

ชุมชนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐมีบทบาทสำคัญในฐานะที่เป็นโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่สำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมือง สามารถรองรับจำนวนผู้อยู่อาศัยได้เป็นจำนวนมาก โครงการต่างๆเหล่านี้ได้กระจายตามพื้นที่ทั่วไปในกรุงเทพมหานครและจังหวัดที่สำคัญ หลายแห่งมีอายุการใช้งานนานกว่า 20 ปี ย่อมมีความเสื่อมลงตามกาลเวลา ทั้งทางด้านกายภาพและคุณภาพในการอยู่อาศัย ดังนั้นเพื่อเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิต และคุณภาพในการอยู่อาศัย จึงได้ทำการศึกษา แนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐ โดยได้ทำการศึกษาในโครงการชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน การศึกษามีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษา ลักษณะสภาพแวดล้อมทางกายภาพในปัจจุบัน ทั้งสภาพแวดล้อมโดยรอบ สภาพอาคารแฟลต และภายในหน่วยพักอาศัย เพื่อศึกษาความเหมาะสมของพื้นที่ที่จะทำการปรับปรุงฟื้นฟู และศึกษาโครงสร้างทางเศรษฐกิจครัวเรือนและสังคมเพื่อนำไปวิเคราะห์หาอุปสงค์ของความต้องการที่อยู่อาศัย รวมถึงการศึกษาทัศนคติในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน ข้อมูลที่ได้ เพื่อเปรียบเทียบหาความเป็นไปได้ในการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชน และเสนอแนะรูปแบบ ลักษณะและแนวทางในการปรับปรุงอาคารและฟื้นฟูชุมชนเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐ

จากผลการศึกษา พบว่า ในชุมชนนิคมอุตสาหกรรมบางชัน มีความเป็นไปได้ที่จะผลักดันให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟู เนื่องจากลักษณะทางด้านกายภาพของชุมชนเอง ที่มีความเสื่อมโทรมลงขาดการบำรุงรักษา ระบบสาธารณูปโภคมีปัญหาทางด้าน การเสื่อมสภาพของงานระบบท่อในอาคาร มีการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ไม่เหมาะสมในบริเวณระเบียงหลัง และพื้นที่ใต้ถุนแฟลต เป็นต้น ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจที่สูงขึ้นของครัวเรือนที่อยู่อาศัยในชุมชน มีผลทำให้ผู้อยู่อาศัยต้องการคุณภาพที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพที่ดีขึ้น นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการที่จะทำการปรับปรุงฟื้นฟูด้วยเช่นกัน

และผลจากการดำเนินการศึกษาทำให้ได้ข้อสังเกต ที่นำมาพิจารณาได้ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงมาตรฐานในการออกแบบเพิ่มเติมคือ ในการออกแบบปรับปรุงภายในหน่วยพักอาศัย ควรพิจารณานำรูปแบบมาตรฐานในหน่วยพักอาศัยแบบหนึ่งห้องนอนมาพิจารณาเป็นแบบมาตรฐานในการปรับปรุงฟื้นฟูในหน่วยพักอาศัยแบบห้องเดียวเอนกประสงค์ เนื่องจากพบว่าในหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดใหญ่กว่ามีความพอใจในทุกด้านสูงกว่า และควรพิจารณาให้มีระเบียบหลังที่ใหญ่ขึ้น แยกส่วนครัวจากระเบียงหลังให้เป็นสัดส่วน และกั้นห้องนอนให้เป็นสัดส่วนจากพื้นที่เอนกประสงค์ ซึ่งในการปรับปรุงจะมีผลทำให้จำนวนหน่วยพักอาศัยในอาคารต้นแบบห้องเดียวเอนกประสงค์ลดจำนวนลง จึงควรนำแนวคิดด้านการรื้อสร้างใหม่ (Redevelopment) เข้ามาร่วมด้วยเช่นกัน สำหรับรูปแบบความต้องการในการปรับปรุงฟื้นฟูทางด้านสภาพแวดล้อมและอาคารแฝดโดยรอบ ปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยต้องการให้ปรับปรุงแก้ไขมากที่สุดได้แก่ ปัญหาเสาเสพติด, ซ่อมแซมโครงสร้างอาคารที่ทรุดโทรม, ซ่อมแซมงานระบบท่อระบายน้ำ, ปลุกต้นไม้ให้เขียวร่มรื่น และต้องการปรับปรุงสภาพตลาดให้ดีขึ้นตามลำดับ สำหรับกิจกรรมบริเวณพื้นที่ได้ฤกษ์แฟลตที่ผู้อยู่อาศัยต้องการได้แก่พื้นที่นั่งเล่นพักผ่อน, ศูนย์ฝึกอาชีพ และที่รวมกลุ่มแม่บ้านทำอาชีพเสริม ตามลำดับ และควรพิจารณาถึงพื้นที่บริการศูนย์เลี้ยงดูเด็กเล่นภายในชุมชนด้วยเช่นกัน

ด้านการมีส่วนร่วมภายในชุมชน เพื่อให้ชุมชนเกิดความยั่งยืนและมีความเข้มแข็งเพื่อที่จะสามารถเรียกร้องหรือต่อรองสิทธิต่างๆที่จะเป็นผลประโยชน์ต่อชุมชน ควรผลักดันให้ชุมชนมีการรวมตัวเป็นเอกภาพ สนับสนุนให้ผู้อยู่อาศัยได้เข้ามามีส่วนร่วมและมีความรับผิดชอบต่อชุมชน และควรพัฒนานาบทบาทของคณะกรรมการแฝดและเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องให้มีการริเริ่มสรรคกิจกรรมที่ปลูกจิตสำนึกความรู้สึกเป็นเจ้าของในชุมชนผ่านทางกิจกรรม หรือจัดกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชน ทั้งนี้เนื่องกิจกรรมที่จัดขึ้นยังมีส่วนช่วยให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนรู้จักและพบปะกันมากขึ้นด้วยเช่นกัน

The public housing undertakes direct and major responsibility in the provision of a new living environment for lower income groups in urban centers, which has been prevailing in Bangkok and upcountry. Many cases are in decay. However some of these developments were built during the last 20 years, consequently the deteriorating not only the building itself, but also in the environment relating to both physical condition and living quality. As a result, this study attempts to improve the quality of life of the people living in such neighborhood, namely Bang-Shan Industrial District.

The study focuses on the existing condition including surroundings environment, building condition, and dwelling units in order to discover the suitability of community improvement. Additionally socio-economic issues are included and analyzed the affordability and housing demand. As well as the living behavior and attitude of inhabitant reflecting toward physical environment and rehabilitation plan. Finally the implication of these could be recommendation in order to the public housing rehabilitation plan is the main concern.

The finding of the study shows that there is a possibility to rehabilitate in Bang-Shan Industrial District, where physically has been deteriorated, lack of maintenance and faced with the variety of problem. Such problems are infrastructure problem, defects in plumbing system, unsuitability of some area usage. Changes in the use of area for example in the back terrace and basement are. According with influence by the changes of current economical factors, household income has grown met the basic housing need, result in Bang-Shan inhabitants have become more demanding in their choice of flats. They want better living condition and better design. In addition they are willing to rehabilitate as well.

This found that one Bedroom flat should be the appropriate physical basis model for public flat improvement particularly in studio flat. Whose physical condition satisfies in all aspects and suitable to support residents' behavior. Furthermore the larger terrace was required. And the space for cooking should be set apart from terrace while bedroom should be separate to the multi-purpose area. As a result, the dwelling units will be reduced as well as Redevelopment concept should be considered. In terms of surrounding environment and building improvement, the occupants mostly require the solution of drug problem, reconstructed building and plumbing system, increasing green area and market condition improvement. For the basement area, the inhabitant requests living area, vocational training, and women center respectively, and child center should be considered.

For the sustainable community, it is necessary to reinforce community-assembled group, inhabitant participation and responsibility to their neighborhood. Furthermore, developing the roles and ability of community's' committee to generate the activities leading to the neighborhood benefit.