

กวด. 271-
วันที่ 4 5060
เวลา 16:06
สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ✓
รหัสเรื่อง : ส24864 ก2ค
รับที่ : 510478/60
วันที่ : 04 ส.ค. 60 เวลา : 16:04



ที่ พม ๕๑๐๒/๙๖๓๓

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
๑๐๓๔ ถนนกรุงเกษม แขวงมหาณาค
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร ๑๐๑๐๐

๕ สิงหาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขออนุมัติจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
(ประชาชนิเวณ ๓)

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นควรให้เสนอคณะรัฐมนตรี จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี จำนวน ๑๐๐ ชุด
ส่วนที่ ๑๕๐๕/๑๕๕๕ ลงวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๕๕
๓. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี จำนวน ๑๐๐ ชุด
ส่วนที่ ๑๕๐๕/๑๓๘๐๖ ลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๕๕
๔. สำเนาหนังสือการเคหะแห่งชาติ ที่ พม ๕๑๓๕/ปช./๐๖๙.๐๓ จำนวน ๑๐๐ ฉบับ
ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๗
๕. สำเนาหนังสือการเคหะแห่งชาติ ที่ พม ๕๑๓๕/ปช./๐๔๒ จำนวน ๑๐๐ ฉบับ
ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๕๕
๖. สำเนาหนังสือสำนักงบประมาณ ที่ นร ๐๗๑๓/๒๑๔๒๓ จำนวน ๑๐๐ ฉบับ
ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๕
๗. สำเนาหนังสือกระทรวงการคลัง ส่วนที่ ๑๔๑๘.๒/๒๑๐๙๑ จำนวน ๑๐๐ ฉบับ
ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๕
๘. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ ส่วนที่ ๑๑๐๑/๖๖๘๖ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ จำนวน ๑๐๐ ฉบับ
๙. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการรัฐมนตรี จำนวน ๑๐๐ ฉบับ
ส่วนที่ ๑๕๐๖/๖๗๕๕ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐
๑๐. หนังสือส่งรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จำนวน ๑๐๐ ฉบับ
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
(ประชาชนิเวณ ๓) ที่ ISET-EHS-๖๐/๐๑๕๗๓ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๐
๑๑. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า จำนวน ๑๐๐ ชุด
ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
๑๒. วิถีทัศน์สรุปโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า จำนวน ๑ แผ่น
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ประชาชนิเวณ ๓)

/ด้วยกระทรวง...

ด้วยกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ขอเสนอเรื่อง ขออนุมัติจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ประชานิเวศน์ ๓) มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑) เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะรัฐมนตรีหรือให้ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี รวมทั้งเป็นไปตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงบประมาณของรัฐบาล พ.ศ. ๒๕๕๐ ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (พลเรือเอก อนุพงษ์ ชีวิน) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ รัฐบาลมีนโยบายในการเสริมสร้างความเสมอภาค ลดความเหลื่อมล้ำ สร้างโอกาสในการเข้าถึงสวัสดิการสังคมและที่อยู่อาศัย โดยมอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เป็นหน่วยงานหลักในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยบูรณาการกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและภาคเอกชน จัดทำแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ๑๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๘) เพื่อรองรับนโยบายดังกล่าว ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบในหลักการแผนยุทธศาสตร์ดังกล่าว เมื่อวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๕๙ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) ประกอบกับคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบและอนุมัติในหลักการแผนการลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ปี ๒๕๕๘ - ๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๙ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓) โดยโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าของการเคหะแห่งชาติเป็นโครงการภายใต้แผนทั้งสองดังกล่าวข้างต้น

๑.๒ การเคหะแห่งชาติได้จัดทำแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามเส้นทางโครงข่ายระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๕๘ - ๒๕๗๒ เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางที่ต้องการที่อยู่อาศัยใกล้เส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน โดยกำหนดพื้นที่เป้าหมายการพัฒนาที่ดินของการเคหะแห่งชาติ จำนวน ๔ พื้นที่ ได้แก่ พื้นที่ภายในเคหะชุมชนร่มเกล้า ล้าลูกกาคลองสอง เคหะชุมชนบางปู และประชานิเวศน์ โดยคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติให้ความเห็นชอบแผนแม่บทฯ ในการประชุมคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ ๙/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๗ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๔)

๒. ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา (พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๕๙) ณ กันยายน ๒๕๕๙ การเคหะแห่งชาติดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยแล้วเสร็จรวมทั้งสิ้น ๗๑๕,๑๕๙ หน่วย ประกอบด้วย โครงการปรับปรุงชุมชนแออัด รวม ๒๓๓,๙๖๔ หน่วย โครงการเคหะชุมชน รวม ๑๔๕,๕๑๕ หน่วย โครงการพิเศษและบริการชุมชน รวม ๓,๘๘๐ หน่วย โครงการเคหะข้าราชการ รวม ๕๐,๑๐๗ หน่วย โครงการช่วยเหลือผู้ประสบภัยภาคใต้ รวม ๘๔๕ หน่วย โครงการแก้ไขวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ รวม ๒๕๘ หน่วย โครงการราชภัฏ รวม ๒,๓๗๔ หน่วย โครงการบ้านเอื้ออาทร รวม ๒๗๘,๑๑๖ หน่วย ซึ่งมีประชาชนได้รับประโยชน์กว่า ๒.๘ ล้านคน

ปัจจุบันการเคหะแห่งชาติอยู่ระหว่างการดำเนินโครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน ปี ๒๕๕๗ - ๒๕๕๙ โดยผลการดำเนินงานโครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน ปี ๒๕๕๗ - ๒๕๕๙ จำนวน ๑๑๔ โครงการ รวม ๓๗,๖๗๘ มีดังนี้

/๑) โครงการ...

๑) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๗ จำนวน ๓๖ โครงการ รวม ๑๕,๖๗๖ หน่วย ณ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ก่อสร้างแล้วเสร็จ ๕,๖๙๑ หน่วย อยู่ระหว่างก่อสร้าง ๘,๐๔๐ หน่วย จัดหาผู้รับจ้าง ๑,๙๔๕ หน่วย

๒) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๘ จำนวน ๔๓ โครงการ รวม ๑๑,๔๘๕ หน่วย ณ พฤษภาคม ๒๕๖๐ อยู่ระหว่างก่อสร้าง ๙,๒๒๙ หน่วย จัดหาผู้รับจ้าง ๒,๒๕๖ หน่วย

๓) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๙ จำนวน ๒๑ โครงการ รวม ๖,๑๒๙ หน่วย คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ เมื่อวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ขณะนี้อยู่ระหว่างการเคาะแห่งชาติ จัดมหกรรมเปิดขายโครงการ

๔) โครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย ปี ๒๕๕๙ ระยะที่ ๑ จำนวน ๑๔ โครงการ รวม ๔,๓๘๘ หน่วย คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ เมื่อวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๖๐

ซึ่งการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมาย

๓. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

โดยเรื่องนี้จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรี ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑) เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจของคณะรัฐมนตรี หรือให้เสนอคณะรัฐมนตรี (การเคหะแห่งชาติต้องเสนอขออนุมัติงบประมาณและการกู้ยืมเงินครั้งละเกินกว่าห้าสิบล้านบาทต่อคณะรัฐมนตรี)

๔. ความเร่งด่วนของเรื่อง

เนื่องจากโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ประชาชนิเวศน์ ๓ และลำลูกกาคลองสอง) อยู่ภายใต้แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ๑๐ ปี (ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๘) และแผนการลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ปี ๒๕๕๘ - ๒๕๖๐ เพื่อให้สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการได้ตามวัตถุประสงค์และแผนงานเพื่อตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนกลุ่มเป้าหมายของโครงการ จึงเห็นสมควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ภายในเดือนสิงหาคม

๕. สารสำคัญ/ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย

๕.๑ คณะกรรมการการเคหะแห่งชาติมีมติในการประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๕๙ เห็นชอบโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้า (TOD) ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน ๓ พื้นที่ ได้แก่ โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า (ประชาชนิเวศน์ ๓), โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า (บางปู), โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า (ลำลูกกาคลองสอง) วงเงินลงทุนรวม ๒,๓๘๐.๙๔๕ ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ภายในประเทศ ๒,๑๔๗.๐๖๕ ล้านบาท และเงินรายได้ ๒๓๓.๘๘๐ ล้านบาท โดยให้ชะลอการนำเสนอโครงการฯ (ร่มเกล้า)

(รายละเอียดตามสิ่งที่ส่ง มาด้วย ๕)

๕.๒ การเคหะแห่งชาติได้นำเสนอขอความเห็นในการจัดทำโครงการต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงบประมาณ กระทรวงการคลัง และสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี โดยผลการพิจารณาของหน่วยงานข้างต้นสรุปได้ ดังนี้

/๕.๒.๑...

๕.๒.๑ สำนักงบประมาณ มีความเห็นว่า เพื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง มีมาตรฐาน สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม และอยู่ใกล้เส้นทางรถไฟฟ้าในราคาที่รับภาระได้ จึงเห็นสมควรที่จะเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบในหลักการโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน ๓ โครงการ ๒,๖๓๖ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๒,๓๘๐.๙๔๕ ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ภายในประเทศ ๒,๑๔๗.๐๖๕ ล้านบาท และเงินรายได้ ๒๓๓.๘๘๐ ล้านบาท โดยให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ดำเนินการ ดังนี้

๑) ขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงบประมาณของรัฐบาล พ.ศ. ๒๕๕๐ ก่อน และให้กระทรวงการคลังเป็นผู้จัดหาและเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ จำนวน ๒,๑๔๗.๐๖๕ ล้านบาท

๒) วางแผนการดำเนินงานตามขั้นตอนต่างๆ ให้ครบถ้วนเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินโครงการ

(รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๖)

๕.๒.๒ กระทรวงการคลัง มีความเห็น ดังนี้

๑) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในพื้นที่ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล (โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า) เป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานสำหรับผู้มีรายได้น้อย ผู้มีรายได้ปานกลางถึงสูง ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้เส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ซึ่งเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตด้านการอยู่อาศัย และเสริมสร้างความเสมอภาคและโอกาสในการรับบริการโครงสร้างพื้นฐานจากภาครัฐอย่างเท่าเทียม ประกอบกับโครงการดังกล่าวมีความคุ้มค่าของการลงทุนในภาพรวมโดยมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ ๗๔.๘๗๒ ล้านบาท และผลตอบแทนทางการเงิน ร้อยละ ๑๐.๑๒ ดังนั้น จึงเห็นควรให้ความเห็นชอบในหลักการโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสำหรับวงเงินลงทุนเห็นควรให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการตามมติคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ในส่วนของการจัดหาเงินกู้ การเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ และการยกเว้นค่าธรรมเนียมการค้าประกันการกู้เงินตลอดระยะเวลาโครงการ เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติทำความตกลงกับสำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ

๒) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า เป็นการดำเนินโครงการในลักษณะของการอุดหนุนระหว่างกลุ่มรายได้เพื่อให้ประชาชนกลุ่มเป้าหมายสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้ ประกอบกับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้ามีความเสี่ยงต่อการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนค่าก่อสร้าง รายรับจากการดำเนินโครงการ ดังนั้น การเคหะแห่งชาติจึงควรกำหนดกลยุทธ์การขาย วางแผนการตลาดในเชิงรุก บริหารต้นทุนโดยคำนึงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน รวมถึงกำกับ ติดตาม ประเมินผลการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด ในกรณีที่การดำเนินโครงการไม่เป็นไปตามเป้าหมาย การเคหะแห่งชาติควรทบทวนการดำเนินโครงการพร้อมทั้งประเมินผลกระทบต่อองค์กร เพื่อหาแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าว

๓) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า และการดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยอื่นๆ ของการเคหะแห่งชาติ ที่ผ่านมา มีสัดส่วนของเงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลให้การเคหะแห่งชาติมีความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้และสถานะทางการเงิน ดังนั้น สำหรับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จะดำเนินการในอนาคต การเคหะแห่งชาติจึงควรศึกษาความเป็นไปได้

/ของการ...

ของการให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการลงทุน (Public Private Partnerships: PPP) เพื่อเป็นทางเลือกในการจัดหาเงินลงทุนและเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินโครงการซึ่งจะเป็นการลดภาระทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๗)

๕.๒.๓ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้เสนอคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติพิจารณาแล้วมีมติ ดังนี้

๑) เห็นควรให้ความเห็นชอบการดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า) ๒ โครงการ จำนวน ๑,๓๗๖ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๑,๓๖๗.๗๗๘ ล้านบาท โดยใช้เงินกู้ภายในประเทศ ๑,๒๒๘.๓๘๑ ล้านบาท และเงินรายได้ ๑๓๙.๓๙๗ ล้านบาท เพื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าในราคาที่สามารถรับภาระได้ซึ่งจะช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตและลดความเหลื่อมล้ำเรื่องการเข้าถึงบริการของรัฐตามนโยบายของรัฐบาล โดยให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการโครงการได้เมื่อรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

๑.๑) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ประชาณิเวศน์ ๓ จำนวน ๕๕๖ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๕๖๔.๔๐๒ ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ภายในประเทศ ๔๑๓.๘๑๗ ล้านบาท เงินรายได้ ๕๐.๕๘๕ ล้านบาท

๑.๒) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ลำลูกกา คลองสอง จำนวน ๘๒๐ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๙๐๓.๓๗๖ ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ภายในประเทศ ๘๑๔.๕๖๔ ล้านบาท เงินรายได้ ๘๘.๘๑๒ ล้านบาท

๑.๓) เพื่อให้การลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลสามารถดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ได้อย่างมีประสิทธิภาพเห็นควรให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการในประเด็นสำคัญ ดังนี้

๑.๓.๑) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ทั้ง ๒ โครงการ มีระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าและเป็นระยะทางที่ไกลเกินกว่าระยะเดินเท้า ดังนั้น การเคหะแห่งชาติควรประสานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือกำหนดให้นิติบุคคลชุมชน การเคหะแห่งชาติจัดให้มีระบบขนส่ง (Feeder System) เพื่อขนส่งผู้อยู่อาศัยไปยังสถานีรถไฟฟ้าที่ใกล้ที่สุด

๑.๓.๒) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ประชาณิเวศน์ ๓ และลำลูกกาคลองสอง เป็นโครงการแรกของการเคหะแห่งชาติที่มีการผสมผสานของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ไม่แตกต่างกันมากนัก ดังนั้น เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติจัดเตรียมแผนการบริหารจัดการชุมชนเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ภาพลักษณ์ตราสินค้าของการเคหะแห่งชาติ ในการพัฒนาที่พักอาศัยลักษณะผสมผสานกลุ่มรายได้ในอนาคต

๑.๓.๓) ปรับแผนการขายและการตลาดของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ประชาณิเวศน์ ๓ และลำลูกกาคลองสองให้มีความชัดเจนและให้สามารถแข่งขันได้ รวมถึงควรควบคุมการขายโครงการและการโอนลูกหนี้ในระยะที่กำหนด ควบคุมค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการอย่างรัดกุม เพื่อให้โครงการดังกล่าวมีความคุ้มค่าในการลงทุนตามที่ประมาณการไว้

๑.๓.๔) เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติให้ความสำคัญกับการคัดกรองลูกค้ากลุ่มผู้มีรายได้น้อยอย่างเคร่งครัดเพื่อให้ได้ลูกค้าที่มีคุณสมบัติตามเกณฑ์การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน นอกจากนี้ การเคหะแห่งชาติควรพิจารณาแนวทางการบริหารความเสี่ยง ในกรณีไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยได้ตามเป้าหมายที่กำหนดไว้

๑.๓.๕) กำหนดเงื่อนไขการป้องกันการเก็งกำไรในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ของการเคหะแห่งชาติ เพื่อให้โครงการดังกล่าวบรรลุเป้าหมายในการสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยในการมีที่อยู่อาศัยใกล้เส้นทางรถไฟฟ้าตามวัตถุประสงค์ของโครงการ

๒) เห็นควรให้ชะลอโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า บางปู เนื่องจากในพื้นที่มีปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่เสนอต่ำ และมีหน่วยขายคงเหลือของภาคเอกชนจำนวนมาก รวมทั้งโครงการอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ๗.๖ กิโลเมตร และไม่มีรถโดยสารสาธารณะที่มีความปลอดภัยให้บริการเชื่อมโยงระหว่างโครงการและสถานีรถไฟฟ้า โดยการลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า บางปู ในอนาคตเห็นควรให้การเคหะแห่งชาติติดตามการดำเนินงานของโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงสมุทรปราการ-บางปู อย่างใกล้ชิด และวางแผนการลงทุนให้สอดคล้องกัน โดยในระหว่างนี้ เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติปรับปรุงแบบให้สอดคล้องกับอุปสงค์ในพื้นที่และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงประสานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการจัดให้มีระบบการเชื่อมโยงการขนส่งที่มีความปลอดภัยสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการ เพื่อที่เมื่อโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงสมุทรปราการ-บางปู มีความชัดเจนแล้วการเคหะแห่งชาติจึงเสนอโครงการตามขั้นตอนต่อไป

(รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๘)

๕.๓ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ได้เสนอเรื่องขอความเห็นชอบการจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ประชาชนิเวศน์ ๓ และลำลูกกา คลองสอง) สำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยรองนายกรัฐมนตรี (พลเรือเอก ณรงค์ พิพัฒนาศัย) สั่งและปฏิบัติราชการแทนนายกรัฐมนตรีพิจารณาแล้วมีคำสั่งให้ส่งเรื่องคืนเพื่อพิจารณาจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามขั้นตอนของพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้ถูกต้องครบถ้วน ก่อนนำเสนอคณะรัฐมนตรีอีกครั้งหนึ่ง

(รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๙)

๕.๔ การเคหะแห่งชาติ ได้ดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ เสนอสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้ว จำนวน ๑ โครงการ ได้แก่ โครงการฯ ประชาชนิเวศน์ ๓ ซึ่งเข้าเงื่อนไขการเสนอโครงการต่อคณะรัฐมนตรี ตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๙/๒๕๕๙ เรื่องการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จำนวน ๑ โครงการ รวม ๘๒๐ หน่วย ได้แก่โครงการฯ (ลำลูกกาคลองสอง) การเคหะแห่งชาติ จึงชะลอการนำเสนอโครงการดังกล่าว โดยจะนำเสนอขออนุมัติการจัดทำโครงการเมื่อได้นำส่งรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในเดือนกันยายน ๒๕๖๐

(รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑๐)

/๖. ข้อเสนอ...

๖. ข้อเสนอของส่วนราชการ

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์พิจารณาแล้ว เห็นสมควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาดังนี้

๑) อนุมัติการจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ประชานิเวศน์ ๓) จำนวน ๕๕๖ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๔๖๔.๔๐๒ ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ภายในประเทศ ๔๑๓.๘๑๗ ล้านบาท เงินรายได้ ๕๐.๕๘๕ ล้านบาท

๒) มอบหมายให้กระทรวงการคลังเป็นผู้จัดหาและเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ จำนวน ๔๑๓.๘๑๗ ล้านบาท โดยแบ่งเป็น ปิงบประมาณ ๒๕๖๐ จำนวน ๗๔.๗๙๗ ล้านบาท ปิงบประมาณ ๒๕๖๑ จำนวน ๒๑๑.๔๔๕ ล้านบาท ปิงบประมาณ ๒๕๖๒ จำนวน ๑๒๗.๕๗๕ ล้านบาท

และขอให้นำเสนอวิดิทัศน์สรุปโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ประชานิเวศน์ ๓) ต่อที่ประชุมคณะรัฐมนตรีด้วย (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑๒)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

พลตำรวจเอก


(อดุลย์ แสงสิงแก้ว)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

การเคหะแห่งชาติ

โทรศัพท์ ๐ ๒๓๕๑ ๗๖๑๒

โทรสาร ๐ ๒๓๕๑ ๗๖๑๒