



การออกแบบปรับปรุงพื้นที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย กรณีศึกษาการ
เคหะรามอินทรา

**DESIGN FOR LOW-INCOME HOUSING: CASE STUDY RAM INTRA
HOUSING**

นัฐวรรณ์ เพชรศาสตร์
NATTAWAT PHETSART

วิทยานิพนธ์ทางสถาปัตยกรรม
หลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
มหาวิทยาลัยศรีปทุม
ปีการศึกษา 2562

การออกแบบปรับปรุงพื้นที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย กรณีศึกษาการเคหะราม
อินทรา

DESIGN FOR LOW-INCOME HOUSING: CASE STUDY RAM INTRA
HOUSING

นัฐวรรณ เพชรศาสตร์
NATTAWAT PHETSART

วิทยานิพนธ์ทางสถาปัตยกรรม
หลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
มหาวิทยาลัยศรีปทุม
ปีการศึกษา 2562

หัวข้อวิทยานิพนธ์ : การศึกษาการออกแบบปรับปรุงพื้นที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

: กรณีศึกษาการเคหะฯรามอินทรา

นักศึกษา : นาย ธีรวัชรินทร์ เพชรศาสตร์

อาจารย์ที่ปรึกษา : อาจารย์ กฤษฎา อานโพธิ์

ของหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2562

บทคัดย่อ

สถาปัตยกรรมที่พักอาศัย “เคหะฯ” เป็นสถานที่พักอาศัยที่ถูกออกแบบมาสำหรับคนมีรายได้น้อยที่มีจำนวนอยู่มากมาย และส่วนใหญ่ผู้พักอาศัยจะทำงานชนชั้นล่างของสังคม ส่งผลให้ผู้คนในสังคมต่างมองภาพลักษณ์ “เคหะฯ” ในด้านที่ค่อนข้างไม่ดี และ ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ต่างต้องการการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของสถาปัตยกรรมแต่ไม่ต้องการมีรายจ่ายที่มากขึ้น ด้วยเหตุผลของค่าครองชีพที่จำกัด และข้อจำกัดของกฎหมาย จากปัญหาดังกล่าวนำไปสู่การศึกษาวิจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่ อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพื่อแก้ไขปัญหาในปัจจุบัน

ศึกษาหาข้อมูลทั้งการลงสำรวจพื้นที่และการพูดคุยกับผู้พักอาศัยในพื้นที่เคหะฯ รามอินทราเพื่อทราบถึงปัญหาและความต้องการของผู้คนที่พักอาศัยในปัจจุบัน นำมาพัฒนาออกแบบแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้คนที่มากที่สุด โดยความต้องการของผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ คือ ความปลอดภัย ความสะอาด พื้นที่สาธารณะ พื้นที่ค้าขาย และเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ ให้เป็นอาคารพักอาศัยที่แก้ไขปัญหา

การออกแบบเพื่อแก้ไขปัญหาต่าง ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของคนในพื้นที่ภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ เช่น ความเป็นไปได้ของความเป็นจริงของการศึกษาและกฎหมาย จึงออกมาเป็นสถาปัตยกรรมการออกแบบปรับปรุงพื้นที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ที่แก้ไขปัญหาพื้นที่

กิตติกรรมประกาศ

งานวิจัยฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยดี เนื่องจากได้รับความกรุณาอย่างสูงจาก อาจารย์ กฤษฎา อานโพธิ์ทอง อาจารย์ที่ปรึกษางานวิจัย ที่กรุณาให้คำแนะนำปรึกษา ตลอดจนปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ด้วยความเอาใจใส่อย่างดียิ่ง ผู้วิจัยตระหนักถึง ความตั้งใจจริงและความทุ่มเทของอาจารย์ และขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ขอขอบคุณคณะกรรมการตรวจสอบวิทยานิพนธ์ อาจารย์ ธนसार สุธาบัณฑิตพงศ์ และอาจารย์ นโรตม์ กิตติวณิชานนท์ เป็นอย่างสูงที่กรุณาให้ความเห็น และคำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อวิทยานิพนธ์ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

คุณแม่และครอบครัว ที่คอยสนับสนุนปัจจัยในการศึกษา และส่งเสริมการเรียนรู้มาโดยตลอด คอยให้กำลังใจ และให้ความช่วยเหลือในการทำงาน

หน่วยงานต่าง ๆ ที่ให้ความเมตตากรุณา เสียสละ และความร่วมมือในการให้ข้อมูล และความรู้ต่าง ๆ ในการศึกษาวิทยานิพนธ์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฉ
สารบัญรูป.....	ญ
บทที่ 1.....	1
บทนำ.....	1
1.1 เหตุผลและความเป็นมาของวิทยานิพนธ์.....	1
1.2 สมมุติฐานของวิทยานิพนธ์.....	1
1.3 วัตถุประสงค์.....	1
1.4 ขอบเขตของการศึกษาวิทยานิพนธ์.....	2
1.5 แผนการดำเนินงานวิทยานิพนธ์ทางสถาปัตยกรรม.....	2
1.6 ผลที่คาดว่าจะได้รับของการศึกษาวิทยานิพนธ์.....	2
บทที่ 2.....	3
การศึกษาข้อมูลวรรณกรรมและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	3
2.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น.....	3
2.1.1 ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง.....	3
บทที่ 3.....	8
กระบวนการศึกษาข้อมูล วิเคราะห์ สังเคราะห์ข้อมูล.....	8
3.1 ประเด็นการศึกษา.....	8
3.2 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	8
3.3 สิ่งที่จะนำไปใช้.....	16
	หน้า
3.4 สรุปข้อมูลการศึกษา.....	16

3.4.1 การปรับเปลี่ยน	16
3.4.2 การขยายขยาย	16
3.5 เกณฑ์การเลือกพื้นที่	17
3.5.1 มูลค่าประเมินราคาของพื้นที่ต่างๆ	17
3.5.2 สรุปราคาประเมินที่ดินที่มีเคหะฯ อยู่	18
3.6 ขนาดของพื้นที่	19
3.7 ปัญหาที่เกิดขึ้น	21
3.8 จำนวนผู้พักอาศัย	21
3.9 การเลือกพื้นที่	21
3.9.1 คะแนนทั้งหมดจะเปรียบเทียบตามความเหมาะสมตามภาพรวมต่างๆ	21
3.9.2 คะแนนทั้งหมดจะเปรียบเทียบตามความเหมาะสมที่สัมพันธ์กับวิทยานิพนธ์	22
3.10 ข้อบังคับของพื้นที่	22
3.11 การออกแบบร่าง	23
3.12 การวิเคราะห์พื้นที่	25
3.13 ภาพถ่ายปัญหาพื้นที่เดิม	27
3.13.1 การจับจองพื้นที่	27
3.13.2 ผู้พักอาศัย	27
3.13.3 สภาพแวดล้อม	27
3.13.4 อาคารทรุดโทรม	27
บทที่ 4	28
การประยุกต์ในงานออกแบบสถาปัตยกรรม	28
4.1 แบบร่างตัวอาคาร แบบแปลนทุกชั้น	28
4.2 หุ่นจำลอง	36
4.3 ผลการออกแบบ	37

บทที่ 5	54
สรุปผลการประยุกต์ใช้ในการออกแบบ	54
5.1 สรุปผลการศึกษา	54
5.2 การนำไปประยุกต์สำหรับภาคออกแบบ	54
5.3 ข้อเสนอแนะ จากคณะกรรมการ	55
บรรณานุกรม.....	61
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	62

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 ราคาประเมินที่ดิน ปี พ.ศ.2562	17
ตารางที่ 2 ราคาประเมินที่ดิน ปี พ.ศ.2562 (ต่อ).....	18
ตารางที่ 3 สรุปราคาที่ดินและพื้นที่ที่มีเคหะ ฯ ตั้งอยู่	18
ตารางที่ 4 ความเหมาะสมภาพรวม	21
ตารางที่ 5 ความเหมาะสมที่สัมพันธ์กับวิทยานิพนธ์.....	22

สารบัญญรูป

หน้า

ภาพที่ 1	ระบบการแบ่งแยกห้องพักภายในและ จุดโครงสร้างสำคัญต่างๆ	9
ภาพที่ 2	ระบบท่อส่งน้ำภายในอาคารและการใช้งานภายในห้อง	9
ภาพที่ 3	แบบขยายตัวยัดห้องกับโครงสร้างหลัก	10
ภาพที่ 4	แสดงแนวคิดการต่อเติมในอนาคต	11
ภาพที่ 5	วิธีการออกแบบตั้งแต่แรกเริ่ม เพื่อแสดงวิธีการต่อเติมในอนาคต	11
ภาพที่ 6	ขนาดห้องพักอาศัยและการจัดวาง	12
ภาพที่ 7	แสดงรูปแบบของห้องพักที่สามารถปลูกผักได้	12
ภาพที่ 8	โครงสร้างของอาคารและการเปลี่ยนแปลงภายใน	13
ภาพที่ 9	การขยายขยายในแนวราบและแนวตั้ง	13
ภาพที่ 10	Opod housing tubes	14
ภาพที่ 11	ภาพแสดงภายใน Opod housing	14
ภาพที่ 12	แสดงจุดยึดและงานระบบต่างๆ	15
ภาพที่ 13	แสดงการจัดวางของภายใน	15
ภาพที่ 14	แสดงแนวคิดการแก้ไขปัญหา	16
ภาพที่ 15	เคหะฯ ดินแดง	19
ภาพที่ 16	จำนวนอาคารภายในพื้นที่	19
ภาพที่ 17	เคหะรามอินทรา	20
ภาพที่ 18	เคหะร่มเกล้า	20
ภาพที่ 19	แสดงค่า FAR, OSR ปี พ.ศ.2556	22
ภาพที่ 20	แสดงเขตสีพื้นที่ เคหะรามอินทรา	23
ภาพที่ 21	ผังชั้นการใช้งานเบื้องต้น	23
ภาพที่ 22	โซนนิ่งการใช้งานเบื้องต้น	24
ภาพที่ 23	แนวความคิดการไหลเวียนของลมที่เกิดขึ้น	24
ภาพที่ 24	การวิเคราะห์ ทิศทาง แดด ลม	25
ภาพที่ 25	การวิเคราะห์อาคารโดยรอบพื้นที่	25
ภาพที่ 26	ปัญหาขยะ	26
ภาพที่ 27	การจัดจองของพื้นที่	26
		หน้า
ภาพที่ 28	พื้นที่สาธารณะทรุดโทรม	27
ภาพที่ 29	อาคารที่ 1-5 จะมีได้ถุน	28

ภาพที่ 30 อาคารที่ 6-8 จะไม่มีใต้ถุน	28
ภาพที่ 31 แบบรายละเอียดต่างๆภายนอกเดิม	29
ภาพที่ 32 แบบผังห้องพักเดิม	29
ภาพที่ 33 ผังห้องพักใหม่ แบบที่ 1	30
ภาพที่ 34 ผังห้องพักใหม่ แบบที่ 2	30
ภาพที่ 35 ผังพื้นที่ชั้นที่ 1 แบบที่ 1.....	31
ภาพที่ 36 ผังพื้นที่ชั้นที่ 2 แบบที่ 1.....	31
ภาพที่ 37 ผังพื้นที่ชั้นที่ 1 แบบที่ 2.....	32
ภาพที่ 38 ผังพื้นที่ชั้นที่ 1 แบบที่ 3.....	32
ภาพที่ 39 ผังพื้นที่ชั้นที่ 2-8 แบบที่ 2	33
ภาพที่ 40 แสดงผังขยายห้องพักส่วนค้าขาย.....	33
ภาพที่ 41 แสดงผังขยายห้องพักแบบที่ 3.....	34
ภาพที่ 42 ผังพื้นที่ชั้น 2-8 แบบที่ 4 และการวิเคราะห์รูปร่างอาคาร	34
ภาพที่ 43 ผังขยายห้องพักแบบที่ 4	35
ภาพที่ 44 ผังพื้นที่ชั้น 1 แบบที่ 4 และการวิเคราะห์การมองเห็น	35
ภาพที่ 45 แบบจำลองห้องพัก.....	36
ภาพที่ 46 แบบจำลองห้องพัก.....	36
ภาพที่ 47 แบบจำลองอาคาร	37
ภาพที่ 48 แบบจำลองอาคาร	37
ภาพที่ 49 แบบจำลองอาคาร	38
ภาพที่ 50 แบบจำลองอาคาร	38
ภาพที่ 51 ผังพื้นที่ชั้น 1	39
ภาพที่ 52 ผังพื้นที่ชั้น 2-5	40
ภาพที่ 53 ผังพื้นที่ชั้น 6-8	41
ภาพที่ 54 ผังขยายอาคาร เอ และ บี.....	42
ภาพที่ 55 ผังขยายอาคาร ซี และ ดี	43
หน้า	
ภาพที่ 56 ผังห้องพักแบบต่าง ๆ.....	43
ภาพที่ 57 รูปด้านอาคาร มุมมอง เอ และ บี	44
ภาพที่ 58 รูปด้านอาคาร มุมมอง ซี และ ดี.....	45
ภาพที่ 59 รูปตัดอาคาร เอ	46
ภาพที่ 60 รูปตัดอาคาร บี.....	47

ภาพที่ 61 ทศนิยมภาพภายในพื้นที่	48
ภาพที่ 62 ทศนิยมภาพภายในพื้นที่	48
ภาพที่ 63 ทศนิยมภาพภายในพื้นที่	49
ภาพที่ 64 ทศนิยมภาพภายในพื้นที่	49
ภาพที่ 65 ทศนิยมภาพภายในพื้นที่	50
ภาพที่ 66 หุ่นจำลองอาคาร.....	51
ภาพที่ 67 หุ่นจำลองอาคาร.....	52
ภาพที่ 68 หุ่นจำลองอาคาร.....	52
ภาพที่ 69 หุ่นจำลองอาคาร.....	53
ภาพที่ 70 คำแนะนำจากคณะกรรมการ.....	55
ภาพที่ 71 คำแนะนำจากคณะกรรมการ.....	56
ภาพที่ 72 คำแนะนำจากคณะกรรมการ.....	57
ภาพที่ 73 คำแนะนำจากคณะกรรมการ.....	58
ภาพที่ 74 คำแนะนำจากคณะกรรมการ.....	59
ภาพที่ 75 คำแนะนำจากคณะกรรมการ.....	60

บทที่ 1

บทนำ

1.1 เหตุผลและความเป็นมาของวิทยานิพนธ์

สถาปัตยกรรมที่พักอาศัย “เคหะฯ” เป็นสถานที่พักอาศัยที่ถูกออกแบบมาสำหรับคนมีรายได้น้อยที่มีจำนวนมากมาย และส่วนใหญ่ผู้พักอาศัยจะทำงานชนชั้นล่างของสังคมส่งผลให้ผู้คนในสังคมทั่วไปตีความ “เคหะฯ” เป็นแหล่งของสิ่งที่มีคุณภาพต่ำ และแหล่งรวมของกลุ่มคนที่ไม่ดี คำว่า “เคหะฯ” ที่สังคมต่างตีความและให้ชื่อเสียงต่าง ๆ นั้น แท้ที่จริงแล้ว ไม่ได้เป็นที่ผู้คนที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียวที่ส่งผลให้ ชื่อเสียงของ “เคหะฯ” ไปในด้านไม่ดี แต่ด้วยตัวสถานที่ของตัวมันเองนั้นที่ไม่มีการดูแลอย่างทั่วถึง และบางพื้นที่ก็ปล่อยให้ว่างไว้โดยไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ใด ๆ ทั้งสิ้น ปัญหาที่เกิดขึ้นอยู่บ่อยครั้ง ณ ปัจจุบัน อาทิ เช่น ปัญหาเรื่องการจัดการขยะ สภาพแวดล้อมทางสถาปัตยกรรม ความปลอดภัยภายในพื้นที่ พื้นที่ปล่อยให้ว่างเปล่าประโยชน์ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และพื้นที่ค้าขายของผู้พักอาศัย เป็นต้น

1.2 สมมุติฐานของวิทยานิพนธ์

หากมีการเปลี่ยนแปลงในรูปแบบใหม่ที่เปลี่ยนภาพลักษณ์ของ เคหะ ฯ ในปัจจุบันจะส่งผลให้ผู้คนเปลี่ยนภาพทรงจำหรือข้อบกพร่องต่าง ๆ อย่างไร

1.2.1 หากมีการเปลี่ยนแปลงของสถาปัตยกรรมผู้คนทั้งภายในและภายนอกพื้นที่จะปรับตัวได้อย่างไร ?

1.2.2 ส่วนพักอาศัยสามารถทำการค้าขายได้ภายในบางส่วน ผู้คนจะมีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร ?

1.3 วัตถุประสงค์

1.3.1 เพื่อศึกษาระบบและวิธีการออกแบบของการเคหะต่าง ๆ ในปัจจุบัน

1.3.2 เพื่อศึกษาและหาแนวทางการแก้ไขปัญหาของเคหะ ฯ

1.3.3 ศึกษาและพัฒนาแนวความคิดของที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อยให้มีสภาพสังคมในปัจจุบันให้สอดคล้องกับบริบทโดยรวม

1.4 ขอบเขตของการศึกษาวิทยานิพนธ์

ศึกษารูปแบบของอาคารพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปัญหาในพื้นที่เคหะฯ รามอินทรา เพื่อนำมาปรับปรุงออกแบบพื้นที่พักอาศัยให้ตอบสนองความต้องการของผู้คนในพื้นที่ในปัจจุบัน

1.5 แผนการดำเนินงานวิทยานิพนธ์ทางสถาปัตยกรรม

- 1.5.1 ศึกษาเกี่ยวกับพื้นที่พักอาศัยชุมชนเคหะฯ รามอินทรา
- 1.5.2 ศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นและความต้องการต่างๆ
- 1.5.3 วิเคราะห์ และคัดกรองข้อมูลต่างๆ
- 1.5.4 ทดลองในการประยุกต์ในรูปแบบต่างๆ และปรับเข้ากับคำแนะนำของอาจารย์ที่ปรึกษา
- 1.5.5 เริ่มการออกแบบขั้นสุดท้าย และทำแบบจำลองทางสถาปัตยกรรม

1.6 ผลที่คาดว่าจะได้รับของการศึกษาวิทยานิพนธ์

การศึกษาเรื่องการแก้ไขปัญหาในงานสถาปัตยกรรมที่พักอาศัย คาดว่าจะได้ประโยชน์เชิงแก้ไขปัญหาและพื้นฐานของกิจกรรมที่ถูกต้องในการนำเสนอแนวคิด ที่มีรูปแบบเป็นกระบวนการที่มีขั้นตอนและลำดับที่เป็นระบบระเบียบ ซึ่งมุ่งเน้นการศึกษาสถาปัตยกรรมที่มีการแก้ไขปัญหา

- 1.6.1 ศึกษาการออกแบบที่พักอาศัย
- 1.6.2 แก้ไขปัญหาต่างๆภายในพื้นที่
- 1.6.3 สร้างประโยชน์ให้ผู้คนในพื้นที่

บทที่ 2

การศึกษาข้อมูลและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

ศึกษารูปแบบของอาคารที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและแนวคิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาประกอบการออกแบบเพื่อแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน โดยยกข้อมูล ดังนี้

2.1.1 ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

การฟื้นฟูเมืองคือการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมเมืองที่อยู่อาศัยในสภาพทรุดโทรมไม่เหมาะกับการใช้งานในปัจจุบันได้ เช่น การปรับปรุงถนนหนทางย่านอาคารที่พักอาศัยที่ทรุดโทรมย่านการค้า เสื่อมโทรมตลอดจนการปรับปรุงพื้นที่รกร้างไม่มีการใช้ประโยชน์ให้เป็นสวนสาธารณะหรือสาธารณะประโยชน์อื่น ๆ การย้ายโรงงานอุตสาหกรรมออกจากเมืองและเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่เป็นย่านพาณิชยกรรมที่ทันสมัยเพื่อความปลอดภัยและเพื่อเสริมสร้างความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของเมืองเหล่านี้ล้วนเป็นตัวอย่างหนึ่งของการฟื้นฟูเมืองซึ่งดำเนินการอย่างแพร่หลายในประเทศญี่ปุ่นนอกจากนั้นการสร้างอาคารอยู่อาศัยใหม่พร้อมจัดสาธารณูปการชุมชนที่ดีทดแทนที่อยู่อาศัยเดิมที่เสื่อมโทรมไม่ปลอดภัยต่อการอยู่อาศัยและมีหน่วยพักอาศัยที่ไม่เหมาะสมกับวิถีชีวิตและความต้องการของประชาชนในปัจจุบัน เช่น โครงการฟื้นฟูเมืองดินแดงของกระทรวงมหาดไทยก็ถือเป็นส่วนหนึ่งของการฟื้นฟูเมืองการฟื้นฟูเมืองนั้นหมายรวมถึงการอนุรักษ์อาคารที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์และการอนุรักษ์ย่านอาคารเก่ารวมทั้งภูมิสถาปัตยกรรมของย่านนั้น ๆ ในขณะที่มีการปรับปรุงสภาพภายในอาคารให้มีความเหมาะสมกับการใช้ชีวิตในปัจจุบันก็นับเป็นส่วนหนึ่งของการฟื้นฟูเมืองดังนั้นการฟื้นฟูเมืองมิได้หมายรวมถึงการรื้อหรือปรับปรุงอาคารและการอนุรักษ์

การฟื้นฟูเมืองโดยมีกฎหมายที่สำคัญกฎหมายฟื้นฟูเมืองซึ่งประกาศใช้ในปี ค.ศ.1969 เป็นกลไกหลักโดยวัตถุประสงค์หลักของการฟื้นฟูเมืองในประเทศญี่ปุ่นครั้งนี้เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมเมือง ให้น่าอยู่เพื่อป้องกันพื้นที่เมืองจากความเสียหายอันเกิดจากภัยพิบัติเพื่อเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยที่น่า อยู่ได้มาตรฐานและเหมาะสมกับวิถีชีวิตในปัจจุบันให้แก่ประชาชนในเมืองและอยู่ใกล้แหล่งงานมากที่สุดเพื่อจัดให้มีสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่จำเป็นและเพียงพอแก่ประชาชนเมืองหลักของการพัฒนาตามหลักการการฟื้นฟูเมืองการฟื้นฟูเมืองเป็นการเคลื่อนไหวของการวางแผนเมืองในประเทศสหรัฐอเมริกาในช่วง ค.ศ.1940 ถึงช่วงต้น ค.ศ.1970 โดยส่วนใหญ่จะมุ่งเน้นการฟื้นฟูทางด้านของสิ่งแวดล้อมเมืองและดำเนินการต่อเนื่องจนมาถึงปัจจุบันการฟื้นฟูเมืองนี้ได้กลายเป็นบทบาทสำคัญสำหรับ เมืองต่าง ๆ ทั่วโลกเช่น

แนวทางของการพัฒนาพื้นที่สลัมหรือพื้นที่เสื่อมโทรมย่านพาณิชยกรรมซึ่ง ปรากฏการณ์เหล่านี้ จะเกิดจากการรื้อถอนและการสร้างแทนที่ของเส้นทางคมนาคมพิเศษหรือทางด่วนขณะที่การ พยายามฟื้นฟูสภาพเมืองให้กลับมามีชีวิตใหม่ในหลายเมืองจะประสบปัญหาด้านค่าใช้จ่ายสูง สำหรับชุมชนที่อยู่ในย่านพื้นที่นั้นๆ และบ่อยครั้งที่การดำเนินการส่งผลให้เกิดผลกระทบต่อ ใช้ ชีวิตและการเปลี่ยนแปลงของชุมชนเหล่านี้ซึ่งรูปแบบดั้งเดิมของการฟื้นฟูเมืองนั้นเคยถูกนับว่า เป็นความล้มเหลวของนักวางแผนเมืองและกลุ่มผู้นำในการบริหารเมืองของประเทศสหรัฐตั้งนั้น จึงมี การปรับปรุงหลักเกณฑ์โดยมุ่งเน้นแนวคิดในการปรับปรุงชุมชนในระดับย่านของพื้นที่ใน รูปแบบ กาฟื้นฟูเมืองได้พัฒนาทางด้านนโยบายในการตั้งอยู่บนพื้นฐานของการไม่รื้อถอน ทำลายความเป็นชุมชน ของย่านพื้นที่ที่ต้องการฟื้นฟูและมีรูปแบบของการซ่อมแซมปรับปรุง ใหม่และการลงทุนซึ่งใน ปัจจุบันนับเป็นกระบวนการสำคัญส่วนหนึ่งของหน่วยงานบริหาร ท้องถิ่นทั้งนี้การศึกษาการเปลี่ยนแปลงของนโยบายด้านการฟื้นฟูเมืองโดยเกณฑ์การแบ่งใช้ ด้านความแตกต่างของผู้ดำเนินการหลักซึ่งเป็นผู้กำหนด นโยบายของการฟื้นฟูเมือง การ กำหนดโดยลักษณะทางกายภาพการให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมที่เป็นการก่อสร้าง ปัจจัย ความเก่าและเสื่อมโทรมของสิ่งก่อสร้างจากการเติบโตของเมืองทำให้เกิดแนวคิดของการรื้อ ถอนสลัมภายในเมืองเกิดขึ้นโดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ศูนย์กลางเมืองซึ่งมีการดำเนินการรื้อถอน เพื่อปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีศักยภาพและเหมาะสมกับหน้าที่ของเมืองมากขึ้นด้วย กลุ่มตัวแทนสาธารณะและกลุ่มบริษัทเอกชนจากการดำเนินการโดยรูปแบบตามนโยบายนี้ทำให้ ผู้ดำเนิน วิพากษ์ในด้านความไม่สนใจต่อต้นทุนทางด้านสภาพจิตใจด้านสังคมที่ส่งผลให้เกิด การทำลายความเป็นชุมชนของพื้นที่ที่ฟื้นฟูเกิดผลกระทบต่อเนื่องของการสูญเสียทางเศรษฐกิจ และสังคมในวงกว้างทำให้สรุปได้ว่ากลยุทธ์ในการฟื้นฟูของยุคแห่งการรื้อถอนผ่านนโยบายนี้ ถูกวิพากษ์อย่างรุนแรง องค์กรรวมของการให้ความสำคัญด้านปัญหาทางสังคมจากการประเมินผล การดำเนินการฟื้นฟูเมือง ด้วยรูปแบบการรื้อถอนที่ทำให้เกิดรูปแบบของการแบ่งสังคมในเมือง ออกเป็นภาคส่วนความยากจน และขาดแคลนของสังคมอย่างมากทำให้เกิดส่งผลต่อแนวคิด ใหม่ในการดำเนินการและพัฒนาความ บ้านของชุมชนในเมืองด้วยวิธีการรวบรวมความคิดเห็น สาธารณะก่อนการสร้างแผนงานสาธารณะ ต่าง ๆซึ่งต้องการการจัดสรรต่อสวัสดิการสังคมทำให้ ี่มีความเป็นไปได้ต่อแผนงานการฟื้นฟูเมืองทั้ง ด้านการวางแผนและดำเนินการโดยมีเป้าหมาย ในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมสำหรับ การฟื้นฟูปัญหาทางสังคมโดยการบริการทาง สังคมที่มีคุณภาพเพิ่มมากขึ้นจากที่เป็นอยู่ด้วยวิธีตั้ง อาศัยในพื้นที่มีส่วนในการตัดสินใจต่อการ สร้างกระบวนการและการสร้างการมีส่วนร่วมที่เป็นไปได้ อย่างสูงสุดผ่านการซ่อมแซมขึ้นมา ใหม่ของสิ่งก่อสร้างและสิ่งแวดล้อมแบบองค์รวมและการรวมเข้ากับการจัดการที่อยู่อาศัย การศึกษาการรวมเชิงสังคมการจ้างงานการฝึกอบรมเชิงวิชาชีพสาธารณ สุขวัฒนธรรมและ นันทนาการภายใต้การให้ความสำคัญของการมีส่วนร่วมของชาวเมืองในกระบวนการของการ

เปลี่ยนแปลง นับตั้งแต่ประเทศไทยเริ่มดำเนินการพัฒนาประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติฉบับที่ 1 พ.ศ.2504-2509 มุ่งเน้นเศรษฐกิจหลักในภาคการผลิตด้านอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้น ประเทศเกิดการขยายตัวอย่างรวดเร็ว การเพิ่มจำนวนของแรงงานอพยพย้ายถิ่นฐานจากชนบทเข้าสู่เมืองเพิ่มขึ้นตาม เมืองมีการเจริญเติบโตและมีประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วซึ่งจากการขยายตัวของประชากรเมืองและการพัฒนาดังกล่าว จึงมีผลกระทบต่อการกระจายรายได้ และปัญหาด้านความยากจน ก็ยิ่งเพิ่มมากขึ้นรวมทั้งปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นปัญหาที่สำคัญที่ส่งผลกระทบต่อความมั่นคงและการพัฒนาประเทศ ซึ่งปัญหาหลักของการอยู่อาศัย คือ การขาดแคลนหรือความไม่เพียงพอต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนโดยเฉพาะ “ผู้มีรายได้น้อย” ปัญหาของที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้มาตรฐาน และความไม่มั่นคงในที่ดิน หรือการไม่มีกรรมสิทธิ์ในการอยู่อาศัย เมื่ออัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจยิ่งสูงขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยก็ยิ่งมากขึ้น ราคาของที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นตามไปด้วย ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ได้ส่งผลให้เกิดปัญหาชุมชนแออัด ชุมชนบุกรุกกระจุกกระจายไปในเมืองต่างๆ โดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และเมืองในภูมิภาคทั่วประเทศ โครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นโครงการที่มุ่งสร้างที่อยู่อาศัยใหม่กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในเมืองที่มีรายได้น้อยไม่เกิน 10,000 บาท และ 15,000 บาท โดยเน้นการก่อสร้างในรูปแบบแฟลตและบ้านเดี่ยวขนาดเล็กให้ผู้อยู่อาศัยผ่อนส่ง เป็นเจ้าของได้ในอัตราผ่อนชำระไม่เกินเดือนละ 1,000 บาท และ 1,500 บาท ภายในระยะเวลา 30 ปี เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นและเปิดโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยเป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่รัฐบาล และกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัย สำหรับประชาชนผู้ด้อยโอกาส ผู้มีรายได้น้อย ข้าราชการชั้นผู้น้อยและพนักงานหน่วยงานของรัฐ ในราคาที่สามารถรับภาระได้ โดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ทั้งในเมืองหลัก เมืองรองและในส่วนภูมิภาค โดยรัฐบาลให้เงินอุดหนุน ส่วนที่เกินขีดความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อย และกระทรวงการคลังให้ความสนับสนุนในการจัดหาแหล่งเงินทุน ดอกเบี้ยต่ำให้แก่การเคหะแห่งชาติ

การออกแบบหน่วยที่พักอาศัย สำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทรแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

1. อาคารแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาด 24-28 ตารางวา , บ้านแฝด 2 ชั้น ขนาด 20-23 ตารางวา และบ้านแถว 2 ชั้น ขนาด 12-16 ตารางวา
2. อาคารพักอาศัย สูง 4 และ 5 ชั้น ประกอบด้วยหน่วยห้องพักแบบอเนกประสงค์ ขนาด 24 ตารางเมตร และ หน่วยห้องพักแบบ 1 ห้องนอนขนาด 33 ตารางเมตร

โดยอาคารแนวราบจะใช้กับโครงการที่มีที่ตั้งบริเวณชานเมืองและในส่วนภูมิภาคเป็นส่วนใหญ่ ในขณะที่อาคารชุดพักอาศัย จะใช้กับชุมชนในเขตเมืองซึ่งที่ดินมีราคาสูงกว่า และเพื่อให้ชุมชนมีความน่าอยู่และมีองค์ประกอบที่สมบูรณ์ในตัวเองในแต่ละชุมชน จึงถูกกำหนดให้มีศูนย์ชุมชน

สถานรับเลี้ยงเด็กกลางวัน สถานเฝ้าเลี้ยง ส่วนพาณิชยกรรม ร้านค้า ตลาดสด โรงเรียนอนุบาล ลานจอดรถและอื่นๆ ขึ้นอยู่กับขนาดและความจำเป็นของแต่ละชุมชน โครงการบ้านยั่งยืน เกิดจากรัฐบาลต้องการจะช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานเป็นของตนเองในระดับราคาที่รับภาระได้ โดยได้จัดเตรียมโครงการที่มีอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมเข้าอยู่ทั้งในกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และในภูมิภาค มีราคาขายอยู่ระหว่าง 230,000 – 670,000 บาท ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ ทั้งนี้ คุณสมบัติของผู้ที่ต้องการเข้าร่วมโครงการจะต้องเป็นผู้ที่มีรายได้น้อยถึงปานกลาง คือ มีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 40,000 บาทต่อเดือน ในส่วนของรูปแบบที่พักอาศัยนั้นจะเหมือนกันกับโครงการบ้านเอื้ออาทร ต่างกันที่ข้อกำหนดเบื้องต้นของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่มีสิทธิ์ที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งโครงการบ้านยั่งยืนจะเป็นโครงการเอื้ออาทรเดิม ที่เหลือขายมาจากโครงการบ้านเอื้ออาทรเดิมที่ยังขายไม่หมด การเคหะแห่งชาติจึงนำมาปรับปรุงตัวอาคารใหม่ให้พร้อมเข้าอยู่ พัฒนาสาธารณูปโภคภายในโครงการให้ครบถ้วน พร้อมใช้งาน รวมทั้งเปลี่ยนชื่อใหม่เป็นโครงการบ้านยั่งยืนแทน โครงการบ้านยั่งยืนประกอบไปด้วยบ้านและอาคารรูปแบบต่าง ๆ ดังนี้

1. อาคารชุดสูง 3-5 ชั้น ขนาด 24-33 ตารางเมตร
2. บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาด 24-28 ตารางวา
3. บ้านแฝด 2 ชั้น ขนาด 20-23 ตารางวาทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น ขนาด 12-16 ตารางวา

โครงการบ้านมั่นคง เป็นโครงการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของชุมชนผู้มีรายได้น้อยที่พักอาศัยอยู่ในตัวเมือง ทั่วประเทศภายใต้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) หรือ พอช. โดยโครงการบ้านมั่นคงมีเป้าหมายหลัก คือ การแก้ปัญหา ความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมือง สร้างความมั่นคงในการครอบครองที่ดิน พัฒนาสาธารณูปโภค สิ่งแวดล้อม ชุมชน และเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยสอดคล้องกับวิถีชีวิตและความสามารถในการจ่ายของชุมชน โดยโครงการจะเน้นการแก้ปัญหาความมั่นคงในการอยู่อาศัย และสร้างโอกาส การพัฒนาในชุมชนแออัดที่มีอยู่แล้ว โดยให้ชุมชนมีส่วนร่วมคิด ร่วมทำ ร่วมกับกลไกการพัฒนาท้องถิ่น รูปแบบของที่อยู่อาศัย อาจมีได้หลายรูปแบบขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ดิน ลักษณะของชุมชนและความสามารถในการจ่ายของชาวบ้าน เช่น อาจปรับปรุงเฉพาะระบบสาธารณูปโภคในที่ดินเดิม การปรับปรุงผังก่อสร้างใหม่บางส่วน การก่อสร้างใหม่ทั้งชุมชนหรือการขยายที่เพื่อสร้างใหม่ ซึ่งทำให้รูปแบบของบ้านมั่นคงในหลายพื้นที่มีหน้าตาแบบบ้านแตกต่างกันไป เพราะรูปแบบบ้านจะเกิดจากแนวคิด การออกแบบจากคนภายในชุมชนร่วมผู้ออกแบบของทาง พอช. หรือกลุ่มสถาปนิกชุมชนที่เข้าไปมีส่วนร่วมในโครงการ

รูปแบบการพัฒนาความมั่นคงในที่อยู่อาศัยโครงการบ้านมั่นคง

1. การปรับปรุงชุมชนให้มั่นคงในที่เดิม เป็นการปรับปรุงชุมชนเดิมให้มีสภาพดีขึ้น เพื่อคงรูปแบบชุมชนเดิมต่อไป โดยปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค ทางเดินเท้า และสภาพแวดล้อมในชุมชน เป็นการสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น
2. การปรับผังแปลงที่ดินใหม่โดยพยายามคงโครงสร้างเดิม เป็นการปรับปรุงรูปแบบ

ชุมชนเดิมให้มีผังและโครงสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐานดีขึ้น

3. การแบ่งปันที่ดิน เป็นรูปแบบไทยๆ คือ เมื่อเจ้าของที่ดินต้องการนำที่ดินไปใช้ก็เกิดการประสานประโยชน์ระหว่างชุมชน และเจ้าของที่ดิน โดยเจ้าของที่ให้เช่าหรือขายที่ดินบางส่วนให้ชุมชนในราคาถูก แลกกับประโยชน์จากที่ดินที่เหลือ ทำให้ชุมชนมีความมั่นคงในระยะยาว หรือมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเกิดการปรับผังมีการก่อสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยร่วมกันของชุมชนใหม่

4. การก่อสร้างรูปแบบใหม่ในที่ดิน เป็นการรื้อย้ายภายในบริเวณเดิมจากจุดหนึ่งไปยังอีกจุดหนึ่งแล้วให้ทำสัญญาเช่าระยะยาวจะเห็นภาพการเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจนซึ่งการรื้อย้ายและสร้างชุมชนใหม่ที่อยู่ในบริเวณเดิม ให้ชุมชนยังคงสามารถอยู่ใกล้บริเวณชุมชนเดิมและแหล่งงาน ไม่ต้องปรับตัวมากโดยชุมชนต้องก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งหมด

5. การรื้อย้ายชุมชนออกไปอยู่ในที่ใหม่คือการทำให้ประชาชนในชุมชนต้องอยู่ไกลจากชุมชนเดิม ไกลจากแหล่งงาน สถานศึกษา เสียค่าเดินทางเพิ่ม ต้องสร้างชีวิตและสังคมใหม่ ทำให้เกิดภาระค่าใช้จ่าย ค่อนข้างสูง ในการซื้อที่ดินและก่อสร้างบ้าน แต่มีข้อดี คือ ชุมชนได้ความมั่นคง มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและการอยู่อาศัย สามารถพัฒนาสภาพแวดล้อมชุมชนใหม่ ได้เต็มที่

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครได้ร่วมกับกรมธนารักษ์การเคหะแห่งชาติและสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน(พอช.)ดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยที่ประสบปัญหาความมั่นคงในที่อยู่อาศัยหรือบุกรุกที่สาธารณะขณะนี้การเคหะแห่งชาติได้จัดทำโครงการกลุ่มเป้าหมายเฉพาะของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนขึ้นโดยให้หน่วยงานจัดหาที่ดินและการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการจัดสร้างบ้านพักอาศัย รัฐบาลช่วยเหลือหลังละประมาณ 80,000 บาท และให้ผ่อนชำระเป็นรายเดือนในอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าท้องตลาดให้การเคหะแห่งชาติ

โครงการชุมชนดินแดง ปัจจุบันมีผู้พักอาศัยรวม 5,846 หน่วย มีห้องทั้งหมด 4 ขนาด ประกอบด้วย ขนาด 31 ตร.ม. จำนวน 352 หน่วย ขนาด 36.7 ตร.ม. จำนวน 1,350 หน่วย ขนาด 38.6 ตร.ม. จำนวน 3,648 หน่วย และขนาด 39.8 ตร.ม. จำนวน 496 หน่วย โดยอัตราค่าเช่ามีตั้งแต่ 300 – 3,000 บาทต่อเดือน โดยผู้เช่าที่เสียค่าเช่า 300 บาทต่อเดือน ถือเป็นคู่สัญญาเดิมของการเคหะแห่งชาติ มีประมาณ 1,200 ราย ในส่วนของอัตราค่าเช่าอื่นๆ จะเปลี่ยนแปลงไปตามการโอนสิทธิ์ ปัจจุบัน อาคารแฟลตดินแดงชุดแรกมีอายุกว่า 50 ปี สภาพอาคารมีความเสี่ยงต่อความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน ที่ผ่านมา การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการซ่อมแซมอาคารแฟลตดินแดงมาโดยตลอด แต่สามารถบรรเทาในจุดที่พบความเสียหายเท่านั้น จึงมีแนวคิดที่จะดำเนินการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โดยได้รับความเห็นชอบแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ และฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงครั้งแรกเมื่อปี 2543 และได้ดำเนินการปรับปรุงแผนแม่บทดังกล่าวมาอย่างต่อเนื่อง ควบคู่ไปกับการให้ความสำคัญด้านสังคม และการมีส่วนร่วมของชุมชน หน่วยงาน ภาครัฐ และเอกชนที่เกี่ยวข้อง สำหรับรูปแบบของอาคารที่การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการพัฒนารวมทั้งสิ้น 36 อาคาร แบ่งเป็นอาคารเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม จัดสร้างใน

ลักษณะอาคารสูง 25-35 ชั้น จำนวน 11 อาคาร และเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยใหม่จัดสร้างเป็นอาคารสูง 8-35 ชั้น จำนวน 25 อาคาร จำนวน 334 ยูนิต ขนาดพื้นที่ 33 ตารางเมตร มูลค่าโครงการ 614 ล้านบาท พร้อมทั้งจัดพื้นที่ประกอบการค้าเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้มีสถานที่ประกอบอาชีพ รวมทั้งพื้นที่จอดรถในจำนวนที่พอเพียงตามเกณฑ์ที่กำหนด ซึ่งการเคหะฯกำหนดแผนดำเนินการก่อสร้างอาคารหลังแรก บริเวณที่ตั้งสำนักงานเคหะชุมชนดินแดง 1 (ห้วมถนดินแดงตัดกับถนนวิภาวดีรังสิต) เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ ก็จะเริ่มย้ายผู้อยู่อาศัยเดิม คือแฟลต 18-20 และ 21-22 รวมจำนวน 5 อาคาร 280 หน่วย เพื่อให้เข้าอยู่อาศัยในอาคารใหม่ หลังจากย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมกลุ่มนี้แล้วเสร็จ การเคหะฯ ก็จะทยอยสร้างและย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่อื่น ๆ ต่อไป ซึ่งแผนการรื้อย้ายจะดำเนินการทั้งสิ้น 4 ระยะ ใช้เวลาดำเนินการ 8 ปี ส่วนการก่อสร้างอาคารที่เหลืออยู่ในแผน 8 ปี (2559-2566) สามารถรองรับผู้อยู่อาศัย 20,292 หน่วย ในจำนวนนี้แยกเป็นผู้อยู่อาศัยเก่า 5,846 หน่วย ที่เหลือ 14,446 หน่วย รองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ มีมูลค่าลงทุน 35,000 ล้านบาท แต่โครงการนี้จะมีข้อกำหนดให้สิทธิเฉพาะการเช่า ในลักษณะของ “ห้องเช่า” ไม่ใช่เช่าซื้อหรือซื้อขาด หากบางคนคิดจะมาลงทุนเพื่อปล่อยเช่าช่วง การกระทำนี้ถือว่าผิดสัญญา การเคหะแห่งชาติสามารถยกเลิกสัญญาได้ เหมือนแฟลตดินแดงปัจจุบันที่การเคหะแห่งชาติ ตรวจพบปล่อยเช่าช่วงถึง 217 ห้อง จาก 5,846 ห้อง ของผู้อยู่อาศัยเดิม

บทที่ 3

กระบวนการศึกษาข้อมูล วิเคราะห์ สังเคราะห์ข้อมูล

ศึกษาแนวทางการออกแบบสถาปัตยกรรมและวิธีการแก้ไขปัญหาแต่ละพื้นที่โดยเป็นการศึกษาทางกายภาพ การออกแบบ รูปแบบการใช้งาน พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ และการศึกษาเชิงทฤษฎีโดยมีการดำเนินการ ดังนี้

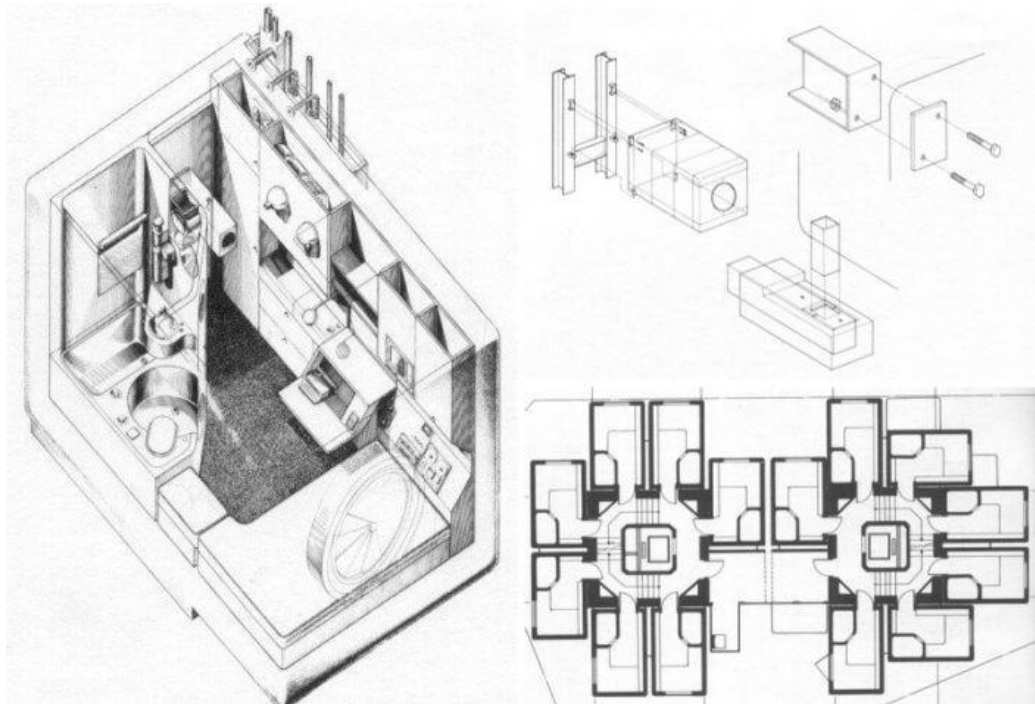
3.1 ประเด็นของการศึกษา

ศึกษาปัญหาของผู้มีรายได้น้อย โดยพิจารณาแยกออกเป็น 8 ด้าน ได้แก่ ทางด้านตัวเงิน ทางด้านการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ทางด้านที่ทำกิน ทางด้านสภาพที่อยู่อาศัย ทางด้านปัญหาเศรษฐกิจ ทางด้านปัญหาสังคม ทางด้านปัญหาสาธารณสุข/โภชนาการ และทางด้านปัญหาอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับสวัสดิการและสภาพแวดล้อม ซึ่งพบว่ายังมีผู้ที่ประสบกับปัญหาในด้านต่างๆจำนวนมากกระจายอยู่ตามที่ต่างๆ ในเชิงพื้นที่ พบว่าปัญหาหลักของภาคกลาง คือ ปัญหาการไม่มีที่ดินทำกิน รongลงมาเป็นปัญหาไม่มีที่อยู่อาศัยของตนเอง โดยมีสัดส่วนครัวเรือนที่ไม่มีที่อยู่อาศัย และมีสัดส่วนผู้ยากจนทางด้านตัวเงิน

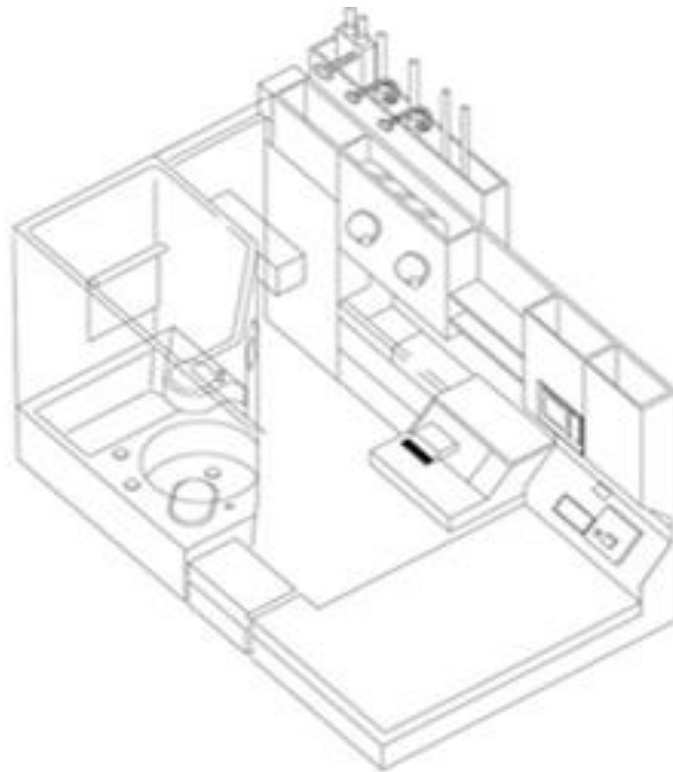
3.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

ศึกษาการแก้ไขปัญหาในแต่ละส่วนแตกต่างกันในแต่ละโครงการ เช่น การปรับเปลี่ยนโครงสร้างหรือห้องพัก การประหยัดต้นทุนและลดระยะเวลาในการก่อสร้าง การออกแบบเพื่อการขยายในอนาคต เป็นต้น และข้อบังคับกฎหมายต่างๆ และมีนำตัวอย่างงานมาวิเคราะห์ ดังนี้

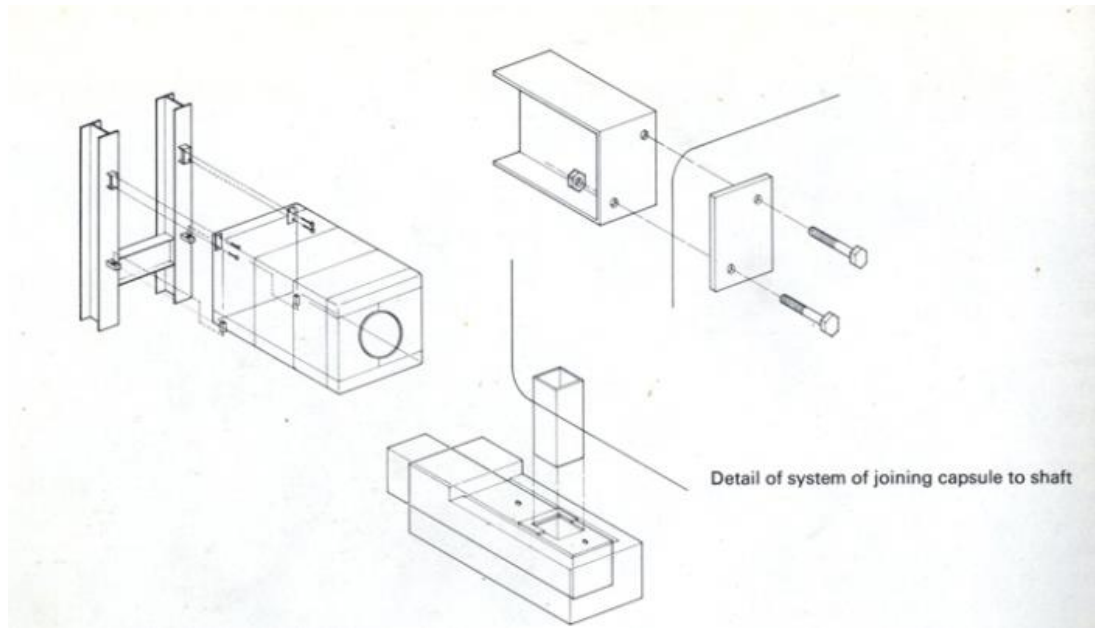
โครงการ Nakagin capsule tower ออกแบบโดย คิโซ คุโรกาวา สถาปนิกชาวญี่ปุ่นที่ เป็นผู้เริ่มต้นการออกแบบแนว Metabolist Movement (แนวคิดที่มองว่ามนุษย์และสภาพแวดล้อมธรรมชาติ ต้องสัมพันธ์กัน) ซึ่งเป็นการเคลื่อนไหวทางสถาปัตยกรรมหลังสงครามโลกของญี่ปุ่น ดังนั้นการสร้างอาคารนาคากิน แคปซูล ทาวเวอร์ จึงเป็นไปตามหลักการของปรัชญา Metabolist และที่นี่เป็นอาคารแบบแคปซูลแห่งแรกที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ประโยชน์อย่างถาวร อาคารนี้มีความสง่างามในด้านการออกแบบและโดดเด่นในด้านแนวคิดแบบนามธรรม ประกอบด้วย 2 อาคารโดยเชื่อมต่อกันที่ชั้น 11 และชั้น 13 โดยเริ่มแรกมีจำนวนห้อง 140 แคปซูล แต่ในปัจจุบันมีเพียง 30 แคปซูลเท่านั้น ห้องแคปซูลมีขนาดเพียง 2.50 x 3.65 x 2.13 เมตร



ภาพที่ 1 ระบบการแบ่งแยกห้องพักภายในและ จุดโครงสร้างสำคัญต่างๆประกอบไปด้วย แกนกลางอาคารและห้องพัก
ที่มา : <https://www.buildernews.in.th/news-cate/news-updates/25608>



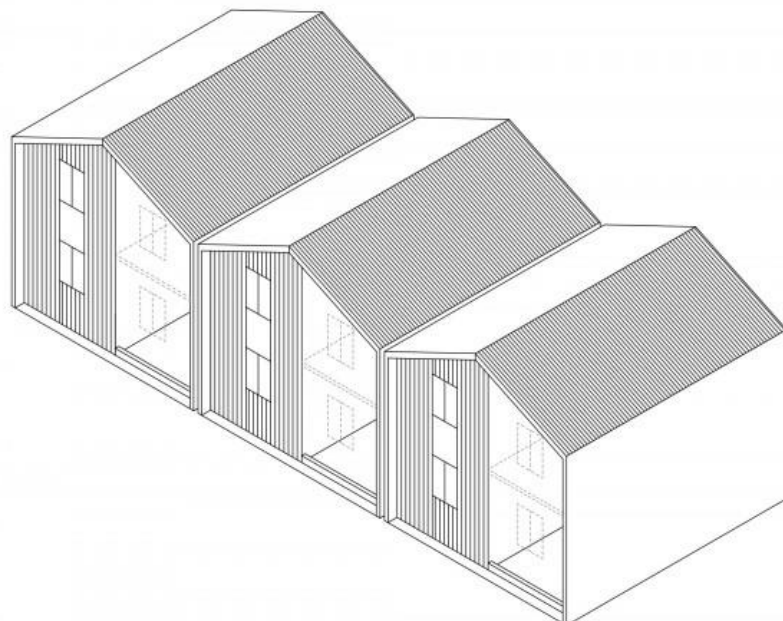
ภาพที่ 2 ระบบท่อส่งน้ำภายในอาคารและการใช้งานภายในห้อง
ที่มา : <https://www.pinterest.com/pin/341781059207054063/?ip=true>



ภาพที่ 3 แบบขยายตัวยึดห้องกับโครงสร้างหลัก

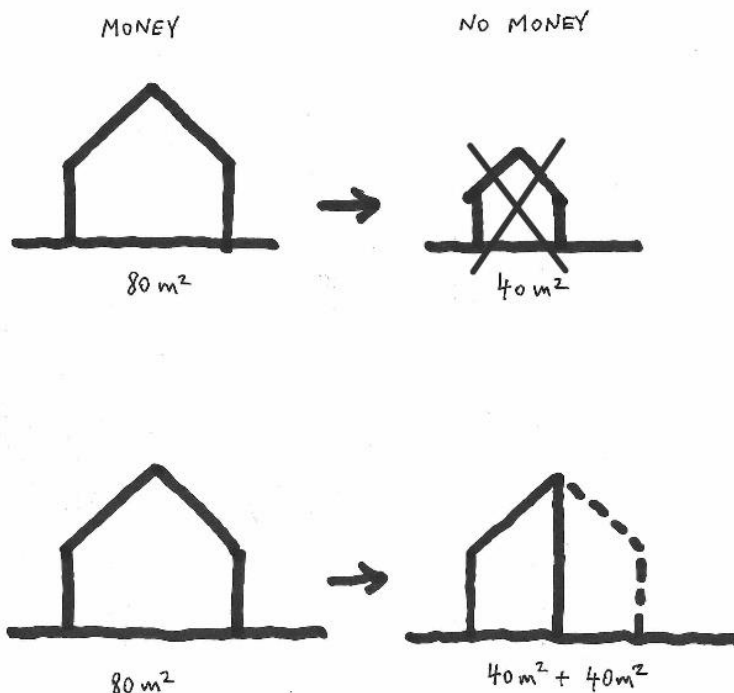
ที่มา : <https://www.pinterest.com/pin/476677941804463138/?lp=true>

โครงการ Villa Verde Housing คือโครงการที่พักอาศัยต้นแบบสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมือง Arauco ทางตอนกลางของประเทศชิลีตัวโครงการตั้งอยู่บนพื้นที่ 85,000 ตารางเมตร ประกอบด้วยที่พักอาศัยจำนวน 484 หน่วย พร้อมด้วยศูนย์กลางชุมชน 3 แห่ง ภายในแต่ละหน่วยพักอาศัยจะแบ่งพื้นที่ใช้สอยเป็นสัดส่วน ทั้งห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว และพื้นที่อเนกประสงค์ สำหรับรองรับกิจกรรมในชีวิตประจำวัน ทุกหลังก่อสร้างด้วยวัสดุที่หาได้ง่ายและมีราคาถูก โดยมีฐานรากเป็นคอนกรีต โครงผนังทำด้วยไม้ให้มีน้ำหนักเบา กรุผนังด้วยซีเมนต์บอร์ด และใช้แผ่นโลหะในการมุงหลังคา



ภาพที่ 4 แสดงแนวคิดการต่อเติมในอนาคต

ที่มา : <https://www.creativemove.com/architecture/villa-verde-housing-by-elemental/>



ภาพที่ 5 วิธีการออกแบบตั้งแต่แรกเริ่ม เพื่อแสดงวิธีการต่อเติมในอนาคต

ที่มา : <https://www.archdaily.com/447381/villa-verde-housing-elemental>

แสดงถึงแนวคิดการขยายขยายต่อเติมเมื่อมีเงินทุนมากพอ เพราะนักออกแบบนั้น
 เล็งเห็นถึงปัญหาด้านการเงินที่ผู้พักอาศัยมีเงินทุนไม่มากพอที่จะสามารถซื้ออาคารเติมได้



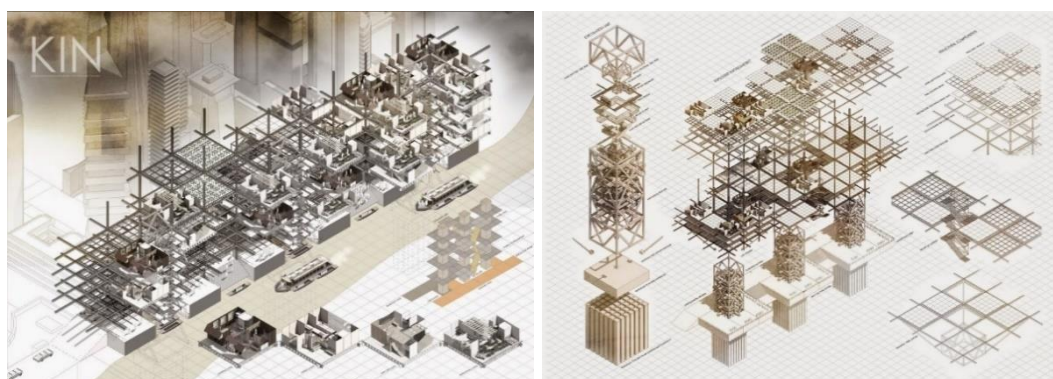
ภาพที่ 6 ขนาดห้องพักอาศัยและการจัดวาง

ที่มา : <https://www.creativemove.com/architecture/villa-verde-housing-by-elemental/>

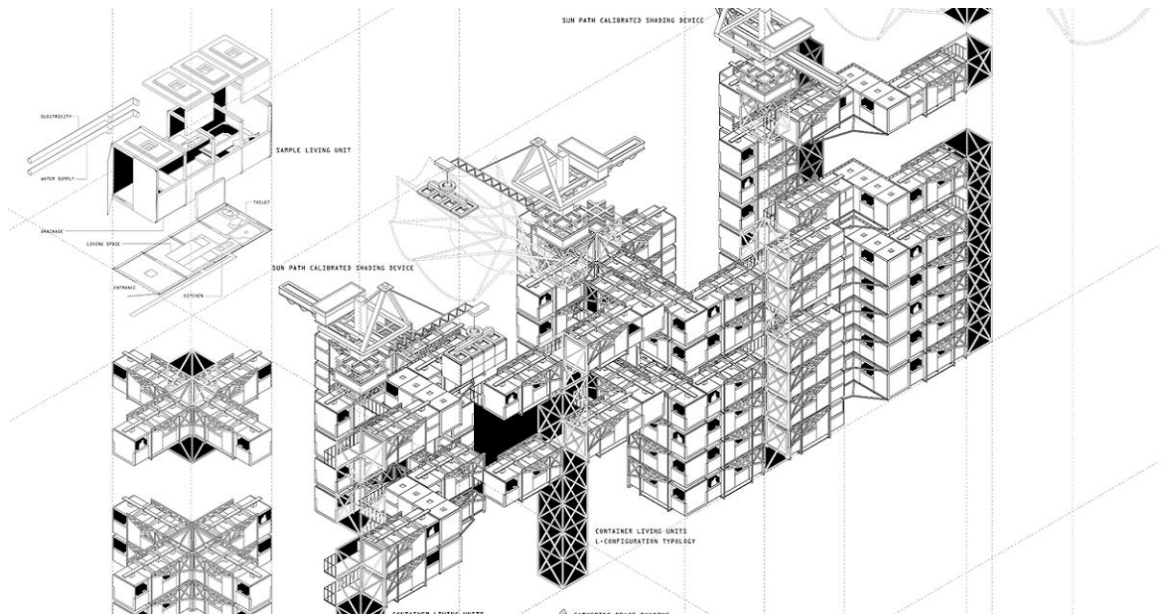
โครงการ KIN Project housing คือโครงการพักอาศัยที่ศึกษาการเปลี่ยนแปลงของคนเมืองที่ส่งผลกระทบต่อรูปแบบวิถีชีวิตดั้งเดิมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยมุ่งเน้นการใช้งานในรูปแบบของผู้พักอาศัยติดคลองให้สามารถใช้ชีวิตวิถีเดิมๆได้ ในการใช้งานเดิมแต่เน้นภาพลักษณ์ให้เข้ากับบริบทเพื่อตอบสนองวิถีชีวิตของพื้นที่เดิมแต่ยังคงการใช้งานและรูปแบบในอดีต คือ การสร้างรายได้หรือการทำเกษตรขนาดเล็ก



ภาพที่ 7 แสดงรูปแบบของห้องพักที่สามารถปลูกผักได้
ที่มา : <https://www.pinterest.com/pin/201113939585687395/?lp=true>



ภาพที่ 8 โครงสร้างของอาคารและการเปลี่ยนแปลงภายใน
ที่มา : <https://www.pinterest.es/pin/717761259342673999/>



ภาพที่ 9 การขยายในแนวราบและแนวตั้ง

ที่มา : <https://www.pinterest.es/pin/39406565462994347/>

โครงการ Opod housing tubes ออกแบบโดย James Law เป็นสถาปนิกจากฮ่องกงที่สังเกตเห็นปัญหาที่พักอาศัย โดยทดลองออกแบบบ้านต้นแบบขนาดเล็กที่ทำจากท่อคอนกรีตขนาดความกว้าง 2.5 เมตร โดยนำมาต่อกัน จนกลายเป็นบ้านขนาด 9.29 ตารางเมตร ที่มีประตูที่สามารถไขเปิดได้ด้วยระบบบนสมาร์ตโฟน OPod Tube Housing มุ่งเป้าไปที่กลุ่มคนอายุน้อยที่ยังไม่สามารถหาเงินมาซื้อบ้านราคาแพงในฮ่องกงเป็นของตัวเองได้ OPod Tube Housing สามารถจะนำไปวางแทรกตัวตรงช่องว่างระหว่างอาคารแต่ละอาคารได้ ซึ่งก็ทำให้เป็นการประหยัดพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดในฮ่องกงได้อย่างดี และเพราะท่อแต่ละอันมีน้ำหนัก 20 ตัน จึงยังสามารถเคลื่อนย้ายได้ไม่ยากนัก



ภาพที่ 10 Opod housing tubes

ที่มา : <http://www.jameslawcybertecture.com/?id=1087§ion=projects>



ภาพที่ 11 ภาพแสดงภายใน

ที่มา : <http://www.jameslawcybertecture.com/?id=1087§ion=projects>



ภาพที่ 12 แสดงจุดยึดและงานระบบต่างๆ

ที่มา : <http://www.thaiticketmajor.com/variety/lifestyle/8247/>



ภาพที่ 13 แสดงการจัดวางของภายใน

ที่มา : <https://www.creativecitizen.com/opod-tube-housing/>

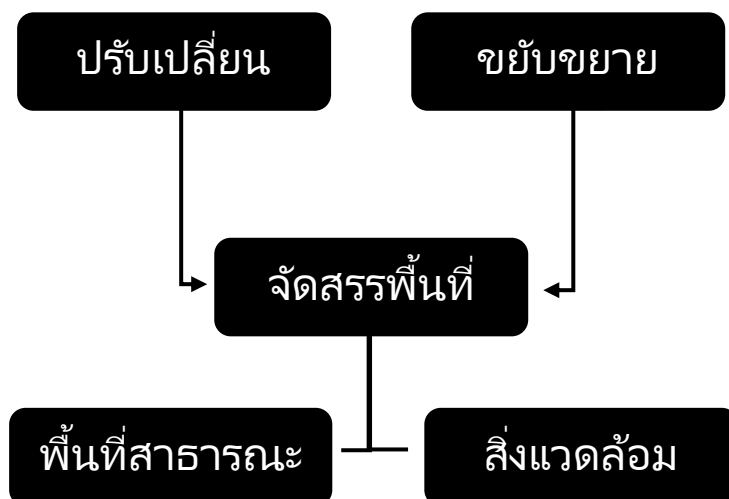
3.3 สิ่งที่จะนำมาประยุกต์ใช้

ศึกษาวิธีการต่างๆในแต่ละโครงการไม่ว่าจะเป็นโครงการที่มีการสร้างจริงและเชิงทฤษฎีต่างๆ โดยจะนำมาใช้ดังต่อไปนี้

1. การปรับเปลี่ยนโครงสร้างรองรับ
2. การขยายขยายของผู้ใช้ในอนาคต
3. ระยะเวลาการก่อสร้างและต้นทุนการก่อสร้าง

3.4 สรุปข้อมูลการศึกษา

การแก้ไขปัญหาในแต่ละตัวอย่างนั้นแตกต่างกันออกไป แต่ส่วนใหญ่นั้นคือมุ่งเน้นการปรับเปลี่ยนในระยะเวลาอันสั้นและการใช้พื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด สรุปดังภาพต่อไปนี้



ภาพที่ 14 แสดงแนวคิดการแก้ไขปัญหา

3.4.1 การปรับเปลี่ยน นั้นแสดงถึงการปรับเปลี่ยนในเชิงของการใช้งานตั้งตัวอย่าง KIN PROJECT และ Nakagin tower

3.4.2 การขยายขยาย แสดงถึงการต่อเติมการใช้งานที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เช่น เพิ่มในส่วนห้องนอน หรือ ห้องรับแขก ตั้งตัวอย่าง Villa Verde Housing จากข้อมูลทั้งหมดนำไปสู่การจัดสรรพื้นที่ที่ตอบสนองความต้องการของผู้พักอาศัยที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต

3.5 เกณฑ์การเลือกพื้นที่

3.5.1 มูลค่าประเมินราคาของเขตพื้นที่ต่าง ๆ

ลำดับ ที่	ชื่อหน่วยที่ดิน	ราคาประเมินที่ดิน (บาท / ตารางวา)
1	ถนนรัชดาภิเษก	350,000-450,000
2	ถนนพญาไท	400,000
3	ถนนพหลโยธิน	300,00-400,000
4	ถนนเพชรบุรี	220,000-400,000
5	ถนนราชปรารภ	300,000-350,000
6	ถนนศรีอยุธยา	210,000-350,000
7	ถนนพระรามที่ 9	200,000-300,000
8	ถนนราชวิถี	300,000
9	ถนนดินแดง	250,000
10	ถนนรางน้ำ	250,000
11	ถนนอโศก-ดินแดง	250,000
12	ถนนประดิพัทธ์	180,000-240,000
13	ถนนพรรามที่ 6	120,000-235,000
14	ถนนบรรทัดทอง	220,000
15	ถนนวิภาวดีรังสิต	220,000

16	ถนนสาทรวิภาค (จากแยกสะพานควาย ถึง ถนนสุขุมวิทวินิจฉัย)	200,000
17	ถนนทวีมิตร (จากถนนพระรามที่ 9 ถึง สุขุมซอย)	180,000
18	ถนนลาดพร้าว	145,000-180,000
19	ถนนสุขุมวิทวินิจฉัย	80,000-180,000
20	ถนนเพชรพระราม	150,000
21	ถนนประดิษฐ์มนูธรรม	120,000
22	ถนนรามอินทรา	95,000-100,000
23	ถนนประเสริฐมนูกิจ	37,000-90,000

ตารางที่ 1 ราคาประเมินที่ดิน ปี พ.ศ.2562

24	ถนนถนนรามคำแหง	80,000-90,000
25	ถนนนวมินทร์	85,000-90,000
26	ถนนเสรีไทย	68,000-75,000
27	ถนนนวลจันทร์	65,000
28	ถนนรัชดาภิเษก-รามอินทรา	46,000-56,000
29	ถนนคูบอน	52,000
30	ถนนคลองลำเจียก	50,000
31	ถนนราษฎร์พัฒนา	39,000-46,000
32	ถนนโพธิ์แก้ว	46,000
33	ถนนสวนสยาม	40,000-50,000
34	ถนนปทุมธานีอินทรา	37,000
35	ถนนเคหะร่มเกล้า	35,000
36	ถนนนักกีฬาแหลมทอง	32,000
37	ถนนกรุงกรีฑา	20,000-32,000
38	ถนนมอเตอร์เวย์	20,000-32,000
39	ถนนกาญจนาภิเษก	20,000-25,000
40	ซอยรามอินทรา 38 และซอยแยก	14,000-24,000

ตารางที่ 2 ราคาประเมินที่ดิน ปี พ.ศ.2562 (ต่อ)

ที่มา : <https://www.dotproperty.co.th/blog>

3.5.2 สรุปราคาประเมินที่ดินที่มีเคหะฯ อยู่

เขตพื้นที่	ราคา / ตารางวา	ราคา / ตารางเมตร
1. ถนนดินแดง	250,000	62,500
2. ถนนรามอินทรา	100,000	25,000
3. ถนนเคหะร่มเกล้า	35,000	8,750

ตารางที่ 3 สรุปราคาที่ดินและพื้นที่ที่มีเคหะ ฯ ตั้งอยู่

3.6 ขนาดของพื้นที่



ภาพที่ 15 เคหะดินแดง

ที่มา : <https://www.google.com/maps>



ภาพที่ 16 จำนวนอาคารภายในพื้นที่
ที่มา : <https://www.google.com/maps>

จากการสำรวจสภาพความแข็งแรงของอาคารในแฟลตดินแดง แบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม ได้แก่

1. สภาพอาคารเสียหายรุนแรงมาก เป็นพื้นที่สีแดง คือ แฟลต 1-8 และแฟลต 21-32 จำนวน 20 อาคาร
2. เสียหายมาก คือ แฟลต 9-20 และ 33-56 จำนวน 36 อาคาร
3. เสียหายปานกลาง คือ แฟลต พ.1-พ.10 และ ช.1-ช.11 จำนวน 29 อาคาร



ภาพที่ 17 เฑาะรามอินทรา พื้นที่จำนวน 52,045 ไร่
ที่มา : ที่มา : <https://www.google.com/maps>



ภาพที่ 18 เคหะร่มเกล้า พื้นที่ทั้งหมด 1,175 ไร่
ที่มา : ที่มา : <https://www.google.com/maps>

3.7 ปัญหาที่เกิดขึ้น

1. การจับจองพื้นที่
2. น้ำท่วม
3. ผู้พักอาศัย
4. สภาพแวดล้อม
5. อาคารทรุดโทรม

3.8 จำนวนผู้พักอาศัย

1. เคหะดินแดง จำนวน มากกว่า 36,000 คน
2. เคหะรามอินทรา ประมาณ 15,000 คน
3. เคหะร่มเกล้า มากกว่า 100,000 คน

3.9 การเลือกพื้นที่

3.9.1 คะแนนทั้งหมดจะเปรียบเทียบตามความเหมาะสมตามภาพรวมต่าง ๆ

	สถานที่	หมายเหตุ
--	---------	----------

เกณฑ์ในการเลือก	เคหะร่วม เกล้า	เคหะ		3 (มาก)
		รวม อินทรา	เคหะดิน แดง	
1. มูลค่าที่ดิน	1	2	3	2 (ปานกลาง)
2. ขนาดพื้นที่	3	1	2	
3. ปัญหาที่เกิดขึ้น	3	2	2	
4. จำนวนผู้อยู่อาศัย	3	1	2	1 (น้อย)
5. การเข้าถึง	3	2	1	
รวม	13	8	10	

ตารางที่ 4 ความเหมาะสมภาพรวม

3.9.2 คะแนนทั้งหมดจะเปรียบเทียบตามความเหมาะสมที่สัมพันธ์กับวิทยานิพนธ์

เกณฑ์ในการ เลือก	สถานที่			หมายเหตุ
	เคหะร่วม เกล้า	เคหะ รวม อินทรา	เคหะ ดินแดง	
1. มูลค่าที่ดิน	3	2	1	3 (ดี)
2. ขนาดพื้นที่	1	3	1	
3. ปัญหาที่เกิดขึ้น	1	3	3	
4. จำนวนผู้อยู่ อาศัย	1	3	1	2 (ปานกลาง)
5. การเข้าถึง	2	3	1	
รวม	8	14	7	

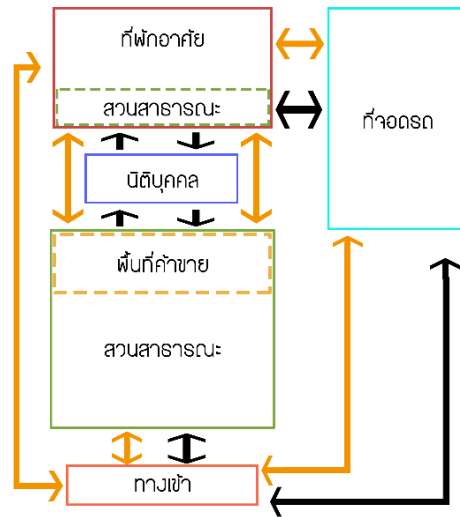
ตารางที่ 5 ความเหมาะสมที่สัมพันธ์กับวิทยานิพนธ์

3.10 ข้อบังคับของพื้นที่

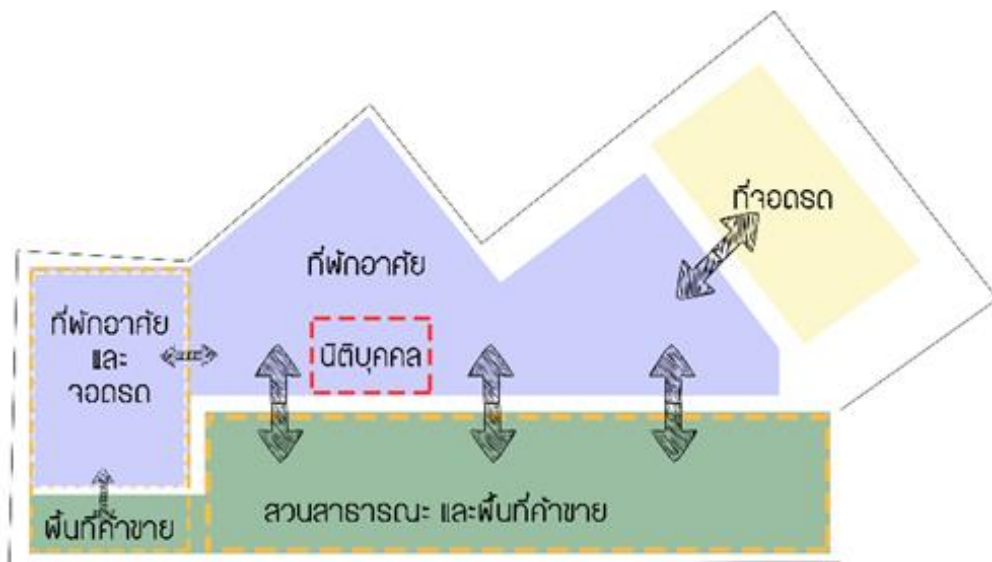
สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ให้ใช้ได้เฉพาะที่จำเป็น หรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก

3.11 การออกแบบร่าง

การแสดงการวิเคราะห์การใช้งานของพื้นที่ที่ควรจะมีและจะเป็น การเชื่อมโยงพื้นที่ต่าง ๆ ถึงกันและกันตามความสำคัญ



ภาพที่ 21 ฟังก์ชันการใช้งานเบื้องต้น

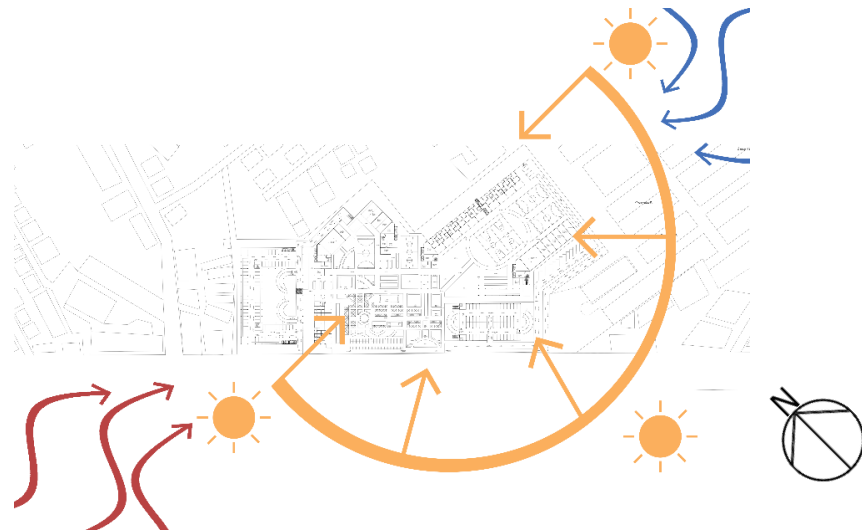


ภาพที่ 22 โซนนิ่งการใช้งานเบื้องต้น



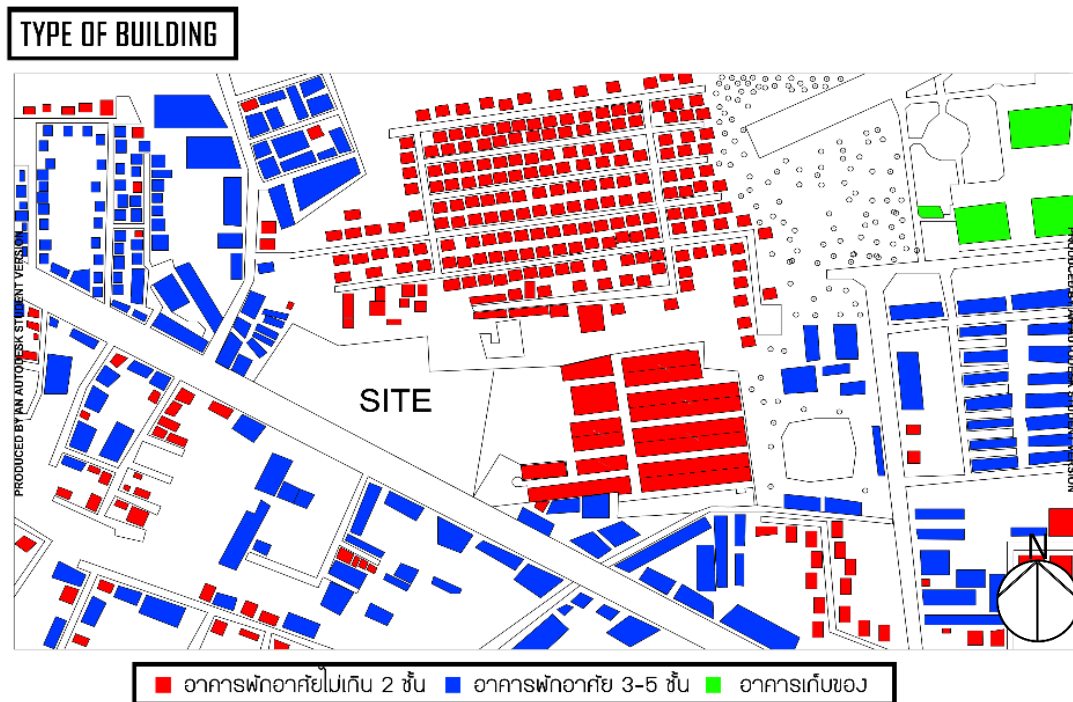
ภาพที่ 23 แนวความคิดการไหลเวียนของลมที่เกิดขึ้น

3.12 การวิเคราะห์พื้นที่



ภาพที่ 24 การวิเคราะห์ ทิศทาง แดด ลม

ทิศตะวันตกเฉียงใต้จะมีลมประจำทิศผ่านตลอด แต่ข้อเสียคือจะร้อนมากในช่วงบ่าย และทิศตะวันออกเฉียงใต้จะเป็นทิศที่ค่อนข้างดีเพราะไม่ค่อยร้อนและมีลมประจำทิศผ่านเหมือนกัน



ภาพที่ 25 การวิเคราะห์อาคารโดยรอบพื้นที่

พื้นที่บริบทแสดงให้เห็นว่าพื้นที่ด้านหน้าจะเป็นทัศนียภาพที่ค่อนข้างกลาง ๆ และประกอบไปด้วยกลุ่มอาคารพักอาศัยระดับกลางและอาคารพักอาศัยไม่สูงมากนัก เป็นบางส่วน ด้านซ้ายพื้นที่จะประกอบไปด้วยคลองและกลุ่มอาคารพักอาศัยระดับกลางเป็นส่วนใหญ่ ด้านหลังพื้นที่จะเป็นอาคารไม่สูงทั้งหมดและเป็นทัศนียภาพที่ค่อนข้างดีเพราะไม่มีกลุ่มอาคารที่ไม่บังทัศนียภาพและมีพื้นที่ธรรมชาติเป็นบางส่วน ด้านขวาพื้นที่จะเป็นพื้นที่ราชการกลุ่มอาคารไม่สูงมากนักจนถึงระดับกลาง และมีพื้นที่ธรรมชาติเป็นส่วนใหญ่ และแสงแดดจะร้อนมากในส่วนด้านหน้าพื้นที่แต่กลับกันจะมีลมประจำทิศผ่านมาตลอด

3.13 ภาพถ่ายปัญหาในพื้นที่เดิม

จะถูกแบ่งออกเป็น ปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้น ณ ปัจจุบัน ดังนี้

- 3.13.1 การจับจองพื้นที่
- 3.13.2 ผู้พักอาศัย
- 3.13.3 สภาพแวดล้อม
- 3.13.4 อาคารทรุดโทรม



ภาพที่ 26 ปัญหาขยะ



ภาพที่ 27 การจับของพื้นที่



ภาพที่ 28 พื้นที่สาธารณะทรุดโทรม

บทที่ 4

การประยุกต์ในงานออกแบบสถาปัตยกรรม

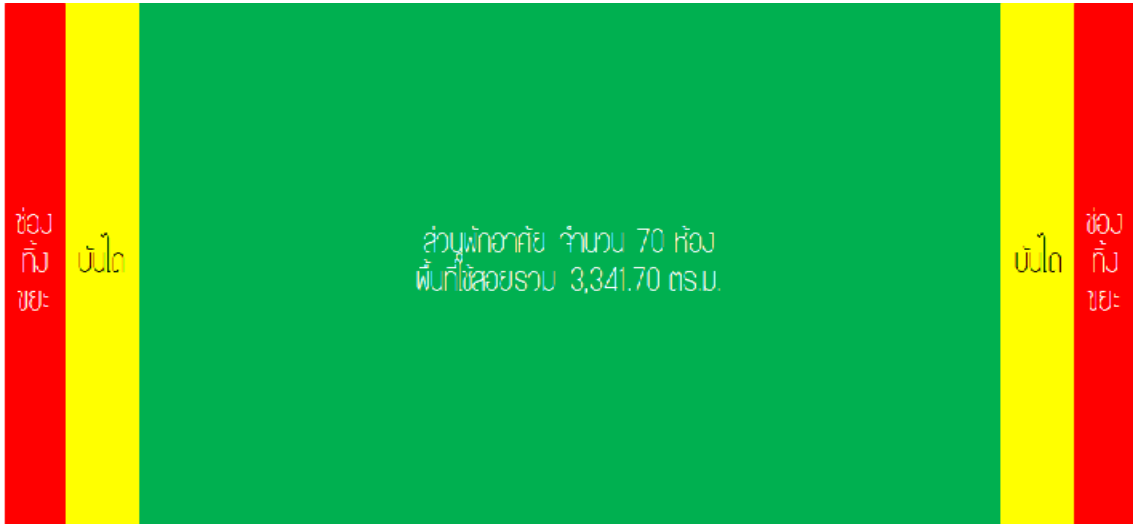
ศึกษารูปแบบการออกแบบสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยออกแบบพื้นที่พักอาศัยเพื่อสร้างรายได้ในรูปแบบต่างๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้พักอาศัย โดยรวบรวมข้อมูลที่สำคัญต่างๆ ดังนี้

4.1 แบบร่างตัวอาคาร แบบแปลนทุกชั้น

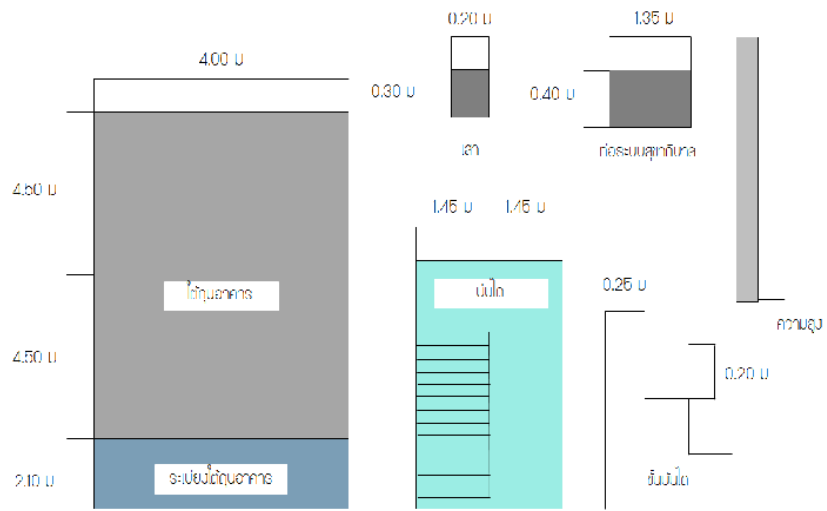
อาคารเดิมจะถูกแบ่งออกเป็น 2 รูปแบบอาคาร คือ จะมีใต้ถุนและไม่มีใต้ถุน



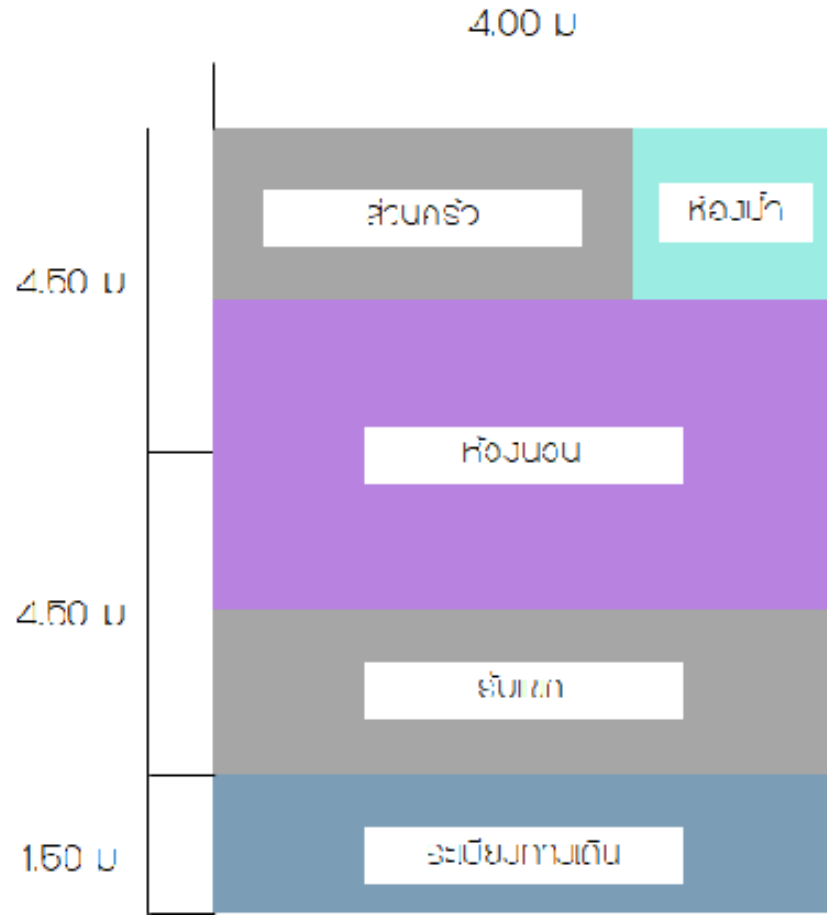
ภาพที่ 29 อาคารที่ 1-5 จะมีใต้ถุน



ภาพที่ 30 อาคารที่ 6-8 จะไม่มีใต้ถุน



ภาพที่ 31 แบบรายละเอียดต่างๆภายนอกเดิม



ภาพที่ 32 แบบผังห้องพักเดิม

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION



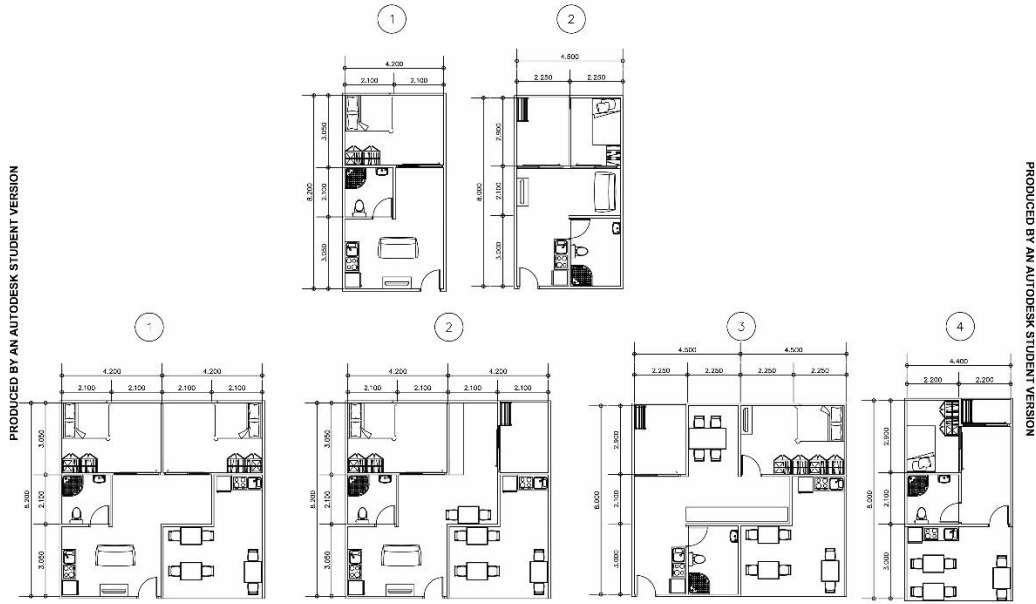
PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

ภาพที่ 33 ผังห้องพักใหม่ แบบที่ 1

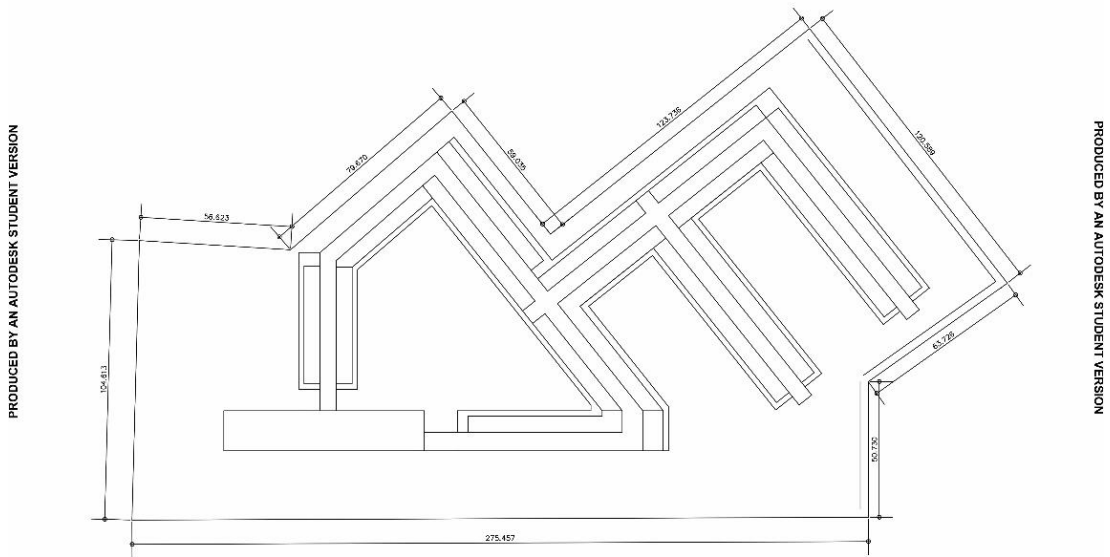
PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION



PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

ภาพที่ 34 ผังห้องพักใหม่ แบบที่ 2

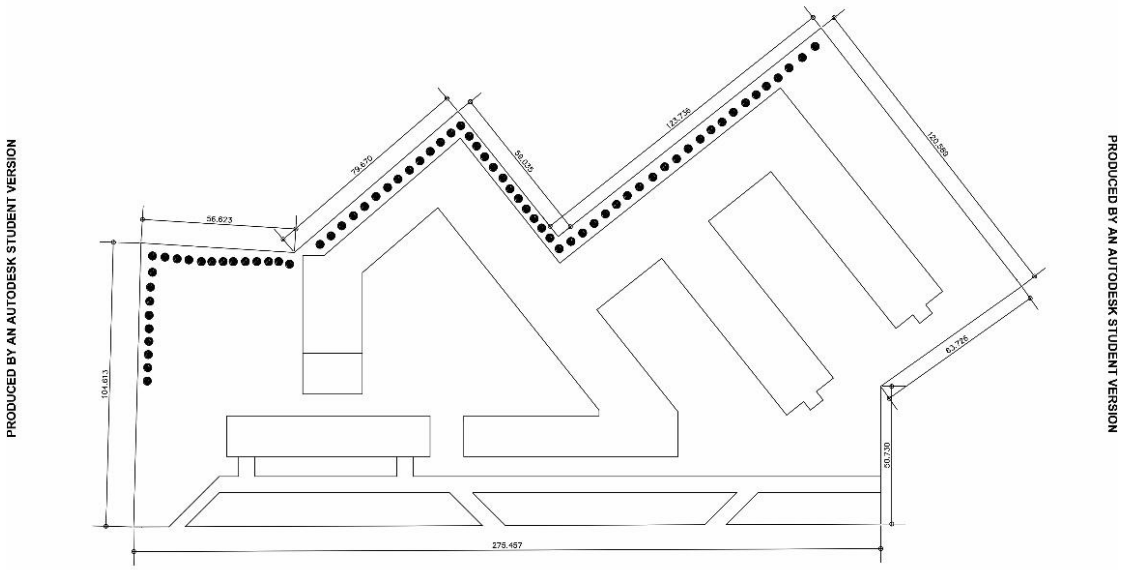
PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION



PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

ภาพที่ 35 ผังพื้นที่ที่ 1 แบบที่ 1

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION



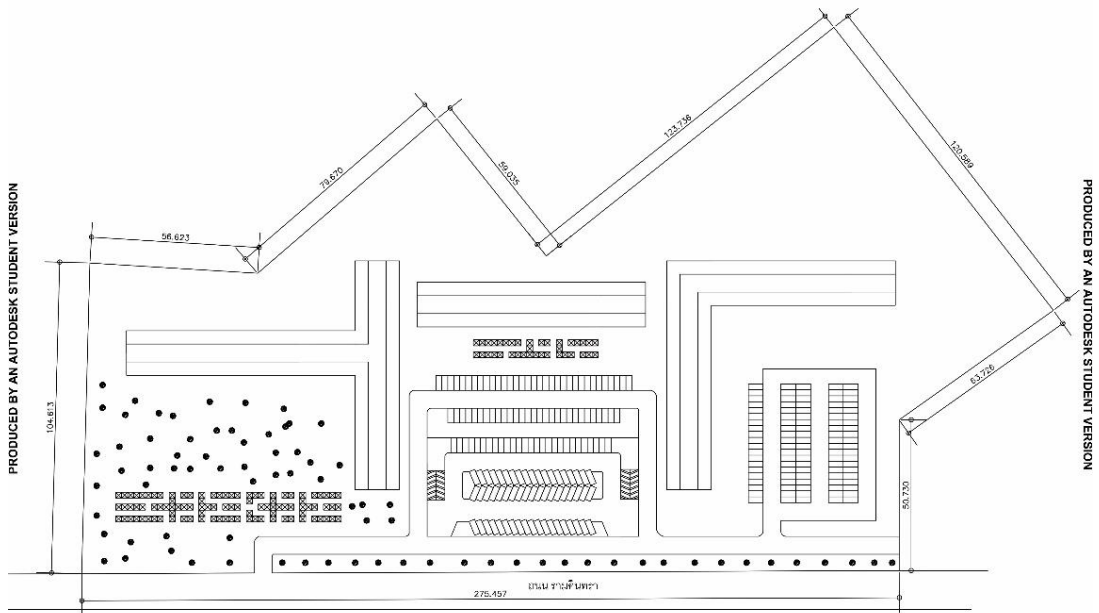
PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

ภาพที่ 36 ผังพื้นที่ที่ 2 แบบที่ 1

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

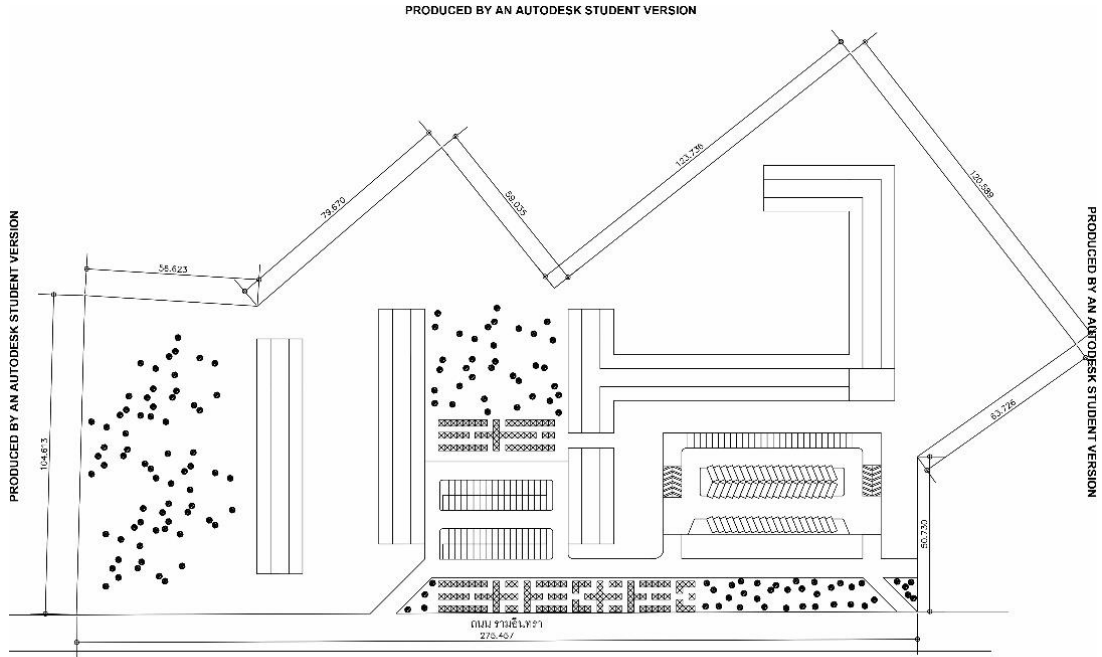


PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

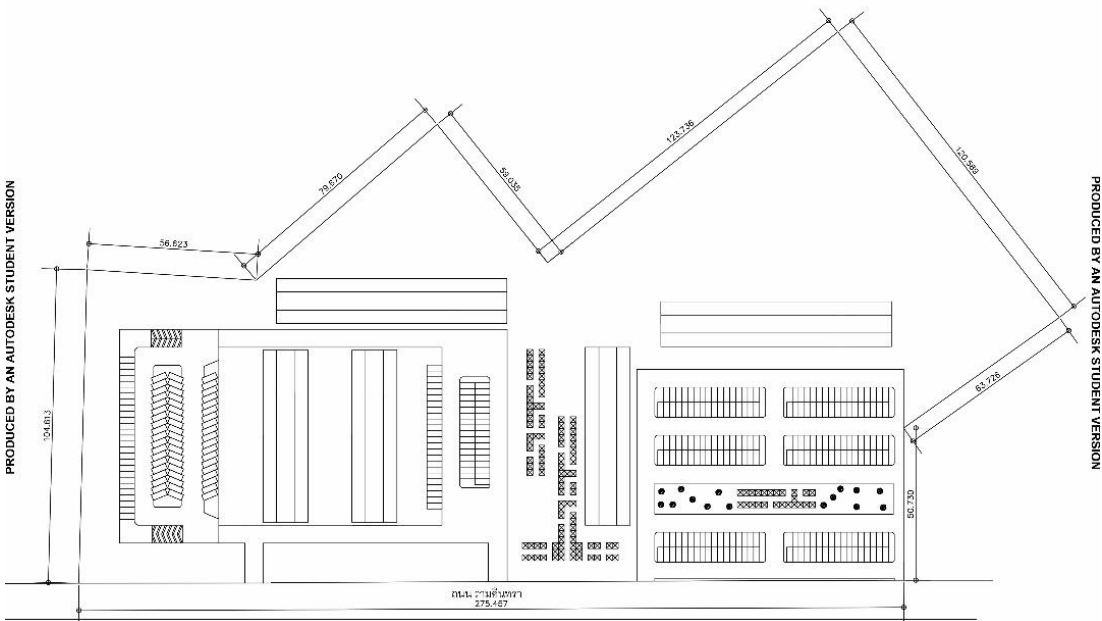
ภาพที่ 37 ผังพื้นที่ที่ 1 แบบที่ 2



PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

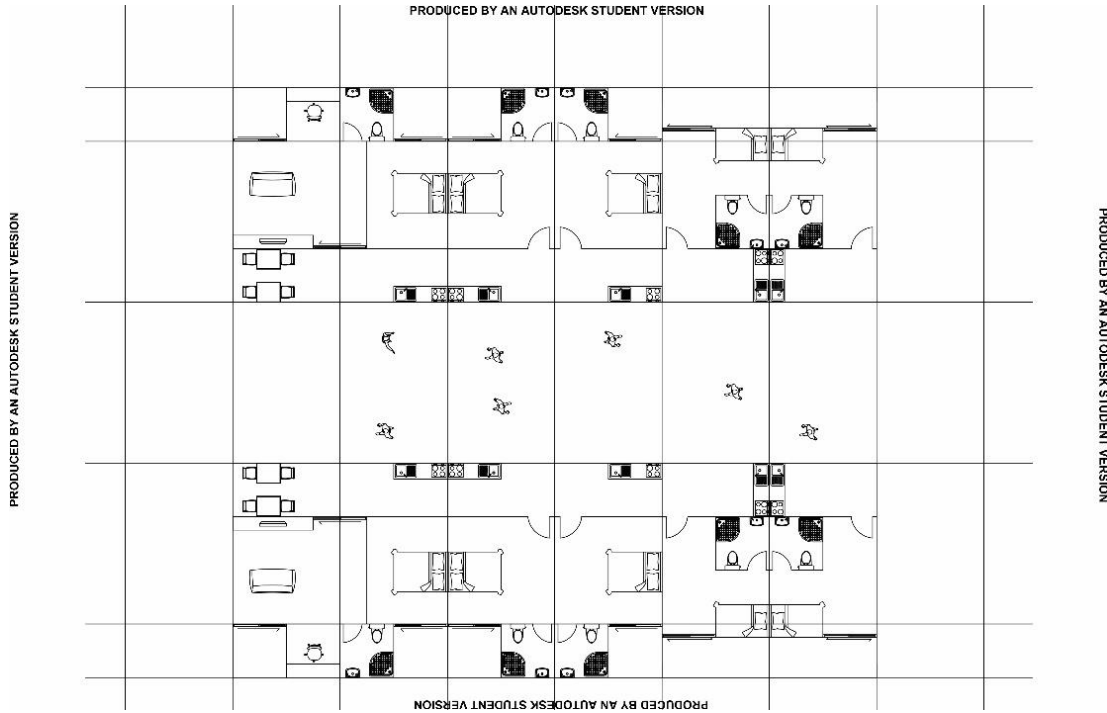
ภาพที่ 38 ผังพื้นที่ 1 แบบที่ 3

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

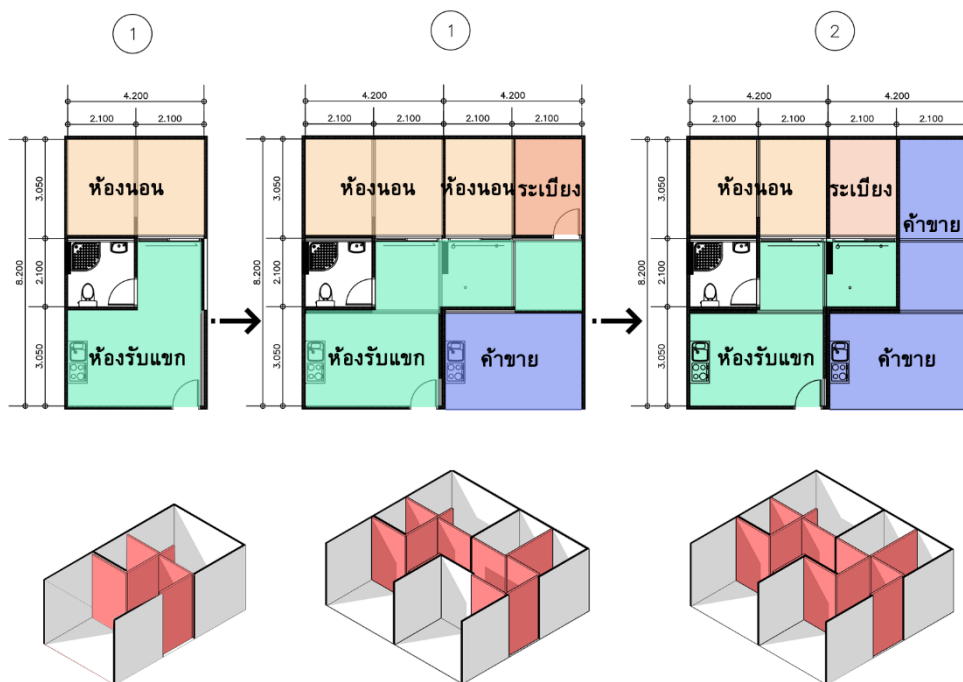


PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

ภาพที่ 39 ผังพื้นที่ 2-8 แบบที่ 2

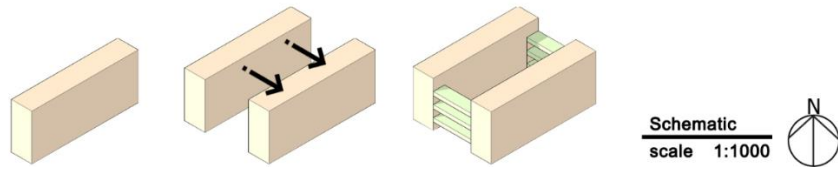
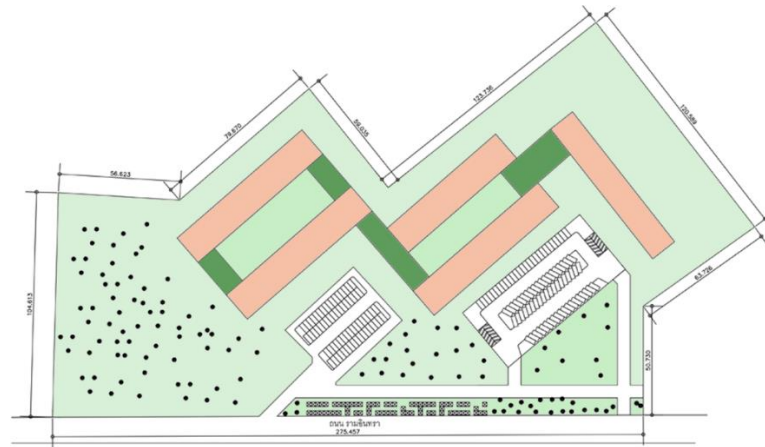


ภาพที่ 40 แสดงผังขยายห้องพักส่วนค้ำขาย

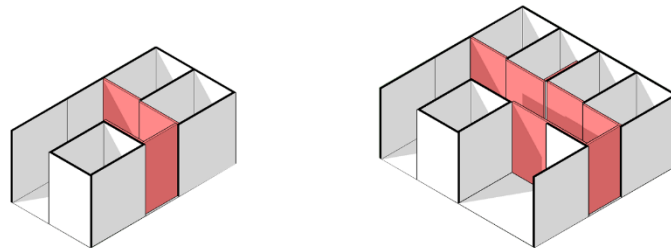
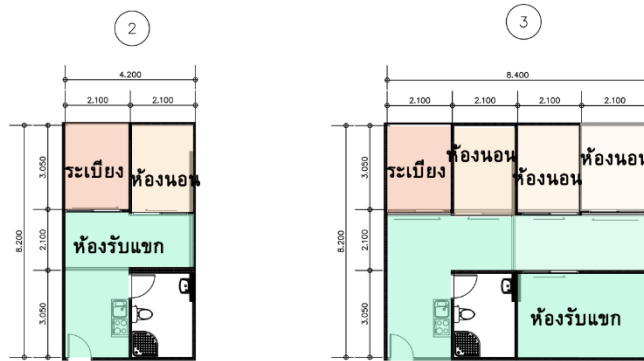


ภาพที่ 41 แสดงผังขยายห้องพักแบบที่ 3

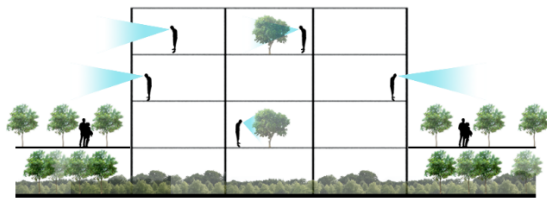
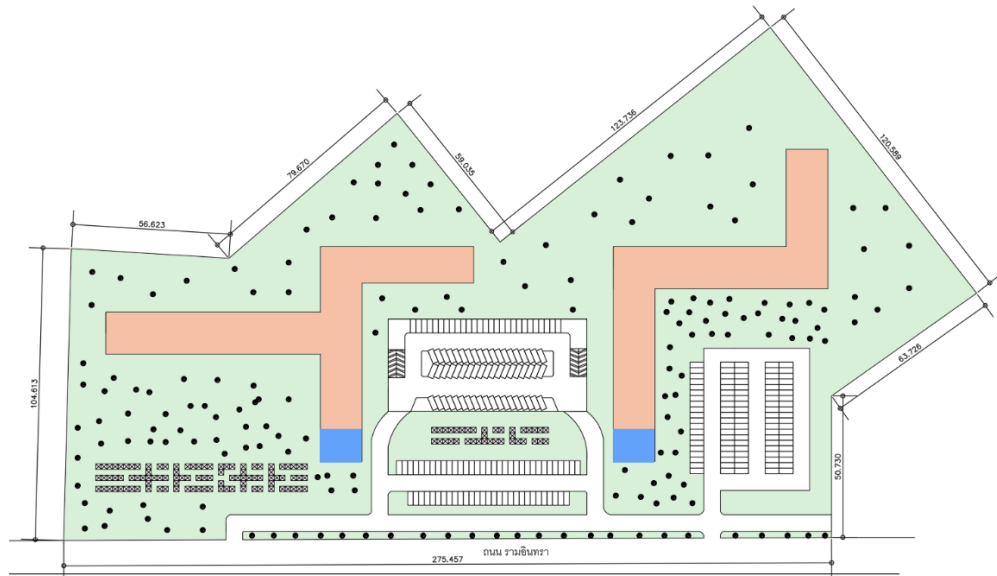
สีแดงแสดงถึงการปรับเปลี่ยนภายในโดยใช้ผนังเป็นตัวกลางในการปรับเปลี่ยนห้องพักให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้พักอาศัย เช่น ต้องการให้เป็นพื้นที่ค้ำขาย หรือพื้นที่พักอาศัย



ภาพที่ 42 ผังพื้นที่ 2-8 แบบที่ 4 และการวิเคราะห์รูปร่างอาคาร



ภาพที่ 43 ผังขยายห้องพักแบบที่ 4



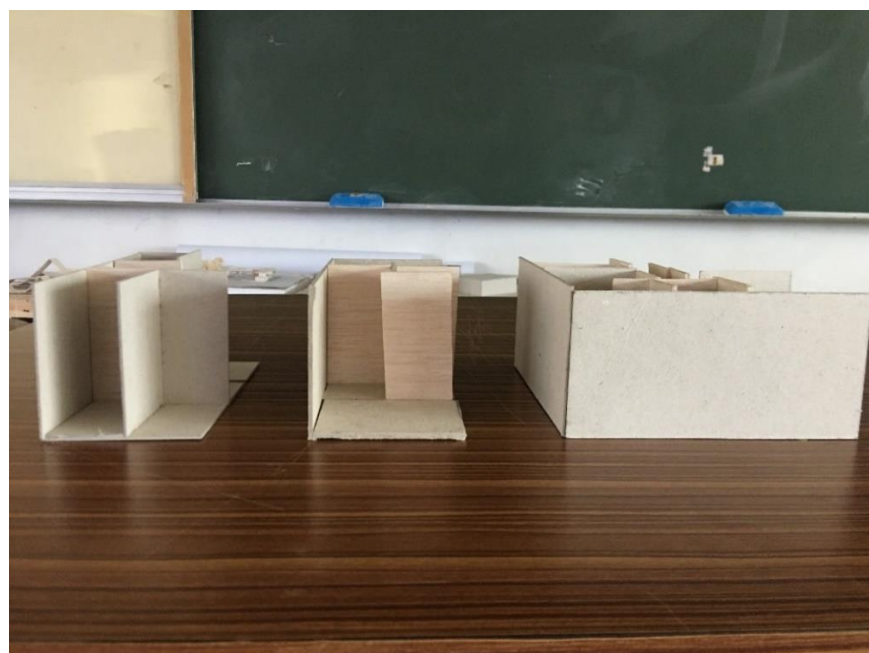
Schematic
scale 1:1000



ภาพที่ 44 ผังพื้นที่ 1 แบบที่ 4 และการวิเคราะห์การมองเห็น

4.2 หุ่นจำลอง

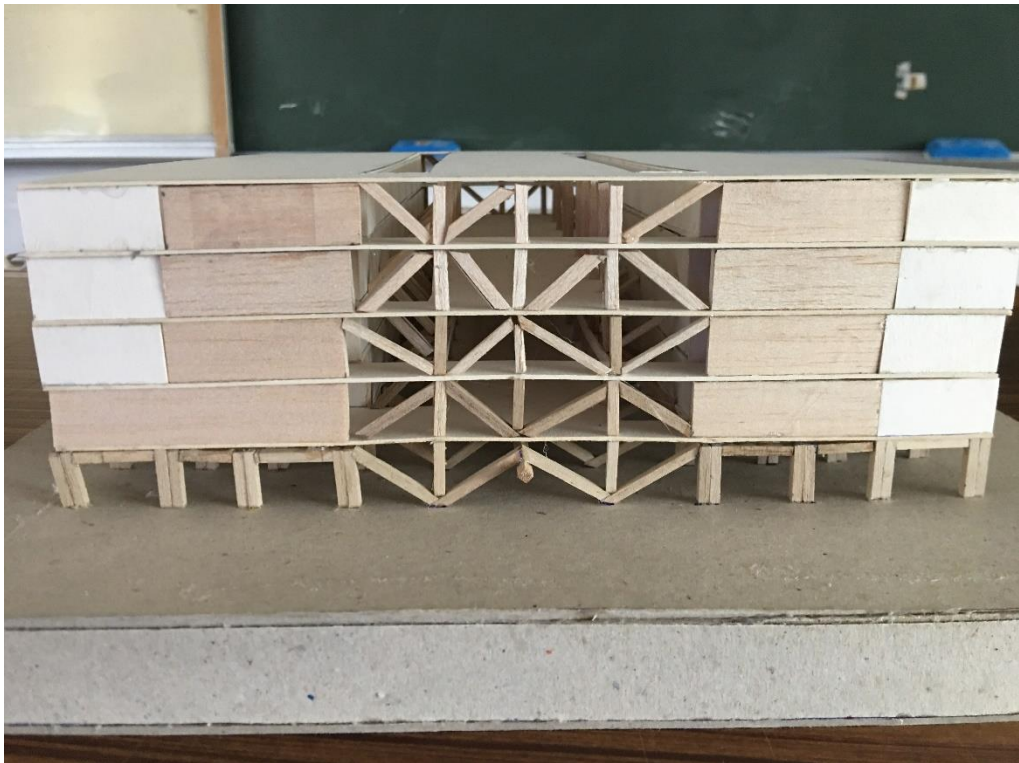
หุ่นจำลองที่แสดงดังต่อไปนี้ คือหุ่นจำลองแนวความคิดที่ผ่านกระบวนการยกตัวอย่างแนวความคิดในรูปแบบต่างๆ ทั้งรูปแบบของห้องพักและอาคารโดยรวม



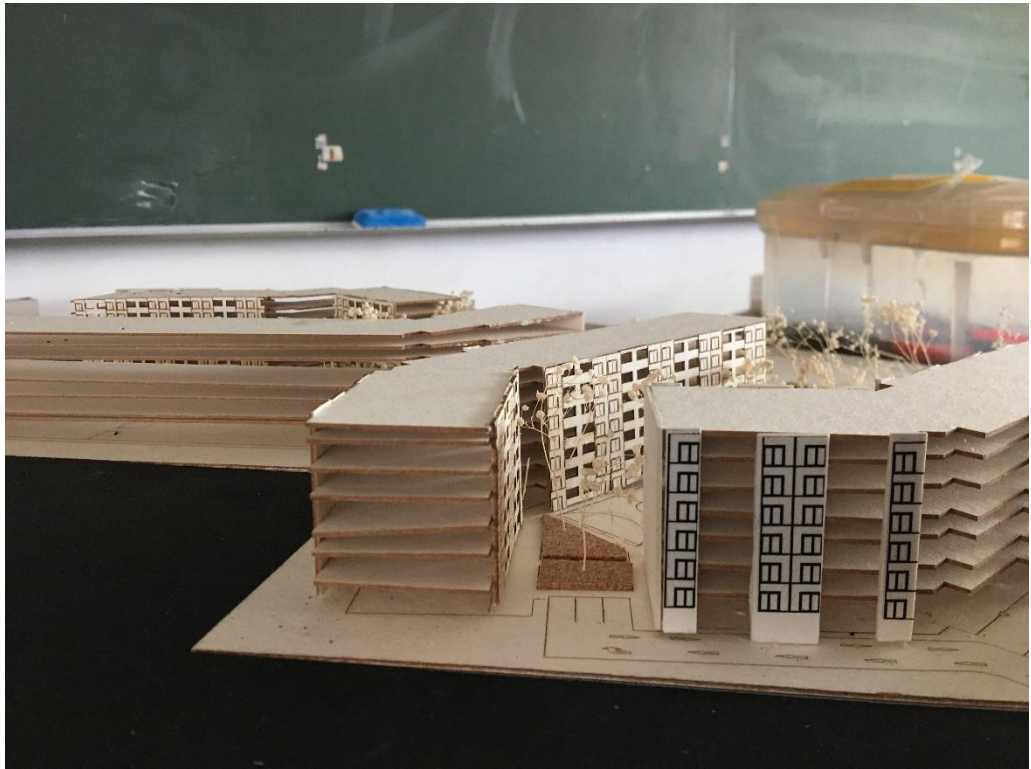
ภาพที่ 45 แบบจำลองห้องพัก



ภาพที่ 46 แบบจำลองห้องพัก



ภาพที่ 47 แบบจำลองอาคาร



ภาพที่ 48 แบบจำลองอาคาร



ภาพที่ 49 แบบจำลองอาคาร



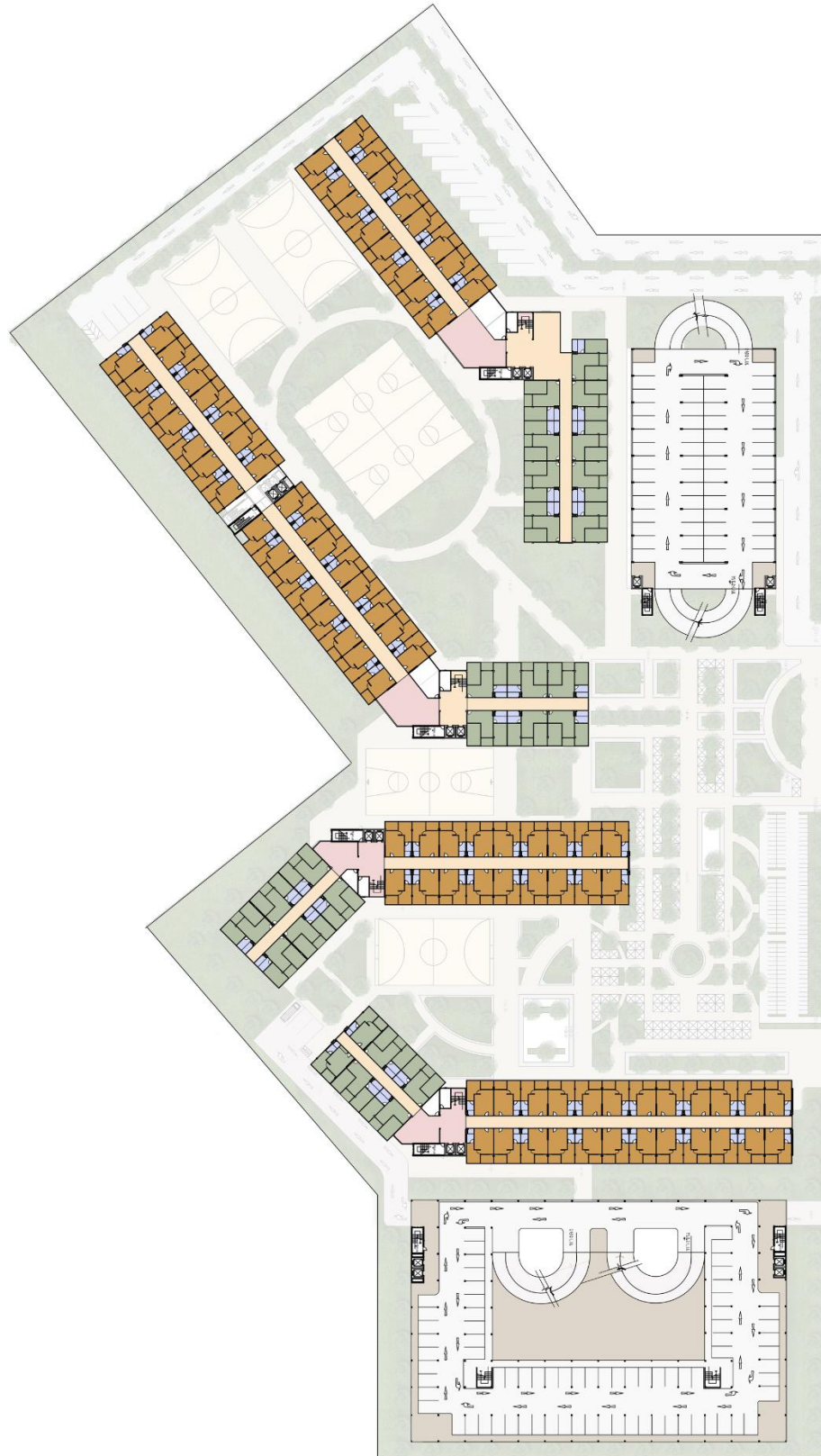
ภาพที่ 50 แบบจำลองอาคาร

4.3 ผลการออกแบบ

การศึกษาแสดงออกมาเป็น 4 อาคารพักอาศัยและพื้นที่สร้างรายได้ 2 อาคารจอดรถ และพื้นที่สาธารณะสำหรับผู้พักอาศัยและผู้มาใช้พื้นที่จากภายนอกพื้นที่ โดยต้องการสร้างกิจกรรมที่ดึงดูดผู้คนเข้ามาใช้พื้นที่ ไม่ว่าจะเป็นในส่วนในพื้นที่สาธารณะที่จะอยู่ร่วมกับพื้นที่ค้าขายและพักอาศัยบางส่วน ให้เกิดความเป็นธรรมชาติไม่เน้นการค้าขายจนมากเกินไปเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้คน



ภาพที่ 51 ผังพื้นที่ 1



ภาพที่ 52 ผังพื้นที่ 2-5

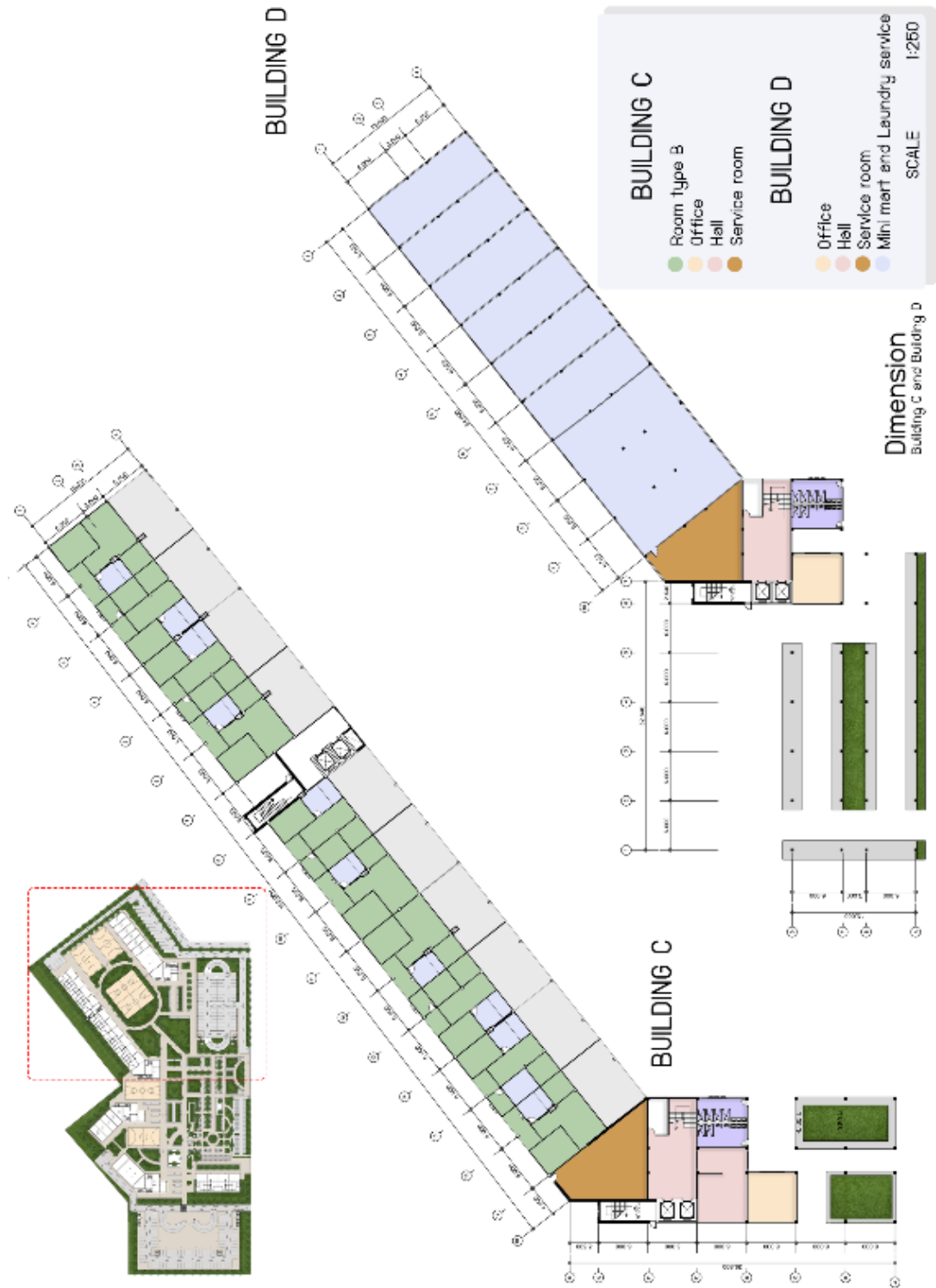


ภาพที่ 53 ผังพื้นที่ 6-8



ภาพที่ 54 ผังขยายอาคาร เอ และ บี

ในส่วนอาคาร เอ ชั้น 1 จะประกอบไปด้วย ห้องพักที่สามารถประกอบการค้าขายหรือสร้างรายได้ให้แก่ผู้พักอาศัย และ อาคาร บี ชั้น 1 ประกอบไปด้วย ส่วนร้านค้าที่ไม่สามารถพักอาศัยได้



ภาพที่ 55 ผังขยายอาคาร ซี และ ดี

ในส่วนอาคาร ซี ชั้น 1 จะประกอบไปด้วย ห้องพักที่สามารถประกอบการค้าขายหรือสร้างรายได้ให้แก่ผู้พักอาศัย และ อาคาร ดี ชั้น 1 ประกอบไปด้วย ส่วนร้านค้าที่ไม่สามารถพักอาศัยได้



ภาพที่ 56 ผังห้องพักแบบต่าง ๆ

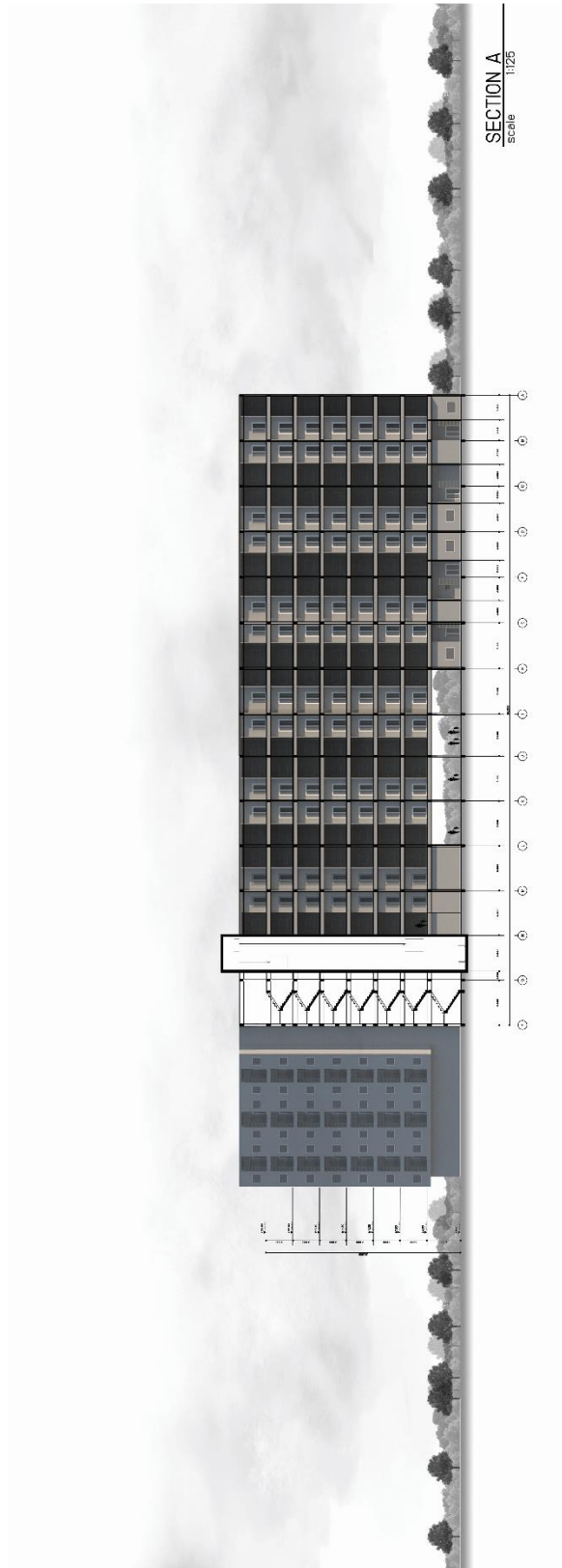
ห้องพักอาศัยจะถูกแบ่งออกเป็น 3 รูปแบบ รูปแบบทั้งหมดจะมีขนาดพื้นที่พื้นฐานพื้นที่ใช้สอย 36 ตร.ม รูปแบบที่ 1 เป็นห้องพักขนาด 36 ตร.ม จำกัดผู้พักอาศัยไม่เกิน 2 คน รูปแบบที่ 2 ขนาดพื้นที่ขนาด 54 ตร.ม จำกัดผู้พักอาศัย ไม่เกิน 4 คน และในรูปแบบที่ 3 จะเป็นขนาด 135 ตร.ม รวมพื้นที่ที่พักอาศัยและพื้นที่ค้าขาย



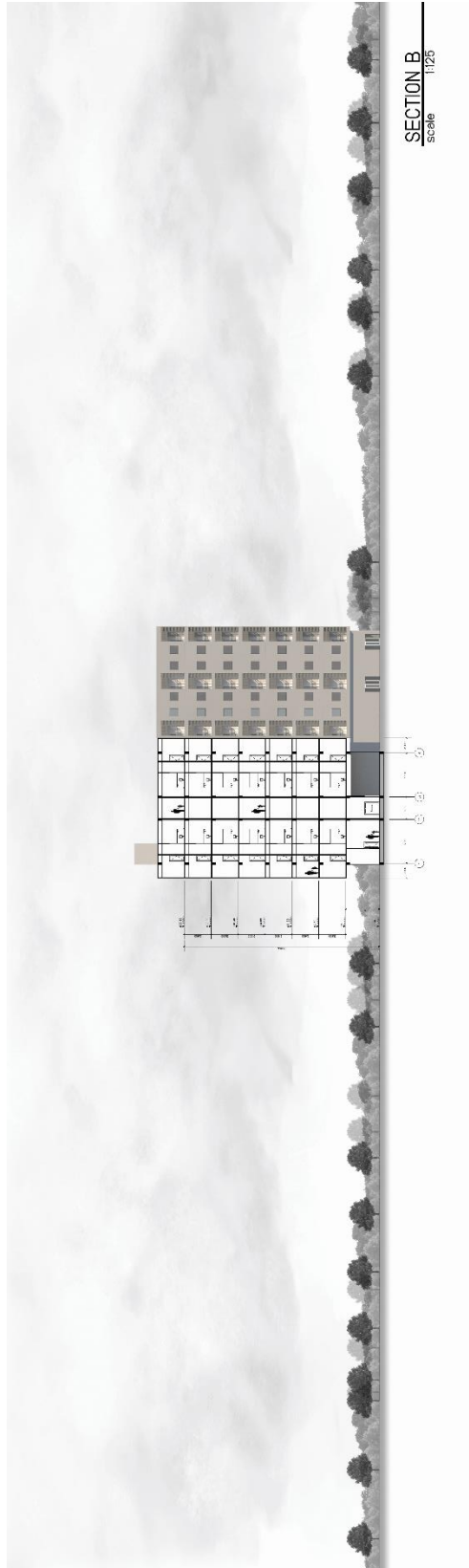
ภาพที่ 57 รูปด้านอาคาร มุมมอง เอ และ บี



ภาพที่ 58 รูปตนาอาคาร มุมมอง ซี และ ดี



ภาพที่ 59 รูปตัดอาคาร เอ



ภาพที่ 60 รูปตัดอาคาร บี



ภาพที่ 61 ทศนียภาพภายในพื้นที่



ภาพที่ 62 ทศนียภาพภายในพื้นที่

แสดงถึงกิจกรรมที่เกิด คือ ส่วนค้าขายที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่และสาธารณูปโภคต่างๆ



ภาพที่ 63 ทัดนียภาพภายในพื้นที่



ภาพที่ 64 ทัดนียภาพภายในพื้นที่



ภาพที่ 65 ทัดนียภาพภายในพื้นที่



ภาพที่ 66 ฟุ่่นจำลองอาคาร



ภาพที่ 67 หุ่นจำลองอาคาร



ภาพที่ 68 หุ่นจำลองอาคาร



ภาพที่ 69 หุ่นจำลองอาคาร

บทที่ 5

สรุปผลการประยุกต์ใช้ในการออกแบบ

จากการวิเคราะห์ข้อมูลและการออกแบบทั้งหมดแสดงถึงปัญหาต่างๆ เพื่อนำมาออกแบบพัฒนาโครงการที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อย ให้ตรงตามความต้องการของผู้พักอาศัยอย่างสูงสุด ตามลำดับ เช่น ปัญหาที่จอดรถ พื้นที่สาธารณะ ความปลอดภัย และพื้นที่ค้าขาย

5.1 สรุปผลการศึกษา

จากข้อมูลที่ศึกษาวิเคราะห์ข้อมูล สรุปปัญหาที่เกิดขึ้น ณ ปัจจุบันในพื้นที่เคหะฯ รามอินทราแบ่งออกเป็น ปัญหาด้านพื้นที่ทำกิน ด้านพื้นที่จอดรถ ด้านที่พักอาศัย สวนสาธารณะ และความปลอดภัย เป็นต้น ขั้นตอนในการพัฒนาการออกแบบได้มีการทดลองในรูปแบบต่างๆ เพื่อแก้ไขปัญหาต่างๆ ในขั้นตอนสรุปรูปแบบอาคารและการใช้งานนั้น ได้ผลออกมาเป็นอาคารพักอาศัยที่สามารถทำมาค้าขายแต่จะไม่ให้ภาพลักษณ์ไปในทิศทางค้าขายมากเกินไป แต่เน้นพื้นที่พักอาศัยและสวนสาธารณะ สาธารณูปโภคเป็นหลัก เนื่องจากจากข้อมูลที่ได้จัดหาและวิเคราะห์นั้นผู้พักอาศัยมีความต้องการคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นแต่ต้องการความเป็นส่วนตัวเช่นเดิม แบ่งออกเป็นอาคารสูง 8 ชั้น 4 อาคารพักอาศัย 2 อาคารจอดรถ สูง 5 ชั้น อาคารพักอาศัย เอ และซี ชั้น 1 จะแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนค้าขาย, ส่วนพักอาศัยที่สามารถค้าขายได้ และชั้น 2-8 จะเน้นเป็นที่พักอาศัยเป็นหลัก สาธารณูปโภคแบ่งออกเป็น 4 ส่วน คือ สนามบาส สนามฟุตบอล พื้นที่อเนกประสงค์และพื้นที่ค้าขาย พื้นที่ใช้สอยโดยรวมประมาณ 103,5200 ตร.ม

5.2 การนำไปประยุกต์สำหรับภาคออกแบบ

เพื่อศึกษาต่อยอดการออกแบบที่ที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้สัมพันธ์กับปัญหาจริงๆที่เกิดขึ้นมากมายในปัจจุบันและเตรียมความพร้อมสู่อนาคตในแง่ของการออกแบบที่ที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อยที่มีมากขึ้นในปัจจุบัน

36

แบบบันทึกการตรวจงานวิทยานิพนธ์รายบุคคล

ครั้งที่ 3 กลุ่มที่ 3 ลำดับที่ 4 ช่วงเวลาตรวจ วันที่ตรวจ 13/11/62
 ชื่อนักศึกษา นายสุวิทย์ นามสกุล น. 59019702 ภาคการศึกษา 1 ปีการศึกษา 2562
 ชื่อโครงการวิทยานิพนธ์ วิจัยเพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์
 ชื่อกรรมการตรวจวิทยานิพนธ์ วิจัยเพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์

หัวข้อ	ข้อเสนอแนะ
	- ไม่เคยส่งร่างวิทยานิพนธ์ให้กรรมการตรวจงานวิทยานิพนธ์ในชั้นที่ เรียนแล้ว

ผู้ตรวจและผู้ตรวจร่วมตรวจไม่ได้มีชื่อลงนามลงนามในใบเสนอแนะกรรมการตรวจงาน

ชื่อกรรมการตรวจวิทยานิพนธ์ *วิเศษ*

36

แบบบันทึกการตรวจงานวิทยานิพนธ์รายบุคคล

ครั้งที่ 3 กลุ่มที่ 3 ลำดับที่ 4 ช่วงเวลาตรวจ วันที่ตรวจ 13/11/62
 ชื่อนักศึกษา นายสุวิทย์ นามสกุล น. 59019702 ภาคการศึกษา 1 ปีการศึกษา 2562
 ชื่อโครงการวิทยานิพนธ์ วิจัยเพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์
 ชื่อกรรมการตรวจวิทยานิพนธ์ วิจัยเพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์

หัวข้อ	ข้อเสนอแนะ
ภาคทฤษฎี	- วิเคราะห์จุดแข็ง-จุดอ่อนของ - บทที่ 11 ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ - ภาคทฤษฎี

ผู้ตรวจและผู้ตรวจร่วมตรวจไม่ได้มีชื่อลงนามลงนามในใบเสนอแนะกรรมการตรวจงาน

ชื่อกรรมการตรวจวิทยานิพนธ์ *วิเศษ*



36

แบบบันทึกการตรวจงานวิทยานิพนธ์รายบุคคล

ครั้งที่ 3 กลุ่มที่ 3 ลำดับที่ 4 ช่วงเวลาตรวจ วันที่ตรวจ 13/11/62
 ชื่อนักศึกษา นายสุวิทย์ นามสกุล น. 59019702 ภาคการศึกษา 1 ปีการศึกษา 2562
 ชื่อโครงการวิทยานิพนธ์ วิจัยเพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์
 ชื่อกรรมการตรวจวิทยานิพนธ์ อ. ศุภรา ธรรมจักร

หัวข้อ	ข้อเสนอแนะ
	- การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของเทคโนโลยี นวัตกรรมใหม่ เทคโนโลยีใหม่ที่มีแนวโน้มที่จะพัฒนาต่อไปในอนาคต
	- การออกแบบที่ใช้งานได้จริง สามารถใช้งานได้จริง การที่ ไม่สามารถใช้งานได้จริงหรือไม่สามารถใช้งานได้จริง
	- การออกแบบที่ไม่ใช่แค่สวยงาม แต่สามารถใช้งานได้จริง ทั้งในแง่การใช้งาน และความปลอดภัย
	- ศึกษา Unit Type C ของเครื่องพิมพ์ 3D สามารถใช้งานได้จริง
	- การที่ได้ออกแบบและสร้างต้นแบบ

ผู้ตรวจและผู้ตรวจร่วมตรวจไม่ได้มีชื่อลงนามลงนามในใบเสนอแนะกรรมการตรวจงาน

ชื่อกรรมการตรวจวิทยานิพนธ์ *วิเศษ*



ภาพที่ 71 คำแนะนำจากคณะกรรมการ

สรุป : ศึกษาเพิ่มเติมในส่วนแนวคิดการออกแบบ และความต้องการในการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ นั้นแสดงถึงอะไร ? หัวข้อวิทยานิพนธ์สามารถพัฒนาต่อยอดได้

บรรณานุกรม

- บ้านและสวน (2019). สถาปัตยกรรมพร้อมอาศัย EP5 : SUSTAINABILITY เคหะยั่งยืน (ออนไลน์). จาก Baanlaesuan.com : <https://www.baanlaesuan.com>
- บ้านและสวน(2019). สถาปัตยกรรมพร้อมอาศัย EP1 : READY TO LIVE IN สถาปัตยกรรมพร้อมอาศัยในวันที่ “บ้าน” ไม่เพียงพอสำหรับทุกคน (ออนไลน์). จาก Baanlaesuan.com : <https://www.baanlaesuan.com>
- พัฒน์ จันทะโชติ (2557). แนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ: กรณีศึกษาโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาค วิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย(ทีดีอาร์ไอ) (2015). การพัฒนาคุณภาพที่อยู่อาศัยของคนจนในชนบท(ออนไลน์). จาก ทีดีอาร์ไอ : <https://tdri.or.th/2015/07/low-income-housing/>
- สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) (2552). ผลการดำเนินงานโครงการแก้ ปัญหาความไม่มั่นคงในการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมืองตามโครงการ บ้านมั่นคง พ.ศ.2546-2547. รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการประเมินผลสำเร็จของชุมชนที่ได้ดำเนินการตามมาตรฐานการอยู่อาศัยในชุมชนของการเคหะแห่งชาติปี 2552. กรุงเทพมหานคร:สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน, ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- Chantawon.U (2017). โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ตอนที่ 1 จุดเริ่มต้นชุมชนดินแดง (ออนไลน์). จาก Think of living.com : <https://thinkofliving.com/article>
- Ma Lang Phoo (Jaksin Noyraiphoom) (2013). ที่อยู่อาศัยเอื้ออาหารในชิลี ออกแบบ+ต่อเติมเองได้โดยเจ้าของ(ออนไลน์). จาก Creativemove.com : <https://www.creativemove.com>

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อนามสกุล นาย นัฐวรรณ เพชรศาสตร์

วันเดือนปีเกิด 17 มิถุนายน พ.ศ. 2540

สถานที่เกิด กรุงเทพมหานคร

วุฒิการศึกษา

พ.ศ. 2554 สำเร็จการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้น โรงเรียนเซนต์ปอลหนองคาย

พ.ศ. 2557 สำเร็จการศึกษาระดับ ปวช. สาขาวิชา การก่อสร้าง สาขางาน สถาปัตยกรรม วิทยาลัยเทคนิคอุดรธานี

พ.ศ. 2558 เข้าศึกษาระดับปริญญาตรี หลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม

ที่อยู่หรือสถานที่ติดต่อได้

45/8 หมู่4 ซ.แจ้งวัฒนะ-ปากเกร็ด17 ต.ปากเกร็ด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี 11120

หมายเลขโทรศัพท์ 061-4026213

อีเมลล์ boss.nattawat101@gmail.com

Facebook Nattawat Phetsart