่ม การกระทำที่สนองตอบความเห็นของคนส่วนใหญ่ที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมนั้น

การมีส่วนร่วมของประชนยังมีเงื่อนไขอย่างน้อย 3 ประการ คือ

1. ประชาชนต้องมีอิสรภาพที่จะมีส่วนร่วม
2. ประชาชนต้องสามารถที่จะมีส่วนร่วม
3. ประชาชนต้องเต็มใจที่จะมีส่วนร่วม

การมีส่วนร่วมของชาวชุมชน มีหลักเกณฑ์ในการดำเนินงาน คือ

1. ทุกคนมีสิทธิเท่าเทียมกันในการออกเสียงแสดงความคิดเห็น
2. การแสดงความคิดเห็นผ่านการประชุม การสัมมนา การส่งจดหมายแสดงความคิดเห็น การกำหนดรูปแบบแสดงความคิดเห็นแบบใหม่ ๆ
3. ประชาชนสามารถกำหนดปัญหาของพื้นที่ พร้อมทั้งเสนอแนวทางแก้ไข
4. ประชาชนสามารถเสนอโครงการ โดยการกำหนดวัตถุประสงค์และเสนอให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นพิจารณา
5. มีเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นควบคุมการดำเนินงาน
6. ให้ประชาชนรู้สึกว่าเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน
7. มีการแบ่งกลุ่มย่อยทำงาน

“การให้ชาวบ้านกลุ่มคนที่อยู่ในชุมชนได้แสดงทัศนะและความเห็นของตนเองกับทุกคนที่อยู่ร่วมชุมชนเดียวกันได้รับรู้ถึงปัญหา อุปสรรค และการแก้ไขต่างๆ ที่เกิดขึ้น ทั้งนี้เพราะผู้ที่รู้เรื่องราวต่างๆ ความต้องการ และเงื่อนไขต่างๆ ที่ชุมชนที่ดีที่สุด คือผู้ที่อยู่ในชุมชนตรงนั่นเอง มิใช่คนจากภายนอกที่จะมากำหนดความเป็นอยู่ของคนตรงนั้นได้ ดังนั้น การทำงานใดๆ ใน ชุมชนที่อาศัยการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนจึงเป็นการรวมพลัง เป็นการสร้างปฏิสัมพันธ์ให้ เกิดขึ้นกับคนในชุมชนนั้นๆ

กิจกรรมในลักษณะนี้ได้แก่ กำหนดให้มีวันกวาดถนน หรือรณรงค์ให้เกิดกิจกรรม เช่น การเก็บขยะกันเถอะ มาทำทางเดินเท้ากันเถอะหรือมาทำความสะอาดคลองกันเถอะ เป็นต้น การเริ่มต้นที่กิจกรรมเล็กๆ ให้เกิดมีความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกันทำงานเล็กๆจนสำเร็จได้ ก็จะสามารถหาหนทางที่จะขยายไปสู่กิจกรรมงานที่ใหญ่ขึ้นได้ เช่น การสร้างบ้าน สร้างที่อยู่อาศัย หรือการสร้างศูนย์รวมของชุมชนเช่นนี้แล้ว จะเห็นได้ว่า กระบวนการเป็นสิ่งที่สำคัญมาก”

## 2.10 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

(นิพัทธ์ ทวนนวรรตน์, 2540) ได้ศึกษาแนวทางการรื้อย้ายสำหรับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง พบว่า แนวทางการรื้อย้ายที่อยู่อาศัยจะต้องให้ความช่วยเหลือแก่ผู้อยู่อาศัย ที่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โดยมีเงื่อนไขการดำเนินการต้องให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการและฐานะของผู้อยู่อาศัยในฐานะที่เป็นผู้เช่า ให้สามารถบรรเทาการต่อต้านการเปลี่ยนแปลงและก่อให้เกิดนโยบายที่ยุติธรรม เมื่ออาศัยเครื่องวัดแบบพฤติกรรม เมื่อบุคคลเผชิญกับความขัดแย้งของโรมัสและคิลแมนน์ พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ร้อยละ 33 มีพฤติกรรมที่จะหลีกเลี่ยง พฤติกรรมที่จะประนีประนอม ร้อยละ 28.6 พฤติกรรมที่จะให้ความร่วมมือ ร้อยละ 22 และอาศัยเทคนิคการสำรวจเชิงพรรณนา พบว่า มีผู้อยู่อาศัยเพียง ร้อยละ 18 เท่านั้น ที่มีระดับรายได้ต่อครัวเรือน ตรงกับระดับรายได้ครัวเรือนเป้าหมาย สำหรับอาคารประเภทเช่าระยะสั้นของการเคหะแห่งชาติส่วนใหญ่ พอใจในทำเลที่ตั้ง ขณะเดียวกันก็ ยอมรับว่าอาคารแฟลต มีสภาพเก่าทรุดโทรมและมีปัญหาในการอยู่อาศัยบางประการ อีกทั้งผู้อยู่อาศัยทั้งหมด เข้าใจว่า สิทธิครอบครองห้องเช่าสามารถซื้อขายได้ และมีราคาเท่ากับ 200,000 – 250,000 บาทต่อห้อง

ข้อค้นพบอื่น ได้แก่ ค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนที่เต็มใจจ่ายสำหรับห้องเช่าที่สร้างใหม่ เท่ากับ 932 บาทต่อยูนิต ยังพบอีกว่าผู้อยู่อาศัยเกือบทั้งหมด ร้อยละ 98 ต้องการได้รับสิทธิในการเช่าห้องที่สร้างใหม่ ในขณะที่เดียวกันบางส่วนของกลุ่มนี้คือ ร้อยละ 31 ยังต้องการความมั่นคงในที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ต้องการได้เช่าสิทธิระยะยาวหรือได้ผ่อนซื้อกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยและมีเพียงร้อยละ 3 เท่านั้น ที่ต้องการขอรับเงินทดแทนและย้ายออก

ข้อเสนอแนะแนวทางการรื้อย้ายสำหรับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ต้องพิจารณา

1. จำแนกตามระดับความสามารถในการช่วยเหลือตัวเอง
2. ชี้แจงให้ตระหนักในข้อเท็จจริงว่า สิทธิการเช่าห้องมีภายใต้ขอบเขตที่กำหนดโดย การเคหะแห่งชาติ ไม่ใช่กำหนดโดยผู้อยู่อาศัยเอง
3. สนับสนุนและช่วยเหลือให้ผู้อยู่อาศัยสามารถช่วยเหลือตนเอง

(ฐิติพงษ์ ออมทวีพูนทรัพย์, 2541) ได้ศึกษาแนวทางการปรับปรุงตึกแถวของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย ซึ่งเคยเป็นย่านเศรษฐกิจเดิม แต่เนื่องจากตึกแถวเหล่านี้ก่อสร้างมาเป็นเวลานาน บางอาคารมีอายุมากกว่า 60 ปี มีหลายอาคารได้รับการอนุรักษ์ แต่ขณะเดียวกันอาคารอื่นที่ทรุดโทรมจะถูกรื้อถอน เพื่อสร้างอาคารใหม่สำหรับการพาณิชย์แทน มีผลทำให้จำนวนผู้อยู่อาศัยลดลง ผลการศึกษาพบปัญหาที่สำคัญคือ อาคารเกือบทั้งหมดมีการต่อเติมที่ผิดเทศบัญญัติ อาคารสูงเกิน 3 ชั้น ไม่มีทางหนีไฟ อาคารจำนวนมาก

มีสภาพทรุดโทรม ขาดการดูแลรักษา และบางส่วนไม่มีการอยู่อาศัย และมีการประกอบกิจกรรมไม่เหมาะสม ทำให้เกิดมลภาวะในชุมชน เช่น เสียงดังและกลิ่นหรือควัน ฉะนั้นจึงควรซ่อมบำรุงและปรับปรุงอาคาร ให้ถูกต้องตามกฎหมายควบคุมกิจกรรมที่จะสร้างมลภาวะและสิ่งรบกวนแก่ชุมชน และปรับปรุงภูมิทัศน์โดยรอบ เพื่อให้เหมาะสมกับการอยู่อาศัยยิ่งขึ้น

## โครงการ Kongens Enghave เมือง Copenhagen

### วัตถุประสงค์หลักของโครงการ

- รักษาระดับความมีส่วนร่วมของประชาชนและพัฒนารูปแบบการทำงานร่วมกันของประชาชนกับเทศบาลท้องถิ่น
- ต่อต้านการแยกตัวของพื้นที่ในชุมชน
- พัฒนาข้อดีของชุมชน
- เพิ่มอัตราการจ้างงาน พร้อมกับการพัฒนาคุณภาพของผู้ที่ว่างงาน
- พัฒนาสิ่งแวดล้อมและลดปัญหาการจราจร
- ปรับปรุงอาคารบ้านเรือนให้ดีขึ้น โดยเน้นการมีส่วนร่วมของประชาชน

### ศักยภาพของชุมชน

- มีระบบการจัดการชุมชนที่ดี
- มีการรักษาธรรมเนียมดั้งเดิม ในการมีสมาคมและชุมนุมต่าง ๆ
- อยู่ในทำเล ที่ตั้งที่ดีใกล้เมือง และใกล้แหล่งทำงาน

## โครงการ Holbladsgade area เมือง Copenhagen

### วัตถุประสงค์หลักของโครงการ

- ปรับปรุงสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ
- กระตุ้นให้เกิดการมีส่วนร่วมในชุมชน
- การขยายตัวทางเศรษฐกิจของท้องถิ่น
- จัดตั้งองค์กรหรือสถานที่เพื่อสนับสนุนกิจกรรมทางสังคม
- ปรับปรุงการใช้งานอาคารให้ทันสมัยและเกิดประโยชน์เพิ่มขึ้น

### รายละเอียดของพื้นที่

- มีประชากร 16,000 คน เป็นชาวต่างชาติ 15%
- ประชากรส่วนใหญ่เป็นเด็กและเยาวชน
- ระดับการศึกษาต่ำกว่าระดับการศึกษาเฉลี่ยของกรุงโคเปนเฮเกน
- พื้นที่โครงการยาว 2 กิโลเมตร กว้าง 800 เมตร

- รูปแบบอาคารพักอาศัยส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดที่มีสภาพเสื่อมโทรม
- มี non-profit housing เพียง 13%
- กรรมสิทธิ์ของอาคารชุดส่วนใหญ่จะเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกัน
- มีพื้นที่สีเขียวในชุมชนน้อยมาก
- มีปัญหาการจราจรอย่างมากเนื่องจากเป็นทางผ่านเข้าสู่ศูนย์กลางเมืองหลวง
- มีบริษัทประมาณ 800 บริษัท แต่เป็นบริษัทขนาดเล็กทำงานคนเดียวหรือมีพนักงาน 1 – 4 คนเท่านั้น
- อัตราคนว่างงานสูงกว่าอัตราเฉลี่ยของกรุงโคเปนเฮเกน
- มีโรงเรียนระดับประถม มัธยมต้น day-care centre ห้องสมุด สระว่ายน้ำและศูนย์กีฬา

#### ปัญหาของชุมชน

- อาคารมีสภาพเสื่อมโทรม
- มีการเปลี่ยนแปลงผู้อยู่อาศัยบ่อย
- มีปริมาณรถในถนนมาก การจราจรหนาแน่น
- โครงการขาดพื้นที่การขยายตัว และ Urban Space

#### ศักยภาพของชุมชน

- การคมนาคมสะดวก
- มีศูนย์กิจกรรมชุมชนเป็นศูนย์กลางการพบปะสังสรรค์กันก่อให้เกิดกิจกรรมต่างๆ ที่น่าสนใจ
- มีโรงเรียนและ facilities ที่สามารถใช้ประโยชน์ได้

### โครงการ Esat area เมือง Aalborg

#### วัตถุประสงค์หลักของโครงการ

- เป็นชุมชนที่มีความสามัคคี
- เป็นชุมชนสีเขียว
- เป็นชุมชนที่มีความเสมอภาค
- อยู่ในสิ่งแวดล้อมที่ดี มีมาตรฐานความเป็นอยู่สูง
- มีสภาพแวดล้อมที่ดีเพื่อเด็กและเยาวชน
- ส่งเสริมวัฒนธรรม
- มีการปรับตัวทางเศรษฐกิจ

### รายละเอียดของพื้นที่

- เป็นชุมชนใหม่ที่สร้างรองรับการขยายตัวของเมือง Aalborg
- ห่างจากศูนย์กลางเมือง ประมาณ 6 –8 กิโลเมตร
- มีการวางผังเมืองแยกส่วนที่เป็นบ้านเดี่ยวมีบริเวณและ Non-profit housing ออกจากกันอย่างชัดเจน
- มีสัดส่วนของ Non-profit housing 65%
- ประชากรส่วนใหญ่เป็น Single Parent
- มีประชากรต่างชาติ 8% โดยที่ส่วนใหญ่อพยพมาจาก Somalia
- มีสัดส่วนของเด็กและเยาวชนมากกว่าค่าเฉลี่ยของเมือง Aalborg
- ชุมชนมีพื้นที่สีเขียวมาก
- ไม่มีปัญหาเรื่องการจราจร มีระบบทางเท้าและทางจักรยานที่ดีไม่ก่อปัญหาให้กับระบบถนนของรถ
- รายได้เฉลี่ยของชุมชนต่ำกว่า ค่าเฉลี่ยของเมือง Aalborg
- มีแหล่งงานเป็นจำนวนมากในพื้นที่ใกล้เคียง
- มีอัตราคนว่างงานสูงกว่า ค่าเฉลี่ยของเมือง Aalborg
- ร้านค้าและบริการต่าง ๆ ในชุมชนไม่เพียงพอกับความต้องการ
- มีโรงเรียน มหาวิทยาลัย day-care centre ห้องสมุดและศูนย์วัฒนธรรม ศูนย์กีฬาและมีโบสถ์

### ศักยภาพของชุมชน

- มี Facilities มากมายที่ก่อให้เกิดกิจกรรม
- มีสมาคมเป็นจำนวนมาก ก่อให้เกิดการติดต่อพูดคุยเกิดเป็นสังคม
- มีจุดมุ่งหมายที่จะพัฒนาคุณภาพที่ว่าง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย