

# DEVELOPMENT STRATEGIES FOR HOUSING PROJECTS FOR AGING SOCIETY IN THAILAND: A CASE STUDY OF BAAN EUA-ARTHORN

Manop SIRIPINYOKIJ<sup>1</sup>

1 School of Architecture, Bangkok University, Thailand; manop.s@bu.ac.th

## ARTICLE HISTORY

**Received:** 12 May 2025

**Revised:** 26 May 2025

**Published:** 3 June 2025

## ABSTRACT

This study aims to explore and propose development approaches for residential housing projects that respond to the needs of an aging society in Thailand. The research focuses on analyzing the conditions of existing housing projects and examining the lifestyle, cultural context, and economic circumstances of low-income populations in order to create an environment conducive to long-term living for older adults. A qualitative research methodology was employed, including surveys, observations, in-depth interviews with experts, and opinion surveys of elderly residents in selected housing projects. The findings indicate that significant improvements are needed to align these projects with the basic needs of the elderly, which include access to quality healthcare services, social support systems, and daily living amenities. Proper residential design should accommodate all age groups and address the specific needs of an aging society. Coordination among government agencies, the private sector, and community stakeholders is proposed as a key strategy for the development of such projects. The results of this study can be applied to future housing policy for an aging society, with the goal of enhancing quality of life and fostering sustainable living in the context of Thailand's rapidly changing demographic landscape.

**Keywords:** Low-Income Housing, Baan Ua-Arthorn, Elderly Housing, Sustainable Design, Aging Society

**CITATION INFORMATION:** Siripinyokij, M. (2025). Development Strategies for Housing Projects for Aging Society in Thailand: A Case Study of Baan Eua-Arthorn. *Procedia of Multidisciplinary Research*, 3(6), 4

# กลยุทธ์การพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับสังคมผู้สูงอายุในประเทศไทย: กรณีศึกษา บ้านเอื้ออาทร

มานพ ศิริภิญโญกิจ<sup>1</sup>

1 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ; manop.s@bu.ac.th

## บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสำรวจและนำเสนอแนวทางการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยที่ตอบสนองต่อความต้องการของสังคมผู้สูงอายุในประเทศไทย โดยเน้นการวิเคราะห์สภาพของโครงการ ศึกษาพฤติกรรมความต้องการชีวิต วัฒนธรรม และเศรษฐกิจของผู้มีรายได้น้อย เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการใช้ชีวิตอยู่อาศัยในระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุ การศึกษานี้ใช้วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพโดยการสำรวจ สังเกต การสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้เชี่ยวชาญ รวมถึงการสำรวจความคิดเห็นของกลุ่มผู้สูงอายุที่อยู่อาศัยในโครงการที่กำหนด ผลการวิจัยแสดงให้เห็นว่า จำเป็นต้องมีการปรับปรุงโครงการเหล่านี้เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการพื้นฐานของผู้สูงอายุซึ่งประกอบไปด้วยการเข้าถึงบริการสุขภาพที่มีคุณภาพ การสนับสนุนทางสังคม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน การออกแบบที่พักอาศัยที่ดีควรมีความเหมาะสมกับทุกคนและสังคมผู้สูงอายุของประเทศ การประสานงานระหว่างหน่วยงานรัฐ เอกชน และชุมชนถูกเสนอให้เป็นกลยุทธ์สำคัญในการพัฒนาโครงการเหล่านี้ ผลการวิจัยนี้สามารถนำไปประยุกต์ใช้ในนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อสังคมผู้สูงอายุในอนาคต เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตและการอยู่ร่วมกันอย่างยั่งยืนในสังคมไทยที่มีการเปลี่ยนแปลงเชิงประชากรศาสตร์อย่างรวดเร็ว

**คำสำคัญ:** บ้านผู้มีรายได้น้อย, บ้านเอื้ออาทร, ที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ, การออกแบบที่ยั่งยืน, สังคมผู้สูงอายุ

**ข้อมูลอ้างอิง:** มานพ ศิริภิญโญกิจ. (2568). กลยุทธ์การพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับสังคมผู้สูงอายุในประเทศไทย: กรณีศึกษา บ้านเอื้ออาทร. *Procedia of Multidisciplinary Research*, 3(6), 4

## บทนำ

ในช่วงไม่กี่ทศวรรษที่ผ่านมา ประเทศไทยได้เผชิญกับกระบวนการเปลี่ยนแปลงทางประชากรที่สำคัญ โดยเฉพาะการเพิ่มจำนวนของประชากรผู้สูงอายุที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว สังคมที่มีประชากรสูงวัยนี้ได้สร้างความจำเป็นในการปรับตัวในด้านต่าง ๆ รวมถึงในด้านของที่อยู่อาศัยที่ต้องคำนึงถึงความต้องการเฉพาะทางของกลุ่มผู้สูงอายุ ซึ่งไม่ใช่เพียงแค่เรื่องของโครงสร้างพื้นฐานหรือสิ่งอำนวยความสะดวกเท่านั้น แต่ยังครอบคลุมถึงการสนับสนุนทางด้านจิตใจและสังคมที่เอื้อต่อการใช้ชีวิตอย่างมีคุณภาพ

ในอดีตโครงการบ้านผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทยมักไม่ได้คำนึงถึงความต้องการเฉพาะของผู้สูงอายุ โครงการประเภทนี้ถูกออกแบบมาเพื่อมุ่งเน้นการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดในพื้นที่เมืองที่จำกัดและราคาที่เหมาะสมกับผู้มีรายได้น้อย โดยไม่ได้ให้ความสำคัญกับการเข้าถึงและความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยสูงวัยซึ่งอาจมีข้อจำกัดในการเคลื่อนไหวหรือการใช้บริการพื้นฐาน การไม่มีการปรับเปลี่ยนสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ลิฟต์ที่เพียงพอ หรือการออกแบบที่รองรับการใช้งานของผู้ที่มีข้อจำกัดทางกายภาพ ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยในลักษณะนี้ไม่เหมาะสมสำหรับประชากรผู้สูงอายุที่เพิ่มมากขึ้น การพัฒนาโครงการที่พักอาศัยที่ตอบสนองต่อความต้องการเหล่านี้จึงเป็นประเด็นที่มีความสำคัญต่อการบริหารจัดการในภาคส่วนต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นรัฐบาล ภาคเอกชน หรือองค์กรที่ไม่หวังผลกำไร ปัจจุบันมีความพยายามในการสร้างแนวทางการออกแบบและบริหารจัดการที่พักอาศัยที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุ ซึ่งต้องอาศัยการวิจัยและวิเคราะห์ข้อมูลจากหลายมิติ

บทความนี้มีเป้าหมายที่จะศึกษาและนำเสนอแนวทางการพัฒนาและแก้ปัญหาโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทยทั้งในปัจจุบันและอนาคต โดยการพิจารณาถึงปัจจัยทางสังคม พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย วัฒนธรรม และปัญหาของโครงการที่มีอยู่ ที่มีผลต่อโครงการเหล่านี้ รวมถึงการหาแนวทางในการสร้างความร่วมมือระหว่างหน่วยงานต่างๆ เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้สูงอายุได้อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน

## การทบทวนวรรณกรรม

บ้านเอื้ออาทรเป็นโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเป็นโครงการของรัฐบาล โดยโครงการเริ่มต้นในปี 2547 ดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ มีรูปแบบที่พักอาศัยแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น และอาคารชุดสูงไม่เกิน 5 ชั้น รองรับให้ผู้มีรายได้น้อยได้เข้าถึงที่อยู่อาศัยราคาถูกราคาระหว่าง 400,000-700,000 บาท แนวคิดในการออกแบบโครงการบ้านเอื้ออาทร ได้พิจารณากำหนดที่ตั้งโครงการให้สอดคล้องกับหลักการและทิศทางของการพัฒนาเมือง โดยคำนึงถึงความต้องการที่แท้จริงของกลุ่มเป้าหมายภายใต้การออกแบบซึ่งคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพ อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลโครงการบ้านสำหรับผู้มีรายได้น้อยนี้ไม่ได้ดำเนินการให้สำเร็จตามแนวทางที่กำหนดไว้แต่แรกโดยนอกเหนือจากปัญหาของผู้อยู่อาศัยแล้วตลอดระยะเวลากว่า 15 ปี (มติชนออนไลน์, 2566) และไม่สามารถดำเนินการได้ตามแนวคิดที่วางเอาไว้ เช่น ที่ตั้งบางโครงการห่างไกลจากพื้นที่สำคัญอื่นๆ และขาดระบบขนส่งที่จะเข้าถึงโครงการ

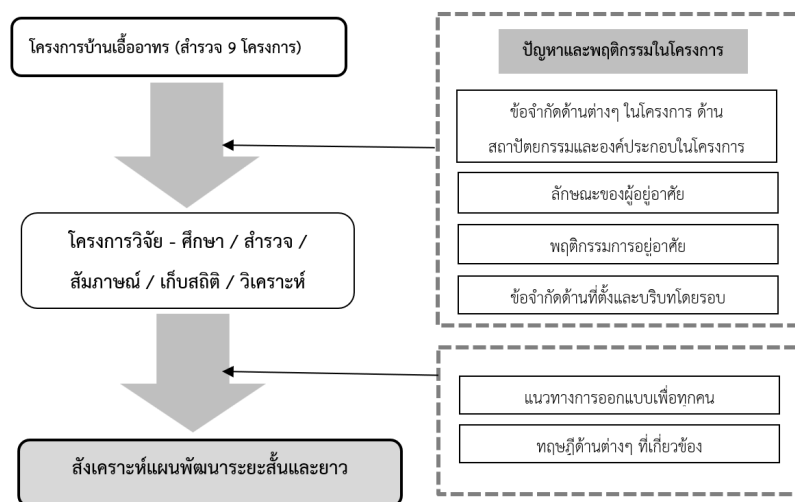
ในด้านประชากร ปัจจุบันประเทศไทยเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์ (Aged Society) แล้วโดยมีประชากรสูงวัยในสัดส่วนร้อยละ 20 ของประชากรทั้งหมด สำหรับสิทธิและสวัสดิการผู้สูงอายุ พระราชบัญญัติผู้สูงอายุ พ.ศ.2546 จะมีมาตรา 11 ที่เกี่ยวข้องกับสิทธิและสวัสดิการผู้สูงอายุ 13 ด้าน โดยจะมีด้านที่เกี่ยวข้องกับการอำนวยความสะดวกและความปลอดภัยในอาคารและสถานที่ เช่นการปรับสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้สูงอายุให้เหมาะสมและปลอดภัย ครอบคลุมการซ่อมแซมบ้านโดยไม่ปรับปรุงโครงสร้าง (thaipublica, 2567)

งานวิจัยของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) ระบุว่า ผู้สูงอายุมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่สามารถเข้าถึงได้ง่าย มีความปลอดภัย และส่งเสริมการใช้ชีวิตอย่างเป็นอิสระ (พอช., 2562) สิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นจึงประกอบด้วย ลิฟต์ที่มีขนาดเพียงพอสำหรับรถเข็นหรืออุปกรณ์ช่วยเดิน, ทางลาดที่มีความชันตามมาตรฐาน, ราวจับตามจุดต่างๆ ภายในอาคาร รวมถึงพื้นผิวที่ไม่ลื่นเพื่อป้องกันการล้ม

นอกจากนี้ งานวิจัยของ เกษม สุวรรณกุล (2560) ชี้ว่า การมีพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ห้องกิจกรรม ห้องออกกำลังกาย สำหรับผู้สูงอายุ และพื้นที่สีเขียวภายในอาคาร หรือบริเวณโดยรอบ มีส่วนช่วยในการส่งเสริมสุขภาพกายและใจ อีกทั้งยังช่วยลดความรู้สึกโดดเดี่ยว ซึ่งเป็นปัญหาที่พบได้บ่อยในผู้สูงอายุ ในระดับสากล องค์การอนามัยโลก (WHO, 2007) ได้เสนอแนวทาง “Age-friendly Housing” ซึ่งเน้นการออกแบบสิ่งแวดล้อมที่สนับสนุนให้ผู้สูงอายุสามารถใช้ชีวิตได้อย่างอิสระ ปลอดภัย และมีปฏิสัมพันธ์กับชุมชน ตัวอย่างแนวทางดังกล่าว ได้แก่ การติดตั้งระบบสื่อสารฉุกเฉินภายในห้องพัก, การออกแบบแสงสว่างที่เพียงพอ และการมีระบบจัดการด้านสุขภาพพร้อมกับระบบที่อยู่อาศัย

กรณีศึกษาของโครงการบ้านสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่คำนึงถึงผู้สูงอายุโดยส่วนใหญ่จะเป็นตัวอย่างของโครงการในต่างประเทศ โดยการออกแบบจะเน้นแนวคิดเรื่องการออกแบบเพื่อทุกคนและอารยะสถาปัตยกรรมที่จะออกแบบโดยคำนึงถึงการใช้พื้นที่ของผู้สูงอายุและผู้พิการ ซึ่งโครงการเหล่านี้มักออกแบบมาเพื่อเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เข้าถึงง่ายสำหรับผู้สูงอายุ เช่น พื้นที่สีเขียวที่เชื่อมต่อกัน ลิฟต์ และทางเดินที่กว้างขวางและมีพื้นที่สาธารณะที่เปิดโอกาสให้ผู้สูงอายุได้ร่วมกิจกรรมทางสังคม (Benfield, 2017) อย่างไรก็ตามบริบทของสภาพสังคมไทยนั้นโครงการที่ออกแบบมาเพื่อผู้สูงอายุในเกณฑ์เหล่านี้มักไม่ได้ออกแบบมาเพื่อผู้มีรายได้น้อย ในส่วนของโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในไทยที่ออกแบบให้ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยจะเป็นโครงการบ้านมั่นคง ของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) ถึงแม้ว่าจะไม่ใช่โครงการที่มุ่งเน้นเฉพาะที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ แต่เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่สนับสนุนการพัฒนาชุมชนจากฐานราก ซึ่งสามารถปรับให้ตอบสนองต่อความต้องการของผู้สูงอายุภายในชุมชนได้ โดยการสร้างโครงการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมนั้นจะทำให้ผู้สูงอายุสามารถใช้ชีวิตอย่างอิสระ มีความสุข และรู้สึกปลอดภัยภายใต้ตามแนวคิด ผู้สูงวัยในถิ่น หรือ Aging in Place ซึ่งคือการดูแลที่อยู่อาศัยเพื่อให้ผู้สูงวัยสามารถอาศัยในสถานที่เดิมโดยไม่ต้องย้ายไปโรงพยาบาลหรือบ้านพักคนชรา (สุชน ยี่มรัตน์นวร, 2558)

#### กรอบแนวคิดการวิจัย



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิด

#### วิธีดำเนินการวิจัย

##### ขอบเขตด้านพื้นที่สำรวจ

ศึกษารูปแบบอาคารของอาคารเคหะแห่งชาติในโครงการที่มีจำนวนหน่วยพักอาศัย 250 หน่วยขึ้นไปสำหรับอาคารแนวราบ และ 500 หน่วยขึ้นไปสำหรับอาคารชุด ที่ส่งมอบอาคารให้ผู้อยู่อาศัยแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

การวิจัยครั้งนี้แบ่งการเก็บข้อมูลออกเป็น 2 ลักษณะ คือ 1) การเก็บข้อมูลทุติยภูมิ โดยพิจารณาจากมาตรฐานและนโยบายของการเคหะแห่งชาติ ข้อกำหนดการจัดทำโครงการ กฎ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง คู่มือการบริหารจัดการ

ชุมชน ที่ปรากฏในหนังสือ ตำรา เอกสารต่างๆ และ 2) การเก็บข้อมูลปฐมภูมิ ผ่านการสัมภาษณ์เชิงลึกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับโครงการของการเคหะแห่งชาติในระดับต่างๆ เช่น ผู้บริหารการเคหะฯ สถาปนิกของการเคหะฯ และ ผู้นำชุมชน การเก็บข้อมูลภาคสนาม ด้วยการสังเกต การเก็บข้อมูลจากแบบสอบถาม และการสนทนากลุ่มย่อย โดยกลุ่มตัวอย่างที่เกี่ยวกับพฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการฯ เลือกจากผู้ให้ข้อมูลหลัก (Key informant) ประกอบไปด้วย 1) ผู้บริหารการเคหะแห่งชาติ ระดับนโยบาย ระดับผู้บริหาร และ ระดับผู้บริหารชุมชน 2) กลุ่มผู้นำชุมชนในโครงการเป้าหมาย 9 โครงการ โครงการละ 5 คน รวมทั้งหมด 45 คน และ 3) เจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติ ในพื้นที่โครงการเป้าหมาย 9 โครงการ โครงการละ 2 คน รวมทั้งหมด 18 คน โดยคำถามจะกำหนดให้เหมาะสมกับกลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์ เช่น คำถามเชิงนโยบาย การบริหารจัดการโครงการ แนวทางในการออกแบบ การจัดการชุมชนในแต่ละโครงการ ปัญหาการใช้งานในระดับโครงการและระดับอาคารพักอาศัย เป็นต้น ส่วนการเก็บข้อมูลพฤติกรรมการใช้สอยพื้นที่ภายในอาคาร การเลือกหน่วยตัวอย่างใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างอย่างเป็นระบบ (Systematic Random Sampling) เนื่องจากมีขอบเขตประชากรเป้าหมายและโครงการที่ชัดเจน โดยกลุ่มตัวอย่างที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาพฤติกรรมการใช้พื้นที่ภายในอาคารและพื้นที่ส่วนกลางในโครงการฯ ประกอบไปด้วย กลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการเป้าหมาย 9 โครงการ โครงการละ 50 คน รวมทั้งหมด 450 คน โดยการเก็บข้อมูลดำเนินการในโครงการแนวราบ 6 แห่ง และโครงการแนวสูง (คอนโด 5 ชั้น) 3 แห่ง การศึกษาพฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ผู้วิจัยใช้เครื่องมือในการดำเนินการ ดังนี้ 1) การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) ผู้นำชุมชนในโครงการเป้าหมาย 2) การสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม โดยการสังเกตการใช้ประโยชน์ใช้สอยพื้นที่ส่วนกลาง และใช้วิธีวิเคราะห์เชิงตรรกะ (Logical Analysis) เพื่ออธิบายพฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ

## ผลการวิจัย

### ผลการสำรวจพื้นที่

**พื้นที่ส่วนกลาง** ในประเด็นของพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละโครงการจะมีองค์ประกอบที่แตกต่างกันออกไปตามขนาดของพื้นที่โครงการและจำนวนประชากร รวมไปถึงลักษณะการใช้งานที่ปรับเปลี่ยนไปตามพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย เช่น การปรับเปลี่ยนพื้นที่ลานค้าเป็นที่จอดรถหรือการจอดรถบริเวณริมถนนในโครงการที่มีผู้อยู่อาศัยหนาแน่น เช่น โครงการแนวสูง หรือการปรับเปลี่ยนศูนย์ชุมชนให้กลายเป็นสำนักงานนิติบุคคลหรือสหกรณ์ชุมชน เป็นต้น จากการสัมภาษณ์ผู้นำชุมชนพบว่าหลังจากอยู่อาศัย 5 ปี จะมีการส่งมอบการบริหารให้กับชุมชนที่ต้องจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นมาบริหาร ซึ่งรูปแบบการบริหารโครงการของแต่ละที่จะไม่เหมือนกันเนื่องจากไม่ได้มีการอบรมจากการเคหะฯ

**ศูนย์ชุมชน** เป็นอาคารอเนกประสงค์ของแต่ละโครงการ โดยในโครงการแนวราบที่ทำการสำรวจพบว่าอาคารถูกใช้เป็นอาคารสำนักงานของการบริหารชุมชนแต่ก็ปรับเปลี่ยนไปตามบริบทและพฤติกรรมของแต่ละชุมชน โดยมีการใช้อาคารเป็นที่ทำการสหกรณ์เคหสถาน ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก ศูนย์ชุมชนเป็นสำนักงานดูแลชุมชน ที่ทำการของสำนักงานเคหะชุมชน ใช้จัดกิจกรรมของชุมชน ใช้ศูนย์ชุมชนในการประชุมของคณะกรรมการชุมชน ในขณะที่ชุมชนแนวสูงที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงใช้ศูนย์ชุมชนเป็นสำนักงานของสหกรณ์ ห้องสมุด ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก ห้องออกกำลังกาย และเป็นศูนย์กลางกิจกรรมของชุมชน และมีการใช้เป็นหน่วยงานท้องถิ่น ศูนย์การเรียนรู้และจัดกิจกรรมต่างๆ ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก และสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

**สวนสาธารณะ สวนหย่อม และลานออกกำลังกาย** พื้นที่สันทนการเหล่านี้ในแต่ละโครงการมักกำหนดไว้บริเวณใจกลางของโครงการ อย่างไรก็ตามก็ระยะห่างระหว่างที่พักที่อยู่บริเวณรอบนอกจะอยู่ห่างไกลจากพื้นที่เหล่านี้และทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่ได้ใช้ประโยชน์ จากการสำรวจพื้นที่เหล่านี้ในโครงการต่างๆ พบว่า มักถูกปล่อยทิ้งร้างและอยู่ในสภาพทรุดโทรม โดยเฉพาะโครงการแนวราบที่มีความหนาแน่นของประชากรต่ำ ในขณะที่โครงการแนวสูงที่มีความหนาแน่นสูงจะมีการใช้พื้นที่สันทนการเหล่านี้มากกว่า จากการสัมภาษณ์ผู้นำชุมชนพบว่าการปรับปรุงอุปกรณ์จะต้องมีการขอการสนับสนุนจากองค์กรส่วนท้องถิ่น เช่น อบต. เป็นต้น



ภาพที่ 2 สภาพของที่ทำการสหกรณ์เคหสถานและศูนย์พัฒนาเด็กเล็กภายในศูนย์ชุมชน โครงการ รังสิตคลอง 3

### การสำรวจพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยและการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

การใช้ประโยชน์จากพื้นที่นอกอาคาร ภายในรั้วบ้านสำหรับอาคารแนวราบ พบว่า กลุ่มตัวอย่างใช้ประโยชน์ในการพักผ่อน (ร้อยละ 52.3), ตากผ้า (ร้อยละ 52.3), ปลูกต้นไม้ (ร้อยละ 52.0) และจอดรถ (ร้อยละ 45.3) ซึ่งการใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถในอัตราที่ไม่สูงมากเป็นเพราะการออกแบบบ้านเอื้ออาหารไม่ได้จัดเตรียมพื้นที่สำหรับจอดรถเป็นการเฉพาะ มีการออกกำลังกายภายในโครงการ โดยมากกว่าร้อยละ 50 เป็นการเดินหรือวิ่ง และการขี่จักรยาน และมีการใช้สถานที่ภายในโครงการเป็นที่ออกกำลังกาย

การกำจัดขยะในครัวเรือน ในแต่ละโครงการจะมีวิธีการกำจัดขยะตามรูปแบบของอาคารในโครงการ เช่น โครงการแนวสูงไม่มีห้องพักขยะประจำในแต่ละชั้นและจะต้องทิ้งขยะ ณ บริเวณที่โครงการจัดเตรียมไว้ให้บริเวณภายนอกอาคาร ส่วนโครงการที่เป็นอาคารแนวราบมีการกำจัดขยะ 2 รูปแบบ คือ วางไว้หน้าบ้านและทิ้ง ณ บริเวณที่โครงการจัดเตรียมไว้ให้ ซึ่งขึ้นอยู่กับแนวทางการจัดเก็บของหน่วยงานท้องถิ่นและอาจเกี่ยวกับการออกแบบวางผังโครงการ โดยการทิ้งขยะในโครงการแนวราบจะเป็นการตั้งไว้หน้าบ้าน ร้อยละ 62.3 และทิ้งในพื้นที่ที่กำหนดในส่วนกลาง ร้อยละ 36.3 ในขณะที่โครงการแนวสูงจะต้องนำขยะไปทิ้งที่บริเวณส่วนกลางเองทั้งหมด

**ปัญหาเรื่องทางสัญจรในแนวตั้งในโครงการแนวสูง** จากการสำรวจพบว่า ตัวอาคารไม่มีลิฟต์เพื่อใช้ในการสัญจรในแนวตั้ง ผู้อยู่อาศัยต้องใช้บันไดในการเดินขึ้นไปยังห้องพักที่อยู่สูงซึ่งเป็นปัญหาสำหรับผู้สูงอายุ

**ปัญหาที่จอดรถ** ที่จอดรถถือเป็นปัญหาใหญ่ในโครงการแนวสูงเนื่องจากมีความหนาแน่นของผู้อยู่อาศัยในโครงการมาก และไม่ได้มีการออกแบบพื้นที่ให้เพียงพอ ในส่วนของโครงการบ้านแนวราบจะเป็นการจอดภายในรั้วบ้าน (ต่อเติมเอง) ร้อยละ 77.4 จอดบริเวณหน้าบ้าน ร้อยละ 11.1 และจอดในพื้นที่ส่วนกลาง ร้อยละ 12.3 ในขณะที่โครงการแนวสูงซึ่งมีความหนาแน่นจะจอดรถในพื้นที่ส่วนกลาง ร้อยละ 68.7 และจอดซ้อนคันบริเวณถนนในโครงการ ร้อยละ 12.7 โดยโครงการแนวสูงจะมีการบุกรุกพื้นที่ภายในอาคาร มีการจอดรถจักรยานยนต์บริเวณทางเดินและโถงบันได โดยผู้อยู่อาศัยมียานพาหนะเป็นรถยนต์ ร้อยละ 40 และรถจักรยานยนต์ ร้อยละ 38.4 จากการสัมภาษณ์ผู้นำชุมชนในแต่ละโครงการมีการจัดการปัญหาที่แตกต่างกันออกไป เช่น มีการเก็บค่าที่จอดรถ หรือการใช้พื้นที่ลานตลาดเป็นพื้นที่จอดรถ เป็นต้น

### ประเด็นเรื่องความเหมาะสมของที่ตั้งโครงการ

แนวคิดการสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรได้กำหนดเรื่องของสถานที่ตั้งเอาไว้ว่าควรตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมและใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวก แต่จากการสำรวจโครงการต่างๆ พบว่าส่วนใหญ่อยู่ห่างไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวก ตลาดสถานพยาบาล และระบบขนส่งมวลชน จากการสำรวจพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย พบว่า เมื่อมีการเจ็บป่วยกลุ่มตัวอย่างจะเลือกใช้สถานพยาบาลที่อยู่ใกล้ตัวโครงการเป็นส่วนใหญ่ โดยมีบางส่วนเลือกใช้สถานพยาบาลที่ตนเองเชื่อมั่นหรือเคยใช้บริการมาก่อนหน้านี้แม้ว่าจะอยู่ไกลจากโครงการ อย่างไรก็ตามพบว่า ระยะทางโดยเฉลี่ยจากโครงการถึงสถานพยาบาลประมาณ 10.6 กิโลเมตร

## สรุปและอภิปรายผลการวิจัย

จากการสำรวจโครงการและจากข้อมูลที่เก็บพบว่าปัญหาของโครงการต่างๆ มีทั้งในระดับโครงการ ทำเลที่ตั้ง อาคารพักอาศัยที่ขาดสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสม การบริหารชุมชน และพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย จากสังคมที่กำลังเปลี่ยนแปลงไปสู่สังคมผู้สูงอายุ โครงการที่พักอาศัยที่ได้ทำการสำรวจเหล่านี้ไม่ได้ตอบสนองต่อการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุในหลายแง่มุม ดังนั้นแนวทางในการแก้ปัญหาจึงต้องการนำเสนอการพัฒนาที่ตอบสนองแนวคิด Aging in place ภายใต้อะไร 3 องค์ประกอบทั้งด้าน สุขภาพ สังคม และ สถานที่ โดยจะมุ่งไปที่การแก้ปัญหาในระยะสั้นสำหรับโครงการที่มีการอยู่อาศัยแล้วและการแก้ปัญหาในระยะยาวสำหรับโครงการในอนาคตเพื่อให้สอดคล้องกับสังคมผู้สูงอายุของไทย

### แนวทางการแก้ปัญหาในระยะสั้น - หน่วยพักอาศัย

ในประเด็นของตัวอาคารที่พักอาศัย โครงการบ้านเอื้ออาทรประเภทแนวสูงจะมีปัญหากับผู้สูงอายุมากกว่าเนื่องจากลักษณะตัวอาคารที่ไม่ได้ออกแบบมาเพื่อรองรับ รวมทั้งพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในอาคารที่มีการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางในอาคาร ดังนั้นแนวทางในการแก้ปัญหาทั้งเชิงกายภาพและการสร้างกฎเกณฑ์ต่างๆ จึงควรนำมาปรับใช้

#### 1) การปรับปรุงโครงสร้างทางกายภาพ

- เนื่องจากไม่มีพื้นที่สำหรับลิฟต์ การติดตั้งลิฟต์ต้องติดบริเวณภายนอกอาคารในรูปแบบ Modular Lift ซึ่งสามารถทำได้โดยใช้พื้นที่ระหว่างตึกหรือด้านข้างอาคาร โดยรัฐหรือหน่วยงานระดับท้องถิ่น เช่น อบต.สามารถมีบทบาทสนับสนุนงบประมาณในลักษณะ Matching Fund
- การสร้างทางลาดภายนอกหรือทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้รถเข็นหรือไม่เท้า
- การปรับปรุงพื้นที่ทางเดินให้ปลอดภัย เช่น การติดราวจับ การเพิ่มแสงสว่าง และการเปลี่ยนวัสดุปูพื้นที่กันลื่น

#### 2) การจัดระเบียบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารพักอาศัย

- การออกระเบียบชุมชนร่วมกับนิติบุคคล ห้ามวางสิ่งของกีดขวางพื้นที่ส่วนกลาง พร้อมกำหนดบทลงโทษหรือมาตรการควบคุม
- การจัดตั้ง “พื้นที่เก็บของส่วนกลาง” สำหรับครัวเรือนที่มีความจำเป็นต้องเก็บของนอกห้องพัก
- การสร้าง “ทีมอาสาสมัคร” เพื่อร่วมดูแลผู้สูงอายุในพื้นที่เพื่อสร้างจิตสำนึกในชุมชนผ่านกิจกรรมหรือสื่อสารภายใน การปรับปรุงอาคารพักอาศัยแนวสูงนี้จะช่วยเพิ่มคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยที่กำลังเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ และยังสนับสนุนให้โครงการบ้านเอื้ออาทรเป็นที่พักอาศัยที่ปลอดภัยและเข้าถึงได้สำหรับผู้สูงอายุ

### แนวทางการพัฒนาระยะสั้น - พื้นที่ส่วนกลางในโครงการ

**พื้นที่ส่วนกลาง** จากการสำรวจพบว่าไม่มีพื้นที่ส่วนกลางที่ออกแบบมาเพื่อการใช้ชีวิตของผู้สูงอายุโดยเฉพาะ เช่น พื้นที่นั่งพักผ่อนที่มีร่มเงา ห้องกิจกรรม หรือพื้นที่สำหรับออกกำลังกายที่เหมาะสมกับร่างกายสูงวัย ส่งผลให้ผู้สูงอายุไม่มีที่ทำกิจกรรมในแต่ละวัน และไม่สามารถออกมาใช้ชีวิตในพื้นที่ชุมชนได้อย่างเต็มที่ นอกจากนี้ยังขาดศูนย์สุขภาพเบื้องต้นหรือจุดให้บริการด้านสาธารณสุข เช่น หน่วยพยาบาลชุมชน หรือศูนย์ส่งเสริมสุขภาพในระดับชุมชน (Community Health Corner) ที่สามารถให้บริการด้านสาธารณสุขเบื้องต้น ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นในกลุ่มผู้สูงอายุที่มีโรคประจำตัว รวมไปถึงปัญหาการจอดรถในโครงการที่มีการจอดซ้อนคันหรือจอดรถกีดขวางทางเดินและทางออกฉุกเฉินทำให้เกิดความเสียหายมากในกรณีฉุกเฉิน หรือรถของผู้ดูแลไม่สามารถออกจากอาคารได้ แสดงให้เห็นถึงการดูแลการใช้พื้นที่สาธารณะร่วมกัน

### แนวทางในแก้ไขปัญหพื้นที่ส่วนกลาง

- จัดพื้นที่ส่วนกลางให้รองรับกิจกรรมของผู้สูงอายุ เช่น ม้านั่งพักใต้ต้นไม้ ทางเดินเรียบปลอดภัย และศาลานั่งเล่นที่ออกแบบให้มีราวจับและแสงไฟเพียงพอ
- พัฒนาศูนย์สุขภาพขนาดเล็กภายในโครงการ โดยความร่วมมือระหว่างสำนักงานหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ (สปสช.), หน่วยงานท้องถิ่น และอาสาสมัครสาธารณสุข (อสม.) เพื่อให้บริการเบื้องต้นและติดตามสุขภาพผู้สูงอายุในพื้นที่ ซึ่งพบว่าระยะทางโดยเฉลี่ยจากบ้านถึงสถานพยาบาลประมาณ 10.6 กิโลเมตร รวมไปถึงการสัญจรภายใน

โครงการแนวสูงที่หนาแน่น โดยสามารถใช้พื้นที่ในอาคารของศูนย์ชุมชนเพื่อรองรับการรักษาในเบื้องต้นได้ เพื่อรองรับจำนวนผู้สูงอายุที่เพิ่มมากขึ้น

- กำหนดระเบียบเรื่องการจอดรถอย่างชัดเจน พร้อมทั้งติดตั้งระบบกล้องวงจรปิดหรือระบบสัญญาณเตือน เพื่อให้มั่นใจว่าพื้นที่ทางเดิน ทางออกฉุกเฉิน และจุดที่สำคัญสามารถใช้งานได้ตลอด 24 ชั่วโมง รวมไปถึงการปรับพื้นที่ในโครงการเพื่อใช้เป็นพื้นที่จอดรถชั่วคราวในเวลาว่างคืน เช่น ลานกีฬา หรือ ลานค้า เพื่อรองรับและจัดระเบียบการจราจรภายในโครงการ

#### ข้อเสนอแนะที่ได้รับจากการวิจัย

**แนวทางพัฒนาระยะยาว - การสร้างโครงการที่รองรับสังคมผู้สูงอายุ** ในโครงการบ้านเอื้ออาทรที่คณะวิจัยทำการลงพื้นที่สำรวจนั้น มีองค์ประกอบภายในโครงการและตัวอาคารที่ไม่ได้ถูกออกแบบมาเพื่อรองรับสังคมผู้สูงอายุ ซึ่งด้วยเงื่อนไขด้านราคาอาจเป็นข้อจำกัดในด้านการออกแบบโครงการที่ไม่ตอบสนองต่อการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุ หากมองในแง่ทฤษฎีความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมแล้ว องค์ประกอบพื้นที่ส่วนกลางเหล่านี้เป็นการกระทำระหว่างกันทางสังคม (Interactive Environment) ทำให้เกิดสภาพแวดล้อมด้านปฏิสัมพันธ์ระหว่างกัน หลายพื้นที่ที่ไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนโดยเฉพาะต่อผู้สูงอายุวัย ดังนั้นแนวทางในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเพื่อให้ตอบสนองต่อสังคมผู้สูงอายุในอนาคตนั้นควรออกแบบให้ครอบคลุมความต้องการและข้อจำกัดของผู้สูงอายุโดยยังคำนึงถึงพื้นฐานรายได้ของผู้มีรายได้น้อยไปพร้อมกัน

**อาคารพักอาศัยแนวสูง - เพื่อเตรียมพร้อมสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างยั่งยืน** ควรให้ความสำคัญกับการสัญจรในแนวตั้งในทุกอาคารเพื่อให้การเข้าถึงแต่ละชั้นเป็นไปอย่างราบรื่นและสะดวกสบาย การติดตั้งลิฟต์ที่รองรับการออกแบบพิเศษเพื่อการใช้งานของผู้สูงอายุและผู้พิการเช่นไม่เพียงแต่จะช่วยลดภาระในการเคลื่อนย้ายเพียงนั้น รวมไปถึงการติดตั้งห้องขยในในแต่ละชั้น จากการสำรวจพบว่าโครงการแนวสูงมีการละเมิดพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารและทางเดินและไม่มีผู้ดูแล ดังนั้นควรกำหนดให้มีพื้นที่ส่วนกลางเพื่อกิจกรรมของแต่ละอาคารเพื่อสร้างการมีส่วนร่วม รวมไปถึงผู้ดูแลอาคารที่จะคอยดูแลและจัดการความสะอาดและความปลอดภัยในแต่ละอาคาร

เพื่อให้โครงการที่พักอาศัยสามารถตอบสนองต่อผู้มีรายได้น้อย ประเด็นเรื่องความคุ้มค่าในการลงทุนและราคาของหน่วยพักอาศัยจึงเป็นประเด็นที่ต้องพิจารณา โดยการสร้างอาคารที่มีความสูงที่มากกว่าเดิมจาก 5 ชั้นเป็น 8 ชั้นสามารถจะทำให้มีหน่วยพักอาศัยมากขึ้นและทำให้ราคาของหน่วยพักอาศัยยังอยู่ในเกณฑ์ที่ตอบสนองต่อผู้มีรายได้น้อยในราคาที่รับภาระได้ (affordable housing) ภายใต้เงินสนับสนุนจากรัฐ (ดูตารางที่ 1)

#### ตารางที่ 1 การประมาณการรายได้และค่าบริหารส่วนกลางภายใต้ราคาเดิม

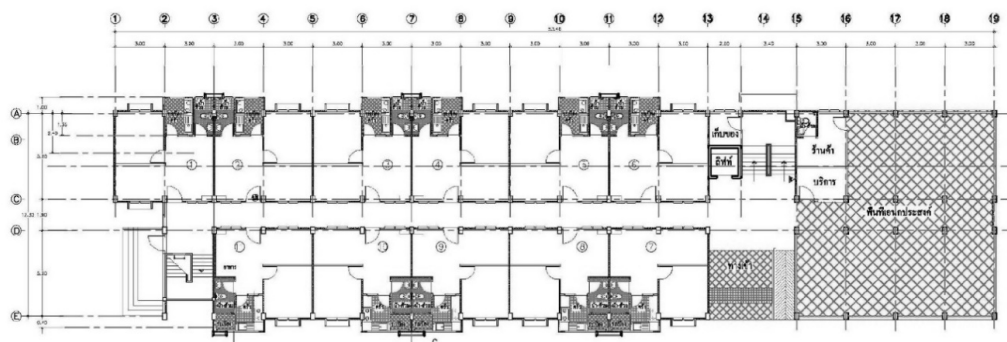
##### ประมาณการรายได้

	จำนวนห้อง	ราคาขาย (บาท)	เงินสนับสนุน	รายได้	
อาคารชุด 5 ชั้น	45	550,000.00	80,000.00	28,350,000.00	บาท
อาคารชุด 8 ชั้น	116	550,000.00	80,000.00	73,080,000.00	บาท

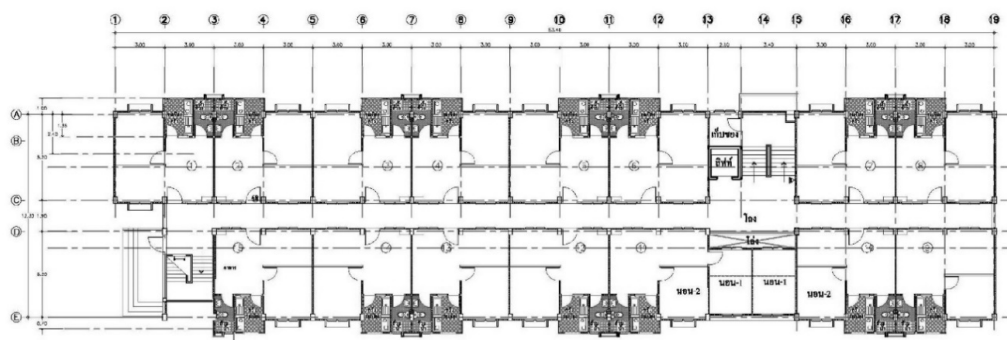
##### ประมาณการค่าบริหารส่วนกลาง

	จำนวนห้อง	ส่วนกลาง (บาท)		ค่าส่วนกลาง	
อาคารชุด 5 ชั้น	45	250.00		11,250.00	บาท
อาคารชุด 8 ชั้น	116	250.00		29,000.00	บาท





แปลนพื้นชั้น 1-A



แปลนพื้นชั้น 2-8

อาคารชุด 8 ชั้น

ภาพที่ 3 แนวทางการพัฒนาอาคารชุดแบบ 8 ชั้นที่มีเพิ่มพื้นที่อเนกประสงค์ในอาคารและลิฟต์

องค์ประกอบภายในโครงการ - พื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการฯ ควรเพิ่มองค์ประกอบที่เอื้อต่อการใช้ชีวิตของผู้สูงอายุ เช่น พื้นที่สวนสาธารณะหรือพื้นที่สีเขียวที่ได้รับการออกแบบให้ปลอดภัยและเข้าถึงได้ง่าย สถานที่สำหรับกิจกรรมทางสังคมและสนทนาที่ช่วยส่งเสริมสุขภาพกายที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุ โดยการกำหนดที่ตั้งควรกระจายอยู่ในระยะที่เดินถึงได้จากอาคารพักอาศัย และการจัดแสงสว่างที่เพียงพอทั้งในพื้นที่ส่วนกลางและทางเดิน จัดสรรจำนวนที่จอดรถที่เพียงพอต่อผู้พักอาศัยเพื่อให้ผู้สูงอายุและครอบครัวสามารถเข้าถึงรถยนต์ส่วนตัวได้อย่างสะดวกสบายและเป็นประโยชน์โดยออกแบบภายใต้หลักการของอารยะสถาปัตย์

### เอกสารอ้างอิง

- การเคหะแห่งชาติ. (2567). *วิสัยทัศน์และแผนงานที่สำคัญ*. สืบค้นจาก <https://www.nha.co.th/information/strategic-plan/>.
- เกษม สุวรรณกุล. (2560). *แนวทางการออกแบบพื้นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในอาคารสูงในเขตเมือง*. *วารสารสถาปัตยกรรมไทย*, 23(2), 45-60.
- ธานีรินทร์ เมฆินทรานุกร. (2547). *การใช้พื้นที่ภายในอาคารในชุมชนอยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย: กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรรังสิตคลองสาม*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย และคณะ. (2548). *มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย*. กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ.
- พอช. (2562). *การออกแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในชุมชนเมือง*. สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน).
- มติชนออนไลน์. (2566). *สาบปม 'บ้านเอื้ออาทร' รื้อซากปัญหา 15 ปี*. สืบค้นจาก [https://www.matichon.co.th/economy/news\\_3861133](https://www.matichon.co.th/economy/news_3861133).

- วิมลสิทธิ์ หรยางกูร และคณะ. (2556). จิตวิทยาสภาพแวดล้อมมูลฐานการสร้างสรรค์และจัดการสภาพแวดล้อมน่าอยู่อาศัย. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: จีบีพีเซ็นเตอร์.
- สุชน ยิ้มรัตน์บวร. (2558). ปัจจัยที่มีผลต่อความเป็นไปได้ในการออกแบบอาคารพักอาศัยรวม กรณีศึกษา: Baron Residence ย่านบางกะปิ. *Veridian E-Journal Silpakorn University*, 8(3), 1269-1283.
- Thaipublica. (2567). เมื่อไทยเข้าสู่สังคมสูงวัยอย่างสมบูรณ์ Aged Society ผู้สูงอายุไทยได้รับสวัสดิการอะไรบ้าง. สืบค้นจาก <https://thaipublica.org/2024/02/thailand-becomes-aged-society/>.
- Benfield, K. (2017). *Meet the New Green Face of Affordable Housing | Smart Cities Dive*. Retrieved from <https://www.smartcitiesdive.com/ex/sustainablecitiescollective/meet-new-green-face-affordable-housing/1163181/>.
- World Health Organization. (2007). *Global age-friendly cities: A guide*. Retrieved from [https://www.who.int/ageing/publications/Global\\_age\\_friendly\\_cities\\_Guide\\_English.pdf](https://www.who.int/ageing/publications/Global_age_friendly_cities_Guide_English.pdf).

**Data Availability Statement:** The raw data supporting the conclusions of this article will be made available by the authors, without undue reservation.

**Conflicts of Interest:** The authors declare that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

**Publisher's Note:** All claims expressed in this article are solely those of the authors and do not necessarily represent those of their affiliated organizations, or those of the publisher, the editors and the reviewers. Any product that may be evaluated in this article, or claim that may be made by its manufacturer, is not guaranteed or endorsed by the publisher.



**Copyright:** © 2025 by the authors. This is a fully open-access article distributed under the terms of the Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0).