บรรณานุกรม

ภาษาไทย

จักรกฤษณ์ นรนิติผดุงการ. การพัฒนานโยบายเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยในชุมชนหนาแน่น. สำนักวิจัยบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2524.

วิมลสิทธิ์ หรยางกูล. พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม. สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530.

ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 9 ข ตอน 122 วันที่ 27 กรกฎาคม 2524, พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.

———. เล่ม 92 ตอนที่ 33 วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2518,พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518.

———. เล่ม 11 ตอนที่ 178 (ฉบับพิเศษ) วันที่ 29 ธันวาคม 2516, ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2516.

———. เล่มที่ 5 ตอนที่ 192 (ฉบับพิเศษ) วันที่ 14 พฤศจิกายน 2517, ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินฉบับที่2 (พ.ศ. 2517) ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2517

———. เล่มที่ 109 ตอนที่ 89 วันที่ 19 สิงหาคม 2535, ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535 ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2535

การเคหะแห่งชาติ. รัฐวิสาหกิจ. ร่างมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม.กรุงเทพมหานคร การเคหะแห่งชาติ, 2519.

วิชัย เกตตะพันธุ์ การศึกษาเพื่อกำหนดบทบาทและหน้าที่ของชุมชนในเมืองในเขตปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530.

ภานุพันธ์ ชัยรัต สรุปกฎหมายการพัฒนาเมือง การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร. กองผังเมืองรวม สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, 2533.

วรวิทย์ อังสุหัสต์ แนวทางการออกแบบต่อเติมอาคารพักอาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางของรัฐกรณีศึกษาอาคารเดี่ยว 2 ชั้นโครงการประชานิเวศน์ 3 ส่วนที่ 3. วิทยานิพนธ์ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530.

จรัญพัฒน์ ภูวนันท์ "มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับผู้มีรายได้น้อย" วารสารวิชาการหน้าจั่ว. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร,พ.ศ.2529.

ภาษาอังกฤษ

Atmar, Rudolf E. Reviewing the Role of Local builing Materials on the Suitability for the Production of Low-Income Housing. IHS-BIE Rotterdam, 47th ICHPB, Jan 1986.

Bunnag, Chadsri. Housing in Urban Development Thailand Country Monograph. Research Report no. 7, NHA., IHS.

Churchil, Anthony A. Basic Need in Shelter, (Washington,D.C. :World Bang), 1979.

Jansen, Marc C. Policy Paper (Provisional) for Urban Drainage in Indonesia, IHS-BIE Rotterdam, 47th ICHPB, Jan 1986.

Madhora Rao,A.G. Modern Trends in Housing in Developing Countries. London, 1984.

Strassmann, Paul W. Industrialized Systems Building for Developing Countries. A Discouraging Prognosis-I.L.O. Geneva, 1974.

ภาคผนวก

แบบสอบถามชุดที่ 1

แบบสอบถาม เรื่อง

การใช้ประโยชน์ในที่ดินสำหรับบ้านพักอาศัย

เรื่อง ขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม

เรียน ท่าน เจ้าของบ้านหรือตัวแทน

แบบสอบถามที่ท่านถืออยู่นี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาวิจัย วิทยานิพนธ์ ของนิสิตระดับปริญญาโท ภาควิชา เคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เรื่อง การศึกษาอัตราส่วนที่ว่างและพื้นที่คลุมดินที่ เกิดขึ้นจริงของบ้านพักอาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย - ปานกลาง ซึ่งข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามจะ เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการศึกษา และ เป็นแนวทางในการกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำของบ้านพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง และ เป็นแนวทางในการแก้ไขปรับปรุง เทศบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร ซึ่ง เป็นการศึกษาในลักษณะข้อมูลรวม จึงไม่มีการ เปิด เผยผู้ตอบ ผู้นำการวิจัย จึงหวัง เป็นอย่างยิ่งว่า จะได้รับความร่วมมือจากท่านในการให้ข้อมูลที่ถูกต้องกับความ เป็นจริงมากที่สุด และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติ เวียง เพิ่ม)

แบบสอบถามและสำรวจ เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินสำหรับบ้านพักอาศัย

- แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้น เพื่อการศึกษาสภาพการใช้ที่ดินที่ เกิดขึ้นจริง ภายในบ้านพักอาศัย เพื่อใช้ เป็นแนวทางในการกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำของบ้านพักอาศัย และแนวทางในการแก้ไขกฎหมาย เทศบัญญัติควบคุมอาคาร ซึ่งจะส่งผลให้ เกิดประโยชน์โดยตรงต่อผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง

- โปรด เติมคำและใส่ เครื่องหมาย / ทับในช่อง( )ที่ท่าน เห็นว่า เหมาะสม

- บ้านพักอาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง หมายถึง บ้านพักอาศัยที่มีระดับราคาไม่ เกิน 1,000,000 บาท เนื้อที่ไม่ เกิน 60 ตารางวา

<u>ตอนที่ 1</u> ข้อมูล เบื้องต้น

1. ลักษณะที่อยู่อาศัยของท่านในปัจจุบัน ( )ทาวน์ เฮ้าส์.....ชั้น

( )บ้าน เดี่ยว.....ชั้น

( )บ้านแฝด.....ชั้น

2. เนื้อที่ดิน.....ตารางวา

3. บ้านของท่านมีราคาประมาณ.....บาท

4. ท่าน เข้าอาศัยอยู่ในบ้านนี้ เป็น เวลา.....ปี

5. จำนวนสมาชิกในครอบครัว.....คน

6. หลังจากที่ท่าน เข้าอยู่อาศัยในบ้านแล้วท่านได้ทำการต่อ เติมอีกหรือไม่

( )ต่อ เติม ( )ไม่ต่อ เติม

7. เนื้อที่ใช้สอยในปัจจุบันท่าน เห็นว่ามีความพอ เพียงหรือไม่

( )พอ เพียง ( )ไม่พอ เพียง

8. ท่านคิดว่าจะมีการต่อ เติมอีกหรือไม่

( )ไม่ ( )คิด

9. ถ้าไม่ เพราะ เหตุใด ( )ไม่มีความจำ เป็น เพราะพื้นที่ เพียงพอแล้ว

( )ไม่มีงบประมาณ

( ) เทศบาลไม่อนุญาต

( )อื่นๆ

แบบสอบถามชุดที่ 2

แบบสอบถาม เรื่องการต่อ เติมอาคาร

เรียน ท่าน เจ้าของบ้าน

แบบสอบถามนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง การศึกษาพื้นที่ว่าง และพื้นที่คลุมดินในบ้านพักอาศัยของนายกิตติ เวียง เพิ่ม นิสิตภาควิชา เคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งข้อมูลทั้งหมดจะไม่มีการ เปิด เผยถึง เจ้าของอาคาร จึงขอความกรุณาตอบแบบสอบถามตามความ เป็นจริง จัก เป็นพระคุณอย่างสูง

- โปรด เติมคำและใส่ เครื่องหมาย / หน้าข้อความที่ท่าน เห็นว่า เหมาะสม

1. ลักษณะที่อยู่อาศัยของท่าน ( )ทาวน์เฮ้าส์.....ชั้น

2. เนื้อที่ดิน.....ตารางวา

3. พื้นที่อาคารคลุมดิน.....ตาราง เมตร

4. ท่าน เข้าอยู่อาศัยในบ้านนี้ เป็น เวลา.....ปี

5. ท่านได้ทำการต่อ เติมบ้าน เมื่อท่าน เข้าอยู่อาศัยแล้ว เป็น เวลา.....ปี

6. การต่อ เติมได้ขออนุญาตกับ เทศบาลหรือไม่ ( )ขอ ( )ไม่ขอ

7. เหตุผลที่ไม่ขออนุญาต ( )ไม่ทราบว่าจะต้องขอ

( )มีความยุ่งยาก

( )ขอแล้วแต่ เทศบาลไม่อนุญาต

( )อื่นๆ (โปรดระบุ).....

8. ส่วนที่ต่อเติมท่านใช้ประโยชน์เพื่อเป็น ( )โรงรถ

( )ครัว

( )ซักล้าง

( )อื่นๆ (โปรดระบุ)

9. หลังจากที่ได้มีการต่อเติมแล้ว ท่านคิดว่าพื้นที่ใช้สอย ( )พอเพียง

( )ไม่พอเพียง

10. พื้นที่ส่วนที่ต่อเติมขนาด.....ตารางเมตร

11. รวมพื้นที่คลุมดิน.....ตารางเมตร

12. พื้นที่ว่างคงเหลือ.....ตารางเมตร (เฉพาะเจ้าหน้าที่)

ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติ เวียงเพิ่ม)

หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๕๑๒)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร

พุทธศักราช ๒๔๗๙

- - -

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความในข้อ ๑๑ แห่งกฎกระทรวง(พ.ศ.๒๔๙๘)ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ ๑๑ แบบก่อสร้างให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า๑ใน๑๐๐แสดงแผนรากฐานของอาคารและพื้นอาคารของชั้นต่างๆ รูปด้านและรูปตัดเนื่องกันไม่ต่ำกว่าสองด้าน รูปรายละเอียดส่วนสำคัญ ขนาดและเครื่องหมายแสดงวัตถุก่อสร้างอาคารชัดเจนพอที่จะคิดรายการสอบรายการคำนวณและดำเนินการก่อสร้างได้

แบบก่อสร้างแสดงรูปด้าน และแผนพื้นอาคารของโรงงานอุตสาหกรรม จะใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า ๑ ใน ๒๐๐ ก็ได้"

ข้อ ๒ ให้ยกเลิกความในข้อ ๑๒ แห่งกฎกระทรวง(พ.ศ.๒๔๙๘)ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ ๑๒ แบบก่อสร้างอาคารพาณิชย์ อาคารสาธารณะ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัตถุถาวร และวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ให้แสดงรายการคำนวณกำลังของส่วนสำคัญต่างๆ ของอาคารไว้โดยบริบูรณ์"

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความในข้อ ๑๙ แห่งกฎกระทรวง(พ.ศ.๒๔๙๘)ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ ๑๙ อาคารที่พักอาศัย ห้องแถว หรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่พักอาศัยด้วย ต้องมีครัวไฟ

อาคารซึ่งมิได้ก่อสร้างด้วยวัตถุถาวรและวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ครัวไฟนั้นจะอยู่นอกอาคารเป็นส่วนสัดต่างหาก ถ้าจะรวมครัวไฟไว้ในอาคารด้วยก็ได้ แต่ต้องลาดพื้นบุผนังฝา เพดานครัวไฟด้วยวัตถุถาวรและวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่"

ข้อ ๔ ให้ยกเลิกความในข้อ ๒๐ แห่งกฎกระทรวง(พ.ศ.๒๔๙๘)ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ ๒๐ อาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่าสองชั้นต้องใช้วัตถุถาวร และวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และพื้นอาคารทุกชั้นต้องทำด้วยวัตถุทนไฟ

อาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่าสามชั้น นอกจากมีบันไดตามปกติแล้ว ต้องมีทางลงหนีไฟอย่างน้อยอีกหนึ่งทาง หรือตามที่นายช่างจะได้กำหนดให้ตามลักษณะแบบของอาคาร"

ข้อ ๕ ให้ยกเลิกความในข้อ ๒๑ แห่งกฎกระทรวง(พ.ศ.๒๔๙๘)ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ ๒๑ ห้องแถวและตึกแถว ต้องมีความกว้างจากเส้นกึ่งกลางของผนังด้านหนึ่งไปยังเส้นกึ่งกลางของผนังอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร และต้องมีประตูหรือทางให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ในกรณีที่เป็นตึกแถวผนังต้องทำด้วยวัตถุถาวรและวัตถุทนไฟ ถ้าก่อด้วยอิฐหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็กหรือวัตถุทนไฟอย่างอื่น ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า ๑๐ เซนติเมตร

ห้องแถวและตึกแถวซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแนวยาว ให้มีผนังกันไฟหนาไม่น้อยกว่า ๑๐ เซนติเมตร ตั้งแต่ระดับพื้นดินขึ้นไปสูงเหนือหลังคาอาคารไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร ทุกระยะไม่เกิน ๕ ห้อง และในกรณีที่ห้องแถวหรือตึกแถวดังกล่าวปลูกสร้างในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เว้นระยะห่างระหว่างห้องแถวไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตรโดยไม่มีสิ่งกีดขวางและปกคลุมทุกระยะไม่เกิน ๒๐ ห้อง

อาคารพาณิชย์ ห้องแถว ตึกแถว โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะต้องมีที่ว่างเป็นทางเดินหลังอาคาร เพื่อใช้ติดต่อถึงกันโดยกั้นเขตให้ปรากฏกว้างไม่น้อยกว่า2.00 เมตร เว้นแต่แนวอาคารด้านหลังอยู่ติดต่อกับทางสาธารณะ แต่ถ้าทางสาธารณะนั้น กว้างไม่ถึง ๔.๐๐ เมตร ต้องเว้นทางเดินด้านหลังอาคารกว้าง ๒.๐๐ เมตร จากจุดกึ่งกลางทางสาธารณะนั้น

ในกรณีอาคารดังกล่าวตามวรรคสาม ปลูกสร้างเป็นหน่วยเดียวกันอยู่มุมถนนสองสายตัดกันและแนวอาคารด้านที่อยู่ติดถนนแต่ละด้านยาวไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร จะไม่มีทางเดินด้านหลังอาคารก็ได้"

ข้อ ๖ ให้ยกเลิกความในข้อ ๓๑ แห่งกฎกระทรวง(พ.ศ.๒๔๙๘)ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ ๓๑ ระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานตรงยอดฝาหรือยอดผนังของอาคารตอนที่ต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ตามตารางต่อไปนี้

ประเภทอาคาร	ชั้นล่าง	ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	
		ไม่มีระบบปรับอากาศ	มีระบบปรับอากาศ
๑. อาคารที่พักอาศัย	๒.๔๐ เมตร	๒.๔๐ เมตร	๒.๔๐ เมตร
๒. อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสาธารณะ			
(ก) ห้องโถง ห้องที่ทำการ ห้องเรียน ห้องอาหารรวม ห้องประกอบการค้า หรืออุตสาหกรรม ห้องเก็บสินค้าหรือวัสดุอุตสาหกรรม ห้องประชุม ห้องคนใช้รวม โรงครัว	๓.๕๐ เมตร	๓.๕๐ เมตร	๓.๐๐ เมตร
(ข) ห้องคนใช้พิเศษ ห้องพักในโรงแรม	๓.๕๐ เมตร	๓.๐๐ เมตร	๒.๔๐ เมตร
๓. ห้องแถว ตึกแถว			
(ก) ห้องโถง ห้องที่ทำการ			

ห้องประกอบการค้า ห้องเก็บ			
สินค้า	๓.๕๐ เมตร	๓.๕๐ เมตร	๓.๐๐ เมตร
(ข)ห้องที่ใช้พักอาศัย	๓.๕๐ เมตร	๓.๐๐ เมตร	๒.๔๐ เมตร
(ค)ครัวไฟสำหรับผู้พัก			
อาศัย	๒.๔๐ เมตร	๒.๔๐ เมตร	๒.๔๐ เมตร
๔.<u>อาคารเลี้ยงสัตว์</u>			
คอกสัตว์พาหนะที่มีคนพัก			
อาศัยอยู่ชั้นบน	๓.๕๐ เมตร	—	—

ห้องน้ำ ห้องส้วม ระเบียงของอาคารต้องมีระยะกึ่งระหว่างพื้นถึงเพดานตอนที่ต่ำสุด ไม่ต่ำกว่า ๒.๐๐ เมตร

โรงเก็บรถยนต์ต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานตรงยอดฝา หรือยอดผนังตอนที่ต่ำสุด ไม่ต่ำกว่า ๒.๔๐ เมตร

ห้องในอาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสาธารณะ ซึ่งมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานตรงยอดฝาหรือยอดผนังตอนที่ต่ำสุดตั้งแต่ ๔.๖๐ เมตรขึ้นไป จะทำพื้นเพื่อประโยชน์ใช้สอยของบุคคลอีกชั้นหนึ่งในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นที่ดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกิน ๑ ใน ๓ ของเนื้อที่ห้อง และระยะดิ่งระหว่างพื้นดังกล่าวถึงเพดานตรงยอดฝาหรือยอดผนัง ตอนที่ต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่า ๒.๔๐ เมตรและในกรณีที่จะใช้พื้นห้องส่วนที่อยู่ใต้พื้นดังกล่าวนั้น เป็นพื้นเพื่อพักอาศัยหรือเป็นทางผ่านด้วยแล้ว ระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงเพดานใต้พื้นดังกล่าวต้องไม่ต่ำกว่า ๒.๔๐ เมตร"

ข้อ ๗ ให้ยกเลิกความในข้อ ๕๗ แห่งกฎกระทรวง(พ.ศ.๒๔๙๘)ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ ๕๗ อาคารต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งก่อสร้างปกคลุมไม่น้อยกว่าส่วนที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่พักอาศัย ห้องแถว ตึกแถว และอาคารอื่น ซึ่งใช้เป็นที่พักอาศัยด้วย แต่ละหลังหรือห้อง ให้มีที่ว่าง ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

(๒) อาคารซึ่งมิได้ใช้เป็นที่พักอาศัยด้วย แต่ละหลังหรือห้อง ให้มีที่ว่าง ๑๐ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

ภายในบังคับข้อ ๒๑ อาคารพาณิชย์ ห้องแถว ตึกแถว หรืออาคารสาธารณะที่มีหน้าต่าง หรือประตูเปิดสู่ภายนอกไม่น้อยกว่า ๒๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่แต่ละชั้นของอาคาร จะไม่มีที่ว่างเลยก็ได้

หน้าต่าง ประตู ด้านที่เปิดสู่ภายนอก หมายถึงช่องเปิดของผนังด้านชิดทางสาธารณะ หรือด้านที่ติดต่อกับเขตที่ดินของผู้อื่นไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร สำหรับอาคารตั้งแต่ชั้นที่สองลงมา หรือไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร สำหรับอาคารตั้งแต่ชั้นสามขึ้นไป"

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๗ พฤษภาคม พ.ศ.๒๕๑๒

พลเอก ป. จารุเสถียร

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

คัดจากราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๘๖ ตอนที่ ๕๔ หน้า ๖๕๖ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๑๒

<u>หมายเหตุ</u> เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากกฎกระทรวง (พ.ศ.๒๔๙๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ที่ใช้อยู่มีข้อกำหนดบางข้อไม่เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน จึงสมควรแก้ไข เพิ่มเติม กฎกระทรวงดังกล่าว

มาตรฐานขั้นต่ำที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมสำหรับผู้มีรายได้น้อย ของการเคหะแห่งชาติ

ก. มาตรฐานชุมชน

1. ความหนาแน่นรวม

ความหนาแน่นรวมทั้งชุมชน ไม่เกิน 40 ครอบครัว/ไร่

2. ขนาดแปลงที่ดิน

เนื้อที่แต่ละแปลงไม่น้อยกว่า 10 ตารางวา สำหรับครัวเรือนที่มีไม่เกิน 6 คน

เนื้อที่แต่ละแปลงไม่น้อยกว่า 15 ตารางวา สำหรับครัวเรือนที่มี 6-10 คน

ความกว้างของหน้าถังที่ดินไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร

3. เนื้อที่ว่างในแปลงที่ดิน

ในแต่ละแปลงให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของเนื้อที่ทั้งหมด ถ้าถนนหน้าบ้านกว้างไม่ถึง 6.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารจากกึ่งกลางถนน 3.00 เมตร

4. เนื้อที่ว่างนอกที่ดิน

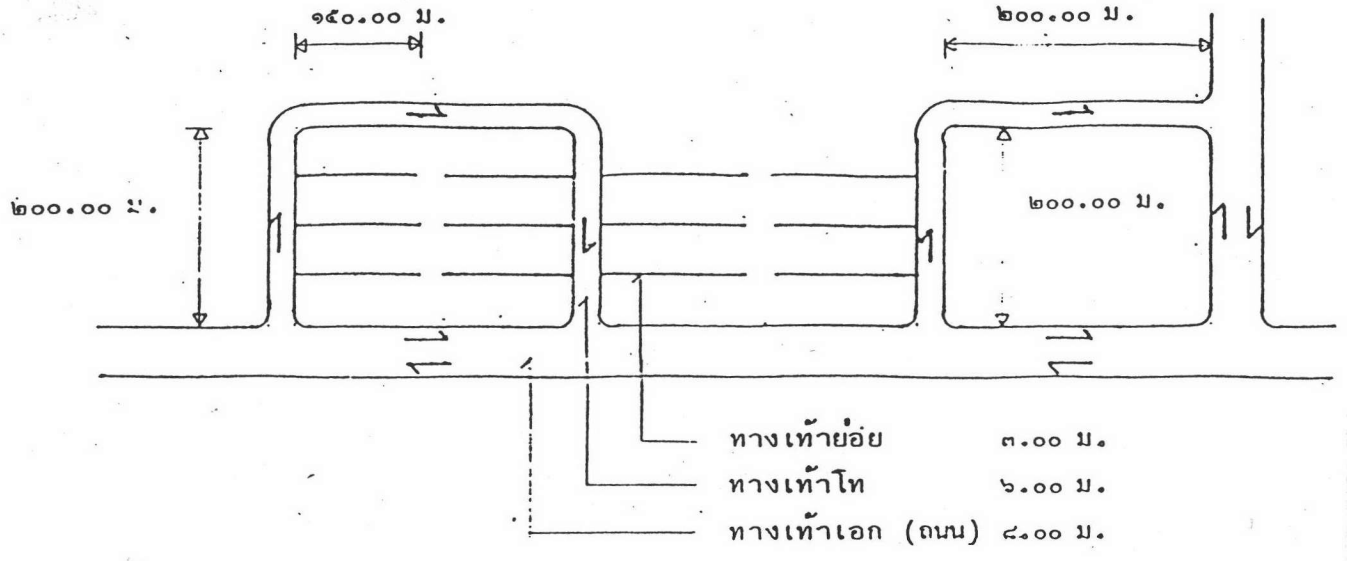
ให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร ทุกๆ 20 แปลง

5. มาตรฐาน ถนน-ทางเท้า

5.1 ทางเท้าย่อย ใช้เป็นทางเดินที่เข้าถึงที่พักอาศัยทุกหน่วย เขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร และมีความยาวไม่เกิน 150 เมตร จากถนนย่อย

5.2 ทางเท้าโท ใช้เป็นทางเดินเชื่อมกับทางเท้าย่อย ให้รถวิ่งได้ทางเดียว เขตทางกว้าง 6.00 เมตร ผิวจราจรกว้าง 3.00 เมตร ไหล่ทางจอดรถได้ และต้องมีที่กลับรถหรือกลับออกได้อีกทางหนึ่ง ระยะไกลสุดไม่เกิน 200 เมตร

5.3 ทางเท้าเอกหรือถนน เป็นทางเชื่อมทางเท้าโท ซึ่งมีระยะเกิน 200 เมตร รถวิ่งสวนกันได้สองทาง เขตทางกว้าง 8.00 เมตร ผิวจราจร 5.00 เมตร ส่วนที่จอดรถรับ-ส่งผู้โดยสารหรือที่จอดรถมีความกว้างเพิ่มอีก 2.00 เมตร ทางเท้าข้างเดียวหรือสองข้างกว้างไม่น้อยกว่าข้างละ 90 เซนติเมตร



ข. มาตรฐานสาธารณูปโภคอื่นๆ

1. การระบายน้ำฝน

1.1 รางเปิด ใช้รางเปิดกรณีที่ดินมีความเอียงลาด

1.2 ท่อฝัง ท่อฝังดินกรณีเป็นที่ราบ

1.3 บ่อพัก ทั้งแบบรางเปิดและท่อมีบ่อพักดังนี้

ทุกระยะ 8.00 เมตร สำหรับท่อขนาดเล็กกว่า 30 ซม.

ทุกระยะ 12.00 เมตร สำหรับท่อขนาด 40-50 ซม.

ทุกระยะ 16.00 เมตร สำหรับท่อขนาด 60-100 ซม.

* หมายเหตุ สำหรับรางเปิดคำนวณขนาดเปรียบเทียบกับขนาดท่อ

2. ระยะน้ำใช้

คำนวณปริมาณน้ำใช้ 150 ลิตร/คน/วัน โดยการประปาฯ เป็นผู้ดำเนินการ

3. ระบบน้ำเสีย

ใช้ระบบบ่อเกรอะ-บ่อกรองแยกแต่ละหน่วย ระบายสู่แหล่งน้ำใกล้เคียง

4. ระบบไฟฟ้า

การปักเสาพาดสายดำเนินการโดยการไฟฟ้าและเป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้า

ไฟฟ้าภายในบ้านให้เดินสายลอยทั้งไฟฟ้าแสงสว่าง และไฟฟ้ากำลังอย่างน้อยห้องละ 1 จุด ติดตั้งปลั๊กและสวิชท์ สูงจากพื้นอย่างน้อย 1.00 เมตร มิเตอร์ไฟฟ้า 5 แอมแปร์

5. การป้องกันอัคคีภัย

กรณีไม่มีแหล่งน้ำใกล้เคียงให้เตรียมน้ำสำรองในระบบประปา 50 ลบ.ม/ชม. และมีหัวจ่ายน้ำดับเพลิงในระยะรัศมีไม่เกิน 150 เมตร

ค. มาตรฐานสาธารณูปการ

ขึ้นอยู่กับสาธารณูปการที่มีอยู่แล้วนอกชุมชนซึ่งได้แก่ พาณิชยกรรม สถานศึกษา สวนหย่อม สนามเด็กเล่น ศูนย์ชุมชน เช่น วัด ถ้าไม่มี ให้จัดพื้นที่ 1 แห่ง เพื่อเป็นศูนย์เลี้ยงเด็กกลางวันหรือลานเอนกประสงค์

ง. มาตรฐานอาคาร

1. อาคารพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ได้แก่

บ้านแถว หมายถึง บ้านที่ปลูกติดต่อกันโดยต่อเนื่องตั้งแต่ 2 ห้องขึ้นไป โดยใช้โครงสร้างร่วมกันโดยจะมีผนังร่วมหรือไม่ร่วมก็ได้ โดยโครงสร้างและผนังร่วมต้องเป็นวัสดุทนไฟ

บ้านแฝด หมายถึง บ้านที่ปลูกติดกันโดยไม่ต่อเนื่อง มีด้านหนึ่งของบ้านติดกับอีกบ้านหนึ่ง โดยที่ด้านตรงข้ามเป็นอิสระ วัสดุที่ใช้ถ้าไม่ทนไฟให้มีระยะเว้นห่างของผนังจากที่ดินอย่างน้อย 2.00 เมตร

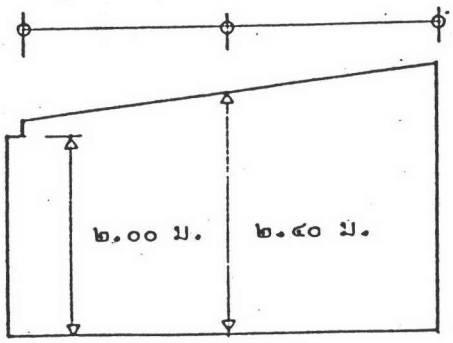
บ้านเดี่ยว หมายถึง บ้านที่ปลูกหลังเดียวโดดๆ ไม่ต่อเนื่องกัน ถ้าใช้วัสดุไม่ทนไฟให้ผนังเว้นห่างจากที่ดินอย่างน้อย 2.00 เมตร

อาคารที่อยู่อาศัยรวม หมายถึง บ้านที่อยู่ร่วมกันหลายครอบครัวไม่ว่าจะมีกรรมสิทธิ์หรือเช่าอยู่ก็ตาม ถ้าอยู่เกิน 5 ครอบครัว โครงสร้างต้องใช้วัสดุ

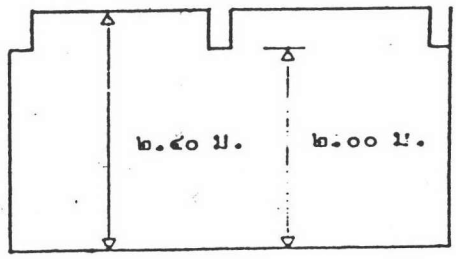
*หมายเหตุ อาคารพักอาศัยที่สูงเกิน 2 ชั้น โครงสร้างต้องใช้วัสดุทนไฟ

2. ช่องทางเดินภายในอาคารที่กั้นสูงเกิน 1.20 เมตร จะต้องมีความกว้างอย่างน้อย 90 เซนติเมตร ถ้าสูงไม่เกินต้องมีความกว้างอย่างน้อย 75 เซนติเมตร

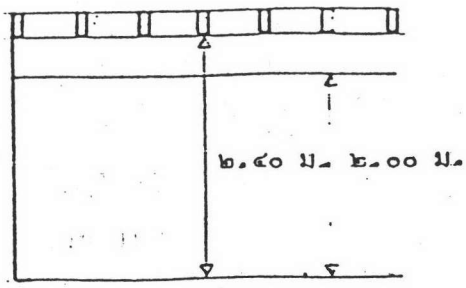
3. ระยะดิ่งจากพื้นถึงเพดานหรือท้องคานส่วนที่ต่ำสุดไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร โดยมีระยะความสูงโดยเฉลี่ยของห้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร หรือถ้าเป็นเพดานในแนวราบให้มีระยะความสูงจากพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร กรณีที่เป็นตงให้คิดระดับท้องตง เฉพาะ ห้องน้ำ ระเบียง ทางเดิน ระยะความสูงไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร ก็ได้



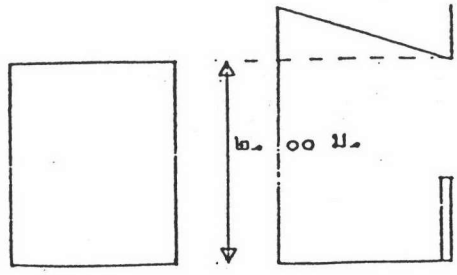
เพดานเอียง



เพดานเรียบ

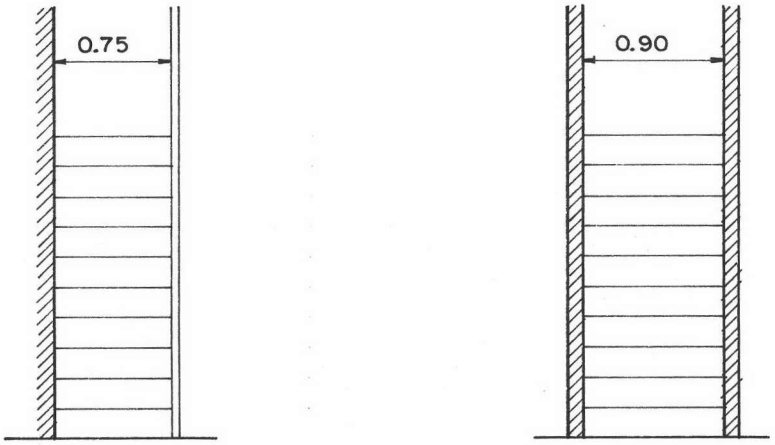


พื้นมีลง



ห้องน้ำ ทางเดิน ระเบียง

4. บันไดสำหรับบ้านพักอาศัยที่มีผนังทึบด้านเดียว อีกด้านหนึ่งเป็นลูกกรง ความกว้างไม่น้อยกว่า .75 เซนติเมตร ถ้าเป็นผนังทึบสองด้านความสูงเกิน 1.20 เมตร ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร



5. ผนังอาคารพักอาศัยจะมีช่องระบายอากาศได้ต่อเมื่อได้ร่นระยะจากเขตที่ดิน อย่างน้อย 1.00 เมตร

6. ห้องพักอาศัยทุกห้องมีช่อง เปิดหรือช่องแสงสู่ภายนอกอย่างน้อยร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้องโดยไม่รวมประตู

7. อาคารพักอาศัยทุกหน่วยต้องมีส้วมอย่างน้อย 1 แห่น

ประวัติผู้เขียน

นาย กิตติ เวียงเพิ่ม เกิดวันที่ 23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2504 ที่อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี จากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2527 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรเคหพัฒนศาสตร์ มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ.2532 ปัจจุบันรับราชการในตำแหน่ง สถาปนิก6 เทศบาลเมืองนนทบุรี และเป็นเจ้าของสำนักงานสถาปนิก ATRIUM ARCHITECT