



สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

# เอกสารประกอบการพิจารณา



## ญัตติด่วน

เกี่ยวกับอาคารแฝดตของการเคหะแห่งชาติ

ในเขตพื้นที่ดินแดง

เพิ่มเติม (Supplement)

อ.พ. ๓๒/๒๕๕๑ สมัยประชุมสามัญทั่วไป

จัดทำโดย

กลุ่มงานบริการวิชาการ

สำนักวิชาการ

โทร ๐ ๒๒๔๔ ๒๐๗๐-๒

โทรสาร ๐ ๒๒๔๔ ๒๐๗๓ , ๐ ๒๒๔๔ ๒๐๕๘-๙

ยุติด่วน

เกี่ยวกับอาคารเฟลตของการเคหะแห่งชาติ

ในเขตพื้นที่ดินแดง

เพิ่มเติม (Supplement)

อ.พ. ๓๒/๒๕๕๑ สมัยประชุมสามัญทั่วไป

## ญัตติถ้วน

๑. เรื่อง ตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาปัญหาสภาพอาคารแฟลตที่พักอาศัยและการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองดินแดงของการเคหะแห่งชาติ  
(นายพีระพันธ์ุ์ สาสิรัฐวิภาค กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
๒. เรื่อง ขอให้สภาตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาแก้ไขปัญหาผลกระทบต่อประชาชนและชุมชนผู้พักอาศัยในอาคารแฟลตของการเคหะแห่งชาติในพื้นที่เขตดินแดง  
(นายวิชาญ มินชัยนันท์ เป็นผู้เสนอ)

## คำนำ

เอกสารประกอบการพิจารณา (อ.พ.) นี้ จัดทำขึ้นในเวลาจำกัด เพื่อให้ทันใช้ประโยชน์ในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ หรือญัตติ ที่เข้าสู่การประชุมของสภาผู้แทนราษฎร วุฒิสภา และที่ประชุมร่วมกันของรัฐสภา โดยรวบรวมข้อมูล สถิติ ข้อเท็จจริง บทความ ข่าวจากสื่อต่าง ๆ และ/หรือสรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นแก่สมาชิกรัฐสภา และผู้สนใจทั่วไป หากมีข้อผิดพลาดประการใด ขออภัยไว้ ณ ที่นี้ด้วย

อนึ่ง เอกสารประกอบการพิจารณานี้ กลุ่มงานบริการวิชาการ ๑,๒,๓ สำนักวิชาการ เป็นผู้จัดทำ และเผยแพร่ทาง [www.parliament.go.th/library](http://www.parliament.go.th/library) ผู้ใด นำข้อความหรือส่วนหนึ่งส่วนใดในเอกสารนี้ไปลงพิมพ์ในเอกสารอื่น โปรดอ้างอิงที่มา กำกับไว้ด้วย

ต้องการรายละเอียดเพิ่มเติมโปรดติดต่อกลุ่มงานบริการวิชาการ สำนักวิชาการ หมายเลขโทรศัพท์ ๐ ๒๒๔๔ ๒๐๗๐ – ๗๒ โทรสาร ๐ ๒๒๔๔ ๒๐๕๘ และ ๐ ๒๒๔๔ ๒๐๕๙

กลุ่มงานบริการวิชาการ  
สำนักวิชาการ  
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

# เอกสารประกอบการพิจารณา

## สารบัญ

	หน้า
๑. สารสำคัญ ผู้คัดค้าน เรื่อง ตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาปัญหาสภาพอาคารแฟลตที่พักอาศัยและการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองดินแดงของการเคหะแห่งชาติ (นายพิระพันธุ์ สาลีรัฐวิภาค กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	๑
๒. สารสำคัญ ผู้คัดค้าน เรื่อง ขอให้สภาตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาแก้ไขปัญหาผลกระทบต่อประชาชนและชุมชนผู้พักอาศัยในอาคารแฟลตของการเคหะแห่งชาติในพื้นที่เขตดินแดง (นายวิชาญ มินชัยนันท์ เป็นผู้เสนอ)	๒
๓. ความเป็นมาของการเคหะชุมชนดินแดง	๕
๔. ความเป็นมาในการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมืองดินแดง	๖
๕. สถานการณ์ปัจจุบันของโครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองดินแดง	๑๔
๖. สรุปผลการศึกษาของสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย	๑๕
๗. มติคณะรัฐมนตรีรายงานความก้าวหน้าการดำเนินการแก้ไขปัญหาคารแฟลตดินแดง (วันอังคารที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๐)	๒๒
๘. มติคณะรัฐมนตรีค่าใช้จ่ายในการเตรียมการ โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (วันพุธที่ ๒ มกราคม ๒๕๕๑)	๒๔
๙. แผนผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่และฟื้นฟูชุมชนดินแดง	๒๕
๑๐. ขั้นตอนการโยกย้ายผู้อยู่อาศัยชุมชนดินแดงและข้อเสนอของการเคหะแห่งชาติ	๒๕
๑๑. กรณีศึกษาการฟื้นฟูเมืองประเทศสิงคโปร์	๓๓
๑๒. กรณีศึกษาการฟื้นฟูเมืองฮ่องกง	๔๖
๑๓. บทความ	
- แฟลตดินแดง สมบัติของแผ่นดิน	๕๒
- ฟื้นฟูเมืองฮ่องกง&แฟลตดินแดง ความเหมือนที่แตกต่าง	๕๖
๑๔. ข่าวกจากสื่อมวลชน	๕๕

### ผู้รับผิดชอบ

นางวิจิตรา วัชรภรณ์

ผู้อำนวยการสำนักวิชาการ

นางอารยะหญิง จอมพลาพล

ผู้อำนวยการกลุ่มงานบริการวิชาการ ๓

### ผู้จัดทำและรับผิดชอบ

นางมาลินี คงรื่น

วิทยากร ๘

นายวิชาญ ทราษอ่อน

วิทยากร ๕

นางมัลลิกา สมบัติศิริ

เจ้าหน้าที่บันทึกข้อมูล ๖

นางสาวอัจฉรา เนียมโกคะ

เจ้าหน้าที่ธุรการ ๕

นางสาวเมษณีญา สวณทรัพย์

เจ้าหน้าที่ธุรการ ๔

๔ เมษายน ๒๕๕๑

## สาระสำคัญ

ญัตติด่วน เรื่อง ตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาปัญหาสภาพอาคารแฟลตที่พักอาศัย  
และการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองดินแดงของการเคหะแห่งชาติ  
(นายพีระพันธุ์ สาลีรัฐวิภาค กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

### หลักการ

เพื่อให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาปัญหาสภาพอาคารแฟลตที่  
พักอาศัยและการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองดินแดงของการเคหะแห่งชาติ

### เหตุผล

ปัจจุบันประชาชนผู้พักอาศัยในอาคารแฟลตของการเคหะแห่งชาติและประชาชนทั่วไป  
ในพื้นที่เขตดินแดงกำลังประสบความเดือดร้อนและมีความสับสนในสภาพที่แท้จริงของอาคารแฟลต  
ที่พักอาศัยและการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองดินแดงของการเคหะแห่งชาติที่ดำเนินการมาตั้งแต่ก่อน  
พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยการเคหะแห่งชาติทำการประชาสัมพันธ์โครงการและแถลงข่าวในรูปแบบต่างๆ  
อย่างต่อเนื่องว่าอาคารของการเคหะแห่งชาติ หมายเลข ๑-๓๒ ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงาน  
การเคหะดินแดง ๑ และอยู่ในแผนการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองดินแดงขั้นที่ ๑ มีสภาพชำรุดทรุดโทรม  
อย่างรุนแรงถึงขนาดเป็นอันตรายแก่ชีวิตจำเป็นต้องรื้อถอนอาคารแฟลตดังกล่าวทั้งหมดโดยด่วน ในขณะที่  
ที่คณะผู้แทนจากผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรและเจ้าหน้าที่ของสำนักงานเขตดินแดง กรุงเทพมหานคร  
ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายกลับมีความเห็นว่าสภาพอาคารดังกล่าวมิได้ชำรุดถึงขนาดตามที่การเคหะ  
แห่งชาติทำการประชาสัมพันธ์ อีกทั้งยังอยู่ในสภาพที่สามารถซ่อมแซมได้ ปัญหาดังกล่าวเรื้อรังต่อเนื่อง  
มาอย่างยาวนาน โดยไม่มีข้อยุติ ส่งผลให้ประชาชนนับพันที่พักอาศัยอยู่ในแฟลตของการเคหะแห่ง  
ประเทศไทย เกิดความหวาดกลัว และเกิดความเครียดในการดำรงชีวิต เพราะประชาชนไม่มีช่องทางที่จะ  
ทราบได้ว่าข้อเท็จจริงใดเป็นข้อเท็จจริงที่ถูกต้อง

ทั้งนี้หากปล่อยให้มีความไม่ชัดเจนต่อไปอาจส่งผลให้เกิดปัญหาสังคมและความขัดแย้ง  
อย่างรุนแรง ดังจะเห็นจากการที่ประชาชนจำนวนมากเริ่มรวมตัวประท้วงการเคหะแห่งชาติเพิ่มมากขึ้น  
เรื่อยๆ และอาจเกิดความไม่สงบเรียบร้อยจนไม่สามารถระงับหรือแก้ไขได้ในที่สุด

**สาระสำคัญ**

ผู้คัดค้าน เรื่อง ขอให้สภาตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาแก้ไขปัญหาผลกระทบต่อประชาชน และชุมชนผู้พักอาศัยในอาคารแฟลตของการเคหะแห่งชาติ ในพื้นที่เขตดินแดง (นายวิชาญ มินชัยนันท์ เป็นผู้เสนอ)

---

**หลักการ**

เพื่อให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาแก้ไขปัญหาผลกระทบต่อประชาชนและชุมชนผู้พักอาศัย ในอาคารแฟลตของการเคหะแห่งชาติในพื้นที่เขตดินแดง

**เหตุผล**

เนื่องด้วยปัจจุบันปัญหาข้อเท็จจริงในเรื่องสภาพอาคารแฟลตของการเคหะแห่งชาติ ในพื้นที่เขตดินแดงยังไม่เป็นที่ยุติว่ามีสภาพชำรุดทรุดโทรมอย่างรุนแรงจนถึงขนาดเป็นอันตรายแก่ชีวิตจนกระทั่งมีความจำเป็นต้องรื้อถอนอาคารแฟลตดังกล่าว หรืออยู่ในสภาพที่ซ่อมแซมได้ ซึ่งส่งผลกระทบต่อประชาชนผู้พักอาศัยในอาคารแฟลตและเกิดความหวาดระแวงทั้งในเรื่องความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ความเครียดในการดำรงชีพที่อยู่อาศัย ตลอดจนแหล่งทำมาหากิน ฯลฯ ซึ่งหากมีความจำเป็นต้องรื้อถอนอาคารแฟลตดังกล่าวแต่ยังไม่ปรากฏว่ามีหน่วยงานใดที่จะรับผิดชอบให้ความช่วยเหลือบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชนจะที่ต้องหาที่พักอาศัยใหม่ หรือการประกอบอาชีพ รวมถึงปัญหาการเดินทางเมื่อต้องไปพักอาศัยที่อื่น ดังนั้นหากปล่อยให้ปัญหาดังกล่าวดำเนินอยู่ต่อไป โดยไม่มีข้อยุติ จึงเป็นเหตุให้ประชาชนที่พักอาศัยในอาคารแฟลตได้รับผลกระทบและมีความเดือดร้อนยิ่งขึ้น

กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องที่มีความจำเป็นอย่างรีบด่วนในการที่จะรักษาความปลอดภัยและบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชนอย่างเร่งด่วน

ดังนั้น จึงขอเสนอผู้คัดค้านดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาศึกษาในเรื่องแก้ไขปัญหาค่าผลกระทบต่อประชาชนและชุมชนผู้พักอาศัยในอาคารแฟลตของการเคหะแห่งชาติในพื้นที่เขตดินแดง

## ความเป็นมาของเคหะชุมชนดินแดง<sup>\*</sup>

เดิมพื้นที่บริเวณดินแดงและห้วยขวางเป็นที่ทิ้งขยะมูลฝอยของเทศบาลนครกรุงเทพมหานครส่วนหนึ่ง และเป็นบริเวณทุ่งนาอีกส่วนหนึ่ง ต่อมากรมประชาสงเคราะห์ได้เริ่มโครงการจัดสร้างอาคารสงเคราะห์ที่ถนนดินแดงขึ้น เพื่อช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยในปี พ.ศ.๒๔๕๔ ด้วยรูปแบบบ้านไม้เรือนแถวชั้นเดียวและสองชั้น มีได้ทุนสูง รวมทั้งสิ้น ๑,๐๘๘ หลัง ซึ่งก่อนหน้านั้นในปี พ.ศ.๒๔๕๓ ได้ก่อสร้างที่อยู่อาศัยในซอยราชวิถี-รางน้ำด้วยวัสดุที่คิดว่า เมื่อสร้างอาคารสงเคราะห์แบบไม้จนเต็มบริเวณดินแดงแล้ว จึงดำเนินการสร้างแบบเดียวกันที่ห้วยขวาง ในลักษณะบ้านไม้เรือนแถว ๒ ชั้น ได้ทุนสูง จำนวน ๑,๗๐๐ หน่วย

หลังจากนั้น ประมาณปี พ.ศ.๒๕๐๔ พบว่า บ้านไม้เรือนแถวที่สร้างขึ้นทั้งสองแห่งขาดความเป็นระเบียบเรียบร้อยและอยู่ในสภาพชำรุดทรุดโทรมเนื่องจาก

๑. ขาดการเอาใจใส่ในด้านการรักษาความสะอาด
๒. วัสดุที่ใช้เป็นไม้จึงชำรุดเสื่อมโทรมเร็ว
๓. ขาดระบบสาธารณูปการที่ดี เช่น ไม่มีทางระบายน้ำ
๔. สภาพถนนเป็นดินจึงทำให้ในฤดูร้อนเต็มไปด้วยฝุ่นและฤดูฝนเต็มไปด้วยโคลน
๕. สภาพบ้านโดยทั่วไปแย่ง ผู้คนอยู่อาศัยกันอย่างแออัด
๖. มีการต่อเติมบ้านให้มีจำนวนห้องเพิ่มขึ้น โดยปราศจากการควบคุม จึงทำให้เกิดความไม่เป็น

ระเบียบ

๗. บริเวณโดยรอบของที่อยู่อาศัยขาดสุขลักษณะที่ดี

สาเหตุเหล่านี้ทำให้โครงการบ้านไม้ทั้งสองแห่งไม่ประสบผลสำเร็จเท่าที่ควร ประกอบกับความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นทุกที กรมประชาสงเคราะห์พิจารณาเห็นว่า การก่อสร้างอาคารสงเคราะห์สำหรับผู้มีรายได้น้อยถ้าจะสร้างห่างไกลจากย่านชุมชนก็จะไม่สะดวกต่อการเดินทางเข้ามาทำงานในเมือง จึงจำเป็นต้องสร้างให้อยู่ในระยะห่างจากกลางใจเมืองพอสมควร แต่ราคาที่ดินที่อยู่ใกล้กลางใจเมืองหรือย่านอุตสาหกรรมมีราคาสูงมาก เพื่อเป็นการประหยัดเนื้อที่ดินและสามารถสร้างที่อยู่อาศัยให้ได้จำนวนมากในเนื้อที่ดินน้อยก็จะทำได้วิธีเดียว คือ การสร้างตึกสูงขึ้นไปหลายๆ ชั้น กันเป็นห้องที่เรียกว่า แฟลต (Flat) แบบในต่างประเทศ นอกจากนี้ ความคงทนถาวรของอาคารสงเคราะห์เป็นไม้จะอยู่ได้นานที่สุดไม่เกิน ๒๕ ปี และหลังจากสร้างเสร็จแล้วตั้งแต่ ๕ ปี ขึ้นไปค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาจะเริ่มมีและสูงขึ้นทุกปี

ดังนั้นคณะกรรมการสำนักงานอาคารสงเคราะห์ในสมัยนั้น จึงได้หันมาจัดทำโครงการเคหะสงเคราะห์อาคารสูงแบบแฟลตเป็นครั้งแรก โดยพิจารณาแล้วว่าบริเวณถนนดินแดงที่กำลังจะกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรม ประกอบกับทางหลวงแผ่นดินสายกรุงเทพฯ-ดอนเมือง (ถนนวิภาวดี-รังสิต) เป็นถนนชั้นหนึ่ง

<sup>\*</sup>ที่มา: การเคหะแห่งชาติ [http://dindang.nha.co.th/main.php?filename=plicpoom\\_dindang](http://dindang.nha.co.th/main.php?filename=plicpoom_dindang) สืบค้นข้อมูล วันที่ ๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ เวลา ๑๕.๐๕ น.

ตัดผ่านบริเวณนี้ด้วย หากปล่อยให้กลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมจะทำให้ไม่เรียบร้อยสวยงามไม่รับกับถนน ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้พิจารณาเห็นชอบและอนุมัติให้ดำเนินการได้ตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๐๔ เป็นต้นมา กรมประชาสงเคราะห์จึงดำเนินการรื้ออาคารสงเคราะห์แบบไม้ที่ชำรุดทรุดโทรมออก พร้อมทั้งจัดสร้างอาคารตึกแบบแฟลตแห่งแรกในประเทศไทยขึ้นเมื่อปี พ.ศ.๒๕๐๖ บริเวณถนนดินแดง ด้วยรูปแบบอาคารแฟลตสูง ๕ ชั้น ได้ดูแลจำนวน ๖๔ หลัง ๔,๑๔๔ หน่วย โดยโยกย้ายผู้อยู่อาศัยจากบ้านไม้ไปเช่าอยู่อาศัยแฟลตที่จัดสร้างขึ้นใหม่ รวมทั้งรองรับผู้มีรายได้น้อยจากที่อื่นด้วย ดังที่เห็นอยู่ในปัจจุบัน

### ที่อยู่อาศัยในเคหะชุมชนดินแดงปัจจุบัน

การเคหะแห่งชาติได้รับโอนแฟลตดินแดงจากกรมประชาสงเคราะห์มาอยู่ในความดูแลในปี พ.ศ. ๒๕๑๖ จากนั้นได้พัฒนาที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมอีก ๕,๐๕๘ หน่วย ได้แก่

โครงการแฟลตพิเศษอาคารพาณิชย์ดินแดงจำนวน ๘๒๖ หน่วย (พ.๑-พ.๑๐)

โครงการดินแดงใหม่ระยะที่ ๑ จำนวน ๓๐๘ หน่วย (ก.๑-ก.๒)

โครงการดินแดงใหม่ ระยะที่ ๒-๓ จำนวน ๒,๓๒๒ หน่วย (ข.๑-ข.๑๑)

โครงการดินแดงเช่าซื้อ ๘ ชั้น จำนวน ๑,๐๒๐ หน่วย

โครงการดินแดง ๔ จำนวน ๓๕๒ หน่วย

และโครงการดินแดง ๕ จำนวน ๒๗๐ หน่วย จนถึงปัจจุบันชุมชนดินแดงเก่าและใหม่มีที่พักอาศัยรวมทั้งสิ้น ๘,๒๔๒ หน่วย

บริเวณชุมชนดินแดงยังเป็นที่ตั้งของศาลาว่าการกรุงเทพมหานครแห่งใหม่ รวมทั้งมีหน่วยงานอื่นร่วมใช้พื้นที่ภายในชุมชน เช่น กระทรวงแรงงาน โรงพยาบาลราชานุกูล สนามกีฬาไทย-ญี่ปุ่นดินแดง และโรงเรียนพิบูลประชาสรรค์ เป็นต้น

### ที่ตั้งโครงการ

ตั้งอยู่บริเวณแขวงดินแดง เขตดินแดง โดยพื้นที่โครงการมีความยาวเลียบตามแนวถนนหลายสาย ขอบเขตที่ดินโครงการมีดังนี้

- ทิศเหนือ ติดพื้นที่ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
- ทิศใต้ ติดถนนดินแดง และแนวบีงมักกะสัน
- ทิศตะวันออก ติดถนนมิตรไมตรีและถนนจตุรทิศ
- ทิศตะวันตก ติดถนนวิภาวดี-รังสิต

## ความเป็นมาในการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมืองดินแดง

### ๑. ประวัติเคหะชุมชนดินแดง

เคหะชุมชนดินแดง ตั้งอยู่ในแขวงดินแดง เขตดินแดง เป็นโครงการที่การเคหะแห่งชาติรับโอนมาจากกรมประชาสัมพันธ์ เมื่อปี พ.ศ.๒๕๑๖ ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๖ ประกอบด้วยอาคารแฟลต ๕ ชั้น ใต้ถุนโล่ง จำนวน ๖๔ อาคาร ๔,๑๔๔ หน่วย ซึ่งเป็นอาคารที่เริ่มก่อสร้างตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๐๖ เป็นต้นมา ซึ่งเรียกว่า “ชุมชนดินแดงเก่า” ในขณะที่เดียวกันก็ได้พัฒนา และดำเนินการก่อสร้างอาคารในโครงการเพิ่มเติมอีกประมาณ ๕,๐๕๘ หน่วย อันได้แก่ โครงการแฟลตพิเศษอาคารพาณิชย์ดินแดง จำนวน ๘๒๖ หน่วย (พ.๑-พ.๑๐) โครงการดินแดงใหม่ระยะที่ ๑ จำนวน ๓๐๘ หน่วย (ค๑-ค๒) โครงการดินแดงใหม่ ระยะที่ ๒-๓ จำนวน ๒,๓๒๒ หน่วย (ช.๑-ช.๑๑) โครงการดินแดงเช่าซื้อ ๘ ชั้น จำนวน ๑,๐๒๐ หน่วย โครงการดินแดง ๔ จำนวน ๓๕๒ หน่วย และโครงการดินแดง ๕ จำนวน ๒๗๐ หน่วย จนถึงปัจจุบันชุมชนดินแดงเก่า และใหม่มีหน่วยพักอาศัยทั้งสิ้น ๘,๒๔๒ หน่วย

### ๒. สภาพปัจจุบัน

สภาพทั่วไปของเคหะชุมชนดินแดงมีความทรุดโทรม ทั้งด้านตัวอาคาร สาธารณูปโภค สาธารณูปการ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อาคารแฟลตที่สร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๐๖ เนื่องจากมีอายุการใช้งานมานานกว่า ๔๐ ปี ประกอบกับสภาพแวดล้อมรอบโครงการเปลี่ยนแปลงมีการสร้างเส้นทางคมนาคมขนส่ง ได้แก่ ถนนวิภาวดี-รังสิต และถนนอโศก-ดินแดง ซึ่งมีปริมาณการใช้ระบบขนส่งและรถบรรทุกหนักเพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดแรงสั่นสะเทือนที่ทำให้สภาพอาคารชำรุดเสื่อมโทรมอย่างรวดเร็ว รวมทั้งมีการใช้ประโยชน์อาคารอย่างไม่ถูกต้อง เช่น มีการต่อเติมชั้นลอยภายในห้อง การใช้ปล่องขยะผิดวิธี ทำให้เกิดสภาพเสื่อมโทรมเร็วขึ้น

การเคหะแห่งชาติได้ตระหนักถึงปัญหาดังกล่าว จึงได้มอบหมายสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT) ศึกษาตรวจสอบสภาพความแข็งแรงของอาคารในเคหะชุมชนดินแดง ๒ ครั้ง ครั้งแรกปี พ.ศ. ๒๕๔๕-๒๕๔๖ ตรวจสอบทั้งหมด ๘๗ อาคาร ซึ่งผลการตรวจสอบพบว่า ร้อยละ ๖๐ ของอาคารทั้งหมด มีสภาพเก่าทรุดโทรม และชำรุดเสียหายค่อนข้างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เป็นรอยแตกร้าว ที่ส่งผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรง ของโครงสร้างอาคาร โดยตรง และอาจเกิดผลกระทบต่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยได้ และได้จัดลำดับความเสียหายของอาคารออกเป็น ๔ ระดับ คือ เสียหายมาก เสียหาย เสียหายปานกลาง และสภาพดี โดยอาคารกลุ่มที่ก่อสร้างในระยะแรกคือ ๑-๘ และ ๒๑-๓๒ มีความเสียหายมาก

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้นำเสนอรายงานดังกล่าวต่อคณะรัฐมนตรี ในการประชุมเมื่อวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๔๗ ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติให้คณะกรรมการป้องกันอุบัติภัยแห่งชาติ

-----

ที่มา:การเคหะแห่งชาติโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

[http://dindang.nha.co.th/main.phpfilename=kwan\\_pen\\_ma\\_dindang](http://dindang.nha.co.th/main.phpfilename=kwan_pen_ma_dindang) สืบค้นข้อมูล วันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๕๑ เวลา ๑๖.๐๕ น.

เข้ามาตรวจสอบและติดตามสภาพอาคาร โครงการเคหะชุมชนดินแดง และพิจารณาดำเนินการเพื่อป้องกันอันตรายต่างๆ ซึ่งอาจเกิดแก่ประชาชนผู้อาศัยในอาคารดังกล่าว คณะกรรมการ กปอ. ได้ประชุมและพิจารณาสภาพความเสียหายแล้วให้การเคหะแห่งชาติทำการซ่อมแซม โครงสร้างและเสริมกำลังโครงสร้างในส่วนที่ชำรุดทรุดโทรม รวมทั้งการดูแลการใช้อาคารมิให้มีการใช้อาคารผิดประเภทจากที่ออกแบบไว้ นอกจากนี้ยังแนะนำให้การเคหะแห่งชาติ ทำการสำรวจตรวจสอบสภาพอาคารเพิ่มเติมเพื่อให้ทราบถึงสภาพความเสียหายในปัจจุบัน เพื่อทำการซ่อมแซมต่อไป

เนื่องจากการซ่อมแซมโครงสร้างเป็นเรื่องสำคัญ และอาจกระทบต่อโครงสร้างอื่นของอาคาร การเคหะแห่งชาติจึงมอบหมายสถาบัน เอไอที สำรวจความเสียหาย ออกแบบและประมาณราคาซ่อมแซมอาคารดินแดงในส่วนที่มีความเสียหายทั้งหมดเป็นครั้งที่ ๒ ปี พ.ศ. ๒๕๕๐ เพื่อวางแผนการซ่อมแซม โดยใช้วิธีการที่ถูกต้องตามหลักวิชาการ เพื่อมิให้เกิดอันตรายที่เกิดจากการซ่อมแซมต่อไป

สถาบัน เอไอที ได้ดำเนินการและนำเสนอผลการสำรวจความเสียหายของอาคาร ๑ - ๓๒ โดยเก็บรายละเอียดตำแหน่งความเสียหายของโครงสร้างอาคารเป็นหลัก หาสาเหตุของการเสื่อมสภาพ ออกแบบ การซ่อมแซมและประมาณราคาสำหรับการซ่อมแซม รายงานว่าเนื่องจากลักษณะของอาคารมีปล่องขยะทุกห้อง ปัญหาที่เกิดความเสียหายรุนแรงก็เนื่องจากการทิ้งขยะในปล่องดังกล่าว คือชาวบ้านจะทิ้งสิ่งทุกอย่างลงในปล่องขยะ เช่น น้ำแกง เศษอาหาร เป็นต้น ดังนั้นคอนกรีตจึงถูกกัดกร่อนโดยขยะเหล่านั้นมานานถึง ๔๐ ปี จึงเป็นจุดที่มีความเสียหายรุนแรงที่สุด เดิมเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๖ สำรวจแล้วพบความเสียหายมาก ๒๐ อาคาร คือ ๑ - ๘ และ ๒๑ - ๓๒ แต่ปัจจุบันเมื่อสำรวจซ้ำจึงพบว่า อาคาร ๑ - ๓๒ มีความเสียหายในระดับใกล้เคียงกัน

สภาพความเสียหายต่างๆ ดูจากภายนอกจะไม่เห็นอะไร แต่ว่าดูจากภายในจะเห็นว่ามีความรุนแรงมาก โดยเฉพาะบริเวณปล่องขยะมีการแตกร้าว คอนกรีตอาจหล่นได้ตลอดเวลา เป็นจุดที่อาจเกิดอันตรายแก่ผู้อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังมีความเสียหายตรงบริเวณลานซักล้าง ทั้งหมดมีความเสียหายที่เชื่อมต่อกันหลายจุด มีการซ่อมไปแล้วก็ยังเป็นปัญหา นอกจากนี้ยังมีความเสียหายบริเวณคาน ซึ่งเหล็กเสริมข้างในเป็นสนิมแล้วก็ลุกลามไปเรื่อย และทำให้เกิดรอยร้าวที่เป็นเส้นขนานไปกับคาน มีข้อสังเกตว่าทุกส่วนที่มีความเสียหายจะมีท่อน้ำเป็นตัวร่วมนั่นคือมีความชื้นเข้ามาเกี่ยวข้องกับทั้งหมด บริเวณระเบียงซักล้างซึ่งใช้น้ำกันทุกวันทำให้ได้ท้องพื้นเป็นสนิม บางจุดเสียหายมากจริงๆ ซึ่งตามหลักวิชาการเหล็กเป็นสนิมอย่างนี้ไม่น่าจะอยู่ได้แต่การที่ยังอยู่ได้ เพราะว่ามีส่วนเผื่อในการออกแบบ (Safety Factor) อยู่ ทั้งหมดนี้ก็สรุปได้ว่าศูนย์กลางความเสียหายอยู่ที่ปล่องขยะและกระจายออกมา

จะเห็นว่าความเสียหายเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๖ และปี พ.ศ. ๒๕๕๐ รอยร้าวต่างๆ หรือความเสียหายต่างๆ ลุกลามในอัตราที่น่าเป็นห่วง ดังนั้นหากมีการซ่อมแซมในปี พ.ศ. ๒๕๕๐ ก็ต้องวางแผนว่าปี พ.ศ. ๒๕๕๕ จะทำอย่างไร ในปี พ.ศ. ๒๕๖๐ จะทำอย่างไร เพราะจะมีสภาพเสียหายไปเรื่อยๆ ส่วนที่ไม่ได้ซ่อมก็จะเสียหายอีก วันนี้ต้องมองภาพย้อนไปว่าสภาพเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๖ ซ่อมแซมแล้วปี พ.ศ. ๒๕๕๐ เสียหายอีก ไม่สามารถหยุดยั้งขบวนการเสื่อมสภาพได้

### ๓. การแก้ปัญหาสภาพเสื่อมโทรม

การเคหะแห่งชาติในฐานะผู้ดูแลการอยู่อาศัยของประชาชนในชุมชนดินแดง ได้มีแผนดำเนินการเพื่อสร้างความปลอดภัยแก่ผู้อยู่อาศัยเป็น ๒ ระดับคือ

๑. การซ่อมแซมและปรับปรุงอาคาร การเคหะแห่งชาติได้มีการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพแวดล้อมโดยรวมของอาคาร ได้แก่ การซ่อมแซมท่อน้ำ รงระบายน้ำ บ่อน้ำทิ้ง สาธารณูปโภค หลังคา และฝ้าเพดาน เป็นต้น ซึ่งมีการดำเนินการซ่อมแซมและปรับปรุงต่อเนื่องมาโดยตลอด

๒. การวางแผนพัฒนาโครงการฟื้นฟูเมือง เพื่อสร้างอาคารใหม่ทดแทนอาคารเก่าที่เสื่อมสภาพ โดยมีการวางแผนมาตั้งแต่ปี ๒๕๓๓ เนื่องจากอายุการใช้งานมากขึ้น ถึงแม้จะมีการซ่อมแซมบำรุงรักษาอยู่ แต่ก็ไม่สามารถหยุดยั้งการเสื่อมสภาพได้ เพราะมีปัจจัยที่เป็นเหตุของการเสื่อมสภาพหลายประการ ได้แก่ การเสื่อมสภาพของปูน เหล็ก ตามอายุการใช้งาน และปัจจัยภายนอกที่มากกระทบ ได้แก่ สภาพการจราจรโดยรอบโครงการซึ่งเปลี่ยนแปลงไปมากในระยะ ๔๐ ปีที่ผ่านมา ซึ่งสอดคล้องกับความเห็นของอธิบดีกรมทรัพยากรธรณีที่ให้ความเห็นไว้ในการประชุมที่ทำเนียบรัฐบาลเมื่อวันที่ ๒๗ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๐ ว่า “สำหรับอาคารดินแดงเหล่านี้ แรงสั่นสะเทือนที่เราใช้ทุกวันนี้มีผลมากกว่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งอยู่ใกล้ถนนได้รับผลกระทบจากการวิ่งของรถบรรทุกหรือรถยนต์มีผลการสั่นสะเทือนทุกวัน สำหรับการเกิดแผ่นดินไหวที่จะรู้สึกได้จะมีนานๆ ครั้ง แต่ถ้าอาคารที่เป็นปกติยังไม่มีรอยร้าว การทนแรงจะมากกว่าอาคารที่เกิดการทรุดโทรมกับประเด็นที่ ๒ อาคารหลังนี้สร้างมาเมื่อ ๔๐ ปีที่แล้ว ไม่มีการคำนวณที่รับการเกิดแผ่นดินไหวอย่างแน่นอน ซึ่งตรงนี้คิดว่าในส่วนที่มีผลก็คือในส่วนที่แตกแล้วไปแล้ว ถ้ามีการเกิดแผ่นดินไหวแล้วการแตกที่มืออยู่ก็จะลามไปเรื่อยๆ แต่จะน้อยกว่าการสั่นสะเทือนอื่นๆ ที่เกิดขึ้นทุกวัน”

#### ๔. ความเห็นหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

๑. *กระทรวงการคลัง* (สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ) มีความเห็นว่า เนื่องจากอาคารแฟลตดินแดงมีอายุการใช้งานนานกว่า ๔๐ ปี โดยปรากฏร่องรอยความเสียหายและความเสื่อมโทรมของอาคารชัดเจน ซึ่งอาจก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยและประชาชนบริเวณใกล้เคียง ดังนั้นเพื่อส่งเสริมความมั่นคงในการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยในชุมชน จึงเห็นควรให้มีการพิจารณาแนวทางการดำเนินงานเพื่อแก้ไขปัญหาอาคารแฟลตดินแดงดังกล่าวอย่างรอบคอบและเร่งด่วนและให้มีการหารือร่วมกันระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาในภาพรวมให้เกิดความเหมาะสมทั้งในเรื่องจำนวนเงินค่าชดเชยสิทธิและนำเสนอแผนแม่บทสำหรับการพัฒนาชุมชนดินแดงเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณาก่อน

๒. *กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม* (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม) เห็นด้วยในหลักการในการเตรียมการโครงการฟื้นฟูเมือง ชุมชนดินแดง เนื่องจากเป็นการดำเนินโครงการตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓ และขอให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการดำเนินโครงการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนี้

๒.๑ ในการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งเข้าข่าย “โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม” ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนด

หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับที่ ๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) กรณีที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป ให้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและเสนอในขั้นตอนก่อนขออนุญาตงบประมาณ หรือก่อนดำเนินการก่อสร้าง

๒.๒ ในการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร จะต้องปฏิบัติตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการและหลักเกณฑ์วิธีการที่โครงการหรือกิจการสามารถขอรับการยกเว้นไม่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

๓. **สำนักงานประมาณ** มีความเห็นว่า เนื่องจากการเคหะแห่งชาติยังมีได้สำรวจความต้องการของผู้อยู่อาศัยในแต่ละทางเลือกอย่างแท้จริง จึงไม่สามารถประมาณความต้องการและค่าใช้จ่ายของแต่ละทางเลือกได้อย่างชัดเจนและครบถ้วน ซึ่งจำนวนความต้องการของผู้อยู่อาศัยในแต่ละทางเลือกจะมีผลต่อการประมาณการค่าใช้จ่ายของโครงการ จึงเห็นสมควรที่คณะรัฐมนตรีจะมอบหมายให้การเคหะแห่งชาติ ดำเนินการจัดทำรายละเอียด ของจำนวนผู้ขอสิทธิในอาคารที่สร้างทดแทนใหม่ จำนวนย้ายออกถาวร จำนวนผู้ขอสิทธิอาคารใกล้เคียง และจำนวนผู้ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นบ้านเอื้ออาทร พร้อมพิจารณาค่าใช้จ่ายของแต่ละทางเลือกตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทราบถึงค่าใช้จ่ายที่ชัดเจนถูกต้อง ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ แล้วนำเสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง

#### ๔. สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.)

มีความเห็นดังนี้

๔.๑ เห็นควรมอบหมายให้การเคหะแห่งชาติ ปรับปรุงแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงให้ชัดเจน ทั้งในด้านรูปแบบการพัฒนา แผนการลงทุน ทางเลือกในการระดมทุน แล้วจัดทำเป็นโครงการนำเสนอตามขั้นตอนต่อไป

๔.๒ ในการดำเนินการตามโครงการ การเคหะแห่งชาติควรพิจารณาเงื่อนไขการแลกสิทธิเช่าแฟลตดินแดงกับบ้านเอื้ออาทรอย่างรอบคอบ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับกลุ่ม ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรในโครงการปกติและกลุ่มที่รับเงินชดเชยสิทธิและค่าขนย้าย

๔.๓ เห็นควรเร่งรัดให้การเคหะแห่งชาติ สำรวจความต้องการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนดินแดงให้ชัดเจนและใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำแผนค่าใช้จ่ายในการเตรียมโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงเพื่อประกอบการพิจารณาหาแหล่งเงินที่เหมาะสมต่อไป

#### ๕. กรุงเทพมหานคร ได้เสนอข้อคิดเห็นดังนี้

๕.๑ โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง อยู่ในพื้นที่บริเวณซึ่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๔๕ กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.๕) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน โดยให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ การใช้

ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝดให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๑:๑ และมีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบห้า

๕.๒ กรณีโครงการนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยสามารถดำเนินการได้ภายใต้เงื่อนไขเรื่องอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม ส่วนการประกอบพาณิชย์กรรม และสำนักงานซึ่งเป็นกิจกรรมรองจะต้องไม่ใช่การประกอบพาณิชย์กรรมหรือสำนักงานประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เว้นแต่การประกอบพาณิชย์กรรม หรือสำนักงานประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากจุดศูนย์กลางสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครพิจารณาแล้ว เห็นว่าหากโครงการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากย่อมสอดคล้องกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร แต่จะต้องดำเนินการภายใต้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๔๘

### ๕.ความจำเป็นของการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมือง

ดังนั้นจึงสามารถสรุปถึงความจำเป็นของการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมืองได้ดังนี้

#### ๑. สภาพความทรุดโทรมของโครงการเคหะชุมชนดินแดง

จากสภาพทรุดโทรมของอาคารแฟลต และสภาพแวดล้อมในเคหะชุมชนดินแดงดังกล่าวทำให้สภาพการอยู่อาศัยของชาวชุมชนไม่ได้มาตรฐาน ทั้งด้านคุณภาพชีวิต ด้านความปลอดภัย และสภาพแวดล้อม

#### ๒. การพัฒนาพื้นที่โดยรอบชุมชนที่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม

จากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภคพื้นฐาน ระบบคมนาคมขนส่ง และการพัฒนาเมืองโดยรอบพื้นที่ชุมชนดินแดง ได้มีการพัฒนาไปอย่างต่อเนื่องและมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมาก ทำให้เป็นจุดสำคัญเพื่อการเปลี่ยนทิศทางของการเดินทาง เป็นจุดที่มีระบบคมนาคมขนส่งขนาดใหญ่หลายระบบไหลเวียนมาบรรจบกัน ส่งผลให้สภาพภายในเคหะชุมชนมีความเสื่อมโทรมอย่างเห็นได้ชัด เกิดปัญหาการจราจรภายในชุมชนไม่สามารถรองรับกับการพัฒนาที่เกิดขึ้นโดยรอบได้

#### ๓. การใช้ประโยชน์ที่ดิน

สภาพปัจจุบันของพื้นที่บริเวณย่านดินแดง เป็นพื้นที่อยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร เป็นบริเวณที่ตั้งของหน่วยงานราชการ ทั้งภาครัฐ รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานบริหารขององค์การท้องถิ่น คือ กรุงเทพมหานคร ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยในใจกลางเมืองเพิ่มมากขึ้นเพื่อใกล้แหล่งงาน แต่ปัจจุบันการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณชุมชนดินแดงยังไม่คุ้มค่าเท่าที่ควร

จากเหตุผลดังกล่าวทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องปรับปรุงฟื้นฟูเมืองดินแดง เพื่อให้มีการพัฒนาให้มีสภาพเหมาะสมทั้งด้านตัวอาคาร การใช้ที่ดิน สภาพแวดล้อม การจราจร เพื่อให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ในชุมชนให้ดีขึ้น เพื่อแก้ไขปัญหาความเสื่อมโทรมของพื้นที่ เพิ่มประสิทธิภาพการใช้ที่ดินให้เป็นย่านธุรกิจการค้า และพาณิชย์กรรมที่หลากหลาย รวมทั้งการปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้มีความเหมาะสมต่อการเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงในอนาคต สามารถเชื่อมโยงกับศูนย์ราชการ พื้นที่พาณิชย์กรรมและชุมชน

ศูนย์กลางเมืองอื่นๆ ในกรุงเทพมหานครได้อย่างสะดวกสบาย ตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของประชาชน ภายใต้แนวความคิดในการสร้างให้เกิดแหล่งงานที่อยู่ใกล้กับพื้นที่ชุมชนพักอาศัย และมีส่วนช่วยในการลดปัญหาจราจรติดขัดจากการที่ประชาชนบางส่วนต้องเดินทางออกไปทำงานนอกพื้นที่

## ๖. การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติเพื่อเข้าสู่กระบวนการการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมือง

### ๑. การศึกษาพื้นที่ที่เหมาะสมในการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมือง

เนื่องจากการเคหะแห่งชาติรับโอนอาคารแฟลตที่ก่อสร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๐๖ เป็นต้นมา หลายโครงการ เช่น ดินแดง บ่อนไก่ ห้วยขวาง เป็นต้น ซึ่งอาคารแฟลตดินแดงเป็นอาคารแฟลตที่ก่อสร้างเป็นรุ่นแรก มีอายุการใช้งานยาวนานที่สุด ประกอบกับปัจจัยโดยรอบดังที่กล่าวข้างต้นเหมาะสมที่จะจัดทำเป็นโครงการนำร่อง ประเด็นสำคัญ คือ มีสภาพความเสื่อมโทรมที่เห็นได้ชัดเจน

### ๒. การศึกษาความเหมาะสมของการจัดทำโครงการ ทั้งด้านกายภาพ การเงินการลงทุน เศรษฐกิจและสังคม

การเคหะแห่งชาติได้เริ่มดำเนินการศึกษาความเหมาะสมในด้านต่างๆ ด้วยเหตุที่พื้นที่ตั้งชุมชนดินแดงเป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการ หน่วยงานท้องถิ่น โรงเรียน โรงพยาบาล ดังนั้นการพัฒนาพื้นที่เฉพาะชุมชน จะมิผลกระทบต่อหน่วยงานอื่นๆ ด้วย เช่น ระบบการจราจร ระบบการระบายน้ำ ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เป็นต้น การเคหะแห่งชาติจึงต้องศึกษาให้ครอบคลุมในประเด็นดังกล่าว จึงได้จัดทำผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โดยมีส่วนของการพัฒนาเคหะชุมชนดินแดง และข้อเสนอแนะสำหรับหน่วยงานต่างๆ ที่จะต่อเชื่อมการพัฒนาพื้นที่ให้สอดคล้องและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน โดยมีการทำงานร่วมกับกรุงเทพมหานครซึ่งจะต้องรับผิดชอบระบบการจราจร และหน่วยงานสาธารณูปโภคต่างๆ ที่จะเตรียมแผนงานรองรับการพัฒนาชุมชนดินแดงในอนาคต

### ๓. การเสนอคณะรัฐมนตรีขออนุมัติผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

การเคหะแห่งชาติได้ศึกษาความเหมาะสมของการพัฒนาโครงการ รวมทั้งการประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กรมธนารักษ์ สำนักงบประมาณ กระทรวงการคลัง สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และกรุงเทพมหานคร โดยใช้เวลาประมาณ ๑๐ ปี (๒๕๓๓-๒๕๔๓) โดยความช่วยเหลือด้านวิชาการ จากองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศญี่ปุ่น (Japan International Cooperation Agency (JICA) จัดทำผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงได้สำเร็จ และนำเสนอคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบเมื่อวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เนื่องจากการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงเป็นโครงการขนาดใหญ่ ใช้เงินลงทุนสูง ที่สำคัญเป็นเรื่องใหม่ที่จะทำเป็นโครงการแรกในประเทศไทย การเคหะแห่งชาติจึงจำเป็นต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีให้เห็นชอบเป็นนโยบาย และขอรับการสนับสนุนจากรัฐบาลในการจัดทำโครงการ

### ๔. ขั้นตอนการดำเนินงานตามมติคณะรัฐมนตรี

คณะรัฐมนตรี มีมติเมื่อวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เห็นชอบแผนผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่และฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โดยให้การเคหะฯ ดำเนินการดังนี้

๔.๑ จัดทำแผน วิธีการลงทุนและการร่วมงานของเอกชน ตลอดจนการสนับสนุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อชดเชยสิทธิของผู้อยู่อาศัยเดิม เงินช่วยค่าขนย้ายและค่าขนย้ายชั่วคราวของผู้พักอาศัยเดิมในช่วงก่อสร้าง รวมทั้งผลกระทบสิ่งแวดล้อม มอบให้กระทรวงการคลัง กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และสำนักงานประมาณไปพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติม เพื่หารูปแบบที่เหมาะสมและสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

๔.๒ ให้มีการศึกษาปรับปรุง แก้ไขพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.๒๕๓๗ เพื่อให้การเคหะแห่งชาติ(กคช.)สามารถพัฒนาและบริหารชุมชนขนาดใหญ่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งปรับปรุงอำนาจหน้าที่ของ กคช. ในการบริหารจัดการ และการดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยของอาคารที่พักอาศัย ตลอดจนสภาพแวดล้อมของเคหะชุมชน และชุมชนแออัดหรือชุมชนเสื่อมโทรมของผู้มีรายได้น้อยให้มากขึ้น รวมทั้งให้กคช.มีอำนาจหน้าที่ในการจัดระบบรักษาความสะอาดของเคหะชุมชนต่าง ๆ อย่างเต็มรูปแบบ โดยมอบให้กระทรวงมหาดไทยและ กคช. รับไปดำเนินการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าวให้เสร็จโดยเร็ว

๔.๓ ให้กคช.พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และดำเนินการดังต่อไปนี้ ให้เสร็จก่อนจึงจะเริ่มโครงการ

๔.๓.๑ จัดทำแผนการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมและก่อสร้างอาคาร หรือการจัดหาที่พักอาศัยชั่วคราวให้ชัดเจน โดยคำนึงถึงผลกระทบด้านครอบครัว โรงเรียนของบุตรและแหล่งงานของผู้อยู่อาศัยเดิม

๔.๓.๒ ศึกษาและพิสูจน์เพื่อทราบจำนวนและรายชื่อผู้อยู่อาศัยเดิมและจัดทำบัญชีรายชื่อประกาศไว้ในแต่ละเคหะชุมชนให้ชัดเจน เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเดิมมีโอกาสตรวจสอบความถูกต้องได้

๔.๓.๓ กำหนดการชดเชยสิทธิในการเช่าและเงินช่วยเหลือค่าขนย้ายชั่วคราวระหว่างดำเนินการโครงการสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมให้มีความชัดเจนและเป็นธรรมตามภาวะเศรษฐกิจ

๔.๓.๔ กำหนดให้ผู้อยู่อาศัยเดิมได้รับสิทธิพิเศษในการเข้าพักอาศัยในโครงการเป็นอันดับแรกในอัตราค่าเช่าพิเศษต่ำกว่าอัตราค่าเช่าปกติที่จะคิดจากผู้อยู่อาศัยใหม่ โดยพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าพิเศษดังกล่าวในอัตราต่ำสุดที่จะพิจารณาได้และให้พิจารณารายได้เฉลี่ยของผู้พักอาศัยเดิมเป็นเกณฑ์ โดยคำนึงถึงการสร้างแหล่งงาน และการประกอบอาชีพเพื่อสร้างความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้อยู่อาศัยเดิม

๔.๓.๕ ต้องมีการกำหนดพื้นที่ที่จะใช้เป็นศูนย์บริการชุมชน อาทิ ห้องสมุดชุมชน ศูนย์สุขภาพชุมชนและศูนย์สุขภาพผู้สูงอายุ ศูนย์เลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน ศูนย์กีฬาและนันทนาการ เป็นต้น โดยต้องมีสัดส่วนที่เพียงพอและเหมาะสมกับผู้พักอาศัยทั้งหมด

๔.๓.๖ ต้องมีการกำหนดพื้นที่ที่จะใช้เป็นร้านค้าชุมชนในแต่ละอาคารที่พักอาศัยและพื้นที่ที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะในจำนวนที่เพียงพอและเหมาะสม เพื่อให้สิทธิผู้อาศัยได้เข้าไปประกอบการค้าสร้างรายได้ในอัตราค่าเช่าพิเศษ โดยไม่มีการ โอนสิทธิ หรือกิจการไปให้อีกคนหนึ่งโดยได้ค่าตอบแทน (ค่าเช่า)

๔.๓.๗ ต้องมีการจัดสรรพื้นที่ในพื้นที่เชิงพาณิชย์จำนวนหนึ่ง เพื่อให้สิทธิผู้อยู่อาศัยเดิมได้เช่าอันดับแรกในอัตราค่าเช่าพิเศษ โดยไม่มีการ โอนสิทธิหรือกิจการไปให้อีกคนหนึ่งโดยได้ค่าตอบแทน (ค่าเช่า)

๔.๓.๘ ศึกษาความเป็นไปได้ในกรณีที่ให้เอกชนลงทุนในการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ ให้มีการกระจายหุ้นของเอกชนให้ผู้อยู่อาศัยเดิมมีโอกาสซื้อก่อน

๔.๓.๕ กคช. ต้องชี้แจงทำความเข้าใจ และจัดทำารรับฟังความคิดเห็นจากผู้อยู่อาศัยเดิมเพื่อใช้เป็นแนวทางในการดำเนินการตาม ๓.๑-๓.๘ ให้เสร็จสิ้นก่อน รวมทั้งดำเนินการตามข้อสังเกตของกระทรวงการคลัง กระทรวงวิทยาศาสตร์ฯ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และสำนักงานประมาณก่อนจึงจะเริ่มต้นโครงการได้ การเคหะฯ ได้ดำเนินการตามข้อสั่งการของคณะรัฐมนตรีดังกล่าวข้างต้น ดังนี้

๑. ทบทวนแผนผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่ฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ในการจัดทำแผน วิธีการลงทุน การออกแบบก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับชคเชยสิทธิเองของผู้อยู่อาศัยเดิม เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ สภาพเศรษฐกิจของประเทศ และตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยเดิมในชุมชน รวมทั้งได้ประสานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้แก่ กรมธนารักษ์, สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กรุงเทพมหานคร และหน่วยงานในพื้นที่ ตลอดจนแนวทางการดำเนินงานในการพัฒนาโครงการร่วมกับเอกชน

๒. สำหรับด้านสังคมและการมีส่วนร่วมของประชาชน การเคหะฯ ได้ทำการศึกษา สํารวจวิจัยสภาพชุมชน, จัดทำข้อมูล, จัดทำบัญชีรายชื่อผู้อยู่อาศัย, กำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไข ตลอดจนประชุมชี้แจงทำความเข้าใจและรับฟังความคิดเห็น และสำรวจความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยทุกหน่วย

๓. การศึกษาและแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พุทธศักราช ๒๕๓๗ แล้วเสร็จประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๐ โดยปรับปรุงอำนาจหน้าที่ของการเคหะฯ เพื่อให้สามารถบริหารจัดการโครงการขนาดใหญ่ได้

#### ๗. สถานการณ์ของผู้อยู่อาศัย

สภาพการณ์ที่เกิดขึ้นในด้านของผู้อยู่อาศัยเคหะชุมชนดินแดงเกี่ยวกับการจะพัฒนาโครงการฟื้นฟูเมืองเนื่องจากเป็นชุมชนขนาดใหญ่ มีหน่วยพักอาศัยจำนวนมาก ซึ่งเฉพาะอาคารเช่ามีทั้งหมด ๗,๖๔๔ หน่วย ถึงแม้จะมีการกำหนดขอบเขตพื้นที่การพัฒนาแล้วว่าครอบคลุมเฉพาะบางส่วนเท่านั้น แต่ข้อมูลข่าวสารที่ส่งไปถึงผู้อยู่อาศัยไม่มีความชัดเจน และไม่ต่อเนื่อง ด้วยข้อจำกัดทางด้านการเคหะแห่งชาติส่วนหนึ่งคือ ในระยะแรกทีศึกษโครงการก็ยังไม่มีความชัดเจนในตัวเอง แต่ต้องมีการสำรวจความเห็นของผู้อยู่อาศัยประกอบการจัดทำโครงการ ผู้อยู่อาศัยที่ได้รับการสอบถามเกิดความวิตกกังวลเป็นอย่างมาก ข่าวสารที่แพร่ออกไปในหมู่ผู้อยู่อาศัยเองจึงเพิ่มไปกับความวิตกกังวลดังกล่าว จนในบางครั้งเกิดการรวมกลุ่มต่อต้านชัดเจน และบางครั้งกลุ่มต่อต้านกระจายไปทั่วชุมชนและเป็นพลังเงียบ ซึ่งปรากฏการณ์ดังกล่าวมีเกิดขึ้นเป็นระยะๆ ต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน ซึ่งบางครั้งมีภาพการขัดแย้งรุนแรงถึงการรวมกลุ่มไปตามหน่วยงานต่างๆ รวมทั้งการเคหะแห่งชาติ เพื่อยื่นหนังสือประท้วง ฟ้องร้อง ขอความเป็นธรรม ต่างๆ นานา

#### ๘. ปัญหาอุปสรรคในการดำเนินงาน

นอกจากปัญหาการสื่อสารระหว่างการเคหะแห่งชาติและผู้อยู่อาศัยดังกล่าวข้างต้นแล้ว ยังมีปัจจัยปัญหาอื่นๆ มากมาย ซึ่งเป็นไปตามบริบทของสังคมไทย ได้แก่

๑. การสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการจัดทำโครงการให้กับผู้อยู่อาศัยอย่างแท้จริง โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงเริ่มขึ้นในช่วงต่อของกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชน นั่นคือ ก่อนปี ๒๕๔๐

การดำเนินงานโครงการของรัฐในเรื่องต่างๆ สามารถดำเนินการได้ทันทีเมื่อมีการจัดทำโครงการและได้รับการอนุมัติแล้ว แต่ภายหลังเมื่อมีการประกาศใช้รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๔๐ ที่ให้หน่วยงานรัฐรับฟังความคิดเห็นของประชาชนก่อนการจัดทำโครงการ จึงเกิดข้อโต้แย้งในกรณีการเคหะแห่งชาติมีการศึกษาเพื่อจัดทำโครงการมาก่อนรับฟังความคิดเห็นของประชาชน

๒. ความชัดเจนของนโยบายของรัฐบาล เนื่องจากโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงเป็นโครงการที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก และใช้เวลาการดำเนินงานยาวนาน ดังนั้นการพัฒนาโครงการต้องพึ่งพาการสนับสนุนด้านการเงินจากรัฐบาล แต่รัฐบาลที่บริหารประเทศในช่วงที่ผ่านมา มีระยะเวลาการบริหารประเทศเป็นช่วงเวลาดสั้น และไม่ต่อเนื่อง เมื่อมีการเปลี่ยนรัฐบาลก็ต้องมีการนำเสนอโครงการใหม่ทุกครั้ง ซึ่งสถานการณ์แวดล้อมทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคม มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ทำให้นโยบายในเรื่องดังกล่าวขึ้นกับสภาพแวดล้อม

๓. การพึ่งพากันและกันของประชาชนและนักการเมือง ชุมชนดินแดงมีประชากรจำนวนมากถือว่าเป็นฐานเสียงขนาดใหญ่ของนักการเมืองทุกยุคทุกสมัย ขณะเดียวกันประชาชนบางกลุ่มมีความเห็นขัดแย้งกับการจัดทำโครงการรุนแรงก็หวังให้นักการเมืองให้ช่วยเหลือ

#### ๔. ความมุ่งหวังที่นำไปสู่การจัดทำโครงการฟื้นฟูเมืองอย่างเป็นรูปธรรม

กระบวนการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงเป็นตัวอย่างที่ดีที่จะนำมาศึกษาเพื่อพัฒนาไปสู่กระบวนการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมืองในประเทศไทยให้เป็นรูปธรรม ทั้งนี้การเคหะแห่งชาติค้นพบว่าการจะทำโครงการฟื้นฟูเมืองให้ประสบความสำเร็จอย่างเป็นรูปธรรม ควรพิจารณาประเด็นสำคัญดังนี้

๑. การนำแบบอย่างจากต่างประเทศมาใช้ในการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมืองในประเทศไทยไม่สามารถนำมาใช้ได้ทั้งหมดด้วยบริบทของสังคมของประเทศไทยแตกต่างจากประเทศอื่นๆ ในหลายเรื่อง

๒. โครงการฟื้นฟูเมืองมีลักษณะการดำเนินงานเฉพาะแต่เกี่ยวข้องกับหลายหน่วยงานควรมีองค์กรเฉพาะเพื่อดำเนินโครงการ โดยมีความรับผิดชอบร่วมของหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้อง อย่างเป็นรูปธรรม อาจเป็นในรูปแบบของคณะกรรมการกำกับนโยบาย หรือคณะกรรมการบริหาร เป็นต้น โดยให้นำจุดเด่นของความสำเร็จของประเทศอื่น เป็นแนวทางการปฏิบัติ

๓. มีกฎหมายเฉพาะสำหรับการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมือง ซึ่งรวมถึงการออกแบบวางผัง และเรื่องผลกระทบสิ่งแวดล้อม

๔. หน่วยงานท้องถิ่นต้องมีความรู้ความเข้าใจและเข้ามามีส่วนร่วมอย่างชัดเจน

๕. การพัฒนาดังกล่าวควรจัดเป็นวาระแห่งชาติ กำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของแผนพัฒนาประเทศที่แน่นอน มีความต่อเนื่องในการทำโครงการ และปลอดจากการเมือง

๖. รัฐควรให้การสนับสนุนโดยจัดตั้งกองทุนในการฟื้นฟูเมือง

๗. มีช่องทางที่ให้ประชาชนเข้ามามีส่วนทุกขั้นตอนของการจัดทำโครงการ โดยเปิดเผยข้อมูลข่าวสารสู่สาธารณชนอย่างต่อเนื่อง

## สถานการณ์ปัจจุบันของโครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองดินแดง

### ความเป็นไปได้ในการซ่อมแซมอาคาร

การเคหะแห่งชาติได้มอบหมายให้สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT) สำรวจความเสียหายของอาคารแฟลตดินแดงที่ ๑-๓๒ เพื่อซ่อมแซมอาคาร แต่ด้วยจรรยาบรรณทางวิชาชีพก็แจ้งว่า “ซ่อมไม่คุ้ม” เนื่องจากขณะที่ซ่อมอยู่อาจมีความเสียหายเพิ่ม ถ้ามีการซ่อมก็ต้องซ่อมเรื่อยๆ นอกจากนี้ การเคหะแห่งชาติยังได้ขอความร่วมมือจากสภาวิศวกร และวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย (วสท.) เข้าไปตรวจสอบอาคารทางวิชาการอีกครั้ง ทั้งสองหน่วยงานก็มีความเห็นตรงกันในเรื่องอาคารที่มีสภาพชำรุดทรุดโทรม เพราะขาดการบำรุงรักษา การเสื่อมสภาพของอาคารจากการใช้สอยและจากสภาวะแวดล้อมอันมีผลต่อความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัย ซึ่งจำเป็นต้องเร่งแก้ไขโดยเร็วที่สุด

ทั้งนี้ คณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติมีมติเมื่อวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๐ ยืนยันว่า อาคารแฟลตดินแดงอยู่ในสภาพที่ไม่ปลอดภัยต่อการอยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติถือเป็นความรับผิดชอบที่ต้องดูแลความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยทุกคนเป็นสำคัญมากกว่าตัวอาคาร พร้อมทั้งขอยืนยันในจุดยืนและความเห็นนี้ไม่เปลี่ยนแปลง

สำหรับความเป็นไปได้ในการซ่อมแซมตัวอาคารทั้งระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งมูลค่าราคาของการซ่อมแซมที่แท้จริงและสมบูรณ์แบบยังไม่มีการวิเคราะห์และการประเมินราคาที่ชัดเจน คณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติจึงได้อนุมัติให้จัดตั้งคณะทำงานวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการซ่อม เพื่อกำหนดกระบวนการซ่อมตามหลักวิชาการ พร้อมทั้งทดลองประเมินตัวเลขงบประมาณที่เป็นไปได้ของการซ่อมอาคารแฟลตดินแดงทั้งหมด โดยอาศัยข้อมูลและมาตรฐานการซ่อมแซมของสถาบัน AIT เป็นพื้นฐานการทำงาน

จากการประเมินราคาค่าซ่อมแซมอาคารของคณะทำงานชุดดังกล่าวปรากฏว่า หากต้องการจะซ่อมอาคารก็ต้องเริ่มจากรื้อผนัง-เสาเอ็นปล่องขยะ ผิวกอนกรีต ครีบกั้นแคคบริเวณระเบียงค้ำหน้า ผนังคอนกรีตระเบียงซักล้าง ผนัง-พื้นบริเวณห้องน้ำ งานรื้อระบบท่อน้ำดีและน้ำเสียในช่องท่อ เสริมโครงสร้างเสา คาน พื้น งานติดตั้งระบบไฟฟ้าใหม่ในอาคาร งานทาสีภายในและภายนอก รวมทั้งยังต้องมีการเพิ่มเติมระบบป้องกันอัคคีภัย ซึ่งตามกฎหมายระบุว่าด้วยผู้ตรวจสอบอาคาร พ.ศ.๒๕๔๘ ระบุว่า จะต้องมีการตรวจระบบป้องกันอัคคีภัย สัญญาณเตือนภัย เครื่องจับควัน ไฟฉุกเฉิน และไฟส่องสว่างรอบอาคาร ถ้าซ่อมทั้งหมดตามนี้ จะมีค่าใช้จ่ายต่อหน่วยสูงมาก ประมาณ ๒๐๐,๐๐๐ บาทต่อห้อง หากรวมจำนวนห้องพักอาศัยเกือบ ๒,๐๐๐ หน่วย ก็จะมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมประมาณ ๔๐๐ ล้านบาท ส่วนระยะเวลาในการซ่อมแซมอาคารต้องใช้เวลาประมาณ ๑๒-๑๔ เดือน ในระหว่างนี้ ผู้เช่าจะต้องหาที่อยู่อาศัยชั่วคราว โดยการเคหะแห่งชาติจะให้ความช่วยเหลือด้วย

ที่มา: การเคหะแห่งชาติโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง [http://dindang.nha.co.th/main.php?filename=satanakan\\_dindang\\_now](http://dindang.nha.co.th/main.php?filename=satanakan_dindang_now) สืบค้นข้อมูล วันที่ ๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ เวลา ๑๘.๐๐ น.

ภายหลังจากการซ่อมแซมอาคารที่เสื่อมโทรมมากไม่สามารถยืนยันทันได้ว่า อาคารจะมีอายุการใช้งานได้นานแค่ไหน ขึ้นอยู่กับสภาพการใช้งานของผู้อยู่อาศัย สภาพความเสียหายที่ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งต้องมีการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ดังนั้น ผู้เช่าจะต้องรับภาระค่าซ่อมแซมอาคารร่วมกับการเคหะแห่งชาติด้วย จึงจะเป็นธรรมกับการเคหะแห่งชาติและเป็นธรรมกับผู้มีรายได้น้อยที่การเคหะแห่งชาติต้องดูแลค้ำที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

จากเหตุผลดังกล่าว การเคหะแห่งชาติจึงขอยืนยันและสนับสนุน โครงการร่วมพัฒนาชุมชนดินแดงใหม่ในพื้นที่บริเวณเดิม ซึ่งน่าจะมีความเป็นได้ทางการเงิน และทำให้ชาวชุมชนดินแดงมีความปลอดภัยในการอยู่อาศัย มีคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้นกว่าเดิม

### การพัฒนาโครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองดินแดง

กระบวนการฟื้นฟูชุมชนเมืองดินแดงตั้งมั่นอยู่บนจุดยืนสำคัญ ๒ ประการ คือ ผู้อยู่อาศัยเดิมต้องได้รับจัดสรรให้อยู่อาศัยในทำเลเดิม และการพัฒนาโครงการใหม่ไม่แสวงหากำไร โดยมีเป้าหมายของการฟื้นฟู คือ

๑. พัฒนาเมืองโดยปรับปรุงพื้นที่เสื่อมโทรม ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อให้ชาวชุมชนดินแดงมีความปลอดภัยในการอยู่อาศัย มีคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้นกว่าเดิม อันจะส่งผลให้มีความมั่นคงในชีวิตและเป็นการพัฒนาเมืองที่ยั่งยืนต่อไปในอนาคต

๒. จัดสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ให้แก่ผู้อยู่อาศัยเดิมและผู้อยู่อาศัยกลุ่มใหม่ที่ต้องการอยู่อาศัยในบริเวณนี้เป็นการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวก เพิ่มแหล่งงานในชุมชน สร้างความสมบูรณ์แบบของชุมชน และลดปัญหาความแออัดคับคั่งการจราจรอันเกิดจากการใช้รถยนต์ส่วนบุคคล

๓. พัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสมตามแนวทางผังเมืองของกรุงเทพมหานคร และสอดคล้องกับโครงการอื่นๆ เช่น แผนผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่ย่านพหลโยธิน และโครงการระบบขนส่งทางรถไฟเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิและสถานีรับส่งผู้โดยสารอากาศยานในเมือง (Airport Link) บริเวณย่านโรงงานมักกะสันของการรถไฟแห่งประเทศไทย โครงการก่อสร้างอาคารศาลาว่าการกรุงเทพมหานครแห่งใหม่ โครงการระบบขนส่งมวลชน เป็นต้น

สำหรับกลุ่มเป้าหมายในการพัฒนาโครงการใหม่ ได้แก่ กลุ่มผู้อยู่อาศัยเดิมในอาคารแฟลต ๑-๓๒ ชุมชนดินแดง จำนวน ๑,๕๘๔ หน่วย

### แนวคิดในการออกแบบโครงการ

๑) พัฒนาพื้นที่ชุมชนดินแดงให้เป็ย่านพักอาศัยในระดับต่างๆ มีลักษณะผสมผสานสำหรับครอบครัวผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง พัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสมสอดคล้องกับมูลค่าที่ดิน ณ ปัจจุบัน ตลอดจนเป็ย่านพาณิชยกรรมและส่วนบริการที่มีความหลากหลายครบถ้วน

๒) เสริมสร้างปัจจัยโครงสร้างพื้นฐานอย่างเป็นระบบที่มีมาตรฐาน วางแผนให้มีการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่รองรับความต้องการของผู้อยู่อาศัย รวมทั้งผู้เข้ามาใช้บริการในพื้นที่อย่างเพียงพอและมีประสิทธิภาพ

๓) วางแผนผังกำหนดให้เป็นพื้นที่รองรับสถาบันราชการของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นส่วนสำคัญขององค์การบริหารและพัฒนาท้องถิ่นในอนาคต

๔) สร้างเสริมสภาพแวดล้อมที่ดี โดยกำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวและพื้นที่โล่งว่าง เพื่อนันทนาการและพักผ่อนหย่อนใจเป็นปอดของชุมชนอย่างเหมาะสมและเพียงพอ

๕) วางแผนการพัฒนาให้สอดคล้องกับรูปแบบการคมนาคมขนส่งในอนาคต โดยคำนึงถึงความสะดวกสบายและความปลอดภัยในการเดินทางสัญจรภายในพื้นที่ พร้อมทั้งเชื่อมโยงไปยังพื้นที่อื่นๆ ได้หลายทิศทาง

### รูปแบบโครงการ

๑) เป็นที่พักอาศัยในแนวสูง เปิดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่า พร้อมกับพัฒนาพื้นที่สีเขียวพื้นที่เปิดโล่งเพื่อนันทนาการ และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้กับชุมชนและเมือง

๒) โครงการเชื่อมต่อการสัญจรระบบทางเดินเท้าที่สะดวกและปลอดภัย ช่วยเสริมการพัฒนากิจกรรมเชิงพาณิชย์ตามแนวเส้นทางสำหรับชุมชน

๓) จัดกลุ่มอาคารให้มีพื้นที่ศูนย์กลางสำหรับกิจกรรมชุมชน สร้างความเป็นปึกแผ่นให้มีความเป็นอยู่ร่วมกัน มีสังคมของผู้อยู่อาศัย จัดให้มีพื้นที่สำหรับการประกอบอาชีพ สร้างความเข้มแข็งทางเศรษฐกิจในชุมชน

๔) รูปทรงของกลุ่มอาคารและความประทับใจของสถาปัตยกรรมในการสร้างความรู้สึกที่กลมกลืนใกล้ชิด ถึงแม้จะเป็นชุมชนเมือง

๕) คำนึงการประหยัดพลังงานและการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

๖) จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับคนพิการและผู้สูงอายุ เพื่อเปิดโอกาสให้มีการอยู่ร่วมกิจกรรมในสังคมเดียวกันในชุมชน

### แนวทางการพัฒนาพื้นที่ใหม่

การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการพัฒนาพื้นที่ชุมชนเมืองดินแดง บริเวณพื้นที่อาคารแฟลตหลังที่ ๑-๓๒ จำนวน ๑,๕๘๔ หน่วย เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมที่ดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน จึงได้กำหนดพื้นที่แบ่งเป็น ๓ โซน ประกอบด้วย

- โซน A แฟลต ๒๑-๓๒ ตั้งอยู่บริเวณถนนวิภาวดี-รังสิต จำนวนห้องชุด ๖๗๒ หน่วย
- โซน B แฟลต ๑-๘ ตั้งอยู่บริเวณถนนอโศก-ดินแดง จำนวนห้องชุด ๖๔๐ หน่วย
- โซน C แฟลต ๙-๒๐ ตั้งอยู่บริเวณถนนจตุรทิศ จำนวนห้องชุด ๖๗๒ หน่วย

การวางแผนจัดการพื้นที่ทั้งสามโซนนั้น จะดำเนินการรื้อถอนอาคารเดิมในพื้นที่โซน C (บริเวณแฟลต ๙ -๒๐) จำนวน ๑๒ อาคาร รวมทั้งสิ้น ๖๗๒ หน่วย โดยจัดสร้างเป็นอาคารชุดพักอาศัยใหม่จำนวน ๕ อาคาร รวมทั้งสิ้น ๒,๒๘๐ หน่วย พร้อมด้วยอาคารจอดรถ ๑,๕๒๐ คัน และพื้นที่สวนรอบอาคาร

สามารถรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมได้ทั้งหมด ๓ โชน จากนั้นจะพัฒนาในพื้นที่ โชน B (บริเวณแฟลต ๑-๘) เพื่อจัดสร้างเป็นร้านค้าชุมชนและอาคารสำนักงานให้เป็นองค์ประกอบที่สมบูรณ์ของชุมชน สุดท้ายก็จะพัฒนาพื้นที่ โชน A เพื่อจัดสร้างที่พักอาศัยสำหรับข้าราชการหน่วยงานในพื้นที่ และบุคคลภายนอกที่ทำงานในบริเวณใกล้เคียง รวมถึงการพัฒนาเชิงพาณิชย์ เพื่อนำรายได้มาชดเชยการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิม ซึ่งได้สิทธิอยู่อาศัยในอัตราค่าเช่าพิเศษถูกกว่าบุคคลภายนอก เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๓

### หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่จะให้สิทธิพิเศษแก่ผู้อยู่อาศัยเดิม

เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนดินแดงมีทางเลือกให้มากที่สุดในช่วงที่มีการพัฒนาโครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองดินแดงใหม่ การเคหะแห่งชาติจึงเสนอทางเลือกที่เหมาะสมให้แก่ผู้อยู่อาศัยเดิม ดังนี้

ทางเลือกที่ ๑ ผู้อยู่อาศัยเดิมที่ต้องการย้ายออกจากชุมชนดินแดงอย่างถาวร การเคหะแห่งชาติยินดีจ่ายเงินชดเชยให้จำนวน ๒๕๐,๐๐๐ บาท พร้อมทั้งค่าขนย้ายอีก ๑๐,๐๐๐ บาท

ทางเลือกที่ ๒ ผู้ที่ตัดสินใจจะย้ายออกสามารถแลกเปลี่ยนสิทธิเช่าแฟลตดินแดงกับบ้านพร้อมที่ดินในโครงการบ้านเอื้ออาทรทั่วประเทศ

ทางเลือกที่ ๓ ผู้ที่ต้องการเข้าร่วมโครงการใหม่ การเคหะแห่งชาติจะจัดหาห้องว่างในเคหะชุมชนดินแดง ๒ ให้อยู่อาศัยชั่วคราว โดยจ่ายค่าเช่าเท่าที่จ่ายอยู่เดิม และได้รับเงินช่วยค่าขนย้ายไป-กลับ ๑๐,๐๐๐ บาท หรือจะหาที่อยู่อาศัยชั่วคราวเอง การเคหะแห่งชาติจะจ่ายเงินค่าเช่าให้เดือนละ ๓,๐๐๐ บาท/เดือน เป็นเวลา ๒ ปี หรือจนกว่าโครงการจะสร้างเสร็จ

ทางเลือกที่ ๔ ผู้อยู่อาศัยเดิมที่ไม่สามารถผ่อนชำระตามอัตราค่าเช่าใหม่ได้ แต่ต้องการอยู่ในพื้นที่ย่านดินแดง สามารถแลกเปลี่ยนสิทธิกับผู้อยู่อาศัยในแฟลตดินแดง ๒ ที่ต้องการอยู่อาศัยในโครงการใหม่ได้โดยจ่ายค่าเช่าเท่าที่จ่ายอยู่เดิม และได้รับเงินช่วยค่าขนย้ายจำนวน ๕,๐๐๐ บาท

### กระบวนการมีส่วนร่วมของชุมชน

การเคหะแห่งชาติร่วมกับคณะสังคมสงเคราะห์ศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ สืบหาความต้องการของชาวชุมชนดินแดง เพื่อศึกษาข้อมูลด้านสภาพการอยู่อาศัย เศรษฐกิจ สังคม และสถานะในการครอบครองอยู่อาศัย ตลอดจนศึกษาความคิดเห็นและความต้องการของประชาชนในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองดินแดงตามกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนและชุมชน โดยใช้รูปแบบ “การวิจัยเชิงปฏิบัติการอย่างมีส่วนร่วม” (Participatory Action Research) ทีมงานวิจัยเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ ซึ่งกลุ่มเป้าหมายคือ กลุ่มผู้อยู่อาศัยในแฟลตที่ ๑-๓๒ จำนวน ๑,๕๘๔ หน่วย และกลุ่มอาชีพประมาณ ๔๐๕ ราย โดยทำการศึกษาภาคสนามสำหรับการวิจัยเชิงคุณภาพด้วยการพบปะพูดคุยและแลกเปลี่ยนข้อมูลกับชาวชุมชนในระดับรายห้อง จำนวน ๑,๗๐๗ หน่วย ระหว่างเดือนพฤศจิกายน ๒๕๕๐ - เดือนมกราคม ๒๕๕๑ พบว่ามีการแบ่งกลุ่มทางเลือกของชุมชน ดังนี้

กลุ่มทางเลือก	จำนวน (ราย)	คิดเป็นร้อยละ
๑. กลุ่มเลือกบ้านเอื้ออาทร	๑๐๔	๕.๗๒
๒. กลุ่มขอรับค่าชดเชย ๒๕๐,๐๐๐ บาท + ค่าขนย้าย ๑๐,๐๐๐ บาท และพร้อมย้ายออกจากชุมชน	๑๕๑	๑๑.๐๒
๓. กลุ่มที่ต้องการอยู่อาศัยในโครงการใหม่โซน C	๖๖๓	๓๘.๔๖
๔. กลุ่มที่ต้องการอยู่อย่างเดิมและให้มีการซ่อมแซม	๔๐๕	๒๓.๕๐
๕. กลุ่มที่อยู่ระหว่างการตัดสินใจ	๓๔๔	๒๐.๕๐
รวม	๑,๗๐๗	๑๐๐.๐๐

หมายเหตุ จำนวน ๑,๗๐๗ ห้อง คิดเป็นร้อยละ ๘๒.๗๘ ของจำนวนทั้งหมด ๑,๘๘๔ หน่วย

#### ความก้าวหน้าของโครงการ ณ ปัจจุบัน

เมื่อวันที่ ๒ มกราคม พ.ศ.๒๕๕๑ คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบในหลักการของโครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองดินแดงเรียบร้อยแล้ว พร้อมทั้งอนุมัติวงเงินจ่ายค่าชดเชยการกินสิทธิ์ให้แก่ผู้อยู่อาศัยในอัตราหน่วยละ ๒๕๐,๐๐๐ บาท และเงินช่วยเหลือค่าขนย้ายอีก จำนวน ๑๐,๐๐๐ บาท

## สรุปผลการศึกษาของสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย\*

ภาควิชาวิศวกรรมโครงสร้าง สำนักวิชาวิศวกรรมและเทคโนโลยี สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (เอไอที) ได้นำเสนอผลการศึกษาโครงการสำรวจความเสียหายและประเมินกำลังองค์ประกอบอาคารของ โครงสร้างอาคาร ๑-๘ และ ๒๑-๓๒ อาคารในโครงการเคหะชุมชน ๑ (ดินแดง) ที่ การเคหะแห่งชาติมอบหมาย ให้ศึกษาภายใต้โจทย์ที่ว่า "จะซ่อมแซมอย่างไร ?" เป้าหมายก็เพื่อแก้ไขปัญหาและลดอันตรายที่อาจจะเกิดขึ้นกับอาคารบางส่วนที่มีอายุการใช้งานเกินกว่า ๓๐-๔๐ ปี

ทันทีที่ทราบข้อมูลการสำรวจความเสียหายของ โครงการแฟลตดินแดง เมื่อวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ที่ผ่านมา บอกได้แต่เพียงว่า "หวาดเสียว" และ "สั่นเสียว" ที่จะเกิดโศกนาฏกรรมกลางกรุงเทพฯ อย่างยิ่ง

"เอไอที" รายงานว่า ทีมสำรวจได้แบ่งการสำรวจออกเป็น ๒ กลุ่ม คือ กลุ่มอาคาร ๑-๘ และกลุ่มอาคาร ๒๑-๓๒ ซึ่งเป็นกลุ่มอาคารที่ก่อสร้างและใช้งานมาแล้วรวม ๔๐ ปี ขณะที่อาคารที่เหลืออีก ๓๐ อาคาร ซึ่งมีอายุการใช้งานไล่เลี่ยกันตั้งแต่ ๓๐ ปีขึ้นไป ก็อยู่ในระหว่างการเข้าไปสำรวจที่จะดำเนินการต่อไป ตามแผนที่วางไว้

พิชัย นิมิตรยงสกุล อาจารย์ประจำสาขาวิชาวิศวกรรมโยธา โครงสร้าง สำนักวิศวกรรมโยธา เอ ไอที บอกว่า จากการศึกษาโดยการสำรวจด้วยการตรวจพินิจ และทดสอบสภาพของอาคารปัจจุบัน เพื่อหาสาเหตุหลักของการเสื่อมสภาพ และนำมาสู่การเสนอวิธีซ่อมแซม พบว่าตัวอาคารที่เข้าสำรวจทั้ง ๒๐ อาคาร มีความเสียหายเกิดขึ้นจนเกรงว่าจะมีปัญหาด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย

โดยทุกอาคารมีสภาพความเสียหายใกล้เคียงกัน สาเหตุมาจากตัวเหล็กเสริมเป็นสนิมมาก ซึ่งเกิดจากความชื้นที่เข้าไปกัดเซาะจนทำให้เหล็กเสริมแรงด้านในเกิดการบวมถึง ๖ เท่าของปริมาตรเดิม ผลที่ตามมาก็คือ เมื่อเหล็กค้ำในบวมขึ้น ก็จะทำให้วัสดุห่อหุ้มซึ่งเป็นคอนกรีตเกิดการแตกกร่อน

"สถาบันเอไอที" สรุปผลของการเสื่อมสภาพโดยรวมไว้ ๔ ประเด็น คือ

๑. อัตราความเสียหายตั้งแต่ปี ๒๕๔๖-ปัจจุบันมีการเสื่อมสภาพเร็วมาก โดยเฉพาะการเกิดสนิม มีอัตราการเพิ่มเป็นทวีคูณ เพราะคอนกรีตเสื่อมสภาพเร็วมาก

๒. หากเกิดแผ่นดินไหวใน กทม. ก็เสี่ยงต่อการวิบัติหรืออาคารถล่มลงมาได้ ซึ่งไม่ควรปล่อยให้ เกิดปัญหาร้ายแรงขึ้น เนื่องจากตัวอาคารใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างแบบเดิม และปัจจุบันอัตราการรับน้ำหนัก อยู่ในจุดที่ไม่ได้มาตรฐาน

๓. สามารถซ่อมแซมได้โดยอาศัยเทคโนโลยีเฟอร์โรซีเมนต์ แต่เป็นการซ่อมแซมได้เฉพาะจุด เท่านั้น เพราะยังมีการเสื่อมสภาพในจุดอื่นๆ ต่อไปเรื่อยๆ และ

๔. อาคารเสื่อมสภาพตลอดเวลา ส่งผลต่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยแม้จะซ่อมแซมแล้วก็ตาม เพราะคอนกรีตหมดอายุ เหล็กเสริมก็เกิดสนิม รอวันพังลงมาเท่านั้น

\* ที่มา : [http://www.thaiengineering.com/viewnew.php?id=527&&id\\_cate=30](http://www.thaiengineering.com/viewnew.php?id=527&&id_cate=30) สืบค้นข้อมูลวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๕๑

"หากพิจารณาตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ผู้อยู่อาศัยในแฟลตดินแดงจะต้องหาที่อยู่ใหม่ทันที เพราะอันตรายมาก แม้แต่วิศวกรยังไม่กล้ารับปากเลยว่าอาคารเหล่านี้จะถล่มขึ้นมาเมื่อใด" ไกร ตั้งส่ง กรรมการบริหาร (บอร์ด) กคช. และ อุปนายกสมาคมวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วศท.) กล่าวแสดงความเห็น พร้อมกับขยายความว่า

หากพิจารณาจาก ๓ องค์ประกอบหลัก คือ เสาคาน และพื้น พบว่าอยู่ในสภาพเสียหายอย่างน่ากลัว เพราะเกิดการแตกร้าวทั้งแนวตั้งและขนาน ขณะที่ผู้อยู่อาศัยเองได้ใช้งานอาคารผิดประเภท โดยใช้สำหรับเป็นที่เก็บสินค้า เช่น กระจอบข้าวสาร ซึ่งมีน้ำหนักมากเกินกว่าความสามารถที่รับน้ำหนักได้เพียง ๑๕๐ ก.ก./ตร.ม.เท่านั้น

นอกจากนี้การต่อเติมตัดแปลงอาคารเพื่อใช้งานอย่างผิดๆ ก็เป็นอีกปัญหาหนึ่งที่ทำให้เสี่ยงต่อการพังหรือถล่ม ซึ่งจากการคำนวณอัตราทางวิศวกรรมเหลือเพียง ๑.๐๕-๑.๒๕ เท่าเท่านั้น จากปกติอัตราความปลอดภัยต้องมีมากกว่า ๒ เท่าขึ้นไป

"ไกร" ได้เสนอแนะแนวทางเร่งด่วนเพื่อนำไปสู่การปฏิบัติ คือ

๑.คิดประกาศให้ผู้อยู่อาศัยได้รับทราบถึงอันตรายว่าเป็นพื้นที่อันตรายห้ามเข้าใกล้

๒.หากมีการก่อสร้างอาคารหลังใหม่ต้องให้สิทธิ์ผู้อยู่เดิมกลับเข้ามาใหม่

๓.บอกเหตุผลถึงความจำเป็นที่ต้องทำ เพราะเป็นเรื่องความปลอดภัยในชีวิตทรัพย์สิน และ

๔.ต้องประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยรับรู้

ด้าน การเคหะแห่งชาติในฐานะเจ้าของพื้นที่ เตรียมนำเรื่องดังกล่าวเข้าเสนอบอร์ดเมื่อวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ที่ผ่านมา เพื่อให้ได้ข้อยุติ แล้วนำเสนอคณะรัฐมนตรีให้พิจารณาว่าจะให้ดำเนินการอย่างไร ซึ่งขณะนี้ การเคหะแห่งชาติในได้อนุมัติงบประมาณ ๒๐ ล้านบาท เพื่อใช้ในการซ่อมแซมโครงการดังกล่าวแล้ว

แต่ก็เป็นเพียงแก้ปัญหาที่ปลายเหตุเท่านั้น เพราะถึกๆ แล้วแนวทางการแก้ไขที่ดีที่สุดคือ การก่อสร้างใหม่ทั้งหมด ซึ่งเป็นเรื่องที่ทำได้ยากมากๆ เพราะอย่าลืมว่ามีผู้อยู่อาศัยเดิมบางกลุ่มที่ไม่ต้องการแบกรับค่าเช่าเพิ่มขึ้น จากปัจจุบันที่เสียค่าเช่าเฉลี่ย ๔๐๐ บาท/เดือนเท่านั้น

ในประเด็นนี้ "สุรพล จันทร์น้อย" รองผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติในยอมรับว่า ขณะนี้มีผู้เช่าเดิมบางกลุ่มเห็นด้วยที่จะให้ การเคหะแห่งชาติเดินหน้าพัฒนาแฟลตดินแดง ตามแผนพัฒนาและฟื้นฟูเมือง และยินยอมที่จะจ่ายค่าเช่าเพิ่มขึ้นตามความเหมาะสม เพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีความปลอดภัย แต่มีบางกลุ่มที่ไม่ยอมเพราะไม่อยากแบกรับค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน

ทั้งนี้ หากมีการก่อสร้าง โครงการใหม่ การเคหะแห่งชาติในได้เตรียมที่ดินเนื้อที่ประมาณ ๒ ไร่ ในโซนจี บริเวณแยกดินแดง เพื่อพัฒนาเป็นอาคารที่อยู่อาศัย สูงประมาณ ๒๐ ชั้น สำหรับใช้เป็นอาคารรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมตลอดแรก ๑,๕๐๐-๒,๐๐๐ ครอบครัว

"แผนเดิมคือ การเคหะแห่งชาติในจะแบ่งการพัฒนาเป็นเฟสๆ ทั้งหมด ๕๐ อาคาร หากทำสำเร็จจะเป็นการยกคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด ๘,๐๐๐ พันครัวเรือน หรือ ๓๐,๐๐๐ รายให้ดีขึ้น"

หากต้องให้เลือกระหว่างต้อง "ทุบทิ้ง" หรือ "ซ่อมแซม" การเคหะแห่งชาติในและรัฐบาลคงต้องคิดอย่างรอบคอบ เพราะหากเลือกแนวทางแรก แม้จะ "คุ้ม" เพราะได้ของใหม่และค่าเช่าเพิ่ม แต่อย่าลืมภาระค่าเช่าที่ประชาชนระดับรากหญ้าที่อยู่อาศัยมากกว่า ๔๐ ปีจะต้องแบกรับเพิ่มขึ้น

หากเลือกแนวทางที่ ๒ คิดว่าเป็นการแก้ไขที่ไม่ตรงจุดตรงประเด็นนัก เป็นการแก้ปัญหาเพียงบางจุดเท่านั้น และไม่ได้รับประกันด้วยว่าจะใช้งานต่อไปได้นานเท่าใด เนื่องจากตัวอาคารยังมีการเสื่อมสภาพต่อเนื่อง

สุดท้ายไม่ว่าจะเลือกแนวทางใด ก็ต้องอยู่ในแนวทางของการมีส่วนร่วมระหว่างประชาชนและภาครัฐ โดยยึดหลักการมีส่วนร่วมและสมานฉันท์เอาไว้แหละดี

## มติคณะรัฐมนตรีรายงานความก้าวหน้าการดำเนินงานการแก้ไขปัญหาอาคารแฟลตดินแดง

คณะรัฐมนตรีรับทราบตามที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์รายงานความก้าวหน้าการดำเนินงานการแก้ไขปัญหาอาคารแฟลตดินแดง ดังนี้

๑. กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาแก้ไขปัญหาผู้ได้รับผลกระทบจากอาคารแฟลตดินแดงเสียหาย โดยให้มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และผู้แทนผู้อยู่อาศัยในอาคารแฟลต ๑-๘ และ ๒๑-๓๒ เข้าร่วมเป็นกรรมการเพื่อกำหนดแผนงาน มาตรการในการช่วยเหลือผู้อยู่อาศัยทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

๒. การเคหะแห่งชาติได้จัดประชุมคณะกรรมการและผู้นำชุมชนดินแดง ในวันอาทิตย์ที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๐ เพื่อรายงานผลการสำรวจความเสียหาย โดยสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย และวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์และรับฟังความคิดเห็นของคณะกรรมการและผู้นำชุมชนดินแดง ซึ่งได้เสนอข้อคิดเห็นต่อการเคหะแห่งชาติในเรื่องหลักการในการทำงานร่วมกับชาวชุมชนดินแดงเพื่อพัฒนาชุมชนดินแดงใหม่ดังนี้

- ผู้อยู่อาศัยต้องได้สิทธิในการอยู่ในที่เดิม
- การเคหะแห่งชาติจะต้องไม่แสวงหากำไรจากการทำโครงการ
- ให้มีการร่วมคิดกับผู้อยู่อาศัยในชุมชนดินแดงในการวางแนวทางการสร้างชุมชนดินแดงใหม่ โดยจะมีการประชุมผู้อยู่อาศัยเป็นรายอาคาร เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยทุกคนได้มีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น
- ในช่วงของการร่วมคิดกับผู้อยู่อาศัยในชุมชนเพื่อสร้างชุมชนดินแดงใหม่ ให้มีการซ่อมแซมสภาพที่เสียหาย
- การเคหะแห่งชาติ ต้องสื่อสารประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยได้ทราบข้อเท็จจริงและความก้าวหน้าของโครงการตลอดเวลา

๓. คณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติได้พิจารณาในการประชุมเมื่อวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๐ แล้วมีมติเห็นว่าอาคารกลุ่มแฟลตดินแดงนี้ไม่อาจใช้เป็นที่อยู่อาศัยของประชาชนได้อีกต่อไป ชีวิตและความปลอดภัยของชาวแฟลตดินแดงมีความสำคัญที่สุด พร้อมกันนี้ได้นำข้อเสนอของชุมชนเมื่อวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๐ และมอบนโยบายให้การเคหะแห่งชาติร่วมกับชาวชุมชนดินแดงไปร่วมคิด ร่วมทำ ร่วมพัฒนาชุมชนดินแดงใหม่ ที่มีคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดี โดยให้การพัฒนาโครงการจะต้องยึดหลักการสำคัญดังนี้

- ผู้อยู่อาศัยเดิมได้อยู่ในที่เดิม
- การเคหะแห่งชาติต้องไม่แสวงหากำไรจากการทำโครงการนี้

- ชาวชุมชนดินแดงจะร่วมทำงานกับการเคหะแห่งชาติพัฒนาเทคโนโลยีและกระบวนการการทำงานร่วมกันในเรื่องต่าง ๆ เช่น
    - รูปแบบชุมชนใหม่
    - รูปแบบการเงินและการลงทุน
    - การจัดการระหว่างย้าย
    - จะต้องมีการศึกษาหารือและพัฒนาการสื่อสารที่ดีร่วมกัน
๔. กระบวนการทำงานร่วมกันเป็นเรื่องที่ต้องใช้เวลา ดังนั้น ในเบื้องต้น การเคหะแห่งชาติกับชาวชุมชนจะร่วมกันทำการซ่อมแซมอาคารในส่วนที่ชำรุดเร่งด่วนไปก่อน

## มติคณะรัฐมนตรี : ขออนุมัติค่าใช้จ่ายในการเตรียมการโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

คณะรัฐมนตรีมีมติรับทราบตามที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เสนอผลการดำเนินงานแก้ปัญหาอาคารแฟลตดินแดงของการเคหะแห่งชาติ ในส่วนของการจัดทำแผนการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยและการก่อสร้างอาคารหรือการจัดหาที่พักอาศัยชั่วคราว การศึกษาและพิสูจน์เพื่อทราบจำนวนและรายชื่อผู้อยู่อาศัยเดิมได้รับสิทธิพิเศษในการเข้าพักอาศัยในโครงการ เป็นต้น ครบถ้วนทุกประการแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างรับฟังความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยในเรื่องรูปแบบของอาคาร ราคา และความต้องการในทางเลือกต่างๆ ของผู้อยู่อาศัย คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ โดยให้การเคหะแห่งชาติ เร่งดำเนินการปรับปรุงแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงให้มีความชัดเจนทั้งในรูปแบบการพัฒนา แผนการลงทุน ทางเลือกในการระดมทุนแล้วจัดทำโครงการในรายละเอียดคณาเสนอคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติพิจารณาตามขั้นตอนก่อนเสนอคณะรัฐมนตรีโดยเร็วต่อไป โดยให้ความเห็นของส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง อาทิ ความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ที่ให้ การเคหะแห่งชาติ พิจารณาเงื่อนไขการแลกสิทธิเช่าแฟลตดินแดงกับบ้านเอื้ออาทรอย่างรอบคอบ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับกลุ่มผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรในโครงการปกติ และกลุ่มที่รับเงินชดเชยสิทธิและค่าขนย้าย และให้เร่งรัดการสำรวจความต้องการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนดินแดงให้ชัดเจน รวมทั้งใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำแผนค่าใช้จ่ายในการเตรียมโครงการฯ เพื่อประกอบการพิจารณาหา แหล่งเงินที่เหมาะสมต่อไป เป็นต้น ไปดำเนินการ และให้ประชาสัมพันธ์ข้อมูลข่าวสารแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องทราบอย่างชัดเจน ถูกต้อง และรับความเห็นของคณะรัฐมนตรีไปดำเนินการด้วยว่า กรณีที่การเคหะแห่งชาติจะสร้างบ้านเอื้ออาทรเพื่อรองรับชาวชุมชนดินแดงที่ต้องการแลกสิทธิการเช่าบ้านเอื้ออาทรนั้น ให้พิจารณาด้วยว่า การสร้างบ้านในกรณีนี้ สมควรจะเรียกว่าบ้านเอื้ออาทร หรือไม่ เนื่องจากเป็นกรณีเฉพาะที่มีวัตถุประสงค์แตกต่างจาก โครงการบ้านเอื้ออาทรที่ดำเนินการแล้ว และการกำหนดทางเลือกสำหรับผู้อยู่อาศัยในกรณีประสงค์ที่ย้ายออกจากโครงการ โดยจะจ่ายเป็นเงินชดเชยสิทธิหน่วยละ ๒๕๐,๐๐๐ บาท และเงินช่วยเหลือค่าขนย้ายจำนวน ๑๐,๐๐๐ บาท นั้น ให้ถือเป็นกรอบวงเงินที่การเคหะแห่งชาติจะใช้ในการประสานหารือกับผู้อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องเท่านั้น ส่วนการจ่ายเงินดังกล่าวให้เป็นไปตามผลการ พิจารณาแผนแม่บทที่การเคหะแห่งชาติได้ปรับปรุงและจัดทำเป็นโครงการในรายละเอียดเสนอคณะรัฐมนตรีแล้ว

ที่มา : มติคณะรัฐมนตรี พุทธที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๑ สำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

<http://www.cabinet.soc.go.th/soc/Program2-1.jsp?menu=1> สืบค้นข้อมูล วันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๕๑ เวลา ๑๔.๓๕ น.

### แผนผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่และฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง\*

นับตั้งแต่ปี ๒๕๔๐ ที่ การเคหะแห่งชาติ (กคช.) ได้ทำการร่างแผนแม่บทในการ ฟื้นฟูเมือง ก็มีกระแสข่าวการทุบรื้อ อาคารแฟลตดินแดง ออกมาเป็นระยะๆ แต่ที่ผ่านมาแผนแม่บทการพัฒนาเมืองในพื้นที่ดังกล่าวก็ ยังไม่มีความชัดเจนในการพัฒนาโครงการอย่างชัดเจนและเป็นรูปธรรม เนื่องจากมีกระแสต่อต้านจากผู้เช่า และ ผู้อยู่อาศัยในแฟลตดินแดงออกมาอยู่ตลอดเวลา ซึ่งปัญหาดังกล่าว กคช.ได้พยายาม สร้างความเข้าใจกับผู้อยู่อาศัย เพื่อลดความรุนแรงที่จะเกิดขึ้น เพราะพื้นที่ดังกล่าวมีจำนวนผู้อยู่อาศัยจำนวนมาก

ในขณะเดียวกัน ยังมีกลุ่มนักการเมืองที่จ้องหาผลประโยชน์ หวังดึงเอากลุ่มผู้อยู่อาศัยมาเป็นฐานเสียง ในการเลือกตั้ง โดยหยิบยกนโยบายหาเสียงว่าจะไม่มีการทุบรื้อ อาคารในแฟลตดินแดง และจะช่วยเหลือใน กลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการแฟลตดินแดงให้สามารถ เช่าอยู่อาศัยในพื้นที่ได้ต่อไป ในระยะยาว ซึ่งนโยบายการหาเสียงเหล่านี้เองทำให้แผนการฟื้นฟูแฟลตดินแดงไม่สามารถดำเนินการได้อย่างเป็นรูปธรรม

อย่างไรก็ตาม สภาพอาคารในแฟลตดินแดงที่มีอายุการใช้งานกว่า ๔๐ปี ย่อมมีการเสื่อมโทรมตามอายุการใช้งานทำให้ หน่วยงานที่ดูแลและรับผิดชอบในและฐานะเจ้าของโครงการ อย่าง กคช. กลิ่นไม่เข้ากาย ไม่ออก หลังจากที่ คณะกรรมการป้องกันอุบัติภัยแห่งชาติ (กปอ.) มีมติให้ กคช.หามาตรการแก้ไขปัญหาอาคารที่เสี่ยงเกิดอุบัติภัยในโครงการแฟลตดินแดงอาคารที่ ๑-๘ และ ๒๑-๓๒ ซึ่งมีสภาพความเสียหายอยู่ในระดับวิกฤติ

จากการสำรวจความเสียหายในอาคารของสำนักวิชาวิศวกรรมและเทคโนโลยี สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT) เข้ามาตรวจสอบสภาพความเสียหาย และสรุปผลรายงานสภาพความเสียหายของอาคารในโครงการแฟลตดินแดงในปี ๒๕๔๖ พบว่าสภาพความเสียหายของอาคาร จำนวน ๒๐ อาคารประกอบด้วย อาคารแฟลต ๑-๘ และแฟลต ๒๑-๓๒ มีสภาพความเสียหายในระดับอันตรายแก่การอยู่อาศัย ทำให้ กคช.มีการปิดแผนพัฒนาโครงการ แฟลตดินแดงกลับมาอีกครั้ง เรื่องก็เงียบไปหลังจากที่นำโครงการดังกล่าวต้องเสนอต่อที่ประชุม ครม.ให้มิมติอนุมัติทุบรื้อ และพัฒนาโครงการใหม่ขึ้นมาทดแทนตามแผนแม่บทที่ กคช.เสนอ

สำหรับแผนแม่บทในการฟื้นฟูเมืองดินแดง ที่การเคหะฯ ได้วิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้ก่อนหน้านี้ได้แก่ แผนการพัฒนา แบ่งเป็น แผนพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการจัดสร้างใหม่เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ๔,๐๖๓ หน่วย และการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ให้กับผู้ที่สนใจ การปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิม ให้กับผู้มีรายได้น้อย ที่ไม่พร้อมจะอยู่ในอาคารใหม่ที่สร้างขึ้น เพราะราคาค่าเช่าปรับสูงขึ้น อีกจำนวน ๒,๓๒๒ หน่วย การพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมเพื่อหารายได้มาชดเชยการก่อสร้างที่อยู่อาศัยรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม

\*ที่มา : <http://www.blogth.com/blog/Financial/Set/6440.html> สืบค้นข้อมูลวันที่ ๓๑ มีนาคม 2551

ส่วนแผนดำเนินการวางไว้ ๓ ระยะ ซึ่งใช้เวลาดำเนินการตามแผน ๕ ปี แบ่งเป็นระยะที่ ๑ ใช้เวลา ๓ ปี ตั้งแต่ปี ๒๕๔๗-๒๕๔๙ จัดทำโครงการใน ๒ พื้นที่ ได้แก่ โซน A๑ ด้านริมฝั่งมักกะสัน เป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับการพัฒนาพื้นที่ย่านโรงงานมักกะสันของการรถไฟแห่งประเทศไทย จะรื้ออาคารพักอาศัยเดิม ๖ หลัง คือ แฟลต ๑๕-๒๐ รวม ๓๓๖ หน่วย เพื่อสร้างอาคารใหม่ชดเชยได้ ๖๒๗ หน่วย โซน C รื้ออาคารริมถนนประชาสงเคราะห์ติดกับโรงเรียนสามัคคีบำรุงวิทยา ๘ หลัง คือ แฟลต ๕๗-๖๔ จำนวน ๓๘๕ หน่วย เพื่อสร้างอาคารพักอาศัยใหม่ ชดเชย ๑,๒๐๘ หน่วย

ส่วนระยะที่ ๒ ใช้เวลา ๓ ปีตั้งแต่ปี ๒๕๕๐-๒๕๕๒ จัดทำโครงการ ๒ พื้นที่ ได้แก่ โซน A๒ รื้ออาคารริมถนนดินแดง ติดแยกถนนอโศก-ดินแดง ๖ หลัง คือ แฟลต ๕-๑๔ จำนวน ๓๓๖ หน่วย เพื่อสร้างอาคารพักอาศัยชดเชยได้ ๗๔๐ หน่วย โซน D รื้ออาคารด้านริมถนนวิภาวดีรังสิต ๑๒ หลัง คือ แฟลต ๒๑-๓๒ จำนวน ๖๗๒ หน่วย เพื่อสร้างอาคารพักอาศัยใหม่ชดเชยได้ ๑,๔๘๘ หน่วย

ระยะที่ ๓ ใช้เวลา ๓ ปี ตั้งแต่ปี ๒๕๕๓-๒๕๕๕ ได้แก่ โซน B รื้ออาคารด้านถนนประชาสงเคราะห์ ๒๖ หลัง คือ แฟลต ๓๓-๕๖ จำนวน ๑,๗๗๖ หน่วย และอาคารดินแดง ๔ จำนวน ๒ หลัง ๓๕๒ หน่วย เพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์กรรม เพื่อหารายได้ชดเชยการก่อสร้าง ที่พักอาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิม นอกจากนี้เสนอทางเลือกการลงทุน ๒ แนวทาง ได้แก่ แนวทางแรกให้รัฐจัดหาแหล่งเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำ ๔,๒๑๖.๘๖ ล้านบาท เวลา ๒๕ ปี ให้การเคหะฯ กู้ โดยกระทรวงการคลังค้ำประกัน และรับภาระดอกเบี้ย ๓% ต่อปี คิดเป็นเงิน ๒,๐๑๗ ล้านบาท เฉลี่ยปีละ ๘๔ ล้านบาท วงเงินรวม ๗,๔๘๓ ล้านบาท แนวทางที่ ๒ ให้รัฐบาลจัดเงินกู้ยืม ๓,๘๘๖ ล้านบาท เงินอุดหนุน สาธารณูปโภค และองค์ประกอบชุมชน ๑,๖๘๗ ล้านบาท รวม ๖,๓๑๕ ล้านบาท

นอกจากนี้ ในการทุบรื้อแฟลตดินแดงนั้น จำเป็นต้องมีการย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมออกไปเพื่อให้สามารถดำเนินการทุบรื้อ และพัฒนาโครงการได้ ซึ่ง กคช. เองได้เตรียมแผนการย้ายผู้อยู่อาศัยไว้รองรับประชาชน ๒ กลุ่ม จำนวน ๒๐ อาคาร ที่อยู่ในโซนอันตราย แฟลต ๒๑-๓๒ ริมถนนวิภาวดี ๖๗๒ หน่วย แฟลต ๑-๘ ริมถนนดินแดง ๖๔๐ หน่วย รวม ๑,๓๑๒ หน่วย โดยให้ประชาชนเลือกที่จะย้ายไปอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและได้กันเพื่อไว้สำหรับกรณีฉุกเฉินเช่นไฟไหม้ ไล่ที่

โดยมีเงื่อนไขว่าไม่ได้ให้อยู่ฟรี แต่ให้สิทธิผ่อนชำระเหลือประชาชนทั่วไป ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรบางกะดี (ติวานนท์) ๑๐๐ หน่วย โครงการบ้านเอื้ออาทร รังสิตคลอง ๑,๔๐๐ หน่วย โครงการ บ้านเอื้ออาทร มีนบุรี ๒๐๐ หน่วย โครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม ๕๐๐ หน่วย โครงการบ้านเอื้ออาทรแพรเกษ ๓๐๐ หน่วย และโครงการบ้านเอื้ออาทรเพชรเกษม ๘รวม ๑,๗๐๐ หน่วย และเดิม กคช. ยอมรับว่า ได้สรุปที่จะทุบแฟลตที่อยู่ในโซนอันตรายดังกล่าวโดยการทุบทิ้งแล้วสร้างใหม่ โดยเชิญกรมการพิจารณาเรื่องแบบก่อสร้างด้วยเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จจะเปิดโอกาสให้ประชาชนที่รื้อย้ายออกไปได้สิทธิกลับมาอยู่ใหม่เป็นอันดับแรก เป็นต้น

อย่างไรก็ตามหลังจากแผนดังกล่าวที่เสนอต่อที่ประชุม ครม. ไปเมื่อปี ๒๕๔๗ กลับเงียบหายไปช่วงหนึ่ง โดยไม่มีการสานต่อและ ไม่มีความชัดเจนว่าจะมีการพัฒนาโครงการตามที่ กคช.เสนอไปหรือไม่ ล่าสุดหลังจาก AIT เข้าไปตรวจสอบสภาพความเสียหาย และรายงานต่อ กปอ. อีกครั้งทำให้ปัญหาเพลิงดินแดงถูกนำขึ้นมาพิจารณาอีกครั้ง แต่ท่าทีของ กคช. เองก็ไม่ชัดเจน แม้ว่าผลการสำรวจจะระบุว่าอาคารในเพลิงดินแดง ไม่มีความปลอดภัยในการอยู่อาศัย ในขณะที่มติการประชุมบอร์ด กคช. มี ผลการประชุมที่เป็นเอกฉันท์ว่าอาคารดังกล่าวมีความเสียหายจนไม่สามารถอยู่อาศัยได้

ทั้งนี้ วันที่ ๑๗ พค. ๕๐ ที่ผ่านมา บอร์ด กคช. ได้มีการประชุมเพื่อพิจารณาปัญหาเกี่ยวกับ เพลิงดินแดง โดยเฉพาะ กรณี ทุบหรือไม่ทุบทิ้ง อาคารต่างๆ ตามผลศึกษาที่ระบุถึงความทรุดโทรมของอาคารที่หวังว่าจะเกิดอันตรายกับผู้อยู่อาศัย ซึ่งในเบื้องต้นได้ข้อสรุปว่า จะยังไม่มีการทุบหรืออาคารเก่า และย้ายผู้อยู่อาศัยใน ๒๐ อาคารออกไป แต่ได้ขอให้ สถาปนิก และวิศวกรรมสถานในพระบรมราชูปถัมภ์ เข้าไปตรวจสอบ และสรุปผลการสำรวจ ภายในระยะเวลา ๑ สัปดาห์ ซึ่งหากทั้ง ๒ สถาบันวิชาชีพ มีความเห็นตรงกับมติบอร์ด กคช.ว่าไม่เหมาะแก่การอยู่อาศัย กคช.จะนำเรื่องเสนอ ที่ประชุมคณะรัฐมนตรีเพื่อขอมติหรือทุบ ภายในระยะเวลา ๑ เดือน

สำหรับการแก้ปัญหาการย้ายผู้อยู่อาศัยเบื้องต้น กคช.ได้เตรียมมาตรการรองรับในกรณีที่จะมีการทุบหรืออาคาร โดยจะจัดให้มีการตั้งคณะกรรมการดำเนินการร่วม ซึ่งจะได้เชิญตัวแทนทั้งในส่วนของ กคช. ตัวแทนผู้อยู่อาศัย และกทม. เข้ามาเป็นคณะกรรมการการแก้ปัญหาเพลิงดินแดงในระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งจำเป็นต้องมีความชัดเจนในแผนดำเนินการ ด้านการย้ายผู้อยู่อาศัยเดิม และจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ในพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่ง กคช.ได้เตรียมพื้นที่ไว้แล้ว

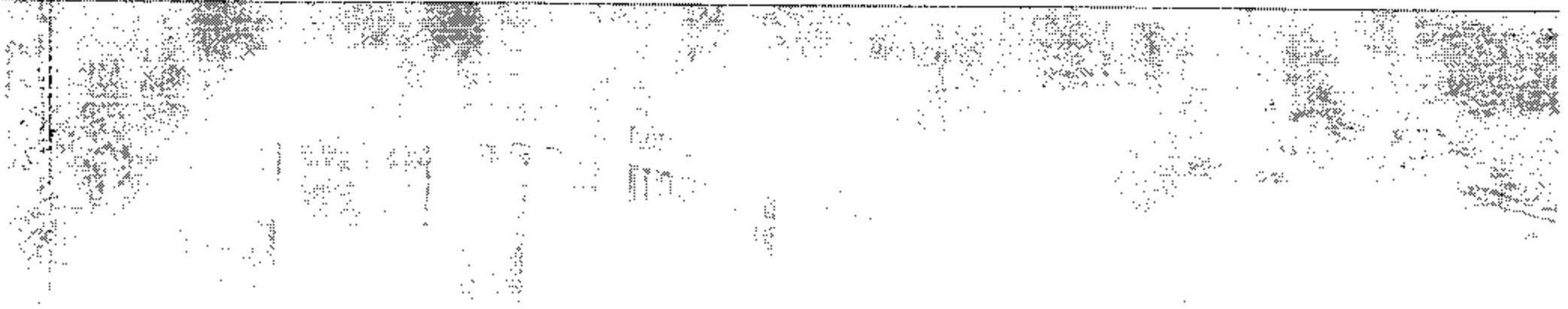
ซึ่งจากกรณีการร้องขอให้ ๒ สถาบันวิชาชีพ เข้ามาช่วยในการตรวจสอบสภาพความเสียหาย เพลิงดินแดง ที่ประชุมร่วม ๓ ฝ่าย ประกอบด้วย ๒ สถาบันวิชาชีพ และ กคช.ได้ข้อสรุปในการประชุมร่วมว่า จะมีการตั้งคณะกรรมการร่วม ๓ ฝ่ายประกอบด้วย ผู้แทนผู้อยู่อาศัยในเพลิงดินแดง กคช. และกทม.เพื่อหาแนวทางการดำเนินการระยะสั้น และระยะยาวร่วมกัน ในขณะที่ ทางด้าน ๒ สถาบันวิชาชีพขอใช้ระยะเวลาในการศึกษาและสำรวจความเสียหายและผลการตรวจสอบของ AIT จาก ๑ สัปดาห์ออกไปเป็น ๑เดือนและจะสรุปและเสนอต่อ กคช. เพื่อพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง

อย่างไรก็ตาม การนำเรื่องการฟื้นฟู เพลิงดินแดงขึ้นมาอีกครั้งนั้น ทำให้หลายฝ่ายตั้งข้อสังเกต ว่า กคช. ประสบปัญหาหนักกับโครงการบ้านเอื้ออาทร ทำให้ขาดงบประมาณในการบริการงาน หลังจากที่สามารถล้างหนี้ขาดทุนสะสมหมดไปในปี ๒๕๔๘ กคช. ต้องหยิบยกแผนการฟื้นฟูเพลิงดินแดงเข้ามา เพื่อสร้างรายได้ระยะยาวจากการพัฒนาโครงการคอมเพล็กซ์ในพื้นที่เพลิงดินแดง

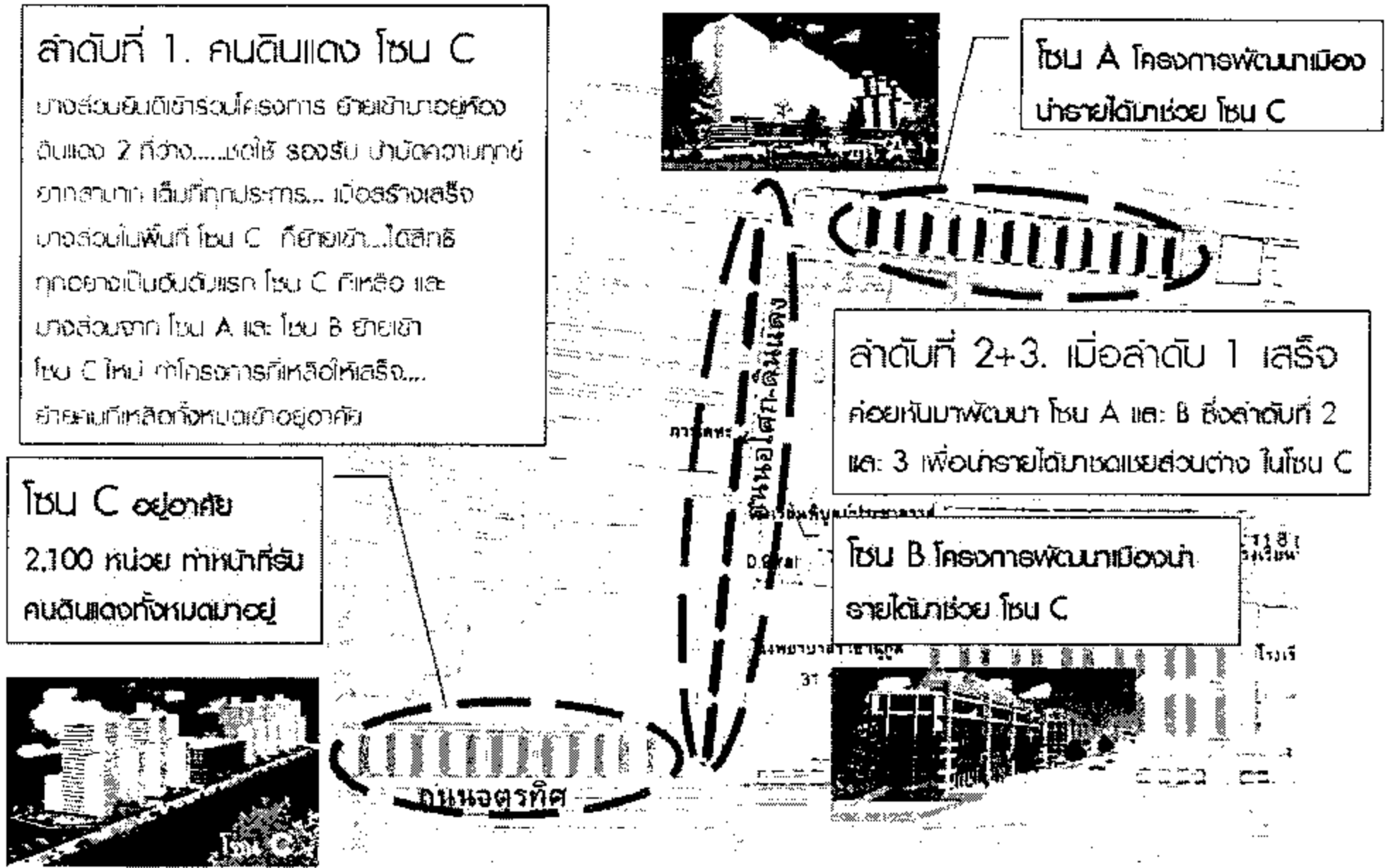
ในขณะที่กระแสข่าวอีกด้านหนึ่ง เห็นว่าการรื้อแผนพัฒนาโครงการดังกล่าวเป็นการปลุกกระแสข่าวขึ้นมาเพื่อกรบข่าวการทุจริตโครงการบ้านเอื้ออาทร รวมถึงการรื้อแผนดังกล่าวเป็นการ สร้างกระแสเพื่อปูฐานเสียงให้แก่ผู้สมัครรับเลือกตั้ง หรือนักการเมืองที่มีฐานเสียงในอยู่ในพื้นที่เดิม และหวังจะรักษาฐานเสียงเพื่อกลับมาเลือกตั้งในสมัยหน้าอีกครั้ง

อย่างไรก็ตามกระแสข่าวที่ออกมาต่างๆ นั้นแม้ว่าจะเป็นที่น่าสังเกตและน่าจับตามอง แต่ปัญหาที่ควรให้ความสำคัญในอันดับแรก คือ ชัดเจนในการดำเนินการในโครงการแพลตฟอร์มแดง และการสร้างความเข้าใจกับผู้อยู่อาศัย ซึ่งต้องทำให้มีความโปร่งใส ชัดเจน และคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก รวมถึงต้องเกิดประโยชน์ทั้งในส่วนของ การเคหะแห่งชาติ และ ผู้อยู่อาศัยอย่างแท้จริง

### ขั้นตอนการโยกย้ายผู้อยู่อาศัยชุมชนดินแดง



# ขั้นตอนการโยกย้ายผู้อยู่อาศัย

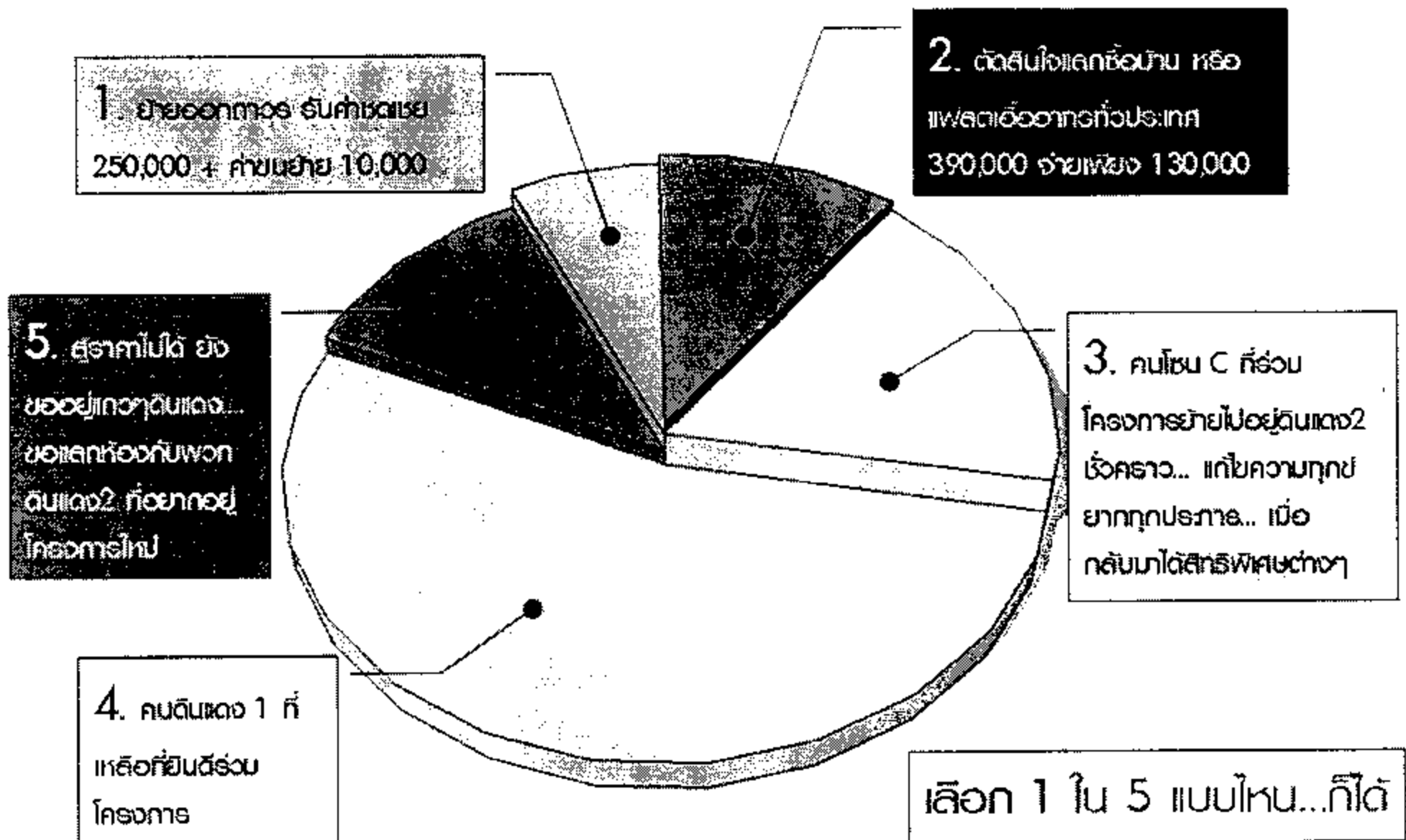


การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการพัฒนาพื้นที่บริเวณ โซน C (เฟส 1) บางส่วน เพื่อจัดสร้างเป็นอาคารชุดพักอาศัย และเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ การเคหะแห่งชาติจะย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมที่ประสงค์จะอยู่อาศัยใหม่และผู้อยู่อาศัยในอาคารแฟลตอีกส่วนหนึ่งของโซน C บรรจุอาคารใหม่ จากนั้นจะดำเนินการ จัดสร้างเฟส 2 แทนอาคารว่างที่บรรจุผู้อยู่อาศัยขึ้นอาคารใหม่ เมื่อโซน C สร้างเสร็จสมบูรณ์ ประมาณ 2,100 หน่วย การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการย้าย ผู้อยู่อาศัยเดิมจากโซน B และโซน A มาบรรจุในอาคารใหม่ เพื่อพัฒนาพื้นที่ โซน A และโซน B

ที่มา: วารสารดินแดงนิวส์ ฉบับที่ ๒ วันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๐

การเคหะแห่งชาติได้เสนอทางเลือก ๕ แนวทางแก่ผู้อยู่อาศัยชุมชนดินแดง

# นอกจากการเข้าร่วมโครงการ ยังมีทางเลือกอื่นๆ อีก



เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนดินแดงหลายฐานะมีทางเลือกให้มากที่สุด ในระหว่างที่มีการพัฒนาโครงการชุมชนดินแดงใหม่ การเคหะแห่งชาติขอเสนอ ทางเลือกให้แก่ผู้อยู่อาศัยเดิม 5 แนวทาง

ทางเลือกที่ 1 ผู้อยู่อาศัยประสงค์จะย้ายออกจากชุมชนดินแดงถาวร การเคหะแห่งชาติจะจ่ายค่าชดเชยให้ 250,000 บาท พร้อมค่าขนย้าย 10,000 บาท

ทางเลือกที่ 2 ผู้อยู่อาศัยประสงค์จะได้สิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร ทั่วประเทศ การเคหะแห่งชาติจะลดค่าเช่าซื้อให้ 260,000 บาท โดยจ่ายค่าเช่าซื้อเพียง 130,000 บาท (ผ่อนธนาคารได้ระยะยาว 30 ปี โดย 3 ปีแรก ผ่อนเดือนละ 350 บาท)

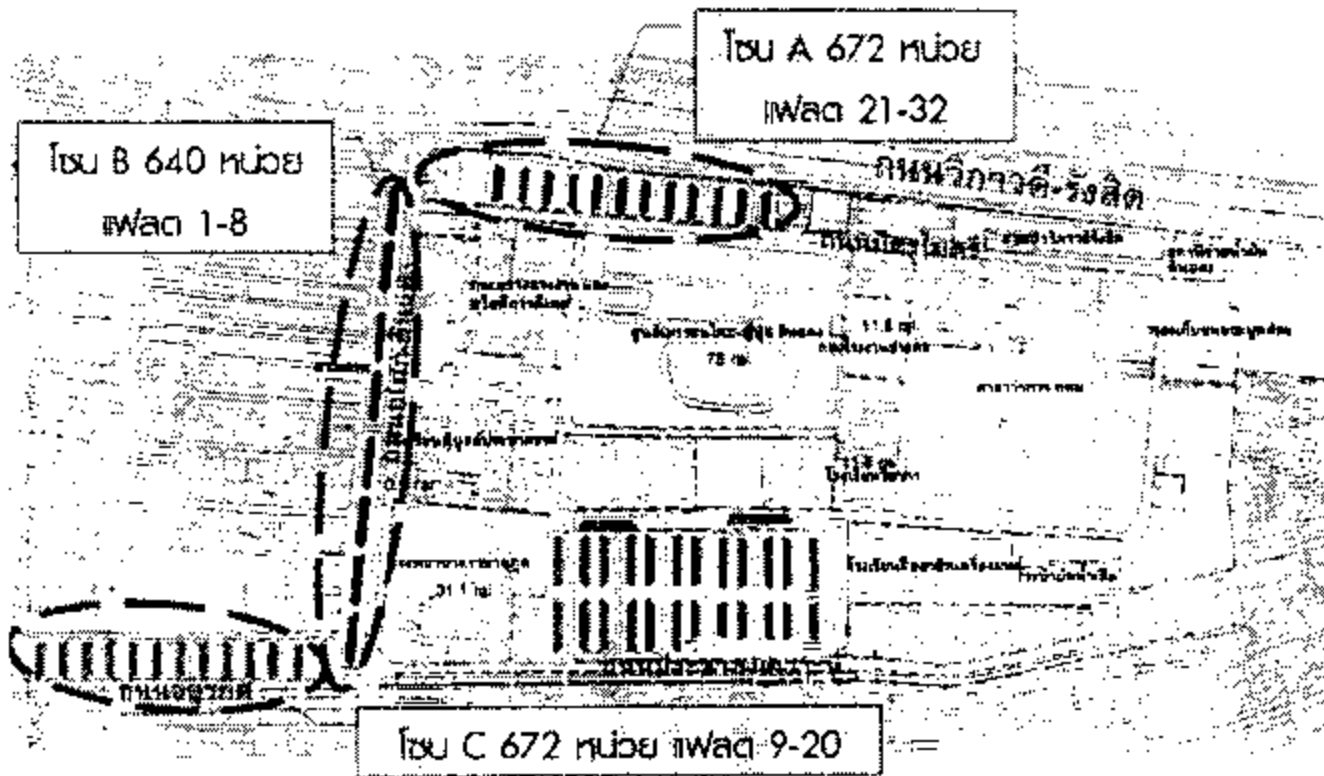
ทางเลือกที่ 3 ผู้อยู่อาศัย (โซน C) แพลต 9-20 จำนวนประมาณ ครึ่งหนึ่งที่สมัครใจจะเข้าร่วมโครงการ โดยเสียสละเพื่อเปิดเป็นพื้นที่ว่าง สำหรับสร้างแฟลตใหม่ สามารถย้ายไปอยู่ในโครงการดินแดง 2 ชั่วคราว และ เมื่อกลับมาอยู่ในอาคารใหม่จะได้รับสิทธิพิเศษต่างๆ

ทางเลือกที่ 4 ผู้อยู่อาศัยเดิมในดินแดง แพลต 9-20 (ที่เหลือ), แพลต 1-8 และแพลตที่ 21-32 ที่ตัดสินใจจะเข้าร่วมโครงการ จะทยอยขึ้น อาคารใหม่เมื่อแล้วเสร็จ

ทางเลือกที่ 5 ผู้อยู่อาศัยเดิมที่ไม่สามารถผ่อนชำระตามอัตราค่าเช่า ใหม่ได้ แต่ประสงค์จะอยู่ที่ดินแดงในสภาพชีวิตเดิม สามารถแลกสิทธิกับ ผู้อยู่อาศัยในโครงการดินแดง 2 ที่ต้องการจะเข้าอยู่อาศัยในโครงการใหม่

แผนผังที่ดินสามฝั่งของชุมชนดินแดง

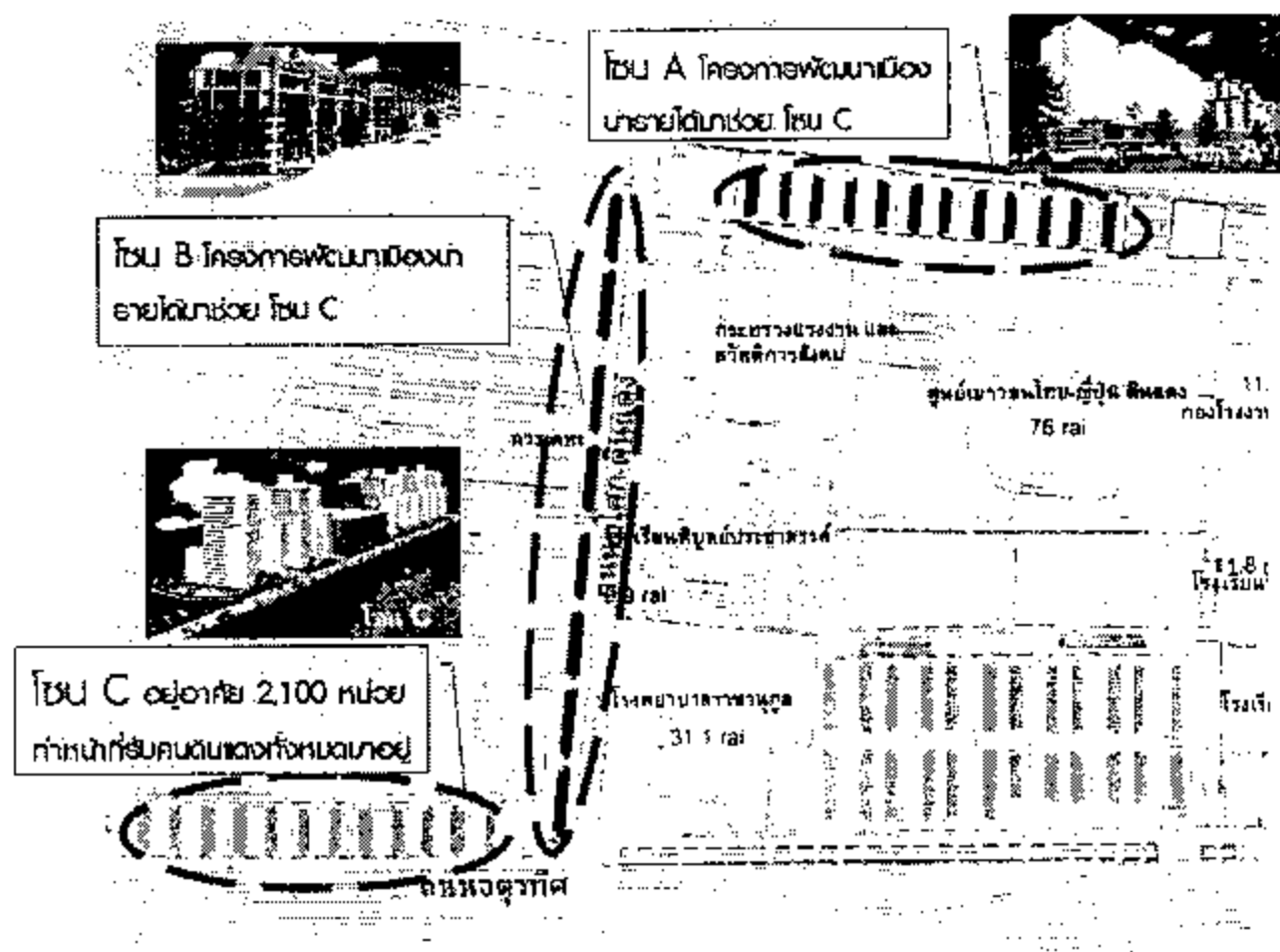
# ที่ดินสามฝั่งของแฟลคดินแดง



การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการพัฒนาฟื้นฟูชุมชนเมืองดินแดง เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมที่ดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เนื่องจากอาคารแฟลคหลังที่ 1-32 จำนวน 1,984 หน่วย มีสภาพชำรุดทรุดโทรมและมีอายุการใช้งานมานานกว่า 40 ปี จึงจำเป็นต้องดำเนินการแก้ไขปัญหามาให้เร็วที่สุด แบ่งเป็น 3 โซน ประกอบด้วย

- โซน A แฟลค 21-32 ตั้งอยู่บริเวณถนนวิภาวดี-รังสิต จำนวนห้องชุด 672 หน่วย
- โซน B แฟลค 1-8 ตั้งอยู่บริเวณถนนอโศก-ดินแดง จำนวนห้องชุด 640 หน่วย
- โซน C แฟลค 9-20 ตั้งอยู่บริเวณถนนจตุรทิศ จำนวนห้องชุด 672 หน่วย

## การจัดการในการใช้ที่ดินทั้งสามฝั่ง

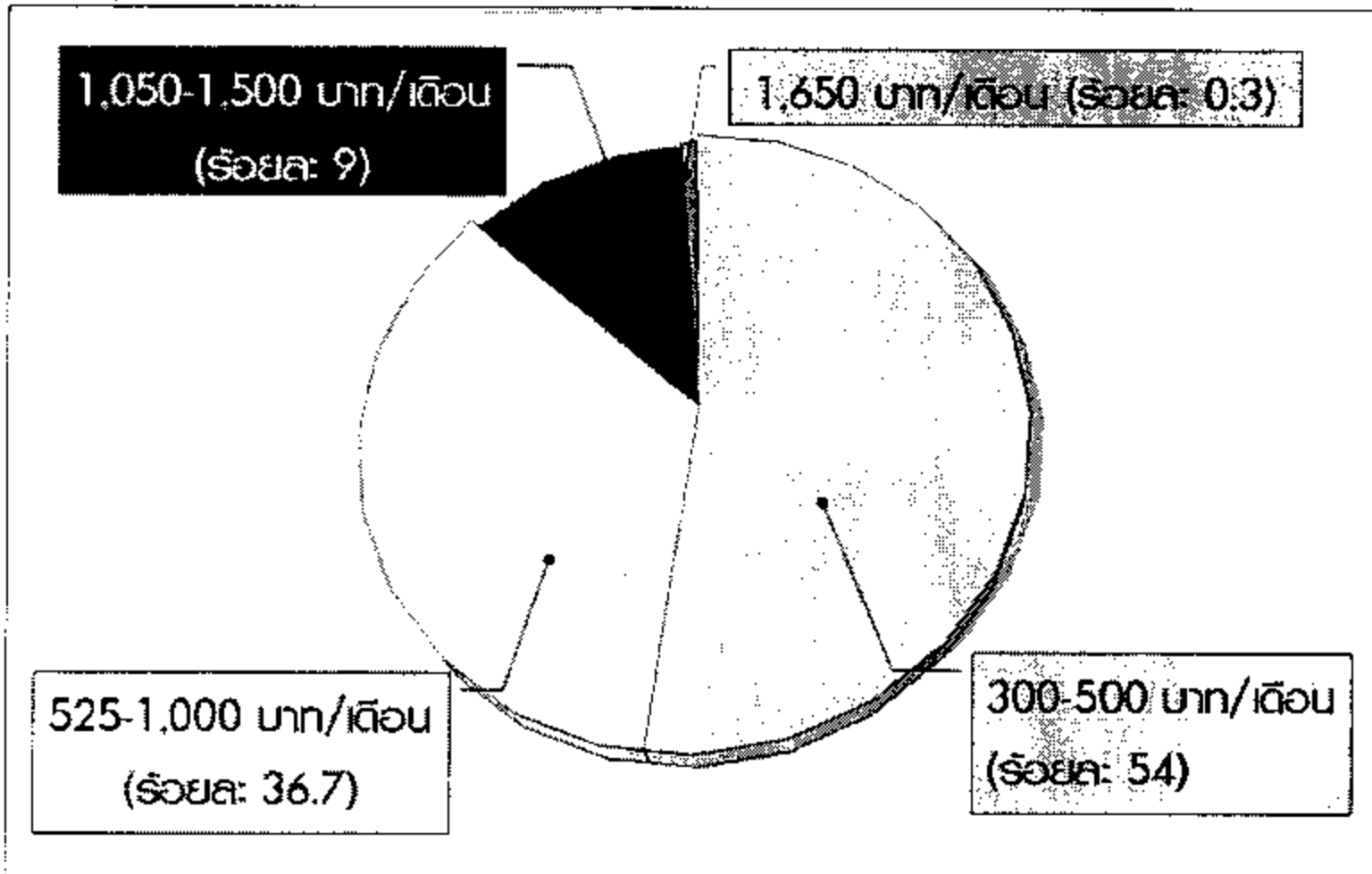


การวางแผนจัดการพื้นที่สามฝั่งของแฟลคดินแดงนั้น พื้นที่โซน C (บริเวณแฟลค 9-20) จะทำเป็นอาคารแฟลคพักอาศัยจำนวนทั้งหมดประมาณ 2,100 หน่วย สามารถรองรับคนแฟลคดินแดง 1 ได้ทั้งหมด ส่วนที่ดินโซน A และโซน B รับหน้าที่เป็นโครงการพัฒนาเมือง เพื่อคุณภาพชีวิตเมืองแถบนี้ ทั้งทำหน้าที่ทางการเงินนำรายได้ที่เกิดขึ้นมาสนับสนุนช่วยค่าเช่าอาคารแฟลคให้ต่ำลง พอที่คนดินแดงจะสู้ได้ ทั้งยังเป็นแหล่งงานให้ลูกหลานชาวชุมชน โดยไม่ต้องเดินทางไกลจากที่พักอาศัย

### สัดส่วนค่าเช่าชุมชนดินแดง

## สัดส่วนค่าเช่าปัจจุบัน

ปัจจุบันผู้อยู่อาศัยในชุมชนดินแดง ชำระค่าเช่าในอัตราที่ต่ำกว่าห้องตลาดทั่วไป โดยชำระค่าเช่า เดือนละ 300 - 500 บาท ร้อยละ 54 ชำระค่าเช่าเดือนละ 525 - 1,000 บาท ร้อยละ 36.7 และชำระค่าเช่า เดือนละ 1,050 - 1,500 บาท ร้อยละ 9



“พื้นฐานค่าเช่าปัจจุบันเป็นเช่นนี้... หากเข้าร่วมโครงการจะเป็นอย่างไร”

## ให้สิทธิพิเศษผู้อยู่อาศัยเดิมเกินชำระค่าเช่า หรือค่าเช่าเชิงถูกกว่าห้องตลาด

การเคหะแห่งชาติ จะกำหนดอัตราค่าเช่าหรือค่าเช่าเชิงให้แก่ผู้อยู่อาศัยเดิมในราคาพิเศษ มีขนาดห้องพักอาศัยให้เลือก 2 ขนาด คือ ขนาดห้อง 33 ตารางเมตร และขนาดห้อง 40 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลา 30 ปี

## กรณีศึกษาการฟื้นฟูเมืองในประเทศสิงคโปร์\*

“เมืองที่มีสิ่งแวดล้อมการอยู่อาศัยชั้นหนึ่งของโลกด้วยนวัตกรรมที่อยู่อาศัยที่มีเสน่ห์ดึงดูดใจผู้พบเห็น ในชุมชนที่มีความเจริญและมีรูปแบบการดำรงชีวิตที่ทันสมัย หลากหลาย และเป็นທີ່ประชาชนสามารถใช้ชีวิตด้วยความสะดวกสบายและปลอดภัย” วิสัยทัศน์ของนายกรัฐมนตรีสิงคโปร์

ประเทศสิงคโปร์เป็นประเทศที่มีขนาดพื้นที่เพียง ๖๘๓ ตารางกิโลเมตร แต่กลับมีจำนวนประชากรกว่า ๓.๓ ล้านคน ทำให้การจัดสรรที่ดินให้เกิดประโยชน์และมีประสิทธิภาพสูงสุดมีความจำเป็นอย่างยิ่ง ในช่วงก่อนปี ค.ศ. ๑๙๖๗ สิงคโปร์มีความเจริญด้านเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง กิจการค้าเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว มีร้านค้ามากมาย ประชาชนสร้างบ้านเรือนโดยขาดระเบียบแบบแผนและอยู่กันอย่างแออัด ชุมชนบุกรุกบางแห่งขาดแคลนสาธารณูปโภค นอกจากนั้น ในหลายพื้นที่ซึ่งอยู่นอกเมืองรัฐบาลก็ไม่สามารถสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพื่อรองรับความต้องการของประชากรได้ทัน



๑

ภาพที่ ๑ : อาคารที่พักอาศัยของสิงคโปร์ในช่วงปี ค.ศ. ๑๙๖๗

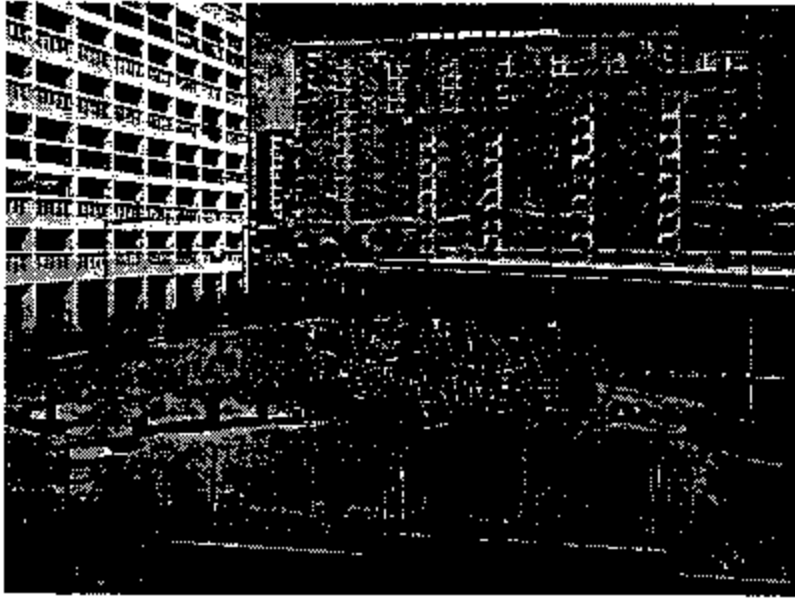
เมื่อปัญหาด้านที่อยู่อาศัยและเมืองทวีความรุนแรงขึ้น ในปี ค.ศ. ๑๙๖๗ รัฐบาลสิงคโปร์จึงได้จัดตั้ง Singapore Improvement Trust (SIT) ขึ้นเพื่อแก้ปัญหาชุมชนแออัดและการขาดแคลนที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตามการทำงานของ SIT ก็ต้องหยุดชะงักเนื่องจากสงครามโลกครั้งที่ ๒ ในขณะที่สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยของสิงคโปร์ย่ำแย่อย่างหนัก ประชาชนกว่า ๒๕๐,๐๐๐ คนต้องอาศัยอยู่ในชุมชนแออัด และประชาชนกว่า ๓๓๓,๐๐๐ คนอาศัยอยู่ในชุมชนบุกรุก คังนั้นใน

ที่มา : [http://dindang.nha.co.th/download/menu\\_left/sing\\_ka\\_pro.doc](http://dindang.nha.co.th/download/menu_left/sing_ka_pro.doc) สืบค้นข้อมูล วันที่ ๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

เวลา ๑๘.๐๕ น.

วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ค.ศ. ๑๙๖๐ รัฐบาลสิงคโปร์จึงได้จัดตั้ง Housing & Development Board (HDB) ขึ้นเพื่อทำหน้าที่ในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย การออกแบบวางผังเมืองและจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและเหมาะสมสำหรับประชาชน

ในระยะเวลา ๔๐ ปีต่อมา ประเทศสิงคโปร์สามารถพัฒนาเมืองให้มีความทันสมัย สวยงาม และมีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ครบครัน รวมทั้งระบบขนส่งที่สะดวกรวดเร็ว มีเมืองใหม่ ๒๓ เมือง มีที่อยู่อาศัยกว่า ๘๐๐,๐๐๐ หน่วย ประชาชนกว่าร้อยละ ๘๕ อาศัยอยู่ในอาคารที่พักของ HDB เปรียบเทียบกับปี ค.ศ. ๑๙๖๐ ที่มีประชากรเพียงร้อยละ ๘ ที่อาศัยอยู่ในที่พักอาศัยของ HDB



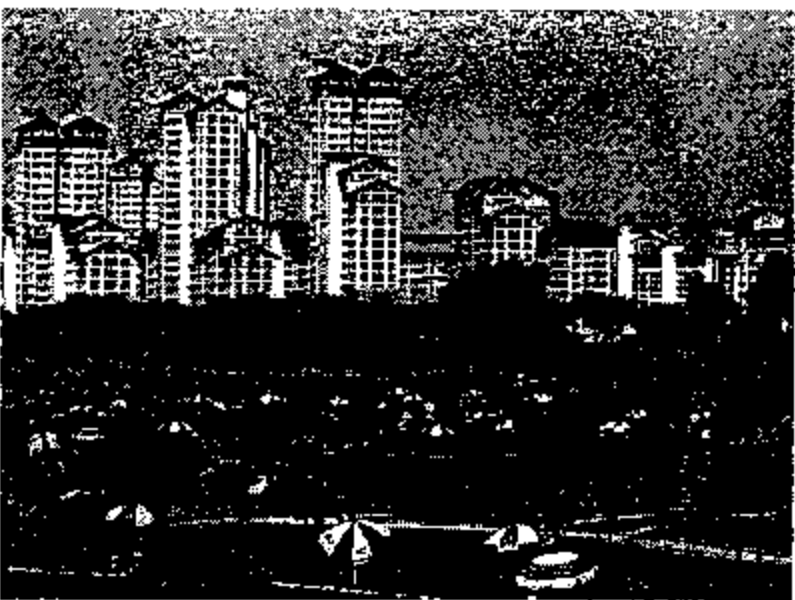
๒



๓

ภาพที่ ๒ : โครงการที่พักอาศัยของ HDB ในช่วงปี ๑๙๖๐s

ภาพที่ ๓ : โครงการที่พักอาศัยของ HDB ในช่วงปี ๑๙๗๐s



๔



๕

ภาพที่ ๔ : โครงการที่พักอาศัยของ HDB ในช่วงปี ๑๙๘๐s

ภาพที่ ๕ : โครงการที่พักอาศัยของ HDB ในช่วงปี ๑๙๙๐s

### การฟื้นฟูเมืองในสิงคโปร์

ในปี ค.ศ. ๑๙๙๐ อาคารที่พักอาศัยสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในโครงการที่พักอาศัยของสิงคโปร์ที่ก่อสร้างในยุคแรกมีอายุกว่า ๔๐ ปี หลายแห่งมีความเสื่อมโทรมไม่เหมาะแก่การอยู่อาศัย รัฐบาลสิงคโปร์จึงมีนโยบายการฟื้นฟูชุมชนเมืองขึ้น (Estate Renewal Strategy) เพื่อฟื้นฟู

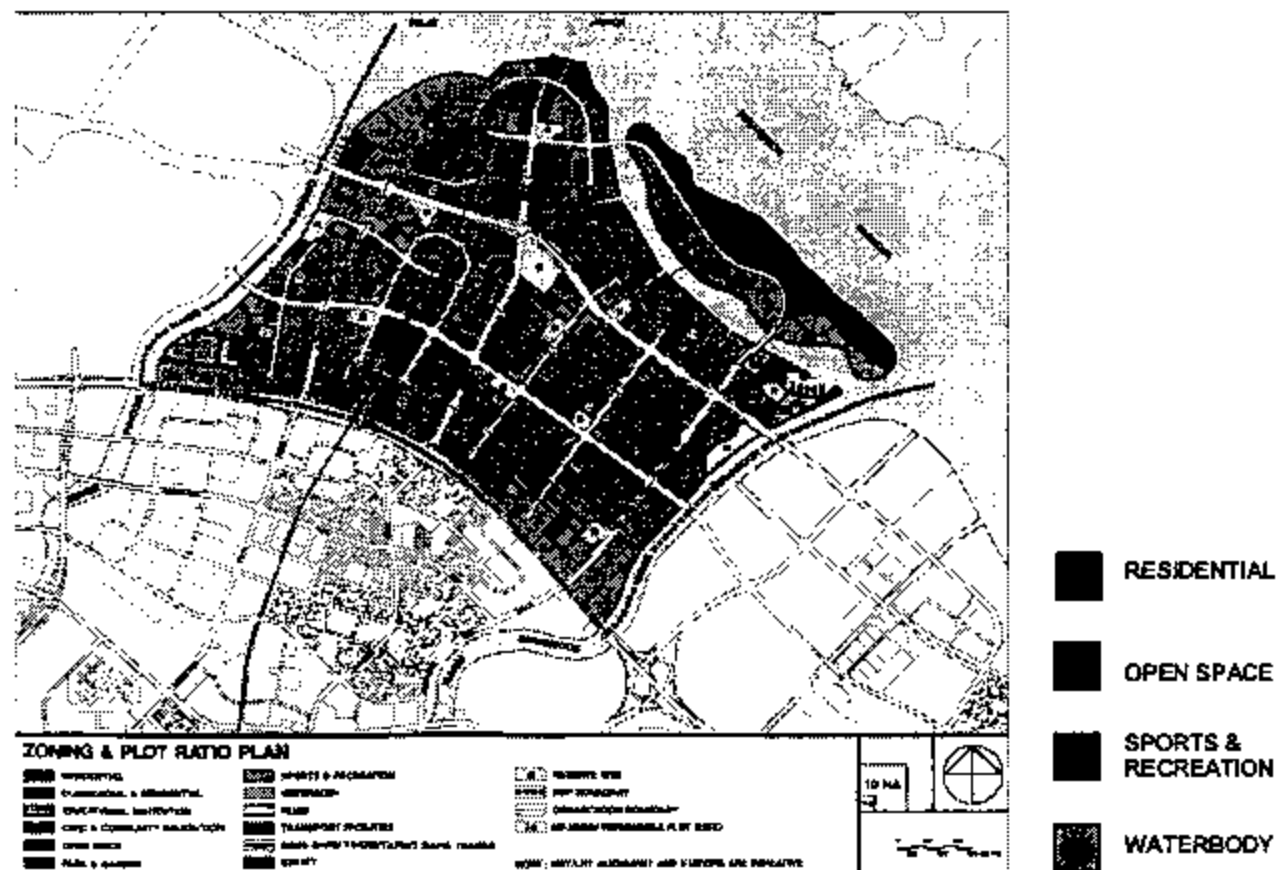
เมืองใหม่ทั้ง ๒๓ เมือง โดยการฟื้นฟูองค์ประกอบหลักสามอย่างได้แก่ ที่อยู่อาศัย สาธารณูปการ และสาธารณูปโภค

การพัฒนาโครงการที่พักอาศัยและเมืองของสิงคโปร์ได้ดำเนินการมาอย่างต่อเนื่องและประสบความสำเร็จเป็นที่น่าพอใจ อย่างไรก็ตามในปี ๒๐๐๗ รัฐบาลสิงคโปร์โดย HDB ได้วางกลยุทธ์ในการฟื้นฟูเมืองใหม่โดยออกนโยบาย “Remaking Our Heartland” เพื่อฟื้นฟูโครงการที่อยู่อาศัยรุ่นกลางและรุ่นเก่าของประเทศ การฟื้นฟูชุมชนมีเป้าหมายหลักในการสร้างสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนในปัจจุบันในทุกๆด้าน โดยการฟื้นฟูจะจับเน้นแนวทางการพัฒนาหลัก ๓ ด้านได้แก่

#### ๑. การให้ความสำคัญกับวิสัยทัศน์การพัฒนาของชุมชนใหม่

##### (Realizing the Vision for New Estates)

เพื่อที่จะตอบสนองความต้องการและความคาดหวังของประชาชน Housing Development Board (HDB) วางแผนที่จะเปลี่ยนรูปแบบของโครงการที่พักอาศัยที่จะก่อสร้างขึ้นใหม่หลังปี ค.ศ. ๑๙๙๘ ให้มีความทันสมัยมากยิ่งขึ้น โครงการ Punggol ๒๑+ จะเป็นตัวอย่างหนึ่งของโครงการที่ HDB วางกลยุทธ์ที่จะก่อสร้างที่ที่พักอาศัยจำนวนมากพร้อมสาธารณูปการชุมชนที่ทันสมัยเช่น อาคารพาณิชย์กรรมและสำนักงานการ เพื่อการใช้ชีวิตที่สะดวกสบายและทันสมัยของผู้อยู่อาศัย

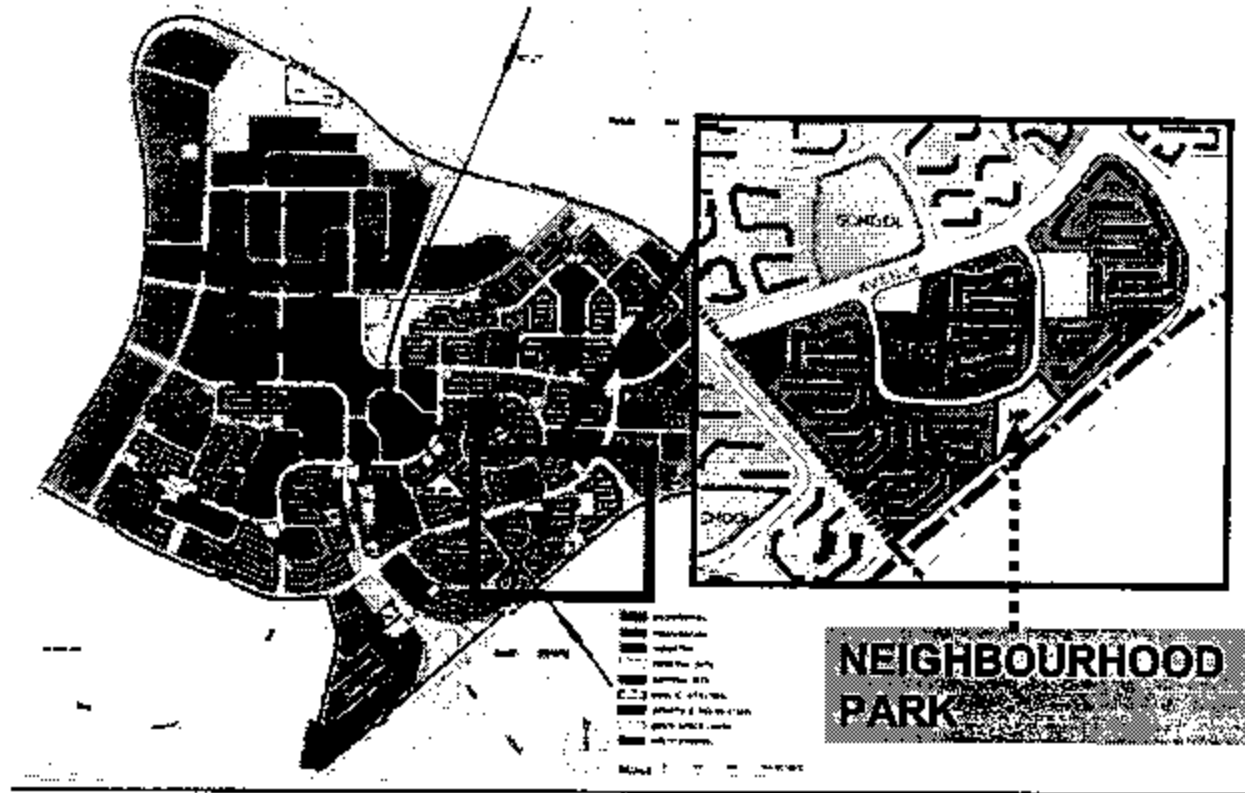


๖

ภาพที่ ๖ : แผนแม่บทการพัฒนา Punggol ๒๑ Vision: A Waterfront Town of the ๒๑st century

HDB วางนโยบายการพัฒนา Punggol ให้เป็น “A Waterfront Town of the ๒๑<sup>st</sup> Century” (เมืองริมน้ำแห่งศตวรรษที่ ๒๑) โดยการออกแบบเมืองจะออกแบบให้มีแม่น้ำไหลผ่านใจกลางเมือง ซึ่งจะเป็นที่ตั้งของย่านธุรกิจการค้าที่ทันสมัย และเป็นศูนย์กลางในการพบปะสังสรรค์ของประชาชนเมือง นอกจากนี้ยังมีโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยริมน้ำซึ่งผู้อยู่อาศัยสามารถดื่มด่ำกับ

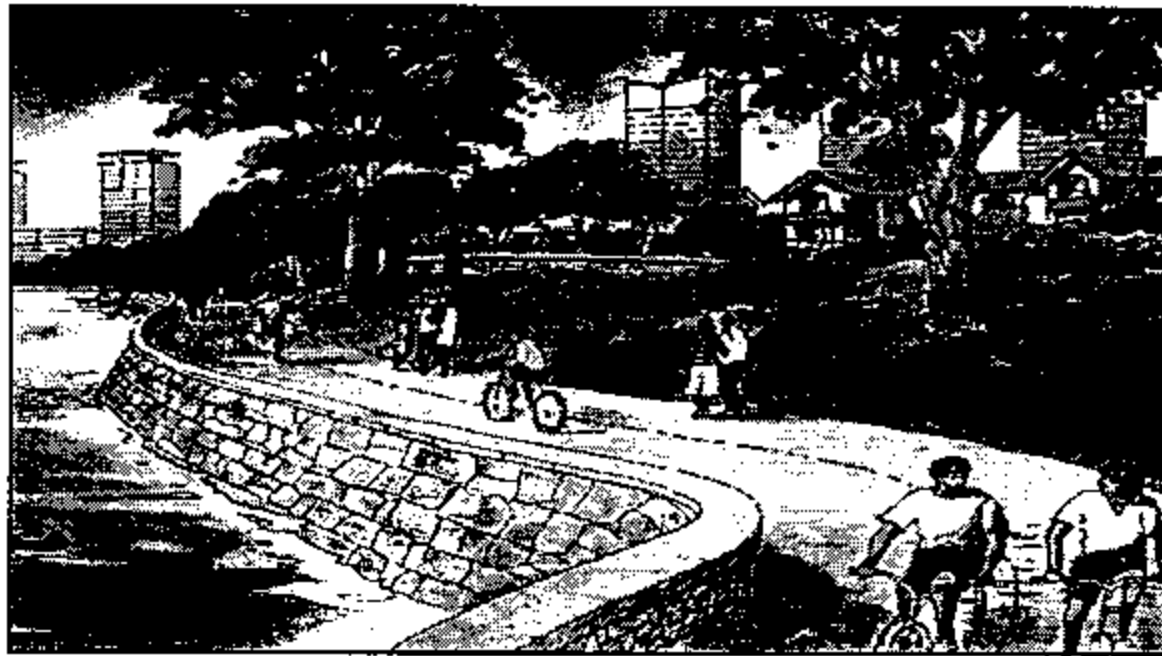
ความงามตามธรรมชาติของลำน้ำ มีร้านค้า ภัตตาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆที่ดึงดูดใจ  
สำหรับชาวเมือง



๗

ภาพที่ ๗ : แนวความคิดการพัฒนาชุมชนในโครงการ Punggol ๒๑

พื้นที่บริเวณริมน้ำของ Punggol จะถูกพัฒนาเป็นสวนสาธารณะและทางเดินริมน้ำที่สวยงาม ประกอบด้วยทางจักรยาน ลู่วิ่งออกกำลังกายและพื้นที่สำหรับการเล่นโรลเลอร์เบด นอกจากนี้รัฐบาลจะก่อสร้างทางด่วนและระบบขนส่งมวลชนที่อำนวยความสะดวกให้ประชาชนเดินทางเข้าสู่ใจกลางสิงคโปร์ได้โดยสะดวก



๘

ภาพที่ ๘ : ทัศนียภาพการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำใน Punggol ๒๑



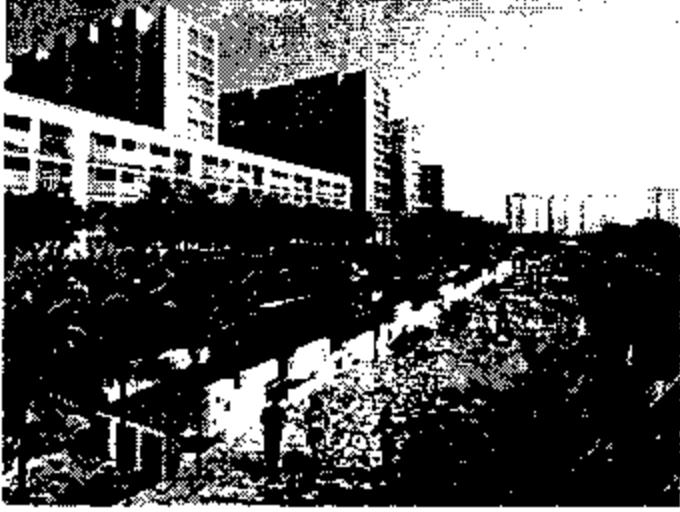
ภาพที่ ๕ : Punggol ๒๑ ในวันเปิดโครงการ

## ๒. การสร้างชุมชนเก่าให้เป็นชุมชนแบบใหม่

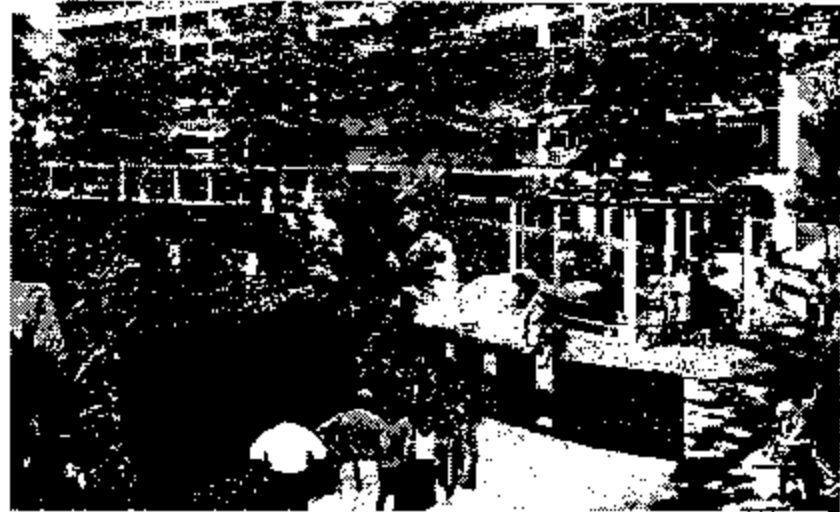
### (Rejuvenating Communities in Middle-Aged Estates)

อาคารพักอาศัยของ HDB หลายอาคารตั้งอยู่ในโครงการที่สร้างมาตั้งแต่ช่วง ๑๙๘๐s ซึ่งปัจจุบันอยู่ในสภาพเริ่มเสื่อมโทรม HDB มีโครงการที่จะพัฒนา ปรับปรุงสภาพแวดล้อม โครงการ และอาคารที่พักอาศัยให้ดีขึ้น โดยยังคงไว้ซึ่งจิตวิญญาณของชุมชนเดิม ขณะเดียวกันก็ยกระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ของชุมชนให้มีมาตรฐานเทียบเท่าโครงการที่พัฒนาใหม่ของ HDB โดยในโครงการที่พักอาศัยเหล่านี้ HDB จะมีโครงการปรับปรุงสองแนวทางได้แก่ ๑) Home Improvement Programme (HIP) และ ๒) Neighborhood Renewal Programme (NRP)

โดย HIP จะเป็นการพัฒนาปรับปรุงสภาพทางกายภาพของอาคารพักอยู่อาศัยที่เก่าแก่และชำรุดทรุดโทรมอย่างเป็นระบบ ขณะที่ NRP จะเป็นการพัฒนาปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางกายภาพและอื่นๆ ภายในพื้นที่โครงการ โดยความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัย ตัวอย่างของโครงการที่พักอาศัยที่ต้องฟื้นฟูตามโปรแกรมนี้ได้แก่ Yishun ซึ่งนอกจากการปรับปรุงอาคารและพื้นที่โครงการแล้ว ยังมีแผนที่จะพลิกฟื้นศูนย์กลางชุมชนให้มีชีวิตชีวาด้วยการพัฒนาสาธารณูปการใหม่ๆ ในพื้นที่โครงการ อาทิ โรงพยาบาล ย่านการค้า สถานีขนส่ง หอชมทิวทัศน์เมืองและปรับปรุงภูมิทัศน์ โดยรอบทะเลสาบ Yishun โดยแผนการพัฒนาปรับปรุงนี้ประสงค์จะให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีเทียบเท่าผู้อยู่อาศัยในโครงการใหม่ของ HDB



๑๐

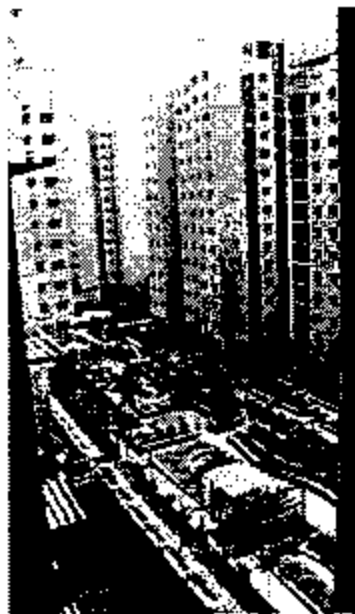


๑๑

ภาพที่ ๑๐-๑๑ : ทัศนียภาพโครงการที่เข้าโปรแกรม Neighborhood Renewal Programme (NRP)

### ๓. การคืนชีวิตใหม่ให้กับชุมชนที่ค่อนข้างเก่า (Regenerating Old Estates)

สำหรับโครงการที่พักอาศัยหรือเมืองที่พัฒนาในช่วงปี ๑๙๖๐-๑๙๗๐s จะได้รับการฟื้นฟูเพื่อปรับรูปแบบของโครงการและเมืองเสียใหม่ เช่นชุมชน Dawson ใน Queenstown จะเป็นตัวอย่างหนึ่งที่แสดงให้เห็นว่าโครงการที่พักอาศัยเก่าแก่จะถูกฟื้นฟูได้อย่างไร โดยแผนการฟื้นฟูนั้นกำหนดให้มีการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบบ้านในสวน (Housing in the park) การก่อสร้างสวนลอยฟ้าบนหลังคาอาคารจอดรถเพื่อเป็นพื้นที่นันทนาการของผู้อยู่อาศัย การจัดสรรที่พักอาศัยให้มีความหลากหลายเพื่อให้คนต่างวัยได้อาศัยอยู่ในโครงการเดียวกันได้ ในขณะที่การฟื้นฟูยังคงไว้ซึ่งมรดกทางวัฒนธรรมและจิตวิญญาณของพื้นที่ไว้



๑๒



๑๓

ภาพที่ ๑๒-๑๓ : ทัศนียภาพสวนเหนืออาคารจอดรถ

ภายใต้หลักการดังกล่าวข้างต้น รัฐบาลสิงคโปร์ได้กำหนดมาตรการที่หลากหลายเพื่อการดำเนินการฟื้นฟูองค์ประกอบเมืองแต่ละด้าน

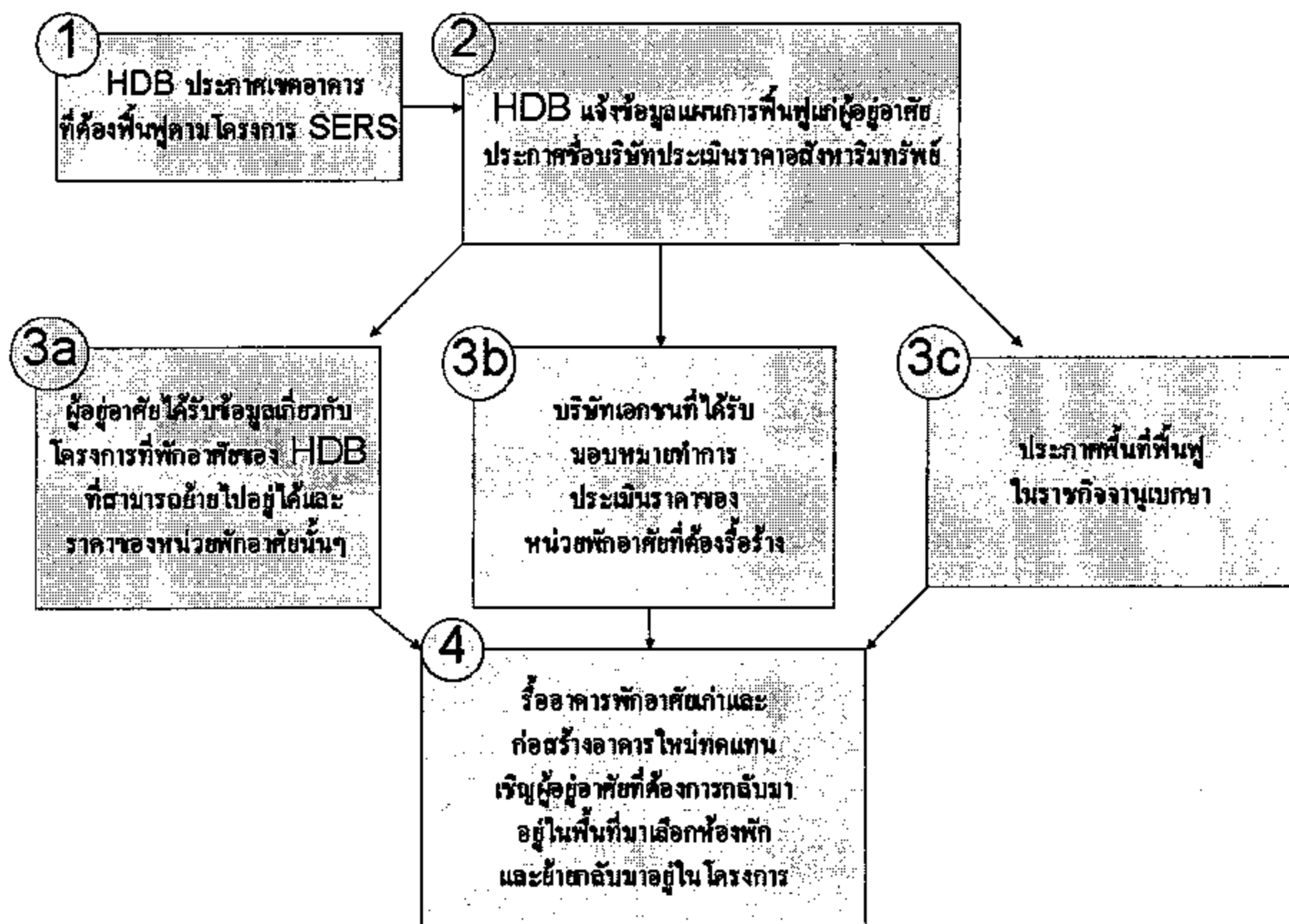
#### ๑. การฟื้นฟูที่อยู่อาศัย

ในส่วนของการฟื้นฟูที่อยู่อาศัย รัฐบาลสิงคโปร์ได้กำหนดมาตรการหลักในการฟื้นฟูหลายอย่างได้แก่

### ๑.๑ การรื้อสร้างใหม่สำหรับพื้นที่ที่เสื่อมโทรมมาก

#### (SERS : Selective En-Block Redevelopment)

มาตรการนี้ เป็นการรื้อสร้างอาคารที่พักอาศัยเก่าที่มีความทรุดโทรมมาก และไม่เหมาะสมแก่การซ่อมแซม เนื่องจากสภาพอาคารและรูปแบบของห้องพักอาศัยไม่สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนได้อีกต่อไป HDB จะเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการ โดยขั้นตอนหลักจะเริ่มจากการสำรวจสภาพอาคารและหากพบว่าเข้าข่ายที่ต้องทำการรื้อสร้างใหม่ HDB จะแจ้งให้แก่ผู้อยู่อาศัยทราบจากนั้นจึงเริ่มดำเนินการขั้นตอนต่อไป ได้แก่การประเมินราคาห้องพักอาศัยโดย HDB และบริษัทเอกชนที่มีความชำนาญในด้านการประเมินราคา เพื่อกำหนดเป็นค่าชดเชยให้แก่ผู้อยู่อาศัย จากนั้นจึงเปิดให้ผู้อยู่อาศัยลงทะเบียนแสดงความจำนงว่าจะย้ายกลับมาอยู่ในโครงการภายหลังสร้างเสร็จ หรือต้องการซื้อห้องพักอาศัยของ HDB ที่โครงการอื่น เมื่อการดำเนินการขั้นตอนการย้ายผู้อยู่อาศัยออกชั่วคราวแล้วเสร็จ จึงเริ่มทำการก่อสร้าง หลังจากนั้นจึงเปิดให้ผู้อยู่อาศัยที่ต้องการกลับเข้ามาอยู่ในโครงการเลือกห้องพักอาศัย และเมื่อโครงการแล้วเสร็จก็ดำเนินการย้ายผู้อยู่อาศัยกลับเข้ามาพักในโครงการดั้งเดิม กระบวนการดังกล่าวใช้เวลาประมาณ ๔ ปี



#### กระบวนการรื้อสร้างใหม่อาคารพักอาศัยของ HDB

ในส่วนของผู้อยู่อาศัยที่ต้องการกลับเข้ามาอยู่ในโครงการ HDB ได้เตรียมเงินกู้ดอกเบี้ยพิเศษให้แก่ผู้อยู่อาศัย โดยผู้อยู่อาศัยที่แสดงความจำนงในการที่จะย้ายกลับเข้ามาอยู่ในโครงการ ก่อน ๑๕ กรกฎาคม ค.ศ. ๒๐๐๕ จะสามารถกู้ได้ ๘๐% ของราคาขายหน่วยพักอาศัย ส่วนผู้อยู่

อาศัยที่แสดงความจำนงหลัง ๑๕ กรกฎาคม ค.ศ. ๒๐๐๕ จะสามารถกู้ได้ ๕๐% ของราคาขาย หน่วยพักอาศัย พัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ในที่ว่างภายในโครงการเดิมที่มีอยู่

### ๑.๒ การพัฒนาโครงการเพื่อให้มีสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ดี

#### (MUP : Main Upgrading Programme)

เป็นมาตรการในการฟื้นฟูสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่รัฐบาลประกาศใช้ในปี ค.ศ. ๑๙๕๐ สำหรับโครงการพักอาศัยที่สร้างก่อนปี ๑๙๗๕-๑๙๘๐ โดยเป็นการปรับปรุงชุมชน (Precinct) กลุ่มอาคาร (Block) และอาคารพักอาศัย (Flat) โดย HDB จะเสนอโครงการพัฒนาทั้งชุมชนแก่ผู้อยู่อาศัย (Standard Package) HDB ในฐานะที่ปรึกษาจะจัดตั้งคณะกรรมการกำกับดูแลโครงการ (Working Committee) ซึ่งประกอบด้วยที่ปรึกษาด้านการออกแบบ ตัวแทนจาก HDB, คณะกรรมการเมือง (Town Council), ที่ปรึกษาคณะกรรมการผู้อยู่อาศัย และประชาชนที่อาศัยอยู่ในโครงการนั้นๆ โดยทำหน้าที่รับฟังความคิดเห็นจากประชาชนผู้ได้รับผลกระทบและพัฒนาแผนการดำเนินงานให้ตอบสนองความต้องการของประชาชนหากมีความเป็นไปได้ การจัดทำโครงการฟื้นฟูผู้อยู่อาศัยเกินกว่าร้อยละ ๗๕ ต้องเห็นด้วยกับการจัดทำโครงการ



๑๔



๑๕

ภาพที่ ๑๔-๑๕ : ทัศนียภาพก่อนและหลังโครงการที่พัฒนาโดยโปรแกรม Main Upgrading Programme

ภายใต้มาตรการนี้ รัฐบาลจะให้เงินสนับสนุนเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถเข้าร่วมในโครงการได้ เงินสนับสนุนนี้รัฐบาลจะให้แก่ชาวสิงคโปร์เท่านั้น แต่หากผู้อยู่อาศัยเป็นชาวต่างชาติ ผู้อยู่อาศัยจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดเอง อย่างไรก็ตามหากผู้อยู่อาศัยที่เป็นชาวสิงคโปร์เคยได้รับเงินสนับสนุนภายใต้โครงการนี้มาแล้วจะได้รับเงินสนับสนุนเพียงบางส่วน และเมื่อต้องการขายห้องพักต้องเสียภาษีอีกร้อยละ ๑๐ ของราคาห้องที่ขายไป

ตารางที่ ๑ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการฟื้นฟูชุมชนที่ผู้สูงอายุอาศัย (ชาวสิงคโปร์) ซึ่งเคย  
ได้รับเงินสนับสนุนแล้วและรัฐบาลต้องจ่าย (Cost-Sharing Ration)

Standard Package

ประเภทห้องพัก	๑/๒/๓ ห้องนอน	๔ ห้องนอน	๕ ห้องนอน	ระดับผู้บริหาร
รัฐบาลจ่าย	\$๒๑,๔๐๕ (๖๑%)	\$๒๐,๗๘๓ (๕๕%)	\$๒๐,๑๖๐ (๕๗%)	\$๑๖,๕๓๘ (๕๖%)
ผู้สูงอายุจ่าย	\$๑๓,๖๕๕ (๓๕%)	\$๑๔,๓๑๗ (๔๑%)	\$๑๔,๕๔๐ (๔๓%)	\$๑๕,๕๖๓ (๔๔%)
รวม	\$๓๕,๑๐๐	\$๓๕,๑๐๐	\$๓๕,๑๐๐	\$๓๕,๑๐๐

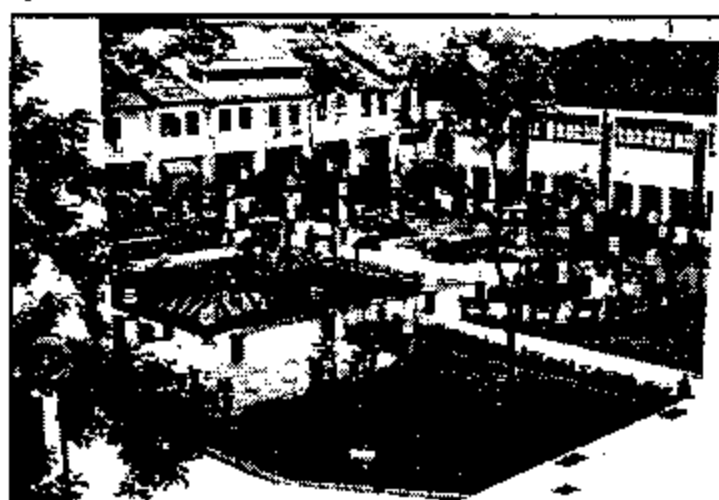
๑.๓ การปรับปรุงลิฟต์ (LUP : Lift Upgrading Programme)

เป็นการจัดทำลิฟต์สำหรับอาคารสูงเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พิการและผู้สูงอายุ มาตรการนี้ออกโดยรัฐบาลในปี ค.ศ. ๒๐๐๑ เป็นมาตรการในการปรับปรุงอาคารพักอาศัยที่ก่อสร้าง ก่อนปี ค.ศ. ๑๙๙๐ ให้มีระบบลิฟต์ในทุกอาคารเพื่อให้ผู้สูงอายุโดยเฉพาะผู้สูงอายุได้รับความ สะดวกสบายในการสัญจรภายในอาคาร รัฐบาลร่วมกับคณะกรรมการเมืองจะให้เงินสนับสนุนใน การติดตั้งลิฟต์โดยรับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดสำหรับชาวสิงคโปร์ แต่หากผู้สูงอายุเป็นชาว ต่างประเทศ ผู้สูงอายุต้องรับภาระค่าใช้จ่ายเอง อย่างไรก็ตาม การจะดำเนินโครงการนี้ได้ต้องได้รับความ เห็นชอบจากผู้สูงอายุในอาคารเกินกว่าร้อยละ ๗๕ เช่นเดียวกับโครงการอื่นๆ

๑.๔ การปรับปรุงชุมชนชั่วคราวในบางส่วน

(IUP Plus : Interim Upgrading Programme and Lift Upgrading Programme)

เป็นมาตรการที่รัฐบาลประกาศใช้ในปี ค.ศ. ๒๐๐๒ โดยมาตรการนี้เป็นการรวมสอง มาตรการหลักเข้าด้วยกัน ได้แก่ Interim Upgrading Programme (IUP) ซึ่งเป็นการพัฒนาเช่นการ ทาสีใหม่ การปรับปรุงทางเชื่อมอาคาร หรือการทำตัวอักษรเลขอาคารใหม่ กับ Lift Upgrading Programme (LUP) ซึ่งเป็นการติดตั้งระบบลิฟต์ เพื่อประสิทธิผลในการฟื้นฟูและพัฒนาชุมชน ซึ่ง ทำให้ผู้สูงอายุไม่ต้องรอนานเกินไป



๑๖



๑๗

ภาพที่ ๑๖-๑๗: ตัวอย่างการฟื้นฟูโดยมาตรการ IUP

### ๑.๕ การปรับปรุงห้องพักอาศัย (Home Improvement Programme (HIP))

มาตรการนี้ มีวัตถุประสงค์ในการช่วยผู้อยู่อาศัยในการบำรุงรักษาห้องพักอาศัย ซึ่งยังเป็นปัญหาที่ไม่รุนแรงนัก เช่น ฝ้าเพดานร้าว ท่อน้ำแตก ในแต่ละชุมชน HDB จะตั้งคณะกรรมการกำกับดูแลการดำเนินการขึ้น โดยประกอบด้วยที่ปรึกษา ตัวแทนผู้อยู่อาศัย ตัวแทนประชาชน และเจ้าหน้าที่จาก HDB คณะกรรมการฯนี้มีหน้าที่ในการช่วยผู้อยู่อาศัยที่ต้องการซ่อมแซมห้องพักในการกำหนดขอบเขตงานซ่อมแซมและเจรจากับผู้รับเหมา โดยผู้อยู่อาศัยต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมภายในห้องพักร่วมกับรัฐบาล (Cost Sharing Basis) อย่างไรก็ตาม HDB อาจจะดำเนินการซ่อมแซมทั้งกลุ่มอาคาร หากได้รับความเห็นชอบจากผู้อยู่อาศัยเกินกว่าร้อยละ ๗๕

ตารางที่ ๒ ตัวอย่างค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมห้องพักอาศัยซึ่งผู้อยู่อาศัยต้องจ่ายร่วมกับรัฐบาล

	๑/๒/๓- ห้องนอน	๔-ห้องนอน	๕-ห้องนอน	ระดับผู้บริหาร
สัดส่วนของการ รับภาระค่าใช้จ่าย	๕%	๗.๕%	๑๐%	๑๒.๕%
จำนวนเงินที่ต้องจ่าย	\$๕๕๐	\$๘๒๕	\$๑,๑๐๐	\$๑,๓๗๕

### 1.6 การฟื้นฟูชุมชน (Neighborhood Renewal Programme, NRP)

รัฐบาลประกาศมาตรการเพื่อทดแทนมาตรการ IUP เพื่อให้การฟื้นฟูมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยมาตรการนี้รัฐบาลจะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมด การฟื้นฟูชุมชนภายใต้มาตรการนี้มีเป้าหมายในการฟื้นฟูชุมชนพักอาศัยที่ก่อสร้างก่อนปี ค.ศ. ๑๙๘๕ ซึ่งยังไม่เคยผ่านการฟื้นฟูโดย IUP Plus หรือ MUP เลย การฟื้นฟูนี้จะครอบคลุมทั้งการปรับปรุงอาคารและพื้นที่ภายในชุมชนทั้งหมด เช่น การปรับปรุงลานเทียบรถหน้าอาคาร สนามเด็กเล่น ทางเดินเท้า มุมออกกำลังกาย ทางวิ่ง สนามกีฬา เช่น สนามเทนนิส การดำเนินโครงการตามมาตรการนี้ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้อยู่อาศัยเกินกว่าร้อยละ ๗๕ เช่นกัน

นอกจากนั้น HDB ยังมีมาตรการอื่นๆ ในการฟื้นฟู ปรับปรุงชุมชนที่พักอาศัยของ HDB เช่น การปรับปรุงสภาพอาคารเช่า (RHUP : Rental Housing Upgrading Programme), การส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุ, โครงการขายที่ดินแปลงโล่งในโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อให้เอกชนเข้ามาร่วมพัฒนาโครงการ

### ๒. การฟื้นฟูสาธารณูปการ

การดำเนินการฟื้นฟูสาธารณูปการนี้ ครอบคลุมทั้งการฟื้นฟูและปรับปรุงสถานศึกษาโดยกระทรวงศึกษาธิการ การก่อสร้างศูนย์กลางชุมชน การปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกด้านกีฬา การปรับปรุงตลาด ร้านค้าแผงลอย และการปรับปรุงสภาพภูมิทัศน์ในสวนสาธารณะต่างๆ โดยการฟื้นฟู ปรับปรุงต่างๆนี้จะดำเนินการโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามแผนงานที่ได้วางแผนร่วมกัน



๑๘



๑๙

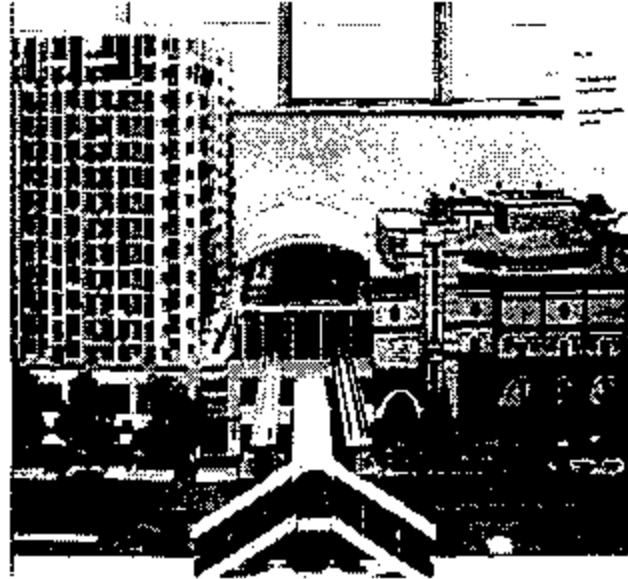
ภาพที่ ๑๘-๑๙ : ทัศนียภาพก่อนและหลังการพัฒนาโครงการ Toa Payoh Town Centre

### ๓. การพัฒนาด้านสาธารณูปโภค

รัฐบาลสิงคโปร์ได้วางแผนที่จะสร้างระบบขนส่งมวลชนให้ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด เพื่อให้ประชาชนสามารถเดินทางไปสถานที่ต่างๆ ได้โดยสะดวก อาทิ เช่น การก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้าให้ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดของสิงคโปร์ การก่อสร้างสถานีเปลี่ยนถ่ายผู้โดยสาร ฯลฯ



๒๐



๒๑



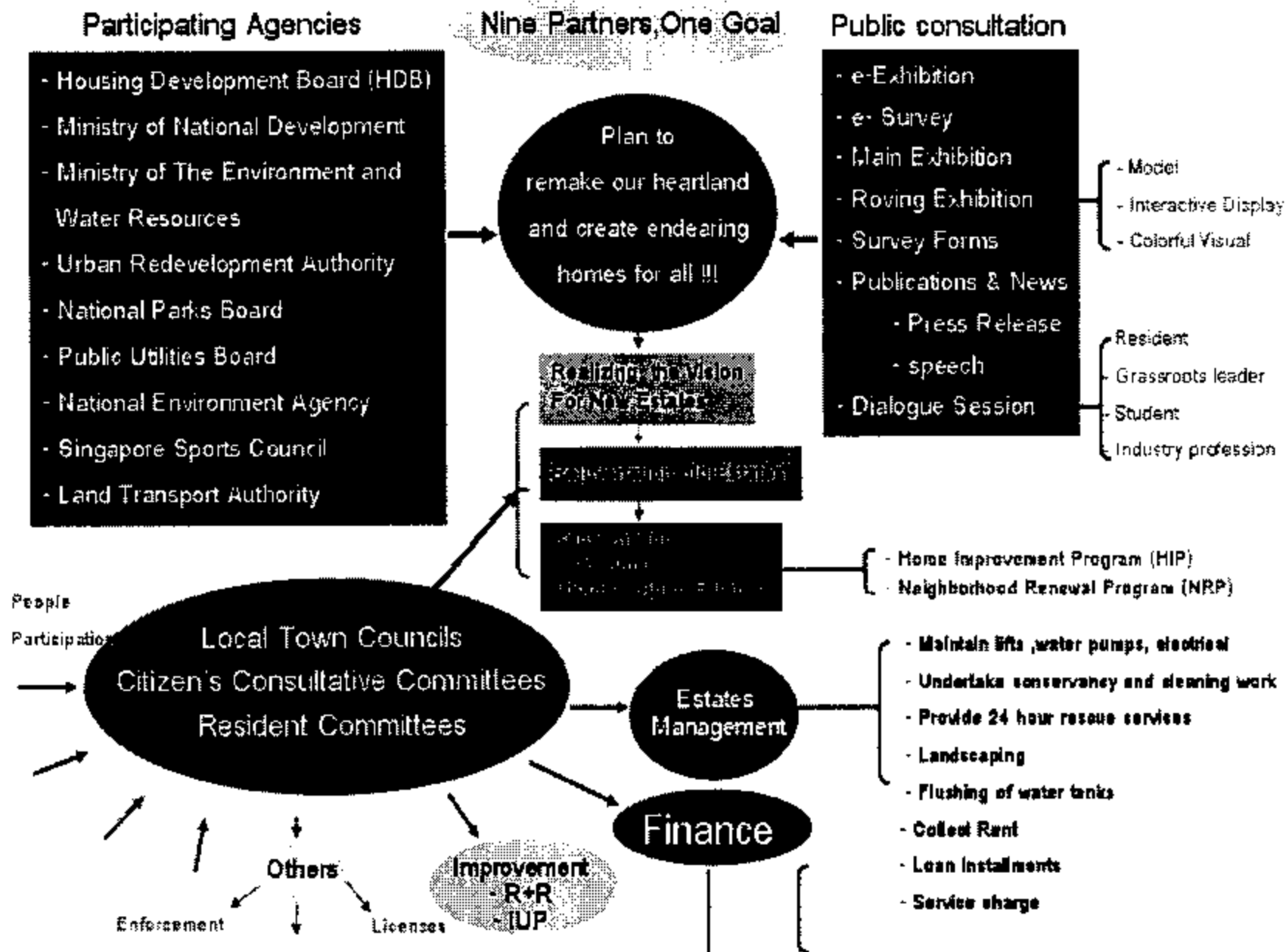
๒๒

ภาพที่ ๒๐-๒๒ : การพัฒนาสถานีขนส่งและระบบขนส่งมวลชนในสิงคโปร์

### กลไกในการฟื้นฟูเมืองและโครงการที่พิกอาศัยของสิงคโปร์

กลไกหลักในการฟื้นฟูเมืองและโครงการที่พิกอาศัยของสิงคโปร์คือ HDB ซึ่งเป็นองค์กรหลักในการกำกับดูแลการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยและเมือง โดยมีหน่วยงานต่างๆ อาทิ องค์กรฟื้นฟูเมือง (Urban Redevelopment Authority), กระทรวงพัฒนาแห่งชาติ (Ministry of National Development), กระทรวงสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรน้ำ (Ministry of The Environment and Water Resources), ฯลฯ ดำเนินการพัฒนาตามแผนงานที่ได้ร่วมกันวางแผนไว้

# Remaking Our Heartland - Singapore



นอกจากนั้น การสร้างการมีส่วนร่วมของประชาชนด้วยการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้อง เพื่อการตัดสินใจที่ดีของประชาชนก็เป็นส่วนที่มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง HDB ได้จัดให้มี นิทรรศการ “Remaking Our Heartland” แสดงที่โถงนิทรรศการหลักของ HDB ระหว่างวันที่ ๑-๘ กันยายน ๒๐๐๗ และที่เมืองและโครงการที่พักอาศัยหลักทั้ง ๖ ของ HDB ได้แก่ Punggol, Tampines, VivoCity, Woodlands, Yishun และ Jurong East ในการจัดนิทรรศการดังกล่าวมีผู้เข้าชมกว่า ๑๑๐,๐๐๐ คน และ HDB ได้ข้อคิดเห็นจากประชาชนเป็นอย่างมาก นอกจากนี้ HDB ยังจัดให้มีเว็บไซต์พิเศษเพื่อให้ประชาชนโดยเฉพาะผู้อยู่อาศัยในโครงการที่เกี่ยวข้องได้แสดงความคิดเห็นเพื่อที่ HDB จะได้นำความคิดเห็นเหล่านั้นไปพิจารณาต่อไป

ปัจจัยหลักที่มีผลต่อความสำเร็จในการฟื้นฟูและพัฒนาเมืองของสิงคโปร์ มาจากการสนับสนุนอย่างเข้มแข็งของรัฐบาลทั้งด้านนโยบายและการเงิน การสนับสนุนทางด้านกฎหมาย การบังคับใช้ผังเมืองรวมที่มีประสิทธิภาพ และการบริหารจัดการภายใต้หน่วยงานเดียว ได้แก่ HDB ทำให้การดำเนินงานเป็นไปในทิศทางเดียวและมีเป้าหมายเดียว

การฟื้นฟูเมืองในสิงคโปร์เป็นตัวอย่างที่ดีของการวางแผนการพัฒนาเมืองที่เริ่มเชื่อมโยง ใ้กลับมามีชีวิตชีวาและสามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ การฟื้นฟูเมืองนั้นไม่เพียงส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกเท่านั้น

หากแต่ยังส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมที่มีผลต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ความเข้มแข็ง  
ของสังคม และสภาพแวดล้อมที่มีผลต่อคุณภาพชีวิตและจิตใจของประชาชนอีกด้วย

#### เอกสารอ้างอิง

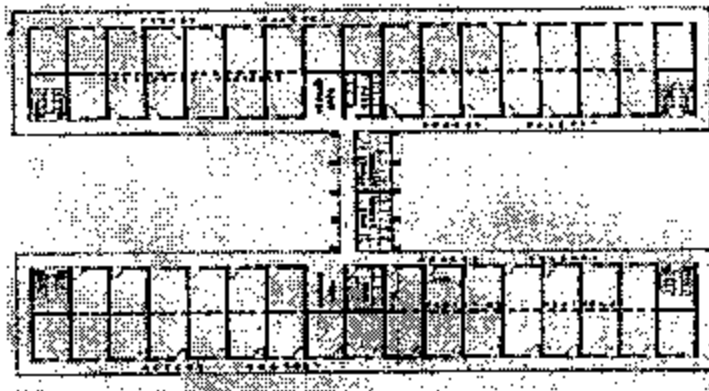
Tony Tan Keng Joo, Senior Advisor, Surbana Consultants Pte. Ltd , “Housing and Urban  
Redevelopment: Who Will Be Responsible and Why ?” , ๑๕th August ๒๐๐๔ From Slums to  
Sky-rise Homes: The Singapore Experience

## กรณีศึกษาการฟื้นฟูเมืองฮ่องกง\*

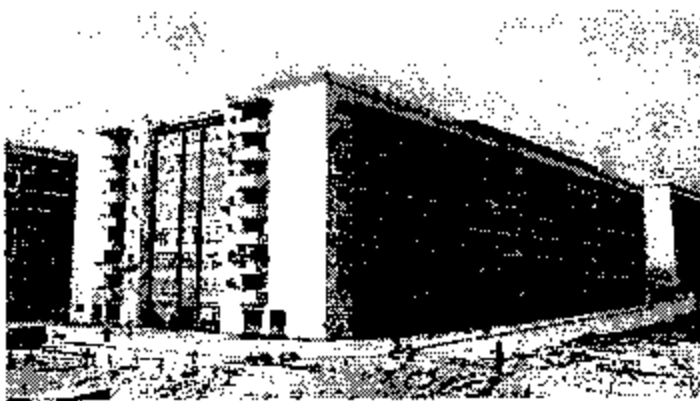
### ➤ ความเป็นมา

อาคารสงเคราะห์ในฮ่องกงนั้นเริ่มต้นด้วยการสร้างที่อยู่อาศัยชั่วคราวรองรับประชาชนที่ประสบภัยพิบัติ อันเกิดจากไฟไหม้ครั้งใหญ่ที่ Shek Kip Mei ในวันคริสต์มาสอีฟ ปี ค.ศ. 1953 ภัยครั้งนั้นมีผลทำให้คนฮ่องกง 53,000 คน ไร้ที่อยู่ชั่วคราวในชั่วข้ามคืน รัฐได้จัดที่อยู่อาศัยชั่วคราวในรุ่นแรกในโครงการตั้งถิ่นฐานใหม่ ซึ่งเป็นอาคารสูง 7 ชั้น ภาพที่ 1 : ภาพไฟไหม้ Shek Kip Mei

แห่งมีทางเดินรอบโดยมีหน่วยพักอาศัยและแต่ละหน่วยหันหลังชนกัน มีห้องน้ำรวมตรงกลาง เชื่อมอาคารทั้ง 2 เข้าด้วยกันแบบรูปตัว H เรียกค้นแบบนี้ว่า Mark I Block และ Mark II Block แม้แรกเริ่มจะออกแบบให้เป็นที่อยู่อาศัยชั่วคราว แต่เนื่องจากในช่วงปี ค.ศ. 1950 – 1960 มีผู้อพยพจากจีนแผ่นดินใหญ่ทะลักเข้ามาในฮ่องกงจำนวนมาก ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างมาก ที่อยู่อาศัยชั่วคราวเหล่านี้จึงกลายเป็นที่อยู่อาศัยถาวรไปโดยปริยาย ช่วงเวลาดังกล่าวรัฐได้จัดสร้างที่อยู่อาศัยชั่วคราวรวม 12 โครงการ 240 อาคาร ดังตัวอย่างโครงการ Shek Kip Mei และ Wan Tau Hom



Typical Floor Plan of Mark I Block



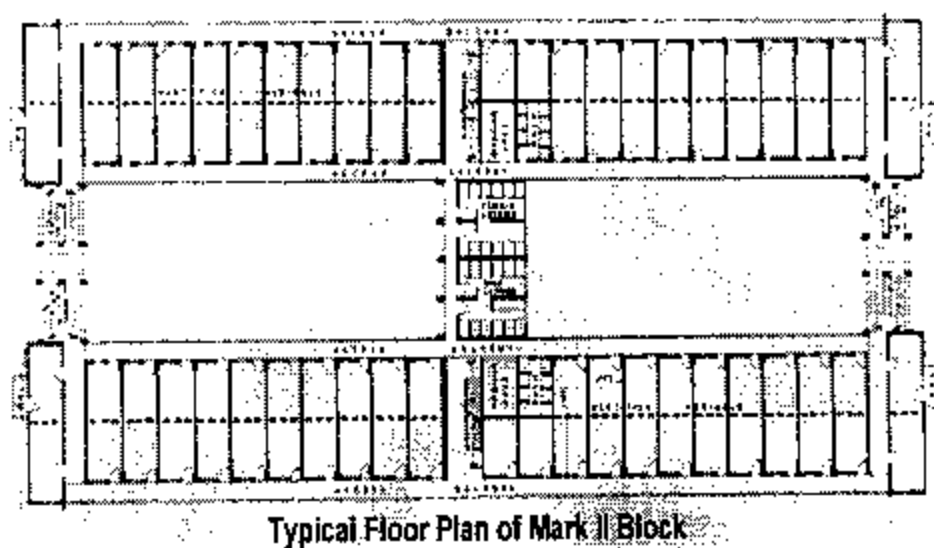
Mark I Blocks in Shek Kip Mei Estate

ภาพที่ 2 : แปลนพื้นมาตรฐานต้นแบบอาคาร

Mark I Block และภาพถ่าย

ชุมชน Shek Kip Mei

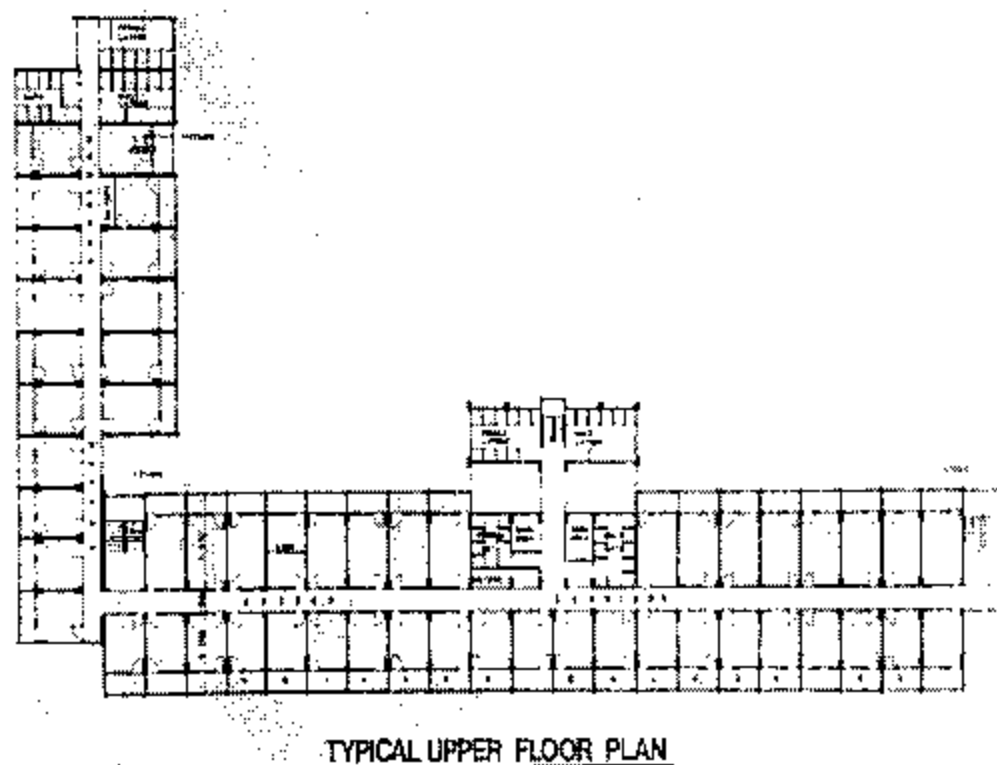
\* ที่มา : [http://dindang.nha.co.th/download/menu\\_left/hong\\_kong.doc](http://dindang.nha.co.th/download/menu_left/hong_kong.doc) สืบค้นข้อมูล วันที่ 4 เมษายน พ.ศ. 2551 เวลา 15.45 น. อ้างจากรวบรวมข้อมูลจากการเข้าเยี่ยมชมหน่วยงาน Hong Kong Housing Authority เมื่อ 17 มกราคม 2008 และจากเอกสารและการบรรยายของ Miss.Cecilia Leung, Senior Planning Officer, Hong Kong Housing Department Mr. Ho Chung – Cheung, Chief Manager Management(Kowloon west & Hong Kong) Housing Department



Typical Floor Plan of Mark II Block

ในปี ค.ศ. ๑๙๖๕ ได้พัฒนาการออกแบบอาคารพักอาศัยให้มีมาตรฐานที่ดีขึ้น เช่น หน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วยมีระเบียงส่วนตัว มีระบบการถ่ายเทอากาศและการรับแสงดีขึ้น ปรับการวางอาคารเป็นรูปตัว L แทนตัว H เพิ่มความสูงอาคาร เป็น ๘ ชั้น แต่ยังคงการใช้ห้องน้ำ-ส้วม รวม เรียก ต้นแบบรุ่นนี้ว่า Mark III Block

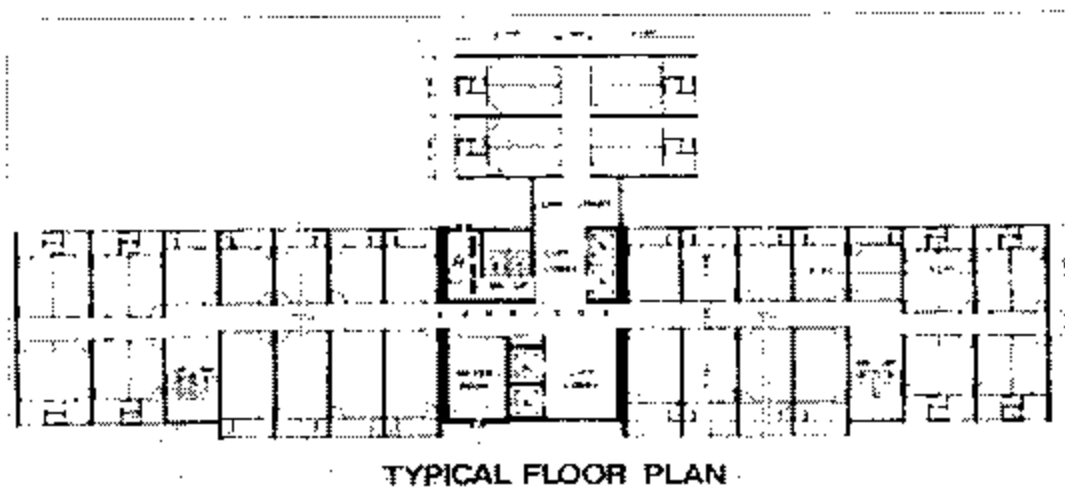
ภาพที่ ๓ : แปลนพื้นมาตรฐานต้นแบบอาคาร Mark II Block และภาพถ่ายชุมชน Wan Tau Hom state



TYPICAL UPPER FLOOR PLAN

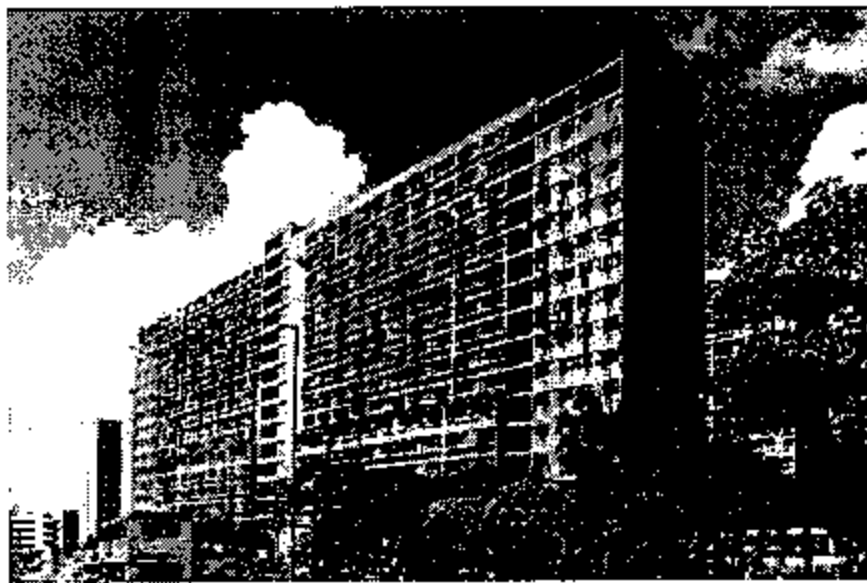
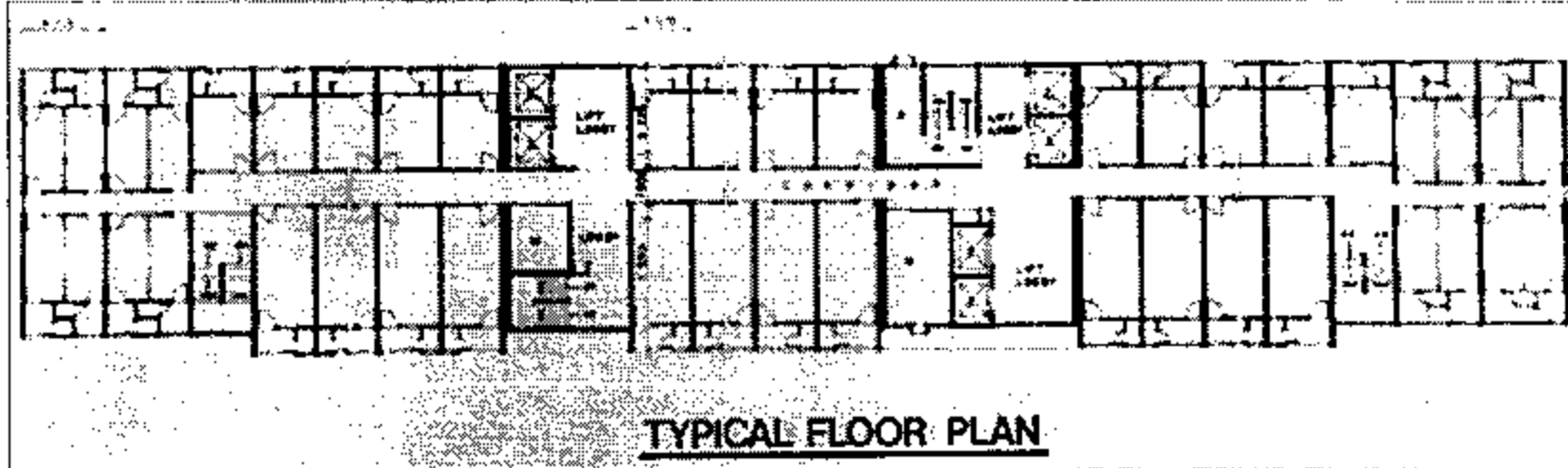
ภาพที่ ๔ : แปลนพื้นมาตรฐานต้นแบบอาคาร Mark III

ในช่วงปี ค.ศ. ๑๙๖๕ - ๑๙๖๙ ได้พัฒนาอาคารสูงเคราะห์สำหรับเช่า โดยปรับเปลี่ยนการออกแบบอาคารให้มีมาตรฐานที่ดีขึ้นมาก เช่น มีห้องน้ำในแต่ละหน่วยพักอาศัย เพิ่มความสูงอาคารจาก ๗ - ๘ ชั้น เป็น ๑๖ ชั้น ติดตั้งลิฟท์ ๔ ตัวต่ออาคาร เรียกต้นแบบใหม่นี้ว่า ต้นแบบ Mark IV Block



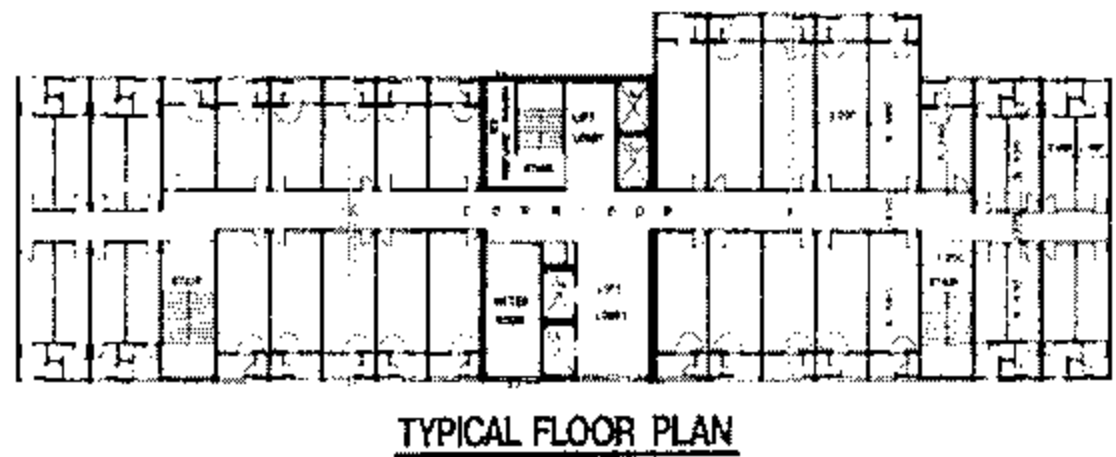
TYPICAL FLOOR PLAN

ในช่วงปี ค.ศ. ๑๙๖๖ – ๑๙๗๑ ได้พัฒนาต้นแบบที่เรียกว่า Mark V ซึ่งยังคงลักษณะอาคาร ๑๖ ชั้น เพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวก (มีลิฟท์เพิ่มเป็น ๖ ตัว) และให้ความสำคัญกับการออกแบบทางสถาปัตยกรรมมากขึ้น



ในปี ค.ศ. ๑๙๗๐ ได้พัฒนาต้นแบบ Mark VI Block ซึ่งออกแบบให้เป็น

ภาพที่ ๖ : แปลนพื้นมาตรฐานต้นแบบอาคาร Mark V Block และภาพถ่ายชุมชน Sau Mau Ping (I) Estate ส่วนบริการชุมชนทสมบูรณแบบมากชน



ภาพที่ ๗ : แปลนพื้นมาตรฐานต้นแบบอาคาร Mark VI Block และภาพถ่ายชุมชน Tsz Wan Shan Estate

อย่างไรก็ตามอาคารสงเคราะห์ Mark I – Mark VI ที่สร้างในช่วงเวลา ๑๙๕๐ – ๑๙๗๐ อาจกล่าวได้ว่าเป็นอาคารที่ไม่สอดคล้องกับการใช้ชีวิตในปัจจุบัน อันเกิดจากสภาพการอยู่อาศัยที่แออัด ค่าบำรุงซ่อมแซมดูแลรักษาสูง โครงสร้างอาคารเสียหาย ไม่มีส่วนบริการชุมชนที่พอเพียง รวมทั้งประเด็นด้านความคุ้มค่าในการใช้ประโยชน์จากศักยภาพของที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการ เนื่องจาก ที่ดินถือเป็นทรัพยากรที่มีอย่างจำกัดในฮ่องกง

รัฐบาลฮ่องกง ได้นำความคิดในการฟื้นฟูชุมชนในรูปแบบการรื้อสร้างใหม่มาใช้ในปี ค.ศ. ๑๙๗๐ โดยตั้งเป้ารื้อทิ้งอาคารสงเคราะห์สำหรับเช่ารุ่นแรกที่สร้าง ตามต้นแบบ Mark I และ Mark II ซึ่งก่อสร้างในช่วง ๑๙๕๐ – ๑๙๖๐ ใน ๑๒ โครงการ จำนวน ๒๕๐ อาคาร โดยเรียกโครงการฟื้นฟูชุมชนในรุ่นนี้ว่าโครงการดั้งเดิม (The Original Programme) และในปี ค.ศ. ๑๙๘๑ ขยายผลไปยังโครงการใหม่ที่เรียกว่า The Extended Programme อีก ๒๖ อาคารที่ปรากฏชัดว่า มีความเสียหายอันเกิดจากโครงสร้างอาคาร

ต่อมาในปี ค.ศ. ๑๙๘๘ ฮ่องกง ได้ขยายโครงการโดยประกาศในยุทธศาสตร์ที่อยู่อาศัยระยะยาว ให้รวมอาคารสงเคราะห์ที่สร้างตามต้นแบบ Mark III ถึง Mark VI และอาคารสงเคราะห์เก่าๆ ทั้งหมดที่สร้างในปี ค.ศ. ๑๙๕๐ – ๑๙๗๐ เป็นเป้าหมายการรื้อสร้างรวม ๕๗ โครงการ จำนวน ๕๖๖ อาคาร ภายใต้โครงการ Comprehensive Redevelopment Programme (CRP) โดยทยอยดำเนินการตามแผน ๕ ปีอย่างต่อเนื่อง

#### ➤ โดยมีเป้าหมาย ดังนี้

- เพื่อปรับปรุงสภาพการอยู่อาศัยในโครงการอาคารสงเคราะห์สำหรับเช่าของรัฐ
- เพื่อใช้ประโยชน์จากทำเลที่ตั้งเคหะชุมชนเดิมแต่ละโครงการให้คุ้มค่าและเหมาะสมกับศักยภาพที่ดินและทำเล
- เพื่อปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางสังคมและกายภาพ
- เพื่อส่งเสริมให้เกิดการอยู่อาศัยที่มีชีวิตชีวาในชุมชนขนาดใหญ่

#### ➤ ขั้นตอนการฟื้นฟูชุมชน

- ขั้นตอนสำคัญ คือ การจัดลำดับว่า โครงการใดควรต้องดำเนินการก่อนหลัง และโครงการใดจะทำหน้าที่เป็นโครงการรองรับการรื้อย้าย ทั้งนี้การฟื้นฟูเมืองในฮ่องกงนั้น จะมีการก่อสร้างอาคารรองรับการรื้อย้ายไว้ก่อน ผู้เช่าจึงต้องย้ายไปเช่าในโครงการที่รัฐได้วางแผนไว้ มิใช่กลับมาอยู่ในโครงการเดิม เพราะบางครั้งโครงการที่รื้อล้างอาจมีความจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจกรรมของเมืองที่สำคัญและเหมาะสมกว่า เช่น การเป็นสถานีรถไฟ เป็นต้น
- ขั้นตอนการวางแผนผัง ออกแบบ โครงการรองรับการรื้อย้ายให้ตรงความต้องการของครัวเรือนที่ได้รับผลกระทบ
- จัดให้มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ องค์ประกอบชุมชนรองรับการอยู่อาศัยในชุมชนที่เหมาะสม พอเพียง

- จัดทำแผนปรับปรุงและทบทวนแผน ๕ ปี การฟื้นฟูเมือง ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจาก Hong Kong Housing Authority (HKHA) และประกาศให้ประชาชนได้รับทราบ ตั้งแต่ปีที่เริ่มโครงการเป็นการล่วงหน้า ทั้งนี้เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับครัวเรือนที่ได้รับผลกระทบ

➤ **ความสำเร็จของโครงการฟื้นฟูเมือง CRP**

- สามารถรื้อล้างอาคารสงเคราะห์ให้เช่าได้ทั้งหมด ตามเป้าหมายรวม ๕๕๙ อาคาร รองรับ ๑๘๘,๐๐๐ ครัวเรือนจน ถึงปี ค.ศ. ๒๐๐๘ ยังคงมีอาคารรอการทุบทิ้ง ๗ อาคาร
- มีการปรับปรุงคุณภาพการอยู่อาศัยสู่มาตรฐานที่ดีขึ้นมาก
- เคหะชุมชนใหม่ ล้วนได้รับการออกแบบให้มีบริการครบถ้วน เพียงพอ ไม่ว่าจะเป็นที่ว่าง ที่จอดรถ ส่วนบริการร้านค้า หรือ บริการทางด้านสวัสดิการสังคมและองค์ประกอบชุมชน

➤ **ปัญหาของการดำเนินโครงการ**

- การฟื้นฟูเมืองนั้น HKHA จำเป็นต้องระดมทรัพยากร จากทุกส่วน ไม่ว่าจะเป็นที่ดิน แรงงานและทุนด้านการเงิน
- เมื่อมีการทำลายหน่วยพักอาศัยเดิมเป็นจำนวนมาก การสร้างที่อยู่อาศัยใหม่จำเป็นต้องรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมที่ได้รับผลกระทบจากโครงการ ซึ่งมีผลกระทบ ต่อโอกาสการมีที่อยู่อาศัยของประชาชนกลุ่มอื่นที่อยู่ในบัญชีรอ

โครงการฟื้นฟูเมืองในฮ่องกงทำให้ จำนวน ที่อยู่อาศัยโดยรวมลดลงถึงร้อยละ ๓๐ อันเนื่องมาจากหน่วยพักอาศัยตามมาตรฐาน เดิม นั้นมีขนาดเล็กมาก แต่ในโครงการที่พัฒนา ใหม่ มี ขนาดพื้นที่ห้องมากกว่าเดิม รวมทั้งที่ดินของโครงการบางส่วนต้องเตรียมไว้สำหรับการจัดพื้นที่ส่วนกลางให้พอเพียง ได้มาตรฐานที่ดีกว่าเดิม เช่น การจัดให้มีโรงเรียน ร้านค้าหรือสวนพณิชยกรรม อาคารจอดรถในชุมชน เป็นต้น

❖ **การฟื้นฟูอาคารสงเคราะห์สำหรับเช่าในอนาคตของฮ่องกง**

ตามยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยในปี ค.ศ. ๑๙๙๘ ระบุว่า ในอนาคตการฟื้นฟูชุมชนอาคารสงเคราะห์สำหรับเช่า จะดำเนินการอย่างเฉพาะเจาะจง โดยพิจารณาเป็นรายโครงการบนเงื่อนไขที่พิจารณาแล้วเห็นว่า อาคารเหล่านั้น ไม่ปลอดภัยเพียงพอต่อการอยู่อาศัย หรือไม่คุ้มค่าในการต้องซ่อมแซมดูแลรักษา

ในยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยอาคารสงเคราะห์ที่ยั่งยืนในปี ค.ศ. ๒๐๐๕ ได้ให้ข้อสังเกตไว้ว่า นอกเหนือจากอาคารสงเคราะห์ภายใต้โครงการ CRP แล้ว ได้กำหนดไว้ว่า อาคารใดจะเช่า

ข่ายการฟื้นฟูชุมชนจะต้องผ่านกระบวนการตรวจสอบในรายละเอียด ซึ่งอาคารนั้นๆ ต้องมีอายุเกินกว่า 40 ปี มีการประเมินความปลอดภัยของโครงสร้างและสภาพอาคารโดยรวม รวมทั้งสำรวจความแข็งแรงของวัสดุและอัตราเสื่อมสภาพของอาคาร โดยเฉพาะประเด็นที่เกี่ยวกับความแข็งแรง กำแพงของคอนกรีต การแตกร้าว และการเสื่อมสภาพ ของเหล็กเสริม ซึ่งหากมีการเสนอแนะให้รื้ออาคารใดอาคารหนึ่ง โดยที่เหลืออาคารยังคงปลอดภัย ก็จะใช้วิธีการซ่อมแซมโครงสร้าง เสริมความแข็งแรง เพื่อยืดเวลาให้อาคารเหล่านั้นใช้การได้ไปอีกระยะหนึ่ง โดยจากนี้ไปอีก 15 ปี จะเป็นช่วงเวลาที่ใช้ในการสำรวจ ประเมิน นอกเหนือจากนี้จะมีการประเมินความเหมาะสมทางการเงินว่าเป็น โครงการที่สมควรพัฒนาใหม่หรือควรซ่อมแซม

#### ❖ สรุป

HKHA ได้ดำเนินการฟื้นฟูเมืองมาแล้วเป็นเวลา 20 ปี สามารถจัดที่อยู่อาศัยใหม่ให้ครัวเรือน ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบใน 559 อาคาร 238,200 หน่วย 188,300 ครัวเรือน 622,200 คน ซึ่งคิดเป็นความก้าวหน้า 98.8% ของเป้าหมาย ณ เดือนตุลาคม ค.ศ. 2007 ยังคงเหลืออาคารอีก 7 อาคาร 5,400 หน่วย ที่จะดำเนินการเป็นรุ่นสุดท้าย ปัจจัยสำเร็จของโครงการที่ผ่านมาขึ้นกับพันธกิจที่รัฐบาลกลางได้ทุ่มสรรพกำลังทั้งด้านที่ดิน การเงิน และบุคลากร เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อย มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ให้ฮ่องกงเป็นเมืองระดับโลก อย่างไรก็ดี ในสมุดปกขาวว่าด้วยยุทธศาสตร์ชาติ เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะยาว ได้ให้ข้อคิดเห็นถึงการดำเนินงานในอนาคตเกี่ยวกับการฟื้นฟูเมืองว่า รัฐบาลจะพิจารณาอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจ ทั้งนี้เนื่องจากโครงการลักษณะเช่นนี้ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนกลุ่มอื่นที่ต่างก็รอรับสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยเช่นกัน

## แฟลตดินแดงสมบัติของแผ่นดิน\*

ดร.โสภณ พรโชคชัย (๑)

ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (๒)

ข่าวเกี่ยวกับการรื้อแฟลตดินแดงที่มีอายุ ๔๒ ปี (๒๕๐๘-๒๕๕๐) กำลังฮือฮากันอยู่ในขณะนี้ ดูประหนึ่งทางราชการไม่เห็นใจชาวบ้าน แต่ผมขอมองต่างมุมด้วยการมองว่าแฟลตเหล่านี้เป็นสมบัติของแผ่นดินที่ควรจะนำไปใช้ประโยชน์ของประชาชนไทย

### รื้อแฟลตดินแดง

ตอนสร้างแฟลตดินแดง ผมก็วิ่งเล่นอยู่แถวนั้นเพราะคนเป็นตลาดศรีดินแดง ตอนแรกแฟลตนี้สร้างให้ชาวสลัมอยู่ ซึ่งต่อมาก็พากันขายสิทธิ์กันแทบหมด ค่าเช่าที่เช่าจากการเคหะแห่งชาติ โดยตรงก็ขึ้นน้อยมาก ปัจจุบันคงเป็นเงินประมาณ ๖๐๐ บาท (๓) ในขณะที่ค่าเช่าตลาดที่ชาวบ้านนำไปเช่าต่ออาจสูงถึง ๓,๐๐๐ บาท ผมจำได้ว่าเมื่อ ๒๐ ปีก่อนสมัยที่ผมทำงานของธนาคารเพื่อการพัฒนาแห่งเอเชียและไปประจำการอยู่การเคหะแห่งชาติ การเคหะแห่งชาติก็มีโครงการ ‘พื้นนครดินแดง’ ที่วางแผนจะรื้อแฟลตเหล่านี้มาสร้างใหม่ให้ทันสมัยและใช้ที่ดินให้คุ้มค่างานนี้ แต่ก็หยุดไป จนเมื่อเดือนพฤษภาคมปีที่แล้ว การเคหะแห่งชาติก็รื้อฟื้นโครงการนี้ขึ้นมาใหม่ เพราะอาคารมีสภาพที่เป็นอันตรายต่อการอยู่อาศัยด้วย

ในขณะนั้นการเคหะแห่งชาติพบว่า ‘มีผู้ประสงค์ย้ายออกจากแฟลตเลข ๑,๒๐๐ ราย ขอย้ายไปชั่วคราวเมื่ออาคารเสร็จจะกลับมาใหม่ ๒,๐๐๐ กว่าราย และผู้ไม่ประสงค์เข้าอยู่อาศัยใหม่ แต่ขออยู่อาศัยเก่าที่แข็งแรงประมาณ ๑,๐๐๐ ราย โดยผู้ที่ย้ายออกเลยจะได้รับค่าชดเชย ๒๕๐,๐๐๐ บาท และค่าขนย้าย ๑๐,๐๐๐ บาท ส่วนผู้ที่กลับเข้าอยู่อีกจะไม่ได้รับค่าชดเชย’ (๔)

ล่าสุดเมื่อวันที่ ๒๒ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๐ การเคหะแห่งชาติได้ตัดสินใจทุบแฟลตดินแดง (๕) พอชาวบ้านทราบก็มีการประท้วง โดยชาวบ้านถือป้าย มีข้อความว่า ‘การเคหะแห่งชาติเป็นฆาตกร’ ‘คนจน ไม่มีทางไป รังแกกันทำไม’ และ ‘จะขอสู้ตาย’ เป็นต้น

ในทางกายภาพสถาบันที่น่าเชื่อถือก็ระบุว่าควรรื้อถอน (๖) แม้อาคารเหล่านี้อาจไม่พังลงในทันทีแต่ก็คงไม่ช้า อย่างไรก็ตามสาเหตุที่ยังไม่มีการย้ายผู้อยู่อาศัย ก็คงเป็นเพราะยังอาจขาดแผนการโยกย้ายที่แน่ชัด และเป็นเรื่องของผลประโยชน์ของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงจากค่าเช่าที่ต่ำมากนั่นเอง

\*ที่มา : [http://www.prachatai.com/05web/th/home/page2.php?mod=mod\\_ptcms&ID=8591&Key=HighlightNews](http://www.prachatai.com/05web/th/home/page2.php?mod=mod_ptcms&ID=8591&Key=HighlightNews)

### เหตุผลของ ‘คนจน’

เหตุผลที่ ‘คนจน’ หรือชาวบ้านไม่อยากย้ายได้แก่ [๗]

๑. ค่าเช่าถูก ไม่สามารถไปหาที่เช่าที่ถูกลงได้อีก
๒. ค่าชดเชยไม่สามารถชดเชยวิถีชีวิตที่ต้องเปลี่ยนไป
๓. อยู่มานานคุ้นเคยกับอยู่แถวนี้ และมีลูกหลานเรียนหนังสืออยู่แถวนี้
๔. เชื่อว่าอาคารยังแข็งแรง (แต่หากถล่ม ผู้เช่าบางท่านบอกว่า ‘ยินดีตายที่นี่’)
๕. เกรงว่าทางราชการจะเอาที่ดินที่เป็นทำเลทองนี้ไปโกงกินหาผลประโยชน์

เหตุผลเหล่านี้ล้วนเป็นเรื่องที่น่าเห็นใจเช่นกัน และยิ่งถ้าใคร ‘ใจร้าย’ ไปไล่ชาวบ้านด้วยแล้ว คงจะต้องถูกตำหนิได้ อย่างไรก็ตาม ผมขอแสดงความเห็นที่แตกต่างออกไปในแง่มุมอื่นบ้างเพื่อการพิจารณา ทบทวนบ้าง

### ข้อเห็นแย้ง

เหตุผลที่ควรขอให้ชาวแฟลตดินแดงย้ายออกจาก ได้แก่:

๑. ที่ผ่านมา ค่าเช่าถูกมาก (ไม่เกิน ๖๐๐ บาท) ยังไม่พอค่าดูแลชุมชน การเคหะแห่งชาติยังต้องแบกภาระ ค่าดูแลเพิ่มเติมให้อีก ดังนั้นจึงเท่ากับได้อยู่ฟรี โดยอยู่มา ๔๒ ปี หรือ ๒ ชั่วคนแล้ว สมควรที่จะคืนสมบัติของแผ่นดิน (ทรัพย์สินของประชาชน) นี้แก่ส่วนรวม

๒. ถ้านำแฟลตเหล่านี้ไปให้เช่าต่อ คงได้ค่าเช่าเดือนละ ๓,๐๐๐ กว่าบาท แสดงว่าแต่ละปี แต่ละเดือนที่ผ่านมา ผู้ครอบครองได้กำไรจากสมบัติของแผ่นดินเป็นเงินนับล้านแล้ว [๘] วันนี้จึงควร ‘พอ’

๓. ประชาชนทั่วไปไม่เคยโชคดีได้ (อภิ)สิทธิ์ แบบนี้ เพราะต้องเก็บหอมรอมริบไปหาซื้อบ้านที่มักตั้งอยู่นอกเมืองไกล ๆ เพื่อให้ได้ราคาถูก ชาวบ้านทั่วไปต่างต้องตื่นแต่เช้าเดินทางมาทำงานหรือส่งบุตรหลานมาเรียนหนังสือในเมืองเช่นกัน

๔. อาจมีบางครอบครัวในแฟลตดินแดงที่ฐานะยากจน ไปไหนไม่ได้จริง ๆ ในกรณีนี้ ถ้าเป็นคนแก่ไร้ญาติก็คงต้องสงเคราะห์กันไป แต่ถ้าเป็นครอบครัว ก็คงต้องหางาน หาสถานศึกษาให้บุตรหลานได้เรียน รวมทั้งหางานให้บุตรหลานทำเพื่อช่วยแบ่งเบาภาระครอบครัว แต่จะมาครอบครองสมบัติของแผ่นดินไปเรื่อย คงไม่ได้

๕. หากแฟลตเหล่านี้เป็นของเอกชน คงเป็นไปไม่ได้ที่ผู้ให้เช่าจะจ่ายค่าชดเชยถึงรายละ ๒๕๐,๐๐๐ บาท เงินเหล่านี้มาจากภาษีของประชาชนทั่วประเทศ ซึ่งควรนำไปใช้ประโยชน์แก่ส่วนรวมในทางอื่น การชดเชยเป็นเงินมากมายนี้ทำให้ประชาชนส่วนใหญ่เสียหาย

๖. ทรัพย์สินของชาตินี้ควรใช้ประโยชน์ให้สมคุณค่า ในเวลานี้ที่ดินในบริเวณดังกล่าวคงมีค่าเป็นเงินตารางวาละ ๑๕๐,๐๐๐ บาท [๙] ทางราชการจึงควรเอาที่ดินนี้มาใช้ประโยชน์ให้ดีที่สุด และเพื่อนำรายได้และภาษีอากรที่พึงได้รับไปใช้ประโยชน์เพื่อการพัฒนาประเทศโดยรวม

๗. บางท่านอาจวิตกว่า จีนให้รัฐบาลเอาที่ดินไปใช้ประโยชน์ จะมีการ โกงกินเกิดขึ้น แท้จริงแล้วการ โกงป้องกันได้ด้วยกระบวนการตรวจสอบที่ดี การอ้างเรื่อง โกงจนไม่ทำอะไรเพื่อประโยชน์ต่อส่วนรวม ทำให้

ประเทศชาติไม่พัฒนา และทำให้ประชาชนทั้งประเทศเสียประโยชน์จากการที่สมบัติของแผ่นดินถูกครอบครองโดยประชาชนเฉพาะกลุ่ม เป็นสิ่งที่ควรทบทวน

### สิ่งที่ควรเข้าใจ

ประชาชนทั่วไปที่ไม่เคยเห็นสภาพของอาคาร โดยเฉพาะแฟลต ๑-๘ ในปัจจุบัน หากได้เห็นคงไม่กล้าย้ายเข้าไปอยู่ สภาพทางกายภาพเช่นนี้เป็นอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน หากพังลงมา จะเสียหายต่อวิชาชีพวิศวกรรมในประเทศไทย และเสียชื่อเสียงของประเทศเป็นอย่างมากที่ปล่อยให้คนอยู่ในอาคาร จนอาคารพังทลาย

ในอีกแง่หนึ่ง แฟลตดินแดงหมดยุคย้ายทางเศรษฐกิจ (Economic Age) แล้ว ควรรื้อเพื่อสร้างใหม่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินได้สูงสุด โดยอาจเป็นศูนย์การค้า สำนักงาน หรืออาคารชุดพักอาศัยในรูปแบบใดก็ได้ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างหนาแน่นในใจกลางเมืองเช่นนี้ เป็นข้อดีที่ทำให้มหานครของเราจะได้ไม่ขยายออกไปในแนวราบรอบนอกอย่างไม่มีที่สิ้นสุด เพราะเป็นการสิ้นเปลืองทรัพยากรในการจัดหาสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยใช้เหตุ

### สิ่งที่พึงทำ

#### สิ่งที่รัฐบาลพึงทำ

๑. จัดหาที่อยู่อาศัยทดแทนเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในแฟลตดินแดงได้ย้ายออกไปอยู่
๒. รื้ออาคาร โดยรีบด่วนก่อนที่จะมีผู้เสียชีวิต การเคหะแห่งชาติควรใช้ที่ดินให้เป็นประโยชน์ที่สุด เพื่อนำรายได้และภาษีอากรมาทำนุบำรุงประเทศโดยรวม
๓. ให้ความรู้แก่ผู้เช่า ให้รู้จักสิทธิและหน้าที่ของตนเอง ส่งเสริมให้มีจริยธรรม ไม่เอาเปรียบสังคม และหากขาดแคลน ไม่อาจช่วยเหลือตัวเองได้ตามอัธยาศัย ก็อาจได้รับการสงเคราะห์ตามควรจากรัฐบาล
๔. ให้ความรู้แก่ประชาชนทั่วไป ให้ช่วยกันปกป้องสมบัติของแผ่นดินเอง อย่าปล่อยให้ใคร โกง ทั้งผู้บริหารของหน่วยราชการ นักการเมือง หรือแม้แต่ประชาชนกลุ่มหนึ่งที่ครอบครองใช้สอยอยู่
๕. ควรให้ผู้อยู่อาศัยลงนามในบันทึกความเข้าใจว่า หากอาคารพังทลายลงมาและเกิดความเสียหายแก่ชีวิตและทรัพย์สิน ถือเป็นความรับผิดชอบของผู้อยู่อาศัยเอง จะไม่ฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากทางราชการซึ่งได้เดือนล่วงหน้าแล้ว

อย่าลืมนะครับ เราควรนำสมบัติของแผ่นดินมาใช้สอยเพื่อประโยชน์แก่มหาชนชาวไทยทั้งหมด

#### หมายเหตุ

[๑] ดร.โสภณ พรโชคชัย เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินและนักวิจัยด้านอสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้ยังเป็นกรรมการหอการค้าไทยสาขาอสังหาริมทรัพย์ ผู้แทนสมาคมประเมินค่าทรัพย์สินนานาชาติ (IAAO) ประจำประเทศไทย กรรมการบริหาร ASEAN Valuers Association และ ASEAN Association for Planning and Housing และ

กรรมการสภาที่ปรึกษาของ Appraisal Foundation ซึ่งเป็นหน่วยงานควบคุมวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินในสหรัฐอเมริกาที่แต่งตั้งขึ้น โดยสภาองค์กร Email: sopon@thaiappraisal.org

[๒] มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นองค์กรไม่แสวงหากำไรที่มุ่งให้ความรู้แก่สาธารณชนด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์และการพัฒนาเมือง ปัจจุบันเป็นองค์กรสมาชิกหลักของ FIABCI ประจำประเทศไทย ถือเป็นองค์กรเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีกิจกรรมศึกษาค้นคว้าที่เด่นชัดแห่งหนึ่งในประเทศไทยจนได้รับความเชื่อถือจากนานาชาติ โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ [www.thaiappraisal.org](http://www.thaiappraisal.org)

[๓] ข่าว ‘ชาวแฟลตคินแดงถล่มไม่ย้าย จวกส.ส.หายหัว-ผู้ว่าเคหะเมิน’ คมชัดลึก ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๐

[http://www.komchadluek.net/๒๐๐๗/๐๕/๑๖/๒๐๐๑\\_๑๑๖๔๒๐.php?news\\_id=๑๑๖๔๒๐](http://www.komchadluek.net/๒๐๐๗/๐๕/๑๖/๒๐๐๑_๑๑๖๔๒๐.php?news_id=๑๑๖๔๒๐)

[๔] ข่าว “วัฒนา” สั่งย้าย แฟลตคินแดง’ ไทยรัฐ ๒ กันยายน ๒๕๔๕

<http://www.thairath.co.th/offline.php?section=hotnews&content=๑๘๒๕๔>

[๕] โปรดอ่านข่าว “ไฟบูลย์’เดินหน้า! ทบแฟลตคินแดง ซึ่งทำอย่างไรโปร่งใส คุย’ผู้ชุมนุม’เข้าใจได้’ ในไทยรัฐ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๐ หน้า ๑: <http://www.thairath.co.th/offline.php?section=hotnews&content=๕๑๕๔๓>

[๖] ข่าว “แฟลตคินแดง’ ทรุดโทรมหนัก เสี่ยงถล่มครืน!’ ไทยรัฐ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๐ หน้า ๑

<http://www.thairath.co.th/offline.php?section=hotnews&content=๔๗๐๗๒> และข่าว

[๗] ข่าว ‘เตือนก่อนถล่ม ‘แฟลตคินแดง’ ๔.๕ หมื่นคนหาที่อยู่ใหม่!!’

<http://www.kapook.com/hilight/view.php?id=๑๖๒๕> และ ข่าว ‘แผ่นดินไหวสะเทือนกรุงเทพฯ!! สีสม-สุขุมวิท อพยพออกจากตึก พระธาตุจอมกิติติ ยอดฉัตรหัก’ คมชัดลึก ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๐

[http://www.komchadluek.net/๒๐๐๗/๐๕/๑๖/๒๐๐๑\\_๑๑๖๘๕๔.php?news\\_id=๑๑๖๘๕๔](http://www.komchadluek.net/๒๐๐๗/๐๕/๑๖/๒๐๐๑_๑๑๖๘๕๔.php?news_id=๑๑๖๘๕๔)

[๘] โปรดดูรายละเอียดการคำนวณตามตารางท้ายนี้

#### การเปรียบเทียบรายได้จากค่าเช่าของการเคหะแห่งชาติ (กคช) กับค่าเช่าตลาด

	ค่าเช่า กคช	ค่าเช่าตลาด	. หมายเหตุ
ค่าเช่าต่อเดือน ณ พ.ศ. ๒๕๐๘	๑๕๐	๒๐๐	ประมาณการ
ค่าเช่าต่อเดือน ณ พ.ศ. ๒๕๕๐	๖๐๐	๓,๕๐๐	ประมาณการ ณ ปีปัจจุบัน
ระยะเวลาดำเนินการ (ปี)	๔๒	๔๒	ในช่วง พ.ศ.๒๕๐๘ - ๒๕๕๐
อัตราการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ยต่อปี	๓.๓๖%	๗.๐๕%	.....
อัตราผลตอบแทน	๘.๐๐%	๘.๐๐%	ประมาณการ โดยเฉลี่ย
ค่าเช่าที่เก็บได้ทั้งหมด (ไม่รวมดอกเบี้ย)	๑๖๘,๑๑๖	๖๐๓,๕๑๗	.....
ค่าเช่าที่ได้รับสุทธิ ณ พ.ศ. ๒๕๐๘	๓๒,๕๕๕	๘๒,๘๓๗	
ค่าเช่าสะสมทบต้น ณ พ.ศ. ๒๕๕๐	๘๓๖,๑๘๓	๒,๐๕๕,๐๕๐	.....

[๘] ประมาณการ โดยผู้เขียนเองในฐานะนักวิชาชีพด้านผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

## ฟื้นฟูเมืองฮ่องกง&แฟลตดินแดง ความเหมือนที่แตกต่าง\*

ช่วงระหว่างวันที่ 17-19 มกราคม 2551 ที่ผ่านมา ทีมข่าวฐานเศรษฐกิจ ได้มีโอกาสเดินทางไปศึกษาดูงานโครงการฟื้นฟูเมือง โครงการอาคารเช่า ของการเคหะฮ่องกง ในเขตบริหารพิเศษฮ่องกงร่วมกับการเคหะแห่งชาติ โดยมีนายวิทยา เจริญวรรณ รองผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ เป็นหัวหน้าคณะดูงานฯ โดยการเคหะฯระบุว่า การดูงานครั้งนี้จะนำความรู้และประสบการณ์ที่ได้ ไปปรับปรุงยุทธศาสตร์ เคนหน้าพัฒนาฟื้นฟูแฟลตดินแดง ที่มีปัญหากันอยู่ในเวลานี้ เพื่อให้เกิดเป็นรูปธรรมพร้อมกับการยกระดับคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของชาวบ้านให้ดีขึ้น เหมือนกับหลายประเทศที่ได้ประสบความสำเร็จไปแล้ว อาทิ สิงคโปร์ มาเลเซีย โดยเฉพาะฮ่องกง

จากสภาพภูมิประเทศที่เป็นเกาะ มีเนื้อที่จำกัด และราคาที่ดินค่อนข้างแพง ทำให้ ที่อยู่อาศัยของฮ่องกง ถูกบีบให้ออกแบบเป็นอาคารทรงสูงเพรียว สร้างประชิดติดกันโดยไม่มีกฎหมายผังเมือง กฎหมายอาคารมาบังคับเหมือนประเทศไทย เพียงเพื่อ ต้องการ จัดสรรที่อยู่อาศัยรองรับความต้องการของประชากรให้ได้มากที่สุด โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย โดยมีการเคหะฮ่องกง ซึ่งเป็นหน่วยงานรัฐที่ถูกตั้งขึ้นมาเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยและบริหารจัดการอย่างเข้มข้น ซึ่งเมื่อเทียบกับเมืองไทยแล้วค่อนข้างต่างกัน

จุดแรกที่ คณะดูงานฯ ได้ไปสัมผัสโครงการเคหะชุมชน เนื้อที่ 2 ไร่เศษ จำนวน 5,000 หน่วย บริเวณ อเบอดินี ที่การเคหะฮ่องกงกำลังจะทุบทิ้ง ภายในอาคารมีขนาดเล็กกับแคบ ห้องขนาดเล็กสุดมีพื้นที่ 17 ตารางเมตร ห้องขนาดใหญ่มีพื้นที่ 34 ตารางเมตรแต่ สามารถอยู่ได้มากถึง 10 คน ราคาเช่า ตั้งแต่ 800 -2,000 เหรียญฮ่องกง/ปี โดยเจ้าหน้าที่ของการเคหะฮ่องกงเล่าว่าด้วยความต้องการของผู้ที่มีรายได้น้อยไม่ต่ำกว่า 10,000 -20,000 รายที่รอคิวอยู่ในขณะนี้ ทำให้ รัฐต้องออกกฎที่เข้มงวด

โดยใช้เงื่อนไขค้ำสัญญา ปีต่อปี และทุก 3ปี จะต้องตรวจสอบ ว่า แต่ละรายมีรายได้เพิ่มขึ้นหรือไม่ หากมีรายได้เพิ่มขึ้นตามเกณฑ์ที่กำหนด ได้แก่ 1 คน 6,800 เหรียญฮ่องกง/ปี 2 คนรายได้ 11,000 เหรียญฮ่องกงต่อปี 3 คน รายได้ 13,000 เหรียญฮ่องกงต่อปี หากมีรายได้เกินจากนี้ เมื่อเช่าครบ3 ปีจะต้องเพิ่มค่าเช่า หรือ ต้องย้ายออกไปอยู่ชานเมือง และให้ผู้เช่ารายอื่นเช่าต่อ ทำให้รัฐไม่ขาดทุนและไม่เกิดการเช่าช่วง เก็บเกี่ยวรายได้จากส่วนต่างค่าเช่า เหมือนแฟลตดินแดงที่ปล่อยให้เช่า และเช่าช่วงได้ระยะยาว30ปีและสามารถสืบทอดได้ถึงรุ่นลูกรุ่นหลาน ทำให้การเจรจาเป็นไปด้วยความยากลำบาก

\* <http://www.thannews.th.com> ใน bisnews สืบค้นเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2551 เวลา 15.00 น.

อย่างไรก็ดี การเคหะฮ่องกง ยอมรับว่าทุกครั้งที่ต้องฟื้นฟูที่อยู่อาศัยเก่าเมื่อมีอายุครบ 30 ปี จะถูกชาวบ้านต่อต้านเหมือนกับชาวแฟลตดินแดง เพราะทุกคนรู้สึกผูกพันกับถิ่นเก่า และอยู่ในทำเลที่ทำมาหากินง่าย แต่ทุกอย่างจะจบลงด้วยดีเนื่องจากไม่มีนักการเมืองเข้ามาเกี่ยวข้อง ประกอบกับจุดยืนที่แข็งแกร่งและชัดเจนว่า เมื่อทุบและสร้างใหม่ พวกเขาเหล่านั้นจะได้ที่อยู่อาศัยตามสัญญา ด้วยการวางแผนจัดหาที่ดินแห่งใหม่ ใกล้กับที่อยู่อาศัยเก่า และสร้างให้เสร็จพร้อมทยอยเข้าอยู่ ก่อนที่อาคารเก่าจะถูกทำลาย เพื่อเป็นกลยุทธ์สร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกบ้านและป้องกันการต่อต้าน ซึ่งทำให้รัฐทำงานขึ้น ที่สำคัญโครงการเก่าเมื่อทุบแล้วจะนำมาพัฒนาขึ้นอาคารสูงอีกเค็ดขาด เพราะ จะทำให้ชาวบ้านตั้งคารอเพื่อให้ได้อยู่ที่เดิมและไม่ยอมไปอยู่ที่ใหม่ที่รัฐจัดหาไว้ให้

แต่เมื่อย้อนกลับมาดูโครงการฟื้นฟูเคหะชุมชนดินแดงแล้ว ที่การเคหะฯ จะเร่งฟื้นฟูแล้วปรากฏว่า ที่ดินที่จะหาที่อยู่ใหม่และอยู่ใกล้ทำเลเดิม ไม่มี ที่จะสร้างให้ชาวบ้านเห็น นี่คือจุดอ่อนที่ทำให้ชาวบ้านต่อต้านเพราะกลัวไม่ได้อยู่ที่เดิม

จากนั้นได้เดินทางไปดูโครงการเคหะชุมชนแห่งใหม่ ภายใต้ชื่อ Wong Chuk Hang Estate อยู่ห่างจากโครงการเก่าไม่มาก ที่เพิ่งก่อสร้างเสร็จและเปิดให้ลูกบ้านเข้าอยู่เมื่อเดือนตุลาคม 2549 ที่ผ่านมา ซึ่งมีเนื้อที่ที่ใหญ่กว่าที่เดิม มีสภาพแวดล้อมสร้างเสริมคุณภาพชีวิตที่ดี และมี สาธารณูปโภค สาธารณูปการครบครัน อาทิ โรงเรียน สวนพักผ่อน ลานกิจกรรมร้านค้าเพื่อประกอบอาชีพ ฯลฯ ซึ่งไม่กว่า 10,000 หน่วย สูงกว่า 50 ชั้น ซึ่งสามารถรองรับผู้อยู่เก่าได้ทั้งหมด และเหลือพอที่จะจัดสรรให้กับผู้อยู่ใหม่เพิ่มขึ้น เมื่อเดินสำรวจรอบๆบริเวณโครงการพบว่ามีต้นไม้เขียวครึ้ม โปร่งโล่งสบายไม่แออัด น่าอยู่กว่าที่เก่ามาก นอกจากนี้ยังได้เห็นรอยยิ้มของผู้ที่อยู่อาศัยในบ้านหลังใหม่อีกด้วย

ทีมข่าวได้สอบถามนางหวัง เพ็ช ฉี อายุราว 30 เศษ อาชีพเลขานุการบริษัทเอกชนหนึ่งใน ลูกบ้านที่อยู่อาศัย บอกว่า รู้สึกดีใจมาก ที่ได้แฟลตใหม่ และมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นกว่าเก่า แต่ใกล้ที่ทำงาน โดยเฉพาะเด็กๆ ได้วิ่งเล่นในที่กว้างๆ และใกล้โรงเรียนด้วย และอยู่ใกล้เพื่อนบ้านเหมือนเดิม เพราะทุกคนได้อยู่ที่ใหม่ทั้งหมด เช่นเดียวกับนาย โล่ใจหมั่นอายุ 50 ปี อาชีพเดินเรือทะเล เล่าว่า เดิมรู้สึกไม่อยากย้ายเพราะอยู่นานถึง 30ปี ผูกพันกับที่เก่ามาก รวมถึงเพื่อนบ้านที่คุ้นเคย และ เคยชินกับการเดินทางไปทำงาน และก็มี การต่อต้านไป แต่พอได้ที่ใหม่และรู้ว่าทำเลอยู่ใกล้กัน ก็สบายใจและดีใจ เพื่อนบ้านก็ได้อยู่ที่เดียวกันทำให้สังคมไม่เปลี่ยนแปลงและกลับได้สิ่งแวดล้อมที่ดีกว่าเก่า ซึ่งดีใจมาก และยินดีที่จ่ายค่าเช่าเพิ่ม ซึ่งค่าเช่าเฉลี่ย 2,000 กว่าเหรียญฮ่องกงต่อปี นอกจากการเคหะฮ่องกงที่เป็นหน่วยงานรัฐแล้ว ยังมี อีกหน่วยงานที่สร้างขึ้นคล้ายกับรัฐวิสาหกิจแต่ไม่มีอำนาจที่จะดำเนินการเหมือนการเคหะฮ่องกง แต่ กลุ่มคนเหล่านั้นบอกว่า แม้ไม่มีอำนาจแต่ก็จะช่วยรัฐฟื้นฟูด้วยจิตสำนึกที่ดี เพราะหลายอาคารที่ดูแลอยู่เริ่มมีอายุครบ 30 ปี มีไม่ต่ำกว่า 9,000 อาคารหากปล่อยทิ้งไว้จากก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินได้ โดยมีเป้าหมายที่จะดำเนินการจำนวน 225 โครงการ ซึ่งถือว่ามากทีเดียว

อย่างไรก็ดีนายพิทยา รองผู้ว่าการ กคช. ได้ประกาศจุดยืนว่า จะต้องเร่งรัดโครงการฟื้นฟู

ชุมชนคินแดน ให้เดินหน้าต่อไป และ จะเสนอรัฐบาลใหม่ เห็นชอบ พร้อมทั้งนำ รูปแบบการฟื้นฟู เมืองฮ่องกงไปประยุกต์ใช้ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

ดังนั้นคงต้องรอกันต่อไปว่า โครงการฟื้นฟูแฟลตคินแดน ในฐานะโครงการนำร่องของ ประเทศ ที่ดำเนินมากกว่า 10 ปี จะเดินตามรอยโครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองฮ่องกงได้หรือไม่ ที่สำคัญ การเคหะฯเองต้องมีจุดยืนที่ชัดเจน จริงใจกับชาวบ้าน และนำรูปแบบบริหารจัดการที่เป็นจุดแข็ง ของฮ่องกงมาเติมเต็มจุดอ่อนที่เกิดขึ้นเพื่อให้เกิดการพัฒนา ประการสุดท้ายหากฝ่ายค้านนักการเมือง ไปได้ เชื่อว่าโครงการนี้สำเร็จราบรื่นแน่นอน

# สำนักวิชาการ



[www.parliament.go.th/library/](http://www.parliament.go.th/library/)

บริการวิชาการ ณ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร ถนนประดิพัทธ์

- ❖ ด้านการเมืองการปกครอง ความมั่นคง การทหาร การยุติธรรม กฎหมายระหว่างประเทศ ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ อนุญาโตตุลาการ ทฤษฎีเส้นทางปัญญา

ติดต่อ กลุ่มงานบริการวิชาการ ๑ โทร ๐ ๒๒๔๔ ๒๐๗๒ โทรสาร ๐ ๒๒๔๔ ๒๐๕๔-๕๙

- ❖ ด้านเศรษฐกิจ พาณิชยกรรม การเงิน การคลัง การธนาคาร การลงทุน งบประมาณ ประกันภัย อุตสาหกรรม คมนาคม เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร การเกษตรและสหกรณ์

ติดต่อ กลุ่มงานบริการวิชาการ ๒ โทร ๐ ๒๒๔๔ ๒๐๗๑ โทรสาร ๐ ๒๒๔๔ ๒๐๕๔-๕๙

- ❖ ด้านสังคม การศึกษา ศาสนา วัฒนธรรม แรงงานและสวัสดิการสังคม เด็ก สตรี

การสาธารณสุข การท่องเที่ยว การกีฬา วิทยาศาสตร์ สิ่งแวดล้อม การพลังงาน

ติดต่อ กลุ่มงานบริการวิชาการ ๓ โทร ๐ ๒๒๔๔ ๒๐๗๐ โทรสาร ๐ ๒๒๔๔ ๒๐๕๔-๕๙

วันจันทร์ - ศุกร์ เวลาราชการ



บริการวิชาการ ณ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร ถนนอุทองใน

**๑. ศูนย์บริการวิชาการเฉพาะกิจ (Academic Service Center)** บริการค้นคว้าข้อมูลทางวิชาการทุกสาขาวิชา ณ อาคารรัฐสภา ๑ ชั้น ๑ โทร ๐ ๒๒๔๔ ๑๓๐๔ โทรสาร ๐ ๒๒๔๔ ๑๓๒๒

**๒. ศูนย์สารสนเทศอิเล็กทรอนิกส์ (E-knowledge Services)** บริการค้นคว้าข้อมูลทางวิชาการทุกสาขาวิชา บริการสืบค้นข้อมูลจากฐานข้อมูล LEXIS-NEXIS, ฐานข้อมูล ABI/Inform, ฐานข้อมูลDAO : Dissertation Abstracts Online, ฐานข้อมูล NEWSCenter, ฐานข้อมูล TFRC Econ Analysis, สยามจดหมายเหตุ, กฤตภาคข่าว (News Clipping), กฎหมายที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ณ อาคารรัฐสภา ๑ ชั้น ๓ โทร ๐ ๒๒๔๔ ๑๔๗๗ โทรสาร ๐ ๒๒๔๔ ๑๔๗๔

วันจันทร์-ศุกร์ เวลา ๘.๓๐ - ๑๖.๓๐ นาฬิกา

วันประชุมสภา เวลา ๘.๓๐ - ๑๙.๓๐ นาฬิกา

แผนผังศูนย์บริการวิชาการเฉพาะกิจ

Academic Service Center

อาคารรัฐสภา ๑ ชั้น ๑



แผนผังศูนย์สารสนเทศอิเล็กทรอนิกส์

E-Knowledge Services

อาคารรัฐสภา ๑ ชั้น ๓

