

## บทที่ 4

### นโยบาย แผนการดำเนินงาน และองค์ประกอบของโครงการบ้านเอื้ออาทร

#### 4.1 นโยบายและความเป็นมาของบ้านเอื้ออาทร<sup>1</sup>

โครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่รัฐบาลได้มอบหมายให้ การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานหลักในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยรวมถึงข้าราชการ ชั้นผู้น้อยและพนักงานหน่วยงานของรัฐ เพื่อให้ได้เช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในราคาที่สามารถ รับประทานได้ จำนวนทั้งสิ้น 600,000 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี (2546-2550) โดยรัฐบาลให้เงินอุดหนุนส่วนที่เกินขีดความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อยและกระทรวงการคลังให้การสนับสนุน ในการจัดหาแหล่งเงินทุนดอกเบี้ยต่ำให้แก่การเคหะแห่งชาติ การเคหะแห่งชาติได้นำเสนอ กระทรวงการพัฒนาสังคมฯ และคณะรัฐมนตรี เพื่อขอทบทวนกรอบเป้าหมายจำนวนหน่วยของโครงการบ้านเอื้ออาทรใหม่ ให้สอดคล้องกับสภาวะการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยปรับเป้าหมาย จำนวนหน่วยลงเหลือ 300,504 หน่วย และคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2550

วัตถุประสงค์ของโครงการบ้านเอื้ออาทรมีดังนี้

1) เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยให้แก่กลุ่มเป้าหมาย โดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นในระดับราคาที่สามารถรับประทานในการเช่าซื้อเป็นของตนเองได้

2) เพื่อเสริมสร้างสายสัมพันธ์อันดีภายในครอบครัว ชุมชนและสังคมจากลักษณะการออกแบบทางกายภาพ ก่อให้เกิดความเข้มแข็งและมีคุณภาพ รวมทั้งสนับสนุนการมีส่วนร่วมของทุกฝ่ายในการพัฒนาชุมชนเพื่อนำไปสู่ความเป็นชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน

3) เพื่อส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เป็นการสร้างโอกาสให้กับผู้อาศัยในชุมชนให้มีรายได้เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีองค์ประกอบของชุมชนรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

กลุ่มเป้าหมายของโครงการนี้ได้แก่ ผู้ด้อยโอกาสกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในชุมชนเมืองที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และหรืออาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยหรือชุมชนที่ไม่ได้มาตรฐานรวมทั้งกลุ่มข้าราชการและพนักงานหน่วยงานของรัฐที่มีระดับรายได้ครัวเรือนละไม่เกิน 15,000 บาท

<sup>1</sup>การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายนโยบายและแผน, "เอกสารรายงานความก้าวหน้าการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร."

ต่อเดือน ณ ปี 2546-2547 ไม่เกิน 17,500 บาทต่อเดือน ณ ปี 2548 ไม่เกิน 22,000 บาทต่อเดือน ณ ปี 2549-2550 และ ไม่เกิน 30,000 บาทต่อเดือน ณ ปี 2551

## 4.2 แนวความคิดเกี่ยวกับบ้านเอื้ออาทร

### 4.2.1 การออกแบบบ้านเอื้ออาทร

การออกแบบบ้านเอื้ออาทร ได้พิจารณากำหนดที่ตั้งโครงการให้สอดคล้องกับหลักการและทิศทางของการพัฒนาเมือง โดยคำนึงถึงความต้องการที่แท้จริงของกลุ่มเป้าหมาย ภายใต้การออกแบบที่เอื้อประโยชน์ในการสร้างเสริมความสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัยทั้งในระดับครอบครัว ชุมชน และสังคม รวมทั้งการส่งเสริมกิจกรรมที่เอื้อต่อการช่วยเหลือตนเองทางเศรษฐกิจได้ และการสร้างชุมชนที่มีคุณภาพที่มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมพร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็นในระดับราคาของกลุ่มเป้าหมายสามารถรับได้

### 4.2.2 รูปแบบชุมชน

การเคหะแห่งชาติแบ่งรูปแบบชุมชนเพื่อกำหนดรูปแบบที่อยู่อาศัยตามลักษณะพื้นที่ ใน 2 ลักษณะ ได้แก่ ชุมชนบ้านเอื้ออาทรในเขตเมือง เป็นชุมชนย่านศูนย์กลางเมืองหรือศูนย์กลางย่อยของเมืองใกล้ย่านธุรกิจ แหล่งงาน แหล่งบริการต่างๆ เป็นชุมชนขนาดเล็กถึงขนาดกลาง ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งเหมาะสำหรับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นคนโสด หรือครอบครัวขนาดเล็กประมาณ 2-4 คน และชุมชนบ้านเอื้ออาทรในเขตชานเมือง เป็นชุมชนที่อยู่ห่างจากย่านศูนย์กลางเมืองและกระจายตัวอยู่ในย่านพักอาศัยแถบชานเมือง โดยเชื่อมโยงกับศูนย์กลางเมืองด้วยระบบเครือข่ายคมนาคม เป็นชุมชนขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยหลากหลายรูปแบบ เหมาะสำหรับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นครอบครัวขนาดกลางถึงขนาดใหญ่

### 4.2.3 รูปแบบอาคาร

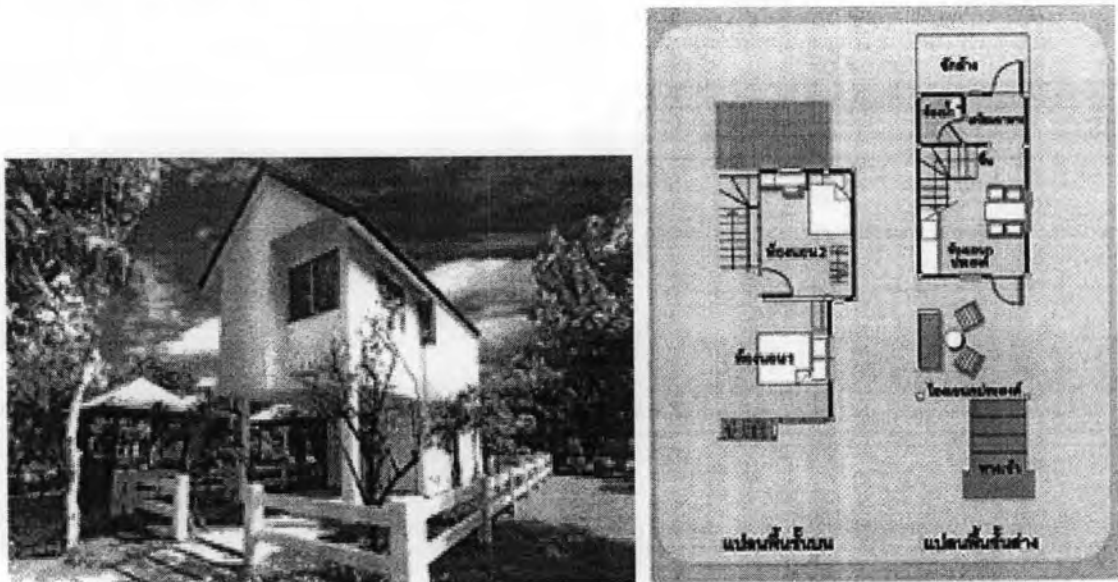
รูปแบบที่พักอาศัยของโครงการแบ่งเป็น 2 ลักษณะ ตามความเหมาะสมของแต่ละพื้นที่ และความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ดังนี้

1. อาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น ประกอบด้วยตึกพัก 2 รูปแบบ ได้แก่ ห้องนอนประสงค์ ขนาดประมาณ 24 ตารางเมตร และห้องแบบ 1 ห้องนอน ขนาดประมาณ 33 ตารางเมตร

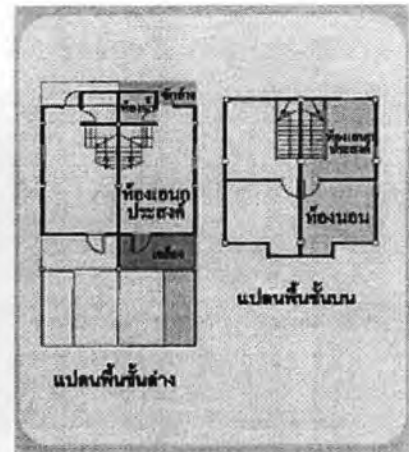


ภาพที่ 4.1 รูปแบบอาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น และแปลนพื้นที่

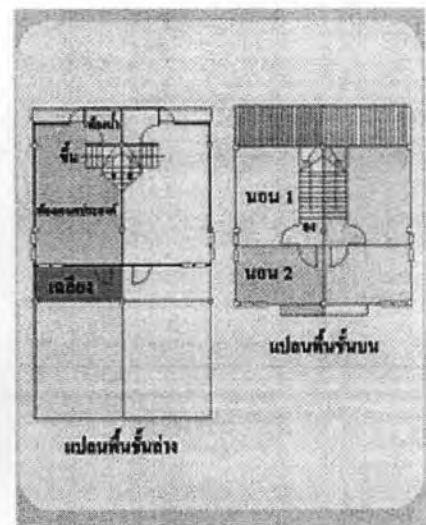
2. อาคารแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนที่ดินขนาดประมาณ 16-24 ตารางวา บ้านแฝด 2 ชั้น บนที่ดินขนาดประมาณ 16-24 ตารางวา และบ้านแถว 2 ชั้น บนที่ดินขนาดประมาณ 16-24 ตารางวา



ภาพที่ 4.2 รูปแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น และแปลนพื้นที่



ภาพที่ 4.3 รูปแบบบ้านแฝด 2 ชั้น และแปลนพื้น



ภาพที่ 4.4 รูปแบบแถว 2 ชั้น และแปลนพื้น

#### 4.2.4 แนวทางการดำเนินงาน

การเคหะแห่งชาติกำหนดแนวทางการดำเนินงานของโครงการบ้านเอื้ออาทรไว้ดังนี้

1. โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1-2 การเคหะแห่งชาติดำเนินการจัดทำโครงการนำร่องในที่ดินกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติ ขณะนี้โครงการส่วนใหญ่อยู่ระหว่างการประกวดราคา และดำเนินการก่อสร้าง

2. โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 3 การเคหะแห่งชาติได้กำหนดแนวทางการดำเนินงานดังนี้

- 1) การจัดทำโครงการบนที่ดินของการเคหะแห่งชาติ โดยพิจารณาจากความต้องการในแต่ละพื้นที่ โดยในระยะที่ 3 การเคหะแห่งชาติได้กำหนดเป้าหมายการใช้ที่ดินของการเคหะแห่งชาติจำนวน 1,672.43 ไร่ นอกจากนี้จะดำเนินการจัดซื้อที่ดินใหม่จากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) บริษัทบริหารสินทรัพย์ของสถาบันการเงิน สถาบันการเงินเอกชน เพิ่มเติมอีกจำนวนประมาณ 4,815 ไร่
- 2) การใช้ที่ดินของส่วนราชการและหน่วยงานของรัฐ โดยการขอใช้หรือขอเช่าระยะยาวจากส่วนราชการหรือหน่วยงานต่างๆของรัฐ เช่น กรมธนารักษ์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ การรถไฟแห่งประเทศไทย โดยพิจารณาคัดเลือกที่ดินที่เหมาะสมสำหรับการจัดทำโครงการให้กลุ่มเป้าหมายได้เช่าซื้ออาคารและเช่าที่ดินระยะยาวจากส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐ
- 3) การขายอาคารสำเร็จรูปที่คงเหลืออยู่ในท้องตลาดทั้งของภาคเอกชน บสท. AMC ของสถาบันการเงิน สถาบันการเงิน และของการเคหะแห่งชาติที่มีความเหมาะสมตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของการเคหะแห่งชาติและอยู่ในระดับราคาของกลุ่มเป้าหมายสามารถรับภาระได้
- 4) การจัดทำโครงการบนที่ดินของเอกชน โดยให้ภาคเอกชนเสนอที่ดินให้การเคหะแห่งชาติพิจารณาคัดเลือกภายใต้เงื่อนไขที่การเคหะแห่งชาติกำหนด และการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ลงทุนและจัดทำโครงการ
- 5) การร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน โดยการให้ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการจัดหาที่ดิน แหล่งเงินทุนและก่อสร้าง โดยเสนอโครงการให้การเคหะแห่งชาติพิจารณาภายใต้เงื่อนไขที่การเคหะแห่งชาติกำหนด

#### 4.2.5 การบริหารงานสาธารณูปโภคและสาธารณูปการส่วนกลาง

การเคหะแห่งชาติจะมอบโอนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น ไฟฟ้า ถนน ประปา ให้กับหน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้บริหารจัดการดูแลตามพระราชบัญญัติ กำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.2540 เพื่อบริหารงานการบริการสาธารณูปโภคต่อไป โดยจะจัดทำแผนมอบโอนสาธารณูปโภคให้หน่วยงานที่รับผิดชอบทราบล่วงหน้าเพื่อความพร้อมในการจัดเตรียมงบประมาณรองรับ

การเคหะแห่งชาติจะประสานงานเพื่อมอบโอนงานบริหารอาคารสาธารณูปการส่วนกลางให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในสังกัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

และหรือหน่วยงานอื่นๆเป็นผู้บริหารจัดการภายหลังจากที่อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยการเคหะแห่งชาติจะให้การสนับสนุนการดำเนินงานในเบื้องต้น เพื่อให้บริการสาธารณูปการบรรลุวัตถุประสงค์

#### 4.2.6 การบริหารชุมชน

ภายหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ และดำเนินการบรรจุผู้อยู่อาศัยเรียบร้อยแล้ว การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการประสานงานกับกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เพื่อให้เกิดการจัดตั้งองค์การชุมชนขึ้นเพื่อบริหารชุมชนโครงการในรูปแบบสหกรณ์หรือรูปแบบอื่นๆ โดยจัดให้มีการฝึกอบรมให้ความรู้ด้านการบริหารชุมชน การจัดระเบียบชุมชน การพัฒนาชุมชน รวมถึงการถ่ายทอดประสบการณ์ การแก้ปัญหาของการเคหะแห่งชาติและองค์กรอื่นๆ ที่ประสบความสำเร็จให้แก่องค์กรที่จัดตั้งขึ้นเพื่อเตรียมความพร้อมในการบริหารชุมชนภายหลังจากที่การเคหะแห่งชาติบริหารโครงการในระยะเวลา 5 ปีแรก ทั้งนี้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จะดำเนินการสนับสนุนการบริหารชุมชน โดยเน้นกระบวนการการมีส่วนร่วมของทุกส่วนฝ่ายในการบริหารและพัฒนาชุมชนของตนเองและเสริมสร้างจิตสำนึกการอยู่ร่วมกันอย่างเอื้ออาทร เพื่อนำไปสู่ความเป็นชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน

### 4.3 การดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือสัทธิ

#### ขั้นตอนและแผนการดำเนินงานโครงการ

เนื่องจากโครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือสัทธิ ระยะเวลาที่ 1 นี้เป็นโครงการที่เป็นความร่วมมือของหลายหน่วยงาน เป็นโครงการนำร่องและมีความเร่งด่วน จึงไม่มีกำหนดแผนการดำเนินงานอย่างละเอียด ที่เริ่มตั้งแต่ระดับการกำหนดนโยบายไปจนถึงการส่งมอบพื้นที่ให้กับผู้ได้รับสิทธิอยู่อาศัย แผนการดำเนินงานที่ชัดเจนจะมีแต่ในส่วนของแผนการก่อสร้างโครงการเท่านั้น ที่ทางการเคหะแห่งชาติได้จัดทำขึ้นเพื่อทราบถึงเวลาที่โครงการแล้วเสร็จ ส่วนการติดตามผลงานจะมีในส่วนของขั้นตอนการก่อสร้างที่ทางผู้รับจ้างก่อสร้างได้จัดทำขึ้นเพื่อติดตามและรายงานผลต่อการเคหะแห่งชาติ ในส่วนของขั้นตอนต่างๆในการดำเนินงานของกองทัพเรือ และกรมธนารักษ์ ไม่ได้มีการวางแผนการดำเนินงานที่ละเอียดชัดเจนไว้ เป็นไปตามการทำงานตามขั้นตอนต่างๆ ของทางหน่วยงาน ที่รับผิดชอบในส่วนนั้นๆ ซึ่งสามารถนำมาสรุปเป็นขั้นตอนการดำเนินงาน ดังแสดงในตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 สรุปขั้นตอนการดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ ฯ อ.สัตหีบ

ขั้นตอน	วิธีการ	ผู้รับผิดชอบ
1. คัดเลือกแปลงที่ดิน	คัดเลือกที่ดินราชพัสดุที่เป็นที่ว่างและมีความเหมาะสมจะนำมารองรับโครงการ	กองทัพเรือ และ การเคหะแห่งชาติ
2. สสำรวจความต้องการ	สำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของข้าราชการและ ลูกจ้างประจำในสังกัดกองทัพเรือ	กองทัพเรือ
3. วางผังและออกแบบ	วางผังโครงการและออกแบบบ้านตามความต้องการ	กองทัพเรือ และ การเคหะแห่งชาติ
4. รั้งวัดแบ่งแปลงย่อย	สำรวจรั้งวัดแบ่งแปลงย่อยเพื่อใช้ในการจัดทำ สัญญาเช่าที่ดิน	กองทัพเรือ การเคหะแห่งชาติ และ กรมธนารักษ์
5. คัดเลือกผู้ได้รับสิทธิ	คัดเลือกผู้ได้รับสิทธิตามคุณสมบัติที่กำหนด	กองทัพเรือ
6. ขออนุมัติสินเชื่อ	จัดส่งข้อมูลผู้ได้รับสิทธิเพื่อพิจารณาขออนุมัติ สินเชื่อต่อสถาบันการเงิน	กองทัพเรือ และ การเคหะแห่งชาติ
7. คัดเลือกผู้รับจ้างก่อสร้าง	เปิดประมูล/คัดเลือกผู้รับจ้างก่อสร้าง	การเคหะแห่งชาติ
8. ส่งคืนพื้นที่	ดำเนินการส่งมอบ-รับมอบที่ดินราชพัสดุเพื่อ ดำเนินการตามโครงการ	กองทัพเรือ และ กรมธนารักษ์
9. จัดให้เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้าง	ยื่นขอเช่าและจัดทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้าง โครงการตามระยะเวลาการก่อสร้าง	การเคหะแห่งชาติ และ กรมธนารักษ์
10. อนุมัติแบบแปลน	ขออนุมัติแบบแปลนการก่อสร้างเพื่อขออนุญาต ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น	การเคหะแห่งชาติ และ กรมธนารักษ์
11. ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น	ยื่นขออนุญาตก่อสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น	การเคหะแห่งชาติ
12. การก่อสร้าง	ก่อสร้างโครงการตามแผนงานและส่งมอบให้แก่ผู้ ได้รับสิทธิ	การเคหะแห่งชาติ
13. จัดให้เช่าที่ดิน	จัดทำสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ได้รับสิทธิอายุสัญญาเช่าไม่เกิน 30 ปี	กรมธนารักษ์ และ ผู้ได้รับสิทธิ

### เป้าหมายและระยะเวลาการดำเนินงาน

เป้าหมายในการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือสัตหีบ คือ การก่อสร้างบ้านเดี่ยวคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 492 หน่วยให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาก่อสร้าง 450 วัน ตามสัญญาก่อสร้าง และภายในงบประมาณการก่อสร้าง 157,507,626 บาท ระยะเวลาในการดำเนินงานโครงการนับตั้งแต่การลงนามในบันทึกข้อตกลงความร่วมมือระหว่าง กรมธนารักษ์ การเคหะแห่งชาติ และกองทัพเรือ ในวันที่ 25 กันยายน 2546 จนถึงวันสิ้นสุดสัญญาก่อสร้างในเดือนมิถุนายน 2548 รวมเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 21 เดือน โดยประมาณ

#### 4.4 องค์ประกอบของโครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

โครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือ อำเภอสัตหีบ เป็นหนึ่งในโครงการนำร่องที่เกิดจากความร่วมมือระหว่าง กรมธนารักษ์ การเคหะแห่งชาติ และกองทัพเรือ ในการแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยของข้าราชการและลูกจ้างของหน่วยงานภาครัฐให้ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพื่อเป็นสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและลูกจ้าง และเป็นการสร้างขวัญกำลังใจตลอดจนพัฒนาคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น เนื่องจากทางกองทัพเรือมีข้อจำกัดด้านงบประมาณทำให้ไม่สามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างในสังกัดได้อย่างเพียงพอ จึงได้ปรึกษากับกรมธนารักษ์ และการเคหะแห่งชาติในการนำที่ราชพัสดุมาจัดสรรเป็นที่พักอาศัยให้กับทหารชั้นผู้น้อยในรูปแบบของบ้านเอื้ออาทร โดยกรมธนารักษ์ได้จัดให้เช่าที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ชบ.633 อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี เป็นที่ตั้งของโครงการและจัดทำสัญญาเช่าที่ดินให้กับผู้อยู่อาศัยเป็นรายๆไป ส่วนสถาบันการเงินที่สนับสนุนในด้านการเงินให้กับผู้เช่าอยู่อาศัยในโครงการได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งผู้เข้าร่วมโครงการจะสามารถกู้เงินสำหรับผ่อนชำระค่าบ้านจากธนาคารอาคารสงเคราะห์และผ่อนชำระเงินกู้ผ่านทางการตัดเงินในบัญชีเงินเดือนซึ่งดำเนินการโดยต้นสังกัดซึ่งก็คือ กองทัพเรือ โดยตรง

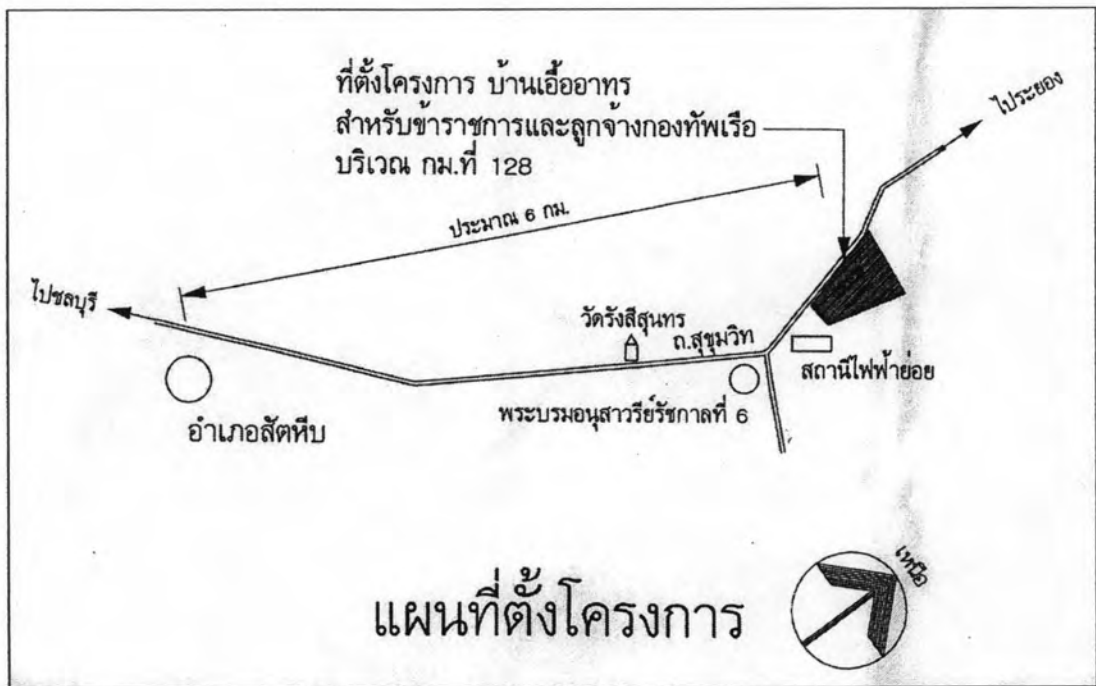


#### 4.4.1 ทำเลที่ตั้ง

โครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือสัตหีบนี้ ตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ชบ.633 ซึ่งอยู่บนถนนสุขุมวิท บริเวณ กม. ที่ 128 ห่างจากอำเภอสัตหีบประมาณ 6 กิโลเมตร โครงการตั้งอยู่บนที่โล่งว่าง มีพื้นที่โล่งว่างล้อมรอบและมีพื้นที่หน่วยงานราชการอยู่บริเวณใกล้เคียง



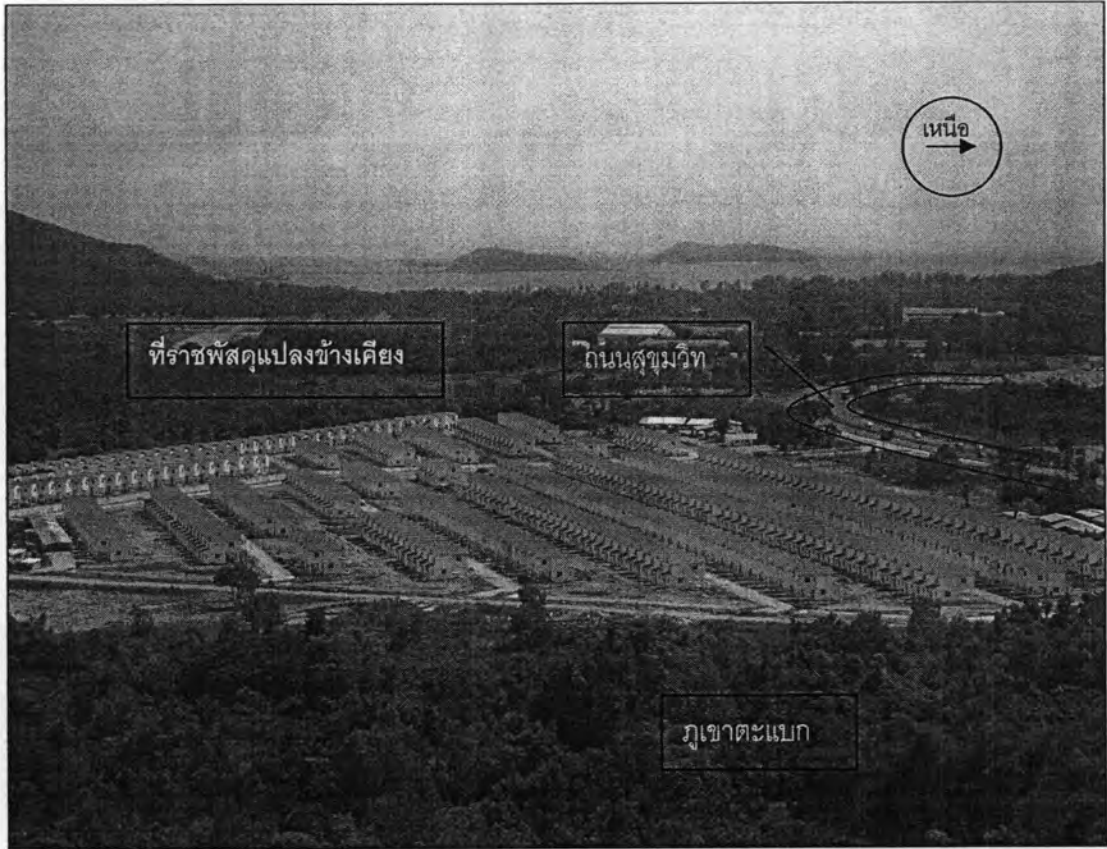
ภาพที่ 4.5 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ สัตหีบ



ภาพที่ 4.6 แผนที่ที่ตั้งของโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ อ.สัตหีบ

#### 4.4.2 อาณาเขตของที่ดิน

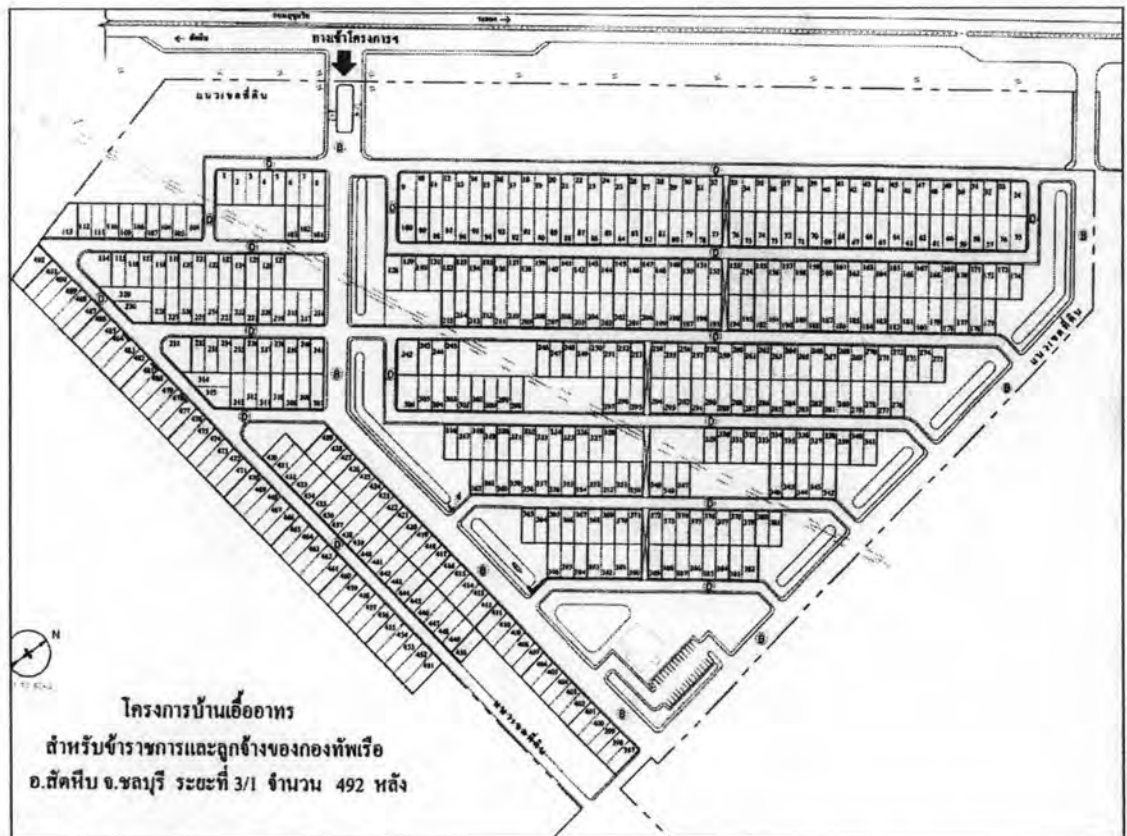
ทิศเหนือ	ติดกับถนนสุขุมวิท
ทิศใต้	ติดกับที่ราชพัสดุแปลงข้างเคียง
ทิศตะวันออก	ติดกับภูเขาตะแบก
ทิศตะวันตก	ติดกับที่ราชพัสดุแปลงข้างเคียง



ภาพที่ 4.7 อาณาเขตที่ตั้งของโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ อ.สัตหีบ

#### 4.4.3 ขนาดรูปร่างของที่ราชพัสดุ

ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ชบ.633 มีเนื้อที่ 170-2-0 ไร่ ลักษณะของที่ดินเป็นรูปสามเหลี่ยม สภาพทั่วไปเป็นเนินลาดจากถนนสุขุมวิท ไปยังที่ต่ำมีร่องน้ำไหลผ่านทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของพื้นที่โครงการ มีต้นไม้ธรรมชาติบางส่วน



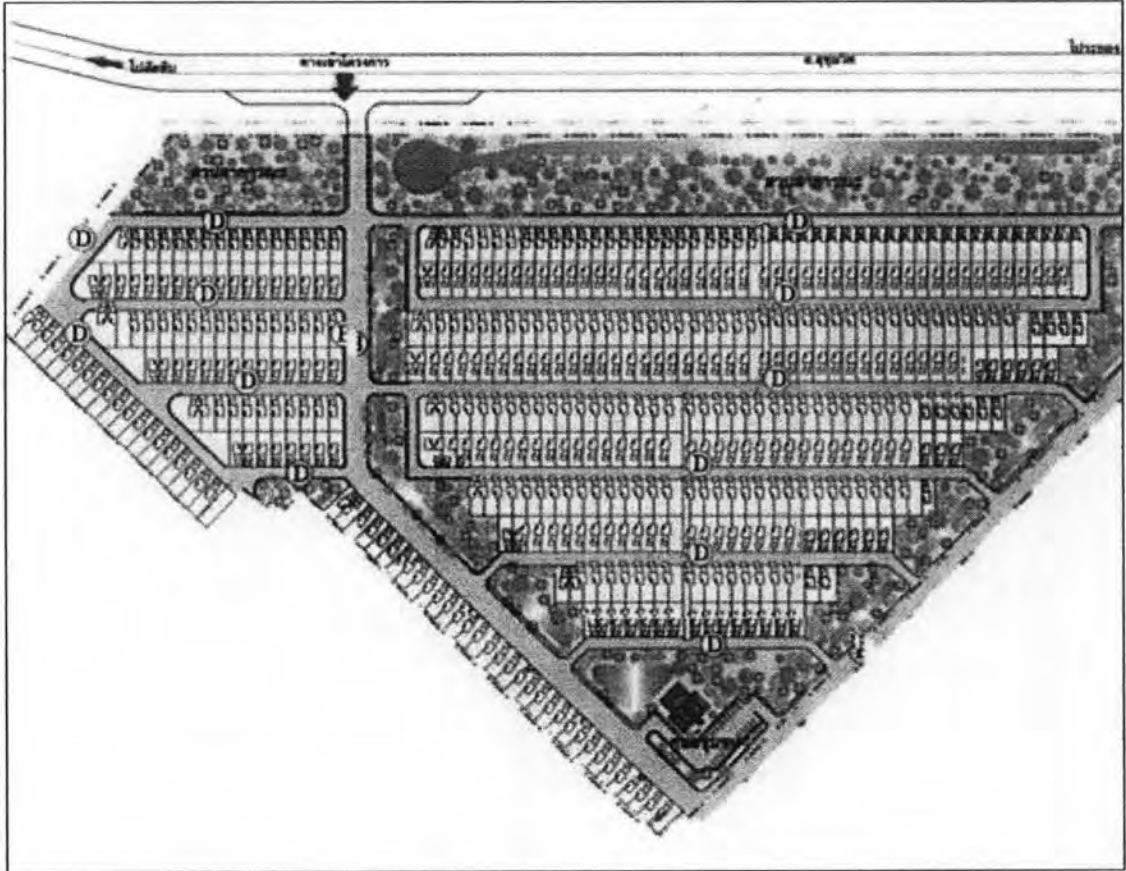
ภาพที่ 4.8 ผังบริเวณของโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ อ.สัตหีบ

#### 4.4.4 การใช้ประโยชน์ในที่ดินของโครงการ

จากพื้นที่โครงการทั้งหมด 112.14 ตารางเมตร สามารถแบ่งพื้นที่ตามประเภทของการใช้ที่ดินของโครงการออกเป็น พื้นที่ขายได้และพื้นที่ขายไม่ได้ ดังนี้

- พื้นที่ขายได้ ได้แก่ พื้นที่ที่ก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ซึ่งรวมพื้นที่ทั้งหมด 81,497.30 ตารางเมตร (50.93 ไร่) คิดเป็นร้อยละ 45.41 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด
- พื้นที่ขายไม่ได้ ได้แก่
  - บ่อหนองน้ำ 43,012.66 ตารางเมตร (26.89 ไร่) คิดเป็นร้อยละ 23.97 ของพื้นที่ทั้งหมด
  - ถนน ทางเท้า ที่จอดรถ 39,697.04 ตารางเมตร (24.82 ไร่) คิดเป็นร้อยละ 22.13 ของพื้นที่ทั้งหมด
  - ที่ว่างแนวท่อประปา 7,834.37 ตารางเมตร (4.89 ไร่) คิดเป็นร้อยละ 4.36 ของพื้นที่ทั้งหมด

- ศูนย์ชุมชน สนามเด็กเล่น 6,135.19 ตารางเมตร (3.83 ไร่) คิดเป็นร้อยละ 3.41 ของพื้นที่ทั้งหมด
- โรงบำบัดน้ำเสีย 1,250 ตารางเมตร (0.78 ไร่) คิดเป็นร้อยละ 0.70 ของพื้นที่ทั้งหมด



ภาพที่ 4.9 การใช้สอยพื้นที่ของโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ อ.สัตหีบ

#### 4.4.5 ทางเข้า – ออกของโครงการ

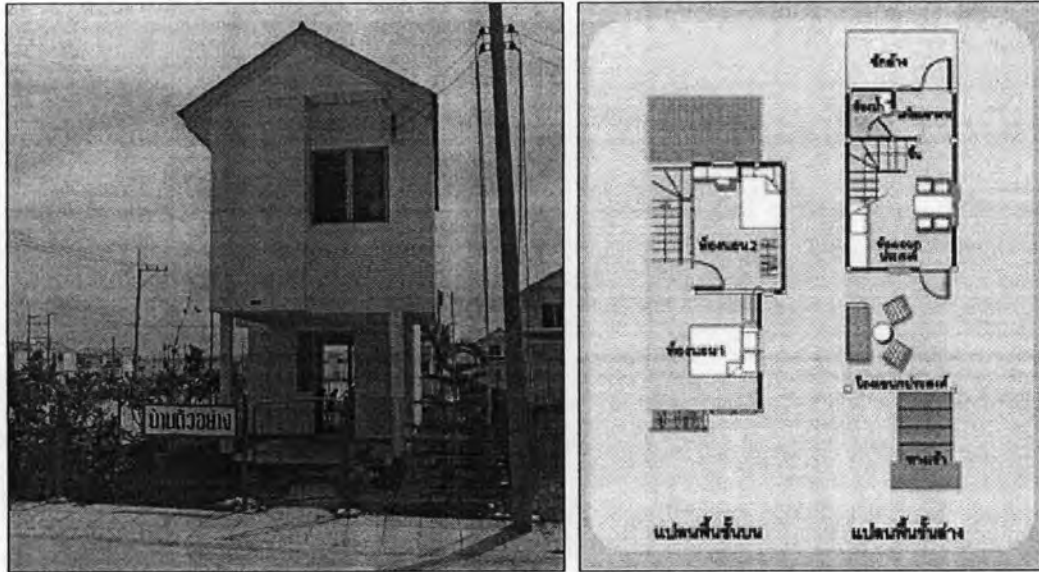


ภาพที่ 4.10 ทางเข้า – ออกของโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ อ.สัตหีบ

#### 4.4.6 รูปแบบบ้าน

โครงการบ้านเอื้ออาทรของกองทัพเรือที่สัตหีบมีข้อแตกต่างจากที่อื่นๆ คือมีเนื้อที่ต่อหน่วยมากกว่า โดยจากเดิมบ้านในโครงการเอื้ออาทรจะมีเนื้อที่ประมาณ 20 ตารางวาต่อหน่วย แต่สำหรับโครงการนี้ บ้านแต่ละหลังมีเนื้อที่ประมาณ 40 ตารางวา เพื่อเป็นการชดเชยที่ไม่ได้เป็นการขายขาดแต่เป็นการเช่าซื้อระยะยาว 30 ปี แต่อย่างไรก็ตามหลังจาก 5 ปีไปแล้วสามารถ

ซื้อ-ขาย หรือนำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันได้ และเมื่อครบกำหนดสัญญาแล้ว ทางหน่วยงานต้นสังกัดจะเป็นผู้พิจารณาการต่อสัญญาเช่ากับเจ้าของพื้นที่ตามความเหมาะสมต่อไป



ภาพที่ 4.11 รูปแบบบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือสัตหีบ

#### 4.4.7 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (Infrastructure)<sup>2</sup>

ที่ตั้งที่ราชพัสดุแปลงนี้ตั้งอยู่ติดกับทางหลวงหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ซึ่งเป็นถนนทางหลวงเส้นหลักของภาคตะวันออก มีรถประจำทางผ่าน 3 สาย อยู่ห่างจากแหล่งชุมชน โรงเรียน โรงพยาบาลศิริกิตติ์ และตลาดศรีประพัฒน์ เป็นระยะทางประมาณ 4 กิโลเมตร โดยมีแหล่งงานหลักคือหน่วยงานของกองทัพเรือซึ่งอยู่ห่างจากโครงการประมาณ 1 กิโลเมตร

นอกจากนี้ โครงการมีระบบไฟฟ้าของการไฟฟ้า 2.3 สายผ่าน มีระบบท่อเมนประปาขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 8 นิ้ว มีโครงข่ายและคู่สายโทรศัพท์ มีท่อระบายน้ำเสียขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 1.2 เมตร และอยู่ในเขตบริการขยะของเทศบาล

#### 4.4.8 กลุ่มเป้าหมาย

กลุ่มเป้าหมายของโครงการได้แก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำสังกัดหน่วยกองทัพเรือในพื้นที่สัตหีบ ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และมีรายได้ไม่เกิน 22,000 บาท ต่อเดือน

<sup>2</sup> การเคหะแห่งชาติ, "โครงการประเมินทิศทางและแนวทางการแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร จังหวัดชลบุรี," 2550.

#### 4.4.9 คุณสมบัติผู้จองสิทธิ

- เป็นข้าราชการหรือลูกจ้างประจำสังกัดหน่วยกองทัพเรือในพื้นที่ลัดเทียบ
- มีรายได้ครอบครัวไม่เกิน 22,000.- บาท/เดือน
- ไม่มีบ้านพร้อมที่ดินเป็นของตนเอง
- ไม่เป็นคู่สัญญาเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติและหากเป็นคู่สัญญาเช่าต้องคืออาคารเช่าเมื่อได้สิทธิเช่าซื้อบ้านเอื้ออาทร
- ผู้ที่เคยได้สิทธิเช่าซื้ออาคารการเคหะแห่งชาติ และโอนสิทธิ์นั้นให้ผู้อื่นไปแล้ว ไม่สามารถจองสิทธิได้
- ผู้ประสบปัญหาเดือดร้อนจากกรณีไฟไหม้หรือถูกไล่ที่ภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี จะพิจารณาให้สิทธิไม่เกินร้อยละ 20 ของโครงการ
- ให้สิทธิจองอาคารได้ครอบครัวละ 1 หน่วย และ 1 โครงการเท่านั้นหากจองเกินจะถูกตัดสิทธิ
- สามารถรับเงื่อนไขการเช่าซื้อได้โดยผ่านเกณฑ์การพิจารณาจากการเคหะแห่งชาติและธนาคารผู้บังคับบัญชาชั้นยศ พลเรือตรี ขึ้นไปให้ความเห็นชอบ

#### 4.4.10 เงื่อนไขการเช่าซื้อ

- 1) ห้ามการโอนสิทธิภายในระยะเวลา 5 ปี
- 2) ห้ามนำอาคารไปให้บุคคลอื่นอยู่อาศัย หรือให้เช่าช่วง หากตรวจสอบพบภายหลังจะถูกบอกเลิกสัญญาและริบเงินที่ชำระไว้แล้วทั้งหมด
- 3) กรณีชำระเป็นเงินสดทั้งหมดสามารถกระทำได้ แต่จะได้รับการโอนสิทธิหลังครบกำหนดการเช่าซื้อบ้านไม่น้อยกว่า 5 ปี
- 4) กรณีที่บ้านปลูกสร้างในพื้นที่ราชพัสดุ ผู้จองจะไม่ได้รับการโอนสิทธิในที่ดิน แต่จะได้รับสิทธิให้เช่าที่ดินในอัตราต่ำสุด ตามที่กรมธนารักษ์กำหนดสัญญาเช่า 30 ปี สามารถสืบทอดสิทธิได้
- 5) กรณีเช่าพื้นที่ราชพัสดุ หากต้องการโอนสิทธิ ผู้รับการโอนสิทธิต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทัพเรือ



#### 4.4.11 ขั้นตอนการซื้อบ้านและเช่าที่ดิน

ขั้นตอนการซื้อบ้านเพื่ออาศัยจากการเคหะแห่งชาติและเช่าที่ดินกรมธนารักษ์ มีดังนี้

- 1) การจองใช้วิธีจับสลาก (ปัจจุบันใช้การเลือกหลังที่ต้องการ) เพื่อให้ได้หมายเลขบ้าน
- 2) กบ.ฐท.สส. ทำการบันทึกเลขบ้านและมอบให้ผู้จองสิทธินำเอกสารใบจองไปที่ การเคหะแห่งชาติพร้อมสำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประชาชนและสลิปเงินเดือน
- 3) เจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติจัดทำสัญญาจะซื้อจะขาย มอบเอกสารขอ น้ำประปา/ไฟฟ้า และทะเบียนบ้านฉบับใหม่ 2 ชุด
- 4) นำเอกสารจะซื้อจะขายไปแสดงที่กรมธนารักษ์พื้นที่ชลบุรี พร้อมเอกสาร สำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัวประชาชน รูปถ่าย 1 นิ้ว จำนวน 2 รูป เพื่อทำสัญญาเช่าที่ดิน พร้อมทั้งชำระเงิน ดังนี้

4.1 ) ค่าธรรมเนียมการเช่าที่ดิน พื้นที่ (40 ตร.ว. x 12 เดือน x 2 = 960.- บาท

ค่าเช่าที่ดิน 1 ปี                      พื้นที่ (40 ตร.ว. x 12 เดือน                      = 480.- บาท

ค่าประกันสัญญา                      พื้นที่ (40 ตร.ว.) x 12 เดือน                      = 480.- บาท

จะได้รับเอกสารสัญญาเช่ามา 1 เล่ม พร้อมใบเสร็จรับเงินจำนวน 2 ฉบับ และบันทึกคำยินยอม จำนวน 1 ฉบับ

4.2 ) หากต้องการนำสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าอยู่จำนองกับสถาบันการเงิน ต้องชำระค่าจัดทำหนังสือยินยอมให้นำไปจำนองอีกเป็นจำนวนเงิน 1,950.- บาท

- 5) ติดต่อบริษัทสถาบันการเงินที่ต้องการ ถ้าเป็นธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดเตรียมเอกสาร ดังนี้

5.1 ) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของตนเอง/คู่สมรส

5.2 ) สำเนาทะเบียนบ้านของตนเอง/คู่สมรส

5.3 ) สลิปเงินเดือนตัวจริง

5.4 ) หนังสือรับรองวันเริ่มรับราชการ เงินเดือน รายได้สุทธิ และรายได้อื่น (ถ้ามี)

5.5 ) สำเนาทะเบียนสมรส/ใบหย่า/ใบมรณบัตร/หนังสือรับรองความเป็นโสด

5.6 ) กรณีสมรสให้เตรียมเอกสารตามข้างบนด้วย

5.7 ) สำเนาสมุดบัญชีธนาคารย้อนหลัง 6 เดือน ถ้าเว้นการนำสมุดไป ถอนเงินให้ใช้เอกสารที่ทางธนาคารออกให้

5.8 ) สำเนาเอกสารตามข้อ 4.1 และ 4.2 ทุกหน้าที่ได้รับจากธนารักษ์พื้นที่ชลบุรี

- 6) ถ่ายเอกสารตามข้อ 4.1 ทุกหน้า พร้อมแนบสำเนาทะเบียนบ้าน และสำเนาบัตรประชาชน มอบให้การเคหะแห่งชาติ เพื่อจัดเตรียมเอกสารจดจำนองกับกรมที่ดิน (สาขา)
- 7) นำเอกสารตามข้อ 3 มามอบให้ กบ.รฐท.สส. เพื่อจัดเตรียมการขอมาตรวัดน้ำประปาและไฟฟ้าโดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้
- ค่ามาตรวัดไฟฟ้า 5A = 2,533.-บาท (15A = 6,907.50บาท)  
 ค่ามาตรวัดน้ำประปา = 4,553.-บาท
- 8) วันจดจำนองบ้านระหว่างผู้ซื้อ การเคหะแห่งชาติ ธนารักษ์ กรมที่ดิน และสถาบันการเงินมีค่าใช้จ่ายดังนี้
- |                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| ค่านำบ้านจำนองกับธนาคาร (ภาษี) | 39.-บาท          |
| ค่าธรรมเนียมธนาคาร             | 500.-บาท         |
| ค่าคำร้องกรมที่ดิน             | ไม่เกิน 100.-บาท |
| ค่าพยาน                        | ไม่เกิน 100.-บาท |
- ค่าจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินนานปีกับธนารักษ์ ร้อยละ 0.01 ของค่าเช่า 30 ปี  
 ซึ่งคิดจาก  $480 \times 30 \times 0.01 / 100 = 144.-$ บาท

#### 4.4.12 สรุปรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการ

โครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือสัทธิบเป็นโครงการที่จัดทำขึ้นเพื่อสนับสนุนนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยความร่วมมือของหน่วยงานภาครัฐ 3 หน่วยงานหลัก คือกรมธนารักษ์ การเคหะแห่งชาติ และกองทัพเรือ โดยกรมธนารักษ์เป็นผู้ให้เช่าที่ราชพัสดุเป็นที่ตั้งของโครงการ การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างและจัดหาสถาบันการเงินในการให้สินเชื่อ ส่วนกองทัพเรือรับผิดชอบในการคัดเลือกผู้จองสิทธิ์และประสานงานกับผู้ได้รับสิทธิ์ซึ่งเป็นข้าราชการและลูกจ้างในสังกัดในการรวบรวมเอกสารและทำสัญญาต่างๆก่อนการเข้าอยู่อาศัย จากแผนของโครงการที่กำหนดโดยการเคหะแห่งชาติ มีระยะเวลาการดำเนินงานทั้งสิ้นประมาณ 21 เดือน นับจากวันลงนามในบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมธนารักษ์ การเคหะแห่งชาติ และกองทัพเรือ หากเป็นไปตามแผน การก่อสร้างจะแล้วเสร็จในเดือนมิถุนายน 2548

ลักษณะบ้านในโครงการเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนที่ดินราชพัสดุขนาด 40 ตารางวา ซึ่งจะแตกต่างจากโครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับบุคคลทั่วไป ที่มีขนาดแปลงที่ดินเพียง 20 ตารางวา

เพื่อเป็นการชดเชยให้ผู้ซื้อบ้านในโครงการ เนื่องจากจะได้กรรมสิทธิ์เฉพาะในตัวบ้านเท่านั้น แต่ไม่ได้กรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งจะต้องทำสัญญาเช่านานปี (ระยะเช่า 30 ปี) กับกรมธนารักษ์ ปัจจุบันโครงการบ้านเอื้ออาทรสำหรับข้าราชการและลูกจ้างกองทัพเรือสัตหีบมีบ้านที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมเข้าอยู่จำนวน 492 หน่วย ตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุที่เช่าจากกรมธนารักษ์ ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยชุมชน อยู่ห่างจากตัวเมืองสัตหีบประมาณ 6 กิโลเมตร สภาพบริเวณโดยรอบติดกับภูเขาและที่ราชพัสดุแปลงข้างเคียง มีถนนสุขุมวิทผ่านหน้าโครงการ

ตารางที่ 4.2 ข้อแตกต่างระหว่างโครงการบ้านเอื้ออาทรทั่วไปกับโครงการบ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ ๑ อ.สัตหีบ

	บ้านเอื้ออาทรทั่วไป	บ้านเอื้ออาทรกองทัพเรือ ๑ อ.สัตหีบ
1. กลุ่มเป้าหมาย	ประชาชนทั่วไป	ข้าราชการ/ลูกจ้างกองทัพเรือ
2. ระดับรายได้	ข้อกำหนดเดียวกัน	ข้อกำหนดเดียวกัน
3. รูปแบบบ้าน	รูปแบบเดียวกัน	รูปแบบเดียวกัน
3. ขนาดแปลงที่ดิน	20 ตารางวา	40 ตารางวา
4. กรรมสิทธิ์บ้าน	ได้กรรมสิทธิ์	ได้กรรมสิทธิ์
5. กรรมสิทธิ์ที่ดิน	ได้กรรมสิทธิ์	ไม่ได้กรรมสิทธิ์ (เช่าระยะยาว 30 ปี)