



# รู้จักกับโครงการบ้านมั่นคง

**ตาม** ที่รัฐบาลได้มีนโยบายที่จะแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยแก่คนจนในเมืองที่ ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยเฉพาะกลุ่มผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัด ชุมชนบุกรุก กลุ่มผู้ด้อยโอกาส ผู้อยู่อาศัยกระจัดกระจายอยู่นอกชุมชน ผู้อยู่อาศัยในบ้านเช่า บ้านพักตามโรงงาน ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยต่ำกว่ามาตรฐาน ขาดบริการพื้นฐานด้านสาธารณสุขและสาธารณูปการที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต จึงมอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยการเคหะแห่งชาติ และ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว

การเคหะแห่งชาติและสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ได้จัดทำและนำเสนอแนวทางและโครงการนำร่อง เพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาตามนโยบายดังกล่าวเป็น 2 โครงการใหญ่ คือ **โครงการบ้านเอื้ออาทร** สำหรับผู้มีรายได้น้อยทั่วไป และ **โครงการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด** โดยมีสาระสำคัญของโครงการ โดยสรุป ดังนี้

1. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและผู้ด้อยโอกาส "โครงการบ้านเอื้ออาทร" โดยการเคหะแห่งชาติ

1.1 เป็นโครงการเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยที่มี รายได้ครอบครัวละไม่เกิน 10,000 บาท และ 15,000 บาท (ระดับรายได้ในปี 2546) โดยการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่จำเป็นและองค์ประกอบชุมชน เช่น ตลาด ศูนย์เด็กเล็ก สถานที่ประกอบอาชีพหรืออุตสาหกรรมขนาดย่อม ฯลฯ ในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้ โดยมีกรรมสิทธิ์ในลักษณะการเช่าซื้อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง รวมทั้งการเสริมสร้างกระบวนการมีส่วนร่วมของชุมชนผู้อยู่อาศัยในการพัฒนา ชุมชนของตนเอง และการพัฒนาคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมภายในชุมชน

1.2 โครงการบ้านเอื้ออาทร มีเป้าหมายดำเนินการทั้งโครงการจำนวน 11,727 หน่วย โดยจัดสร้างทั้งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและในเมืองหลักเมืองรองในภูมิภาค โดยการดำเนินงานแบ่งเป็น 2 ระยะ คือ ระยะที่ 1 จำนวน 4,175 หน่วย และระยะที่ 2 จำนวน 7,552 หน่วย โดยมีวงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 4,000,620,229 ล้านบาท ประกอบด้วย

1.2.1 โครงการระยะที่ 1 โครงการนำร่องจัดสร้างที่อยู่อาศัย จำนวน 4,175 หน่วย ในพื้นที่ คือ

1) โครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก รวม 692 หน่วย ประกอบด้วย

o อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 24 ตารางเมตรจำนวน 460 หน่วย

o อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตารางเมตรจำนวน 232 หน่วย

2) โครงการบ้านเอื้ออาทรประชานิเวศน์ รวม 1,530 หน่วย ประกอบด้วย



- อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 24 ตารางเมตรจำนวน 1,334 หน่วย
- อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตารางเมตรจำนวน 196 หน่วย
- 3) โครงการบ้านเอื้ออาทรบางโฉลง รวม 836 หน่วย ประกอบด้วย
  - อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 24 ตารางเมตรจำนวน 500 หน่วย
  - อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตารางเมตรจำนวน 336 หน่วย
- 4) โครงการบ้านเอื้ออาทรเชียงใหม่ รวม 640 หน่วย ประกอบด้วย
  - อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 24 ตารางเมตรจำนวน 524 หน่วย
  - อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตารางเมตรจำนวน 116 หน่วย
- 5) โครงการบ้านเอื้ออาทรรังสิต คลองสาม
  - อาคารบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้น ขนาด 48.50 ตารางเมตร พร้อมที่ดิน ขนาด 19.5 - 21 ตารางวา จำนวน 477 หน่วย

**โครงการระยะที่ 1 (โครงการนำร่อง)** มีวงเงินลงทุนรวม 1,549.248 ล้านบาท เป็นเงินอุดหนุนจำนวน 345.840 ล้านบาท เงินกู้ 1,203.408 ล้านบาท

1.2.2 โครงการระยะที่ 2 ดำเนินการก่อสร้างที่พักอาศัย จำนวน 7,552 หน่วย ในพื้นที่ เป้าหมาย ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล เมืองหลักและเมืองรองในภูมิภาค จำนวน 24 หน่วย วงเงินลงทุนรวม 3,070.981 ล้านบาท เป็นเงินอุดหนุน 654.160 ล้านบาท เงินกู้ 2,416.821 ล้านบาท

### การดำเนินงานโครงการ "บ้านเอื้ออาทร" เริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2546

แล้วเสร็จประมาณกลางปี 2548 รวมระยะเวลาทั้งสิ้น ประมาณ 3 ปี

1.3 ในการขอรับการสนับสนุนจากภาครัฐนั้น เพื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีความสามารถในการจ่ายเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย จำเป็นต้องได้รับการอุดหนุนจากรัฐบาลในวงเงิน 1,000 ล้านบาท โดยผ่านการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นค่าพัฒนาสาธารณูปโภค และค่าก่อสร้างสาธารณูปการ การจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อจัดทำโครงการในอัตราดอกเบี้ยต่ำไม่เกิน 4% โดยทั้งนี้ต้องได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงิน โดยจัดหาแหล่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับกลุ่มเป้าหมายได้เข้าซื้อกับสถาบันการเงินในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำคงที่ (ประมาณ 4 - 6%) ปรับทุกระยะ 3 - 5 ปี และมีระยะเวลาผ่อนชำระไม่เกิน 30 ปี โดยมีรูปแบบการผ่อนชำระแบบปรับอัตราทุกปี (PROGRESSIVE - RATE) มีอัตราการปรับขึ้นประมาณ 2.5 - 5% ทุกปี และจำนวนค่าผ่อนชำระไม่เกิน 15% ของรายได้ครัวเรือน/เดือน



## 2. โครงการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัด "บ้านมั่นคง" โดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

2.1 เนื่องจากปัจจุบันชุมชนแออัด รวมทั้งชุมชนผู้มีรายได้น้อยต่างๆ ในเมืองประสบปัญหาหลายด้าน ทั้งด้าน กายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และการอยู่อาศัยที่สำคัญ คือ ปัญหาการขาดความมั่นคงในการอยู่อาศัย ซึ่งพบว่ามีชุมชนที่ ประสบปัญหาความมั่นคงในการอยู่อาศัยถึง 3,750 ชุมชน คิดเป็นครัวเรือนมากถึง 1.14 ล้านครัวเรือน หรือเป็นประชากร ถึง 5.13 ล้านคน เป็นชุมชนกลุ่มที่อยู่ในที่ของรัฐ วัด เอกชน หรือที่ผสมมีปัญหาไล่ที่ในระดับต่างๆ รวม 445 ชุมชน ประมาณ 200,000 ครัวเรือน จึงจำเป็นต้องมีการพัฒนาความมั่นคงในการอยู่อาศัย

2.2 พอช. ได้ดำเนินการจัดทำโครงการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัด "บ้านมั่นคง" เพื่อนำไปสู่การแก้ปัญหาการอยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัดทั่วประเทศ โดยเน้นหลักการที่ให้ชุมชนเป็นแกนหลักในการร่วมคิด ร่วมทำในการพัฒนาโครงการในเบื้องต้นมีโครงการนำร่องรวมทั้งสิ้น 10 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการ ตัวอย่างในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย โดยจะขยายผลไปสู่กระบวนการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยคนจน/ ชุมชนผู้มีรายได้น้อยในเมือง แต่ละเมืองทั่วประเทศต่อไปในแนวทางใหม่ที่ให้ ชุมชน และท้องถิ่นเป็นแกนหลัก

2.3 โครงการนำร่อง 10 โครงการ เป็นชุมชนที่มีปัญหาความมั่นคงในการอยู่อาศัยซึ่งจำเป็นต้องมีการ ปรับปรุง/ พัฒนาการอยู่อาศัยมีกลุ่มเป้าหมายชัดเจน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อยมาก มีรายได้ครอบครัวต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือน เป็นโครงการในที่ดินของรัฐเป็นส่วนใหญ่ มีกระบวนการดำเนินงานที่ต่อเนื่อง ซึ่งจะเป็นแบบอย่างที่ดีในการ แก้ไขปัญหา มีความหลากหลายในรูปแบบการพัฒนาความมั่นคงในการอยู่อาศัยบนพื้นฐานของความ ร่วมมือหลายฝ่าย โดยชุมชนเป็นแกนหลักและกระจายตัวในภาคต่างๆ มีจำนวนหน่วยที่ดำเนินการทั้งสิ้น 1,525 หน่วย ประกอบด้วยชุมชน ดังนี้

- 1) โกลกวิลเลจจังหวัดนราธิวาส
- 2) ชุมชนเก้าเส้งจังหวัดสงขลา
- 3) เจริญชัยนิมิตรใหม่กรุงเทพมหานคร
- 4) บ่อนไก่ (คลองเตย) กรุงเทพมหานคร
- 5) บึงคูกจังหวัดอุดรธานี
- 6) คลองเตย 7-12 กรุงเทพมหานคร
- 7) แก้วพัฒนากรุงเทพมหานคร
- 8) ร่วมสามัคคีกรุงเทพมหานคร
- 9) คลองลำนูนกรุงเทพมหานคร
- 10) แหลมรุ่งเรืองจังหวัดระยอง



## ทั้งนี้โครงการนำร่อง 10 โครงการ ดังกล่าวข้างต้นประกอบด้วย

โครงการปรับปรุงในที่ดินเดิม จำนวน 606 หน่วย 3 ชุมชน

การปรับผังชุมชนเดิม จำนวน 321 หน่วย 3 ชุมชน การรื้อย้ายไปที่ใหม่ จำนวน 598 หน่วย 4 ชุมชน

2.4 วงเงินลงทุนรวมของโครงการนำร่อง "บ้านมั่นคง" 10 โครงการ คาดว่าจะใช้วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 319.22 ล้านบาท โดยจะขอรับการอุดหนุนจากรัฐสำหรับการพัฒนาโครงการดังกล่าว รวม 26.63 ล้านบาท ซึ่งเป็นการอุดหนุนในส่วนของค่าสาธารณูปโภคพื้นฐานสำหรับโครงการปรับปรุงในที่ดินเดิม จำนวน 20,000 บาทต่อหน่วย และการย้ายหรือจัดผังใหม่ 100,000 บาทต่อหน่วย ค่าบริหารจัดการร้อยละ 5 และค่าอุดหนุนส่วนต่างของดอกเบี้ยร้อยละ 4 สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานว่าที่อยู่อาศัยนั้นชุมชนจะเป็นผู้รับภาระ แต่จำเป็นต้องขอให้รัฐอุดหนุนส่วนต่างของดอกเบี้ย เพื่อให้ชุมชนสามารถรับภาระในการจ่ายได้ โดยสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้น จะใช้จากกองทุนของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

2.5 แผนการดำเนินโครงการในส่วนของโครงการนำร่อง จะเริ่มดำเนินการในปี 2546 และจะแล้วเสร็จในปี 2547

2.6 เนื่องจากการดำเนินโครงการนำร่อง จะเป็นการดำเนินโครงการในแนวใหม่ที่เป็นโครงการตัวอย่าง เพื่อวางแนวทางไปสู่กระบวนการแก้ไขปัญหาที่กว้างขวางทั่วประเทศที่จะแก้ไข ปัญหาที่อยู่อาศัยคนจนอย่างเป็นระบบทั้งเมืองที่ชุมชนและท้องถิ่นเป็นแกน หลัก โดยมีรูปแบบที่หลากหลายสอดคล้องกับวิถีชีวิตของชุมชนเชื่อมโยงกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตและการพัฒนาเมืองในมิติต่างๆ โดยมีเป้าหมายสำคัญ คือ จะมุ่งให้เกิดการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดและการอยู่อาศัยของคนจนในเมืองให้มี ความมั่นคงในการอยู่อาศัย มีคุณภาพชีวิตที่ดี ประมาณ 200 เมือง ภายใน 5 ปี ในระยะแรกในช่วงปี 2546 จะมีการจัดกระบวนการแก้ไขปัญหาตามแนวทางใหม่ในการวางแผนการแก้ไขปัญหาที่ ชุมชนและท้องถิ่น เป็นแกนหลักใน 10 เมือง เพื่อขยายผลต่อไปทั่วประเทศ ทั้งนี้ในการจัดกระบวนการดังกล่าวนี้ จำเป็นที่จะต้องขอรับการสนับสนุนจากรัฐในวงเงิน 20 ล้านบาท ผ่านสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ซึ่งโดยสรุปเมื่อรวมกับโครงการนำร่อง จะเป็นวงเงินที่ขออุดหนุนจากรัฐบาลทั้งสิ้น 146.63 ล้านบาท

2.7 ประโยชน์ที่จะได้รับจากโครงการ "บ้านมั่นคง" โดยรวมคือ

1) เกิดการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัด ที่สามารถแก้ปัญหการอยู่อาศัยได้ตรงจุด ตรงกับความต้องการของชุมชน โดยการร่วมคิด ร่วมทำ ร่วมพลังของชุมชน ซึ่งจะสามารถแก้ปัญหการอยู่อาศัยของครัวเรือนได้ 1,525 หน่วย คิดเป็นประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ได้รับประโยชน์รวม 7,00 คน

2) เกิดแนวทางใหม่ในการแก้ไขปัญหาการอยู่อาศัยอย่างเป็นระบบของเมืองต่างๆ ทั้งประเทศ โดยจะมีการเริ่มกระบวนการใน 20 เมือง ซึ่งจะทำให้เกิดการแก้ไขปัญหาที่ตรงกับความต้องการ โดยการใช้ทรัพยากรท้องถิ่นได้



คุ้มค่า เป็นประโยชน์สูงสุดภายใต้การร่วมคิด ร่วมทำ ร่วมแรงและร่วมใจของแต่ละเมือง แต่ละท้องถิ่น ประสานกับการพัฒนาด้านเศรษฐกิจสังคม และเมืองน่าอยู่ของแต่ละท้องถิ่นต่อไป

3) เกิดรูปธรรมในการแก้ไขปัญหาคนจนในเมือง โดยให้คนจนสามารถมีความมั่นคงมีสิทธิการอยู่อาศัย สามารถมีชีวิตอย่างมีคุณภาพ และมีศักดิ์ศรี และเนื่องจากการแก้ไขปัญหาความมั่นคงการอยู่อาศัยนี้จะดำเนินการพร้อมกับการ พัฒนาด้านเศรษฐกิจ สังคม สวัสดิการ สิ่งแวดล้อมของชุมชน จะทำให้เกิดรูปธรรมการแก้ไขปัญหาคนจนที่ต่อเนื่อง เชื่อมโยง และสัมพันธ์กับโครงสร้างปัญหาอย่างแท้จริง

4) เกิดความรู้และประสบการณ์ที่จะขยายผลไปสู่การแก้ไขปัญหาความมั่นคง การอยู่อาศัยของคนจน โดยกระบวนการท้องถิ่น ซึ่งจะส่งผลต่อความเป็นชุมชนน่าอยู่ เมืองน่าอยู่ทั่วประเทศต่อไป

**3. ให้องค์กรของรัฐและหน่วยงานท้องถิ่นให้ความร่วมมือ และสนับสนุนที่ดินเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย ผู้ด้อยโอกาส และการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัดตามโครงการดังกล่าว**

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ได้เสนอโครงการดังกล่าวต่อคณะรัฐมนตรี ซึ่งในการประชุม ครม. เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2546 คณะรัฐมนตรีได้ให้ความเห็นชอบโครงการทั้ง 2 โครงการ โดยส่วนเงินอุดหนุนเพื่อดำเนินการใช้จ่ายจากงบกลาง ค่าใช้จ่ายสำรองเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ ส่วนที่เหลือให้เสนอขอตั้งงบประมาณปกติในปีต่อๆ ไป

ขอบคุณที่มาจาก: [www.codi.or.th](http://www.codi.or.th)