

บทที่ 4

แนวทางการปรับปรุงที่อยู่อาศัย และชุมชน

จากการวิเคราะห์สภาพปัจจุบันทางกายภาพของกลุ่มอาคารในพื้นที่ศึกษา มีข้อเสนอแนะในการปรับปรุงทางกายภาพของกลุ่มอาคารดังนี้

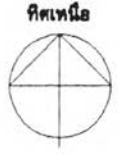
- 4.1 การซ่อมบำรุง หรือปรับปรุงทางด้านกายภาพ
- 4.2 การควบคุมกิจกรรมในอาคาร
- 4.3 การปรับปรุงสภาพแวดล้อมชุมชน

4.1 กลุ่มอาคารที่ควรซ่อมบำรุง หรือปรับปรุงทางกายภาพ โดยแบ่งกลุ่มออกเป็น

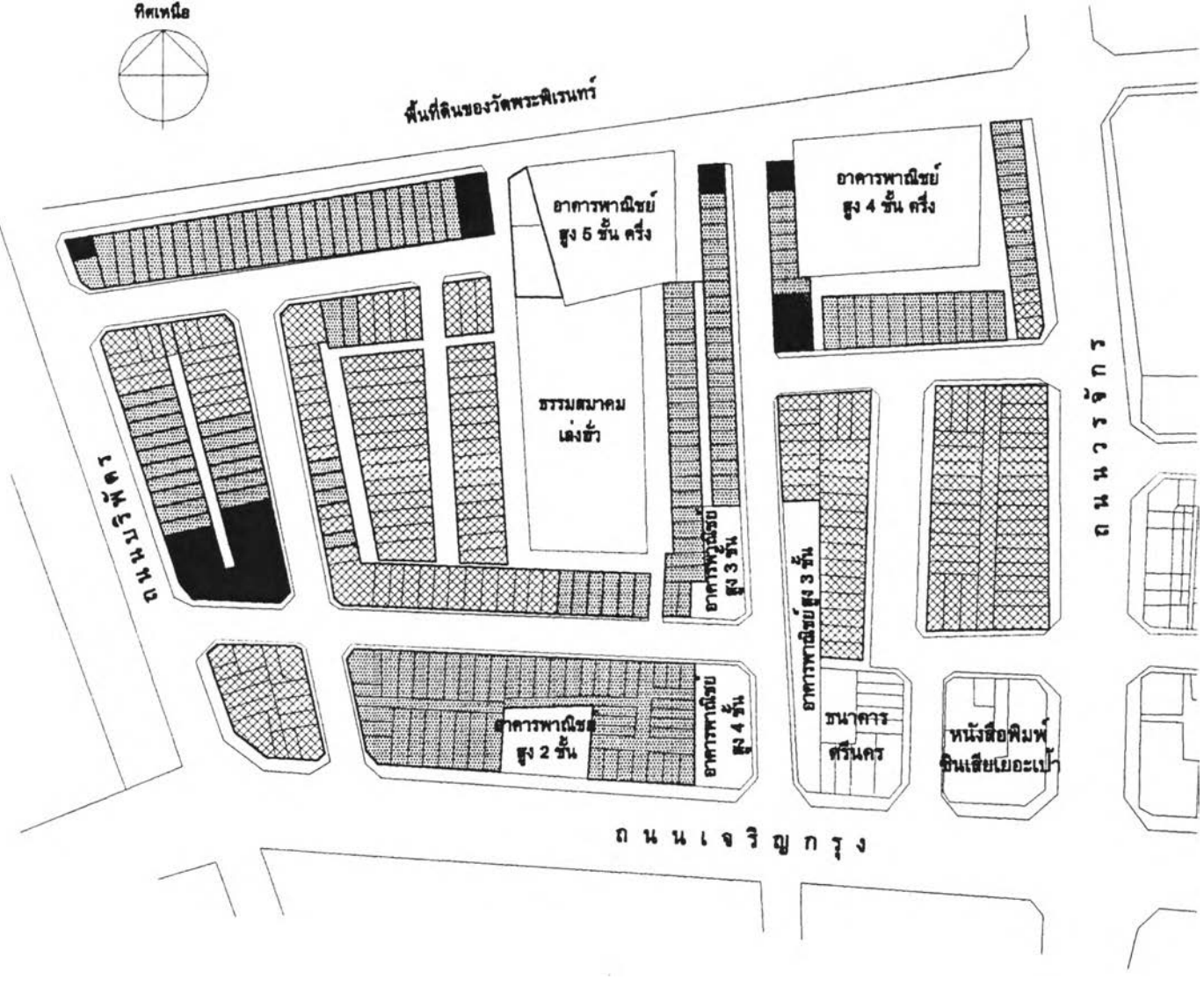
4.1.1 กลุ่มอาคารที่มีสภาพทรุดโทรม ซึ่งอาคารกลุ่มนี้ประกอบด้วยอาคารในกลุ่มที่ 1 จำนวน 3 คูหา, กลุ่มที่ 2 จำนวน 8 คูหา, กลุ่มที่ 8 จำนวน 2 คูหา และกลุ่มที่ 11 จำนวน 6 คูหา (ดูแผนผังที่ 4.1 ประกอบ) คือกลุ่มอาคารที่ไม่ได้รับการดูแลรักษาอาคาร ถูกปล่อยให้มีสภาพทรุดโทรม และเสียหาย ได้แก่ ประตูหน้าต่าง ผนัง วัสดุผนังหลังคา มีขั้นตอนการซ่อมบำรุงมีดังนี้

ตารางที่ 4.1 แนวทางการปรับปรุงอาคาร

รายการ	สภาพเดิม	ข้อเสนอแนะการปรับปรุง
1. สภาพโครงสร้าง	- สภาพทั่วไปแข็งแรง	- ตรวจสอบโครงสร้าง และตั้งผิวของเสา
2. ส่วนประกอบทางสถาปัตยกรรม	- วัสดุผนังหลังคา ชำรุดเสียหาย - ผนังแตกร้าว สีหลุดร่อน - ประตู-หน้าต่างชำรุดเสียหาย	- เปลี่ยนวัสดุผนังหลังคาใหม่ โดยกำหนดสีวัสดุผนัง - ตกแต่งผิวผนัง โดยการฉาบปูน ทาสีกำหนดสีให้ใกล้เคียงกับอาคารข้างเคียง - เปลี่ยนประตู เป็นประตูไม้ หรือบานเฟี้ยมเหล็ก - หน้าต่างเปลี่ยนชุดไม้ใหม่ หรือเปลี่ยนเป็นชุดอลูมิเนียม ลูกรัฟกระฉก
3. ระบบอาคาร		
- งานไฟฟ้า	- งานไฟฟ้า ชำรุดเสียหาย	- งานไฟฟ้า ต้องมีการเดินสายไฟฟ้า และเพิ่มอุปกรณ์ต่างๆ แสงสว่าง สวิตซ์ไฟ เต้าเสียบ
- งานประปา	- งานประปา และระบายน้ำชำรุด	- งานประปา ต้องมีการเดินท่อน้ำประปา และท่อระบายน้ำใหม่ เพิ่มสุขภัณฑ์ เช่นอ่างล้างหน้า โถส้วม ก๊อกน้ำ ต่อเติมวางระบายน้ำจากชายคา






พื้นที่ดินของวัดพระพิเรนทร์



วิทยาลัยพณิชยการ
แนวทางการปรับปรุงตึกแถว
ของสำนักงานทรัพย์สินส่วน
พระมหากษัตริย์ ในเขตป้อม
ปราบศัตรูพายุ

จัดทำโดย
วุฒิพงษ์ ออมทรัพย์ทวีป
รหัส C835890

แผนผังที่ 4.1 แสดงสภาพของอาคาร

-  อาคารที่มีสภาพดี
-  อาคารที่มีสภาพปานกลาง
-  อาคารที่มีสภาพทรุดโทรม



4.1.2 กลุ่มอาคารที่มีสภาพปานกลาง คือกลุ่มอาคารที่มีอาคารที่ต้องการการซ่อมบำรุงบางส่วน เช่น ตกแต่งผิวผนังที่ร่อน ทาสี ซึ่งอาคารกลุ่มนี้ประกอบด้วยอาคารในกลุ่มที่ 1 จำนวน 26 คูหา, กลุ่มที่ 2 จำนวน 16 คูหา, กลุ่มที่ 4, กลุ่มที่ 5, กลุ่มที่ 6 จำนวน 12 คูหา, กลุ่มที่ 8 จำนวน 43 คูหา, กลุ่มที่ 11 จำนวน 7 คูหา และกลุ่มที่ 12 จำนวน 22 คูหา ซึ่งมีขั้นตอนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงแสดงในตารางที่ 4.2 ดังนี้ (ดูแผนผังที่ 4.1 ประกอบ)

ตารางที่ 4.2 แสดงแนวทางการปรับปรุงอาคารที่มีสภาพปานกลาง

รายการ	สภาพเดิม	ข้อเสนอแนะการปรับปรุง
1. ผนังอาคาร	- ร้าว แตกร่อน	- ทำการตกแต่งผิวผนัง ทาสีใหม่โดยกำหนดให้ทาสีเหมือนกันทั้งกลุ่มอาคารและบริเวณใกล้เคียง

4.1.3 กลุ่มอาคารที่มีสภาพดี คือกลุ่มอาคารที่มีสภาพอาคารดี ไม่มีส่วนประกอบทางสถาปัตยกรรมใดชำรุดเสียหาย เพียงแต่ทำความสะอาด ทาสีใหม่ ซึ่งอาคารกลุ่มนี้ประกอบด้วยอาคารกลุ่มที่ 7, กลุ่มที่ 9, กลุ่มที่ 10 และอาคารกลุ่มที่ 13 (ดูแผนผังที่ 4.1 ประกอบ)

ตารางที่ 4.3 แสดงแนวทางการปรับปรุงอาคารที่มีสภาพดี

รายการ	สภาพเดิม	ข้อเสนอแนะการปรับปรุง
1. ผนังภายนอก	- สกปรก	1. ทำความสะอาดผนังอาคาร และทาสีใหม่โดยกำหนดให้เป็นสีเดียวกันทั้งกลุ่มอาคาร
2. กันสาดอาคาร	- ถูกใช้เป็นที่เก็บของ	2. รื้อย้ายของบริเวณกันสาดออก แล้วทำความสะอาด

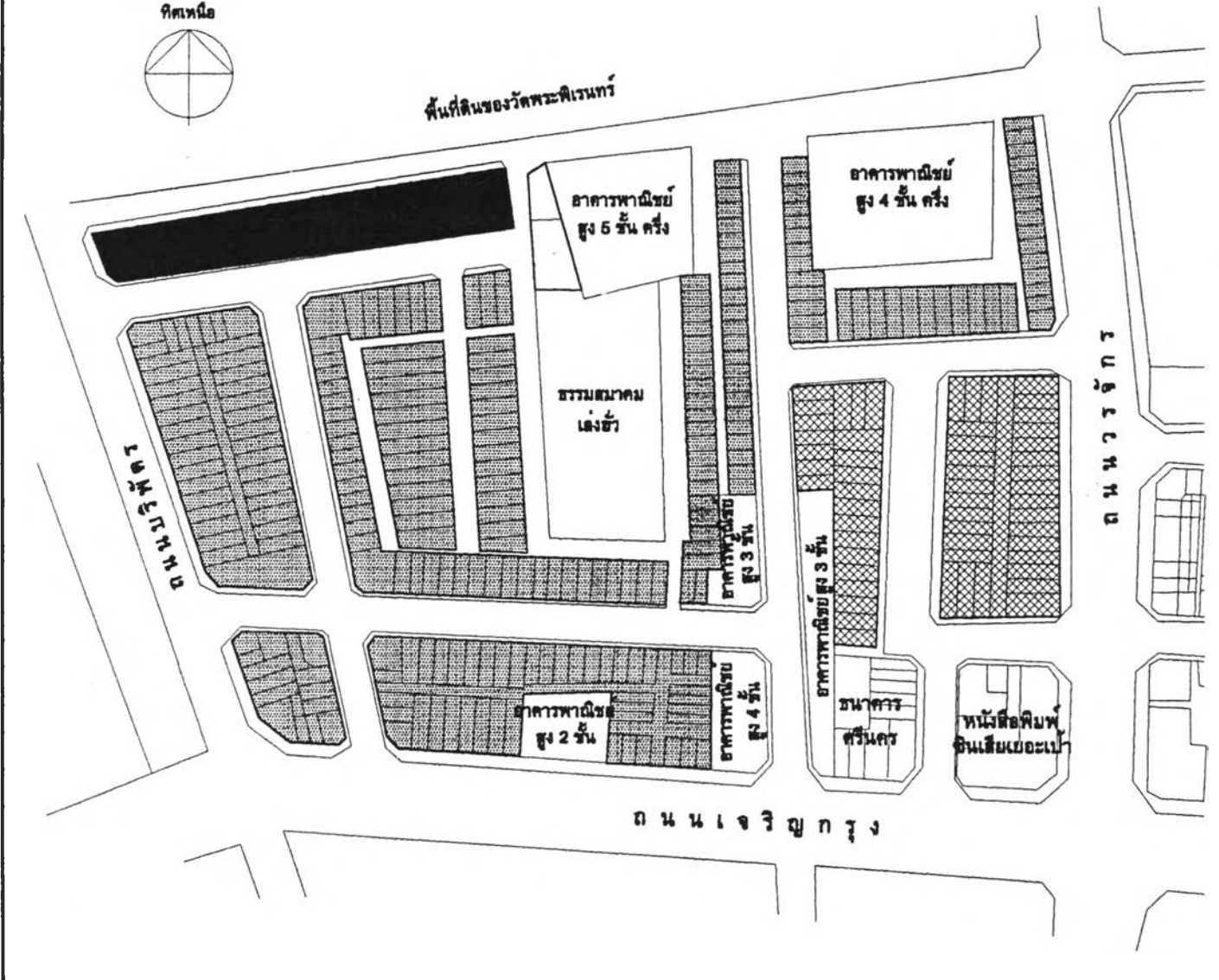
4.1.4 กลุ่มอาคารที่มีการต่อเติม โดยแบ่งเป็น

4.1.4.1 กลุ่มอาคารที่มีการต่อเติมจำนวนชั้นของอาคาร จากการสำรวจสังเกตได้จากอาคารกลุ่มที่ 1 (ดูแผนผังที่ 4.2 ประกอบ) เดิมเป็นอาคารสูง 2 ชั้นด้านหลังเป็นอาคารชั้นเดียว ภายหลังมีการเพิ่มจำนวนชั้นของด้านหลังอาคารเป็น 2-4 ชั้นตามแต่ความต้องการของผู้อยู่อาศัย ซึ่งการต่อเติมสังเกตได้

ทิศเหนือ






พื้นที่ดินของวัดพระพิเรนทร์



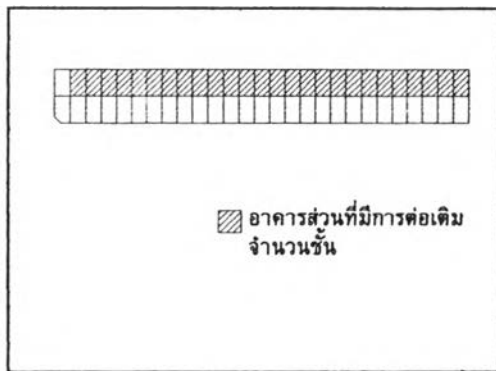
วิทยานิพนธ์เรื่อง
แนวทางการปรับปรุงศึกษ
ของสำนักงานทรัพย์สินส่วน
พระมหากษัตริย์ ในเขตป้อม
ปราบศัตรูพายุ

จัดทำโดย
ฐิติพงษ์ ออมทวีคูณทรัพย์
รหัส C835690

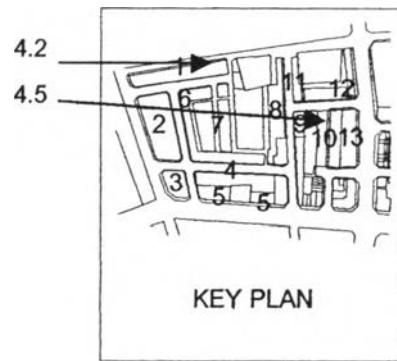
แผนผังที่ 4.2 แสดงการต่อเติมอาคาร

-  อาคารสูงเกิน 3 ชั้น
ไม่มีทางหนีไฟ
-  ต่อเติมชั้นลาดฟ้า
หรือทางเดินหลัง
-  ต่อเติมชั้นของอาคาร

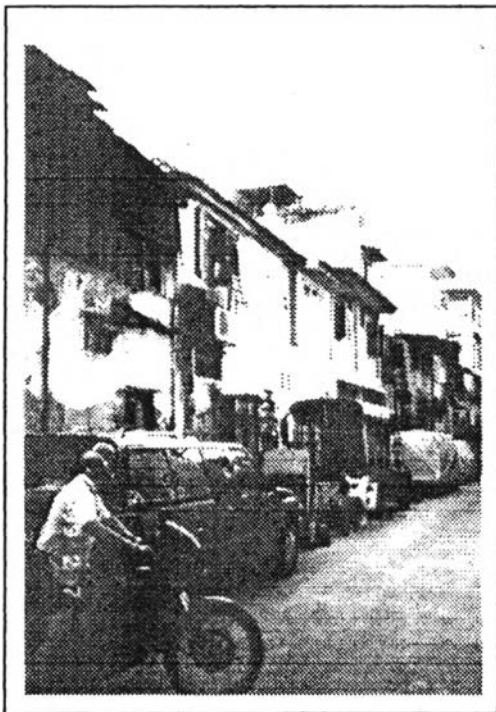




ภาพที่ 4.1 แสดงผังอาคารส่วนที่มีการต่อเติม



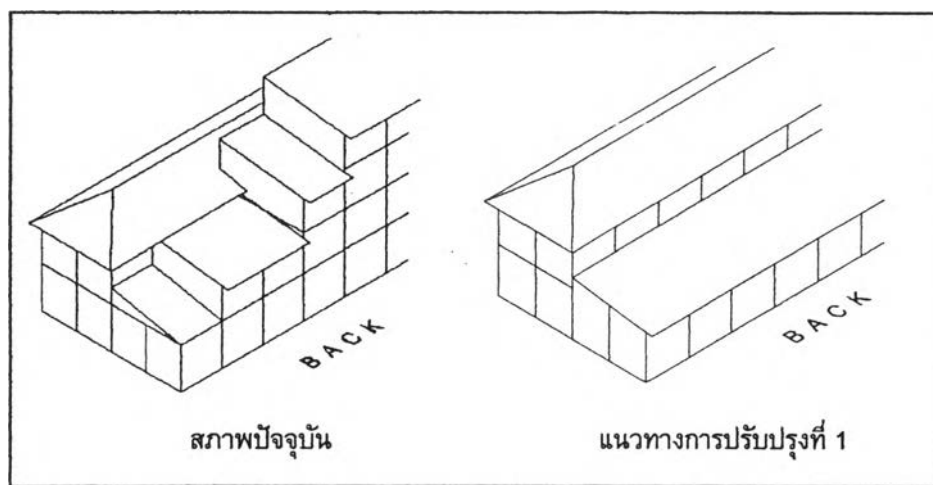
แผนผังที่ 4.3 แสดงตำแหน่ง
ภาพในบทที่ 4



ภาพที่ 4.2 แสดงภาพอาคารกลุ่มที่ 1 ซึ่งมีการต่อ
เติมจำนวนชั้นทางด้านหลังอาคาร

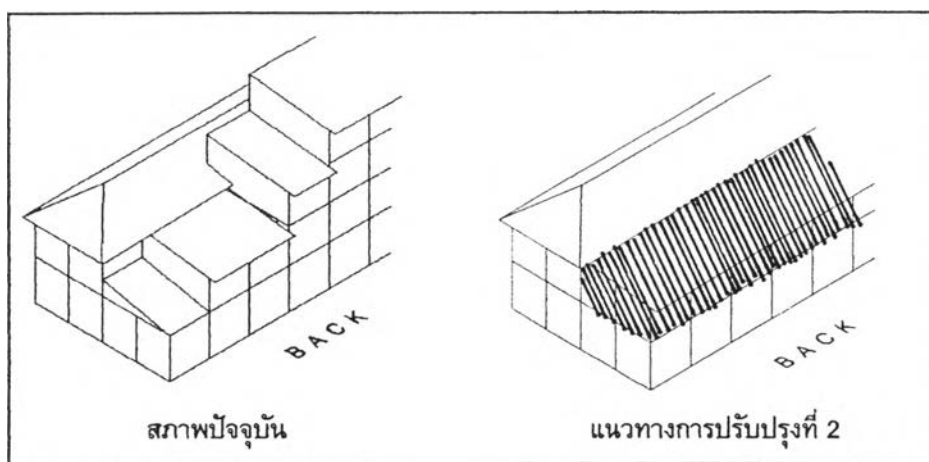
จากภาพที่ 4.1 ชั้นล่างด้านหลังอาคารจะมีรูปแบบเหมือนกันหมด แต่ชั้น 2 ขึ้นไปมีลักษณะแตกต่างกัน ถือว่าเป็นการต่อเติมที่ผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎระเบียบของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ซึ่งระบุในสัญญาเช่า และหลักวิศวกรรมโยธา จากการศึกษาข้อกำหนดโดยใช้กฎกระทรวงฉบับที่ 12 เป็นเกณฑ์ในการปรับปรุงจึงสามารถเสนอได้ 2 แนวทางคือ

4.1.4.2 แนวทางการรื้อถอนส่วนด้านหลังที่ต่อเติมของอาคาร เป็นการรื้อถอนอาคารส่วนที่ต่อเติม ดูภาพที่ 4.3 ประกอบ เพื่อความปลอดภัยทางด้านโครงสร้าง และถูกต้องตามกฎหมาย แต่ผู้เช่าปัจจุบันอาจได้ความเดือดร้อนเนื่องจากต้องสูญเสียพื้นที่ในการใช้สอยบางส่วนไป จึงเป็นที่มาของแนวทางที่ 2



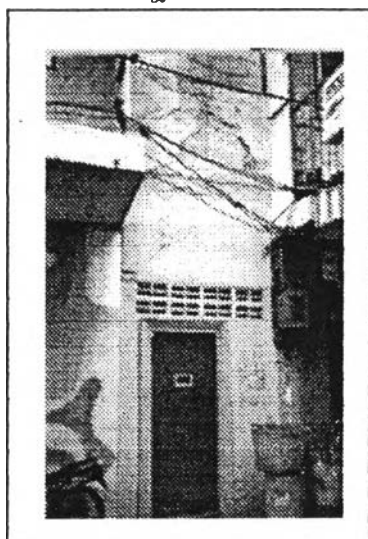
ภาพที่ 4.3 แสดงภาพจำลองกลุ่มตึกแถวที่มีการปรับปรุง ตามแนวทางการปรับปรุงที่ 1 โดยปัจจุบันที่เป็นอยู่มีการต่อเติมไม่เป็นระเบียบตามแต่ความต้องการของผู้อาศัย ซึ่งแนวทางการปรับปรุงที่ 1 เป็นการปรับปรุงสภาพอาคารให้มีสภาพเหมือนกันหมดเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย และความปลอดภัยทางโครงสร้าง

4.1.4.3 แนวทางการรื้อถอนส่วนด้านหลังที่ต่อเติม และต่อเติมโครงสร้างส่วนใหม่ลงไปทางด้านหลัง เพื่อให้สามารถเพิ่มขึ้นของอาคารได้ โดยอยู่ในขอบเขตของกฎกระทรวงฉบับที่ 12 เพราะเป็นเปลี่ยนขอบเขตของอาคารในทางสูง โดยที่ผังของอาคารไม่มีการเปลี่ยนแปลงและยังไม่มีปัญหาในการขออนุญาตปรับปรุงอาคาร และรูปแบบการใช้อาคารเนื่องจากไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ยังคงถือเป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัยอยู่ แต่การต่อเติมครั้งนี้ต้องอยู่ภายใต้ของตกลงของกลุ่มตึกแถว และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เพื่อควบคุมรูปแบบการต่อเติม เช่นรูปแบบ จำนวนชั้น ให้เป็นไปในทางเดียวกันเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย ดูภาพที่ 4.4 ประกอบ



ภาพที่ 4.4 แสดงภาพจำลองกลุ่มตึกแถวที่มีการปรับปรุง ตามแนวทางการปรับปรุงที่ 2 โดยการรื้อถอนอาคาร และปรับปรุงโครงสร้างด้านหลังบางส่วน (ส่วนที่แรเงา) ทำให้สามารถต่อเติมได้เพื่อให้เหมาะสมกับการใช้สอย โดยต้องอยู่ภายใต้ข้อตกลงเดียวกันเพื่อให้เป็นไปในทางเดียวกัน

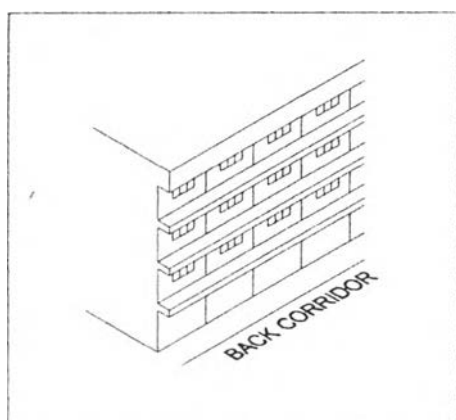
4.1.4.4 กลุ่มอาคารที่มีการต่อเติมชั้นดาดฟ้า หรือทางเดินหลังของอาคารกลุ่มมีการต่อเติมหลายกลุ่มด้วยกัน ซึ่งการต่อเติมนี้ทำให้เกิดปัญหา เช่น การขนถ่ายขยะมูลฝอยไม่มีทำให้ต้องมาวางไว้ด้านหน้าอาคารส่งกลิ่นเหม็น การขนถ่ายสินค้าต้องมาทำด้านหน้าอาคารทำให้ต้องจอดรถกีดขวางการจราจร เป็นการผิดกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งระบุให้ตึกแถวต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร และในกรณีที่อาคารหันเข้าหากัน จะต้องเว้นทางเดินด้านหลังไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร จากการสำรวจพบว่ากลุ่มอาคารที่ 2-13 มีการต่อเติมทางเดินหลังอาคาร (ดูแผนผังที่ 4.2 ประกอบ) ซึ่งแนวทางการปรับปรุงเป็นการรื้อถอนอาคารส่วนที่ต่อเติมออกมา เพื่อให้ถูกต้องตามกฎหมาย



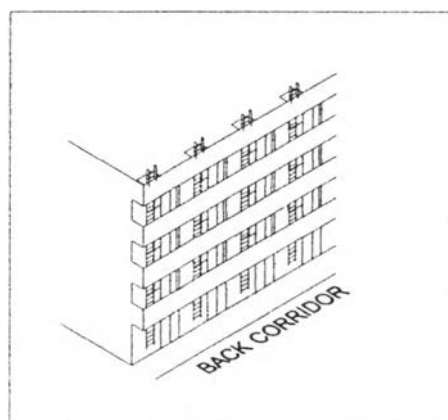
ภาพที่ 4.5 แสดงการต่อเติมทางเดินหลังของอาคาร โดยก่อผนังและติดประตูปิดทางเดิน โดยในภาพแสดงเป็นการต่อเติมของกลุ่มอาคารที่ 10

4.1.4.5 กลุ่มอาคารที่สูงเกิน 3 ชั้น ไม่มีบันไดหนีไฟจากการสำรวจพบว่ามีกลุ่มอาคารที่ 9, กลุ่มที่ 10 และกลุ่มที่ 13 (ดูแผนผังที่ 4.2 ประกอบ) ไม่มีการเตรียมป้องกันทางด้านอัคคีภัย ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้ตึกแถวเพื่อการพาณิชย์หรือพักอาศัยที่มีความสูง 4 ชั้น ต้องมีบันไดหนีไฟ โดยอนุญาตให้ใช้บันไดหนีไฟเป็นบันไดแนวตั้ง หรือบันไดลิงสร้างด้วยวัสดุไม่ติดไฟ และให้ติดตั้งในส่วนที่ว่างทางเดินหลังอาคารได้ แต่ถ้ายกเกินกว่า 4 ชั้นตาดฟ้าต้องมีบันไดหนีไฟ และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น หากพิจารณาจากข้อกำหนดนี้ สามารถทำได้ดังนี้คือ

4.1.4.5.1 เพิ่มบันไดแนวตั้ง หรือบันไดลิงทางด้านหลังอาคาร การต่อบันไดในแนวตั้งหรือบันไดลิงทำได้ง่าย โดยจากสภาพเดิมของอาคาร (ดูภาพที่ 4.6 ประกอบ) โดยรื้อถอนกันสาดด้านหลังอาคารเดิมออก แล้วก่อสร้างระเบียงสำหรับเป็นทางหนีไฟ โดยเพิ่มช่องทางให้บันไดวิ่งลงผ่านได้ตลอด (ดูภาพที่ 4.7 ประกอบ)



ภาพที่ 4.6 แสดงอาคารก่อนการปรับปรุง



ภาพที่ 4.7 แสดงอาคารหลังปรับปรุง

โดยแนวทางการปรับปรุงจำเป็นต้องมีมาตรการประกอบกับแนวทางการปรับปรุง เพื่อให้แนวทางการปรับปรุงมีความเป็นไปได้ โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และผู้เช่าสามารถปฏิบัติตามแนวทางได้ จึงได้เสนอมาตรการมาดังนี้

1. ขอความร่วมมือจากผู้เช่าเดิมเมื่อถึงเวลาต่อสัญญา (เพราะช่วงอายุสัญญาเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีระยะเวลาเพียง 3 ปี ทำให้การเสนอแนวทางใดๆ ทำได้สะดวก) ให้มีการปรับปรุงอาคารให้ถูกต้องตามแนวทางที่กล่าวไปเบื้องต้น โดยจะตกลงปรับลดอัตราค่าเช่า เพื่อเป็นแรงจูงใจแก่ผู้เช่าให้ทำการปรับปรุงอาคาร

2. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นผู้ดำเนินการเองโดยขอความร่วมมือจากผู้เช่า และจัดหาผู้ดำเนินการปรับปรุงเช่ามารับช่วงการปรับปรุงอาคาร โดยช่วงต้นสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จะช่วยค่าปรับปรุงส่วนหนึ่ง และผู้เช่าออกเองส่วนหนึ่ง ภายหลังจากสำนักงานจึงเรียกเก็บส่วนที่ได้ออกไปเบื้องต้นคืนจากผู้เช่า ในรูปของราคาค่าเช่า หรืออื่นๆ ซึ่งวิธีนี้ถือว่าการผ่อนภาระของผู้เช่า

3. การปรับอายุสัญญาเช่า คือปัจจุบันใช้เป็นระยะเวลา 3 ปี และมีการปรับอัตราค่าเช่าตามระยะเวลาการต่อสัญญานั้น เสนอให้ผู้เช่าที่ได้ทำการปรับปรุงอาคารจะเพิ่มระยะเวลาของสัญญาให้อาจจะเป็น 5 ปี ทำให้อัตราค่าเช่าสามารถยืดระยะเวลาการปรับออกไปได้อีก

4.2 การควบคุมกิจกรรมในอาคาร

พื้นที่เขตป้อมปราบศัตรูพ่ายเป็นพื้นที่ประเภทพาณิชยกรรม อ้างอิงตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ได้ระบุการห้ามใช้ประโยชน์ในบางประเภท คือโรงงานทุกชนิด เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการโรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โดยไม่ก่อเหตุรำคาญหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม จากผลการสำรวจแสดงในแผนผังที่ 3.8 พบว่ามีการประกอบกิจกรรมประเภทอู่ซ่อมรถ และโรงงานขนาดเล็กประเภทซ่อมเครื่องจักรอยู่จำนวน 38 คูหา กระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ศึกษา ซึ่งหากพิจารณาตามข้อกำหนดทางกฎหมายเบื้องต้นการประกอบกิจกรรมประเภทนี้จะไม่สามารถดำเนินได้ในพื้นที่ เพราะสร้างมลภาวะเสียง, กลิ่น และควันที่เกิดจากการประกอบกิจการ จึงได้เสนอให้มีการควบคุมกิจกรรมให้เป็นไปตามกฎหมาย เป็นการเสนอแนะกิจกรรมที่เหมาะสมต่อพื้นที่ศึกษา ซึ่งสภาพปัจจุบันเป็นไปเพื่อการอยู่อาศัย และขอความร่วมมือจากผู้เช่า

โดยแนวทางการเสนอแนะนี้จำเป็นต้องมีมาตรการเพื่อสนับสนุนให้ข้อเสนอแนะ มีความเป็นไปได้ดังนี้

1. ในการควบคุมกิจกรรมในพื้นที่ควร เป็นการกำหนดเวลาในการประกอบกิจกรรม เพื่อให้ไม่สร้างความเดือดร้อนแก่ผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ศึกษา โดยการปรับอัตราค่าเช่าลดลง หรือเพิ่มอายุสัญญาเช่า เป็นสิ่งจูงใจผู้เช่าเพื่อให้ความร่วมมือ

2. การจัดทำผังเฉพาะเพื่อกำหนดพื้นที่ประกอบกิจกรรมในพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นการช่วยวางแผนการใช้อาคารต่อไปในอนาคต

4.3 การปรับปรุงสภาพแวดล้อมชุมชน

การปรับปรุงสภาพแวดล้อมของชุมชน จะประกอบไปด้วยการปรับปรุงทางเท้า ซึ่งจากการสำรวจสภาพปัจจุบันทางเท้าภายในพื้นที่ศึกษาข้างรถ โดยเสนอให้เป็นทางเท้า ตลอดทั้งพื้นที่ และมีการเตรียมทางลาดสำหรับเก้าอี้คนพิการ หรือรถเข็นเพื่อที่จะได้ไม่ต้องใช้ถนนเพื่อสัญจร และเสนอให้การทำรื้อถอนอาคารบางส่วนเพื่อทำเป็นสวนหย่อมเพื่อใช้สำหรับการพักผ่อนในพื้นที่ โดยเสนอให้รื้อถอนอาคารบางคูหาในกลุ่มที่ 2 ซึ่งไม่มีผู้อยู่อาศัย (ดูภาพที่ 3.1 ประกอบ) เพราะหากพิจารณาถึงผลประโยชน์ที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต้องเสียไปคือค่าเช่าต่อเดือนที่ได้รับประมาณ 1,880 บาท¹ และเป็นผู้เช่ารายเดียวกัน และจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบเรื่องค่าเช่า และการต่อสัญญาเช่าอาคาร² พบว่าเนื่องจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีพื้นที่รับผิดชอบมาก และมีนโยบายหลักคือไม่ดำเนินการที่เป็นการริดรอนสิทธิของผู้เช่าที่มีการเช่ามาเป็นเวลานาน เป็นลักษณะการผ่อนผันค่าเช่าให้ผู้เช่าหากมีเหตุอันสมควร โดยจะอนุญาตให้ใช้อาคารถึงแม้ว่าจะไม่มีการเสียค่าเช่า เพราะเป็นที่ดินของพระมหากษัตริย์ จากการรวบรวมข้อมูลราคาเช่า ผู้เช่า และนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีความเป็นไปได้ว่าผู้เช่าได้ปล่อยอาคารทิ้งไว้โดยมิได้เข้ามาต่อสัญญา แต่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ยังมิได้ตัดสิทธิผู้เช่ารายนี้ออกไปจึงถือได้ว่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ไม่ได้รับผลประโยชน์ใดๆเลย เพราะฉะนั้นจึงมีความเป็นไปได้ที่จะรื้อถอนอาคารกลุ่มนี้ แล้วนำกลับมาใช้ประโยชน์เพื่อสังคม และส่วนรวมในบริเวณพื้นที่ศึกษา โดยเสนอเป็นสวนหย่อมสาธารณะ

แนวทางการปรับปรุงนี้จึงมีความเป็นไปได้ จำเป็นต้องมีมาตรการเพื่อสนับสนุนแนวทางนี้ให้สามารถปฏิบัติได้มีดังนี้

1. การสนับสนุนให้มียกกองทุนเพื่อการพัฒนาชุมชน เช่นในประเทศสหรัฐอเมริกา มีการจัดกองทุนรวมพัฒนาชุมชน (Community Development Block Grants-CDBG) ซึ่งมีจุดประสงค์เพื่อออกเงินใช้จ่ายเพื่อการบริการโครงสร้างพื้นฐาน และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในชุมชน โดยมีเทศบาลเป็นผู้คุมค่าใช้จ่ายนี้³ เป็นการขอความร่วมมือจากภาครัฐเพื่อให้เข้ามาดูแลเป็นพิเศษ

¹ ที่มา : ข้อมูลการเช่าทรัพย์สินของกองอาคาร สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

² (นิชาญ ระฆวงค์รังษี, สัมภาษณ์, 29 มีนาคม 2542)

³ สิทธิพร ภิรมย์รัตน์, "การฟื้นฟูบูรณะเมืองและพัฒนาชุมชน," ใน การวางแผนและผังชุมชนเมือง: ประสบการณ์ของสหรัฐอเมริกา (กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2541), หน้า 232.

2. การจัดผู้ดูแลชุมชน การจัดองค์กรขึ้นมาดูแลกันเองนี่จะเป็นการขอความร่วมมือจากผู้เช่าในพื้นที่ศึกษา โดยจะยกตัวอย่างแนวทางนี้ในสหรัฐอเมริกาที่มี Home Owners Association ซึ่งเป็นองค์กรคล้ายๆ สมาคมหรือนิติบุคคลสำหรับแต่ละหมู่บ้านเพื่อดูแลความสงบ ความสะอาด ความเป็นระเบียบเรียบร้อยในหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งออกกฎเกณฑ์ให้ลูกบ้านทุกคนปฏิบัติตาม⁴ ในบางประเทศจะมีการออกกฎระเบียบชุมชน (Conditions, Covenants and Regulation – CCR) โดยนำระเบียบนี้ไปจดทะเบียนกับองค์กรของรัฐ เพื่อให้ผู้ที่เข้ามาอยู่ในชุมชนเดียวกันรับทราบและยอมรับที่จะปฏิบัติตาม เป็นการรักษาคุณภาพของชุมชนของตนไว้ สมาคมดังกล่าวจะเก็บเงินค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของชุมชน ชุมชนย่อยบางแห่งก็มีกฎเกณฑ์แปลก ๆ เช่น ห้ามทาสีบ้านเป็นสีอื่นนอกจากสีขาว หรือให้ใช้กระเบื้องดินเผาสีแดงเท่านั้น⁵

⁴ สัมภาษณ์ พรณี พุทธิ (อัมพร ชื่นชมชาติ, 2537: 47.)

⁵ สัมภาษณ์ มานพ พงศทัต (อัมพร ชื่นชมชาติ, 2537: 47.)