

รายการอ้างอิง

- กรมธนารักษ์. ความภูมิใจของแผ่นดิน. ที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์ราษฎรและรัฐ, 2548.
- กรมธนารักษ์. เพิ่มเรื่องโครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือ อ. สัตหีบ จ. ชลบุรี, 2548.
- กรมธนารักษ์. รายงานประจำปี 2548. กรมธนารักษ์, 2549.
- กรมธนารักษ์. รายงานประจำปี 2549. กรมธนารักษ์, 2550.
- กรมธนารักษ์. แนวทางการดำเนินการโครงการรัฐเอื้อราษฎร. สำนักงานบริหารจัดการฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ, 2547.
- กรมธนารักษ์. เอกสารผลการดำเนินงาน. สำนักบริหารจัดการฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ, 2551 .
- การเคหะแห่งชาติ. โครงการประเมินทิศทางและแนวทางการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดชลบุรี, 2550.
- การเคหะแห่งชาติ. แผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด. ฝ่ายนโยบายและแผน, 2545.
- การเคหะแห่งชาติ. เอกสารรายงานความก้าวหน้าการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร. ฝ่ายนโยบายและแผน, 2550.
- กองทัพเรือสัตหีบ. เพิ่มเรื่องโครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือ อ. สัตหีบ จ. ชลบุรี, 2550.
- นิตยา ชูโต. การประเมินโครงการ. ภาควิชาวิจัยการศึกษา. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.
- บุษกร วัชรศรีโรจน์. การบริหารจัดการอย่างเป็นระบบ. สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2549.
- ประชุม รอดประเสริฐ. การบริหารโครงการ. มหาวิทยาลัยบูรพา, 2539.
- มติชน. อนาคตบ้านเอื้ออาทร อนาคตที่อยู่อาศัยแห่งชาติ. หนังสือพิมพ์มติชน , (3 มกราคม 2550).
- เยาวดี วิบูลย์ศรี. การประเมินโครงการ แนวคิดและแนวปฏิบัติ : สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.
- วิมลสิทธิ์ หรยางกูร และคณะ. การประเมินผลโครงการชุมชนบางบัวของการเคหะแห่งชาติ . คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528.
- วิมลสิทธิ์ หรยางกูร และคณะ. การประเมินผลโครงการวัดลาดบัวขาว. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2528.

- วิไลลักษณ์ รัตนเพียรธัมมะ. ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดต่อโครงการฟื้นฟูนครศึกษากรณีชุมชนซอยสีน้ำเงิน. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยมหิดล, 2527)
- ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. โครงการติดตามและประเมินผลนโยบายและแผนงานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของรัฐบาล, 2550.
- สุวิมล ติรกานันท์. การประเมินโครงการ: แนวทางสู่การปฏิบัติ. โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.
- สงวน ช่างจัดร. การบริหารความเสี่ยงของโครงการ. คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยราชภัฏพิบูลสงคราม, 2547.
- อรรณพ ศรีวานันตี. การติดตามผลการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองประชานิเวศน์ (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543)

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก



พระราชบัญญัติ
ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๘
เป็นปีที่ ๓๐ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุ จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้ โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

- มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘"
- มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป^(๒)
- มาตรา ๓ บรรดากฎหมายกฎ และข้อบังคับอื่นในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน
- มาตรา ๔ ที่ราชพัสดุ หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด เว้นแต่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังต่อไปนี้
- (๑) ที่ดินรกร้างว่างเปล่าและที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น ตามกฎหมายที่ดิน

(๒) พระราชบัญญัตินี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๒ ตอนที่ ๕๔ ฉบับพิเศษ หน้า ๑ ถึง ๖ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๑๘

(๒) อสังหาริมทรัพย์สำหรับพลเมืองใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ของพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ขายดิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

ส่วนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลและขององค์การปกครองท้องถิ่นไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ มาตรา ๕ ให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ

บรรดาที่ราชพัสดุที่กระทรวง ทบวง กรมใดได้มาโดยการเวนคืนหรือการแลกเปลี่ยนหรือโดยประการอื่น ให้กระทรวงการคลังเข้าถือกรรมสิทธิ์ในที่ราชพัสดุนั้น ทั้งนี้ยกเว้นที่ดินที่ได้มาโดยการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

มาตรา ๖ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการที่ราชพัสดุ” ประกอบด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังเป็นประธาน ปลัดกระทรวงการคลังเป็นรองประธาน ปลัดกระทรวงกลาโหม ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ปลัดกระทรวงมหาดไทย ปลัดกระทรวงศึกษาธิการ ปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม อธิบดีกรมที่ดิน ผู้อำนวยการสำนักผังเมืองเป็นกรรมการ อธิบดีกรมธนารักษ์เป็นกรรมการและเลขานุการ และผู้อำนวยการกองรักษาที่หลวง กรมธนารักษ์เป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

ให้คณะกรรมการมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีการในการปกครองดูแลบำรุงรักษา ใช้และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ

หลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด ให้ตราเป็นกฎกระทรวง^(๓)

มาตรา ๗ การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งจำนวนของกรรมการทั้งหมดจึงเป็นองค์ประชุม ถ้าประธานกรรมการไม่อยู่หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการปฏิบัติหน้าที่แทน ถ้าประธานกรรมการและรองประธานกรรมการไม่อยู่หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ที่ประชุมเลือกกรรมการคนใดคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก

กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๘ การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุเฉพาะที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์

(๓) กฎกระทรวงออกตามมาตรา ๖ มีดังนี้

๑. กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๑๔) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๘๓ ตอนที่ ๘๒ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๑๔
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๘๕ ตอนที่ ๗๒ ลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๒๑
๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๕) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๘๙ ตอนที่ ๑๑๔ ลงวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๒๕
๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๓๐) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๔ ตอนที่ ๒๖๐ ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๓๐
๕. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๕ ตอนที่ ๑๒๖ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๓๑
๖. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๗ ตอนที่ ๑๔๖ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๓๓
๗. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๓๔) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๙ ตอนที่ ๘ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔
๘. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๑ ตอนที่ ๕๐ ก ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๓๗

ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุอื่น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง (๔)

การตราพระราชบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้มีแผนที่แสดงเขตที่ราชพัสดุแนบท้ายด้วย

มาตรา ๘ ที่ราชพัสดุเฉพาะที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน โดยเฉพาะ เมื่อเลิกใช้เพื่อประโยชน์เช่นนั้น หรือเมื่อสิ้นสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว หรือที่ราชพัสดุที่ทางราชการหวงห้ามไว้และทางราชการไม่ประสงค์จะหวงห้ามอีกต่อไป ให้ถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หรือถอนการหวงห้ามแล้วแต่กรณี โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา และให้มีแผนที่แสดงเขตที่ดินแนบท้ายพระราชกฤษฎีกานั้นด้วย

มาตรา ๑๐ ในระหว่างที่ยังมิได้ออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการตามมาตรา ๖ และมาตรา ๘ ให้ใช้ระเบียบการปกครองและจัดประโยชน์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างราชพัสดุ พุทธศักราช ๒๔๘๕ บังคับต่อไป จนกว่าจะได้ออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวเท่าที่ไม่ขัดกับพระราชบัญญัตินี้ แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินหกเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๑๑ บรรดาที่ราชพัสดุที่กระทรวง ทบวง กรม ได้มาโดยกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์หรือโดยการแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์กับเอกชนหรือโดยประการอื่นก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้โอนมาเป็นของกระทรวงการคลัง

มาตรา ๑๒ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

สัญญา ธรรมศักดิ์

(นายสัญญา ธรรมศักดิ์)

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ:- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากปัจจุบันนี้ไม่มีกฎหมายว่าด้วยการปกครองดูแลรักษาที่ราชพัสดุให้เป็นไปโดยมีระเบียบและหลักเกณฑ์ที่แน่นอนทำให้เกิดปัญหายุ่งยากในทางปฏิบัติหลายประการ สมควรให้มีกฎหมายว่าด้วยการจัดระเบียบที่ราชพัสดุนั้นโดยเฉพาะ โดยให้กระทรวงการคลังมีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับงานนี้ เพื่อการประหยัดและจัดปัญหางานซ้ำและซ้อนกัน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น

(๔) กฎกระทรวงออกตามมาตรา ๘ มีดังนี้

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๔) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๔๓ ตอนที่ ๑๑๒ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๑๔
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๔๔ ตอนที่ ๗๒ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๒๑
๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๔) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๔๗ ตอนที่ ๑๑๔ ลงวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๒๔
๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๗ ตอนที่ ๑๔๖ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๓๑
๕. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๑ ตอนที่ ๕๐ ก ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๓๗

ภาคผนวก ข

แบบสอบถามการติดตามผลโครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือ
อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี (สำหรับผู้ที่รอเข้าอยู่อาศัย)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัวทั่วไป

1. ชื่อ-นามสกุล..... เบอร์โทรศัพท์.....
2. เพศ ชาย หญิง
3. อายุ ต่ำกว่า 25 ปี 25-34 ปี 35-44 ปี 45 ปีขึ้นไป
4. สถานภาพ โสด สมรส หม้ายหรือหย่า

ส่วนที่ 2 ลักษณะครัวเรือน

1. จำนวนสมาชิกในครอบครัว 1-2 คน 3-4 คน 5 คนขึ้นไป
2. รายได้ของครอบครัวต่อเดือน (รวมรายได้เสริม)
 น้อยกว่า 10,000 บาท (โปรดระบุ.....) 10,001-15,000 บาท
 15,001-20,000 บาท มากกว่า 20,001 บาท (โปรดระบุ.....)
3. ความเพียงพอของรายได้
 เพียงพอ มีเงินออม พอดีกับการใช้จ่าย ไม่เพียงพอ
4. ภาระหนี้สิน
 ไม่มีหนี้สิน มีหนี้สิน ผ่อนเดือนละ..... บาท
5. ความคิดเห็นเกี่ยวกับภาระค่าเช่าซื้อสำหรับโครงการนี้
 ภาระหนัก ภาระปานกลาง ภาระเบา ไม่เป็นภาระ
6. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยปัจจุบัน (ผ่อน/เช่า).....บาทต่อเดือน
7. ภาระค่าผ่อนส่งที่อยู่อาศัยบ้านเอื้ออาทรกับค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในปัจจุบันต่อเดือน
 มากขึ้น.....บาท น้อยลง.....บาท ใกล้เคียงกัน

ส่วนที่ 3 การจองบ้านในโครงการ

1. ท่านรับทราบการเปิดให้จองบ้านในโครงการนี้จาก
 บอร์ดประชาสัมพันธ์ ประกาศประชาสัมพันธ์ เพื่อน/ญาติ
 วารสาร/สิ่งพิมพ์ อื่นๆ(โปรดระบุ).....
2. สาเหตุที่ท่านเข้าจองบ้านเอื้ออาทร
 ที่อยู่อาศัยเดิมทรุดโทรม/คับแคบ ที่อยู่อาศัยเดิมมีค่าเช่าแพง ที่อยู่อาศัยเดิมอยู่ไกล
จากที่ทำงาน
 ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อื่นๆ(โปรดระบุ)
3. ปัจจัยใดที่ท่านใช้พิจารณาในการตัดสินใจจองบ้านเอื้ออาทร
 ทำเลที่ตั้ง ราคา รูปแบบบ้าน สาธารณูปโภค
 เพื่อนบ้าน ความน่าเชื่อถือของการเคหะฯ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

4. ระยะเวลาที่ใช้ในการตัดสินใจของบ้าน
 1-2 สัปดาห์ 3-4 สัปดาห์ มากกว่า 1 เดือน
5. ลักษณะที่อยู่อาศัยก่อนเข้าอยู่บ้านเอื้ออาทร
 บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ตึกแถว คอนโด
 หอพัก อื่นๆ (โปรดระบุ).....
6. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน (ก่อนการเข้าอยู่บ้านเอื้ออาทร)
 เช่า ของญาติ ของตนเอง อื่นๆ

ส่วนที่ 4 ทศนคติต่อการดำเนินงานของโครงการบ้านเอื้ออาทร

กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องที่ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุดต่อโครงการนี้

รายการ	ความคิดเห็น			
	เหมาะสม อย่างมาก	เหมาะสม	พอใช้	ควร ปรับปรุง
1. ด้านเศรษฐกิจและการเงิน				
1.1 ค่าใช้จ่ายในการจอง				
1.2 ค่าเช่าที่ดิน				
1.3 ราคาบ้าน				
1.4 ค่าผ่อนชำระรายเดือน				
1.5 ระยะเวลาการผ่อนชำระ				
1.6 เงื่อนไขการผ่อนชำระ				
2. การดำเนินงานของโครงการ				
2.1 การประชาสัมพันธ์โครงการ				
2.2 ขั้นตอนการคัดเลือกผู้มีสิทธิเข้าอยู่				
2.2 ขั้นตอนการจอง				
2.3 เงื่อนไขการขอสินเชื่อ				
2.4 ขั้นตอนการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน				
2.5 ระยะเวลาการก่อสร้าง				
2.6 คุณภาพการก่อสร้าง				
2.7 ขั้นตอนการทำสัญญาเช่าที่ดิน				
2.8 ขั้นตอนการเข้าอยู่อาศัย				
2.9 ขั้นตอนในการขอปรับปรุงต่อเติมบ้าน				

3. ทำเลที่ตั้งโครงการ				
3.1 ความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน				
3.2 ความสะดวกในการไปจับจ่ายซื้อของอุปโภค/บริโภค				
3.3 ความสะดวกในการไปสถานพยาบาล/โรงเรียน				
4. องค์ประกอบของโครงการ				
4.1 การวางผังโครงการ				
- จำนวนบ้านต่อพื้นที่โครงการ				
- รูปแบบบ้าน				
- วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง				
- การถ่ายเทอากาศภายในบ้าน				
- ขนาดของบ้านเทียบกับขนาดที่ดิน				
4.2 การแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน				
- จำนวน ห้องนอน				
- ขนาด ห้องนอน				
- จำนวนห้องน้ำ				
- ขนาดห้องน้ำ				
5. สาธารณูปโภค/สาธารณูปการและสิ่งอำนวยความสะดวก				
5.1 ถนน ทางเท้า				
- ขนาดความกว้างของถนน และทางเท้า				
- ความร่มรื่นของถนนและทางเท้า				
5.2 พื้นที่เปิดโล่งในชุมชน				
5.3 ขนาดและตำแหน่งของอาคารสโมสร				
6. ความมั่นคงในการอยู่อาศัย				
6.1 ความเชื่อมั่นในการอยู่อาศัยระยะยาว (เนื่องจากเป็นที่ดินเช่า)				
7. ทำเลของบ้านที่ได้สิทธิ์เข้าอยู่				
7.1 ตำแหน่งของบ้านที่ได้รับสิทธิ				

ภาคผนวก ค**แบบสัมภาษณ์**

เรียน ท่านผู้ให้สัมภาษณ์

ด้วยกระผม นายชัยสิทธิ์ ทิพวงศ์กุล นิสิตภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ต้องการสำรวจข้อมูลและรวบรวมข้อมูลต่างๆ เพื่อใช้ในการทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง การติดตามและประเมินผลตามแผนงานบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือ อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ระยะเวลาในการให้สัมภาษณ์ ข้อมูลเกี่ยวกับแผนการ ดำเนินการ ของโครงการ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น ตลอดจนความคิดเห็นที่มีต่อโครงการ เพื่อเป็น ประโยชน์ทางการศึกษาต่อไป และขอขอบคุณอย่างยิ่งที่ท่านกรุณาให้ความร่วมมือ

ชัยสิทธิ์ ทิพวงศ์กุล

แบบสัมภาษณ์ โครงการบ้านเอื้ออาทร

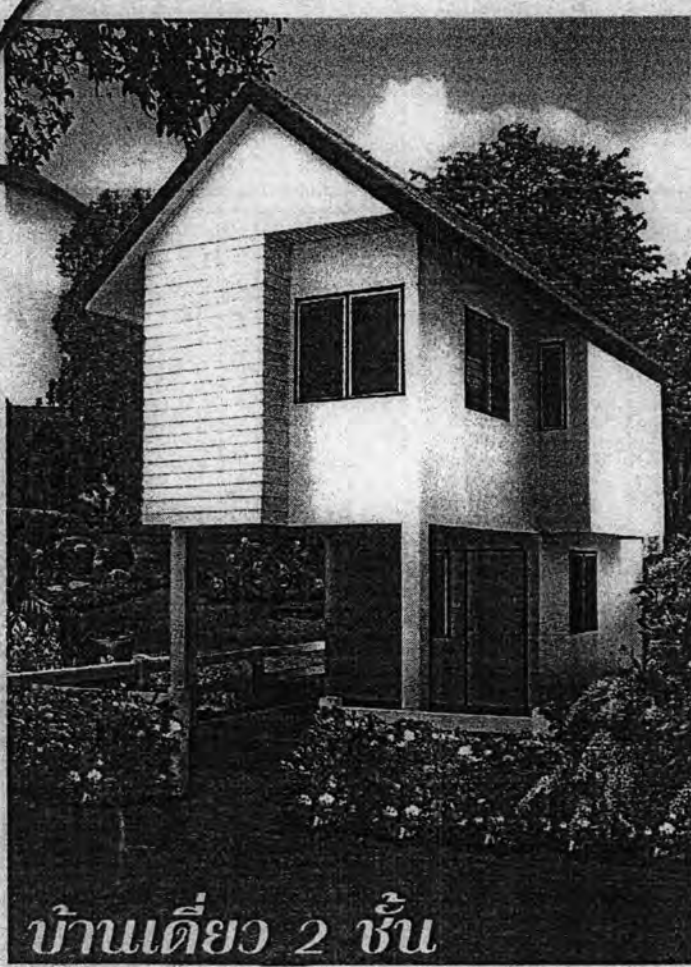
- อยากทราบว่าขั้นตอนการดำเนินการของโครงการเป็นอย่างไร แผนการดำเนินงานเป็นอย่างไร และผลงานที่เกิดขึ้นจริงเป็นอย่างไร
- ท่านคิดว่าอะไรเป็นปัญหาในการดำเนินงานของโครงการ
- ท่านคิดว่ามีอุปสรรคในการดำเนินงานหรือไม่ อย่างไร
- ท่านคิดว่า โครงการบ้านเอื้ออาทรมีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการหรือไม่ อย่างไร
- ท่านมีความคิดเห็นและข้อเสนอแนะอย่างไรกับโครงการ

ผู้ให้สัมภาษณ์.....ตำแหน่ง.....
หน่วยงาน.....วันที่.....

ภาคผนวก ง

บ้าน ดีดีอาคาร

กองทัพเรือ



บ้านเดี่ยว 2 ชั้น

2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ



แปลนพื้นชั้นล่าง
SCALE 1:125



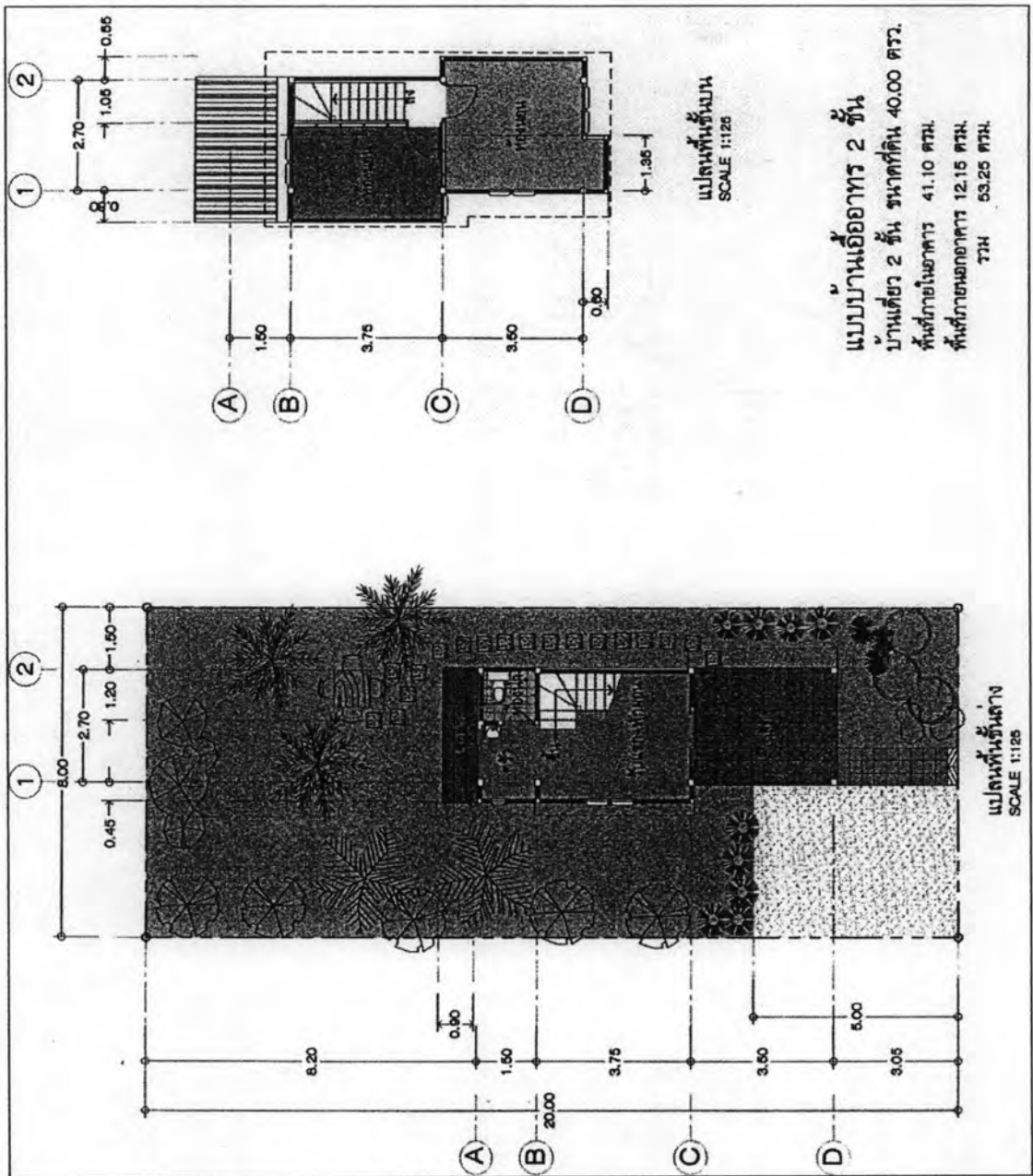
แปลนพื้นชั้นบน
SCALE 1:125

**แบบบ้านอื้ออาคาร
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
2 ห้องนอน 1 ห้องรับแขก
ขนาดที่ดิน 40 ศว.**



การเคหะแห่งชาติ

สนใจสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่
สำนักงานใหญ่การเคหะแห่งชาติ ถนนพหลโยธิน คลองจั่น บางกะปิ กรุงเทพฯ 10240
 โทร. 0-2733-7575 (สายตรง), 0-2374-0411-20 กด 1, 0-2377-2010-22 กด 1,
 0-2377-5460 กด 1, 0-2377-5501 กด 1, 0-2377-7375 กด 1
 หรือ **ฐานทัพเรือสัตหีบ โทร. ทร.068-1041**
 ข้อความพจนานุกรม การเคหะแห่งชาติ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า
 มติโดย กองจัดการทรัพย์สินและกฎหมาย 2 ศูนย์กฎหมาย 2



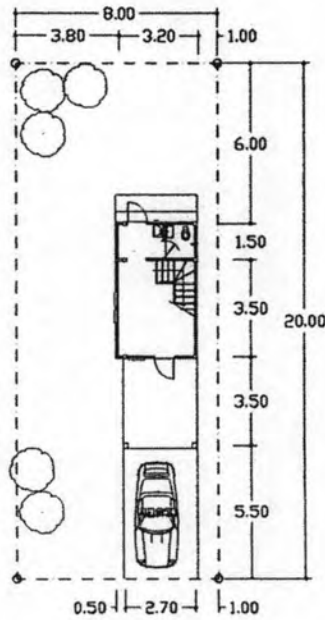
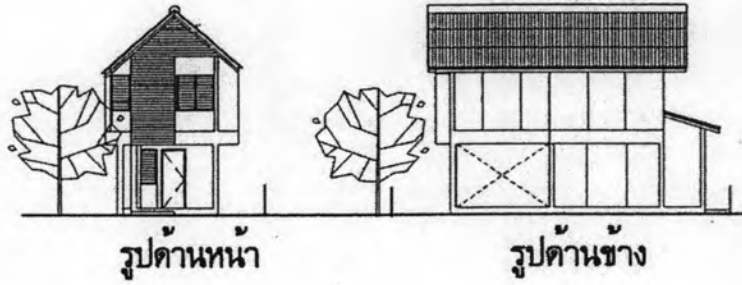
แปลนพื้นที่บน
SCALE 1:125

แปลนพื้นที่ล่าง
SCALE 1:125

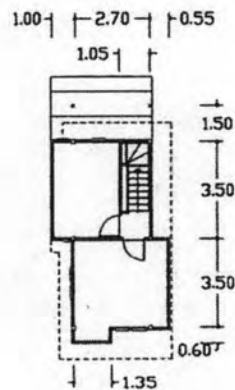
แบบบ้านเอื้ออาทร 2 ชั้น
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 40.00 ตรว.
พื้นที่ภายในอาคาร 41.10 ตรม.
พื้นที่ภายนอกอาคาร 12.15 ตรม.
TJM 53.25 ตรม.

(4)

บ้านเอื้ออาทร
โครงการนำร่องในที่ดินราชพัสดุ



แปลนชั้นล่าง



แปลนชั้นบน

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 40 ตรว.

พื้นที่ภายในอาคาร 41.10 ตรม.

พื้นที่ภายนอกอาคาร 12.15 ตรม.

รวม 53.25 ตรม.

ภาคผนวก จ



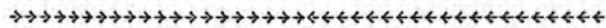
บันทึกความร่วมมือ
ในการจัดสร้างโครงการที่พักอาศัย
สำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือ



ระหว่าง



กระทรวงการคลัง โดย กรมธนารักษ์ กับ กองทัพเรือ และ การเคหะแห่งชาติ



โดยที่กองทัพเรือมีวัตถุประสงค์จะจัดสวัสดิการเกี่ยวกับที่พักอาศัยสำหรับ ข้าราชการและลูกจ้างของ กองทัพเรือ เพื่อเป็นการบำรุงขวัญและกำลังใจในการปฏิบัติหน้าที่ราชการของข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือ จึงได้ขอความร่วมมือการเคหะแห่งชาติ สังกัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ในการจัดทำ โครงการที่พักอาศัยเพื่อให้ข้าราชการและลูกจ้างของกองทัพเรือได้ซื้อ/เช่าซื้อ ที่พักอาศัยเป็นของตนเอง

โครงการที่จะจัดทำตามบันทึกความร่วมมือฉบับนี้เป็นโครงการที่จัดทำสำหรับกลุ่มที่มีรายได้ไม่เกิน เกณฑ์ที่การเคหะแห่งชาติกำหนด โดยโครงการที่จะจัดทำตามบันทึกความร่วมมือฉบับนี้จะเรียกว่า “โครงการบ้าน อาหารสำหรับข้าราชการและลูกจ้างของกองทัพเรือ” ซึ่งต่อไปในบันทึกนี้เรียกว่า “โครงการ”

กระทรวงการคลังโดยกรมธนารักษ์ และการเคหะแห่งชาติ ตกลงให้การสนับสนุนการจัดทำ โครงการโดยมีรายละเอียดของความร่วมมือ ดังนี้

ข้อ ๑. คุณสมบัติของผู้ยื่นจองสิทธิโครงการ

ผู้ยื่นจองสิทธิโครงการต้องเป็นข้าราชการและลูกจ้างของกองทัพเรือที่เป็นผู้มีรายได้ต่อครัวเรือนไม่เกิน เดือนละ ๑๕,๐๐๐.- บาท และเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่การเคหะแห่งชาติกำหนด ทั้งนี้ ผู้จองสิทธิจะได้รับการ สนับสนุนเงินอุดหนุนจากรัฐให้ซื้อ/เช่าซื้อผ่านการเคหะแห่งชาติตามอัตราที่รัฐให้การสนับสนุนแก่ประชาชนทั่วไป

ข้อ ๒. สถานที่ตั้งโครงการ

สถานที่ก่อสร้างโครงการตั้งอยู่ในเขตอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี บนที่ดินราชพัสดุ ซึ่งกระทรวง การคลังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือที่ดินที่การเคหะแห่งชาติจัดหา

ข้อ ๓. ลักษณะโครงการ

ก่อสร้างบ้านพักอาศัยเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ๒ ชั้น จำนวนประมาณ ๒,๐๐๐ หน่วย

ข้อ ๔. หน้าที่ของกระทรวงการคลัง (กรมธนารักษ์)

(๑) ให้การสนับสนุนโครงการโดยการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ตั้งโครงการ โดยไม่ต้องประมูล มีกำหนด ๓๐ ปี

(๒) พิจารณาให้การสนับสนุนในเรื่องค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การเช่า เพื่อให้โครงการสามารถสัมฤทธิ์ผลตามวัตถุประสงค์

ข้อ ๕. หน้าที่ของกองทัพเรือ

- (๑) กรณีเป็นที่ดินราชพัสดุ ให้ส่งคืนที่ดินนั้นให้แก่กรมธนารักษ์ตามกฎหมายที่ราชพัสดุ
- (๒) อำนวยความสะดวกในการดำเนินการหักบัญชีเงินเดือนของข้าราชการ และลูกจ้างของกองทัพเรือเพื่อจัดส่งให้การเคหะแห่งชาติ และ/หรือสถาบันการเงินที่การเคหะแห่งชาติกำหนด
- (๓) อำนวยความสะดวกในการติดตามเร่งรัดหนี้สินในกรณีที่ข้าราชการและลูกจ้างของกองทัพเรือค้างชำระเงินค่าซื้อ/เช่าซื้อ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดจากหน่วยงานของข้าราชการและลูกจ้างของกองทัพเรือ เพื่อจัดส่งให้การเคหะแห่งชาติ และ/หรือสถาบันการเงินที่การเคหะแห่งชาติกำหนด

ข้อ ๖. หน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ

- (๑) ก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัยในโครงการ
- (๒) อำนวยความสะดวกในการจัดหาสถาบันการเงินเพื่อให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยต่ำให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างของกองทัพเรือ

ข้อ ๗. ข้อสงวนสิทธิ

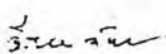
- (๑) การเคหะแห่งชาติสงวนสิทธิให้ข้าราชการและลูกจ้างของกองทัพเรือซื้อ/เช่าซื้อโครงการได้เพียงโครงการเดียว ในกรณีได้สิทธิโครงการอื่น ๆ แล้ว จะต้องสละสิทธิในโครงการนี้
- (๒) ในกรณีเป็นที่ดินที่การเคหะแห่งชาติจัดหา หากปรากฏว่า หลังจากพ้นกำหนดเวลาการยื่นจองสิทธิการเช่า/เช่าซื้อโครงการ หรือมีผู้สละสิทธิในการจอง ทำให้การจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการนี้ยังมีจำนวนหน่วยคงเหลือ กองทัพเรือตกลงให้การเคหะชาตินำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการตามข้อดังกล่าวนี้ไปจำหน่ายให้แก่ประชาชนทั่วไปได้

เพื่อเป็นหลักฐานในความร่วมมือระหว่างกันในเรื่องดังกล่าวข้างต้น กระทรวงการคลังโดยอธิบดีกรมธนารักษ์ กองทัพเรือโดยผู้บัญชาการทหารเรือ และการเคหะแห่งชาติ โดยผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ จึงได้ร่วมลงนามในพิธีสารบันทึกความร่วมมือ ณ กองบัญชาการกองทัพเรือ เมื่อวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๔๖

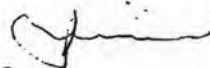
กระทรวงการคลังโดยกรมธนารักษ์

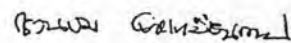
กองทัพเรือ

การเคหะแห่งชาติ


(นายวิระชัย คันดิกุล)
อธิบดีกรมธนารักษ์

พลเรือเอก

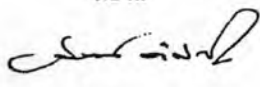

(ทวีศักดิ์ โสมมาภ)
ผู้บัญชาการทหารเรือ


(นางชวนพิศ ฉายเหมือนวงศ์)
ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ

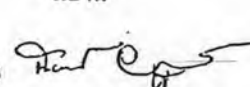
พยาน

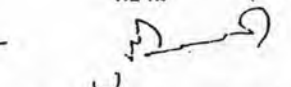
พยาน

พยาน


(นายนิยม พิเศษศรี)
ผู้อำนวยการสำนักงานบริหารจัดการ
ราชพัสดุกรมธนารักษ์

พลเรือโท


(นิพนธ์ จักขกุลย์)
ผู้ช่วยเสนาธิการทหารเรือ
ฝ่ายบริหารกิจการ


(นายฐิตานนท์ พิบูลนครินทร์)
รองผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ

ภาคผนวก จ

บันทึกข้อตกลง

การจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรในที่ราชพัสดุสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือ
อำเภอสตึก จังหวัดชลบุรี ระยะที่ ๑



กรมธนารักษ์

ระหว่าง



การเคหะแห่งชาติ

กับ

ตามที่กรมธนารักษ์และการเคหะแห่งชาติ ได้ร่วมกับกองทัพเรือ ในการจัดทำโครงการเพื่อเป็นสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือในที่ดินราชพัสดุ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการบำรุงขวัญและกำลังใจในการปฏิบัติหน้าที่ของข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือ ตลอดจนเพื่อเป็นการสนองตอบโครงการบ้านเอื้ออาทรและนโยบายการบริหารจัดการการใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐเพื่อแก้ไขปัญหาความยากจนแบบบูรณาการ นั้น

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นบันทึกข้อตกลงในการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรในที่ราชพัสดุสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือ จังหวัดชลบุรี ระยะที่ ๑ ซึ่งต่อไปในบันทึกนี้เรียกว่า "โครงการ" โดยกรมธนารักษ์และการเคหะแห่งชาติ มีข้อตกลงกัน ดังนี้

ข้อ ๑. พื้นที่โครงการ

ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ขบ.๖๓๓ ถนนสุขุมวิท หลักกิโลเมตรที่ ๑๘๒ อำเภอสตึก จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ประมาณ ๕๖ ไร่ ๓ งาน โดยกรมธนารักษ์จะส่งมอบพื้นที่ให้แก่การเคหะแห่งชาติเพื่อจัดทำโครงการเมื่อได้รับการส่งคืนจากกองทัพเรือแล้ว

ข้อ ๒. ลักษณะโครงการ

การเคหะแห่งชาติจะใช้พื้นที่ตามข้อ ๑ เพื่อดำเนินการก่อสร้างอาคารพักอาศัย ก.ต.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๔๕๒ หน่วย ขนาดพื้นที่หน่วยละ ๔๐ ตารางวา พร้อมกับก่อสร้างสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ตามผังแสดงขอบเขตงานแนบท้ายบันทึกข้อตกลงนี้

ข้อ ๓. กำหนดการก่อสร้างโครงการ

การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จพร้อมกับส่งมอบอาคารให้แก่ผู้ได้รับสิทธิซึ่งการเคหะแห่งชาติได้คัดเลือกไว้แล้วภายในกำหนด ๑๕ เดือน นับตั้งแต่วันที่การเคหะแห่งชาติได้ส่งมอบสถานที่ให้ผู้รับเหมาก่อสร้าง แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน ๖ เดือน นับแต่วันทำบันทึกฉบับนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๔. ค่าตอบแทนในการใช้ที่ดินราชพัสดุเพื่อจัดทำโครงการ

การเคหะแห่งชาติตกลงชำระค่าตอบแทนในการใช้ที่ดินราชพัสดุเพื่อจัดทำโครงการให้แก่กรมธนารักษ์เป็นเงินหน่วยละ ๒๔,๐๐๐ บาท (สองหมื่นสี่พันบาทถ้วน) รวม ๔๕๒ หน่วย เป็นเงิน ๑๑,๘๐๘,๐๐๐ บาท (สิบเอ็ดล้านแปดแสนแปดพันบาทถ้วน) โดยแบ่งชำระ ดังนี้

(๑) ชำระครั้งแรก เป็นเงินจำนวน ๕,๕๐๔,๐๐๐ บาท (ห้าล้านห้าแสนสี่พันบาทถ้วน) ในวันที่ทำบันทึกข้อตกลงนี้

(๒) ชำระส่วนที่เหลือ เป็นเงินจำนวน ๕,๕๐๔,๐๐๐ บาท (ห้าล้านห้าแสนสี่พันบาทถ้วน) ในวันที่ก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จและส่งมอบอาคารให้แก่ผู้ได้รับสิทธิ

- ๒ -

ข้อ ๕. สิทธิในการจัดทำโครงการ

กรมธนารักษ์จะให้สิทธิแก่การเคหะแห่งชาติและผู้ได้รับสิทธิในโครงการ ดังนี้

(๑) ให้สิทธิการเคหะแห่งชาติในการจัดทำโครงการภายใต้ข้อตกลงตามบันทึกนี้ และให้สิทธิในการดูแลโครงการตามภารกิจของการเคหะแห่งชาติมีกำหนด ๕ ปี นับแต่วันที่ส่งมอบอาคารให้แก่ผู้ได้รับสิทธิเป็นต้นไป

(๒) ให้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยแก่ผู้ได้รับสิทธิในโครงการ

(๒.๑) ช่วงแรก จัดทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยกับการเคหะแห่งชาติในฐานะผู้แทนของผู้ได้รับสิทธิจำนวน ๔๕๒ ราย มีกำหนด ๑๕ เดือน นับตั้งแต่วันที่ทำบันทึกข้อตกลงนี้เป็นต้นไป (เท่ากับระยะเวลาการก่อสร้างโครงการของการเคหะแห่งชาติ) อัตราค่าเช่าตารางวาละ ๐.๕๐ บาท (ห้าสิบสตางค์) ต่อเดือน

(๒.๒) ช่วงที่สอง จัดทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยกับผู้ได้รับสิทธิ จำนวน ๔๕๒ ราย มีกำหนด ๓๐ ปี นับแต่วันที่การเคหะแห่งชาติได้ส่งมอบอาคารให้แก่ผู้ได้รับสิทธิ อัตราค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า ตารางวาละ ๑ บาท (หนึ่งบาทถ้วน) ต่อเดือน ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าเป็นเงิน ๒ เท่าของค่าเช่าหนึ่งปี

เงินประกันสัญญาเช่าเท่ากับจำนวนค่าเช่าหนึ่งปี กรมธนารักษ์จะเรียกเก็บจากผู้ได้รับสิทธิเช่าในวันทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยตาม (๒.๒)

(๓) ให้สิทธิผู้ได้รับสิทธิในการนำอาคารโครงการไปจำนองกับสถาบันการเงิน รวมทั้งนำสิทธิการเช่าที่ดินไปผูกพันเงินกู้กับสถาบันการเงินด้วย

ข้อ ๖. ข้อสงวนสิทธิ

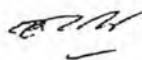
(๑) การเคหะแห่งชาติสงวนสิทธิให้ข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือซื้อ/เช่าซื้อ โครงการ ได้เพียงโครงการเดียว ในกรณีได้รับสิทธิโครงการอื่น ๆ แล้ว จะต้องสละสิทธิในโครงการนี้

(๒) กรมธนารักษ์สงวนสิทธิที่จะจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุ โครงการนี้เฉพาะผู้ได้รับสิทธิที่ผ่านการคัดเลือกจากการเคหะแห่งชาติและกองทัพเรือเท่านั้น

(๓) ในกรณีที่การเคหะแห่งชาติก่อสร้างโครงการล่าช้ากว่ากำหนดจะต้องแจ้งให้กรมธนารักษ์พิจารณาเพื่อขยายกำหนดเวลาในการเช่าที่ดินราชพัสดุของผู้ได้รับสิทธิตามข้อ ๕ (๒.๑) โดยกรมธนารักษ์จะยกเว้นการเก็บค่าเช่าหากความล่าช้าเกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือภัยธรรมชาติ

เพื่อเป็นหลักฐานในข้อตกลง กรมธนารักษ์โดยอธิบดีกรมธนารักษ์ และการเคหะแห่งชาติ โดยผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ จึงได้ร่วมกันลงนามในบันทึกข้อตกลงนี้ ณ กรมธนารักษ์ เมื่อวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๔๑

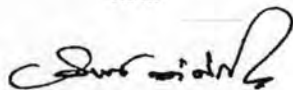
กรมธนารักษ์



(นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ)

อธิบดีกรมธนารักษ์

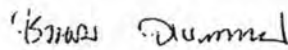
พยาน



(นายชินง ทักษิณี)

ผู้อำนวยการสำนักบริหารจัดการฐานข้อมูลที่ดินราชพัสดุ

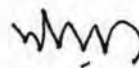
การเคหะแห่งชาติ



(นางชวนพิศ ฉายเหมือนวงศ์)

ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ

พยาน



(นายบัญชา รั้งครัตน์)

รองผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติ
NATIONAL HOUSING AUTHORITY

สำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
 โครงการบ้านเช่าเพื่อผู้ด้อยโอกาสที่โครงการ

แผนการดำเนินการก่อสร้าง

บริษัท _____ จำกัด
 (ผู้รับจ้างวางแรก)

วันที่ _____

สัญญาที่ พ. 14/2547 ส.วันที่ 14 มิถุนายน 2547
 ตั้งที่สัญญา 17 มิถุนายน 2547
 ระยะเวลาก่อสร้างสัญญา 450 วัน

ค่าก่อสร้างสัญญา 157,607,628.80 บาท

ภาคผนวก ๕

#	รายละเอียด	หน่วยวัด	ปริมาณ	ปีงบประมาณ 2547										ปีงบประมาณ 2548										รวมทุกปี		
				ก.ค.	ค.ค.	ธ.ค.	ก.ค.	ก.ค.	ก.ค.	ก.ค.	ก.ค.	ก.ค.	ก.ค.	ก.ค.	ก.ค.	ก.ค.	ก.ค.	ก.ค.	ก.ค.	ก.ค.						
1	ค่าที่ดิน		100.00																						100.00	
2	ค่าก่อสร้าง		157,607,628.80																							157,607,628.80
3	รวม		257,607,628.80																							257,607,628.80
4	ค่าเช่าที่ดิน																									
5	ค่าเช่าก่อสร้าง																									
6	รวม																									
7	ค่าดำเนินการ																									
8	รวม																									
9	รวม																									
10	รวม																									
11	รวม																									
12	รวม																									
13	รวม																									
14	รวม																									
15	รวม																									
16	รวม																									
17	รวม																									
18	รวม																									
19	รวม																									
20	รวม																									
21	รวม																									
22	รวม																									
23	รวม																									
24	รวม																									
25	รวม																									
26	รวม																									
27	รวม																									
28	รวม																									
29	รวม																									
30	รวม																									
31	รวม																									
32	รวม																									
33	รวม																									
34	รวม																									
35	รวม																									
36	รวม																									
37	รวม																									
38	รวม																									
39	รวม																									
40	รวม																									
41	รวม																									
42	รวม																									
43	รวม																									
44	รวม																									
45	รวม																									
46	รวม																									
47	รวม																									
48	รวม																									
49	รวม																									
50	รวม																									

แผนงานโครงการบ้านเอื้ออาทร สำหรับข้าราชการ และลูกจ้างของกองทัพเรือ

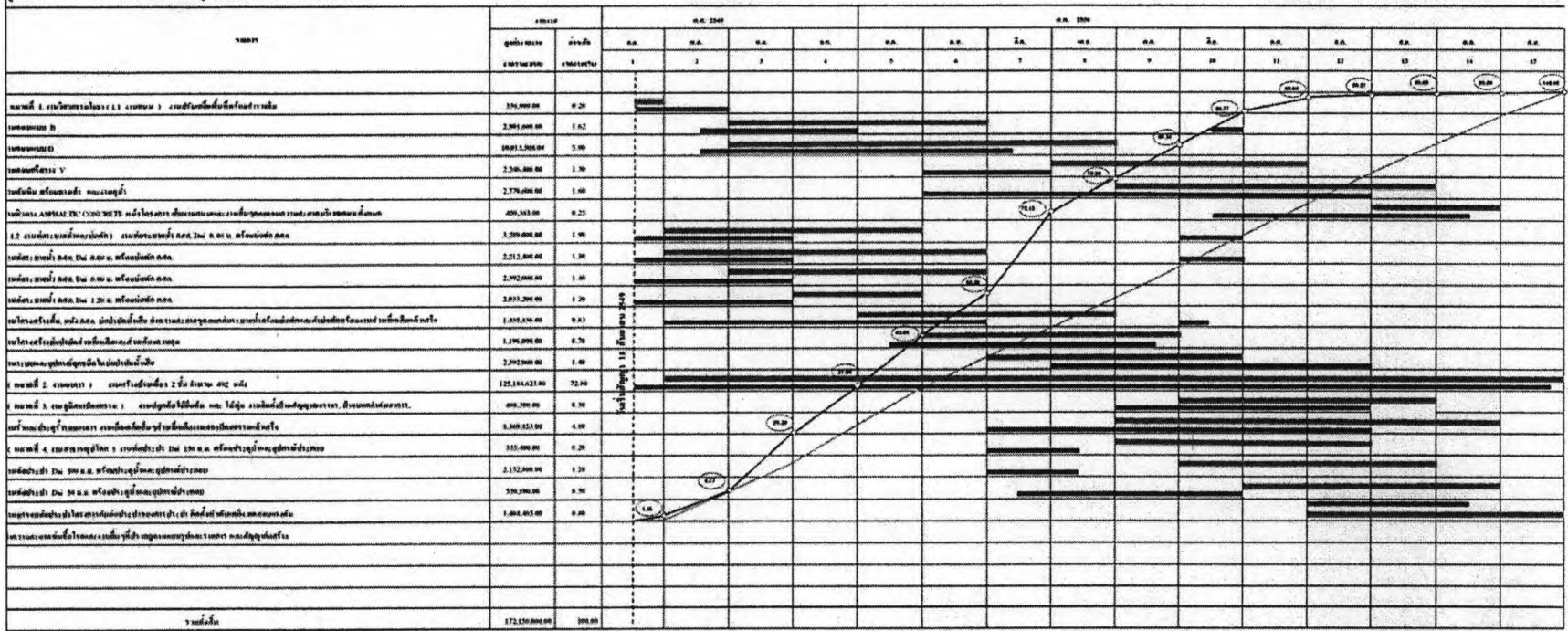
บ้านพักอาศัย 2 ชั้น หรือสภาราษฎรโลก จำนวน 492 หน่วย
 ัญญาฉบับเลขที่ : บก. 4-19/2549
 ผู้ว่าจ้าง : การทหารแห่งชาติ
 ผู้รับจ้าง : บริษัท เปรมปุศดา คอนกรีตวิชั่น จำกัด

อ.ลัดทึบ จ.ชลบุรี

แผนงานก่อสร้าง ประจำเดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2550

ระยะเวลาก่อสร้าง 450 วัน
 วันเริ่มสัญญา วันที่ 16 กันยายน 2549 วันสิ้นสุดสัญญา
 ราคาที่ก่อสร้าง 172,150,000.00 บาท
 ค่าปรับวันละ 172,150.00 บาท

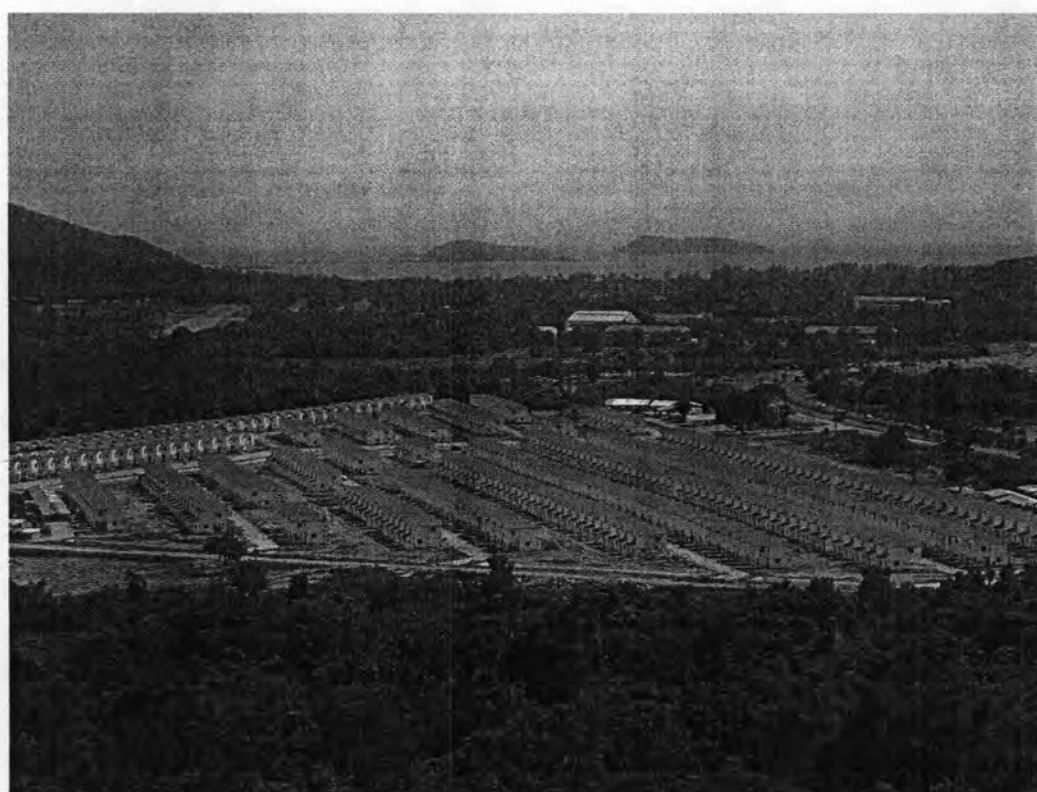
----- ความแผน 100 % ----- งานที่แท้จริง 100 %
 งามเร็ว 0.00 %

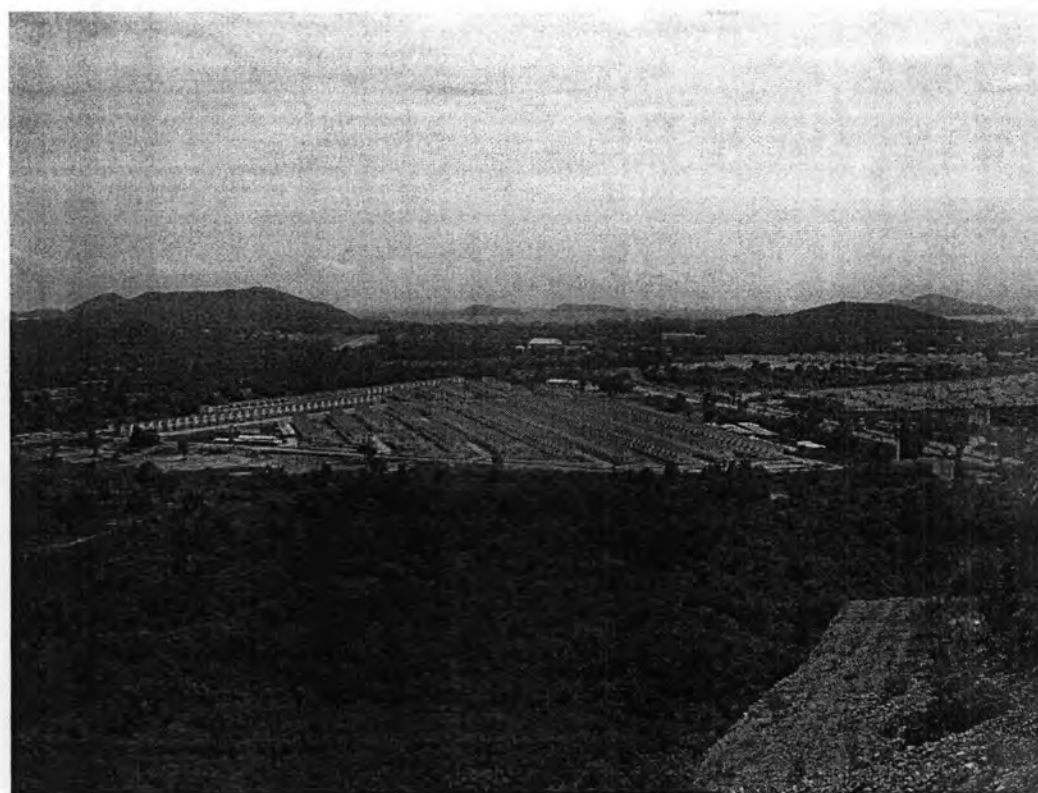


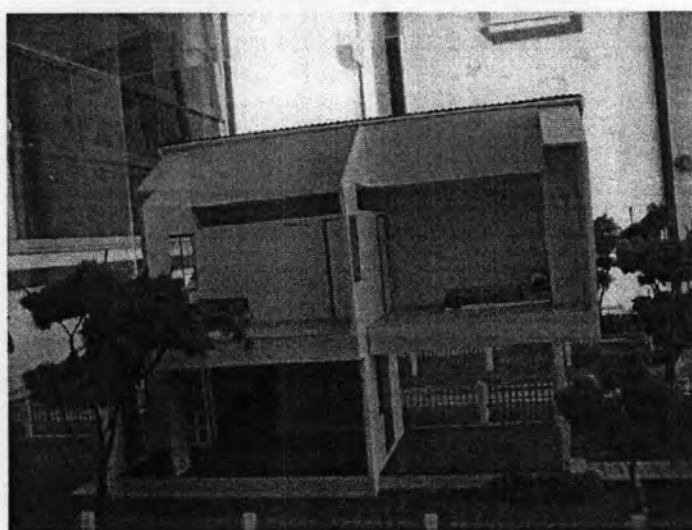
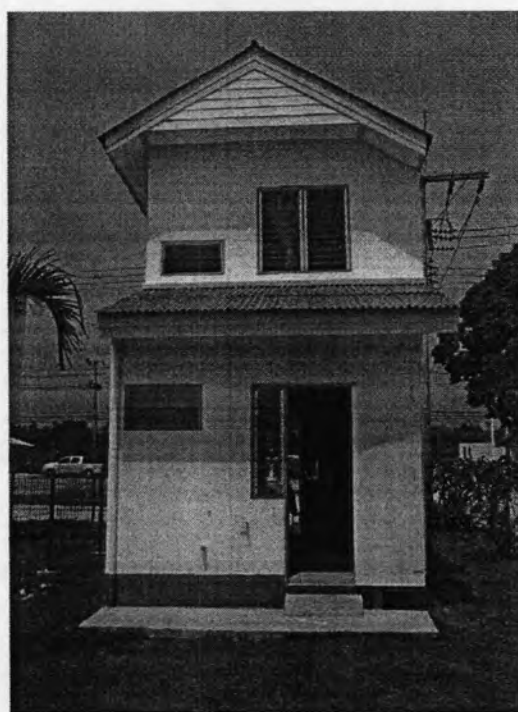
หมวดหมู่	งวด	รวม	พ.ศ. 2550												พ.ศ. 2551		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
งบลงทุน	จำนวน	376,900.00	10,376,499.00	11,991,130.00	14,215,795.00	14,574,097.00	13,944,347.00	13,066,907.00	12,328,567.00	12,534,563.00	12,708,563.00	12,361,263.00	12,097,764.00	12,254,100.00	11,656,720.00	9,292,000.00	
	%	0.26	5.93	7.67	8.26	9.07	9.99	9.06	8.22	7.21	7.42	7.10	7.65	7.11	6.42	5.40	
งบดำเนินงาน	จำนวน	376,900.00	10,541,091.00	21,742,537.00	37,908,275.00	52,552,972.00	65,567,819.00	77,434,706.00	89,363,353.00	102,340,716.00	115,166,270.00	127,474,342.00	139,572,306.00	151,006,412.00	162,457,130.00	172,150,000.00	
	%	0.26	6.13	13.30	22.63	30.52	38.09	45.69	53.21	60.49	66.94	74.86	81.81	88.15	94.61	100.00	
งบกำไรสุทธิ	จำนวน	2,724,250.00	9,836,592.00	21,257,002.00	19,811,606.00	20,078,200.00	18,066,200.00	17,066,200.00	11,616,455.00	14,394,540.00	14,312,245.00	5,563,263.00	740,240.00	7,054,176.00	309,370.00	344,000.00	
	%	1.52	5.42	19.31	14.02	14.00	10.80	10.29	7.79	8.26	8.43	2.87	0.43	4.41	0.14	0.20	
งบกำไรสุทธิ	จำนวน	1,52	6.77	20.20	21.00	43.44	51.90	72.64	70.00	68.14	66.77	66.44	69.27	66.64	69.61	69.60	
	%	0.00	5.42	15.51	15.52	11.60	10.80	18.29	7.79	8.26	8.43	2.87	0.43	4.41	0.14	0.20	
งบกำไรสุทธิ	จำนวน	1,136,425.00	11,654,355.00	18,912,630.00	14,711,300.00	14,761,300.00	17,761,300.00	17,761,300.00	13,761,300.00	13,761,300.00	13,761,300.00	13,761,300.00	13,761,300.00	13,761,300.00	13,761,300.00	13,761,300.00	
	%	0.00	5.42	15.51	15.52	11.60	10.80	18.29	7.79	8.26	8.43	2.87	0.43	4.41	0.14	0.20	

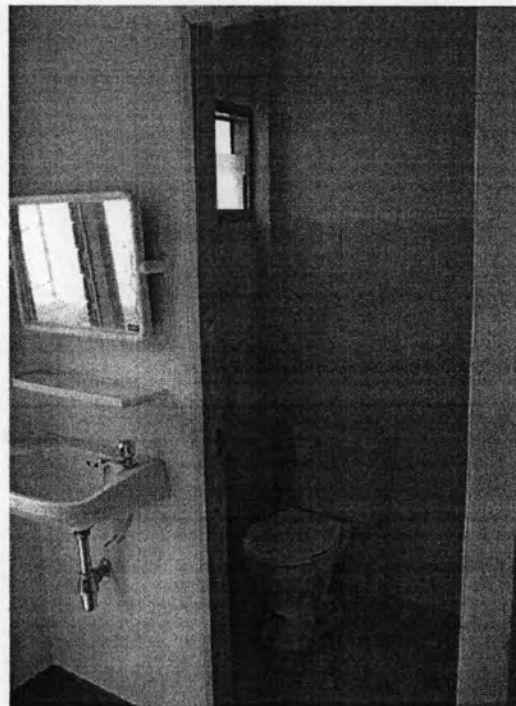
ภาคผนวก ฅ

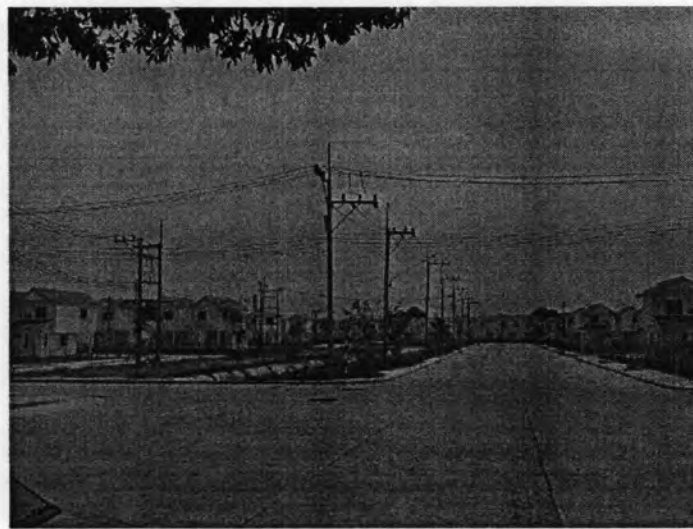
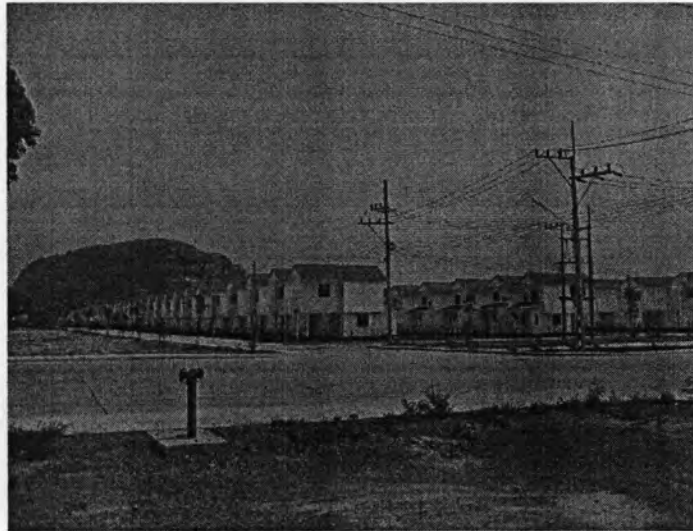
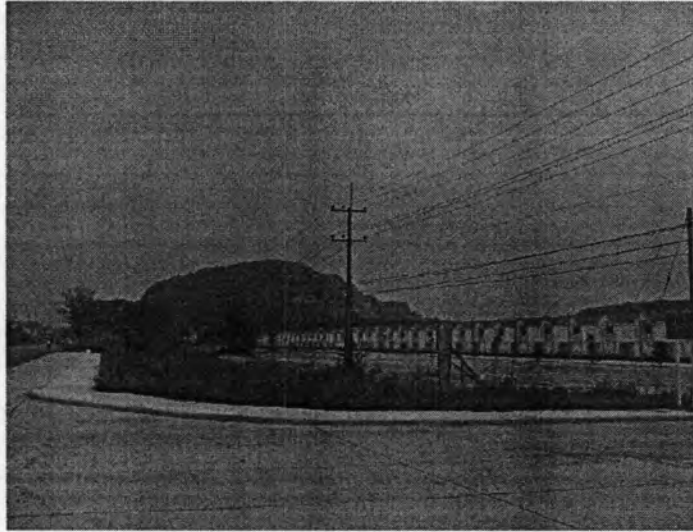
รูปถ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือ
อำเภอสตึก จังหวัดชลบุรี

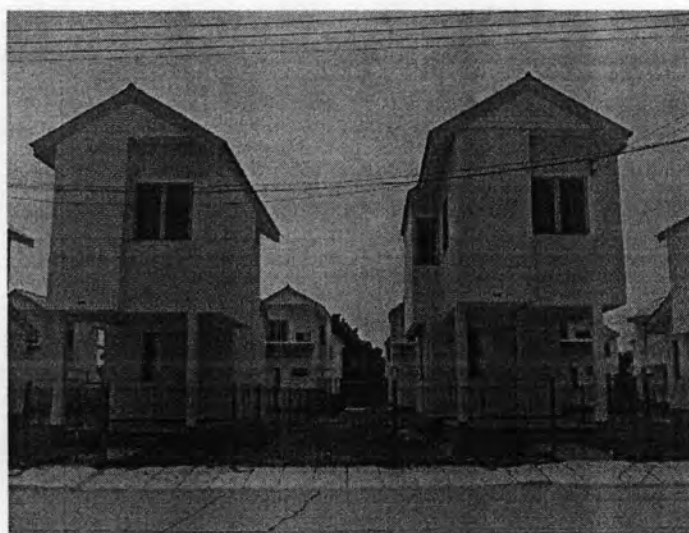
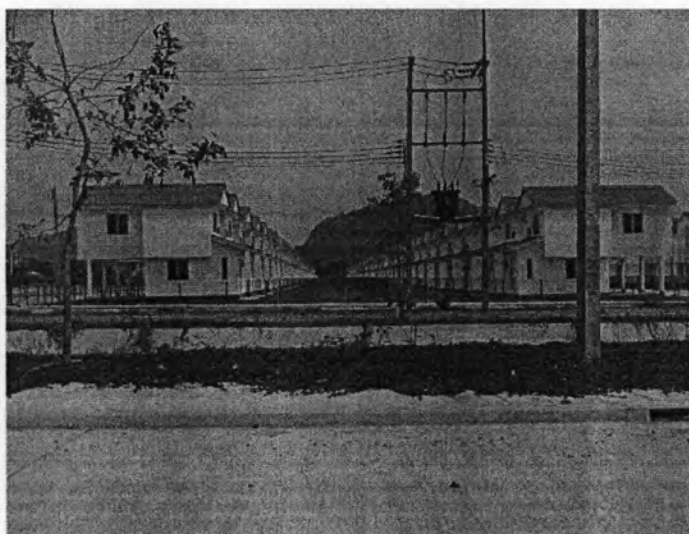


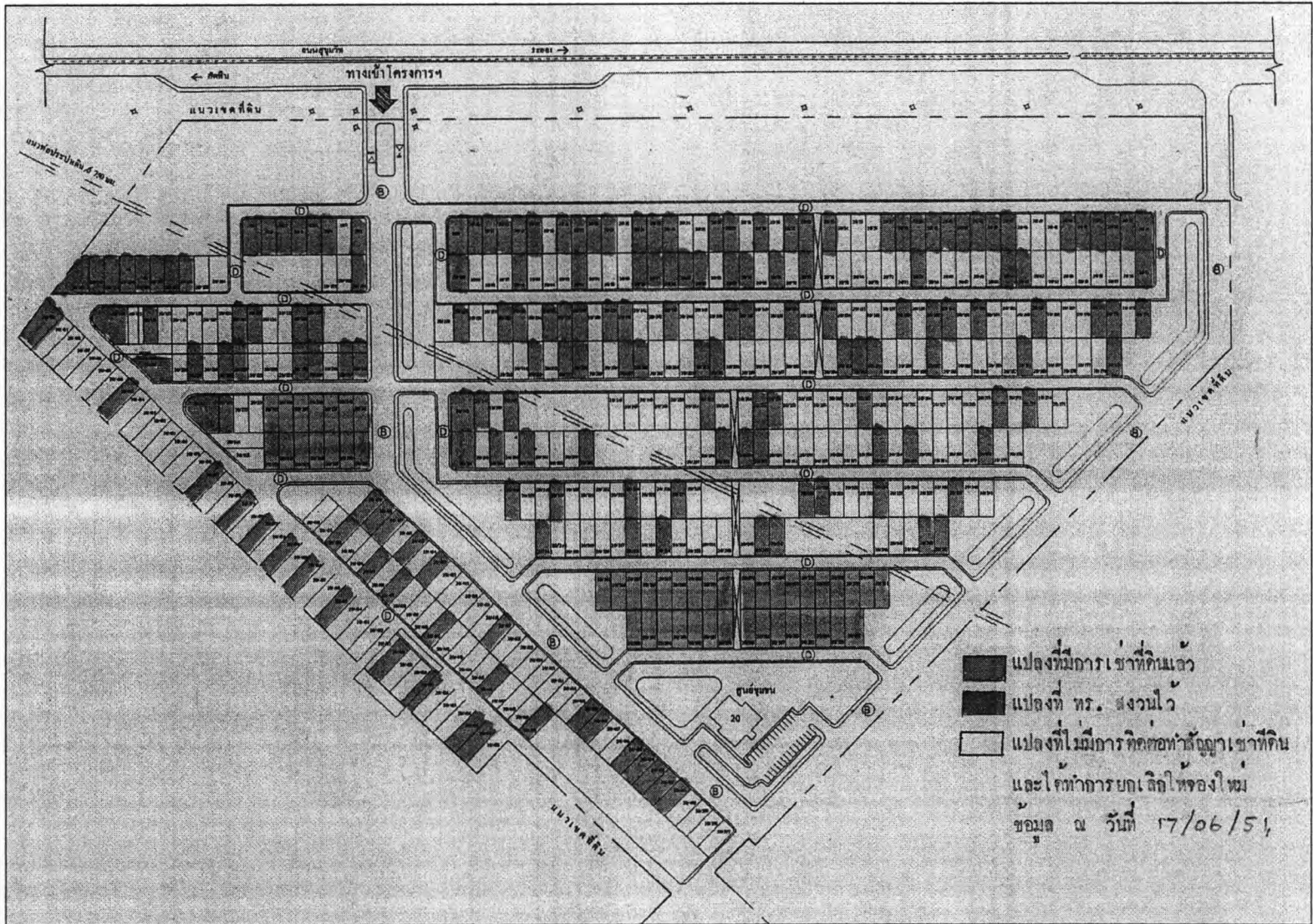












ภาคผนวก ก

บทให้สัมภาษณ์

จากการทำการสัมภาษณ์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการดำเนินโครงการจากหน่วยงานทั้ง 3 หน่วยงาน ได้แก่ กรมธนารักษ์ การเคหะแห่งชาติ และกองทัพเรือ ดำเนินการวิจัย สามารถสรุปผลจากการสัมภาษณ์ได้ดังนี้

1. สัมภาษณ์ นางสาวอมรรัตน์ กล้าพล

ผู้อำนวยการส่วนทะเบียนและหลักฐานที่ราชพัสดุ 1

วันที่ 28 กรกฎาคม 2551

หน่วยงาน กรมธนารักษ์

ในฐานะของหน่วยงานที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ

ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินโครงการ

คุณอมรรัตน์ กล้าพล ได้ให้ข้อมูลว่า โครงการนี้เป็นโครงการนำร่องที่เกิดจากการนำที่ราชพัสดุไปใช้เพื่อปลูกสร้างบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการ และไม่ได้กำหนดแผนการดำเนินงานไว้ตั้งแต่เริ่มโครงการอย่างเป็นทางการอะไร เมื่อเกิดปัญหาขึ้นก็จะแก้ไขเป็นเรื่อยๆไป ซึ่งหน้าที่ของกรมธนารักษ์เป็นผู้ให้เช่าที่ราชพัสดุและจัดทำสัญญาเช่าที่ดินให้กับการเคหะแห่งชาติ เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และจัดทำสัญญาเช่าที่ดินให้กับผู้ได้รับสิทธิเช่าอยู่อาศัยหลังจากที่การก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมเช่าอยู่อาศัย และได้ให้ความคิดเห็นว่าประเด็นที่น่าจะเป็นปัญหาหลักสำคัญที่สำคัญที่สุด คือความล่าช้าอย่างมากในการก่อสร้าง ซึ่งน่าจะส่งผลให้เกิดปัญหาในเรื่องของผู้ที่จองโครงการไว้ขอสิทธิในการเช่าอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ซึ่งทางกองทัพเรือได้แจ้งว่ามีเหตุผล 3 ข้อหลักๆ ที่ขอสิทธิ คือ 1. รายได้ไม่เพียงพอต่อการผ่อนชำระหรือขอสินเชื่อไม่ผ่าน , 2. ขาดความเชื่อมั่นในโครงการและกลัวโครงการจะล้มเลิกเนื่องจากความล่าช้าของโครงการ และ 3. รูปแบบบ้านที่คับแคบ และเหลือที่ยืนยันสิทธิที่จะเช่าอยู่อาศัยเพียง 100 กว่ารายเท่านั้น จากจำนวนหน่วยก่อสร้างทั้งสิ้น 492 หน่วย ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เป็นไปตามเป้าหมายของโครงการที่กำหนดไว้

5.2 สัมภาษณ์ คุณ สิทธิ สุทธิศรี

ผู้จัดการโครงการภาคสนาม

วันที่ 7 มีนาคม 2551

หน่วยงาน การเคหะแห่งชาติ

ในฐานะเป็นหน่วยงานหลักที่มีหน้าที่ในการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร

ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินโครงการ

คุณสิทธิ ได้ให้ข้อมูลว่าได้เข้ามารับหน้าที่ในช่วงที่มีการเปลี่ยนผู้รับจ้างรายใหม่แล้ว คือ บริษัท เปรมยุดา คอนสตรัคชั่น จำกัด ซึ่งผู้รับจ้างรายใหม่นี้ได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการตรงตามแผนงานที่ได้วางไว้ จนแล้วเสร็จในเดือนพฤศจิกายน 2550 จะเหลืออยู่บ้างในส่วนของงานเก็บงานอีกเล็กน้อยให้เรียบร้อย ในส่วนของคุณภาพของการก่อสร้าง คุณสิทธิได้ให้ความเห็นว่าคุณภาพของงานก่อสร้างอยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างดี วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างส่วนใหญ่แล้วก็เป็นที่การเคหะแห่งชาติกำหนด ส่วนปัญหาในด้านการก่อสร้างหน้างานก็เป็นปัญหาต่างๆ ไป ที่เกิดขึ้นในการก่อสร้างอยู่แล้ว อย่างไรก็ตามคุณสิทธิยังได้ให้ความคิดเห็นต่อปัญหาที่มีผลทำให้การเปิดโครงการให้เช่าอยู่อาศัยล่าช้า นั้น ประเด็นสำคัญคือ การที่ผู้รับเหมารายแรกทิ้งงานทำให้โครงการต้องล่าช้าไปมาก อาจส่งผลทำให้ผู้ที่จองโครงการหมดความเชื่อมั่นในตัวโครงการก็เป็นได้ ซึ่งก็ได้รับทราบข้อมูลมาจากทางกองทัพเรือว่ามีผู้ขอสละสิทธิ์ในการเช่าอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ทำให้ขายโครงการได้ไม่หมดตามที่ได้ทำการสำรวจความต้องการไว้ เมื่อโครงการสร้างเสร็จแล้วไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัย หรือเช่าอยู่เป็นจำนวนน้อย ภาระที่เกิดขึ้นจะตกอยู่กับการเคหะแห่งชาติ จึงให้ความเห็นว่าทางกองทัพเรือน่าจะรับผิดชอบในการจัดการในส่วนนี้ นอกจากนี้ยังมีประเด็นในเรื่องของการประสานงานและดำเนินการในการติดตั้งระบบสาธารณูปโภคหลังจากที่โครงสร้างหลักแล้วเสร็จ เนื่องจากขั้นตอนการแจ้งเรื่องและดำเนินการติดตั้งของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคที่ล่าช้ามาก ทำให้บ้านยังไม่เสร็จสมบูรณ์พร้อมเช่าอยู่อาศัยได้หลังจากงานโครงสร้างแล้วเสร็จ

5.3 สัมภาษณ์ นาวาโท รั้งสรรค์ คำกลัด

หัวหน้ากองส่งกำลังบำรุง กองทัพเรือสัตหีบ

วันที่ 3 กรกฎาคม 2551

หน่วยงาน กองทัพเรือสัตหีบ

ในฐานะเป็นหน่วยงานต้นสังกัดของผู้เข้าอยู่อาศัยและเป็นหนึ่งในหน่วยงานที่ลงนามในบันทึกข้อตกลงร่วมกับกรมธนารักษ์และการเคหะแห่งชาติในการจัดทำโครงการนี้

ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินโครงการ

นาวาโท รั้งสรรค์ คำกลัด ได้ให้ข้อมูลและความคิดเห็นว่า ปัญหาหลักที่พบ คือการแจ้งสิทธิของผู้ได้รับสิทธิเข้าอยู่จำนวนมาก เนื่องจากสาเหตุต่างๆหลายประการ ได้แก่ ความไม่พอใจในรูปแบบบ้านที่คับแคบเกินไปไม่สอดคล้องกับจำนวนสมาชิกในครอบครัว การไม่ได้สิทธิในการครองครองที่ดินและจะต้องแจ้งขออนุญาตจากกรมธนารักษ์เมื่อต้องการต่อเติม หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งของบ้านเนื่องจากเป็นบ้านที่อยู่บนที่ราชพัสดุ ซึ่งผู้เข้าอยู่อาศัยส่วนใหญ่บอกรว่ามีความต้องการที่จะต่อเติมบ้านเนื่องจากแบบบ้านเดิมคับแคบ การที่จะต้องคืนบ้านพักข้าราชการให้กองทัพเรือก่อนที่จะเข้าอยู่อาศัยในบ้านของโครงการทำให้ผู้ได้รับสิทธิบางส่วนไม่ยอมเสียสิทธิ์บ้านพักสวัสดิการไป การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินที่การเคหะแห่งชาติจัดหาให้ไม่ผ่านเนื่องจากสถาบันการเงินมองว่าเจ้าของบ้านมิได้ครอบครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทำให้เกิดความเสี่ยงในการปล่อยสินเชื่อมาก นอกจากนี้ ความล่าช้าของโครงการทำให้อัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้นตามระยะเวลาจากประมาณร้อยละ 4 เป็นร้อยละ 7.5 ส่งผลให้ค่าผ่อนชำระบ้านเพิ่มขึ้นจนเกินความสามารถในการผ่อนชำระรายเดือน (จากที่จะต้องผ่อน 1500 ต้องกลายเป็น 2500) และผู้ได้รับสิทธิบางส่วนได้รับความเดือดร้อนจากโครงการที่ล่าช้าทำให้ทรนไม่ไหวจึงได้ซื้อบ้านโครงการอื่นแทน และยังมีในเรื่องของการจัดทำสัญญาเช่ากับกรมธนารักษ์นั้น มีขั้นตอนที่ยุ่งยาก และมีการปรับเปลี่ยนลำดับขั้นตอนการติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในภายหลัง นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระในการจัดทำสัญญาเช่าที่ดิน ค่ามาตไฟฟ้า และค่ามาตรวัดน้ำ ซึ่งรวมทั้งสิ้นกว่าหนึ่งหมื่นบาท เป็นมูลค่าที่สูงเกินไปสำหรับบางครอบครัว และค่าจดจำนองบ้านร้อยละ 3 ของราคาบ้านนั้นค่อนข้างสูง ซึ่งหากคิดจากพื้นที่ขนาด 40 ตารางวาและผู้ซื้อบ้านต้องการจดจำนองบ้านกับสถาบันการเงินผู้ซื้อบ้านของโครงการจะมีค่าใช้จ่ายก่อนเข้าอยู่อาศัยรวมเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 12,000 บาท หากเลือกมาตรวัดไฟฟ้าขนาด 5 แอมแปร์ และ ประมาณ 17,000 บาท หากเลือกมาตรวัดไฟฟ้าขนาด 10 แอมแปร์ ซึ่งถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายที่มากสำหรับผู้มีรายได้น้อย

5.4 สัมภาษณ์ คุณโสภาส ห่อนาค

พ. บริหารงานออกแบบก่อสร้าง 8 ฝ่ายบริหารโครงการ 4

วันที่ 29 กรกฎาคม 2551

หน่วยงาน การเคหะแห่งชาติ

ในฐานะเป็นหน่วยงานหลักที่มีหน้าที่ในการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร

ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินโครงการ

คุณโสภาส ห่อนาค ได้ให้ข้อมูลว่า เนื่องจากโครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือสตัทเป็นโครงการนำร่องโดยความร่วมมือระหว่างกรมธนารักษ์ และการเคหะแห่งชาติซึ่งมีวัตถุประสงค์พิเศษต่างจากบ้านเอื้ออาทรทั่วไปในการจัดหาบ้านให้เป็นสวัสดิการแก่ข้าราชการในอัตราดอกเบี้ยต่ำที่ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ ทำให้ยังไม่มีแผนและผลการดำเนินงานต่างๆของโครงการทั้งหมด จะมีแต่เพียงแผนและผลการดำเนินงานการก่อสร้างเท่านั้น สำหรับปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการโครงการ มีดังนี้

ระยะก่อนการก่อสร้าง โครงการนี้เริ่มขึ้นจากการที่กองทัพเรือได้ขอความอนุเคราะห์จากการเคหะแห่งชาติให้ช่วยสร้างบ้านให้ข้าราชการชั้นผู้น้อยได้มีบ้านเป็นของตนเอง หลังจากที่การเคหะแห่งชาติมีนโยบายบ้านเอื้ออาทรสำหรับผู้มีรายได้น้อย การเคหะแห่งชาติจึงให้กองทัพเรือทำการสำรวจความต้องการบ้านของข้าราชการและลูกจ้างในสังกัด ซึ่งหลังจากการประชาสัมพันธ์โครงการระยะที่ 1 ของกองทัพเรือทำให้มีผู้สนใจของมากกว่า 500 ราย แต่โครงการระยะที่ 1 นั้นมีจำนวนเพียง 492 หน่วย กองทัพเรือจึงทำการคัดเลือกโดยการจับสลากให้ได้ผู้รับสิทธิเท่าจำนวนหน่วยก่อสร้างและสำรองรายชื่อที่เหลือไว้ ส่วนการเคหะแห่งชาติทำการวางแผนและออกแบบบ้านแล้วส่งผังดังกล่าวให้กับกองทัพเรือพิจารณาเห็นชอบก่อนที่จะมีการบันทึกข้อตกลงความร่วมมือระหว่างหน่วยงาน

ระยะระหว่างการก่อสร้าง หลังจากการจัดทำและลงนามในบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมธนารักษ์ การเคหะแห่งชาติ และกองทัพเรือแล้ว การเคหะได้ทำการคัดเลือกผู้รับจ้างก่อสร้างด้วยวิธีประกวดราคาและได้คัดเลือกบริษัท ธีรสิทธิ์ จำกัด เป็นผู้ทำการก่อสร้างโครงการบริษัท ธีรสิทธิ์ จำกัด ได้ทำสัญญาก่อสร้างกับการเคหะแห่งชาติ โดยมีระยะเวลา 450 วัน เริ่มตั้งแต่วันที่ 17 มิถุนายน 2547 ถึง วันที่ 9 กันยายน 2548 ด้วยงบประมาณการก่อสร้าง 157,507,626.00 บาท แต่ปัญหาเริ่มเกิดขึ้นหลังจากที่การก่อสร้างล่าช้ามากเกินไปกว่าวันสิ้นสุดสัญญาและมีการขอขยายสัญญาจากผู้รับจ้างอีกหลายครั้ง โดยอ้างว่ามีปัญหาเกี่ยวกับเรื่องแนวท่อน้ำเก่าที่พาดผ่านพื้นที่โครงการที่สำรวจพบหลังจากเริ่มงานก่อสร้างได้ประมาณ 2 เดือนในช่วงการปรับพื้นที่ โดย

การเคหะแห่งชาติ พิจารณาแล้วเห็นว่าควรเว้นพื้นที่ดังกล่าวไว้เพื่อจัดเป็นพื้นที่สีเขียวในโครงการ ทำให้ต้องมีการแก้ไขผังโครงการใหม่ นอกจากนี้ยังมีปัญหาการขาดแคลนแรงงาน และราคาวัสดุ ก่อสร้างสูง ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้ขยายเวลาให้โดยคิดค่าเสียหายจากค่าดำเนินการและดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น จนกระทั่งถึงเดือนมิถุนายน 2549 การเคหะแห่งชาติได้ทำการยกเลิกสัญญากับผู้รับจ้าง รายนี้ เนื่องจากการก่อสร้างล่าช้ามากซึ่งผลงานที่ทำได้คิดเป็นร้อยละ 25 ของงานทั้งหมดเท่านั้น ซึ่งมีสาเหตุจากผู้รับจ้างรายนี้ได้รับงานบ้านเอื้ออาทรกับการเคหะไว้หลายโครงการ ทำให้เกิด ปัญหาขาดแคลนแรงงาน การทำงานไม่มีประสิทธิภาพ ประกอบกับราคาของวัสดุก่อสร้างที่สูงขึ้น เรื่อยๆ การเคหะแห่งชาติเห็นว่าโครงการมีความล่าช้าจนทำให้เกิดความเสียหายต่อองค์กรเป็น อย่างมากจึงจำเป็นต้องทำการจัดจ้างพิเศษเพื่อให้ออกงานได้ หลังจากหยุดงานก่อสร้างไป 3 เดือนผู้รับจ้างรายใหม่ (บริษัท เปรมยุดา คอนสตรัคชั่น จำกัด) ได้เริ่มการก่อสร้างขึ้นอีกครั้ง ด้วย งบประมาณที่เพิ่มขึ้นจากเดิมเป็น 172,150,000.00บาท โดยคิดจากราคาวัสดุในปัจจุบันที่เพิ่มขึ้น จากตอนเริ่มการก่อสร้างครั้งแรกโดยผู้รับจ้างรายก่อนหน้า และมีระยะเวลาสัญญา 450 วัน ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2549 ถึง วันที่ 9 ธันวาคม 2550 โครงสร้างบ้านที่ผู้รับจ้างรายใหม่ทำการ ก่อสร้างเป็นแบบคอนกรีตเสริมเหล็กธรรมดาในขณะที่โครงสร้างที่มีอยู่แล้วบางส่วนที่เกิดจากการ ดำเนินงานของผู้รับจ้างรายแรกเป็นแบบสำเร็จรูป จึงมีการรื้อถอนโครงสร้างเดิมบางส่วนออกก่อน การเริ่มการก่อสร้างโดยผู้รับจ้างรายใหม่ ซึ่งผู้รับจ้างรายนี้สามารถทำการก่อสร้างได้เสร็จตามเวลา ที่กำหนดในสัญญา

ระยะหลังการก่อสร้าง

เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ กองทัพเรือเป็นผู้ทำหน้าที่ในการบรรจุคนเข้าอยู่ ซึ่งการ ดำเนินงานในการเข้าอยู่อาศัยนั้น เกิดปัญหาต่างๆ ที่มาจากการดำเนินงานของหน่วยงานต่างๆ ได้แก่ การขอสินเชื่อที่ได้รับการอนุมัติล่าช้าเนื่องจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่สามารถให้สินเชื่อ แก่ผู้ได้รับสิทธิเข้าอยู่อาศัยได้ทันทีเนื่องจากเป็นบ้านที่ปลูกสร้างบนที่ดินเช่า ทางการเคหะแห่งชาติ จึงได้พยายามแก้ปัญหาโดยการจัดหาสถาบันการเงินอีกแห่งที่ดำเนินการได้เร็วกว่าแต่มีอัตรา ดอกเบี้ยสูงกว่าอีกร้อยละ 1 แต่ทางกองทัพเรือยังยืนยันที่จะเลือกธนาคารอาคารสงเคราะห์ เหมือนเดิม และบ้านบางส่วนที่มีผู้สละสิทธิ์ ทางกองทัพเรือรับเป็นผู้บรรจุคนเข้าอยู่เพิ่มเติมเอง แต่ ทางการเคหะแห่งชาติเสนอว่าอยากเปิดให้บุคคลภายนอกเข้าอยู่อาศัยได้เนื่องจากมีผู้สนใจติดต่อ มามากกว่า 300 รายเพราะโครงการตั้งอยู่ในทำเลดีและมีพื้นที่ต่อหน่วยมากถึง 40 ตารางวา ซึ่ง มากกว่าบ้านเอื้ออาทรโครงการอื่นถึง 2 เท่า แต่ด้วยเงื่อนไขในบันทึกข้อตกลงและเหตุผลด้านการ รักษาความปลอดภัยของกองทัพเรือจึงต้องสงวนสิทธิให้ข้าราชการและลูกจ้างในสังกัดเท่านั้น ซึ่ง การเคหะแห่งชาติต้องแบกรับภาระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาบ้านที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย

เพราะกองทัพเรือแจ่งว่ายังไม่ได้งบประมาณในส่วนนี้ แต่อย่างไรก็ตาม หากผ่านไประยะหนึ่งแล้ว ทางกองทัพเรือยังไม่สามารถหาคนเข้ามาอยู่ได้ครบ การเคหะแห่งชาติจะขอให้เปิดโอกาสให้ประชาชนทั่วไปเข้าอยู่ได้หรือขอให้กองทัพเรือรับผิดชอบต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการทั้งหมดต่อไป

การเคหะแห่งชาติให้ข้อคิดเห็นว่า การจัดระเบียบขั้นตอนการจัดหาผู้เช่าอยู่อาศัยของกองทัพเรือยังไม่ดี ซึ่งอาจเนื่องมาจากการดำเนินการโครงการแรก ที่ยังไม่มีขั้นตอนการดำเนินงานที่ชัดเจน เช่น มีการกันที่ไว้แล้วไม่มาอยู่ หรือสละสิทธิ์ การประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับการยืนยันสิทธิ์ การทำสัญญา ไม่ทั่วถึง เป็นต้น

5.5 สัมภาษณ์ ศาตราภิชานปริดี บุรณศิริ

วันที่ 8 สิงหาคม 2551

ในฐานะเป็นประธานคณะกรรมการประเมินโครงการบ้านเอื้ออาทร

ประเด็นปัญหาสำคัญในการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร

การคัดเลือกผู้รับจ้างก่อสร้างที่ไม่มีศักยภาพ ขาดความรัดกุมเพียงพอ จะเห็นได้ว่ามีโครงการบ้านเอื้ออาทรหลายโครงการก่อสร้างล่าช้า ปัญหาเหล่านี้เกิดขึ้น เนื่องจากผู้รับจ้างที่มีอยู่ในท้องตลาดมีจำนวนจำกัด ในขณะที่ปริมาณการก่อสร้างมีจำนวนมาก ส่งผลให้การเคหะแห่งชาติไม่สามารถทำการคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ ดังปรากฏว่าผู้รับจ้างบางรายขาดประสบการณ์ ขาดสภาพคล่องทางการเงิน และมีปัญหาด้านแรงงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริษัทผู้รับจ้างที่รับงานจากการเคหะฯ หลายโครงการในเวลาเดียวกันแต่ไม่สามารถดำเนินการได้ เนื่องจากปัญหาด้านการบริหารจัดการและด้านเงินทุน บางรายนำโครงการไป Sub Contract ให้แก่ผู้รับจ้างรายอื่น เป็นต้น

การที่ไม่มีการเตรียมความพร้อมในระบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มนี้ โดยเฉพาะ แต่กลับให้สินเชื่อในท้องตลาด ซึ่งมีการปรับขึ้นตามเวลา และภาวะการตลาด คือ อัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจะส่งผลกระทบต่อตรงกับค่าวงที่ผ่อนชำระในแต่ละเดือน อาทิ จากที่เคยผ่อน 1,500 บาท/เดือน เป็น 2,400 บาท/เดือน เมื่ออัตราดอกเบี้ยปรับจากร้อยละ 4 เป็นร้อยละ 7.5 (อัตราผ่อนชำระปรับสูงขึ้น) ส่งผลให้กลุ่มเป้าหมายที่คิดจะซื้อขาดความมั่นใจ และขาดรายได้ที่พอเพียงต่อการผ่อนชำระ อันเป็นสาเหตุหนึ่งทำให้ผู้ที่จองไว้ขอสละสิทธิ์

แต่สิ่งที่สำคัญที่สุด คือ การกำหนดนโยบายที่มีความเร่งด่วนของรัฐบาลในยุค นั้นโดยไม่ได้มีการศึกษาถึงอุปสงค์และอุปทานให้ละเอียดชัดเจนก่อน และสุดท้ายผลที่เกิดขึ้นการเคหะแห่งชาติที่โครงการขายไม่ได้ตามจำนวนที่ก่อสร้าง ทำให้ต้องภาระค่าใช้จ่ายเป็นเงินประมาณ สองพันกว่าบาทต่อหน่วยต่อเดือน

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายชัยสิทธิ์ ทิพวงศ์กุล เกิดเมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2520 เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร จบการศึกษาในระดับมัธยมศึกษา จากโรงเรียนสตรีวิทยา 2 เมื่อปี 2537 จบการศึกษาในระดับปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์บัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา จากมหาวิทยาลัยมหิดล เมื่อปี 2542 จบการศึกษาต่อในระดับปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ในปี 2546 และเข้ารับการศึกษาคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ในภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปี 2549 (ภาคนอกเวลาราชการ)