

## ด่วนที่สุด

ที่ นร ๑๑๑๕/ ๕๘ ๕๖



สำนักงานคณะกรรมการ

พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

๙๖๒ ถนนกรุงเกษม กรุงเทพฯ ๑๐๑๐๐

๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอความเห็นชอบแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙-๒๕๖๗) และขออนุมัติ  
การดำเนินการโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G ของการเคหะแห่งชาติ

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

**ความเห็นประกอบเรื่องเพื่อ พิจารณา เพิ่มเติม**

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๖/ว(ล) ๒๘๖๖๗  
ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๙

ตามที่ สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีขอให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและ  
สังคมแห่งชาติ เสนอความเห็นในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีเรื่องขอความ  
เห็นชอบแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙-๒๕๖๗) และขออนุมัติการดำเนินการ  
โครงการอาคารพักอาศัยแปลง G ของการเคหะแห่งชาติ

สำนักงานฯ พิจารณาแล้ว ขอเรียนยืนยันตามความเห็นของคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจ  
และสังคมแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ซึ่งได้แจ้งกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคง  
ของมนุษย์ เมื่อวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙ เพื่อนำเสนอประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี ดังนี้

๑. เห็นควรให้ความเห็นชอบในหลักการกรอบแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง  
(พ.ศ.๒๕๕๙- ๒๕๖๗) บนที่ดินราชพัสดุที่การเคหะแห่งชาติใช้ประโยชน์ ประมาณ ๑๘๗.๕๓ ไร่ วงเงินลงทุน  
รวม ๓๕,๗๕๔.๒๕ ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินกู้ภายในประเทศ เพื่อให้ประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ชุมชน  
ดินแดงมีความมั่นคง ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ภายใต้กระบวนการมีส่วนร่วมและยอมรับจากชุมชน ซึ่ง  
ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้นตามนโยบายเร่งด่วนของรัฐบาล ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินโครงการตาม  
แผนแม่บทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อชุมชน เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติ  
ดำเนินการ ดังนี้

๑.๑ พิสูจน์สิทธิและเงื่อนไขการจองสิทธิเช่าอาคารของผู้อยู่อาศัยเดิม รวมทั้งกำหนด  
หลักเกณฑ์การคัดเลือกกลุ่มเป้าหมายที่จะมีสิทธิเข้ามาอยู่อาศัยในโครงการให้ชัดเจน เพื่อป้องกันการขายสิทธิ  
ต่อและการเช่าช่วง เพื่อให้การลงทุนภาครัฐสามารถช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยได้อย่างแท้จริง

๑.๒ ตรวจสอบรายได้ของผู้อยู่อาศัยเดิมในโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยเมื่อผู้อยู่อาศัยมี  
รายได้เกินกว่าเกณฑ์ผู้มีรายได้น้อยที่กำหนดไว้ ควรมีกลไกและแนวทางที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยเดิมสามารถซื้อ  
ที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน  
อย่างเท่าเทียม และนำเสนอขอความเห็นชอบในระดับนโยบายต่อไป

๑.๓ ประสานกับกรมธนารักษ์ เพื่อหาข้อยุติในการกำหนดอัตราค่าเช่า ระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการจ่ายค่าเช่าให้ชัดเจน รวมทั้งพิจารณาการให้ภาคเอกชนเข้ามาร่วมลงทุนการพัฒนาเชิงพาณิชย์ เพื่อให้มีรายได้มาชดเชยการลงทุนโครงการเชิงสังคมที่ไม่มีความคุ้มค่าทางการเงินและลดภาระการลงทุนภาครัฐ

๑.๔ การดำเนินโครงการตามแผนแม่บทฯ ในแต่ละระยะ การเคหะแห่งชาติควรจัดทำข้อมูลรายละเอียดโครงการให้ครบถ้วนสมบูรณ์และมีความชัดเจน เช่น ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยเดิม ครอบครัวขยาย และผู้อยู่อาศัยใหม่ รวมทั้งสำรวจความต้องการของตลาดทั้งในด้านรูปแบบการอยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ อัตราค่าเช่าที่เหมาะสม เป็นต้น เพื่อประกอบการวางแผนการดำเนินโครงการในระยะต่อไป และนำเสนอโครงการตามขั้นตอนของกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑.๕ ควบคุมระยะเวลาดำเนินโครงการทั้ง ๔ ระยะ ให้เป็นไปตามแผนแม่บทฯ โดยใช้เทคโนโลยีที่สามารถช่วยลดต้นทุนการผลิตและลดระยะเวลาก่อสร้าง ซึ่งจะช่วยประหยัดค่าลงทุนของภาครัฐ

๑.๖ จัดทำแผนการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ เช่น การทำสัญญา การบังคับใช้สัญญา การปรับขึ้นอัตราค่าเช่า และการดัดสิทธิผู้อยู่อาศัยที่ไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด เป็นต้น นอกจากนี้ ด้านการบริหารจัดการพื้นที่โครงการ การเคหะแห่งชาติควรกำหนดสัดส่วนพื้นที่เชิงพาณิชย์และเชิงสังคมให้มีความสมดุลทั้งในด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะในพื้นที่ผู้อยู่อาศัยเดิมควรจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก (Facilities) และศูนย์การเรียนรู้ให้แก่ชุมชนเพิ่มเติม เช่น สถานที่เลี้ยงเด็กเล็ก ศูนย์ผู้สูงอายุ ห้องสมุด ศูนย์สุขภาพ การเตรียมความพร้อมให้กับชุมชนที่อาศัยในตึกสูง การจัดระเบียบการใช้พื้นที่ร้านค้าและพื้นที่สีเขียวให้มีอัตราส่วนที่เหมาะสม เป็นต้น เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยและสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของพื้นที่

๑.๗ ประสานกับกรุงเทพมหานครเรื่องการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกด้านคมนาคม และขนส่งโดยรอบพื้นที่ดินแดง สำหรับรองรับการเดินทางของผู้อยู่อาศัย กำกับดูแลและบริหารจัดการสภาพแวดล้อมชุมชนภายหลังการเข้าอยู่อาศัย เพื่อเป็นโครงการต้นแบบของการพัฒนาเป็นเมืองชุมชนใหม่ เช่น การจัดการน้ำเสีย การกำจัดขยะ และจัดทำแผนแม่บทภูมิทัศน์ (Green City) และการจัดตั้งนิติบุคคลเข้ามาดูแลชุมชน เป็นต้น โดยให้นำแนวคิดการบริหารจัดการแบบ ๓ R (Reuse Reduce Recycle) และ การใช้พลังงานเซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell) มาประยุกต์ใช้ในการดำเนินงาน

๑.๘ ให้ความสำคัญกับการวางแผนบริหารจัดการด้านการเงินอย่างต่อเนื่อง ควบคุมค่าใช้จ่ายโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงและโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด รวมทั้งเร่งรัดขายโครงการใหม่ อาคารคงเหลือ เพื่อสร้างรายได้และลดความเสี่ยงทางสภาพคล่องทางการเงิน

๒. เห็นควรให้ความเห็นชอบการดำเนินการก่อสร้างโครงการอาคารพักอาศัย แปลง G จำนวน ๓๓๔ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๔๖๐.๕๓ ล้านบาท โดยใช้จากเงินกู้ภายในประเทศ เพื่อเป็นอาคารพักอาศัยรองรับการโยกย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โดยให้ การเคหะแห่งชาติ ดำเนินการโครงการได้ต่อเมื่อผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ การเคหะแห่งชาติควรให้กลุ่มเป้าหมายยืนยันสิทธิการเข้าอยู่อาศัยในโครงการ การคืนสิทธิการเช่า และสำรวจจำนวนครอบครัวขยายให้ชัดเจน เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในขั้นตอนการย้ายชุมชนเข้าอยู่อาศัยในโครงการ

๓. การพิจารณาความเหมาะสมของแหล่งเงินทุนและการขอยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการให้การเคหะแห่งชาติกู้ต่อ และความจำเป็นการอุดหนุนดอกเบี้ยในช่วงการพัฒนาโครงการและการชดเชยดอกเบี้ยส่วนเกินกว่าร้อยละ ๒.๑๕ ต่อปี เห็นควรให้ การเคหะแห่งชาติดำเนินการตามความเห็นของกระทรวงการคลังและสำนักงานประมาณ

๔. การขออนุมัติหลักเกณฑ์การจ่ายค่าชดเชยสิทธิในการเช่า สำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมที่เป็นคู่สัญญากับ การเคหะแห่งชาติที่ประสงค์จะย้ายออกจากโครงการ หน่วยละ ๕๐๐,๐๐๐ บาท เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติกำหนดกรอบวงเงินค่าชดเชยสิทธิการเช่าผู้อยู่อาศัยเดิม รวมทั้งสำรวจจำนวนผู้อยู่อาศัยเดิมที่ต้องการย้ายออกในแต่ละระยะให้ชัดเจน เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี

๕. เห็นควรให้ความเห็นชอบหลักเกณฑ์จ่ายเงินช่วยเหลือค่าขนย้าย สำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมที่เป็นคู่สัญญากับการเคหะแห่งชาติ หน่วยละ ๑๐,๐๐๐ บาท เพื่อช่วยสนับสนุนการขนย้ายสัมภาระของผู้อยู่อาศัยเดิมให้เป็นไปตามแผนที่กำหนด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายปรเมธี วิมลศิริ)

เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สำนักวิเคราะห์โครงการลงทุนภาครัฐ

โทร. ๐ ๒๒๘๒ ๔๑๖๐ (ต่อ ๖๓๒๔)

โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๑๘๖๐

E-mail Thida@nesdb.go.th