



วารสารข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ

ปีที่ 2 ฉบับที่ 9 เดือน กรกฎาคม - กันยายน 2567



Editor's Talk

วารสารข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ฉบับนี้เป็นฉบับที่ 9 จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ผลงานทางวิชาการ องค์ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งจะนำเสนอให้ทราบถึงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนเชิงรุก ความต้องการที่อยู่อาศัยกลุ่มนักศึกษาจบใหม่ (First Jobber) ตลอดจนองค์ความรู้สหวิชาชีพและภาพรวมเศรษฐกิจของแต่ละประเทศ การพัฒนาที่ยั่งยืน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งขององค์ความรู้สู่การขับเคลื่อนพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศ เพื่อให้ประชาชนเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้อย่างถ้วนทั่ว สอดคล้องตามแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ.2560-2579) และแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี (พ.ศ.2561-2580) เพื่อนำไปสู่เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนขององค์การสหประชาชาติ SDGs ต่อไป

วารสารฉบับนี้ มีคอลัมน์ที่น่าสนใจ เช่น การแบ่งปันที่ดิน (land sharing) : กรณีชุมชนเชิงรุก ความต้องการที่อยู่อาศัยกลุ่มนักศึกษาจบใหม่ (First Jobber) กับปัจจัยหนุนข้อเสนอเชิงนโยบาย ภาพวาระอนาคตของโลกที่เติบโตและดีกว่าเดิม สู่การสร้างความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมที่เติบโต และดีกว่าด้วยเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) และ เรื่องบ้านเรื่องง่าย ๆ “บ้านเล็กที่ไม่เล็ก” (Never Too Small)

บรรณาธิการ

Contents

Housing Information Center :

การแบ่งปันที่ดิน (land sharing) : กรณีชุมชนเชิงรุก 3

Hightlight :

- ความต้องการที่อยู่อาศัยกลุ่มนักศึกษาจบใหม่ (First Jobber) กับปัจจัยหนุนข้อเสนอเชิงนโยบาย 7
- ภาพวาระอนาคตของโลกที่เติบโตและดีกว่าเดิม สู่การสร้างความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมที่เติบโตและดีกว่า ด้วยเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) ตอนจบ อนาคตการทำเมืองให้น้อยและยั่งยืน กับแนวทางการจัดการพัฒนาเมือง ตามกรอบแนวคิดของเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) 11
- เรื่องบ้านเรื่องง่าย ๆ “บ้านเล็กที่ไม่เล็ก” (Never Too Small) 17

ที่ปรึกษาพิเศษ

นายทวีพงษ์ วิชัยดิษฐ
นายสุชาติ ศิริโยธิพันธ์
นายพัลลภ กฤตยานวัช

ที่ปรึกษา

ร.ท.ชัยรัตน์ ทองบริบูรณ์
นายเอกพล เทพมณี

บรรณาธิการ

นายเสรี สัพพะเลข

กองบรรณาธิการ

นางจงจิตร วิทย์ประเสริฐกุล
นางสาวกัณทิมา ยรรยง
นางชวีญกมล วิจิตรทองแสง
นางสาวกัญฐิกา แสงผล
นางสาวจุฑามาศ บุญพอ

ออกแบบปก

บริษัท ชิกมา กราฟฟิกส์ จำกัด

ที่ตั้ง สำนักงานศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ 905 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240
โทรศัพท์ 0 2351 6323 โทรสาร 0 2351 7624 www.nhic.nha.ac.th

วิสัยทัศน์

“เป็นศูนย์กลางข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย มุ่งสู่การพัฒนาและการจัดการสารสนเทศ
บูรณาการเครือข่ายความร่วมมือ เพื่อความมั่นคงในการมีที่อยู่อาศัยของประเทศ”



ดร.กฤติมา สิริตวันวิบูลย์
กรรมการการพัฒนา
ที่ยั่งยืนของลุ่มแม่น้ำโขง

การแบ่งปันที่ดิน (land sharing): กรณีชุมชนเช่า

การแบ่งปันที่ดิน (land sharing) เป็นศัพท์เฉพาะด้านที่อยู่อาศัย ที่เกิดขึ้นกว่า 30 ปี โดยปรากฏครั้งแรกในการสัมมนาระหว่างประเทศ เรื่องปัญหาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ในเอเชีย ณ สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย มีการนำเสนอบทความเรื่อง “Slum Reconstruction: land sharing as an alternative to eviction in Bangkok” โดย Dr.Shlomo Angel และ Thipparat Chirathamkijkul เมื่อเดือน มกราคม พ.ศ. 2525 โดยให้คำจำกัดความ **“การแบ่งปันที่ดิน (land sharing) คือการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยวิธีหนึ่ง มาจากความคิดพื้นฐานจากการพยายามประสานประโยชน์ระหว่างการอยู่อาศัยของผู้ที่อยู่มาก่อน แต่ไม่มีสิทธิ์กับเจ้าของที่ดิน”** การแบ่งปันที่ดินมิได้เป็นเพียงทางออกในการแก้ปัญหาคารโก้ที่สลัมเท่านั้น แต่ยังเป็นเครื่องมือในการปรับปรุงและพัฒนาที่อยู่อาศัยเดิมของผู้มีรายได้น้อยอีกด้วย กล่าวคือ การที่ชาวบ้านได้อยู่ในที่เดิมที่มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้นตามฐานะทางเศรษฐกิจ มีการปรับปรุงสภาพแวดล้อมและระบบสาธารณูปโภค และปรับสถานะทางกฎหมายจากผู้บุกรุกเป็นชุมชนที่เป็นทางการ ผู้อยู่อาศัยเกิดกระบวนการเรียนรู้ รู้จักศักยภาพของตนเอง ทำให้เกิดความเข้มแข็งของชุมชน ไม่ทำลายชุมชนเดิม กระบวนการชีวิตน้อยกว่าวิธีการอื่น ๆ ซึ่งอาจจะกล่าวได้ว่าการแบ่งปันที่ดินเป็นวิธีการที่ตอบสนองความต้องการของชุมชนมากที่สุด ทั้งเจ้าของที่ดิน

และผู้อยู่อาศัยได้รับผลประโยชน์ (win-win) จากกระบวนการแบ่งปันที่ดิน ชุมชนบางชุมชนมีการรวมตัวกันจัดตั้งเป็นสหกรณ์ ทำให้ชาวชุมชนเกิดนิสัยการออม เปลี่ยนแปลงบทบาทใหม่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จากการเป็นผู้กำหนดรูปแบบและขั้นตอนการพัฒนาทั้งหมดมาเป็นผู้สนับสนุน และมีการกระจายความรับผิดชอบไปยังหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด ทำให้เกิดการใช้ทรัพยากรบุคคลและงบประมาณที่มีประสิทธิภาพ เป็นตัวอย่างที่แสดงว่าเมืองและการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยสามารถพัฒนาไปด้วยกันได้ และแสดงว่าชุมชนแออัดไม่ใช่อุปสรรคในการพัฒนาเมือง และการพัฒนาเมืองไม่จำเป็นต้องไล่ชุมชนเดิมเสมอไป แม้ว่าที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นใหม่ในบางโครงการจะต่ำกว่ามาตรฐาน แต่ก็เป็นขนาดของที่อยู่อาศัยที่อยู่บนข้อเท็จจริงของสภาพเศรษฐกิจของผู้มีรายได้น้อยในเมือง

อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินกระบวนการแบ่งปันที่ดิน อาจจะมีปัญหาต่าง ๆ เกิดขึ้น เช่น

- ปัญหาในการสร้างกระบวนการร่วมของชาวบ้าน ให้ผ่านขั้นตอนที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ต่าง ๆ เช่น การพิจารณาสิทธิ์ การแบ่งแปลง การกำหนดราคา การเลือกแปลงที่ดิน เป็นต้น

- เพิ่มภาระในการจ่ายของชาวบ้านเนื่องจากการเปลี่ยนจากระบบที่อยู่อาศัยแบบไม่เป็นทางการมาเป็นแบบทางการ ทำให้ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของชาวชุมชนเปลี่ยนแปลงไปด้วย ในขณะที่ระบบเศรษฐกิจของชาวชุมชนยังเป็นแบบไม่เป็นทางการ และชาวบ้านไม่มีรายได้เพิ่มขึ้น
 - ปัญหาการขาดแหล่งเงินกู้เพื่อการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย แม้ว่าชาวชุมชนจะสามารถซื้อที่ดินในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด ในขณะเดียวกันชาวบ้านยังต้องจ่ายคือก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ด้วย ซึ่งเป็นการยากสำหรับผู้มีรายได้น้อยเนื่องจากชาวบ้านไม่มีเงินออมและเครดิต ดังนั้นอาจจะต้องมีภาระพิจารณาถึงระบบเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำและการผ่อนระยะยาว
 - ปัญหามาตรฐานที่อยู่อาศัยและการแบ่งแปลงที่ดิน ขนาดที่ดินและโครงการที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่ามาตรฐานทำให้บางโครงการเกิดความล่าช้าในการขออนุญาตก่อสร้าง และการแบ่งแปลงที่ดิน ทั้ง ๆ ที่ขนาดของที่ดินและที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นตามข้อเท็จจริงทางเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยในชุมชน
 - ปัญหาการขายสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นตามมา
- การแบ่งปันที่ดินไม่สามารถใช้ได้กับชุมชนแออัดทุกแห่งเพราะโดยเงื่อนไขและข้อจำกัดหลายประการ ดังนั้นการนำกระบวนการแบ่งปันที่ดินไปใช้จะต้องพิจารณาถึงลักษณะเฉพาะของพื้นที่แต่ละแห่ง มิฉะนั้นอาจจะเป็นการสร้างปัญหา หรือก่อให้เกิดความไม่สมดุลต่อทั้งชาวบ้านและการพัฒนาเมือง เช่น กลายเป็นเครื่องมือในการขับไล่ชาวบ้าน การสร้างสลัมใหม่ หรือการที่เจ้าของที่ดินไม่สามารถใช้พื้นที่ในการพัฒนาได้อย่างเต็มที่

การแบ่งปันที่ดินชุมชนช่งกี

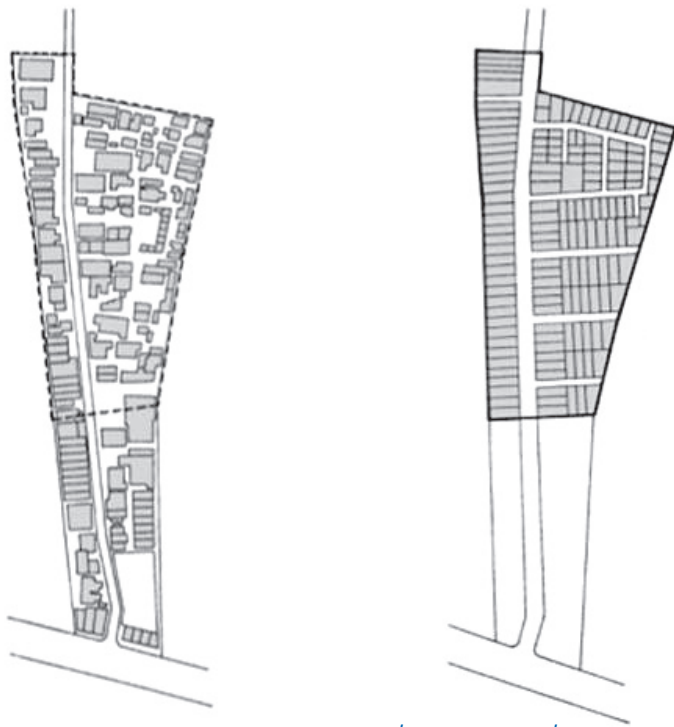
ชุมชนช่งกีตั้งอยู่ที่ซอยเจริญกรุง 78 หรือซอยช่งกี มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 15 ไร่ 2 งาน 180 ตารางวา ในช่วงปี 2523 ประมาณการว่าชุมชนช่งกีมีประชากรมากกว่า 900 คน ชาวชุมชนช่งกีเข้าที่มานานกว่าศตวรรษ ช่วงแรกเข้าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และต่อมาเข้ากับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองค์ ก่อนกระบวนการแบ่งปันที่ดินจะเกิดขึ้น พื้นที่ชุมชนซอยช่งกี ประมาณครึ่งหนึ่ง 6 ไร่ 3 งาน 28 ตารางวา ครอบครองโดยชาวบ้าน ส่วนอีกครึ่งหนึ่งที่เหลือธนาคารไทยทุนเช่าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองค์ทำเป็นโกดังและโรงสีขนาดใหญ่

ในปี 2521 เกิดไฟไหม้บริเวณวัดลาดบัวขาว ทำให้พื้นที่ประมาณร้อยละ 80 ของชุมชนวัดลาดบัวขาวถูกเพลิงไหม้ไปและเพลิงได้ลุกลามไปยังชุมชนข้างเคียงรวมทั้งชุมชนช่งกีด้วย





จากความร่วมมือกันระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์และการเคหะแห่งชาติ ได้ดำเนินการสร้างและขายที่ดินให้แก่ชาวชุมชน ในปี 2530 ทำให้เกิดการแบ่งแปลงที่ดินจำนวน 126 แปลง ในพื้นที่ 1,508 ตารางวา บริเวณส่วนหลังด้านในซอยเซ่งกี้ ส่วนพื้นที่บริเวณด้านหน้าต้นซอยเจริญกรุง จำนวน 1 ไร่ 2 งาน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระองศ์สร้างอาคารพาณิชย์พักอาศัย โดยใช้เวลาพัฒนาหลังจากการตกลงแบ่งปันที่ดิน 7 ปี



แผนผังก่อนและหลังการแบ่งปันที่ดินโครงการเซ่งกี้

การดำเนินการในชุมชนเซ่งกี้ระหว่างปี พ.ศ.2529-2535 ได้รับการยกย่องให้เป็นโครงการตัวอย่าง (Demonstration project) ของการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในเมือง ในปี ผู้ไร้ที่อยู่อาศัยสากล พ.ศ. 2530 (International Year of Shelter for the Homeless) ของ องค์การสหประชาชาติ United Nations Center for Human Settlement (UNCHS) เนื่องจาก เป็นการพัฒนาโดยชุมชนเป็นหลัก (Community Based Development) เป็นโครงการที่มีแนวทางในการแก้ปัญหาแนวใหม่ (Innovative) เป็นการแก้ปัญหาที่เจ้าของที่ดินเป็นผู้ริเริ่ม (Landlord Initiation) เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยจากชุมชนเป็นหลัก (Community Based Housing) สหกรณ์เคหะสถานชุมชนเซ่งกี้ ได้ชื่อว่าเป็น สหกรณ์เคหะสถานเพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรกของประเทศไทย



โครงการแบ่งปันที่ดินเชิงกึ่งยังเป็นโครงการตัวอย่างที่หน่วยงานที่รับผิดชอบเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยโดยตรง คือ การเคหะแห่งชาติ เปลี่ยนบทบาทจากการเป็นศูนย์กลางการพัฒนา (Centralization) มาเป็นผู้ประสานงาน อำนวยความสะดวก กระตุ้น และให้ความรู้ด้านวิชาการ เป็นการกระจายการดำเนินการแก้ปัญหา (Decentralization) แก่หน่วยงานต่าง ๆ ชุมชน และบุคคล ให้นำทรัพยากรที่ตนมีอยู่มาใช้ร่วมกันโดยเน้นที่กระบวนการ (Process) ที่ทุกฝ่ายมีส่วนร่วม อย่างค่อยเป็นค่อยไปมากกว่าการเน้นผลผลิต (Product) เพียงอย่างเดียว

ในปัจจุบันพื้นที่ชุมชนซอยเชิงกึ่งกลายเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับคนที่ทำธุรกิจและบริการขนาดเล็ก กระบวนการแบ่งปันที่ดิน ในชุมชนซอยเชิงกึ่งได้รับรางวัล Habitat scroll of honor จากองค์การสหประชาชาติ เนื่องจากเป็นการพัฒนานวัตกรรมใหม่ด้านการจัดการที่ดินและกระบวนการด้านการเงิน เพื่อสร้างความเท่าเทียมกันในด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย กรณีของชุมชนซอยเชิงกึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในชุมชนสามารถเป็นผู้มีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของตนเองได้ การแบ่งปันที่ดินช่วยให้พวกเขาสามารถขายที่ดินใหม่ในราคาที่สูงขึ้น และย้ายไปยังสถานที่อื่นที่ต้องการได้ แม้ว่าการขายที่ดินจะไม่ได้รับการสนับสนุนเนื่องจากโครงการมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยดั้งเดิมอยู่ในชุมชนแต่ก็แสดงให้เห็นถึงรูปแบบหนึ่งของการเพิ่มขีดความ

สามารถสำหรับผู้อยู่อาศัยในท้องถิ่นในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของตนเอง

อย่างไรก็ตามในกรณีชุมชนเชิงกึ่งแม้ว่าผู้อยู่อาศัยเดิมส่วนใหญ่ดูเหมือนจะได้รับประโยชน์จากโครงการนี้ แต่จากการศึกษาายังพบว่าผู้อยู่อาศัยดั้งเดิมโดยเฉพาะผู้เช่าที่ยากจน ลงเอยด้วยการออกจากชุมชนโดยไม่สมัครใจ เพราะพวกเขากังวลเกี่ยวกับผลการเจรจาและภาระในอนาคตของการชำระคืนเงินกู้ให้กับสหกรณ์การเคหะ เป็นไปได้ว่าผู้เช่าเหล่านี้ไม่ได้ละทิ้งเจตจำนงของตนเอง แต่ถูกบังคับให้ออกด้วยเหตุผลทางเศรษฐกิจและเนื่องจากสถานะทางกฎหมายที่ยากลำบาก

ซึ่งอาจจะสรุปได้ว่าแนวทางการแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยเพียงวิธีเดียวไม่สามารถถือเป็นโมเดลสากลสำหรับทั้งเมืองหรือทั้งประเทศได้ ทุกวิธีมีข้อดีและข้อเสีย การแบ่งปันที่ดินก็ไม่มีข้อยกเว้น การแบ่งปันที่ดินอาจใช้เวลาในการเจรจาและดำเนินการแบ่งปันที่ดินและผู้มีรายได้น้อยทั้งหมดอาจไม่ได้รับประโยชน์จากโครงการนี้ แต่ประสบการณ์ของชุมชนเชิงกึ่งแสดงให้เห็นว่าคนยากจนกลุ่มใหญ่สามารถรับหลักประกันในการดำรงตำแหน่งได้ อย่างไรก็ตาม ไม่มี “พิมพ์เขียว” แห่งความสำเร็จ กระบวนการเจรจาและออกแบบข้อตกลงแบ่งที่ดินจะแตกต่างกันไปในแต่ละกรณีและความสำเร็จโดยรวมจะขึ้นอยู่กับความสัมพันธ์จากเครือข่ายภาครัฐ เอกชน และชุมชนเป็นส่วนใหญ่



ซัชชา จิตกวี

พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน 3
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรม
เพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

ความต้องการ ที่อยู่อาศัยกลุ่มนักศึกษาจบใหม่ (First Jobber)

กับปัจจัยหนุนข้อเสนอเชิงนโยบาย

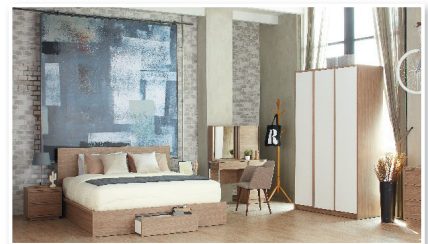
ณ มีนาคม 2557 การเคหะแห่งชาติได้สำรวจข้อมูลความคิดเห็นความต้องการที่อยู่อาศัยนัักศึกษาระดับอุดมศึกษาจำนวน 111 สถาบัน รวม 5,011 คน พบว่ากลุ่มก้าวไปสู่วัยทำงาน (First Jobber) จำนวน 1,096 คน เป็นทางเลือกหนึ่งของผู้ประกอบการควรเล็งเห็นความสำคัญที่จะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เนื่องจากกลุ่มนี้จะมีอายุราว 22 ปีขึ้นไป ถือเป็นกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นใหม่ ที่มีไฟในการทำงานเป็นกลุ่มวัยแรงงานที่มีอายุการทำงานในช่วง 22-65 ปี เฉลี่ยอายุงานคงเหลือประมาณ 30-40 ปี ซึ่งถือเป็นกลุ่มที่สามารถผ่อนชำระที่อยู่อาศัยในระยะยาว 30-40 ปี ฉะนั้นกลุ่มนี้ถ้ามีการออกมาตรการเฉพาะกลุ่ม มีการสนับสนุนช่วยจ่ายค่าเช่าประมาณ 30% มีการลดภาษี จัดหาแหล่งเงินกู้ จึงมองว่าเป็นทางเลือกที่ดีที่สุดสำหรับผู้ประกอบการที่จะเร่งพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้ตอบโจทย์ตามความต้องการ แต่ทั้งนี้ควรศึกษาและสำรวจความเป็นไปได้ ทั้งทางตรงและทางอ้อมเพิ่มเติมในปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง คาดว่าจะส่งผลต่อการเพิ่มยอดขาย และรายได้ในระยะยาวกับองค์กร จากข้อมูลการสำรวจความคิดเห็นความต้องการที่อยู่อาศัยพบว่า กลุ่มก้าวไปสู่วัยทำงาน (First Jobber) มีความต้องการซื้อ/เช่าที่อยู่อาศัย ดังนี้ ความต้องการเป็นบ้านเดี่ยวราคาอยู่ระหว่าง 1.01 ถึง 2.00 ล้านบาท, ปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการด้านที่อยู่อาศัยในการซื้อ/เช่า คือ ทำเลที่ตั้ง (Location) การเช่าคือราคา (Cost), ในส่วนพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านที่ต้องการคือ พื้นที่ห้องนอน, ในส่วนความต้องการเพิ่มเติมที่อยู่อาศัยคือ การออกแบบที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น Solar Cell, ในส่วนความต้องการเพิ่มเติม

ด้านภัยพิบัติคือ ระบบการแจ้งเตือนภัยพิบัติทางธรรมชาติ, ในส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่ต้องการคือ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบแจ้งเตือนและช่วยเหลือเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน, และสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการคือ ตลาดสด

6 ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อ/เช่า ที่อยู่อาศัยมากที่สุด



ทำเลที่ตั้ง



ห้องนอน



การออกแบบที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม



ตลาดสด

รู้จักโมเดลเตือนภัยต่างประเทศ

แต่ละพื้นที่มีการรับมือภัยพิบัติอย่างไร?

ทวีปอเมริกา

- สหรัฐอเมริกา
 - แจ้งเตือนภัยพิบัติผ่านโทรศัพท์มือถือ Wireless Emergency Alerts (WEA)
 - ระบบ Amber Alert แจ้งเตือนภัยสำหรับเด็กหายอายุไม่เกิน 24 ชม. บนรถเร็ว

ยุโรป

- แจ้งเตือนภัย E-Alert ผ่านแอปพลิเคชัน
- ส่วนใหญ่จะมีการแจ้งเตือนภัยตามสถานีวิทยุหรือผ่านระบบสื่อสารฉุกเฉิน การแจ้งเตือนภัยการรับสัญญาณจากโทรศัพท์มือถือไม่เพียงพอในการแจ้งเตือนภัยฉุกเฉิน

ทวีปเอเชีย

- ญี่ปุ่น
 - ใช้ระบบเตือนภัย J-Alert ที่ครอบคลุมทุกสาขาวิชา ครอบคลุมทั้งระดับจังหวัด ระดับชาติและระดับนานาชาติ
- ฟิลิปปินส์
 - ใช้ระบบเตือนภัย Emergency Call Broadcast System (ECBS) แจ้งเตือนภัยผ่านมือถือ

ไทย (เอเซียตะวันออกเฉียงใต้)

- เกาหลีใต้
 - ใช้เสียงเตือนภัยฉุกเฉิน Korean Emergency Alert
 - ระดมช่างอาสาไปทำการติดตั้งระบบการแจ้งเตือนภัยความเสียหายที่เกิดจากภัยพิบัติ

จุดเชื่อมโยงการแจ้งเตือน

ระบบเตือนภัยแบบบูรณาการของกรุงเทพฯ ผ่านแอปพลิเคชัน Social Media : Website

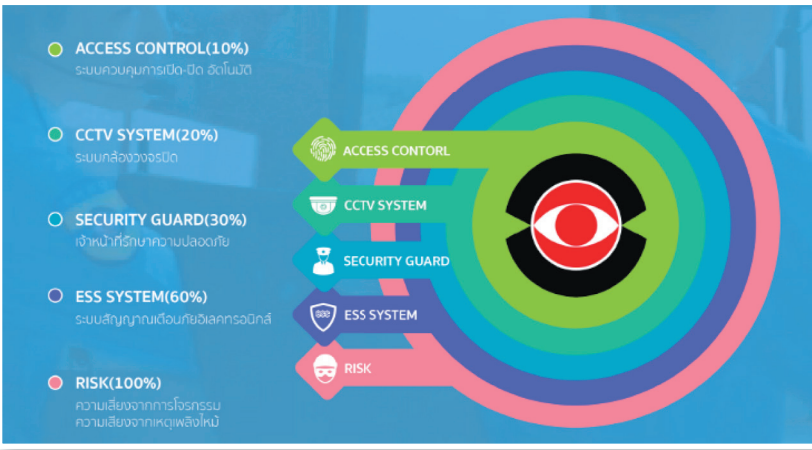
โดยมีระบบสารสนเทศที่รวบรวมข้อมูลแจ้งเตือนภัยผ่านโทรศัพท์มือถือผ่าน "แอปพลิเคชัน" และ "จุดเชื่อมโยงการแจ้งเตือน"

ทวีปออสเตรเลีย

- ระบบเตือนภัยฉุกเฉินทางโทรศัพท์ Emergency Alert Australia
- แจ้งเตือนภัยฉุกเฉินผ่านระบบโทรศัพท์เคลื่อนที่ เช่นข้อความเสียง SMS และข้อความเสียงผ่านโทรศัพท์เคลื่อนที่

The Active @theactive_net www.theactive.net

ระบบการแจ้งเตือนภัยพิบัติทางธรรมชาติ



ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบแจ้งเตือนและช่วยเหลือ เมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

ทั้งนี้ ถึงแม้ว่ากลุ่มก้าวไปสู่วัยทำงาน (First Jobber) จะเป็นที่สนใจของตลาดที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นกลุ่มที่อยู่ในช่วงอายุที่สามารถผ่อนชำระที่อยู่อาศัยได้ในระยะยาว 30-40 ปี แต่ในความเป็นจริงตลาดที่อยู่อาศัยทั้งบ้านและคอนโดราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท เริ่มทำตลาดได้ยาก เพราะไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ เนื่องจากสถาบันการเงินไม่ได้พิจารณาแล้วว่าทำงานอะไร แต่เช็คถึงผลประกอบการบริษัทที่ทำงานอยู่ มีการยื่นงบขาดทุนหรือไม่ ถ้ามีงบขาดทุนติดต่อกันถึง 2 ปีจะพิจารณาไม่ใหู้้ เพราะปัจจุบันสถาบันการเงินระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อเพราะหนี้เสียเริ่มเพิ่มขึ้น และสถาบันพิจารณาในเรื่องอัตราเงินกู้กับเงินฝากที่ต่างกันมหาศาล ซึ่งส่วนใหญ่จะลดดอกเบี้ยเงินฝาก แต่ไม่ลดดอกเบี้ยเงินกู้ ทำให้ธุรกิจที่กำลังต้องการเงินหมุนเพื่อจะฟื้นตลาดล่างขึ้นไปเริ่มยากลำบาก และหลีกเลี่ยงไม่ได้ที่จะเกิดปัญหาการปฏิเสธสินเชื่อ จึงส่งผลกระทบต่อกลุ่มคนที่มีรายได้ช่วงระดับราคาที่อยู่อาศัย 1.01-3.00 ล้านบาท ที่อยากมีที่อยู่อาศัยค่อนข้างเข้าถึงได้ยากต้องมีเครดิตที่ดี สะท้อนให้เห็นว่า ช่วงระดับราคา

ที่อยู่อาศัย 1.01-3.00 ล้านบาท ยังคงเป็นความต้องการของตลาด ซึ่งเป็นราคาที่ผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้น้อยสามารถเข้าถึงได้ และจากปัจจัยความคิดเห็นความต้องการที่อยู่อาศัยส่วนมากเลือกที่อยู่อาศัยให้เหมาะกับตนเองตามไลฟ์สไตล์แต่ละคน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความต้องการใช้งานของผู้บริโภคด้วย

การพัฒนาโครงการด้านที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการซื้อ/เช่า พบว่า มี 6 ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อ/เช่า ที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือ ทำเลที่ตั้ง, พื้นที่ห้องนอน, การออกแบบที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม, ระบบการแจ้งเตือนภัยพิบัติทางธรรมชาติ, ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบแจ้งเตือนและช่วยเหลือเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน และตลาดสด เพราะถือเป็นปัจจัยอันดับ 1 จากการสำรวจความคิดเห็นความต้องการที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ ควรศึกษาถึงปัจจัยอื่น ๆ ทั้งทางตรงและทางอ้อมที่จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เช่น ด้านเศรษฐกิจโลก-ไทย ดอกเบี้ยค่าครองชีพที่เพิ่มสูง กฎหมายการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment; EIA) เป็นต้น แต่ปัจจัยที่เห็นได้ชัดที่จะส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย คือ ช่วงระดับการศึกษาปริญญาตรี ปี 4 ปริญญาตรี ปี 5 และปริญญาโท ขึ้นไป เป็นช่วงก้าวเข้าสู่วัยทำงาน (First Jobber) คือ กลุ่มคนที่เพิ่งเริ่มต้น และก้าวเข้ามาสู่ช่วงของการทำงานเป็นครั้งแรก หรือคนที่เพิ่งเริ่มเข้าสู่ช่วงของการทำงานไม่เกิน 4 ปี คนส่วนใหญ่ในกลุ่มนี้ จึงมักเป็นเด็กจบใหม่จากมหาวิทยาลัย ซึ่งจะมียุ 22 ปีขึ้นไป ถือว่าเป็นกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นใหม่ ที่มีไฟในการทำงานอยู่อย่างล้นหลาม อีกทั้งยังมีไอเดียและพลังงานในการทำงานสูง ซึ่งเป็นกลุ่มวัยแรงงานที่มีความสามารถซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจากสามารถผ่อนชำระระยะยาวได้ 30-40 ปี จากการสำรวจความคิดเห็นความต้องการที่อยู่อาศัยของคนกลุ่มนี้ มีจำนวน 1,096 คน มีความคิดเห็นดังนี้ ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ คิดเป็นร้อยละ 41.33 คือ 1) มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,000 ถึง 20,000 บาท 2) ส่วนใหญ่อาศัยอยู่กับพ่อแม่ 3) ความเร่งด่วน

ในการซื้อที่อยู่อาศัย (หลังจบการศึกษา) ไม่กำหนดเวลา 4) ประเภทที่อยู่อาศัยที่ตั้งใจซื้อ บ้านเดี่ยว 5) การมีบ้านและที่ดินสำคัญมากที่สุด 6) วัตถุประสงค์ในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง (บ้านหลังแรก) 7) ช่วงราคาของที่อยู่อาศัยที่คุณต้องการซื้อ 1.01 ถึง 2.00 ล้านบาท และ 8) จังหวัดที่สนใจจะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ พื้นที่กรุงเทพมหานคร เขตในเมือง ในส่วนความต้องการเช่าที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 24.91 คือ 1) ช่วงเวลาที่ต้องการจะเช่า (หลังจบการศึกษา) ทันที 2) ประเภทที่อยู่อาศัยที่ตั้งใจเช่า อพาร์ทเมนท์ 3) วัตถุประสงค์ในการเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ ต้องการความเป็นส่วนตัว 4) ช่วงราคาของที่อยู่อาศัยที่ต้องการเช่าต่อเดือน 3,000 - 5,000 บาท 5) จังหวัดที่สนใจจะเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ พื้นที่กรุงเทพมหานคร และเขตอำเภอเมือง 6) สนใจเช่าที่อยู่อาศัยประเภท สร้างใหม่ 7) ประเภทของยานพาหนะที่มี มอเตอร์ไซด์ และ 8) แหล่งข้อมูลเพื่อการตัดสินใจ เว็บไซต์โครงการ โดยส่วนที่เหลือไม่มีความต้องการทั้งเช่าและซื้อ คิดเป็นร้อยละ 33.76

ปัจจัยหนุนการซื้อที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและข้อเสนอในเชิงนโยบาย

คณะรัฐมนตรี มีมติเห็นชอบปรับปรุงมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยขยายเพดานราคาที่อยู่อาศัยทั้งมือ 1 และมือ 2 จากเดิมไม่เกิน 3,000,000 บาท เป็นไม่เกิน 7,000,000 บาท สามารถใช้สิทธิลดค่าโอน และจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 และยังเห็นชอบเพิ่มรายการนำค่าใช้จ่ายสัญญาสร้างบ้านกับผู้รับเหมาในระบบภาษี มาลดหย่อนภาษีได้ล้านละ 10,000 บาท แต่ไม่เกิน 100,000 บาท ภายในปีภาษี 2568 และไม่เพียงมาตรการลดค่าใช้จ่ายทำธุรกรรมซื้อที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) และธนาคารออมสิน ยังเตรียมวงเงินสินเชื่อรวมกันไม่น้อยกว่า 40,000 ล้านบาท โดยคิดดอกเบี้ยต่ำ และเปิดให้ทำสัญญาผ่อนนานสูงสุดถึง 40 ปี สำหรับประเภทบ้านเดี่ยว ทั้งการลดดอกเบี้ยจะเป็นผลดีต่อผู้ซื้อ และจะมีทางเลือก

ซื้อบ้านราคาสูงได้เพิ่มขึ้น และการลดดอกเบี้ยทำให้ภาพรวมของการลงทุนหรือการทำธุรกิจขยับต้นทุนลงและจะเกิดการจ้างงาน ทำให้คนที่ซื้อบ้านรวมถึงคนที่กำลังคิดจะซื้อบ้านที่มีรายได้และมีความสามารถในการจ่าย เช่น กลุ่มผู้มีรายได้น้อยหรือกลุ่ม First Jobber เป็นต้น และภาพรวมเศรษฐกิจจะดีขึ้นสำหรับข้อเสนอแนะในเชิงนโยบาย ที่จะสนับสนุนให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อย โดยเฉพาะในกลุ่ม New Gen หรือกลุ่ม First Jobber ให้เข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้นและตรงตามความต้องการ ดังนี้ 1) การใช้กลยุทธ์ในการดึงดูดความสนใจ โดยมอบเป็นลักษณะ โพรโมชันหรือบัตรกำนัล (Voucher) ในการสนับสนุนเงินงบประมาณประเภทเงินงบบุคลากร 30% ของราคาเช่า สำหรับค่าเช่าที่อยู่อาศัยรายเดือน 3 ปีหรือจนกว่ากลุ่มนี้จะมีฐานการเงินที่แข็งแกร่งพอที่จะจ่ายค่าเช่าที่อยู่อาศัยได้ด้วยตนเอง 2) รัฐบาลควรสนับสนุนในการลดภาษีสำหรับผู้ประกอบการที่มีพันธกิจหรือภารกิจในการสร้าง ชื้อ จัดหา จำหน่าย เช่า ให้เช่า ให้เช่าซื้อ ยืม ให้ยืม รับจ้าง ว่าง รับจ้าง แลกเปลี่ยน โอน รับโอน ถิ่นกรรมสิทธิ์ มีสิทธิครอบครอง หรือมีทรัพย์สินอื่น หรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และ 3) จัดหาให้กู้ยืมเงินหรือจัดหาแหล่งเงินกู้ หรือค้ำประกันเงินกู้ให้แก่ประชาชนผู้ประสงค์จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองสำหรับผู้มีรายได้น้อย

มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์

ลดค่าจดทะเบียนโอนสิ่งท้าว
จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01

ลดค่าจดทะเบียนบ้านเองสิ่งท้าว
จากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01
"จรรยาบรรณของนักวิชาชีพ"

ราคาซื้อขายและเช่าประเภทอสังหาริมทรัพย์
ไม่เกิน 7 ล้านบาท
และวงเงินจำนวน
ไม่เกิน 7 ล้านบาท คัดสัญญา

**ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย**
0.2567

ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
โครงการบ้าน BOI

สิทธิประโยชน์ทางภาษี ยกเว้นภาษีเงินได้บุคคล
สำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์
เป็นระยะเวลา 3 ปี

- ฐานภาษีเงินได้บุคคล
- ฐานภาษีเงินได้บุคคล 24 ครัวเรือน
- บ้านเดี่ยวหรือทาวน์โฮมที่ถือครองไม่เกินกว่า 70 ครัวเรือน
- ที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท
- ไม่ได้รวมมูลค่าที่ดินและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน
- ระบุในกรมการที่ดินในคำขออนุญาตวงเงิน 2566

หักลดหย่อนค่าเช่า
ก่อสร้างบ้านที่ผู้มีรายได้น้อย
โดยสัญญาจ้างระยะกำหนด
และเริ่มดำเนินการก่อสร้าง
ตั้งแต่ 9 ม.ย 67 ถึง 31 ธ.ค. 68

ลดหย่อนภาษีได้ 1 ล้านบาท
ต่อทุกจำนวนค่าก่อสร้าง 1 ล้านบาท

ลดหย่อนภาษีได้ 1 ล้านบาท
ต่อทุกจำนวนค่าก่อสร้าง 1 ล้านบาท

โครงการสินเชื่อบ้าน
Happy Home
วงเงินโครงการ 10,000 ล้านบาท

โครงการสินเชื่อบ้าน
Happy Home
วงเงินโครงการ 20,300 ล้านบาท

ดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปีแรก
อยู่ที่ร้อยละ 2.98 ต่อปี

เพื่อซื้อที่ดินเพื่ออยู่อาศัย
หรือซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคาร
หรือซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคาร
เพื่อต่อเติม ซ่อม หรือซ่อมแซมอาคาร
หรือใช้ก่อสร้างอาคารสถาบันการศึกษา

วงเงินต่อธนาคารตั้งแต่
2,500,000 บาทขึ้นไป

เพื่อซื้อที่ดินเพื่ออยู่อาศัย
หรือห้องชุดปลูกสร้างอาคาร
หรือซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคาร

อัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 3 ต่อปี
เป็นระยะเวลา 5 ปี

วงเงินต่อธนาคารสูงสุด
ไม่เกิน 3,000,000 บาท
ระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 40 ปี

วงเงินต่อธนาคารตั้งแต่
2,500,000 บาทขึ้นไป

ที่มา The business plus (2024)

บรรณานุกรม

CHIC REPUBLIC. (2567). เข้าถึงได้จาก <https://www.rinahey.com/ideas/content-2>.

Kapook. (2567). เข้าถึงได้จาก <https://home.kapook.com/view227317.html>

SKT SECURITY ระบบรักษาความปลอดภัยมีกี่รูปแบบ ทำไมจำเป็นต้องมี. (25 กรกฎาคม 2565). เข้าถึงได้จาก <https://sktsecurity.co.th/security-system/>

The Best Property. (3 พฤษภาคม 2566). The Best Property. เข้าถึงได้จาก <https://tb.co.th/article/home-knowledge/location-investment>

Theactive รู้จักโมเดลเตือนภัยต่างประเทศ เพื่อรับมือ “ภัยพิบัติฉุกเฉิน”. (17 สิงหาคม 2565). เข้าถึงได้จาก <https://theactive.net/data/bkk-disaster-alert/>: <https://theactive.net/data/bkk-disaster-alert/>

The business plus. (10 April 2024). <https://www.thebusinessplus.com/propertydna/>. เข้าถึงได้จาก <https://www.thebusinessplus.com/propertydna/>



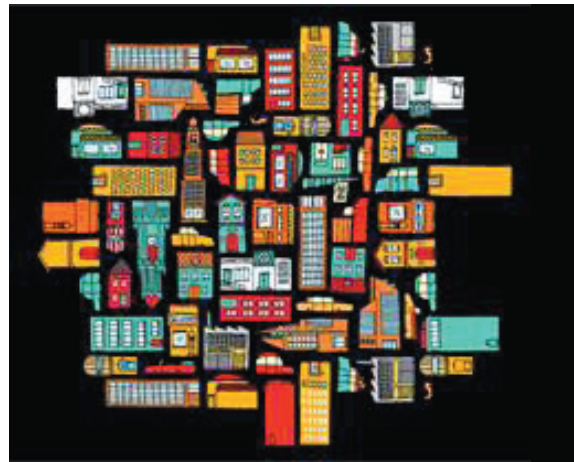
ชอนบุนต์ สุดดี
พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน 6
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรม
เพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

ภาพวาระอนาคตของโลก ที่เติบโตและดีกว่าเดิม สู่การสร้างความเป็นมิตร ต่อสิ่งแวดล้อมที่เติบโตและดีกว่า ด้วยเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs)

ตอนจบ

อนาคตการทำให้เมืองให้น่าอยู่และยั่งยืน กับแนวทางการจัดการพัฒนาเมือง
ตามกรอบแนวคิดของเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs)

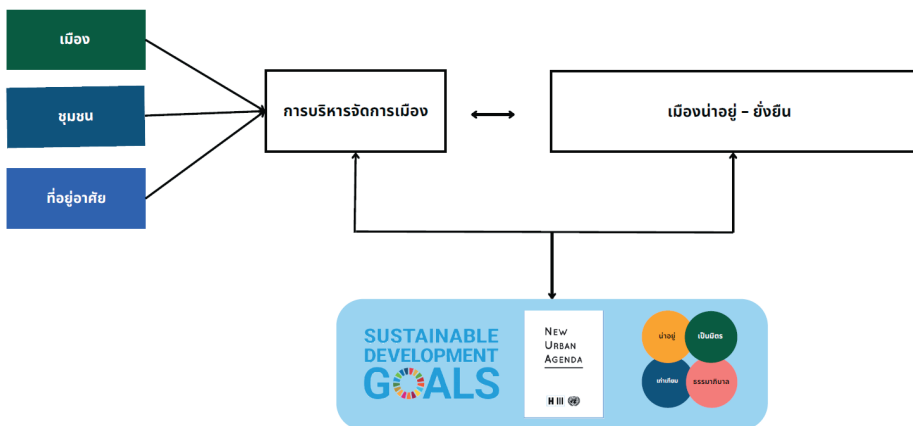
ก่อนจะถึงบทสรุปตอนสุดท้ายของภาพวาระอนาคตของโลกที่เติบโตและดีกว่าเดิม สู่การสร้างความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมด้วยเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) ขอสรุปประเด็นหลักการที่สำคัญของวาระการพัฒนาที่ยั่งยืน (Core principles underpinning the 2030 agenda) 4 ประการของ SDGs ได้แก่ 1) ความเป็นสากล (Universality) นำไปปฏิบัติได้ทุกระดับและในทุกภาคส่วน ไม่ว่าจะประเทศหรือเมืองที่มีฐานะทางเศรษฐกิจสูงหรือต่ำก็ตาม 2) ต้องมีการบูรณาการ (Integration) การบูรณาการเป็นแนวทางที่จำเป็นในการบรรลุเป้าหมายหลายประการที่เชื่อมโยงกัน จึงจำเป็นต้องมีพื้นที่สำหรับการทำงานอย่างบูรณาการ และสร้างความร่วมมือ 3) นำไปสู่การเปลี่ยนแปลงระดับพื้นฐาน (Transformation) การเปลี่ยนแปลงระบบ โครงสร้างนโยบาย พฤติกรรม และทัศนคติ เกี่ยวกับการที่เราจะอยู่บนโลกนี้อย่างไรอย่างยั่งยืน และ 4) ไม่ทิ้งใครไว้เบื้องหลัง (Leaving no one behind) มุ่งแก้ปัญหาความเหลื่อมล้ำในทุกระดับ มุ่งเน้นยกระดับคุณภาพชีวิตประชากรที่เปราะบางที่สุด อันเป็นผลมาจากจากธรรมชาติที่บกพร่อง สถานะทางเศรษฐกิจและสังคมสภาพทางภูมิประเทศที่เป็นอุปสรรค และความเปราะบางในมิติต่าง ๆ (สถาบันสิ่งแวดล้อมไทย,2563)



ทั้งนี้ หากพิจารณาถึงอนาคตการทำเมืองให้น่าอยู่ และยั่งยืนนั้น มีสิ่งสำคัญที่เป็นตัวบ่งชี้เชิงประชากร และผลกระทบทั้งเชิงบวกและลบของเมือง “พื้นที่เมืองและชุมชน” จึงเป็นพื้นที่เป้าหมายในการดำเนินการตามเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน UN-Habitat ระบุ มากกว่าถึงร้อยละ 65 ของเป้าประสงค์ของ SDGs เมืองประกอบของเมืองและชุมชนหรือมีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับพื้นที่เมือง อาทิ ความเป็นอยู่ของผู้คนที่หลากหลาย รวมทั้งคนที่จนที่สุด ความเกี่ยวข้องกับการจ้างงานและความเหลื่อมล้ำทางเศรษฐกิจ ความสำคัญต่อการกำหนดรูปแบบการผลิตและบริโภค และการเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างหรือลดผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพและปัญหาสิ่งแวดล้อม เป็นต้น การเติบโตของเมืองชุมชน และที่อยู่อาศัย ถือเป็นความท้าทายในการบริหารจัดการทั้งเชิงระดับของภพนโยบาย และการนำไปดำเนินงานปฏิบัติการ เนื่องจากมีความหลากหลายและซับซ้อน มีปัจจัยหลายอย่างที่มีผลต่อการเติบโตและความยั่งยืนของเมือง และมีความเชื่อมโยงสัมพันธ์กันอย่างเป็นระบบที่ไม่สามารถปฏิเสธได้ ทั้งนี้ หากพิจารณาตามคำนิยามของผู้เขียนมองว่า **ที่อยู่อาศัยและชุมชน** จึงถือเป็นส่วนหนึ่งของเมือง ดังนั้น หากต้องการสร้าง พัฒนา ปรับปรุง และฟื้นฟูเมืองให้น่าอยู่และยั่งยืนได้นั้น ต้องเริ่มต้นด้วย **“การพัฒนาที่อยู่อาศัยและชุมชนเป็นลำดับแรก”** เนื่องจาก

เป็นรากฐานที่สำคัญของการพัฒนาเมืองในอนาคต โดยบทความฉบับนี้มีวัตถุประสงค์สามประการ โดย**ประการแรก** เพื่ออธิบายความท้าทายในการบริหารจัดการเมือง **ประการที่สอง** กรอบแนวคิดในการพัฒนาเมืองในอนาคตให้น่าอยู่ ยั่งยืน และ**ประการสุดท้าย** บทสรุป ข้อเสนอแนะความเชื่อมโยงแนวทางการจัดการพัฒนาเมืองในอนาคตตามกรอบแนวคิดของเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) โดยสามารถสรุปเป็นกรอบแนวคิดของบทความตามรูปภาพที่ 1

คำว่า **“เมือง”** นั้นค่อนข้างหลากหลายขึ้นอยู่กับว่าจะใช้มิติในด้านใดมาใช้ในการพิจารณา เช่น มิติด้านสิ่งก่อสร้าง ประชากร สังคม เศรษฐกิจ และพื้นที่การปกครอง แต่เมื่อพิจารณาความหมายของเมืองโดยภาพรวมนั้น **“เมือง”** หมายถึงพื้นที่หนึ่งซึ่งเป็นที่รวมกลุ่มตั้งถิ่นฐานของประชากรมารวมกันเป็นพื้นที่ที่มีประชากรอาศัยอยู่เป็นจำนวนมากและหนาแน่นกว่าพื้นที่อื่นในบริเวณโดยรอบ มีสิ่งปลูกสร้างถาวร สิ่งอำนวยความสะดวก และระบบสาธารณูปโภคที่เพียบพร้อมเพื่อรองรับความเป็นอยู่ของประชากรในพื้นที่ มีการแลกเปลี่ยนซื้อขายสินค้าระหว่างกัน เป็นที่ตั้งศูนย์รวมของการปกครองของท้องถิ่นนั้น ๆ ประชากรส่วนใหญ่มีวิถีชีวิตที่แตกต่างออกไปจากชนบท และการประกอบอาชีพส่วนใหญ่เป็นการประกอบอาชีพที่ไม่ใช่



รูปภาพที่ 1 : กรอบแนวคิดบทความ
ที่มา : ผู้เขียน

อาชีพเกษตรกรรม และเนื่องจากในเมืองนั้น ประชากรและระบบต่าง ๆ มีปฏิสัมพันธ์ระหว่างกันอยู่ตลอดเวลา จึงทำให้เมืองมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ทำให้เกิดปรากฏการณ์ที่เรียกกันว่า “กระบวนการกลายเป็นเมือง” ซึ่งความท้าทายจากกระบวนการกลายเป็นเมือง การกลายเป็นเมืองนำไปสู่ปัญหาหลายด้าน เช่น การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไม่เหมาะสม การเปลี่ยนแปลงภูมิทัศน์ และการใช้ทรัพยากรธรรมชาติเพิ่มมากขึ้นที่ตั้งของเมืองที่มีอยู่บนพื้นที่ราบ ราบลุ่มริมแม่น้ำหรือที่ราบเชิงเขา เพิ่มความเสี่ยงจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อุทกภัย ขาดแคลนน้ำ และดินโคลนถล่ม นอกจากนี้เมืองยังเผชิญกับปัญหาความยากจนและชุมชนแออัด ซึ่งเกิดจากการอพยพย้ายถิ่นเพื่อหางานทำและตั้งถิ่นฐานในพื้นที่เสี่ยงภัย ทำให้กลุ่มคนยากจนในเมืองเผชิญกับปัญหามากกว่ากลุ่มอื่น ประกอบกับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของระดับน้ำทะเล อุณหภูมิ ปริมาณฝน และความรุนแรงของสภาพอากาศแปรปรวนสุดขั้ว ส่งผลให้ฤดูกาลผันผวนและสภาพอากาศไม่แน่นอน เมื่อพิจารณาถึงระบบที่หลากหลายและซับซ้อนของเมือง รวมถึงปัญหาที่มีอยู่และกำลังเกิดขึ้น เมืองต้องเผชิญและพร้อมรับมือกับปัญหาหลายด้าน ซึ่งเป็นความท้าทายที่สำคัญ **การบริหารจัดการเมือง** การพัฒนาและการวางแผนเพื่อรับมือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ มีผลกระทบต่อทุกภาคส่วน เช่น ภาคสังคม ภาคเศรษฐกิจ และโครงสร้างพื้นฐาน ผลกระทบของกระบวนการกลายเป็นเมืองและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศแต่ละชุมชนจะได้รับไม่เท่ากัน ดังนั้นแต่ละเมืองหรือชุมชนจึงมีการรับมือแตกต่างกัน การวางแผนและนำแผนการพัฒนาไปสู่การปฏิบัติ เพื่อป้องกันและรับมือกับปัญหาเป็นสิ่งสำคัญ เพื่อให้เมืองสามารถพัฒนาได้อย่างยั่งยืน **จึงเป็นข้อสรุปสำหรับประเด็นอธิบายความท้าทายในการบริหารจัดการเมือง** เนื่องจากเมืองเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม การบริหารจัดการเมืองให้เติบโตอย่างยั่งยืนและ

มีประสิทธิภาพ จึงเป็นเรื่องที่ท้าทายและจำเป็นอย่างยิ่ง ซึ่งปัจจัยที่มีผลต่อการเติบโตของเมืองเนื่องจากการพัฒนาเศรษฐกิจที่ส่งผลให้เกิดอุปสงค์กับผู้อยู่ถิ่นจากชนบท ภาคอุตสาหกรรมดึงดูดคนเป็นจำนวนมาก ในส่วนประเทศที่ไม่ใช่ประเทศอุตสาหกรรม แต่เป็นเมืองที่เน้นการค้าขายช่วยสร้างโอกาสทางอาชีพทำให้ผู้คนจากภาคเกษตรย้ายมาทำงานนอกภาคเกษตรเข้าสู่เขตเมืองจนทำให้เขตเมืองมีลักษณะหนาแน่นแบบกระจุกตัว (Concentrate of population) ทั้งนี้สามารถสรุปปัจจัยที่มีผลต่อการเติบโตของเมือง 3 ปัจจัย ดังนี้ 1) การเพิ่มประชากรตามธรรมชาติ เป็นการเพิ่มลดประชากรตามธรรมชาติจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของประชากรที่มีอัตราการตายลดลง แต่อัตราการเจริญพันธุ์สูง ทำให้ประชากรเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเกิดมากกว่าการตาย 2) การย้ายถิ่นข้ามสู่เขตเมือง สาเหตุการย้ายถิ่นที่สำคัญจากชนบทเข้าสู่เมืองจากการที่ในพื้นที่ชนบทมีจำนวนประชากรมากกว่าจำนวนงาน ทำให้คนชนบทต้องย้ายถิ่นออกมาเพื่อหางานทำ ดำรงเลี้ยงชีพ เพื่อความมั่นคงถาวรของชีวิต และ 3) การยกระดับเขตชนบทให้เป็นเขตเมือง เกิดขึ้นเมื่อเขตชนบทมีการเพิ่มขึ้นของประชากร เกิดตามธรรมชาติ การย้ายถิ่นฐานจนถึงเกณฑ์ขั้นต่ำสุด จนถูกปรับให้กลายเป็นเขตเมือง (กาญจนา ตั้งชลทิพย์ และกัญญาพัชร สุทธิเกษม, 2562) ซึ่งการเปลี่ยนจากเขตชนบทเป็นเขตเมือง อาศัยเพียงแต่การนับจำนวนประชากรเท่านั้น โดยไม่ได้คำนึงถึงสภาพบริบททางสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม เป็นผลให้ลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อมได้เปลี่ยนแปลงไปทำให้ไม่สามารถรับมือและเกิดการจัดการได้อย่างเป็นระบบ นำไปสู่ปัญหาการขาดแคลนของทรัพยากร

กรอบแนวคิดในการพัฒนาเมืองในอนาคตให้น่าอยู่ ยั่งยืน ผ่านหลักการของแนวคิด 1) การจัดการเชิงระบบนิเวศเพื่อการพัฒนาเมืองยั่งยืน (Ecosystem-based approach in planning for sustainable cities) โดย

การจัดการเชิงระบบนิเวศ หรือ Ecosystem-based Management คือการบริหารจัดการแบบองค์รวม โดยอาศัยระบบนิเวศเป็นพื้นฐาน แล้วจึงดำเนินการวางแผนพัฒนาให้สอดคล้อง ซึ่งต่างจากการจัดการแบบพื้นที่ขอบเขตการปกครอง แนวทางนี้ใช้ในการจัดการในบริบทที่แตกต่างกัน เช่น การจัดการผืนป่า การปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ เป็นต้น โดยมีหลักการสำคัญคือ การประยุกต์ใช้ความเข้าใจทางนิเวศวิทยากับกระบวนการทางสังคมในการจัดการปฏิสัมพันธ์ต่าง ๆ และ**การจัดการระบบนิเวศเมือง (Urban Ecosystem)** เป็นการวิเคราะห์ชุมชนเมืองในแง่ของระบบนิเวศเช่นเดียวกับระบบนิเวศธรรมชาติอื่น ๆ ซึ่งมีการนำเข้าพลังงานและปัจจัยผลิตพลังงานและสิ่งจำเป็นต่าง ๆ เพื่อความคงอยู่ของระบบ และปลดปล่อยของเสียผ่านกระบวนการขององค์ประกอบ การจัดการเชิงระบบนิเวศเพื่อการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน จึงจำเป็นที่จะต้องวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของนิเวศชุมชนเมืองซึ่งอาจข้ามเขตการปกครอง และมุ่งให้ระบบนิเวศเมืองทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อการคงอยู่ของกิจกรรมของชุมชนเมืองโดยสร้างผลกระทบต่อระบบนิเวศดินที่ตื้นเขินที่สุด และในทางกลับกันจึงเป็นแนวทางสำคัญในการสร้างระบบนิเวศเมืองที่ยั่งยืน โดยทิศทางการพัฒนาเมืองและถิ่นที่อยู่อาศัยสำหรับประเทศไทยที่ปรากฏในแนวทางของยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี ด้านการสร้างการเติบโตบนคุณภาพชีวิตที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ได้กำหนดให้มีการพัฒนาพื้นที่เมือง ชนบท พื้นที่เกษตรและอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ ที่มีการบริหารจัดการตามแนวคิด “แผนผัง ภูมินิเวศ” (Ecological Spatial Plan: ESP) หรือ แผนและผังเพื่อการพัฒนาเมืองและชุมชนบนฐานภูมินิเวศ สิ่งแวดล้อมและสังคมวัฒนธรรม การให้ความสำคัญกับภูมินิเวศ ทำให้แผนผังภูมินิเวศเชื่อมโยงกับนิเวศธรรมชาติและสังคมวัฒนธรรม สะท้อนการจัดการแบบองค์รวม นอกจากนั้น ยังส่งเสริมให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของกลุ่มต่าง ๆ มีความเข้าใจภูมินิเวศในพื้นที่ มีความตระหนักถึงผลกระทบต่อความเชื่อมโยงกับนิเวศธรรมชาติและสังคมวัฒนธรรม รวมถึงส่งเสริมการวางแผนการจัดการ

ข้ามเขตการปกครอง (Transboundary Planning) จึงมีความสอดคล้องกับการวางแผนยุทธศาสตร์ในแนวทางการจัดการเชิงระบบนิเวศ เพื่อการพัฒนาเมืองยั่งยืน และ 2) การวางแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน (Sustainable Urban Development Strategies) แนวทางการวางแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน ต้องมีการดำเนินงานผ่านความร่วมมือหลายหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งระดับชาติ ระดับนานาชาติ และองค์การระหว่างประเทศ โดยมีการสนับสนุนเครื่องมือและวิธีการต่าง ๆ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันแนวทางการวางแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืนมีลักษณะขององค์ประกอบสำคัญร่วมกัน ซึ่งสามารถสนับสนุนแนวทางการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน จำนวน 6 มิติ ดังรูปภาพที่ 2



รูปภาพที่ 2 : การวางแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน

โดยมิติที่ 1 เชิงยุทธศาสตร์ (Strategic Dimension) การวางแผนยุทธศาสตร์เป็นกระบวนการตัดสินใจเพื่อกำหนดทิศทางในอนาคตโดยกำหนดสภาพการณ์ในอนาคตที่ต้องการบรรลุและกำหนดแนวทางในการบรรลุสภาพการณ์กำหนดนั้นบนพื้นฐานข้อมูลที่รอบด้านอย่างเป็นระบบ การวางแผนยุทธศาสตร์เมืองมุ่งเป้าสู่การเปลี่ยนแปลงที่ต้องการ สนับสนุนโดยนโยบายที่สอดคล้องกันในทุกๆ มิติที่ 2 เป้าหมายเชิงพื้นที่ (Territorial Focus) การมีเป้าหมายเชิงพื้นที่ที่ชัดเจน หมายถึง ความต้องการความท้าทาย และโอกาสในการพัฒนา สอดคล้องกับระดับ และบริบทเชิงพื้นที่ที่เหมาะสม ซึ่งสามารถพิจารณาในระดับชุมชนเป้าหมาย ย่านเมือง กลุ่มเมือง และความเชื่อมโยงระหว่างเมืองและชนบท มิติที่ 3 ธรรมาภิบาล (Governance) ในการวางแผนยุทธศาสตร์เมือง หมายถึง วิธีการที่หน่วยงานกำกับนโยบาย และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียตัดสินใจในการวางแผน การใช้จ่ายงบประมาณ

และการดำเนินงานยุทธศาสตร์ หลักการของ ธรรมนูญการบริหารเมือง ได้แก่ การบูรณาการ ระหว่างหน่วยงานที่หลากหลาย การบูรณาการ ระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่หลากหลาย และการ มีส่วนร่วมจากล่างขึ้นบน **มิติที่ 4** การบูรณาการ ข้ามภาคส่วน (Cross-sectoral integration) เน้นให้เกิดความสอดคล้องของแนวทางนโยบาย และการดำเนินงานในการจัดการความท้าทายที่มี หลายมิติ และให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในภาคส่วนที่ ต่างกันร่วมดำเนินงานยุทธศาสตร์ในแนวทาง ส่งเสริมกัน **มิติที่ 5** การจัดการงบประมาณ (Funding and Finance) ประกอบด้วยการมี แหล่งงบประมาณที่หลากหลาย และการพัฒนา เครื่องมือเชิงเศรษฐศาสตร์เพื่อสนับสนุนการ ดำเนินงาน และ **มิติที่ 6** การติดตามผล (Monitoring) กระบวนการติดตามผลที่มี ประสิทธิภาพ ประกอบกับตัวชี้วัดและเป้าหมายที่ เหมาะสม สนับสนุนการวางแผนและดำเนินงาน ยุทธศาสตร์การพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน

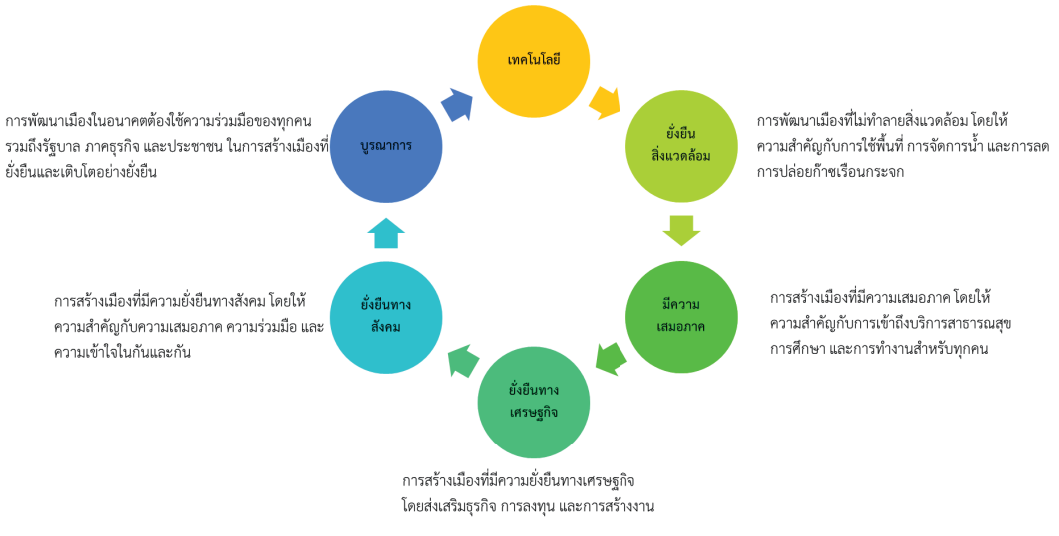
ทั้งนี้ จึงสรุปได้ว่าแนวคิดการพัฒนาเมือง ในอนาคตให้น่าอยู่อย่างยั่งยืน เป็นกระบวนการ พัฒนาเมืองเพื่อให้ประชากรมีคุณภาพชีวิตที่ดี โดยสร้างผลกระทบต่อระบบนิเวศสิ่งแวดล้อมให้ น้อยที่สุด มีการวางแผนพัฒนาบนฐานศักยภาพ และความเหมาะสมทางภูมิโนเวศ มีความสามารถในการแข่งขันเชิงเศรษฐกิจบนฐานการเติบโต ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ได้รับโอกาสที่เท่าเทียม และมีการบริหารจัดการอย่างโปร่งใส โดย กระบวนการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง ตลอดการพัฒนา ดังรูปภาพที่ 3



รูปภาพที่ 3 : การพัฒนาเมืองให้น่าอยู่

โดยมีข้อสรุปความท้าทายในการบริหาร จัดการเมือง การจราจรและการขนส่ง: การขยาย ตัวของเมืองมักนำมาซึ่งปัญหาการจราจรที่หนา แน่น ระบบขนส่งมวลชนที่มีประสิทธิภาพและการ จัดการการจราจรที่ดีเป็นสิ่งที่จำเป็น **การมี สิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน:** การพัฒนาเมือง มักส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น การสูญเสีย พื้นที่สีเขียว มลพิษทางอากาศและน้ำ การจัดการ ทรัพยากรธรรมชาติอย่างยั่งยืนเป็นเรื่องที่ทำหาย **การวางแผนและการจัดการที่อยู่อาศัย:** การเพิ่ม ขึ้นของประชากรทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้น การจัดการที่อยู่อาศัยให้เพียงพอและมี คุณภาพเป็นสิ่งสำคัญ **การบริหารจัดการการ เงิน:** การพัฒนาเมืองต้องใช้ทรัพยากรมหาศาล การบริหารจัดการการเงินที่มีประสิทธิภาพเพื่อให้ โครงการต่าง ๆ สามารถดำเนินการได้อย่าง ต่อเนื่องและยั่งยืน **ความเสมอภาคและการรวม ตัวของชุมชน:** เมืองที่เติบโตเร็วอาจมีความ แตกต่างทางสังคมและเศรษฐกิจสูง การส่งเสริม ความเสมอภาคและการรวมตัวของชุมชนเป็นเรื่อง ที่ต้องให้ความสำคัญและความปลอดภัย และ **การป้องกันภัยพิบัติ:** การเพิ่มขึ้นของประชากร และการขยายตัวของเมืองอาจเพิ่มความเสี่ยง ในการเกิดอาชญากรรมและภัยพิบัติ การวางแผน และการป้องกันภัยพิบัติเป็นสิ่งที่จำเป็น กล่าวโดย สรุปแนวทางการจัดการพัฒนาเมืองตามกรอบ แนวคิดของเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) ข้อ 11 เป้าหมายที่ 11: ทำให้เมืองและการ ตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ มีความครอบคลุม ปลอดภัย ยืดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลง และยั่งยืน และ สอดคล้องกับวาระใหม่แห่งการพัฒนาเมือง (New Urban Agenda : NUA) (Habitat III) ทั้ง 4 ด้าน ความยั่งยืน สังคม เศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และ พื้นที่ ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอแนะการทำเมืองให้ น่าอยู่และยั่งยืน ภายใต้กรอบ 6 แนวทางของ เมืองอนาคตที่น่าอยู่อย่างยั่งยืน ดังรูปภาพที่ 4

การพัฒนาเมืองที่ใช้เทคโนโลยีในการจัดการทรัพยากรและบริการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ตัวอย่างเช่น การใช้ระบบรถไฟฟ้ามอเตอร์ การจราจร และการให้บริการสาธารณสุขผ่านเครือข่ายเทคโนโลยี



รูปภาพที่ 4 : การวางแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน

เอกสารอ้างอิง

คู่มือแนวทางการวางแผนพัฒนาเมืองในอนาคตให้น่าอยู่อย่างยั่งยืน. [ม.ป.ท.]:สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2564. สืบค้นเมื่อ 21 กรกฎาคม 2567 https://digital.library.tu.ac.th/tu_dc/frontend/Info/item/dc:186048.

อรทัย ก๊กผล เกวลี เพชรศรีชาติ มนฤดี ทองกำพร้าว และวิลาวัลย์ หงษ์นคร. (2563). รายงานสถานการณ์การกระจายอำนาจประจำปีพ.ศ. 2562: บทสำรวจการพัฒนาเมืองอัจฉริยะขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ: สถาบันพระปกเกล้า.

กาญจนา ตั้งชลทิพย์. (2562) นคราภิวัตน์: เมืองน่าอยู่กับการกระจายตัวที่เหมาะสมของประชากรไทย. มหาวิทยาลัยมหิดล:นครปฐม.

เดชา สังขวรรณ และ รุ่งนภา เทพภาพ. 2553. ปัญหาคนจนเมืองในชุมชนแออัด: องค์ความรู้และกระบวนการขับเคลื่อน เปรียบเทียบประเทศไทย และประเทศเกาหลี. บทความวิจัย. The International Journal of East Asian Studies. Vol.15 No. 1 March – August 2010. สถาบันเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ศึกษา. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ปทุมธานี

อมร กฤษณพันธ์. (2559). การวางแผนและการจัดการสิ่งแวดล้อมในเขตเชื่อมต่อระหว่างเมืองและชนบท (Environmental Planning and Management for the Peri-Urban Interface). มิน เซอร์วิส ซัพพลาย

SDG Move. (มปป.). เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน. Retrieved December 21, 2024, from <https://www.sdgmove.com/aboutsdgs/>

UN-Habitat (2018). Tracking Progress Towards Inclusive, Safe, Resilient and Sustainable Cities and Human Settlements. SDG 11 Synthesis Report High Level Political Forum 2018. <https://unhabitat.org/sdg-11-synthesis-report-2018-on-cities-and-communities/>



กิตติพงศ์ เชื้อบุญมี
สถาปนิก 6 ฝ่ายวิชาการและ
พัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่
อาศัย การเคหะแห่งชาติ

บ้านเล็กที่ไม่เล็ก (Never Too Small)

ปัจจัยและกำลังซื้อบ้านของแต่ละครอบครัวอาจจะไม่เท่ากัน มีงบประมาณน้อยย่อมเลือกซื้อบ้านขนาดเล็กที่เหมาะสมกับครอบครัวตนเอง แล้วจึงค่อย ๆ ขยับขยายสู่บ้านที่ใหญ่ขึ้นตามขนาดครอบครัวที่ขยายในอนาคต แต่ไม่ได้หมายความว่าทุกครอบครัวจะสามารถซื้อบ้านหลังที่สองได้ทุกคน หลายครอบครัวจึงพยายามปรับปรุงหรือต่อเติมบ้านเพื่อให้เพียงพอต่อการใช้งาน จนบ้านดูเล็กไปถนัดตา

เรื่องบ้านเรื่องง่าย ๆ ฉบับนี้จะลองนำเสนอแนะแนวทางให้บ้านเล็ก ๆ ของเรามีพื้นที่ใช้สอยเพียงพอและดูไม่เล็กอีกต่อไป โดยเรามาลองพิจารณาแนวทาง 5 แนวทางต่อไปนี้กันครับ

1. เพิ่มพื้นที่ใช้สอยแนวตั้ง

เราสามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่บ้านได้ทุกซอกมุมโดยเฉพาะพื้นที่แนวตั้ง เช่น พื้นที่ผนัง พื้นใต้บันได ซึ่งเราสามารถเสริมประโยชน์ใช้สอยเข้าไปในพื้นที่เหล่านี้ได้ เช่น ตู้เก็บของที่ผนัง พื้นที่เก็บของใต้บันได แม้กระทั่งการมีห้องน้ำใต้บันได จะช่วยให้มีพื้นที่เก็บของของบ้านเพิ่มขึ้น

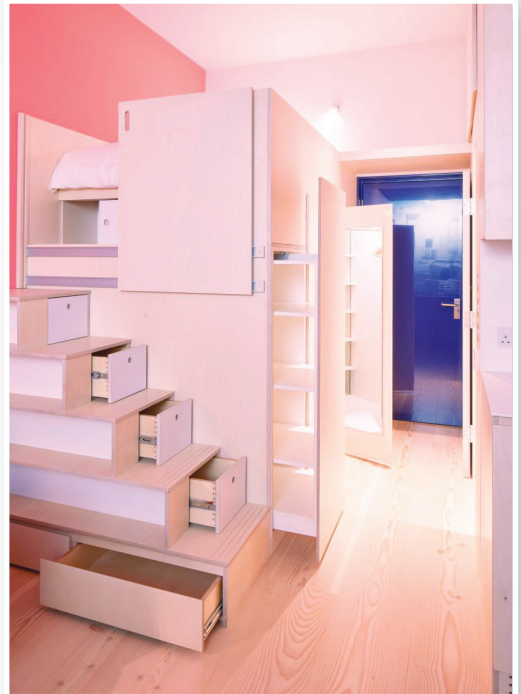




ที่มาภาพ : FB : Never Too Small

2. สร้างพื้นที่ใช้สอยต่างระดับ

เราสามารถเพิ่มพื้นที่ใช้สอยแบบสลับได้ ยกตัวอย่างเช่น การทำชั้นลอยให้เป็นห้องนอน หรือ ห้องนั่งเล่น ซึ่งจะช่วยให้มีพื้นที่ใช้สอยชั้นลอยเพิ่มขึ้น และมีพื้นที่ใช้สอยระดับพื้นที่สามารถรองรับการใช้งานอื่น ๆ ในอนาคตได้



ที่มาภาพ : FB : Never Too Small ,
www.dezeen.com

3. สร้างพื้นที่ใช้สอยแบบประสาน

เราอาจจะมีอุดมคติการใช้พื้นที่แบบ 1 พื้นที่ 1 ประโยชน์ใช้สอย ซึ่งการหลุดกรอบอุดมคติ และพิจารณาการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์มากที่สุด เราสามารถประสานพื้นที่บางส่วนในบ้านให้ใช้งานร่วมกันได้ เช่น พื้นที่ของโต๊ะทำงาน หรือ เคาน์เตอร์ครัว สามารถประสานพื้นที่กับชานพักของบันไดบ้านได้อย่างไม่เผลอละเลย www.designboom.com

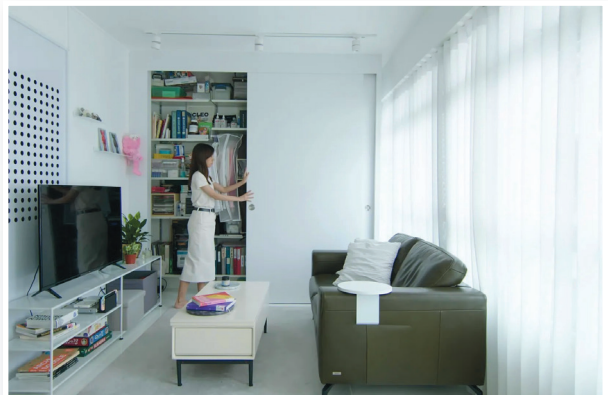
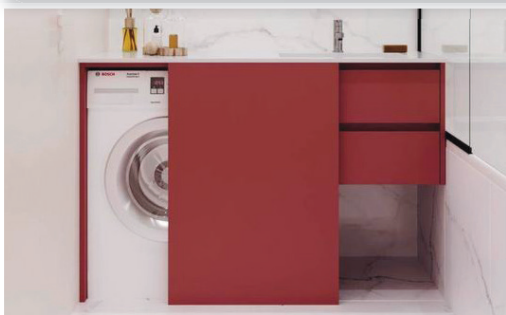


ที่มาภาพ : www.designboom.com ,
www.dezeen.com



4. ซ่อนได้ซ่อน

อุปกรณ์หรือเครื่องใช้บางอย่างเราสามารถเก็บซ่อนไว้ในชั้น หรือเคาน์เตอร์ได้ เช่น สามารถออกแบบพื้นที่ให้เก็บเครื่องซักผ้า หรือตู้เย็นซ่อนไว้ได้



5. เลือกเฟอร์นิเจอร์ที่มีขนาดเล็ก

ลองปรับปรุงพื้นที่ใช้สอยให้มีขนาดเล็กลง และเลือกเฟอร์นิเจอร์ที่เล็กลง จะทำให้บ้านดูกว้างขึ้น แต่ยังคงคำนึงถึงการใช้สอยที่ครบถ้วนด้วย



ที่มาภาพ : www.pinterest.com



ที่มาภาพ : www.pinterest.com



ลองนำแนวทางที่นำเสนอไปปรับเพื่อใช้สำหรับปรับปรุงและต่อเติมบ้านของเราได้ครับ บ้านของเราจะมีประโยชน์ใช้สอยที่ยังครบถ้วน พร้อมกับบ้านที่ดูกว้างขวางขึ้น และ บ้านเล็ก ๆ ของเราจะไม่เล็กอีกต่อไป



Scan QR Code
เพื่อทำแบบสอบถาม และ ประเมินความพึงพอใจ