



10 มกราคม 2546

เรื่อง ขอความเห็นชอบโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และคนจนในเมือง

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. เอกสารรายละเอียดโครงการบ้านเอื้ออาทรจำนวน 100 เล่ม
2. เอกสารรายละเอียดโครงการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัด
จำนวน 100 เล่ม

ด้วยรัฐบาลได้มีนโยบายที่จะแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยแก่คนจนในเมืองที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยเฉพาะกลุ่มผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัด ชุมชนบุกรุก กลุ่มผู้ด้อยโอกาส ผู้อยู่อาศัยกระจัดกระจายอยู่นอกชุมชน ผู้อยู่อาศัยในบ้านเช่า บ้านพักตามโรงงาน ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่ามาตรฐาน ขาดบริการพื้นฐานด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต จึงมอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยการเคหะแห่งชาติ และสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ร่วมกันพิจารณาหาแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ซึ่งจากข้อมูลปัจจุบันพบว่า ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (2545 - 2549) การเคหะแห่งชาติได้ประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยจากครัวเรือนที่เกิดขึ้นใหม่และเพื่อทดแทนการรื้อถอน และที่ยังอยู่ในที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่ามาตรฐานในทุกระดับรายได้จำนวน 3.3 ล้านครัวเรือนทั่วประเทศ ในจำนวนนี้มีผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ในชุมชนแออัดประมาณ 1.5 ล้านครัวเรือน และอยู่นอกชุมชนประมาณ 370,000 ครัวเรือน

ในจำนวนนี้เป็นผู้มีรายได้น้อยที่มีรายได้ครัวเรือนเดือนละไม่เกิน 10,000 บาท อาศัยอยู่ในชุมชนแออัด และนอกชุมชนในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 650,000 ครัวเรือน ซึ่งประชากรกลุ่มนี้ไม่มีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยในตลาดภาคเอกชนได้ รัฐจึงจำเป็นต้องให้ความช่วยเหลือเพื่อให้มีการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น มีความมั่นคงในการดำรงชีวิต และสามารถอยู่ในสังคมอย่างเสมอภาคและเท่าเทียมกัน

การเคหะแห่งชาติ และสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ได้จัดทำและนำเสนอแนวทางและโครงการนำร่องเพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาตามนโยบายดังกล่าวเป็น 2 โครงการใหญ่ คือ โครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั่วไปและโครงการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัด โดยมีสาระสำคัญของโครงการโดยสรุปดังนี้

1. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและผู้ด้อยโอกาส “โครงการบ้านเอื้ออาทร”

1.1 เป็นโครงการเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยที่มีรายได้ครัวเรือนเดือนละไม่เกิน 10,000 บาท และ 15,000 บาท (ระดับรายได้ในปี 2546) โดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมพร้อมระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่จำเป็นและองค์ประกอบชุมชน เช่น ตลาด ศูนย์เด็กเล็ก สถานที่ประกอบอาชีพหรืออุตสาหกรรมขนาดย่อม ฯลฯ ในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้ โดยมีกรรมสิทธิ์ในลักษณะการเช่าซื้อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง รวมทั้งการเสริมสร้างกระบวนการมีส่วนร่วมของชุมชนผู้อยู่อาศัยในการพัฒนาชุมชนของตนเอง และการพัฒนาคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมภายในชุมชน

1.2 โครงการบ้านเอื้ออาทร มีเป้าหมายดำเนินการทั้งโครงการจำนวน 11,727 หน่วย โดยจัดสร้างทั้งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและในเมืองหลักเมืองรองในภูมิภาค โดยมีการดำเนินงานแบ่งเป็น 2 ระยะ คือ ระยะที่ 1 จำนวน 4,175 หน่วย และระยะที่ 2 จำนวน 7,552 หน่วย โดยมีวงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 4,620.229 ล้านบาท ประกอบด้วย

1.2.1 โครงการระยะที่ 1 โครงการนำร่องจัดสร้างที่อยู่อาศัยจำนวน 4,175 หน่วย ใน 5 พื้นที่ คือ

- 1) โครงการบ้านเอื้ออาทรทั่วหมาก รวม 692 หน่วย ประกอบด้วย
 - อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 24 ตารางเมตร จำนวน 460 หน่วย
 - อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตารางเมตร จำนวน 232 หน่วย
- 2) โครงการบ้านเอื้ออาทรประชานิเวศน์ รวม 1,530 หน่วย ประกอบด้วย
 - อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 24 ตารางเมตร จำนวน 1,334 หน่วย
 - อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตารางเมตร จำนวน 196 หน่วย
- 3) โครงการบ้านเอื้ออาทรบางโหลง รวม 836 หน่วย ประกอบด้วย
 - อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 24 ตารางเมตร จำนวน 500 หน่วย
 - อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตารางเมตร จำนวน 336 หน่วย
- 4) โครงการบ้านเอื้ออาทรเชียงใหม่ รวม 640 หน่วย ประกอบด้วย
 - อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 24 ตารางเมตร จำนวน 524 หน่วย
 - อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตารางเมตร จำนวน 116 หน่วย
- 5) โครงการบ้านเอื้ออาทรรังสิต คลองสาม ประกอบด้วย
 - อาคารบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้น ขนาด 48.50 ตาราง

เมตร พร้อมที่ดิน ขนาด 19.5-21 ตารางวา จำนวน 477 หน่วย

โครงการระยะที่ 1 (โครงการนำร่อง) มีวงเงินลงทุนรวม 1,549.248 ล้านบาท เป็นเงินอุดหนุนจำนวน 345.840 ล้านบาท เงินกู้ 1,203.408 ล้านบาท

1.2.2 โครงการระยะที่ 2 ดำเนินการก่อสร้างที่พักอาศัยจำนวน 7,552 หน่วย ในพื้นที่เป้าหมายในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เมืองหลักและเมืองรองในภูมิภาคจำนวน 24 จังหวัด วงเงินลงทุนรวม 3,070.981 ล้านบาท เป็นเงินอุดหนุน 654.160 ล้านบาท เงินกู้ 2,416.821 ล้านบาท

การดำเนินงานโครงการ “บ้านเอื้ออาทร” เริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2546 แล้วเสร็จประมาณกลางปี 2548 รวมระยะเวลาทั้งสิ้นประมาณ 3 ปี

1.3 ในการขอรับการสนับสนุนจากภาครัฐนั้น เพื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีความสามารถในการจ่ายเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย จำเป็นต้องได้รับการอุดหนุนจากรัฐบาลในวงเงิน 1,000 ล้านบาท โดยผ่านการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นค่าพัฒนาสาธารณูปโภค และค่าก่อสร้างสาธารณูปการ การจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อการจัดทำโครงการในอัตราดอกเบี้ยต่ำไม่เกิน 4% โดยทั้งนี้ต้องได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงิน โดยจัดหาแหล่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับกลุ่มเป้าหมายได้เข้าซื้อกับสถาบันการเงินในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำคงที่ (ประมาณ 4-6%) ปรับทุกระยะ 3-5 ปี และมีระยะเวลาผ่อนชำระไม่เกิน 30 ปี โดยมีรูปแบบการผ่อนชำระแบบปรับอัตราทุกปี (PROGRESSIVE- RATE) มีอัตราการปรับขึ้นประมาณ 2.5-5% ทุกปี และมีจำนวนค่าผ่อนชำระไม่เกิน 15% ของรายได้ครัวเรือน/เดือน

1.4 ผลประโยชน์ที่จะได้รับในการดำเนินงานโครงการดังกล่าวข้างต้น คาดว่าจะได้รับผลทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม ดังนี้

- 1) ประชาชนกลุ่มผู้ด้อยโอกาส และผู้มีรายได้น้อย ได้รับการยกระดับคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น จำนวน 11,727 ครัวเรือน ประชากรประมาณ 46,908 คน ด้วยการสร้างความมั่นคงด้านการอยู่อาศัย และประชาชนจะมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมพร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็น
- 2) ทางด้านสังคม โครงการ “ บ้านเอื้ออาทร ” ส่งเสริมให้เกิดกระบวนการประสานสายสัมพันธ์อันดีระหว่างคนในครอบครัว ชุมชน และสังคม เกิดความเข้มแข็งมีดุลยภาพและร่วมกันพัฒนาชุมชนเพื่อนำไปสู่ความเป็นชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน
- 3) เมื่อประชาชนมีความมั่นคงในการอยู่อาศัย ก่อให้เกิดความมุ่งมั่นในการประกอบอาชีพ ส่งผลให้รัฐได้รับผลตอบแทนในรูปของภาษีค่านิสุรัฐ
- 4) จากการที่ประชาชนมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ถูกสุขลักษณะ ส่งผลให้ประชาชนมีสุขภาพแข็งแรง ทำให้รัฐประหยัดงบประมาณในการดูแลสุขภาพของประชาชน
- 5) การลงทุนโครงการประเภทการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศจากภาคอุตสาหกรรมก่อสร้าง รวมทั้งก่อให้เกิดการจ้างแรงงานในระดับท้องถิ่นประมาณ 1,155.057 ล้านบาท หรือสามารถจ้างแรงงานได้จำนวน 184,809 แรงงาน/เดือน จึงเป็นการกระตุ้นให้

เกิดการหมุนเวียนของเงินลงทุนภายในประเทศ เนื่องจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ เป็นการดำเนินการโดยใช้วัตถุดิบและแรงงานภายในประเทศเป็นส่วนใหญ่ทั้งภาคอุตสาหกรรมการก่อสร้างและอุตสาหกรรมต่อเนื่อง

6) เกิดทัศนียภาพทางกายภาพที่สวยงามจากการวางผังที่ได้มาตรฐาน ส่งผลต่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง

7) เรียนรู้จากประสบการณ์ในการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ด้อยโอกาส และผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยอยู่ในชุมชนเมือง เพื่อเป็นประโยชน์ในการกำหนดแนวทางการจัดทำโครงการในลักษณะเดียวกัน หรือใกล้เคียงกันในพื้นที่ที่มีปัญหาความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งกระจายตัวอยู่ทั่วประเทศได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นต่อไป

(รายละเอียดปรากฏตามเอกสารโครงการ “บ้านเอื้ออาทร”)

2. โครงการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัด “บ้านมั่นคง”

2.1 เนื่องจากปัจจุบันชุมชนแออัดรวมทั้งชุมชนผู้มีรายได้น้อยต่างๆ ในเมืองประสบปัญหาหลายด้าน ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และการอยู่อาศัยที่สำคัญคือปัญหาการขาดความมั่นคงในการอยู่อาศัย ซึ่งพบว่ามีชุมชนที่ประสบปัญหาความมั่นคงในการอยู่อาศัยถึง 3,750 ชุมชน คิดเป็นจำนวนครัวเรือนมากถึง 1.14 ล้านครัวเรือน หรือเป็นประชากรถึง 5.13 ล้านคน เป็นชุมชนกลุ่มที่อยู่ในที่ของรัฐ วัด เอกชน หรือที่ผสมมีปัญหาไล่ที่ในระดับต่างๆ รวม 445 ชุมชน ประมาณ 200,000 ครัวเรือน ซึ่งจำเป็นต้องมีการพัฒนาความมั่นคงในการอยู่อาศัย

2.2 สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ได้ดำเนินการจัดทำโครงการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัด “บ้านมั่นคง” เพื่อนำไปสู่การแก้ปัญหาการอยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัดทั่วประเทศ โดยเน้นหลักการที่ให้ชุมชนเป็นแกนหลักในการร่วมคิด ร่วมทำในการพัฒนาโครงการในเบื้องต้นมีโครงการนำร่องรวมทั้งสิ้น 10 โครงการ ซึ่งจะเป็นโครงการตัวอย่างในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย โดยจะขยายผลไปสู่กระบวนการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยคนจน/ชุมชนผู้มีรายได้น้อยในเมืองแต่ละเมืองทั่วประเทศต่อไปในแนวทางใหม่ที่ให้ชุมชน และท้องถิ่นเป็นแกนหลัก

2.3 โครงการนำร่อง 10 โครงการ เป็นชุมชนที่มีปัญหาความมั่นคงในการอยู่อาศัย จำเป็นต้องมีการปรับปรุง/พัฒนาการอยู่อาศัยมีกลุ่มเป้าหมายชัดเจน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อยมาก มีรายได้ครอบครัวต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือน เป็นโครงการในที่ดินของรัฐเป็นส่วนใหญ่ มีกระบวนการดำเนินงานที่ต่อเนื่อง ซึ่งจะเป็นแบบอย่างที่ดีในการแก้ไขปัญหา มีความหลากหลายในรูปแบบการพัฒนาความมั่นคงในการอยู่อาศัยบนพื้นฐานของความร่วมมือหลายฝ่าย โดยชุมชนเป็นหลักและกระจายตัวในภาคต่าง ๆ มีจำนวนหน่วยที่จะดำเนินการรวมทั้งสิ้น 1,525 หน่วย ประกอบด้วยชุมชน ดังนี้

- 1) โกลกวิลเลจ จ.นราธิวาส
- 2) ชุมชนเก่าแสง จ.สงขลา
- 3) เจริญชัยนิมิตรใหม่ กรุงเทพมหานคร

- 4) บ่อนไก่ (คลองเตย) กรุงเทพมหานคร
- 5) บึงคอก จ.อุตรดิตถ์
- 6) คลองเตย 7-12 กรุงเทพมหานคร
- 7) แก้วพัฒนา กรุงเทพมหานคร
- 8) ร่วมสามัคคี กรุงเทพมหานคร
- 9) คลองลำนูน กรุงเทพมหานคร
- 10) แหลมรุ่งเรือง จ.ระยอง

ทั้งนี้โครงการนำร่อง 10 โครงการดังกล่าวข้างต้นประกอบด้วย โครงการปรับปรุงในที่ดินเดิม จำนวน 606 หน่วย 3 ชุมชน การปรับผังชุมชนเดิมจำนวน 321 หน่วย 3 ชุมชน การรื้อย้ายไปที่ใหม่ จำนวน 598 หน่วย 4 ชุมชน

2.4 วงเงินลงทุนรวมของโครงการนำร่อง “บ้านมั่นคง” 10 โครงการ คาดว่าจะใช้วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 319.22 ล้านบาท โดยจะขอรับการอุดหนุนจากรัฐสำหรับการพัฒนาโครงการ ดังกล่าว รวม 126.63 ล้านบาท ซึ่งเป็นการอุดหนุนในส่วนของค่าสาธารณูปโภคพื้นฐานสำหรับโครงการปรับปรุงในที่เดิม จำนวน 20,000 บาท ต่อหน่วย และการย้ายหรือจัดปรับผังใหม่ 100,000 บาท ต่อหน่วย ค่าบริหารจัดการร้อยละ 5 และค่าอุดหนุนส่วนต่างของดอกเบี้ยร้อยละ 4 สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานว่าค่าที่อยู่อาศัยนั้นชุมชนจะเป็นผู้รับภาระ แต่จำเป็นต้องขอให้รัฐอุดหนุนส่วนต่างของดอกเบี้ย เพื่อให้ชุมชนสามารถรับภาระในการจ่ายได้ โดยสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้น จะใช้จากกองทุนของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

2.5 แผนการดำเนินโครงการในส่วนของโครงการนำร่องจะเริ่มดำเนินการในปี 2546 และจะแล้วเสร็จในปี 2547

2.6 เนื่องจากการดำเนินโครงการนำร่อง จะเป็นการดำเนินโครงการในแนวใหม่ที่เป็นโครงการตัวอย่าง เพื่อวางแนวทางไปสู่กระบวนการแก้ปัญหาที่กว้างขวางทั่วประเทศที่จะแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยคนจนอย่างเป็นระบบทั้งเมืองที่ชุมชนและท้องถิ่นเป็นแกนหลัก โดยมีรูปแบบที่หลากหลายสอดคล้องกับวิถีชีวิตชุมชนเชื่อมโยงกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตและการพัฒนาเมืองในมิติต่าง ๆ โดยมีเป้าหมายสำคัญ คือจะมุ่งให้เกิดการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดและการอยู่อาศัยของคนจนในเมืองให้มีความมั่นคงในการอยู่อาศัย มีคุณภาพชีวิตที่ดี ประมาณ 200 เมือง ภายใน 5 ปี ในระยะแรก ในช่วงปี 2546 จะมีการจัดกระบวนการแก้ไขปัญหาตามแนวทางใหม่ในการวางแผนการแก้ไขปัญหาที่ชุมชนและท้องถิ่นเป็นหลักใน 20 เมือง เพื่อขยายผลต่อไปทั่วประเทศ ทั้งนี้ในการจัดกระบวนการดังกล่าวนี้ จำเป็นที่จะต้องขอรับการสนับสนุนจากรัฐในวงเงิน 20 ล้านบาท ผ่านสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ซึ่งโดยสรุปเมื่อรวมกับโครงการนำร่องจะเป็นวงเงินที่ขออุดหนุนจากรัฐรวมทั้งสิ้น 146.63 ล้านบาท

2.7 ประโยชน์ที่จะได้รับจากโครงการ “บ้านมั่นคง” โดยรวมคือ

1) เกิดการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัด ที่สามารถแก้ปัญหาการอยู่อาศัยได้ตรงจุด ตรงกับความต้องการของชุมชน โดยการร่วมคิด ร่วมทำ ร่วมพลังของชุมชน ซึ่งจะสามารถแก้ไขปัญหการอยู่อาศัยของครัวเรือนได้ 1,525 หน่วย คิดเป็นประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ได้รับประโยชน์ประมาณ 7,000 คน

2) เกิดแนวทางใหม่ในการแก้ไขปัญหาการอยู่อาศัยอย่างเป็นระบบของเมืองต่าง ๆ ทั่วประเทศโดยจะมีการริเริ่มกระบวนการใน 20 เมือง ซึ่งจะทำให้เกิดการแก้ไขปัญหที่ตรงกับความต้องการโดยใช้ทรัพยากรท้องถิ่นได้คุ้มค่า เป็นประโยชน์สูงสุดภายใต้การร่วมคิด ร่วมทำ ร่วมแรงและร่วมใจของแต่ละเมืองแต่ละท้องถิ่น ประสานกับการพัฒนาด้านเศรษฐกิจสังคม และเมืองน่าอยู่ของแต่ละท้องถิ่นต่อไป

3) เกิดรูปธรรมการแก้ไขปัญหาคอนจนในเมือง โดยให้คนจนสามารถมีความมั่นคง มีสิทธิการอยู่อาศัย สามารถมีชีวิตอย่างมีสถานภาพ และมีศักดิ์ศรี และเนื่องจากการแก้ไขปัญหความมั่นคงการอยู่อาศัยนี้จะดำเนินการพร้อมกับการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ สังคม สวัสดิการ สิ่งแวดล้อมของชุมชน จะทำให้เกิดรูปธรรมการแก้ไขปัญหาคอนจนที่ต่อเนื่อง เชื่อมโยง และสัมพันธ์กับโครงสร้างปัญหาอย่างแท้จริง

4) เกิดความรู้และประสบการณ์ที่จะขยายผลไปสู่การแก้ไขปัญหความมั่นคงการอยู่อาศัยของคนจนโดยกระบวนการท้องถิ่น ซึ่งจะส่งผลต่อความเป็นชุมชนน่าอยู่ เมืองน่าอยู่ทั่วประเทศต่อไป
(รายละเอียดปรากฏตามเอกสารโครงการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัด)

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ จึงเรียนเสนอมาเพื่อโปรดพิจารณา
นำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบดังนี้

1. ให้ความเห็นชอบโครงการแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย โครงการ “บ้านเอื้ออาทร” จำนวน 11,727 หน่วย วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 4,620.229 ล้านบาท โดยมีโครงการนำร่องรวม 5 พื้นที่ ระยะเวลาดำเนินการ 2 ปี (2546-2547) สำหรับโครงการระยะที่ 2 ให้ดำเนินการตามหลักการและแนวทางโครงการนำร่อง โดยไม่ต้องนำเสนอขอความเห็นชอบโครงการย่อยอีก

2. ให้ความเห็นชอบโครงการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัด โครงการ “บ้านมั่นคง” โดยมีโครงการนำร่อง 10 โครงการ จำนวน 1,525 หน่วย วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 319.22 ล้านบาท ระยะเวลาดำเนินงาน 2546-2547

3. เห็นชอบในการให้การสนับสนุนเงินอุดหนุนแก่โครงการทั้งสองดังนี้

3.1 โครงการ “บ้านเอื้ออาทร”

1) เป็นเงินอุดหนุนค่าพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้างอาคารสาธารณูปการ เป็นจำนวน 1,000 ล้านบาท

2) ให้กระทรวงการคลังจัดหาแหล่งเงินทุน ดอกเบี้ยต่ำไม่เกินร้อยละ 4 ให้แก่การเคหะแห่งชาติ เพื่อจัดทำโครงการในวงเงิน 3,620.229 ล้านบาท และจัดหาแหล่งสินเชื่อระยะยาวแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการ เพื่อเข้าซื้อในอัตราดอกเบี้ยต่ำคงที่ ประมาณไม่เกินร้อยละ 4 ถึง 6 ปรับอัตรา

ดอกเบี้ยทุกกระยะ 3 ถึง 5 ปี มีระยะเวลาผ่อนชำระไม่เกิน 30 ปี โดยมีรูปแบบการผ่อนชำระแบบปรับอัตรา
ทุกปี ปีละประมาณร้อยละ 2.5 ถึง 5 (PROGRESSIVE RATE) และมีค่าผ่อนชำระไม่เกินร้อยละ 15
ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน

3.2 โครงการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัด “บ้านมั่นคง”

1) เงินอุดหนุนสำหรับโครงการนาร่องในการพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าบริหารจัดการ และอุดหนุนส่วนต่างดอกเบี้ย รวม 126.63 ล้านบาท

2) เงินอุดหนุนในการจัดกระบวนการวางแผนการแก้ไขปัญหาทั้งเมืองอย่างเป็นระบบ โดยให้ชุมชนและท้องถิ่นเป็นแกนหลัก วงเงิน 20 ล้านบาท

4. ให้องค์กรของรัฐและหน่วยงานท้องถิ่นให้ความร่วมมือ และสนับสนุนที่ดินเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ผู้ด้อยโอกาส และการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัดตามโครงการดังกล่าว

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนุรักษ์ จูริมาศ)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

เรียน ๖๐๑ แชน. (เคอชตุนต่า)

สมาคมผู้เช่าที่ดิน ๑๖. พิชัย



จ.จ.จ. จ.จ.จ.

10 ม.ค. 46

ก.จ.จ. จ.จ. จ.จ.



(นายจตุรงค์ ฉายแสง)

รองนายกรัฐมนตรี

10 ม.ค. 46

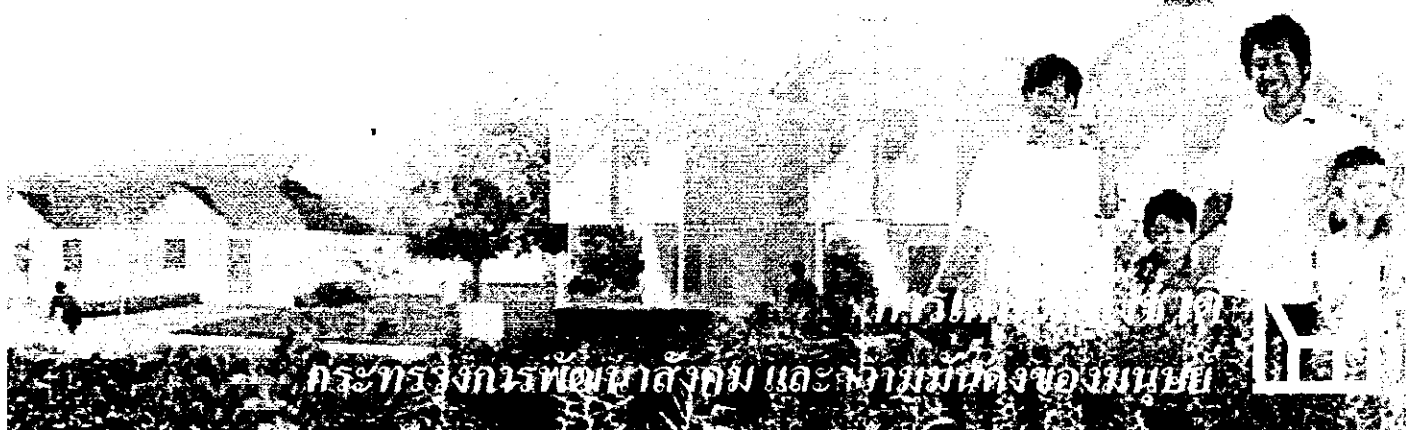
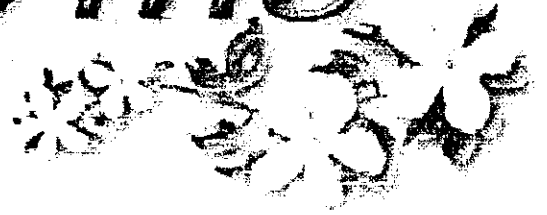
การเคหะแห่งชาติ

ฝ่ายนโยบายและแผน

โทร.0-2733-7132

Documents

บ้านเอื้ออาทร



กระทรวงมหาดไทย
กระทรวงการต่างประเทศ และสำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ





บ้านเอื้ออาทร

การเคหะแห่งชาติ

กระทรวงการพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์

สรุปย่อโครงการ“บ้านเอื้ออาทร”

1. วัตถุประสงค์

เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัย โดยจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน สำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้ครัวเรือนไม่เกิน 10,000 บาท/เดือน โดยการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้ รวมทั้งส่งเสริมการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนของตนเอง และส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

2. กลุ่มเป้าหมาย

กลุ่มผู้ด้อยโอกาส ผู้มีรายได้น้อยในชุมชนเมือง ที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรือมีการอยู่อาศัยที่ไม่ได้มาตรฐาน มีระดับรายได้น้อยได้ครัวเรือนไม่เกิน 10,000 บาท/เดือน และกลุ่มผู้มีรายได้น้อยไม่เกิน 15,000 บาท/เดือน (ณ ปี พ.ศ.2546)

3. พื้นที่เป้าหมายและจำนวนหน่วย

พื้นที่เป้าหมายเบื้องต้นกำหนดให้กระจายครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งเมืองหลักและเมืองรองในเขตภูมิภาค มีเป้าหมายในการสร้างที่พักอาศัย จำนวน 11,727 หน่วย

4. วงเงินลงทุนรวม

การจัดทำโครงการ “บ้านเอื้ออาทร” ใช้วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 4,620.229 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินอุดหนุนจากรัฐบาล 1,000.000 ล้านบาท เป็นค่าพัฒนาสาธารณูปโภค และค่าก่อสร้างอาคารสาธารณูปการ เงินกู้ 3,620.229 ล้านบาท

5. องค์ประกอบโครงการ

โครงการ “บ้านเอื้ออาทร” มีเป้าหมายดำเนินการแบ่งเป็น 2 ระยะ ประกอบด้วย

- โครงการนำร่องจำนวน 5 โครงการ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เมืองหลักและเมืองรองในเขตภูมิภาค จำนวนหน่วยรวม 4,175 หน่วย
- โครงการระยะที่ 2 ดำเนินการในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล เมืองหลักและเมืองรองในเขตภูมิภาค จำนวนหน่วยรวม 7,552 หน่วย

5.1 โครงการระยะที่ 1 (โครงการนำร่อง) จำนวนที่พักอาศัย 4,175 หน่วย ประกอบด้วย

(1) โครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก จำนวนหน่วยรวม 692 หน่วย ประกอบด้วย

- อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 24 ตารางเมตร จำนวน 460 หน่วย
- อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตารางเมตร จำนวน 232 หน่วย

(2) โครงการบ้านเอื้ออาทรประชานิเวศน์ จำนวนหน่วยรวม 1,530 หน่วย

ประกอบด้วย

- อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 24 ตารางเมตร จำนวน 1,334 หน่วย
- อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตารางเมตร จำนวน 196 หน่วย

(3) โครงการบ้านเอื้ออาทรบางโลง จำนวนหน่วยรวม 836 หน่วย ประกอบด้วย

- อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 24 ตารางเมตร จำนวน 500 หน่วย
- อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตารางเมตร จำนวน 336 หน่วย

(4) โครงการบ้านเอื้ออาทรเชียงใหม่ จำนวนหน่วยรวม 640 หน่วย ประกอบด้วย

- อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 24 ตารางเมตร จำนวน 524 หน่วย
- อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตารางเมตร จำนวน 116 หน่วย

(5) โครงการบ้านเอื้ออาทรรังสิต คลองสาม ประกอบด้วย

อาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้น ขนาด 48.50 ตารางเมตร

พร้อมที่ดิน ขนาด 19.5-21 ตารางวา จำนวน 477 หน่วย

โครงการนำร่องมีวงเงินลงทุนรวม 1,549.248 ล้านบาท เป็นเงินอุดหนุนจำนวน 345.840 ล้านบาท เงินกู้ 1,203.408 ล้านบาท

5.2 โครงการระยะที่ 2 ดำเนินการก่อสร้างที่พักอาศัยจำนวน 7,552 หน่วยในพื้นที่เป้าหมายในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เมืองหลักและเมืองรองในภูมิภาค จำนวน 24 จังหวัด วงเงินลงทุนรวม 3,070.981 ล้านบาท เป็นเงินอุดหนุน 654.160 ล้านบาท เงินกู้ 2,416.821 ล้านบาท

6. การขอรับการสนับสนุนจากภาครัฐ

ส่วนของการเคหะแห่งชาติ

6.1 เงินอุดหนุนจากรัฐบาล 1,000.000 ล้านบาท แบ่งเป็น

- ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค 900.000 ล้านบาท
- ค่าก่อสร้างอาคารสาธารณูปการ 100.000 ล้านบาท

6.2 การจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อการจัดทำโครงการในอัตราดอกเบี้ยต่ำไม่เกิน 4%

ส่วนของสถาบันการเงิน

6.3 จัดหาแหล่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับกลุ่มเป้าหมายได้เข้าซื้อกับสถาบันการเงิน ในอัตราดอกเบี้ยต่ำคงที่ (ประมาณ 4-6%) ทั่วประเทศ 3-5 ปี และมีระยะเวลาผ่อนชำระไม่เกิน 30 ปี โดยมีรูปแบบการผ่อนชำระ แบบ PROGRESSIVE RATE มีอัตราการปรับขึ้นประมาณ 2.5 - 5% ทุกปี และมีจำนวนค่าผ่อนชำระไม่เกิน 15% ของรายได้ครัวเรือน/เดือน

7. แผนการดำเนินงาน

การดำเนินงานโครงการ “บ้านเอื้ออาทร” เริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2546แล้วเสร็จประมาณกลางปี 2547 รวมระยะเวลาทั้งสิ้นประมาณ 2 ปี

8. การบริหารงานสาธารณูปโภค สาธารณูปการส่วนกลาง

- การเคหะแห่งชาติมอบโอนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา ให้กับหน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้บริหารจัดการดูแลตามพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 ต่อไป
- การเคหะแห่งชาติจะมอบโอนงานสาธารณูปการส่วนกลางให้กระทรวงการพัฒนา-สังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เป็นผู้จัดการภายหลังจากอาคารสร้างแล้วเสร็จ

การเคหะแห่งชาติ

กระทรวงการพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์

(ร่าง) โครงการบ้านเอื้ออาทร

หลักการและเหตุผล

ความมั่นคงในการอยู่อาศัยของประชาชน เป็นปัจจัยหลักที่สำคัญประการหนึ่งในการดำรงชีวิต การมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็นในระดับราคาที่ผู้อยู่อาศัยสามารถรับภาระได้นั้น จะก่อให้เกิดการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนให้ดีขึ้นได้ แต่ในภาวะการณ์ปัจจุบันปัญหาความต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะดังกล่าวข้างต้น ซึ่งคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับกลุ่มผู้ด้อยโอกาส และผู้มีรายได้น้อยในเขตชุมชนเมือง ทั้งในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล รวมทั้งเมืองหลักในภูมิภาค ซึ่งกลุ่มผู้ด้อยโอกาสและผู้มีรายได้น้อย หรือคนจนเมืองเหล่านี้ ในปัจจุบันจะมีการอยู่อาศัยใน 2 กลุ่มใหญ่ ๆ ได้แก่ กลุ่มที่อยู่อาศัยอยู่ในชุมชนทั้งที่เป็นชุมชนแออัด ชุมชนบุกรุก ชุมชนชานเมือง และกลุ่มที่อยู่กระจัดกระจายอยู่นอกชุมชน จากตัวเลขปัจจุบันมีจำนวนชุมชนผู้มีรายได้น้อยในเมืองทั่วประเทศ มีจำนวนครัวเรือนทั้งสิ้นประมาณ 1.4 ล้านครัวเรือน มีประชากรประมาณ 6.3 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 36 ของประชากรเมืองทั่วประเทศ ซึ่งร้อยละ 30 อยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และที่เหลืออยู่ในเขตเมืองต่าง ๆ ในภูมิภาค

ในการนี้รัฐบาลได้ตระหนักถึงความสำคัญของปัญหาความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนผู้ด้อยโอกาส และผู้มีรายได้น้อย ซึ่งมีความจำเป็นเร่งด่วนในการแก้ไขปัญหา โดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (นายอนุรักษ จูริมาศ) ได้มอบนโยบายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ การเคหะแห่งชาติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) ร่วมกันวางแผนการดำเนินโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ด้อยโอกาส และผู้มีรายได้น้อย เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยให้ดำเนินการจัดทำโครงการนำร่องเพื่อนำเสนอต่อรัฐบาลภายในต้นปี 2546

ปริมาณปัญหาผู้มีรายได้น้อย (กทม.และปริมณฑล และเมืองหลักในภูมิภาค)

จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน ปี 2541 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ และจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยทั่วประเทศปี 2543 ของการเคหะแห่งชาติ เมื่อจำแนกจำนวนผู้มีรายได้น้อยคือครัวเรือนที่มีรายได้ไม่เกิน 10,000 บาท ต่อเดือน ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 647,537 ครัวเรือน โดยมีบทสรุปข้อมูลลักษณะครัวเรือนดังต่อไปนี้

เขตกรุงเทพมหานคร

- จำนวนครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยทั้งหมด 383,849 ครัวเรือน
- จำนวนครัวเรือนที่เช่าบ้านอยู่ 233,034 ครัวเรือน
- จำนวนครัวเรือนของชุมชนบุกรุก 14,147 ครัวเรือน
- ค่าใช้จ่ายในการเช่าที่อยู่อาศัย 12% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด (ประมาณ 1,200 บาท)
- ขนาดครัวเรือนโดยเฉลี่ย 3 คนต่อครัวเรือน
- อายุของหัวหน้าครัวเรือนโดยเฉลี่ย 33 ปี

เขตปริมณฑล

- จำนวนครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยทั้งหมด 263,688 ครัวเรือน
- จำนวนครัวเรือนที่เช่าบ้านอยู่ 92,290 ครัวเรือน
- จำนวนครัวเรือนของชุมชนบุกรุก 5,877 ครัวเรือน
- ค่าใช้จ่ายในการเช่าที่อยู่อาศัย 11% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด (ประมาณ 1,100 บาท)
- ขนาดครัวเรือนโดยเฉลี่ย 3 คนต่อครัวเรือน
- อายุของหัวหน้าครัวเรือนโดยเฉลี่ย 37 ปี

เมืองหลักเมืองรองในเขตภูมิภาค

- จำนวนครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยทั้งหมด 726,111 ครัวเรือน
- จำนวนครัวเรือนที่เช่าบ้านอยู่ 322,326 ครัวเรือน
- จำนวนครัวเรือนของชุมชนบุกรุก 23,877 ครัวเรือน
- ค่าใช้จ่ายในการเช่าที่อยู่อาศัย 8% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด (ประมาณ 800 บาท)
- ขนาดครัวเรือนโดยเฉลี่ย 3 คนต่อครัวเรือน
- อายุของหัวหน้าครัวเรือนโดยเฉลี่ย 42 ปี

วัตถุประสงค์

1. เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายโดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็น ในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้โดยการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรือเช่าอยู่อาศัยในระยะยาว

2. เพื่อเสริมสร้างกระบวนการประสานสายสัมพันธ์อันดีภายในครอบครัว ชุมชนและสังคม ให้มีความเข้มแข็งและมีคุณภาพ รวมทั้งสนับสนุนกระบวนการมีส่วนร่วมของทุกส่วนฝ่ายในการพัฒนาชุมชนของตน เพื่อนำไปสู่ความเป็นชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน

3. เพื่อสร้างชุมชนให้มีองค์ประกอบของชุมชนซึ่งสามารถส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เพื่อสร้างโอกาสให้กับผู้อยู่อาศัยและครอบครัวได้มีรายได้เสริมนอกเหนือรายได้ประจำ

กลุ่มเป้าหมาย

ได้แก่ กลุ่มผู้ด้อยโอกาส ผู้มีรายได้น้อยในชุมชนเมือง เช่น กลุ่มข้าราชการชั้นผู้น้อย กลุ่มผู้เช่าบ้าน ที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองหรืออาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัย หรือชุมชนที่ไม่ได้มาตรฐาน และมีระดับรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 10,000 บาท/เดือน และกลุ่มผู้มีรายได้ไม่เกิน 15,000 บาท/เดือน(พ.ศ.2546) โดยมีเงื่อนไขการคัดเลือกกลุ่มเป้าหมายดังต่อไปนี้

เกณฑ์การคัดเลือกกลุ่มเป้าหมาย

การคัดเลือกกลุ่มเป้าหมายสำหรับโครงการ “บ้านเอื้ออาทร” ได้กำหนดแนวทางการพิจารณาเพื่อตรวจสอบกลุ่มเป้าหมาย ดังต่อไปนี้

1. การตรวจสอบเรื่องรายได้ครอบครัว

- . กรณีรับราชการ / รัฐวิสาหกิจ / บริษัท, ห้าง, ร้าน
 - หนังสือรับรองรายได้จากหน่วยงาน (ฉบับจริง)
 - ตรวจสอบรายได้จากต้นสังกัดอีกครั้งหนึ่ง
- . กรณีประกอบอาชีพส่วนตัว, ค้าขาย
 - Statement ย้อนหลัง 6 เดือน
 - ตรวจสอบจากสถานที่ประกอบการค้าจริง

2. การตรวจสอบการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ตรวจสอบจากสำเนาทะเบียนบ้านฉบับจริง โดย

- ต้องไม่เป็นเจ้าของบ้าน
- ต้องอยู่อาศัยมาไม่น้อยกว่า 6 เดือน ถ้าอยู่ไม่ถึง 6 เดือน ขอจดทะเบียนบ้านย้อนหลังในบ้านหลังเดิม
- ตรวจสอบสภาพการอยู่อาศัยในบ้านที่อยู่ปัจจุบันจริง

พื้นที่เป้าหมาย

โครงการ “บ้านเอื้ออาทร” กำหนดพื้นที่เป้าหมายเบื้องต้นในการจัดทำโครงการให้กระจายครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งเมืองหลักและเมืองรองในภูมิภาค โดยมีเป้าหมายการจัดทำที่อยู่อาศัย จำนวน 11,727 หน่วย สำหรับโครงการระยะแรก กำหนดโครงการนำร่อง 5 พื้นที่

ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เมืองหลักและเมืองรองในภูมิภาค จำนวน 4,175 หน่วย และโครงการระยะที่สอง อีกจำนวน 7,552 หน่วย ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล เมืองหลัก และเมืองรองในเขตภูมิภาค ในจังหวัด

ดังต่อไปนี้

พื้นที่เป้าหมาย

- กทม.และปริมณฑล
- ภาคเหนือ พิษณุโลก, นครสวรรค์, ลำปาง, เชียงราย
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ขอนแก่น, นครราชสีมา, อุตรดิตถ์, อุบลราชธานี, ร้อยเอ็ด, สุรินทร์, สกลนคร
- ภาคกลาง ชลบุรี, ราชบุรี, ระยอง, ฉะเชิงเทรา, สระบุรี, กาญจนบุรี, เพชรบุรี
- ภาคใต้ สงขลา, สุราษฎร์ธานี, ภูเก็ต, ปัตตานี, นครศรีธรรมราช

แนวความคิดในการออกแบบโครงการ (Conceptual Design)

การเคหะแห่งชาติได้กำหนดแนวความคิดในการออกแบบโครงการนำร่อง “บ้านเอื้ออาทร” โดยคำนึงถึงการออกแบบทางกายภาพที่เอื้อประโยชน์ในการสร้างเสริมความสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัย ทั้งในระดับครอบครัว ชุมชน และสังคม รวมทั้งการส่งเสริมกิจกรรมที่เอื้อต่อการช่วยเหลือตนเองทางเศรษฐกิจได้ โดยแนวความคิดหลักดังนี้.-

1. ส่งเสริมความสัมพันธ์ ความเอื้ออาทรช่วยเหลือซึ่งกันและกันภายในครอบครัว ชุมชน และสังคม ร่วมกันพัฒนาชุมชนของตนเองให้เข้มแข็งและมีคุณภาพตามแนวทางของเมืองน่าอยู่ ชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน
2. สร้างชุมชนที่มีคุณภาพ ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็นในระดับราคาที่กลุ่มเป้าหมายสามารถรับภาระได้ เพื่อเอื้ออาทรต่อผู้ด้อยโอกาส ผู้มีรายได้น้อย อีกทั้งคนชรา คนพิการ ให้ได้อาศัยอยู่ร่วมกับครอบครัวได้อย่างมีความสุข
3. ส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพื่อสร้างโอกาส และรายได้ให้แก่ครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในชุมชนให้สามารถช่วยเหลือตนเองได้

แนวทางการดำเนินงาน

1. การเคหะแห่งชาติ ดำเนินการจัดทำโครงการ ออกแบบรายละเอียดอาคารซึ่งก่อสร้าง โดยระบบสำเร็จรูป บริหารงานก่อสร้าง ควบคุมงาน ดำเนินการขาย รวมทั้งการดูแลและบริการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดูแลชุมชนต่อไป
2. สถาบันการเงินของรัฐ (ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ไทยธนาคาร) ให้การสนับสนุนแหล่งเงินทุนเพื่อการก่อสร้างและสนับสนุนการให้สินเชื่อรายย่อยเพื่อที่อยู่อาศัยแก่กลุ่มเป้าหมาย

3. บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ให้การสนับสนุนและดำเนินการประสานงานด้าน ข้อมูลที่ดินสำหรับจัดทำโครงการ

4. รัฐบาลสนับสนุนโครงการให้กับผู้อยู่อาศัยในรูปของเงินอุดหนุนต้นทุนค่าพัฒนา สาธารณูปโภคให้กับประชาชนในส่วนที่ไม่สามารถรับภาระได้ รวมทั้งให้การสนับสนุนจัดงบประมาณ ก่อสร้างสาธารณูปการที่จำเป็น เช่น ศูนย์ชุมชน ศูนย์เลี้ยงเด็ก สถานประกอบอาชีพ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตในชุมชน

รูปแบบของชุมชนที่การเคหะแห่งชาตินำเสนอ (โครงการ “บ้านเอื้ออาทร”)

โครงการ “บ้านเอื้ออาทร” ได้กำหนดรูปแบบการจัดทำที่อยู่อาศัยในชุมชน 2 ลักษณะ ได้แก่

1. ชุมชนบ้านเอื้ออาทร ในเมือง เป็นชุมชนที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในชุมชนใจกลางเมือง หรือศูนย์กลางย่อยของเมืองใกล้ย่านธุรกิจ แหล่งงาน แหล่งบริการต่างๆ เป็นชุมชนขนาดเล็กถึงขนาด กลาง ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งเหมาะสำหรับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นคนโสด หรือครอบครัวใหม่ ครอบครัวขนาดเล็ก ประมาณ 2-4 คน มีความหนาแน่นประมาณ 40-50 ครอบครัว/ไร่ และมีองค์ประกอบชุมชนที่จำเป็น ทั้งระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน (ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์) ลานจอดรถรวม สวนหย่อม ส่วนพาณิชยกรรม ร้านค้า ศูนย์ชุมชน สถานรับเลี้ยงเด็กกลางวัน ระบบ บำบัดน้ำเสีย ฯลฯ

2. ชุมชนบ้านเอื้ออาทร ชานเมือง เป็นชุมชนที่อยู่ห่างจากย่านศูนย์กลางเมือง และ กระจายตัวอยู่ในย่านพักอาศัยชานเมือง โดยเชื่อมโยงกับศูนย์กลางเมืองด้วยระบบเครือข่ายการคมนาคม ชุมชนชานเมืองเป็นชุมชนขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยหลากหลายรูปแบบ ทั้ง อาคารชุด บ้านแถว และบ้านเดี่ยว ที่เหมาะสำหรับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นครอบครัวขนาดกลางถึง ขนาดใหญ่ โดยกำหนดความหนาแน่นอยู่ระหว่าง 10-20 ครอบครัว/ไร่ ในย่านชานเมืองและเนื่องจาก เป็นชุมชนขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ นอกจากจะประกอบด้วยสาธารณูปโภคพื้นฐานและจำเป็นต้องมี องค์ประกอบหลักอื่นๆ ที่เอื้อต่อการดำเนินกิจกรรม การพักอาศัยในย่านชานเมือง เช่น ศูนย์ราชการ สถานือนามัย สถานีตำรวจ สถานรับเลี้ยงเด็ก(กลางวัน) ศาลาประชาคม ตลาดสด โรงเรียนอนุบาล ฯลฯ

รูปแบบของที่พักอาศัย

การเคหะแห่งชาติได้ออกแบบที่พักอาศัยให้เหมาะสมกับการอยู่อาศัยในชุมชน ทำเล ต่าง ๆ โดยพิจารณาถึงประโยชน์ใช้สอยในการดำรงชีวิตประจำวันที่เกี่ยวข้องสัมพันธ์ภาพที่ดีภายใน ครอบครัว ชุมชน และสังคม ราคาที่ดิน และคำนึงถึงความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยของ ประชาชนโดยกำหนดรูปแบบของที่พักอาศัยใน 2 ลักษณะ ดังนี้.-

1. อาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น ประกอบด้วยห้องพัก 2 รูปแบบ ได้แก่
 - ห้องอเนกประสงค์ ขนาด 24 ตารางเมตร
 - ห้องแบบ 1 ห้องนอน ขนาด 33 ตารางเมตร

2. อาคารแนวราบ ได้แก่

- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ในขนาดที่ดิน 16-20 ตารางวา
- บ้านแถว 2 ชั้น ในขนาดที่ดิน 16-20 ตารางวา

ต้นทุนโครงการ

การเคหะแห่งชาติพิจารณาแนวทางการกำหนดต้นทุนโครงการและการขอรับการสนับสนุนจากรัฐบาล สำหรับโครงการ “บ้านเอื้ออาทร” โดยวิเคราะห์จากความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายร่วมกับต้นทุนโครงการที่มีความแตกต่างในด้านราคาที่ดินในแต่ละทำเลที่ตั้ง เพื่อเป็นแนวทางสำหรับคณะรัฐมนตรีพิจารณาความเหมาะสมในการสนับสนุน โครงการในเบื้องต้น ดังนี้.-

1. ในกรณีผ่อนชำระ เริ่มต้นที่ เดือนละ 1,000 บาท (ณ ปี พ.ศ. 2546)

ประเภทอาคาร	ราคาที่ดิน (บาท /ไร่)	ต้นทุนต่อหน่วย (บาท)
อาคารชุดแบบห้องอเนกประสงค์ ขนาด 24 ม.	ไม่เกิน 6 ล้านบาท	330,000

2. ในกรณีผ่อนชำระ เริ่มต้นที่ เดือนละ 1,500 บาท (ณ ปี พ.ศ. 2546)

ประเภทอาคาร	ราคาที่ดิน (บาท/ไร่)	ต้นทุนต่อหน่วย (บาท)
อาคารชุดแบบ 1 ห้องนอน ขนาด 33 ม.	ไม่เกิน 6 ล้านบาท	470,000
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 20 ตารางวา	ไม่เกิน 2 ล้านบาท	450,000
บ้านแถว 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 20 ตารางวา	ไม่เกิน 2 ล้านบาท	450,000

แผนการดำเนินงาน

การจัดทำโครงการ “บ้านเอื้ออาทร” มีระยะเวลาดำเนินการตั้งแต่ปี 2546 – 2548 รวมเวลาทั้งสิ้นประมาณ 3 ปี โดยมีรายละเอียดของขั้นตอนการดำเนินงานดังต่อไปนี้.-

วงเงินลงทุนรวมและแหล่งที่มาของเงินทุน

การจัดทำโครงการ “บ้านเอื้ออาทร” ในพื้นที่เป้าหมายทั้งหมดมีจำนวนหน่วยทั้งสิ้น 11,727 หน่วย วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 4,620.229 ล้านบาท ซึ่งการเคหะแห่งชาติ ต้องการแหล่งเงินทุนสำหรับจัดทำโครงการจากเงินอุดหนุนของรัฐบาล และเงินกู้จากสถาบันการเงินของรัฐ มีรายละเอียดแหล่งที่มาของเงินทุนดังต่อไปนี้

แหล่งที่มาของเงินทุน

การจัดทำโครงการมีความต้องการวงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 4,620.229 ล้านบาท ซึ่งแหล่งเงินทุนจะประกอบด้วย

1. เงินอุดหนุนจากรัฐบาล 1,000.000 ล้านบาท (22%) ประกอบด้วย
 - 1.1 ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค 900.000 ล้านบาท
 - 1.2 ค่าก่อสร้างอาคารสาธารณูปการ 100.000 ล้านบาท
2. เงินกู้ 3,620.229 ล้านบาท (78%)

สมมุติฐานการวิเคราะห์ด้านการเงิน-การลงทุน ซึ่งประกอบด้วย

- รายได้ครัวเรือน น้อยกว่า 10,000 บาท/เดือน และกลุ่มผู้มีรายได้ไม่เกิน 15,000 บาท/เดือน
- ความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัย ประมาณ 10-15% ของรายได้ครัวเรือน
- อัตราการผ่อนชำระ เริ่มต้นที่ 1,000 บาท/เดือน และ 1,500 บาท/เดือน
- อัตราดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างและอัตราดอกเบี้ยการผ่อนชำระคงที่ 4% ต่อปี (ปรับทุก ๆ 3 ปี) ระยะเวลาการผ่อนชำระ 30 ปี
- วิธีการผ่อนชำระ (ค่าเช่าซื้อ) โดยวิธีการผ่อนชำระอัตราก้าวหน้า (Progressive Rate) และปรับเงินผ่อนชำระขึ้น 2.5 - 5% ทุกปี

การขอรับสนับสนุนจากภาครัฐ

จากสมมุติฐานการวิเคราะห์โครงการข้างต้น การเคหะแห่งชาติขอเสนอแนวทางการขอรับการสนับสนุนจากรัฐบาล ดังต่อไปนี้

ส่วนของการเคหะแห่งชาติ

1. รัฐอุดหนุนต้นทุนในส่วนของต้นทุนค่าพัฒนาสาธารณูปโภคให้กับประชาชนวงเงินประมาณ 80,000 บาท/หน่วย วงเงินรวมทั้งสิ้น 900.000 ล้านบาท
2. รัฐบาลจัดตั้งงบประมาณเป็นค่าก่อสร้างอาคารสาธารณูปการ และองค์ประกอบชุมชน เช่น ศูนย์เด็กเล็ก ศูนย์ชุมชน สถานประกอบอาชีพ วงเงินประมาณ 5 - 10 ล้านบาท ต่อโครงการ (ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ) รวมวงเงินอุดหนุนทั้งสิ้น 100.000 ล้านบาท หรือมอบหมายให้กระทรวง

การพัฒนาสังคมฯ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเป็นผู้จัดตั้งงบประมาณรายปี เพื่อจัดสร้างอาคารดังกล่าวต่อไป

3. การสนับสนุนจากรัฐในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อการจัดทำโครงการในอัตราดอกเบี้ยต่ำไม่เกิน 4%

ส่วนของสถาบันการเงิน

จัดหาแหล่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับกลุ่มเป้าหมายได้เข้าซื้อกับสถาบันการเงินในอัตราดอกเบี้ยต่ำคงที่ (ประมาณ 4-6%) ปรับทุกระยะ 3-5 ปี และมีระยะเวลาผ่อนชำระไม่เกิน 30 ปี โดยมีรูปแบบการผ่อนชำระ แบบ PROGRESSIVE RATE มีอัตราการปรับขึ้น ประมาณ 2.5 - 5% ทุกปี และมีจำนวนค่าผ่อนชำระไม่เกิน 15% ของรายได้ครัวเรือน/เดือน

ผลที่คาดว่าจะได้รับ

1. ประชาชนกลุ่มผู้ด้อยโอกาส และผู้มีรายได้น้อย ได้รับการยกระดับคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น จำนวนประมาณ 46,908 คน ด้วยการสร้างความมั่นคงด้านการอยู่อาศัย และประชาชนจะมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมพร้อม ระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่จำเป็น จำนวน 11,727 ครัวเรือน

2. ทางด้านสังคม โครงการ “ บ้านเอื้ออาทร ” ส่งเสริมให้เกิดกระบวนการประสานสายสัมพันธ์อันดีระหว่างคนในครอบครัว ชุมชน และสังคม เกิดความเข้มแข็งมีดุลยภาพและร่วมกันพัฒนาชุมชนเพื่อนำไปสู่ความเป็นชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน

3. เมื่อประชาชนมีความมั่นคงในการอยู่อาศัย ก่อให้เกิดความมุ่งมั่นในการประกอบอาชีพ ส่งผลให้รัฐได้รับผลตอบแทนในรูปของภาษีที่ดินสู่รัฐ

4. จากการที่ประชาชนมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ถูกสุขลักษณะ ส่งผลให้ประชาชนมีสุขภาพแข็งแรง ทำให้รัฐประหยัดงบประมาณในการดูแลสุขภาพของประชาชน

5. การลงทุนโครงการประเภทการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศจากภาคอุตสาหกรรมการก่อสร้าง รวมทั้งก่อให้เกิดการจ้างแรงงานในระดับท้องถิ่นประมาณ 1,155.057 ล้านบาท หรือสามารถจ้างแรงงานได้จำนวน 184,809 แรงงาน/เดือน จึงเป็นการกระตุ้นให้เกิดการหมุนเวียนของเงินลงทุนภายในประเทศ เนื่องจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ เป็นการดำเนินการโดยใช้วัตถุดิบและแรงงานภายในประเทศเป็นส่วนใหญ่ทั้งภาคอุตสาหกรรมการก่อสร้างและอุตสาหกรรมต่อเนื่อง

6. เกิดทัศนียภาพทางกายภาพที่สวยงามจากการวางผังที่ได้มาตรฐาน ส่งผลต่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง

7. เรียนรู้จากประสบการณ์ในการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ด้อยโอกาส และผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยอยู่ในชุมชนเมือง เพื่อเป็นประโยชน์ในการกำหนดแนวทางการจัดทำโครงการในลักษณะเดียวกัน หรือใกล้เคียงกันในพื้นที่ที่มีปัญหาความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งกระจายตัวอยู่ทั่วประเทศ ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นต่อไป

รายละเอียดโครงการนำร่อง

“ บ้านเอื้ออาทร “

การเคหะแห่งชาติพิจารณาคัดเลือกพื้นที่เป้าหมายที่เหมาะสมสำหรับจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร ทั้งในพื้นที่ กทม. และปริมณฑล ทั้งในเขตเมือง ชานเมือง เมืองหลักและเมืองรองในส่วนภูมิภาค โดยพิจารณาใช้ที่ดิน ของการเคหะแห่งชาติและที่ดินภายใต้การดูแลของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ซึ่งในเบื้องต้นได้พิจารณาคัดเลือกไว้ 5 พื้นที่ดำเนินการสร้างที่พักอาศัย จำนวนรวมทั้งสิ้น 4,175 หน่วย ประกอบด้วย

- อาคารชุดพักอาศัย แบบห้องอเนกประสงค์ (F) ขนาด 24 ตารางเมตร
จำนวนรวมทั้งสิ้น 2,818 หน่วย
- อาคารชุดพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอน (F1) ขนาด 33 ตารางเมตร
จำนวนรวมทั้งสิ้น 880 หน่วย
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ในที่ดิน 19.5-21 ตารางวา จำนวนรวมทั้งสิ้น 477 หน่วย

โดยมีสรุปรายละเอียดของแต่ละโครงการดังต่อไปนี้.

1. โครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 55 ถนนสุขุมวิท แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ ขนาดที่ดิน 12.34 ไร่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยประเภทแฟลต 5 ชั้น จำนวน 13 อาคาร จำนวนหน่วยรวม 692 หน่วย จำแนกออกเป็น

- อาคารชุดพักอาศัยแบบห้องอเนกประสงค์ จำนวน 7 อาคาร จำนวนรวม 460 หน่วย
 - อาคารชุดพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 6 อาคาร รวม 232 หน่วย
- สามารถรองรับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้ประมาณ 2,768 คน ความหนาแน่น 224/คน/ไร่ หรือ 56 ครอบครัว /ไร่

ส่วนประกอบของชุมชนที่จำเป็นประกอบด้วย สาธารณูปโภคพื้นฐาน (ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์) ระบบป้องกันน้ำท่วม ร้านค้า ศูนย์ชุมชน ลานจอดรถรวม สวนสาธารณะ ระบบระบายน้ำ บ่อบำบัดน้ำเสียรวม ลานกีฬา ฯลฯ

โครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมากมีระยะเวลาก่อสร้าง 15 เดือน มูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้น 256.871 ล้านบาท

2. โครงการบ้านเอื้ออาทรประชานิเวศน์ ตั้งอยู่ที่ตำบลท่าทราย อ.เมือง จ.นนทบุรี ขนาดที่ดิน 27 ไร่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของการเคหะแห่งชาติ ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น จำนวน 26 อาคาร จำนวนหน่วยรวม 1,530 หน่วย จำแนกออกเป็น

- อาคารชุดพักอาศัยแบบห้องอเนกประสงค์ จำนวน 26 อาคาร รวมทั้งสิ้น 1,334 หน่วย

- อาคารชุดพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอน จำนวนรวมทั้งสิ้น 196 หน่วย
สามารถรองรับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้ 6,120 คน ความหนาแน่น 191
คน/ไร่ หรือ 48 ครอบครัว/ไร่

ส่วนประกอบของชุมชนที่จำเป็นประกอบด้วย สาธารณูปโภคพื้นฐาน (ไฟฟ้า, ประปา,
โทรศัพท์, ระบบป้องกันน้ำท่วม) ร้านค้าแผงลอย ศูนย์ชุมชน ลานจอดรถรวม สวนสาธารณะ บ่อน้ำ
บ่อบำบัดน้ำเสีย ที่พักผ่อน สนามกีฬา ฯลฯ

โครงการบ้านเอื้ออาทรประชาชนเวศน์ที่ระยะเวลาก่อสร้าง 15 เดือน มูลค่าการลงทุน
รวมทั้งสิ้น 532.863 ล้านบาท

3. โครงการบ้านเอื้ออาทรบางโหลง ตั้งอยู่ที่ กม. 17 ถ.บางนา-ตราด ต.บางโหลง
อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ ขนาดที่ดิน 16 ไร่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของการเคหะแห่งชาติ ประกอบด้วย
อาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น จำนวนหน่วยรวม 836 หน่วย จำแนกออกเป็น

- อาคารชุดพักอาศัยแบบห้องอเนกประสงค์ ขนาด 24 ตรม. จำนวน
รวมทั้งสิ้น 500 หน่วย

- อาคารชุดพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอน ขนาด 33 ตรม. จำนวนรวมทั้งสิ้น
336 หน่วย

สามารถรองรับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้ 3,344 คน ความหนาแน่น 235/
คน/ไร่ หรือ 52 ครอบครัว/ไร่

ส่วนประกอบของชุมชนที่จำเป็นประกอบด้วย สาธารณูปโภคพื้นฐาน (ไฟฟ้า, ประปา,
โทรศัพท์, ระบบป้องกันน้ำท่วม) ร้านค้า ศูนย์ชุมชน โรงเรียนอนุบาล ลานจอดรถรวม สวนสาธารณะ
บ่อน้ำ บ่อบำบัดน้ำเสีย ที่พักผ่อน สนามกีฬา ฯลฯ

โครงการบ้านเอื้ออาทรบางโหลงมีระยะเวลาก่อสร้าง 15 เดือน มูลค่าการลงทุนรวม
ทั้งสิ้น 315.678 ล้านบาท

4. โครงการบ้านเอื้ออาทรเชียงใหม่ ตั้งอยู่ที่ ถ.เชียงใหม่-ลำพูน ต.หนองหอย
อ.เมืองขนาดที่ดิน 9.85 ไร่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินของ การเคหะแห่งชาติภายในโครงการประกอบด้วย
อาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น จำนวน 11 อาคาร จำนวนหน่วยรวม 640 หน่วย จำแนกออกเป็น

- อาคารชุดพักอาศัย แบบห้องอเนกประสงค์ ขนาด 24 ตารางเมตร
จำนวนหน่วยรวม 524 หน่วย

- อาคารชุดพักอาศัย แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 33 ตารางเมตร
จำนวนหน่วยรวม 116 หน่วย

โครงการบ้านเอื้ออาทรเชียงใหม่สามารถรองรับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้
ประมาณ 2,560 คน ความหนาแน่น 260 คน/ไร่ หรือ 65 ครอบครัว/ไร่

ส่วนประกอบของชุมชนที่จำเป็นประกอบด้วย สาธารณูปโภคพื้นฐาน (ไฟฟ้า, ประปา,
โทรศัพท์) ศูนย์ชุมชน ลานจอดรถรวม สวนสาธารณะ บ่อน้ำ บ่อบำบัดน้ำเสียรวม ที่พักผ่อน ฯลฯ

วงเงินลงทุนรวมและแหล่งที่มาของเงินทุน

การจัดทำโครงการนำร่อง “บ้านเอื้ออาทร” ในพื้นที่เป้าหมาย 5 โครงการ มีจำนวนหน่วยรวมทั้งสิ้น 4,175 หน่วย วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 1,549.248 ล้านบาท ซึ่งการเคหะแห่งชาติจะใช้แหล่งเงินทุนสำหรับจัดทำโครงการจากเงินอุดหนุนของรัฐบาลและเงินกู้จากสถาบันการเงินมีรายละเอียดแหล่งเงินทุนดังต่อไปนี้

แหล่งที่มาของเงินทุน

การจัดทำโครงการมีความต้องการวงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 1,549.248 ล้านบาท ซึ่งแหล่งเงินทุนจะประกอบด้วย

- เงินอุดหนุนจากรัฐบาล 345.840 ล้านบาท (22%)
- เงินกู้ 1,203.408 ล้านบาท (78%)

ตารางสรุปโครงการ “บ้านเอื้ออาทร”

โครงการ	จำนวนหน่วย รวมทั้งสิ้น (หน่วย)	วงเงินลงทุนรวม ล้านบาท	เงินอุดหนุน ล้านบาท	เงินกู้ ล้านบาท	อัตราการผ่อนชำระเริ่มต้นปีแรก บาท/เดือน
โครงการนำร่อง 5.โครงการ					
โครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก		256.871	55.360	201.511	
อ.ขุนซอิน อ.กรุงเทพ-กรีฑา					
อาคารชุด F	460				1.000
อาคารชุด F1	232				1.500
รวมโครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก	692	256.871	55.360	201.511	
โครงการบ้านเอื้ออาทรประชานิเวศน์		532.863	122.400	410.463	
อ.สามัคคี อ.เมือง จ.นนทบุรี					
อาคารชุด F	1,334				1.000
อาคารชุด F1	196				1.500
รวมโครงการบ้านเอื้ออาทรประชานิเวศน์	1,530	532.863	122.400	410.463	
โครงการบ้านเอื้ออาทรบางโหลง		315.678	66.880	248.798	
อ.บางนา-ตราด กม.17 ต.บางโหลง สมุทรปราการ					
อาคารชุด F	500				1.000
อาคารชุด F1	336				1.500
รวมโครงการบ้านเอื้ออาทรบางโหลง	836	315.678	66.880	248.798	
โครงการบ้านเอื้ออาทรเชียงใหม่		209.884	51.200	158.684	
อ.เมือง อ.ด.หนองหอย จ.เชียงใหม่					
อาคารชุด F	524				1.000
อาคารชุด F1	116				1.500
รวมโครงการบ้านเอื้ออาทรเชียงใหม่	640	209.884	51.200	158.684	
โครงการบ้านเอื้ออาทรรังสิต คลองสาม		183.952	-	183.952	
อ.คลองสาม อ.คลองหลวง-คูคต					
อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี					
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 20 ตรว.	477				1.500
รวมโครงการบ้านเอื้ออาทรรังสิต คลองสาม	477	183.952	-	183.952	
ค่าสาธารณูปการในโครงการนำร่อง	-	50.000	50.000	-	
รวมโครงการนำร่อง	4,175	1,549.248	345.840	1,203.408	
โครงการ ระยะที่ 2					
โครงการ ระยะที่ 2 (24 พื้นที่)		3,020.981	604.160	2,416.821	
อาคารชุด F	3,776				1.000
อาคารชุด F1	3,776				1.500
ค่าสาธารณูปการในโครงการ ระยะที่ 2	-	50.000	50.000	-	
รวมโครงการ ระยะที่ 2	7,552	3,070.981	654.160	2,416.821	
รวมทั้งสิ้น	11,727	4,620.229	1,000.000	3,620.229	

หมายเหตุ

1. อาคารชุดเอนกประสงค์แบบ F ต้นทุน 330,000 บาท/หน่วย
2. อาคารชุดแบบ F1 ต้นทุน 470,000 บาท/หน่วย
3. บ้านเดี่ยวสองชั้น 20 ตารางวาต้นทุน 450,000 บาท/หน่วย
4. ต้นทุนของ F1 สามารถปรับเปลี่ยนเป็นบ้านพร้อมที่ดิน ในราคา 470,000 บาท/หน่วยได้

โครงการอื่น ๆ ประกอบด้วย

- กกท.และปริมณฑล
- ภาคเหนือ พิชญ์โลก นครสวรรค์ ลำปาง เชียงราย
- ภาคตะวันออกเฉียะเหนือ ขอนแก่น นครราชสีมา สุพรรณบุรี อุบลราชธานี ร้อยเอ็ด
- สุรินทร์ หนองคาย
- ภาคกลาง ชลบุรี ราชบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา สระบุรี กาญจนบุรี เพชรบุรี
- ภาคใต้ สงขลา สุราษฎร์ธานีภูเก็ต บิดลาคี นครศรีธรรมราช

โครงการนำร่อง "บ้านเอื้ออาทร"

โครงการ	ลักษณะอาคาร	จำนวนหน่วย	ขนาดพื้นที่		ต้นทุนต่อหน่วย(บาท)			ค่าเช่าซื้อ/เดือน เริ่มปีที่ 1(บาท)	ต้นทุนโครงการ ล้านบาท
			ตรว.	ตรม.	วัสดุทุน(บาท)	เงินกู้(บาท)	รวมต้นทุน/หน่วย(บาท)		
โครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก	อาคารชุดเอนกประสงค์ F	460	-	24	80,000	243,350	323,350	1,000	256.871
	อาคารชุดหนึ่งห้องนอน F1	232	-	33	80,000	386,078	466,078	1,500	
รวมโครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก		692			55.360	201.511			256.871
โครงการบ้านเอื้ออาทรประจันเวศน์	อาคารชุดเอนกประสงค์ F	1,334	-	24	80,000	253,531	333,531	1,000	532.863
	อาคารชุดหนึ่งห้องนอน F1	196	-	33	80,000	368,633	448,633	1,500	
รวมโครงการบ้านเอื้ออาทรประจันเวศน์		1,530			122.400	410.463			532.863
โครงการบ้านเอื้ออาทรบางโจลง	อาคารชุดเอนกประสงค์ F	500	-	24	80,000	240,599	320,599	1,000	315.678
	อาคารชุดหนึ่งห้องนอน F1	336	-	33	80,000	382,437	462,437	1,500	
รวมโครงการบ้านเอื้ออาทรบางโจลง		836			66.880	248.798			315.678
โครงการบ้านเอื้ออาทรเชียงใหม่	อาคารชุดเอนกประสงค์ F	524	-	24	80,000	223,403	303,403	1,000	209.884
	อาคารชุดหนึ่งห้องนอน F1	116	-	33	80,000	358,800	438,800	1,500	
รวมโครงการบ้านเอื้ออาทรเชียงใหม่		640			51.200	158.684			209.884
โครงการบ้านเอื้ออาทรรังสิต คลองสาม (รัฐอุดหนุนสาธารณูปโภค 96,500 บาท/หน่วยแล้ว)	บ้านเดี่ยวสองชั้น	477	19.50	-	-	385,644	385,644	1,500	183.952
รวมโครงการบ้านเอื้ออาทรรังสิต คลองสาม		477			-	183.952			183.952
ค่าสาธารณูปการโครงการนำร่อง					50.000	-	-		50.000
รวมโครงการนำร่องทั้งสิ้น		4,175			345.840	1,203.408			1,549.248
โครงการระยะที่ 2	อาคารชุดเอนกประสงค์ F	3,776	-	24	80,000	250,000	330,000	1,000	3,020.981
	อาคารชุดหนึ่งห้องนอน F1	3,776	-	33	80,000	390,000	470,000	1,500	
รวมโครงการระยะที่ 2		7,552			604.160	2,416.821			3,020.981
ค่าสาธารณูปการโครงการระยะที่ 2					50.000	-	-		50.000
รวมโครงการระยะที่ 2		7,552			654.160	2,416.821			3,070.981
รวมทั้งสิ้น		11,727			1,000.000	3,620.229	-		4,620.229

ตารางแสดงต้นทุนโครงการนำร่อง "บ้านเอื้ออาทร"

แบบอาคาร	ต้นทุนต่อหน่วย					อุดหนุน	คงเหลือ	อัตราการผ่อนชำระ เริ่มต้นปีแรก
	อาคาร	สาธารณูปโภค	รวม	ค่าที่ดิน	รวมทั้งสิ้น			
อาคารชุดเลขที่ประสงค์ F								
- หั้วமாக	181,055	42,443	223,498	99,852	323,350	80,000	243,350	1,000
- ประชาชนเวศน์	182,312	61,702	244,014	89,518	333,532	80,000	253,532	1,000
- บางโหล่ง	182,259	89,891	272,150	48,448	320,598	80,000	240,598	1,000
- เชียงใหม่	182,312	61,702	244,014	89,518	333,532	80,000	253,532	1,000
อาคารชุดหนึ่งห้องนอน F1								
- หั้วமாக	270,421	58,360	328,781	137,297	466,078	80,000	386,078	1,500
- ประชาชนเวศน์	272,299	94,920	367,219	81,414	448,633	80,000	368,633	1,500
- บางโหล่ง	272,221	123,601	395,822	66,616	462,438	80,000	382,438	1,500
- เชียงใหม่	272,299	94,920	367,219	81,414	448,633	80,000	368,633	1,500
รังสิต คลองสาม								
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 20 ตรว.	236,742	59,958	296,700	88,943	385,643	80,000	305,643	1.500

ประมาณการเงินสดรับ-เงินสดจ่าย
โครงการบ้านเช่าอาคาร

-17-

รายการ	รวม	ม.ค.2546	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	กย.	ต.ค.2546	พ.ย.	ธ.ค.2546	ม.ค.2547	กพ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	กย.	ต.ค.2547	พ.ย.	ธ.ค.2547	ม.ค.2548	กพ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.		
ประมาณการเงินสดจ่าย																																
โครงการบ้านเช่าอาคาร ระยะที่ 1 (จำนวน 5 พื้นที่)																																
ค่าใช้สอยที่ดิน	361,455,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	319,029,700	0		
ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค	979,997,400	3,911,460	4,889,250	5,867,100	6,844,960	50,503,420	33,128,603	34,106,453	42,215,771	42,215,771	49,347,239	47,391,539	46,413,639	53,545,157	60,676,1	64,874,542	64,874,542	85,365,225	48,655,907	40,546,589	40,546,589	40,546,589	32,437,271	32,437,271	24,327,953	24,327,953	0	0	0	0		
ค่าดำเนินการ	66,597,818	273,758	342,243	410,697	479,147	3,535,239	2,319,002	2,387,452	2,955,104	2,955,104	3,454,307	3,317,408	3,248,558	3,748,161	4,247,1	4,541,218	4,541,218	3,973,566	3,405,913	2,838,261	2,838,261	2,838,261	2,270,609	2,270,609	1,702,957	1,702,957	0	0	0	0		
ค่าก่อสร้างอาคารสร้าง	43,627,744	0	0	0	0	0	0	415,032	0	0	0	2,417,373	0	1,523,707	0	0	0	9,326,509	0	0	0	0	0	0	15,106,469	0	0	0	0	14,838,663	0	
ค่าเช่าอาคาร	47,569,870	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,222,313	1,222,313	1,222,313	1,222,313	0	3,895,675	3,895,675	5,335,078	5,335,078	5,335,078	5,335,078	5,335,078	5,335,078	1,439,403	1,439,403	0	0	0	0		
ค่าก่อสร้างอาคารรูปการในชุมชน	50,000,000											1,222,313	1,222,313	1,222,313	1,222,313	0	3,895,675	3,895,675	5,335,078	5,335,078	5,335,078	5,335,078	5,335,078	5,335,078	1,439,403	1,439,403	0	0	0	0		
ประมาณการเงินลงทุนโครงการระยะที่ 1	1,549,248,132	4,185,198	5,231,498	6,277,797	7,324,097	54,038,659	35,447,606	35,908,937	45,170,875	45,170,875	52,801,546	54,348,633	50,884,950	60,039,338	66,146,1	69,415,760	73,311,435	144,986,574	63,646,898	54,969,926	54,969,926	54,969,926	46,292,958	61,399,416	33,720,313	33,720,313	0	0	333,868,363	0		
โครงการบ้านเช่าอาคาร ระยะที่ 2 (จำนวน 24 พื้นที่)																																
ค่าก่อสร้างอาคารรูปการในชุมชน	50,000,000																															
เงินลงทุนโครงการระยะที่ 2	3,020,980,755						132,118,250	75,307,403	75,307,403	100,409,870	100,409,870	125,512,338	132,505,757	125,512,338	150,614,8	175,717,273	200,819,740	213,167,240	210,802,789	162,962,305	137,859,838	137,859,838	137,859,838	112,757,370	156,349,164	87,654,903	223,026,903	0	0	46,443,485		
ประมาณการเงินลงทุนโครงการระยะที่ 2	3,070,980,755						132,118,250	75,307,403	75,307,403	100,409,870	100,409,870	125,512,338	132,505,757	125,512,338	150,614,8	175,717,273	200,819,740	213,167,240	210,802,789	162,962,305	137,859,838	137,859,838	137,859,838	112,757,370	156,349,164	87,654,903	223,026,903	0	0	46,443,485		
ประมาณการเงินสุทธิโครงการ	4,620,228,886	4,185,198	5,231,498	6,277,797	7,324,097	54,038,659	167,565,856	112,216,340	120,478,278	145,580,745	153,211,416	179,860,970	183,390,757	185,551,675	216,761,1	245,133,033	274,131,175	358,153,814	274,449,687	217,932,233	199,079,765	199,079,765	199,402,795	180,406,786	196,319,476	127,625,215	229,278,903	6,250,000	333,868,363	46,443,485		
ประมาณการเงินสดรับ																																
เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	900,000,000	0	0	0	0	45,668,263	158,149,160	101,338,313	110,015,283	135,117,750	143,794,720	164,130,875	31,679,629	10,106,007				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
เงินอุดหนุนจากรัฐบาลในส่วนสาธารณูปการ	100,000,000																	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
เงินกู้	3,620,228,888	4,185,198	5,231,498	6,277,797	7,324,097	8,370,396	9,416,696	10,978,027	10,462,995	10,462,995	9,416,696	15,730,095	151,711,127	175,445,669	216,761,1	245,133,033	274,131,175	358,153,814	268,199,687	211,682,233	186,579,765	186,579,765	177,902,795	167,906,786	183,819,476	115,125,215	229,029,903	0	333,868,363	46,443,485		
รวมประมาณการเงินสดรับ	4,620,228,886	4,185,198	5,231,498	6,277,797	7,324,097	54,038,659	167,565,856	112,216,340	120,478,278	145,580,745	153,211,416	179,860,970	183,390,757	185,551,675	216,761,1	245,133,033	274,131,175	358,153,814	274,449,687	217,932,233	199,079,765	199,079,765	199,402,795	180,406,786	196,319,476	127,625,215	229,278,903	6,250,000	333,868,363	46,443,485		
ประมาณการเงินสดรับ(น้อยกว่า)เงินสดจ่าย	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ประมาณการเงินสดรับ(น้อยกว่า)เงินสดจ่ายสะสม	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	0

โครงการ พัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัด



สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)
กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์



มกราคม 2546

โครงการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัด

เอกสารชุดนี้ มีเนื้อหาเกี่ยวกับโครงการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัด ซึ่งเป็นโครงการแนวใหม่ที่จะเป็นการดำเนินงานที่กว้างขวางทั่วประเทศ โดยให้ชุมชนเป็นหลักในการพัฒนา เชื่อมโยงกับกลไกท้องถิ่นที่มีอยู่เป็นการอภิวัดรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยและความมั่นคงของคนจนในชุมชนแออัดอย่างขนานใหญ่ ในแนวทางที่ให้ชุมชนและกลไกร่วมในท้องถิ่นในทุกเมืองทั่วประเทศเข้ามาร่วมกันเป็นกลไกพื้นฐานในการวางแผนจัดการและดำเนินการร่วมกัน โดยได้รับการสนับสนุนจากหน่วยงานส่วนกลางและกลไกคณะกรรมการที่จะมีการจัดตั้งขึ้นต่อไป

เอกสารชุดนี้ประกอบด้วยเนื้อหา 3 ตอน ดังนี้

- ตอนที่ 1 ข้อมูลคนจนและชุมชนในเมืองจนถึงปัจจุบัน รูปแบบแนวทางประสบการณ์การแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยที่ผ่านมาและที่เป็นอยู่ (หน้า 1 – 12)**
- ตอนที่ 2 โครงการแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัย ตัวอย่าง 10 โครงการ ที่เสนอเป็นโครงการนำร่องในปีแรก พร้อมทั้งงบประมาณอุดหนุนและค่าใช้จ่าย แผนงานที่เกี่ยวข้อง (หน้า 13 – 29)**
- ตอนที่ 3 แนวทางการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยแนวใหม่ที่ชุมชนและท้องถิ่นเป็นหลัก (หน้า 30 – 35)**

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)
กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
มกราคม 2546

**ข้อมูลคนงานและชุมชนในเมืองงานถ้ำป่าขุบัน
รูปแบบแนวทางประสบการณ์การ
แก้ปัญหาที่อยู่อาศัยที่พ่่านมาและที่เป็นอยู่**

โครงการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัด

1. สถานการณ์ชุมชนแออัดและชุมชนผู้มีรายได้น้อย

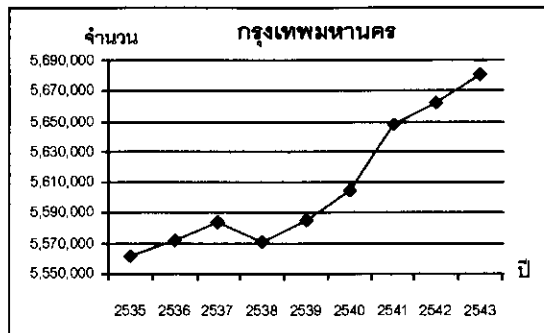
1.1 การพัฒนาเศรษฐกิจที่ผ่านมาของประเทศ ได้ส่งผลกระทบต่อความเหลื่อมล้ำของการกระจายรายได้ ความยากจนที่รุนแรงขึ้น ความไม่เท่าเทียมกันในการพัฒนาระหว่างพื้นที่การขยายตัวอย่างรวดเร็วซึ่งเป็นไปอย่างไม่มีแบบแผน รวมถึงความไม่เท่าเทียมในเรื่องบริการพื้นฐาน นอกจากนี้ภาวะวิกฤตเศรษฐกิจยังส่งผลให้ปัญหาความยากจนเพิ่มมากขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจหดตัว

1.2 การเจริญเติบโตของเมืองได้ก่อให้เกิดความแออัด ความเสื่อมโทรมของสิ่งแวดล้อมก่อให้เกิดปัญหาชุมชนแออัด ชุมชนบุกรุก กระจัดกระจายในเมืองต่างๆ โดยเฉพาะกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และเมืองต่างๆ ทั่วไป เนื่องจากการขาดการจัดการด้านที่ดินอย่างเหมาะสมที่จะสามารถรองรับการอยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่ง สำหรับกลุ่มระดับล่างของเมือง ซึ่งจากข้อมูลปี 2543 พบว่ามีชุมชนแออัด รวมทั้งชุมชนบุกรุกและชุมชนรายได้น้อยอื่น ๆ ในเมืองต่างๆ ทั่วประเทศเป็นจำนวนถึง 5,500 ชุมชน มีจำนวนครัวเรือน 1,500,000 ครัวเรือน คิดเป็นจำนวนประชากรสูงถึง 6,750,000 คน นอกจากนี้ยังมีกลุ่มคนจนที่อยู่กระจัดกระจายนอกชุมชน ที่มีที่อยู่อาศัยในลักษณะห้องเช่าร่วม ลูกจ้างโรงงาน กรรมกรก่อสร้าง อยู่แบบเร่ร่อน อาศัยวัดอยู่อีกประมาณ 370,000 ครัวเรือน หรือประมาณ 1,500,000 คน รวมทั้งสิ้นเป็นคนจนในชุมชนแออัด 1,870,000 ครัวเรือน ประมาณ 8,250,000 คน เมื่อเทียบกับประชากรเมืองทั้งหมดแล้วสัดส่วนคนจนในชุมชนแออัดสูงถึงร้อยละ 37

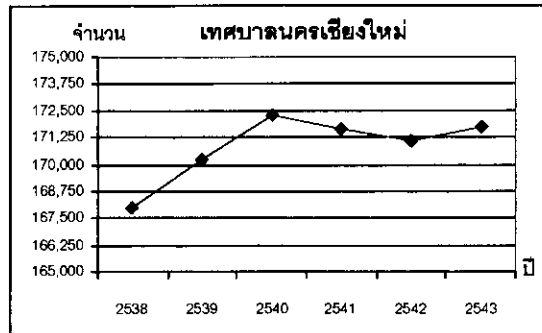
1.3 ปัจจุบันชุมชนแออัดรวมทั้งชุมชนผู้มีรายได้น้อยต่างๆ ประสบปัญหาหลายด้าน ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และการอยู่อาศัย ที่สำคัญคือปัญหาการขาดความมั่นคงในการอยู่อาศัย ซึ่งพบว่ามีชุมชนที่ประสบปัญหาความมั่นคงในการอยู่อาศัย 3,750 ชุมชน เป็นจำนวนครัวเรือน 1,140,000 ครัวเรือน หรือประมาณ 5,130,000 คน เป็นกลุ่มที่อยู่ในที่ดินของรัฐ วัด เอกชน หรือที่ผสมมีปัญหาไล่ที่ในระดับต่างๆ ทั้งที่อยู่ในระหว่างการไล่รื้อ/มีข่าว รวม 445 ชุมชน ประมาณ 200,000 ครัวเรือน

1.4 การรื้อย้ายชุมชนที่ผ่านมา จากการพัฒนาโครงการของเอกชนหรือโครงการพัฒนาของรัฐ ได้ส่งผลกระทบต่อชุมชนทั้งในเรื่องของรายได้ กลุ่มสังคมที่มีผลต่อความเข้มแข็งของชุมชน โดยชุมชนที่ถูกรื้อย้ายมักจะต้องอยู่ในที่ใหม่ที่ไกลออกไป ต้องสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ อยู่ไกลจากแหล่งงานเดิม/สถานการศึกษาของเด็ก ก่อให้เกิดการเพิ่มรายจ่ายทั้งการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ต้องจ่ายค่าเดินทางเพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยเฉลี่ยชาวบ้านต้องจ่ายเพิ่มประมาณเดือนละ 3,000 บาทต่อครอบครัว ซึ่งเป็นจำนวนที่สูงมากเมื่อเทียบกับรายได้ และที่สำคัญ คือ สูญเสียความสัมพันธ์ของกลุ่มสังคมเดิม

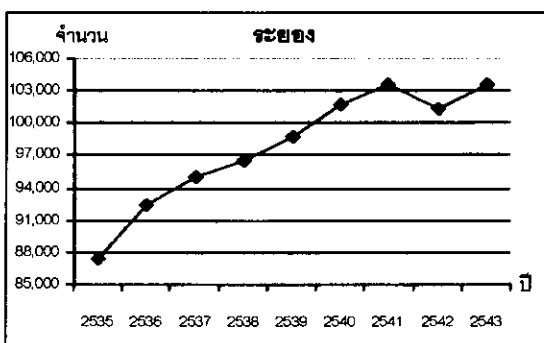
การเพิ่มจำนวนประชากร 2535/2538-2543



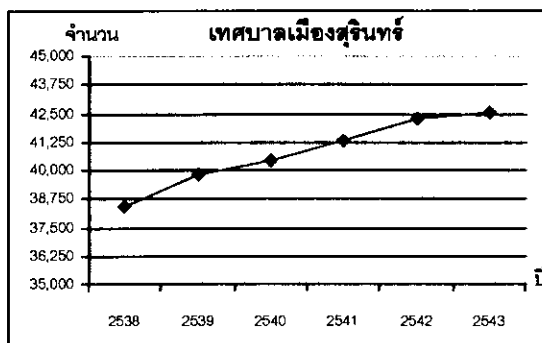
ประชากรเพิ่ม ประมาณ 3,120,000 คน (รวมประชากรแฝง 45%)
เป็นผู้มีรายได้ต่ำ ประมาณ 231,000 ครอบครัว



ประชากรเพิ่ม ประมาณ 46,800 คน (รวมประชากรแฝง 30%)
เป็นผู้มีรายได้ต่ำ ประมาณ 3,500 ครอบครัว

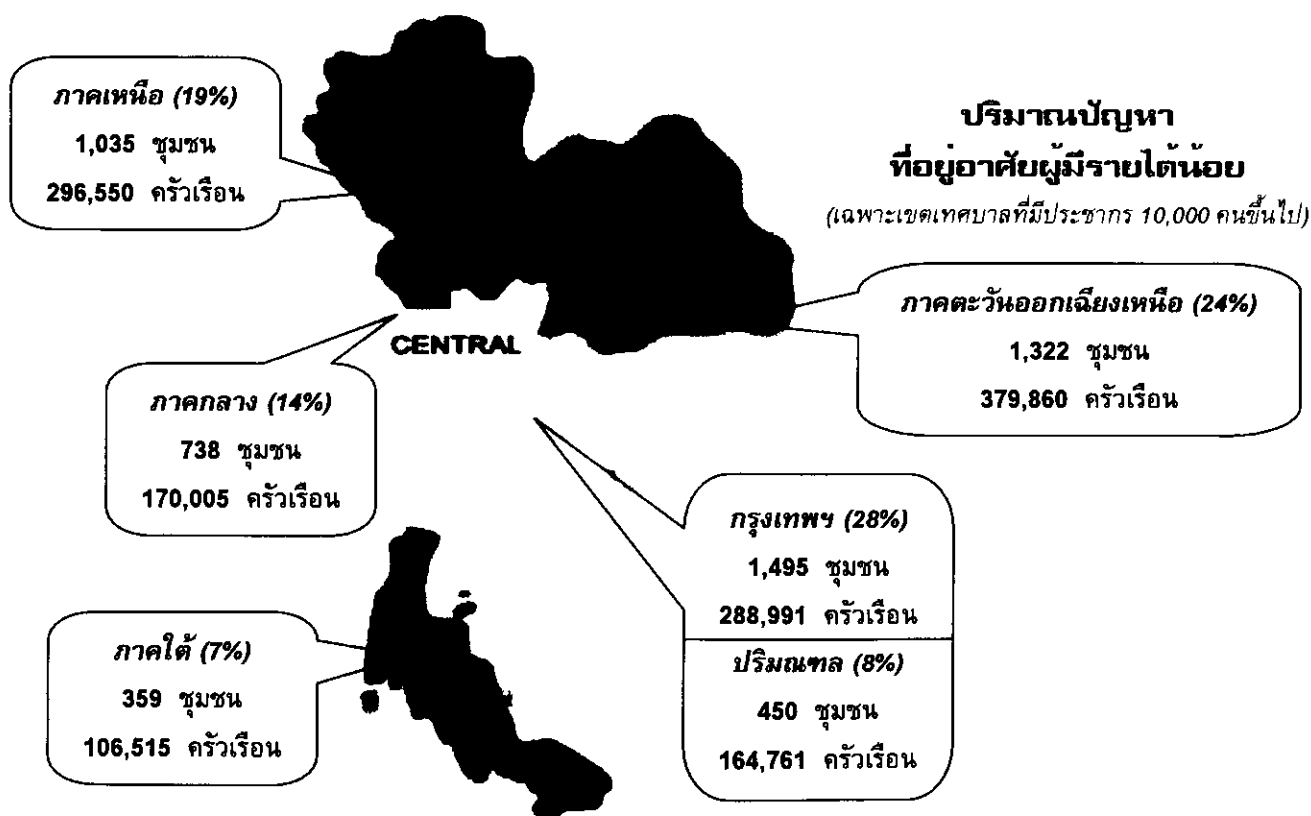


ประชากรเพิ่ม ประมาณ 42,200 คน (รวมประชากรแฝง 25%)
เป็นผู้มีรายได้ต่ำ ประมาณ 3,100 ครอบครัว

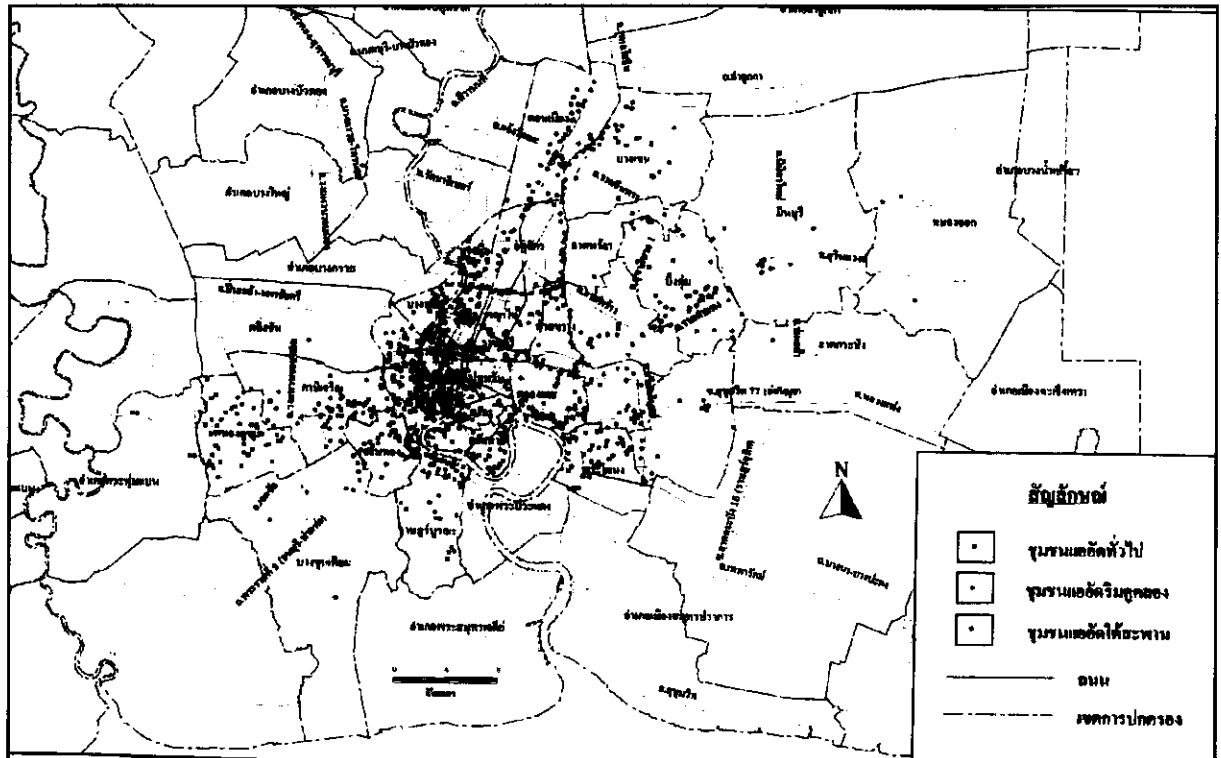


ประชากรเพิ่ม ประมาณ 7,000 คน (รวมประชากรแฝง 10%)
เป็นผู้มีรายได้ต่ำ ประมาณ 520 ครอบครัว

กราฟแสดงตัวเลขการเพิ่มประชากรใน 4 เมืองตัวอย่าง ในระยะเวลาประมาณ 10 ปีที่ผ่านมา ทำให้เกิดปัญหาที่อยู่อาศัยขาดแคลนสำหรับคนจนในเมือง



ที่ตั้งชุมชนแออัด กรุงเทพมหานคร



แผนที่ชุมชน จ.นครสวรรค์



ตัวอย่างการกระจายตัว/ที่ตั้งของชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานครและเมืองนครสวรรค์

2. ความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย/ชุมชนแออัด

2.1 ความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

จากการสำรวจข้อมูลรายได้ประชากรเมืองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และในภูมิภาค พบว่า ประชากรมากกว่าร้อยละ 50 ของประชากรเมือง มีรายได้ครอบครัวต่อเดือน โดยเฉลี่ยต่ำกว่า 15,000 บาท มีความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย 800 – 1,800 บาท ซึ่งไม่สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่มีในตลาดได้ เนื่องจากราคาผ่อน/เช่าซื้อที่อยู่อาศัยในตลาดสูงกว่า 2,000 บาทต่อเดือน

ตารางที่ 1 ความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

กลุ่มเป้าหมาย (ประชากรเมืองโดยรวม)	ร้อยละของประชากรเมือง		ความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย (บาท/เดือนครอบครัว)
	กรุงเทพฯ	ภูมิภาค	
• ผู้มีรายได้เฉลี่ยต่ำกว่า 9,000 บาท	30	44	800 - 1,000
• ผู้มีรายได้เฉลี่ยต่ำกว่า 15,000 บาท	53	61	1,000 - 1,800

2.2 รายได้และความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในชุมชนแออัด

ก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ (ปี 2540) ผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดที่มีรายได้ต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีจำนวนร้อยละ 56 ของครัวเรือนทั้งหมด ได้เพิ่มเป็นร้อยละ 62 ในช่วงวิกฤต ในจำนวนครัวเรือนทั้งหมดนั้น ประมาณร้อยละ 26 อยู่โดยไม่ต้องเสียค่าที่อยู่อาศัย สำหรับกลุ่มที่จ่ายนั้น จะจ่ายเฉลี่ยประมาณร้อยละ 12 ของรายได้ เมื่อพิจารณาความสามารถในการจ่ายเมื่อเทียบกับรายได้นั้น พบว่า

- ร้อยละ 70 ของครัวเรือนทั้งหมดจะจ่ายได้ไม่เกิน 2,000 บาทต่อเดือน
- ร้อยละ 64 ของครัวเรือนทั้งหมดจะจ่ายได้ไม่เกิน 1,500 บาทต่อเดือน
- ร้อยละ 46 ของครัวเรือนทั้งหมดจะจ่ายได้ไม่เกิน 1,000 บาทต่อเดือน

3. ระบบการจัดที่อยู่อาศัยทั่วไป

ในการจัดการที่อยู่อาศัยนั้น มีระบบใหญ่ๆ ในการจัดการ ดังนี้

3.1 ระบบการจัดการโดยรัฐเป็นผู้จัดการ (Public Housing)

รัฐดำเนินการก่อสร้างให้แก่ประชาชน เป็นระบบที่ดำเนินการในประเทศสังคมนิยม ซึ่งถือเรื่องที่อยู่อาศัยเป็นส่วนหนึ่งของสิทธิพื้นฐานที่รัฐพึงจัดให้กับประชาชนทุกคนรอบรู้ ข้ออ่อนอยู่ที่รูปแบบที่อาจมีความแข็งตัวไม่ยืดหยุ่น และประชาชนต้องยอมรับตามรูปแบบที่รัฐกำหนด ส่วนรูปแบบที่อยู่

อาศัยที่รัฐเป็นผู้ดำเนินการหลักในประเทศ เช่น ฮองกง สิงคโปร์ ไต้หวัน มีลักษณะเฉพาะเชิงภูมิศาสตร์ ความสามารถในการกำหนดประชากรเมือง เป้าหมาย ระบบรายได้ที่ชัดเจน และนโยบายรัฐที่ชัดเจน ต่อเนื่อง เช่น ประเทศสิงคโปร์ มีการจัดที่อยู่อาศัยโดยรัฐสูงถึงกว่า 90% ของประชากรทั้งหมด โดยรัฐมี นโยบายอุดหนุนเต็มที่

3.2 ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการเอง (Private Real Estate Sector)

โดยรัฐบาลส่งเสริมให้ภาคเอกชนเป็นผู้ลงทุนและดำเนินการจัดการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ในลักษณะและรูปแบบต่างๆ และรัฐดำเนินการเป็นส่วนน้อยในส่วนที่เอกชนไม่ดำเนินการ ซึ่งปัจจุบัน เป็นระบบที่ใช้ในประเทศไทยเป็นส่วนใหญ่ รูปแบบนี้เป็นแนวทางของประเทศในระบบเศรษฐกิจเปิดเสรี ทั่วไป อย่างไรก็ตามรูปแบบนี้มักไม่สามารถตอบสนองต่อประชากรผู้มีรายได้น้อย ซึ่งมีอยู่ประมาณ 30% ของประชากรเมืองได้

3.3 ภาคประชาชนเป็นผู้ดำเนินการเอง (Popular Sector)

ประชาชนเป็นผู้ดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง โดยรัฐสนับสนุนด้านที่ดินและแหล่ง เงิน รูปแบบนี้เป็นรูปแบบหลักของคนในสังคมไทยมาแต่เดิม ปัจจุบันมีความซับซ้อนในการหาที่ดินและ สร้างบ้านตามแบบสมัยใหม่ ทั้งต้องหาทุนจึงทำให้มีรูปแบบนี้น้อยลง

3.4 ภาคชุมชน (Community Sector)

เป็นการสร้างชุมชนโดยชุมชนหรือกลุ่มคนที่มีการรวมตัวกัน สร้างกลุ่มสังคมที่มีความสัมพันธ์ กัน เช่น ชาวบ้านที่รวมตัวกันในชุมชนแออัด รวมกลุ่มสร้างโครงการที่อยู่อาศัยร่วมกันและถือกรรมสิทธิ์ ร่วมกันในรูปแบบสหกรณ์ ในต่างประเทศก็มีประสบการณ์เรื่องนี้อยู่มากในกระบวนการที่มีการรวมกลุ่ม คนเข้มแข็งและมีแหล่งเงินทุนที่สามารถสนับสนุนโครงการของกลุ่ม เช่น ขบวนการของสหกรณ์ที่อยู่ อาศัย (Cooperative Housing) ในเยอรมัน เดนมาร์ก ฯลฯ สมาคมก่อสร้าง/ที่อยู่อาศัย (Building Society / Housing Association) ในอังกฤษ โดยรัฐบาลออกกฎหมายรองรับและให้การสนับสนุนด้านการเงินใน ลักษณะต่างๆ ซึ่งรูปแบบนี้มีการดำเนินการในหลายประเทศ ในยุโรป

3.5 ภาคชุมชนและกระบวนการท้องถิ่น

เป็นแนวทางใหม่ที่ผสมผสานรูปแบบต่างๆ โดยกระบวนการมีส่วนร่วมของพื้นที่ ในการสำรวจ วางแผนและกำหนดแนวทางพัฒนาร่วมกันระหว่างชุมชน กลไกท้องถิ่น และอาจร่วมกับภาคเอกชนใน ท้องถิ่นเพื่อให้เกิดการแก้ไขปัญหาทั้งเมืองอย่างหลากหลาย เกิดรูปแบบที่เหมาะสมสอดคล้องกับวิถีชีวิต ของชุมชน/คนในท้องถิ่น เชื่อมโยงกับการพัฒนาเมือง โดยสร้างกลไกการทำงานร่วมกันของภาคส่วนที่ เกี่ยวข้อง

4. รูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ผ่านมา

4.1 การสร้างแฟลต/คอนโดมิเนียม (Flat/Condominium)

เป็นการสร้างที่อยู่อาศัยแบบแฟลต เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยได้เช่าอยู่หรือในลักษณะคอนโดมิเนียม ผู้มีรายได้น้อย ที่ให้ผ่อนส่ง/เช่าซื้อระยะยาวเพื่อเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ซึ่งได้มีการดำเนินการค่อนข้างมากทั้งรัฐและเอกชน โดยในส่วนของรัฐได้มีการจัดสร้างไปประมาณ 30,000 หน่วย เป็นรูปแบบการก่อสร้างในที่ดินที่มีเนื้อที่ค่อนข้างจำกัดหรือที่ดินที่มีราคาสูง ซึ่งสามารถเพิ่มจำนวน/ความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยได้ แต่มีข้อจำกัด คือ มีต้นทุนสูง ต้องใช้เงินอุดหนุนจากรัฐมาก ที่ผ่านมามีประมาณ 180,000 – 250,000 บาทต่อหน่วย ที่อยู่อาศัยในรูปแบบนี้มักไม่สอดคล้องกับวิถีชีวิตของชุมชน หรือคนจน มีผลกระทบต่อโครงสร้างความสัมพันธ์ของชุมชนเดิม และมีปัญหาขายสิทธิ์

4.2 การปรับปรุงสาธารณูปโภคในที่ดินเดิม (Slum Upgrading)

เป็นการปรับปรุงชุมชนในที่ดินเดิม โดยเป็นการปรับปรุงสาธารณูปโภค หรือบริการพื้นฐานที่จำเป็น ตลอดจนพัฒนาสภาพแวดล้อมของชุมชนให้ดีขึ้น เพื่อให้คุณภาพชีวิตชุมชนดีขึ้น และเชื่อมโยงกับการพัฒนาสังคมด้านอื่นๆ เป็นรูปแบบที่ยังคงรูปแบบชุมชนเดิมให้มียุ่ต่อไป แต่ยังขาดการดำเนินการให้เกิดความมั่นคงในที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยระยะยาว ส่งผลให้ขาดการพัฒนาที่อยู่อาศัยทำให้สภาพชุมชนโดยรวมทรุดโทรม ที่ผ่านมารัฐได้ให้การอุดหนุนในการปรับปรุงสาธารณูปโภค/บริการพื้นฐาน หน่วยละ 25,200 บาท (ณ ปี 2544) โดยผ่านการเคหะแห่งชาติ

4.3 การจัดปรับผังที่ดิน (Slum Reblocking)

เป็นการปรับปรุงแบบชุมชนเดิมให้เกิดระบบ มีผัง และโครงสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ดีขึ้น โดยอาจมีการปรับรื้อย้ายบ้านบางส่วน และพัฒนาระบบสาธารณูปโภคให้ดีขึ้น เป็นการดำเนินการในกรณีที่สามารถเช่าที่ดินระยะยาว หรือซื้อที่ดินที่ชุมชนอยู่เดิมได้ ซึ่งชุมชนมีความมั่นคงในการอยู่อาศัย และเกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยของตนเองได้อย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยทั่วไปสภาพชุมชนจะดีขึ้นมีการปรับผังก่อสร้างบ้านกันใหม่เพราะมีความมั่นคง มีชุมชนที่ดำเนินการในลักษณะนี้แล้ว 8 – 10 ชุมชน

4.4 การประสานประโยชน์การใช้ที่ดิน/การแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing)

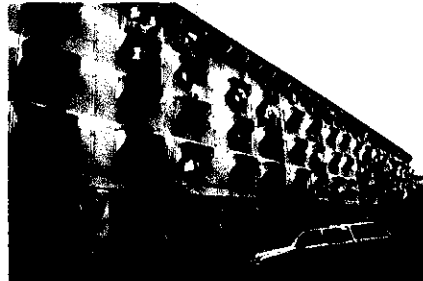
เป็นการประสานประโยชน์ระหว่างชุมชนและเจ้าของที่ดิน โดยเจ้าของที่ดินให้เช่าหรือขายที่บางส่วนให้ชุมชนในราคาถูกเพื่อแลกกับการใช้ประโยชน์จากที่ดินส่วนที่เหลือ ซึ่งชุมชนสามารถอยู่ในที่ดินโดยมีความมั่นคงระยะยาวหรือมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เกิดการจัดปรับผัง เกิดการก่อสร้างและการพัฒนาที่อยู่อาศัยร่วมกันของชุมชน มีโครงการในลักษณะนี้ที่ได้ดำเนินการแล้วประมาณ 10 – 12 โครงการ เช่น ชุมชนบ้านมนังคศิลา ชุมชนซอยเซ่งกี่ เป็นต้น โดยรัฐให้การสนับสนุนในด้านสาธารณูปโภคที่จำเป็น และชุมชนใช้เงินออมและสินเชื่อจากสถาบันการเงินในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของตนเอง

การพัฒนาโดยการก่อสร้างแฝด



รัฐสร้างรูปแบบนี้ รวมประมาณ 30,000 หน่วย

- เพิ่มความหนาแน่นได้
- ต้นทุนสูง รัฐต้องอุดหนุนมาก (180,000 - 250,000 บาท/หน่วย)
- รูปแบบไม่สอดคล้องกับวิถีชีวิตของชุมชน คนจน
- มีผลกระทบต่อโครงสร้างความเป็นชุมชนเดิม
- มีปัญหาขายสิทธิ์มาก



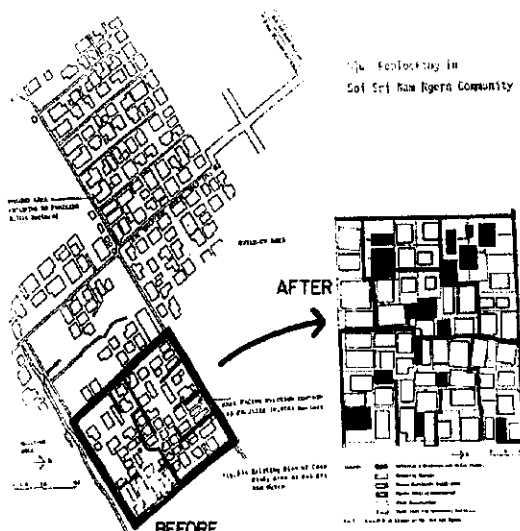
การปรับปรุงสาธารณูปโภคในที่ดินเดิม (SLUM UPGRADING)



รัฐอุดหนุน 25,200 บาท/หน่วย มีการปรับปรุงแล้วประมาณ 128,000 หน่วย

- เป็นการปรับปรุงชุมชนที่มีอยู่เดิม การลงทุนในทรัพย์สินที่มีอยู่แล้วให้ดีขึ้น คงรูปแบบชุมชนเดิมให้มือผู้ต่อไป
- คุณภาพชีวิตชุมชนในเรื่องบริการพื้นฐานดีขึ้น และเชื่อมโยงกับการพัฒนาด้านสังคมอื่นๆ
- ขาดความมั่นคงในที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยระยะยาว
- ขาดการพัฒนาตัวที่อยู่อาศัย ทำให้ลู่ทุกลู่

การจัดปรับผังที่ดิน (REBLOCKING)



- เป็นการปรับรูปแบบชุมชนเดิม ให้เกิดระบบผังและโครงสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ดีขึ้น โดยอาจมีการปรับรื้อย้ายบ้านบางส่วน และพัฒนาระบบสาธารณูปโภคให้ดีขึ้น
 - ดำเนินการในกรณีเช่าที่ระยะยาว หรือซื้อที่ดินเดิมได้
 - ชุมชนมีความมั่นคงในการอยู่อาศัย
 - ชุมชนพัฒนาที่อยู่อาศัยของตนเอง อย่างค่อยเป็นค่อยไป
- มีโครงการที่ดำเนินการทั้งสิ้นประมาณ 8 - 10 ชุมชน

การประสานประโยชน์การใช้ที่ดิน / การแบ่งปันที่ดิน (LAND SHARING)

BEFORE LAND SHARING:
สภาพก่อนมีการแบ่งปันที่ดิน

AFTER LAND SHARING:
สภาพหลังมีการแบ่งปันที่ดิน

• ประสานประโยชน์ระหว่างชุมชนและเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ให้เช่าหรือขายที่บางส่วนให้ชุมชนในราคาถูก แลกกับการใช้ประโยชน์จากที่ดินส่วนที่เหลือ

• ชุมชนมีความมั่นคงระยะยาว หรือมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

• เกิดการปรับปรุงมีการก่อสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยร่วมกันของชุมชนใหม่ที่จะเพิ่มความหนาแน่นมากขึ้น

มีโครงการประเภทนี้ประมาณ 10 - 12 โครงการ

ผลการแบ่งที่ดินโครงการเช่าที่ดินจากสวนพฤกษศาสตร์อินชานพระองค์ที่ดินที่เช่าขายให้ชุมชนประมาณ 40% ของที่ดินเดิม แปลงที่ดินขนาด 5 - 12 ไร่

ชุมชนเม่นกคิลลา

BEFORE LAND SHARING

ก่อนปรับปรุง

AFTER LAND SHARING

หลังปรับปรุง

การรื้อย้ายและสร้างชุมชนใหม่ที่อยู่ในบริเวณที่เดิม (คลองเตย 70 ไร่)

BEFORE

ก่อนปรับปรุง

AFTER

หลังปรับปรุง

ชุมชนยังคงสามารถอยู่ใกล้บริเวณชุมชนเดิม

ชุมชนต้องก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งหมด

ชุมชนมีความมั่นคง โดยเช่าระยะยาว มีโครงการรูปแบบนี้ 3 - 5 โครงการ

การรื้อย้ายและสร้างชุมชนใหม่ในที่ดินใหม่

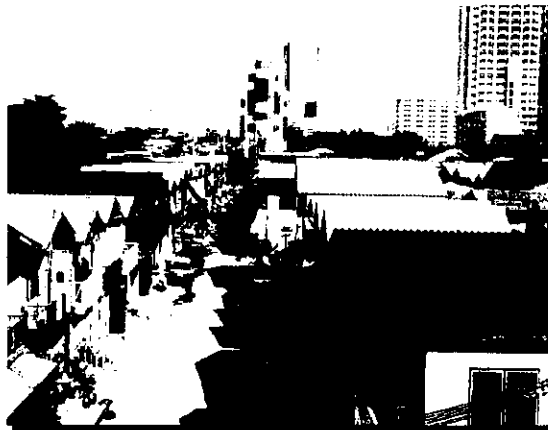
- ชุมชนต้องอยู่ไกลจากชุมชนเดิม ไกลจากแหล่งงาน สถานศึกษา เกือบค่านดินทางเพิ่ม ต้องสร้างชีวิตและสังคมใหม่
- เกิดภาระค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูงในการซื้อที่ดิน และก่อสร้างบ้าน



- ชาวบ้านมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและการอยู่อาศัย
- สามารถพัฒนาสภาพแวดล้อมชุมชนใหม่ได้เต็มที่

รัฐบาลสนับสนุนมาตรฐานรูปโลก 102,000 บาท/หน่วย

รูปแบบการพัฒนาที่ชุมชนเป็นแกน : ชุมชนหับแก้ว



รัฐอุดหนุนด้านมาตรฐานรูปโลกที่รัฐบาลที่จัดเป็น

- ชุมชนมีส่วนร่วมในการกำหนดรูปแบบ การพัฒนาที่สอดคล้องกับความเป็นอยู่ และการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาชุมชนที่เชื่อมโยงช่วยเหลือกัน ทั้ง ออมทรัพย์ สวัสดิการ อาชีพ ฯลฯ
- ชุมชน ได้เลือกที่ตั้งเอง
- ชุมชนเป็นผู้กำหนดความต้องการเกี่ยวกับรูปแบบ ก่อสร้าง จัดการการเงิน วิธีการเรื่องที่อยู่อาศัย ที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายและการจัดการของชุมชน

รูปแบบการพัฒนาที่ชุมชนเป็นแกน : โครงการที่อยู่อาศัยได้สะพาน

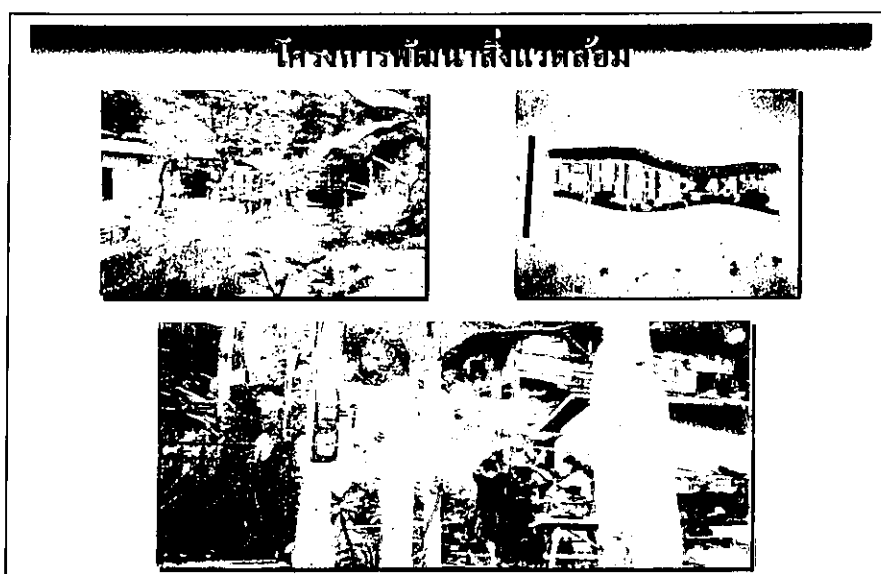


- เช่าที่ดินจากการเคหะแห่งชาติ (โดยการเคหะได้งบประมาณการซื้อที่ดินจากรัฐ 160 ล้านบาท)
- ก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยใช้สินเชื่อ พอช. เฉลี่ย 40,000 บาท/หน่วย โดยร่วมกันค้ำประกันเป็นกลุ่ม

รัฐบาลสนับสนุนค่ามาตรฐานรูปโลก 102,000 บาท/หน่วย

- มีการเชื่อมโยงชุมชนเป็นเครือข่าย จากกลุ่มได้สะพานในกรุงเทพฯ ทั้งหมด 65 สะพาน และมีการทำงานร่วมกันต่อเนื่อง
- ชุมชนมีส่วนร่วมในการเลือกที่ตั้งและวางผังชุมชนใหม่
- ชุมชนมีความมั่นคงในการอยู่อาศัย





การพัฒนาที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม ริมคลองแม่ข่า และพื้นที่ป่าแพ่งดินจังหวัดเชียงใหม่ เป็นแนวทางที่แสดงให้เห็นการแก้ปัญหาความมั่นคงที่อยู่อาศัย การพัฒนาสภาพแวดล้อมร่วมกับแนวการพัฒนาทางสังคมและอาชีพของชุมชนอื่นๆ

4.5 การรื้อย้ายและสร้างชุมชนใหม่ในที่ดินใหม่ (Relocation)

เป็นการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่เพื่อรองรับชุมชนที่ถูกไล่ที่หรือไม่สามารถอยู่ที่เดิมได้ ส่วนใหญ่ที่ดินรองรับมักอยู่ไกลจากชุมชนเดิม ไกลจากแหล่งงานเดิม/สถานที่ศึกษาเล่าเรียน เกิดภาระในเรื่องค่าเดินทางที่เพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายด้านที่ดิน และการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ แต่ชาวบ้านสามารถมีกรรมสิทธิ์หรือมีความมั่นคงในการอยู่อาศัยระยะยาว สามารถพัฒนาสภาพแวดล้อมชุมชนใหม่ได้ โดยที่ผ่านมารัฐให้การอุดหนุนการพัฒนาสาธารณูปโภคหน่วยละ 102,000 บาท อย่างไรก็ตาม พบว่ามีการขายสิทธิ์บางส่วนเนื่องจากชาวบ้านไม่สามารถรับภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งระยะทางที่ไกลจากตัวเมือง ซึ่งทำให้ต้องใช้เวลาในการเดินทางอันเป็นอุปสรรคหรือข้อจำกัดในการประกอบอาชีพ

4.6 รูปแบบการพัฒนาที่ชุมชนเป็นแกน (Community Based Housing)

เป็นการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย โดยชุมชนมีส่วนร่วมในการกำหนดรูปแบบ การวางแผน การพัฒนาที่สอดคล้องกับวิถีชีวิต ความเป็นอยู่ของตนเอง ทั้งนี้ การพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาชุมชนที่เชื่อมโยงช่วยเหลือกัน เช่น การออมทรัพย์ การจัดสวัสดิการของชุมชนเอง การประกอบอาชีพ ฯลฯ เป็นลักษณะโครงการที่ชุมชนมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในการเลือกที่ตั้งของชุมชน กำหนดความต้องการเกี่ยวกับรูปแบบ การก่อสร้าง การจัดการการเงิน การกำหนดการอยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย ความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มและการจัดการของชุมชน เช่น โครงการที่อยู่อาศัยได้สะพานที่รองรับกลุ่มที่อยู่ได้สะพานในกรุงเทพฯ รวม 65 สะพาน โครงการวัดเจริญธรรม จังหวัดอุดรธานีที่ชาวบ้านจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยวันละ 15 บาท โครงการบ้านแพ จังหวัดพิษณุโลก ที่รองรับการรื้อย้ายชาวแพ ฯลฯ แนวทางนี้จะสามารถทำให้ชุมชนเชื่อมโยงการพัฒนาที่อยู่อาศัยกับการพัฒนาอื่นๆ เช่น การพัฒนาสภาพแวดล้อม สวัสดิการ ธุรกิจชุมชน เป็นต้น

5. บทบาทของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยของคนจนในชุมชนแออัด

5.1 การเคหะแห่งชาติ

เป็นหน่วยงานหลักของรัฐ ตั้งขึ้นตั้งแต่ปี 2516 ในรูปแบบองค์กรที่คล้ายกับหน่วยงานการเคหะแห่งชาติอื่นๆ ในประเทศเอเชีย ในลักษณะที่เป็นหน่วยงานพัฒนาของรัฐ (Public Housing Development) งานพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีผลกับคนจนในชุมชนแออัดที่ดำเนินการอยู่ คือ การปรับปรุงชุมชนแออัดและโครงการก่อสร้างที่อยู่ใหม่

5.2 สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

เป็นองค์การมหาชนดำเนินงานต่อเนื่องมาจากสำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง (พชม.) ซึ่งเริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี 2535 โดยมีแนวการพัฒนาในรูปแบบให้ชุมชนเป็นหลัก ให้เรื่องการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาอื่นๆ ของชุมชนโดยชุมชน โดยใช้ความสามารถในการจัดการด้านการเงิน กลุ่มออมทรัพย์ เพื่อให้องค์กรใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยไปแก้ปัญหาตามรูปแบบที่หลากหลาย ตั้งแต่การ

ปรับปรุงในที่เดิมจนไปถึงการย้ายที่อยู่ใหม่ จนถึงปัจจุบันมีโครงการที่ใช้สินเชื่อไปแล้ว 47 โครงการ 6,400 ครอบครัว ใน 11 จังหวัด รวมสินเชื่อ 703 ล้านบาท ทั้งในที่เดิมและที่ใหม่

5.3 หน่วยงานส่วนท้องถิ่น

ที่ผ่านมาไม่ได้มีบทบาทสำคัญในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในท้องถิ่นมากนัก ส่วนใหญ่จะมุ่งเน้นที่การพัฒนาทางด้านสังคม สาธารณสุข และการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคในชุมชน ซึ่งในช่วงหลังได้มีการประสานงานร่วมกับการเคหะแห่งชาติในการใช้งบประมาณและในระยะ 2 - 3 ปีที่ผ่านมา ได้มีตัวอย่างในหลายเมือง เช่น อุดรดิตถ์ ร้อยเอ็ด อยุธยา ระยอง นครสวรรค์ พิษณุโลก ฯลฯ ที่หน่วยงานท้องถิ่นได้ร่วมมือกับสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนและการเคหะแห่งชาติในการร่วมวางแผนและทำโครงการที่อยู่อาศัยร่วมกับชุมชนในขั้นทดลอง ปัญหาใหญ่ของหน่วยงานท้องถิ่นอยู่ที่ระบบงบประมาณที่มีไม่เพียงพอ ข้อมูล ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการแก้เชิงสังคมที่ยังมีไม่มากนัก รวมทั้งการขาดบุคลากรที่จะสามารถดำเนินการ

5.4 องค์กรชุมชน

ในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา การพัฒนาขององค์กรชุมชนในเมืองได้ขยายตัวอย่างกว้างขวาง เกิดการเชื่อมโยงทำงานด้วยกันเป็นเครือข่าย กระจายอยู่ในจังหวัดต่างๆ ครอบคลุมชุมชนระดับยากจนกว่า 1,000 แห่ง มีเครือข่ายชุมชนเกิดขึ้นกว่า 100 แห่ง ในกว่า 50 จังหวัด มีกิจกรรมอบรมทรัพยากรร่วมกันมากกว่า 600 ล้านบาท และมีกิจกรรมหลากหลายทั้งการจัดการด้านสวัสดิการ ธุรกิจ สิ่งแวดล้อม และที่อยู่อาศัย ชุมชนเครือข่ายเกือบทุกเมืองจะมีข้อมูลชุมชนที่อยู่ในเมืองเดียวกัน หลายแห่งเริ่มมีการวางแผนการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยทั้งเมืองร่วมกัน เช่นที่เมืองอยุธยา อุดรดิตถ์ เชียงใหม่ ฯลฯ ซึ่งนับเป็นกลไกพื้นฐานที่กระจายตัวกว้างขวางทั่วไป

โครงการแก้ไขปัญหาท้าย ตัวอย่าง 10 โครงการ

**ที่เสนอเป็นโครงการนำร่องในปีแรก
พร้อมทั้งงบประมาณอุดหนุนและค่าใช้จ่าย แผนงานที่เกี่ยวข้อง**

6. โครงการบ้านมั่นคง : โครงการนำร่องเพื่อพัฒนาความมั่นคงการอยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัดทั่วประเทศ

เป็นโครงการตัวอย่างในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย เพื่อนำไปสู่การแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัดทั่วประเทศ

6.1 หลักเกณฑ์ในการเลือกชุมชนตัวอย่าง

- 1) เป็นชุมชนแออัดที่จนกว่าชุมชนทั่วไป
- 2) เป็นชุมชนที่มีปัญหาและจำเป็นต้องมีการเปลี่ยนแปลง มีกลุ่มเป้าหมายชัดเจนและมีส่วนร่วม
- 3) มีข้อสรุปเกี่ยวกับการแก้ไขปัญหาที่ดิน มีกระบวนการวางแผนและระบบสาธิตอุปโภคบริโภคในโครงการ
- 4) ส่วนใหญ่เป็นโครงการในที่ดินของรัฐ ซึ่งดำเนินงานได้ง่ายและจะเป็นแบบอย่างที่ดีในการแก้ไขปัญหา
- 5) มีกระบวนการดำเนินงานที่ต่อเนื่อง และมีความร่วมมือของหลายฝ่ายอยู่แล้ว
- 6) มีความหลากหลายในรูปแบบการแก้ไขปัญหา
- 7) มีการกระจายตัวในภาคต่าง ๆ

6.2 ข้อมูลพื้นฐานชุมชนตัวอย่าง

1) โครงการไกลกังวล จังหวัดนราธิวาส เป็นการจัดที่อยู่อาศัยใหม่ในที่ดินของการรถไฟ ซึ่งเป็นที่ดินรองรับใหม่จากการรื้อย้ายชุมชนในบริเวณใกล้เคียงมารวมกัน รวมผู้อยู่อาศัยทั้งสิ้น 800 ครอบครัว

2) ชุมชนเก่าแก่ว.สงขลา เป็นชุมชนประมงขนาดเล็ก ตั้งอยู่ในที่ดินของราชพัสดุ มีจำนวนประชากร 2,365 คน ประกอบด้วย คนไทยเชื้อสายจีนและชาวไทยที่นับถือศาสนาอิสลาม อาชีพของคนในชุมชนส่วนใหญ่คือ ค้าขาย บางส่วนเป็นชาวประมง เมื่อปี 2543 เทศบาลได้มีแผนปรับปรุงที่ดินบริเวณชุมชนเก่าแก่ว.สงขลาให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวและต้องการย้ายชุมชนไปอยู่ในที่รองรับแห่งใหม่ แต่ชาวชุมชนไม่ยอมจึงได้รวมตัวกันต่อรองกับทางจังหวัดเพื่อขออยู่ในที่ดินเดิม ปัจจุบันทางจังหวัดได้ขอลอโครงการ แต่ยังไม่มีการทำสัญญาเช่าที่กับชุมชน

3) ชุมชนเจริญชัยนิมิตรใหม่ กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บริเวณริมทางรถไฟ เขตจตุจักร เดิมชาวบ้านเช่าที่ดินจากเอกชนอยู่กันมานานกว่า 50 ปี โดยเสียค่าเช่าเดือนละ 10 บาทต่อหลังคาเรือน ขนาดพื้นที่ของชุมชน 4.9 ไร่ จำนวนผู้อยู่อาศัย 41 หลังคาเรือน อาชีพของคนในชุมชนส่วนมากเป็นลูกจ้างของการรถไฟ ที่เหลือมีอาชีพรับจ้างทั่วไป รายได้เฉลี่ยต่อครอบครัว 7,500 - 10,000 บาทต่อเดือน ต่อมาเจ้าของที่ดินต้องการขายที่ดินบริเวณดังกล่าว ชาวบ้านในชุมชนจึงได้รวมตัวจัดตั้งสหกรณ์และใช้สินเชื่อกจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนเพื่อซื้อที่ดิน หลังจากซื้อที่ดินแล้วได้มีแนวคิดร่วมกันที่จะปรับปรุงสภาพชุมชนโดยการจัดผังชุมชนใหม่ในที่ดินเดิม

4) ชุมชนบ่อนไก่ (คลองเตย) กรุงเทพมหานคร เป็นชุมชนที่อาศัยอยู่บนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยไม่มีสัญญาเช่า ประชาชนได้เข้ามาอยู่อาศัยตั้งแต่ประมาณ ปี 2520 สภาพชุมชนเป็นแหล่งเสื่อมโทรมขนาดใหญ่พื้นที่ประมาณ 12 ไร่เศษ แบ่งเป็น 4 ซอย มีบ้าน

เรือนประมาณ 477 หลังคาเรือน 1,500 ครอบครัว ประชากรประมาณ 12,000 คน จนเมื่อวันที่ 1 และ 8 ธันวาคม 2544 ได้เกิดเหตุการณ์เพลิงไหม้บริเวณซอย 3 มีบ้านเรือนราษฎรเสียหายประมาณ 150 หลังคาเรือน จากจำนวนบ้านเรือนทั้งหมด 200 หลังคาเรือน บนพื้นที่ประมาณ 5 ไร่เศษ ชาวบ้านจึงได้ประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนบ่อนไก่ขึ้น

5) โครงการบ่งคุก จังหวัดอุดรดิตถ์ เป็นโครงการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของคนในชุมชนทั้งเมืองอุดรดิตถ์ โดยเทศบาลซื้อที่ดินเพื่อนำมาแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยให้แก่คนจนที่มีปัญหาเรื่องความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัย จากที่เครือข่ายองค์กรชุมชนเมืองอุดรดิตถ์ ได้ทำการสำรวจไว้ว่ามีจำนวน 195 ครอบครัว ซึ่งเครือข่ายฯ ได้ประสานงานกับเทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ จัดทำโครงการแก้ไขปัญหผู้มีรายได้น้อยในเมืองอุดรดิตถ์ขึ้น โครงการนี้ จะสามารถรองรับผู้เดือดร้อนได้จำนวน 124 ครอบครัว ส่วนที่เหลือจะมีการจัดหาพื้นที่รองรับและจัดทำโครงการระยะต่อไป ปัจจุบันได้มีการจัดทำผัง และออกแบบสาธารณูปโภคในโครงการแล้ว

6) ชุมชนคลองเตยลือค 7-12 กรุงเทพมหานคร เป็นชุมชนบุกรุกที่ดินของการท่าเรือ อยู่กันมานานกว่า 50 ปี มีจำนวน 372 ครอบครัว ส่วนใหญ่มีอาชีพกรรมกร รับจ้างแบกสินค้าในบริเวณท่าเรือ บางส่วนค้าขาย มีรายได้เป็นรายวัน สภาพที่อยู่อาศัยค่อนข้างทรุดโทรมและแออัด เมื่อประมาณปี 2543 ทางการทำเรือต้องการใช้พื้นที่เพื่อทำประโยชน์ และได้มีการฟ้องร้องเพื่อให้ชาวบ้านย้ายออกจากพื้นที่ ชาวชุมชนจึงได้มีการรวมตัวต่อรองกับการท่าเรือ เพื่อให้จัดหาที่ดินรองรับในบริเวณใกล้เคียง ในที่สุด การท่าเรือจึงได้จัดสรรที่ดินบริเวณใกล้เคียง เนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ เพื่อให้ชาวบ้านเช่า ปัจจุบันชาวบ้านได้ร่วมกันออกแบบผังชุมชน สำหรับผู้ที่เข้าร่วมในโครงการจำนวน 114 ครอบครัวแล้ว

7) ชุมชนเก่าพัฒนา กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ในซอยรามคำแหง 39 เป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ชุมชนมีพื้นที่ 1 ไร่ 3 งาน มีผู้อยู่อาศัยจำนวน 32 หลังคาเรือน 34 ครอบครัว สภาพบ้านเป็นบ้านไม้ชั้นเดียว ทำจากไม้และคอนกรีต คนในชุมชนส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้างทั่วไป บางส่วนค้าขาย รายได้เฉลี่ยประมาณเดือนละ 5,000 - 8,000 บาท ปัจจุบัน ชาวชุมชนต้องการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัย โดยการปรับพื้นที่เหลือ 1 ไร่ 1 งาน 18 ตารางวา และจะทำการรื้อบ้านเรือนเดิมทั้งหมดแล้วสร้างใหม่ จัดแบ่งแปลงให้แก่ชาวชุมชนที่สนใจจะเข้าร่วมในโครงการจำนวน 29 หลังคาเรือน

8) ชุมชนร่วมสามัคคี จังหวัดกรุงเทพ ตั้งอยู่ที่ซอยรามคำแหง 39 เป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พื้นที่ในชุมชนมีขนาด 9,000 ตารางเมตร มีผู้อยู่อาศัยจำนวน 95 หลังคาเรือน 117 ครอบครัว แบ่งเป็นครอบครัวหลัก 78 ครอบครัว และครอบครัวขยาย 39 ครอบครัว คนในชุมชนส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้างทั่วไป บางส่วนค้าขาย(หาบเร่แผงลอย) รายได้เฉลี่ยประมาณเดือนละ 5,000 - 10,000 บาท ปัจจุบัน ชุมชนมีแนวคิดจะเสนอขอเช่าที่ดินเดิมทั้งเดิม โดยจะทำการรื้อบ้านเรือนเดิมทั้งหมดแล้วสร้างใหม่

9) โครงการที่อยู่อาศัยใหม่ชุมชนคลองลำนุ่น กรุงเทพมหานคร เดิมเป็นชุมชนที่ชาวบ้านเข้ามาอยู่อาศัยตั้งแต่ปี 2526 โดยไม่ทราบเจ้าของที่ดิน ต่อมา เมื่อปี 2540 มีผู้มาอ้างสิทธิเป็นเจ้าของที่ดิน และต้องการให้ชาวบ้านย้ายออกจากที่ดิน แต่ชาวบ้านไม่ย้าย เนื่องจากส่วนใหญ่มีฐานะ

ยากจน ไม่สามารถหาที่อยู่อาศัยใหม่ได้ จนเมื่อประมาณ พ.ศ.2543 มีชาวบ้านถูกจับกุมและดำเนินคดี ชาวบ้านจึงได้มีการรวมตัวเพื่อต่อรองกับเจ้าของที่ดินเพื่อขอเช่าอยู่ในที่ดินเดิม ในที่สุดเจ้าของที่ดินได้ขายที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินเดิมในราคาถูก ชุมชนจึงได้เสนอขอใช้สิทธิเช่าจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน เพื่อจัดซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว เพื่อนำไปจัดสรรให้แก่ผู้เดือดร้อนจำนวน 49 ครอบครัว

10) ชุมชนแหลมรุ่งเรือง จังหวัดระยอง เป็นชุมชนในเขตเทศบาลระยอง ในพื้นที่มีสภาพเป็นแหลม เป็นชุมชนประมงขนาดเล็ก มีบ้านเรือนตั้งอยู่ประมาณ 64 หลังคาเรือน จำนวนครอบครัว 75 ครอบครัว 220 คน เป็นชุมชนบุกรุกบนที่ดินราชพัสดุ ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นชาวประมงเรือเล็ก รายได้ไม่แน่นอน สภาพที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นอาคารที่สร้างด้วยวัสดุพื้นบ้าน และวัสดุเหลือใช้ มีส่วนน้อยที่สร้างด้วยคอนกรีตบล็อก การตั้งบ้านเรือนมีลักษณะกระจัดกระจาย ในชุมชนไม่มีสาธารณูปโภค ต้องใช้น้ำบ่อ และซื้อน้ำดื่มสำหรับบริโภค ส่วนไฟฟ้าต้องใช้แบตเตอรี่และเครื่องปั่นไฟ

ตารางที่ 2 ข้อมูลพื้นฐานชุมชนตัวอย่าง 10 แห่ง

ชื่อชุมชน/โครงการ	จำนวน ครอบครัว	อายุชุมชน (ปี)	สถานภาพการอยู่อาศัย			รายได้เฉลี่ยต่อ ครอบครัว	ความต้องการการพัฒนา		ขั้นตอนการแก้ปัญหาของโครงการ				
			ที่ดินเช่า	บุกรุก	%ห้องเช่า		บ้าน	สาธารณูปโภค	1	2	3	4	5
1. โกลควิเลจ : นราธิวาส	800	40		✓	20%	6,000	✓	✓	●	●	●	◎	●
2. ชุมชนเก่าเส้ง : สงขลา	450	43		✓	20%	ไม่เกิน 8,000 บาท		✓	◎	●	◎	◎	●
3. เจริญชัยนิมิตรใหม่	89	60	✓		10%	7,500 - 10,000		✓	●	●	●	○	●
4. บ่อนไก่ (คลองเตย)	202	30		✓	50%	8,000 - 12,000	✓	✓	◎	●	●	◎	●
5. บึงคูก : อุดรดิตถ์	196	15		✓	30%	3,000 - 4,000	✓	✓	●	●	●	●	●
6. คลองเตย 7-12	400	50		✓	30%	ไม่เกิน 6,000 บาท	✓	✓	●	●	●	◎	●
7. เก้าพัฒนา	29	10		✓	20%	10,000	✓	✓	○	●	●	◎	●
8. ร่วมสามัคคี	90	8		✓	20%	10,000	✓	✓	○	●	◎	◎	●
9. คลองลำนุ่น	52	20		✓	10%	7,000 - 10,000	✓	✓	●	●	◎	◎	●
10. แหลมรุ่งเรือง : ระยอง	67	30		✓	10%	9,000	✓	✓	○	◎	◎	◎	◎
เฉลี่ย	131	22											

คำอธิบายขั้นตอน 1. ตกลงเรื่องที่ดินและโครงการชัดเจนแล้ว

2. มีที่ดินรองรับชัดเจนแล้ว

3. มีผังที่ดิน สาธารณูปโภคแล้ว

4. มีแผนเรื่องก่อสร้างที่อยู่อาศัยแล้ว

5. มีกลุ่มออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

● ดำเนินการแล้ว

◎ มีการหารือ แต่ยังไม่ตกลง

○ ยังไม่ชัดเจน

กระบวนการจัดทำโครงการ

- สำรวจผู้เดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยคนจนเมือง



- การรวมตัวของชาวบ้านเพื่อตั้งกลุ่มออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

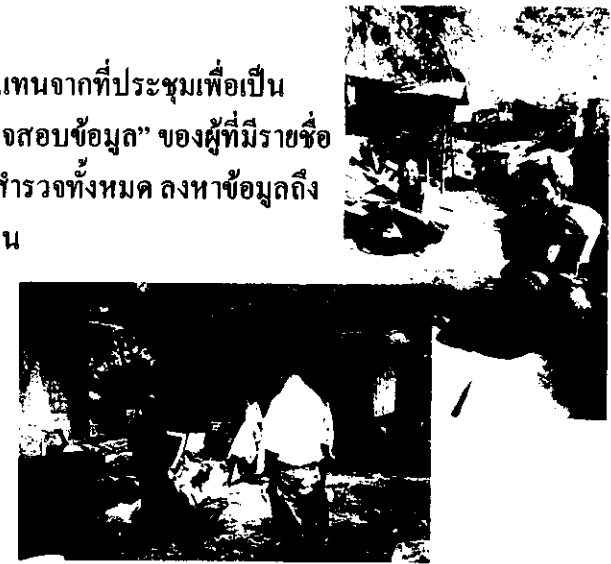
กระบวนการออกแบบผังชุมชน



- ชาวบ้านช่วยกันออกแบบผังในแต่ละกลุ่มย่อย
- ตัวแทนชาวบ้านมาร่วมกันวางตำแหน่งกลุ่มย่อยในผังชุมชนใหม่

กระบวนการคัดสรรผู้ได้รับสิทธิ

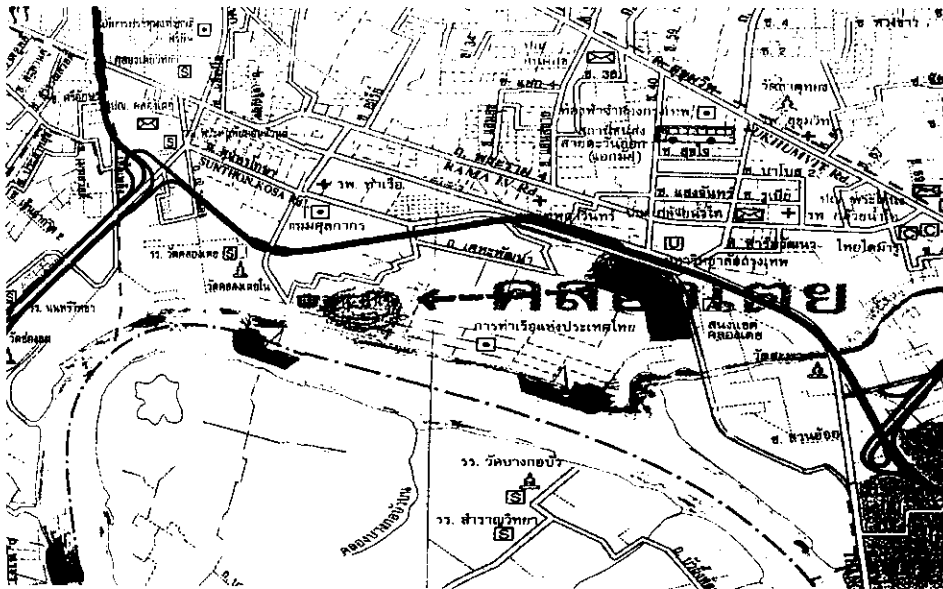
เลือกตัวแทนจากที่ประชุมเพื่อเป็น “ทีมตรวจสอบข้อมูล” ของผู้ที่มีรายชื่อในแบบสำรวจทั้งหมด ลงหาข้อมูลถึงประตูบ้าน



ประชุมร่วมเพื่อร่างเกณฑ์กลางในการพิจารณาสิทธิของผู้เดือดร้อน และหาตัวแทนเป็น “คณะทำงานที่อยู่อาศัย” ซึ่งประกอบไปด้วย >>>ตัวแทนจากผู้เดือดร้อน, เครือข่าย, หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง, พระสงฆ์

*** ในกระบวนการพิจารณาสิทธิ นอกจากจะมีคณะทำงานแล้ว ยังเปิดให้ผู้เดือดร้อนทั้งหมดเข้ามาร่วมแสดงความคิดเห็นด้วย ***

ชุมชนคลองเตย 7-12



สภาพปัจจุบัน

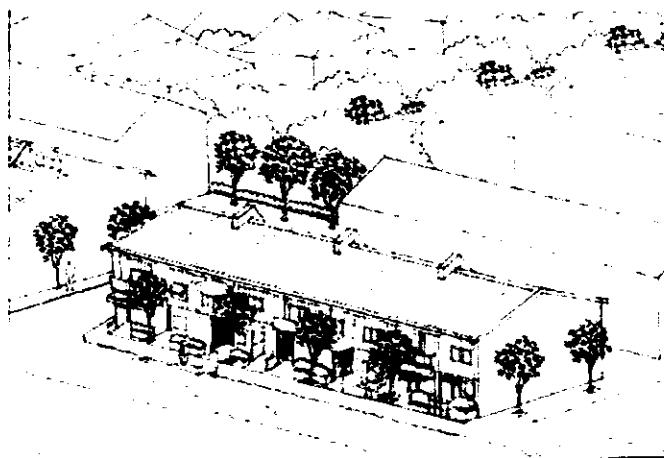
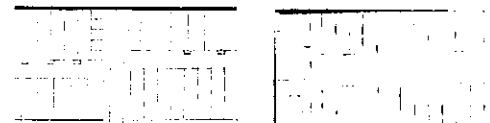
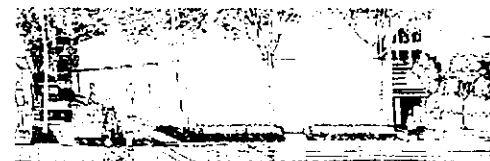


ผังชุมชนใหม่ 139 ครัวเรือน

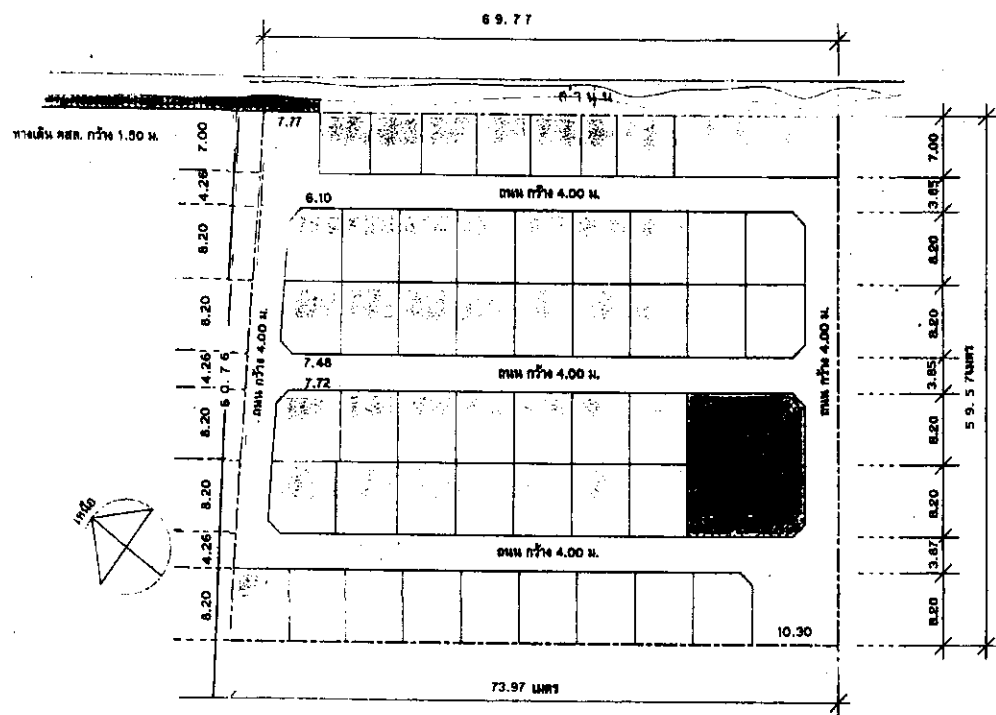




ชุมชนเก่าพัฒนา



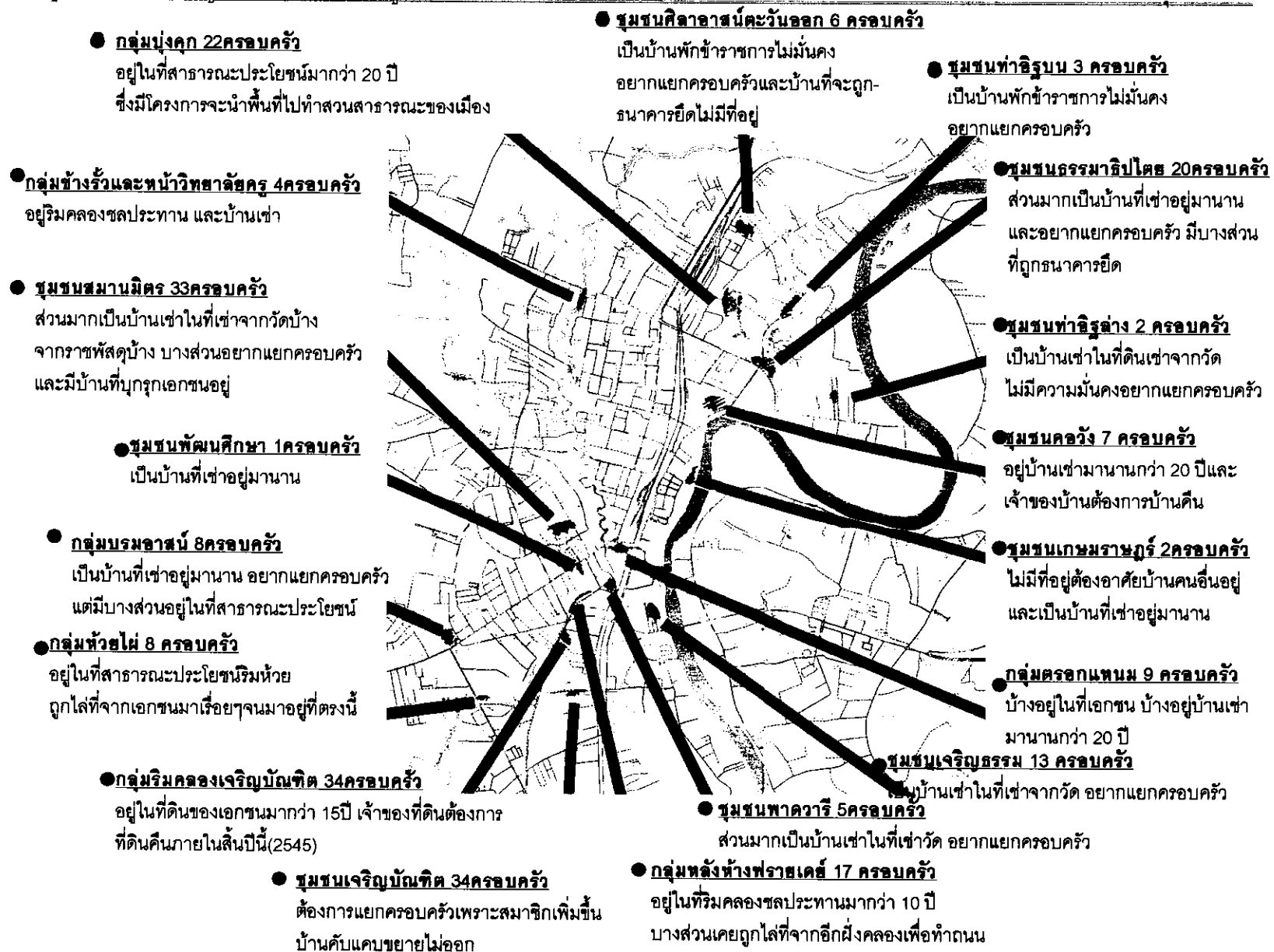
THE



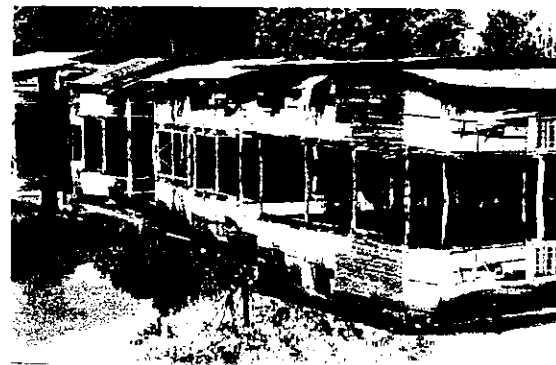
ผังชุมชนตำบล
scale 1 : 500

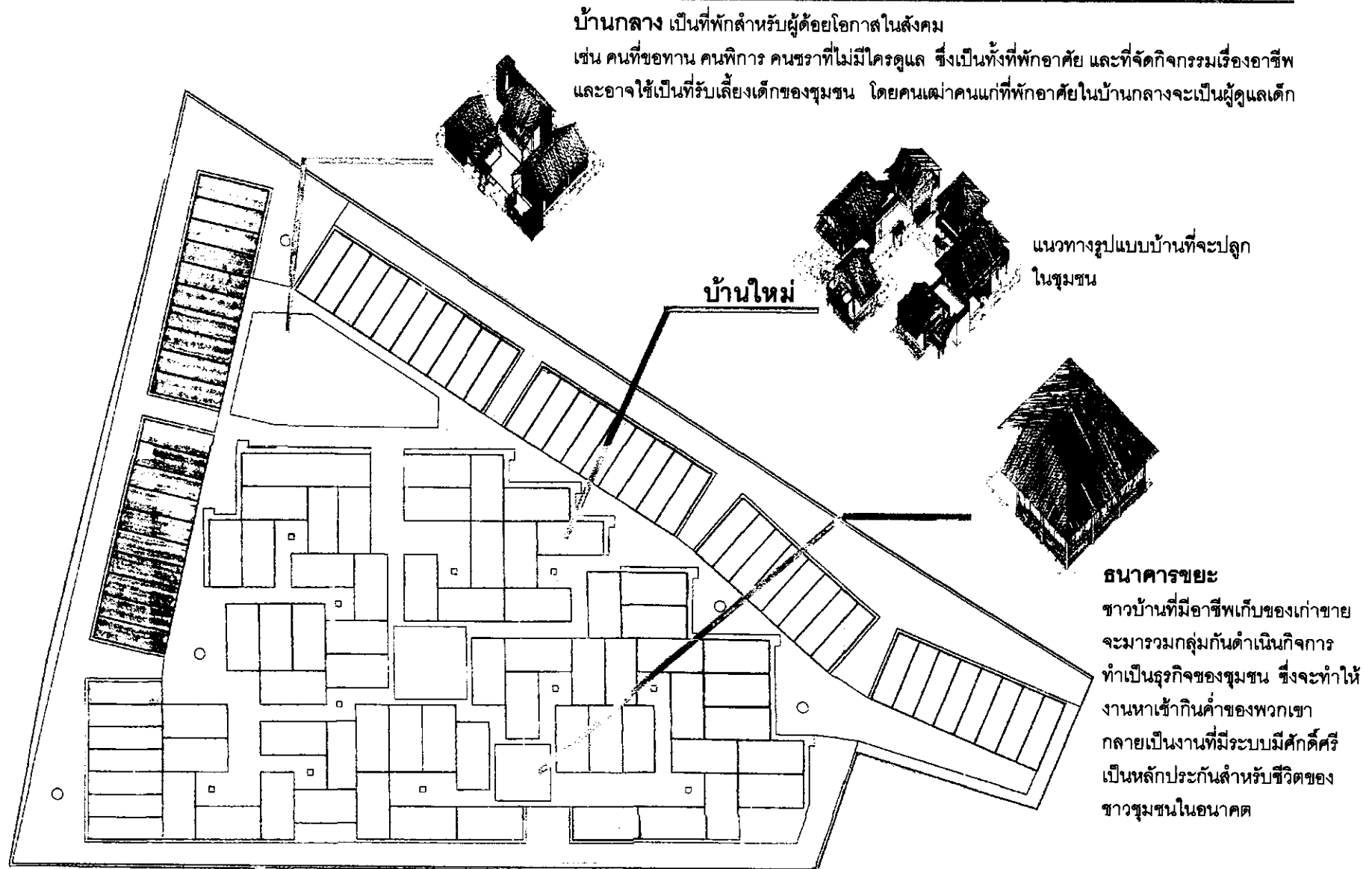
ผังแสดงข้อมูลและตำแหน่งผู้เดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัย

จ.อุตรดิตถ์



บึงคูก จ.อุตรดิตถ์





6.3 รูปแบบโครงการ/จำนวนหน่วยรวม

ประกอบด้วยรูปแบบที่หลากหลาย ทั้งการปรับปรุงในที่ดินเดิมจำนวน 606 หน่วย 3 ชุมชน การปรับผังชุมชนเดิมจำนวน 321 หน่วย 3 ชุมชน การรื้อย้ายไปที่ใหม่จำนวน 598 หน่วย 4 ชุมชน มีจำนวนหน่วยรวมทั้งสิ้น 1,525 หน่วย ใน 10 ชุมชน

6.4 วงเงินลงทุนรวมและการอุดหนุนจากรัฐ

6.4.1 วงเงินลงทุนรวม

เงินลงทุนรวมในโครงการและแหล่งเงินในการจ่าย มีภาพสรุปดังนี้

ประเภทค่าใช้จ่าย	รวม (ล้านบาท)	แหล่งเงิน		
		รัฐ	ชาวบ้าน	หน่วยงาน/ ธนาคาร
1. ค่าที่ดิน			●	
2. ค่าปรับปรุงสาธารณูปโภค	61.90	●		
3. ค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัย (สินเชื่อ)	192.59		●*	●
4. งบบริหาร 5%	3.10	●		
5. งบอุดหนุนส่วนต่างอัตราดอกเบี้ย 4%	61.63	●		
รวม (ล้านบาท)	319.22	126.63		192.59

หมายเหตุ * ชาวบ้านสมทบ 10% ของค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัย

1. ค่าที่ดินส่วนใหญ่อยู่ในที่ดินของรัฐจึงจ่ายเพียงค่าเช่า ส่วนโครงการคลองลำนูนซึ่งอยู่ในที่ดินเอกชนได้มีการขายที่ดินให้ชุมชนไปแล้ว ชาวบ้านเป็นผู้จ่ายค่าเช่าและค่าผ่อนส่งเอง
2. ค่าปรับปรุงสาธารณูปโภค คิดราคาเทียบเคียงจากที่การเคหะแห่งชาติใช้อยู่ คือ การปรับปรุงที่เดิมประมาณหน่วยละ 20,000 บาท และโครงการที่อยู่ใหม่จำนวน 100,000 บาท/หน่วย ที่ผ่านมารัฐเป็นผู้สนับสนุนทั้งหมด
3. ค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัย คิดจากราคาประมาณที่มีการออกแบบหรือเฉลี่ยราคาที่ใช้ก่อสร้างโดยชุมชนทั่วไป
4. งบบริหาร 5% จากงบสนับสนุนก่อสร้างสาธารณูปโภคเป็นตัวเลขที่ใช้จากตัวเลขมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ
5. งบอุดหนุนส่วนต่างอัตราดอกเบี้ย 4% เป็นงบอุดหนุนของรัฐ เพื่อให้อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยของชาวบ้านถูกลงเหลือเพียง 1% เพื่อช่วยเหลือให้เงินค่าที่อยู่อาศัยอยู่ในความสามารถในการรับภาระของชาวบ้าน

6.4.2 การอุดหนุนของรัฐ

ความเป็นไปได้ของการอุดหนุนจากรัฐ อาจเป็นได้ 2 รูปแบบ คือ

แนวทางที่ 1 รัฐอุดหนุนทั้งโครงการ รวม 319.22 ล้านบาท

รัฐอุดหนุนทั้งโครงการ รวม 319.22 ล้านบาท ซึ่งรวมค่าใช้จ่าย ค่าสาธารณูปโภค ค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัย งบบริหาร และส่วนต่างอัตราดอกเบี้ย 4% โดยให้ พอช. บริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 192.59 ล้านบาท เป็นเงินหมุนเวียนที่อยู่อาศัยเพื่อให้ชุมชนคนจนในลักษณะเดียวกันได้กู้ยืมต่อไป

แนวทางที่ 2 รัฐอุดหนุนบางส่วน รวม 126.63 ล้านบาท

รัฐอุดหนุนเฉพาะสาธารณูปโภค งบบริหาร และงบส่วนต่างอัตราดอกเบี้ย (4%) 61.63 คิดเป็นงบอุดหนุน รวม 126.63 ล้านบาท

ในแนวทางที่ 2 นี้ สินเชื่อที่อยู่อาศัย อาจมีทางเลือกดำเนินการได้ 4 ทางเลือก โดยมีข้อพิจารณาประกอบดังนี้

ทางเลือก	ข้อดี	ข้อที่อาจเป็นปัญหา
1. ใช้กองทุน พอช. ปลดปล่อยกับชุมชน	- ทำได้ง่าย คล่อง มีเงินกองทุนอยู่แล้ว และสามารถเชื่อมโยงไปสู่สินเชื่อเพื่อพัฒนาอื่นๆ	- กองทุนมีไม่มากนัก และเป็นกองทุนพัฒนาที่ต้องรวมเมือง/ชนบทและมีภาระการพัฒนาหลายๆ ด้าน
2. ให้ ธอส. (หรือ ธ.กรุงไทย) ปลดปล่อยตรงชุมชน	- ธนาคารมีเงินทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่มาก และอยากปล่อยสินเชื่อ	- ปัญหาที่ไม่ให้สินเชื่อกับกลุ่ม - ปัญหาที่คนจนมักไม่เข้าข่ายการให้กู้ ไม่มีทรัพย์สิน รายได้น้อย ไม่แน่นอน ไม่เข้าเงื่อนไขธนาคาร
3. ธอส. ให้ พอช. กู้ และให้ พอช. เป็นผู้ดำเนินการกับชุมชน	- เป็นการประสานระหว่างระบบธนาคารที่เข้าไม่ถึงคนจนแต่มีทุนมาก กับ พอช. ซึ่งมีทุนน้อย แต่ทำงานกับคนจนได้	- ปัญหาเงื่อนไข วิธีการกู้ของ พอช. จาก ธอส. - พอช. เป็นตัวกลางที่ต้องรับภาระการประสานงานมาก
4. ธอส. และ พอช. ให้กู้ร่วมกัน	- เช่นเดียวกับข้างบน แต่เพิ่มน้ำหนักในการต้องร่วมกันรับผิดชอบด้วย	- การจัดความสัมพันธ์ การประสานงาน การผูกพัน

6.5 ระยะเวลาดำเนินโครงการ

ระยะเวลาในการดำเนินโครงการจนแล้วเสร็จ คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 1 ปี โดยเริ่มดำเนินโครงการตั้งแต่ต้นปี 2546 เป็นต้นไป โดยประกอบด้วยขั้นตอนและกระบวนการดำเนินโครงการ ตามที่แสดงในตารางที่ 4

ตารางที่ 3 **วงเงินลงทุนรวม ค่าก่อสร้างและเงินอุดหนุนจากรัฐ**

ชื่อชุมชน/โครงการ	เจ้าของที่ดิน	จำนวนหน่วย			งบ สาธารณูปโภค ①	ค่าก่อสร้างบ้านและงวดการชำระคืน/เดือน							ดอกเบี้ย 4% ของเงิน สินเชื่อ ③	ค่าบริหาร 5% ของ สาธารณูปโภค ④	รวม ① งบอุดหนุนจากรัฐ บาล (ไม่รวมสินเชื่อ) ①+ ③+ ④	รวม ② งบสนับสนุนจาก รัฐบาลรวมสินเชื่อ ①+②+ ③+ ④
		1	2	3		ต่อหน่วย	รวม จำนวนเงิน	เงินสินเชื่อปลูก สร้างบ้าน 90% ของราคากำบ้าน ②	วงเงิน สินเชื่อ : ราย 90%	งวดชำระคืน : ราย						
										10 ปี 1%	15 ปี 1%	20 ปี 1%				
1. โกลควิลเลจ : นราธิวาส	รถไฟ			310	31,000,000	225,000	69,750,000	62,775,000	202,500			931	20,088,000	1,550,000	52,638,000	115,413,000
2. ชุมชนเก่าเส้ง	ราชพัสดุ	450			9,000,000	50,000	22,500,000	20,250,000	45,000	394			6,480,000	450,000	15,930,000	36,180,000
3. เจริญชัยนิมิตรใหม่	สหกรณ์	89			1,780,000	50,000	4,450,000	4,005,000	45,000	394			1,281,600	89,000	3,150,600	7,155,600
4. บ่อนไก่ (คลองเตย)	ทรัพย์สิน		202		*	165,000	33,330,000	29,997,000	148,500		889		9,599,040	0	9,599,040	39,596,040
5. ปุ่จุก : อุดรดิตถ์	เทศบาล			124	*	216,000	26,784,000	24,105,600	194,400			894	7,713,792	0	7,713,792	31,819,392
6. คลองเตย 7-12	ท่าเรือ			115	11,500,000	216,000	24,840,000	22,356,000	194,400			894	7,153,920	575,000	19,228,920	41,584,920
7. แก้วพัฒนา	ทรัพย์สิน		29		580,000	150,000	4,350,000	3,915,000	135,000		808		1,252,800	29,000	1,861,800	5,776,800
8. ร่วมสามัคคี	ทรัพย์สิน		90		1,800,000	180,000	16,200,000	14,580,000	162,000		970		4,665,600	90,000	6,555,600	21,135,600
9. คลองลำปวน	เอกชน			49	4,900,000	172,200	8,437,800	7,594,020	154,980		928		2,430,086	245,000	7,575,086	15,169,106
10. แหยมรุ่งเรือง : ระยอง	เทศบาล	67			1,340,000	50,000	3,350,000	3,015,000	45,000	394			964,800	67,000	2,371,800	5,386,800
รวม		606	321	598	61,900,000		210,641,800	192,592,620					61,629,638	3,095,000	126,624,638	319,217,258

1. ปรับปรุงในที่ดินเดิม (Upgrade)
2. ปรับโครงสร้างชุมชน / รื้อย้ายก่อสร้างในที่ดินเดิม (Reblock & Land Sharing)
3. รื้อย้ายไปที่ใหม่ (Reconstruction / Relocate)

* โครงการทั้งสอง ได้รับสนับสนุนจากการเคหะฯ ในปี 2546 แล้ว

ตารางที่ 4 ขั้นตอนและกระบวนการทำโครงการ

ขั้นตอนการดำเนินโครงการ	ปี 45		ปี 46												
	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	
1. ประชุมร่วมกับชุมชนทั้ง 10 แห่ง รวมทั้งเครือข่ายชุมชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง															
2. ประสานบุดหนุนและหน่วยที่เกี่ยวข้อง															
3. ทำแผนพัฒนาโครงการและแผนการก่อสร้าง พัฒนากลไกชุมชนที่จะร่วมกันจัดการดูแล รับผิดชอบ															
4. เสนอเรื่องการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัย เสนอโครงการ															
5. แก้ไขปัญหาติดขัด การเจรจาหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ประสานงาน การออกแบบเพิ่มเติม ให้ร่วมกันทำงานตามแผนเชื่อมโยงการทำงานของชุมชน															
6. พิจารณางบและแผนตามโครงการของชุมชน															
7. รื้อย้ายผู้อยู่อาศัย ปรับที่ดินที่จะก่อสร้าง															
8. ก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค															
9. ก่อสร้างที่อยู่อาศัย															
10. ติดตามประเมินผล															

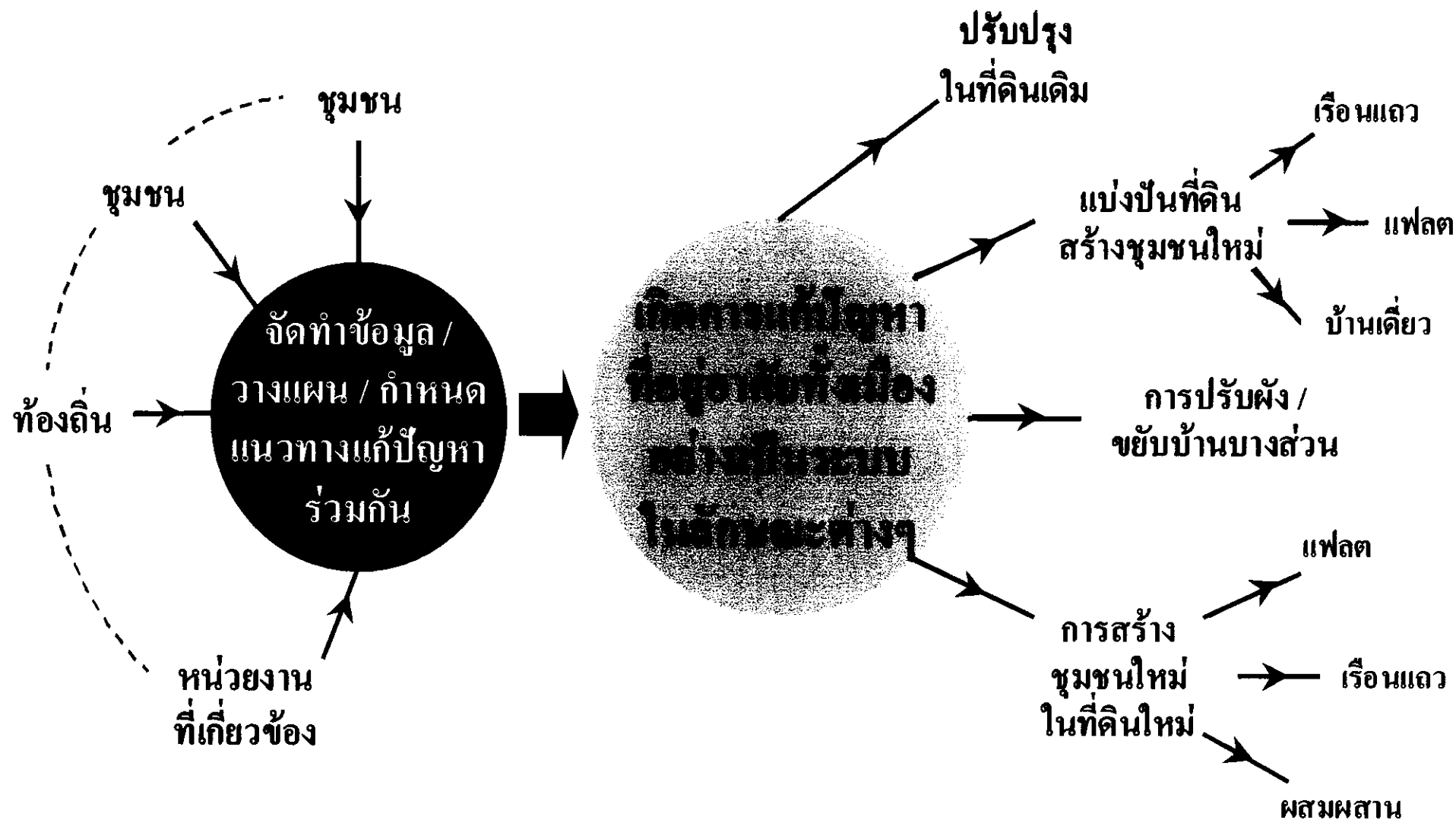
**แนวทางการแก้ปัญหา
ที่อยู่อาศัยแนวใหม่ที่ชุมชนและท้องถิ่นเป็นหลัก**

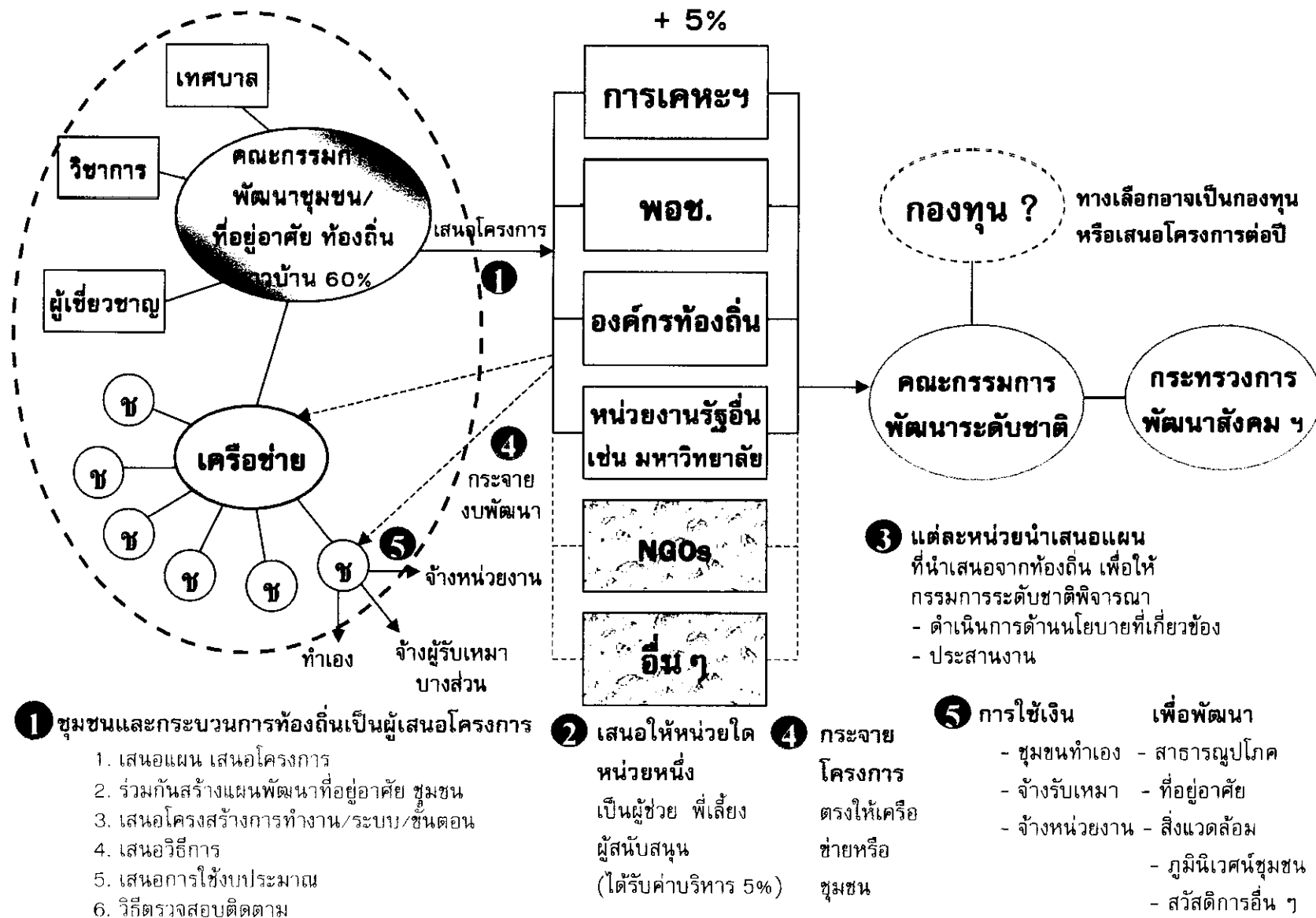
7. แนวทางการการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยคนจน/ชุมชนผู้มีรายได้น้อยทั้งเมือง : **แนวทางใหม่ที่ทำให้ชุมชนและท้องถิ่นเป็นแกนหลัก**

การดำเนินการโครงการตัวอย่าง 10 โครงการ ที่กล่าวมาข้างต้น เป็นโครงการตัวอย่างที่จะดำเนินการในขั้นต้น เพื่อวางแนวทางไปสู่กระบวนการแก้ปัญหาที่กว้างขวางทั่วประเทศในแนวทางใหม่ที่จะเป็นแนวทางแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยคนจนแนวทางใหม่ที่ทำให้ชุมชนและท้องถิ่นเป็นแกนหลักเพื่อนำไปสู่การแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยทั้งเมือง ซึ่งในแต่ละท้องถิ่นอาจมีระบบและมีรูปแบบที่หลากหลายที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตชุมชนเชื่อมโยงกับการพัฒนาเมืองในมิติต่างๆ โดยให้ชุมชนและหน่วยงานพัฒนาในท้องถิ่นและอาจารย์ภาคเอกชนในท้องถิ่นให้มาร่วมมือกันหาข้อมูล วางแผนแก้ปัญหาร่วมกัน โดยตระหนักถึงปัญหาของคนจนเป็นพื้นฐานในการแก้ปัญหาร่วมกันให้มากที่สุด แนวทางดังกล่าว คือ

1. ให้ชุมชนและเครือข่ายชุมชนเป็น "เจ้าของโครงการ" ทำงานกับหน่วยงานในท้องถิ่น
2. ปรับเปลี่ยนการทำงานที่ "หน่วยงาน" เป็นหลักมาเป็นการดำเนินงาน โดยชุมชนและท้องถิ่นเป็นหลัก (Demand driven แทน Supply driven)
3. ปรับเปลี่ยนจากการทำโครงการโดยหน่วยงาน (Project Management) เป็นการบริหารการเงิน (Financial Management) ที่ยืดหยุ่นตามโครงการของชุมชนร่วมกับท้องถิ่น โดยกำหนดเพดานงบประมาณต่อหน่วย เมื่อคูณด้วยจำนวนหน่วย (ครอบครัว) จะเป็นงบประมาณให้ชุมชนร่วมกับเครือข่ายวางแผนดำเนินการพัฒนาเอง
4. ให้ชุมชน ร่วมคิด ร่วมทำ ร่วมสมทบ เป็นเงื่อนไขในการสนับสนุนงบประมาณ เพื่อให้เกิดการเรียนรู้ และเพิ่มความสามารถในการบริหารจัดการของชุมชนและเครือข่าย
5. ให้ชุมชนและท้องถิ่นร่วมกันจัดทำแผนและโครงการ และสามารถเลือกหน่วยงาน/องค์กรที่ช่วยสนับสนุนการดำเนินงาน โดยให้หน่วยงาน/องค์กรพี่เลี้ยงได้รับค่าบริการจัดการ
6. มีการทำงานที่เชื่อมโยงให้แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นส่วนหนึ่งของแผนพัฒนาชุมชน และเมืองนำอยู่อย่างบูรณาการไปสู่เรื่องอื่นๆ
7. เป็นแผนที่แก้ปัญหาชุมชนทั้งเมือง โดยมุ่งใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ในเมือง เช่น ที่ดิน สิ่งแวดล้อมอย่างคุ้มค่า

กระบวนการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยชุมชนผู้มีรายได้น้อยทั้งเมือง





กระบวนการดำเนินงานแนวใหม่ มีประเด็นและองค์ประกอบสำคัญ ดังนี้

1. ชุมชนและกระบวนการร่วมในท้องถิ่นเป็นผู้เสนอโครงการ โดยให้องค์กรชุมชน เครือข่ายชุมชน ร่วมกับองค์กรสนับสนุนในการพัฒนา และหน่วยงานท้องถิ่น ร่วมกันสำรวจปัญหาที่มีอยู่ทั้งหมด และร่วมกันวิเคราะห์วางแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เชื่อมโยงกับปัญหาอื่นๆ ทั้งสาขารูปโภค สิ่งแวดล้อม สุขอนามัย อาชีพ เป็นต้น มีการวางแผนว่าจะแก้ปัญหาทั้งหมดอย่างเป็นขั้นตอน ในระยะเวลา 3 – 5 ปี ได้อย่างไร โดยให้ชุมชนมีส่วนร่วมและใช้ทรัพยากร ความสามารถที่มีอยู่ในท้องถิ่นให้มากที่สุด แผนที่มีการวางร่วมกัน ซึ่งอาจมีการสนับสนุนจากหน่วยงานให้นำเสนอเพื่อรับการสนับสนุนงบประมาณอุดหนุนส่วนต่อไป สำหรับการดำเนินงานควรพยายามให้เป็นการดำเนินงานร่วมกันขององค์กรหลายฝ่ายที่สนับสนุนโดยหน่วยงานท้องถิ่น ให้เป็นโครงการพิเศษที่แยกออกมาจากการบริหารปกติของหน่วยงานท้องถิ่น โดยใช้คณะกรรมการท้องถิ่นซึ่งมีชุมชนเป็นตัวหลักอยู่ด้วยร่วมกันบริหารโครงการ
2. เปิดโอกาสให้มีทางเลือกสำหรับหน่วยงานร่วมสนับสนุนกว้างขวางขึ้น ทั้งรัฐและเอกชน การเคหะแห่งชาติ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน หน่วยงานท้องถิ่น มหาวิทยาลัยในท้องถิ่น องค์กรพัฒนาเอกชน หรือภาคเอกชนที่สนใจมีส่วนร่วมกับการพัฒนาสังคม แนวทางสำคัญ คือ ให้ชุมชนและกลไกร่วมในท้องถิ่นเป็นผู้เลือกว่าจะทำงานกับหน่วยงานใด หน่วยงานที่ได้รับเลือกก็จะร่วมช่วยในการสำรวจ วางแผน ทำโครงการเสนอ สรุปเรื่องการใช้งบประมาณ หน่วยงาน อาจได้รับค่าบริหารจัดการประมาณ 5 – 7% ของงบอุดหนุนที่ได้รับการเห็นชอบ ด้วยวิธีนี้จะทำให้หน่วยงานต้องมีการปรับปรุงประสิทธิภาพและมีความพร้อมในการสนับสนุนกระบวนการพัฒนาในท้องถิ่นอย่างเต็มที่ มิฉะนั้นอาจไม่ได้รับเลือก ซึ่งจะเปลี่ยนจากแนวการพัฒนาเดิมที่หน่วยงานเป็นผู้ทำโครงการและผูกขาดการใช้งบประมาณ โดยที่ผู้ใช้และท้องถิ่นมักไม่มีโอกาสรู้เห็นและเกี่ยวข้อง
3. คณะกรรมการระดับชาติ เป็นผู้พิจารณาโครงการต่างๆ ที่ริเริ่มจากชุมชนและกลไกร่วมในท้องถิ่น ผ่านการช่วยจัดทำโครงการของหน่วยงานต่างๆ ข้างต้น คณะกรรมการระดับชาติ ประกอบด้วย รองนายกรัฐมนตรีที่รับผิดชอบ รัฐมนตรี และตัวแทนหน่วยงาน ตัวแทนองค์กรเอกชน และตัวแทนชุมชน เพื่อร่วมกันดูแลแนวการแก้ปัญหาคนจนทั่วประเทศ ประสานให้เกิดการคลี่คลายปัญหาและประเด็นโครงสร้างสำคัญๆ เช่น ที่ดิน สาธารณูปโภค ฯลฯ เพื่อให้เกิดการแก้ปัญหาและการพัฒนาตามแผนที่เสนอจากชุมชนและท้องถิ่น รวมทั้งชุมชนโครงการที่เสนอมา และสร้างกลไกติดตามผล สร้างกระบวนการพัฒนาท้องถิ่นอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการระดับชาติอาจพิจารณาให้มีการตั้งคณะกรรมการที่เกิดจากตัวแทนหลายฝ่ายในแต่ละจังหวัดหรือเฉพาะท้องถิ่น รวมทั้งอนุกรรมการต่างๆ เพื่อให้การทำงานตามกระบวนการนี้สามารถเกิดการเชื่อมโยงช่วยเหลือและถ่วงดุลย์ระหว่างกันได้ โดยให้ชุมชนและกลไกท้องถิ่นมีส่วนสำคัญในการเป็นผู้ดำเนินการเองให้มากที่สุด

4. **งบประมาณที่ได้รับอนุมัติ** ให้กระจายตรงสู่ชุมชนหรือเครือข่ายชุมชน ตามช่วงแผนของการดำเนินโครงการให้ชุมชนหรือเครือข่ายชุมชนเป็นผู้วางแผน ผู้จัดการ ผู้ดำเนินโครงการ ผู้ติดตาม ตรวจสอบ การใช้งบประมาณเอง โดยกลไกร่วมในท้องถิ่น หน่วยงานท้องถิ่น หน่วยงานสนับสนุน เป็นผู้ช่วยให้เกิดกระบวนการที่มีส่วนร่วม มีระบบที่โปร่งใสตรวจสอบได้และมีประสิทธิภาพสูงจากกระบวนการของชุมชนและท้องถิ่นเอง ด้วยวิธีนี้จะทำให้ชุมชนคนจนเกิดการตื่นตัว เกิดความรู้ความสามารถในการบริหารจัดการ เกิดความมั่นใจในความไว้วางใจที่รัฐบาลมอบให้ ซึ่งจะทำให้กระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยกลายเป็นกระบวนการพัฒนาคนให้มาร่วมกันทำงานอย่างขนานใหญ่ในระดับรากหญ้า ท้องถิ่น พร้อมกันทั้งประเทศ
5. **กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์** โดยการเคหะแห่งชาติและสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน เป็นหน่วยที่ร่วมประสานงานดูแลให้กระบวนการดังกล่าว ดำเนินการไปได้อย่างมีประสิทธิภาพและสัมพันธ์เชื่อมโยงกับกระบวนการพัฒนาคน พัฒนาชุมชน แก้ปัญหาความยากจน พัฒนาเมืองน่าอยู่ และสร้างพลังการพัฒนาจากชุมชนและท้องถิ่นต่อเนื่องสู่กระบวนการพัฒนาอื่นๆ ต่อไป
8. **แผนการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด - ที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัดใน 200 เมือง ใน 5 ปี และผลที่เกิดขึ้น**

ตามแนวทางใหม่ในการแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยชุมชนแออัด – ที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัด ที่ให้ชุมชนและท้องถิ่นเป็นแกน จะสามารถดำเนินการแก้ไขปัญหาดำเนินการได้ 200 เมือง ในระยะเวลา 5 ปี ให้เกิดการขยายคุณภาพไปสู่เมืองน่าอยู่ สังคม ชุมชนน่าอยู่ โดยเนื้อหาทางงาน ขั้นตอนสำคัญ ผลที่จะเกิดขึ้นภายใต้การสนับสนุนจากรัฐในแต่ละปีเป็นไปตามที่แสดงไว้ในตารางที่ 5

ตารางที่ 5 แผนการแก้ไขปัญหาสลัม – ที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัดภายใน 2 ปี :

200 Cities without slums in 5 years.

ปีที่	เนื้อหาทางงาน, ขั้นตอนสำคัญ, ผลที่เกิดขึ้น	งบประมาณ
1	- ทำโครงการนำร่อง (ตัวอย่าง) 10 โครงการ - ตั้งคณะกรรมการร่วมระดับชาติ - ขยายแนวคิด, แนวทาง, การดำเนินงานสู่เมืองต่างๆ - สร้างกลไกร่วมกันทำงานในแต่ละเมือง สร้างแผนพัฒนา - หน่วยงานปรับปรุงคุณภาพ, วิธีการเพื่อสนับสนุน	- สนับสนุนจากรัฐ (ไม่รวมสินเชื่อ) ประมาณ 126.63 ล้านบาท สำหรับโครงการ (ถ้ารวมสินเชื่อจะใช้งบประมาณรวม 319 ล้านบาท) - ประมาณ 50 ล้านบาท สำหรับจัดการสร้างกระบวนการ - ใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยประมาณ 193 ล้านบาท

ปีที่	เนื้อหางาน, ขั้นตอนสำคัญ, ผลที่เกิดขึ้น	งบประมาณ
2	- มีการดำเนินโครงการ/จัดกระบวนการทุกจังหวัด - มีการเสนอโครงการประมาณ 25 เมือง - รวมชุมชน/โครงการ ไม่ต่ำกว่า 100 โครงการ (20,000 หน่วย) - มีการตั้งคณะกรรมการชาตือนุกรรมการต่างๆ - มีการกระจายผล, แลกเปลี่ยนเรียนรู้, ขยายการทำ	- งบสนับสนุนจากรัฐ 1,400 ล้านบาท (ไม่รวมสินเชื่อ) สำหรับโครงการ 100 ล้านบาท สำหรับการบริหารและสร้างกระบวนการ - ใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัย 2,000 ล้านบาท
3	50 เมืองใหม่ + 30 เมืองเดิม 500 โครงการ (100,000 หน่วย)	- งบสนับสนุนจากรัฐ 6,000 ล้านบาท (ไม่รวมสินเชื่อ) - งบสินเชื่อที่อยู่อาศัยประมาณ 10,000 ล้านบาท
4	60 เมืองใหม่ + 80 เมืองเดิม 500 โครงการ (100,000 หน่วย)	- งบสนับสนุนจากรัฐ 6,000 ล้านบาท (ไม่รวมสินเชื่อ) - งบสินเชื่อที่อยู่อาศัยประมาณ 10,000 ล้านบาท
5	60 เมืองใหม่ + 140 เมืองเดิม 500 โครงการ (100,000 หน่วย) - ขยายคุณภาพ สู่เมืองน่าอยู่ สังคมชุมชนน่าอยู่	- งบสนับสนุนจากรัฐ 6,000 ล้านบาท (ไม่รวมสินเชื่อ) - งบสินเชื่อที่อยู่อาศัยประมาณ 10,000 ล้านบาท

ประมาณ 320,000 ครอบครัว ประชากร 1.28 ล้านคน