

การศึกษา เพื่อ เสนอแนะรูปแบบ เคหะชุมชนของผู้มีรายได้น้อยใน เมือง
กรณีศึกษา "สลัมคลองเตย"



นายสมศักดิ์ ธรรม เวชวิที

วิทยานิพนธ์นี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2530

ISBN 974-567-783-3

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

012547

i 10296872

A STUDY OF PLANNING MODEL FOR URBAN LOW INCOME HOUSING : CASE STUDY

"SLUM KLONG TOEY"

Mr.Somsak Thammavatevitee

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Architecture

Department of Architecture

Graduate School

Chulalongkorn University

1987

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การศึกษาเพื่อ เสนอแนะรูปแบบ เคหะชุมชนของผู้มีรายได้น้อย
ในเมือง; กรณีศึกษา "สลัมคลองเตย"

โดย

นายสมศักดิ์ ธรรมเวชวิที

ภาควิชา

สถาปัตยกรรมศาสตร์

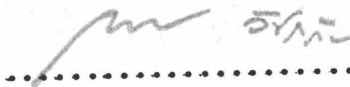
อาจารย์ที่ปรึกษา

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ประภาภัทร นิยม

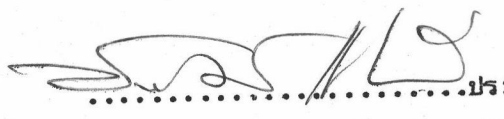
นายปรีดี บุรณศิริ

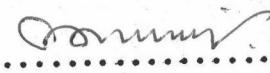



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต


.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรภักย์)

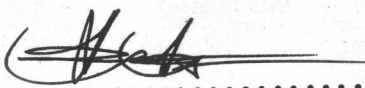
คณะกรรมการวิทยานิพนธ์


.....ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ปราโมทย์ แดงเที่ยง)


.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ประภาภัทร นิยม)


.....อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(นายปรีดี บุรณศิริ)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ เฉลิม สุจริต)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การศึกษาเพื่อ เสนอแนะรูปแบบ เคหะชุมชนของผู้มีรายได้น้อย ในเมือง :กรณีศึกษา "สลัมคลองเตย"
ชื่อนิสิต	นายสมศักดิ์ ธรรมเวชวิถิ์
อาจารย์ที่ปรึกษา	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ประภาภัทร นิยม คุณปริดี บุรณศิริ
สาขาวิชา	เคหะการ
ปีการศึกษา	2529



บทคัดย่อ

ชุมชนแออัดหรือแหล่งเสื่อมโทรมนับ เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่สำคัญของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งอพยพจากชนบทเข้ามาทำงานทำในกรุง เทพมหานคร อันเป็นผลมาจากการที่รัฐไม่สามารถกระจายผลประโยชน์ในการพัฒนาเศรษฐกิจให้กับประชาชนได้อย่างทั่วถึง ประกอบกับการเน้นการพัฒนาและลงทุน เฉพาะแต่ในกรุง เทพมหานคร จากสภาพความยากจนทำให้ผู้ที่อพยพเหล่านี้ไม่สามารถซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยซึ่งมีราคาสูง เกินกว่าจะรับภาระได้ จึงบุกรุกเข้าไปปลูกสร้างที่พักชั่วคราว ในที่ดินซึ่งถูกทิ้งว่างเปล่าใกล้กับแหล่งงานของตน และขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยไม่ได้รับการควบคุมดูแลจากหน่วยงานของรัฐหรือแม้กระทั่งจาก เจ้าของที่ดิน

ในช่วง 20 ปีที่ผ่านมา สภาพเศรษฐกิจของประเทศได้ขยายตัวอย่างมาก พื้นที่เมืองก็ขยายตัวตามสภาวะดังกล่าว ที่ดินซึ่งแต่เดิมถูกทิ้งว่างเปล่า ถูกนำไปสร้างอาคารและโครงการต่าง ๆ เพื่อผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ มีการกว้านซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไร ซึ่งรวมถึงที่ดินที่เป็นชุมชนแออัดด้วย ทำให้เกิดปัญหาการไล่ที่ วางเพลิง และฟ้องร้องทางกฎหมาย ถึงแม้ว่าหน่วยงานของรัฐจะพยายามแก้ปัญหาโดยจัดหาที่อยู่อาศัย รูปแบบต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นการสร้างแฟลต ซึ่งสาเหตุประการสำคัญคือที่ดินใน เมืองมีราคาแพง และเนื้อที่ค่อนข้างจำกัด จึงต้องขึ้นทางสูง ต่อมาเปลี่ยน เป็นโครงการบ้านสร้างบางส่วน ไม่ว่าจะเป็นที่ชุมชนรังสิต ชุมชนทุ่งสองห้อง และชุมชนลาดกระบังก็เกิดจากปัญหาที่ดิน จึงหันไปหาที่ดินแถบชานเมือง แต่ก็ไม่ประสบผลสำเร็จ และเมื่อกลับมาใช้วิธีปรับปรุงชุมชนก็ประสบปัญหาไม่สามารถเข้าทำการปรับปรุง เพราะไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของที่ดิน หาก

พิจารณาจากปัญหาและรูปแบบโครงการต่าง ๆ จะเห็นว่ามีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบโครงการให้สอดคล้องกับการแก้ปัญหาเรื่องที่ดินที่ขาดแคลน และความไม่มั่นคงในการอยู่อาศัยทั้งสิ้น

วิธีการศึกษาได้กำหนดแนวทางในการวิเคราะห์ไว้ 2 แนวทางคือ วิเคราะห์จากงานวิจัย รายงานการประชุม เชิงปฏิบัติการและหนังสือวิชาการ เป็นประการแรก

ประการที่สอง เป็นการวิเคราะห์จากชุมชนตัวอย่างที่คัดเลือกไว้จำนวนทั้งสิ้น 169 หน่วย (ประมาณร้อยละ 10 ของจำนวนประชากร) ในบริเวณชุมชนสลัมคลองเตย เนื่องจากลักษณะกายภาพของที่อยู่อาศัยมีสภาพที่ค่อนข้างซับซ้อน การคัดเลือกตัวอย่าง (Sampling) ไม่อาจใช้วิธีที่เป็นระบบได้ จึงใช้วิธีสุ่มแบบตามความสะดวก (Convenience Sampling) โดยทำการประเมินสถานะทางเศรษฐกิจ สังคม พฤติกรรมการใช้สอยอาคาร ลักษณะกายภาพของที่อยู่อาศัย ตลอดจนประเมินทัศนคติและความพอใจในที่อยู่อาศัย ปัจจุบันและอนาคต การประเมินผลได้ใช้วิธีการเปรียบเทียบเชิงปริมาณ โดยพิจารณาจากค่าร้อยละ ค่ามัธยฐานและฐานนิยม

ผลสรุปที่ได้จากการวิเคราะห์แนวทางแรก (จากงานวิจัย) พบว่าปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ร้ายแรงที่สุดคือ ปัญหาเรื่องที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และวิธีการแก้ปัญหาเหล่านี้ควรจะเน้น "การให้ความมั่นคงในการอยู่อาศัย" และ "การครอบครองที่ดินอย่างถูกต้องตามกฎหมาย" ซึ่งรัฐจำเป็นต้องนำเครื่องมือที่มีอยู่มาใช้อย่างมีประสิทธิภาพ (ได้แก่ พระราชบัญญัติเขตการปรับปรุงชุมชนแออัด และพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดิน เพื่อการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย) หากสามารถแก้ปัญหาดังกล่าวได้ จะเป็นการเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย จากนั้น สภาพกายภาพของที่อยู่อาศัย และชุมชนก็จะสามารถได้รับการปรับปรุงให้ดีขึ้นโดยผู้อยู่อาศัยเอง

สำหรับการแก้ปัญหาเรื่องที่ดินดังกล่าว เท่าที่รัฐเคยดำเนินการได้ใช้วิธีการ "แบ่งปันที่ดิน" (Land Sharing) และ "การโยกย้ายชุมชน" (Relocation) นอกจากนี้ การจัดรูปแบบชุมชนด้านกายภาพรัฐได้พยายามใช้วิธีการปรับปรุงชุมชน (Upgrading) และ "การจัดที่ดินพร้อมสาธารณูปโภค" (Sites and Services)

ในกรณีของชุมชนสลัมคลองเตย จากการศึกษาพบว่าปัญหาเรื่องที่ดิน เช่นกัน กล่าวคือ จะต้องถูกรื้อย้าย ซึ่งรัฐก็เข้าแก้ปัญหาด้วยวิธีการเช่าที่ดินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย

เป็นเวลา 20 ปี ทั้งนี้เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยไม่ต้องกังวลในเรื่องการไล่ที่ แต่มีเงื่อนไขต้องย้ายมาในบริเวณที่กำหนดให้ ซึ่งก็อยู่ใกล้กับบริเวณเดิม จากเงื่อนไขดังกล่าว เมื่อพิจารณาสถานะทางเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย (พบว่าจำนวนสมาชิกในครัวเรือนโดยเฉลี่ยมี 5-3 คน ระดับรายได้ของครัวเรือนอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างต่ำ กล่าวคือครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำกว่า 7,000 บาทต่อเดือนมีจำนวนถึงร้อยละ 79 และกลุ่มที่มีรายได้ต่ำกว่า 5,000 บาทต่อเดือนมีจำนวน ร้อยละ 56.9 ในขณะที่รายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนเท่ากับ 3,650 บาท) พบว่าแนวทางการแก้ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยโดยให้ผู้อยู่อาศัยสร้างเองนั้น นับว่าเป็นแนวทางในการแก้ปัญหาที่เหมาะสม และสามารถที่จะนำไปใช้กับชุมชนอื่น ๆ ต่อไป

สำหรับข้อเสนอแนะทางด้านกายภาพแบ่งเป็น 2 ขั้นตอนคือ ขั้นตอนการจัดผังควรคำนึงถึงการใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพสูงสุด ลักษณะผังจะต้องจัดระบบสาธารณูปโภคให้พร้อมและป้องกันไม่ให้เกิดปัญหากลายเป็นสลัมขึ้นอีก ซึ่งอาจจะใช้วิธีการควบคุมการก่อสร้างและวางระบบให้ดี โดยคำนึงถึงการถ่ายเทของอากาศด้วย

สำหรับขั้นตอนที่ 2 คือการก่อสร้างหน่วยพักอาศัย ควรให้ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้ดำเนินการเอง ซึ่งอาจจะทำในลักษณะร่วมกันสร้าง (Building Together) รัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมีหน้าที่เพียงช่วยให้คำแนะนำเทคนิคในการก่อสร้าง การใช้วัสดุที่เหมาะสมกับโครงสร้าง และที่สำคัญที่สุดคือ หลักการในการวางตัวบ้านให้มีลักษณะที่สามารถรับลมได้ จะดีกว่าการออกแบบบ้านตันแบบให้ ซึ่งมักไม่สนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้อย่างแท้จริง ดังจะเห็นได้จากหลาย ๆ โครงการที่เคยดำเนินการมาแล้ว

สำหรับในเรื่องขนาดแปลงที่ดิน หากดำเนินการตามวิธีการจัดที่อยู่อาศัยแบบ Sites and Services ขนาดแปลงที่ดินที่เหมาะสมที่สุด โดยเฉลี่ยเท่ากับ 15 ตารางวา หรือต่ำสุดไม่น้อยกว่า 12 ตารางวา และสูงสุดไม่เกิน 20 ตารางวา โดยมีสัดส่วนแปลงที่ดินเท่ากับ 1 : 1.7-2.1

และข้อเสนอสุดท้ายก็คือ "การให้ความสนับสนุนทางการเงิน" โดยวิธีการจัดตั้งในรูปแบบของสหกรณ์ออมทรัพย์ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยก่อสร้าง จะสามารถช่วยลดภาระดอกเบี้ยและปัญหาความเดือดร้อนทางการเงินแก่ผู้มีรายได้ต่ำเหล่านี้ได้ ซึ่งจะช่วยให้ผู้มีรายได้ต่ำเหล่านี้มีที่อยู่อาศัยที่มั่นคงต่อไป

Thesis Title A Study of Planning Model for Urban Low Income
Housing Case Study " Slum Klong Toey "

Name Mr. Somsak Thammavatevitee

Thesis Advisor Assistant Prof. Prapapat Niyom
 Mr. Pree Buranasiri

Department Architecture

Academic Year 1986



ABSTRACT

Congested community or slum area is dwellings of low-income people who migrate to work in Bangkok as a result of lack of economic distribution of income among the populace and the concentration of development and investment in Bangkok. Due to poverty, the migrants who cannot buy or rent a dwelling-place which are priced beyond their means, encroach into unoccupied land near their places of work. The number expands rapidly without any constraints by state agencies or land-owners.

During the past 20 years, Thai economic scenario has expanded by leaps and bounds. City areas are also extended. Originally unoccupied land is turned into buildings and housing projects which are commercially feasible. Purchase of land is based on speculation, including prices of land in slums. Eviction, arson and legal proceedings ensue. Though state agencies endeavour to solve the problems by establishing many types of housing projects such as apartments, since those pieces of land in the inner area are too expensive and restricted. The later alternative is to find the available land in the urban fringe.

There had been Rangsit Community, Toong Songhong and Laadkrabang projects which were launched as a result of scarcity of land area in the city. However, the projects did not achieve a satisfactory success back to the upgrading schematic which come up as an cheaper alternative, the consent of the land-owners are major constrain to the implementation of this alternative. If we take the problems and forms of projects into consideration, we shall find that all of the projects mentioned ealier, are readjusted to resolve problems related to land scarcity and housing insecurity.

This study is based on 2 types of analysis. First, it involves researches, reports on meeting concerning operation and technical texts.

Secondly, this study is related to analysis of 169 units of demonstration communities (10% of the entire population) in Klongtoey slum area. Since the physical feature of the dwelling-place is complex, sampling can not be systematic and requires convenience sampling based upon evaluation of economic and social status, structure functioning behaviour, physical types of dwelling-places as well as assessment of opinions and satisfaction in present and future dwelling-place. The evaluation involves quantitative comparison based upon qualitative calculation of percentage of medians and modals.

The finding of the first type indicates that the hardest problem faced by low-income slum-dwellers is access to the available land for dwelling. Solution to the problem should aim at "Housing Security" with "Legal Land Ownership" which require the state to intervene effectively (Through royal decre for upgrading and if the problem can be resolved, the affordable land shall be increased land expropriation act for low-income earners, the physical feature of the dwelling-places and communities shall be upgraded by itself automatically.

As for the above problem the state had undertaken to use land-sharing method and relocation. Besides, as setting up the physical feature of communities, state agencies have used the upgrading as well as sites and services,

In the case of Klongtoey slum community, the findings indicate that the land for housing is the major, then the relocation is to be their alternative to the solution. The state agencies solved the problem by renting the land from Port Authority of Thailand for the 20 years term so that dwellers may not be subject to eviction. The only condition is that they have to move to a nearby designated area. Considering to the financial status of the dwellers (the findings indicate that each household has 5.3 persons on the average. Those whose income is lower than 7,000 baht per month account for 79% those with income lower than 5,000 baht constitute 56.9% whereas average express per month is 3,650), it is found that the construction of dwelling units should be left to their affordabilities which are flexible overtime this methods used in resolving problems in Klongtoey are tentatively suitable and should be applicable to in other areas.

Recommendation regarding physical feature involves 2 stages. Planning stage show required maximum utilization of land. There must be proper public utilities services in order to prevent the area from becoming another slum community. Depending on the good construction and system planning as well as ventenlation and site orientation.

The second stage involving construction of housing units should be undertaken by the dwellers. Concerned agencies should only give guidances and suggestions regarding the building techniques, materials, model, ventilation system so as to satisfy the needs of dwellers, as already undertaken in many previous projects.

As for the size of land, if it is allotted by sites and services system, the most ideal average size is 15 sq.wah or not less than 12 sq.wah and not more than 20 sq.wah, with a proportionate ratio of 1:1.7-2.1

The last recommendation is "Financial Support" through establishing savings cooperative to give loan in construction at lower interest rate so as to assure the low-income earners of housing security.



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงด้วยดี เนื่องจากได้รับความกรุณาจากคณาจารย์
หลายท่านที่ช่วยให้คำแนะนำ และข้อคิดต่าง ๆ จึงขอกราบขอบพระคุณ

ศาสตราจารย์ ดร.อุทุมพร จามรมาน ที่กรุณาให้คำแนะนำในการใช้สถิติวิเคราะห์
ข้อมูล และการเตรียมข้อมูลเพื่อเข้าคอมพิวเตอร์

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ ที่กรุณาให้ความกระจ่างในการวิเคราะห์
การระบายอากาศในอาคาร

คุณปรีย์ นูระณะศิริและผู้ช่วยศาสตราจารย์ประภัสร์ นิยม อาจารย์ที่ปรึกษา ซึ่ง
กรุณาให้คำแนะนำมาโดยตลอด

ท้ายนี้ขอขอบพระคุณคุณอุดมศักดิ์ วิจารณกรณและคุณชูศักดิ์ จามรมานที่กรุณาให้ใช้
สำนักงานในการทำวิทยานิพนธ์นี้ และขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ห้องสมุดการ เคหะแห่งชาติที่กรุณา
อำนวยความสะดวกในการให้ยืมหนังสืออย่างมาก



บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ช
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญตาราง	ณ
สารบัญแผนภาพ	ด
สารบัญแผนภูมิ	ค
สารบัญรูปภาพ	ต
สารบัญแผนที่	ถ
บทที่	
1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหาที่วิจัย	1
1.2 การพิจารณาเลือกชุมชนตัวอย่าง	3
1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	6
1.4 ขอบเขตของการวิจัย	8
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	9
1.6 ความจำกัดของการวิจัย	9
1.7 วิธีการและขั้นตอนการวิจัย	11
2 ทฤษฎีและแนวคิดในการพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัย	15
2.1 แนวคิดและรูปแบบในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศ	15
2.1.1 ลักษณะและปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมือง	15
ก. ระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยใน	
กรุงเทพมหานคร	15
ข. ลักษณะกายภาพของที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย	
ในกรุงเทพมหานคร	17
ค. ปัญหาผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร	25

2.2	แนวคิดในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย	
	ในประเทศ	27
2.2.1	ความเป็นมาและรูปแบบในการพัฒนา	
	- โครงการอาคารสงเคราะห์แบบเฟลต (Public Housing, Walk-ups, Low Income).....	32
	- โครงการชุมชนกึ่งเพชร (Upgrading Squatter "Pay Land Rent Settlement") .	41
	- โครงการทุ่งสองห้อง (Sites and Services Model).....	51
	- โครงการชุมชนวัดลาดบัวขาว (Self-Help Housing, Land Sharing, Low Income)...	66
	- โครงการชุมชนบางบัว (Sites and Services Model, Relocation)	79
	- โครงการร่วมกันสร้าง (Self-Help Housing, Building together, Low Income).....	88
2.3	แนวคิดในการแก้ปัญหาสลับในต่างประเทศ	96
2.3.1	ความเป็นมา	96
2.3.2	แนวทางในการแก้ปัญหาในประเทศต่าง ๆ.....	98
2.4	สรุปปัญหาและแนวทางในการดำเนินโครงการ	104
2.4.1	สรุปปัญหา	104
2.4.2	ข้อเสนอแนะแนวทางในการดำเนินการ	106
3	การศึกษาข้อมูลพื้นฐานของชุมชนสลัมคลองเตย	112
3.1	ความเป็นมาของชุมชน "สลัมคลองเตย"	112
3.2	ลักษณะกายภาพของชุมชนสลัมคลองเตย	114
3.2.1	ทำเลที่ตั้ง	114

3.2.2	อาณาเขตที่ดิน	114
3.2.3	กระสวนการใช้ที่ดิน	118
3.2.4	ลักษณะของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	121
3.3	การวิเคราะห์สภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ	146
3.3.1	ขนาดและลักษณะโครงสร้างครอบครัว	146
3.3.2	โครงสร้างอายุและเพศของประชากร	147
3.3.3	การประกอบอาชีพของประชากร	148
3.3.4	รายได้ของสมาชิกในครัวเรือน	154
3.3.5	รายจ่ายของครัวเรือนต่อเดือน	158
	สรุปลักษณะสภาพ สังคมและเศรษฐกิจของชุมชนคลองเตย	164
4	การศึกษาความพอใจและความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยใน อนาคต	167
4.1	วิเคราะห์สถานะทางการเงิน	167
4.2	วิเคราะห์ความสามารถในการจ่าย	173
4.3	วิเคราะห์ความพอใจในรูปแบบและพื้นที่ใช้สอยของ ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	174
4.4	วิเคราะห์ความพอใจในรูปแบบขนาดพื้นที่ใช้สอยและ องค์ประกอบอื่น ๆ ของที่อยู่อาศัยในอนาคต	183
4.5	สรุปสถานะทาง เศรษฐกิจและความพอใจในที่อยู่อาศัย	195
5	สรุปแนวรูปแบบที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับผู้มีรายได้ต่ำในชุมชน สลัมคลองเตย	199
5.1	รายละเอียดโครงการชุมชนสลัมคลองเตย	199
5.2	ความต้องการพื้นที่ใช้สอย	205
5.2.1	ขนาดพื้นที่แปลงที่ดิน	205
5.2.2	การกำหนดพิภคกว้าง-ยาวของแปลงที่ดิน	209
5.3	การวางผังการใช้ที่ดิน	214

บทที่	หน้า
5.3.1 กระสวนการใช้ที่ดิน (Land Use Pattern).....	214
5.4 รายละเอียดหน่วยพักอาศัย	233
5.5 ตัวอย่างการออกแบบหน่วยพักอาศัย	245
บทส่งท้าย	255
บรรณานุกรม	256
ภาคผนวก	261
ประวัติ	356

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1	แสดงสถิติจำนวนชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานคร	17
2	แสดงสถิติจำนวนชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานคร พิจารณาตาม ทะเบียนการนับอายุ	18
3	แสดงระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง	21
4	แสดงจำนวนร้อยละของชุมชนแออัดจำแนกตามสถานะภาพทางกฎหมาย ...	22
5	แสดงจำนวนร้อยละของชุมชนแออัดจำแนกตามลักษณะ เจ้าของที่ดิน	22
6	แสดงลักษณะสัมพันธ์ตาม เขตต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร	24
7	เปรียบเทียบแนวคิดและวิธีการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย ผู้มีรายได้ต่ำใน ต่างประเทศ (แถบเอเชีย)	103
8	แสดงการเปรียบเทียบการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้ต่ำ ในลักษณะต่าง ๆ	107
9	แสดงปัจจัย (Factors) ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดรูปแบบที่อยู่อาศัย	108
10	แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่บ้าน จำนวนสมาชิกในครัวเรือนและ ความรู้สึกเกี่ยวกับขนาดบ้าน จำแนกตามกลุ่มพื้นที่	141
11	แสดงขนาดพื้นที่ใช้สอยและมิติกว้าง-ยาวของห้องต่าง ๆ ต่อหน่วย	142
12	แสดงสัดส่วนจำนวนและร้อยละของอายุประชากรและเพศ	149
13	แสดงจำนวนและร้อยละจำแนกตามลักษณะอาชีพ	152
14	แสดงรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อครัวเรือน	155
15	แสดงรายได้รวมทุกคน เฉลี่ยต่อเดือน	157
16	แสดงจำนวนร้อยละและรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน	159
17	แสดงจำนวนร้อยละ จำแนกตามประเภทรายจ่าย	161
18	แสดงจำนวนร้อยละและค่าเฉลี่ยค่าเช่าเพลิงต่อเดือน	165
19	แสดงภาระหนี้สินต่อเดือน	165
20	แสดงจำนวนครัวเรือนจำแนกตามกลุ่มรายได้	169

ตารางที่	หน้า
21	แสดงจำนวนและค่าเฉลี่ยรายได้-รายจ่ายรวมและความสามารถในการแบ่งจ่ายค่าบ้านใหม่ 170
22	แสดงการเปรียบเทียบรายได้และรายจ่ายของครัวเรือน 171
23	แสดงระดับความสามารถในการจ่ายจำแนกตามกลุ่มรายได้ 171
24	แสดงการเปรียบเทียบรายได้-รายจ่าย ความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยใหม่และค่าความเป็นไปได้ 172
25	แสดงจำนวนร้อยละของครัวเรือนจำแนกตามระยะเวลาอยู่อาศัย 175
26	แสดงจำนวนร้อยละของครัวเรือนจำแนกตามสถานะการครอบครองที่อยู่อาศัย 176
27	แสดงการเปรียบเทียบระยะเวลาอยู่อาศัยและสถานะการครอบครองที่อยู่อาศัย จำแนกตามกลุ่มเวลา (ฐาน 169) 177
28	แสดงการเปรียบเทียบระยะเวลาอยู่อาศัยและสถานะการครอบครองที่อยู่อาศัย จำแนกตามกลุ่มเวลา 178
29	แสดงจำนวนการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย จำแนกตามสถานะการครอบครองที่อยู่อาศัย 179
30	แสดงสาเหตุที่ไม่มีการต่อเติมบ้านจำแนกตามสถานะการครอบครองที่อยู่อาศัย 180
31	แสดงสาเหตุที่ไม่มีการต่อเติมบ้านจำแนกตามสถานะการครอบครองที่อยู่อาศัย 181
32	แสดงการเปรียบเทียบความรู้สึกคับแคบและพื้นที่ที่ต่อเติม จำแนกตามองค์ประกอบต่าง ๆ ของบ้าน 182
33	แสดงจำนวนร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามแบบจำลองที่อยู่อาศัย (Housing Model) 184
34	แสดงการเปรียบเทียบจำนวนแบบจำลองที่อยู่อาศัย จำแนกตามสาเหตุที่เลือก 185

ตารางที่	หน้า
35	แสดงจำนวนที่พอใจที่อยู่อาศัยแบบแฟลตจำแนกตามห้องนอน 185
36	แสดงจำนวนร้อยละของความพอใจในรูปแบบที่อยู่อาศัย..... 187
37	แสดงจำนวนร้อยละของครัวเรือนจำแนกตามความพอใจในขนาดแปลงที่ดิน.. 186
38	แสดงจำนวนร้อยละของแปลงที่ดินจำแนกตามทำเลที่ตั้ง 189
39	แสดงจำนวนร้อยละของการเลือกแปลงที่ดินที่ติดถนนใหญ่ จำแนกตาม เหตุผล 189
40	แสดงจำนวนร้อยละของการเลือกแปลงที่ดินที่ติดถนนซอย จำแนกตาม เหตุผล 189
41	แสดงจำนวนร้อยละของครัวเรือนจำแนกตามกลุ่มเพื่อนบ้านที่รู้จักกัน..... 190
42	แสดงจำนวนร้อยละของครัวเรือนจำแนกตามความต้องการ อยู่ร่วมกับเพื่อนบ้าน 191
43	แสดงจำนวนร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามสาเหตุที่ต้องการอยู่ร่วมกับเพื่อนบ้าน 192
44	แสดงจำนวนร้อยละของครัวเรือนจำแนกตามสาเหตุที่ไม่ต้องการ อยู่ร่วมกับเพื่อนบ้าน 192
45	แสดงจำนวนร้อยละของการใช้องค์ประกอบต่าง ๆ ร่วมกัน 192
46	แสดงการจัดลำดับความสำคัญขององค์ประกอบเสริมของชุมชน 197
47	แสดงการจัดลำดับความสำคัญของบริเวณสาธารณะของชุมชน 197
48	แสดงการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยสถานะทางการเงิน จำนวนสมาชิก ขนาดพื้นที่ และความพอใจในขนาดบ้าน 198
49	แสดงการเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ที่ดิน 207
50	แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ที่ดินและขนาดพื้นที่ CORE HOUSE 208
51	แสดงการเปรียบเทียบมิติกว้างยาวของแปลงที่ดินและอัตราส่วนความกว้างต่อ ความยาว 214
52	แสดงการพิจารณาเปรียบเทียบข้อดี-ข้อเสียในการวางผังการใช้ที่ดินแต่ละรูปแบบ 224

สารบัญแผนภาพ

แผนภาพที่	หน้า
1 แสดงภาพถ่ายทางอากาศบริเวณชุมชนคลองเตย (ปี 2521)	33
2 แสดงที่ตั้งโครงการอาคารสงเคราะห์แบบแฟลตชุมชนคลองเตย และกระบวนการใช้ที่ดิน	35
3 แสดงผังอาคารบริเวณชุมชนคลองเตย	37
4 แสดงผังบริเวณชุมชนกิ่งเพชร	45
5 แสดงที่ตั้งและกระบวนการใช้ที่ดินบริเวณชุมชนกิ่งเพชร	46
6 แสดงกระบวนการใช้ที่ดินบริเวณโครงการทุ่งสองห้อง	54
7 แสดงการเปลี่ยนแปลงและการจัดผังบริเวณโครงการทุ่งสองห้อง	55
8 แสดงการใช้ที่ดินบริเวณชุมชนวัดลาดบัวขาว	71
9 แสดงผังการแบ่งแปลงที่ดิน และลักษณะหน่วยที่อยู่อาศัย	73
10 แสดงกระบวนการใช้ที่ดินบริเวณชุมชนบางบัว	83
11 แสดงขนาดและการแบ่งแปลงที่ดินในชุมชนบางบัว	84
12 แสดงที่ตั้งบริเวณชุมชนร่วมกันสร้างและกระบวนการใช้ที่ดิน	91
13 แสดงการแบ่งแปลงที่ดินในบริเวณชุมชนร่วมกันสร้าง	93
14 แสดงการแบ่งแปลงที่ดินในบริเวณชุมชนร่วมกันสร้างและผังบริเวณ	93
15 แสดงรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย	111
16 แสดงกระบวนการใช้ที่ดินบริเวณชุมชนสลัมคลองเตย	119
17 แสดงกระบวนการทางสัญญา	120
18 แสดงการเปรียบเทียบมิติใช้งานและแนวสัญญา	210
19 แสดงการจัดวางเครื่องเรือนและประตู	211
20 แสดงความเป็นไปได้ในการกำหนดมิติกว้างยาวของแปลงที่ดิน	213
21 แสดงการวางผังการใช้ที่ดินแบบต่างๆ	218-223
22 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบลักษณะผังและทิศทางลม	217

แผนภาพที่	หน้า
23 แสดงการ เชื่อมต่อระบบระบายน้ำภายในชุมชนและแนวระบายน้ำสาธารณะ ..	226
24 แสดงระบบระบายน้ำ	230
25 แสดงการจัดผังหน่วยพักอาศัยและขั้นตอนการต่อเติม (15 ตร.วา)	245
26 แสดงการจัดผังหน่วยพักอาศัยและขั้นตอนการต่อเติม (15 ตร.วา)	246
27 แสดงการจัดผังหน่วยพักอาศัยและขั้นตอนการต่อเติม (12 ตร.วา)	247
28 แสดงการจัดผังหน่วยพักอาศัยและขั้นตอนการต่อเติม (12 ตร.วา)	248
29 แสดงการวางผังบริเวณ (แบบ เสนอแนะ)	249
30 แสดงการจัดกลุ่มที่พักอาศัย (แบบ เสนอแนะ)	250
31 แสดงการจัดกลุ่มที่พักอาศัย (แบบ เสนอแนะ)	251
32 แสดงการวางผังบริเวณ (แบบ เสนอแนะ)	252
33 แสดงความเป็นไปได้ในการจัดผังที่อยู่อาศัยตามแบบของเดิม	253
34 แสดงความเป็นไปได้ในการจัดผังที่อยู่อาศัยตามแบบของเดิม	254

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่		หน้า
1	แสดงการเปรียบเทียบ โครงสร้างของประชากรผู้มีรายได้ต่ำในบริเวณ ชุมชนสลัมคลองเตยและชุมชนแออัดทั่วไป	7
2	แสดงสถิติจำนวนชุมชนแออัด ในกรุงเทพมหานคร	19
3	แสดงจำนวนร้อยละของจำนวนสมาชิกในครัวเรือน	147
4	แสดงสัดส่วนอายุของประชากรแยกตาม เพศ	148
5	แสดงสัดส่วนร้อยละของการประกอบอาชีพของประชากรจำแนกตาม อาชีพ และ เพศ	153
6	แสดงรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อครัวเรือน	156
7	แสดงรายได้รวมทุกคน เฉลี่ยต่อ เดือน	160
8	แสดงร้อยละของรายจ่ายต่อ เดือนต่อครัวเรือน	160
9	แสดงจำนวนร้อยละจำแนกตามประ เภทรายจ่าย	164
10	แสดงการ เปรียบ เทียบรายได้-รายจ่ายต่อครัวเรือนต่อ เดือน จำแนกตามกลุ่มรายได้	168
11	แสดงการเปรียบเทียบความรู้สึกคับแคบและพื้นที่ที่ต่อเติม จำแนกตามองค์ประกอบต่าง ๆ	18 2

สารบัญรูปภาพ

รูปภาพที่	หน้า
1	แสดงลักษณะกายภาพหน่วยพักอาศัยแบบแฟลตชุมชนคลองเตย..... 38
2	แสดงลักษณะกายภาพชุมชนกิ่งเพชรก่อนการปรับปรุง 50
3	แสดงลักษณะกายภาพชุมชนกิ่งเพชรหลังการปรับปรุงปี พ.ศ. 2521 50
4	แสดงลักษณะกายภาพของที่อยู่อาศัยในชุมชนกิ่งเพชร 50
5	แสดงรูปแบบและลักษณะการต่อเติมบ้านในเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง 58
6	แสดงข้อมูลด้านกายภาพบ้านแบบสร้างบางส่วน 61
7	แสดงข้อมูลด้านกายภาพบ้านแบบสร้างบางส่วน 62
8	แสดงข้อมูลด้านกายภาพบ้านแบบสร้างบางส่วน 63
9	แสดงทัศนียภาพบริเวณชุมชนวัดลาดบัวขาวก่อนและหลังการปรับปรุงชุมชน... 69
10	แสดงกายภาพที่อยู่อาศัยในบริเวณชุมชนวัดลาดบัวขาวหลังจากย้าย จากบริเวณเพลิงไหม้ 77
11	แสดงข้อมูลและลักษณะกายภาพที่อยู่อาศัยในชุมชนร่วมกันสร้าง 94
12	แสดงภาพถ่ายพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ในบริเวณชุมชนสัมพันธ์คลองเตย 143
13	แสดงข้อมูลและลักษณะกายภาพที่อยู่อาศัยในชุมชนสัมพันธ์คลองเตย 144-145
14	แสดงรายละเอียดวัสดุและโครงสร้างหน่วยพักอาศัย 238-244

สารบัญแผนที่

แผนที่ที่		หน้า
1	แสดงโครงการปรับปรุงชุมชนสลัมคลองเตย	4
2	แสดงจำนวนหลังคา เรือน โดยประมาณในบริ เวณที่ทำการสู่มตัวอย่าง	14
3	แสดงที่ตั้งชุมชนแออัด ในกรุงเทพมหานคร	23
4	แสดงภาพถ่ายทางอากาศบริเวณชุมชนกิ่ง เพชร	44
5	แสดงภาพถ่ายทางอากาศบริเวณชุมชนทุ่งสองห้อง	53
6	แสดงที่ตั้งและบริ เวณชุมชนวัดลาดบัวขาว	67
7	แสดงภาพถ่ายทางอากาศบริเวณชุมชนวัดลาดบัวขาว	70
8	แสดงที่ตั้งบริ เวณโครงการชุมชนบางบัว	80
9	แสดงภาพถ่ายทางอากาศบริเวณชุมชนร่วมกันสร้าง	90
10	แสดงภาพถ่ายทางอากาศบริเวณชุมชนสลัมคลองเตย -ก่อนการ ปรับปรุงชุมชน	115
11	แสดงภาพถ่ายทางอากาศบริเวณชุมชนสลัมคลองเตยหลังการ ปรับปรุงชุมชน	116
12	แสดงขอบ เขตและบริ เวณโดยรอบชุมชนสลัมคลองเตย	117
13	แสดงบริ เวณที่ตั้งโครงการ (ชุมชนคลองเตย)	201
14	แสดงแนว เส้นระดับของพื้นดินบริ เวณคลองเตย	203
15	แสดงลักษณะภูมิประ เทศบริ เวณชุมชนคลองเตย	204