



การลงทุนในโครงการเคหะชุมชน

ดังที่กล่าวแล้วว่า การเคหะแห่งชาติก่อตั้งขึ้นโดยรับโอนงานจากหน่วยงานถึง 4 แห่งด้วยกัน ซึ่งในการรับโอนงานมานั้น ก็รวมถึงโครงการเคหะชุมชนของหน่วยงานต่าง ๆ ด้วย ซึ่งมีทั้งที่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว อยู่ระหว่างก่อสร้าง และยังมีได้เริ่มก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติจะรับโครงการเคหะชุมชนเหล่านี้มาดำเนินการต่อไปให้สำเร็จลุล่วงไป ด้วยดี นอกจากนี้ยังริเริ่มโครงการเคหะชุมชนใหม่ ๆ ขึ้นเพื่อสนองความต้องการของ ประชาชนอีกด้วย

โครงการเคหะชุมชนที่การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ในระหว่างเวลาตั้งแต่เริ่มก่อตั้งจนกระทั่งถึงปี 2518 มีดังนี้คือ

1. โครงการประชานิเวศน์ 2 ระยะที่ 1 รับโอนมาจากสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชน เป็นการจัดสรรบ้านพร้อมที่ดินสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางจำนวน 599 หน่วย บนที่ดิน 300 ไร่ เมื่อรับโอนมาโครงการนี้กำลังอยู่ระหว่างก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการก่อสร้างจนเสร็จเรียบร้อยแล้ว และจัดให้ผู้อยู่อาศัยเรียบร้อยแล้ว
2. โครงการบ่อนไก่ รับโอนจากสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชน เป็นการสร้างแฟลต 5 ชั้น 4 หลัง รวม 336 หน่วย และให้เช่าที่ดินปลูกอาคารอีก 27 แปลง พื้นที่ทั้งหมด 110 ไร่ เมื่อรับโอนมาโครงการนี้อยู่ระหว่างก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการก่อสร้างจนเสร็จเรียบร้อยแล้ว และจัดให้ผู้อยู่อาศัย เมื่อกันยายน 2516
3. โครงการดินแดงรุ่นที่ 11 รับโอนจากกรมประชาสงเคราะห์ เป็นการสร้างแฟลต 5 ชั้น จำนวน 336 หน่วย เมื่อรับโอนมาโครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการก่อสร้างจนเสร็จเรียบร้อยแล้ว และจัดให้ผู้อยู่อาศัยเมื่อพฤศจิกายน 2517
4. โครงการแฟลตดินแดงรุ่นที่ 12 ส่วนที่ 1 รับโอนมาจากกรมประชาสงเคราะห์

เป็นการสร้างแฟลต 5 ชั้น จำนวน 240 หน่วย เมื่อรับโอนมาโครงการเพิ่งเริ่มต้นก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติจึงได้ดำเนินงานต่อจนเสร็จเรียบร้อย และจัดให้ผู้อยู่อาศัยเมื่อเมษายน 2518

5. โครงการห้วยขวางระยะที่ 2 รับโอนจากกรมประชาสงเคราะห์ เป็นการสร้างแฟลต 5 ชั้น จำนวน 1,120 หน่วย เมื่อรับโอนมาโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินงานต่อจนเสร็จเรียบร้อย และจัดให้ผู้อยู่อาศัยเมื่อมิถุนายน 2517

### แผนงานสร้างที่อยู่อาศัย

การเคหะแห่งชาติได้คาดประมาณตัวเลขความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร โดยอาศัยข้อมูลจากสำมะโนประชากรและเคหะของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ประกอบกับข้อมูลจากกรุงเทพมหานครและสำนักผังเมือง เพื่อนำตัวเลขที่ได้ใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงานต่อไป การคาดประมาณความขาดแคลนดังกล่าวได้ผลออกมา ดังแสดงไว้ในตารางที่ 5 กล่าวคือ จำนวนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ที่คาดว่าจะขาดแคลนทุกระดับรายได้ในปี พ.ศ. 2517 มีจำนวน 104,300 หน่วย และจะเพิ่มเป็น 191,200 หน่วยในปี พ.ศ. 2529

### แผนงาน 10 ปี

ในระยะแรกที่มีการเคหะแห่งชาติเริ่มดำเนินงานนั้น มีแผนงานที่จะขจัดความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครให้หมดสิ้นไปภายใน 10 ปี นับตั้งแต่ปี 2517 ถึงปี 2526 โดยมีเป้าหมายในการสร้างที่อยู่อาศัยจำนวน 170,000 หน่วย ตามที่ได้กำหนดไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 3 ทั้งนี้ได้กำหนดไว้ว่าจะสร้างที่อยู่อาศัยให้ครอบครัวผู้มีรายได้ตั้งแต่เดือนละ 4,000 บาท ลงไปโดยไม่คิดกำไร และสำหรับครอบครัวผู้มีรายได้ตั้งแต่ 1,500 บาท ลงไป รัฐอาจต้องพิจารณาให้ความช่วยเหลือเพิ่มขึ้นตามความเหมาะสม ส่วนครอบครัวผู้มีรายได้สูงกว่าเดือนละ 4,000 บาท การเคหะแห่งชาติอาจลงทุนก่อสร้างเอง หรือร่วมลงทุนกับเอกชน ทำการก่อสร้างโดยให้มีกำไร

ตารางที่ 5 จำนวนที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะขาดแคลนในเขตผังนครหลวง ปี พ.ศ.  
2517 - 2529 จำแนกตามขนาดรายได้ต่อเดือน

ปี พ.ศ.	ประชากร (ล้านคน)	จำนวนที่อยู่อาศัยจำแนกตามขนาดรายได้ต่อเดือน(หน่วย)			รวม
		รายได้น้อย (ต่ำกว่า 2,000 บาท) 35 %	รายได้ปานกลาง (2,000-4,999 บาท) 51 %	รายได้สูง (5,000 บาทขึ้นไป) 14 %	
2517	3.5	36,500	53,200	14,600	104,300
2518	3.7	38,300	55,800	15,400	108,500
2519	3.85	39,500	57,600	15,900	113,000
2520	4.03	41,200	60,000	16,500	117,700
2521	4.25	43,200	63,000	17,400	123,600
2522	4.46	45,300	66,000	18,200	129,500
2523	4.7	47,800	69,700	19,200	136,700
2524	4.99	50,800	74,100	20,400	145,300
2525	5.2	53,200	77,500	21,300	152,000
2526	5.47	56,300	82,100	22,600	161,000
2527	5.7	59,200	86,300	23,800	169,300
2528	6.0	62,900	91,800	25,300	180,000
2529	6.3	66,900	97,500	26,800	191,200

หมายเหตุ : ตัวเลขประมาณความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในระดับรายได้ต่าง ๆ กัน มีข้อ  
สมมติฐานว่า ความขาดแคลนทุกระดับรายได้มีเปอร์เซ็นต์เท่ากัน

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

พอสมควร เพื่อนำมาจัดโครงการก่อสร้างสำหรับผู้รายได้น้อย ดังนั้นแผนงาน 10 ปี  
ของการเคหะแห่งชาติในระยะแรกก่อตั้งจึงได้กำหนดเป้าหมายจำนวนก่อสร้างที่อยู่อาศัย  
สำหรับครอบครัวระดับรายได้ต่าง ๆ ไว้ว่า 5 ปีแรก จะสร้าง 64,000 หน่วย และ 5  
ปีที่สองจะสร้าง 106,000 หน่วย รวม 170,000 หน่วย ใน 10 ปี ตามที่แสดงไว้ใน  
ตารางที่ 6

ตารางที่ 6 เป้าหมายของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับรายได้ในระยะ  
เวลา 10 ปี (2517 - 2526)

ปีที่สร้าง (พ.ศ.)	จำนวนเต็ม	รายได้น้อยสุด (น้อยกว่า 1,000 บาท)	รายได้น้อย (1,000-1,499 บาท)	รายได้ปานกลาง คนชางน้อย (1,500-2,499 บาท)	รายได้ปานกลาง (2,500-4,000 บาท)
2517	6,000	200	2,200	2,400	1,200
2518	10,000	400	3,600	4,000	2,000
2519	14,000	600	5,000	5,600	2,800
2520	16,000	800	5,600	6,400	3,200
2521	18,000	1,000	6,200	7,200	3,600
รวม 5 ปี	64,000	3,000	22,200	25,600	12,800
2522	20,000	1,200	6,800	8,000	4,000
2523	20,000	1,200	6,800	8,000	4,000
2524	20,000	1,200	6,800	8,000	4,000
2525	22,000	1,400	7,400	8,800	4,400
2526	24,000	2,000	7,600	9,600	4,800
รวม 5 ปี ที่ 2	106,000	7,000	35,400	42,400	21,200
รวม 10 ปี	170,000	10,000	58,000	68,000	34,000

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

### แผนงาน 5 ปี

ในเดือนมีนาคม 2518 รัฐบาลได้แถลงนโยบายต่อสภาผู้แทนราษฎรว่า จะจัดให้มีการสร้างที่อยู่อาศัย 20,000 หน่วยต่อปี เพื่อช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยและกำลังประสบปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย และเพื่อเป็นการสร้างงานด้านการก่อสร้างให้ประชาชนมีงานทำเพิ่มขึ้นจำนวนมาก อีกทั้งยังช่วยส่งเสริมอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างด้วย

กระทรวงมหาดไทยโดยการเคหะแห่งชาติได้รับนโยบายของรัฐบาลมาวางโครงการเพื่อปฏิบัติให้บรรลุผล ด้วยเหตุนี้การเคหะแห่งชาติ จึงได้จัดทำแผนงาน 5 ปีขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะขจัดปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยที่สะสมมาเป็นเวลานานในอดีตให้หมดสิ้นไปภายใน 5 ปี

1. ปริมาณการก่อสร้าง จากตารางที่ 5 จะเห็นได้ว่าในปี พ.ศ. 2518 จำนวนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครที่คาดว่าจะขาดแคลนมีทั้งสิ้น 108,500 หน่วย หรือประมาณ 110,000 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยต่ำกว่า 5,000 บาท ประมาณ 100,000 หน่วย และคาดว่าจะความต้องการจะเพิ่มขึ้นปีละ 10 % และโดยที่การเคหะแห่งชาติมีวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการขจัดความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชาชนที่มีรายได้น้อย ซึ่งหมายความว่าต่ำกว่า 5,000 บาทต่อเดือนเท่านั้น โดยที่ประชาชนระดับนี้มีอยู่ถึง 85%<sup>1</sup> ขอลความขาดแคลนทั้งหมดซึ่งประมาณว่าจะมี 160,000 หน่วยในอีก 5 ปีข้างหน้า (นับถึง พ.ศ. 2523) ในจำนวนนี้ การเคหะแห่งชาติมีเป้าหมายที่จะจัดสร้างที่อยู่อาศัย 120,000 หน่วย ส่วนที่เหลือประมาณ 40,000 หน่วย จะสนับสนุนให้ภาคเอกชนรับดำเนินการ และจากจำนวนเป้าหมาย 120,000 หน่วยนั้น การเคหะแห่งชาติได้จัดสรรที่อยู่อาศัยตามระดับรายได้ ซึ่งแตกต่างกันตามผลของการสำรวจ คือ

<sup>1</sup>การเคหะแห่งชาติ, โครงการ 5 ปีในการสร้างที่อยู่อาศัย 120,000 หน่วย (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2, วันที่ 16 มี.ค., 2519), หน้า 1. (อัครสำเนาะ).

1. สร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ไม่เกิน 1,500 บาทต่อเดือน ซึ่งมีอยู่ 35%  
= 50,000 หน่วย (ประเภท ก.)

2. สร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ 1,500-3,000 บาทต่อเดือน ซึ่งมีอยู่  
40 % = 56,000 หน่วย (ประเภท ข.)

3. สร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ 3,000-5,000 บาทต่อเดือน ซึ่งมีอยู่  
10% = 14,000 หน่วย (ประเภท ค.)

สำหรับผู้มีรายได้เกิน 5,000 บาทต่อเดือน (ประเภท ง.) ซึ่งมีอยู่ 15 % นั้น  
จะส่งเสริมให้หน่วยงานเอกชนรับภาระไป ส่วนในเรื่องที่อยู่อาศัยในส่วนภูมิภาคในระยะ  
5 ปีแรกนี้ การเคหะแห่งชาติจะจัดสร้างประมาณ 5,000 หน่วย โดยหมุนเวียนกันไป และ  
จะนับรวมเข้ากับจำนวน 120,000 หน่วยด้วย

โดยที่ความเดือดร้อนและความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยเป็นปัญหาที่  
การเคหะแห่งชาติให้ความสำคัญเป็นอันดับแรก ดังนั้นการจัดสร้างที่อยู่อาศัยตามแผนงาน  
5 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2519 - 2523 จึงแยกรายละเอียดในแต่ละปีได้ตามตารางที่ 7  
หรือโดยเฉลี่ยการเคหะแห่งชาติจะสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับทุกระดับรายได้ปีละ 24,000  
หน่วยหรือใน 5 ปี จะสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ประเภท ก. จำนวน 50,000  
หน่วย ประเภท ข. 56,000 หน่วย และประเภท ค. 14,000 หน่วย รวม 120,000  
หน่วย

ตารางที่ 7 ปริมาณอาคารที่จะก่อสร้างตามแผนงาน 5 ปี

พ.ศ.	ปริมาณอาคารที่จะก่อสร้าง (หน่วย)			รวม
	รายได้ประเภท ก.	รายได้ประเภท ข.	รายได้ประเภท ค.	
2519	11,000	10,000	3,000	24,000
2520	11,000	10,000	3,000	24,000
2521	10,000	12,000	2,000	24,000
2522	10,000	12,000	2,000	24,000
2523	8,000	12,000	4,000	24,000
รวม	50,000	56,000	14,000	120,000

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

เมื่อได้นำโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัย 120,000 หน่วย เสนอขออนุมัติจากคณะรัฐมนตรี ปรากฏว่าโครงการปี 2519 ได้รับอนุมัติตามที่เสนอ ส่วนโครงการปี 2520 - 2523 จำนวน 96,000 หน่วย คณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ลดจำนวนหน่วยการก่อสร้างของผู้มีรายได้ประเภท ข. ลงไปและไปเพิ่มให้ประเภท ก. ดังนี้<sup>2</sup>

ประเภท ก. เพิ่มเป็น 65,000 หน่วย เดิมการเคหะแห่งชาติเสนอไป 39,000 หน่วย

<sup>2</sup>การเคหะแห่งชาติ, ข่าวสารการเคหะแห่งชาติ เม.ย.-ก.ค. 19 ฉบับที่ 15,  
หน้า 8.



ประเภท ข. ลดลงเป็น 20,000 หน่วย เดิมการเคหะแห่งชาติเสนอไป 46,000 หน่วย

สำหรับประเภท ค. คณะรัฐมนตรีอนุมัติตามที่การเคหะแห่งชาติเสนอ คือ 11,000 หน่วย เมื่อรวมแล้วจำนวนหน่วยที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติยังคงเดิมตามการเคหะแห่งชาติเสนอไปคือ 96,000 หน่วย

สำหรับมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวนี้ การเคหะแห่งชาติกำลังเตรียมการที่จะเสนอให้มีการทบทวนใหม่ เพราะถ้าจัดสร้างตามจำนวนที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ดำเนินการ อาจจะเกิดปัญหาได้ เนื่องจากการเคหะแห่งชาติได้ประมาณความต้องการของประชาชนผู้มีรายได้ระดับต่าง ๆ ไว้แล้ว จึงได้คำนวณออกมาเป็นจำนวนหน่วยที่จะสร้าง ดังนั้นเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยที่จะสร้างเช่นนี้จะมีผลกระทบกระเทือนในภายหลังว่าเมื่อสร้างเสร็จแล้วอาจจะหาผู้เช่า - เช่าซื้อได้ไม่ครบตามจำนวนที่ก่อสร้างก็ได้

ต่อมาใน พ.ศ. 2519 ปรากฏว่ารัฐบาลมีนโยบายที่จะให้การเคหะแห่งชาติสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็น 40,000 หน่วยต่อปี ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้รับนโยบายดังกล่าวมาเพื่อดำเนินงานต่อไป

2. ปริมาณเงินลงทุน การก่อสร้างที่อยู่อาศัย 120,000 หน่วย ตามแผนงาน 5 ปี ดังที่แสดงในตารางที่ 7 ประมาณว่าจะต้องใช้เงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 13,466 ล้านบาท จำนวนเงินลงทุนแต่ละปีจะเป็นไปตามตารางที่ 8

ตารางที่ 8<sup>3</sup> แสดงปริมาณเงินลงทุนที่จะต้องใช้ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยตาม  
แผนงาน 5 ปี

ปี พ.ศ.	เงินลงทุนในการก่อสร้างอาคาร (ล้านบาท)			รวม
	ประเภท (ก)	ประเภท (ข)	ประเภท (ค)	
2519	770	1,000	450	2,220
2520	847	1,100	495	2,442
2521	840	1,440	360	2,640
2522	910	1,560	390	2,860
2523	784	1,680	840	3,304
รวม	4,151	6,780	2,535	13,466

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

เงินลงทุนจำนวน 13,466 ล้านบาทนี้ การเคหะแห่งชาติจะหาмаด้วยการกู้ทั้ง  
สิ้นโดยประมาณว่าแหล่งที่มาของเงินทุนจะเป็นดังแสดงไว้ในตารางที่ 9

<sup>3</sup> ค่าก่อสร้างต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทในปี 2519 คือ ประเภท (ก)  
70,000 บาท, ประเภท (ข) 100,000 บาท, ประเภท (ค) 150,000 บาท สำหรับ  
ในปีต่อไปประมาณว่าค่าก่อสร้างจะสูงขึ้นปีละ 10 % ของค่าก่อสร้างในปีแรก.

ตารางที่ 9 แหล่งที่มาของเงินทุนสำหรับแผนงาน 5 ปี (หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2519	ปี 2520	ปี 2521	ปี 2522	ปี 2523
พันธบัตรจำหน่ายให้แก่ธนาคารพาณิชย์	1,000	-	300	-	500
ธนาคารออมสิน	200	-	-	-	-
ธนาคารไทยพาณิชย์	133.5	-	-	-	-
พันธบัตรการเคหะแห่งชาติ จำหน่ายทั่วไป	-	-	500	700	750
ธนาคารกรุงไทย	100	-	-	-	-
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	-	-	200	500	750
เพิ่มภาษีสุรารายดูบในเขต กทม. 5% <sup>4</sup>	-	180	198	217.8	239.58
AID HOUSING GRARANTY LOAN	-	500	200	300	-
IBEC LOAN	-	500	500	-	-
แหล่งเงินอื่น ๆ ทั้งในและนอกประเทศ	756.5	812	492	692.2	1,064.42
เงินกู้จากบริษัทประกันชีวิต	-	250	250	250	-
เงินสะสมของราชการ	-	200	-	200	-
รวม	2,220	2,442	2,640	2,860	3,304

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

<sup>4</sup> ประเมินว่ารายได้เพิ่มขึ้น 10 % ทุกปี.

เงินลงทุนที่จะใช้ในแผนงาน 5 ปี ดังกล่าวข้างต้นนั้น ในส่วนดอกเบี้ยผู้อยู่อาศัยจะเป็นผู้รับภาระเอง ส่วนเงินที่นำมาลงทุนนั้น รัฐบาลจะให้เงินอุดหนุน โดยให้สำนักงานประมาณจัดสรรเงินอุดหนุนตั้งแต่ปีงบประมาณ 2520 เป็นต้นไป ในอัตราปีละ 10% ของเงินลงทุน<sup>5</sup> ซึ่งได้แสดงให้เห็นเงินอุดหนุนที่รัฐบาลจะจัดสรรให้การเคหะแห่งชาติในแต่ละปี ดังตารางที่ 10

---

<sup>5</sup>การเคหะแห่งชาติ, โครงการ 5 ปี ในการสร้างที่อยู่อาศัย 120,000 หน่วยของการเคหะแห่งชาติ, หน้า 11. (อัครสำเนา).

ตารางที่ 10 แสดงเงินลงทุน เงินอุดหนุน และดอกเบี้ยเงินลงทุน ตามแผนงาน  
5 ปี

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	พ.ศ.	เงินลงทุน ประจำปี	เงินลงทุน สะสม	เงินอุดหนุน	เงินอุดหนุน สะสม	เงินลงทุน คงเหลือ	ดอกเบี้ย จ่าย
1	2519	2,220	2,220	-	-	2,220.00	-
2	2520	2,442	4,662	222.00	222.00	4,440.00	122.10 <sup>(1)</sup>
3	2521	2,640	7,302	466.20	688.20	6,613.80	310.80
4	2522	2,860	10,162	730.20	1,418.40	8,743.60	462.97
5	2523	3,304	13,466	1,016.20	2,434.60	11,031.40	612.05
6	2524	-	-	1,346.60	3,781.20	9,684.80	772.20
7	2525	-	-	1,346.60	5,127.80	8,338.20	677.94
8	2526	-	-	1,346.60	6,474.40	6,991.60	583.67
9	2527	-	-	1,346.60	7,821.00	5,645.00	489.41
10	2528	-	-	1,346.60	9,167.60	4,298.40	395.15
11	2529	-	-	1,346.60	10,514.20	2,951.80	300.89
12	2530	-	-	1,124.60	11,638.80	1,827.20	206.63
13	2531	-	-	880.40	12,519.20	946.80	127.91
14	2532	-	-	616.40	13,135.60	330.40	66.28
15	2533	-	-	330.40	13,466.00	-	23.13
	รวม	13,466	13,466	13,466	13,466	-	5,151.13

หมายเหตุ : (1) พ.ศ. 2520 ดอกเบี้ยเงินลงทุนคิดอัตรา 5.5 % ต่อปี ปีต่อไปคิดอัตรา  
7 % ต่อปี

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

ในแผนงานการเคหะแห่งชาตินอกจากจะสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นแล้ว ยังมีแผนงานที่จะปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมในเมืองอีกด้วย ทั้งนี้เนื่องจากอาคารที่อยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรมในขณะนี้มูลค่าเฉลี่ยหลังคาเรือนละ 10,000 บาท<sup>6</sup> การที่จะทิ้งหรือรื้อล้างสิ่งของที่มีมูลค่าถึงหลายร้อยล้านบาทจะเป็นการสิ้นเปลืองทรัพยากรที่ไ้ลงทุนไปแล้ว การปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมจะทำให้เกิดที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานโดยใช้ทรัพยากรน้อยกว่าการสร้างขึ้นใหม่ และเป็นวิธีการให้ประชากรได้ช่วยตัวเองเพื่อให้มีที่อยู่อาศัยด้วย โดยที่รัฐไม่จำเป็นต้องเป็นฝ่ายจัดหาให้ทั้งหมด แต่อย่างไรก็ตาม มิได้หมายความว่าแหล่งเสื่อมโทรมทุกแห่งจะได้รับการปรับปรุงเพื่อให้เป็นที่อยู่ถาวรเหมือนกันหมด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการสำรวจแหล่งเสื่อมโทรมแต่ละแห่งโดยละเอียดอีกครั้งหนึ่ง เพื่อพิจารณาเปรียบเทียบว่าแหล่งเสื่อมโทรมบริเวณใดควรจะปรับปรุงในลักษณะใดจึงจะเหมาะสม การเคหะแห่งชาติได้แยกการปรับปรุงเป็น 3 ระดับ คือ<sup>7</sup>

1. บริเวณที่จะปรับปรุงให้เป็นที่อยู่อาศัยถาวร เป็นการปรับปรุงค่านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ค่านเศรษฐกิจและสังคม ตลอดจนการครอบครองที่ดินเพื่อที่จะกำหนดให้บริเวณนั้นเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในอนาคต

2. บริเวณที่จะปรับปรุงให้เป็นที่อยู่อาศัยชั่วคราวเป็นการปรับปรุงเฉพาะสิ่งที่เป็นจำเป็นในแหล่งเสื่อมโทรมเพื่อพุงให้เป็นที่อยู่อาศัยในระยะเวลาดำเนินการรื้อล้างเพื่อนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นใหม่ หรือใช้ประโยชน์ในด้านอื่นต่อไป

3. บริเวณที่จะรื้อล้าง เป็นการกำหนดบริเวณแหล่งเสื่อมโทรมที่จะรื้อ

<sup>6</sup>การเคหะแห่งชาติ, แผนงานการเคหะแห่งชาติสำหรับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมฉบับที่ 4 (2520-2524), หน้า 15. (อัคราเนา).

<sup>7</sup>การเคหะแห่งชาติ, บ้าน ฉบับเดือนมีนาคม 2520, หน้า 89.

ล้างในเวลาอันรวดเร็วเพื่อพัฒนาที่ดินไปใช้ประโยชน์ในด้านอื่น

การเคหะแห่งชาติกำหนดเป้าหมายในการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมในระยะ  
5 ปีแรก (พ.ศ. 2520-2524) จำนวน 40,000 ครอบครัวย<sup>8</sup> ดังรายละเอียดในตาราง  
ที่ 11

ตารางที่ 11 จำนวนครอบครัวในแหล่งเสื่อมโทรมที่จะปรับปรุง พ.ศ. 2520-2524

พ.ศ.	จำนวนแหล่งเสื่อมโทรม	จำนวนครอบครัว
2520	24	6,000
2521	24	6,000
2522	32	8,000
2523	40	10,000
2524	40	10,000
รวม	160	40,000

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

หมายเหตุ: แหล่งเสื่อมโทรมแต่ละแห่งมีจำนวนครอบครัวประมาณ 250 ครอบครัวยโดยเฉลี่ย  
ยกเว้นแหล่งเสื่อมโทรมขนาดใหญ่ เช่น คลองเตย, กิ่งเพชร

สำหรับปริมาณเงินลงทุนที่จะใช้ในการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมได้แสดงไว้ในตารางที่  
12 โดยแยกเงินลงทุนออกเป็น 2 ส่วน คือ<sup>9</sup>

<sup>8</sup> การเคหะแห่งชาติ, แผนงานปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม 2520 - 2524, หน้า  
5/2. (อัครสำเนา).

<sup>9</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 5/2 - 5/3.

ตารางที่ 12 แสดงปริมาณเงินลงทุนที่จะต้องใช้ในการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม  
ตามแผนงาน 5 ปี (พ.ศ. 2520 - 2524)

พ.ศ.	จำนวน ครอบครัว (หน่วย)	ค่าปรับ ปรุงทาง กายภาพ/ บาท	เงินกอง ทุน/ หน่วย บาท	จำนวนเงินที่ รัฐบาลอุดหนุน บาท	จำนวนเงินกอง ทุนที่จะเรียก เก็บคืน	จำนวนเงิน ลงทุนทั้ง โครงการ บาท
	(1)	(2)	(3)	(1) x (2)	(1) x (3)	
2520	6,000	5,000	3,000	30,000,000	18,000,000	48,000,000
2521	6,000	5,500	3,300	33,000,000	19,800,000	52,800,000
2522	8,000	6,050	3,630	48,400,000	29,040,000	77,400,000
2523	10,000	6,655	3,993	66,550,000	39,930,000	106,480,000
2524	10,000	7,321	4,392	73,210,000	43,920,000	117,130,000
รวม	40,000			251,160,000	150,690,000	401,850,000

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

1. เงินที่รัฐจะต้องอุดหนุน รัฐจะจัดหาเงินอุดหนุนเพื่อให้การเคหะแห่งชาติจัดการก่อสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในแหล่งเสื่อมโทรมประมาณครอบครัวละ 5,000 บาท และจะให้เงินอุดหนุนเพิ่มขึ้น 10 % ทุกปี เงินที่รัฐจะต้องอุดหนุนโครงการนี้จะมาจากเงินงบประมาณโดยตรงหรืออาจจะได้จากเงินช่วยเหลือของรัฐวิสาหกิจอื่น ๆ ที่มีกำไร ซึ่งตามแผนงาน 5 ปี รัฐจะต้องอุดหนุนประมาณ 251 ล้านบาท

2. เงินกองทุน เป็นเงินที่การเคหะแห่งชาติจะต้องจัดหามาสมทบ และจะเป็นเงินเรียกเก็บคืนทั้งหมด เงินกองทุนที่จะจัดขึ้นนี้ประมาณ 3,000 บาทต่อครอบครัว เงินทุนนี้จะใช้ในการจัดซื้อที่ดินเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเช่าหรือเช่าซื้อในระยะยาว เป็นเงินกู้สำหรับปรับปรุง



ที่อยู่อาศัย ขยายกิจการค้าอื่น ๆ เพื่อยกระดับความเป็นอยู่ของผู้อาศัยให้ดีขึ้น เงินกองทุนนี้ การเคหะแห่งชาติจะต้องจัดหาเงินทั้งภายในและภายนอกประเทศด้วยดอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำ และจัดสรรให้กับผู้อยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรมอยู่ในอัตรา 12% ต่อปี เงินกองทุนทั้งหมดที่การเคหะแห่งชาติจะต้องจัดหาตามแผน 5 ปี เป็นเงินประมาณ 151 ล้านบาท

### โครงการเคหะชุมชนปี 2519

โครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยจำนวน 24,000 หน่วย ในปี 2519 ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2518 ให้ดำเนินการได้โดยกำหนดเป้าหมายการก่อสร้างตามระดับรายได้ของครอบครัวต่อเดือนไว้ดังนี้<sup>10</sup>

ครอบครัวผู้มีรายได้ต่ำกว่า 1,500 บาท	จำนวน	10,000 หน่วย
ครอบครัวผู้มีรายได้ 1,500 - 3,000 บาท	จำนวน	9,500 หน่วย
ครอบครัวผู้มีรายได้ 3,000 - 5,000 บาท	จำนวน	1,500 หน่วย
ครอบครัวผู้มีรายได้ตั้งแต่ 5,000 บาทขึ้นไป	จำนวน	<u>3,000</u> หน่วย
	รวม	<u>24,000</u> หน่วย

เหตุที่มีการสร้างที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้ประเภท ง. ด้วยทั้ง ๆ ที่ในแผนงานสร้างที่อยู่อาศัยมิได้ระบุไว้ก็เพื่อเป็นการหารายได้ประการหนึ่ง อีกประการหนึ่งเพื่อให้โครงการเคหะชุมชนเป็นโครงการที่สมบูรณ์แบบ กล่าวคือ มีผู้อยู่อาศัยทุกระดับรายได้เพื่อเป็นการเกื้อกูลซึ่งกันและกัน

โครงการเคหะชุมชนปี 2519 ตามที่แสดงไว้ในตารางที่ 13 ส่วนใหญ่ได้รับอนุมัติในรายละเอียดจากคณะรัฐมนตรีให้ดำเนินการได้ ยกเว้นโครงการเคหะชุมชนหนองหอย ระยะที่ 1 และโครงการเคหะชุมชนนครราชสีมา

<sup>10</sup> กองลงทุน, การเคหะแห่งชาติ, "แผนโครงการที่ได้รับอนุมัติแล้ว."

ตารางที่ 13 จำนวนที่อยู่อาศัย 24,000 หน่วย ปีงบประมาณ 2519

ชื่อโครงการเคหะชุมชน	จำนวน หน่วย รวม	ครอบครัวประเภท ก. รายได้ไม่เกิน 1,500 บาท	ครอบครัวประเภท ข. รายได้ 1,500 - 3,000 บาท	ครอบครัวประเภท ค. รายได้ 3,000 - 5,000 บาท	ครอบครัวประเภท ง. รายได้ 5,000 บาท ขึ้นไป
1. ดินแดงในที่เอกชน	1,020	-	-	1,020	-
2. ประชานิเวศน์ 1 (เสริม)	240	120	-	120	-
3. หุ้ยมหาเมฆ	16	-	-	-	16
4. พิบูลวัฒนา	410	-	-	-	410
5. คลองเตย	2,093	2,093	-	-	-
6. คลองจั่น	6,438	60	5,754	-	624
7. ทาทราย	1,419	355	361	322	381
8. หัวหมากระยะที่ 1	576	-	-	-	576
9. ห้วยขวางระยะที่ 3	1,600	1,600	-	-	-
10. รังสิต	1,428	1,428	-	-	-
11. บอนไก่ระยะที่ 1	816	552	264	-	-

ตารางที่ 13 (ต่อ)

ชื่อโครงการเกษตรชุมชน	จำนวน หน่วย รวม	ครอบครัวประเภท ก. รายได้น้อยกว่า 1,500 บาท	ครอบครัวประเภท ข. รายได้ 1,500 - 3,000 บาท	ครอบครัวประเภท ค. รายได้ 3,000 - 5,000 บาท	ครอบครัวประเภท ง. รายได้ 5,000 บาท ขึ้นไป
12. แปลกพิเศษร้านค้า ดินแดง	830	830	-	-	-
13. ดินแดงใหม่ระยะที่ 1	308	-	308	-	-
14. ประชานิเวศน์ 2 ระยะ 3	642	-	-	642	-
15. रामอินทรา	812	448	-	364	-
16. สงขลา	120	120	-	-	-
17. ชลบุรี	352	-	136	138	78
18. หาดใหญ่	552	552	-	-	-
19. นองทองระยะที่ 1	209	-	164	45	-
20. นครราชสีมา	470	-	470	-	-
	22,351	8,158	7,457	2,651	2,085

ที่มา : กองลงทุน ฝ่ายการคลัง การเกษตรแห่งชาติ

โครงการเคหะชุมชน ปี 2519 ได้เปิดประมูลประกวดราคาและเริ่มดำเนินการก่อสร้างแล้วเป็นส่วนใหญ่ ปรากฏผลการดำเนินงานเมื่อสิ้นเดือนมกราคม 2520 ดังนี้

### 1. โครงการเคหะชุมชนดินแดงในที่เอกชน

โครงการนี้ตั้งอยู่ที่ถนนประชาสงเคราะห์หลังแฟลตหมายเลข 14, 15 และ 16 ติดกับคลองสามเสน กรุงเทพมหานคร สร้างขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลางในกรุงเทพฯ ให้เบาบางลงโดยการจัดซื้อที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชนประมาณ 20 ไร่ เพื่อจัดสร้างแฟลต 2 ห้องนอน สูง 8 ชั้น จำนวน 4 หลัง ชั้นบนเป็นที่พักอาศัย 7 ชั้น จำนวน 952 หน่วย ชั้นล่างเป็นร้านค้า จำนวน 68 หน่วย รวม 1,020 หน่วย สำหรับผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง ค. ได้เข้าชื่อ โครงการนี้ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2518 ในวงเงินงบประมาณ 131,371,000 บาท ขณะนี้การเคหะแห่งชาติกำลังดำเนินการเรื่องขอเพิ่มวงเงินลงทุนต่อคณะรัฐมนตรีเป็น 157,050,580 บาท การดำเนินงานยังอยู่ในระยะถมที่และปรับพื้นที่เพื่อเตรียมก่อสร้างอาคารต่อไป แต่งานยังไม่คืบหน้าเท่าที่ควร

### 2. โครงการเคหะชุมชนประชานีเวศน์ 1 (เสริม)

โครงการนี้ตั้งอยู่ที่หมู่บ้านประชานีเวศน์ 1 ถนนประชาชื่น ตำบลลาดยาว กรุงเทพฯ สร้างขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนและปานกลางในเขตกรุงเทพฯ ให้บรรเทาเบาบางลงโดยปรับปรุงที่ดินว่างเปล่าที่ได้รับโอนมาจากสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชน กรุงเทพฯ จำนวนประมาณ 17 ไร่ 31 ตารางวา แล้วจัดสร้างที่อยู่อาศัยเสริมขึ้นอีกดังนี้

1. แฟลตหนึ่งห้องเอนกประสงค์สูง 3 ชั้น จำนวน 120 หน่วย สำหรับครอบครัวที่มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง ค. ได้เข้า

2. เรือนแถว 2 ชั้น ขนาดที่ดินหน่วยละ 24 ตารางวา จำนวน 120 หน่วย สำหรับครอบครัวที่มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง ค. ได้เข้าชื่อ

โครงการนี้ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีเมื่อ 23 กันยายน 2518 ในวงเงินงบ

ประมาณ 25,400,400 บาท ผลการดำเนินงานปรากฏว่าการก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว

### 3. โครงการเคหะชุมชนทุ่งมหาเมฆ

โครงการนี้ตั้งอยู่ที่ตำบลทุ่งมหาเมฆ กรุงเทพฯ สร้างขึ้นเนื่องจากได้รับโอนที่ดินประมาณ 512.96 ตารางวา จากกรมประชาสงเคราะห์ ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้ว การเคหะแห่งชาติเห็นว่าที่ดินแปลงนี้มีขนาดเล็กมาก ดังนั้นเพื่อที่จะใช้ประโยชน์ในที่ดินให้ได้มากที่สุด จึงพิจารณาจะสร้างอาคารเรือนแถว 3 ชั้น 3 ห้องนอน (Garden Apartment) พร้อมคอร์ตหยองคนใช้ ที่เก็บรถ และสนามหน้าบ้านขนาดเนื้อที่ 24 ตารางวา จำนวน 16 หน่วย สำหรับครอบครัวที่มีรายได้ประเภท ก. ได้เข้าซื้อเพื่อนำผลกำไรจากโครงการนี้ไปจุนเจือโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

โครงการนี้ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2518 ในวงเงินงบประมาณ 4,018,300 บาท ผลการดำเนินงานปรากฏว่า ก่อสร้างอาคารเรียบร้อยแล้ว คงเหลืองานสร้างทางเท้า เนื่องจากต้องรอไฟฟ้า - ประปา ดำเนินงานก่อน

### 4. โครงการเคหะชุมชนพินิจวัฒนา

โครงการนี้อยู่ในบริเวณอาคารสงเคราะห์พินิจวัฒนา คลองประปาสามเสน ถนนพระราม 6 กรุงเทพฯ สร้างบนที่ดิน 9 ไร่ 3 งาน 60 ตารางวา ที่ได้รับโอนมาจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อแก้ไขปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้สูงในกรุงเทพฯ โดยจะสร้างเป็นแฟลตสูง 8 ชั้น จำนวน 3 หลัง ชั้นบนเป็นที่พักอาศัย 7 ชั้น สำหรับครอบครัวที่มีรายได้ประเภท ก. ได้เข้าซื้อจำนวน 404 หน่วย ชั้นล่างเป็นร้านค้า 6 หน่วย รวม 410 หน่วย ภายในบริเวณมีสระว่ายน้ำและโรงรถให้เช่าเป็นรายเดือนประมาณ 70 คัน

โครงการนี้ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี เมื่อ 23 กันยายน 2518 ในวงเงินงบประมาณ 64,472,000 บาท ผลการดำเนินงานปรากฏว่า ก่อสร้างได้ 14 % ทั้งที่ควรจะทำให้ 57.8 % เนื่องจากวัสดุและคนงานไม่เพียงพอปริมาณงาน

### 5. โครงการเคหะชุมชนคลองเตย

ที่ตั้งของโครงการอยู่บริเวณคลองเตย เขตพระโขนง กรุงเทพฯ สร้างขึ้นเพื่อทดแทนที่อยู่อาศัยเดิมซึ่งมีสภาพเป็นแหล่งเสื่อมโทรม โดยเช่าที่ดินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย จำนวน 44 ไร่ ในอัตราค่าเช่า ตารางวาละ 1 บาทต่อเดือน เพื่อสร้างเป็นแฟลตสูง 5 ชั้น จำนวน 2,093 หน่วย ให้ผู้มีรายได้ประเภท ก. ได้เช่า

โครงการนี้ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี เมื่อ 27 มกราคม 2519 ในวงเงินงบประมาณ 158,612,370 บาท ผลการดำเนินงานปรากฏว่า การก่อสร้างแฟลตระยะที่ 1 ทำได้ 12.8 % ทั้งที่ควรทำได้ 15 % เนื่องจากวัสดุและคนงานไม่เพียงพอกับปริมาณงาน ส่วนการก่อสร้างระยะที่ 2 ได้ยกเลิกการประกวดราคา เนื่องจากราคาจ้างเหมาสูงกว่าราคากลาง

### 6. โครงการเคหะชุมชนคลองจั่น

ที่ตั้งของโครงการอยู่ทางทิศใต้ของอาคารสงเคราะห์คลองจั่นเดิม ถนนสุขาภิบาล 2 ตำบลคลองจั่น กรุงเทพฯ สร้างบนที่ดิน 306 ไร่ ที่ได้รับโอนมาจากสำนักงานอาคารสงเคราะห์ โดยจะสร้างที่อยู่อาศัย 6,438 หน่วย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. อาคารแฟลต 1 ห้องนอน สูง 5 ชั้น ให้เช่า 60 หน่วย สำหรับครอบครัวที่มีรายได้ประเภท ก.

2. อาคารแฟลต 1 ห้องนอน ให้เช่าชื่อ จำนวน 3,342 หน่วย และอาคารแฟลต 2 ห้องนอน ให้เช่าชื่อจำนวน 2,421 หน่วย สำหรับครอบครัวที่มีรายได้ประเภท ข.

3. บ้านแถว 3 ชั้น (Gardon Apartment) เนื้อที่ประมาณหน่วยละ 28 ตารางวา ให้เช่าชื่อจำนวน 624 หน่วย สำหรับครอบครัวที่มีรายได้ประเภท ง.

โครงการนี้ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี เมื่อ 24 ธันวาคม 2518 ในวงเงินงบประมาณ 643,733,000 บาท ผลการดำเนินงานปรากฏว่าล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้เนื่องจากติดสัญญาเช่าวัสดุก่อสร้างและคนงาน

### 7. โครงการเคหะชุมชนท่าทราย

ที่ตั้งของโครงการอยู่ที่ถนนประชาชื่น ตำบลท่าทราย เขตบางเขน กรุงเทพฯ

เป็นที่ดินที่ได้รับโอนมาจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จำนวน 113 ไร่ และการเคหะแห่งชาติได้ซื้อที่ดินจากเอกชนเพิ่มเติมอีกจำนวน 120 ไร่ รวมเป็นที่ดินทั้งโครงการ 233 ไร่ เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ระดับต่าง ๆ กันดังนี้

<u>ครอบครัวที่มีรายได้</u>	<u>ลักษณะอาคาร</u>	<u>จำนวนหน่วย</u>
ประเภท ก.	เรือนแถวสร้างบางส่วน	103
	เรือนแถวขนาดเด็กชั้นเดียว	152
	แฟลตห้องเดียว	100
ประเภท ข.	เรือนแถวขนาดเด็กสองชั้น	231
	เรือนแถวขนาดกลางชั้นเดียว	130
ประเภท ค.	เรือนแถวขนาดกลางสองชั้น	156
	บ้านแฝดสองชั้น	166
ประเภท ง.	บ้านเดี่ยวสองชั้น	381
	รวม	<u>1,419</u>

โครงการนี้ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการเมื่อ 7 พฤษภาคม 2517 ในวงเงินงบประมาณ 179,984,000 บาท ผลงานแล้วเสร็จประมาณ 30 %

#### 8. โครงการเคหะชุมชนหัวหมากระยะที่ 1

ที่ตั้งของโครงการอยู่ที่ตำบลหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ แยกจากถนนหัวหมาก-คลองตันเข้าไปประมาณ 7 กิโลเมตร เป็นที่ดินที่ได้รับโอนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ประมาณ 496 ไร่ 3 งาน 30 ตารางวา โดยในระยะที่ 1 นี้จะใช้ที่ดินประมาณ 192 ไร่ เพื่อจัดสร้างที่พักนักกีฬาแหลมทองปีการแข่งขัน 2518 โดยจัดสร้างเป็นบ้านแฝด 576 หน่วย และเมื่อการแข่งขันสิ้นสุดลง จะให้ครอบครัวผู้มีรายได้ประเภท ง. เข้าซื้อ

โครงการนี้ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการเมื่อ 10 กันยายน 2517 ในวงเงินงบประมาณ 76,700,015 บาท ผลการดำเนินงานปรากฏว่าเสร็จเรียบร้อยแล้ว และมี

ผู้เช่าอยู่อาศัยบางส่วน

9. โครงการเคหะชุมชนห้วยขวางระยะที่ 3

ที่ตั้งของโครงการอยู่ที่ตำบลห้วยขวาง อำเภอพญาไท กรุงเทพฯ เป็นที่ดินราชพัสดุซึ่งกระทรวงการคลังมอบให้กรมประชาสงเคราะห์ จำนวน 183 ไร่ 1 งาน 40 ตารางวา เพื่อสร้างแฟลต 5 ชั้น 16 หลัง จำนวน 1,600 หน่วย สำหรับครอบครัวที่มีรายได้น้อยประเภท ก. ได้เช่า

โครงการนี้ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี เมื่อ 10 กรกฎาคม 2517 ในวงเงินงบประมาณ 142,673,659 บาท ผลการดำเนินงาน ปรากฏว่าทำเสร็จไป 38% ทั้งที่ควรทำได้ 97% เนื่องจากวัสดุและคนงานมีไม่เพียงพอ

10. โครงการเคหะชุมชนรังสิต

ที่ตั้งของโครงการอยู่ที่ตำบลคลองรังสิต จังหวัดปทุมธานี เป็นที่ดินราชพัสดุซึ่งกระทรวงการคลังมอบให้กรมประชาสงเคราะห์จำนวน 160 ไร่ เพื่อจัดสร้างอาคารเรือนแถวชั้นเดียว จำนวน 1,428 หน่วย สำหรับครอบครัวที่มีรายได้น้อยประเภท ก. ได้เช่าซื้อ

โครงการนี้ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี เมื่อ 16 เมษายน 2517 ในวงเงินงบประมาณ 66,140,200 บาท ผลการดำเนินงานปรากฏว่า ทำได้ประมาณ 90% ทั้งที่ควรจะทำเสร็จ 100 % เนื่องจาก คนงานและวัสดุในการก่อสร้างไม่เพียงพอ และขาดเครื่องจักรบางส่วน

11. โครงการเคหะชุมชนบอนไถระยะที่ 1

ที่ตั้งของโครงการอยู่ที่ตำบลบอนไถ ถนนพระราม 4 กรุงเทพฯ เป็นที่ดินที่การเคหะแห่งชาติขอเช่าจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในราคาตารางวาละ 1.50 บาทต่อเดือน เป็นจำนวนทั้งสิ้น 106 ไร่ 58.44 ตารางวา เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยแบ่งการก่อสร้างเป็น 3 ระยะ ในระยะที่ 1 จะสร้างทั้งสิ้น 816 หน่วยโดยแบ่งเป็น



1. แพลตห้องเดี่ยว 5 ชั้น จำนวน 120 หน่วย และแพลตห้องเดี่ยว 12 ชั้น จำนวน 432 หน่วย สำหรับครอบครัวที่มีรายได้ประเภท ก. ได้เช่า
2. แพลต 2 ห้อง 12 ชั้น จำนวน 264 หน่วย สำหรับผู้มีรายได้ประเภท ข. ได้เช่าซื้อ

โครงการนี้ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีเมื่อ 7 พฤษภาคม 2517 ในวงเงินงบประมาณ 77,393,000 บาท ผลการดำเนินงานปรากฏว่า ผลงานแล้วเสร็จ 61.2 % ทั้งที่ควรเสร็จ 95 % เนื่องจากการล่าช้าในการมอบสถานที่, การเปลี่ยนแปลงบางประการ และปูนซีเมนต์ขาดตลาด

#### 12. โครงการเคหะชุมชนแพลตที่เสริมบ้านค้ำดินแดง

ที่ตั้งของโครงการอยู่ที่ถนนประชาสงเคราะห์ พญาไท กรุงเทพฯ เป็นที่ดินที่ได้รับการเวนคืนมาในนามของกระทรวงมหาดไทย ซึ่งได้ให้กรุงเทพมหานครใช้เป็นที่ตั้งขยะและกรมประชาสงเคราะห์ได้ขอใช้ที่ดินบางส่วนเพื่อสร้างแพลตให้ผู้มีรายได้น้อย ต่อมาจึงโอนมาเป็นของการเคหะแห่งชาติเป็นเนื้อที่ทั้งสิ้น 8.8 ไร่ โดยจะก่อสร้างเป็นอาคารแพลต 5 ชั้น 10 หลัง เป็นที่พักอาศัย 664 หน่วย บ้านค้า 166 หน่วย รวม 830 หน่วย สำหรับให้ผู้มีรายได้ประเภท ก. ได้เช่า

โครงการนี้ได้รับอนุมัติเงินงบประมาณเป็นจำนวน 53,136,600 บาท ผลการดำเนินงานปรากฏว่าทำได้ 90 % ทั้งที่ควรทำได้ 100 % เนื่องจาก

1. บริษัทผู้รับเหมา ก่อสร้างได้รับมอบสถานที่ช้ากว่ากำหนด 1 เดือน เนื่องจากต้องรอกการรื้อถอนแผงลอยในบริเวณก่อสร้าง
2. หลังเซ็นสัญญาแล้วมีอาคารเดิมอยู่ในบริเวณก่อสร้าง
3. ระหว่างการดำเนินงานมีสายไฟแรงสูง สายโทรศัพท์และท่อประปาที่ขวางอยู่ในบริเวณก่อสร้าง
4. ไคร่รับมีการก่อสร้างระยะหนึ่ง เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงแผนงานใหม่

#### 13. โครงการเคหะชุมชนดินแดงใหม่ระยะที่ 1

ที่ตั้งของโครงการอยู่บริเวณสโมสรเยาวชนดินแดง ตำบลสามเสนใน เขต

พญาไท กรุงเทพฯ เป็นที่ดินที่กระทรวงมหาดไทยโอนให้กรุงเทพมหานครถือสิทธิ์ และ กรุงเทพมหานครให้การเคหะแห่งชาติใช้โดยไม่ต้องเสียค่าเช่า ประมาณเนื้อที่ 12 ไร่ และสมทบกับที่ดินของการเคหะแห่งชาติบริเวณอาคารสงเคราะห์อีก 5.5 ไร่ รวมเป็น 17.5 ไร่ โดยจะสร้างเป็น 3 ระยะ ในระยะที่ 1 นี้จะใช้ที่ดินเพียง 5.5 ไร่ สร้าง แฟลต 2 ห้อง สูง 12 ชั้น 2 หลัง จำนวน 308 หน่วย สำหรับครอบครัวที่มีรายได้ ประเภท ข. ได้เช่าชื่อ

โครงการนี้ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ เมื่อ 1 ตุลาคม 2517 ในวงเงิน งบประมาณ 35,712,000 บาท ผลการดำเนินงานปรากฏว่าเสร็จไป 86% ทั้งที่ควรเสร็จ 100 % เนื่องจากคนงานและวัสดุก่อสร้างไม่เพียงพอ

#### 14. โครงการเคหะชุมชนประชาวิเวศน์ 2 ระยะ 3

ที่ตั้งของโครงการอยู่ที่ตำบลบางตลาด จังหวัดนนทบุรี เป็นที่ดินที่รับโอน มาจากกรุงเทพมหานคร 129.27 ไร่ เพื่อจัดสร้างบ้านแฝดชั้นเดียวและ 2 ชั้น จำนวน 642 หน่วย สำหรับครอบครัวที่มีรายได้ประเภท ค. ได้เช่าชื่อ

โครงการนี้ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ เมื่อ 3 สิงหาคม 2519 ในวง งบประมาณ 106,050,000 บาท ผลการดำเนินงานปรากฏว่างานถมดินเสร็จเรียบร้อยแล้ว ส่วนการก่อสร้างอาคารปรากฏว่าการประกวดราคาครั้งแรกถูกยกเลิกไปเนื่องจาก ราคาที่เสนอสูงกว่างบประมาณที่ตั้งไว้ จะได้ทำการเปิดซองประกวดราคาใหม่ต่อไป

#### 15. โครงการเคหะชุมชนรามอินทรา

ที่ตั้งของโครงการอยู่ริมถนนรามอินทรา ตำบลท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพฯ เป็นที่ดินที่รับโอนมาจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ เนื้อที่ 52 ไร่ 18 ตารางวา เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย 812 หน่วย โดยแยกเป็น

1. แฟลต 1 ห้องนอน 448 หน่วย สำหรับครอบครัวที่มีรายได้ประเภท ก. ได้เช่า
2. บ้านแถว 2 ชั้น 322 หน่วย และร้านค้า 42 หน่วย สำหรับครอบครัวที่มีรายได้ประเภท ค. ได้เช่าชื่อ

โครงการนี้ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีเมื่อ 3 สิงหาคม 2519 ในวงเงิน ประมาณ 86,187,000 บาท ผลการดำเนินงานปรากฏว่า งานถมดินเสร็จเรียบร้อยแล้ว ส่วนงานก่อสร้างอาคารทำเสร็จประมาณ 0.06 % ทั้งที่ควรเสร็จ 0.07 % เนื่องจากฝนตก ถนนเป็นหลุมบ่อ ทำให้การขนส่งไม่สะดวก เครื่องปั้นดินเผา รุกคืบอยู่ ๆ และขาดวัสดุก่อสร้าง

#### 16. โครงการเคหะชุมชนสงขลา

ที่ตั้งของโครงการอยู่ในถนนราชดำเนิน ตำบลบ่อยาง อำเภอเมือง จังหวัดสงขลา ห่างจากสมิหรา 250 เมตร เป็นที่ดินราชพัสดุที่การเคหะแห่งชาติขอเช่ามาประมาณ 4.5 ไร่ โดยเป็นบ่อน้ำลึกเฉลี่ยประมาณ 1.50 - 2.00 เมตร ประมาณ 2 ไร่ โครงการนี้จะจัดสร้างเรือนแถว สูง 2 ชั้น จำนวน 120 หน่วย สำหรับครอบครัวที่มีรายได้ประเภท ก. ได้เช่า

ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี เมื่อ 3 สิงหาคม 2519 ในวงเงินงบประมาณ 11,434,000 บาท ผลการดำเนินงานถมดินเสร็จเรียบร้อยแล้ว ส่วนการก่อสร้างแพลตฟอร์มยกเลิกการประกวดราคา เนื่องจากราคาที่เสนอสูงกว่าราคาที่ประมาณไว้

#### 17. โครงการเคหะชุมชนชลบุรี

ที่ตั้งของโครงการอยู่ที่อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี เป็นที่ดินซื้อจากองค์การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรี จำนวน 92 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา ในราคาไร่ละ 13,000 บาท เพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัย 352 หน่วย โดยแยกเป็น

1. บ้านเดี่ยวชั้นเดียวขนาดเล็ก 2 ห้องนอน จำนวน 136 หน่วย สำหรับครอบครัวที่มีรายได้ประเภท ข. ได้เช่าซื้อ
2. บ้านเดี่ยวชั้นเดียวขนาดกลาง 2 ห้องนอน จำนวน 138 หน่วย สำหรับครอบครัวที่มีรายได้ประเภท ค. ได้เช่าซื้อ
3. บ้านเดี่ยว 2 ชั้นขนาดใหญ่ 3 ห้องนอน จำนวน 78 หน่วย สำหรับครอบครัวที่มีรายได้ประเภท ง. ได้เช่าซื้อ

โครงการนี้ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี เมื่อ 3 สิงหาคม 2519 ในวงเงิน

งบประมาณ 50,568,000 บาท ผลการดำเนินงานปรากฏว่าถมดินและปรับพื้นที่ไปแล้ว ประมาณ 90.44 % ผลงานที่ควรทำได้ 94 % ส่วนงานก่อสร้างอาคารยังไม่ได้ดำเนินการ เนื่องจากงานถมดินยังไม่ไ้ระดับตามแบบ

#### 18. โครงการเคหะชุมชนพหุภาคีใหญ่

ที่ตั้งของโครงการอยู่ที่หน้าสถานีรถไฟพหุภาคีใหญ่ เป็นที่ดินขอเช่าจากราชพัสดุ จำนวน 19 ไร่เศษ เพื่อสร้างแฟลตสูง 5 ชั้น จำนวน 552 หน่วย สำหรับครอบครัวที่มีรายได้ประเภท ก. ได้เช่า

ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี เมื่อ 3 สิงหาคม 2519 ในวงเงินงบประมาณ 47,199,000 บาท กำลังดำเนินการ เรียกประกวดราคาก่อสร้างแฟลต

#### 19. โครงการเคหะชุมชนหนองหอยระยะที่ 1

ที่ตั้งของโครงการอยู่ที่ตำบลหนองหอย จังหวัดเชียงใหม่ เป็นที่ดินรับโอนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ 266.51 ไร่ สำหรับระยะที่ 1 จะใช้ที่ดินประมาณ 18 ไร่ เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย 209 หน่วย โดยแยกเป็น

1. บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 164 หน่วย สำหรับครอบครัวที่มีรายได้ประเภท ข. ได้เช่าซื้อ
2. บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 45 หน่วย สำหรับครอบครัวที่มีรายได้ประเภท ค. ได้เช่าซื้อ

โครงการนี้ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีให้แยกประมูลถมดินก่อนในวงเงิน 3.92 ล้านบาท เมื่อ 17 กุมภาพันธ์ 2519 ส่วนรายละเอียดกำลังเสนอขออนุมัติจากคณะรัฐมนตรี ผลการดำเนินงานปรากฏว่าการถมดินและปรับพื้นที่เสร็จเรียบร้อยแล้ว

#### 20. โครงการเคหะชุมชนนครราชสีมา

ที่ตั้งของโครงการอยู่บริเวณกิโลเมตรที่ 75 ถนนมิตรภาพ จังหวัดนครราชสีมา เป็นที่ดินที่ซื้อจากเอกชน จำนวน 201 ไร่ 5 ตารางวา ในราคาไร่ละ 35,000 บาท เพื่อจัดสร้างบ้านเดี่ยวชั้นเดียว จำนวน 470 หน่วย สำหรับครอบครัวที่มีรายได้ประเภท ข. ได้เช่าซื้อ

โครงการนี้อยู่ระหว่างขออนุมัติจากคณะรัฐมนตรี

21. โครงการจัดหาที่ดิน

โครงการนี้เตรียมจัดซื้อที่ดิน 6,965 ไร่ สำหรับก่อสร้างที่อยู่อาศัย 96,000 หน่วย ตามโครงการ 5 ปี ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี เมื่อ 29 กันยายน 2519 ในวงเงินงบประมาณ 540 ล้านบาท โดยจะซื้อที่ดินตามบริเวณดังนี้

1. บริเวณธนบุรี - ปากท่อ ถนนเพชรเกษม
2. บริเวณคลองตัน
3. บริเวณบางนา - บางปู
4. บริเวณกลางเมืองและบริเวณใกล้แหล่งงาน
5. บริเวณบางนา - ทรายทอง เพื่อจัดทำเมืองบริวาร
6. บริเวณบางบัว
7. บริเวณอื่น ๆ

การเคหะแห่งชาติได้จัดซื้อที่ดินไปแล้ว 9 ราย เป็นเงิน 364,770,684

บาท

โครงการเคหะชุมชนในปี 2519 ตลอดจนโครงการจัดหาที่ดิน สำหรับใช้ก่อสร้างในปีต่อ ๆ ไป จะต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวน 2,585,259,544 บาท ซึ่งเงินลงทุนจำนวนดังกล่าวจะได้มาจากแหล่งต่าง ๆ ดังแสดงรายละเอียดไว้ในตารางที่ 14 และการใช้เงินทุนจะเป็นไปตามตารางที่ 15

ตารางที่ 14 แสดงประมาณแหล่งที่มาของเงินลงทุน สำหรับโครงการปี 2519

ชื่อโครงการ	งบประมาณ ทั้งโครงการ (บาท)	แหล่งที่มาของเงินทุน							
		เงินดำเนินงาน ชดเชยเงินเบงรัฐบาล (บาท)	งบประมาณ แผนก (บาท)	เงินกู้กระทรวง การคลัง (บาท)	เงินกู้ธนาคารออมสิน (บาท)	เงินกู้ธนาคารไทย พาณิชย์ (บาท)	พันธบัตรเงินกู้ พ.ศ. 2519 (บาท)	เงินรายได้ การเคหะแห่งชาติ (บาท)	เงินกู้อื่น ๆ (บาท)
1. คินแดงในที่เอกชน	131,371,000					87,500,000		43,871,000	
2. ประชาภิเวศน์ 1 (เสริม)	25,400,400					11,450,000	10,350,400	3,600,000	
3. หงมหาเมฆ	4,018,300							4,018,300	
4. พิบูลวัฒนา	64,472,000					34,500,000		21,628,000	8,344,000
5. คลองเตย	158,612,370						158,612,370		
6. คลองจั่น	643,733,000						510,884,000	32,849,000	100,000,000
7. ทาทราย	179,984,000				136,000,000		33,780,100	10,203,900	
8. หัวหมากระยะที่ 1	76,700,015		75,000,000					1,700,015	
9. ห้วยขวางระยะที่ 3	142,673,659	34,467,000	67,000,000				31,077,800	192,600	9,936,259
10. รังสิต	66,140,200		52,225,000				13,915,200		
11. บอนไครระยะที่ 1	77,393,000			4,050,000	33,850,000		39,493,000		
12. แพลตพีเสริมจากที่ดินแดง	53,136,600		45,500,000				7,636,600		
13. คินแดงใหม่ระยะที่ 1	35,712,000				30,150,000		5,562,000		
14. ประชาภิเวศน์ 2 ระยะ 3	106,050,000						12,000,000	9,050,000	85,000,000
15. รามอินทรา	86,187,000						37,986,000	7,201,000	41,000,000
16. สงขลา	11,434,000						11,434,000		
17. ชลบุรี	50,568,000						26,000,000		24,568,000
18. หาดใหญ่	47,199,000						47,199,000		
19. หนองหอยระยะที่ 1	37,289,000						14,126,000	2,163,000	21,000,000
20. นครราชสีมา	47,186,000						28,000,000		19,186,000
21. จัดหาที่ดิน	2,045,259,544	34,467,000	239,725,000	4,050,000	200,000,000	133,450,000	988,056,470	136,476,815	309,034,259
	540,000,000								540,000,000
	2,585,259,544	34,467,000	239,725,000	4,050,000	200,000,000	133,450,000	988,056,470	136,476,815	849,034,259

ที่มา กองลงทุน ฝ่ายการคลัง การเคหะแห่งชาติ

ตารางที่ 15 แสดงการใช้เงินลงทุนในโครงการปี 2519

ชื่อโครงการ	งบประมาณ ทั้งโครงการ (บาท)	รายละเอียดค่าใช้จ่ายตามงบประมาณ																		
		ค่าก่อสร้างอาคาร, ค่าปรับปรุงที่ดิน และสาธารณูปโภค (บาท)	ค่าไฟฟ้า - ประปา ภายนอก (บาท)	ค่าอำนวยความสะดวก ก่อสร้าง (บาท)	ดอกเบี้ยระหว่าง การก่อสร้าง (บาท)	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด และค่าอพยพหรือถอน (บาท)	สำรองราคา และ Contingency (บาท)	ค่าเช่าที่ดิน (บาท)	ค่าสีพื้น (บาท)	ค่าซื้อที่ดิน (บาท)	ค่าจัดทำลาด และถนนการจราจร (บาท)	ค่าก่อสร้างที่ ทำการ (บาท)	ค่ารั้วค้ำ โยนค (บาท)	ค่าโทรศัพท์ (บาท)	ค่าจัดทำสวนสาธารณะ และสนามเด็กเล่นกีฬา (บาท)	ค่าทำรั้ว (บาท)	ค่าจัดท่าระบบชล ประทาน (บาท)	ค่าสร้างอาคารจอดรถ ส ระ วามนำและตกแต่งบริเวณ (บาท)	สำรองราคาและค่า ความคุ้มครอง (บาท)	
1. ดินแดงในที่เอกชน	131,371,000	98,808,000		988,000	7,757,000				24,000,000											
2. ประชาชนในเขต 1 (เสริม)	25,400,400	20,012,000		2,001,200	1,386,000	2,001,200														
3. หงษ์มาเขม	4,018,300	3,653,000		365,300																
4. วิทยุวิทยุ	64,472,000	53,257,000			3,628,000															
5. คลองเตย	158,612,370	133,805,600		1,339,560	9,921,650	550,000														
6. คลองจัน	643,733,000	564,155,256		5,641,552	33,220,000															
7. ทหาราย	179,984,000	146,723,626	4,900,000	2,072,374	14,073,000				12,000,000				195,000	20,000						
8. หัวหน้ากระยะที่ 1	76,700,015	71,350,000	1,907,491						828,150		60,000				787,782	1,766,592				
9. ห้วยขวางกระยะที่ 3	142,673,659	125,587,020	6,053,259			279,500				10,128,880	625,000									
10. รังสิต	66,140,200	62,000,000	1,960,200														2,180,000			
11. บอนไครยะที่ 1	77,393,000	61,951,000	1,853,000	117,000	4,319,000	1,000,000		953,000	7,200,000											
12. แฟลตที่เสริมราคาดินแดง	53,136,600	51,621,900	1,514,700																	
13. ดินแดงใหม่กระยะที่ 1	35,712,000	34,460,000		200,000	1,052,000															
14. ประชาชนในเขต 2 กระยะ 3	106,050,000	86,768,000		868,000	9,737,000				8,677,000											
15. รามอินทรา	86,187,000	71,974,000		720,000	6,295,000				7,198,000											
16. สงขลา	11,434,000	9,898,000		99,000	434,000			13,000	990,000											
17. ชลบุรี	50,568,000	40,595,000		406,000	4,239,000				4,060,000											
18. หาดใหญ่	47,199,000	40,104,000		403,000	2,444,000	150,000		72,000	4,026,000											
19. ท้องหยกระยะที่ 1	37,289,000	31,490,000		315,000	2,335,000				3,149,000											
20. นครราชสีมา	47,186,000	32,245,000		323,000	4,357,000				3,225,000											
	2,045,259,544	1,740,458,402	18,188,650	15,858,986	105,015,650	1,979,500		1,038,000	7,200,000	45,132,150	10,128,880	685,000	195,000	20,000	787,782	1,766,592	2,180,000	2,745,000		4,842,000

ที่มา : กองลงทุน ฝ่ายการคลัง การเคหะแห่งชาติ

แหล่งที่มาของเงินลงทุนแยกได้เป็น <sup>11</sup>

1. เงินสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล เป็นงบประมาณที่กรมประชาสงเคราะห์ได้รับจากสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล ถูกพัฒนาเป็นเวลา 6 ปี (พ.ศ. 2514 - พ.ศ. 2519) ดังนั้นเมื่อโอนงานมาเป็นการเคหะแห่งชาติ จึงได้รับโอนเงินงบประมาณดังกล่าวมาด้วย
2. งบประมาณแผ่นดิน เป็นเงินงบประมาณที่รัฐบาลจัดสรรให้สำหรับโครงการผู้มีรายได้น้อย ในระยะแรก ๆ ของการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ
3. เงินกู้กระทรวงการคลัง เป็นเงินกู้โดยไม่มีดอกเบี้ยที่กระทรวงการคลังให้กรุงเทพมหานคร และได้โอนมาเป็นของการเคหะแห่งชาติ เมื่อรับโอนโครงการของกรุงเทพมหานคร
4. เงินกู้ธนาคารออมสิน <sup>12</sup> การเคหะแห่งชาติได้ขอกู้เงินจากธนาคารออมสินในวงเงิน 200 ล้านบาท ดอกเบี้ย 10% ต่อปี ระยะเวลาใช้คืน 10 ปี ระยะเวลาปลอดหนี้ 3 ปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 6 เดือน
5. เงินกู้ธนาคารไทยพาณิชย์ <sup>13</sup> ธนาคารไทยพาณิชย์ได้ตกลงให้การเคหะแห่งชาติกู้เงินในวงเงิน 133.5 ล้านบาท โดยจะคิดดอกเบี้ยในอัตราต่ำสุด (Prime Rate) บวก 0.5 % ต่อปี ระยะเวลาใช้คืน 6 ปี ระยะเวลาปลอดหนี้ 3 ปี จ่ายดอกเบี้ยทุกเดือน
6. พันธบัตรเงินกู้ คณะรัฐมนตรีได้อนุมัติเมื่อ 20 มกราคม 2519 ให้การเคหะ

---

<sup>11</sup> สัมภาษณ์คุณอมรพรรณ พงศ์พิโรคม หัวหน้าแผนกพันธบัตรและเงินกู้ กองลงทุนการเคหะแห่งชาติ

<sup>12</sup> สัญญาเงินธนาคารออมสิน ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2518

<sup>13</sup> สัญญาเงินธนาคารไทยพาณิชย์ ลงวันที่ 16 เมษายน 2519





แห่งชาติออกพันธบัตรเงินกู้เพื่อจำหน่ายในปีงบประมาณ 2519 ในวงเงิน 1,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 5.5 % ต่อปี กำหนดเวลาไถ่ถอนคืน 10 ปี โดยกระทรวงการคลังกำกับดูแล และได้ออกกฎกระทรวงอนุญาตให้ธนาคารพาณิชย์นำเงินสดสำรองที่ฝากไว้กับธนาคารแห่งประเทศไทยโดยมีดอกเบี้ยบางส่วนสมทบกับเงินหมุนเวียนของธนาคารเอง อีกส่วนหนึ่งมาซื้อพันธบัตรเงินกู้ของการเคหะแห่งชาติ

การชำระเงินต้นรัฐบาลรับผูกพันงบประมาณรายจ่ายประจำปีเป็นเงินอุดหนุนจำนวนปีละ 100 ล้านบาท เป็นเวลา 10 ปี นับแต่ปีงบประมาณ 2520 เป็นต้นไปเพื่อชดเชยภาระที่การเคหะแห่งชาติจะต้องชำระคืนเงินต้นพันธบัตรสำหรับดอกเบี้ยซึ่งคำนวณเป็นเงินปีละ 55 ล้านบาทนั้น ในระยะ 2 ปีแรก ของอายุพันธบัตรซึ่งเป็นเวลาดำเนินการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติก็ยังไม่สามารถชำระคืนได้ รัฐบาลจะตั้งงบประมาณรายจ่ายประจำปีเป็นเงินอุดหนุนดอกเบี้ยให้ ระยะเวลาต่อจากนั้น การเคหะแห่งชาติจะเก็บเงินค่าเช่าจ่ายเป็นค่างวดดอกเบี้ยพันธบัตร

7. เงินรายได้ของการเคหะแห่งชาติ ได้แก่ เงินชำระล่วงหน้าที่ยืมจากผู้เช่าซื้อ

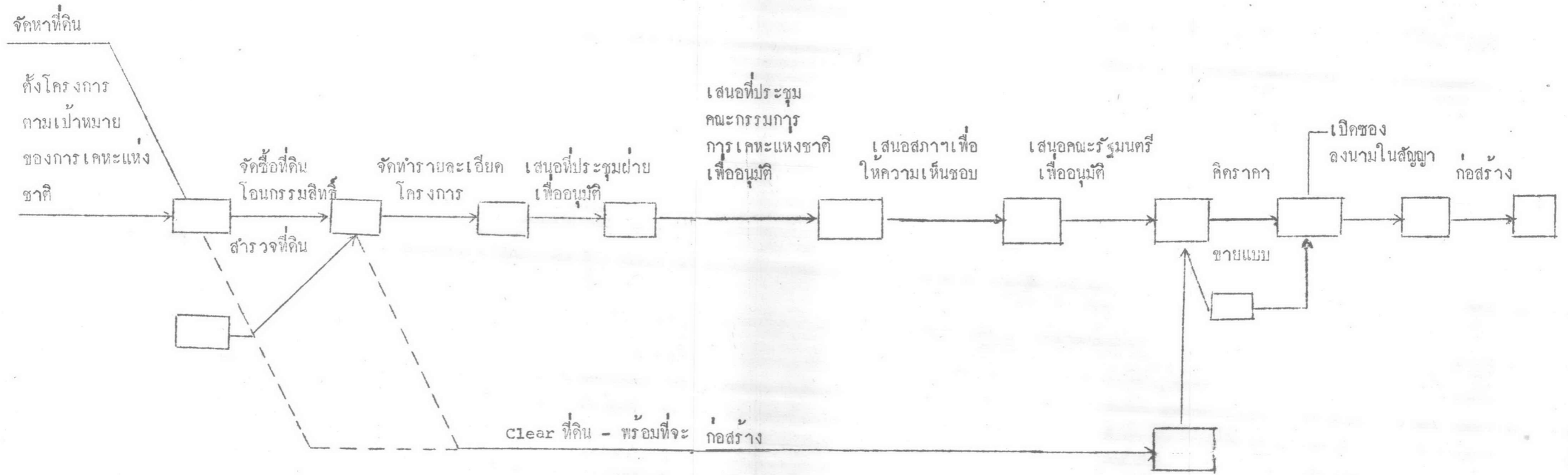
8. เงินกู้อื่น ๆ คือเงินกู้ที่การเคหะแห่งชาติกำลังติดต่อกับแหล่งเงินทุนอยู่ ยังไม่ตกลงแน่นอนว่าจะกู้จากที่ใดบ้าง เป็นจำนวนเงินเท่าใด

#### ขั้นตอนในการพิจารณาลงทุนในโครงการเคหะชุมชน

คงได้กล่าวแล้วว่า การเคหะแห่งชาติมีหน้าที่จัดสร้างที่อยู่อาศัย เพื่อสนองความต้องการของประชาชนตลอดจนสนองนโยบายของรัฐบาลในเรื่องเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยปีหนึ่ง ๆ เป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า 20,000 หน่วย และต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนกว่าสองพันล้านบาท ต่อปี ดังนั้นก่อนที่จะลงทุนในโครงการเคหะชุมชนใด การเคหะแห่งชาติก็ควรจะมีขั้นตอนในการพิจารณาลงทุนอย่างรอบคอบและรัดกุม เพื่อให้โครงการต่าง ๆ ประสบผลสำเร็จ

ในตอนต่อไปนี้จะกล่าวถึงขั้นตอนของการเคหะแห่งชาติในการพิจารณาลงทุนในโครงการเคหะชุมชน เพื่อให้เห็นแนวทางการพิจารณาของการเคหะแห่งชาติโดยสังเขป ซึ่งขั้นตอนในการพิจารณาแสดงไว้ในแผนภูมิที่ 2 กล่าวคือ

แผนภูมิที่ 2 แสดงขั้นตอนในการดำเนินการวางโครงการเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ



- ที่มา :
1. กองนโยบายและแผน สำนักผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ
  2. กองโครงการ ฝ่ายการวิจัยและการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ

1. กำหนดบริเวณที่จะสร้างโครงการเคหะชุมชนให้เหมาะสมกับแหล่งงาน ทางคมนาคม ทางขนส่ง รวมทั้งให้สอดคล้องกับนโยบายของการชดเชยความเติบโตของกรุงเทพมหานคร การกระจายประชาชนออกสู่ชานเมือง และการสร้างเมืองบริวาร โดยประสานงานกับสำนักผังเมือง กรมโรงงานอุตสาหกรรม กรุงเทพมหานคร สำนักนโยบายและแผนมหาดไทย การนิคมอุตสาหกรรม การไฟฟ้านครหลวง การประปานครหลวง องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ผู้แทนสมาคมธนาคารแห่งประเทศไทย ผู้แทนกรมการขนส่ง และผู้แทนกรมทางหลวง

2. ออกประกาศให้เจ้าของที่ดิน เสนอขายที่ดินตามบริเวณที่กำหนดไว้ แล้วรวบรวมรายการที่ดินที่มีผู้เสนอขาย เพื่อหาความเห็นเบื้องต้นเกี่ยวกับความเหมาะสมของที่ดินที่เสนอขาย แล้วเสนอรายการที่ดินพร้อมความเห็นให้ผู้ว่าการรับทราบ ในขณะเดียวกันก็จะมีการศึกษาถึงความเหมาะสมในเรื่องทำเลที่ตั้ง ราคา ลักษณะรูปร่างที่จะจัดทำโครงการในที่ดินแต่ละแปลงที่มีผู้เสนอขาย เสนอคณะกรรมการจัดซื้อที่ดิน

3. คณะกรรมการจัดซื้อที่ดินประชุมพิจารณาคัดเลือกที่ดินแปลงที่เหมาะสมที่จะใช้สร้างโครงการเคหะชุมชน ในขณะเดียวกันจะตรวจสอบรายละเอียดในเรื่องโฉนด ความเป็นเจ้าของ ตลอดจนส่งเจ้าหน้าที่ออกดูสภาพจริงของที่ดินแต่ละแปลง เมื่อได้พิจารณาครอบง้อมแล้วจึงเชิญผู้เสนอขายมาต่อรองราคา เมื่อได้ราคาที่เหมาะสมแล้ว จึงเสนอให้ผู้ว่าการพิจารณา ถ้าหากได้รับความเห็นชอบก็จะนำเสนอคณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติพิจารณาอนุมัติการจัดซื้อที่ดินแต่ละแปลงต่อไป

4. เมื่อจัดซื้อที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์แล้ว จะจัดทำรายละเอียดโครงการได้แก่ การศึกษาข้อมูลด้านกายภาพและเศรษฐกิจ การวางผังกำหนดจำนวนหน่วยและแบบอาคารที่จะก่อสร้าง สาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จะจัดให้มีในโครงการ ประมาณราคาค่าต้นทุน ทั้งโครงการ ประมาณราคาค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อขั้นต้น กำหนดแหล่งที่มาของเงินลงทุน ตลอดจนจัดทำกระแสเงินหมุนเวียนของโครงการ ในการจัดทำโครงการดังกล่าวนี้จะพยายามให้ราคาค่าเช่า ค่าเช่า และค่าเช่าซื้อใกล้เคียงกับราคาที่ได้กำหนดไว้ตามแผนงานสร้างที่อยู่อาศัย 5 ปี

5. เสนอโครงการก่อสร้างที่ประชุมฝ่ายและที่ประชุมคณะกรรมการ คณะแห่งชาติตามลำดับเพื่อพิจารณาอนุมัติโครงการ หลังจากนั้นจึงเสนอโครงการก่อสร้างสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เพื่อให้ความเห็นชอบ ก่อนนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่ออนุมัติโครงการ

ในขณะที่นำโครงการเสนอขออนุมัติตามลำดับขั้นนั้น ทางกรมคณะแห่งชาติจะจัดเตรียมที่ดินไว้พร้อมที่จะทำการก่อสร้างต่อไป

7. เมื่อคณะรัฐมนตรีอนุมัติให้ดำเนินโครงการตามที่เสนอได้ กรมคณะแห่งชาติจะต้องนำโครงการนั้นมาคำนวณราคาอย่างละเอียดอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งอาจแตกต่างที่ได้ประมาณไว้ในตอนแรก พร้อมทั้งก็จะขายแบบให้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่สนใจเพื่อยื่นประมูลราคา เมื่อเปิดซองเสนอราคาโดยเสนอราคาต่ำสุดในวงเงินงบประมาณที่วางไว้ ก็จะลงนามในสัญญาว่าจ้างผู้เสนอราคาต่ำสุดให้ก่อสร้างโครงการต่อไป

#### หลักเกณฑ์ในการพิจารณาลงทุนในโครงการ คณะชุมชน

ในปัจจุบันกรมคณะแห่งชาติได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาลงทุนในโครงการคณะชุมชนไว้ดังต่อไปนี้

##### หลักเกณฑ์เกี่ยวกับที่ดิน

ก่อนที่จะลงทุนในโครงการคณะชุมชนใดนั้น สิ่งที่จะต้องนำมาพิจารณาประการแรกก็คือ สถานที่ตั้งของโครงการ เพราะว่าการเลือกสถานที่ตั้งของโครงการที่เหมาะสมจะทำให้โครงการประสบผลสำเร็จได้มากที่สุด กล่าวคือ มีผู้อยู่อาศัยเต็มตามโครงการ ดังนั้นจึงอาจจะกล่าวได้ว่า การเลือกสถานที่ตั้งโครงการมีความสำคัญมากเป็นอันดับหนึ่ง กรมคณะแห่งชาติเล็งเห็นความสำคัญข้อนี้ จึงได้วางหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับที่ดินไว้ ดังต่อไปนี้

1. ที่ตั้ง ที่ดินที่จะใช้ในการสร้างโครงการคณะชุมชนของกรมคณะแห่งชาติจะต้องตั้งอยู่ในบริเวณที่ปลอดภัยจากสิ่งรบกวนต่อสุขภาพอนามัย และความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้จะพิจารณาตามผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังนครหลวงเป็นหลัก นอกจากนี้

ที่ดินที่จะใช้สร้างโครงการเกษตรชุมชน จะต้องติดต่อกับถนนสาธารณะได้โดยตรงหรืออยู่ในบริเวณที่อาจทำถนนหรือสายคมนาคมหลักเข้าสู่ที่ดินนั้นได้ หรือติดต่อกับแหล่งประกอบอาชีพและบริการชุมชนที่สำคัญ ๆ ได้โดยสะดวก ทั้งนี้เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์มากที่สุด กล่าวคือมีความปลอดภัยในการอยู่อาศัย ตลอดจนได้รับความสะดวกในด้านการคมนาคม เพื่อไปยังแหล่งประกอบอาชีพหรือสถานที่อื่น ๆ

2. ขนาดและรูปร่าง ที่ดินที่จะใช้ในการสร้างโครงการเกษตรชุมชนต้องมีขนาดใหญ่พอสมควร และมีรูปร่างเหมาะสมต่อการวางผัง เช่น ไม่เป็นชายรุ้งริ่ง ทั้งจะไม่ทำให้เกิดความยุ่งยากหรือสิ้นเปลืองในการจัดกิจการสาธารณูปโภค

ขนาดของที่ดินควรเป็นดังนี้<sup>14</sup>

- 2.1 ที่ดินในเมือง ควรมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ไร่
- 2.2 ที่ดินบริเวณชานเมือง ควรมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 100 ไร่
- 2.3 ที่ดินบริเวณเมืองบริวารควรมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 2,000 ไร่

3. กิจการสาธารณูปโภค ที่ดินที่จะใช้สร้างโครงการเกษตรชุมชนจะต้องอยู่ในบริเวณที่จะจัดกิจการสาธารณูปโภค เช่น ประปา ไฟฟ้า ระบบระบายน้ำฝน การกำจัดน้ำโสโครก และการกำจัดขยะได้โดยสะดวก และไม่สิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายมากเป็นพิเศษ กล่าวคือ ถ้าหากเป็นที่ดินที่อยู่ในบริเวณที่มีกิจการสาธารณูปโภคอยู่พร้อมแล้ว ก็จะได้รับ การพิจารณาาก่อน

4. คุณสมบัติและสภาพของที่ดิน ที่ดินที่จะใช้สร้างโครงการเกษตรชุมชนจะต้องมีคุณสมบัติในการรับน้ำหนักโดยเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 4 ตันต่อตารางเมตร และสภาพที่ดินส่วนใหญ่จะต้องสูงกว่าระดับน้ำทะเลเฉลี่ย 1 เมตร และไม่เป็นที่ลุ่มน้ำขัง ทั้งนี้เพื่อจะ

<sup>14</sup>การเกษตรแห่งชาติ, รายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาโครงการเกษตรชุมชนของเอกชน. ครั้งที่ 2/2518.

ได้ไม่ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายในการถมที่ดินอันจะเป็นเหตุให้ต้นทุนในการสร้างโครงการ  
เคหะชุมชนสูงไปค่าย

5. ที่ดินปลอดภาระผูกพัน ที่ดินที่จะใช้สร้างโครงการเคหะชุมชนจะต้องปลอด  
จากภาระผูกพันอันจะเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินงานให้เป็นไปตามโครงการ

6. ราคาที่ดิน ที่ดินที่จะใช้สร้างโครงการเคหะชุมชนควรมีราคาใกล้เคียงกับ  
ราคาตลาดของที่ดินที่ซื้อขายกันในบริเวณนั้น ทั้งนี้จะถือราคาประเมินของกรมที่ดินและ  
ราคาซื้อขายใกล้เคียงย้อนหลังประมาณ 3 ปี เป็นเกณฑ์

7. การชำระราคา ในกรณีที่เป็นการเสนอขายให้แก่การเคหะแห่งชาติ ข้อ  
เสนอที่มีเงื่อนไขให้ผ่อนชำระราคาในระยะยาวได้จะได้รับการพิจารณา

นอกจากหลักเกณฑ์ดังกล่าวแล้ว การเคหะแห่งชาติยังพิจารณาถึงความสามารถ  
ในการขยายตัวของโครงการในอนาคตประกอบด้วย กล่าวคือ ในกรณีที่ต้องการสร้าง  
โครงการเคหะชุมชนเดิมให้ขยายออกไปในบริเวณใกล้เคียง จะมีที่ดินที่จะใช้ในการดำเนินงาน  
ดังกล่าวหรือไม่

สำหรับโครงการปี 2519 ส่วนใหญ่การเคหะแห่งชาติมีที่ดินที่รับโอนมาจากหน่วย  
งานเดิมอยู่แล้ว ดังนั้นจึงจัดสร้างในที่ดินเดิมให้หมดก่อน จะได้ประหยัดเงินที่จะซื้อที่ดิน การ  
พิจารณาโครงการปี 2519 จึงไม่ใคร่ใช้หลักเกณฑ์ในการพิจารณาที่ดินมากนัก เพราะถึง  
อย่างไรก็ต้องสร้างโครงการบนที่ดินที่มีอยู่แล้วแน่น ๆ แต่ในปีต่อไปซึ่งต้องมีการจัดซื้อที่ดิน  
เพื่อเตรียมไว้ใช้ในการก่อสร้างโครงการก็จะใช้หลักเกณฑ์นี้เป็นบรรทัดฐาน

#### หลักเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับลักษณะของชุมชน

ในการออกแบบชุมชนเพื่อให้ได้ชุมชนที่สมบูรณ์แบบ โดยประชาชนได้อยู่ในสิ่งแวดล้อม  
ล้อมที่ได้รับการปรับปรุงให้ดีขึ้น ทั้งด้านบริการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็น  
จะต้องกำหนดควาอย่างน้อยที่สุดชุมชนนั้น ๆ จะต้องมีสิ่งใดบ้างในขนาดเท่าไร จึงจะเป็น  
การสนองความต้องการอันจำเป็นที่สุดของชุมชนนั้น ๆ ได้ ตลอดจนการกำหนดขนาดของ  
ที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม ทั้งในด้านการอยู่อาศัย การใช้สอย ตลอดจนความปลอดภัยในก้าน  
โครงสร้าง นอกจากนั้นชุมชนจะต้องสอดคล้องกับชุมชนเคียงข้างและภูมิสภาพเสริมสร้าง

บรรยากาศของความสัมพันธ์กันทั้งในชุมชนและชุมชนข้างเคียง เพื่อให้เกิดทัศนียภาพของเมืองที่ดีและเป็นชุมชนสมบูรณ์แบบที่มีสาธารณูปการและสาธารณูปโภคที่จะเกื้อกูลชุมชนได้อย่างเหมาะสม ดังนั้นเพื่อให้โครงการเคหะชุมชนเป็นชุมชนที่สมบูรณ์จึงได้มีการกำหนดมาตรฐานต่าง ๆ ของชุมชนไว้ดังต่อไปนี้

1. ขนาดของชุมชน จัดแบ่งชุมชนออกเป็น 4 ขนาด คือ<sup>15</sup>

1.1 ชุมชนขนาด "หมู่บ้าน" ประกอบด้วย

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยประมาณ 400 หน่วย (300-500 หน่วย)

จำนวนประชากรประมาณ 2,000 คน (1,500-2,500 คน)

1.2 ชุมชนขนาด "ตำบล" ประกอบด้วยชุมชนขนาด "หมู่บ้าน" 4 หน่วย

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยประมาณ 1,600 หน่วย (1,200-2,000 หน่วย)

จำนวนประชากรประมาณ 8,000 คน (6,000-10,000 คน)

1.3 ชุมชนขนาด "อำเภอ" ประกอบด้วยชุมชนขนาด "ตำบล" 3 หน่วย

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยประมาณ 4,800 หน่วย (3,600-6,000 หน่วย)

จำนวนประชากรประมาณ 24,000 คน (18,000-30,000 คน)

1.4 ชุมชนขนาด "เมือง" ประกอบด้วยชุมชนขนาด "อำเภอ" 3 หน่วย

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยประมาณ 14,400 หน่วย (10,800-18,000 หน่วย)

จำนวนประชากรประมาณ 72,000 คน (55,000-90,000 คน)

ในการพิจารณาของทุนนั้น การเคหะแห่งชาติเห็นว่าชุมชนขนาด "ตำบล" เป็นชุมชนที่มีขนาดเหมาะสมในการลงทุน เพราะสามารถจัดสิ่งสาธารณูปโภคและสิ่งสาธารณูปการได้ครบถ้วนและประหยัด

<sup>15</sup> การเคหะแห่งชาติ, มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม, หน้า 1 - 1.

2. ความหนาแน่นของชุมชน ในการกำหนดจำนวนครัวเรือนจะต้องให้มีความสัมพันธ์กับชุมชนคือ ไม่นหนาแน่นจนเกินไปหรือเว้นว่างจนเกินความจำเป็น ทั้งนี้ต้องพิจารณาความเหมาะสมทั้งด้านการอยู่อาศัยและการใช้ที่ดินที่มีอยู่ให้ได้ประโยชน์สูงสุดในทางเศรษฐกิจ เพื่อให้ได้ชุมชนที่สุขสมบูรณ์ ดังนั้นในการกำหนดความหนาแน่นของชุมชนในโครงการเคหะชุมชนจึงมีหลักเกณฑ์ดังนี้

2.1 ถัดเขตการใช้ที่ดินตามมาตรฐานผังนครหลวงเป็นแนวณะ

2.2 ปรับปรุงเกณฑ์ความหนาแน่นตามความจำเป็นอันเนื่องมาจากข้อพิจารณาทางด้านการลงทุนการใช้ที่ดินที่สมเหตุผล และสภาพแวดล้อมโดยใช้ขนาดเฉลี่ย 1 ครอบครัวยกต่อ 5 คน

โดยทั่ว ๆ ไป แล้วการเคหะแห่งชาติใช้เกณฑ์ความหนาแน่นของชุมชน ดังนี้<sup>16</sup>

โครงการเคหะชุมชนที่อยู่ในเขตเมืองคือเกณฑ์ความหนาแน่นสูง 10-30 ครอบครัวยก/ไร่

โครงการเคหะชุมชนในเขตชานเมืองคือเกณฑ์ความหนาแน่นปานกลาง 8-20 ครอบครัวยก/ไร่

โครงการเคหะชุมชนเขตนอกเมืองคือเกณฑ์ความหนาแน่นต่ำ 3-10 ครอบครัวยก/ไร่

3. อัตราส่วนการใช้ที่ดิน เพื่อให้การใช้ที่ดินสำหรับกิจการต่าง ๆ อันจำเป็นต่อชุมชนมีเนื้อที่เพียงพอสำหรับประโยชน์ใช้สอยต่าง ๆ เช่น การแบ่งที่ที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม การศึกษา การพักผ่อนหย่อนใจ และการสาธารณูปโภคของชุมชน ตลอดจนการแบ่งย่านสำหรับกิจกรรมส่วนบุคคลและสาธารณะอย่างเหมาะสม อัตราส่วนของการใช้ที่ดินกำหนดเป็นอัตราร้อยละของที่ดินทั้งแปลง เพราะสามารถปรับให้เข้ากับขนาดของ

<sup>16</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 1 - 2.



ที่ดินได้ทุกขนาด โดยทั่วไปอัตราส่วนการใช้ที่ดินในโครงการเคหะชุมชนแบ่งได้ดังนี้ 17	
ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยและที่จอดรถ	60 - 70 %
ถนน-ทางเท้า สนามเด็กเล่น ที่โล่งสาธารณะ	17 - 22 %
องค์ประกอบอื่น ๆ (บริเวณพาณิชยกรรม, สวนสาธารณะ, สถานศึกษา, สนามกีฬา, ลานจอดรถ, ศูนย์ประกอบอาชีพ ฯลฯ)	8 - 18 %
3.1 อัตราส่วนการใช้ที่ดินในโครงการเคหะชุมชนในเขตเมืองมี ดังนี้	
ที่ดินสำหรับถนน ทางเท้า สนามเด็กเล่น ที่โล่งสาธารณะ	17 - 22 %
ที่ดินสำหรับองค์ประกอบอื่น ๆ	8 - 18 %
ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย	60 - 70 %
ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยประกอบด้วย	
อาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้สูง	15 %
อาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง	50 %
อาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อย	35 %
พื้นที่สำหรับตัวอาคารชุดเป็น 20 % ของพื้นที่ที่อยู่อาศัยทั้งหมด	
3.2 อัตราส่วนการใช้ที่ดินในโครงการเคหะชุมชนในเขตชานเมือง มีดังนี้	
ที่ดินสำหรับถนน ทางเท้า สนามเด็กเล่น ที่โล่งสาธารณะ	17 - 22 %
ที่ดินสำหรับองค์ประกอบอื่น ๆ	8 - 18 %
ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย	60 - 70 %
ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยประกอบด้วย	
บ้านแฝดสำหรับผู้มีรายได้สูง	15 %

บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง	50 %
อาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อย	35 %
พื้นที่สำหรับตัวอาคารชุดเป็น 20 % ของพื้นที่บริเวณอาคารชุด	
3.3 อัตราส่วนการใช้ที่ดินในโครงการเคหะชุมชนนอกเขตเมือง มีดังนี้	
ที่ดินสำหรับถนน ทางเท้า สนามเด็กเล่น ที่โล่งสาธารณะ	17 - 22 %
ที่ดินสำหรับองค์ประกอบอื่น ๆ	8 - 18 %
ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย	60 - 70 %
ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยประกอบด้วย	
บ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้สูง	15 %
บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง	50 %
บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อย	35 %

โครงการเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ โดยทั่วไปถือเกณฑ์รายได้ของผู้อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยให้คล้อยกันในอัตราส่วน ดังนี้

ผู้มีรายได้น้อย : ผู้มีรายได้ปานกลาง : ผู้มีรายได้สูง เป็น 35 : 50 : 15 โดยใช้น้ำที่ประมาณร้อยละ 60 - 70 ของที่คนทั้งแปลงเป็นที่อยู่อาศัยตามอัตราส่วนการใช้ที่ดินดังกล่าวแล้ว

4. องค์ประกอบของชุมชน การเคหะแห่งชาติได้กำหนดให้โครงการเคหะชุมชนมีองค์ประกอบต่าง ๆ ทางด้านสาธารณูปการ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ชุมชนตามขนาดของชุมชน ดังแสดงไว้ในตารางที่ 16

ตารางที่ 16 แสดงองค์ประกอบของโครงการเคหะชุมชนขนาดต่าง ๆ

องค์ประกอบชุมชน	โครงการเคหะชุมชน				หมายเหตุ
	ชุมชนขนาด "หมู่บ้าน"	ชุมชนขนาด "ตำบล"	ชุมชนขนาด "อำเภอ"	ชุมชนขนาด "เมือง"	
จำนวนที่อยู่อาศัย	400 (300-500)	1,600 (1,200-2,000)	4,800 (3,600-6,000)	14,400 (10,800-18,000)	
จำนวนประชากร	2,000 (1,500-2,500)	8,000 (6,000-10,000)	24,000 (18,000-30,000)	72,000 (54,000-90,000)	
บริเวณพาณิชยกรรม	X	X	X	X	
สถานเลี้ยงเด็กกลางวัน	X	X	X	X	
สำนักงานบริหารชุมชน	X	X	X	X	
ศูนย์ชุมชน	X	X	X	X	
สถานีบริการอนามัย	X	X	X	X	
บริการสื่อสาร	X	X	X	X	
สวนสาธารณะ		X	X	X	
สนามกีฬา		X	X	X	
สถานพักผ่อนหย่อนใจ					
สถานศึกษา	X	X	X	X	
ศูนย์ประกอบอาชีพ			X	X	
บริการขนส่งมวลชน			X	X	

X หมายถึง สิ่งที่มีในโครงการเคหะชุมชน

ที่มา : ฝ่ายการวิจัยและก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ

ในกรณีที่ชุมชนอยู่ใกล้เคียงกับบริเวณสาธารณูปการ ซึ่งสามารถอำนวยความสะดวก สะดวกแก่ชุมชนได้อย่างพอเพียงและเหมาะสมแล้ว อาจไม่จำเป็นต้องกำหนดสิ่งสาธารณูปการเหล่านั้นได้ แต่ทั้งนี้จะต้องพิจารณาถึงความต้องการในอนาคตด้วย ซึ่งอาจต้องเตรียมที่ดินไว้บางส่วนควบตามความเหมาะสม

5. การสาธารณูปโภคในชุมชน สิ่งสาธารณูปโภคที่จำเป็นจะต้องจัดให้มีในเคหะชุมชนได้แก่ ถนน ทางเท้า ทางจักรยาน การกำจัดน้ำเสีย ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การระบายน้ำฝน ที่จอดรถ ฯลฯ ซึ่งขนาดและปริมาณของสิ่งสาธารณูปโภค นี้ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ เคหะชุมชนที่จะจัดสร้างขึ้น

#### หลักเกณฑ์ในการวางผังอาคารที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยจะต้องมีเนื้อที่ซึ่งจำเป็นเพื่อความเหมาะสมในการรับแขกพักผ่อน การนอน การทำความสะอาดร่างกาย การปรุงอาหาร การรับประทานอาหาร และมีที่เก็บเพียงพอ มีการเตรียมที่ไว้หรือมีทางติดต่อกันโดยสะดวกกับบริเวณซักผ้า และอุปกรณ์สุขาภิบาล การจัดเนื้อที่ซึ่งต้องจัดให้มีขนาดและมีความสะดวกในการวางครุภัณฑ์ และเครื่องใช้ที่จำเป็นต้องใช้สำหรับกิจการต่าง ๆ ของบ้านดังกล่าวแล้วได้อย่างเหมาะสม พื้นที่ซึ่งเป็นบันได ห้องโถงหรือตู้เก็บของไม่นับรวม เข้ากับพื้นที่อยู่อาศัยที่ต้องการ การวางผังอาคารที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. ควรวางอาคารให้รับลม มีแสงสว่างเพียงพอ และช่วยลดการแผ่รังสีความร้อนจากภายนอกเข้าสู่ตัวอาคาร โดยให้สอดคล้องกับสภาพภูมิอากาศในท้องถิ่นนั้น ๆ
  2. จัดบริเวณเพื่อให้ได้ประโยชน์ ดังนี้
    - 2.1 ให้เกิดความรโหฐานทั้งภายในและภายนอกที่อยู่อาศัยพอสมควร
    - 2.2 เพื่อใช้ประกอบกิจกรรมนอกตัวอาคาร
    - 2.3 เพื่อการเผื่อการขยายที่อยู่อาศัยในอนาคต
    - 2.4 เพื่อการป้องกันอัคคีภัย
    - 2.5 เพื่อการสุขาภิบาล เช่น ระบบน้ำประปา และระบบกำจัดน้ำโสโครก
- นอกจากนี้ในการวางผังอาคารที่อยู่อาศัยจะต้องพิจารณาสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ

1. มาตรฐานเนื้อที่ ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยจะต้องจัดให้มีสวนพักผ่อนอย่างน้อย 2 ส่วน เพื่อใช้สำหรับกิจกรรมในชีวิตประจำวัน โดยจะต้องมี
- 1.1 สวนมิกซิด เพื่อใช้สำหรับพักผ่อน และทำความสะอาดร่างกาย
  - 1.2 ส่วนเอนกประสงค์ เพื่อใช้สำหรับรับแขก พักผ่อน และประกอบอาหาร โดยทั่วไปแล้ว พื้นที่ห้องที่เล็กที่สุดจะต้องไม่น้อยกว่าที่ระบุไว้ในตารางที่ 17 ตารางที่ 17 มาตรฐานพื้นที่สำหรับสวนมิกซิดและส่วนเอนกประสงค์

สวนมิกซิด		ส่วนเอนกประสงค์	
พื้นที่ใช้สอย	เนื้อที่ (ตารางเมตร)		เนื้อที่ (ตารางเมตร)
1. ห้องนอนแรก	8.64	1. พื้นที่รวมสำหรับรับแขก- พักผ่อน-รับประทานอาหาร	22.32
2. ห้องนอนต่อไป (ชนิด 2 เตียง)	7.20	2. พื้นที่รวมสำหรับรับแขก- พักผ่อน-รับประทานอาหาร	18.00
3. ห้องนอนต่อไป (ชนิด 1 เตียง)	5.76	3. พื้นที่รวมสำหรับรับประทานอาหาร- ครัว	12.96
4. ห้องน้ำส้วม (ที่อาบน้ำ, อ่างล้างหน้า, ส้วม)	2.88	4. ห้องรับแขก-พักผ่อน	14.40
5. ห้องน้ำส้วม (ที่อาบน้ำ, ส้วม, ซักผ้า)	2.16	5. ห้องรับประทานอาหาร	8.64
6. ห้องส้วมแยกเดี่ยว	1.44	6. ห้องเตรียมอาหาร	4.32
7. ห้องอาบน้ำแยกเดี่ยว	1.08	7. ห้องครัวแยกเดี่ยว	4.67

ที่มา : ฝ่ายการวิจัยและก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ

ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยที่ประกอบด้วยห้องนอน พื้นที่รวมสำหรับพักผ่อน รับประทานอาหาร พื้นที่ครัวและห้องน้ำส้วม พื้นที่รวมสำหรับผู้อยู่อาศัยของครอบครัวไม่ว่ากว่า 5 คน จะต้องไม่น้อยกว่า 34 ตารางเมตร

2. ลักษณะของอาคารที่อยู่อาศัย<sup>18</sup> แบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท คือ

2.1 อาคารประเภท ก. ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว ซึ่งได้แก่ อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล แยกเป็นสัดส่วนเฉพาะครอบครัวและความสูงของอาคารต้องไม่เกิน 3 ชั้น ซึ่งได้กำหนดขนาดที่ดินเล็กสุดสำหรับแต่ละครอบครัวไว้ดังนี้

บ้านเดี่ยว	50 ตารางวา (200 ตารางเมตร)
บ้านแฝด	40 ตารางวา (160 ตารางเมตร)
บ้านแถว	20 ตารางวา (80 ตารางเมตร)

นอกจากนี้ยังได้กำหนดขนาดพื้นที่ที่อาคารตั้งอยู่ (ยกเว้นบางส่วนของอาคารที่เปิดโล่ง เช่น เฉลียงทางเข้าบ้านหรือเฉลียงโล่ง) ต้องไม่เกินอัตราต่อไปนี้

บ้านเดี่ยว ร้อยละ	40 ของพื้นที่ทั้งหมด
บ้านแฝด ร้อยละ	50 ของพื้นที่ทั้งหมด
บ้านแถว ร้อยละ	60 ของพื้นที่ทั้งหมด

2.2 อาคารประเภท ข. ประกอบด้วย อาคารชุด ซึ่งได้แก่อาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีบุคคลหรือนิติบุคคลเพียงรายเดียวถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหน่วยที่อยู่อาศัยในอาคารอยู่ในลักษณะซ้อนกันใช้บางส่วนของอาคารในลักษณะสาธารณะ โดยผู้อยู่อาศัยใช้ประโยชน์ร่วมกัน เป็นต้นว่า ทางเดิน ทางเข้าออก บันได ลิฟท์ โดยมีตั้งแต่ 4 ครอบครัวขึ้นไป อาคารชุด แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะคือ

<sup>18</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 8 - 1 ถึง 8 - 7.

2.2.2.2.1 อาคารชุดพิเศษ หมายถึงอาคารซึ่งในแต่ละชั้นของอาคารมีหน่วยที่อยู่อาศัยไม่เกิน 6 หน่วย

2.2.2 อาคารชุดธรรมดา หมายถึงอาคารซึ่งในแต่ละชั้นของอาคารมีหน่วยที่อยู่อาศัยมากกว่า 6 หน่วยขึ้นไป

ได้มีการกำหนดพื้นที่ตั้งของอาคารชุดไว้ว่า ตัวอาคารชั้นติดดินจะต้องใช้เนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 20 ของที่ดินย่านที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

2.3 อาคารประเภท ค. บ้านพักอาศัยกิ่งดาว โดยวิธีช่วยตัวเองหรือสร้างให้บางส่วน

เหตุที่มีการสร้างอาคารประเภท ค. ก็เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีพอสมควรในค่านาตรฐานที่อยู่อาศัยที่ถูกสุขลักษณะแก่ ประชาชนผู้มีรายได้น้อย โดยให้แต่ละครอบครัวสร้างที่อยู่อาศัยโดยความสามารถและทรัพยากรของตนเอง บริเวณชุมชนทั้งหมดเป็นบริเวณที่มีการวางผัง จัดบริการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ให้สอดคล้องต่อเนื่องกับชุมชนใหญ่ การวางผังดังกล่าวจะเป็นการ เปิดโอกาสให้แก่ประชาชนให้สามารถยกระดับความเป็นอยู่ของตน และสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้นได้เมื่อมีเงินหรืออุปกรณ์อำนวยความสะดวกอื่น ๆ เพิ่มขึ้นในอนาคตด้วย

บ้านซึ่งในขั้นต้นสร้างขึ้นตามมาตรฐานอาคารประเภท ค. อาจได้รับการปรับปรุงให้ค่อย ๆ ดีขึ้นจนถึงมาตรฐานอาคารประเภท ก. ได้ โดยเริ่มจากการสร้างที่อยู่อาศัยด้วยวัสดุถาวร เฉพาะโครงสร้างหรือผนังภายนอกแล้วค่อย ๆ ต่อเติมปรับปรุงตามกำลังเศรษฐกิจจนได้เนื้อที่ใช้สอยสมบูรณ์ขึ้นภายหลัง

ที่ตั้งของโครงการดังกล่าวอาจเป็นพื้นที่แห่งใหม่ที่จะพัฒนาเพื่อประชาชนจากแหล่งเสื่อมโทรมหรือที่ตั้งของแหล่งเสื่อมโทรมเดิมที่มีโครงการจะยกฐานะ ควรจะตั้งอยู่ในเขตที่มีระยะทางจากสถานที่ประกอบอาชีพและสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น อาคารบริการชุมชน และบริเวณพักผ่อนหย่อนใจต่าง ๆ อย่างเหมาะสม โดยประมาณเวลาเดินทางไม่เกิน 30 นาที การปรับปรุงพื้นที่เหล่านั้นจะต้องสอดคล้องและกลมกลืนกับผังรวมของชุมชนนั้น ทั้งในด้านการวางผังถนน ท่อระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า และบริการอื่น ๆ จะต้องจัด

เตรียมไว้ให้เพียงพอ โดยกำหนดขอบเขตแน่นอน และเพื่อไว้สำหรับการเติบโตและการพัฒนาในอนาคตด้วย

ได้มีการกำหนดขนาดที่ดินที่จะสร้างบ้านประเภท ค. โดยให้มีที่ว่างเหลือสำหรับกิจกรรมของบ้านได้ เช่น มีที่ว่างให้เด็กใช้เป็นที่เล่น ทำสวนครัว ตกผ้า ฯลฯ คืออย่างเล็กที่สุดต้องมีพื้นที่ 20 ตารางวา (80 ตารางเมตร) และในที่ดิน 1 แปลงนี้ ห้ามสร้างอาคารพักอาศัยเกินกว่า 1 ครอบครั้ว ทั้งนี้ได้กำหนดพื้นที่ตั้งอาคารไว้ ดังนี้

อาคารชั้นเดียวอย่างมากที่สุดร้อยละ 60 ของที่ดินทั้งแปลง

อาคารสองชั้นอย่างมากที่สุดร้อยละ 50 ของที่ดินทั้งแปลง

นอกจากนี้ยังกำหนดพื้นที่รวมสำหรับที่อยู่อาศัยของครอบครัว 5 คนไว้ด้วยว่าจะต้องไม่น้อยกว่า 25 ตารางเมตร

3. ข้อกำหนดทั่วไปสำหรับการคำนวณและการออกแบบค่านิเวศกรรม นอกจากนี้จะคำนึงถึงความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยแล้ว ในเรื่องเกี่ยวกับอาคารที่อยู่อาศัยจะต้องคำนึงถึงสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ

3.1 ความมั่นคงในคานโครงสร้าง ซึ่งรวมถึงส่วนที่ประกอบเป็นอาคาร จะต้องมีความแข็งแรงเพียงพอที่จะรับน้ำหนักบรรทุกทุกครั้งที่และน้ำหนักบรรทุกจรที่อาจเกิดขึ้นหรือเกิดขึ้นจริง โดยไม่ให้ส่วนใด ๆ ของอาคารต้องรับน้ำหนักเกินกว่ามาตรฐาน ซึ่งจะต้องพิจารณาโดยวิศวกรตามขบวนการวิเคราะห์ทางวิศวกรรมที่เชื่อถือได้

3.2 วัสดุก่อสร้าง จะต้องเป็นวัสดุที่มีความคงทนต่อการใช้สอยได้ดี มีมาตรฐานที่ถูกต้องตามข้อกำหนดของสำนักงานมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมและจะต้องประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

#### หลักเกณฑ์ในการคำนวณต้นทุนโครงการ

การพิจารณาโครงการ จะต้องคำนึงถึงเงินลงทุนที่จะต้องใช้ในแต่ละโครงการด้วย เพราะต้นทุนทั้งหมดของโครงการจะเป็นหลักในการคำนวณอัตราค่าเช่า-ค่าเช่าซื้อต่อไป ถ้าหากต้นทุนสูง ค่าเช่า-ค่าซื้อก็จะสูงด้วย และอาจจะเกินความสามารถที่ผู้มีรายได้นั้นมีรายได้นั้นได้ต่าง ๆ จะชำระได้ ดังนั้นการเคหะแห่งชาติจึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ดังนี้



1. ค่าก่อสร้าง ได้มีการจัด นแบบที่อยู่อาศัยขึ้นหลายแบบ ซึ่งเมื่อรวมค่าก่อสร้าง อาคาร ค่าปรับปรุงที่ดิน ค่าจัดทำสาธารณูปโภค และค่าที่ดินแล้ว ที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัว แต่ละประเภทจะมีลักษณะและค่าก่อสร้างโดยประมาณต่อหน่วย ดังนี้ <sup>19</sup>

ประเภท ก.	ค่าก่อสร้างเฉลี่ยต่อหน่วยประมาณ	70,000 บาท
ประเภท ข.	ค่าก่อสร้างเฉลี่ยต่อหน่วยประมาณ	100,000 บาท
ประเภท ค.	ค่าก่อสร้างเฉลี่ยต่อหน่วยประมาณ	150,000 บาท

ในการคำนวณต้นทุนโครงการ การเคหะแห่งชาติจะพยายามให้ค่าก่อสร้างใกล้เคียงกับราคาที่กำหนดไว้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้

2. ค่าอำนวยการสร้าง, สำรองราคา และ Contingency เป็นค่าใช้จ่ายที่รวมอยู่ในต้นทุนโครงการด้วย ซึ่งมีหลักเกณฑ์ในการคำนวณค่าใช้จ่ายดังนี้

2.1 ค่าอำนวยการสร้าง คือ ค่าใช้จ่ายในการควบคุมงานก่อสร้าง โดยเฉลี่ยแล้วจะคิด 1 % ของค่าก่อสร้างอาคารและค่าปรับปรุงที่ดิน<sup>20</sup> แต่ในปัจจุบันได้เพิ่มขึ้นเป็น 3 %<sup>21</sup>

2.2 สำรองราคา และ Contingency คือค่าใช้จ่ายที่คงสำรองไว้ในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าก่อสร้างต่าง ๆ ที่คำนวณไว้สูงขึ้นหรือเกิดเหตุการณ์ที่ไม่ได้

<sup>19</sup>การเคหะแห่งชาติ, โครงการ 5 ปี ในการสร้างที่อยู่อาศัย 120,000 หน่วย (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2, วันที่ 16 มี.ค., 2519), หน้า 6. (อัครสำเนา).

<sup>20</sup>สัมภาษณ์คุณชวนพิศ นายเหมื่อนวงศ์ ผู้ช่วยหัวหน้ากองโครงการ ฝ่ายการวิจัย และก่อสร้าง.

<sup>21</sup>สัมภาษณ์ คุณศิริวรรณ อิศรภรณ์ หัวหน้าแผนกค่าประกันและวิเคราะห์โครงการ กองลงทุน ฝ่ายการคลัง.

คาดไว้ อันเป็นเหตุให้ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยแล้วจะคิด 5 - 10 % ของค่าก่อสร้างอาคารและค่าปรับปรุงที่ดิน<sup>22</sup>

3. คอกเบี้ยระยะก่อสร้าง<sup>23</sup> ในการก่อสร้างโครงการเคหะชุมชน จะต้องกู้เงินบางส่วนมาใช้ในโครงการ ดังนั้นจึงเกิดคอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ส่วนนั้น ซึ่งจะคิดเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการ โดยคิดคอกเบี้ยในอัตรา 12% ต่อปี จ่ายคอกเบี้ยปีละ 2 ครั้ง

ในกรณีที่ไม่สามารถจะหารายละเอียดของจำนวนคอกเบี้ยได้หรือในการประมาณจำนวนคอกเบี้ย จะใช้เวลา  $\frac{2}{3}$  ของระยะเวลาก่อสร้างเป็นหลักในการคำนวณ

หลักเกณฑ์ในการคำนวณอัตราค่าเช่า - ค่าเช่าซื้อ

ในการตั้งอัตราค่าเช่า - ค่าเช่าซื้อนั้น ภาระเคหะแห่งชาติคำนึงถึงความสามารถในการจ่ายค่าเช่า ค่าเช่าซื้อของประชาชนเป็นหลัก กล่าวคือ จากผลการสำรวจรายการค่าใช้จ่ายด้านต่าง ๆ ของประชากรพบว่า ในปัจจุบันค่าใช้จ่ายในเรื่องที่อยู่อาศัยประมาณ 15 - 18 % ของค่าใช้จ่ายทั้งหมดของครอบครัว และยังมีค่าใช้จ่ายในเรื่องการพักผ่อนและอื่น ๆ ที่ประชาชนอาจประหยัดได้ประมาณ 6 - 8 % ซึ่งคาดหมายได้ว่าประชาชนจะสามารถจ่ายค่าเช่า ค่าเช่าซื้อได้ในเกณฑ์ 15 - 25 %<sup>24</sup> ของรายได้ตามเกณฑ์ดังกล่าวต่อไป

<sup>22</sup> สัมภาษณ์ คุณชวนพิศ ฉายเหมือนวงศ์ และ คุณศิริวรรณ อิศรภรณ์.

<sup>23</sup> สัมภาษณ์ คุณศิริวรรณ อิศรภรณ์ หัวหน้าแผนกค่าประกันและวิเคราะห์โครงการ กองลงทุน ฝ่ายการคลัง.

<sup>24</sup> การเคหะแห่งชาติ, เรื่องเดิม, หน้า 7.

	<u>ค่าเช่า</u>	<u>ค่าเช่าข้อ</u>
รายได้ต่ำกว่า 1,500 บาท สามารถจ่ายได้		
ประมาณ	300 บาท	400 บาท
รายได้ 1,500 - 3,000 บาท สามารถ		
จ่ายได้ประมาณ	-	400 - 800 บาท
รายได้ 3,000 - 5,000 บาท สามารถ		
จ่ายได้ประมาณ	-	800 - 1,500 บาท

จากการพิจารณาในแง่ความสามารถในการจ่ายค่าเช่า ค่าเช่าข้อข้างต้น และ  
ค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัย สรุปได้ว่าการคิดค่าเช่า ค่าเช่าข้อจะคิดตามเกณฑ์ดังนี้<sup>25</sup>

1. ผู้มีรายได้ประเภท ก. คิดค่าเช่าหรือค่าเช่าข้อโดยคิดดอกเบี้ย 6% รัฐ  
อุดหนุนเงินลงทุนใหม่ละ 10% เป็นเวลา 10 ปี ระยะเวลาดำเนินชำระในกรณีเช่าข้อ 20  
ปี โดยไม่มีเงินชำระล่วงหน้า คิดค่าดูแลชุมชน 100 บาท ต่อเดือน
2. ผู้มีรายได้ประเภท ข. คิดดอกเบี้ย 8 % โดยรัฐอุดหนุนเงินลงทุนครั้งหนึ่ง  
โดยจ่ายใหม่ละ 10 % เป็นเวลา 10 ปี เงินลงทุนอีกครั้งหนึ่งผู้เช่าเป็นผู้ชำระเอง  
โดยคิดดอกเบี้ยใช้คืนในเวลา 20 ปี คิดค่าใช้จ่ายในการขาย 5 % ของราคาทุน ค่าดูแล  
ชุมชน 110 บาทต่อเดือน ผู้เช่าข้อต้องชำระเงินล่วงหน้า 5 %
3. ผู้มีรายได้ประเภท ค. คิดดอกเบี้ย 10% ใช้คืนในเวลา 20 ปี รัฐไม่ให้  
เงินอุดหนุน คิดค่าใช้จ่ายในการขาย 5 % ของราคาทุน ค่าดูแลชุมชน 140 บาทต่อเดือน  
และต้องชำระเงินล่วงหน้า 15 %

<sup>25</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้าเดียวกัน.

4. ผู้มีรายได้ประเภท ง.<sup>26</sup> คิดดอกเบี้ย 12 % ใช้คืนในเวลา 15 หรือ 20 ปี คิดค่าใช้จ่ายในการขาย 5 % ของราคาทุน ค่าดูแลชุมชน 150 บาท และคิดกำไรอีก 5 - 10 % ของราคาทุน เงินชำระล่วงหน้าไม่ได้กำหนดอัตราแน่นอนไว้ ตัวอย่างวิธีการคำนวณค่าเช่าในกรณีผู้มีเงินได้ประเภท ก. ประมาณค่าก่อสร้างทั้งสิ้น 70,000 บาทต่อหน่วย แสดงได้ดังนี้<sup>27</sup>

ปี	เงินลงทุนก่อสร้าง	ดอกเบี้ย (6 %)	รัฐอุดหนุนเงินลงทุนปีละ 10 %
1	70,000	4,200	7,000
2	63,000	3,780	7,000
3	56,000	3,360	7,000
4	49,000	2,940	7,000
5	42,000	2,520	7,000
6	35,000	2,100	7,000
7	28,000	1,680	7,000
8	21,000	1,260	7,000
9	14,000	840	7,000
10	7,000	420	7,000
11	-	<u>23,100</u>	<u>70,000</u>

<sup>26</sup> สัมภาษณ์ คุณศิริวรรณ อิศรภรณ์.

<sup>27</sup> สัมภาษณ์ คุณสุกรี คุ้มพันธ์ หัวหน้ากองลงทุน ฝ่ายการคลัง, การเคหะแห่งชาติ.

ระยะเวลาที่รัฐบาลให้เงินอุดหนุน 10 ปี = 120 เดือน  
 •• ค่าเช่าสำหรับผู้มีรายได้ประเภท ก. =  $23,100 \div 120$   
 = 192.50 บาทต่อเดือน  
 ค่าดูแลชุมชนเดือนละ 100 บาท  
 •• ค่าเช่า + ค่าดูแลชุมชน = 292.50 บาทต่อเดือน  
 หรือประมาณ 300 บาทต่อเดือน

ตัวอย่างวิธีการคำนวณค่าเช่าซื้อในกรณีผู้มีเงินได้ประเภท ข. ประมาณค่าก่อสร้างทั้งสิ้น 100,000 บาท ทอหน่วย แสกงได้ ดังนี้

	ต้นทุนทอหน่วย		100,000	บาท
<u>บวก</u>	ค่าใช้จ่ายในการขาย 5 %	=	<u>5,000</u>	บาท
	รวม		105,000	บาท
<u>หัก</u>	เงินชำระล่วงหน้า 5 %	=	<u>5,250</u>	บาท
	คงเหลือเงินที่ต้องผ่อนชำระ		<u>99,750</u>	บาท

เงินลงทุนส่วนที่รัฐบาลอุดหนุน =  $99,750 \div 2 = 49,875$  บาท

<u>ปี</u>	<u>เงินลงทุน</u>	<u>ดอกเบี้ย (8 %)</u>	<u>รัฐอุดหนุนเงินลงทุนปีละ 10%</u>
1	49,875.-	3,990.-	4,987.50
2	44,887.50	3,591.-	4,987.50
3	39,900	3,192.-	4,987.50
4	34,912.50	2,793.-	4,987.50
5	29,925.-	2,394.-	4,987.50
6	24,937.50	1,995.-	4,987.50
7	19,950.-	1,596.-	4,987.50
8	14,962.50	1,197.-	4,987.50
9	9,975.-	798.-	4,987.50
10	4,987.50	399.-	4,987.50
11	-	<u>21,945.-</u>	<u>49,875.-</u>

$$\begin{aligned} \text{ระยะเวลาที่รัฐบาลให้เงินอุดหนุน 10 ปี} &= 120 \text{ เดือน} \\ \therefore \text{ค่าเช่าซื้อในส่วนของรัฐบาลให้เงินอุดหนุน} &= 21,944 \div 120 \\ &= 182.87 \text{ บาท ต่อเดือน} \end{aligned}$$

เงินลงทุนในส่วนที่ผู้ยืมบริการเอง =  $99,750 \div 2 = 49,875$  บาท  
 คำนวณค่าซื้อโดยเปิดตาราง Monthly Payment Tables อัตราดอกเบี้ย 8 % ต่อปี  
 ระยะเวลา 20 ปี จะได้ตัวเลขที่ต้องชำระต่อเดือนของจำนวนเงิน 1,000 บาท เท่ากับ  
 8.36440 บาท ดังนั้น ค่าเช่าซื้อในส่วนที่ผู้ยืมบริการเงินลงทุนเอง

$$\begin{aligned} &= 49,875 \times \frac{8.36440}{1,000} \\ &= 417.17 \text{ บาทต่อเดือน} \end{aligned}$$

ค่าดูแลชุมชนเดือนละ 110 บาท

$$\begin{aligned} \therefore \text{ค่าเช่าซื้อ} + \text{ค่าดูแลชุมชน} &= 182.87 + 417.17 + 110 \\ &= 710.04 \text{ บาทต่อเดือน} \end{aligned}$$

ตัวอย่างวิธีการคำนวณค่าเช่าซื้อในกรณีผู้มีเงินได้ประเภท ค. ประมาณค่าก่อสร้างทั้งสิ้น 150,000 บาท แสดงได้ดังนี้

ต้นทุนค่อหน่วย	150,000 บาท
<u>บวก</u> ค่าใช้จ่ายในการขาย 5 %	<u>7,500 บาท</u>
รวม	157,500 บาท
<u>หัก</u> เงินชำระล่วงหน้า 15 %	<u>23,625 บาท</u>
คงเหลือเงินที่ต้องผ่อนชำระ	<u>133,875 บาท</u>

คำนวณค่าเช่าซื้อโดยเปิดตาราง Monthly Payment Tables อัตราดอกเบี้ย 10 % ต่อปี ระยะเวลา 20 ปี จะได้ตัวเลขที่ต้องชำระต่อเดือนของจำนวนเงิน 1,000 บาท เท่ากับ 9.650216 บาท

$$\text{คั้งนั้นค่าเช่าซื้อ} = 133,875 \times \frac{9.650216}{1,000}$$

$$= 1,291.92 \text{ บาทต่อเดือน}$$

$$\text{ค่าดูแล ชุมชนเดือนละ} \quad 140 \text{ บาท}$$

$$\therefore \text{ค่าเช่าซื้อ} + \text{ค่าดูแลชุมชน} = 1,291.92 + 140$$

$$= 1,431.92 \text{ บาทต่อเดือน}$$

$$\text{หรือประมาณ} \quad 1,432 \text{ บาทต่อเดือน}$$

ตัวอย่างวิธีการคำนวณค่าเช่าซื้อในกรณีที่มีเงินได้ประเภท ง. ประมาณค่าก่อสร้างทั้งสิ้น 200,000 บาท ต่อหน่วย แสดงได้ดังนี้

$$\text{ต้นทุนต่อหน่วย} \quad 200,000 \text{ บาท}$$

$$\text{บวก ค่าใช้จ่ายในการขาย 5 \%} \quad 10,000 \text{ บาท}$$

$$210,000 \text{ บาท}$$

$$\text{บวก กำไร 5 \%} \quad 10,500 \text{ บาท}$$

$$220,500 \text{ บาท}$$

$$\text{หัก เงินชำระล่วงหน้า 20\%} \quad 44,100 \text{ บาท}$$

$$\text{คงเหลือเงินที่ต้องผ่อนชำระ} \quad 176,400 \text{ บาท}$$

คำนวณค่าเช่าซื้อโดยเปิดตาราง Monthly Payment Tables อัตราดอกเบี้ย 12 % ต่อปี ระยะเวลา 15 ปี และ 20 ปี จะได้ตัวเลขที่ต้องชำระต่อเดือนของจำนวนเงิน 1,000 บาท เท่ากับ 12.001681 บาท และ 11.010861 บาท ตามลำดับ

$$\text{ค่าเช่าซื้อผ่อนชำระ 15 ปี} = \frac{12.001681 \times 176,400}{1,000}$$

$$= 2,117.08 \text{ บาทต่อเดือน}$$

$$\text{ค่าดูแลชุมชนเดือนละ} \quad 150 \text{ บาท}$$

$$\therefore \text{ค่าเช่าซื้อ} + \text{ค่าดูแลชุมชนผ่อนชำระ 15 ปี} = 2,117.08 + 150$$

$$= 2,267.08 \text{ บาทต่อเดือน}$$

$$\text{หรือประมาณ} \quad 2,268 \text{ บาทต่อเดือน}$$

$$\begin{aligned} \text{ค่าเช่าซื้อผ่อนชำระ 20 ปี} &= \frac{11.010861 \times 176,400}{1,000} \\ &= 1,942.30 \quad \text{บาทต่อเดือน} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \therefore \text{ค่าเช่าซื้อ} + \text{ค่าดูแลชุมชนผ่อนชำระ 20 ปี} &= 1,942.30 + 150 \\ &= 2,092.30 \quad \text{บาทต่อเดือน} \\ \text{หรือประมาณ} &2,093 \quad \text{บาทต่อเดือน} \end{aligned}$$

อนึ่งในการที่จะพิจารณาวาโครงการใดจะเป็นการให้เช่าหรือให้เช่าซื้อนั้น จะพิจารณาจากกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นหลัก<sup>28</sup> เนื่องจากการเคหะแห่งชาติมีนโยบายที่จะให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ดังนั้นถ้าที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติแล้ว จะทำเป็นโครงการเช่าซื้อเป็นส่วนใหญ่ ในกรณีที่ทำเป็นโครงการให้เช่านั้นก็คือที่อยู่อาศัยที่ซื้อที่ดินของราชการมาทำการก่อสร้าง และที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตหรือเรือนแถวที่ซื้อที่ดินต่อครอบครัวเล็กมาก ซึ่งจะให้เช่าในระยะเวลา 60 ปี เพื่อสงวนที่ดินไว้เป็นสมบัติส่วนกลางของการเคหะแห่งชาติ เพื่อสะดวกในการพัฒนาภายใน และเพื่อป้องกันผู้เช่าซื้อนำที่ดินไปแบ่งแยกเป็นแปลงเล็กลงไปอีก

#### หลักเกณฑ์เกี่ยวกับแหล่งที่มาของเงินลงทุน

ในการพิจารณาวาโครงการเคหะจะใช้เงินลงทุนจากแหล่งใดนั้น มีหลักเกณฑ์ดังนี้

1. โครงการเคหะเพื่อผู้มีรายได้ประเภท ก. จะพยายามหาแหล่งเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพราะผู้มีรายได้ประเภทนี้ไม่สามารถจะรับภาระดอกเบี้ยสูงได้ ถ้าหากอัตราดอกเบี้ยสูงรัฐบาลก็ต้องรับภาระให้เงินอุดหนุนค่าดอกเบี้ยด้วย ซึ่งเป็นภาระที่หนักสำหรับรัฐบาล เพราะรัฐบาลยังมีภาระทางด้านอื่น ๆ อีกมาก แหล่งเงินทุนที่มีดอกเบี้ยต่ำในขณะนี้ ได้แก่ พันธบัตรเงินกู้อัตรา 5.5 % ต่อปี ที่การเคหะแห่งชาตินำออกจำหน่ายแก่ธนาคารพาณิชย์

<sup>28</sup> สัมภาษณ์ คุณชวนพิศ ฉายเหมือนวงศ์ ผู้ช่วยหัวหน้ากองโครงการ ฝ่ายการวิจัย และก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ.



2. ในกรณีที่แหล่งเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ยต่างกัน โครงการเคหะเพื่อผู้มีรายได้น้อยกว่าจะได้รับการพิจารณาใช้เงินกู้ที่มีดอกเบี้ยต่ำกว่า

3. การเคหะแห่งชาติจะพยายามหาเงินทุนซึ่งมีระยะเวลาใช้คืนเงินต้นอย่างต่ำ 10 ปี และระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้นในช่วงแรกไม่ควรน้อยกว่า 2 ปี แต่การกู้รายใดซึ่งมีเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้กู้เป็นพิเศษ เช่น คิดอัตราดอกเบี้ยต่ำ แม้จะมีระยะเวลาการใช้คืนน้อยกว่า 10 ปี ก็อาจได้รับการพิจารณา

4. การเคหะแห่งชาติจะพิจารณาแหล่งเงินตามลำดับ ดังนี้

4.1 แหล่งเงินภายในประเทศ

4.2 แหล่งเงินจากรัฐบาลหรือองค์การต่างประเทศหรือองค์การระหว่าง

ประเทศ

4.3 แหล่งเงินจากเอกชนต่างประเทศ โดยผ่านธนาคารในต่างประเทศ และมีธนาคารหรือสถาบันการเงินในประเทศที่เชื่อถือได้เป็นตัวแทนในประเทศไทย

ถ้าเป็นไปได้ การเคหะแห่งชาติจะพยายามใช้แหล่งเงินในประเทศ เพื่อให้เงินตราหมุนเวียนอยู่ในประเทศ ทำให้ประชาชนมีงานทำมากขึ้น

5. การเคหะแห่งชาติจะไม่รับพิจารณาเงินกู้อย่างใดที่มีเงื่อนไขว่า ผู้กู้จะต้องใช้บุคลากรชาวต่างประเทศหรือต้องตั้งเครื่องมือหรือวัสดุก่อสร้างหรือส่วนประกอบอื่นจากต่างประเทศ ในเมื่อบุคลากร เครื่องมือ วัสดุก่อสร้างหรือส่วนประกอบอื่นดังกล่าวสามารถหาได้ภายในประเทศ

หลักเกณฑ์ในการทวงบกระแสดเงินสด<sup>29</sup>

ในการจัดทำบกระแสดเงินสดของโครงการเคหะชุมชนนั้น จะทำเป็น 2 ระยะคือ

1. งบกระแสดเงินสดในระยะเวลาการก่อสร้าง เป็นการประมาณเงินสดรับและเงินสดจ่ายของโครงการในระหว่างดำเนินการก่อสร้างแยกเป็นรายเดือน

<sup>29</sup> สัมภาษณ์ คุณศิริวรรณ นิสราภรณ์.

ประมาณการเงินสคจ่าย ประกอบด้วย

ก. ค่าปรับปรุงที่ดินและค่างก่อสร้าง รวมสำรองราคาเป็นตัวเลขที่ได้มาจากการคำนวณต้นทุนโครงการ ซึ่งจะประมาณว่าในแต่ละเดือนจะก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละเท่าใดของงานทั้งหมด และต้องจ่ายเงินเท่าไร

ข. คอกเบี้ยระยะก่อสร้าง จะได้คำนวณว่าในแต่ละงวดจะต้องเสียคอกเบี้ยเงินกู้เท่าไร ในอัตรา 12 % ต่อปี จ่ายคอกเบี้ยทุก 6 เดือน

ประมาณการเงินสครับ ประกอบด้วย

ก. เงินชำระล่วงหน้า ในกรณีที่เงินโครงการที่เขาซื้อจะมีเงินชำระล่วงหน้า ซึ่งผู้เขาสั่งจะต้องชำระในระหว่างการก่อสร้างโครงการทุกเดือนจนครบตามจำนวนที่กำหนดไว้

ข. เงินกู้ จะคำนวณจำนวนเงินที่จะต้องกู้มาใช้ระหว่างก่อสร้าง โดยเปรียบเทียบระหว่างค่าปรับปรุงที่ดิน, ค่างก่อสร้าง รวมสำรองราคา กับเงินชำระล่วงหน้า ถ้ามีเงินสคจ่ายสูงกว่า ก็จะต้องหาเงินกู้มาใช้ ซึ่งเงินกู้จำนวนนี้จะใช้เป็นฐานในการคำนวณคอกเบี้ยระยะก่อสร้าง

2. งบกระแสเงินสดรวมทั้งโครงการ เป็นการประมาณเงินสครับและเงินสคจ่ายของโครงการตั้งแต่เริ่มต้นโครงการจนกระทั่งผู้เขาสั่งชำระเงินครบหมด ซึ่งงบกระแสเงินสดรวมนี้จะแยกเป็นรายปี ดังนั้นงบกระแสเงินสดในระยะเวลาก่อสร้าง จึงเป็นส่วนหนึ่งของงบกระแสเงินสดรวมทั้งโครงการนี้ด้วย

ประมาณการเงินสคจ่าย ประกอบด้วย

ก. งบประมาณลงทุน เป็นตัวเลขที่ได้จาก ประมาณการเงินสคจ่ายในงบกระแสเงินสดในระยะเวลาก่อสร้าง

ข. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยเฉลี่ยจะคิด 3 - 5 % ของค่าปรับปรุงที่ดินและค่างก่อสร้างอาคารรวมสำรองราคา

ค. คอกเบี้ยเงินกู้ คิดอัตรา 12 % ต่อปี จ่ายคอกเบี้ยทุก 6 เดือน

ง. ชำระคืนเงินกู้ โดยทั่วไปจะคิดเวลากู้ทั้งสิ้น 10 ปี โดยเริ่มผ่อนชำระคืนในปีที่ 4

ประมาณการเงินสตรีบ ประกอบด้วย

- ก. เงินรับชำระล่วงหน้า ได้มาจากงบกระแสเงินสดระยะก่อสร้าง
- ข. รายรับค่าเช่าและค่าเช่าซื้อ เริ่มคิดตั้งแต่ออกสร้างเสร็จเป็นเวลา

รวม 20 ปี

- ค. เงินกู้ ได้ตัวเลขมาจากงบกระแสเงินสดระยะก่อสร้าง
- ง. เงินอุดหนุนจากรัฐบาล แบ่ง เป็น 2 ประเภท คือ

1. เงินอุดหนุนเงินลงทุน รัฐบาลจะอุดหนุนเฉพาะผู้มีรายได้ต่ำกว่า 5,000 บาทต่อเดือนเท่านั้น โดยอุดหนุนปีละ 10 % ของเงินลงทุนที่กู้มาทั้งหมดเป็นเวลา 10 ปี ซึ่งจะต้องนำฝากไว้ที่กระทรวงการคลัง และจะนำมาไถ่ถอนเงินกู้ตามระยะเวลาที่กำหนด

2. เงินอุดหนุนดอกเบี้ยเงินกู้ รัฐบาลจะให้เงินอุดหนุนดอกเบี้ยเงินกู้เฉพาะผู้มีรายได้ต่ำกว่า 5,000 บาทต่อเดือนเท่านั้น โดยจะอุดหนุนดอกเบี้ยเฉพาะในส่วนที่เกิน 7 %

ในบทนี้แสดงให้เห็นว่า การเคหะแห่งชาติ ได้จัดเตรียมแผนงานในการสร้างที่อยู่อาศัย ตลอดจนการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมให้สำเร็จลุล่วงไปในเวลา 5 ปี โดยได้กำหนดขั้นตอนตลอดจนหลักเกณฑ์ในการพิจารณาลงทุนในโครงการเคหะชุมชนต่าง ๆ ตามแผนงาน 5 ปี ดังกล่าวไว้อย่างละเอียดและรัดกุมทุกขั้นตอน แต่ในทางปฏิบัติจะเป็นไปตามที่ใดที่กำหนดไว้หรือไม่เพียงใดนั้น จะศึกษาได้จากบทต่อไป