

เมื่อเราพูดถึงการวางผังและการออกแบบ เรามักจะนึกไปถึงวิศวกรหรือสถาปนิกที่มีบทบาทหน้าที่ในด้านนี้ แต่จริงแล้วชาวบ้านอย่างเราๆ ก็สามารถร่วมจัดการในเรื่องนี้ได้ โดยการงานจัดวางผังและการออกแบบนั้นมีส่วนสำคัญอย่างมากต่อการก่อสร้างบ้าน เพราะนี่คือการวางระบบของบ้านระบบของชีวิต ความเป็นอยู่ที่มีผลในระยะยาว ดังนั้นจึงจำเป็นต้องให้ความสำคัญและสร้างความเข้าใจเรื่องการจัดวางผังและการออกแบบ



สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)
912 ถนนพหลโยธิน แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240
โทร : 0-2378-8300 โทรสาร : 0-2378-8321

ภาพประกอบและภาพปก : สานฝันบ้านมั่นคง มูลนิธิชุมชนสงเคราะห์



คู่มือการจัดทำโครงการบ้านมั่นคง การวางผังและการออกแบบ

คู่มือการจัดทำโครงการบ้านมั่นคง
การวางผังและการออกแบบ



คู่มือการจัดทำโครงการข้ามฝั่ง : การวางแผนและการออกแบบ

พิมพ์ครั้งที่ 1

ตุลาคม 2552

จำนวนพิมพ์

เลขมาตรฐานหนังสือ

ผู้จัดพิมพ์

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)
912 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองจั่น
เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240
โทร 02-378-8300-9
โทรสาร 02-378-8321
www.codi.or.th

รวบรวมและเรียบเรียง

สลิทธิพย์ เชียงทอง
อินทิรา วิทยสมบูรณ์
สมโรจน์ วณิชวัฒน์
โครงการสื่อสารเพื่อการเรียนรู้
Email : mediaforall.project@gmail.com

ปกและรูปเล่ม

อภิรัฐ วิทยสมบูรณ์
อินทิรา วิทยสมบูรณ์

ภาพประกอบ

ทีชทัศน์ สุวรรณเครือ

พิมพ์ที่

คำนำ

โครงการบ้านมั่นคง เป็นยุทธศาสตร์สำคัญประการหนึ่งของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ที่มีเป้าหมายในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของชุมชนคนจนเมืองทั่วประเทศ สร้างความมั่นคงในการครอบครองที่ดิน พัฒนาระบบสาธารณูปโภค สิ่งแวดล้อม ชุมชนและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตและความสามารถในการจัดการของชุมชน การพัฒนาชุมชนอย่างบูรณาการ ทำให้ชาวชุมชนแออัดได้รับการยอมรับจากสาธารณะ การพัฒนาการบริหารจัดการของชุมชน การทำงานร่วมกันหลายฝ่าย การปรับปรุงกฎระเบียบให้เอื้อกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยของคนจนและการพัฒนาองค์ความรู้ใหม่ของชุมชน

โครงการบ้านมั่นคงเริ่มดำเนินงานมาตั้งแต่ปีพ.ศ.2546 เพราะการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยให้แก่คนจนในประเทศไทยยังเป็นเรื่องใหม่ จึงยังไม่เห็นตัวอย่างจากที่ใด ดังนั้นช่วงเริ่มต้นชุมชนนักร้องจึงดำเนินการแบบเรียนไปทำไป ผิดก็แก้กันไป แต่เมื่อเวลาผ่านไปสิ่งที่ทำกลายเป็นบทเรียนและองค์ความรู้สำคัญที่สามารถถ่ายทอดให้แก่ชุมชนใหม่ที่เกิดปัญหาและต้องการแก้ไขปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยด้วยโครงการบ้านมั่นคง

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ได้มอบหมายให้โครงการสื่อสารเพื่อการเรียนรู้ ดำเนินโครงการการจัดทำ “คู่มือการจัดทำโครงการบ้านมั่นคง” ประกอบด้วยหนังสือ 5 เล่ม ได้แก่ การจัดองค์กรชุมชนและกลไกเมือง การบริหารจัดการกองทุน การวางผัง และการออกแบบ การก่อสร้าง และการจัดการที่ดินซึ่งมีเนื้อหาการจัด

การที่ดินทำกินในพื้นที่ชนบทและการจัดการที่ดินเพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย เนื้อหาที่ปรากฏในคู่มือทั้ง 5 เล่มนี้เกิดจากการทบทวนและสังเคราะห์ข้อมูล สื่อสิ่งพิมพ์ของสถาบันฯ ที่เกี่ยวข้อง กับเนื้อหา ดังกล่าวและจัดประชุมกลุ่มย่อยเพื่อดึงประเด็นสำคัญที่เกิดจาก ประสบการณ์การทำงานของแกนนำชุมชนบ้านมั่นคงและเจ้าหน้าที่ นำมาเรียบเรียงอย่างเป็นระบบเพื่อให้พี่น้องได้ใช้เป็นเครื่องมือ ในการจัดการที่อยู่อาศัย

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) และโครงการ สื่อสารเพื่อการเรียนรู้ หวังเป็นอย่างยิ่งว่าคู่มือทั้ง 5 เล่มนี้จะเป็น ประโยชน์ เป็นเครื่องนำทางให้พี่น้องได้เข้าใจและสามารถนำไปใช้ ให้เกิดผลต่อไป

โครงการสื่อสารเพื่อการเรียนรู้
ภายใต้การสนับสนุนของ
สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)
ตุลาคม 2552

สารบัญ



7

คนจนเมืองกับบ้านมั่นคง

13

รู้จักกับการวางผังและออกแบบ

54

กระบวนการและขั้นตอน
การวางผังและออกแบบ

79

ข้อควรรู้/ เคล็ดลับ

90

อ้างอิง



คณาเมือง กับบ้านมั่นคง

“คนจนเมือง” กับบ้านมั่นคง

“คนจนเมือง” คือ กลุ่มคนที่มีรายได้น้อย และขาดโอกาสในการเข้าถึงและครอบครองปัจจัยการผลิต ขาดอำนาจในการต่อรอง คือ กลุ่มคนหนุ่มคนสาวและวัยกลางคนที่เดินทางจากบ้านเข้าสู่เมือง เพื่อหางานทำในเขตเมือง บางคนย้ายเข้าเมืองชั่วคราวยามหมดฤดูทำนา บางคนย้ายเข้าเมืองถาวร ปลุกสร้างบ้านเรือนมีครอบครัว ดังนั้นเรื่องราววิถีชีวิตของคนเล็กในเมืองใหญ่จึงเต็มไปด้วยการต่อสู้ การพึ่งพาตนเอง รวมทั้งการพึ่งพากันและกันในหมู่เพื่อนบ้าน เครือญาติ

ทั้งนี้ สำหรับคนเล็กในเมืองใหญ่แล้วพวกเขาเองก็มีความคิดฝันที่อยากจะมีบ้านของตนเอง อยากมีอาชีพ มีงานที่มั่นคงเช่นกัน

หากแต่..ด้วยวิถีชีวิตที่ไม่เคยมั่นคง อาชีพ รายได้ที่ไม่แน่นอน บ้านเรือนอยู่อาศัยที่ไม่รู้จะต้องย้ายออกวันไหน ความไม่มั่นคงในชีวิต กลายเป็นโจทย์ปัญหาสำคัญสำหรับคนเล็กในเมืองใหญ่...

“ทำอย่างไรเราจึงจะมีบ้านเป็นของตัวเอง และทำอย่างไรที่เราจะอยู่ได้อย่างพึ่งพาตนเอง และมั่นคง”

“โครงการบ้านมั่นคง” เป็นโครงการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของชุมชนคนจนเมืองทั่วประเทศภายใต้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ที่เริ่มดำเนินการในปี 2546 จำนวน 10 ชุมชน นำร่อง และยังคงดำเนินการต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน โดยดำเนินการไปแล้วจำนวน 702 โครงการ 1,251 ชุมชน ในพื้นที่เมือง 237 เมือง มีครัวเรือนผู้เดือดร้อนที่อยู่อาศัยเข้าร่วมโครงการจำนวน 76,792 ครัวเรือน โครงการได้รับการอนุมัติในหลักการจากคณะรัฐมนตรีให้ดำเนินการไปจนถึงปี 2554 จำนวนเป้าหมายประมาณ 200,000 ครัวเรือน

โครงการบ้านมั่นคงมีเป้าหมาย คือ การแก้ปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยของคนจนเมือง สร้างความมั่นคงในการครอบครองที่ดิน พัฒนาสาธารณูปโภค/สิ่งแวดล้อมชุมชนและการพัฒนาที่อยู่อาศัยสอดคล้องกับวิถีชีวิตและความสามารถในการจ่ายของชุมชน การพัฒนาชุมชนอย่างบูรณาการ ทำให้ชาวชุมชนแออัดได้รับการยอมรับจากสาธารณะ ตลอดจนสนับสนุนให้เกิดการจัดระบบข้อมูล/แผนการพัฒนาชุมชนแออัด การพัฒนาการบริหารจัดการของชุมชน การทำงานร่วมกันหลายฝ่าย การปรับปรุงกฎระเบียบให้เอื้อกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยของคนจนและการพัฒนาองค์ความรู้ใหม่ของชุมชน

กระบวนการสำคัญของบ้านมั่นคง

มุ่งเน้นให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมสำคัญในการคิด ตัดสินใจ ลงมือทำอย่างครบกระบวนการซึ่งประกอบด้วย

การรวมกลุ่มกันเพื่อจัดการปัญหา ระดมคน ก่อเกิดองค์กรชุมชน เกิดการขับเคลื่อนในรูปแบบ และพัฒนายกระดับเป็นขบวนการระดับประเทศ : การจัดการองค์กรชุมชนแออัด และการขับเคลื่อนงานกลไกเมือง และ สอช.

ระดมทุน ระดมใจจัดการร่วมในนามกลุ่มออมทรัพย์ บริหารจัดการกลุ่ม บริหารจัดการทุนจนสามารถดำเนินการจัดทำโครงการบ้านมั่นคงได้ : การจัดการกองทุน กลุ่มออมทรัพย์ สหกรณ์เคหสถานและกองทุนรวมคนจนเมือง

ดำเนินการจัดหาที่ดิน ทั้งในลักษณะการเจรจาเช่าและจัดซื้อที่ดิน โดยสอดคล้องเป็นไปตามความต้องการของชุมชน : การจัดการที่ดิน

กำหนดรูปแบบผังชุมชน แบบแปลนบ้าน จัดสรรการใช้ประโยชน์พื้นที่อย่างเท่าเทียม เป็นธรรมและมีส่วนร่วม : การทำงานของสถาปนิกกับชุมชน (การวางผังและการออกแบบ)

ก่อสร้าง จัดเตรียมวัสดุ จัดหาช่าง การติดตามตรวจสอบ การก่อสร้าง รวมทั้งการจัดการงบประมาณ : การจัดการก่อสร้าง และกระบวนการช่างชุมชน

ในการดำเนินงานระดับชุมชนนี้ กระบวนการข้างต้นเป็นเพียงกรอบและแนวทางในการดำเนินการ หากแต่สาระ รายละเอียด หรือเทคนิควิธีการอื่นๆ นั้น ผู้อยู่อาศัยในแต่ละชุมชนสามารถกำหนด ออกแบบและจัดการเลือกสรร ปรับใช้ได้ตามเงื่อนไขบริบทของพื้นที่ โดยมีการหนุนเสริมจากท้องถิ่น และหน่วยงานพัฒนาในท้องถิ่น

นอกจากนี้ โครงการบ้านมั่นคงยังมีแนวทางสำคัญที่มุ่งหวังให้องค์กรชุมชน รวมทั้งหน่วยงานต่างๆ ในแต่ละเมืองได้เข้ามามีส่วนร่วมในการสำรวจข้อมูลของเมือง เพื่อนำไปสู่การวางแผน รวมถึงการจัดการเพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของชุมชน รวมทั้งที่อยู่อาศัยของคนจนทั่วไปในแต่ละเมือง และเกิดกระบวนการทำงานที่มีกลไกการทำงานเชื่อมโยงจากเรื่องที่อยู่อาศัยไปสู่วิถีชีวิต ความเป็นอยู่ เศรษฐกิจ สังคม ซึ่งอาจเรียกได้ว่าเป็นการจัดการบูรณาการชีวิตรอบด้าน ทุกมิติ อันเป็นแนวทางของการพัฒนาเมืองน่าอยู่ ชุมชนน่าอยู่นั่นเอง

หลักการสำคัญบ้านมั่นคง

- 📌 แก้ปัญหาชุมชนแออัดที่มีอยู่เดิม
- 📌 ทำให้เกิดความมั่นคงในที่อยู่อาศัย
- 📌 เกิดการพัฒนาาระบบสาธารณูปโภคและสิทธิพื้นฐาน
- 📌 เกิดการปรับปรุงพัฒนาและก่อสร้างที่อยู่ให้เกิดความมั่นคง

/ สวยงาม

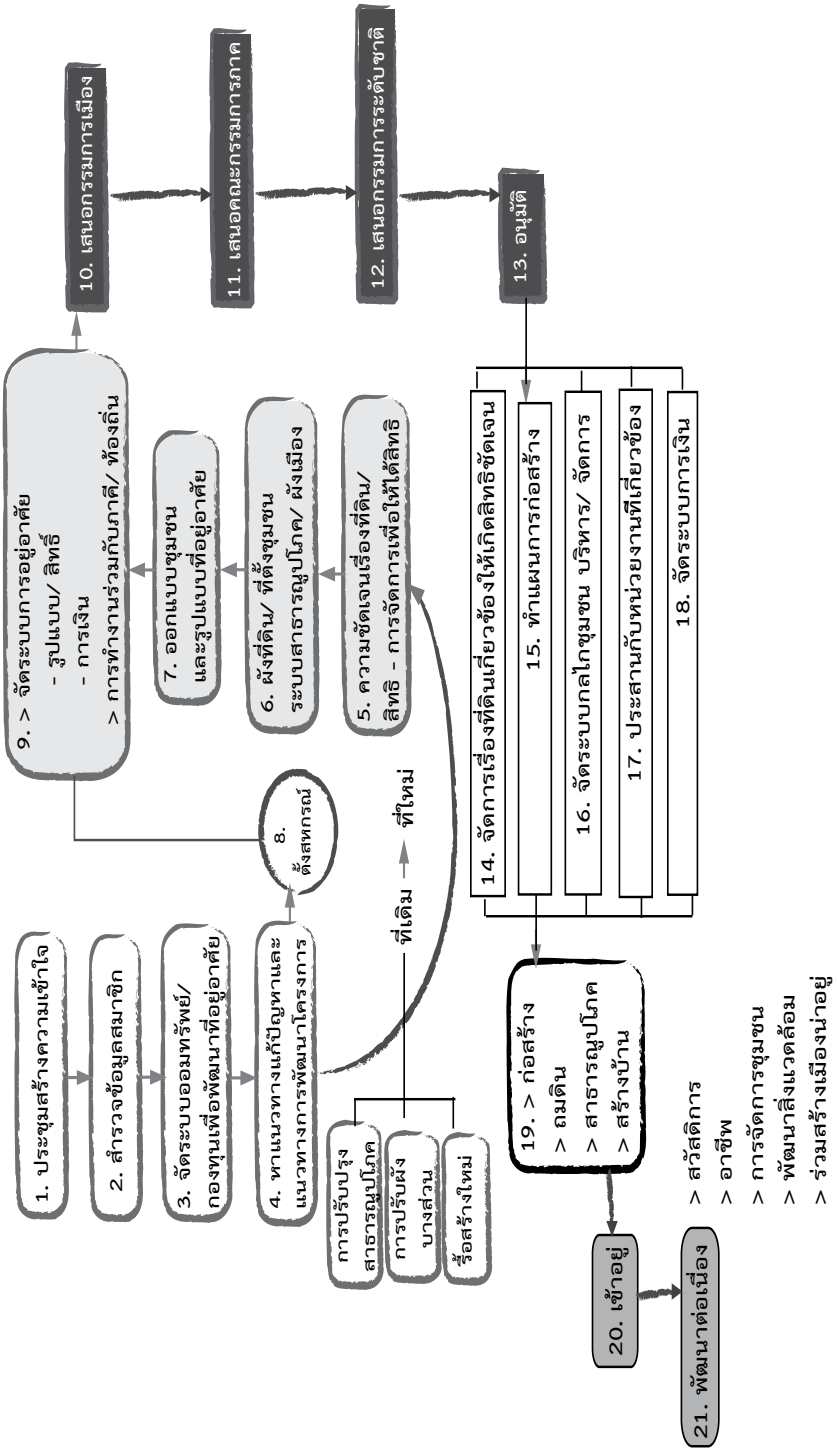
- 📌 ให้มีการเชื่อมโยงกับการพัฒนาความมั่นคงด้านกายภาพ
- 📌 องค์กรผู้อยู่อาศัยในชุมชน/เครือข่ายองค์กรชุมชนในพื้นที่เป็นหลักในการดำเนินงาน โดยการสนับสนุนจากองค์กรพัฒนาในท้องถิ่น
- 📌 เกิดการทำแผนพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยอย่างเป็นองค์รวมขึ้นในแต่ละเมือง และเชื่อมโยงกับการพัฒนาด้านอื่น ๆ
- 📌 องค์กรส่วนกลางมีหน้าที่ช่วยเหลือ สนับสนุนให้กับองค์กรชุมชนและกลไกร่วมใน ท้องถิ่น โดยการกระจายงบประมาณให้จัดการกันเอง

กล่าวได้ว่า ช่วงเวลาหลายสิบปีที่ผ่านมา หลายชุมชนผ่านการต่อสู้มาอย่างโชกโชนเพื่อที่จะมีบ้าน ผ่านทั้งสุข ทุกข์ น้ำตา จนมีบ้านได้แล้ว กระบวนการจัดการชุมชนโครงการบ้านมั่นคงก่อเกิดขึ้นจากบทเรียน ประสบการณ์นั้น เป็นเรื่องราว แนวทาง หนทางของคน ที่อยากจะมีบ้านของตนเอง บ้านที่มั่นคง ..มีชีวิตที่มั่นคง และได้รับการยอมรับจากสังคม

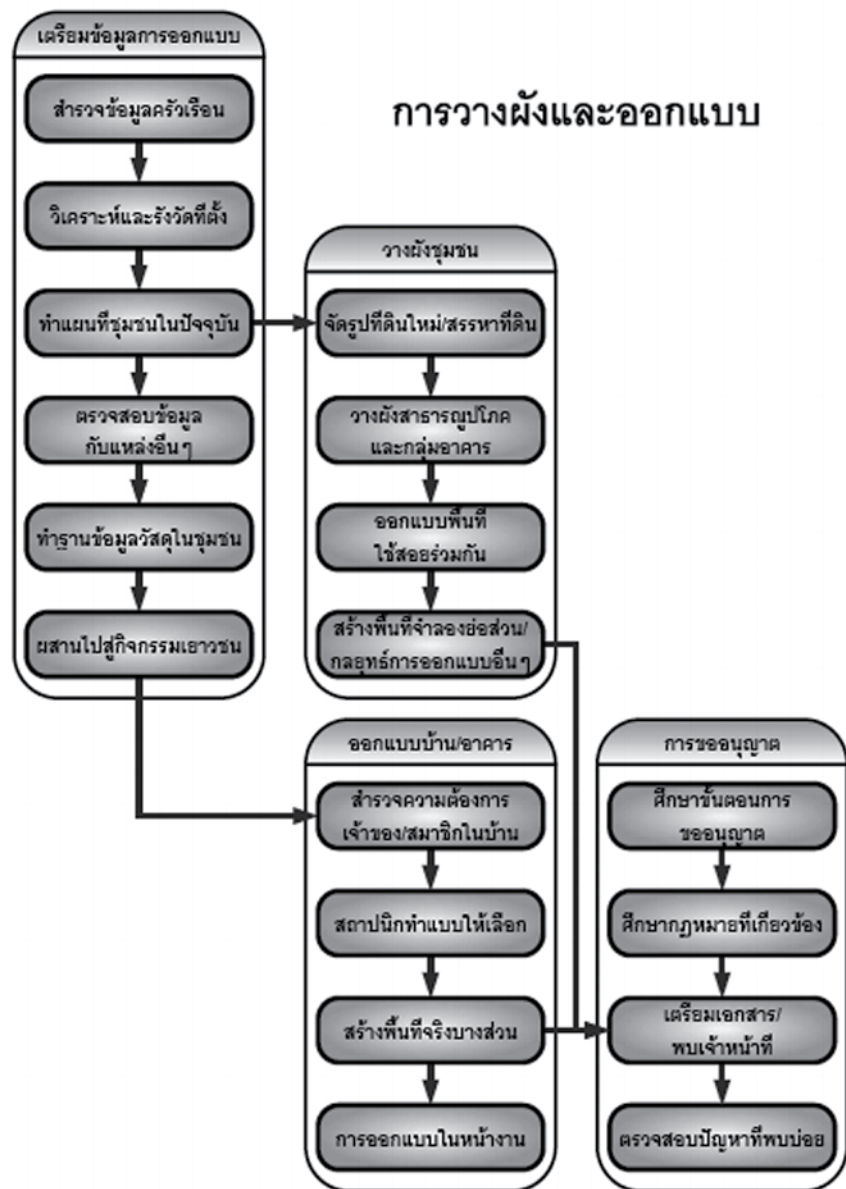
ขณะที่ ณ วันนี้ ยังมีอีกหลายชุมชนที่กำลังประสบปัญหา เรื่องที่อยู่อาศัยที่กำลังคล้ำทึดคล้ำทาง อยากริเริ่มที่จะแก้ไขปัญหาด้วยชุมชนตนเอง ยังมีพี่น้ององค์กรชุมชน ขบวนการองค์กรชุมชน แอ้อดอีกหลายแห่ง ที่ต้องการที่จะมีสิทธิในการจัดการแก้ไขปัญหาด้วยเรื่องที่อยู่อาศัยของตนเองโดยกระบวนการชุมชน

...บ้านมั่นคงคือคำตอบนั้น!!

ขั้นตอนการดำเนินงานบ้านมั่นคง

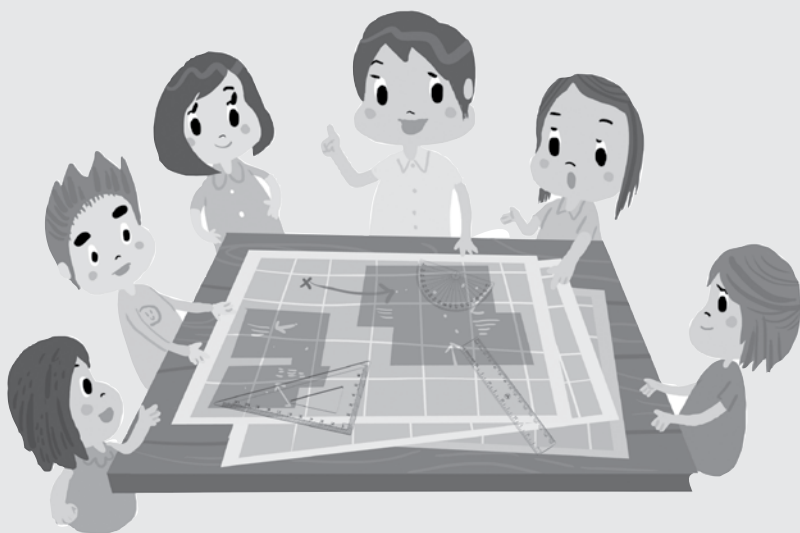


การวางผังและออกแบบ



{ รู้จักกับ

การวางผังและการออกแบบ }



การวางผังและการออกแบบบ้าน สำคัญไฉน?



เมื่อเราพูดถึงเรื่องการวางผังและการออกแบบเรามักจะนึกไปถึงวิศวกรหรือสถาปนิกที่มีบทบาทหน้าที่ในด้านนี้ แต่จริงแล้วชาวบ้านอย่างเราๆ ก็สามารถร่วมจัดการในเรื่องนี้ได้ โดยการงานจัดวางผังและการออกแบบนั้นมีส่วนสำคัญอย่างมากต่อการก่อสร้างบ้าน เพราะนี่คือการวางระบบของบ้าน ระบบของชีวิตความเป็นอยู่ที่มีผลในระยะยาว ดังนั้นจึงจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องให้ความสำคัญและสร้างความเข้าใจเรื่องการวางผังและการออกแบบ



โดยการแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยโดยชุมชนนั้นมีรูปแบบการพัฒนาและแก้ไขปัญห 7 รูปแบบด้วยกัน คือ

- ❶ การสร้างแฟลต/ คอนโดมิเนียม (Flat/ Condominium)
- ❷ การปรับปรุงสาธารณูปโภคในที่ดินเดิม (Slum Upgrading)
- ❸ การจัดปรับผังที่ดิน (Slum Reblocking)
- ❹ การประสานประโยชน์การใช้ที่ดิน/ การแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing)
- ❺ การก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในที่เดิม (Reconstruction)
- ❻ การรื้อย้ายและสร้างชุมชนใหม่ในที่ใหม่ (Relocation)
- ❼ รูปแบบการพัฒนาชุมชนเป็นแกน (Community Based Housing)

1. การสร้างแฟลต/คอนโดมิเนียม (Flat/Condominium)

เป็นการสร้างที่อยู่อาศัยแบบแฟลตหรือคอนโดมิเนียมของผู้มีรายได้น้อยเพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยได้เช่าหรือซื้ออาศัยอยู่มีการผ่อนส่ง/เช่าซื้อระยะยาวเพื่อเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ซึ่งมีการดำเนินการค่อนข้างมากทั้งรัฐและเอกชน เป็นรูปแบบการก่อสร้างในที่ดินที่มีเนื้อที่ค่อนข้างจำกัดหรือที่ดินที่มีราคาสูง ซึ่งสามารถเพิ่มจำนวนความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยได้ แต่มีข้อจำกัด คือ มีต้นทุนสูง ถ้าจะให้ราคาถูกต้องใช้เงินอุดหนุนของรัฐมาก ที่ผ่านมาในช่วงแรกๆ ต้องอุดหนุนประมาณ 180,000 – 250,000 บาทต่อหน่วย ต่อมาจึงบอุดหนุนในโครงการบ้านเอื้อบ้านประมาณ 88,000 บาท

ที่อยู่อาศัยในรูปแบบนี้มักไม่สอดคล้องกับวิถีชีวิตของชุมชนหรือคนจน มีผลกระทบต่อโครงสร้างความสัมพันธ์ของชุมชนเดิม

2. การปรับปรุงในที่ดินเดิม (Slum Upgrading)

เป็นการปรับปรุงชุมชนในที่ดินเดิม คือการปรับปรุงพัฒนาระบบสาธารณูปโภคหรือบริการพื้นฐานที่จำเป็น ตลอดจนพัฒนาสภาพแวดล้อมของชุมชนให้ดีขึ้น เพื่อให้คุณภาพชีวิตของชาวชุมชนดีขึ้นและเชื่อมโยงกับการพัฒนาสังคมด้านอื่นๆ เป็นรูปแบบที่ยังคงรูปแบบชุมชนเดิมให้มีอยู่ต่อไปโดยปรับโครงสร้างสาธารณูปโภคเล็กน้อย ซึ่งมักขาดความมั่นคงในที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยระยะยาว ไม่สามารถดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างเต็มรูปแบบ ทำให้สภาพชุมชนโดยรวมยังไม่สามารถพัฒนาได้อย่างเต็มที่



3. การปรับผังที่ดินใหม่ (Reblocking)

เป็นการปรับปรุงแบบชุมชนเดิมให้เกิดระบบ มีผังและโครงสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ดีขึ้น โดยอาจมีการปรับรื้อย้ายบ้านบางส่วนและพัฒนาระบบสาธารณูปโภคให้ดีขึ้น เป็นการดำเนินการในกรณีที่สามารถเช่าที่ดินระยะยาวหรือซื้อที่ดินที่ชุมชนอยู่เดิมได้ ซึ่งชุมชนมีความมั่นคงในการอยู่อาศัยและเกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยของตนเองได้อย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยทั่วไปสภาพชุมชนจะดีขึ้น มีการปรับผังก่อสร้างบ้านใหม่ เพราะมีความมั่นคงเรื่องที่ดินเป็นการผสมผสานโครงสร้างของชุมชนเดิมบางส่วน และการปรับขยับบางส่วนใหม่ บางครั้งต้องตัดถนนเข้าไปเพื่อให้ระบบสาธารณูปโภคสามารถเข้าถึงที่ทุกแปลง บางที่ต้องขยับบ้านบางส่วน บ้านที่ใหญ่มากอาจต้องลดขนาดบ้านลง เพื่อให้สมาชิกทั้งหมดสามารถได้สิทธิอยู่อาศัยใกล้เคียงกัน

4. การประสานประโยชน์การใช้ที่ดิน/ การแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing)

เป็นการประสานประโยชน์ระหว่างชุมชนและเจ้าของที่ดิน โดยเจ้าของที่ดินให้เช่าหรือขายที่บางส่วนให้ชุมชนในราคาถูก เพื่อแลกกับการใช้ประโยชน์จากที่ดินส่วนที่เหลือ ซึ่งชุมชนสามารถอยู่ในที่ดินโดยมีความมั่นคงระยะยาวหรือมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เกิดการจัดปรับผัง เกิดการก่อสร้างและการพัฒนาที่อยู่อาศัยร่วมกันของชุมชนขึ้นใหม่ในที่ดินที่เล็กลง เช่น ชุมชนบ้านมนังคศิลา ชุมชนซอยเซ่งกี่ ชุมชนคลองลำนูน ที่ย้ายชุมชนที่กระจายตามริมคลองมาอยู่รวมกันในที่ดิน 2 ไร่ ที่เจ้าของที่ดินขายให้ในราคาถูก เป็นต้น โดยรัฐให้การสนับสนุนในด้านสาธารณูปโภคที่จำเป็นและชุมชนใช้เงินออมและสินเชื่อจากสถาบันการเงินในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของตนเอง

5. การก่อสร้างที่อยู่อาศัยในที่ดินเดิม (Reconstruction)

เป็นการรื้อย้ายจากบริเวณเดิมจากจุดหนึ่งไปอยู่อีกจุดหนึ่ง โดยชุมชนต้องก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งหมด เมื่อชุมชนมีโอกาส มีความมั่นคง ชาวบ้านก็พร้อมที่จะลงทุนจะเห็นภาพการเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจน ซึ่งการรื้อย้ายและสร้างชุมชนใหม่ที่อยู่ในบริเวณเดิมทำให้ชุมชนยังคงสามารถอยู่ใกล้บริเวณชุมชนเดิมและแหล่งงาน ไม่ต้องปรับตัวมากและมีความมั่นคงโดยการเช่าที่ระยะยาว

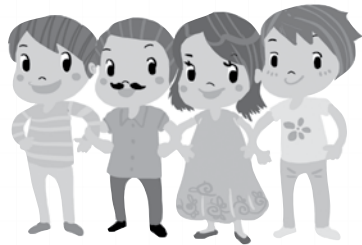
6. การรื้อย้ายชุมชนไปอยู่ที่ใหม่ (Relocation)

ชุมชนบางแห่งมีขนาดเล็ก กระจายกันอยู่ ไม่สามารถอยู่ในที่ดินเดิมได้ หรือบางแห่งมีปัญหาการถูกไล่ที่ จำเป็นต้องรื้อย้ายพร้อมกัน จึงเกิดรูปแบบของการไปสร้างชุมชนในที่ใหม่โดยหาที่ดินใหม่ ซึ่งอาจซื้อที่ดินร่วมกันหรือเช่าจากรัฐ วางผังออกแบบเพื่อสร้างชุมชนในที่ใหม่ สร้างระบบสาธารณูปโภคใหม่หมด และก่อสร้างจัดระบบบ้าน ระบบคนในที่ใหม่

รูปแบบนี้มีข้อดีคือสามารถจัดระบบ รูปแบบใหม่ได้ทั้งโครงการ สมาชิกมักกำหนดสิทธิและรูปแบบใหม่ได้พร้อมกันและใกล้เคียงกัน เนื่องจากเป็นการสร้างชุมชนใหม่ทั้งหมด และการที่ต้องย้ายไปที่ใหม่ชุมชนจำเป็นต้องปรับสภาพชีวิตการทำมาหากินใหม่ตามไปด้วย บางครั้งถ้าหากที่ไกลการคมนาคมลำบากก็จะมีปัญหาชีวิตเพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่จึงพยายามหาที่ดินที่ตั้งชุมชนใหม่ให้อยู่ใกล้ที่เดิมหรือใกล้กับเส้นทางคมนาคมให้มากที่สุด





7. รูปแบบการพัฒนาชุมชนเป็นแกน (Community Based Housing)

เป็นการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยโดยชุมชนต่างมีส่วนร่วมในการกำหนดรูปแบบ การวางผังการพัฒนาที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของตนเอง ทั้งนี้การพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาชุมชนที่เชื่อมโยงช่วยเหลือกันในด้านอื่นๆ เช่น การออมทรัพย์ การจัดสวัสดิการของชุมชน การประกอบอาชีพ ฯลฯ เป็นลักษณะโครงการที่ชุมชนมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในการเลือกที่ตั้งของชุมชน กำหนดความต้องการเกี่ยวกับรูปธรรม การก่อสร้าง การจัดการการเงิน การกำหนดการอยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจัดการเรื่องเงิน ความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มและการจัดการของชุมชน เช่น โครงการที่อยู่อาศัยได้สะพานที่รองรับกลุ่มที่อยู่ได้สะพานในกรุงเทพฯ รวม 35 สะพาน โครงการวัดเจริญธรรม จังหวัดอุดรธานี ที่ชาวบ้านจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยวันละ 15 บาท โครงการบ้านแม่ จังหวัดพิษณุโลก ที่รองรับการรื้อย้ายชาวแพ โครงการบ้านมั่นคงชุมชนเจริญชัยนิมิตใหม่ โครงการบ้านมั่นคงคลองบางบัว ที่ย้ายขึ้นจากคลอง ฯลฯ แนวทางที่จะสามารถทำให้ชุมชนเชื่อมโยงการพัฒนาที่อยู่อาศัยกับการพัฒนาอื่นๆ เช่น การพัฒนาสภาพแวดล้อม สวัสดิการ ธุรกิจชุมชน เป็นต้น







หลักคิดสำคัญของการวางแผนและ การออกแบบบ้านเมือง

1. การวิเคราะห์ที่ตั้ง

-  ลักษณะแปลงที่ดินสภาพทั่วไปเช่น ต้นไม้ ทางน้ำ
ที่ดินต้องถมมากหรือไม่
-  ระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด (น้ำ ไฟฟ้า ใกล้เคียง
ทางระบายน้ำ)
-  ทางเข้า-ออก เส้นทางคมนาคมหลัก
-  ทิศทางลม ฝน แดด สภาพอากาศ

2. การจัดตั้งกลุ่มผู้อยู่อาศัยหรือกระบวนการสังคม

-  ความเป็นเครือญาติ ความผูกพัน
-  กลุ่มสังคมที่มีอยู่
-  การมีกิจกรรมร่วมกัน
-  การสร้างกลุ่มย่อยเพื่อการจัดการและการอยู่ร่วมกัน

3. การวางผังสาธารณูปโภคและกลุ่มอาคาร ให้สอดคล้องกับ

- ราคา
- ความยากง่ายในการก่อสร้าง
- การดูแลรักษา

4. การออกแบบอาคาร

- การพิจารณาความสามารถในการจ่าย
- พื้นที่ใช้สอยที่ออกแบบอย่างสอดคล้องกับจำนวนสมาชิก อาชีพ ศาสนา อายุ ความจำเป็น และพฤติกรรม
- วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง
- รูปร่าง รูปแบบอาคาร
- เอกลักษณ์ของชุมชน
- กฎหมายอาคาร
- ราคาก่อสร้าง
- การสร้างระบบกลุ่มย่อยในผังใหม่

หัวใจสำคัญของ การวางแผนและออกแบบ

+ ตัวเรา ครอบครัว
ประโยชน์การใช้สอย



+ ทุนทรัพย์ ตั้งอยู่บนความพอดี



+ ราคาวัสดุ และร้านค้า



+ สภาพแวดล้อม เหมาะสมสอดคล้องกับสภาพดิน
ฟ้าอากาศ



สถาปนิก (ที่ทำงานร่วมกับ) ชุมชน : “สถาปนิก พอช.”

เมื่อเราต้องร่วมไม้ร่วมมือกับสถาปนิกในการทำงาน ดังนั้น เราเองก็ควรที่จะเข้าใจบทบาทหน้าที่ของคนกลุ่มนี้ด้วย สถาปนิก พอช.นั้น ควรจัดวางบทบาทการทำงาน ดังนี้

1.ทำหน้าที่ออกแบบ (Designers) ซึ่งเป็นการออกแบบ ที่เกิดขึ้นจากกระบวนการพูดคุยกับชุมชนโดยออกแบบวางชุมชน ออกแบบบ้าน ออกแบบโครงสร้าง ประมาณราคา



2.ประสานงาน(Co-ordinators)ทำงานเชื่อมโยงกับชุมชน เครือข่ายชุมชน สถาบันการศึกษาหน่วยงานรัฐ เอกชน ภาคีต่างๆ โดยทำหน้าที่ในการเจรจา ประสาน ให้ความรู้ และเอื้ออำนวยให้เกิดการเรียนรู้



3.สร้างกระบวนการเรียนรู้ร่วมกัน (Trainers) โดยทำหน้าที่อบรมช่างชุมชน ให้ความรู้เบื้องต้นในการทำบ้านมั่นคง การวางผัง ออกแบบและการก่อสร้าง สร้างบุคลากรช่างชุมชนที่ขยายสู่ การสร้างกระบวนการเรียนรู้ร่วมกันจนเกิดทีมงาน ทีมช่างและ เครือข่ายการทำงาน



4.วางแผน(Planner) รวบรวมข้อมูลสร้างการมีส่วนร่วมกับ ชุมชน วิเคราะห์ วางแผน ประเมินผล



5.สร้างกลไกการทำงาน (Encouraging Mechanism and Activity) สร้างความสัมพันธ์ของกลุ่มคนในการทำงาน สร้างพื้นที่ให้กลุ่มคนได้มีส่วนร่วม เช่น สถาบันการศึกษา นักวิชาการ นักสังคม ช่างบ้านและสร้างให้เกิดพื้นที่ของการมีส่วนร่วม



แล้วเราจะร่วมมือกันอย่างไร?

ที่ผ่านมา ในการเลือกซื้อบ้าน การวางผังและการออกแบบ หนีไม่พ้นต้องเป็นหน้าที่ของสถาปนิก และวิศวกรของโครงการบ้านที่เลือกซื้อ หากแต่ในกระบวนการทำบ้านมันคงนั้น เป็นบ้านที่จัดสร้างขึ้นโดยกระบวนการของชุมชน ดังนั้นชาวบ้าน ชุมชนจะต้องเป็นตัวตั้ง ตัวหลักสำคัญ

“เพราะไม่มีใครจะรู้ใจเรา รู้จักบ้านเรา ดิน ฟ้า อากาศที่ที่เราอยู่เท่ากับตัวเราเอง” ท้องถิ่น พื้นที่แต่ละแห่งนั้นมีสภาพแวดล้อมสภาพอากาศไม่เหมือนกัน ชาวบ้านจึงเป็นคนที่จะรู้ดีที่สุด การริเริ่มสิ่งต่างๆ ตัวเราเองจึงต้องลงมือทำด้วย โดยที่จะต้องมีส่วนร่วม หรือวิศวกรร่วมด้วยตั้งแต่เริ่มต้น เพื่อกันไม่ให้เกิดปัญหาความผิดพลาดในอนาคต

ชุมชน + ท้องถิ่น (วิศวกร
ของท้องถิ่น เช่น เทศบาล เขต
อบต.) + สถาปนิก พอช.
= การมีส่วนร่วมในการ
จัดวางผังและออกแบบบ้าน



ความรู้เบื้องต้นในการวางผังชุมชน และออกแบบบ้าน

ก่อนที่เราจะเข้าสู่ขั้นตอนการวางผังและการออกแบบนั้น เราควรเข้าใจร่วมกันก่อนว่า การวางผังและการออกแบบประกอบด้วยอะไรบ้าง

เมื่อพูดเรื่องการวางผัง

การวางผังที่ดีนั้น ควรเป็นการวางผังที่ใช้กระบวนการมีส่วนร่วมของชุมชน โดยกำหนดการวางผังตามความต้องการของชุมชน การวางผังให้พิจารณาจากหลักเกณฑ์สำคัญดังต่อไปนี้

ลักษณะทางกายภาพของชุมชน

- สภาพที่ตั้ง ชุมชนเมือง ชุมชนชานเมือง ชุมชนชนบท ฯลฯ
- สภาพภูมิประเทศ ตั้งอยู่ที่ลุ่ม ที่ลุ่มชายเลน ที่ดอน ชายทะเล เขิงเขา ฯลฯ
- สภาพภูมิอากาศ ฝนตกชุก แล้งนาน น้ำท่วมบ่อย มีลมแรง ในบางช่วง ฯลฯ
- ขนาดและรูปร่างของที่ดิน

ลักษณะทางสังคมของชุมชน

- ☛ อาชีพของชุมชน
- ☛ คติความเชื่อ ศาสนา ขนบธรรมเนียม ประเพณีและวัฒนธรรมชุมชน
- ☛ จำนวนคน และประเภทของบุคคลในชุมชน ได้แก่ เด็ก คนชรา สตรี ผู้พิการ
- ☛ ลักษณะความสัมพันธ์ของชุมชน ได้แก่ ครอบครัวเดี่ยว ครอบครัวขยาย ญาติ หรือชุมชนหลากหลายวัฒนธรรม

ตัวอย่าง : บ้านมั่นคง อ.ตาคลี จ.นครสวรรค์ เป็นพื้นที่ที่มีภูเขาอยู่ล้อมรอบช่วงก่อนที่จะมีการวางผังช่วงเวลาฝนตกชาวชุมชนจะใช้วิธีไปดูพื้นที่ว่าน้ำขึ้นลงอย่างไร เพื่อที่จะเข้าใจสภาพแวดล้อมของพื้นที่ (ที่ดินรัฐ) เพื่อจะนำกลับมาวางผังจะได้ไม่เดือดร้อนภายหลัง

วิธีการ คือ เริ่มไปดูที่ในพื้นที่จริงก่อนมีการเก็บข้อมูลเอาไว้ และเมื่อเวลาสถาปนิกลงไปชุมชน ก็นำข้อมูลแจ้งแก่สถาปนิก เพื่อปรึกษาหาวิธีการป้องกัน ขณะเดียวกันด้วยสภาพลม ฟ้า อากาศ บ้านของตาคลีนั้นไม่เหมาะที่จะสร้างบ้านสองชั้นเพราะลมค่อนข้างแรงและลมตีเข้าบ้านตลอดเนื่องจากอยู่บนเขา ชุมชนจึงทำบ้านเพียงชั้นเดียว และเมื่อพื้นที่อยู่ในเขาที่มีลมแรง หากฝนตกอาจเกิดปัญหาน้ำท่วมชุมชนจึงป้องกันโดยทำลานรอบชุมชนเพื่อใช้รับน้ำจากภูเขา และทำสระรองรับน้ำอีกทีเพื่อลดความแรงของน้ำ

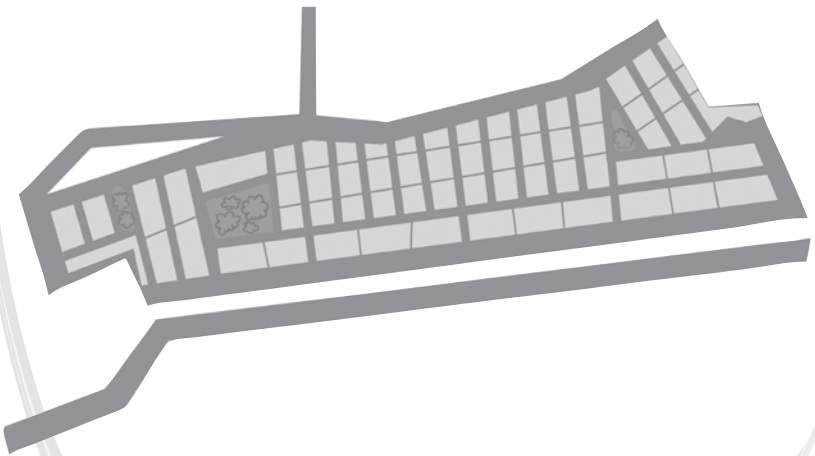
เรื่องพื้นที่ส่วนกลาง หรือพื้นที่สีเขียวนั้น ชุมชนใช้วิธีการจัดแบ่งบ้านจัดเป็นกลุ่ม กลุ่มละ 6 หลังคาเรือน โดยในแต่ละกลุ่มก็จะมีพื้นที่สำหรับทำเป็นพื้นที่สีเขียว ปลูกต้นไม้ต่างๆ และจัดถนน สร้างภูมิทัศน์ที่สวยงามในชุมชน ประกอบกับอาชีพของคนในชุมชนที่ทำผลิตภัณฑ์จากกะลา จึงต้องวางแผนให้สอดคล้องกับอาชีพ ที่ต้องการพื้นที่มากเพื่อไว้วางสินค้า และทำผลิตภัณฑ์

ในเรื่องการจัดกระบวนการนั้น ชุมชนจะนัดหมายชาวบ้าน และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้เข้ามาทำความเข้าใจและให้ทางท้องถิ่น และสมาชิกที่มีความจำเป็นได้เริ่มมาพูดคุยกันเพื่อกำหนดวัน สร้างความเข้าใจกันตั้งแต่เรื่องการออมของสมาชิกการสมทบของสมาชิก สำหรับผู้ที่เดือดร้อน พอพร้อมก็เริ่มถอดแบบบ้านออกมาโดยพบว่าบ้านมีราคาค่อนข้างสูง ต้องส่งจำนวน 2,000 บาทต่อเดือนตอนแรกนั้นชาวชุมชนก็รู้สึกว่าจะไม่ไหวภาระหนักหนา สามารถส่งได้ ทางกลุ่มออมทรัพย์จึงใช้วิธีการให้ทดลองส่ง ผลปรากฏว่า เมื่อสมาชิกเริ่มส่งจริงก็ส่งไม่ไหว พอรู้ตัวเองว่าไม่ไหวแล้วนั้นสมาชิกก็จะคำนวณความสามารถของตัวเองได้ง่ายขึ้น การเลือกบ้าน การจัดผังต่างๆ ก็จัดการได้ และที่สำคัญชุมชนใช้วิธีการอยู่ไปสวยไป คือ พอบ้านเสร็จโครงสร้างทั้งหมด เจ้าของบ้านก็เช่าอยู่อาศัย จากนั้นจึงค่อยๆ ตกแต่งไปเรื่อยๆ ดังนั้นสมาชิกจึงมีภาระในการส่งเพียงเดือนละ 1,100 บาทเท่านั้น

กำหนดวิธีการวางผัง

ผังเรียงแถวยาว (Linear)

สำหรับที่ดินที่มีรูปร่างยาวเหมาะกับชุมชนเมือง ต้องคำนึงถึงเรื่องการจัดจราจรในผัง การวางตำแหน่งที่ว่างส่วนกลาง การวางระบบสาธารณูปโภคที่มีแนวยาวและระยะไกล การจัดการระบบความปลอดภัยและควบคุมชุมชนง่าย สามารถดูตัวอย่างได้ที่ชุมชนนาเกลือ จังหวัดปัตตานี



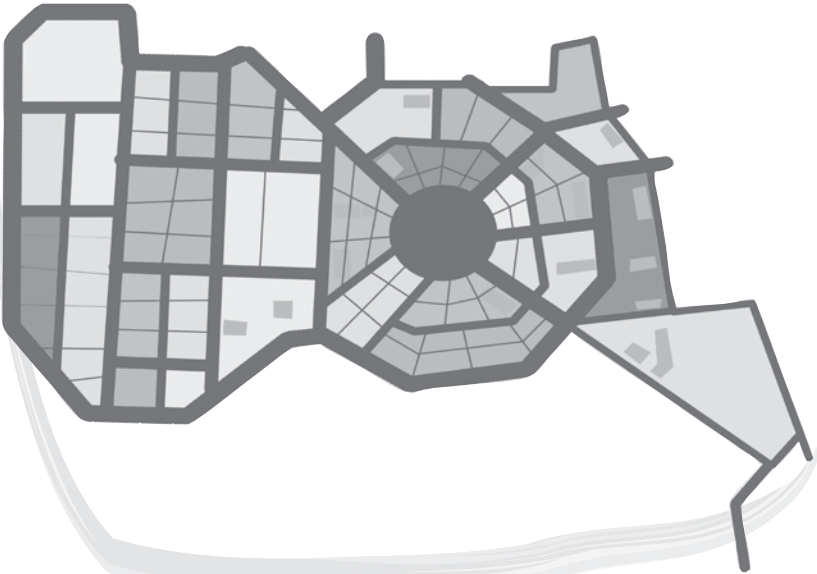
ผังเรียงแบบตาราง (Grid)

สำหรับที่ดินที่มีรูปร่างยาวเหมาะกับชุมชนเมือง โดยการจัด
จราจรในผังตัดถนนเป็นตาราง จัดสรรที่ดินบล็อก การวางตำแหน่ง
ที่ว่างส่วนกลาง ระบบสาธารณูปโภคมีระยะไม่มากใช้ร่วมกันง่ายขึ้น
การจัดการระบบความปลอดภัยและควบคุมชุมชนง่าย สามารถดูตัว
อย่างได้ที่ชุมชนเจริญชัยนิมิตใหม่ เขตจตุจักร



ผังแบบมีศูนย์กลาง (Center)

สำหรับที่ดินที่มีรูปจัตุรัสหรือเป็นพื้นใหญ่แบบชุมชนชนเมือง ต้องคำนึงถึงเรื่องการจัดจราจรในผัง การวางตำแหน่งที่ว่างส่วนกลาง มีศูนย์กลางชุมชนชัดเจน เช่น ศาลเจ้า มัสยิด ระบบสาธารณูปโภควางแบบเป็นวงจร (Loop) การจัดการระบบความปลอดภัยจะดูแลกันเองได้ง่าย แต่ยากแก่การเข้าถึง สามารถดูตัวอย่างได้ที่บ้านปูโต๊ะ จังหวัดปัตตานี



ผังแบบจับกลุ่ม (Cluster)

สำหรับที่ดินที่มีรูปจัตุรัสหรือเป็นพื้นใหญ่แบบชุมชนชานเมืองเหมาะกับชุมชนที่มีความใกล้ชิดกันมาก ต้องคำนึงถึงเรื่องการจราจรในผัง การวางตำแหน่งที่ว่างส่วนกลาง ระบบสาธารณูปโภค วางแบบเป็นวงจร (Loop) การจัดการระบบความปลอดภัยจะดูแลกันเองได้ง่าย แต่ยากแก่การเข้าถึง สามารถดูตัวอย่างได้ที่ชุมชนปะนาเระ จังหวัดปัตตานี



เมื่อพูดเรื่องการออกแบบ

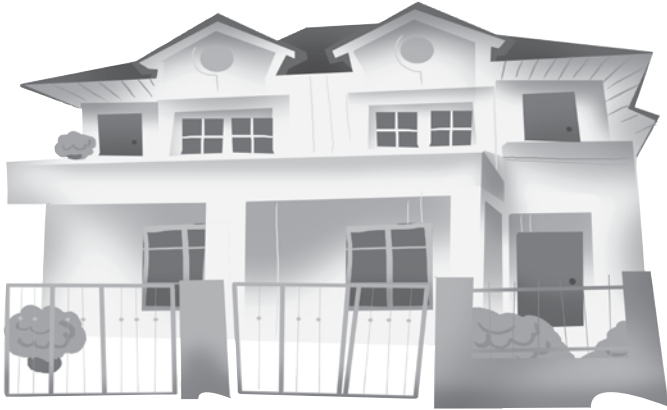
รูปแบบอาคารบ้านเดี่ยว คสล.



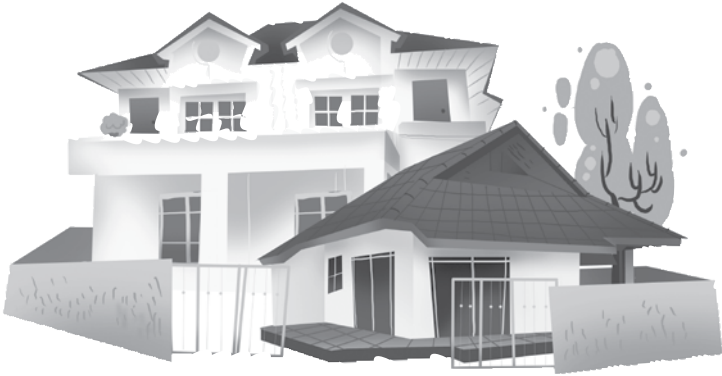
รูปแบบอาคารบ้านแถว 2 ชั้น คสล.



รูปแบบอาคารบ้านแฝด 2 ชั้น คสล.



รูปแบบอาคารแบบผสมผสาน



ข้อดี ข้อเสียของบ้านแต่ละแบบ ก่อนตัดสินใจว่าจะเลือกบ้านแบบใด ก่อนอื่นเราควรลองมาสรุปเรื่องราวรับ-รายจ่าย ดูก่อนว่าตัวเรามีความสามารถจะส่งไหวหรือไม่ บ้านชั้นเดียว สองชั้นจะต้องส่งเท่าไร ภาระเท่าไร บ้านแฝดจะส่งเท่าไรจะถูกลงกว่าดีกว่าหรือไม่

การขออนุญาตการก่อสร้าง










ขั้นตอนการขออนุญาต

ก่อนการขออนุญาตผู้ขออนุญาตควรจะมีการวางแผนเรื่องสถานที่ตั้ง ผังชุมชน ระบบสาธารณูปโภค ระบบส่วนกลางต่างๆ และรูปแบบของอาคาร โดยควรจะศึกษาเรื่องกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น เรื่องพรบ.ควบคุมอาคารซึ่งมีข้อกำหนดเรื่องความสูง ระยะร่น พื้นที่ว่างต่างๆ และควรอย่างยิ่งที่จะศึกษาเรื่องพรบ.ควบคุมอาคารสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพราะเจ้าหน้าที่ส่วนใหญ่อาจจะไม่คุ้นเคยกับอาคารในรูปแบบนี้ พรบ.นี้จะช่วยเรื่องการผ่อนปรนรูปแบบอาคารจากที่กำหนดอยู่ในพรบ.ควบคุมอาคารทั่วไปได้

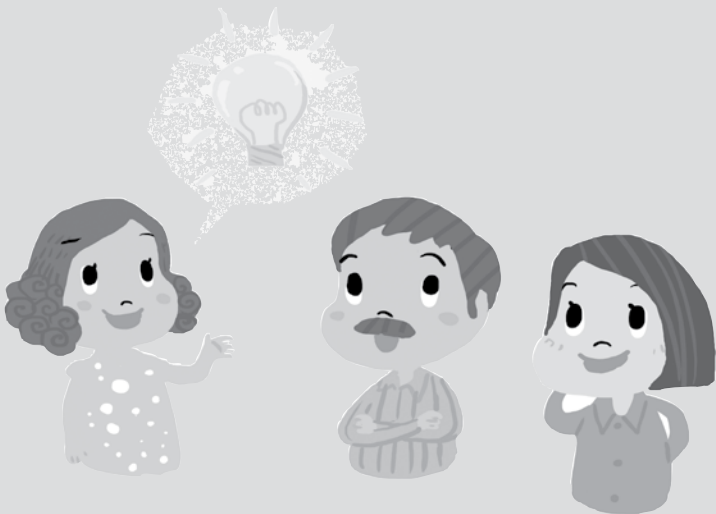
นอกจากนี้ผู้ขออนุญาตควรอย่างยิ่งที่จะเริ่มทำการติดต่อเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแต่เนิ่นๆ เพื่อทำความคุ้นเคยกับเจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธาที่ดูแลพื้นที่ที่กำลังจะทำการก่อสร้าง เพื่อสร้างความเข้าใจในรูปแบบของโครงการหรือประเภทของอาคาร และควรจะเริ่มนำรูปแบบอาคารหรือโครงการเข้ามาปรึกษากับทางเจ้าหน้าที่ก่อนที่จะทำการยื่นเอกสารขออนุญาตเพื่อให้การขออนุญาตเป็นไปอย่างราบรื่นและมีการแก้ไขน้อยที่สุด

ขั้นตอนการขออนุญาตเริ่มจากการเตรียมเอกสาร ซึ่งแบ่งเป็นแบบคำขอต่างๆ และเอกสารแบบก่อสร้างและการคำนวณ โดยมีขั้นตอนต่างๆ ดังนี้




1. เตรียมเอกสารประกอบการขออนุญาต

-  แบบคำขอ กทม.1 หรือแบบฟอร์มอื่นๆ ตามที่ท้องถิ่นกำหนด
-  หนังสือรับรองของวิศวกร พร้อมสำเนาบัตรผู้ประกอบวิชาชีพ
-  หนังสือรับรองของสถาปนิก พร้อมสำเนาบัตรผู้ประกอบวิชาชีพ
-  หนังสือรับรองผู้ควบคุมงานทั้งวิศวกรและสถาปนิก
-  หนังสือยินยอมการก่อสร้างจากเจ้าของที่ดิน
-  สำเนาโฉนดที่ดินเท่าตัวจริง ทุกหน้า พร้อมรับรองสำเนาโดยเจ้าของที่ดิน
-  สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของเจ้าของที่ดิน ผู้ขออนุญาต หรือผู้รับมอบอำนาจพร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
-  หนังสือมอบอำนาจของผู้ขออนุญาต กรณีส่งผู้รับมอบอำนาจจัดการ (ต้องติดอากรแสตมป์)
-  หนังสือมอบอำนาจของเจ้าของที่ดิน (ต้องติดอากรแสตมป์)

- 📌 สำเนาใบรับรองบริษัท กรณีผู้ขออนุญาตเป็นบริษัท หรือนิติบุคคล (เช่น สหกรณ์) สำเนาใบรับรองออก โดยสำนักงานกระทรวงพาณิชย์ (หรือสหกรณ์ จังหวัด) ต้องออกมาไม่เกิน 6 เดือน พร้อมรับรอง สำเนาและประทับตราบริษัท ควรตรวจดูข้อกำหนด ของบริษัทหรือสหกรณ์ในเรื่องบุคคลที่มีอำนาจใน การลงนามขออนุญาตต่างๆ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง อื่นๆ
- 📌 สำเนาเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ใบเปลี่ยนชื่อหรือ นามสกุล สัญญาการเช่าที่ คำสั่งศาล(ถ้ามี) เป็นต้น พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง



2. เตรียมแบบแปลนที่ต้องยื่นในการขออนุญาต

-  แบบก่อสร้างต่างๆ เช่น แบบสถาปัตยกรรมแบบโครงสร้าง
แบบไฟฟ้า แบบสุขาภิบาล สำเนา รวมทั้งหมด 5 ชุด
(ต้นฉบับ 1 พร้อมสำเนาอีก 4 ชุด)
-  รายการคำนวณโครงสร้าง ระบบบำบัดน้ำเสีย
พร้อมรับรองสำเนาถูกต้องโดยวิศวกรผู้คำนวณ
-  แบบฟอร์มการคิดพื้นที่อาคาร

3. ยื่นเอกสารต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยทั่วไปสำหรับอาคารที่อยู่อาศัยที่สูงไม่เกิน 15 เมตร หรือมีช่วงคานไม่ยาวเกิน 10 เมตร (ระยะจากเสาดังเสาดัง) ให้ยื่นขอได้กับฝ่ายโยธาในแต่ละเขตที่สถานที่ก่อสร้างตั้งอยู่ สำหรับการก่อสร้างนอกเขต กทม. สามารถยื่นขออนุญาตได้ที่สำนักงาน อบต. อำเภอ เทศบาล ของแต่ละพื้นที่

4. ขั้นตอนการพิจารณาโดยหน่วยงานราชการ มีพรบ.ควบคุมให้พิจารณาให้เสร็จสิ้นภายใน 45 วันนับจากวันที่ยื่นขอเอกสาร หากทางเจ้าหน้าที่ไม่สามารถทำให้เสร็จได้จะสามารถขอขยายเวลา (โดยทางเจ้าหน้าที่) ได้อีกสองครั้ง รวมเป็น 135 วัน

5. หากมีคำสั่งให้แก้ไขข้อขัดข้องหรือข้อทักท้วงจากเจ้าหน้าที่ผู้ขออนุญาตต้องทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน ซึ่งขอขยายเวลาได้ตามจำเป็น หากเกินกำหนดอาจเป็นเหตุให้ไม่ได้รับอนุญาต การก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตจะทำให้ถูกดำเนินคดี

6. หลังได้รับอนุญาตแล้ว ผู้ขออนุญาตหรือผู้รับมอบอำนาจจะต้องไปเสียค่าธรรมเนียมและขอรับใบอนุญาตพร้อมแบบก่อสร้างที่ยื่นไปกลับมา 2 ชุด คือต้นฉบับและสำเนาหนึ่งชุด โดยชุดสำเนาจะต้องเก็บไว้ที่สำนักงานของสถานที่ก่อสร้าง ส่วนชุดต้นฉบับจะใช้ในการขอเลขที่บ้าน

ใบอนุญาตก่อสร้าง เป็นหลักฐานในการแสดงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิของตัวอาคารที่ก่อสร้าง มีค่าเช่นเดียวกับโฉนดที่ดินที่แสดงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิของที่ดิน จึงควรเก็บไว้ให้ดีพร้อมแบบก่อสร้างตัวจริง

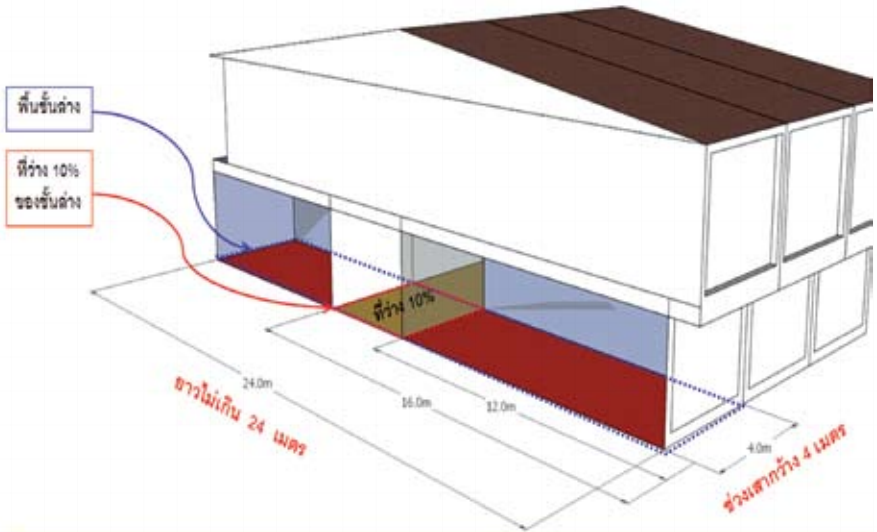
โดยขั้นตอนการขออนุญาตตามข้างต้นนั้น เป็นการขอตามมาตรา 39 ทวิ ซึ่งมีผู้ชำนาญเป็น สถาปนิก และวิศวกร รับรองแบบรายการคำนวณและการก่อสร้าง จึงทำให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มในการจ้างผู้ชำนาญเช่นแบบต่างๆ แต่มีข้อดีคือสามารถเริ่มทำการก่อสร้างในส่วนฐานราก คือ การตอกเสาเข็ม ได้ในวันรุ่งขึ้นหลังจากวันที่ยื่นขออนุญาต ประกอบกับการอนุมัติต้องแล้วเสร็จภายใน 45 วัน (ถ้าไม่ต้องแก้ไขแบบ) ซึ่งส่วนใหญ่ก็จะเสร็จภายใน 10-25 วัน ซึ่งก็จะใกล้เคียงกับงานในส่วนเสาเข็มพอดี ทำให้การยื่นขออนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ เหมาะกับการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในปัจจุบัน

กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร สำหรับโครงการที่รัฐจัดให้มีหรือพัฒนา เมื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

บ้านแถว

- ให้มีช่องเสากว้างไม่ต่ำกว่า 3 เมตร ยาวไม่เกิน 16 เมตร
- พื้นที่ชั้นล่างมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 15 ตารางเมตร
- ถ้าบ้านแถวมีช่องเสากว้างถึง 4 เมตร จะสามารถยาวได้ไม่เกิน 24 เมตร
- ถ้ายาวเกิน 16 เมตร ส่วนที่อยู่ระหว่าง 12-16 เมตร ต้องมีที่ว่าง 10% ของพื้นที่ชั้นล่าง



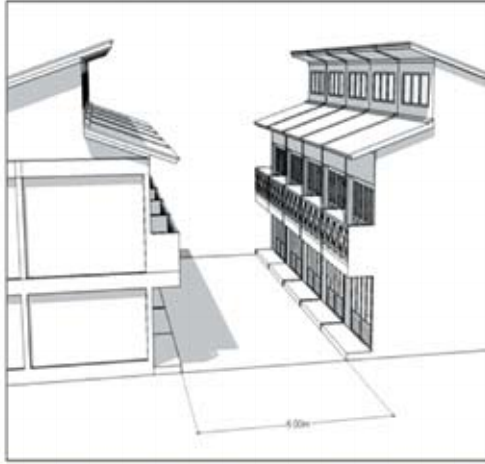


บ้านแถวสูงไม่เกิน 2 ชั้น หันหน้าเข้าหากัน ไม่มีรั้วกัน
 📍 ให้มีระยะห่างระหว่างผนังด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า
 4 เมตร



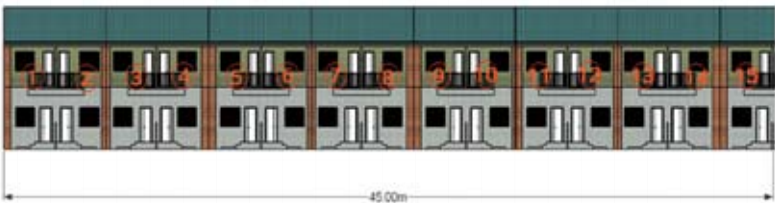
บ้านแถวสูง 3 ชั้น หันหน้าเข้าหากัน ไม่มีรั้วกัน

- 📌 ให้มีระยะห่างระหว่างผนังด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า 6 เมตร



บ้านแถวในโครงการ

- 📌 สร้างต่อเนื่องได้ไม่เกิน 15 คูหา หรือความยาวติดกันไม่เกิน 45 เมตร ถ้าเกินจากนี้ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร



ระยะร่นสำหรับบ้านแถวและบ้านแฝดในโครงการ

- ด้านหน้าและด้านข้าง ร่นไม่ต่ำกว่า 1 เมตร และต้องเปิดประตูหน้าต่างได้
- ด้านหลังถ้าไม่มีรั้ว (หันด้านหลังเข้าหากัน) ร่นไม่ต่ำกว่า 2 เมตร
- ถ้ามีรั้วกันระหว่างกัน ร่นไม่ต่ำกว่า 3 เมตร
- ระยะจากพื้นถึงฝ้าหรือพื้นถึงท้องพื้น (กรณีไม่มีฝ้า) ไม่น้อยกว่า 2.4 เมตร

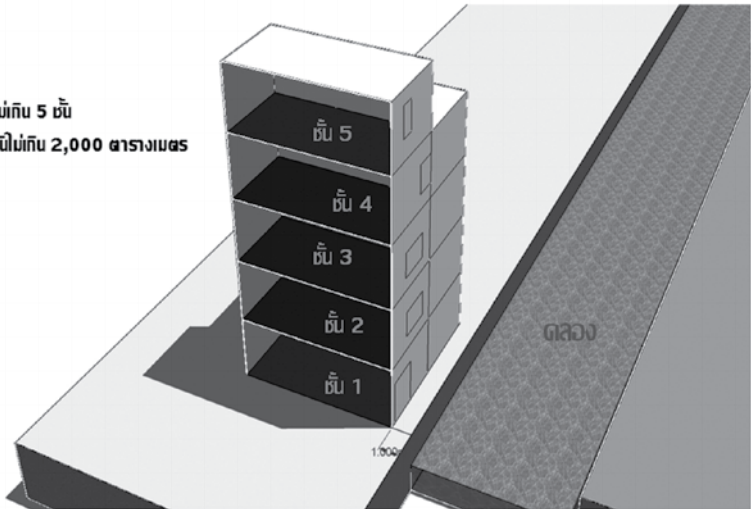
ด้านหลังถ้าไม่มีรั้ว (หันด้านหลังเข้าหากัน)



อาคารสูงไม่เกิน 5 ชั้น

กรณีโครงการอยู่ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น คลอง ที่ไม่ใช่แม่น้ำหรือแหล่งน้ำขนาดใหญ่ พื้นที่รวมกันไม่เกิน 2,000 เมตร รัน แนวอาคารไม่น้อยกว่า 1 เมตรและต้องทำระบบบำบัดน้ำเสีย

อาคารสูงไม่เกิน 5 ชั้น
พื้นที่รวมกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร



อาคารในโครงการไม่ต้องทำที่จอดรถ

ใช้ช้อยกเว้นเหล่านี้ได้เฉพาะกับอาคารในโครงการแต่ถ้าอาคารใดอยู่ติดกับแนวเขตที่ดินเอกชนหรือติดกับที่สาธารณะอาคารหลังนั้นในโครงการต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงเดิม

สิ่งควรคำนึงในการวางผัง และออกแบบชุมชน

การวางผังและการออกแบบที่ดีควรคำนึงถึงระบบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นสำหรับชุมชนควบคู่ไปด้วย นอกเหนือจากตัวบ้านที่ต้องออกแบบสำหรับแต่ละครัวเรือน ผู้ออกแบบควรจะคำนึงถึงระบบต่อไปนี้ควบคู่ไปด้วย เพื่อให้มีการเตรียมการทั้งตัวผังชุมชนและจุดเชื่อมต่อระบบต่างๆ กับตัวบ้านไว้แต่ต้น

1. การวางระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ควรคำนึงถึง

- ☛ การออกแบบส่วนกลาง ถนน คันขอบ การจัดที่ว่าง การระบายน้ำ และการจัดภูมิทัศน์

- ☛ การวางระบบถนน ระบบจราจร เติมน้ำมันทางเดียว หรือสองทาง ขึ้นกับทางเข้า-ออกของชุมชนจะเป็นตัวกำหนดระยะความกว้างของถนน วัสดุ ลาดยาง คอนกรีตเสริมไม้ไผ่ หรือดินบดอัด

- ☛ การระบายน้ำและการเกิดฝุ่น

- ☛ การจำกัดขนาดและน้ำหนักของรถที่จะเข้ามาในชุมชน

- ☛ การวางระบบที่จอดรถรวมหรือที่จอดรถหน้าบ้าน ใต้ถุนบ้าน

- ☛ การระบายน้ำหน้าถนนมี 2 วิธี คือ ระบบเปิดผาฝั่งท่อ และระบบรางเปิด

- ☛ การวางรางระบายน้ำควรมีความลึกมากเพียงพอและไหลได้ดี ควรมีบ่อดักขยะ เปิดฝาได้ง่าย

☛ ภูมิทัศน์จัดเท่าที่จำเป็นไม่จำเป็นต้องจัดเป็นสวนหย่อมเสมอไปเพราะต้องเสียค่าดูแล ใช้ระบบไม้กระถางจะดูแลง่ายกว่า ส่วนที่ว่าง ปลูกลงไม้ให้ร่มตามความจำเป็น บางส่วนที่ควบคุมไม่ถึงใช้วิธีให้ธรรมชาติดูแล เช่น ริมตลิ่ง

☛ บางส่วนของพื้นที่ไม่จำเป็นต้องเทคอนกรีตทั้งหมดให้มีหน้าดินสำหรับซับน้ำให้ต้นไม้บ้าง

2.ระบบไฟฟ้า ไฟฟ้าสำรอง การเดินสายไฟฟ้า

☛ ตรวจสอบความต้องการใช้ไฟฟ้าจากกิจกรรมชุมชน เพื่อกำหนดขนาดการใช้ไฟฟ้า ขนาดหม้อแปลงและการวางวงจรไฟฟ้าร่วมกับวิศวกร

☛ การวางแนวสายไฟฟ้า มี 2 วิธีคือเดินสายไฟฟ้าด้วยเสาไฟฟ้าหรือเกาะไปกับอาคารและวางด้วยการวางในท่อฝังดิน

☛ วางระบบวงจรไฟฟ้า วางตำแหน่งแผงวงจรรวมและวงจรรย่อย

☛ วางระบบไฟฟ้าสำรอง และไฟฟ้าฉุกเฉิน หากมีความจำเป็นต่อกิจกรรมชุมชน

☛ วางระบบตัดไฟฟ้าและอุปกรณ์ความปลอดภัยเมื่อเกิดการลัดวงจร เกิดฟ้าผ่า

3. ระบบสื่อสารและการประชาสัมพันธ์

🔸 ระบบหอกระจายข่าว ติดตั้งระบบกระจายเสียงชุมชน และสัญญาณเตือนภัยในจุดที่จำเป็น

🔸 ระบบเสียงตามสายหรือวิทยุชุมชน

🔸 โทรศัพท์สาธารณะ อินเทอร์เน็ตชุมชน และบอร์ดประชาสัมพันธ์ชุมชน

🔸 ระบบสายโทรศัพท์รวม

🔸 ระบบพลังงานรวมและการใช้พลังงานแสงอาทิตย์

4. ระบบประปาและการทำแหล่งน้ำใช้

🔸 แหล่งน้ำใช้จากการประปาฯ ประปาเทศบาล หรือหาแหล่งน้ำทำประปาของชุมชนเอง

🔸 ชุมชนควรมีระบบสำรองน้ำใช้ มีระบบถังสูง ถังเก็บน้ำสำรองในชุมชน หรือมีแหล่งน้ำสำรอง เช่น น้ำฝน

🔸 ระบบการส่งน้ำประปาใช้ปั๊มหรือระบบถังสูงหรือใช้ทั้งสองระบบร่วมกัน

🔸 วิธีการจ่ายน้ำประปา ขึ้นกับการวางผังอาคารในชุมชน

🔸 วางระบบแขนง วางระบบตาข่าย หรือใช้ทั้งสองระบบร่วมกัน

🔸 สำหรับอาคารที่ไม่สูงมาก หากจำเป็นต้องมีถังน้ำหลังคา ก็ต้องมีปั๊มน้ำ อาจจะใช้ถังเก็บน้ำ แท็งก์น้ำ หรือโอ่ง ตุ่ม เก็บน้ำ

🔸 กำหนดตำแหน่งการวางอุปกรณ์ปั๊มสำหรับแต่ละบ้าน มีเตอร์และแนววางท่อ เพื่อให้บำรุงดูแลง่าย

🔸 วัสดุ มีทั้งพลาสติก พีวีซี ท่อเหล็ก เดินระบบลอยหรือระบบฝังผนัง

🔸 ระวางเรื่องระยะการส่งน้ำ อย่าให้ไกลเกินไปแรงดันน้ำจะลด มาตรฐานการวิธีการประหยัดการใช้น้ำ

5. ระบบบำบัดและระบายน้ำเสีย

☛ ให้ทำความเข้าใจเรื่องประเภทน้ำเสียในชุมชนก่อน เช่น น้ำจากส้วม น้ำจากครัวเรือน น้ำจากการประกอบกิจกรรมชุมชน

☛ น้ำจากการระบายน้ำฝน น้ำเสียจากส้วม ต้องมีระบบบำบัดใช้ถึงบำบัด

☛ น้ำที่บำบัดแล้วนำกลับมาใช้หรือนำไปรวมในบ่อพัก เพื่อนำไปใช้ใหม่

☛ สร้างระบบบำบัดน้ำเสียรวม น้ำสำหรับกิจกรรมครัวเรือน ควรมีบ่อดักไขมัน น้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมพิเศษอื่นๆ เช่น อยู่ซ่อมรถ ควรมีการกำจัดน้ำเสียแยกออกจากระบบปกติ ระบบบำบัดรวม มีทั้งที่เป็นระบบปิดและระบบเปิด การกำจัดกากตะกอน นำมาใช้เป็นปุ๋ยหรือนำไปฝังกลบ

6. ระบบกำจัดขยะ

☛ ทำความเข้าใจเรื่องประเภทขยะในชุมชนก่อน เช่น ขยะเปียก ขยะแห้ง ขยะสารมีพิษ ขยะนำกลับมาใช้ใหม่ หรือขายได้

☛ ขยะเปียกควรมัดใส่ถุงและเก็บให้มิดชิด นำไปหมักเป็นปุ๋ยหรือเป็นอาหารสัตว์เลี้ยง มีถังแยกต่างหาก

☛ ขยะแห้งให้แยกประเภทขยะออก เช่น กระดาษ ผ้า ขวดแก้ว พลาสติก เหล็ก เพื่อนำไปขายหรือนำกลับมาใช้ใหม่

☛ สร้างระบบถังขยะรวม ดำเนินการโดยองค์กรชุมชน ทำโรงแยกขยะที่เป็นวัสดุ จุดการติดตั้งถังขยะต้องเก็บและทำความสะอาดง่าย เข้าถึง ดูแลง่าย ป้องกันสัตว์มาคุ้ยเขี่ย

7. ระบบป้องกันอัคคีภัย

- ☂ แยกพื้นที่ที่มีกิจกรรมเสียงอัคคีภัยออกมาให้ชัดเจน
- ☂ มีระบบดับเพลิงชุมชนที่สามารถช่วยเหลือตัวเองเบื้องต้นได้ก่อน เช่น ถังดับเพลิงมือถือ ท่อส่งน้ำดับเพลิงในชุมชน
- ☂ ในการวางผังต้องคำนึงถึง ทางหนีไฟในชุมชน ความกว้างถนนที่พอให้รถดับเพลิงเข้าได้ ระยะการเว้นช่องของอาคารเพื่อไม่ให้ไฟลามถึงกัน การใช้วัสดุทนไฟ ป้องกันไฟ
- ☂ มีแหล่งน้ำดับเพลิงที่เพียงพอ
- ☂ ชักซ้อมการดับเพลิงและการหนีไฟกับลูกบ้านเพื่อให้เกิดความเข้าใจ
- ☂ มีเวรยามตรวจตรา เรื่องการใช้ไฟไฟและมีการเฝ้าระวัง

8. ระบบป้องกันน้ำท่วม

- ☂ สำหรับชุมชนที่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมในพื้นที่บ่อยครั้ง การท่วมจากน้ำฝน ให้ออกแบบให้ระบบระบายน้ำมีขนาดใหญ่พอเพียงและมีการระบายที่ดี
- ☂ มีบ่อน้ำหรือพื้นที่รับน้ำท่วมจากการเอ่อล้นของน้ำในคลองควรมีคันกั้นน้ำ มีรางระบายน้ำและประตูเปิดปิดน้ำ มีบ่อพักน้ำและสถานีสูบน้ำเพื่อสูบและระบายน้ำออก
- ☂ การวางตัวอาคารไม่วางขวางทางน้ำหากจำเป็นให้ยกใต้ถุนหรือปรับระดับดินให้พอเหมาะ

9. การป้องกันอาชญากรรม

☛ การวางผัง ไม่ควรเกิดมุมอับ ลับตา สามารถมองเห็นและสอดส่องได้ มีการให้แสงสว่างในชุมชนที่เพียงพอ ไม่เกิดชอกหลาบของชุมชนจนเป็นแหล่งมั่วสุม

☛ มีมาตรการในการจัดเวรยาม มาตรการเพื่อนบ้าน ดูแลสอดส่องซึ่งกันและกัน

- ☛ เฝ้าระวังบุคคลแปลกหน้า และรถที่มาจากนอกชุมชน
- ☛ มาตรการทำทะเบียนสมบัติสาธารณะและสมบัติส่วนบุคคล
- ☛ มีป้ายเตือนประชาสัมพันธ์
- ☛ มาตรการใช้ลูกรังเหล็กดัด มาตรการใช้ส้วมเลี้ยง ฯลฯ

10. การป้องกันสัตว์ไม่พึงประสงค์

และการดูแลสัตว์เลี้ยง

☛ สัตว์ที่ต้องควบคุมได้แก่ หนู แมลงสาบ ยุง แมลงวัน และนกบางชนิด

☛ การกำจัดขยะควรทำอย่างมิดชิด ไม่เป็นที่แมลงวันไข่ หากมีซากพืชซากสัตว์จะต้องทำลายด้วยการเผาหรือฝังทันที

☛ ไม่ควรมีชอกหลาบเป็นที่อาศัยของหนู และกำจัดแหล่งน้ำเพาะพันธุ์ยุง แหล่งน้ำควรมีการถ่ายเทและไหลเวียน

☛ ในอาคารควรมีการถ่ายเทของอากาศที่ดี ไม่อับชื้น แดดส่องถึงบ้างตามสมควร มีมุ้งลวด

☛ ระวังเรื่องปลวก ควรมีการพ่นสารกำจัดปลวกและแมลงไม่พึงประสงค์สำหรับแมลงสาบต้องระวังเรื่องการกำจัดเศษอาหาร

☛ ท่อระบายน้ำควรเป็นระบบเปิดเพื่อมิให้เป็นที่ยึดตัวของแมลงสาบ

☛ การดูแลสัตว์เลี้ยง ควรมีที่สำหรับให้สัตว์เลี้ยงขบถ่าย หากเป็นสัตว์ปีก ควรมีการ และหมั่นทำความสะอาดเพื่อไม่เป็นที่แพร่ระบาดของเชื้อโรคที่มาจากสัตว์เลี้ยง

11.มาตรการการป้องกันเสียงรบกวน

☛ ในชุมชนมักเป็นเสียงที่เกิดจากการทำงาน และยวดยานพาหนะ เสียงที่เกิดจากการทำงาน ให้ควบคุมชั่วโมงการทำงานไม่ให้ดังรบกวนช่วงเวลาพักผ่อน

☛ มาตรการใช้วัสดุและต้นไม้ในการลดความดังของเสียง

☛ แยกกิจกรรมออกเป็น ส่วน ไม่ปะปนกับส่วนพักอาศัย

☛ มาตรการขอความร่วมมือในการซ่อมบำรุงยานพาหนะไม่ให้มีความดังเกินกว่ามาตรฐาน 80 เดซิเบล

☛ มาตรการขอความร่วมมือผู้ประกอบการสถานที่ที่มีเสียงดัง

12.การป้องกันฝุ่น กลิ่น คิว

☛ ควรวางผังให้ชุมชนมีการระบายอากาศที่ดี มีต้นไม้ช่วยในการกรองฝุ่น คิว กำจัดต้นตอของกลิ่นด้วยการฝังกลบหรือเผาทำลาย



{ กระบวนการ }

และขั้นตอนการวางผังและออกแบบ

กรณีการปรับปรุงชุมชนในที่ดินเดิม

สำรวจชุมชน



1.สำรวจทางกายภาพ

1.1 การรังวัดชุมชน ได้แก่ การวัดขนาดแปลงที่ดิน การวัดขนาดแปลงบ้าน รวมถึงทางเดินในชุมชน

ขั้นตอนการทำรังวัดชุมชน

การรังวัดทำได้ง่าย ๆ โดยการใช้สายวัดขนาดยาว 20 -50 เมตร โดยการวัดไปพร้อมกับสเกตซ์รูปร่างคร่าว ๆ ของที่ดินชุมชน จากนั้นการวัดขอบเขตของที่ดินชุมชนทั้งหมดจะถูกนำมาเขียนแบบ ลงมาตราส่วน โดยเปรียบเทียบกับแผนที่ตั้งชุมชน

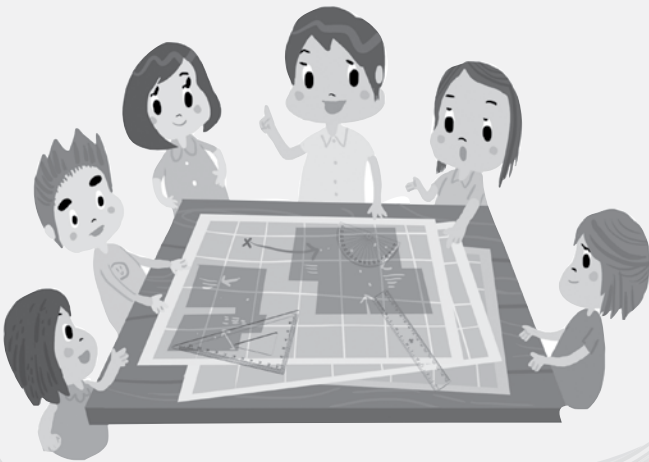
การวัดขนาดแปลงบ้านแต่ละหลัง ทำโดยวัดขอบเขต กว้าง x ยาว ของที่ดินแต่ละหลัง จากนั้นเขียนระบุตำแหน่งลงในแผนที่ แปลงที่ดินชุมชน

การวัดทางเดินและพื้นที่อื่นๆ ได้แก่ ทางเท้าสาธารณะของชุมชน สวนหย่อม เป็นต้น

1.2 การทำแผนที่ชุมชนได้แก่การนำขนาดขอบเขตและรูปร่างที่ดินที่วัดได้ การวัดแปลงที่ดินของแต่ละบ้าน การวัดขนาด ความกว้าง และรูปร่างของทางเดินภายในชุมชน มาเขียนเป็นแผนที่ชุมชน เพื่อให้เห็นลักษณะการอยู่อาศัยของชุมชนตามสภาพปัจจุบัน

ขั้นตอนการทำแผนที่ชุมชน

นำภาพผังที่ได้จากการสเกตช์ในเบื้องต้นมาเขียนลงเป็นมาตราส่วน เพื่อให้ทราบถึงขนาดและสัดส่วนที่ถูกต้องของชุมชนและแปลงที่ดินของบ้านแต่ละหลัง ประโยชน์ที่ได้จากการทำแผนที่มีอย่างน้อย 2 ประการ คือ ประการแรก ทำให้รู้ว่าขนาดที่ดินมีเท่าไร สภาพเป็นอย่างไร เพื่อทำเรื่องขอเช่าที่ดินได้ถูกต้อง และประการที่สอง ทำให้เห็นแนวทางการความเป็นไปได้ ข้อจำกัด และทางเลือกในการปรับปรุงสภาพกายภาพของชุมชน



ภาพผังที่ได้จะถูกใช้เป็นเครื่องมือหนึ่ง ที่ช่วยในการสำรวจชุมชนให้มีประสิทธิภาพ และเข้าใจชุมชนมากยิ่งขึ้น โดยข้อมูลต่างๆ ของชุมชนจะถูกนำมาบันทึกในรูปของแผนที่ เช่น การทำแผนที่จำนวนสมาชิกในครัวเรือน การทำแผนที่รายได้ของคนในชุมชน การทำแผนที่ออมทรัพย์ เป็นต้น

การสำรวจภูมิศาสตร์ชุมชน ได้แก่ การสำรวจเส้นทางระบายน้ำปัจจุบัน สภาพปัญหาอันเกิดจากระบบสาธารณสุขปโภคที่ไม่เหมาะสม และปัญหาน้ำท่วมขัง เพื่อนำมาสู่การแก้ปัญหาระบบสาธารณสุขปโภคชุมชน

1.3 การสำรวจและการประเมินสภาพอาคารปัจจุบัน ได้แก่ การสำรวจวัสดุที่ใช้สร้างอาคารในปัจจุบัน เช่น วัสดุผนังหลังคา วัสดุผนังวงกบ ประตู เพื่อศึกษาความสามารถในการนำวัสดุเหล่านี้กลับมาใช้ใหม่ การสำรวจจำนวนชั้นอาคาร เป็นต้น

2.สำรวจทางสังคม

👉 “คน” สำรวจจำนวนและลักษณะประชากรในชุมชน ได้แก่ การระบุว่าใครนับเป็นคนในชุมชน และใครไม่นับเป็นคนในชุมชน โดยพิจารณาจากระยะเวลาการอยู่อาศัยในชุมชน ความคุ้นเคยของสมาชิก การเข้าร่วมกระบวนการ เป็นต้น

👉 สำรวจอาชีพพื้นฐานและรายได้ของคนในชุมชน เพื่อนำไปสู่การประเมินความสามารถในการผ่อนชำระของสมาชิกในชุมชน แต่ละครัวเรือน หากต้องใช้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงการจัดออกแบบที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับลักษณะการประกอบอาชีพของแต่ละครัวเรือน

👉 ลักษณะความสัมพันธ์ทางเครือญาติหรือกลุ่มเพื่อนบ้าน เพื่อนำไปสู่การจัดสรรพื้นที่กายภาพที่สอดคล้องกับความสัมพันธ์ทางสังคมของชุมชน

👉 สำรวจการถือครองที่ดินในชุมชน ได้แก่ การสำรวจว่า ใครบ้างในชุมชนที่เช่าอยู่ หรือเป็นผู้อยู่อาศัยจริง แต่ละกลุ่มมีจำนวนเท่าไร จากนั้นให้นำมาลงในแผนที่ชุมชนที่ได้จัดทำไว้แล้ว

👉 สำรวจกรรมสิทธิ์ที่ดินของชุมชน สำรวจและสืบค้นดูว่าที่ดินที่ชุมชนอาศัยอยู่ปัจจุบัน ใครเป็นเจ้าของที่ดินแท้จริง เช่น เป็นที่ของเอกชน ที่ดินกรมธนารักษ์ (ราชพัสดุ) ที่ดินของการท่าเรือ ที่ดินของการรถไฟ หรือที่ดินของเทศบาล (หากเป็นที่ดินของรัฐ ให้ประสานงานเพื่อขอสิทธิ์ในการเช่า หากเป็นที่ดินเอกชนให้ประสานเจรจาของซื้อที่ดิน โดยชุมชนรวมตัวกันในรูปของสหกรณ์)

จัดระเบียบและจัดรูปที่ดินใหม่

แต่เดิมลักษณะบ้านเรือนตั้งอย่างไรระเบียบ อัดแอ ถนนหนทางเดินคับแคบ มีด อับชื้น ขณะเดียวกันบ้านเรือนก็รुकล้ำทางเดินเท้า ไม่มีพื้นที่ส่วนกลางที่เป็นกิจลักษณะ “การจัดระเบียบและจัดรูปที่ดินใหม่” จึงเป็นกระบวนการสำคัญที่ต้องทำก่อนการวางผัง เพื่อขยายและจัดพื้นที่ของชุมชนให้มีประสิทธิภาพและเป็นระเบียบมากขึ้น โดยเน้นการคงกรรมสิทธิ์ในการถือครองที่ดินตามแปลงที่ดินเดิม แต่เจรจาขอปรับรูปที่ดินใหม่

ขั้นตอนการจัดระเบียบและจัดรูปที่ดินใหม่

จัดประชุมหารือร่วมกัน เพื่อให้คนในชุมชนร่วมกันหาแนวทางการปรับปรุงผังชุมชนให้มีสภาพดีขึ้น เช่น การจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางของชุมชนเพิ่มขึ้น อาทิ ศูนย์ชุมชน สวนสาธารณะชุมชน ระบบบำบัดน้ำเสียชุมชน ทางเดินเท้าในชุมชน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้และข้อจำกัดจากการศึกษาผังสภาพปัจจุบันของชุมชน

การกำหนดแนวทางการปรับปรุงอาจจะทำร่วมกับสถาปนิกชุมชน หรือเกิดจากการพูดคุยกันเองระหว่างสมาชิกก็ได้ การประชุมหารือมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมสมองและสร้างทางเลือกที่เป็นไปได้ในการปรับปรุงชุมชนที่มาจากความเห็นชอบของสมาชิก

กำหนดทางเดินและทางเท้าในชุมชน โดยคนในชุมชนต้องร่วมมือกันกำหนดทางเดินในชุมชนที่ดีกว่าเดิม โดยมีเกณฑ์ดังนี้

เลือกจัดระบบทางเดินภายในชุมชนใหม่โดยให้เกิดการรื้อถอน หรือมีผู้ได้รับผลกระทบจากการปรับปรุงน้อยที่สุด หากมีผู้เสียหายมากให้ชดเชยความเสียหายแก่ผู้ได้รับผลกระทบจากการปรับปรุงทางเดิน หรือสาธารณูปโภคอื่นๆ

คำนึงความปลอดภัยที่ได้รับเพิ่มขึ้น ได้แก่ กรณีการเกิดเพลิงไหม้ ความสะอาด ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความสะดวกสบายจากการสัญจร เป็นต้น

เจรจาขอแบ่งปันที่ดิน ภายหลังจากการที่ทางชุมชนมีการกำหนดทางเดินเท้าแล้วเสร็จ อาจจะต้องมีชาวชุมชนบางส่วนเสียสละที่ดินเพื่อให้ทางเดินเกิดเป็นแนว เพื่อความมีระเบียบเรียบร้อย และความปลอดภัยของชุมชน ดังนั้นเมื่อมีคนเสียสละจึงควรมีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างชดเชยในสวนที่ชาวชุมชนได้เสียสละ เช่น หอรงน้ำ ระเบียบ เป็นต้น

มาวางแผนร่วมกันเถอะ!!

วิธีการวางแผนชุมชนโดยใช้ตารางกระดาษ เพื่อให้เกิดความเข้าใจและเห็นภาพขนาดตัวบ้านที่อยู่ชุมชน เห็นลักษณะการเรียงตัวของบ้าน ช่องว่างระหว่างตัวบ้าน ทางเดินเท้าชุมชน ทางเข้าออกของชุมชนกับถนนภายนอก การทำผังเช่นนี้จะช่วยให้ชาวชุมชนได้เข้าใจถึงลักษณะของชุมชนด้านกายภาพมากขึ้น



หลักการของการใช้ตารางกระดาษ คือ

เตรียมแผนที่ชุมชนที่เข้ามาตราส่วนโดยมีรายละเอียดสภาพแวดล้อมโดยรอบชุมชน ได้แก่ ขนาดและรูปร่างของชุมชน ถนนโดยรอบ และเตรียมอุปกรณ์เครื่องเขียน ได้แก่ ปากกาเมจิก กรรไกร สีไม้ เครื่องคิดเลข เทปขาว เป็นต้น

ตีตารางลงบนกระดาษเป็นช่องตารางโดยให้แต่ละช่องมีความกว้าง ยาว เท่าๆกัน ช่องละ 1 เซนติเมตร โดย 1 ช่องของตารางเท่ากับพื้นที่ 1 ตารางเมตรของสถานที่จริง หรือความยาว 1 เซนติเมตรในตารางเท่ากับความยาว 1 เมตรของสถานที่จริง

นำกระดาษตารางที่ตัดตามขนาดตัวบ้านแต่ละหลังที่สำรวจและวัดขนาดไว้ วางลงตามตำแหน่งบ้านจริงของแต่ละหลัง เพื่อให้ได้ภาพรวมของแผนที่ชุมชนทางกายภาพ



ในหลายครั้งการลงมือปฏิบัติให้เป็นรูปธรรมย่อมได้ผลดีกว่าการปรา้อธิบายถึงหลักการทั้งหลาย การเริ่มต้นปรับปรุงไปด้วยจะช่วยทำให้เกิดความเชื่อมั่นของสมาชิกได้อย่างดี และในหลายกรณีการลงมือปฏิบัติจริงยังช่วยให้ความเข้าใจและความคิดเห็นของสมาชิกต่อการปรับผังชุมชนไปในทิศทางเดียวกันได้

ข้อจำกัดในการจัดรูปที่ดินใหม่

ขนาดที่ดินเทียบต่อจำนวนครัวเรือน ในบางกรณีที่ชุมชนที่มีความหนาแน่นมาก เมื่อทำการปรับปรุงชุมชนแล้ว การจัดวางสาธารณูปโภคที่จำเป็นบางอย่างอาจทำได้ยาก อีกทั้งการปรับปรุงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งภายในสูงอีกด้วย

ขนาดชุมชน ในกรณีที่ชุมชนมีจำนวนครัวเรือนมาก การจัดรูปที่ดินใหม่อาจทำให้คนในชุมชนเกิดความคิดเห็นที่ขัดแย้งกันได้มาก อาจส่งผลให้การเจรจาเพื่อหาข้อยุติ หรือข้อสรุปของผัง ตลอดจนการเจรจาขอรับที่ดินล่าช้าได้

ระเบียบใหม่ เพื่อการอยู่ร่วมกัน

หลังจากเราสามารถจัดวางผัง และจัดรูปที่ดินใหม่ในชุมชนได้แล้ว สิ่งสำคัญต่อมาก็คือ การจัดระเบียบชุมชน การกำหนดกติกาการอยู่ร่วมกัน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาซ้ำรอยเดิม เช่น การกลับมาบุกรุกต่อเติมบ้านล้ำทางเท้า

โดยกติกาสำคัญที่ควรมีร่วมกันก็คือ

ระเบียบการต่อเติมอาคาร ได้แก่ การใช้วัสดุอาคาร วัสดุผนังหลังคา การกำหนดระยะยื่นอาคาร

ระเบียบการจัดการพื้นที่สาธารณะร่วมกัน ได้แก่ ทางเดินเท้าในชุมชน สวนสาธารณะชุมชน



กติกาที่เกิดขึ้นจะไม่สามารถใช้ได้เลย หากคนในชุมชนไม่ยอมรับเงื่อนไข และกติกานั้น ดังนั้นสิ่งสำคัญคือ อย่ละเลยที่จะสร้างความเข้าใจร่วมกันของคนในชุมชนตลอดเวลา วางผังใหม่ทำไม จะเกิดประโยชน์อะไร ล้วน

เป็นข้อมูลสำคัญที่ชาวชุมชนต้องรู้และเข้าใจ และอย่าลืมว่า “ผู้นำ” ก็เป็นฟันเฟืองสำคัญของการสร้างความเข้าใจนั้น เพราะหากมีผู้นำที่นำเชื่อถือและเป็นทีไว้วางใจของคนในชุมชน การพูดจาการทำงานร่วมกัน การยอมรับยอมเกิดขึ้นได้

กรณีการสร้างชุมชนแบบที่คิดใหม่

การสร้างชุมชนใหม่ในที่ดินใหม่นั้นมีรายละเอียดขั้นตอนการออกแบบวางผังชุมชนที่แตกต่างจากการปรับปรุงชุมชนในที่ดินเดิมอยู่มาก เพราะเป็นการเริ่มต้นใหม่ ตั้งแต่ผู้คน ครัวเรือนที่จะเข้ามาอยู่ร่วมกัน การจัดการระบบ การจัดระเบียบชุมชน การจัดการความสัมพันธ์

เมื่อเรามารวมกันใหม่

ชุมชนที่เกิดขึ้นมาใหม่นี้ มักเกิดจากการรวมตัวกันของผู้ที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เช่น คนที่เช่าบ้านอยู่ หรือคนที่กำลังจะขยายครอบครัว ดังนั้นชุมชนใหม่นี้จะเป็นการผสมผสานคนกลุ่มต่างๆ ที่ไม่มีพื้นฐานความสัมพันธ์ร่วมกันแบบชุมชนมาก่อน

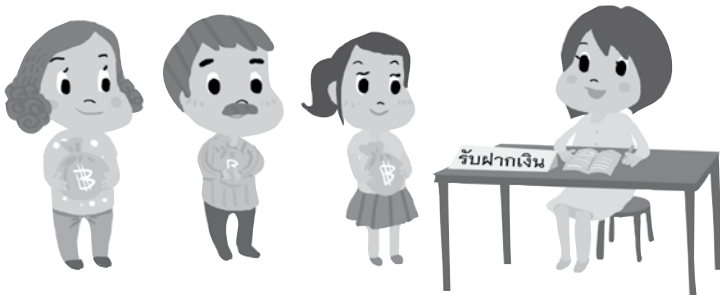
ดังนั้นการเตรียมความพร้อมให้สมาชิกชุมชนใหม่ ได้คุ้นเคยกันจึงเป็นสิ่งจำเป็นเบื้องต้น เพราะเราจะต้องอยู่ร่วมกันไปอีกนาน

ขั้นตอนการสร้างชุมชนบนที่ดินใหม่

หมั่นจัดประชุมหารือกันพูดคุยกันในเรื่องบ้านมั่นคงทั้งเรื่อง ความหมาย ความเข้าใจในโครงการบ้านมั่นคง แผนการดำเนินการ ตลอดจนการหาข้อตกลงถึงรูปแบบในการอยู่อาศัยร่วมกัน เช่น รูปแบบผังชุมชนที่ควรจะเป็น ขนาดแปลงที่ดินที่เหมาะสมของชุมชน การจัดการกลุ่มการอยู่อาศัยร่วมกันของสมาชิก เป็นต้น



การตั้งกลุ่มออมทรัพย์หรือสหกรณ์ออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อจัดเก็บเงินออมของสมาชิกตามที่ชุมชนกำหนด และประสานงานไปยังหน่วยงานต่างๆ เพื่อการดำเนินการบ้านมั่นคง อาทิ พอช. เทศบาล สถาปนิกชุมชน เป็นต้น



การสรรหาที่ดินโดยสมาชิกในชุมชนร่วมกันช่วยสืบหาที่ดินหรือประสานงานผ่านทางเทศบาลก็ได้ หากที่ดินที่สรรหามาได้เป็นที่ดินของเอกชนให้ตัวแทนร่วมเจรจากับเจ้าของที่ดินเพื่อเช่าหรือซื้อ (หากทำการซื้อที่ดินเอกชนมาเป็นชุมชน ต้องตั้งเป็นสหกรณ์แล้วชุมชนจะซื้อที่ดินผ่านสหกรณ์) หากเป็นที่ดินของราชการให้ทำเรื่องขอเช่าระยะยาว สิ่งที่ต้องพิจารณาในการเลือกแปลงที่ดิน ได้แก่

📍 ทำเลที่ดินควรมีความสะดวกและสัมพันธ์กับการประกอบอาชีพของคนในชุมชน

📍 ที่ดินมีการถมดินแล้วเสร็จหรือไม่ ซึ่งบทเรียนจากหลายๆ กรณีที่ผ่านมาที่ชาวบ้านชุมชนซื้อที่ดินที่ดูเหมือนราคาถูก แต่พื้นที่ยังไม่ได้ถม ทำให้ชุมชนเสียค่าใช้จ่ายมหาศาลในการถมดินภายหลัง ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่มองไม่เห็น และเป็นภาระหมดเปลืองงบประมาณสาธารณูปโภคชุมชน

📍 ขนาดที่ดินที่ซื้อหรือเช่ามีความเหมาะสมกับจำนวนครัวเรือนในชุมชนหรือไม่ ซึ่งตามความเป็นจริงแล้ว ควรถือคติ “**นกน้อยทำรังแต่พอตัว**” ที่ผ่านมา ในบางชุมชนซื้อที่ดินขนาดใหญ่เกินไป ทำให้เป็นหนี้ที่ดินโดยไม่จำเป็น (พบมากในกรณีซื้อที่ดิน)





การออกแบบวางผังชุมชนแบบมีส่วนร่วม ทั้งชุมชน : การแบ่งถือคแบ่งแปลง

การออกแบบวางผังร่วมกันของชุมชนที่สร้างใหม่ในที่ดินใหม่ นั้นเนื่องจากชุมชนต้องสร้างที่อยู่อาศัยและระบบสาธารณูปโภคชุมชนขึ้นมาใหม่ทั้งหมด ดังนั้นการกำหนดรูปแบบลักษณะและวิธีการอยู่อาศัยร่วมกันจึงมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง

โดยการออกแบบวางผังชุมชนร่วมกันนั้นทำได้อย่างน้อย 2 แนวทาง ได้แก่ การออกแบบร่วมกันหมดของคนทั้งชุมชน และการออกแบบวางผังชุมชนโดยใช้กลุ่มย่อย

การออกแบบร่วมกันทั้งหมด

หมายถึง การออกแบบวางผังชุมชนร่วมกันโดยพร้อมเพรียงของสมาชิกทั้งชุมชน โดยสมาชิกแต่ละครอบครัวอาจส่งตัวแทนมาเพื่อกำหนดผังชุมชนร่วมกัน ได้แก่ การกำหนดขนาดแปลงที่ดินที่เหมาะสมต่อความต้องการใช้สอยพื้นที่ และความสามารถในการผ่อนชำระหรือเช่า การกำหนดพื้นที่ส่วนกลางชุมชน การกำหนดทางเข้าและขนาดทางสัญจรในชุมชน เป็นต้น *วิธีการนี้เหมาะสำหรับชุมชนที่มีขนาดไม่ใหญ่มากนักประมาณ 25-40 ครัวเรือน*

ข้อดีของการออกแบบวางผังชุมชนโดยพร้อมเพรียงกันทั้งชุมชน คือ เกิดฉันทามติร่วมกันอย่างชัดเจน เกิดผังชุมชนที่ทุกคนมีส่วนร่วมแสดงความคิดเห็นและแก้ไข ภาพรวมของชุมชนมีความเป็นเอกภาพ

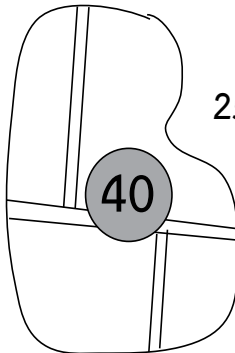
แต่ในวิธีการนี้ยังมีอุปสรรคและข้อจำกัดอยู่บ้าง ได้แก่ ความพร้อมเพรียงในการนัดหมายสมาชิกร่วมกันทั้งหมดทำได้ยาก มีโอกาสที่ชาวชุมชนมีความเห็นไม่ลงรอยกันได้มาก

วิธีการออกแบบ คือ

เอาผังชุมชนมาดูพร้อมกันทั้งชุมชน โดยสมาชิกจะมีการพูดคุยเพื่อกำหนดตำแหน่งพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันได้แก่ การวางแนวถนนในชุมชน ขนาดถนน ตำแหน่งและประเภทของพื้นที่ส่วนกลางที่ชุมชนต้องการ เช่น ลานกีฬา ศูนย์ชุมชน สวนหย่อม เป็นต้น

เมื่อสมาชิกร่วมกันเพื่อกำหนดพื้นที่ส่วนกลางได้แล้ว จากนั้นสมาชิกแต่ละคนก็จะเลือกตำแหน่งแปลงที่ดินของตน โดยการเอากระดาษตารางมาตราส่วนที่เท่ากับขนาดแปลงที่ดินที่ตนกำหนดวางลงในแปลงที่ดินชุมชน เมื่อสมาชิกแต่ละคนกำหนดตำแหน่งบ้านของตนได้แล้ว จึงค่อยๆ ก่อรูปกลุ่มที่อยู่อาศัยร่วมกันที่เป็นกลุ่มย่อยๆ ขึ้นทำการปรับแต่งการใช้พื้นที่ให้เกิดประสิทธิภาพและเป็นระเบียบในกลุ่มย่อยๆ ที่ทำการจัดกลุ่ม โดยเน้นการออกแบบพื้นที่ว่างขนาดเล็กเพื่อใช้ทำกิจกรรมร่วมกันระหว่างละแวกบ้าน และสุดท้ายทำการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง

ทำผังรวม เหมาะกับชุมชนขนาดเล็ก



25 - 40 ครัวเรือน

การออกแบบชุมชนโดยแยกตามกลุ่มย่อย

วิธีที่สองเป็นวิธีที่นิยมใช้กันค่อนข้างมากนั่นคือ การจัดกลุ่มย่อยเพื่อออกแบบวางผัง โดยสมาชิกในชุมชนจะจับกลุ่มกันประมาณกลุ่มละ 6-10 คนหรือเรือ่น เพื่อกำหนดการเรียงตัวของแปลงที่ดินที่กลุ่มพอใจ โดยส่วนมากจะเป็นการจัดกลุ่มตามความสัมพันธ์ที่มีมาแต่เดิมก่อนมารวมตัวกัน ได้แก่ เครือญาติและคนคุ้นเคย เหมาะกับสภาพชุมชนที่มีขนาดใหญ่สมาชิกมากยากต่อการนัดประชุมพร้อมๆ กัน และสมาชิกเองก็ยังไม่คุ้นเคยกัน การแบ่งกลุ่มย่อยตามความสัมพันธ์เดิมจึงจะง่ายกว่า

โดยเมื่อแต่ละกลุ่มย่อยทำการวางผังในกลุ่มของตนเองจนเป็นที่พอใจแล้ว แต่ละกลุ่มจะเอาผังมาวางลงในแปลงที่ดินชุมชนแล้วขยับให้เข้าที่เข้าทางอีกทีหนึ่ง การกำหนดพื้นที่ส่วนกลางต่างๆ ได้แก่ ถนนในชุมชน พื้นที่สาธารณะของชุมชนจะได้รับการกำหนดในตอนทีแต่ละกลุ่มเอาผังย่อยที่วางไว้มาลงแปลงที่ดินแล้ว



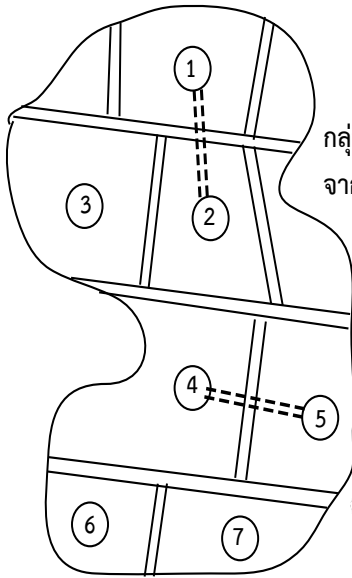
วิธีการออกแบบ คือ

จับกลุ่มย่อยตามความคุ้นเคยของสมาชิก ตั้งแต่ประมาณ กลุ่มละ 6-10 คนหรือคน เพื่อออกแบบผังชุมชนระดับละแวกบ้าน ร่วมกัน

วางผังร่วมกันในแต่ละกลุ่มย่อย โดยการใช้กระดาษตาราง แทนที่มีสัดส่วนเท่ากับแปลงที่ดิน นำมาจัดเรียงเป็นกลุ่มโดยเน้นให้เกิดพื้นที่โล่งใช้สอยร่วมกันในกลุ่มย่อย

แต่ละกลุ่มนำผังย่อยที่ได้มาจัดวางลงในแผนที่ชุมชนที่ได้สำรวจแล้ว โดยในขั้นตอนนี้จำเป็นต้องหารือร่วมกันหมดทั้งชุมชน เพื่อกำหนดตำแหน่งของแต่ละกลุ่มย่อยลงในผัง ตลอดจนถึงการกำหนดพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน ได้แก่ ถนน ทางเดิน สวนชุมชน ศูนย์ชุมชน ฯลฯ

ผังที่กลุ่มย่อยจัดมาในเบื้องต้นอาจจะไม่พอดีกับแปลงที่ดิน จำเป็นต้องมีการปรับตำแหน่งอีกครั้ง เพื่อให้เกิดความกลมกลืนของผัง โดยเฉพาะการเชื่อมต่อพื้นที่ระหว่างกลุ่มย่อยกับกลุ่มย่อย และแต่ละกลุ่มย่อยกับพื้นที่ส่วนกลาง



กลุ่มย่อย 6 - 10 คน
จากนั้นค่อยรวมทั้งชุมชน

เป็นกระบวนการที่ทำให้เกิด
การเชื่อมกันระหว่างกลุ่มคนแต่ละกลุ่มย่อย
ก่อให้เกิดปฏิสัมพันธ์ระหว่างกลุ่ม คนทุกคน
มีโอกาสได้พูด ไม่ว่าจะมั่งเงินมาก หรือมีเงินน้อย

ทำผังจากกลุ่มย่อยแล้วมารวมกัน
เหมาะกับชุมชนขนาดใหญ่



“หัวใจสำคัญของการออกแบบ”

ไม่ใช่การมีถนน สาธารณูปโภคครบ
สมบูรณ์ หากแต่การออกแบบของ
สถาปนิกชุมชนและชุมชนนั้นทำเพื่อ
สร้างระบบสังคมของชุมชนใหม่ เป็น
กระบวนการสร้างสภาพแวดล้อม
ที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ของผู้คน

สิ่งสำคัญที่เป็นปัจจัยในการวางแผน และออกแบบ

กลุ่มเพื่อนบ้านใหม่ของเรา ใครจะอยู่อาศัยร่วมกับเราอยู่
ละแวกบ้านเดียวกับเรา เป็นเรื่องสำคัญที่ต้องคิดเป็นอันดับแรก
เพื่อนบ้านที่อยู่ร่วมกับเรานั้นอาจจะเป็นญาติพี่น้องหรือเพื่อนสนิทก็
ได้ การรวมตัวกันของบ้านระหว่าง 4-8 ครอบครัว เพื่อจัดแปลง
และรูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกัน ย่อมทำให้เกิดสายสัมพันธ์ระดับ
เพื่อนบ้านที่สนิทกันขึ้น และนอกจากนี้ยังเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพ
ในการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์มากขึ้นด้วย

ผังชุมชนที่ดีควรแบ่งพื้นที่ส่วนกลางได้แก่สวนชุมชน ศูนย์
ชุมชน ที่คนในชุมชนสามารถเข้ามาใช้สอยได้สะดวก และไม่อยู่
ลับตา ควรมีการจัดกลุ่มการอยู่อาศัยเป็นกลุ่มเล็ก ระหว่าง 3-8
ครัวเรือน เพื่อให้เกิดพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ เช่น ถนน ทางเดินเท้า พื้นที่
โล่งชุมชน เพราะการออกแบบสภาพแวดล้อมในชุมชนที่ดี ไม่ใช่การ
ออกแบบตัวบ้านที่สวยงาม แต่เป็นการออกแบบพื้นที่ว่างที่แวดล้อม
อยู่โดยรอบตัวบ้านต่างหาก



ขนาดและรูปร่างแปลงที่ดินโดยขั้นตอนในการออกแบบวางผังมีขั้นตอนและวิธีการทำเป็นลำดับดังต่อไปนี้ การกำหนดขนาดแปลงที่ดิน มีอยู่ 2 วิธี คือ

หากที่ดินชุมชนมีขนาดเล็กคือเมื่อนำพื้นที่ดินชุมชนทั้งหมดลบออกด้วยพื้นที่สาธารณะร้อยละ 30 แล้ว ให้นำพื้นที่ที่เหลือมาเฉลี่ยตามจำนวนครัวเรือน จะได้ขนาดแปลงที่ดินที่ชุมชนสามารถครอบครองได้

หากที่ดินชุมชนมีขนาดใหญ่ คือ เมื่อทำตามวิธีแรกแล้วที่ดินเฉลี่ยแต่ละครัวเรือนมีมากกว่า 25 ตารางวา ให้ทำโดยกำหนดแปลงที่ดินให้ไม่มากไปกว่าแปลงละ 25 ตารางวาต่อครัวเรือน โดยที่ดินส่วนที่เหลือให้ทำเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคชุมชน

ขนาดและรูปแบบนี้ขึ้นอยู่กับสภาพของแต่ละพื้นที่ จำนวนคน ครัวเรือน วิถีชีวิต อาชีพ และปัจจัยเรื่องราคาที่ดิน เกณฑ์ข้างต้นเป็นเพียงขนาดขั้นต่ำเท่านั้น



การกำหนดรูปร่างแปลงที่ดิน

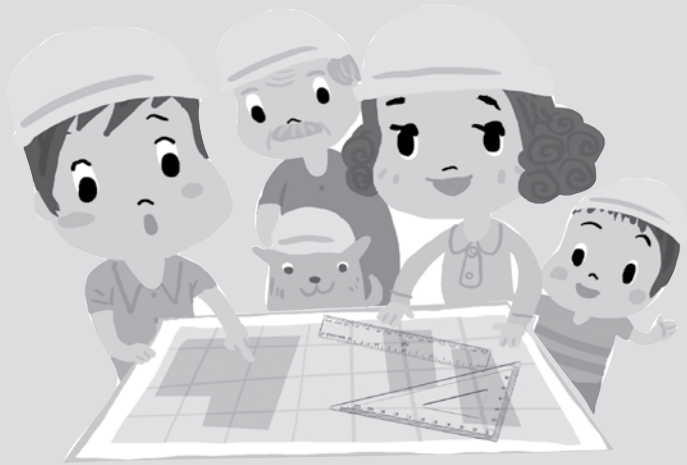
หากถามว่า“แปลงที่ดินต้องมีขนาดเท่ากันทุกแปลงหรือไม่?”

คำตอบ คือ ไม่จำเป็น เพราะความต้องการใช้พื้นที่และจำนวนสมาชิกของแต่ละครัวเรือนมีไม่เท่ากัน ดังนั้นขนาดที่ดินควรเลือกให้สอดคล้องกับขนาดบ้าน และจำนวนสมาชิกที่อยู่ในบ้าน

ในส่วนของรูปร่างที่ดินก็เช่นกัน บางคนอาจต้องการหน้าบ้านกว้างเพื่อการประกอบอาชีพ ในขณะที่บางคนอาจต้องการแปลงที่ดินแคบและลึก เพื่อความเป็นส่วนตัวก็ได้ ไม่จำเป็นที่ขนาดและรูปร่างของที่ดินแต่ละครัวเรือนต้องเท่ากันหมดทั้งชุมชน

พื้นที่ส่วนกลางของชุมชน

การอยู่ร่วมกันนั้น บ้านพักอาศัยใช้เพียงสิ่งสำคัญเดียวของชุมชน หากแต่ความเป็นชุมชนนั้นการใช้ชีวิต มีกิจกรรมร่วมกันก็มีความสำคัญไม่ยิ่งหย่อนกว่ากัน ดังนั้นเมื่อเริ่มวางผังและออกแบบการดำเนินถึงเรื่องพื้นที่ส่วนกลางของชุมชนจึงเป็นสิ่งสำคัญที่จะละเลยไม่ได้ โดยพื้นที่ส่วนกลางของชุมชนนั้น หมายถึง สนามเด็กเล่น ศูนย์ชุมชน ศูนย์เด็กเล็ก พื้นที่สำหรับกลุ่มอาชีพต่างๆ ในชุมชน ถนนหนทางในชุมชน ทางเดินเท้า ห้องสมุด สวนหย่อม เป็นต้น



เทคนิคและวิธีการที่ใช้เมื่อการวางผัง ชุมชนพร้อมกัน

เช่นเดียวกับกับเทคนิคและวิธีการที่ใช้ในกรณีการปรับปรุงชุมชนในที่ดินเดิม การสื่อสารเพื่อเกิดความเข้าใจทางด้านกายภาพของชุมชนต่อสมาชิกในชุมชนเป็นสิ่งสำคัญเบื้องต้น เพื่อให้เกิดความเข้าใจตรงกันในการปรับปรุงผังชุมชน ดังนั้นจำเป็นต้องมีเครื่องมือในการสื่อสารหรือแปลงที่ว่างทางกายภาพมาสู่ความเข้าใจของคนในชุมชนได้ เทคนิควิธีการที่พบได้บ่อยๆ ได้แก่ การใช้ตารางกระดาษ

ในการทำความเข้าใจเกี่ยวกับขนาดตัวบ้านที่อยู่ชุมชนเพื่อนำมาสร้างผังชุมชน ทำให้เห็นการเรียงตัวของตัวบ้าน ช่องว่างระหว่างตัวบ้าน ทางเดินเท้าชุมชน ทางเข้าออกของชุมชนกับถนนภายนอก เหล่านี้ช่วยให้ชาวชุมชนได้เข้าใจถึงลักษณะของชุมชนด้านกายภาพทำให้มีผลต่อการสร้างแนวทางร่วมกันในการปรับปรุงชุมชน

หลักการของการใช้ตารางกระดาษ คือ

เตรียมแผนที่ชุมชนที่เข้ามาตราส่วน โดยมีรายละเอียดสภาพแวดล้อมโดยรอบชุมชน ได้แก่ ขนาดและรูปร่างของชุมชน ถนนโดยรอบ เป็นต้น โดยตีตารางบนกระดาษเป็นช่องตาราง โดยให้แต่ละช่องมีความกว้าง ยาว เท่าๆ กัน ช่องละ 1 เซนติเมตร ซึ่ง 1 ช่องของตารางเท่ากับพื้นที่ 1 ตารางเมตรของสถานที่จริง หรือความยาว 1 เซนติเมตรในตารางเท่ากับความยาว 1 เมตรของสถานที่จริง

นำกระดาษตารางที่ตัดตามขนาดพื้นที่บริเวณบ้านของแต่ละหลังที่สำรวจและวัดขนาดไว้ เช่น หากแปลงบ้านมีขนาด 6×10 เมตร กระดาษที่ตัดเพื่อแทนแปลงที่ดินก็จะมีขนาด 6×10 เซนติเมตร

ระบายสีในแต่ละช่องตามห้องแต่ละชนิดโดยใช้สีแตกต่างกัน เช่น ห้องนอนใช้สีเหลือง ห้องน้ำใช้สีฟ้า ห้องโถงใช้สีแดง เป็นต้น ตามขนาดที่ต้องการของแต่ละครอบครัว

ตัดพื้นที่ส่วนที่ไม่ได้ใช้หรือระบายสีออก

นำบ้านที่ได้มาวางบนผังที่รังวัดไว้แล้ว ก็จะได้ตำแหน่งบ้านคร่าวๆ ในผังและการใช้สอยของบ้านแต่ละหลังโดยสังเขป

{ บัณฑิตรู้/ เคล็ดลับ }



เคล็ดลับไม่ลับเกี่ยวกับการวางแผนและ ออกแบบ

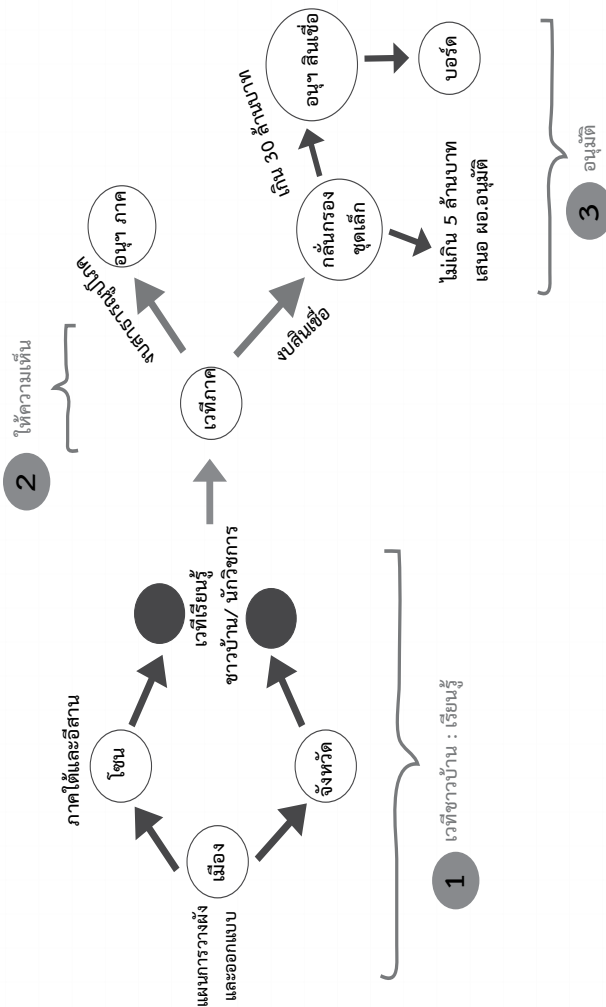
“มีส่วนร่วม” ในกระบวนการทำผังที่ดี ควรเกิดขึ้นอย่างมีส่วนร่วม ชุมชนร่วมคิด ร่วมทำ เอาความต้องการมาระดมกัน เพราะปลูกบ้านต้องตามใจผู้อยู่ ผู้อยู่ต้องตามใจผู้นอน ดังนั้นไม่มีใครรู้จักรู้ใจเราเท่าตัวเราเอง..อย่าละเลยที่จะเข้ามามีส่วนร่วม สำคัญมาก



“ความร่วมมือหลายส่วน” แม้ว่าชุมชนจะเป็นเจ้าของในการร่วมคิด ลงมือทำ ทียบจับสิ่งต่างๆ แต่การทำงานร่วมกับหน่วยงานเฉพาะทาง เฉพาะด้านก็ยังเป็นสิ่งสำคัญ เป็นส่วนเติมเต็มให้งานนั้นๆ สมบูรณ์มากขึ้น การทำงานเชื่อมประสานท้องถิ่น ไม่ว่าจะเป็น อบต. เทศบาล เขต เป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้งานขยับไปได้ง่ายขึ้น ขณะเดียวกันในการจัดทำผัง โมเดล รูปแบบต่างๆ เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นอย่าง วิศวกรกองช่างเทศบาล หรือเจ้าหน้าที่ฝ่ายสนับสนุนอย่าง สถาปนิก สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ก็เป็นฝ่ายสนับสนุนที่สำคัญ การทำงานร่วมกันจากหลายภาคส่วน ชุมชน ท้องถิ่น พอช. ที่เริ่มตั้งแต่ต้นโครงการย่อมทำให้งานเกิดขึ้นไปด้วยดี เช่นเดียวกันในการวางผังและออกแบบ หากก่อนวางผังนั้นทั้งสามฝ่ายได้คุยกันหารือร่วมกัน ระดมความคิดเห็นมารวมกัน ย่อมทำให้ได้ผังที่สมบูรณ์ และถูกต้องตรงตามขั้นตอน อันจะเป็นผลดีทั้งตอนก่อสร้างและการอนุมัติงบประมาณดำเนินการต่างๆ อีกด้วย



“เส้นทางการอนุมัติ : อนุมัติเร็ว – อนุมัติช้า” ความสำคัญ
 ของการทำงาน 3 ประสาน ก็กับการอนุมัติงบประมาณนั้น กล่าวคือ
 เมื่อจัดทำผังเสร็จแล้วนั้นจะต้องส่งไปยังท้องถิ่น หรือเมือง เมื่อเมือง
 ดูแล้วไม่ผ่านก็จะนำมาสู่การปรับแก้ เช่น อาจจะต้องเพิ่มบางจุดหรือ
 ลดบางจุดหากแก้ผ่านก็จะส่งไปยังระดับจังหวัดและไประดับภาคและ
 บางครั้งภาคเองก็ส่งไปที่เวทีชาวบ้าน



หลักการอนุมัติงบประมาณ

1. เรียนรู้ เวทีชาวบ้าน
2. ให้ความเห็น เวทีภาค
3. อนุมัติ



โดยรายละเอียดในการอนุมัตินั้น จะพิจารณาทั้งในเรื่องของ รายรับ-รายจ่ายของแต่ละบุคคล และองค์ประกอบการจัดวาง การบริหารจัดการที่ดิน การส่ง ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ในชุมชน รวมทั้งการจัดการที่โปร่งใส

ข้อควรระวังในช่วงการขออนุมัติ ถ้าสมาชิกเกิดการขัดแย้งกันเองก็จะทำให้โครงการยิ่งล่าช้าได้

หัวใจของบ้านมั่นคง

1. การสร้างชุมชนและปรับระบบความสัมพันธ์การอยู่ร่วมกันของเมือง



2. สร้างบ้าน เพื่อให้บ้านนำไปสู่การปรับความสัมพันธ์ของคนในเมือง ยกกระดับชาวบ้านในการอยู่ร่วมกันในเมือง

และสิ่งสำคัญอย่าลืมว่าจุดมุ่งหมายของบ้านมั่นคงนั้น ก่อเกิดบนความคิดว่าเราจะทำอย่างไรให้คนที่มียรายได้น้อยสามารถอยู่ร่วมกับคนที่รายได้มากได้ ดังนั้นในการจัดการใดๆ ก็ตามต้องคำนึงถึงหัวใจนี้ด้วย และการที่จะไปถึงและเข้าใจจุดมุ่งหมายร่วมกันได้นั้น ก็จำเป็นต้องให้ความสำคัญกับการสร้างคนในชุมชนให้มั่นคงด้วย ก่อนสร้างบ้าน เราควรสร้างคนให้เข้มแข็ง มั่นคงเสียก่อน

คำว่า “มั่นคง” หมายถึง คนที่เข้าใจกระบวนการ คนที่รู้จักที่จะช่วยเหลือแบ่งปันกัน รู้จักกัน สามารถพึ่งพาอาศัยกันได้ รวมทั้งผู้นำ แกนนำที่มั่นคง เข้มแข็งเป็นแบบอย่างสำหรับสมาชิกได้

การรับรอง

ในการรับรองผังและแบบบ้านต่างๆ ทางสถาปนิกหรือทางวิศวกรท้องถิ่นจะเป็นผู้รับรอง ดังนั้นถ้าเราสามารถร่วมมือกับท้องถิ่นได้ ก็จะส่งผลให้เกิดความสะดวกในการประสาน จัดการต่างๆ ในอนาคตด้วย เช่น การขอใบอนุญาตก่อสร้าง การช่วยเหลือเรื่องงบประมาณสนับสนุนเพิ่มงบสาธารณูปโภค รวมทั้งเรื่องค่าใบอนุญาตหรือค่าธรรมเนียมต่างๆ



ใครบ้างที่เกี่ยวข้องในการวางแผนและ ออกแบบ

เริ่มต้นในการวางแผนนั้นคนที่มีส่วนสำคัญคือ “วิศวกร” และ “สถาปนิก” ซึ่งก็คือสมาชิกทุกคนนั่นเอง ว่าจะจะเป็นแบบนี้ นึกฝันอยากได้แบบนี้ ดังนั้นทุกคนต้องรับผิดชอบร่วมกัน ต้องเข้ามามีส่วนร่วมสร้างความเข้าใจและรับรู้ร่วมกันเมื่อชุมชนพร้อมมีความเข้าใจร่วมกัน สถาปนิกจาก พอช. และวิศวกรจากท้องถิ่นก็จะเป็นหน่วยสนับสนุนเต็มเต็มที่สำคัญ จนได้ผังได้แบบที่สมบูรณ์ลงตัวตามเงื่อนไขต่างๆ



เมื่อผังเสร็จสิ้น กองช่างของเทศบาลหรือของเมือง ก็เป็นอีกหน่วยสำคัญที่เราจะต้องเข้าไปติดต่อด้วยเพื่อขอความช่วยเหลือ (ความอนุเคราะห์) ในเรื่องการออกแบบบ้าน ออกบ้านเลขที่ และตรวจงาน หากกองช่างเห็นชอบก็จะส่งต่อไปยังโยธา เพื่อตรวจแบบ

ก่อนการก่อสร้าง ซึ่งหน่วยงานเหล่านี้ยังเกี่ยวข้องในการตรวจงวดงาน ตรวจรับงานในการก่อสร้างอีกด้วย ...ดังนั้น เมื่อรู้ว่าใครบ้างเกี่ยวข้องอย่างไรแล้ว อย่าลืมทำความรู้จัก สร้างความสัมพันธ์ไว้ เพื่อที่งานจะได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

จบสาธารณูปโภคย่อย ใครช่วยได้?

ด้วยงบประมาณที่ไม่ได้มากมายนัก ซึ่งชาวชุมชนต้องเอามาทำถนนหนทาง ไฟฟ้า ประปา ระบบบำบัด จัดการขยะต่างๆ บางแห่งทำเสร็จแล้วยังต้องดูแลสาธารณูปโภคที่ลงทุนทำไป เรียกว่าเป็นภาระที่จัดการไม่จบสิ้น

บทเรียนจากชุมชนภาคใต้และภาคอีสาน จ.กาฬสินธุ์ พบว่าชุมชนมีวิถีจัดการที่น่าสนใจ โดยใช้วิธีการของบสนับสนุนเพิ่มเติมจากท้องถิ่น โดยเริ่มต้นจากการทำแผน วางผัง เมื่อผังเสร็จ ชุมชนจะพบว่า ยังขาดอะไร ขาดแล้วจะเดือดร้อนตรงไหน มีเหตุและผลที่ชัดเจนเพื่อทำเรื่องขอจากหน่วยงานท้องถิ่นให้สนับสนุน

หรืออีกกรณีเมื่อทำเสร็จสิ้นแล้ว ภาระค่าบำรุงรักษา ไม่ว่าจะถนนหนทางถ้าแตกร้าว ขยะที่ต้องจัดเก็บเสียค่าจัดการ ฯลฯ สิ่งเหล่านี้จะง่ายดายขึ้น หากยกให้เป็นของท้องถิ่น เพื่อให้ท้องถิ่นเป็นฝ่ายบำรุงรักษา ชุมชนเองก็จะได้ประโยชน์ ลดภาระค่าใช้จ่ายที่จะตามมาในอนาคตนั่นเอง

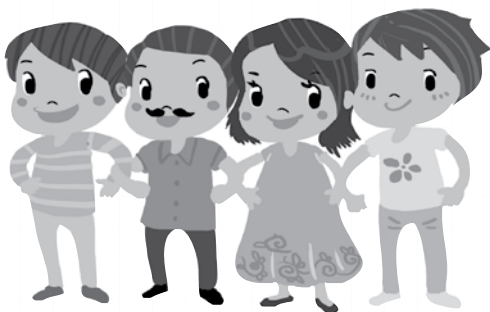
โดยการจะขอให้ท้องถิ่นสนับสนุนนั้น ควรเริ่มต้นตั้งแต่การเริ่มขบวนการบ้านมั่นคงแล้ว เราควรให้ท้องถิ่นเริ่มทำงานกับเรา ตั้งแต่ต้น ครั้งแรกในการเชื่อมประสาน เราจะต้องคุยให้ถูกคน โดยคนที่เขาไปคุยนั้น ควรจะต้องเป็นคนที่สามารถทำให้หน่วยงานท้องถิ่นนั้นเกิดความมั่นใจในกระบวนการที่ชุมชนกำลังจะทำให้ได้ อาจจะเป็นแกนนำชุมชน แกนนำกลุ่ม หรือการคุยในลักษณะเครือข่ายก็เป็นอีกวิธีการหนึ่ง

อย่าลืมที่จะคุยกัน ไม่งั้นจะเกิดปัญหาเช่ฉนี้!

เมื่อชาวชุมชนเองก็อยากจะได้แบบนี้แบบนี้ จะรอสถาปนิก
ลงมา วิศวกรลงมาก็อดใจรอไม่ไหว จึงคิดแบบจัดการเองเสร็จสรรพ
ปรากฏว่าทำไปแล้วเกิดปัญหาตามมา ต้องแก้ผังแก้แผนหลายต่อ
หลายครั้งกว่าจะผ่านได้ ทางแก้ของปัญหานี้ชัดเจนที่สุด คือ

ชุมชน สถาปนิก วิศวกรจาก พอช. และจากท้องถิ่นเองควร
จะต้องคุยกันให้ชัดเจน ดั้งนั้นต้องมีกติการ่วมกันเลยว่า ควรมีเวที
หรือการพูดคุยกันก่อนการสร้าง เพื่อให้เกิดความพึงพอใจระหว่าง
กัน และได้แบบที่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ที่ชาวบ้านเองก็ต้องการและ
รับได้

เพราะในการปรับเปลี่ยนแบบนี้ หากชาวบ้านชี้แจงจรอ
แล้วไปปรับเปลี่ยนเอง หากเกิดปัญหาบ้านล้ม พังลงมา ย่อมจะเกิด
ค่าใช้จ่ายตามมาเป็นปัญหาที่ยุงยากอีก ดั้งนั้นไม่ควรแก้แบบเองควร
ทำตามแบบ **และยังกรณีที่ทำแบบผ่านแล้ว มาปรับเปลี่ยนใน
ตอนก่อสร้าง เมื่อถึงเวลาตรวจรับตรวจเจอก็จะไม่ผ่าน ก็จะต้องส่ง
ผลหนักกว่าเดิมเพราะจะส่งผลทำให้ไม่สามารถเงินงวดได้..อย่า
ทำเป็นอันขาด!!**



เอกสารการขออนุญาตปลูก “บ้าน” ประกอบด้วย

1. กรอกคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือ รื้อถอนอาคาร (ข.1)
 2. แบบแปลนแผนผัง จำนวน 5 ชุด
 3. หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ออกแบบ สถาปนิก และ วิศวกร พร้อมสำเนาใบอนุญาต
 4. สำเนาโฉนดที่ดินที่จะก่อสร้าง
 5. สำเนาบัตรประชาชน หรือทะเบียนบ้านเจ้าของอาคาร
- ในกรณีเป็นนิติบุคคลใช้หนังสือรับรองการจดทะเบียน จากนั้นนำเอกสารทั้งหมดไปยื่นต่อเทศบาล ซึ่งที่ดิน นั้นตั้งอยู่ภายใน 45 วัน ต้องได้รับแจ้งว่าได้รับอนุญาตหรือไม่ แต่ถ้าไม่อนุญาตจะต้องแก้ไขอะไรบ้าง เมื่อแก้ไขแล้วก็ควร จะได้รับอนุญาต และเสียค่าธรรมเนียม ตารางเมตรละไม่เกิน 4 บาท



ความแตกต่างของบ้านปูนกับบ้านไม้

บ้านปูนจะขึ้นอยู่กับโครงสร้าง ส่วนผสมคอนกรีต ตลอดจนการก่ออิฐฉาบปูนซึ่งต้องการผู้ที่มีความรู้เป็นพิเศษ มิฉะนั้นจะเกิดการแตกร้าวได้ง่ายส่วนบ้านไม้จะขึ้นอยู่กับชนิดของไม้ที่นำมาใช้ ต้อง เป็นไม้เนื้อแข็งชั้นดี เช่น ไม้สัก จะมีอายุการใช้งานที่ยาวนาน ทนต่อแดดฝนได้ดีกว่าบ้านปูน แต่มีราคาแพงกว่า เพราะไม้ดี ๆ ในปัจจุบันหายากมาก

วิธีการออกแบบ “บ้าน” ให้ประหยัดพลังงาน

1. ใช้ฉนวนป้องกันความร้อนทั้งบริเวณหลังคา เพดาน ผนัง และพื้น มีการติดตั้งอุปกรณ์บังแสงแดดเพื่อลดความร้อนที่จะผ่านเข้ามาทางหน้าต่าง
2. ออกแบบและวางตำแหน่งบ้านให้อยู่ในแนวเหนือ และใต้ ควรมีช่องเปิดมากพอที่จะระบายลมได้ ห้องเก็บของ หรือห้องน้ำ ควรออกแบบให้อยู่ทางทิศตะวันออกและตะวันตก เพื่อกันความร้อนของแสงแดดที่จะเข้าสู่ตัวบ้าน
3. ใช้แสงธรรมชาติให้มาก เพื่อประหยัดการใช้ไฟฟ้าแสงสว่างภายในบ้าน โดยใช้กระจกให้เหมาะสม เพราะกระจกเป็นทางผ่านของความร้อนได้เป็นอย่างดี และควรมีกระจกน้อยที่สุดในด้านตะวันออกและตะวันตก กระจกที่ใช้ควรเป็นกระจกตัดแสง
4. ผนังบ้านควรเป็นสีอ่อน เพื่อช่วยสะท้อนรังสีของดวงอาทิตย์ส่วนบริเวณภายนอกบ้านควรปลูกต้นไม้เพื่อกันแสงบางส่วน และเพื่อให้เกิดลมเย็นพัดเข้าสู่ตัวบ้าน

อ้างอิง

- ๑ ความรู้จากการทำงานโครงการบ้านมั่นคง : บทเรียนการทำงาน สร้างความมั่นคงที่อยู่อาศัยและสร้างชุมชนคนจนเมือง สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)
- ๒ คู่มือการจัดทำโครงการบ้านมั่นคงโดยองค์กรชุมชนและท้องถิ่น สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)
- ๓ คู่มือการออกแบบและวางผังชุมชน โครงการบ้านมั่นคง : กรณี การสร้างชุมชนในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เรียบเรียงโดย นาย สักรินทร์ แซ่ภู และนายณัฐวุฒิ อัครวิทวงศ์
- ๔ คู่มือการเบิกจ่ายบสนับสนุนโครงการบ้านมั่นคง ประสบการณ์การบริหารจัดการงานก่อสร้าง : โครงการบ้านมั่นคง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
- ๕ ผลการดำเนินงานแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของคนจนโดยองค์กร ชุมชนโครงการบ้านมั่นคง พ.ศ. 2546-2551
- ๖ รายงานโครงการวิจัยประเมินผลโครงการบ้านมั่นคง เรื่อง คนจน เมือง : การเปลี่ยนแปลงโลกทัศน์และทัศนคติที่มีต่อตนเองและสังคม
- ๗ ฎีกฎหมายก่อนสร้างบ้าน จัดทำโดย โครงการพัฒนางานด้าน กฎหมาย โครงการบ้านมั่นคง สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การ มหาชน)
- ๘ เอกสารรายงานของ สอช.
- ๙ เอกสารประกอบการประชุม “โครงการอบรมสหกรณ์จัดตั้งใหม่ให้ สามารถดำเนินธุรกิจได้” จัดโดยสำนักงานส่งเสริมสหกรณ์ พื้นที่ 1 กลุ่มส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจสหกรณ์ วันที่ 24 สิงหาคม 2549
- ๑๐ เอกสารประกอบการอบรม โครงการอบรมการบริหารการก่อสร้าง ชุมชน “ระบบสาธารณูปโภคในโครงการ และแนวทางการจัดการ ชุมชนเมื่อโครงการเสร็จ” จัดโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

- ๑ เอกสารประกอบการอบรม โครงการอบรมการบริหารการก่อสร้างชุมชน “การวางแผนการก่อสร้าง” จัดโดย สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน
- ๒ เอกสารประกอบการสัมมนา “ภาคีความร่วมมือหลายฝ่าย ภาคกรุงเทพฯปริมณฑล” การพัฒนาแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมืองตามโครงการบ้านมั่นคง พ.ศ.2546-2550
- ๓ หนังสือส่งเสริมความรู้ด้านงานพัฒนา ชุดที่ 42 การบริหารจัดการกองทุนชุมชน กรณีศึกษา กองทุนสัจจะพัฒนาการอยู่อาศัยฉลองกรุง แขวงลำผักชี เขตหนองจอก กรุงเทพฯ

ผู้ถ่ายทอดความรู้ คู่มือการจัดทำโครงการบ้านมั่นคง

1. นางนัยนา กิจพิทักษ์ จังหวัดเชียงราย
2. นางนงศ์ลักษณ์ ทิพย์นวล จังหวัดเชียงราย
3. นายสุทัศน์ เจนประกอบกิจ จังหวัดอุดรดิตถ์
4. นางปราณี เมืองแสน จังหวัดนครสวรรค์
5. นายสมศักดิ์ ป้อมสมบุรณ์ จังหวัดพิจิตร
6. นายพงษ์จักร อยู่โต จังหวัดชัยนาท
7. นายรุ่งโรจน์ เปรมจิราพงศ์ จังหวัดสระแก้ว
8. นายสามารถ สุนทรวงศ์ จังหวัดจันทบุรี
9. นายสนั่น อุ่นให้ผล จังหวัดจันทบุรี
10. นายชิษณุชา อุทัยมา จังหวัดจันทบุรี
11. นางธนสร ทองฉ่ำ จังหวัดสุพรรณบุรี
12. นายสามารถ วีรกุล จังหวัดสุพรรณบุรี
13. นายพยุทศ หรือประเสริฐ จังหวัดสมุทรสงคราม
14. นายเอกมนตรี พัดทองกุลพัฒน์ จังหวัดราชบุรี
15. นางสุดใจ มิ่งพฤกษ์ จังหวัดสุรินทร์
16. นางสนอง รวยสูงเนิน จังหวัดขอนแก่น
17. นางมะลิอร คงแก่นท้าว จังหวัดขอนแก่น
18. นายแสงจันทร์ ภาวิขำ จังหวัดกาฬสินธุ์
19. นายณรงค์ ทิพย์รักษ์ จังหวัดสุราษฎร์ธานี
20. นายสรรเสริญ คำเหล็ก จังหวัดสุราษฎร์ธานี
21. นายอรุโณ พัฒนไพโรจน์ จังหวัดพังงา
22. นางลออ ชาญกาญจน์ จังหวัดสงขลา

- | | | | |
|-----|-----------------|----------------|--------------------|
| 23. | นายพรเทพ | บุรณบุรีเดช | จังหวัดกรุงเทพฯ |
| 24. | นางจันทร์ | แก้วพิจิตร | จังหวัดกรุงเทพฯ |
| 25. | นายสำเนียง | เปรี๊ยะประชาญ์ | จังหวัดกรุงเทพฯ |
| 26. | นายประภาส | แสงประดับ | จังหวัดกรุงเทพฯ |
| 27. | นายสมชาย | นาคเทียม | จังหวัดกรุงเทพฯ |
| 28. | นางกมลทิพย์ | ตุลาธร | จังหวัดนนทบุรี |
| 29. | นายสมชาติ | เรืองแจ่ม | จังหวัดสมุทรปราการ |
| 30. | นางอังคณา | ขาวเผือก | จังหวัดสมุทรปราการ |
| 31. | นายชัยวัฒน์ | รักอยู่ | พอช. |
| 32. | นายสุริยะบุตร | สดแสงจันทร์ | พอช. |
| 33. | นายเทียนชัย | เชื้อสุภาพ | พอช. |
| 34. | นางสาวรัตติกาล | เอกทัศน์ | พอช. |
| 35. | นายณรงค์ | กฤติขจรกรกุล | พอช. |
| 36. | นางสาวลลิตทิพย์ | รุ่งเรือง | พอช. |
| 37. | นางสาวสุพรรณณี | เทียมสีเทา | พอช. |
| 38. | นางสาวศิริมา | ชื้อหา | พอช. |
| 39. | นางสาวมาลินี | บุญงาม | พอช. |
| 40. | นายสมภพ | พร้อมพอชื่นบุญ | พอช. |

วิทยากรกระบวนการ

1. นางสลิลทิพย์ เชียงทอง
2. นางสาวอินทิรา วิทยสมบุรณ์
3. นายสมโรจน์ วณิชวัฒน์
4. ดร.เพิ่มศักดิ์ มกราภิรมย์
5. นายพรรษา ทาเจริญศักดิ์
6. นางสาวอรุษา ชาติگانนท์

