



BMA
กรุงเทพมหานคร
BANGKOK METROPOLITAN ADMINISTRATION



คู่มือปฏิบัติการ

เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย กรุงเทพมหานคร

HOUSING DEVELOPMENT
HANDBOOK

H
H
U
S
I
N
G





คู่มือปฏิบัติงานเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย กรุงเทพมหานคร



รายงานอิเล็กทรอนิกส์ (e-Document)



BMA

กรุงเทพมหานคร

BANGKOK METROPOLITAN ADMINISTRATION







บทนำ

หน้า

1-18

- สรุปแผนและยุทธศาสตร์..... 1-4
- กรอบการพัฒนา 6 กลุ่มเขต..... 5
- ตัวเลขความต้องการที่อยู่อาศัยของชุมชน..... 6
- บทวิเคราะห์ข้อมูลสภาพการณ์ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย (Data Analytics).... 7-18



คู่มือปฏิบัติงานเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

19-30

- โครงสร้าง พันธกิจ และบทบาทหน้าที่ของกรุงเทพมหานคร..... 21
- การวิเคราะห์สภาพการณ์ปัจจุบันและทิศทางการเติบโตของเมือง..... 22
- รูปแบบที่อยู่อาศัยและการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย..... 23-24
- กรอบและเครื่องมือทางกฎหมาย..... 25
- การติดตาม ประเมินผล และปรับปรุงแผน..... 26
- การมีส่วนร่วมของชุมชน..... 27-28
- แผนผังผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและพันธมิตรโครงการ..... 29-30



เครื่องมือเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

31-44

- กรณีตัวอย่าง..... 31-32
- กล้องเครื่องมือพัฒนาที่อยู่อาศัย..... 33-34
 - การกำหนดและการบริหารจัดการผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย 35-36
 - การทำความร่วมมือแบบ Public-Private-Partnership..... 37
 - มาตรการ FAR Bonus..... 38
 - เครื่องมือทางการเงิน..... 39
 - มาตรการภาษีและแรงจูงใจ Tax Measure & Incentive..... 40
 - การออกแบบเพื่อคนทั้งมวล/อารยสถาปัตย์ Universal Design..... 41
 - การทำผังเฉพาะและ Overlay zoning..... 42
 - การพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่ง Transit-Oriented-Development (TOD)..... 43
 - ขานข้อมูลเปิดและการวิเคราะห์ข้อมูล..... 44



คู่มือปฏิบัติงานเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย 6 กลุ่มเขต

45-70

- แนวทางการพัฒนา
- วิเคราะห์ข้อมูลรายกลุ่มเขต
- กรณีศึกษาที่เหมาะสมกับกลุ่มเขต (Best Practices)
 1. กลุ่มเขตกรุงเทพมหานครกลาง..... 47-50
 2. กลุ่มเขตกรุงเทพเหนือ..... 51-54
 3. กลุ่มเขตกรุงเทพใต้..... 55-58
 4. กลุ่มเขตกรุงเทพตะวันออก..... 59-62
 5. กลุ่มเขตกรุงเทพมหานครเหนือ..... 63-66
 6. กลุ่มเขตกรุงเทพมหานครใต้..... 67-70
- ขั้นตอนการดำเนินงานพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย..... 71-79

สรุปแผนและยุทธศาสตร์

SUMMARY OF PLANS AND STRATEGIES

HOUSING FOR ALL

พันธกิจการพัฒนาที่อยู่อาศัย กรุงเทพมหานคร ระยะ: 10 ปี

ร่วมมือกับหน่วยงานทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน ภาคประชาชน และภาคประชาสังคม

ขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างครอบคลุม สมดุล และ
เหมาะสม ผ่านกลไกการมีส่วนร่วมและงบประมาณ
คณะกรรมการที่อยู่อาศัยระดับเขต (Collaboration
towards BMA-level and District-level Habitation
Committees for Inclusive Housing)

1

พัฒนาศักยภาพบุคลากรของกรุงเทพมหานคร และศักยภาพของชุมชน

(Staff and Community Strengthening) และจัดทำระบบ
ฐานข้อมูลสารสนเทศสำหรับใช้วางแผน บริหารจัดการ และพัฒนา
ที่อยู่อาศัย (Data and Information Management for
Habitation) เพื่อให้ชุมชนมีความเข้มแข็งสามารถพึ่งพาและ
จัดการตนเองด้านการอยู่อาศัยได้อย่างยั่งยืน

2

ส่งเสริมคุณภาพชีวิตและการอยู่อาศัยที่ดี แก่ประชาชนใน เขตกรุงเทพมหานครทุกกลุ่ม

ยกระดับรายได้ โดยเฉพาะกลุ่มชุมชนผู้อยู่อาศัยได้น้อยถึงปานกลาง
รวมถึงกลุ่มเปราะบางและผู้ด้อยโอกาส อย่างเป็นธรรมและ
เสมอภาค (High Quality of Living for All)

3

ส่งเสริมและพัฒนาภาคีด้านการเงิน

ทั้งในระดับเมืองและระดับชุมชนเพื่อให้ทุกครัวเรือนเข้าถึง
การอยู่อาศัยและคุณภาพชีวิตที่ดีอย่างเพียงพอและในราคาที่
จ่ายได้ (Financial and Budgeting for Good and
Affordable Habitation)

4

แผนปฏิบัติการ 5 ปี พัฒนาที่อยู่อาศัย

เริ่มต้น

ปีที่ 1

รวบรวมข้อมูล และ
ศึกษาความต้องการ
ของชุมชนใน 50 เขต



ปีที่ 2 - 3

สร้างความเข้มแข็ง บ่มเพาะผู้นำสำนักงานเขต
และองค์กรชุมชน อย่างมีประสิทธิภาพ



ปีที่ 4 - 5

ปรับปรุง พื้นฟูพื้นที่นําร่องต้นแบบ
สู่ "เมืองสุขภาวะ"



ยุทธศาสตร์และตัวชี้วัดการพัฒนาที่อยู่อาศัย



- 1 ส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ปลอดภัยและได้มาตรฐานอย่างทั่วถึง
- 2 พัฒนาเมือง ที่อยู่อาศัยและระบบขนส่งสาธารณะให้เติบโตอย่างยั่งยืน
- 3 ออกแบบและพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมและเป็นธรรมสำหรับทุกคน
- 4 เพิ่มประสิทธิภาพโครงสร้างพื้นฐานระบบสาธารณูปโภคและบริหารสาธารณูปโภคเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมอย่างทั่วถึง
- 5 ส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบผสมผสานบริเวณรอบสถานีรถไฟฟ้า (TOD)



ยุทธศาสตร์ที่ 1

บูรณาการร่วมมือพัฒนา "การอยู่อาศัยและคุณภาพชีวิต"



- 1 พัฒนากลไกและโอกาสในการเข้าถึงระบบการเข้าถึงสื่อคล่องและเหมาะสมกับศักยภาพของประชาชน
- 2 ปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบและข้อบัญญัติที่เหมาะสมและยืดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลง
- 3 ปรับปรุงและพัฒนาโครงสร้างและเพิ่มประสิทธิภาพระบบการปฏิบัติงานด้านที่อยู่อาศัยโดยใช้เทคโนโลยีดิจิทัล



ยุทธศาสตร์ที่ 2

ยกระดับองค์กร ความรู้เทคโนโลยี และนวัตกรรม



ยุทธศาสตร์ที่ 3

ปฏิบัติการพัฒนาที่อยู่อาศัยแก่ชุมชนทุกระดับรายได้

1

ส่งเสริมและพัฒนาแนวทางประสานความร่วมมือภายในหน่วยงานของกรุงเทพมหานคร



2

เสริมสร้างและพัฒนาภาคีความร่วมมือระหว่างภาคีเครือข่าย



3

สนับสนุนกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชน



ยุทธศาสตร์ที่ 4

สร้างกลไกการเงินและกองทุนให้ทุกคนเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย

1

พัฒนาภาคีและโอกาสในการเข้าถึงระบบการเงินและอาชีพที่สอดคล้องและเหมาะสมกับศักยภาพของประชาชน



2

ปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบและข้อบัญญัติที่เหมาะสมและยืดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลง



3

ปรับปรุง พัฒนาโครงสร้าง และเพิ่มประสิทธิภาพระบบการปฏิบัติงานด้านที่อยู่อาศัยโดยใช้เทคโนโลยีดิจิทัล



กรอบการพัฒนา 6 กลุ่มเขต

กลุ่มเขต	กรอบการพัฒนา
<p>กรุงเทพกลาง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ดำเนินการจัดตั้งหน่วยงาน กำหนดขอบประมาณที่ชัดเจน ชื่อกำหนด กฎหมายและพัฒนาฐานข้อมูล เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการดำเนินงาน โดยมีหน่วยงานส่วนกลางระดับสำนักทำหน้าที่ประสานงาน ระหว่างหน่วยงาน ในขณะที่เกี่ยวข้องกับสำนักงานเขตร่วมดำเนินงานอย่างใกล้ชิดกับกลุ่มเป้าหมาย การพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวตั้ง เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงและส่วนใหญ่มีเจ้าของถือครองกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว
<p>กรุงเทพเหนือ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ดำเนินการจัดตั้งหน่วยงานเฉพาะที่ประกอบด้วยคณะกรรมการจากทุกภาคส่วน โดยมีหน่วยงานส่วนกลางระดับสำนักทำหน้าที่ประสานงานระหว่างหน่วยงาน เพราะ มีอำนาจและงบประมาณสนับสนุนสำคัญตามเขต การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เน้นพิจารณาพื้นที่จัดตั้งชุมชนใหม่ที่ไม่ใกล้ชิดจุดเจริญ เนื่องจาก กางเขตต้องการจัดระเบียบที่อยู่อาศัยริมคลอง
<p>กรุงเทพใต้</p>	<ul style="list-style-type: none"> ให้สำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นหน่วยงานกลาง รวบรวมจัดเก็บฐานข้อมูลและช่วยสำนักงานเขตประสานงาน การพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวตั้งที่มีพื้นที่ส่วนกลาง เนื่องจาก กางเขตมีความหนาแน่นของประชากรสูงและที่ดินสำหรับพัฒนาบ้านที่อยู่อาศัยน้อย
<p>กรุงเทพตะวันออก</p>	<ul style="list-style-type: none"> ดำเนินการจัดตั้งหน่วยงานเฉพาะ โดยเพิ่มอัตราค่าสิ่งที่มีค่าความเชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัยให้แก่สำนักงานเขต เพื่อบริการให้กับท้องถิ่นในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และเสนอให้แก้ไขกฎหมายในลักษณะการบังคับให้เป็นพื้นที่สาธารณะ (เรื่องระยะเวลา) การพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวตั้งผลมาจากการขยายตัวกลางและใหญ่ให้เหมาะสมตามราคาที่ดิน ซึ่งสูงขึ้นและส่วนใหญ่มีเจ้าของถือครองกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว
<p>กรุงธนเหนือ</p>	<ul style="list-style-type: none"> สำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัยต้องดำเนินการแบบครบวงจรและทำหน้าที่ประสานงานโดยสำนักงานเขตเป็นหน่วยงานสนับสนุน ควรเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวตั้งที่มีพื้นที่ส่วนรวมเพื่อสร้างรายได้ และสร้างงาน ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องจัดหาที่อยู่อาศัยที่ไกลกว่าจุดเจริญ
<p>กรุงธนใต้</p>	<ul style="list-style-type: none"> สำนักงานเขตทำหน้าที่ประสานนโยบายในเขตพื้นที่ ทำงานกับชุมชนและประสานงานกับหน่วยงานภายนอก การพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกที่สามารถส่งเสริมวิถีชีวิตการเกษตรได้ เนื่องจาก กางเขตมีความหนาแน่นของประชากรสูงเมื่อเทียบกับสัดส่วนที่ดินที่สามารถพัฒนาบ้านที่อยู่อาศัย

DATA ANALYTICS



ระดับความเหลื่อมล้ำเชิงแอ็ดระหว่างบ้านถึงเขตกับบ้านในชุมชนของเขต

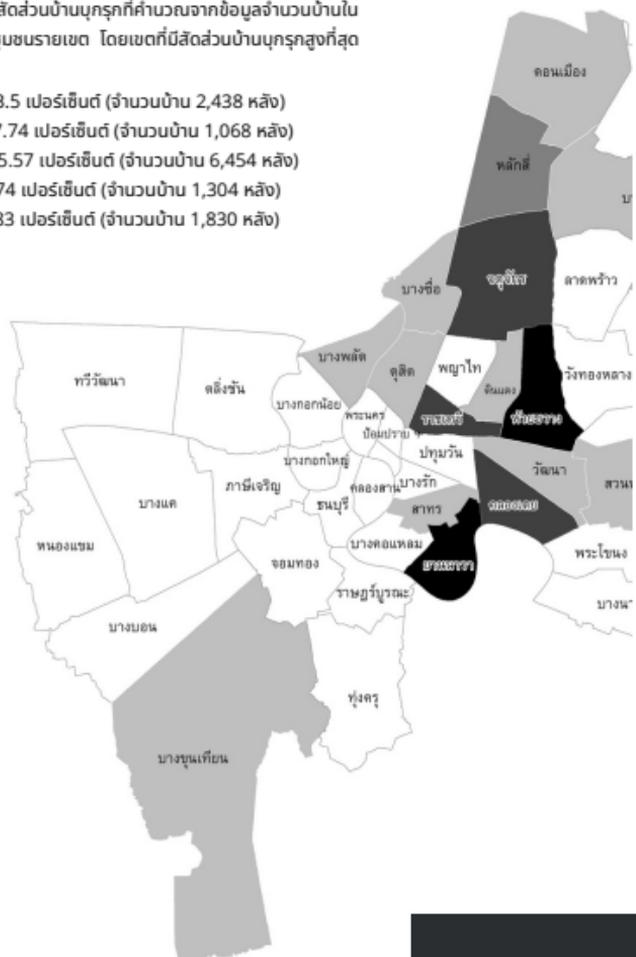
หน่วยนับ:	เท่าตัว
	0.5 - 1.0
	1.1 - 2.0
	2.1 - 3.0
	3.1 - 4.0
	4.1 - 5.0
	> 5.0

บทวิเคราะห์ข้อมูลสภาพการณ์ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย

แผนที่แสดงสัดส่วนบ้านบุกรุก

แผนที่แสดงสัดส่วนบ้านบุกรุก โดยใช้ข้อมูลสัดส่วนบ้านบุกรุกที่คำนวณจากข้อมูลจำนวนบ้านในชุมชนบุกรุกรายเขต หารด้วยจำนวนบ้านในชุมชนรายเขต โดยเขตที่มีสัดส่วนบ้านบุกรุกสูงที่สุด 5 เขตแรก ได้แก่

1. เขตห้วยขวาง มีสัดส่วนบ้านบุกรุก 73.5 เปอร์เซ็นต์ (จำนวนบ้าน 2,438 หลัง)
2. เขตยานนาวา มีสัดส่วนบ้านบุกรุก 37.74 เปอร์เซ็นต์ (จำนวนบ้าน 1,068 หลัง)
3. เขตคลองเตย มีสัดส่วนบ้านบุกรุก 35.57 เปอร์เซ็นต์ (จำนวนบ้าน 6,454 หลัง)
4. เขตราชเทวี มีสัดส่วนบ้านบุกรุก 27.74 เปอร์เซ็นต์ (จำนวนบ้าน 1,304 หลัง)
5. เขตจตุจักร มีสัดส่วนบ้านบุกรุก 20.83 เปอร์เซ็นต์ (จำนวนบ้าน 1,830 หลัง)

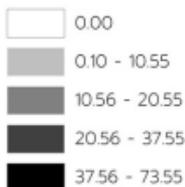


DATA ANALYTICS



สัดส่วนบ้านบุกรุก

หน่วยนับ: ร้อยละ

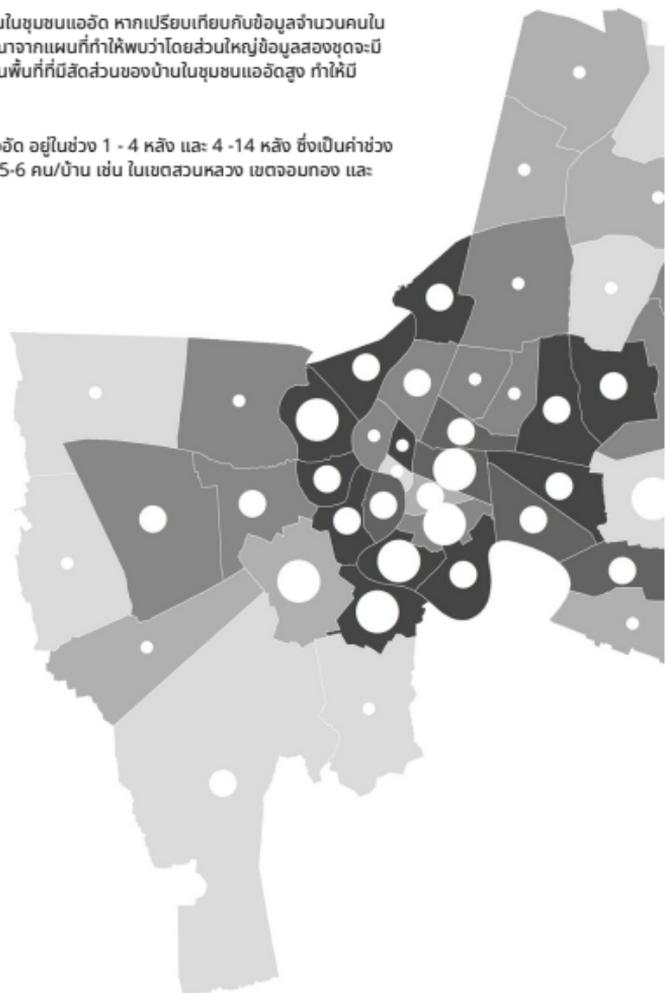


บทวิเคราะห์ข้อมูลสภาพการณ์ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย

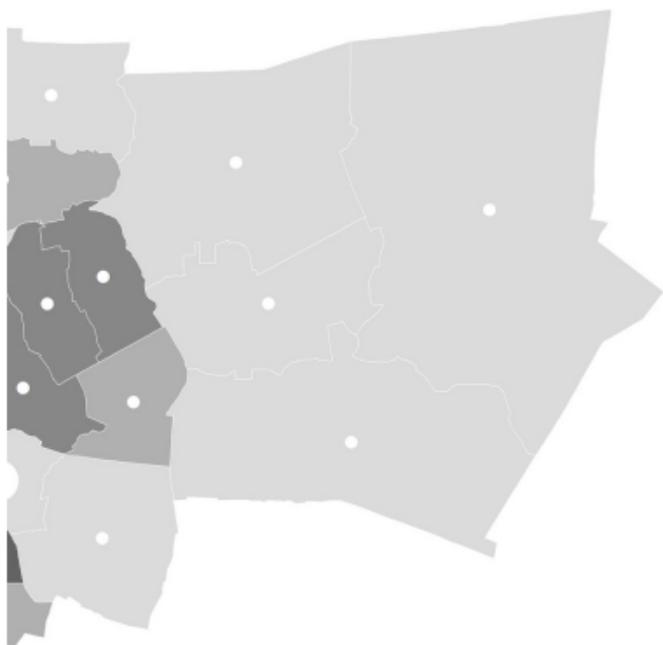
แผนที่แสดงสัดส่วนบ้านในชุมชนแออัด เทียบกับจำนวนคนในบ้านเฉลี่ย เฉพาะบ้านในชุมชน

แสดงแผนที่โดยใช้ข้อมูลสัดส่วนของบ้านในชุมชนแออัด หากเปรียบเทียบกับข้อมูลจำนวนคนในบ้านเฉลี่ยเฉพาะบ้านในชุมชน เมื่อพิจารณาจากแผนที่ทำให้พบว่าโดยส่วนใหญ่ข้อมูลสองชุดจะมีแนวโน้มไปในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือ ในพื้นที่ที่มีสัดส่วนของบ้านในชุมชนแออัดสูง ทำให้มีจำนวนเฉลี่ยของคนในบ้านสูงตาม

แต่มีบางพื้นที่ที่มีสัดส่วนบ้านในชุมชนแออัด อยู่ในช่วง 1 - 4 หลัง และ 4 -14 หลัง ซึ่งเป็นค่าช่วงที่ต่ำมาก แต่มีจำนวนคนในบ้านเฉลี่ยสูง 5-6 คน/บ้าน เช่น ในเขตสวนหลวง เขตจอมทอง และเขตบางขุนเทียน

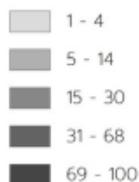


DATA ANALYTICS



สัดส่วนบ้านในชุมชนแออัด

หน่วยนับ: หลัง



 3 - 4

 5

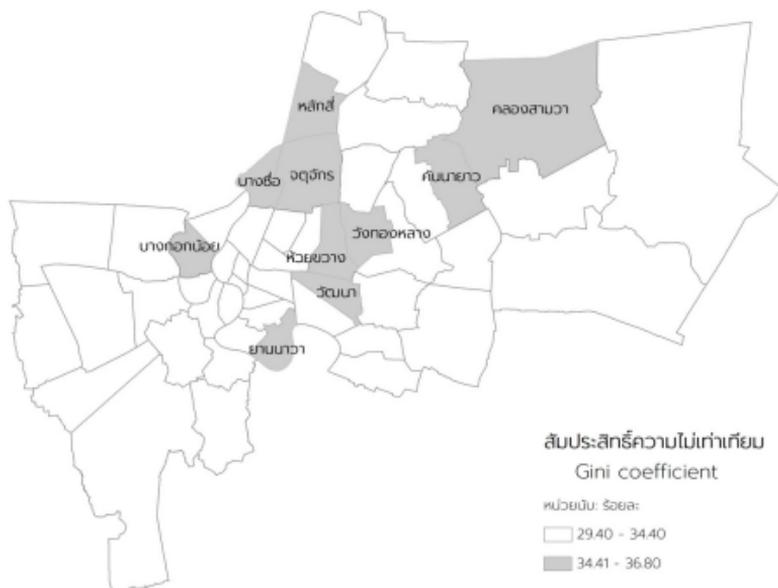
 6 - 7

หน่วยนับ: คน/บ้าน

จำนวนคนในบ้านเฉลี่ย
(เฉพาะบ้านในชุมชน)

บทวิเคราะห์ข้อมูลสภาพการณ์ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย

แผนที่แสดงสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียม (GINI COEFFICIENT)

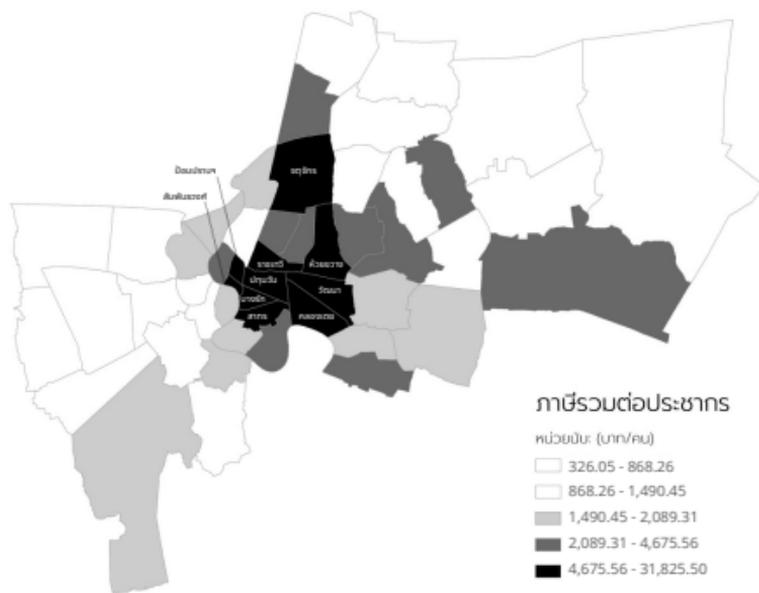


เขต	สัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียม	
	ร้อยละ	SE
ยานนาวา	36.80	2.9
ห้วยขวาง	35.90	2.2
วัฒนา	35.50	1.9
ดินแดง	35.30	2
วังทองหลาง	35.10	2.5
บางซื่อ	35.00	2.1
บางกอกน้อย	35.00	2.5
จตุจักร	34.80	2.1
หลักสี่	34.70	2
คลองสาน	34.50	1.9

แผนที่แสดงเขตที่มีค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียมสูงที่สุด 10 เขตของกรุงเทพมหานคร โดยจากการสรุปข้อมูลในตารางดังกล่าวพบว่า เขตยานนาวา เป็นเขตที่มีค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียมสูงสุดอยู่ที่ร้อยละ 36.8 โดยพิจารณาว่าค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียมเป็นตัวบ่งชี้การกระจายรายได้ที่ไม่เสมอภาคหรือความไม่เท่าเทียม หากพื้นที่ใดมีค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียมสูงแสดงให้เห็นถึงความเหลื่อมล้ำสูงหรือการกระจายด้านรายได้ที่ไม่เสมอภาค

DATA ANALYTICS

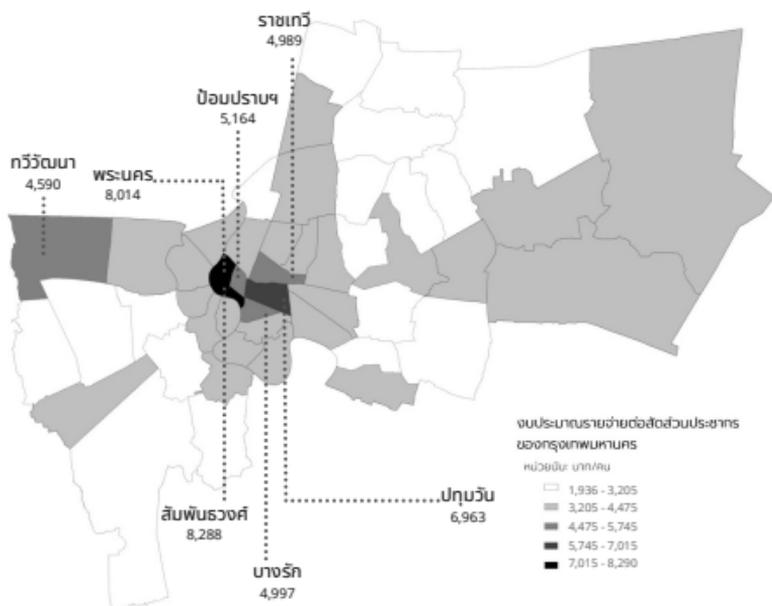
แผนที่แสดงข้อมูลภาษีรวม ต่อสัดส่วนประชากร
(ภาษีโรงเรือนและที่ดิน/ภาษีบำรุงท้องที่/ภาษีป้าย)



แผนที่แสดงพื้นที่ที่มีภาษีรวมสูงสุด 30 เขตของกรุงเทพมหานคร โดยข้อมูลก็นำมาใช้เป็นข้อมูลภาษีรวมที่มีการจัดเก็บในแต่ละเขตประกอบด้วย ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีป้าย นำมาหารเฉลี่ยด้วยจำนวนประชากรพื้นที่ โดยเขตที่มีจำนวนภาษีรวมทั้งพื้นที่ และภาษีรวม/จำนวนประชากรสูงสุดของกรุงเทพ ได้แก่ เขตปทุมวัน และ เขตบางรัก มีจำนวนภาษีรวมอยู่ที่ 1,539,781,677.99 บาท (31,825.51 บาท/คน) และ 1,022,771,883.05 บาท (21,216.25 บาท/คน) ตามลำดับเขตที่มีจำนวนภาษีรวมต่อประชากรสูงสุดของกรุงเทพมหานคร 5 เขตแรก ประกอบด้วย เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตวัฒนา เขตสันพันธวงศ์ และ เขตคลองเตย ซึ่งเป็นพื้นที่เขตกรุงเทพชั้นในศูนย์กลางการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ และสังคม

บทวิเคราะห์ข้อมูลสภาพการณ์ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย

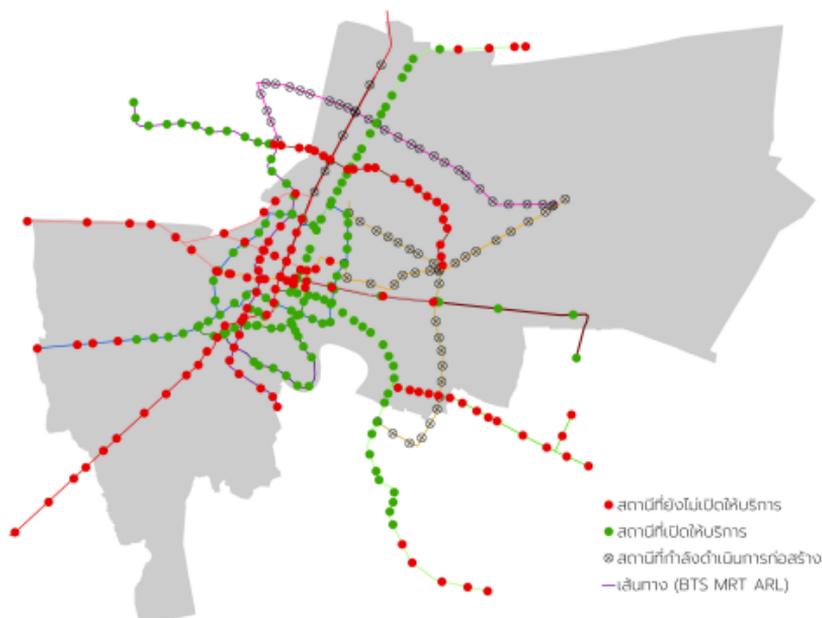
แผนที่แสดงงบประมาณรายจ่ายต่อสัดส่วนประชากรของกรุงเทพมหานคร



แผนที่แสดงข้อมูลงบประมาณรายจ่ายของกรุงเทพมหานคร ด้วยการวิเคราะห์ข้อมูลจากฐานระบบภูมิสารสนเทศสถิติ โดยกองนโยบายและวิชาการสถิติ สำนักงานสถิติ ทารด้วยจำนวนประชากรรวมรายเขต ซึ่งพบว่าเขตพื้นที่ที่แสดงข้อมูลงบประมาณรายจ่ายต่อหัวประชากรสูงที่สุด 5 เขตแรก ได้แก่ 1) เขตสัมพันธวงศ์ (8,287 บาท/คน) 2) เขตพระนคร (8,013 บาท/คน) 3) เขตปทุมวัน (6,963 บาท/คน) 4) เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย (5,163 บาท/คน) และ 5) เขตบางรัก (4,996 บาท/คน) เช่นเดียวกับข้อมูลภาษีรวม/ประชากร เขตที่มีงบประมาณรายจ่ายสูงที่สุดเป็นเขตในกลุ่มกรุงเทพชั้นในเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ สังคมของกรุงเทพมหานคร เว้นเพียงแต่พื้นที่เขตทวีวัฒนา ในแผนที่แสดงให้เห็นว่าเขตในกลุ่มกรุงธนเหนือเป็นเขตเดียวที่ถูกจัดอยู่ในกลุ่มที่มีงบประมาณรายจ่ายต่อสัดส่วนประชากรสูงถึง 4,590 บาท/คน

DATA ANALYTICS

แผนที่แสดงระบบขนส่ง (BTS MRT และ ARL) กรุงเทพมหานคร



แผนที่แสดงโครงสร้างระบบขนส่งทางราง ประกอบด้วยรถไฟฟ้าขบวนดิน BTS (Bangkok Mass Transit System) รถไฟฟ้าขบวน MRT (Metropolitan Rapid Transit) และ รถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ARL (Airport Rail Link) โดยแสดงข้อมูลในรูปของเส้นทางขนส่ง สถานีหลัก และสถานีเปลี่ยนถ่าย (Central Hub) ที่มีสถานะให้บริการแล้วในปัจจุบัน กำลังดำเนินการก่อสร้างและวางแผนการก่อสร้างในอนาคต โดยที่ข้อมูลการขนส่งทางรางเป็นข้อมูลสำคัญในการตัดสินใจให้กับหน่วยงานรัฐ นักวิเคราะห์นโยบาย หรือนักพัฒนาในการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ทั้งในปัจจุบัน และในอนาคตเมื่อระบบขนส่งเข้าถึงพื้นที่

บทวิเคราะห์ข้อมูลสภาพการณ์ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย

แผนที่แสดงที่ตั้งสถานศึกษา กรุงเทพมหานคร

ที่ตั้งโรงเรียนเกษตรกรรมวิจิตร

ที่ตั้งโรงเรียนพิทยาสรรพ์
และศูนย์พิทยาสรรพ์

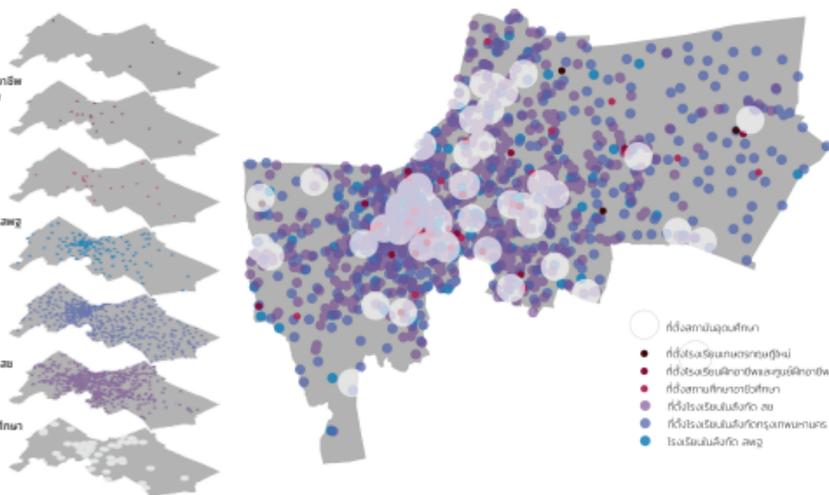
ที่ตั้งสถานศึกษา
จาฬิมิถาน

โรงเรียนเบ็ญที่ศรีวิชัย

โรงเรียนเบ็ญที่ศรีวิชัย
กรุงเทพมหานคร

โรงเรียนเบ็ญที่ศรีวิชัย

ที่ตั้งสถานศึกษา



○ ที่ตั้งสถานศึกษา

● ที่ตั้งโรงเรียนเกษตรกรรมวิจิตร

● ที่ตั้งโรงเรียนพิทยาสรรพ์และศูนย์พิทยาสรรพ์

● ที่ตั้งสถานศึกษาจาฬิมิถาน

● ที่ตั้งโรงเรียนเบ็ญที่ศรีวิชัย

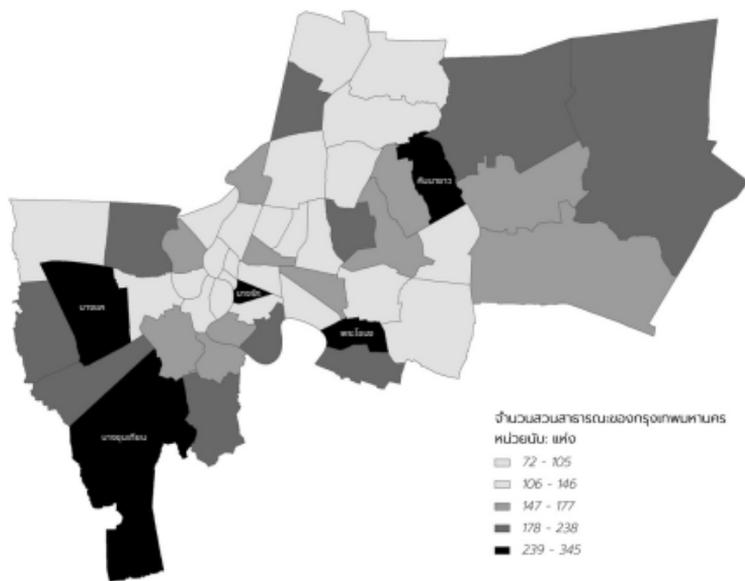
● ที่ตั้งโรงเรียนเบ็ญที่ศรีวิชัย กรุงเทพมหานคร

● โรงเรียนเบ็ญที่ศรีวิชัย

แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งของสถานศึกษา โดยประกอบด้วย ระดับอุดมศึกษา โรงเรียนรัฐในสังกัด (กทม. สพฐ.) อาชีวศึกษา โรงเรียน หรือ ศูนย์พิทยาสรรพ์ และโรงเรียนเกษตรกรรมวิจิตร ข้อมูลด้านการศึกษานี้สะท้อนให้เห็นศักยภาพของพื้นที่ด้านมิติทางสังคม ในการพัฒนาคุณภาพของประชากรทั้งทักษะอาชีพ ทักษะการดำเนินชีวิต และยังสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของพื้นที่เพื่อรองรับกลุ่มประชากร/เด็กที่อยู่ในพื้นที่ ที่สามารถเข้าถึงการศึกษาได้

DATA ANALYTICS

แผนที่แสดงพื้นที่สีเขียว กรุงเทพมหานคร



แผนที่แสดงจำนวนพื้นที่สีเขียวของกรุงเทพมหานคร โดยข้อมูลแสดงจำนวนตำแหน่งของพื้นที่สีเขียวที่พบในแต่ละเขตของกรุงเทพมหานคร เป็นข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์เพื่อพัฒนาพื้นที่สีเขียวและเพื่อตอบสนองความต้องการของประชากร อีกทั้งข้อมูลนี้ยังสามารถนำไปวิเคราะห์เพื่อเพิ่มศักยภาพของพื้นที่ เช่น การพัฒนาพื้นที่สีเขียวรกร้างให้กลายเป็นพื้นที่ด้านการเกษตรของเมือง หรือ การพัฒนาสวนสาธารณะ เนื่องจากข้อมูลนี้เป็นกรรวบรวมตำแหน่งของพื้นที่สีเขียวทุกประเภทไม่เฉพาะเจาะจงเพียงพื้นที่สวนสาธารณะเท่านั้น โดยรายละเอียดของจำนวนพื้นที่สีเขียว ได้แสดงการสรุปข้อมูลตามกลุ่มเขตในตารางดังนี้

จำนวนพื้นที่สีเขียวรายกลุ่มเขต	
กลุ่มเขต	จำนวนพื้นที่สีเขียว
กรุงเทพมหานครกลาง	1,042 แห่ง
กรุงเทพมหานครเหนือ	894 แห่ง
กรุงเทพมหานครใต้	1,851 แห่ง
กรุงเทพมหานครตะวันออก	1,554 แห่ง
กรุงเทพมหานครเหนือ	1,198 แห่ง
กรุงเทพมหานครใต้	1,713 แห่ง





คู่มือปฏิบัติงาน

เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

พันธกิจ 1

- การวิเคราะห์สภาพการณ์ปัจจุบันและทิศทาง การเติบโตของเมือง
- รูปแบบที่อยู่อาศัยและการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย
- กรอบและเครื่องมือทางกฎหมาย
- การติดตาม ประเมินผล และปรับปรุงแผน

พันธกิจ 2

- การมีส่วนร่วมของชุมชน

พันธกิจ 3

- แพลตฟอร์มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และพันธมิตรโครงการ

พันธกิจ 4

- แพลตฟอร์มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และพันธมิตรโครงการ

พันธกิจ



1. พัฒนาสู่ความเป็นเลิศทางด้านบริการสังคมโดยตระหนักถึงความเสมอภาคและเคารพในศักดิ์ศรี ของความเป็นมนุษย์



2. จัดการศึกษาและสร้างอาชีพให้ประชาชนมีความเป็นอยู่อย่างยั่งยืนตามหลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง



3. ส่งเสริมและสนับสนุนทางด้านพัฒนาสังคมด้วยกระบวนการมีส่วนร่วมจากทุกภาคส่วน



4. ส่งเสริมและพัฒนาความรู้ให้กับบุคลากรในองค์กรและประชาชน

โครงสร้าง พันธกิจ และ บทบาทหน้าที่ ของ กทม.

โครงสร้างกรุงเทพมหานคร



สัญลักษณ์

- หน่วยงานใหม่
- ภารกิจ
- หน่วยงานเดิม
- หน่วยงานเก่า

1. สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผล
2. สำนักอนามัย
3. สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย
4. สำนักการคลัง
5. สำนักการโยธา
6. สำนักการจราจรและขนส่ง
7. สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง
8. สำนักการระบายน้ำ
9. สำนักเทศกิจ
10. สำนักพัฒนาสังคม
11. สำนักวัฒนธรรม กีฬา และการท่องเที่ยว
12. สำนักการศึกษา
13. สำนักการแพทย์
14. สำนักงานปราบปรามกรุงเทพมหานคร
15. สำนักสิ่งแวดล้อม

หน่วยงานด้านที่ดิน
กรมที่ดิน
สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์
การรถไฟแห่งประเทศไทย
กรมการศาสนา
ฯลฯ

หน่วยงานด้านคุณภาพชีวิตและที่อยู่อาศัย
กรมการพัฒนาศักยภาพและความเป็นอยู่ของมนุษย์ (พ.น.)
กรมการแพทย์
สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)

สำนักงานเลขานุการ

กองนโยบายและแผนงาน

สำนักงานการพัฒนาชุมชน

- ส่งเสริม สนับสนุนการดำเนินงานด้านพัฒนาชุมชนในทุกมิติ ทั้งด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ สังคม อนามัย และจิตใจ
- แนะนำ ช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและประสานจัดหาที่อยู่อาศัย
- บริหารจัดการโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

สำนักงานสวัสดิการสังคม

- ส่งเสริมและจัดสวัสดิการสังคมแก่ประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร โดยเน้นการจัดสวัสดิการและการสังคมสงเคราะห์แก่เด็ก สตรี ครอบครัว ผู้สูงอายุ คนพิการ ผู้ด้อยโอกาส และผู้ประสบปัญหาทางสังคม ให้ความช่วยเหลือเบื้องต้นแก่ผู้ตกทุกข์ได้ยาก และได้รับสวัสดิการสังคมขั้นพื้นฐานอย่างทั่วถึง

สำนักงานการส่งเสริมอาชีพ

- ส่งเสริมอาชีพและพัฒนาอาชีพ
- ส่งเสริมและพัฒนาการสร้างผลิตภัณฑ์ชุมชนจากภูมิปัญญาท้องถิ่น
- การพัฒนาหลักสูตรการฝึกอบรมวิชาชีพพระะเสน

สำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัย

รูปแบบที่อยู่อาศัย และ การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย

พันธกิจ 1

ประเภทที่ 1 : บ้านเดี่ยว



ประเภทที่ 2 : บ้านแฝด



ประเภทที่ 3 : ทาวน์โฮม



ประเภทที่ 4 : อาคารพาณิชย์ / ตึกแถว



ประเภทที่ 5 : คอนโดมิเนียม



พันธกิจ 2

นิยามอาคารที่อยู่อาศัย

บ้านที่ทุกส่วนของบ้านไม่ติดกับบ้านหลังอื่น เป็นบ้านที่ให้ความเป็นส่วนตัวกับผู้อยู่อาศัยมากที่สุด มีพื้นที่ว่างรอบบ้านที่สามารถต่อเติมได้ตามต้องการ มักมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่าบ้านประเภทอื่น ๆ

พันธกิจ 3

อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินติดกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน

บ้านแถวหรือตึกแถวที่อยู่ติดต่อกันเป็นแถว ตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไป ใช้ผนังและรั้วร่วมกัน ตัวบ้านสูงประมาณ 2-3 ชั้นขึ้นไป และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วนเข้ามารถครัน

อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาว ตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป เป็นที่อยู่อาศัยสามารถทำการค้าขาย ประกอบด้วยธุรกิจขนาดย่อม และการสร้างจะประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

ตึกหรืออาคารที่สร้างขึ้นมาเพื่อเป็นที่พักอาศัยที่มีหลายชั้น สามารถแบ่งถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ ได้ หรือสามารถทำการซื้อ-ขายเพื่อเป็นเจ้าของของห้องพักภายในอาคารได้โดยสมบูรณ์

พันธกิจ 4

ลักษณะการอยู่อาศัย

เหมาะสำหรับผู้ที่มีงบประมาณมากพอ ในการซื้อ เนื่องจาก ราคาบ้านสูงกว่าประเภทอื่น ๆ และพ่วงด้วยราคาที่ดิน มักอาศัยอยู่กันครอบครัวใหญ่ ที่มีสมาชิกมากกว่า 4 คนขึ้นไป และ ผู้ที่ชอบความเป็นส่วนตัวสูง

ตอบโจทยความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยมาก มีฟังก์ชันการใช้สอยครบครัน และให้ความเป็นส่วนตัวสูงในราคาที่จับต้องได้มากกว่าบ้านเดี่ยว โดยเหมาะกับผู้ที่มั่งคั่งปรมาในการซื้อบ้านมากพอสมควร

มีกลุ่มเป้าหมายที่ครอบครัวขนาดเล็กถึงกลาง ซึ่งให้ความสำคัญกับการออกแบบ ตกแต่งที่สวยงามร่วมสมัย การใช้สอยพื้นที่อย่างคุ้มค่า รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางที่ดีไซน์ให้ใกล้เคียงกับโครงการบ้านเดี่ยว

เป็นแบบบ้านที่นิยมใช้เป็นที่อยู่อาศัยอย่างมากในแถบชุมชนเมือง เพราะนอกจากจะเป็นที่อยู่อาศัยได้แล้วยังสามารถดัดแปลงให้เป็นสถานที่ทำการค้าหรือธุรกิจได้ด้วย โดยขึ้นว่าจะแบ่งเป็นร้านค้าย่อย ขึ้นสองชั้นไปเป็นที่อยู่อาศัย

เป็นการอยู่ร่วมกันคนจำนวนมาก โดยแบ่งเป็นชุดตามประเภทของห้องชุด ภายในมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันต่อโจทยการอยู่อาศัยที่เน้นความสะดวกสบาย และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

จากความเปลี่ยนแปลงด้านการอยู่อาศัยและปัจจัยที่สำคัญต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ทำให้แนวโน้มการเลือกอยู่อาศัยปัจจุบันมีรูปแบบที่หลากหลายมากขึ้น ดังนั้น ผู้ลงทุนใน บ้าน และที่ดิน จึงมีความจำเป็นที่ต้องตัดสินใจเลือกประเภทบ้านให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์

ประเภทที่ 6 : อพาร์ทเมนต์ หรือ แพลต



ประเภทที่ 7 : หอพัก



ประเภทที่ 8 : บ้านพักสวัสดิการ



ประเภทที่ 9 : CO-HOUSING



ประเภทที่ 10 : อาคาร MIXED-USE



นิยามอาคารที่อยู่อาศัย

ตึกหรืออาคารที่พักอาศัย ที่เจ้าของอพาร์ทเมนต์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ทั้งอาคาร ส่วนผู้อาศัยมีสิทธิ์เพียงแค่เช่าพักเท่านั้น ซึ่งมีการกำหนดระยะเวลาในการเช่าพักที่แน่นอน มีการให้บริการทั้งแบบรายวัน และ รายเดือน

มีลักษณะคล้ายอพาร์ทเมนต์มาก แต่แตกต่างกันตรงที่ลักษณะอาคารเน้นจะมีขนาดเล็กกว่า มีราคาต่ำกว่า และโดยส่วนมากจะบริหารจัดการในรูปแบบแบบเจ้าของคนเดียวที่เป็นบุคคลธรรมดา ซึ่งอพาร์ทเมนต์จะเป็นในรูปของนิติบุคคล

บ้านพักสวัสดิการ หรือ บ้านพักข้าราชการ เป็นโครงการที่อยู่อาศัยประเภทเช่า-ซื้อ รูปแบบอาคาร เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และอาคารพักอาศัยรวม สำหรับพนักงานราชการและลูกจ้างหน่วยงานของรัฐ

ชุมชนขนาดเล็กที่มีความเกี่ยวพันระหว่างกันแบบพึ่งพาอาศัย ที่พักอาศัยของแต่ละครอบครัวอาจแยกเป็นหลัง ๆ หรือจะรวมกันเป็นอาคารเดียวกันก็ได้ ขึ้นอยู่กับพื้นที่ของแต่ละโครงการ แต่ต้องมีพื้นที่ส่วนกลางสำหรับทุกคน

โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวตั้งที่ผสมรวมโครงการที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด และโครงการเพื่อการพาณิชย์กรรมเข้าไว้ด้วยกัน กลายเป็นพื้นที่ชุมชน ที่เป็นศูนย์กลางของการอยู่อาศัย

ลักษณะการอยู่อาศัย

การอยู่อาศัยตามห้องชุดที่รวมห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว ตามปัจจัยการอยู่อาศัยที่จำเป็นขั้นพื้นฐาน เป็นการอยู่อาศัยร่วมกันภายในอาคาร ผู้อยู่อาศัยส่วนมากเป็นวัยทำงาน มีการอยู่อาศัยแบบส่วนตัว โดยส่วนมากจะจำกัดผู้เช่าพักอาศัย

รูปแบบที่พักอาศัยที่มีลักษณะเป็นการเช่าห้องตามระยะสัญญา โดยส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณรอบ ๆ สถานศึกษา มีไว้เพื่อรองรับนักเรียน นักศึกษา หรือ วิทยากร ซึ่งมีทั้งแบบห้องหญิงและชาย และแบบรวมกันได้ อยู่ภายใต้กฎหมาย พ.ร.บ.หอพัก พ.ศ.2558

ตอบสนองความต้องการของข้าราชการ พนักงานราชการ และลูกจ้างหน่วยงานของรัฐที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพื่อความสะดวกในการเดินทาง ใกล้แหล่งงาน หรืออยู่อาศัยในวัยเกษียณ ซึ่งข้าราชการที่สนใจจะต้องมีรายได้ เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด

การรวมกลุ่มของหลาย ๆ ครอบครัวที่มีความต้องการตรงกันมาอาศัยอยู่ในพื้นที่เดียวกันจนกลายเป็นชุมชนขนาดเล็ก โดยแต่ละครอบครัวมีพื้นที่ส่วนตัว แต่เขตพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคซึ่งแบ่งสรรปันส่วนกันดูแล

การอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดที่สามารถพักอาศัยได้ทั้งรูปแบบเช่า-ซื้อ โดยโครงการจะเป็นพัฒนาให้มีสัดส่วนพื้นที่พักอาศัยเป็นส่วนมาก และมีพื้นที่เชิงพาณิชย์กรรม รวมถึงการจัดสรรพื้นที่สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ครบครันให้กับผู้พักอาศัย

กรอบและเครื่องมือทางกฎหมาย

พันธกิจ 1

พันธกิจ 2

พันธกิจ 3

พันธกิจ 4

กรอบทางกฎหมายต่อไปนี้ อ้างอิงตามกรอบเครื่องมือในคู่มือ ประกอบด้วย 4 เครื่องมือหลัก ซึ่งแบ่งตามวัตถุประสงค์การใช้งานด้วยกัน ได้แก่ เครื่องมือเพื่อการสื่อสารโครงการ เครื่องมือเชิงนโยบาย เครื่องมือการออกแบบและพัฒนาชุมชนเมือง และการใช้เทคโนโลยี โดยมีกฎหมายที่ครอบคลุมเครื่องมือทั้งหมด คือ พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 โดยมีรายละเอียดเครื่องมือทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562 (ฉบับที่ 6)

เครื่องมือ
เพื่อการสื่อสารโครงการ

- พระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2556
- แผนแม่บทด้านผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
- หลักเกณฑ์ เชื้อเพลิง และวิธีการขอรับจัดสรรเงินและการนำส่งเงินค่าธรรมเนียม กองทุนส่งเสริมการร่วมทุนระหว่างรัฐและเอกชน

เครื่องมือเชิงนโยบาย

- พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562
- พระราชบัญญัติกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมืองแห่งชาติ พ.ศ. 2547
- พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2504
- พังเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
- กฎหมายควบคุมอาคาร
- ภาษีที่ดินและโรงเรือน
- ภาษีมิติบุคคล

เครื่องมือการออกแบบ
และพัฒนาชุมชนเมือง

- พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนที่ดินและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562
- พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558
- ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน พ.ศ. 2548

การใช้เทคโนโลยี

- พระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540
- นโยบายและแผนระดับชาติว่าด้วยดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม พ.ศ. 2560



การติดตาม ประเมินผล และปรับปรุงแผน

พันธกิจ 1

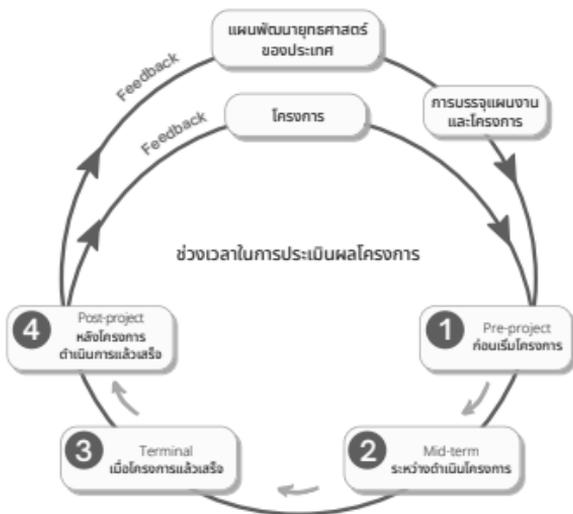
พันธกิจ 2

พันธกิจ 3

พันธกิจ 4

หลักเกณฑ์การประเมิน

- ควรมีการประเมินดีของความสอดคล้องกับแผนยุทธศาสตร์แห่งชาติ นโยบายและความต้องการของประชาชน
- ประสิทธิภาพที่หมายถึงการวัดระดับความสำเร็จของโครงการว่าตรงกับเป้าหมาย
- ประสิทธิภาพที่พิจารณาถึงความคุ้มค่าของโครงการ
- ผลกระทบทั้งในแง่บวกและลบ
- ความยั่งยืนที่หมายรวมถึงต้นทุนในการบำรุงรักษาโครงการและสร้างประโยชน์กับประชาชนอย่างต่อเนื่อง



วาระการพัฒนาเมืองใหม่ หรือ New Urban Agenda (NUA) ของ UN Habitat คือ การพัฒนาเมืองใหม่ตามเป้าหมายที่ 11 ของเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน SDGs เป็นสำคัญ ผ่านการวางยุทธศาสตร์ และแผนงานแห่งการพัฒนาเมืองแบบใหม่ที่ที่ยั่งยืน ซึ่งโจทย์สำคัญของสังคมไทย คือ ประเด็นที่อยู่อาศัย ภัยพิบัติ ระบบขนส่งมวลชน สิ่งแวดล้อมและสังคม

ขั้นตอนการนำไปใช้

1. ทางหน่วยงานสามารถติดตามและศึกษาเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนผ่าน การสแกน qr code
2. ถอดบทเรียนเพื่อประกอบร่างวาระการพัฒนาเมืองใหม่เพื่อตอบโจทย์เป้าหมาย เริ่มต้นตามแผนภาพ



การมีส่วนร่วมของชุมชน

พันธกิจ 1

พันธกิจ 2

พันธกิจ 3

พันธกิจ 4

การพัฒนาที่มีแกนกลางที่ชุมชนถือเป็นแนวคิดสำคัญที่ทำให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยยั่งยืน โดยความยั่งยืน หมายถึง การเพิ่มความมั่นคงในสิทธิการครอบครองที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งจำเป็นต้องถอดบทเรียนการพัฒนาที่อยู่อาศัยของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ผ่านการอาศัยความร่วมมือระหว่างหน่วยงาน เข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนานโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งจำเป็นต่ออาศัยเงื่อนไข ทั้งทางด้านกลไกและแรงจูงใจทางการเงินและด้านบุคลากร โดยเฉพาะการมีผู้นำชุมชนที่เข้มแข็งในการประสานงานกับหน่วยงาน สำหรับเป้าหมายพัฒนาและยกระดับขีดความสามารถคนทำงานในขบวนองค์กรชุมชนและผู้นำท้องถิ่นนั้น ทางสถาบันฯมีกลไกการจัดหา "พี่เลี้ยง" และอิงตามแผนยุทธศาสตร์ 5 ปี (พ.ศ. 2560 - 2564) ให้สอดคล้องกับแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปีและนโยบายของรัฐบาล ผ่านการสนับสนุนในการพัฒนาและสร้างความร่วมมือกับองค์กรชุมชนและเครือข่ายชุมชนเชื่อมโยงกับแผนพัฒนาชุมชนและองค์ความรู้เพื่อพัฒนาชุมชน

ขบวนการองค์กรชุมชน

- ผู้นำทางการ เช่น ประธานชุมชน ผู้อำนวยการเขต
- ผู้นำที่ไม่เป็นทางการ เช่น พระภิกษุ ข้าราชการบ้านญาติ
- ตัวแทนชุมชน เช่น เครือข่ายอาสาสมัครสาธารณสุขและอาสาสมัคร

หน่วยงานรัฐ

สถาบันการศึกษา

ภาคเอกชน



การจัดเวทีทำความเข้าใจ

เป็นการสร้างความเข้าใจถึงชุมชน ในแง่ของทิศทางการพัฒนาและชี้แจงปัญหาที่ชุมชนต้องเผชิญ โดยให้ชุมชนในฐานะเจ้าของปัญหา มีบทบาทในการกำหนดและวางแผนปัญหาบนฐานทรัพยากรที่ตนมี โดยจำเป็นต้องอาศัยสภาองค์กรชุมชน เป็นผู้เสนอโยนบายและการสร้างความเข้มแข็งระดับชุมชน

แผนชุมชน

สนับสนุนกระบวนการจัดทำแผนชุมชนเพื่อเป็นพื้นที่ช่วยให้ชุมชนสามารถพึ่งพาและจัดการตนเองได้ รวมถึงมีการเชื่อมโยงกับแผนการพัฒนาของหน่วยงานและถือเป็นการสนับสนุนกระบวนการให้มีอำนาจในการจัดสรรทรัพยากร และงบประมาณของชุมชน

สินเชื่อเพื่อการพัฒนาชุมชน

เป็นการให้สินเชื่อในลักษณะของชุมชน โดยทางสถาบันฯ มีกลไกพี่เลี้ยง การพัฒนาความรู้ และทักษะการจัดการสินเชื่อที่ดี รวมถึงการทำ MOU กับกรมตรวสอบบัญชีสหกรณ์และกรมส่งเสริมสหกรณ์เพื่อให้ชุมชนสามารถพึ่งพาตนเองได้

การสร้างอาชีพ

การสนับสนุนเศรษฐกิจจากฐานรากหรือระบบเศรษฐกิจของชุมชนท้องถิ่นตามแนวทางเศรษฐกิจพอเพียง

- ส่งเสริมการรวมตัวของกลุ่มอาชีพ
- การจัดตั้งธุรกิจชุมชน-วิสาหกิจชุมชน
- สนับสนุนเกษตรกรยั่งยืน

โดยเชื่อมโยงกับการจัดทำแผนชุมชน ซึ่งสามารถแบ่งเป้าหมายเป็น 4 ระดับ

1. ระดับชุมชน
2. ระดับกลุ่มองค์กร/ชุมชน
3. ระดับพื้นที่
4. ระดับจังหวัด

สวัสดิการชุมชน

เป็นการสมทบเงินเข้ากองทุนและได้รับเงินสมทบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและรัฐบาลกลาง เพื่อเป็นกองทุนสำหรับการจัดสวัสดิการในชุมชน ตั้งแต่การเจ็บป่วย การช่วยเหลือสมาชิกที่เป็นผู้ประสบภัยจนถึงกิจกรรมสาธารณสุขประโยชน์อื่น ๆ เพื่อพัฒนาชุมชน ซึ่งถือเป็นการสนับสนุนการสร้างโอกาส และความเสมอภาคในสังคม

กลุ่มออมทรัพย์/สหกรณ์

กลุ่มออมทรัพย์หรือสหกรณ์เป็นระบบทางการเงินพื้นฐานของชุมชน เพื่อสนับสนุนการออมและการลงทุนระหว่างสมาชิกในโครงการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยเหลือกันผ่านระบบชุมชน พัฒนาคุณภาพชีวิตและสร้างชุมชนที่เข้มแข็ง โดยจุดประสงค์เริ่มแรกของการออม คือ การเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงที่ดินและที่อยู่อาศัย จนสามารถพัฒนาไปสู่สหกรณ์สหกรณ์และ การใช้สินเชื่อจากสถาบัน สำหรับการประกอบธุรกิจและสิ่งปลูกสร้างในการดำเนินโครงการ ความน่าสนใจ คือ การมีกลไกการสำรองหนี้ที่สมาชิกบางส่วนขาดสภาพคล่องทางการเงินในการออม จากส่วนต่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อกับอัตราดอกเบี้ยของสหกรณ์



ภาคีเครือข่าย

P-MOVE



กลุ่มเพื่อนคนไร้บ้าน



เครือข่ายสลัม
4 ภาค



เครือข่ายชุมชนคนเมือง
ผู้ได้รับผลกระทบจากรถไฟ



มูลนิธิริสรชน



จิตอาสาพระราชทาน
904



สถาบันพัฒนาองค์กร
ชุมชน CODI ภาคกลาง



อสส.



บ้านมั่นคง พอช. โมเดล

วัตถุประสงค์

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนที่มีรายได้น้อยทั่วประเทศ ทั้งในเมืองและชนบท

โครงการ 'บ้านมั่นคง' จัดทำเพื่อช่วยเหลือชุมชนที่มีความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัย ไม่มีความมั่นคงในที่ดิน เช่นเช่าที่ดิน ปลูกสร้างบ้านในที่ดินของรัฐหรือเอกชน รวมตัวกันแก้ไขปัญหาและบริหารจัดการในรูปแบบของสหกรณ์ โดยการซื้อที่ดินหรือเช่าอย่างถูกต้อง หรือปรับปรุงบ้านในที่ดินเดิม เพื่อให้มีความมั่นคงในที่ดินและที่อยู่อาศัย โดย พอช. สนับสนุนงบประมาณ รวมถึงสินเชื่อระยะยาวให้แก่กลุ่ม ออกร์ หรือสหกรณ์ที่ชุมชนจัดตั้งขึ้นมา แล้วผ่อนชำระคืนเป็นรายเดือนให้แก่ พอช. ทำให้ประชาชนที่มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยที่เป็นของตัวเอง ความเหลื่อมล้ำทางสังคม และมีการพัฒนาคุณภาพชีวิตต่าง ๆ เช่น ส่งเสริมอาชีพชุมชน ปลูกผักสวนครัว กิจกรรมเด็ก การจัดการขยะ ป่าบัตน้ำเสีย

บ้านมั่นคง บ้านโดยชุมชน ทุกคนร่วมกันสร้าง



แก้ไขปัญหา



คน



คลอง



เมือง

เริ่มดำเนินโครงการบ้านมั่นคงตั้งแต่ปี 2546
ปัจจุบันดำเนินการไปแล้วทั่วประเทศ



1,231 โครงการ



112,777 ครัวเรือน

กรณี

การจัดการร่วมกันของชุมชน ในรูปแบบของสหกรณ์

การพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง มีรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักการสำคัญ คือ แนวคิด

"การจัดการร่วมกันของชุมชนในรูปแบบของสหกรณ์" มีการยืมบ้านเรือน/ครัวเรือนที่รกร้างล่าช้าคลองขึ้นมาจัดระเบียบร่วมกันตามรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย



1. การก่อสร้างรูปแบบใหม่ในที่ดินเดิม (RECONSTRUCTION)

การรื้อย้ายบ้านเรือนออกจากแนวคลอง และจัดผังชุมชนใหม่ แล้วให้สัญญาเช่าในที่ดินรกร้าง ระยะยาว



2. การรื้อย้ายไปอยู่ที่ใหม่ (RELOCATION)

การรื้อย้ายชุมชนที่อยู่อาศัยรกร้างล่าช้าคลอง และ ภาวะระลอกน้ำออกไม่จากแนวคลอง โดยไม่อาจอยู่ในที่ดินเดิมได้ จึงต้องย้ายไปสร้างชุมชน ในที่ดินใหม่ โดยการซื้อหรือเช่าที่ดิน



3. การเช่า-ซื้ออาคารในโครงการที่มีอยู่แล้ว (LEASING BUILDINGS)

เช่น โครงการบ้านเช่าอาคาร โครงการเคหะชุมชนอมเชน เป็นต้น



ตัวอย่าง

6 รูปแบบ เศรษฐกิจสุขประชา

โครงการบ้านเคหะสุขประชาภายใต้แนวคิด “เศรษฐกิจสุขประชา” ได้มีการกำหนดรูปแบบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย สร้างอาชีพ และสร้างรายได้ภายในโครงการ โดยการแบ่งพื้นที่จัดประโยชน์ในโครงการ ออกเป็นสัดส่วน ให้เป็นตามแนวคิดทฤษฎีใหม่ ตามแนวทางเศรษฐกิจพอเพียง เพื่อลดรายจ่ายในครัวเรือน สร้างอาชีพให้กับผู้อยู่อาศัยให้มีรายได้สามารถเลี้ยงตัวเองได้อย่างยั่งยืน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในการพัฒนาโครงการของแต่ละพื้นที่

เกษตรอินทรีย์



เช่น พืชระบบ
พืชล้มลุก ผลไม้
อินทรีย์ ฯลฯ

ปศุสัตว์



เช่น ไข่ไก่ ไข่เป็ด ไข่ไก่
ไข่เป็ด ไข่ไก่ ปลาชุก
ปลาชุก ปลาชุกกับ
 ฯลฯ

อาชีพบริการ



เช่น ดูแลผู้สูงอายุ
(ELDERLY DAY CARE)
สร้างงานในชุมชน
กลุ่มแม่บ้าน ฯลฯ

ตลาด



เช่น แผงตลาด
ท้องตรก ฯลฯ

อุตสาหกรรม ขนาดเล็ก



เช่น กระดาษสา
ดอกไม้จีนกบ
เย็บผ้า ฯลฯ

ศูนย์การค้า ปลีก-ส่ง



เช่น MINI MALL
คลังกระจายสินค้า
 ฯลฯ

บ้านเคหะสุขประชา

วัตถุประสงค์

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยน่าร่งสำหรับผู้มีรายได้น้อย

การเคหะแห่งชาติได้ถอดบทเรียนการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นองค์ความรู้ในโครงการเคหะสุขประชา และเพื่อเป็นการน้อมนำปรัชญาแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงเป็นครุძึนแบบเศรษฐกิจสุขประชามาใช้ในการกำหนดทิศทางการดำเนินงานโครงการร่วมกันสร้างความเปลี่ยนแปลง พื้นฟูรากฐาน พัฒนาวัดธรรมเทคโนโลยีด้วยวิถีเกษตรอุตสาหกรรมยังยืนจึงเกิดเป็นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยพร้อมดำเนินการเศรษฐกิจชุมชนในลักษณะคู่ขนานกัน เพื่อตอบโจทย์การแก้ปัญหาแบบเบ็ดเสร็จ

กลุ่มเป้าหมาย และอัตราค่าเช่า บ้านเคหะสุขประชา



ผู้สูงอายุ/ผู้พิการ

เริ่มต้น 1,500 บาท/เดือน
พื้นที่ 30 ตร.ม.



กลุ่มคนโสด

เริ่มต้น 2,000 บาท/เดือน
พื้นที่ 30 ตร.ม.



กลุ่มคนทำงาน

เริ่มต้น 2,500 บาท/เดือน
พื้นที่ 40 ตร.ม.



กลุ่มครอบครัว

เริ่มต้น 3,000 บาท/เดือน
พื้นที่ 50 ตร.ม.



กล่องเครื่องมือพัฒนาที่อยู่อาศัย



การทำแผนที่และการบริหารจัดการ
ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

01



การทำความร่วมมือระหว่าง
ภาครัฐและเอกชน
PUBLIC-PRIVATE-PARTNERSHIP

02



มาตรการ FAR BONUS

03



เครื่องมือทางการเงิน

04



▶ **05**

มาตรการภาษีและแรงจูงใจ
TAX MEASURE & INCENTIVE



▶ **06**

การออกแบบเพื่อคนทั้งมวล/
อารยสถาปัตย์ UNIVERSAL DESIGN



▶ **07**

การทำผังเฉพาะ และ
OVERLAY ZONING



▶ **08**

การพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่ง
TRANSIT-ORIENTED-DEVELOPMENT
(TOD)



▶ **09**

ฐานข้อมูลเปิดและ
การวิเคราะห์ข้อมูล





การทำแผนที่และการบริหารจัดการผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

เป้าหมาย - ผลกระทบ

ดำเนินการพัฒนาโครงการภายใต้การพัฒนาอย่างยั่งยืน (SDGS) โดยเฉพาะเรื่องความเป็นอยู่ที่ดีของคนทุกช่วงอายุ เมืองที่มีความปลอดภัยและพัฒนาอย่างยั่งยืน และการสร้างความร่วมมือระดับสากลต่อการพัฒนาที่ยั่งยืน ผ่านขั้นตอนดังนี้



1.การจัดทำแผนที่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและการติดต่อสื่อสาร



2.โครงการสามารถพัฒนาได้ตรงตามความต้องการของประชาชนผ่านกระบวนการมีส่วนร่วม

นิยาม

การทำแผนที่และการบริหารจัดการผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย คือ กระบวนการระบุ และคัดเลือกผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่สำคัญ ผ่านมุมมองของการให้ความสนใจ ด้านผลกระทบ หรือมิติด้านอื่น ๆ ที่มีผลกระทบต่อความเป็นไปได้ของโครงการ โดยการระบุผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่ชัดเจนประกอบด้วย มีการบริหารจัดการที่ดี มีส่วนช่วยในการกำหนดบทบาทและหน้าที่ของผู้ที่เกี่ยวข้องในด้านการดำเนินงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

หลักการ

การให้ผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสีย มีบทบาทในการกำหนดทิศทางหรือแนวทางการบริหารและการดำเนินงาน ของโครงการ ที่มีผลต่อการพัฒนาความยั่งยืนและประสิทธิภาพ ผ่านเครื่องมือ AA1000 Stakeholder Engagement Standard ควบคู่กับแผนแม่บทด้านผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยประกอบด้วย



1.ด้านการวางแผน : มีการจัดทำรายละเอียดของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รวมไปถึงการกำหนดระดับความเชื่อมโยง วิธีการสื่อสาร และการจัดเตรียมตัวชี้วัดสำหรับการเชื่อมโยง



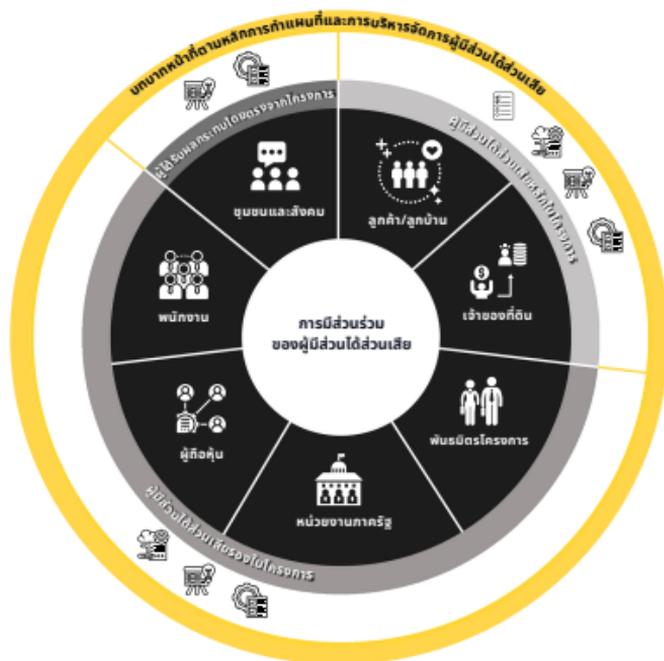
2.ด้านการเตรียมตัว : การเตรียมความพร้อมในส่วน บุคลากรงบประมาณ และการวิเคราะห์ความเหมาะสม-ความเสี่ยง



3.ด้านการปฏิบัติ : การดำเนินการตามแผนปฏิบัติการ การให้ความร่วมมือ และติดตามความคืบหน้าโครงการ



4.ด้านการประเมินโครงการ : ทำการประเมินผลการดำเนินงาน และแจ้งผู้มีส่วนได้ส่วนเสียรวมถึงรับฟังข้อคิดเห็นจากทุกฝ่าย เพื่อนำไปปรับ-แก้ไขโครงการ อันจะนำไปสู่การพัฒนาอย่างมีส่วนร่วมต่อไป



ข้อเสนอแนะ



1. การรับฟังเสียงของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยยึดหลักความเท่าเทียมและเสมอภาค



2. การไม่ยึดติดกับแนวทางของโครงการในอดีต แต่มุ่งเน้นความเหมาะสม/ลักษณะจำเพาะในแต่ละพื้นที่



3. การพิจารณาและวิเคราะห์ความเหมาะสมของแนวทางในการดำเนินงาน ผ่านการติดต่อสื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและรับฟังความเห็น



ระยะเวลาการดำเนินงาน

- ตลอดระยะเวลาโครงการ



ข้อมูลที่สำคัญ

- การมีช่องทางสื่อสารเหมาะสมให้กับผู้ที่ได้รับผลกระทบหรือผู้มีความสนใจโครงการ

01



02



03



04



05



06



07



08



09





การทำความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชน PUBLIC-PRIVATE-PARTNERSHIP

เป้าหมาย - ผลกระทบ

ดำเนินการพัฒนาโครงการภายใต้การพัฒนาอย่างยั่งยืน (SDGS) โดยเฉพาะเรื่องความเป็นอยู่ที่ดีของบุคคลช่วงอายุ เนื่องจากมีความปลอดภัยและพัฒนาอย่างยั่งยืน ส่งเสริมสังคมสงบสุข และไม่แบ่งแยก และการสร้างความร่วมมือระดับสากลต่อการพัฒนาที่ยั่งยืน ผ่านขั้นตอนดังนี้



1.การจัดทำแผนที่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและการติดต่อสื่อสาร



2.โครงการสามารถพัฒนาได้ตรงตามความต้องการของประชาชนผ่านกระบวนการมีส่วนร่วม

หลักการ

การทำความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชน Public-Private-Partnership (PPP) เป็นรูปแบบความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชนในการให้บริการประชาชน โดยอาศัยความเชี่ยวชาญของแต่ละฝ่าย รวมทั้งการแบ่งปันความเสี่ยงทั้งในด้านการค้า และด้านกฎหมายและการเมืองให้กับภาครัฐ ทั้งนี้การร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน สามารถก่อให้เกิดการประหยัดต้นทุนของโครงการ ในส่วนภาคเอกชนที่ได้รับโอกาสในการดำเนินงานที่เพิ่มมากขึ้น และในภาคประชาชนที่ได้รับประโยชน์จากบริการที่มีประสิทธิภาพด้วยราคาที่เหมาะสม



ระยะเวลาการดำเนินงาน

- ตลอดระยะเวลาโครงการตามสัญญา PPP



ข้อมูลที่สำคัญ

- ข้อมูลงบประมาณ
- ข้อมูลการติดต่อภาคเอกชน
- ราคาตลาด
- ข้อมูลต้นทุน
- ข้อมูลบริษัทที่ร่วมลงทุน

นิยาม

การทำความร่วมมือระหว่างรัฐและเอกชน PUBLIC-PRIVATE-PARTNERSHIP (PPP) คือรูปแบบของความร่วมมือระหว่างหน่วยงานของภาครัฐกับภาคเอกชน ในการจัดหาเงินทุนสำหรับการก่อสร้างและบำรุงรักษา รวมไปถึงการจัดกาบริการด้านโครงสร้างพื้นฐาน ที่มุ่งเน้นความร่วมมือด้านการบริการที่มีประสิทธิภาพ คืนค่าคืนต้นทุน มากกว่าการดำเนินการปกติของภาครัฐ

กรอบการดำเนินงาน

- 1.กำหนดผู้รับผิดชอบและผู้ควบคุม ตรวจสอบการดำเนินการของความรับผิดชอบและโครงการ
- 2.กำหนดเป้าหมาย และรายละเอียดของโครงการ เช่น พื้นที่โครงการ ประชากรที่เกี่ยวข้อง และระยะเวลาการดำเนินการ
- 3.กำหนดงบประมาณการลงทุน และสัดส่วนการลงทุนของแต่ละภาคส่วน
- 4.กำหนดลักษณะแนวทางของสัญญา PPP และหน้าที่การรับผิดชอบของแต่ละภาคส่วน
- 5.กำหนดระยะเวลาโครงการ(ที่คาดหวัง)หลังจากการส่งมอบ

ข้อเสนอแนะ



1.การรับฟังเสียงของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยยึดหลักความเท่าเทียมและเสมอภาค



2.เมื่อเปรียบเทียบกับการจัดซื้อจัดจ้างแบบปกติแล้ว การทำ PPP จะช่วยลดรายจ่ายด้านการลงทุนในภาครัฐ ขณะที่ภาคเอกชนมีการจ่ายรายจ่ายลงทุนเพิ่มขึ้น



3.รัฐบาลยังต้องคำนึงถึงกฎหมายที่ทำการคลังกรอบงบประมาณรายจ่ายล่วงหน้าระยะปานกลาง ตลอดจนข้อจำกัดด้านงบประมาณที่กฎหมายกำหนด



4.มีความเสี่ยงให้คำสัญญาหลายประการ โดยเฉพาะความเสี่ยงจากโครงการ ที่อาจส่งผลให้เกิดต้นทุนเพิ่มและการให้บริการที่ไม่มาตรฐาน

01



02



03



04



05



06



07



08



09





มาตรการ FAR BONUS

เป้าหมาย - ผลกระทบ



1. การพัฒนาที่อยู่อาศัย และโครงการตามพื้นที่ต่าง ๆ มากขึ้น



2. เพิ่มการใช้ประโยชน์รอบพื้นที่สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน เพื่อใช้พื้นที่ดินได้อย่างคุ้มค่ามากขึ้น



3. การผสมผสานการใช้ที่ดิน นอกเหนือจากการอยู่อาศัย ยังต้องมีการพัฒนาการใช้พื้นที่เมืองร่วมกับกันมากขึ้น

นิยาม

ค่า FAR (FLOOR AREA RATIO) คือ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่สามารถก่อสร้างอาคารมีพื้นที่รวมทุกชั้นทุกหลังในที่ดินแปลงนี้ได้ไม่เกินตารางเมตรที่ดินคุณค่า FAR โดย FAR BONUS คือ มาตรการส่งเสริมการพัฒนาด้วยการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ที่สามารถเพิ่มค่า FAR ได้เมื่อโครงการสอดคล้องกับเงื่อนไขที่กำหนดไว้



ระยะเวลาการดำเนินงาน

- 3 ถึง 6 เดือน ก่อนเริ่มดำเนินโครงการ



ข้อมูลที่เป็น

- แผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ลักษณะการใช้พื้นที่ของโครงการ

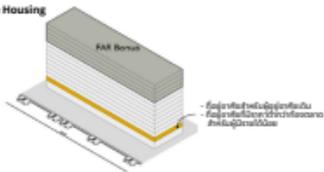
หลักการ

FAR Bonus คือ มาตรการพัฒนาเมืองสำหรับกรณี โดยการเพิ่มพื้นที่การสร้างอาคารรวมที่การเพิ่มมูลค่าของโครงการ และสนับสนุนการพัฒนาเมืองสำหรับกรณีที่ใช้ประโยชน์ต่อส่วนรวม ผ่านการสนับสนุนการพัฒนา และเงื่อนไขต่างๆ ตามผังเมืองปัจจุบัน กฎกระทรวงที่ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

1. หากมีการจัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย จะมีพื้นที่เพิ่ม
2. หากมีการเพิ่มพื้นที่ใส่สาธารณะหรือส่วนสาธารณะหรือพื้นที่เพื่อส่วนรวม จะมีพื้นที่เพิ่ม
3. หากจัดให้มีพื้นที่จอดรถในกรณี 500 แตรของสถานีรถไฟฟ้าในเขต สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย, สถานีอโศก, สถานีลาดกระบัง, สถานีหัวหมาก, สถานีบางนา, สถานีตลิ่งชัน, สถานีวงแหวน และสถานีแบริ่ง (สำหรับที่จอดรถยนต์ 1 คัน จะได้พื้นที่เพิ่ม 30 ตร.ม.) ที่มี FAR รวมพื้นที่อื่นไม่เกิน ร้อยละ 20
4. หากมีการเพิ่มพื้นที่ที่กินพื้นที่น้ำฝน (ไม่น้อยกว่า 1 ไร่.ม. แต่พื้นที่ 50 ตร.ม. สามารถเพิ่มพื้นที่ FAR ในอัตราส่วนร้อยละ 5) ที่มีหากกินพื้นที่น้ำฝนมากกว่า 1 ไร่.ม. จะมี FAR เพิ่มตามสัดส่วน รวมพื้นที่อื่นไม่เกิน ร้อยละ 20
5. หากมีการสร้างอาคารอนุรักษ์พลังงาน (หากกินพื้นที่ได้มากกว่า 1 ไร่.ม. มี FAR เพิ่มตามสัดส่วนรวมพื้นที่อื่นไม่เกิน ร้อยละ 20)

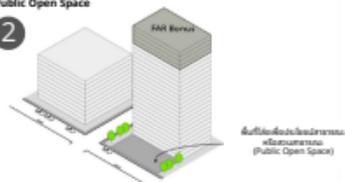
Affordable Housing

1



Public Open Space

2



01



02



03



04



05



06



07



08



09





เครื่องมือทางการเงิน

เป้าหมาย - ผลกระทบ

ดำเนินการพัฒนาโครงการภายใต้การพัฒนาอย่างยั่งยืน (SDGS) โดยเฉพาะเรื่องการส่งเสริมการเติบโตทางเศรษฐกิจและการจ้างงานที่มีคุณค่า และการรับรองแผนการบริโภคและการผลิตที่ยั่งยืน ผ่านขั้นตอนดังนี้



1. มีการบริหารการลงทุนในโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ



2. มีการบริหารความเสี่ยงสำหรับโครงการลงทุนอย่างสมดุล



3. มีการจัดแจงปัจจัยสำคัญที่ต่องานเชิงในการบริหาร

นิยาม

เครื่องมือทางการเงิน คือ เครื่องมือที่ถูกใช้ในการวิเคราะห์จัดลำดับความสำคัญในการตัดสินใจลงทุน เพื่อให้การลงทุนมีความเหมาะสมและประสิทธิภาพ โดยมีการจัดทำกระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นแล้วนำมาคำนวณผ่านเครื่องมือที่สำคัญ



ระยะเวลาการดำเนินงาน

- 3 ถึง 6 เดือนก่อนเริ่มโครงการ



ข้อมูลที่จำเป็น

- เป้าหมายทางการเงินของโครงการ
- ระยะเวลาของโครงการ
- จดลงทุน
- อัตราดอกเบี้ย
- อัตราผลตอบแทน

หลักการ

การบริหารการเงินหรือการลงทุน เป็นส่วนสำคัญที่เกี่ยวข้องถึงความสำเร็จของโครงการ รวมถึงความสามารถในการสร้างกำไรระยะยาว ดังนั้นหากมีการใช้เครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสม จะสามารถช่วยลดความเสี่ยงจากการตัดสินใจได้



1. เครื่องมือการประเมินการกระแสเงินสด

- การคิดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรง
- การคิดค่าเสื่อมราคาแบบลดหย่อน
- การคิดค่าเสื่อมราคาตามสิ่งของการใช้งาน



2. เครื่องมือการประเมินความคุ้มค่าการลงทุนโดยใช้งบลงทุน

- ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB)
- มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV)
- อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR)
- อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio)



3. เครื่องมือการประเมินผลตอบแทนการดำเนินงานโครงการ

- การคิดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรง
- การคิดค่าเสื่อมราคาแบบลดหย่อน
- การคิดค่าเสื่อมราคาตามสิ่งของการใช้งาน

01



02



03



04



05



06



07



08



09





มาตรการภาษีและแรงจูงใจ TAX MEASURE & INCENTIVE

เป้าหมาย - ผลกระทบ



1. สนับสนุนให้การสร้างที่พักอาศัยโดยมีต้นทุนที่ต่ำลง



2. ผู้มีรายได้ต่ำมีโอกาสในการเข้าถึงที่พักอาศัยมากยิ่งขึ้น

นิยาม

การสนับสนุนการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน THAILAND BOARD OF INVESTMENT (BOI) ผ่านการยกเว้นภาษี และมาตรการสร้างแรงจูงใจอื่นๆ เพื่อสนับสนุนให้ผู้ประกอบการสร้างที่พักอาศัยที่มีคุณภาพดี โดย "กิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย" จัดอยู่ในหมวด "อุตสาหกรรมบริการอื่นๆ" โดยเป็นกลุ่มกิจการ "A4"

หลักการ



1. กรณีอาคารชุดต้องมีพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร



2. กรณีบ้านแถวหรือบ้านเดี่ยว ต้องมีพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า 70 ตารางเมตร



3. ราคาขายต่อหน่วยไม่เกิน 1.2 ล้านบาท (รวมค่าที่ดิน) กรณีที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร นครปฐม นครบุรีรัมย์ สุราษฎร์ธานี และสุพรรณบุรี



4. ราคาขายต่อหน่วยไม่เกิน 1 ล้านบาท (รวมค่าที่ดิน) ในกรณีตั้งในจังหวัดอื่น ๆ



5. โครงการต้องได้รับความเห็นชอบจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ก่อนยื่นขอรับการส่งเสริม

01



02



03



04



05



06



07



08



09





การออกแบบเพื่อคนทั้งมวล/อารยสถาปัตย์ UNIVERSAL DESIGN

เป้าหมาย - ผลกระทบ

ดำเนินการพัฒนาโครงการภายใต้การพัฒนาอย่างยั่งยืน(SDGS) โดยเฉพาะเรื่องความเป็นอยู่ที่ดีของคนที่ทุกช่วงอายุ ความเท่าเทียมทางเพศ การลดความเหลื่อมล้ำทั้งภายในและระหว่างประเทศ และเมืองที่มีความปลอดภัยและพัฒนาอย่างยั่งยืน ผ่านต้นตอดังนี้



1. ให้ความสะดวกแก่ประชาชนในการเข้าใช้บริการ สลักรวมถึงการดำเนินชีวิตอย่างมีคุณภาพ



2. เสนอแนวทางการป้องกัน/แก้ปัญหาที่เกิดจากการใช้งานในพื้นที่

นิยาม

การออกแบบเพื่อคนทั้งมวล/อารยสถาปัตย์ UNIVERSAL DESIGN เป็นการออกแบบพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานบริการและผลิตภัณฑ์ให้สามารถรองรับประชากรทุกกลุ่มได้อย่างเท่าเทียมทั้งด้านผู้สูงอายุ คนพิการ รวมถึงผู้มีข้อจำกัดด้านร่างกายให้สามารถเข้าใช้บริการได้อย่างทั่วถึงและเท่าเทียม สะดวก ปลอดภัย และเป็นธรรม ซึ่งเป็นแนวคิดที่สร้างสรรค์เพื่อประโยชน์ส่วนรวม

หลักการ

ให้ความสำคัญกับการได้รับบริการอย่างทั่วถึงและเท่าเทียม สะดวก ปลอดภัย และเป็นธรรม ผ่านการมีส่วนร่วมของมวลชนในการช่วยออกแบบและตั้งเงื่อนไขให้ตอบสนองต่อการดำเนินชีวิตของทุกกลุ่มสังคม เพื่อให้ทุกคนสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างเท่าเทียม ผ่านหลัก 7 ประการของ Universal Design

1. Equitable Use ความเสมอภาคในการใช้งาน
2. Flexibility ความยืดหยุ่นในการใช้งาน
3. Simplicity ความเรียบง่ายใช้งานง่าย
4. Perceptible information ข้อมูลนิยาม
5. Safety ความปลอดภัย ป้องกันความผิดพลาด
6. Low Physical Effort ความสะดวกในการใช้งาน กล่าวคือการใช้กำลังและความพยายามที่ต่ำ
7. Size and Space for Approach and Use มีพื้นที่ในการใช้งานที่เหมาะสม

ข้อเสนอแนะ



1. หน่วยงานต้องจัดหางบประมาณสำหรับการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้คนพิการในสังคมสามารถใช้ ประโยชน์ได้อย่างยั่งยืน



2. แม้จะมีกฎกระทรวง "กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2564" แต่ในทางปฏิบัติ เจ้าของอาคารผู้ออกแบบ ผู้ก่อสร้าง ยังไม่สามารถนำไปใช้ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาตต้องบังคับใช้ในการอนุญาตแบบก่อสร้าง เพื่อให้ความคุ้มครองคนพิการได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียม



3. คนพิการยังไม่มีความมั่นใจในการใช้พื้นที่สาธารณะในสังคม แม้ว่าจะมีทางลาดหรืออักษรเบรลล์แล้วก็ตาม เนื่องจากปัจจุบันพื้นที่เหล่านี้ถูกใช้ประโยชน์ในการการค้าหรือการสัญจรของพาหนะ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องบังคับใช้กฎหมาย

01



02



03



04



05



06



07



08



09





การทำผังเฉพาะและ OVERLAY ZONING

เป้าหมาย - ผลกระทบ



1. เพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติงานตามผังเมืองรวม



2. ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ซ้อนทับเฉพาะ

หลักการ



1. มีการกำหนดขอบเขตพื้นที่ใช้บังคับขนาดเล็กลงเฉพาะบริเวณที่ดำเนินการหรือพัฒนา



2. การบังคับใช้สามารถกำหนดได้ตามความเป็นและเหมาะสม



3. จัดเป็นผังกำหนดรายละเอียดแนวทางการพัฒนาพื้นที่อย่างเฉพาะเจาะจง ซึ่งระบุรายละเอียดกิจกรรมใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



4. เป็นกรอบการพัฒนา หรือ แก้ไขปัญหาเฉพาะส่วน



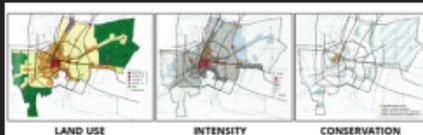
5. เป็นหน้าที่ของท้องถิ่นจัดทำ (กรบยราชการและผังเมืองดำเนินการได้เมื่อท้องถิ่นร้องขอหรือ สุดต.มท. สั่งการ)

นิยาม

ผังเมืองเฉพาะ คือ แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษามริเวณเฉพาะแห่งหรือกิจการ ที่เกี่ยวข้องในเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ แก่การผังเมือง ที่จะมีการระบุชัดเจนถึงแนวทางของการพัฒนาในพื้นที่นั้น ๆ

มาตรการการควบคุมเฉพาะพื้นที่ซ้อนทับ (OVERLAY ZONING) เป็นมาตรการเสริมเพื่อการอนุรักษ์ และพัฒนาสำหรับพื้นที่ที่มีบทบาทความสำคัญทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยข้อกำหนดที่ใช้จะมี ความเข้มข้นและเหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของแต่ละพื้นที่

การอิงกับมาตรการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความหนาแน่น และการอนุรักษ์ ที่มา : The Bangkok Plan, MIT/EC, 1996



พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ.2504
ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง คุ้มครองและพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535
ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดเขตการควบคุมสิ่งแวดล้อมเมืองและตำบล

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2497
ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดเขตบริเวณใกล้สิ่งก่อสร้างอันมีผลกระทบต่อความปลอดภัยของประชาชน

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
บัญญัติกฎหมายควบคุมอาคาร เรื่อง กำหนดบริเวณใกล้สิ่งก่อสร้างอันมีผลกระทบต่อความปลอดภัยของประชาชน

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2562
แผนผังควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่เข้าแผนประเภทความหนาแน่น 220(ก)

01



02



03



04



05



06



07



08



09





การพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่ง TRANSIT-ORIENTED-DEVELOPMENT (TOD)

เป้าหมาย - ผลกระทบ



1. ต่อประเทศ ได้แก่ ความคุ้มค่าในการลงทุน โครงสร้างพื้นฐาน การเพิ่มขีดความสามารถทางการแข่งขันและการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางของประชาชน



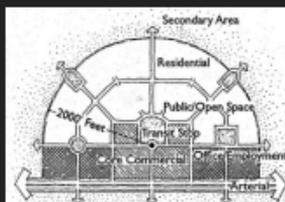
2. ต่อจังหวัด ได้แก่ กระจายความเจริญสู่ท้องถิ่น เก็บภาษีได้เพิ่มขึ้น โอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่มจากการพัฒนาพื้นที่และระบบขนส่งมวลชน ที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้น และโอกาสในการจ้างงานและธุรกิจใหม่ที่มีมากขึ้น



3. ต่อประชาชน ได้แก่ ประชาชนมีความปลอดภัย รายได้ ความสะดวกสบาย สุขภาพกายใจที่ดีขึ้น และค่าใช้จ่ายที่ลดลง

นิยาม

การพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่ง เป็นแนวคิดการบริหารเมืองและชุมชนเมืองควบคู่ไปกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบสถานีขนส่งสาธารณะให้เกิดประโยชน์สูงสุด น่าอยู่อาศัย และน่าลงทุน โดยส่งเสริมกิจกรรมการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่ด้วยระบบขนส่งสาธารณะ และการเดินเท้าโดยไม่ใช้เครื่องยนต์



หลักการ

มุ่งเน้นการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่ง โดยการแบ่งพื้นที่ในระยะ 500 เมตรรอบกิน



1. ศูนย์กลางพาณิชยกรรม



2. ย่านการค้า



3. สำนักงาน



4. ย่านที่พักอาศัย



5. สถานีขนส่ง



1. ปรับเปลี่ยนรูปแบบการขยายตัวของเมือง ให้ความกระชับและน่าอยู่อาศัย ช่วยลดการเดินทางโดยของเมืองอย่างไร้ทิศทาง



2. เพิ่มประสิทธิภาพการขนส่ง และส่งเสริมให้ประชาชนหันมาใช้บริการขนส่งสาธารณะมากขึ้น



3. พัฒนาพื้นที่ใหม่ ทั้งในย่านพักอาศัย ย่านการค้า ย่านธุรกิจ และพื้นที่สาธารณะ ให้มีระบบสาธารณูปโภคที่ทุกคนเข้าถึงได้

01



02



03



04



05



06



07



08



09





ฐานข้อมูลเปิดและการวิเคราะห์ข้อมูล

เป้าหมาย - ผลกระทบ



1. เป็นศูนย์กลางในการรวบรวม และเผยแพร่ข้อมูลที่มีคุณภาพทันสมัย บันทึกลง และปลอดภัย



2. ลดค่าใช้จ่าย ส่งเสริมการเข้าถึงและเสริมสร้างความร่วมมือ รวมทั้งสร้างการมีส่วนร่วมของทั้งภาครัฐ ภาคประชาชน และภาคธุรกิจเอกชน



3. ก่อให้เกิดการสร้างนวัตกรรม ความโปร่งใส และการปรับปรุงประสิทธิภาพ ในการให้บริการของทุกภาคส่วน

นิยาม

ฐานข้อมูลเปิด หมายถึงข้อมูลที่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้อย่างเสรี หรือสามารถนำไปเผยแพร่ได้ โดยการอ้างอิงแหล่งที่มาของข้อมูล (สำนักงานพัฒนารัฐบาลดิจิทัล (องค์การมหาชน) (aws.), 2564) โดยข้อมูลต่างๆที่ทุกผู้ใช้ไปจะกลับเข้าสู่ระบบ ซึ่งทำให้เกิดการหมุนเวียนเวียนของข้อมูล หรือที่เรียกว่า นิเวศข้อมูลเปิด (OPEN DATA ECOSYSTEM) มีองค์ประกอบที่สำคัญ 3 ภาคส่วน ได้แก่



1. OPEN GOVERNMENT DATA



2. OPEN BUSINESS DATA



3. OPEN CITIZEN DATA



สำนักงานคณะกรรมการ
Strategy and Evaluation Department



หลักการ

ฐานข้อมูลเปิดและการวิเคราะห์ข้อมูล เป็นเครื่องมือในการรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล และเผยแพร่ให้แก่ทุกภาคส่วนที่สนใจ นำไปต่อยอดสู่การมีส่วนร่วมของประชาชนในการใช้ข้อมูลให้เกิดประโยชน์สูงสุดผ่านขั้นตอนหรือวิธีการต่างๆ อาทิ การนำเสนอในรูปแบบข้อมูลในฐานข้อมูลเปิด แผนภูมิ หรือ Infographic เป็นต้น โดยมีหลักสำคัญในการวิเคราะห์ 3 ส่วน

- 1. Availability and Access** รูปแบบของข้อมูลที่ย้ายต่อการนำไปใช้งาน และปรับปรุงแก้ไข การเข้าถึงข้อมูล สามารถทำได้โดยผ่าน Internet หรือในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายจะดีดออกไปกว่าการที่สำเนา
- 2. Re-use and Redistribution** ข้อมูลที่เผยแพร่ต้องถูกจัดเตรียมภายใต้เงื่อนไขการอนุญาตให้นำมาใช้ใหม่ และเผยแพร่ได้ รวมทั้งการใช้ชุดข้อมูลร่วมกับชุดข้อมูลอื่น ๆ
- 3. Universal Participation** ทุกคนสามารถใช้ข้อมูลได้โดยปราศจากข้อจำกัด ไม่ว่าจะเป็นการใช้ซ้ำเผยแพร่ ทั้งนี้การนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์จะต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของข้อมูลนั้น ๆ

ข้อเสนอแนะ

1. ควรมีการตรวจสอบและวิเคราะห์ข้อมูลว่ามีแหล่งที่มา ความแม่นยำ ความครบถ้วน ความไม่อคติ และ ความถูกต้องที่มีคุณภาพเพียงพอหรือไม่ รวมถึงการออกกฎหมายหรือข้อบังคับ ในการใช้งานหรือปกป้องลิขสิทธิ์ ข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อส่งเสริมประโยชน์และความโปร่งใสในการใช้งานทุกภาคส่วน
2. การนำข้อมูลเปิดไปใช้มีแนวโน้มอาจนำไปสู่กระบวนการตัดสินใจที่ผิดพลาด ขึ้นอยู่กับแหล่งที่มาของข้อมูล การวิเคราะห์ และการตีความหมาย
3. การเผยแพร่ข้อมูลเปิดและการวิเคราะห์ควรมีส่วนร่วมกับในการตรวจสอบ ดูแลและเผยแพร่ โดยความคุ้มครองในการแลกเปลี่ยนข้อมูลจะลดลงหากทุกภาคส่วนไม่สามารถได้รับประโยชน์ได้อย่างเต็มที่
4. ภาครัฐและเอกชนควรร่วมมือกันเพื่อให้บริการข้อมูลเปิดที่เหมาะสมที่สุดแก่ทุกภาคส่วน
5. ทุกภาคส่วนจำเป็นต้องปรับความคิด โครงสร้างพื้นฐาน และสร้างความเชื่อมโยงระหว่างกัน ซึ่งสามารถดำเนินการได้ด้วยเครื่องมือจากกฎหมายและนโยบายต่างๆ

01



02



03



04



05



06



07

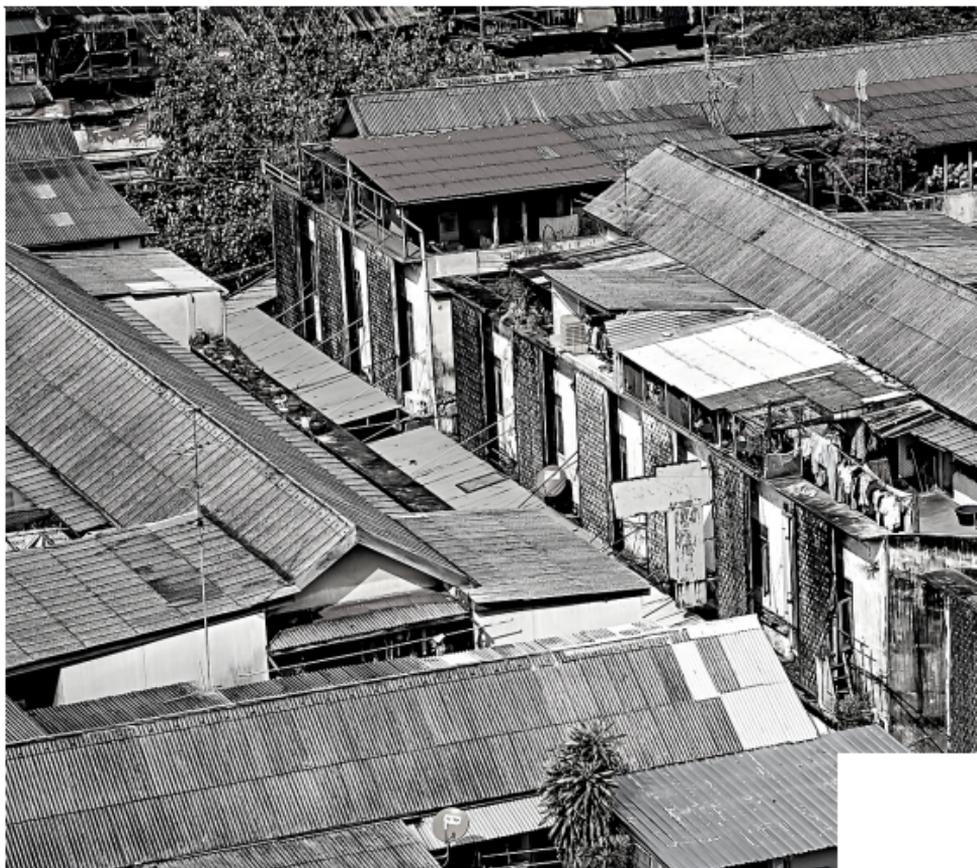


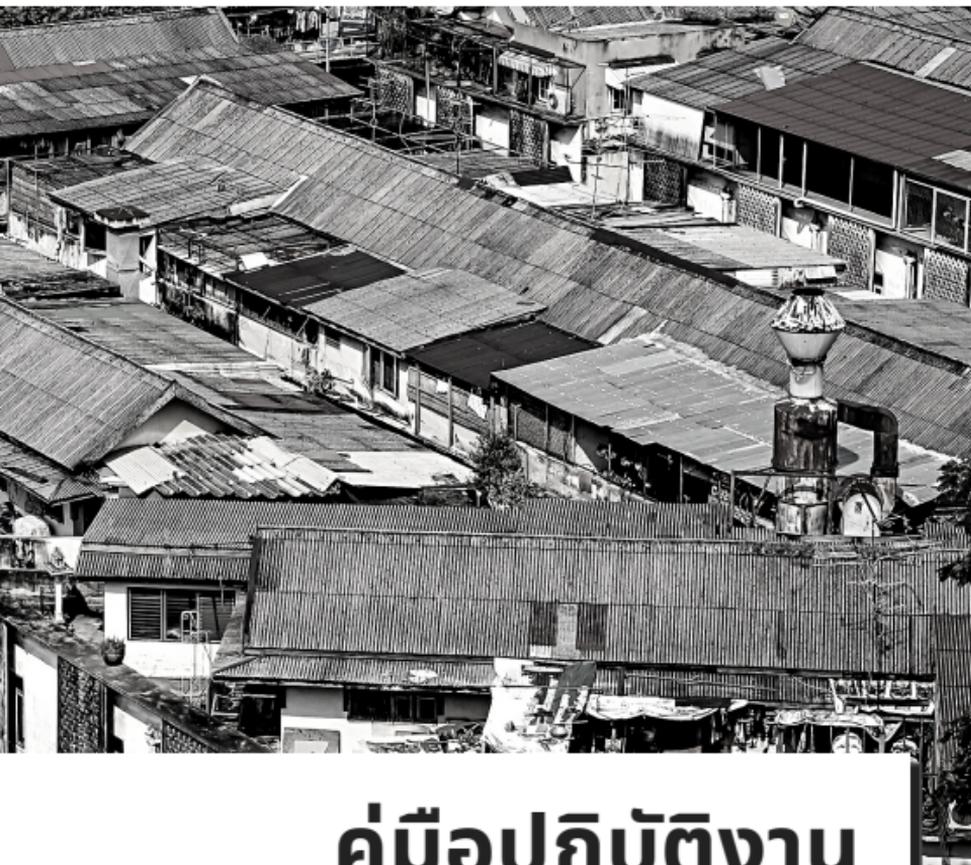
08



09







คู่มือปฏิบัติงาน

เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย 6 กลุ่มเขต

กลุ่มเขตกรุงเทพมหานครกลาง

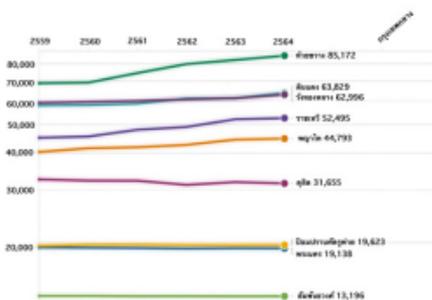
กลุ่มเขตกรุงเทพเหนือ

กลุ่มเขตกรุงเทพใต้

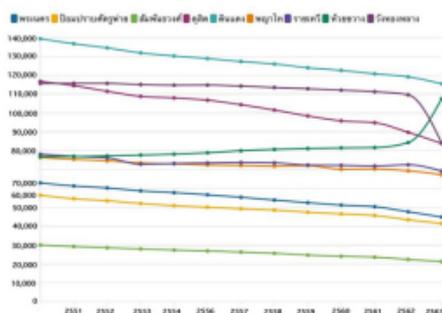
กลุ่มเขตกรุงเทพมหานครกลางประกอบไปด้วย 9 สำนักงานเขต คือ เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ เขตดุสิต เขตดินแดง เขตพญาไท เขตราชเทวี เขตห้วยขวางและเขตวังทองหลาง โดยที่ดินส่วนใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครกลางมักมีราคาสูงและมีกรรมสิทธิ์การถือครองแล้วทั้งสิ้น จึงทำให้เขตประสบปัญหาการถือครองที่ดินที่อยู่อาศัยและชุมชนแออัดเป็นจำนวนมาก ร่วมกับปัญหาชุมชนบุกรุกพื้นที่สาธารณะ โดยที่ผ่านมามีการสร้างความร่วมมือกับสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) และมีนโยบายการจัดพื้นที่รองรับ ครัว สำนักงานเขตใน กลุ่มเขตกรุงเทพมหานครกลางแสดงความกังวลต่อการไม่มีฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยในแต่ละพื้นที่ที่ไม่ชัดเจน โดยเฉพาะกับกลุ่มคนที่อพยพเข้ามาที่ไม่มี การรวมกลุ่มกัน เช่น กลุ่มพื้นที่ดั้งเดิมในเขตและหากพิจารณาจำนวนประชากรในกลุ่มเขตกรุงเทพมหานครจะพบว่าเขตห้วยขวางมีแนวโน้ม การเติบโตของประชากรโดดเด่นในเขตกรุงเทพมหานคร

โดยนอกเหนือจากการมีหน่วยงานด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะแล้ว ทางกลุ่มเขตกรุงเทพมหานครได้เสนอให้หน่วยงานดังกล่าวจำเป็นต้องมี งบประมาณที่ชัดเจนเพื่อให้ความช่วยเหลือกลุ่มเป้าหมายโดยการลดคุณสมบัติหรือเกณฑ์ในฐานะแหล่งงานเจ็บควบคู่ไปกับการส่งเสริมการออม เช่นเดียวกับการปรับปรุงกฎหมายการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการพัฒนาฐานข้อมูล โดยสำนักงานเขตต้องปฏิบัติงานใกล้ชิดกับกลุ่มเป้าหมาย

แผนภูมิเส้นแสดงจำนวนบ้าน



แผนภูมิเส้นแสดงจำนวนประชากร



จำนวนครัวเรือนรวม
ปี 2564



392,897 ครัวเรือน

จำนวนประชากรรวม
ปี 2563



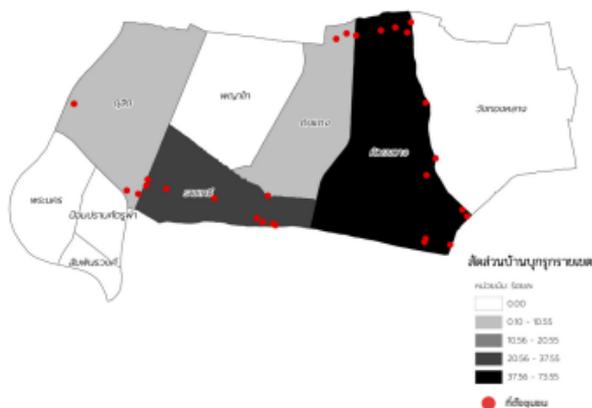
635,519 คน

กลุ่มเขตกรุงเทพ-วันออก

กลุ่มเขตกรุงธนเหนือ

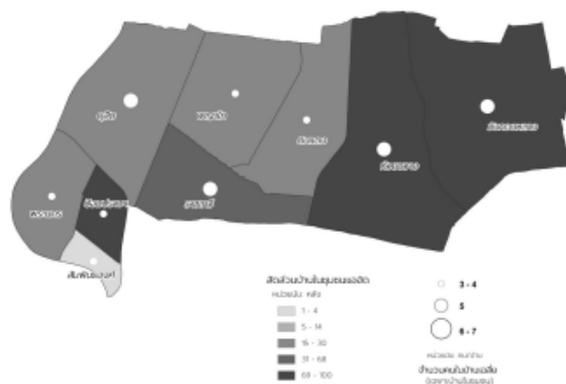
กลุ่มเขตกรุงธนใต้

แผนที่สัดส่วนบ้านบุกรุกรายเขต



แผนที่ที่แสดงสัดส่วนบ้านบุกรุก ประกอบด้วยข้อมูลสถิติที่วิเคราะห์จากจำนวนครัวเรือนทั้งหมดในชุมชนแออัด หารด้วยจำนวนบ้านที่มีลักษณะกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินแบบบุกรุก ซึ่งในพื้นที่กลุ่มเขตกรุงเทพกลาง เขตที่มีสัดส่วนบ้านบุกรุกสูงที่สุด คือ เขตคลองเตย ร้อยละ 73.35 และเขตราชเทวี ร้อยละ 27.74

แผนที่แสดงสัดส่วนบ้านในชุมชนแออัด เทียบกับจำนวนคนในบ้านเฉลี่ย

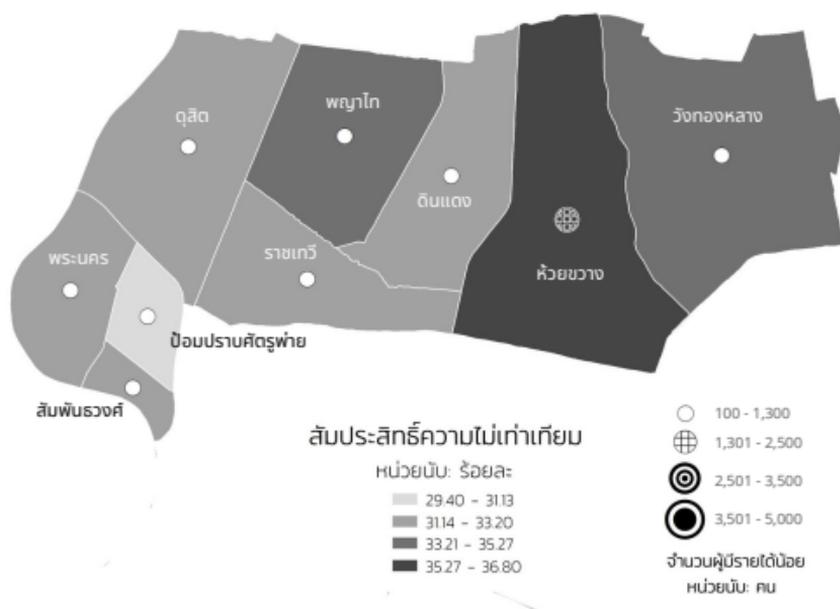


กลุ่มเขตกรุงเทพมหานครกลาง

กลุ่มเขตกรุงเทพเหนือ

กลุ่มเขตกรุงเทพใต้

แผนที่แสดงสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียม



กลุ่มเขตกรุงเทพมหานครกลางเมื่อพิจารณาข้อมูลแผนที่ชุดนี้พบว่าในเขตพื้นที่ที่มีค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียมสูง โดยส่วนใหญ่จะมีจำนวนผู้รับรายได้น้อยสูงตาม เช่น ในเขตห้วยขวาง มีค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียมสูงถึงร้อยละ 35.9 ตามมาด้วยข้อมูลกราฟประชากรรายได้น้อยที่มีจำนวน 1,388 คน หรือในเขตวังทองหลางที่มีค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียมร้อยละ 35.1 มีจำนวนประชากรรายได้น้อย 1,126 คน

กลุ่มเขตกรุงเทพตะวันออก

กลุ่มเขตกรุงธนเหนือ

กลุ่มเขตกรุงธนใต้



ชื่อโครงการ : แผนการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน (TODP) บริเวณคลองบางหลวง
การวางแผนจัดการโครงการ : กระทรวงการต่างประเทศ และเครือจักรภพ (FCO), สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง, UN-Habitat
สถานที่ : สถานีบีทีเอส สถานีบางหว้า, กรุงเทพมหานคร, ประเทศไทย

ภาพรวมโครงการ

กรุงเทพมหานครเป็นหนึ่งเมืองที่มีความหนาแน่นในเรื่องของจำนวนประชากร จึงทำให้การขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็วส่งผลให้การจราจรติดขัดเป็นอย่างมาก โดยปัจจุบัน ได้มีการพิจารณาแนวทางการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน (TOD) เพื่อเป็นกลไกในการวางแผนที่จะบูรณาการพัฒนาเมืองที่สนับสนุนการลดเปลี่ยนผ่านระบบขนส่งมวลชนและอำนวยความสะดวกให้ประชาชนผู้ใช้ประโยชน์ที่เดินแบบผสมผสานในพื้นที่ที่โดยรอบสถานีขนส่งมวลชน

กรณีศึกษา : Transit Oriented Development Plan (TODP) แผนการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน

ศักยภาพในการพัฒนาตามแผนการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน (TODP)

การคมนาคม	เพิ่มการใช้บริการขนส่งสาธารณะกรุงเทพมหานครในพื้นที่คลองบางหลวง และปรับปรุงระบบการเดินทาง ที่จอดรถผ่าน รถเมล์ ทางยกระดับผ่าน รถไฟฟ้าบีทีเอสบางหว้า และทางน้ำผ่านท่าเรือบางหว้า
การพัฒนาเมือง	การส่งเสริมแนวทางการพัฒนาระบบขนส่งสาธารณะที่ครอบคลุมไปถึงทั้งบริเวณของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่อยู่อาศัย และการพัฒนากิจกรรมธุรกิจท้องถิ่น
ผังเมืองรวม	การเพิ่มความหนาแน่นกายภาพตามเชิงกำหนด เพื่อป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นในอนาคต โดยการจัดการการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สามารถรองรับการขยายตัวของเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพ
การตั้งศูนย์ราชการระดับนครบาล	สร้างการเชื่อมต่อนอกที่สาธารณะ โดยนำทุกองค์ แม่น้ำ และสวนสาธารณะ มาเป็นกรณีต้นแบบเพื่อที่ปัญหาสิ่งแวดล้อมและเพิ่มเส้นทางการเดินทางให้สามารถรองรับความเปลี่ยนแปลงทางสภาพแวดล้อมได้
ส่งเสริมการก่อสร้าง	แผนการส่งเสริมพัฒนาสถานีต้นแบบระบบ กฟช และการก่อสร้างโดยโครงการสนับสนุนการก่อสร้างผ่านการเดินทางด้วยเรือ ทางบก และทางอากาศ

แผนเส้นการพัฒน TOD ในพื้นที่คลองบางหลวง และสถานีรถไฟบีทีเอส บางหว้า



แนวทางการพัฒนา TOD

- องค์การขนส่งมวลชน และ-บริการ
- การส่งเสริมและพัฒนาเมือง
- การส่งเสริมและพัฒนาเมือง

จุดมุ่งหมายของการพัฒนาและการแก้ไขปัญหา

- 1 ช่วยเหลือกรุงเทพมหานครในการจัดการ TOD ภายในพื้นที่คลองบางหลวง เพื่อส่งเสริมให้มีความสอดคล้องของรัฐบาลเพื่อพัฒนาการเชื่อมต่อนอกที่สาธารณะตามแนวทางการส่งเสริมการวางผังเมืองที่ครอบคลุมและการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 2 การจัดการ TOD ให้สอดคล้องกับหลักการสำคัญตามมาตรฐาน TOD ที่พัฒนาโดยสถาบันนโยบายการขนส่งและพัฒนามา (ITPD) รวมทั้งการส่งเสริมการเดินเท้า การขี่จักรยาน รถจักรยานยนต์ การเดินแบบผสมผสาน การใช้ประโยชน์ที่ดิน ความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน การบริการที่เข้าถึง และพื้นที่สาธารณะ
- 3 การแก้ปัญหาความท้าทายใน เรื่องความเชื่อมโยงของการเดินไกลทางเศรษฐกิจสังคม โดยมีความเชื่อมโยงในเรือต่อรถที่เดินที่เพิ่มขึ้น (Generator) ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อท่าท่า หรือ- นายอสังหาริมทรัพย์ที่ส่งผลให้การวางผังในพื้นที่เพิ่มขึ้น เป็นหลักเกณฑ์ที่นำข้อดีของสองยุคก่อนให้เข้าใช้ในพื้นที่นี้
- 4 สนับสนุนการออกแบบอาคารสมัยใหม่ (Universal Design) เพื่อให้เข้าถึงได้สำหรับผู้ใช้บริการ ไม่ว่าจะเป็น ผู้สูงอายุ ผู้พิการ เด็ก หรือ สตรีมีครรภ์
- 5 พัฒนาศักยภาพการขนส่งสาธารณะผ่านการเดินทางด้วยระบบขนส่งและรูปแบบการเข้าถึงที่สนับสนุนการใช้รถจักรยานและการเดิน เพื่อลดการพึ่งพารถยนต์ส่วนตัว
- 6 ส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยสามารถได้ลดรถ ในระยะทางที่สั้นลง และใช้เวลาการเดินทางน้อยลง
- 7 ลดการปล่อยมลพิษและพลังงานที่ปล่อยออกจากรถยนต์ส่วนตัวสองล้อ และรถจักรยานที่ปล่อยมลพิษ
- 8 เสริมสร้างความเป็นมิตรระหว่างหน่วยงานในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ สำนักงานการส่งเสริมและพัฒนาเมือง สำนักพัฒนาเมือง และสำนักบริหารพื้นที่อนุรักษ์
- 9 ส่งเสริมแนวทางการมีส่วนร่วมระหว่างภาคธุรกิจภาคการศึกษาหรือชุมชนผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของคลองบางหลวง และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียนอกพื้นที่ที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ
- 10 เพื่อช่วยกระตุ้นการพัฒนา และเกี่ยวข้องด้านการวางแผนที่เกี่ยวข้องในการสนับสนุนกระบวนการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนของกรุงเทพมหานครรวมทั้งเมืองอื่นๆ

กลุ่มเขตกรุงเทพฯกลาง

กลุ่มเขตกรุงเทพฯเหนือ

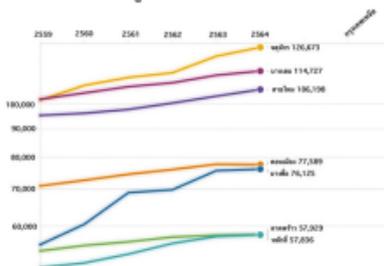
กลุ่มเขตกรุงเทพฯใต้

กลุ่มเขตกรุงเทพฯเหนือ ประกอบด้วย 7 สำนักงานเขต คือ เขตบางซื่อ เขตจตุจักร เขตลาดพร้าว เขตบางเขน เขตหลักสี่ เขตดอนเมือง และเขตสายไหม โดยพื้นที่ในเขตนี้จะค่อนข้างมีความเป็นเมืองสูง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นชุมชนหมู่บ้านจัดสรร โดยมีรถไฟฟ้าวิ่งผ่านทั้งหมด 7 สาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งหลังจากมีการก่อสร้างโครงการสถานีกลางบางซื่อและแผนโครงข่ายและการพัฒนาการคมนาคมและขนส่งในอนาคต แม้จะไม่ได้มีแผนในเขตสายไหมและเขตบางเขนและเขตบางซื่อโดยตรง

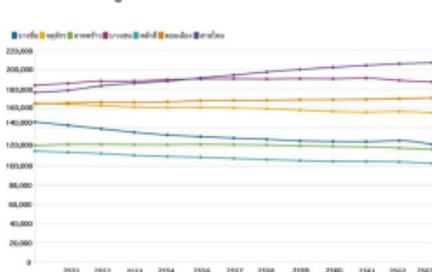
โดยเขตสายไหมเป็นเขตที่มีขนาดใหญ่สุด รองลงมาเป็นเขตบางเขน ซึ่งมีประชากรทั้งหมด 207,272 และ 187,377 คน ตามลำดับ แต่หากพิจารณาอัตราส่วนเขตพื้นที่สีเขียว เขตบางเขนมีมากที่สุดรองลงมา คือ เขตสายไหม ทั้งนี้ความหนาแน่นของประชากร/ตร.กม. ไม่ได้แปรผันตรงกับขนาดพื้นที่แต่อย่างใด กล่าวคือ แม้เขตสายไหมจะมีขนาดพื้นที่ใหญ่สุดแต่กลับมีความหนาแน่นเป็นอันดับ 3 ของกลุ่มเขตด้วยความหนาแน่นเพียง 4,719 คน/ตร.กม. เช่นเดียวกับเขตบางเขนที่เป็นเขตที่มีความหนาแน่นน้อย 4,448 คน/ตร.กม.และหากพิจารณาสถิติจำนวนบ้านในกลุ่มเขตกรุงเทพฯเหนือ พ.ศ. 2559 – 2564 จะพบว่าเขตบางซื่อมีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของจำนวนบ้านโดดเด่นโดยเปรียบเทียบกับเขตอื่น

กลุ่มเขตกรุงเทพฯเหนือประสบปัญหาการไร้ที่อยู่อาศัยทุกพื้นที่ สาธารณะที่มักส่งผลกระทบต่อปัญหาสังคมและปัญหาสิ่งแวดล้อมเป็นลูกโซ่ โดยที่ผ่านมาสักงานเขตมีการสร้างความร่วมมือกับสถาบันพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (องค์การมหาชน) แม้เขตไม่มีพื้นที่รองรับใกล้เขียงบริเวณเดิม ทั้งนี้เราจะเห็นความพยายามของสำนักงานเขตในการจัดตั้งสภาชุมชนเพื่อเป็นตัวกลางของชุมชนในระดับที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะการที่สำนักงานเขตสายไหมมีการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ของชุมชน แม้สำนักงานเขตจะประสบอุปสรรคจากความไม่ไว้วางใจของประชาชนต่อโครงการและกรมกฎหมายที่ไม่มีความชัดเจน ทั้งในแง่กระบวนการค่าธรรมเนียมและอำนาจหน้าที่ จึงทำให้แต่ละสำนักงานเขตไม่สามารถปฏิบัติงานได้เต็มที่ นอกจากนี้ กลุ่มเขตกรุงเทพฯเหนือได้เสนอให้มีการจัดตั้งหน่วยงานเฉพาะที่ประกอบด้วยคณะกรรมการจากทุกภาคส่วนและต้องดำเนินการเน้นกลุ่มเป้าหมายหลักที่เป็นชุมชนนุรักษ์พื้นที่คลองเพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาสภาพภาพและคุณภาพน้ำคลอง

แผนภูมิเส้นแสดงจำนวนบ้าน



แผนภูมิเส้นแสดงจำนวนประชากร



จำนวนครัวเรือนรวม
ปี 2564



617,077 ครัวเรือน

จำนวนประชากรรวม
ปี 2563



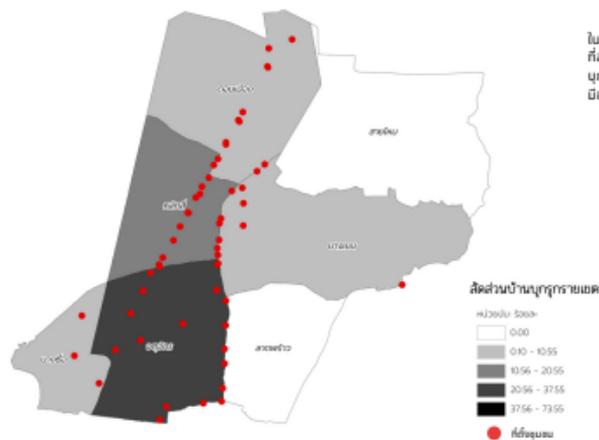
1,062,959 คน

กลุ่มเขตกรุงเทพ-วันออก

กลุ่มเขตกรุงธนเหนือ

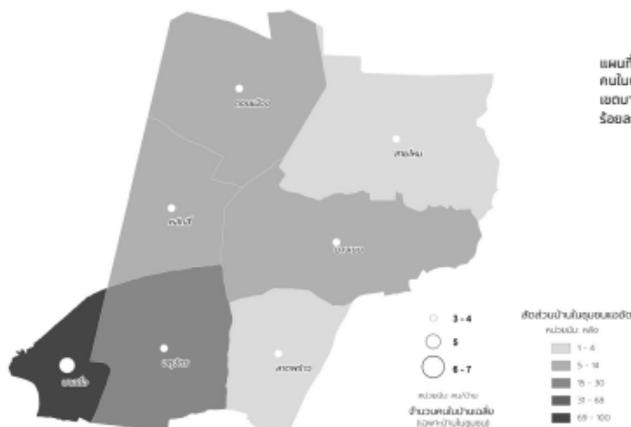
กลุ่มเขตกรุงธนใต้

แผนที่สัดส่วนบ้านบุกรุกรายเขต



ในกลุ่มเขตกรุงเทพเหนือมีสัดส่วนบ้านบุกรุกรายเขตสูงที่สุดพบในเขตจตุจักร ร้อยละ 20.83 จำนวนชุมชนบุกรุกจำนวน 17 ชุมชน และในเขตหลักสี่ ร้อยละ 13.95 มีชุมชนบุกรุกจำนวน 14 ชุมชน

แผนที่แสดงสัดส่วนบ้านในชุมชนแออัด เทียบกับจำนวนคนในบ้านเฉลี่ย



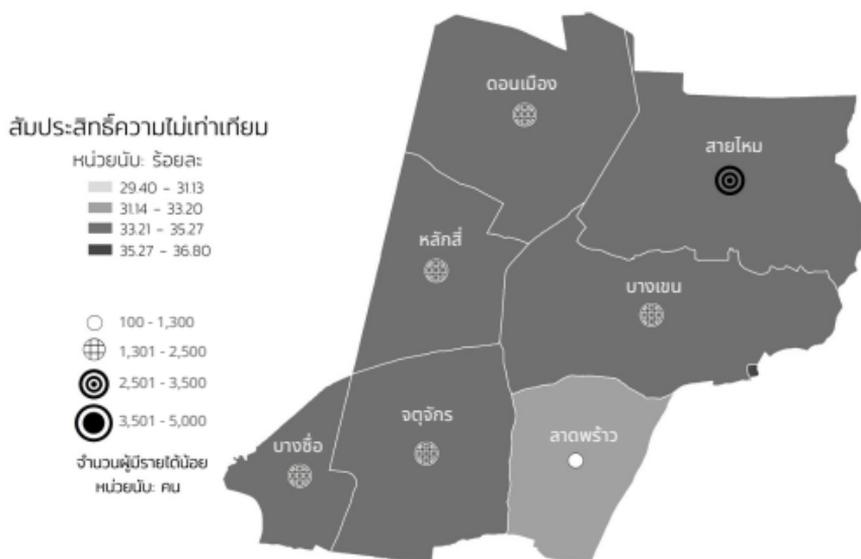
แผนที่แสดงสัดส่วนบ้านในชุมชนแออัด เทียบกับจำนวนคนในบ้านเฉลี่ยในกลุ่มเขตกรุงเทพเหนือ พบว่าพื้นที่เขตบางเขนเป็นเขตที่มีสัดส่วนบ้านในชุมชนแออัดสูงที่สุด ร้อยละ 92.67 มีจำนวนคนในบ้านเฉลี่ย 5 คน/บ้าน

กลุ่มเขตกรุงเทพมหานครกลาง

กลุ่มเขตกรุงเทพเหนือ

กลุ่มเขตกรุงเทพใต้

แผนที่แสดงสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียม



กลุ่มเขตกรุงเทพเหนือ พื้นที่ส่วนใหญ่มีค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียม อยู่ในช่วงใกล้เคียงกับเกือบทั้งพื้นที่ ร้อยละ 33.21-35.27 เมื่อนำข้อมูลสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียมมาเทียบกับข้อมูลจำนวนผู้มีรายได้น้อยทำให้พบว่า พื้นที่เขตสายไหม (3,089 คน) พื้นที่เขตบางเขน (2,095 คน) และพื้นที่เขตจตุจักร (2,022 คน) มีจำนวนประชากรรายได้น้อยสูงเช่นกัน

กลุ่มเขตกรุงเทพวันออก

กลุ่มเขตกรุงธนเหนือ

กลุ่มเขตกรุงธนใต้



ชื่อโครงการ : Via Verde Multifamily Housing
รูปแบบอาคาร : อพาร์ทเมนต์ขนาดกลาง-สูง และทาวน์เฮาส์
ผู้จ้าง : The Phipps Houses Group and Jonathan Rose Companies
สถาปนิก : Dattner Architects, Grimshaw
สถานที่ตั้ง : ย่านบรองซ์, รัฐนิวยอร์ก, ประเทศสหรัฐอเมริกา
ระยะเวลาดำเนินงาน : 2006-2012
ปีที่สร้างเสร็จ : 2012

ภาพรวมโครงการ

Via Verde คือโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบผสมผสานด้วยแนวคิดการออกแบบที่ยั่งยืนด้วยนวัตกรรมครบวงจรที่สอดคล้องความต้องการผู้อยู่อาศัยหลากหลายระดับ โดยโครงการประกอบด้วยที่อยู่อาศัย 222 ยูนิต พื้นที่กว่า 1 ล้าน 7,500 ตารางฟุต พื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 40,000 ตารางฟุต และพื้นที่สาธารณะรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสุขภาพ

กรณีศึกษา : Multifamily Housing โครงการที่อยู่อาศัยแบบครบวงจรขยาย

แนวคิดการออกแบบ



ที่พักอาศัยที่เหมาะสม
 ราคาย่อมเยา (Affordable Housing)

รูปแบบที่พักอาศัย



ที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (Mixed Income Housing) รวม 222 ยูนิต

1. ที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย 151 ยูนิต
2. ที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยกว่า 71 ยูนิต

ตามหลักการที่มุ่งสร้างให้เกิดความยั่งยืน Via Verde จึงมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบถ้วนครบครันที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย 2 กลุ่มเป้าหมาย ได้แก่ กลุ่มผู้มีรายได้น้อยและกลุ่มผู้มีรายได้น้อยกว่า และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครอบคลุมทั้งด้านสุขภาพจิตและกายภาพ ที่มุ่งส่งเสริมสุขภาพและคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย โดยคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยและความสะดวกสบายของผู้อยู่อาศัย รวมถึงการเข้าถึงบริการสาธารณะที่จำเป็น การเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่ปลอดภัยและราคาที่เหมาะสม รวมถึงการเข้าถึงบริการสาธารณะที่จำเป็น

1. ที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย 151 ยูนิต		
จำนวน	ราคาเฉลี่ยต่อยูนิต	รายได้ต่อยูนิต
17	<30% AMI	\$ 23,040
13	<40% AMI	\$ 30,720
120	<60% AMI	\$ 46,080

2. ที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยกว่า 71 ยูนิต		
จำนวน	ราคาเฉลี่ยต่อยูนิต	รายได้ต่อยูนิต
5	<80% AMI	\$ 61,450
39	<150% AMI	\$ 115,200
26	<175% AMI	\$ 136,400

AMI ย่อมาจากคำว่า "รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน" ซึ่งหมายถึงค่าจ้างสุทธิที่ครัวเรือนครัวเรือนสามารถหารายได้รวมต่อครัวเรือน (HHI) ได้

จำนวนยูนิต* รวม 2 ยูนิต มีพื้นที่ 1 ยูนิตตามตาราง



การออกแบบเชิงนวัตกรรม
 (Innovative Design)

รูปแบบ Multifamily Housing



การออกแบบอาคารสีเขียว



Via Verde - The Greenway ได้รับใบรับรองอาคารสีเขียว LEED โดยสภาอาคารสีเขียวสหรัฐอเมริกา U.S. Green Building Council ซึ่งถือเป็นการยอมรับการเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมในภาคอสังหาริมทรัพย์

ผลประโยชน์ของอาคารสีเขียว

- ครัวเรือนประหยัดพลังงาน
- ครัวเรือนประหยัดค่าสาธารณูปโภค (SCD Water Recycling)
- ครัวเรือนประหยัดค่าประกันภัยบ้าน
- ครัวเรือนประหยัดค่าเช่า
- ครัวเรือนประหยัดค่าซ่อมแซม (PV Array)
- ครัวเรือนประหยัดค่าซ่อมแซม (VOC Materials)
- ครัวเรือนประหยัดค่าเช่า

การแก้ไขปัญหา



การพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกลำดับผู้ที่มีรายได้น้อย
 เนื่องจาก จำนวน 200+ เป็นอย่างมากที่ขาดแคลนของเมือง



การพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบผสมผสาน Brownfield
 (Brownfield) : ที่ดินที่มีหรือเคยมีสิ่งก่อสร้างที่ถูกปล่อยทิ้งร้าง ไม่มีการใช้งานหรือถูกทิ้งร้าง



การแก้ไขปัญหาของระบบการการพัฒนาที่อยู่อาศัย
 ที่จำกัด ผ่านการออกแบบและการทำงานระหว่างหน่วยงานที่อยู่อาศัย

ผลลัพธ์การพัฒนา



การพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกลำดับผู้ที่มีรายได้น้อย



การสร้างระบบนวัตกรรมที่อยู่อาศัยเพื่อลดผลกระทบด้านลบ



การออกแบบที่ยั่งยืนภายใต้ข้อจำกัดด้านงบประมาณ



การพัฒนาแนวพื้นที่สีเขียวในเมืองให้เชื่อมต่อกับพื้นที่สีเขียวของที่อยู่อาศัย



การพัฒนาความเข้มแข็งของเมืองทางใต้ Bronx



ต้นแบบการทำงานร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มเขตกรุงเทพฯกลาง

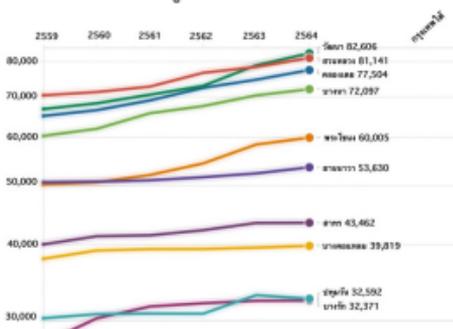
กลุ่มเขตกรุงเทพฯเหนือ

กลุ่มเขตกรุงเทพฯใต้

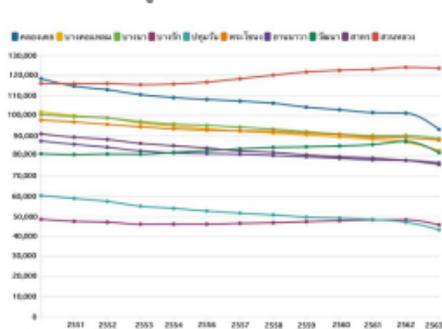
กลุ่มเขตกรุงเทพฯใต้ ประกอบด้วย 10 สำนักงานเขต คือ เขตคลองเตย เขตบางคอแหลม เขตบางนา เขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตพระโขนง เขตยานนาวา เขตวัฒนา เขตสาทร และเขตสวนหลวง โดยกรณีสิทธิ์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นกรณีสิทธิ์ที่ดินแบบเช่าจากราคาที่ดินสูง เนื่องจาก นายทุนมักซื้อที่ดินไว้สำหรับเก็งกำไร จึงทำให้ชุมชนขาดความเป็นอยู่ในประเด็นที่อยู่อาศัยกลายเป็นปัญหาชุมชนบุกรุกพื้นที่สาธารณะและชุมชนแออัด ทำให้เกิดปัญหาขาดพื้นที่ส่วนกลางสำหรับประชาชน โดยที่ผ่านมามีสำนักงานเขตในกลุ่มเขตกรุงเทพฯใต้มีการสร้างความร่วมมือกับสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ทั้งนี้ หากพิจารณาแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของประชากรในกลุ่มเขตกรุงเทพฯใต้จะพบว่าส่วนใหญ่มีแนวโน้มสูงขึ้น ยกเว้น เขตปทุมวัน

สำหรับแนวทางหรือโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ทางกลุ่มเขตมีแผนว่าจำเป็นต้องมีหน่วยงานกลางที่มีฐานข้อมูล โดยแนวทางการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยในเขตจำเป็นต้องเป็นรูปแบบอาคารสูงที่ครบวงจรและมีพื้นที่สาธารณะรองรับคนในพื้นที่

แผนภูมิเส้นแสดงจำนวนบ้าน



แผนภูมิเส้นแสดงจำนวนประชากร



จำนวนครัวเรือนรวม
ปี 2564



575,227 ครัวเรือน

จำนวนประชากรรวม
ปี 2563



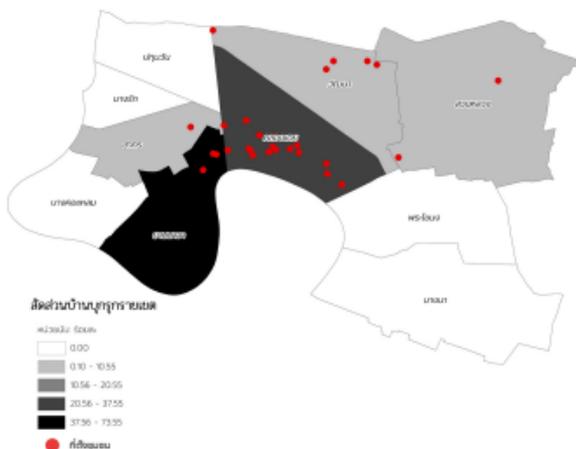
798,943 คน

กลุ่มเขตกรุงเทพ-วันออก

กลุ่มเขตกรุงธนเหนือ

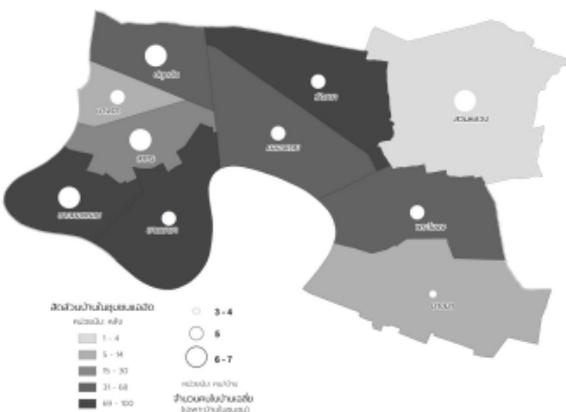
กลุ่มเขตกรุงธนใต้

แผนที่สัดส่วนบ้านบุกรุกรายเขต



ในกลุ่มเขตกรุงเทพใต้ เมื่อพิจารณาแผนที่สัดส่วนบ้านบุกรุกรายเขตพบว่า พื้นที่เขตคลองเตย และเขตยานนาวา มีสัดส่วนบ้านบุกรุกสูงที่สุดในกลุ่มเขตนี้ โดยมีสัดส่วนอยู่ที่ ร้อยละ 37.74 (เขตยานนาวา) และร้อยละ 35.57 ในเขตคลองเตย เมื่อนำข้อมูลมาเปรียบเทียบกับกรุงเทพมหานครพบว่า ส่วนใหญ่ที่ตั้งของชุมชนบุกรุกกระจุกตัวในพื้นที่คลองเตยมากที่สุด 17 ชุมชนแต่ในเขตยานนาวา กลับพบชุมชนบุกรุกเพียง 3 ชุมชนเท่านั้น

แผนที่แสดงสัดส่วนบ้านในชุมชนแออัด เทียบกับจำนวนคนในบ้านเฉลี่ย



แผนที่แสดงสัดส่วนบ้านในชุมชนแออัด เทียบกับจำนวนคนในบ้านเฉลี่ยในกลุ่มเขตกรุงเทพใต้ พบว่าภาพรวมพื้นที่ส่วนใหญ่มีสัดส่วนบ้านในชุมชนแออัดอยู่ในช่วงตั้งแต่ ร้อยละ 14.19 - 90.62 (เป็นค่าสัดส่วนที่สูงที่สุดของกลุ่มเขตกรุงเทพใต้) โดยข้อมูลแสดงว่าเป็นพื้นที่ที่มีร้อยละของสัดส่วนบ้านในชุมชนแออัดมากที่สุด ได้แก่ เขตบางคอแหลม ร้อยละ 90.62 เขตยานนาวา ร้อยละ 86.78 และเขตวัฒนา ร้อยละ 86.46

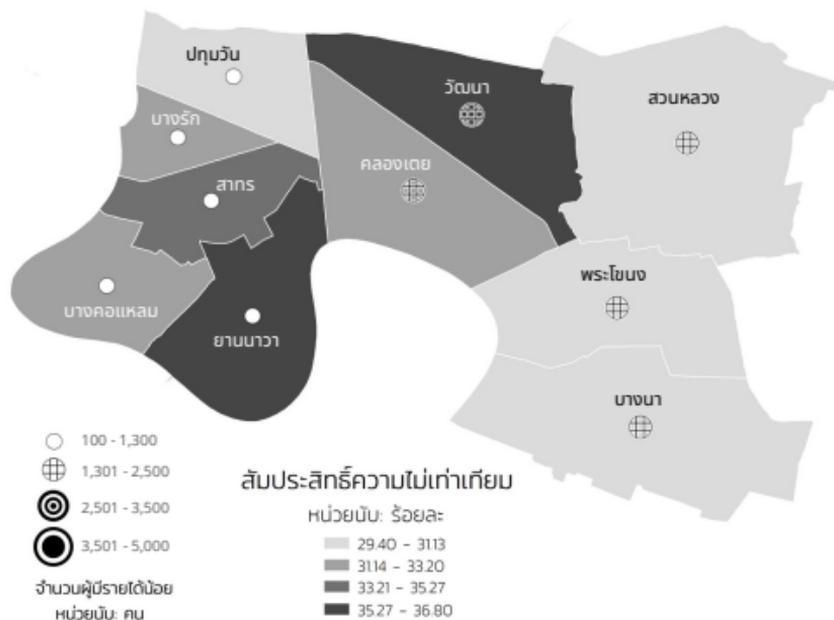
เมื่อพิจารณาร่วมกับข้อมูลจำนวนคนในบ้านเฉลี่ย พบว่าสัดส่วน/จำนวนคนในบ้านจะแตกต่างกันจากการแสดงข้อมูล เช่นเดียวกับกับสัดส่วนบ้านในชุมชนแออัด กล่าวคือในพื้นที่ที่มีสัดส่วนบ้านในชุมชนแออัดสูงจะมีขนาดของจำนวนคนในบ้านสูงตั้งแต่ 5-7 คน/บ้าน แต่มีเพียงเขตบางคอแหลมเท่านั้นที่มีข้อมูลที่แตกต่างกันคือมี

กลุ่มเขตกรุงเทพฯกลาง

กลุ่มเขตกรุงเทพฯเหนือ

กลุ่มเขตกรุงเทพฯใต้

แผนที่แสดงสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียม



เมื่อพิจารณาข้อมูลสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียมในพื้นที่กลุ่มเขตกรุงเทพฯใต้พบเขตที่มีค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียมสูงที่สุด 3 เขต คือ เขตยานนาวา ร้อยละ 36.8 เขตวัฒนา ร้อยละ 36.5 และเขตสาทร ร้อยละ 34 เมื่อนำมาพิจารณาร่วมกับจำนวนผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่พบว่า เขตยานนาวา และเขตวัฒนา มีจำนวนผู้มีรายได้น้อยอยู่ที่ 1,271 คนในเขตยานนาวา และ 1,315 คนในเขตวัฒนา

จากการพิจารณาภาพรวมข้อมูลถึง 2 ชุดพบว่าในพื้นที่กลุ่มเขตกรุงเทพฯใต้ในบางพื้นที่ที่แม้จะมีค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียมต่ำมาก แต่กลับมีจำนวนผู้มีรายได้น้อยที่สูง เช่น ในพื้นที่ที่เขตสวนหลวง และเขตบางนาซึ่งมีจำนวนผู้มีรายได้น้อยสูงถึง 2,275 คนในเขตสวนหลวง และ 1,831 คนในเขตบางนา

กลุ่มเขตกรุงเทพ-วันออก

กลุ่มเขตกรุงธนเหนือ

กลุ่มเขตกรุงธนใต้



ชื่อโครงการ : Wohnprojekt Wien
รูปแบบอาคาร : การทะลุชุมชน (Social Housing)
นักออกแบบ : Einszueins Architektur, Vienna
นักพัฒนา : Schwarzwald
การบริหารจัดการโครงการ : raum&kommunikation
สถานที่ตั้ง : รัฐเวียนนา, ประเทศออสเตรีย
ระยะเวลาการวางแผน : 2010-2013
ปีที่สร้างเสร็จ : 2013

ภาพรวมโครงการ

การพัฒนาอาคารที่อยู่อาศัยที่เน้นชุมชนเป็นพื้นฐาน ซึ่งได้มีการวางแผนร่วมกับผู้อยู่อาศัยเดิม และเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการวางแผนแบบมีส่วนร่วมในใจกลางกรุงเวียนนา เขตพื้นที่ Nordbahnhof ในเขตที่สอง เพื่อสนับสนุนการใช้ชีวิตในเมืองที่ยั่งยืน พื้นที่โครงการประกอบด้วยอพาร์ทเมนท์ 40 ห้อง พื้นที่ทำการค้าขาย 400 ตร.ม. และพื้นที่ชุมชน 700 ตร.ม.

กรณีศึกษา : Community Based Housing การพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยเน้นชุมชนเป็นพื้นฐาน

5 สียกทัศน์

การสร้างชุมชนที่ปกครองตนเองและแนวคิดในการคิดและการใช้ชีวิตอย่างยั่งยืน โดยการนำคุณรู้เท่าและใหม่ ภาษา วัฒนธรรม และอาชีพต่างๆ มารวมกันภายใต้พื้นที่เดียวกัน เพื่อจัดสรรให้เป็นโครงการที่อยู่อาศัยต้นแบบสำหรับวิถีชีวิตแบบใหม่ในกรุงเวียนนา

แนวคิดการออกแบบ



ที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม
 ต่อรายได้ของผู้ซื้อ
 (Affordable Housing)



การจัดพื้นที่สำหรับ
 สิ่งอำนวยความสะดวก
 (Public Amenities)



การประหยัดพลังงาน
 (Energy Saving)



ห้องทำงาน
 ร่วมกัน



ห้องนั่งเล่น
 ร่วมกัน



สวนดาดฟ้า
 ร่วมกัน



เครื่องซักผ้า
 หรือตู้แช่
 ร่วมกัน



حمام
 ร่วมกัน



ห้องครัว
 ร่วมกัน



ห้องเก็บของ
 ร่วมกัน



อพาร์ทเมนท์
 สำหรับเช่า



จักรยาน
 ร่วมกัน
 Bike Sharing



สวนปลูก
 ร่วมกัน



ห้องสมุด
 ร่วมกัน



พื้นที่
 ร่วมกัน

ที่มาของการอยู่อาศัยร่วมกัน

เนื่องจากที่เดิมบริเวณใจกลางของเมืองเวียนนามีอาคารหอพักเพียงหก
 ใบตลาตเลร์ ซึ่งเป็นสาเหตุให้ชุมชนรอบบริเวณนี้ ซึ่งชุมชนสามารถยอมรับ
 การสนับสนุนพิเศษเพิ่มเติมได้จากสภาเมืองเวียนนา ด้วยเงื่อนไขของการ
 การใช้ที่ดินอุตสาหกรรมจากรัฐสำหรับโครงการบ้านจัดสรร โดยจึงได้มีการ
 การแข่งขันโครงการออกแบบที่สถาปนิกและนักพัฒนามีส่วนร่วมด้วย



อาคารที่พักอาศัย
 1 หลัง



ห้องพัก 40 ยูนิต



ผู้อยู่อาศัย 100 คน
 (ผู้ใหญ่ 65 คน/ เด็ก 35 คน)



การก่อตั้ง "สมาคมเพื่อการดำรงชีวิตที่ยั่งยืน"

"สมาคมเพื่อการดำรงชีวิตที่ยั่งยืน" ใช้นี่ซึ่งเป้าหมายในการส่งเสริมและดำเนินชีวิต และ
 การทำงานด้านวัฒนธรรมและด้านอื่น ในเรื่องของการรับผิดชอบต่อสังคมโดยรวม และ
 ความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกันร่วมกัน บนวิถีชีวิตที่ยั่งยืนในแง่ของการอนุรักษ์ทรัพยากรและ
 ความเข้ากันได้ทางสิ่งแวดล้อม การกำหนดเกณฑ์การตัดสินใจตามระเบียบประชาธิปไตยให้
 เป็นก้าวมียุทธศาสตร์สำคัญสำหรับชุมชนและเน้นความรับผิดชอบและประสิทธิภาพในการเข้าร่วม
 โครงการประเภทของ "Association for Sustainable Living" อีกทั้งทางสมาคมยังส่งเสริม
 ความสำเร็จในการวัฒนธรรมที่สามารถมอบสามารถเข้าถึงได้ในละสนับสนุนการพัฒนา
 ชุมชนในละเวลาใกล้กับปัจจุบันสมาคมมีสมาชิกที่เป็นผู้ใหญ่ประมาณ 70 คน

"Wohnprojekt Wien ไร้แบบจำลอง "Sociocracy" ซึ่งเป็น
 รูปแบบภายในขององค์กรและการตัดสินใจ โดยไม่มีบงการลงมือ
 ในการประชุมเชิงปฏิบัติการการจัดสรรร่วมกันขององค์กรต่างๆ
 ซึ่งทำให้เกิดการตัดสินใจพัฒนาภาพลักษณ์กันอย่างต่อเนื่อง
 รวมทั้งทางเข้าที่ถูกละ

กลุ่มเขตกรุงเทพตะวันออก

กลุ่มเขตกรุงธนเหนือ

กลุ่มเขตกรุงธนใต้

แผนที่สัดส่วนบ้านบุกรุกรายเขต



ข้อมูลสัดส่วนบ้านบุกรุก และตำแหน่งชุมชนบุกรุกในแผนที่แสดง ให้เห็นถึงพื้นที่ที่มีสัดส่วนบ้านบุกรุกในกลุ่มเขตกรุงเทพตะวันออก จำนวนทั้งหมด 3 เขต คือ

- เขตมีนบุรี ร้อยละ: 2.85 จำนวนชุมชนบุกรุก 2 แห่ง
- เขตคันนายาว ร้อยละ: 1.09 จำนวนชุมชนบุกรุก 2 แห่ง และ
- เขตมีนบุรี ร้อยละ: 0.63 จำนวนชุมชนบุกรุก 1 แห่ง

แผนที่แสดงสัดส่วนบ้านในชุมชนแออัด เทียบกับจำนวนคนในบ้านเฉลี่ย



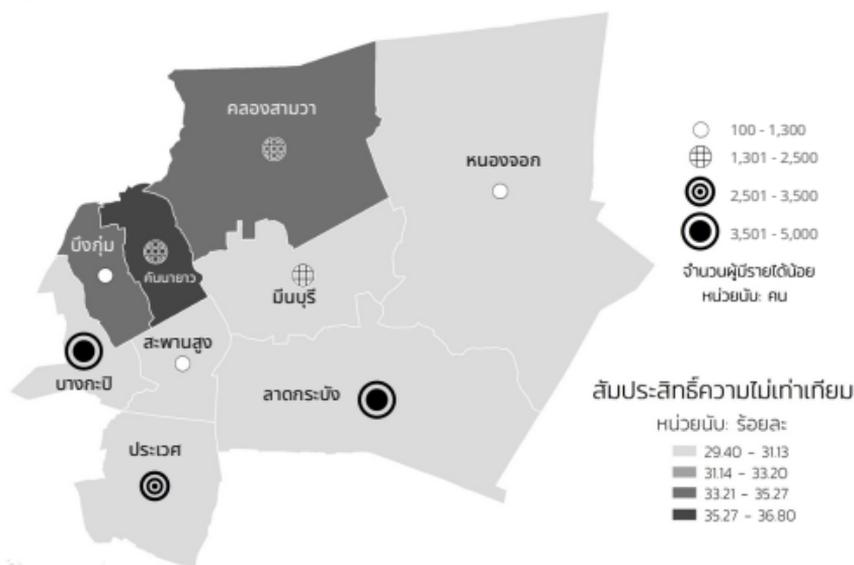
พื้นที่กลุ่มเขตกรุงเทพตะวันออกเมื่อพิจารณาข้อมูลสัดส่วนบ้านในชุมชนแออัดในแผนที่แสดงให้เห็นพื้นที่ที่มีสัดส่วนบ้านในชุมชนแออัดสูง 4 เขต คือ เขตคันนายาว ร้อยละ: 30.08 เขตบางกะปิ ร้อยละ: 25.7 เขตมีนบุรี ร้อยละ: 21.93 และเขตสะพานสูง ร้อยละ: 5.81 โดยภาพรวมความแออัดเชิงพื้นที่ที่สูงจะพบในเขตที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ของข้อมูลจำนวนคนในบ้านเฉลี่ยภาพรวมในกลุ่มเขตกรุงเทพตะวันออกส่วนใหญ่มีจำนวนคนในบ้านเฉลี่ยอยู่ที่ 3-4 คน/บ้าน

กลุ่มเขตกรุงเทพมหานครกลาง

กลุ่มเขตกรุงเทพเหนือ

กลุ่มเขตกรุงเทพใต้

แผนที่แสดงสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียม



พื้นที่เขตบึงกุ่ม เขตดินนายาว และเขตคลองสามวา เป็น 3 เขตที่มีค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียมสูงที่สุดในกลุ่มเขตกรุงเทพฯตะวันออก โดยมีค่าร้อยละ 33.21 - 36.80 โดยพื้นที่เขตดินนายาวมีค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียมสูงที่สุด อยู่ที่ร้อยละ 35.3

เมื่อเทียบกับวงกลมแสดงจำนวนผู้มีรายได้น้อยในกลุ่มเขตพบว่า พื้นที่เขตบางกะปิ จำนวนผู้มีรายได้น้อย 4,675 คน เขตลาดกระบัง จำนวนผู้มีรายได้น้อย 3,859 คน และเขตประเวศ จำนวนผู้มีรายได้น้อย 2,611 คน ในส่วนพื้นที่เขตอื่นที่มีค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียมสูง และมีจำนวนผู้มีรายได้น้อยสูงควบคู่กันไป พบพื้นที่เขตดินนายาว จำนวนผู้มีรายได้น้อย 1,322 คน และพื้นที่เขตคลองสามวา จำนวนผู้มีรายได้น้อย 1,912 คน

กลุ่มเขตกรุงเทพฯตะวันออก

กลุ่มเขตกรุงธนเหนือ

กลุ่มเขตกรุงธนใต้



ชื่อโครงการ : Wohnpark Alt-Erlaa, Vienna
รูปแบบอาคาร : การเคหะชุมชน (Social Housing)
สถาปนิก : Harry Gluck.
สถานที่ตั้ง : รัฐเวียนนา, ประเทศออสเตรีย
ระยะเวลาพัฒนา : 1968 - 1985

ภาพรวมโครงการ

Wohnpark Alt-Erlaa สร้างขึ้นบนพื้นที่ 240,000 ตร.ม. เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยนอกเขตเทศบาลที่ใหญ่ที่สุดในประเทศออสเตรีย ซึ่งถูกสร้างขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาเมืองใหม่ใกล้กับเขตเมือง ด้วยแนวคิดในการสร้างอาคารรูปแบบอพาร์ทเมนต์ และมีช่องอาคารที่เป็นฉากกั้นเพื่อความเป็นส่วนตัว นอกจากนี้โครงการยังมุ่งเน้นการสร้างอาคารมีคุณภาพที่คนส่วนมากชื่นชอบ แต่ทุกคนสามารถครอบครองได้

กรณีศึกษา : Social Housing การพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้การดูแลของรัฐ

ลักษณะการอยู่อาศัยในเวียนนา



เวียนนามีประชากร
1.9 ล้านคน



60% ของประชากร
อาศัยอยู่ในบ้านพัก
ของสภาเทศบาล

การพัฒนา Social housing ในเวียนนา มุ่งเน้นไปที่ผู้ที่มียารได้น้อยและผู้ที่มียารได้ปานกลาง

แนวคิดการออกแบบอาคาร

"VERTICAL FORESTS ARE AN ANTI-SPRAWL DEVICE"

แนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวตั้งที่ช่วยควบคุมและลดการขยายตัวของเมือง



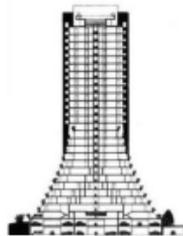
ที่อยู่อาศัยที่ทุกคนเข้าถึงได้
(Affordable Housing)



ต้นไม้สีเขียวแนวตั้ง
(Vertical Forests)



สิ่งอำนวยความสะดวกที่ชุมชน
(Communal Facilities)



© Architekten



สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง



ศูนย์เยาวชน



สนามรับเลี้ยงเด็ก
ช่วงกลางวัน



โรงเรียน 3 แห่ง



โรงเรียนอนุบาล
2 แห่ง



ห้องประชุม 33 ห้อง



สนามเทนนิส



ศูนย์การค้า



สระว่ายน้ำ 7 สระ



ยิมเธียตัม



ชานชาลา 20 แห่ง



หอประชุมเทศบาล



โบสถ์



ศูนย์การค้า
2 แห่ง



ร้านอาหาร

กลุ่มเขตกรุงเทพฯกลาง

กลุ่มเขตกรุงเทพฯเหนือ

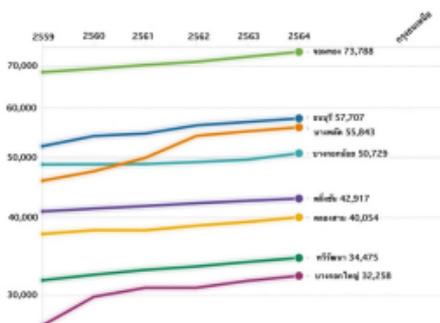
กลุ่มเขตกรุงเทพฯใต้

กลุ่มเขตกรุงเทพมหานครประกอบไปด้วย 8 สำนักงานเขต คือ เขตธนบุรี เขตคลองสาน เขตดอนทอง เขตบางกอกใหญ่ เขตบางกอกน้อย เขตบางพลัด เขตตลิ่งชันและเขตทวีวัฒนา ส่วนใหญ่เป็นชุมชนแออัด โดยเขตคลองสานเป็นเขตที่มีผู้อยู่อาศัยน้อยที่สุดเพียง 6.05 ตร.กม. และมีประชากร 70,813 คน เท่านั้น ลักษณะชุมชนที่โดดเด่นของเขตคลองสาน คือ ชุมชนแออัดมีอัตราส่วนพื้นที่สีเขียว 3.48 ตร.กม./คน โดยปัจจุบันกำลังมีการพัฒนาเครือข่ายระบบรถไฟฟ้าสีเขียวด้วย

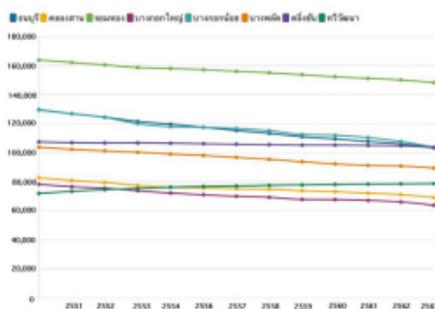
กลุ่มเขตกรุงเทพมหานครประสบปัญหาการบุกรุกพื้นที่สาธารณะและกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นแบบเช่า ทั้งของเอกชนและของรัฐ ดังนั้นที่อยู่อาศัยจึงมีลักษณะแบบชั่วคราว ประกอบกับผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มักเป็นผู้มีรายได้น้อยจึงเกิดปัญหาการไร้ที่อยู่อาศัยตามมา แต่ทางสำนักงานเขตไม่สามารถจัดหาพื้นที่รองรับที่ใกล้เคียงกับแหล่งเดิมได้ เนื่องจากที่ดินส่วนใหญ่จะถูกใช้สำหรับการที่อยู่อาศัยแนวตั้งหรือการพัฒนาาระบบคมนาคมในพื้นที่ ทั้งนี้ ที่ผ่านมาสำนักงานเขตในกลุ่มเขตกรุงเทพมหานครมีความพยายามในการสร้างความร่วมมือกับสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) แม้จะประสบปัญหาความเชื่อใจต่อโครงการของผู้อยู่อาศัย นอกจากนี้ เขตยังประสบกับปัญหาการไม่สามารถพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่สาธารณะและปัญหาเฉพาะตัวของเขตที่ทางเข้า-ออกชุมชนมักเป็นพื้นที่เอกชน ทางเขตจึงไม่สามารถทำงานได้อย่างเต็มที่

สำหรับแนวทางหรือโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ทางกลุ่มเขตเสนอว่าสำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องทำหน้าที่แบบครบวงจรโดย การเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับกลุ่มเป้าหมาย ในขณะที่สำนักงานเขตจะทำหน้าที่ในการให้ข้อมูลเพื่อคัดกรองผู้พัก ซึ่งให้ความสำคัญกับกลุ่มผู้บุกรุกคนไร้บ้านและผู้เช่าที่ประสบปัญหาการไร้ที่อยู่อาศัย ด้วยการจัดสรรพื้นที่ในลักษณะแนวตั้ง ที่ออกแบบที่เหมาะสมกับกลุ่มครอบครัวและวิถีชีวิตของชุมชน แต่หากไม่สามารถจัดสรรที่อยู่อาศัยใกล้เคียงกับพื้นที่เดิมได้ ทางสำนักงานเขตจำเป็นต้องจัดหาบางรองรับแทน

แผนภูมิเส้นแสดงจำนวนบ้าน



แผนภูมิเส้นแสดงจำนวนประชากร



จำนวนครัวเรือนรวม ปี 2564



387,771 ครัวเรือน

จำนวนประชากรรวม ปี 2563



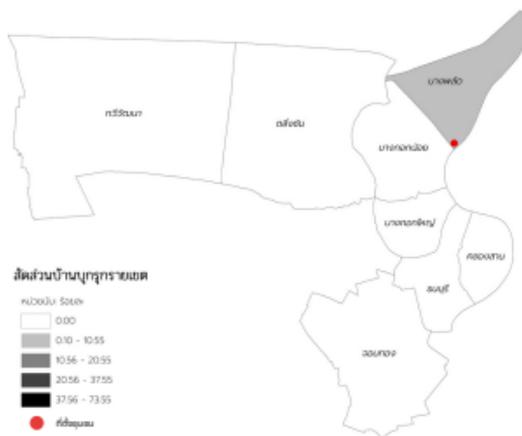
760,241 คน

กลุ่มเขตกรุงเทพ-วินออก

กลุ่มเขตกรุงธนเหนือ

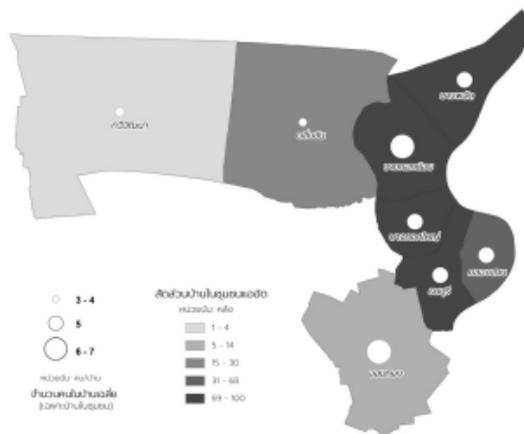
กลุ่มเขตกรุงธนใต้

แผนที่สัดส่วนบ้านบุกรุกรายเขต



ข้อมูลสัดส่วนบ้านบุกรุก แสดงให้เห็นว่าพื้นที่เขตบางพลัด เป็นเพียงเขตเดียวในกลุ่มเขตกรุงธนเหนือที่มีสัดส่วนบ้านบุกรุก และมีชุมชนบุกรุกในพื้นที่เขต โดยมีสัดส่วนบ้านบุกรุกอยู่ที่ ร้อยละ 0.87 และมีชุมชนบุกรุก 1 ชุมชน

แผนที่แสดงสัดส่วนบ้านในชุมชนแออัด เทียบกับจำนวนคนในบ้านเฉลี่ย



ในพื้นที่กลุ่มเขตกรุงธนเหนือที่มีสัดส่วนบ้านในชุมชนแออัดสูง และโดยละแวกที่มีจำนวนคนในบ้านสูงตามกัน พบทั้งหมด 5 เขต คือ

- เขตธนบุรี (ร้อยละ 100)
- เขตบางกอกใหญ่ (ร้อยละ 93.66)
- เขตบางพลัด (ร้อยละ 88.1)
- เขตบางกอกน้อย (ร้อยละ 84.74) และ
- เขตคลองสาน (ร้อยละ 68.31)

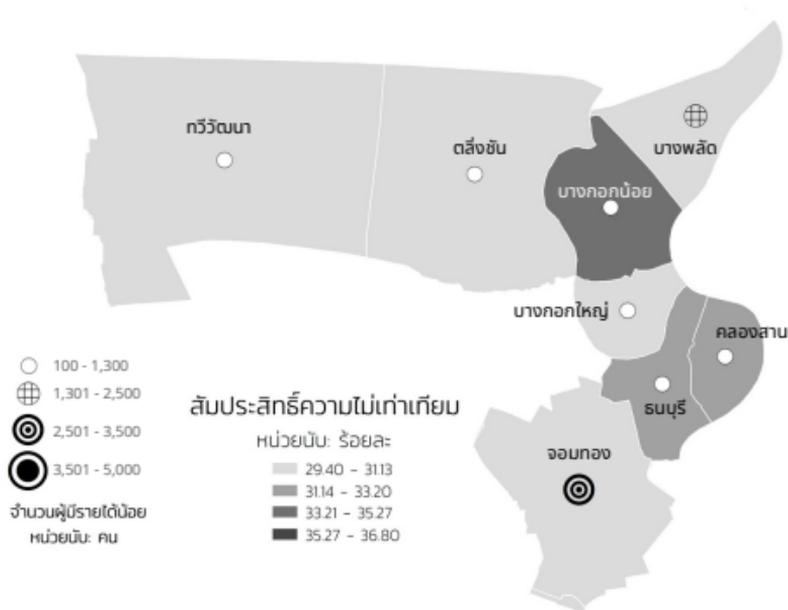
โดยมีจำนวนคนในบ้านเฉลี่ยช่วง 5-7 คน/บ้าน

กลุ่มเขตกรุงเทพมหานครกลาง

กลุ่มเขตกรุงเทพมหานครเหนือ

กลุ่มเขตกรุงเทพมหานครใต้

แผนที่แสดงสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียม



เขตบางกอกน้อย เขตธนบุรี และเขตคลองสาน เป็นพื้นที่ที่มีค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียมสูงสุดในกลุ่มเขตกรุงเทพมหานคร โดยแต่ละเขตมีค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียมดังนี้

- เขตบางกอกน้อย ร้อยละ 35 (จำนวนผู้มีรายได้น้อย 799 คน)
- เขตคลองสาน ร้อยละ 33.1 (จำนวนผู้มีรายได้น้อย 657 คน)
- เขตธนบุรี ร้อยละ 32.4 (จำนวนผู้มีรายได้น้อย 1,086 คน)

ในส่วนของพื้นที่ที่มีค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียมช่วงร้อยละ 29.40 - 31.13 แต่มีจำนวนผู้มีรายได้น้อยสูงทั้งหมด 4 เขต ได้แก่ เขตจอมทองจำนวน 2,561 คน เขตบางพลัดจำนวน 2,142 คน เขตสิ่งชันจำนวน 1,225 คน และเขตบางกอกใหญ่ 1,173 คน

กลุ่มเขตกรุงเทพตะวันออก

กลุ่มเขตกรุงธนเหนือ

กลุ่มเขตกรุงธนใต้



ชื่อโครงการ : The Urban Village Project
รูปแบบอาคาร : Co-Housing / Co-Living Space
สถาปนิก : Space10 , EFFEKT, Norgram Studio
สถานที่ตั้ง : เมืองโตเปเนอแกน, ประเทศเดนมาร์ก

ภาพรวมโครงการ

โครงการ Urban Village เป็นโครงการการศึกษาแนวทางการอยู่ร่วมกันและนำไปสู่การพัฒนาที่อยู่รูปแบบใหม่ มีจุดมุ่งหมายเพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในเขตเมืองที่มีความหนาแน่นสูง ส่งผลให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ที่อยู่อาศัยที่ราคาถูกลงกว่าเดิม และสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยที่รายได้หลายระดับ เพื่อส่งเสริมการพัฒนาโดยให้ความสำคัญกับความน่าอยู่ ความยั่งยืน และความสามารถในการจ่ายอย่างเท่าเทียมกัน

กรณีศึกษา : Co-Living Space การพัฒนาพื้นที่อยู่ร่วมกันในที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนา

เนื่องจากเมืองกำลังเผชิญกับความท้าทายการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็ว ตลอดจนการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรสูงอายุ การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และภาคบริการที่ทรุดโทรม ทำให้หันมาวิกฤตด้านที่อยู่อาศัย โดยโครงการมีจุดประสงค์ที่จะออกแบบที่อยู่อาศัยเพื่อแก้ไขปัญหาระยะยาวไม่เท่าเทียมกันในสังคม ตลอดจนปัญหาที่ผู้คนกว่า 1.5 ล้านคน กำลังอาศัยที่อยู่อาศัยไปยังเมืองชั้นนอกทุกสัปดาห์ เพราะไม่สามารถซื้อหรือเช่าบ้านที่เมืองได้ ซึ่งจากงานวิจัยสามารถคาดการณ์ได้ว่า ภายในระยะเวลา 10 ปี ผู้คน 1.6 พันล้านคนทั่วโลกจะขาดแคลนการเข้าถึงที่อยู่อาศัยราคาประหยัดที่มีประสิทธิภาพเพียงพอ เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยของคนรุ่นใหม่ และปลอดภัย

แนวคิดการออกแบบ



ความน่าอยู่
(Livability)

- พื้นที่ส่วนกลางที่ช่วยให้ผู้คนได้เป็นส่วนหนึ่งของชุมชนที่มีชีวิตชีวาและพลวัตเพิ่มขึ้นกับชีวิตทางสังคม
- บ้านที่ยึดชุมชนสำหรับที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยแบบครอบครัว คนโสด คู่รักหย่าร้าง หรือผู้เกษียณ
- การเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่จำเป็นร่วมกัน
- แพลตฟอร์มดิจิทัลที่ช่วยให้ผู้คนเชื่อมกันได้ง่าย



ความสามารถในการจ่ายได้
(Affordability)

- ระบบอาคารในธุรกิจที่ดำเนินการฐาน และช่วยลดต้นทุนในการก่อสร้าง
- สหกรณ์ที่ดินชุมชน (Community Land Trusts - CLT)
- อัตราเช่าหรือซื้อสำหรับสาธารณูปโภค เช่น ค่าเช่า WiFi ภาระค่าแรงที่ต่ำกว่าค่าเช่าอื่น ค่าบำรุงรักษา และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง
- การมีอิสระในที่อยู่ชุมชน
- การเลือกในการถือ "หุ้น" ของสหกรณ์ทรัพย์สิน



ความยั่งยืน
(Sustainability)

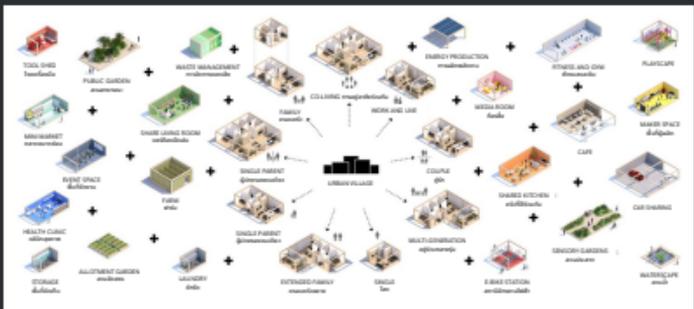
- การบูรณาการระบบประหยัดพลังงาน เช่น การเก็บกักน้ำ พลังงานหมุนเวียน การผลิตอาหารในท้องถิ่น และการทำปุ๋ยหมักของชุมชน
- การมีอิทธิพลร่วมกัน
- บ้านที่ทำงานได้แบบเต็มรูปแบบ ซึ่งเปิดประตูสู่สิ่งแวดล้อมและประสิทธิภาพ
- ระบบอาคารแบบแยกส่วน ซึ่งช่วยประกอบและสร้างอาคารส่วนกลางที่สามารถถอดประกอบและเปลี่ยน นำกลับมาใช้ใหม่ และรีไซเคิลได้ตลอดอายุการใช้งานของอาคาร

หลักการออกแบบที่อยู่อาศัย

ต้องเป็นความที่ครอบคลุมในการปรับปรุงสภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย โครงการ Urban Village จึงจะประสบความสำเร็จในการอยู่อาศัยร่วมกัน ไม่ว่าจะเป็นครอบครัวประเภทต่างๆ และสามารถอยู่อาศัยได้อย่างมีความสุข (ซึ่งรวมถึงชีวิตวัย) คู่รักเพศเดียวกัน ครอบครัว หรือผู้เกษียณ โครงการจะออกแบบอาคารที่ใส่ใจในด้านของการใช้ชีวิตต่างๆ ตั้งแต่ระบบอาคารแบบผสมผสาน

การปรับปรุงและออกแบบร่วมกันเป็นหลักการออกแบบที่เน้นความยืดหยุ่นของผู้อยู่อาศัย โดยใส่ใจกับชีวิต

ความเหมาะสมและสามารถปรับเปลี่ยนได้ตามความต้องการของผู้ใช้แต่ละคน นอกจากนี้ ความยืดหยุ่นของผู้อยู่อาศัยเป็นหัวใจสำคัญของสภาพแวดล้อมที่ดีอย่างมีประสิทธิภาพ



กลุ่มเขตกรุงเทพฯกลาง

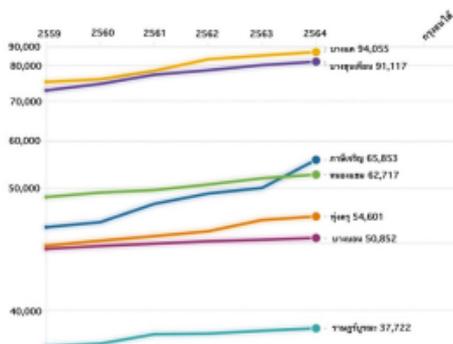
กลุ่มเขตกรุงเทพฯเหนือ

กลุ่มเขตกรุงเทพฯใต้

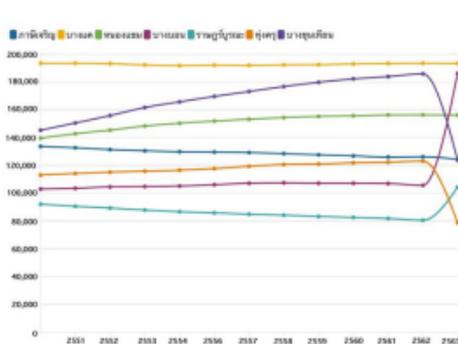
กลุ่มเขตกรุงธนใต้ประกอบด้วย 7 สำนักงานเขต คือ เขตภาษีเจริญ เขตบางแค เขตหนองแขง เขตบางขุนเทียน เขตบางบอน เขตทุ่งครุ และเขตราษฎร์บูรณะ ซึ่งกลุ่มเขตนี้เป็นชุมชนชานเมืองที่มีความหนาแน่นของประชากรเบาบาง โดยเขตบางแคเป็นเขตที่มีประชากรมากที่สุด คือ มีประชากร 193,303 คน ลักษณะชุมชนของกลุ่มเขตกรุงธนใต้ที่โดดเด่น คือ ชุมชนเมืองมีอัตราส่วนพื้นที่สีเขียว 7.21 ตร.กม./คน โดยกลุ่มเขตกรุงธนใต้มีการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานที่อยู่อาศัยอย่างรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้ม ทั้งนี้ หากเราพิจารณาสถิติจำนวนบ้านในกลุ่มเขตกรุงธนใต้ในช่วงปี พ.ศ. 2559 - 2564 จะพบว่าเขตที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นโดดเด่น คือ เขตภาษีเจริญ

กลุ่มเขตกรุงธนใต้ประสบปัญหาการกัดเซาะที่สาธารณะและปัญหาชุมชนแออัด โดยสำนักงานเขตได้ดำเนินการจัดพื้นที่รองรับการไล่รื้อบนที่ดินของราชพัสดุและจัดตั้งคณะกรรมการเมือง นอกจากนี้ กลุ่มเขตกรุงธนใต้ยังมีแนวโน้มจะประสบปัญหาสังคมสูงวัยอีกด้วย โดยทางกลุ่มเขตได้เสนอแนวทางการจัดหาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมและราคาถูกสำหรับกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งสำนักงานเขตจะทำหน้าที่ให้ความรู้และสร้างอาชีพกับชุมชนเพื่อให้ชุมชนพึ่งพาตนเองได้ผ่านการประสานงานกับสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)

แผนภูมิเส้นแสดงจำนวนบ้าน



แผนภูมิเส้นแสดงจำนวนประชากร



จำนวนครัวเรือนรวม
ปี 2564



456,917 ครัวเรือน

จำนวนประชากรรวม
ปี 2563



966,721 คน

กลุ่มเขตกรุงเทพ-วันออก

กลุ่มเขตกรุงธนเหนือ

กลุ่มเขตกรุงธนใต้

แผนที่สัดส่วนบ้านบุกรุกรายเขต



สัดส่วนบ้านบุกรุกรายเขต

หน่วยเป็น %

0-10

10.56 - 20.55

20.56 - 37.55

37.56 - 73.55

● ที่ตั้งชุมชน

เขตบางขุนเทียน เป็นพื้นที่เดียวในกลุ่มเขตกรุงธนใต้ ที่พบสัดส่วนบ้านบุกรุก และพบชุมชนบุกรุกในพื้นที่ โดยมีค่าสัดส่วนบ้านบุกรุกอยู่ที่ร้อยละ 1.09 และมีชุมชนบุกรุกจำนวน 1 แห่ง

แผนที่แสดงสัดส่วนบ้านในชุมชนแออัด เทียบกับจำนวนคนในบ้านเฉลี่ย



○ 3-4

○ 5

○ 6-7

หน่วยเป็น คน/บ้าน

จำนวนคนในบ้านเฉลี่ย

(โดยพิจารณาจากชุมชน)

สัดส่วนบ้านในชุมชนแออัด

หน่วยเป็น %

1-4

5-14

15-30

31-66

69-100

พื้นที่เขตบางแค เขตภาษีเจริญ และเขตราชพฤกษ์มีพื้นที่เป็น 3 เขตที่มีร้อยละของสัดส่วนบ้านในชุมชนแออัดสูงที่สุด และจำนวนคนในบ้านเฉลี่ย 5-7 คน/บ้าน ของกลุ่มเขตกรุงธนใต้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

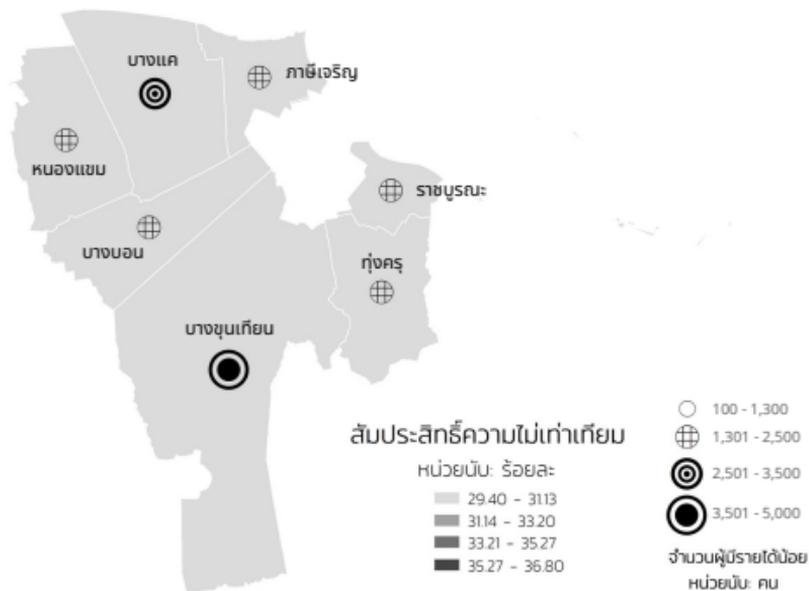
เขตบางแค มีสัดส่วนบ้านในชุมชนแออัดร้อยละ 28.3 เขตภาษีเจริญ สัดส่วนบ้านในชุมชนแออัดร้อยละ 17.15 และเขตราชพฤกษ์มี สัดส่วนบ้านในชุมชนแออัดร้อยละ 17.15 แต่ในบางพื้นที่เช่นในเขตบางขุนเทียนที่มีสัดส่วนบ้านในชุมชนแออัดร้อยละ 2.85 โดยมีจำนวนคนในบ้านเฉลี่ย 5 คน/บ้าน

กลุ่มเขตกรุงเทพมหานครกลาง

กลุ่มเขตกรุงเทพเหนือ

กลุ่มเขตกรุงเทพใต้

แผนที่แสดงสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียม



พื้นที่ในกลุ่มเขตกรุงเทพมหานครใต้ทั้งพื้นที่ที่มีค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียม อยู่ในค่าช่วงเดียวกับทั้งพื้นที่ โดยมีค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เท่าเทียม ร้อยละ 29.40-31.13 เมื่อนำกราฟจำนวนผู้มีรายได้น้อยมาพิจารณาพบว่าพื้นที่ที่มีจำนวนผู้มีรายได้น้อยสูงที่สุดทั้งหมด 5 เขต ได้แก่ เขตบางขุนเทียน (จำนวน 4,231 คน) เขตบางแค (จำนวน 3,472 คน) เขตหนองแขม (จำนวน 2,287 คน) เขตบางบอน (จำนวน 2,223 คน) และเขตภาษีเจริญ (จำนวน 2,217 คน)

กลุ่มเขตกรุงเทพตะวันออก

กลุ่มเขตกรุงธนเหนือ

กลุ่มเขตกรุงธนใต้



ชื่อโครงการ : HDB Community Care Apartments
รูปแบบอาคาร : อพาร์ทเมนต์
นักพัฒนา : ภาครัฐแห่งชาติ (Housing Development Board - HDB)
สถานที่ตั้ง : ถนนเวสต์ ออเวนิว 9, ประเทศสิงคโปร์
เริ่มดำเนินการโครงการ : 2021

ภาพรวมโครงการ

Community Care Apartments จัดเป็นโครงการนำร่องที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุในสิงคโปร์ ซึ่งเป็นกรดำเนินการพัฒนา ร่วมกับภายใต้ของภาครัฐ โดยมีเป้าหมายที่จะขยายตัวเลือกที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรให้กับผู้สูงอายุ ด้วยการสร้างสรรค์พื้นที่บริการดูแลขั้นพื้นฐาน รวมถึงการสร้างกิจกรรมทางสังคมเพื่อดูแลและสนับสนุนผู้สูงอายุ

กรณีศึกษา : Community Care Housing การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

พันธมิตรโครงการ



รูปแบบการพักอาศัย: (Public Housing)
 คือ ที่อยู่อาศัยที่รัฐบาลเป็นเจ้าของโดยร่วมกับบริษัทจัดสรรให้ประชาชน ซึ่งส่วนใหญ่ถือกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

แนวคิดการออกแบบ

"บ้านอยู่อาศัยวัยเกษียณ"



ที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ (Affordable Housing)



สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นมิตรกับผู้สูงอายุ (Senior-friendly Facilities)



บริการดูแลและช่วยเหลือ (Care Services)

การให้บริการขั้นพื้นฐาน

- 1 บริการดูแลและช่วยเหลือ
- 2 บริการซ่อมแซมบ้านเบื้องต้น
- 3 กิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลาง
- 4 การตรวจสอบภาพเบื้องต้น
- 5 แผนผู้ดูแลฉุกเฉิน 24 ชั่วโมง
- 6 บัตรสิทธิ์การ์ด เข้า-ออก ที่อยู่อาศัย

เงื่อนไขและคุณสมบัติของผู้เช่าอยู่อาศัย



• สถานะ: ความเป็นพลเมือง

ครอบครัวที่ประกอบด้วยคู่สามีภรรยาและลูกในอุปถัมภ์ซึ่งถือเป็นหน่วยพื้นฐานทางสังคม ต้องมีสถานะการเป็นพลเมืองสิงคโปร์อย่างน้อย 1 คน หรือคนโสดที่เป็นชาวสิงคโปร์



• อายุ

ผู้สมัครและคู่สมรส (ถ้ามี) ต้องมีอายุ 65 ปีขึ้นไป สัญญาเช่าที่เลือกจะครอบคลุมสิทธิของผู้ขึ้นค่าเช่าและคู่สมรส(ถ้ามี) ได้ตลอดจนถึงอายุ 95 ปี



• รายได้

รายได้ครัวเรือนรวมต่อเดือนโดยเฉลี่ยต้องไม่เกิน 14,000 ดอลลาร์



• การถือที่พำนัก

ผู้ที่เคยได้รับเงินอุดหนุนค่าที่พำนักอาศัยแล้ว หรือเคยซื้อที่พำนักอุปถัมภ์ในอพาร์ทเมนต์หรือแฟลตเฟล็กซ์ ด้วยสัญญาเช่าระยะสั้น 2 ปี จะไม่ได้รับสิทธิ์เช่าอยู่อาศัย



• ทรัพย์สินในทรัพย์สิน

ผู้สมัครจะได้รับอนุญาตในการเช่าอยู่อาศัยที่ Community Care Apartment ซึ่งเป็นทรัพย์สินของราชการให้สิทธิถือครองกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินของการพักแห่งชาติ(HDB) โดยผู้สมัครจะต้องไม่มีการถือครองทรัพย์สินส่วนเกินกว่า หนึ่งบ้าน ที่นับ 4.84 หากมีต้องดำเนินการยกเลิกการถือครองหรือเปลี่ยนสัญญากรรมสิทธิ์ส่วนเกินภายใน 6 เดือน

ขั้นตอนการดำเนินงานพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

กรุงเทพมหานครได้จัดแบ่งกลุ่มเขตในกรุงเทพมหานครเป็น 6 กลุ่มเขต ประกอบด้วย กลุ่มกรุงเทพมหานคร กลุ่มกรุงเทพเหนือ กลุ่มกรุงเทพใต้ กลุ่มกรุงเทพตะวันออก กลุ่มกรุงเทพมหานครเหนือ และ กลุ่มกรุงเทพมหานครใต้ โดยแต่ละกลุ่มเขตล้วนประสบปัญหาต่างกันไปตามบริบทของพื้นที่ ดังนั้น วิธีแก้ปัญหาประเด็นที่อยู่อาศัยของแต่ละที่จะแตกต่างกันออกไป

กรุงเทพกลาง

เป็นกลุ่มเขตที่มีปัญหาบุกรุกพื้นที่ ปัญหาที่ดินราคาแพงหรือมีกรรมสิทธิ์ ปัญหาชุมชนแออัดและปัญหาชุมชนเช่าที่ ซึ่งประสบปัญหาที่ดินราคาแพงและส่วนใหญ่มีกิมิเจ้าของอยู่แล้ว โดยเขตที่มีความเหลื่อมล้ำเชิงความแออัดสูงสุด คือ เขตห้วยขวาง เช่นเดียวกับผลผลิตส่วนบ้านบุกรุกหลายเขต

กรุงเทพเหนือ

เป็นกลุ่มเขตที่มีความเป็นเมืองสูงที่มีรถไฟฟ้าผ่านหลายสาย ในขณะที่ความแออัดทางเขตประสบปัญหาบุกรุกพื้นที่และปัญหาการหาที่อยู่อาศัยใหม่ จากการไม่มีพื้นที่รองรับชุมชนไร้รัฐ โดยเขตที่มีความเหลื่อมล้ำเชิงความแออัดสูงสุด คือ เขตจตุจักร เช่นเดียวกับผลผลิตส่วนบ้านบุกรุกหลายเขต

กรุงเทพใต้

เป็นกลุ่มเขตที่มีปัญหาชุมชนเช่าที่และปัญหาการขาดพื้นที่สาธารณะ จากการที่นายทุนเก็งกำไรที่ดิน ทำให้กรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่เป็นในลักษณะชุมชนแบบเช่าที่ โดยเขตที่มีความเหลื่อมล้ำเชิงความแออัดสูงสุด คือ เขตวัฒนา ในขณะที่สัดส่วนบ้านบุกรุกหลายเขตจะกระจุกตัวในพื้นที่เขตคลองเตยมากที่สุด

กรุงเทพตะวันออก

เป็นกลุ่มเขตที่มีการพัฒนามนิคมอุตสาหกรรมและเมืองขยายขึ้น จึงประสบปัญหาบุกรุกพื้นที่ที่ปัญหาที่เกิดจากการกลายเป็นแหล่งงานและปัญหาระบบสาธารณสุขโลก โดยเขตที่มีความเหลื่อมล้ำเชิงความแออัดสูงสุด คือ เขตบางกะปิ

กรุงเทพมหานครเหนือ

เป็นกลุ่มเขตที่มีปัญหาบุกรุกพื้นที่ ปัญหาการหาที่อยู่อาศัยใหม่ ปัญหาระบบสาธารณสุขโลกและปัญหาชุมชนเช่าที่ ทั้งของเอกชน ทรานส์นอร์มอล สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ ผู้อยู่อาศัยมีรายได้น้อย ที่อยู่อาศัยจึงไม่ถาวร จึงมีปัญหาล้ำร้อนที่ตามมาและไม่สามารถจัดหาที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่เดิม โดยเขตที่มีความเหลื่อมล้ำเชิงความแออัดสูงสุด คือ เขตบางพลัด

กรุงเทพมหานครใต้

เป็นกลุ่มเขตชุมชนชานเมืองที่มีปัญหาบุกรุกพื้นที่ ปัญหาชุมชนแออัด ปัญหาระบบสาธารณสุขโลกและปัญหาชุมชนเช่าที่ โดยเขตที่มีความเหลื่อมล้ำเชิงความแออัดสูงสุด คือ เขตราชพฤกษ์บูรณะ ทั้งนี้ ทางเขตได้มีการดำเนินการจัดที่ดินรองรับที่ราชพัสดุและจัดตั้งคณะกรรมการเมือง

ปัญหา

- ❶ ปัญหาบุกรุกพื้นที่
- ❷ ปัญหาการหาที่อยู่อาศัยใหม่
- ❸ ปัญหาที่ดินราคาแพงหรือมีกรรมสิทธิ์
- ❹ ปัญหาชุมชนแออัด
- ❺ ปัญหาที่เกิดจากการกลายเป็นแหล่งขนาน
- ❻ ปัญหาระบบสาธารณูปโภค
- ❼ ปัญหาชุมชนเข้าที่
- ❽ ปัญหาการขาดพื้นที่สาธารณะ

กลุ่มเขต	ปัญหา
กรุงเทพฯกลาง	1, 3, 4, 7
กรุงเทพฯเหนือ	1, 2
กรุงเทพฯใต้	3, 7, 8
กรุงเทพฯตะวันออก	1, 5, 6
กรุงเทพฯเหนือ	1, 2, 3, 6, 7
กรุงเทพฯใต้	1, 4, 6, 7

กลุ่มเขตที่เหมาะสมในการพัฒนา

- ❶ กรุงเทพฯกลาง
- ❷ กรุงเทพฯเหนือ
- ❸ กรุงเทพฯใต้
- ❹ กรุงเทพฯตะวันออก
- ❺ กรุงเทพฯเหนือ
- ❻ กรุงเทพฯใต้

โครงการ	กลุ่มเขตที่เหมาะสมในการพัฒนา
1. บ้านประชารัฐ	1, 2, 4, 5, 6
2. บ้านมั่นคง	1, 6
3. เศรษฐกิจพอเพียง	1, 2, 4, 5, 6
4. ที่ดินรกร้าง	1, 2, 3, 4, 5, 6
5. บ้านพักสำหรับข้าราชการ	4
6. ที่ดินของเอกชน	1, 4, 5

โครงการที่ 1 พิจารณาจากกลุ่มเขตที่มีที่ดินซึ่งธุรกิจเอกชนสนใจลงทุนตามแนวรถไฟฟ้า แต่ต้องไม่เพิ่มความแออัดของเมืองเกินไว้

โครงการที่ 2 พิจารณาจากกลุ่มเขตที่มีปัญหาชุมชนแออัด ปัญหากรรมสิทธิ์ที่ดิน และผู้มีรายได้น้อย

โครงการที่ 3 พิจารณาจากกลุ่มเขตที่มีปัญหาบุกรุกพื้นที่ เนื่องจาก เป็น 1 ในเกณฑ์ที่ผู้เข้าร่วมโครงการร่วมประเมินปัญหาการไร้ชื่อ

โครงการที่ 4 พิจารณาจากกลุ่มเขตที่มีปัญหาบุกรุกพื้นที่

โครงการที่ 5 พิจารณาจากกลุ่มเขตที่เดินทางสะดวก และมีศักยภาพในการสร้างบ้านพักสำหรับข้าราชการ

โครงการที่ 6 พิจารณาจากกลุ่มเขตที่มีปัญหาราคาที่ดินสูง

ขั้นตอนการดำเนินงาน บ้านประชารัฐ

ขั้นตอนการดำเนินงาน		รายละเอียด	ผู้รับผิดชอบ	หน่วยงานภาคี	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ		มีเกณฑ์กำหนดไว้ว่า ผู้เข้าร่วมโครงการ ปัจจุบันต้องไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	รัฐบาล	การเคหะและ ธอส.	ประชาชนผู้มีรายได้ น้อย โดยมีรายได้ ต่อเดือนไม่เกิน 15,000 บาทหรือ รายได้ไม่แน่นอน
กำหนดเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ ผู้เข้าร่วมโครงการ		ระยะเวลา โครงการ 2 ปี นับตั้งแต่ ครม. เห็นชอบ	กระทรวงการคลัง	สถาบันการเงิน เฉพาะกิจของรัฐ	
ร่วมมือกับ หน่วยงาน สบับสนับสนุน เชื้อเงินโยย ผ่อนปรน	สินเชื่อเพื่อพัฒนา โครงการที่อยู่อาศัย (pre finance)	ร่วมกันจัดวงเงิน สินเชื่อ อัตราดอกเบี้ย ผ่อนปรนและกำหนด ระยะเวลาเงินกู้	การเคหะแห่งชาติ	สถาบันการเงิน เฉพาะกิจของรัฐ	ผู้ประกอบการ ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์
	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (post finance)	กำหนดวงเงิน และ ระยะเวลาเงินกู้			
อนุมัติสินเชื่อ	สำหรับ ชื่อ เข้าซื้อ หรือ สร้างใหม่	ที่ดินของตนเอง	สถาบัน การเงิน เฉพาะกิจ ของรัฐ		ประชาชนผู้มีรายได้ น้อย โดยมีรายได้ ต่อเดือนไม่เกิน 15,000 บาทหรือ รายได้ไม่แน่นอน
		โครงการ เอกชน		ผู้ประกอบการ ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	
		โครงการ บนที่ดิน รัฐ		หน่วยงานรัฐ เจ้าของที่ดิน	
	ทรัพย์สิน รอการ ขาย (NPA)	สถาบันการเงิน และบริษัทบริหาร สินทรัพย์			
	สำหรับซ่อมแซม และตกแต่ง ที่อยู่อาศัย	วงเงินกู้ไม่เกิน 5 แสนบาทและมูลค่า ไม่เกิน 1.5 ล้านบาท			

ขั้นตอนการดำเนินงาน เคหะสุขประชา

ขั้นตอนการดำเนินงาน		รายละเอียด	ผู้รับผิดชอบ	หน่วยงานภาคี	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ		จัดตั้ง บริษัท เคหะสุขประชา จำกัด (มหาชน) เป็นรัฐวิสาหกิจเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามรูปแบบ PPP	กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (พ.ม.)	การเคหะแห่งชาติ	ประชาชนผู้มีรายได้ น้อยกว่าจำนวน โดยมีรายได้ตั้งแต่ 0- 30,000 บาท/เดือน/ครอบครัว
สร้างโครงการนำร่อง 2 โครงการ		บ้านเคหะสุขประชาแบบเกล้า และบ้านเคหะสุขประชาฉลองกรุง กรุงเทพมหานคร		ร.อ.ส. หน่วยงานรัฐ เจ้าของที่ดิน และสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	ผู้รับเหมาเอกชน หน่วยงานเจ้าของที่ดิน
เปิดเชิญไข่มุกเข้าร่วมโครงการ		สัญญาที่ไทยที่บรรลุ บัณฑิตภาวะ ประสบปัญหา จากโรคระบาดโควิด-19 หรือผู้ว่างงาน ครอบครัว เลี้ยงเดี่ยว คนพิการ ผู้สูงอายุได้รับผลกระทบจากปัญหาไร้รัฐ ไร้ราชการเกษียณ หรือรูปแบบบ้าน	การเคหะแห่งชาติ		
คัดเลือก ผู้เข้าร่วมโครงการ	ลงทะเบียนจองโครงการ คัดกรองคุณสมบัติเบื้องต้น และจับสลากผู้ได้สิทธิ์เข้า	ใช้วิธีจับสลากเพื่อความโปร่งใสในการดำเนินงาน			ประชาชนผู้มีรายได้ น้อยกว่าจำนวน โดยมีรายได้ตั้งแต่ 0- 30,000 บาท/เดือน/ครอบครัว
	คณะกรรมการคัดเลือก	มอบสิทธิ์ให้ กลุ่มเป้าหมายที่ได้รับการคัดเลือกโดยเฉพาะ เช่น ผู้สูงอายุ คนไร้บ้าน และคนใช้ติดเตียง	กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (พ.ม.)		
ส่งมอบบ้านเช่า		ส่งมอบเป็นชุดตามโครงการ		การเคหะแห่งชาติ	
เรียกผู้ลงทะเบียนสำรอง		หากผู้ได้รับสิทธิ์ไม่ตรงตามเงื่อนไขหรือสละสิทธิ์ ผู้มีสิทธิ์สำรองจะมีระยะเวลา 6 เดือนหลังส่งมอบอาคาร	การเคหะแห่งชาติ		

ขั้นตอนการดำเนินงาน บ้านมั่นคง

ขั้นตอนการดำเนินงาน	รายละเอียด	ผู้รับผิดชอบ	หน่วยงานภาคี	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
ประสานงานหน่วยงานท้องถิ่น และแกนนำชุมชนระดับเมือง	สร้างความเข้าใจ ใฝ่ใจข้อมูล แนวทางกับชุมชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ชุมชนและท้องถิ่นได้มีส่วนร่วมตั้งแต่แรกเริ่มโครงการ	สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)	องค์กรชุมชน	ตัวแกนชุมชน และหน่วยงาน อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ประชุมชี้แจงระดับเมือง	เพื่อให้ทราบและแลกเปลี่ยนข้อมูล และให้ความเห็นเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินงานในขั้นต้น	สำนักพัฒนาสังคม สำนักงานเขต		
ประชุมชี้แจงระดับชุมชน และจัดตั้งคณะกรรมการระดับชุมชน	ร่วมจัดเวทีในระดับชุมชน เพื่อให้ชุมชนได้รับการข้อมูล สร้างความพร้อมในการดำเนินโครงการ และจัดตั้งคณะกรรมการโครงการบ้านมั่นคงระดับชุมชน สำหรับชุมชนที่มีความพร้อม		สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)	องค์กรชุมชนเจ้าของที่ดิน
จัดตั้งคณะกรรมการโครงการบ้านมั่นคงระดับเมือง	เป็นการตั้งคณะกรรมการร่วมกันเพื่อดำเนินโครงการ บ้านมั่นคงกับผู้เกี่ยวข้องและภาคีหลายฝ่าย เริ่มด้วยการตั้งคณะทำงานเพื่อให้สามารถเริ่มดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ	สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) สำนักพัฒนาสังคม สำนักงานเขต	ชุมชน หน่วยงานภาครัฐ ที่เกี่ยวข้อง สถาบันการศึกษา และภาคีพัฒนาอื่นๆ	
วางระบบการทำงานของคณะกรรมการโครงการบ้านมั่นคงระดับเมือง	ประกอบด้วยระบบการประชุมคณะกรรมการสร้างข้อมูลชุมชน การวางแผนการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยโดยโครงการ บ้านมั่นคง การพัฒนา โครงการ เพื่อขอรับสนับสนุนงบประมาณ และการสนับสนุนการออกแบบวางผังชุมชน เป็นต้น	แกนนำชุมชน	ชุมชน หน่วยงานภาครัฐ ที่เกี่ยวข้อง	

โครงการบ้านมั่นคงเมือง เป็นโครงการสนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนแออัดที่เน้นการแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยที่ครอบคลุมทั้งเมือง ส่งเสริมกระบวนการเรียนรู้ และการสร้างเครือข่ายของชุมชนในการหนุนช่วยซึ่งกันและกัน

ขั้นตอนการดำเนินงาน บ้านมั่นคง

ขั้นตอนการดำเนินงาน	รายละเอียด	ผู้รับผิดชอบ	หน่วยงานภาคี	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
สำรวจข้อมูลชุมชน/ เมือง	ในระยะเวลา 1 เดือน ข้อมูลภาพรวมประเด็นสำคัญของชุมชน ประกอบด้วย ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนบ้าน/ครอบครัว สถานภาพความมั่นคงในการอยู่อาศัย การครอบครองที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค ออกร์กรชุมชน กลุ่มออมทรัพย์ กลไกการพัฒนาที่มีอยู่ เป็นต้น	<u>สำนักพัฒนาสังคม</u> คณะกรรมการร่วม <u>สำนักงานเขต</u>	องค์กร ชุมชน	ชุมชน
วางแผนการ พัฒนาทั้งเมือง	จัดให้มีการวางแผนพัฒนาที่ครอบคลุม ชุมชนทั้งเมือง ด้วยแผนที่เสนอภาพรวมการพัฒนาและ สร้างความเป็นเอกภาพในการ อยู่อาศัยของชุมชน ภายในระยะเวลา 3-5 ปี เจรจาตกลงการซื้อ-ขายที่ดิน กับเจ้าของที่ดิน	<u>สำนักพัฒนาสังคม</u> คณะกรรมการร่วม สถาบันพัฒนา องค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)	ชุมชน สถาบันการศึกษา เจ้าของที่ดิน	
กระบวนการ พิจารณาสิทธิ	1) จัดทำข้อมูล เพื่อยืนยันการอยู่อาศัย ในชุมชน ได้แก่ ข้อมูลรายครัวเรือน ข้อมูลสภาพชุมชน ผังชุมชนเดิม 2) ประชุมผู้เกี่ยวข้อง หน่วยงานและ ผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อสร้างเกณฑ์กลาง ในการพิจารณาสิทธิ 3) ประชุมพิจารณาสิทธิ	คณะทำงาน พิจารณาสิทธิ สถาบันพัฒนา องค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) <u>สำนักพัฒนาสังคม</u> <u>สำนักงานเขต</u>	ตัวแทน ผู้เดือดร้อน/ ผู้แทนเครือข่ายที่อยู่ อาศัยระดับเมือง /เจ้าของที่ดิน หน่วยงานภาคี/ หน่วยงาน ที่เกี่ยวข้อง	
จัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์	ส่งเสริมการจัดตั้งกองทุนเพื่อแก้ปัญหา ที่อยู่อาศัยและกองทุนสวัสดิการชุมชน ระดับเมือง โดยการออมเงิน รายเดือน จากสมาชิกกลุ่มออมทรัพย์ในชุมชน	คณะกรรมการร่วม สถาบันพัฒนา องค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) <u>สำนักงานเขต</u>		สมาชิกในชุมชน
พัฒนาโครงการใน ชุมชนที่มีสภาพพร้อม	เริ่มจากชุมชนที่มีปัญหาเร่งด่วน หรือ ชุมชน ที่จะเป็นตัวอย่างให้ชุมชนอื่นๆ ได้ มีการ สำรวจข้อมูลทุกครัวเรือนที่อาศัยอยู่ใน ชุมชน ได้สำหรับกรวางแผนพัฒนาทาง กายภาพแล้วหาพันธมิตรชุมชน รวมไปถึง การสร้างเครือข่ายเชื่อมโยงระหว่างองค์กร ชุมชนที่ทำการจัดการด้วยกัน		สถาบันการศึกษา สถาปนิกชุมชน และ <u>ฝ่ายโยธา</u> <u>สำนักงานเขต</u>	
การก่อสร้าง	รวมทั้งการเตรียมการก่อสร้าง การ บริหารงานก่อสร้าง การตรวจรับงาน และ การประกันคุณภาพ	คณะทำงานและ ประสานงาน	บริษัทรับเหมา ก่อสร้าง	
การปิดโครงการและ การดูแลชุมชนหลัง การก่อสร้าง	ดูแลระบบภายใน/ กองทุนชุมชน/ ระบบสวัสดิการ และดูแลสิ่งแวดล้อม สิ่งก่อสร้างส่วนกลางของชุมชน และ ประชุมสรุปงานของชุมชน	คณะทำงาน <u>สำนักงานเขต</u>		เจ้าของบ้าน/ชุมชน

แนวทางการดำเนินงาน ที่ดินรุกล่า (การแก้ไขปัญหาที่ดินรุกล่าในกรุงเทพมหานคร)

ขั้นตอนการดำเนินงาน	รายละเอียด	ผู้รับผิดชอบ	หน่วยงานภาคี	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
การสำรวจและจัดทำแนวเขตที่ดินของรัฐ คัดเลือกแปลงที่สาธารณประโยชน์ที่มีการบุกรุก	จัดทำทะเบียนหรือหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินของรัฐไว้เป็นหลักฐาน	กรมที่ดิน สำนักงานเขต	หน่วยงาน กรุงเทพมหานคร	ผู้ครอบครองที่ดิน
ประสานหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น ออศกรมปกครองส่วนท้องถิ่น			
ชี้แจงทำความเข้าใจประชาชนที่อยู่ในพื้นที่	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น/ ผู้ครอบครองที่ดินให้ความเห็นชอบ และยอมรับแนวทางการจัดที่ดิน			
แต่งตั้ง คณะกรรมการ และตรวจสอบการครอบครองที่ดิน		สำนักงานเขต สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร		
จัดทำและนำเสนอโครงการจัดการที่ดิน	ผู้ว่าราชการจังหวัดอนุมัติโครงการบริหารจัดการการใช้ประโยชน์ในที่ดินสาธารณประโยชน์ที่มีกรมบุกรุก เพื่อแก้ไขปัญหาสังคมและความยากจนเชิงบูรณาการ	สำนักงานเขต		
โอนเงินงบประมาณ	ส่งโครงการให้กรมที่ดินตรวจสอบ จัดสรรงบประมาณเพื่อการรังวัดที่ดินและจัดทำสารบัญช่ปโภค	สำนักงานเขต สำนักงานเขต สำนักงานเขต		คณะกรรมการ
จัดที่ดินให้ทำกินหรือให้อยู่อาศัย	ภาครัฐจะแก้ไขปัญหาโดยการนำที่ดินของรัฐมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด รังวัดแปลงที่ดินและพื้นที่สาธารณูปโภค	สำนักงานเขต	สำนักพัฒนาสังคม	
คัดเลือกคุณสมบัติบุคคลที่อยู่อาศัย	เป็นบุคคลที่ผ่านการตรวจสอบ คุณสมบัติคนยากจน จากการจัดทำประชาคม และสรุปรายชื่อของผู้ที่ได้รับการคัดเลือก	สำนักงานเขต กรุงเทพมหานคร	หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย เช่น สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)	ชุมชน ผู้ครอบครองที่ดิน
จัดระเบียบการถือครองที่ดินของรัฐ และออกหนังสืออนุญาตให้ทำกินในที่ดินของรัฐต่อไป				

หมายเหตุ: ต้องดำเนินการตามกระบวนการจัดที่ดินทำกินให้ชุมชนตามนโยบายของรัฐบาล

ขั้นตอนการดำเนินงาน บ้านพักสำหรับข้าราชการ

ขั้นตอนการดำเนินงาน	รายละเอียด	ผู้รับผิดชอบ	หน่วยงานภาคี	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
ขออนุมัตินำแบบแปลนมาตรฐาน โครงสร้างอาคารที่พัก	ตามแบบที่พิชากศียที่ หน่วยงานต้องการ เช่น ที่พิชากศีย 5 ชั้น			ข้าราชการและ ลูกจ้างของ กรุงเทพมหานคร
จัดจ้างให้เอกชนเข้ามา ดำเนินการก่อสร้าง	ผ่านการประมูลจ้างด้วย ระบบอิเล็กทรอนิกส์			ผู้รับเหมา
คัดเลือกข้าราชการและลูกจ้าง	เป็นไปตามเงื่อนไขและกลุ่ม เป้าหมายที่ระบุไว้ ไม่ว่าจะเป็น หน่วยงานสังกัด การกำหนด เกณฑ์รายได้และระบบ ลักษณะประเภทตำแหน่ง เช่น ระบุไว้ว่าต้องข้าราชการสังกัด กรุงเทพมหานครสามัญ ผู้ดำรงตำแหน่งประเภท ทั่วไป ไม่เกินระดับชำนาญการ ตำแหน่งประเภทวิชาการ ไม่มีบ้านเป็นของตนเองใน กรุงเทพฯและปริมณฑล ไม่มี ธนาคารให้สิทธิกู้ยืมสำหรับ ที่อยู่อาศัย และไม่ได้รับเงิน ค่าเช่าบ้านสำหรับข้าราชการ	<u>สำนักการคลัง</u> <u>สำนักงบประมาณ</u> <u>กรุงเทพมหานคร</u> <u>สำนักพัฒนาสังคม</u> <u>สำนักขบวนการพัฒนา</u> <u>ที่อยู่อาศัย</u> <u>สำนักงานเขต</u>	<u>หน่วยงาน</u> <u>กรุงเทพมหานคร</u>	ข้าราชการและ ลูกจ้างของ กรุงเทพมหานคร

แนวการดำเนินงาน ที่ดินของเอกชน

ขั้นตอนการดำเนินงาน	รายละเอียด	ผู้รับผิดชอบ	หน่วยงานภาคี	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
1.กรณีที่ดินเอกชน	เพื่อให้ประชาชนทั่วไปที่มีที่ดินเสนอขายที่ดินให้ภาครัฐ	หน่วยงานรัฐที่ประกาศ		เจ้าของที่ดิน
กำหนดเงื่อนไขที่ดินที่สนใจ	ประกาศพื้นที่เพื่อจัดซื้อที่ดินเอกชน			
กำหนดเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ผู้เข้าร่วมโครงการ	รัฐจะต้องเข้าไปสำรวจข้อเท็จจริงในที่ดินที่ต้องการจะซื้อ	หน่วยงานรัฐที่จัดการที่ดินเพื่อสาธารณประโยชน์ รวมถึง กรุงเทพมหานคร	เอกชน เช่น บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด มหาชน (BAM)	ประชาชน
2.กรณีทำความร่วมมือกับเอกชน	ซื้อขายที่ดินระหว่างหน่วยงานรัฐและเอกชน	หน่วยงานที่รับผิดชอบเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย เช่น พอช. สำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัย		
3.กรณีซื้อที่ดินที่ติดฐานของธนาคารหรือเป็นหนี้ NPL	เป็นการเสนอใช้ที่ดินเอกสารสิทธิ์ซึ่งเป็นหนึ่งในรูปแบบการจัดการโครงการบ้านมั่นคงชนบท		สถาบันการเงิน	



จัดทำโดย

กลุ่มงานพัฒนาที่อยู่อาศัย สำนักงานการพัฒนาชุมชน สำนักพัฒนาสังคม

4095/25-26 ถนนมิตรไมตรี 3 แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทร./โทรสาร: 0-2247-9451

เว็บไซต์ www.bangkok.go.th/social/

ที่ปรึกษา

1. นางอณูสรุา	ชื่นทรวง	ผู้อำนวยการสำนักพัฒนาสังคม
2. นายธนิต	ต้นบัวคลี่	รองผู้อำนวยการสำนักพัฒนาสังคม
3. นางสาวกาญจนา	ภูพิพัฒน์ผล	รองผู้อำนวยการสำนักพัฒนาสังคม
4. นางสุภมาส	เลขาจารกุล	ผู้อำนวยการสำนักงานการพัฒนาชุมชน
5. นางสาวพัชร์พิมล	เนี่ยวกุล	ผู้อำนวยการส่วนการพัฒนาชุมชนและส่งเสริมเศรษฐกิจ
6. นางอุส่าห์	ไชยพิชิต	หัวหน้ากลุ่มงานพัฒนาที่อยู่อาศัย

คณะทำงาน

1. นางอำนวยการพร	เกษราพงศ์	นักพัฒนาสังคมชำนาญการ
2. นายภราดร	ณ สงขลา	นักพัฒนาสังคมชำนาญการ
3. นางสาวบุศรินทร์	วรรณโสฬส	นักพัฒนาสังคมชำนาญการ
4. นางสาวศิริสุดา	ข้าศิริ	นักพัฒนาสังคมชำนาญการ
5. นางสาวศิริราวี	รัตนกำเนิด	นักพัฒนาสังคมชำนาญการ
6. นางสุภาวดี	เพชรชนะ	นักพัฒนาสังคมชำนาญการ
7. นางสาวสมิตา	มังกรทอง	นักพัฒนาสังคม

คณะนักวิจัย

1. ผศ.ดร.ณพงศ์	นพเกตุ	หัวหน้าโครงการ และผู้เชี่ยวชาญด้านสถาปัตยกรรมผังเมือง
2. รศ.ดร.กมลทลทิพย์	พานิชภักดิ์	ผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาเมืองและเคหะการ
3. นางสาวสมสุข	บุญญะบัญชา	ผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาชุมชน
4. ศ.ดร.วิสาขา	ภูจินดา	ผู้เชี่ยวชาญด้านการวางแผนยุทธศาสตร์
5. ดร.พงษ์พิศิษฐ์	หุยากรณ์	ผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบชุมชนเมืองและการจัดทำคู่มือ
6. นางจันทนา	มณีอินทร์	นักวิจัยโครงการ
7. ดร.สุจินตนา	ภาวสิทธิ์	นักวิจัยโครงการ
8. นางสาวศราพร	ไกรยะปักษ์	นักวิจัยโครงการ
9. นางสาวกนวรรณ	นิลศรีไพรวลัย	ผู้ช่วยนักวิจัย
10. นายเตชินท์	ก้อนนิล	ผู้ช่วยนักวิจัย
11. นางสาวฐิตา	วรจินดา	ผู้ช่วยนักวิจัย
12. นายปวีตร	กาญจนระวงศ์	ผู้ประสานงาน
13. นางสาวพรทิพย์	เวศวงศ์ษาทิพย์	ผู้ช่วยผู้ประสานงาน
14. นายชนกนันท์	เกตุชยันต์	ผู้ช่วยผู้ประสานงาน



BMA

กรุงเทพมหานคร

BANGKOK METROPOLITAN ADMINISTRATION



คู่มือปฏิบัติงานเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยกรุงเทพมหานคร
Housing Development Handbook