

## บทที่ 4

### ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับ

คนจนเมือง สหกรณ์เคหสถานและสำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง

#### 4.1 ข้อมูลคนจนในเมือง

##### 4.1.1 ปริมาณคนจนในเมือง

การประมาณการจำนวนคนจนในเมืองสามารถระบุจำนวน โดยอาศัย ลักษณะต่าง ๆ เป็นเกณฑ์ดังนี้

1) สภาพการอยู่อาศัย การอยู่อาศัยของคนจนในเมือง แบ่งเป็น 2 กลุ่มใหญ่ คือ คนจนในชุมชนแออัดกับคนจนที่อยู่อาศัยนอกชุมชนแออัด ซึ่งกลุ่มที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดนั้นได้มีการสำรวจจำนวนชุมชนและผู้อยู่อาศัยได้ค่อนข้างชัดเจน แม้ว่าตัวเลขแสดงปริมาณอาจแตกต่างกันบ้างเนื่องจากคำจำกัดความของหน่วยงานต่าง ๆ ที่แตกต่างกันส่วนกลุ่มคนจนที่อยู่นอกชุมชนแออัดนั้นสำรวจปริมาณที่ชัดเจนได้ยาก เนื่องจากได้กระจายตัวตามพื้นที่ต่าง ๆ และมีการเคลื่อนย้ายบ่อย ได้แก่ บ้านเช่าบริเวณโรงงาน แพลตให้เช่า ที่บุกรุกขนาดเล็ก หลังก่อสร้าง คนเร่ร่อน ฯลฯ ซึ่งจากการสำรวจของการเคหะแห่งชาติเมื่อปี 2533 ในกลุ่มคนจนที่สุคพบว่าคนจนที่อาศัยอยู่นอกชุมชนแออัดมีเพิ่มมากขึ้นคิดเป็น ร้อยละ 54 ของคนจนในชุมชนแออัด แต่อย่างไรก็ตามข้อมูลที่มีการสำรวจจำนวนชัดเจนคือจำนวนชุมชน และผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัด ซึ่งแยกตามพื้นที่สามารถแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 3 แสดงจำนวนชุมชนแออัดทั่วประเทศ

พื้นที่	จำนวนชุมชน	ครัวเรือน	ประชากร	หมายเหตุ
กรุงเทพมหานคร				
ชุมชนแออัด	1,024	246,536	1,038,906	ข้อมูล กทม.
ใต้สะพาน	78	710	2,526	ปี 2537 ตัดที่ดิน
รวม	1,102	247,246	1,041,432	ของตนเองออก
ปริมณฑล				
สมุทรปราการ	201	49,940	249,700	ปี 2537
นนทบุรี	95	11,148	62,500	ปี 2531
ปทุมธานี	45	6,083	34,100	ปี 2531
สมุทรสาคร	140	11,800	59,000	ปี 2538 (รวมบ้าน
นครปฐม	132	2,467	6,069	แถวให้เช่า +
				ยังขาดข้อมูล
				อ.เมือง
รวม	613	81,448	307,533	
ภูมิภาค				
ภาคกลาง	75	8,009	32,036	
ภาคเหนือ	71	9,810	39,240	
ภาคใต้	98	24,679	92,816	เพิ่มข้อมูล
ภาคตะวันออก	41	4,198	16,392	จ.ระนอง, นครฯ

พื้นที่	จำนวนชุมชน	ครัวเรือน	ประชากร	หมายเหตุ
ภาคตะวันออก เฉียงเหนือ	85	15,432	61,764	เพิ่มข้อมูล จ.อุดร, ขอนแก่น, โคราช
รวม	370	62,128	242,248	
รวมทั้งประเทศ	2,085	390,822	1,591,213	

2) แบ่งความระคิมรายได้ จากการประเมินผลในระยะครึ่งแผนพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 ในเรื่องการกระจายรายได้ได้แบ่งกลุ่ม รายได้เป็น 5 กลุ่ม และเปรียบเทียบการกระจายรายได้ระหว่างกลุ่ม 20 % สดท้าย จึงอาจใช้เกณฑ์ว่ากลุ่ม 20% สดท้ายมาประมาณการจำนวนคนจนในเมืองโดยเปรียบเทียบจากจำนวนผู้อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่มี ระดับความเป็นเมืองใกล้เคียงกรุงเทพฯ 3 จังหวัด (ข้อมูลปี 2535) ประมาณ การได้ว่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 3 จังหวัด มีกลุ่มคนจนรวมกัน ประมาณ 2.12 ล้านคน ดังนี้คือ

ตารางที่ 4 แสดงปริมาณคนจนในเมือง

จังหวัด	จำนวนประชากร ตามทะเบียนบ้าน	จำนวนประชากร ที่อยู่อาศัยจริง*	จำนวนคนจนในเมือง
กรุงเทพ	5,882,411	7,994,825	1,598,965
สมุทรปราการ	895,384	1,172,953	234,590
นนทบุรี	717,405	787,046	157,409
ปทุมธานี	509,086	655,110	131,022
รวม	8,004,286	10,609,934	2,121,968

**หมายเหตุ** \* จากการศึกษาเรื่องคุณภาพชีวิตคนเมืองหลวงของสถาบันวิจัยประชากร มหาวิทยาลัยมหิดลพบว่าประมาณ 31% ของผู้อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ไม่มีทะเบียนบ้านในกรุงเทพมหานคร

สำหรับเขตเมืองในภูมิภาคนั้นมีจำนวนประชากรในเขตเมือง (ตามทะเบียนบ้านในเขตเทศบาล) 10,225,098 คน ร้อยละ 20 ที่เป็นคนจนประมาณ 2,045,019 คน

#### 4.1.2 ลักษณะของคนจนในเมือง

ลักษณะของคนจนในเมืองสามารถแยกได้ โดยพิจารณาจากเกณฑ์ต่างๆดังนี้

- 1) อาชีพ ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพในภาคนอกระบบ เช่น รับจ้างทั่วไป กู้ขาย หาบเร่แผงลอย รับงานมาทำที่บ้าน มอเตอร์ไซด์รับจ้าง ขับแท็กซี่ ลูกจ้างโรงงาน ลูกจ้างในกิจการขนาดย่อม คนงานก่อสร้าง ฯลฯ

2) รายได้ ส่วนใหญ่รายได้น้อยไม่แน่นอน ตามเส้นวัดระดับความยากจน (Poverty line) ของคนจนในเมือง มีรายได้ครอบครัวต่ำกว่า 5,835.35 บาทต่อเดือน ตามการจัดกลุ่มรายได้ของการเคหะแห่งชาติ คือ กลุ่มรายได้ ก. ซึ่งมีรายได้ต่ำกว่า 11,000 บาทต่อเดือน(ฐานข้อมูลปี 2535 ปรับเพิ่ม 10% ต่อปี)

3) สภาพการอยู่อาศัย ส่วนใหญ่ทรุดโทรม แออัด ไม่ถูกสุขลักษณะ ไม่มั่นคงในการอยู่อาศัย เช่น บุกรุก เช่าที่ เช่าบ้าน

4) การได้รับบริการสังคม ขาดโอกาสในการรับบริการทางสังคม เช่น การศึกษา สาธารณสุข สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ฯลฯ เสียค่าน้ำ ค่าไฟแพงกว่าทั่วไป

#### 4.1.3 ปัญหาสำคัญของคนจนในเมือง

##### ค้ำที่อยู่อาศัย

-ชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานคร ร้อยละ 19 หรือ 185 ชุมชน เป็นชุมชนบุกรุกที่กำลังถูกไล่ที่ และร้อยละ 58 หรือ 466 ชุมชนเช่าที่ ที่มีปัญหาการไล่ที่ มีเพียงร้อยละ 23 หรือ 230 ชุมชน ที่ไม่มีปัญหาการไล่ที่(กทม.2533) มีชุมชนใต้สะพาน 78 สะพาน 710 คริวเรือน ประชากร 2,526 คน และชุมชนบุกรุกริมคลอง 188 ชุมชน 8,744 คริวเรือน 32,111 คน ที่รัฐให้รื้อย้ายออกไป ชุมชนแออัดจำนวนมากจะถูกไล่ที่เนื่องจากโครงการก่อสร้างสาธารณูปโภคของรัฐ

-ชุมชนแออัดในเขตปริมณฑล ในจังหวัดสมุทรปราการ ชุมชน โดยเฉพาะชุมชนใกล้โรงงานในย่านปู่เจ้าสมิงพราย บริเวณ ถ.สุขสวัสดิ์ มีปัญหามลภาวะจากโรงงาน เช่น กลิ่นเหม็น น้ำเน่า ฝุ่นละออง สภาพด้านกายภาพทรุดโทรมขาดการปรับปรุงโดยเฉพาะชุมชนที่อยู่นอกเขตเทศบาล

- ชุมชนแออัดในภูมิภาค ร้อยละ 20.12 มีปัญหาการถูกไล่ที่ (กทช. 2535) ร้อยละ 35 อยู่ในที่บุกรุก

- จำนวนคนเร่ร่อนอาศัยอยู่ตามสถานที่สาธารณะเพิ่มมากขึ้น กลุ่มบุกรุกขนาดเล็ก 2-3 หลังคาเรือน ตามหลังตึกแถวสถานที่ก่อสร้างเดิมมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น แต่ยังไม่มียุทธศาสตร์ชัดเจน

### ด้านเศรษฐกิจและสังคม

- ปัญหาอาชีพ/รายได้ คนจนในเมืองส่วนใหญ่ประกอบอาชีพนอกระบบมีระดับรายได้ต่ำ และไม่แน่นอนเป็นแรงงานไร้ทักษะฝีมือมีการหนี้สินและต้องกู้เงินจากแหล่งเงินกู้นอกระบบอัตราดอกเบี้ยสูง ร้อยละ 10-20 ต่อเดือน

- การขาดโอกาสที่จะเข้าถึงบริการทางสังคมจากรัฐ ในด้านต่างๆ เช่น การศึกษาสำหรับเด็ก บริการด้านสุขภาพอนามัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งชุมชนในเขตปริมณฑลที่อยู่นอกเขตเทศบาล หรือ เทศบาลไม่สามารถขยายไปให้บริการได้ถึง มีปัญหาด้านต่างๆ สูงกว่าชุมชนในเขตกรุงเทพมหานคร แต่คุณค่าเหล่านี้มักถูกละเลยและมองข้ามชาวสลัมซึ่งยากจนและไร้อำนาจแต่ก็มีความชอบธรรมทางสังคมสมควรจะได้รับความช่วยเหลือโดยให้โอกาสและสิทธิที่จะมีที่อยู่อาศัยในเมืองได้ เช่นกับบุคคลอื่นโดยทั่วไปได้

### ด้านองค์กรชุมชน

- ชุมชนในเขตปริมณฑล ส่วนใหญ่ยังไม่มียุทธศาสตร์ชุมชน ไม่มีการรวมกลุ่มกันแก้ปัญหา

- เขตกรุงเทพมหานคร แม้ว่าชุมชนส่วนใหญ่จะมีการตั้งกรรมการชุมชน องค์กรการเงินกลุ่มต่างๆในชุมชน แต่ส่วนหนึ่งคงเป็นองค์กรหรือกลุ่มที่รวมตัวกันหลวมๆ ขาดความต่อเนื่อง

#### 4.1.4 ศักยภาพที่มีอยู่กับการพัฒนาคนจนในเมือง

แม้ว่าการอยู่อาศัยในเมืองของคนจนในเมืองได้ประสบปัญหาสำคัญ ๆ หลายอย่างดังที่กล่าวมาแล้ว แต่ก็ยังมีปัจจัยด้านบวกหลายอย่างที่จะช่วยคนจนในเมืองดำรงชีวิตอยู่ในชุมชนเมืองและสามารถพัฒนาคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของตนเองไปได้ตามอัตรภาพ ดังนี้คือ

#### ลักษณะทางสังคมวัฒนธรรม

ความสัมพันธ์ระหว่างคนในชุมชนแออัดส่วนใหญ่ยังคงเป็นลักษณะกึ่งชนบท มีความใกล้ชิดกันมากกว่าคนในเมืองโดยทั่วไป ได้แก่ กลุ่มเครือญาติ อพยพมา

จากจังหวัด/ภาคเดียวกันมีกิจกรรมทางศาสนา/ประเพณีร่วมกัน ฯลฯ และ  
ลักษณะสังคมวัฒนธรรมไทยที่มีความประนีประนอมสูง ส่วนใหญ่ไม่มีการเผชิญหน้า  
ที่รุนแรง ไม่มีการกีดกันแยกคนจนจากสังคมอย่างชัดเจนเหมือนบางประเทศ

#### ลักษณะ เศรษฐกิจ

ในเมืองมีโอกาสในการหางานทำได้ง่าย มีช่องทางการทำมาหากินมาก  
โดยเฉพาะอาชีพในภาคนอกระบบ อาศัยช่องว่างที่ไม่สมบูรณ์ของเมือง เช่น ช่อง  
ว่างในเรื่อง ระบบการขนส่ง ทำให้เกิดอาชีพเกี่ยวกับการขนส่งต่าง ๆ เช่น  
มอเตอร์ไซค์รับจ้างอย่างแพร่หลาย ฯลฯ ลักษณะเศรษฐกิจนอกระบบธุรกิจขนาดย่อม  
ที่ต้องพึ่งแรงงานราคาถูกจากคนจนในเมือง

#### องค์กรชุมชน

ชุมชนแออัดในเขตกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ร้อยละ 87.08 มีการจัดตั้ง  
กรรมการชุมชนทำหน้าที่ดูแลแก้ไขปัญหาของชุมชน ตลอดจนประสานทรัพยากรจาก  
ภายนอกในการพัฒนาชุมชน นอกจากนี้ยังมี กลุ่มต่าง ๆ เช่น กลุ่มแม่บ้าน  
กลุ่มเยาวชน ฯลฯ และชุมชนในภูมิภาคร้อยละ 72.89 มีการจัดตั้งกรรมการชุมชน  
นอกจากนี้ชาวชุมชนได้รวมตัวกันจัดตั้งเป็นองค์กรเครือข่ายระหว่างชุมชนเพื่อหนุน  
ช่วยซึ่งกันและกัน เมื่อมีปัญหาต่าง ๆ เช่น ปัญหาถูกไล่ที่ ฯลฯ ร่วมกันแก้ปัญหา  
ที่อยู่อาศัยมีการแลกเปลี่ยนประสบการณ์แก้ไขปัญหาระหว่างชุมชน ออมเงินร่วมกัน  
 ฯลฯ เช่น ศูนย์รวมพัฒนาชุมชน สหกรชุมชนพพระนครธนบุรี ฯลฯ

#### องค์กรการเงิน

ชุมชนแออัดได้มีการก่อตั้งองค์กรการเงินในลักษณะต่างๆ ได้แก่ กลุ่ม  
ออมทรัพย์ กองทุนพัฒนาชุมชน ร้านค้า สหกรณ์ประเภทต่างๆ โดยในเขตกรุงเทพ  
มหานครมีองค์กรการเงินแล้ว 246 กลุ่ม เขตปริมณฑล 16 กลุ่ม และ ในเขต  
ภูมิภาค 49 กลุ่ม มีสมาชิกรวมกัน 38,778 คน เงินออมรวม 258.35 ล้านบาท  
และสินทรัพย์รวม 564.3 ล้านบาท องค์กรการเงินเหล่านี้ ปัจจุบันเป็นแหล่ง  
ทรัพยากรชุมชนที่กลายเป็นแกนหลักของการพัฒนาชุมชนด้านต่าง ๆ

ตารางที่ 5 แสดงการกระจายตัวของกลุ่มการเงินในชุมชนเมือง

จังหวัด	จำนวนกลุ่ม	จำนวนสมาชิก	จำนวนเงินออม
กรุงเทพมหานคร	246	24,354	195,908,988.42
ปริมณฑล	16	3,186	14,594,485
ต่างจังหวัด	49	6,692	33,858,316.26
เครือข่าย	7	4,541	13,987,867
รวม	319	38,778	258,349,656.68

หมายเหตุ จำนวนสมาชิกเครือข่ายส่วนหนึ่งซ้ำกับสมาชิกกลุ่มในชุมชน  
ที่มา : สำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง, รายงานประจำปี 2537

#### 4.2 สหกรณ์ เพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมือง

องค์การการเงินที่ได้รับการจัดตั้งขึ้นเพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยในเมือง ในรูปของสหกรณ์เพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งที่ผ่านมามีอยู่ 2 รูปแบบ ได้แก่ สหกรณ์เครดิตยูเนียน และสหกรณ์เคหสถาน นับเป็นแนวทางหรือวิธีการที่สามารถนำมาใช้ในการพัฒนาชุมชนของผู้มีรายได้น้อยในการจัดหาที่อยู่อาศัยโดยชุมชนเป็นผู้มีบทบาทหลักในการพัฒนาตนเองและพัฒนาชุมชนของตนและเป็นการแก้ปัญหา ที่สอดคล้องกับความต้องการมากที่สุด

##### 4.2.1 สถานะของสหกรณ์เคหสถานในปัจจุบัน

สหกรณ์เคหสถานที่ทำโครงการที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย อย่างเป็นทางการ ในขณะนี้ มีจำนวน 14 สหกรณ์ ซึ่งแสดงรายละเอียดในตารางที่ 6 ดังต่อไปนี้



ตารางที่ 6 แสดงสถานะของสหกรณ์เคอสถานที่ทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับรายได้โดยในเมือง

ชื่อสหกรณ์/ชุมชน	ปีก่อตั้ง	ที่ดิน	ราคาที่ดิน	การผ่อนชำระ/ อัตราดอกเบี้ย	แหล่งเงินทุน	หน่วยงานสนับสนุน	วิธีการในการ แก้ปัญหา
1. สหกรณ์เคอสถานแจ้งกัก จำกัด	2529	พื้นที่ 3.77 ไร่ แบ่งเป็น 126 แปลง ๆ ละ 5.25 ตร.ว. และ 11.25 ตร.ว.	1 ตร.ว.ละ 2,935 บาท 2 ราคาแปลงละ 13,125 บาทและ 45,000 บาท	ผ่อนชำระ 5 ปี เดือนละ 295-850 บาท ดอกเบี้ย 7.5%	-กู้จาก ธ.กรุงเทพ โดย กคช.ไว้เงินช่วยเหลือ จากนอร์ธแลคส์จำกัด ประกัน	1. การเคหะฯ 2. สำนักงานทรัพย์สินส่วน พระองค์ 3. UNDP, UNCIIR	Land Sharing
2. สหกรณ์เคอสถานโกร ทองศิลา จำกัด (ชุมชน หน้าปทุมพรชัยและชุมชน วัดราชมัง)	2534	พื้นที่ 2 ไร่ 1 งาน 39 ตร.ว. แบ่งเป็น 43 แปลง ๆ ละ 20 ตร.ว.	ราคาที่ดินและค่าถม แปลงละ 119,700 บาท (ตร.ว.ละ 5,985 บาท)	ผ่อนชำระ 117 เดือน เดือนละ 700 บาท ผู้สร้างบ้าน 1.62 ล้าน	-ค่าที่ดินเงินโครงการ อุดหนุนฯ เพื่อที่อยู่ อาศัยคนจนเมือง (250 ล้าน) -ผู้สร้างบ้านจากสห กรณ์ชุมชนพระนคร ธนบุรี	องค์การนานชาติ กรมประชาสัมพันธ์ กคช.	Relocation
3. สหกรณ์เคอสถานพร พระวังพัฒนา จำกัด(ชุมชน วัดราชมัง)	2534	พื้นที่ 6 ไร่ แบ่งแปลง 96 แปลง ๆ ละ 20 ตร.ว.	ราคาที่ดินและค่าถม แปลงละ 117,000 บาท	ผ่อนชำระ 10 ปี เดือนละ 784 บาท ดอกเบี้ย 8%	-เงินออมสมาชิก -โครงการอุดหนุนฯ	องค์การนานชาติ กรมประชาสัมพันธ์	Relocation ชุมชนใหม่

ชื่อสหกรณ์/ชุมชน	ปีก่อตั้ง	ที่ดิน	ราคาที่ดิน	การผ่อนชำระ/ อัตราดอกเบี้ย	แหล่งเงินทุน	หน่วยงานสนับสนุน	วิธีการในการ แก้ปัญหา
ชนคัมข้างวัดลาด ทวีว)					(250 ล้าน)	กศร.	อ.รามอินทรา
4. สหกรณ์เคหสถานสน ชุมชนร่วมใจพัฒนา จำกัด (เครือข่ายระหว่าง ชุมชน)	2534	โครงการรวมอินทรา 3 ไร่ 1 ตร.ว. แบ่งเป็น 55 แปลง แปลงละ 8.92, 13.38 และ 18 ตร.ว. โครงการบางไฉ่ 2 ไร่ 2 งาน 91 ตร.ว. แบ่งเป็น 45 แปลง ๆ ละ 20 ตร.ว.	ตารางวาละ 4,522 บาท ราคาต่อแปลง 40,336 60,504 และ 81,396 บาท ตารางวาละ 6,045 บาท แปลงละ 120,900 บาท	ผ่อนชำระ 10 ปี เดือนละ 910, 1,365, 910 บาท ดอกเบี้ย 17% ผ่อนชำระ 11 ปี 2 เดือน ๆ ละ 1,600 บาท ดอก เบี้ย 8%	องค์การมหาชนและ เงินออมสมาชิก องค์การมหาชนและ เงินออมสมาชิก	องค์การมหาชน องค์การมหาชน	Rekcaition จาก 4 ชุมชน Rekcaition จาก 2 ชุมชน
5. สหกรณ์เคหสถานร่วม พัฒนา จำกัด (ชุมชนเดิม ถูก 3 ชุมชนวนถิ่นทาง คั่วบ)	2533	พื้นที่ 6 ไร่ 3 งาน 55 ตร.ว. แบ่งเป็น 116 แปลง ๆ ละ 10, 15, 20, 25 ตร.ว.	ราคาที่ดินรวม 7.2 ล้าน ราคาต่อ ตร.ว. 3,450 บาท	ผ่อนชำระ 7 ปี อัตราผ่อน ดอกเบี้ยยังไม่แน่นอน (ช่วงแรกผู้ละดะตั้งจาก บ.สหชาติ ดอกเบี้ย 12.75%)	- กำรอุดหนุนชุมชนเดิม 2.2 ล้านบาท - งบโครงการมูลนิธิฯ	บพศ. กศร. สหชาติ กรมประมงฯ	Rekcaition ห่างจากชุมชน เดิม 15 กม. ชุมชนใหม่ สุวรรณ ประสิทธิ์ 3

ชื่อสหกรณ์/ชุมชน	ปีก่อตั้ง	ที่ดิน	ราคาที่ดิน	การผ่อนชำระ/ อัตราดอกเบี้ย	แหล่งเงินทุน	หน่วยงานต้นสังกัด	วิธีการในการ แก้ปัญหา
6. สหกรณ์เคหสถานรวมใจ สามัคคี (เสนาหัตถมา) จำกัด	2530	พื้นที่ 15 ไร่ แบ่งเป็น 1๑๗ แปลง ๆ และ 20 ตร.ว.	ราคารวม 4,326,000 บาท	ผ่อนชำระ 5 ปี เดือนละ (เฉลี่ย) 232 บาท ดอกเบี้ย 9%	- เงินออมสมาชิก - ค่าร้อยละ 2.95 ด้าน - ผู้ บ. เสนาหัตถมา	มทศ. บ. เสนาหัตถมา กคช.	Rekocation ห่างจากชุมชน เดิม 15 กม.
7. สหกรณ์เคหสถานสุขุณ ประสานงานพัฒนา ชุมชน จำกัด (ชุมชน เดิม 27 ชุมชน)	2536	พื้นที่ 60 ไร่ 1 งาน 33 ตร.ว. แบ่งเป็น 540 แปลง ๆ และ 30 ตร.ว.	ราคาที่ดินรวม 60 ล้าน บาท	ผ่อนชำระ 15 ปี เดือนละ 1,000 บาท ดอกเบี้ย พชน. 3% สามารถปรับมูลค่า ใช้จ่าย 6% (รวมค่า สาธารณูปโภค)	- เงินค่างวดสมาชิก ละ 30,000 บาท - เงินกู้ พชน. 54 ล้าน	ศูนย์ส่งเสริมการพัฒนา บุคคล พชน.	Rekocation ชุมชนใหม่ คลองหกรังสิต
8. สหกรณ์เคหสถานเมือง ใหม่พัฒนา จำกัด (ชุมชนบางนา+ร่วมใจ)	2536	พื้นที่ 31ไร่ แบ่งเป็น 56แปลง ๆ และ 16.8 ตร.ว.	ราคาที่ดินรวมค่าทาง เข้า 2 ล้านบาท	ผ่อนชำระ 15 ปี ดอกเบี้ย พชน. 3% สามารถปรับมูลค่า ใช้จ่าย 5 % สมาชิกผ่อน เดือนละ 850 บาท	- เงินออมสมาชิก 212,800 บาท - เงินกู้ พชน. 2 ล้าน	สมาคมร่วมถิ่นสร้าง พชน.	Rekocation ชุมชนใหม่ บางพลี
9. สหกรณ์เคหสถานทอง ทุนร่วมพัฒนาชุมชน จำกัด (ศรีชัยระเวียง)	2536	โครงการชุมชนปกครอง ศาลที่ กษ ที่นที่ ๖ ไร่ 2 งาน แบ่งเป็น 91 แปลง ๆ และ 21	ราคาที่ดินรวมค่ากรณีที่ 11,084,000 บาท แปลงละ 112,000 บาท	ผ่อนชำระ 15 ปี ดอกเบี้ย พชน. 3% สามารถปรับมูลค่า ใช้จ่าย 2.5 %	- เงินออมสมาชิก 300,000 บาท - เงินกู้ พชน.	มทศ. พชน.	Rekocation ที่ใหม่บางพลี

ชื่อสหกรณ์/ชุมชน	ปีก่อตั้ง	ที่ดิน	ราคาที่ดิน	การผ่อนชำระ/ อัตราดอกเบี้ย	แหล่งเงินทุน	หน่วยงานสนับสนุน	วิธีการในการ แก้ปัญหา
ชุมชน เริ่มจากกองทุน ที่อยู่อาศัย).		คร.ว. โครงการชุมชนทองสุขหลัง คึกและสวนคึก 9 พื้นที่ 3 ไร่ แบ่งเป็น 43 แปลง ๆ ละ 22 คร.ว.	และ 3,500 บาท ราคาที่ดินรวมค่าอมที่ 4,679,500 บาท แปลง ละ 108,614 บาท	ผ่อนชำระ 15 ปี เดือนละ 7,92 บาท ดอกเบี้ย พจน. 3% สภกรณ์บวกค่าใช้ จ่าย 2.5 %	10,056,000 บาท เงินออมสมาชิก - เงินกู้ พจน. 4,128,800 บาท	มทศ. พจน.	Relocation
10.สหกรณ์พัฒนาสถานเลี้ยง วัดฉันทาร จำกัด	2536	พื้นที่ 1,334 ตร.ว. แบ่งเป็น 56 แปลง ๆ ละ 15, 20 คร.ว.	ราคาที่ดินรวม 12,200,000 บาท ตร.ว. ละ 6,518 บาท	ผ่อนชำระ 15 ปี ดอกเบี้ย พจน. 3% สภกรณ์บวกค่า ใช้จ่าย 3 %	- เงินออมสมาชิก - เงินกู้ พจน. 8 ล้าน	พจน.	ซื้อที่ใหม่ บริเวณชุมชน เดิม
11.สหกรณ์พัฒนาสถานวัด จันทร์ เขต 3 จำกัด	2536	พื้นที่ 584 ตร.ว. แบ่งเป็น 28 แปลง ๆ ละ 19.5 ตร.ว.	ราคาที่ดินรวม 3,526,000 บาท ตร.ว. ละ 6,500 บาท	ผ่อนชำระ 15 ปี เดือน ละ 1,118 บาท ดอกเบี้ย พจน. 3% สภกรณ์บวกค่า ใช้จ่าย 3 %	- เงินออมสมาชิก 560,000 บาท - เงินกู้ พจน. 3,276,000 บาท	พจน.	ซื้อที่ใหม่ บริเวณชุมชน เดิม
12.สหกรณ์พัฒนาจิตตปัญญา ชุมชนแห่งบ้านบึงนก คิล่า จำกัด	2525	เป็นที่ดินที่เช่าจากกรมนา วิกษ์ จึงขอยืมเงินเพื่อปลูก บ้านจำนวน 49 หน่วย ขนาด		ผ่อนชำระ 8 ปี ดอกเบี้ย พจน. 3% สภกรณ์บวก ค่าใช้จ่าย 5%	- เงินกู้ พจน. 7,000,000 บาท	พจน.	Land Sharing

ชื่อสายกรม/ชุมชน	ปีแต่งตั้ง	ที่ดิน	ราคาที่ดิน	การผ่อนชำระ/ อัตราดอกเบี้ย	แหล่งเงินทุน	หน่วยงานต้นทาง	วิธีการในการ แก้ปัญหา
13. สหกรณ์เคหสถานชุมชน เจ้าพระยา จำกัด	2537	5-10 ตร.ว. ค่อมแก้ว พื้นที่ 5 ไร่ 43 ตร.ว. แบ่ง เป็น 70 แปลง ๆ ละ 23 ตร.ว.	ราคาที่ดินรวม 10,214,960 บาท ตร.ว. ละ 6,300 บาท	ผ่อนชำระ 15 ปี ดอกเบี้ย ปี พจน. 3% สามารถนำมาก ค่าใช้จ่าย 5 %	- เงินออมสมาชิก 485,000 บาท - เงินกู้ พจน. 10,656,400 บาท	พจน.	Relocation ชุมชนใหม่ อ.สามพราน จ.นครปฐม
14. สหกรณ์เคหสถานชุมชน พระนครธนบุรี จำกัด (ชุมชนทวีทรัพย์)	2534	เป็นที่ดินที่เจ้าของจัดมาให้ ใหม่ จึงขอยุ้ที่ของลูกบ้าน จำนวน 36 ไร่ 36 งาน 55- 60 ตร.ม.	-	ผ่อนชำระ 7 ดอกเบี้ย พจน. 3% สามารถนำมากค่า ใช้จ่าย 1 %	- เงินออมสมาชิก 600,000 บาท - ฎีกองทุนที่อยู่อาศัย การจ่ายจากพระนคร ธนบุรี 4,000,000 บาท - เงินกู้ พจน. 3,100,000 บาท	พจน.	ปลูกสร้างที่อยู่ อาศัยโดยเจ้า ของที่ดินซื้อที่ แบ่งใหม่ให้

ที่มา : สำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง

#### 4.3 สำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง (พชม.)

สำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง(พชม.) เป็นหน่วยงานพิเศษ ในสังกัดของ การเคหะแห่งชาติ โดยมีระบบบริหารงานและคณะกรรมการโครงการที่มีอำนาจ ดำเนินงานของสำนักงานที่เป็นอิสระเพื่อดำเนินการ " โครงการพัฒนาคนจนใน เมือง" ในช่วงปี 2535 โดยรัฐบาลได้อนุมัติเงินทุนประเดิมในวงเงิน 1,250 ล้าน บาท ซึ่งถือได้ว่าเป็นมิติใหม่ของการพัฒนาชุมชนแออัดและผู้มีรายได้น้อยในเขต เมืองโดยใช้กลไกการเงินสินเชื่อ เพื่อการพัฒนาชุมชนแก่องค์กรชุมชน ทั้งในด้าน การพัฒนาอาชีพ, สินเชื่อหมุนเวียน และ ที่อยู่อาศัยเพื่อใช้ชาวชุมชนได้นำสินเชื่อไป ใช้ในการพัฒนาสภาพความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น

##### 4.3.1 แนวทางการดำเนินงาน

การดำเนินงานของพชม. ตั้งอยู่พื้นฐานของภารกิจที่สำคัญ 2 ประ การ คือ งานพัฒนาและงานสินเชื่อ โดยในประการแรกมุ่งเน้นในเรื่องการพัฒนา องค์กรชุมชน ส่งเสริมการจัดตั้งและเพิ่มประสิทธิภาพขององค์กรชุมชน ให้มี ความสามารถในการจัดการและอำนวยความสะดวก เป็นองค์กรที่พึ่งตนเองในการพัฒนาได้ ส่วนภารกิจในประการที่ 2 ในเรื่องของสินเชื่อ นั้น จะดำเนินการให้สินเชื่อผ่าน องค์กรชุมชน 3 ประเภท ซึ่งสามารถแสดงดังตารางต่อไปนี้

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 7 แสดงรายละเอียดสินเชื่อของ พชม.

ประเภทสินเชื่อ	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ	ระยะเวลาการส่งคืน
สินเชื่อหมุนเวียน	10	ภายใน 1 ปี
สินเชื่อพัฒนาอาชีพ	8	ภายใน 5 ปี
สินเชื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย		
- ประเภทโครงการ	3	ภายใน 15 ปี
- ประเภทไม่ใช่โครงการ	10	ภายใน 5 ปี

ที่มา : สำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง

การกำหนดให้มีสินเชื่อแต่ละประเภท มีอัตราดอกเบี้ยและระยะเวลาการ  
ใช้คืนที่แตกต่างกันไป ซึ่งเมื่อองค์กรชุมชนได้รับการอนุมัติโครงการสินเชื่อก็จะนำ  
ไปให้สมาชิกกู้ยืมต่อโดยบวกเพิ่มอัตราดอกเบี้ยได้อีกไม่เกินร้อยละ 5 เพื่อเป็นค่า  
ใช้จ่ายในการดำเนินการของกลุ่ม

ส่วนการกำหนดสัดส่วนสินเชื่อแต่ละประเภทละปริมาณสินเชื่อที่จะให้แก่องค์กร  
ชุมชนในแต่ละปี กำหนดโดยคณะกรรมการโครงการพัฒนาคนจนในเมืองโดยที่  
ผ่านมามีการกำหนดสัดส่วนของสินเชื่อแต่ละประเภทดังนี้

ตารางที่ 8 แสดงสัดส่วนสินเชื่อแต่ละประเภทของ พชม.

ประเภทสินเชื่อ	สัดส่วน
1. สินเชื่อหมุนเวียน	20%
2. สินเชื่อพัฒนาอาชีพ	50%
3. สินเชื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย	30%

ที่มา : สำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง

#### 4.3.2 ผลการดำเนินงาน

สำหรับผลการดำเนินงานของพชม. นั้น ในที่นี้จะขอสรุปเฉพาะใน ส่วนของงานสินเชื่อ ซึ่งสามารถสรุปการใช้สินเชื่อแยกตามประเภทสินเชื่อจนถึง 31 ธันวาคม 2537 ดังตารางที่ 9 และรายงานใช้สินเชื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภท โครงการ ณ 31 ธันวาคม 2537 รวมทั้งรายละเอียดของโครงการต่าง ๆ ซึ่ง แสดงในตารางที่ 10 และตารางที่ 11 ดังต่อไปนี้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ 9 สรุปการใช้เงินเชื่อ ททบ.แยกตามประเภทสินค้าจนถึงสิ้นปี 2537 (31 ธันวาคม 2537)

ประเภทสินค้าเชื่อ	สัดส่วนสินค้าเชื่อ	ยอดคงสินค้าเชื่อ	ยอดสินค้าซื้ออนุมัติ	ร้อยละ	จำนวน องค์กร	จำนวน โครงการ	จำนวน ชุมชน	จำนวนผู้รับ สินเชื่อ	ยอดคงค้าง	ร้อยละ ที่คืนแล้ว
1. หมุนเวียน	20%	171,000,000	23,868,500	13.96	18	21	55	4,539	4,939,885.21	77.40
2. ทัศนอาชีวะ	50%	427,500,000	43,030,211	10.07	27	32	26	1,840 (3,361)	33,028,554.30	22.43
3. ที่อยู่อาศัย (โครงการ)	30%	256,500,000	140,536,000	54.79	11	14	27	1,254	106,211,884.91	5.03
4. ที่อยู่อาศัย (ไม่ใช่โครงการ)										
รวม	100%	855,000,000	216,976,711	3.72	(20)	21	21		5,859,733.23	9.60
					43	88	108	7,108	150,040,057.65	

หมายเหตุ : ส่วนใหญ่ชุมชนใช้สินค้าเชื่อมากกว่า 1 ประเภท แต่ขอรวมจำนวนครัวเรือนที่ได้รับความช่วยเหลือที่ซ้ำซ้อน  
ที่มา : สำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง

ตารางที่ 10 รายงานการใช้เงินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2537

ลำดับ	ชื่อองค์กร	จำนวนผู้รับบริการ	จำนวนเงิน	วันที่รับเงิน	การนำเงินมาใช้	ความคืบหน้าของโครงการ
0007	สำนักงานคณะกรรมการร่วมพัฒนาชุมชน จำกัด	91	10,056,000	17 กย. 36	จัดซื้อที่ดินสร้างชุมชนใหม่ที่ อ.บางพลี ของสมาชิกชุมชนปากคลองช่องนนทรี ศาลเจ้ากษัตริย์	1. ดมที่ดินจัดแบ่งแปลง สมาชิกบางส่วนเข้าอยู่อาศัย 2. อยู่ระหว่างการจัดการที่ดิน
0015	สหกรณ์เคหสถานชุมชนพระนครธนบุรี จำกัด	150	9,820,500	23 สค. 37	จัดซื้อที่ดินสร้างชุมชนใหม่ที่สหกรณ์ของสมาชิกชุมชนแดงวร. ปทุมบุรุษย์ ภูเก็ต สองจุฬำ	1. ดมที่ดินวางผังจัดแบ่งแปลงให้สมาชิกแล้ว 2. ปลูกสร้างบ้านเสร็จเรียบร้อยแล้ว
0035	สหกรณ์เคหสถานสหชุมชนร่วมใจพัฒนา จำกัด	10	2,250,000	ยังไม่รับเงิน	ปลูกสร้างที่อยู่อาศัยของสมาชิกซึ่งสหกรณ์ได้จัดซื้อที่ดินสร้างชุมชนใหม่ที่ ซอยวิรัชพล รามอินทรา กรุงเทพมหานคร	ยังอยู่ระหว่างการเตรียมก่อสร้างบ้าน
0036	สหกรณ์เคหสถานเมืองใหม่พัฒนา จำกัด	56	2,000,000	2 มิย. 36	จัดซื้อที่ดินสร้างชุมชนใหม่ที่ อ.บางพลี สำหรับสมาชิกชุมชนนางนา แถวร่วมใจสามัคคี	ยังอยู่ระหว่างการเจรจาซื้อขายที่ดินชุมชนเดิม
0045	สหกรณ์เคหสถานชุมชนแดงบัวบาน จำกัด	49	7,000,000	20 กย. 36	ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย 49 หน่วย สำหรับโครงการแบ่งที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งได้ดำเนินการมาก่อนแล้ว	ปลูกสร้างบ้านเสร็จเรียบร้อยแล้ว

สาขาที่	ชื่อองค์กร	จำนวนผู้รับบริการ	จำนวนบัญชี	วันที่เริ่มเก็บข้อมูล	การนำเงินเชื่อไปใช้	ความคืบหน้าของโครงการ
0051	สหกรณ์เคหสถานวัดจันทร์เขต 3 จำกัด	28	3,276,000	28 ธ.ค. 36	จัดซื้อที่ดินสร้างชุมชนบริเวณใกล้ที่ดินเดิม	ส่วนใหญ่อุปโภคสร้างบ้านและฮั้วเช่าไปอยู่แล้ว
0065	สหกรณ์เคหสถานแล้ววัดจันทร์ จำกัด	9	1,234,000	ยังไม่รับเงิน	จัดซื้อที่ดินบริเวณใกล้ที่ดินเดิม	ปลูกสร้างบ้านเสร็จเรียบร้อยแล้ว
0071	สหกรณ์บริการเคหสถานศูนย์พัฒนาชุมชน จำกัด	540	9,750,000	11 ธ.ค. 37 4 ส.ค. 37	จัดซื้อที่ดินสร้างชุมชนใหม่บริเวณใกล้ที่ดิน และสำนักงานปลูกสร้างบ้านตามโครงการ	ถนนที่ดิน วัฒนธรรมแปลงปรับปรุง สาธารณูปโภค สร้างบ้าน มีสมาชิกด้วย ไปอยู่แล้วบางส่วน
0185	สหกรณ์เคหสถานนบพริ-เจ้าพระยา จำกัด	70	10,656,400	4 พ.ค. 36	จัดซื้อที่ดินสร้างชุมชนใหม่ที่ ต.คลองมก อ.คลองหลวง สำหรับสมาชิก 27 ชุมชน	ถนนที่ดินวางผังแบ่งแปลงสมาชิกฮั้วเช่า ไปอยู่แล้วบางส่วน
0272	สหกรณ์เคหสถานพัฒนาชุมชน จำกัด	116	15,000,000	9 พ.ย. 37	จัดซื้อที่ดินสร้างชุมชนใหม่ที่ ต.สามพราน สำหรับสมาชิกจากชุมชนเจ้าพระยาและช่องนนทรี ซึ่งถูกไล่ที่	ถนนที่ดินวางผังแบ่งแปลงสมาชิกฮั้วเช่า ไปอยู่แล้วบางส่วน
	รวม	1,254	140,536,000		จัดซื้อที่ดินสร้างชุมชนใหม่ที่ ต.คลองมก อ.ลำลูกกา สำหรับสมาชิกจากชุมชนเมืองคลองเจ้าฟ้า และหลัง ต.น.หัวหมาก	อยู่ระหว่างการจัดการที่ดิน

ที่มา : สำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง



องค์กร	ที่ตั้งโครงการ	ขนาดพื้นที่	จำนวนหน่วย	ขนาดค่อหน่วย		ค่าใช้จ่ายค่อหน่วย			เงินกู้ พรม.เฉลี่ย ค่อหน่วย	อัตราดอกเบี้ย รวมเงินกู้	การผ่อนชำระค่อเดือน		หมายเหตุ
				ที่ดิน (ตร.ว.)	บ้าน	ที่ดิน	สาธารณูปโภค	สร้างบ้าน			ค่าที่ดิน	ค่าบ้าน	
สหกรณ์พัฒนาสหวิทย์ จำกัด	แขวงท้าวแสนเพนียด อ.เมือง จ.บึงกาฬ	3 ไร่ 1 งาน 34 ตร.ว.	58	15-22	บ้าน	145,323	13,293	210,000	1,278	6%	1,278	1276	
สหกรณ์บริการเคมธอนพัฒนาชุมชน จำกัด	คลองหมก อ.วังสัจจะ อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	60 ไร่	540	30		123,000	13,281	-	1,000	9%	1,000		ดอกเบี้ยจ.พ.ท.ม
สหกรณ์พัฒนาสหวิทย์ จำกัด	ต.บ้านใหม่ อ.สามพราน จ.นครปฐม	5 ไร่ 43 ตร.ว.	70	23		145,928	30,000	-	1,131-	8%	1,131-		ดอกเบี้ยจ.พ.ท.ม
สหกรณ์พัฒนาสหวิทย์ จำกัด	คลองแปด อ.สำโรง จ.ปทุมธานี	10 ไร่ 2 งาน	116	25.2		104,835	24,471	-	1,265	8%	1,265		

ที่มา : สำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง