



โครงการวิจัย

“อนาคตภาพการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือน
ที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง”



โดย

สำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ ๑
กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

คำนำ

สำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ 1 กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ได้จัดทำโครงการวิจัย “อนาคตภาพการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง” โดยได้รับงบประมาณสนับสนุนจากสำนักงานคณะกรรมการการวิจัยแห่งชาติ (วช.) ประจำปีงบประมาณ 2560 มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อเสนอแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองที่สอดคล้องกับความต้องการ และนำไปสู่การกำหนดนโยบายการจัดสวัสดิการที่อยู่ออาศัยของ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ในอนาคต โดยมีพื้นที่ในการศึกษา 4 พื้นที่ ในเขตความรับผิดชอบของสำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ 1

ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้คณะวิจัยได้จัดเก็บข้อมูลหน่วยงานที่ดำเนินงานด้านการจัดสวัสดิการที่อยู่ออาศัยที่หลากหลายทั้งในระดับพื้นที่ 4 จังหวัดและระดับประเทศ ทั้งหน่วยงานในกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ หน่วยงานนอกกระทรวงฯ ได้แก่ ผู้ตรวจกระทรวง พม. การเคหะแห่งชาติ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน กรมชลประทาน นักวิชาการมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ นักวิชาการมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ และตัวแทนศูนย์ปฏิบัติการโครงการปทุมโมเดล คณะวิจัยจึงขอขอบคุณหน่วยงานดังกล่าวที่ได้ให้ความร่วมมือในการสนับสนุนข้อมูลเป็นอย่างดี และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าผลการวิจัยครั้งนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้สนใจและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

สำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ 1
กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

ตุลาคม 2560

บทคัดย่อ

การศึกษาอนาคตภาพการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสถานการณ์การครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตปริมณฑลและการจัดสวัสดิการสังคมด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในปัจจุบัน และศึกษาความต้องการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย รวมทั้งเพื่อเสนอแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองในอนาคต กลุ่มตัวอย่างประกอบด้วย ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองในจังหวัดปทุมธานี จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 389 ครัวเรือน และผู้เชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัย จำนวน 7 คน สำหรับวิธีการศึกษาใช้การวิจัยแบบเชิงปริมาณเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต่อการจัดสวัสดิการที่อยู่ออาศัยในชุมชนเมือง และการวิจัยแบบเชิงคุณภาพ ซึ่งมีการวิจัยจากเอกสารและเทคนิคการวิจัยแบบ EDFR (Ethnographic Delphi Futures Research)

ผลการศึกษาสถานการณ์การครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตปริมณฑล พบว่า จำนวนครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่ออาศัยในจังหวัดปทุมธานีมากที่สุด จำนวน 5,898 ครัวเรือน รองลงมาจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 4,714 ครัวเรือน และจังหวัดนนทบุรี จำนวน 3,569 ครัวเรือน รวมทั้งสิ้น 14,181 ครัวเรือน ในส่วนความต้องการรูปแบบที่อยู่ออาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยวมากที่สุด ส่วนวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย ราคาที่อยู่ออาศัย 0.5 – 1 ล้านบาท ขนาดเนื้อที่ใช้สอย 25 – 66 ตร.ม.ขึ้นไป ความต้องการสินเชื่อที่อยู่ออาศัยให้รัฐบาลช่วยสมทบมากที่สุด ความต้องการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการทั้งกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินและกรรมสิทธิ์ที่อยู่ออาศัย และต้องการความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และการเดินทางสะดวก ในส่วนความต้องการด้านสวัสดิการต้องการให้ภาครัฐให้ความรู้เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่อยู่ออาศัยแก่ประชาชน

สำหรับแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองมี 2 แนวทาง ได้แก่ **1.แนวทางการจัดสวัสดิการช่วง 5 ปี (พ.ศ.2560 - 2564)** ประกอบด้วย รูปแบบที่อยู่ออาศัยควรเป็นไปตามมาตรฐานที่อยู่ออาศัย ผ่านการวิเคราะห์ EIA โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ด้านราคาที่อยู่อาศัยต้องมีความสัมพันธ์กับจำนวนสมาชิกในครัวเรือน โดยกลุ่มตัวอย่างต้องการที่อยู่ออาศัยราคา 0.5 – 1 ล้านบาท วางตำแหน่งใกล้กับระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ สะดวก และปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ระยะเวลาผ่อนที่อยู่ออาศัย 25 ปี ≤ ถึง 65 ปี ด้านกฎหมายที่อยู่ออาศัยควรกำหนดเงื่อนไข คือ รูปแบบบ้านเดี่ยว หรืออื่นๆ ควรจัดสวัสดิการสินเชื่อที่อยู่ออาศัยแบบพักชำระหนี้ 1 ปี ในกรณีที่กลุ่มเป้าหมายต้องการเฉพาะกรรมสิทธิ์ในที่อยู่ออาศัย กรณีที่ 2 ต้องการกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินและกรรมสิทธิ์ที่อยู่ออาศัย ควรจัดสวัสดิการสินเชื่อที่อยู่ออาศัยแบบดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นแบบขั้นบันได และฟรีค่าสำรวจและประเมินราคาหลักประกัน **2.แนวทางการจัดสวัสดิการระยะยาว (พ.ศ.2565 - 2579)** ได้แก่ การส่งเสริมความรู้กรรมสิทธิ์ในที่อยู่ออาศัย ที่ดิน สินเชื่อกฎหมายที่อยู่ออาศัยและช่องทางการช่วยเหลือ, ผลักดันให้อปท.เป็นหน่วยงานหลักในการจัดสวัสดิการที่อยู่ออาศัยชุมชน กระทรวงพม.เป็นที่ปรึกษาและตรวจสอบมาตรฐาน, สนับสนุนวินัยการออมเงินเพื่อที่อยู่ออาศัยอย่างต่อเนื่อง (สหกรณ์ออมก่อนกู้/รวมกลุ่มซื้อที่ดิน), สร้างแรงจูงใจให้สิทธิ์ครอบครองที่ดินตามเกณฑ์และระยะเวลาที่กำหนด เช่น นิคมสร้างตนเอง, สร้างระบบข้อมูล Demand – Supply, จัดสวัสดิการที่อยู่ออาศัยที่ทันต่อเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนที่อยู่ออาศัยตาม Generation, ยึดหลักการสากล Universal Complex และตามบริบทสังคม อีกทั้งกำหนดเป้าหมายในระยะเวลาอีก 15 ปีข้างหน้าไม่มีการกำหนดให้หน่วยงานใดเป็นเจ้าภาพหลัก อาจมีแค่ผู้ประสานงานหลักโดยเชื่อมผ่าน IT

Abstracts

The Future studies of welfare for non-proprietary households in urban community. The purpose is study the situation of occupation or ownership of housing in the metropolitan area and the social welfare of the housing in current Thailand. And study the needs of non-proprietary households in housing. Including to provide guidelines for non-proprietary housing in urban neighborhoods in the future. The sample consisted of non-proprietary households in urban housing in Pathumthani, Nonthaburi and Phranakhonsiayutthaya province 389 households and residential experts 7 people. For the study method, quantitative research collected data on the needs of non-residential households in urban welfare housing and qualitative research Which is documented research and EDFR (Ethnographic Delphi Futures Research) research techniques.

The study of the situation of occupancy or ownership of residential areas of the metropolitan area is number of non-residential households in Pathumthani province is 5,898 households followed by Ayutthaya province with 4,714 households and 3,569 households in Nonthaburi, totaling 14,181 households. In terms of housing demand in most single homes the purpose of living housing prices 0.5 - 1 million baht usable area of 25 - 66 sq.m. up. Demand for housing loans to the government contributed the most, ownership requirements for most residences require both ownership of title deeds and ownership of residences and want safety in life and property and convenient transportation. In terms of welfare needs, needs the government educate people about the ownership of housing.

For guidelines for the welfare of non-residential households in urban dwelling, there are two approaches include **1. Welfare guidelines for 5 years (2560 - 2564)** consists of housing styles should meet housing standards, through EIA analysis, especially single houses and townhouses the price of housing must be correlated with the number of household members. demand for housing is 0.5-1 million baht, Placed close to public transport, convenient and safe in life and property, housing installment period 25 years $\leq$ up to 65 years. Housing law should define the conditions is single house or other forms should provide a 1-year repayment of housing loans in case the target group wants only the ownership of the housing. Case 2 requires ownership of title deeds and ownership of housing should welfare housing loans with fixed interest, short-term step and free exploration and appraisal. **2. Welfare guidelines for long-term welfare (2022 - 2579)** these include the promotion of knowledge, ownership of housing, land, housing loans, and aid channels, promote the community to be the main unit in housing welfare community, The MSDHS is the consultant and standard auditor, Support discipline, saving money for housing continuously (savings bank cooperative / buying cooperative), encourage land tenure incentives based on criteria and timing such as self settlement, create an information system, Demand – Supply, provide timely housing welfare or housing replacement by Generation, based on universal principles (universal Complex) And social context Also targeted for the next 15 years, there is no designated agency to host the main. There may be only the primary coordinator through IT

บทสรุปผู้บริหาร

การศึกษาอนาคตภาพการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง อันได้แก่ จังหวัดปทุมธานี จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เพื่อศึกษาสถานการณ์การครอบครอง หรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตปริมณฑลและการจัดสวัสดิการสังคมด้านที่อยู่อาศัยของ ประเทศไทยในปัจจุบัน และศึกษาความต้องการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย รวมทั้งเพื่อเสนอ แนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองที่สอดคล้องกับความต้องการ และนำไปสู่การกำหนดนโยบายการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ในอนาคต

ขอบเขตที่ศึกษาในพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ ประกอบด้วย ผู้เกี่ยวข้อง 2 ฝ่าย ได้แก่ 1. ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง ในจังหวัดปทุมธานี จังหวัด นนทบุรี และจังหวัดพระนครศรีอยุธยา รวมจำนวน 389 ครัวเรือน ประกอบด้วย จังหวัดนนทบุรี อำเภอบางบัวทอง เทศบาลเมืองบางบัวทอง, จังหวัดพระนครศรีอยุธยา อำเภอพระนครศรีอยุธยา ตำบลบ้านป้อม และ จังหวัดปทุมธานี อำเภอลำลูกกา ตำบลลำลูกกา 2. ผู้เชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัย จำนวน 7 คน ที่มีวุฒิการศึกษา ตำแหน่งการทำงาน/ระดับการบริหารงาน และประสบการณ์ 3 กลุ่ม ได้แก่ ด้านการจัดสวัสดิการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ด้านกฎหมายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และด้านนโยบาย/ยุทธศาสตร์เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยประยุกต์ (Applied Research) ศึกษาโดยใช้วิธีวิทยาการวิจัยแบบเชิงปริมาณ (Quantitative Methodology) ที่มีการเก็บรวบรวมข้อมูล เกี่ยวกับความต้องการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต่อการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง และการวิจัยแบบเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ซึ่งมีการวิจัยจากเอกสาร และเทคนิคการวิจัยแบบ EDFR (Ethnographic Delphi Futures Research) ทั้งนี้สามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

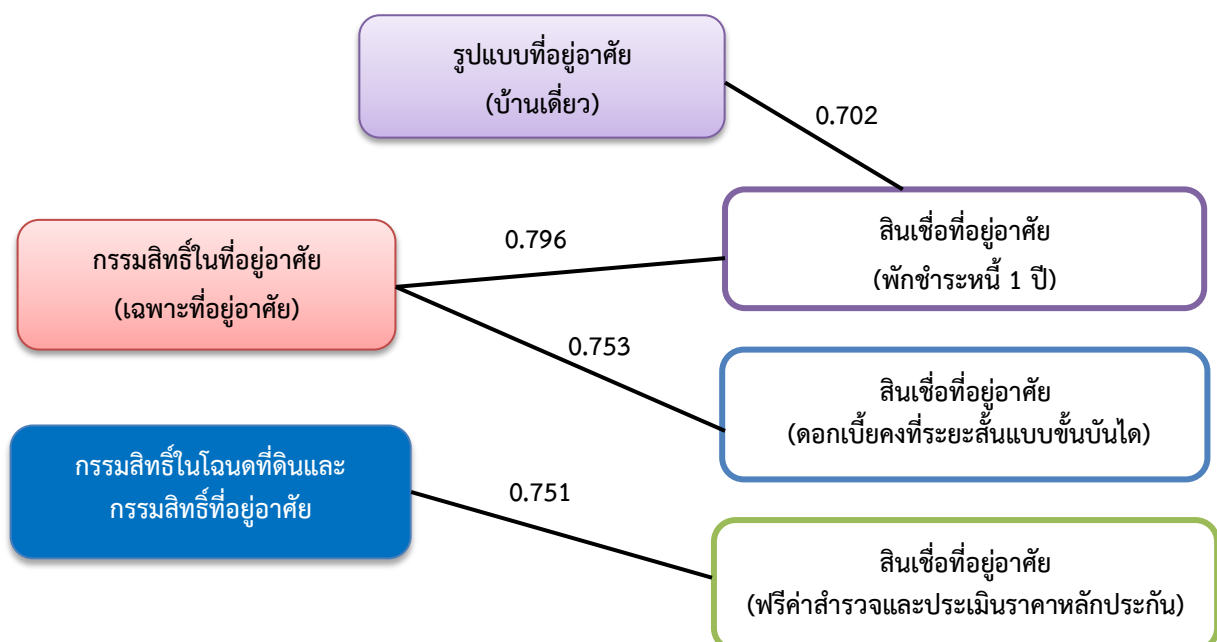
1. สถานการณ์การครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตปริมณฑล และการจัดสวัสดิการสังคมด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในปัจจุบัน

ข้อมูลเชิงประชากรศาสตร์ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่มีช่วงอายุ 40-49 ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป จำนวนสมาชิกในครัวเรือนมีจำนวน 4 – 5 คน และระยะเวลาความต้องการผ่อนที่อยู่อาศัยภายใน 25 ปี สำหรับสถานการณ์การครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตปริมณฑล พบว่าในพื้นที่ที่ศึกษา ได้แก่ จังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา มีจำนวนครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 14,181 ครัวเรือน แยกเป็นจำนวนครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานีมากที่สุด จำนวน 5,898 ครัวเรือน รองลงมาเป็นจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 4,714 ครัวเรือน และจังหวัดนนทบุรี จำนวน 3,569 ครัวเรือน ในส่วนการจัดสวัสดิการสังคมด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทย แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ประกอบด้วย 5 แผน ได้แก่ แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั่วไป แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมืองและชนบท แผนการปรับสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อผู้สูงอายุ แผนการปรับสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยสำหรับคนพิการ และแผนการปรับสภาพแวดล้อมและที่อยู่อาศัยสำหรับคนไร้ที่พึ่ง ผู้ด้อยโอกาสและกลุ่มผู้เปราะบาง กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง และกลุ่มผู้มีรายได้สูง ส่วนใหญ่เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของภาคเอกชน

2. ความต้องการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต่อการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง

ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย มีระดับความต้องการเกี่ยวกับรูปแบบที่อยู่อาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยวมากที่สุด ส่วนวัตถุประสงค์ความต้องการที่อยู่อาศัยครัวเรือนฯ ส่วนใหญ่เน้นเพื่อการอยู่อาศัย ราคาที่ตอบสนองระดับความต้องการที่อยู่อาศัยและกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของครัวเรือนฯ อยู่ที่ 0.5 – 1 ล้านบาท ขนาดเนื้อที่ใช้สอยที่ตอบสนองระดับความต้องการที่อยู่อาศัยและกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของครัวเรือนฯ ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา อยู่ที่ขนาดพื้นที่ 25 – 66 ตร.ม. ขึ้นไป **ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย** มีต้องการให้รัฐบาลช่วยสมทบมากที่สุด ต้องการพิจารณาสำรวจและประเมินราคาหลักประกัน และต้องการฟรีอัตราดอกเบี้ยผิดชำระหนี้ สำหรับ**ความต้องการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย** ส่วนใหญ่ต้องการทั้งกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินและกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในภาพรวมกลุ่มเป้าหมายมีระดับ**ความต้องการสถานที่ สิ่งแวดล้อมภายนอกรอบที่อยู่อาศัย** ได้แก่ (1) ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน (2) การเดินทางสะดวก (3) ใกล้สถานที่สำคัญ เช่น โรงพยาบาล สถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า ในส่วน**ความต้องการด้านสวัสดิการ**ทั้งสวัสดิการความรู้เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์และความต้องการสวัสดิการจากหน่วยงานรัฐที่ต้องจัดสวัสดิการในกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับประชาชน โดยความรู้เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ประกอบไปด้วย (1) หน่วยงานรัฐให้ความรู้เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน (2) หน่วยงานรัฐจัดการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยอย่างเป็นธรรม (3) หน่วยงานรัฐปกป้องสิทธิพื้นฐานในการอยู่อาศัยให้ประชาชนตามลำดับ อีกทั้งความต้องการด้านสวัสดิการจากหน่วยงานรัฐที่ต้องจัดสวัสดิการในกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับประชาชน พบว่า ครัวเรือนฯ ต้องการให้หน่วยงานภาครัฐต่อไปนี้จัดสวัสดิการในกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับประชาชนเรียงตามลำดับ ได้แก่ (1) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่/อบต./เทศบาล (2) การเคหะแห่งชาติ (3) กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

3. แนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองที่สอดคล้องกับความต้องการ และนำไปสู่การกำหนดนโยบายการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ในอนาคต



จากภาพดังกล่าวสรุปข้อเสนอที่มีความสัมพันธ์กันในเรื่องการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองมี 2 แนวทาง ดังนี้

1. การจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความต้องการรูปแบบบ้านโดยเฉพาะบ้านเดี่ยว หรืออื่นๆ รัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรจัดสวัสดิการสินเชื่อที่อยู่อาศัยแบบพักชำระหนี้ 1 ปี ในกรณีที่กลุ่มเป้าหมายต้องการเฉพาะกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (เฉพาะที่อยู่อาศัย)
2. หากกลุ่มเป้าหมายต้องการกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินและกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย รัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรจัดสวัสดิการสินเชื่อที่อยู่อาศัยแบบดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นแบบขั้นบันได และฟรีค่าสำรวจและประเมินราคาหลักประกัน

จากผลการศึกษาที่กล่าวมาข้างต้นสรุปได้ว่าข้อเสนอแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองที่สอดคล้องกับความต้องการ และนำไปสู่การกำหนดนโยบายการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ในอนาคต ที่มีความสอดคล้องกันระหว่างผลการวิเคราะห์แนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญและความต้องการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยดังนี้

1) ข้อเสนอแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง ในช่วง 5 ปี (พ.ศ.2560 - 2564)

ด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยนั้นรัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต้องกำหนดขนาดที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยควรที่จะเป็นไปตามมาตรฐานที่อยู่อาศัย ผ่านการวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งเป็นความต้องการของกลุ่มเป้าหมายมากที่สุด ส่วนวัตถุประสงค์การจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัย ควรเน้นกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการบ้านเพื่ออยู่อาศัยเป็นหลัก อีกทั้งขนาดเนื้อที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยควรมีให้เลือกหลากหลาย ตั้งแต่ 25 ตร.ม. – 66 ตร.ม. ขึ้นไป โดยสอดคล้องกับมาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่กำหนดการอยู่อาศัยถาวรเป็นการเช่าระยะยาวมากกว่า 5 ปีหรือครอบครองเป็นเจ้าของ แบ่งเป็นที่อยู่แนวราบ พื้นที่ 21 ตารางเมตร จำนวนคน 3 – 4 คน พื้นที่ตอคน 5.25 ตารางเมตรตอคน และที่อยู่แนวสูง พื้นที่ 28 ตารางเมตร จำนวนคน 3 – 4 คน พื้นที่ตอคน 7.0 ตารางเมตรตอคน

ด้านราคาที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องกำหนดราคาที่อยู่อาศัยจะต้องมีความสัมพันธ์กับจำนวนสมาชิกในครัวเรือน โดยกลุ่มตัวอย่างต้องการที่อยู่อาศัยราคา 0.5 – 1 ล้านบาท และด้านพื้นที่ของที่อยู่อาศัยรัฐต้องกำหนดการวางตำแหน่งใกล้กับระบบขนส่งมวลชนสาธารณะที่กลุ่มเป้าหมายเข้าถึงได้สะดวก สถานที่สิ่งแวดล้อมภายนอกที่อยู่อาศัย ควรเน้นความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน การเดินทางสะดวก และใกล้สถานที่สำคัญ เช่น โรงพยาบาล สถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า สำหรับระยะเวลาผ่อนที่อยู่อาศัยควรอยู่ระหว่าง 25 ปี ≤ ถึง 65 ปี และอาจผ่อนรวมผู้สมรส

ด้านกฎหมายที่อยู่อาศัยต้องดำเนินการส่งเสริมกลุ่มเป้าหมาย ในเรื่องการทำธุรกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งควรเป็นไปตามข้อตกลงที่ดำเนินการกับธนาคารหรือหน่วยงานของรัฐ การดำเนินการซื้อขายต่อผู้รับช่วงกรรมสิทธิ์ควรเป็นไปตามข้อตกลงร่วมกับธนาคารหรือหน่วยงานของรัฐ อีกทั้งประเด็นการให้ความรู้ได้แก่ หน่วยงานรัฐให้ความรู้เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน หน่วยงานรัฐจัดการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยอย่างเป็นธรรม หน่วยงานรัฐปกป้องสิทธิพื้นฐานในการอยู่อาศัยให้ประชาชน สำหรับหน่วยงานภาครัฐต่อไปนี้จะจัดสวัสดิการในกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับประชาชน ได้แก่ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่/อบต./เทศบาลควรเป็นหลักในการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชน

ข้อเสนอสำหรับภาครัฐ ได้แก่ โดยภาครัฐควรสมทบ ฟร็ดอกเบี้ยผิดชำระหนี้สิน ภาครัฐทบทวน ตรวจสอบ การผ่อนผันหนี้เชื่อกับรายได้ปัจจุบันได้ รัฐควบคุมกรรมสิทธิ์ตามเงื่อนไขหลัก

2) ข้อเสนอแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง ในระยะยาว (พ.ศ.2565 - 2579) มีดังนี้

2.1) การส่งเสริมความรู้กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ในที่ดิน สินเชื่อ กฎหมายที่อยู่อาศัย ช่องทางการช่วยเหลือ

2.2) ผลักดันให้อปท.เป็นหน่วยงานหลักในการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยชุมชน พม.เป็นที่ปรึกษา ตรวจสอบมาตรฐาน

2.3) สนับสนุนวินัยการออมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง (สหกรณ์ออมก่อนกู้/รวมกลุ่มซื้อที่ดิน)

2.4) สร้างแรงจูงใจให้สิทธิ์ครอบครองที่ดินตามเกณฑ์และระยะเวลาที่กำหนด เช่น นิคมสร้างตนเอง

2.5) สร้างระบบข้อมูล Demand – Supply , การเปลี่ยนที่อยู่อาศัยตาม Generation

2.6) ยึดหลักการสากล Universal Complex ตามบริบทสังคม

โดยในระยะเวลาอีก 15 ปีข้างหน้าอาจไม่มีหน่วยงานใดเป็นเจ้าภาพหลัก อาจมีแค่ผู้ประสานงานกลาง จากพื้นที่ต่างๆ เป็นผู้บริหารจัดการข้อมูลผ่านการเชื่อมโยงด้วยระบบ information technology (IT) สอดคล้องกับแนวคิดการพัฒนาประเทศ Thailand 4.0 ทั้งนี้สามารถสรุปได้ดังภาพด้านล่างนี้

แนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองที่สอดคล้องกับความต้องการ

● รูปแบบที่อยู่อาศัย

- บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์
- ราคา 0.5 – 1 ล้านบาท สอดคล้องกับจำนวนสมาชิกครัวเรือน
- ระยะเวลาผ่อน 25 ปี ≤ (ผ่อนถึง 65 ปี , ผ่อนร่วมผู้สมรส)
- เนื้อที่ 25 – 66 ตร.ม.ขึ้นไป (25-35 ตร.ม.สอดคล้องมาตรฐาน)
- ผ่าน EIA , ระบบขนส่งสะดวก

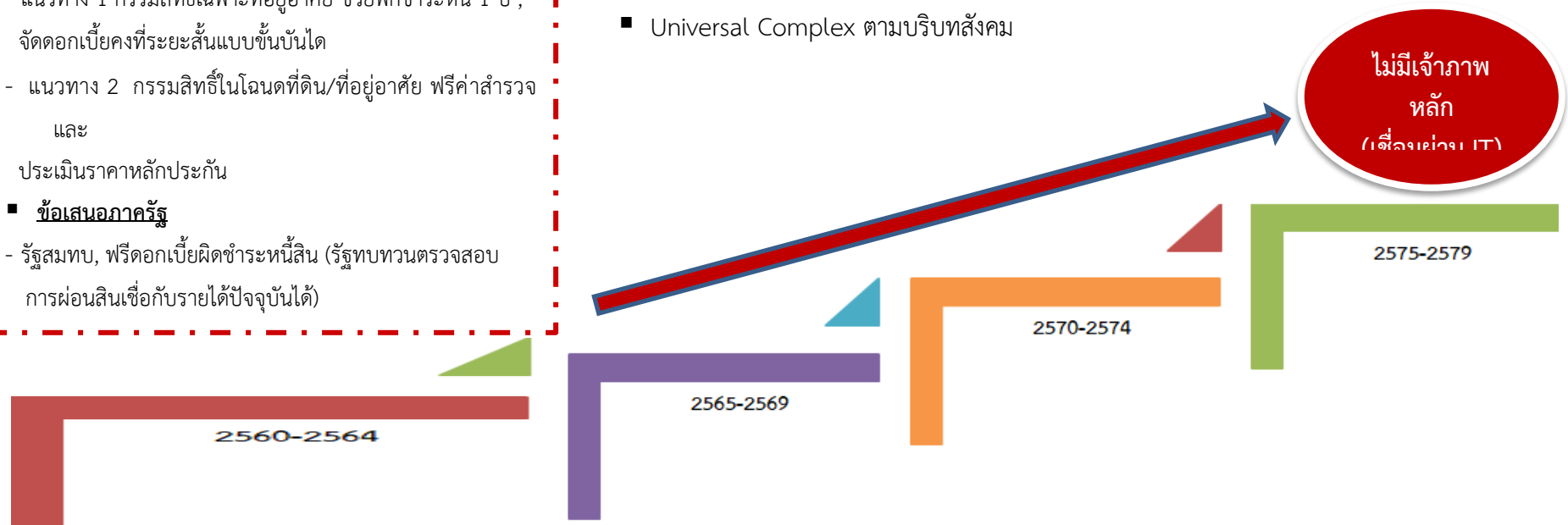
● กรรมสิทธิ์กับสินเชื่อที่อยู่อาศัย

- แนวทาง 1 กรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย ช่วยพักชำระหนี้ 1 ปี , จัดดอกเบี้ยยคงที่ระยะสั้นแบบขั้นบันได
- แนวทาง 2 กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน/ที่อยู่อาศัย ฟรีค่าสำรวจ และ ประเมินราคาหลักประกัน

■ ข้อเสนอภาครัฐ

- รัฐสมทบ, ฟรีดอกเบี้ยผิดชำระหนี้สิน (รัฐทบทวนตรวจสอบ การผ่อนสินเชื่อกับรายได้ปัจจุบันได้)

- การส่งเสริมความรู้กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ในที่ดิน สินเชื่อ กฎหมายที่อยู่อาศัย ช่องทางการช่วยเหลือ
- ผลักดันให้อปท.เป็นหน่วยงานหลักในการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยชุมชน พม.เป็นที่ปรึกษา ตรวจสอบมาตรฐาน
- สนับสนุนวินัยการออมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง (สหกรณ์ออมก่อนกู้/รวมกลุ่มซื้อที่ดิน)
- สร้างแรงจูงใจให้สิทธิ์ครอบครองที่ดินตามเกณฑ์และระยะเวลาที่กำหนด เช่น นิคมสร้างตนเอง
- สร้างระบบข้อมูล Demand – Supply , การเปลี่ยนที่อยู่อาศัยตาม Gen
- Universal Complex ตามบริบทสังคม



4. ข้อเสนอแนะ

1. กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยการเคหะแห่งชาติ และสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน และองค์กร สถาบันในชุมชนที่ดำเนินการเกี่ยวกับการเงิน ควรส่งเสริมให้ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนมีวินัยการออมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยแบบระยะยาว โดยเริ่มตั้งแต่วัยแรงงาน ตอนต้น จัดทำมาตรการจูงใจ สร้างความตระหนักในการวางแผนการเงินเพื่อความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัย
2. กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ และกรมที่ดิน ควรให้ความรู้ให้เรื่องการครอบครองกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ในที่ดิน สิ้นเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับคนหลากหลายกลุ่ม ความรู้เรื่องกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย ช่องทางการช่วยเหลือ การแนะนำสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย และควรเป็นการให้ความรู้อย่างต่อเนื่อง และลงลึกในระดับชุมชน
3. กรมชลประทาน กรมธนารักษ์ การรถไฟ หรือหน่วยงานภาครัฐที่มีผู้บุกรุกที่ดินควรจัดทำมาตรการเชิงป้องกันผู้บุกรุกที่เข้ามาตั้งถิ่นฐานในระยะยาว ทั้งมาตรการขอความร่วมมือและมาตรการเชิงบังคับ เช่น สร้างถนนหรือกำแพงบริเวณรอบเขื่อน พัฒนาพื้นที่เพื่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์
4. องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น องค์กรภาคประชาชน กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยการเคหะแห่งชาติและสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ควรเน้นหลักการใช้ชุมชนสัมพันธ์ในการส่งเสริมความรู้ ความเข้าใจ การช่วยเหลือครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์และบุกรุกที่สาธารณะเป็นอันดับแรก เพื่อลดการใช้มาตรการเชิงบังคับ และได้รับความร่วมมือจากกลุ่มเป้าหมายในระยะยาว
5. กระทรวงคมนาคมและกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ควรร่วมมือกันในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกันทั้งพื้นที่สร้างที่อยู่อาศัยที่อยู่ห่างจากเมืองซึ่งมีราคาที่ดินไม่สูงมาก ไม่แออัดกับระบบการขนส่งที่มีประสิทธิภาพสามารถเชื่อมโยงการเดินทางที่สะดวกสบาย
6. ภาครัฐควรมีมาตรการจูงใจนักลงทุนภาคเอกชนในการจัดทำอสังหาริมทรัพย์หรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย เช่น มาตรการลดภาษี รัฐบาลช่วยสมทบ เป็นต้น
7. กระทรวงการศึกษาและภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง ควรเน้นการพัฒนาคน การสร้างภูมิคุ้มกันในการศึกษาเพื่อการมีงานทำ สามารถพึ่งตนเองได้ และมีความตระหนักรู้ในการใช้พื้นที่สาธารณะ

สารบัญ

	หน้า
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความสำคัญและที่มาของปัญหาที่ทำการวิจัย	1
1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการวิจัย	4
1.3 ขอบเขตของโครงการวิจัย	4
1.4 นิยามศัพท์	4
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	5
1.6 กรอบแนวความคิดของโครงการวิจัย	6
บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรม	7
2.1 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยของประเทศไทย	7
2.2 นโยบายและยุทธศาสตร์ด้านที่อยู่อาศัย	11
2.3 การจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ	14
2.4 ร่างยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 20 ปี พ.ศ. (2560 -2579)	19
2.5 แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัย	20
2.6 มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย	21
บทที่ 3 วิธีการศึกษา	26
3.1 วิธีการวิจัยเชิงปริมาณ	26
3.2 วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ	28
บทที่ 4 ผลการศึกษา	30
4.1 สถานการณ์การครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากร ในเขตปริมณฑล และการจัดสวัสดิการสังคมด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในปัจจุบัน	30
4.2 ผลการวิเคราะห์ความต้องการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต่อการ จัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง	44
4.3 แนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง	60
บทที่ 5 บทวิเคราะห์และข้อเสนอแนะ	74
5.1 บทวิเคราะห์	74
5.2 ข้อเสนอแนะ	87
เอกสารอ้างอิง	88
ภาคผนวก	90

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 แสดงสัดส่วนการครอบครองที่อยู่อาศัยของครัวเรือนผู้มีรายได้ต่ำ ปี 2550-2558	8
ตารางที่ 2 แผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของไทย พ.ศ. 2558-2565	9
ตารางที่ 3 แสดงประเภทอาคารและขนาดพื้นที่ของหน่วยพักอาศัยในประเทศสิงคโปร์	14
ตารางที่ 4 แสดงพื้นที่และจำนวนกลุ่มของการศึกษาโครงการครั้งนี้	26
ตารางที่ 5 แสดงจำนวนและร้อยละของข้อมูลเชิงประชากรศาสตร์ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ ในที่อยู่อาศัยถูกวิเคราะห์ผ่านข้อมูลส่วนบุคคล	30
ตารางที่ 6 แสดงจำนวนและร้อยละของความต้องการที่อยู่อาศัยและระยะเวลาความต้องการ ที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	33
ตารางที่ 7 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะทางประชากรศาสตร์กับความต้องการ และระยะเวลาความต้องการที่อยู่อาศัย	34
ตารางที่ 8 แสดงโครงการภายใต้แผนยกระดับคุณภาพชีวิต (เช่า)	37
ตารางที่ 9 แสดงโครงการภายใต้แผนเสริมสร้างความมั่นคงด้านการอยู่อาศัย	38
ตารางที่ 10 แสดงเป้าหมายแผนการปรับปรุงสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวก ที่เอื้อต่อผู้สูงอายุ 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579)	40
ตารางที่ 11 แสดงเป้าหมายแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับคนพิการ 20 ปี (พ.ศ. 2575 – 2579)	41
ตารางที่ 12 แสดงการสนับสนุนที่ดินเพื่อคนไร้บ้านและผู้มีรายได้ต่ำ	42
ตารางที่ 13 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความต้องการด้านที่อยู่อาศัย ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	44
ตารางที่ 14 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระดับราคาที่ต้องการ ระดับความต้องการ และจำนวนคน ที่ต้องการต่อจำนวนคนทั้งหมดของแต่ละจังหวัด	48
ตารางที่ 15 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระดับขนาดเนื้อที่ใช้สอย ระดับความต้องการ และจำนวนคนที่ต้องการต่อจำนวนคนทั้งหมดของแต่ละจังหวัด	49
ตารางที่ 16 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ระดับความต้องการ และจำนวนคนที่ต้องการ ต่อจำนวนคนทั้งหมดของแต่ละจังหวัด	50
ตารางที่ 17 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ระดับความต้องการ และจำนวนคนที่ต้องการต่อจำนวนคนทั้งหมดของแต่ละจังหวัด	50
ตารางที่ 18 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับความต้องการสถานที่ สิ่งแวดล้อมภายนอกกรอบที่อยู่อาศัย ระดับความต้องการ และจำนวนคนที่ต้องการต่อจำนวนคนทั้งหมดของแต่ละจังหวัด	51
ตารางที่ 19 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความต้องการด้านสวัสดิการของ ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา นนทบุรี และปทุมธานี	52
ตารางที่ 20 ผลการวิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยและการเปรียบเทียบภายหลังของ ความต้องการด้านสวัสดิการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยระหว่าง ครัวเรือนฯในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา นนทบุรี และปทุมธานี	54

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 21 ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการด้านที่อยู่อาศัยและด้านสวัสดิการของครัวเรือน ที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ในจังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา	55
ตารางที่ 22 แสดง Content Mapping	69
ตารางที่ 23 แสดงสรุปแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ในชุมชนเมืองในอนาคตในทัศนของผู้เชี่ยวชาญ	70
ตารางที่ 24 แสดงการวิเคราะห์แนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ใน ที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองที่สอดคล้องกับความต้องการกลุ่มเป้าหมาย , แนวคิด นโยบาย และความคิดเห็นผู้เชี่ยวชาญ	79

บทที่ 1

บทนำ

1. ความสำคัญและที่มาของปัญหาที่ทำการวิจัย

ผลการจัดทำสำมะโนประชากรและเคหะ พ.ศ. 2553 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ในเขต ปริณทล ได้แก่ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจังหวัดปทุมธานี พบว่า การครอบครองหรือ การมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากรในจังหวัดนนทบุรี มีครัวเรือนประมาณร้อยละ 75 เป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัย ส่วนครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัย มีร้อยละ 20.5 สำหรับเหตุผลการย้ายถิ่นของประชากรที่มีการย้ายถิ่น ในช่วง พ.ศ. 2548-2553 พบว่า ส่วนใหญ่ย้ายที่อยู่อาศัย ร้อยละ 38.8 รองลงมา คือ หางานทำและติดตาม บุคคลในครัวเรือน (ร้อยละ 26.4 และร้อยละ 12.6 ตามลำดับ) สำหรับจังหวัดพระนครศรีอยุธยา พบว่า การ ครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากร มีครัวเรือนร้อยละ 51.2 เป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัย ส่วนครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัย มีร้อยละ 48.4 สำหรับเหตุผลการย้ายถิ่นของประชากรที่มีการย้ายถิ่น พบว่า ส่วนใหญ่ย้ายเพื่อหางานทำ ร้อยละ 40.1 รองลงมา คือ ย้ายที่อยู่อาศัยและย้ายเพื่อหน้าที่การงาน (ร้อยละ 18.2 และร้อยละ 12.8 ตามลำดับ) และส่วนจังหวัดปทุมธานี พบว่า มีครัวเรือนประมาณร้อยละ 61.8 เป็น เจ้าของในที่อยู่อาศัย ส่วนครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัย มีร้อยละ 32.0 สำหรับเหตุผลการย้ายถิ่นของประชากรที่มี การย้ายถิ่นในช่วง พ.ศ. 2548-2553 พบว่า ส่วนใหญ่ย้ายเพื่อหางานทำ ร้อยละ 33.2 รองลงมา คือ ย้ายที่อยู่ อาศัยและย้ายเพื่อการศึกษา (ร้อยละ 25.2 และร้อยละ 17.3 ตามลำดับ)

จากข้อมูลสรุปการพัฒนาที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การ มหาชน) กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ได้สรุปสภาพปัญหาชุมชนแออัด ชุมชนเมือง ที่ ผ่านมาจนถึงปี พ.ศ.2558 มี 3 ลักษณะปัญหา คือ 1.กลุ่มคนจนในเมือง มาจากปัญหาความยากจนในชนบท แล้วอพยพมาขายแรงงานทำมาหากินในเมืองอย่างขาดการจัดระบบเมือง ไม่มีแผนการรองรับการเติบโตของ เมือง ไม่มีแผนรองรับเรื่องที่อยู่อาศัยของคนจนที่อพยพ ทำให้เกิดชุมชนแออัดในที่ดินบุกรุกทั้งรัฐ/เอกชน หรือ ที่เช่าราคาถูก มีผลให้ไม่มีการรับรองชุมชนของท้องถิ่น เป็นประชากรแฝง ไม่มีทะเบียนราษฎร เข้าไม่ถึงการ บริการของรัฐ เกิดปัญหาคุณภาพที่อยู่อาศัย คุณภาพชีวิตสิ่งแวดล้อม และ คุณภาพของสังคมต่างคนต่างอยู่ จากการจดทะเบียนเพื่อแก้ไขปัญหาสังคมและความยากจนของประเทศ พบว่า ปัญหาที่อยู่อาศัยมาเป็นลำดับที่ 3 (กรุงเทพมหานคร เป็นอันดับ 1) มีผู้ลงทะเบียนประมาณ 2.0 ล้านราย คนจนในเมืองที่ยากจนด้านที่อยู่อาศัย มีจำนวน 8,250,000 คน ประมาณ 1,870,000 ครัวเรือน (รวมในชุมชนและนอกชุมชน) การขาดความมั่นคงใน การอยู่อาศัย จำนวน 3,750 ชุมชน 1,140,000 ครัวเรือน ประมาณ 5,130,000 คน (จากชุมชนผู้มีรายได้น้อย ในเมืองทั่วประเทศ 5,500 ชุมชน) และมีปัญหาชุมชนบุกรุก ที่ดินรัฐ คลอง รถไฟ ที่ดินสาธารณะ 905 ชุมชน 160,914 ครัวเรือน 724,234 คน 2.ปัญหาชุมชนที่ได้รับผลกระทบจากโครงการพัฒนาขนาดใหญ่ของรัฐ เช่น โครงการรถไฟสีต่างๆ ในกรุงเทพ โครงการพัฒนาระบบรางของการรถไฟ โครงการบริหารจัดการพื้นที่รองรับ น้ำ ชุมชนริมคลองได้รับผลกระทบ 119 ชุมชน 35,908 ครัวเรือน 154,762 คน ชุมชนที่ได้รับผลกระทบจาก โครงการระบบรถไฟฟ้าสีต่างๆ โครงการระบบราง 350 ชุมชน 79,426 ครัวเรือน 357,417 คน และ 3. กลุ่ม คนไร้บ้าน สภาพปัญหาความเปราะบางในครอบครัว แปรลกแยกกับสังคม เร่ร่อน การดำรงชีวิตยากลำบาก จำนวน 1,093 คน

นโยบายและผลการดำเนินงานแก้ไขปัญหาการครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยใน เมืองที่ผ่านมาของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ได้แก่ นโยบายการส่งเสริมและพัฒนา คุณภาพชีวิตผู้ด้อยโอกาสและกลุ่มชาติพันธุ์ ให้ผู้ด้อยโอกาสได้รับสิทธิขั้นพื้นฐาน ได้แก่ สิทธิการได้รับสถานะ

บุคคล การสร้างโอกาสทางสังคม การคุ้มครองสิทธิและป้องกัน การเลือกปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม การให้บริการด้านสุขภาพ จัดแหล่งพักพิงชั่วคราวที่เหมาะสม และเพิ่มสิทธิประโยชน์และสวัสดิการสังคม รวมทั้งพัฒนารูปแบบการจัดสวัสดิการ เพื่อสร้างโอกาสกลับคืนสู่ครอบครัวและชุมชน สามารถดำเนินชีวิตได้อย่างเท่าเทียมและมีศักดิ์ศรี ตลอด จนเสริมสร้างเจตคติของสังคมในการไม่เลือกปฏิบัติต่อกันด้วยโอกาส นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัดและผู้มีรายได้น้อย พัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัด ส่งเสริมและสนับสนุนให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง มีความมั่นคงในการอยู่อาศัยและมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น และนโยบายด้านการพัฒนาองค์กรชุมชนและเครือข่าย สนับสนุนให้ชุมชนท้องถิ่นมีบทบาทในการแก้ไขปัญหาที่ดินทำกินและที่อยู่อาศัยในชนบท ในส่วนแนวทางและผลการดำเนินงานแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด คนจนเมืองของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ คือ 1. กลุ่มชุมชนแออัด ชุมชนบุกรุกการจัดกระจาย แก้ปัญหาโดยโครงการบ้านมั่นคงที่หลากหลายรูปแบบและทางเลือกการอยู่อาศัย จำนวน 891 ชุมชน 93,374 ครัวเรือน การใช้ที่ดินรัฐในการรองรับการจัดที่อยู่อาศัย การผ่อนปรนกฎระเบียบของรัฐ เช่น พรบ.ควบคุมอาคาร ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับคนจน 2. กลุ่มคนไร้บ้าน ศูนย์คนไร้บ้าน เพื่อปรับตัว สร้างระบบวินัย บริหารเอง ดำเนินการแล้ว 4 แห่ง 150 คน

โครงการบ้านมั่นคง เป็นโครงการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของชุมชนคนจนเมืองทั่วประเทศเริ่มดำเนินการในปี 2546 จำนวน 10 ชุมชนนำร่องและดำเนินการต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน โครงการมีหลักการสำคัญ 4 ประการคือ การดำเนินการโดยองค์กรชุมชนและท้องถิ่น โดยรัฐบาลสนับสนุนงบประมาณ เป็นการสร้างความมั่นคงในการครอบครองที่ดินโดยเน้นสิทธิการครอบครองร่วมกัน เป็นการสร้างชุมชนใหม่ให้เข้มแข็งควบคู่กับการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยและต้องการแก้ปัญหา ชุมชนแออัดทั้งเมือง การทำงานของโครงการจึงมีขบวนการองค์กรชุมชนในแต่ละเมืองเป็นแกนกลาง สร้างความร่วมมือกับหน่วยงานต่างๆ ผ่านคณะกรรมการเมืองเพื่อผลักดันให้มีการแก้ปัญหาทั้งเมือง

ปัญหาการครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑล ซึ่งจัดเป็นพื้นที่ที่เป็นชุมชนเมืองขนาดใหญ่ของประเทศ มีประชากรแฝงและมีผู้ประสบปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยจำนวนมาก จากข้อมูลครัวเรือนที่มีสภาพที่อยู่อาศัยไม่มั่นคงถาวรและสมควรได้รับความช่วยเหลือ ปี 2555 (รายงานการวิเคราะห์สถานการณ์ทางสังคม โครงการพัฒนาระบบข้อมูลสารสนเทศในรูปแผนที่ทางสังคม ปีงบประมาณ 2556, สำนักงานปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์) ข้อมูลรายงานสถานการณ์ทางสังคมของท้องถิ่น (อปท.1) ปี 2555 พบว่า พื้นที่อำเภอที่ครัวเรือนมีสภาพที่อยู่อาศัยไม่มั่นคงถาวรมากที่สุด คือ อำเภอบำเหน็จณรงค์ จังหวัดตาก มีจำนวนครัวเรือนที่มีสภาพที่อยู่อาศัยไม่มั่นคงถาวร และสมควรได้รับความช่วยเหลือจำนวนทั้งสิ้น 4,425 ครัวเรือน รองลงมา ได้แก่ อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี จำนวน 1,682 ครัวเรือน และอำเภอแม่สอด จังหวัดตาก จำนวน 1,568 ครัวเรือน

การแก้ไขปัญหาการครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑล ที่จัดเป็นโครงการนำร่อง (โครงการบ้านมั่นคงกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล, สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, 2554) ได้แก่ จังหวัดนนทบุรี มีโครงการบ้านมั่นคงชุมชนร่วมมิตรพัฒนา เดิมเป็นชุมชนที่อาศัยในที่ดินของการรถไฟ ริมทางรถไฟบางกรวยมานาน เมื่อการรถไฟต้องการใช้ประโยชน์ที่ดิน จึงมีการเวนคืนที่ดินแปลงดังกล่าว ทำให้ชาวบ้านได้รับความเดือดร้อนทั้งหมด 186 ครัวเรือน แนวทางการแก้ไขปัญหา สมาชิกพร้อมจะเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง จึงมีการรวมกลุ่มออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย สมาชิกส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้างทั่วไป รับจ้างเย็บผ้า ขับรถสามล้อเครื่อง ค้าขาย สมาชิกออมทรัพย์ที่ 200-300 บาทต่อเดือนตามความพร้อมของสมาชิกเอง และจัดแบ่งทีมไป หาที่ดินใหม่เพื่อทำการปลูกสร้างบ้าน มีการประชุมร่วมกับสถาปนิกเพื่อออกแบบผังใหม่ให้รองรับสมาชิก ได้ มีระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นรองรับการอยู่อาศัยในระยะยาว จึงได้มีการจัดซื้อที่ดินแปลงใหม่ จำนวน 6 ไร่ 78

ตารางวา เป็นที่อยู่อาศัย 1,736.4 ตารางวา เป็นพื้นที่ส่วนกลาง 743.4 ตารางวา ขนาดที่ดิน 10 ตารางวา จำนวน 186 แปลง (สมาชิกตกลง กันใช้ที่ดินคนละ 10 ตารางวาเท่ากันทุกแปลง) รูปแบบการพัฒนาเป็นการ รื้อย้ายชุมชนออกไปอยู่ในที่ใหม่ หรือซื้อที่ดินใหม่ (Relocation)

โครงการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยเพื่อคนยากจน “ปทุมธานีโมเดล” (สำนักงานประชาสัมพันธ์ จังหวัดปทุมธานี, 2558) จังหวัดปทุมธานีเป็นจังหวัดที่อยู่ใกล้เคียงกรุงเทพมหานคร มีโรงงานอุตสาหกรรม หลายแห่ง ทำให้ราษฎรจากจังหวัดต่างๆ รวมทั้งผู้ยากไร้ อพยพมาอาศัยอยู่จำนวนมาก ทั้งที่ย้ายเข้ามาในพื้นที่ อย่างถูกต้อง รวมถึงประชาชนแฝง และมีราษฎรส่วนหนึ่งที่เข้ามาอยู่ในพื้นที่สาธารณะหรือพื้นที่ของเอกชนที่ยัง ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง กลายเป็นชุมชนแออัดหลายแห่งในจังหวัดปทุมธานี ทำให้ประสบปัญหาข้อพิพาทระหว่าง ราษฎรในชุมชนแออัดและเอกชนที่เป็นเจ้าของพื้นที่อยู่บ่อยครั้ง ประกอบกับกระทรวงพัฒนาสังคมและความ มั่นคงของมนุษย์ มีนโยบายในการจัดระเบียบและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดและการก่อสร้างที่อยู่อาศัยรुकล้าแนว ลำคลองและทางระบายน้ำ ซึ่งสอดคล้องและเป็นประโยชน์กับจังหวัดปทุมธานีอย่างยิ่งเพราะจังหวัดปทุมธานีมี คลองและมีการบุกรุกจำนวนมากโดยเฉพาะคลองหนึ่งมีประชาชนบุกรุกอยู่จำนวน 9 ชุมชน 1,060 ครัวเรือน มี ลักษณะเป็นชุมชนแออัด ส่งผลต่อปัญหาทางสังคม สภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม ปัญหาแรงงานต่างด้าว ปัญหา ด้านอาชญากรรม คุณภาพชีวิตไม่ดี จากสภาพปัญหาดังกล่าว จึงประสานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งในจังหวัด ได้แก่ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนมาร่วมกันดำเนินการโครงการแก้ไขปัญหาที่ อยู่อาศัยเพื่อคนยากจนที่บุกรุกที่ดินสาธารณะ “ปทุมธานีโมเดล” ขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์สำคัญเพื่อแก้ไขปัญหา การบุกรุกชุมชนริมคลอง เพื่อสร้างความมั่นคงในที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ให้กับผู้อยู่อาศัยในชุมชนคลองหนึ่งเดิม เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนทุก ๆ ด้านอย่างทั่วถึงและเป็นธรรม โดยการโยกย้ายพี่น้องประชาชนทั้ง 9 ชุมชน จำนวน 1,060 ครัวเรือนมาก่อสร้างชุมชนใหม่บนที่ดิน 42 ไร่ ข้างมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เพื่อให้ เป็นชุมชนใหม่ที่เข้มแข็งและมีความสุขเป็นโครงการที่ร่วมมือกันหลายฝ่าย

จากนโยบายและผลการดำเนินงานดังกล่าวที่ผ่านมา ได้ก่อให้เกิดการผลักดันความร่วมมือในการ แก้ไขปัญหาการครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในเมืองจากทุกภาคส่วนได้ดีในระดับหนึ่ง แต่ ปัจจุบันยังพบปัญหาด้านครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในพื้นที่ปริมณฑล ได้แก่ จังหวัดปทุมธานี จังหวัดนนทบุรี จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจังหวัดสระบุรี โดยรายงานสถานการณ์ทางสังคมของท้องถิ่น (อปท.1) ของกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ปี 2558 (เดือนกรกฎาคม) พบว่า สถานการณ์ ปัญหาเชิงประเด็นสังคมที่พบมากที่สุด คือ ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม ร้อยละ 39.85 ซึ่งใน รายละเอียด พบว่า มีปัญหาครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย เช่น อาศัยอยู่ในพื้นที่สาธารณะ ที่ราชพัสดุ อยู่ในเขตป่าสงวน ภายในบริเวณวัด ที่เช่า และการถูกไล่ที่ เป็นต้น มากถึงร้อยละ 23.52 รองจากปัญหา ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เสี่ยงภัยทางธรรมชาติ ในระดับที่เป็นอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน ที่มีร้อยละ 34.78 อีกทั้งในอนาคตข้างหน้าการขยายตัวของเมืองจะเพิ่มมากขึ้นตามความเจริญของเศรษฐกิจและสังคม ทำ ให้การหลั่งไหลของผู้อพยพเข้าเมืองและปัญหาการไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยจะมีมากขึ้นเช่นกัน จึง จำเป็นต้องหาแนวทางการวางนโยบายและมาตรการที่ยั่งยืนด้านที่อยู่อาศัยในอีก 10 ปี ข้างหน้า อันได้แก่ การ พัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความต้องการ และการพัฒนาการบริหารจัดการของชุมชน เป็นต้น

ดังนั้นคณะผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาอนาคตภาพการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ใน ที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง อันได้แก่ จังหวัดปทุมธานี จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เพื่อศึกษา สถานการณ์การครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตปริมณฑลและการจัด สวัสดิการสังคมด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในปัจจุบัน และศึกษาความต้องการของครัวเรือนที่ไม่มี กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย รวมทั้งเพื่อเสนอแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่ อาศัยในชุมชนเมืองที่สอดคล้องกับความต้องการ และนำไปสู่การกำหนดนโยบายการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัย

ของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ในอนาคต ทั้งนี้จะสามารถทำให้เกิดการสร้าง ความมั่นคงและสิทธิการครองครองที่ดินหรือที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน

2. วัตถุประสงค์ของโครงการวิจัย

2.1 เพื่อศึกษาสถานการณ์การครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากรในเขต ปริมณฑล และการจัดสวัสดิการสังคมด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในปัจจุบัน

2.2 เพื่อศึกษาความต้องการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต่อการจัดสวัสดิการที่อยู่ อาศัยในชุมชนเมือง

2.3 เพื่อเสนอแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชน เมืองที่สอดคล้องกับความต้องการ และนำไปสู่การกำหนดนโยบายการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยของกระทรวงการ พัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ในอนาคต

3. ขอบเขตของโครงการวิจัย

3.1 ขอบเขตพื้นที่ : ศึกษาในชุมชนเมืองของเขตปริมณฑล ได้แก่ จังหวัดปทุมธานี จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ 1

3.2 ขอบเขตประชากร คือ ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง ในจังหวัด ปทุมธานี จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดพระนครศรีอยุธยา รวมจำนวน 389 ครัวเรือน ประกอบด้วย

1. จังหวัดนนทบุรี อำเภอบางบัวทอง เทศบาลเมืองบางบัวทอง
2. จังหวัดพระนครศรีอยุธยา อำเภอพระนครศรีอยุธยา ตำบลบ้านป้อม
3. จังหวัดปทุมธานี อำเภอลำลูกกา ตำบลลำลูกกา

3.3 ขอบเขตเนื้อหา

เนื้อหาในการศึกษาจะครอบคลุมการทบทวนวรรณกรรมในเรื่องสถานการณ์ที่อยู่อาศัยของ ประเทศไทย นโยบายและยุทธศาสตร์ด้านที่อยู่อาศัย การจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ ร่าง ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 20 ปี พ.ศ. (2560 -2579) แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัย และ มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

4. นิยามศัพท์

4.1 ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย หมายถึง ครัวเรือนที่ไม่มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย และไม่เป็นเจ้าของโฉนดที่ดิน อาศัยอยู่ในพื้นที่สาธารณะประโยชน์ (ลำกลางสาธารณะ หรือคลอง)

4.2 ชุมชนเมือง หมายถึง พื้นที่ที่มีจำนวนประชากรหนาแน่น หรือ ตั้งแต่จำนวน 10,000 คนขึ้นไป ในเขตปริมณฑล ได้แก่ จังหวัดปทุมธานี จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

4.3 อนาคตภาพการจัดสวัสดิการ หมายถึง การสอบถามและศึกษาแนวโน้มที่เป็นไปได้ เพื่อ กำหนดทิศทางหรือข้อเสนอแนวทางการจัดสวัสดิการ การกำหนดนโยบายการจัดสวัสดิการในอีก 20 ปี ข้างหน้า

4.4 อนาคตภาพการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง หมายถึง การกำหนดทิศทางหรือข้อเสนอแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่ อาศัยในชุมชนเมืองที่สอดคล้องกับความต้องการ และนำไปสู่การกำหนดนโยบายการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัย ของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ในอนาคต

5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ด้านวิชาการ

1. ได้ทราบถึงสถานการณ์การครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตปริมณฑล และการจัดสวัสดิการสังคมด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในปัจจุบัน
2. ได้ทราบถึงความต้องการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต่อการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง
3. ได้ศึกษาหรือข้อเสนอแนะแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองที่สอดคล้องกับความต้องการ และนำไปสู่การกำหนดนโยบายการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ในอนาคต

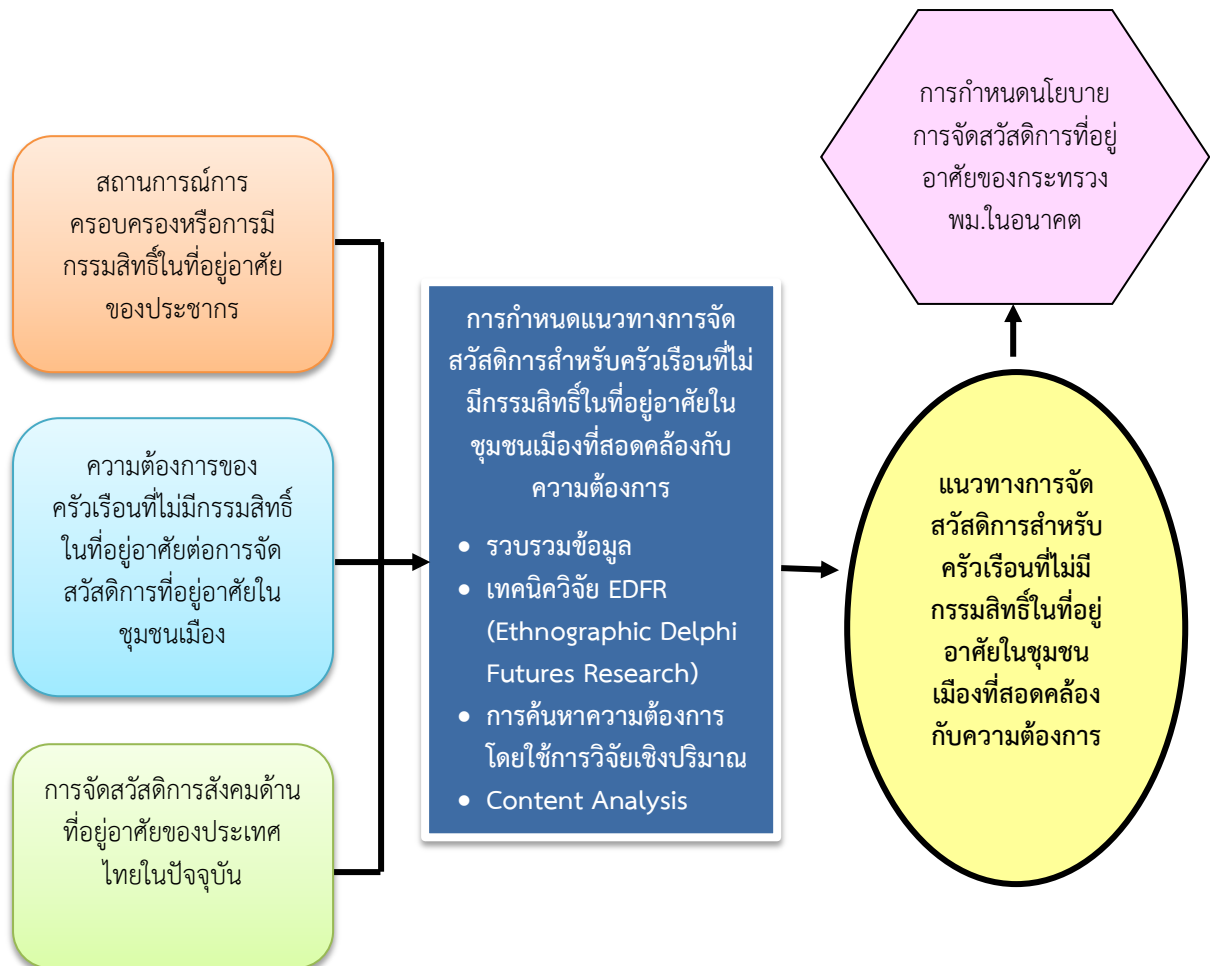
ด้านสังคมและชุมชน

ชุมชนมีการพัฒนากลไกและกระบวนการมีส่วนร่วมในเรื่องการสร้าง ความมั่นคงและสิทธิการครอบครองที่ดินและที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน และเกิดการพัฒนาคำรู้ใหม่ ของท้องถิ่นและชุมชน มีการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ระหว่างชุมชน ตลอดจนเกิดแผนและทิศทางการพัฒนาชุมชนอย่างบูรณาการ

ด้านนโยบาย

1. ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายแก่ภาครัฐและภาคีเครือข่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง
2. หน่วยงานในกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ และหน่วยงานอื่นๆ สามารถนำฐานข้อมูลของผลการวิจัยครั้งนี้ มาเป็นข้อมูลประกอบการจัดทำนโยบายและยุทธศาสตร์ในด้านการพัฒนาสังคมและการจัดสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในด้านการพัฒนาศักยภาพและความเข้มแข็งของเครือข่าย/ชุมชน/อปท.ในการจัดสวัสดิการสังคม

6. กรอบแนวความคิดของโครงการวิจัย



บทที่ 2

การทบทวนวรรณกรรม

การทบทวนวรรณกรรม/สารสนเทศ (information) ที่เกี่ยวข้อง มีดังนี้

- 2.1 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยของประเทศไทย
- 2.2 นโยบายและยุทธศาสตร์ด้านที่อยู่อาศัย
- 2.3 การจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ
- 2.4 ร่างยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 20 ปี พ.ศ. (2560 -2579)
- 2.5 แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัย
- 2.6 มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

รายงานแนวโน้มธุรกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย เดือนเมษายน 2559 ระบุว่า การเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาสที่ 1 ปี 2559 ชะลอตัวลงเล็กน้อยจากที่เร่งขึ้นมากในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2558 จากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับกลางถึงล่าง อาจชะลอลงบ้างจากกำลังซื้อที่ลดลง และสถาบันการเงินระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ นอกจากนี้ผู้ประกอบการบางส่วนเห็นว่ามีความเสี่ยงของการเกิดอุปทานส่วนเกินในบางพื้นที่

จากข้อมูลของ บจก. เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ (AREA) สำหรับ ปี 2559 ที่อยู่อาศัยที่ขายในตลาดเปิดตัว 171,905 หน่วย โดยพิจารณาจากระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่า 1-2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.20 ของสินค้าทั้งหมดซึ่งแสดงให้เห็นว่าที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีอยู่ในตลาดมีปริมาณที่จำกัด จึงเป็นหน้าที่ที่การเคหะแห่งชาติจะต้องดำเนินการ จากสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2558 ที่ผ่านมายาวตัวอยู่ที่ร้อยละ 2.8 อยู่ในเกณฑ์ดีเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้น โดยขยายตัวร้อยละ 3.7 ในไตรมาสแรกของปี 2559 ด้านอัตราการว่างงานทรงตัวอยู่ที่ในระดับต่ำที่อัตราร้อยละ 0.9 ในขณะที่สัดส่วนรายจ่ายต่อรายได้ครัวเรือนของประเทศมีค่าน้อยลงทำให้มีอำนาจซื้อสูงขึ้น

ในขณะเดียวกันเศรษฐกิจของโลกอยู่ในภาวะชะลอตัว การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่มีความชัดเจนเนื่องจากความกังวลต่อภาวะสงคราม ภัยก่อการร้ายมีผลทำให้การค้าโลก การลงทุนซบเซา การส่งออกและการบริโภคลดลง ส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย และส่งผลต่อดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจในอนาคตมีค่าลดลง ก่อให้เกิดการชะลอตัวของการลงทุน ด้านปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อสถานการณ์ที่อยู่อาศัยจากนโยบายการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ทำให้การลงทุนทั้งในและต่างประเทศมีโอกาที่ผู้ประกอบการ/นักลงทุนจะหันไปลงทุนในประเทศอื่น เนื่องจากประเทศไทยมีค่าแรงขั้นต่ำต่ำกว่าหลายประเทศ สำหรับต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มสูงขึ้นอันเนื่องมาจากการเข้ามาลงทุนของนักลงทุนและนักพัฒนาต่างชาติ ดังนั้นความต้องการที่ดินในการพัฒนามีสูงขึ้น ส่งผลให้ราคาที่ดิน และวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มปรับตัวขึ้นสูงขึ้นตามความต้องการ นอกจากนี้ในระยะยาวราคาที่ดินมีโอกาสที่จะปรับตัวเพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากปริมาณที่ดินที่มีจำนวนจำกัดหรือคงที่ ส่งผลให้การกำหนดราคาประเมินที่ดินใหม่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ประเทศไทยไม่มีเครื่องมือทางกฎหมายที่จะสนับสนุนการจัดหาที่ดินเช่นเดียวกับบางประเทศ ยังมีอีกหลาย

ปัจจัยที่ส่งผลต่อเนื่องจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล โดยเฉพาะการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมขนส่ง และรถไฟฟาสายสำคัญต่างๆ ที่คาดการณ์ว่าจะเปิดพื้นที่ใหม่ในปริมาณพล อีกทั้งมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในภูมิภาคผ่านการส่งเสริมเขตเศรษฐกิจพิเศษ และแผนการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก รวมถึงมาตรการส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยรองรับสังคมผู้สูงอายุ ซึ่งรัฐบาลมุ่งมั่นผลักดันให้เกิดผลเป็นรูปธรรม จะช่วยสร้างตลาดใหม่ทดแทนยอดขายที่ชะลอตัวลง ขณะที่ความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงยังมีอยู่ในระบบ ต่างจากความต้องการซื้อเพื่อการลงทุนที่ลดลงอย่างชัดเจน ปัจจัยสำคัญเหล่านี้จะช่วยให้อาพรรวมของสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในปี 2560 เป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้น

2.1.1 การครอบครองที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจข้อมูลภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พ.ศ. 2558 พบว่าประเทศไทยมีจำนวนครัวเรือนโดยประมาณ 21.32 ล้านครัวเรือน ประกอบด้วย ครัวเรือนผู้มีรายได้น้อย จำนวน 12.81 ล้านครัวเรือน (ร้อยละ 60.01) ครัวเรือนผู้มีรายได้ปานกลาง จำนวน 4.25 ล้านครัวเรือน (ร้อยละ 19.93) ครัวเรือนผู้มีรายได้สูง จำนวน 4.26 ล้านครัวเรือน (ร้อยละ 19.98)

เมื่อพิจารณาจากการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของครัวเรือน พบว่า มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย 15.45 ล้านครัวเรือน (ร้อยละ 72.5) และไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย 5.87 ล้านครัวเรือน (ร้อยละ 27.5) และหากจำแนกตามระดับรายได้ครัวเรือนของกลุ่มผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย พบว่า ครัวเรือนผู้มีระดับรายได้ตั้งแต่ 24,501 บาทต่อเดือนขึ้นไป จะเป็นครัวเรือนที่เริ่มมีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนได้ รวมจำนวน 2.27 ล้านครัวเรือน และครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยที่มีรายได้ครัวเรือนน้อยกว่า 24,500 บาทต่อเดือน ที่ต้องการความช่วยเหลือในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยตามนโยบายรัฐบาล จำนวน 3.57 ล้านครัวเรือน โดยแบ่งเป็นครัวเรือนที่มีความสามารถในการเช่า ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ซึ่งมีรายได้ครัวเรือน ณ ปี 2558 ต่ำกว่า 16,500 บาทต่อเดือนจำนวน 1.25 ล้านครัวเรือน และครัวเรือนที่เริ่มมีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยได้ มีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่าง 16,501 - 24,500 บาทต่อเดือน จำนวน 1.45 ล้านครัวเรือน

ตารางที่ 1 แสดงสัดส่วนการครอบครองที่อยู่อาศัยของครัวเรือนผู้มีรายได้น้อย ปี 2550-2558

การครอบครอง ที่อยู่อาศัย	ปี 2550	ปี 2552	ปี 2554	ปี 2556	ปี 2558
มีกรรมสิทธิ์	8,669,130.1 (79.6%)	9,266,843.0 (79.0%)	9,175,509.4 (77.2%)	9,388,774.2 (77.5%)	9,215,652.0 (71.9%)
ไม่มีกรรมสิทธิ์	2,220,677.7 (20.4%)	2,468,160.1 (21.0%)	2,702,241.0 (22.8%)	2,721,689.6 (22.5%)	3,595,581.0 (28.1%)
รวม	10,889,808 (100.0%)	11,735,003 (100.0%)	11,877,750 (100.0%)	12,110,464 (100.0%)	12,811,233 (100.0%)

ที่มา : การสำรวจข้อมูลภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พ.ศ. 2558

2.1.2 ราคาที่ดินและราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น

ที่ดินเป็นทรัพยากรที่มีจำกัด เมื่อเศรษฐกิจมีการพัฒนาย่อมส่งผลให้ความต้องการที่ดินมีสูงขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการนำไปพัฒนาที่อยู่อาศัย หรือเพื่อประกอบธุรกิจโดยผู้ประกอบการต่าง ๆ จึงส่งผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น ดัชนีราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นทำให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนที่สูงขึ้นตาม ราคาที่อยู่อาศัยจึงมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นทำให้ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางบางส่วนมีกำลังซื้อไม่เพียงพอที่จะเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ อย่างไรก็ตาม

ตาม การปรับตัวที่สูงขึ้นของราคาที่ดินจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการที่มีที่ดินที่มีศักยภาพสูงอยู่แล้ว รวมทั้ง การเคหะที่มีที่ดินพร้อมต่อการพัฒนาจำนวนมาก แนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้าง ในภาพรวมมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2553 ถึงปี 2557 แต่ดัชนีมีค่าลดลงในปี 2558 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวในภาพรวม อย่างไรก็ตาม คาดการณ์ว่าราคาวัสดุก่อสร้างจะมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นอีกครั้งตามภาวะเศรษฐกิจ ที่จะขยายตัวตั้งแต่ปี 2560 และโครงการลงทุนของรัฐ

2.1.3 ระดับราคาของที่อยู่อาศัยที่ขายในตลาด

เมื่อพิจารณาจำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ระหว่าง ปี 2556-2559 จากภาพที่ 3-1 พบว่า มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยต่ำกว่า 1 ล้านบาท เปิดขายในตลาด ประมาณ 40,000 หน่วย ในขณะที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่ระดับราคานี้ประมาณปีละเกือบ 200,000 หน่วยทั้งประเทศ และมีครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยซึ่งยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ณ ปี 2556 ประมาณ 2.76 ล้านครัวเรือน อุปทาน (Supply) ที่มีอยู่จึงไม่เพียงพอต่ออุปสงค์ (Demand) หรือความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในแต่ละปีทั้งนี้ ส่วนใหญ่โดยผู้ประกอบการภาคเอกชนจะพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่สูงกว่า 1 ล้านบาทขึ้นไป จึงมีความจำเป็นที่ประเทศไทยต้องให้ความสำคัญและดูแลประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยในตลาดได้

2.1.4 โครงการภาครัฐที่ส่งผลต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

แผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของไทย พ.ศ. 2558-2565 มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นกรอบทิศทางในการพัฒนาภาคคมนาคมขนส่งของประเทศ ในระยะ 8 ปี ซึ่งเป็นกลไกในการขับเคลื่อนการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม กระตุ้นเศรษฐกิจ การสร้างงาน กระจายรายได้ และสร้างความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน ซึ่งเป็นปัจจัยที่จะนำไปสู่เป้าหมายการพัฒนาในการเพิ่มคุณภาพชีวิตของประชาชน สร้างโอกาสในการเป็นประชาคมอาเซียนและสร้างความพร้อมกับการเป็นศูนย์กลาง (Hub) ของการคมนาคมขนส่งของภูมิภาค เชื่อมต่อการเดินทางและขนส่งกับประเทศเพื่อนบ้าน ประกอบด้วย 5 แผนงานในแต่ละสาขาการขนส่งได้ ดังนี้

ตารางที่ 2 แผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของไทย พ.ศ. 2558-2565

สาขาการขนส่ง	พื้นที่/เส้นทางการพัฒนา
ระบบราง	
รถไฟทางคู่	ระยะเร่งด่วน (ภายในปี 2561): ฉะเชิงเทรา-คลอง 19-แก่งคอย, ชุมทางถนนจิระ-ขอนแก่น, ประจวบคีรีขันธ์-ชุมพร, ลพบุรี-ปากน้ำโพ, มาบกะเบา-ชุมทางถนนจิระ, นครปฐม-หัวหิน ระยะที่ 2 (ภายในปี 2563): หัวหิน-ประจวบคีรีขันธ์, ปากน้ำโพ-เด่นชัย, ชุมทางถนนจิระ-อุบลราชธานี, ขอนแก่น-หนองคาย, ชุมพร-สุราษฎร์ธานี, สุราษฎร์ธานี-สงขลา, หาดใหญ่-ปาดังเบซาร์, เด่นชัย-เชียงใหม่
รถไฟทางคู่ขนาดทางมาตรฐาน (Standard Gauge) (ภายในปี 2563)	กรุงเทพ-แก่งคอย, แก่งคอย-มาบตาพุด, แก่งคอย-นครราชสีมา, นครราชสีมา-หนองคาย
รถไฟฟ้ามวลชน	รังสิต-มธ.รังสิต/บางซื่อ-หัวลำโพง, บางซื่อ-หัวหมาก, บางแค-พุทธมณฑลสาย 4, ยศเส-บางหว้า, หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต, บางใหญ่-ราชพฤกษ์บูรณะ, ลาดพร้าว-ลำโรง, ส่วนต่อขยายแอร์พอร์ตเรล ลิงค์ ดอนเมือง-พญาไท,

สาขาการขนส่ง	พื้นที่/เส้นทางการพัฒนา
	ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรม, แคราย-มีนบุรี
ทางหลวง	พญา-มาตาพุด, บางปะอิน-สระบุรี-นครราชสีมา, บางใหญ่-บ้านโป่ง-กาญจนบุรี, หาดใหญ่-ชายแดนไทย/มาเลเซีย, กาญจนบุรี-บ.น้ำพุร้อน, กรุงเทพฯ-ชลบุรี, อ.โพธิ์ชัย-บึงกาฬ, ตาก-แม่สอด, กาฬสินธุ์-อ.สมเด็จ, ตราด-หาดเล็ก
ทางน้ำ	<u>ท่าเรือชายฝั่ง</u> : ท่าเรือน้ำลึกปากบารา, ท่าเรือแหลมฉบัง, ท่าเรือชุมพร, ท่าเรือสงขลา <u>ท่าเทียบเรือสำราญขนาดใหญ่</u> : ท่าเรือกระบี่, ท่าเรือสมุย
ท่าอากาศยาน	<u>ก่อสร้างเพิ่มเติม</u> : ท่าอากาศยานเบตง <u>พัฒนา</u> : ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ, ท่าอากาศยานดอนเมือง, ท่าอากาศยานภูเก็ต, ท่าอากาศยานแม่สอด, ท่าอากาศยานอุตะเถา

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

ความชัดเจนในแผนงานการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของประเทศ โดยเฉพาะการพัฒนารถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ส่งผลให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่โดยรอบ ผู้ประกอบการในปัจจุบันเริ่มซื้อพื้นที่บริเวณที่จะมีการสร้างรถไฟฟ้าในอนาคต เพื่อนำมาพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม โครงการที่อยู่อาศัยบริเวณที่มีรถไฟฟ้าผ่านนั้น ควรเป็นโครงการที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในระดับรายได้ปานกลางถึงสูง เนื่องจากลูกค้ากลุ่มนี้มีกำลังซื้อและต้องการความสะดวกสบายในการเดินทาง ในขณะเดียวกัน แผนการพัฒนาทางหลวงเพื่อเชื่อมโยงระหว่างเมืองและเชื่อมโยงระหว่างประเทศ จะส่งผลให้เศรษฐกิจมีการขยายตัว ส่งผลให้เกิดการจ้างงาน และความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งประเภทเช่า และเช่าซื้อของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

2.1.5 ความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น

จากโครงการศึกษาและคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในประเทศไทยปี 2560-2564 อายุของหัวหน้าครัวเรือนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยสัดส่วนของจำนวนครัวเรือนที่มีหัวหน้าครัวเรือนอายุ 30-59 ปี ลดลง ในขณะที่สัดส่วนของจำนวนครัวเรือนที่มีหัวหน้าครอบครัวอายุ 60 ปีขึ้นไป มีสัดส่วนเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น

2.1.6 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยของ

1) กลุ่มผู้มีรายได้น้อยทั่วไป จากการวิเคราะห์สถานการณ์ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในปี 2560 โดยฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ พบว่าความต้องการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ของประเทศ ยังคงมาจากกลุ่มผู้มีรายได้น้อย โดยคาดการณ์ว่า กว่า 80% ของความต้องการที่อยู่อาศัยปี 2560 – 2564 มาจากกลุ่มผู้มีรายได้น้อยครัวเรือน ต่ำกว่า 30,000บาท/เดือน ซึ่งมีกำลังซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกินหน่วยละ 1.5 ล้านบาท ประกอบกับปัจจุบันที่อยู่อาศัยมีราคาสูงขึ้น ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางบางส่วนยังไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ นอกจากนี้ ผู้ที่เข้ามาทำงานในเมืองเศรษฐกิจ และไม่ต้องการที่อยู่อาศัยแบบถาวรยังมีอยู่เป็นจำนวนมาก ดังนั้นที่อยู่อาศัยประเภทเช่าจึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล และจากข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน ปี 2554 – 2558 พบว่าจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทเช่ามีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีประมาณร้อยละ 10 ในขณะที่อัตราการเติบโตของที่อยู่อาศัยประเภทมีกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินแนวโน้มนลดลงอย่างต่อเนื่อง มีอัตราการลดลงเฉลี่ยต่อปีร้อยละ 3 โดยการเคหะแห่งชาติได้วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของระดับรายได้ครัวเรือนกับความสามารถ

ในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย ในกลุ่มระดับรายได้น้อย (กลุ่มรายได้ ก. เช่าซื้อ และ ก. เช่า) มีความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยอยู่ที่ร้อยละ 15 ของรายได้ทั้งหมด/เดือน (Gross income) ซึ่งจะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำกว่า 700,000 บาท โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 450,000-500,000 บาท และกลุ่มระดับรายได้ปานกลาง (กลุ่มรายได้ ข. เช่าซื้อ ขึ้นไป) มีความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยอยู่ที่ร้อยละ 20 ของรายได้ทั้งหมด/เดือน (Gross income) ซึ่งจะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาตั้งแต่ 700,000 บาทขึ้นไป ซึ่งจะเห็นได้ว่าสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในกลุ่ม ก. เช่า และ ก. เช่าซื้อ ซึ่งมีความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยได้ในระดับราคา 450,000 บาท แต่ในปัจจุบันที่อยู่อาศัยที่มีขายอยู่ในตลาดส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคาตั้งแต่ 1 ล้านบาทขึ้นไป ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่จะต้องให้การช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้น้อยให้เข้าถึงการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพื่อสร้างความมั่นคงในระดับครัวเรือน โดยการจัดให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในระดับราคาที่เหมาะสมกับความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยต่อไป

2) กลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัด จากการสำรวจข้อมูลภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2556 เปรียบเทียบกับปี 2558 พบว่า มีครัวเรือนที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจำนวนประมาณ 1.22 ล้านครัวเรือน และจากการสำรวจข้อมูลของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) เมื่อช่วงปี พ.ศ. 2551 มีชุมชนแออัดและมีชุมชนผู้มีรายได้น้อยต่างๆ ประสบปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัย จำนวนทั้งสิ้น 728,639 ครัวเรือน และในปี 2558 ได้มีการสำรวจร่วมกับเครือข่ายองค์กรชุมชนเมืองในเมืองที่เข้าไปทำงาน พบว่า มีจำนวนครัวเรือนที่เดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยจำนวนทั้งสิ้น 791,647 ครัวเรือน (คิดเป็นร้อยละ 47.93 ของครัวเรือนผู้มีรายได้น้อย) ดังนั้น จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นจะพบว่าประเทศไทยยังมีความเหลื่อมล้ำในด้านการถือครองที่ดิน และจำนวนผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยยังมีอยู่มากโดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้มีรายได้น้อยจึงจำเป็นที่หน่วยงานภาครัฐควรให้ความสำคัญและเพิ่มมาตรการช่วยเหลือสำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้ทั่วถึงและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และจากการสำรวจข้อมูลชุมชนแออัดทั่วประเทศ พบว่าชุมชนผู้มีรายได้น้อยทั้งหมด 6,450 ชุมชน 1,651,689 ครัวเรือน มีผู้ที่เดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยจำนวน 701,702 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 42.48 ของชุมชนผู้มีรายได้น้อยทั้งหมด โดยพื้นที่กรุงเทพฯ มีจำนวนผู้เดือดร้อนสูงสุด จำนวน 1,272 ชุมชน 210,345 ครัวเรือนคิดเป็นร้อยละ 29.98 ของจำนวนผู้ที่เดือดร้อนทั้งหมด

❖ กลุ่มผู้เดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยของคนจนเมือง ได้แก่ กลุ่มคนจนในเมือง ชุมชนแออัด ชุมชนในที่ดินบุกรุกทั้งรัฐ/เอกชน หรือที่เช่าราคาถูก หรือห้องเช่ารวม (ชุมชนแออัด 6,143 ชุมชน 701,702 ครัวเรือน) ชุมชนบุกรุก ที่ดินรัฐ คลอง รถไฟ ที่ดินสาธารณะ 905 ชุมชน 607,419 ครัวเรือน 724,234 คน, กลุ่มห้องเช่า 307 ชุมชน 94,283 ครัวเรือน)

❖ ปัญหาชุมชนที่ได้รับผลกระทบจากโครงการพัฒนาขนาดใหญ่ของรัฐ เช่น โครงการรถไฟฟ้าต่างๆ ในกรุงเทพ โครงการพัฒนาระบบรางของการรถไฟ โครงการบริหารจัดการพื้นที่รองรับน้ำ โดยชุมชนริมคลองได้รับผลกระทบ 74 ชุมชน 11,004 ครัวเรือน 47,318 คน ชุมชนที่ได้รับผลกระทบจากโครงการระบบรถไฟฟ้าต่างๆ/โครงการระบบราง 350 ชุมชน 70,060 ครัวเรือน 280,240 คน และกลุ่มคนไร้บ้าน 698 ครัวเรือน

2.2 นโยบายและยุทธศาสตร์ด้านที่อยู่อาศัย

2.2.1 การพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDGs)

เป็นเครื่องกำหนดทิศทางพัฒนาของโลกในระยะเวลา 15 ปี โดยมีเป้าหมายสูงสุดเพื่อขจัดความยากจน ลดความเหลื่อมล้ำ โดยไม่ทิ้งใครไว้เบื้องหลัง ไม่ทำลายแหล่งทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม

รวมทั้งให้ความสำคัญมากยิ่งขึ้นต่อการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วน ประกอบด้วย 17 เป้าหมาย (Goal) โดยเป้าหมายที่ 11 ทำให้เมืองและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์มีความครอบคลุม ปลอดภัย มีภูมิต้านทานและยั่งยืน (Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient and sustainable) มีเป้าประสงค์ครอบคลุมในหลายประเด็นที่เกี่ยวข้องกับเมืองและชุมชน ประกอบด้วย การเข้าถึงที่อยู่อาศัยและบริการพื้นฐาน การยกระดับชุมชนแออัด การเข้าถึงคมนาคมขนส่งที่ยั่งยืน ปลอดภัย ในราคาที่จ่ายได้ และคำนึงถึงกลุ่มคนที่อยู่ในสถานการณ์ที่เปราะบาง ผู้หญิง เด็ก ผู้มีความบกพร่องทางร่างกาย และผู้สูงอายุ ยุทธศาสตร์การพัฒนาเมืองและขีดความสามารถให้ครอบคลุมและยั่งยืน เพื่อการวางแผนและการบริหารจัดการการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์อย่างมีส่วนร่วมและบูรณาการ ลดผลกระทบทางลบของเมืองต่อสิ่งแวดล้อม การพัฒนาและเข้าถึงพื้นที่สีเขียว การสนับสนุนให้มีความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมในพื้นที่เมือง รอบเมือง และชนบท

2.2.2 นโยบายและยุทธศาสตร์ระดับชาติ

รัฐบาลน้อมนำหลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงตามพระราชดำรัสของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชมาเป็นปรัชญานำทางในการพัฒนาประเทศ ซึ่งชี้ถึงแนวการดำรงอยู่และปฏิบัติตนของประชาชนในทุกระดับ ตั้งแต่ระดับครอบครัว ระดับชุมชน จนถึงระดับรัฐ การพัฒนาตามหลักเศรษฐกิจพอเพียง คือ การพัฒนาที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานของทางสายกลางและความไม่ประมาท โดยคำนึงถึง ความพอประมาณ ความมีเหตุผล การสร้างภูมิคุ้มกัน ตลอดจนใช้ความรู้ ความรอบคอบ และคุณธรรม ประกอบการตัดสินใจและการกระทำ ซึ่งเป็นหลักการสำคัญการพัฒนาคุณภาพชีวิต โดยได้กำหนดนโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกระดับ

2.2.3 กรอบยุทธศาสตร์ชาติ ระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579)

เป็นกรอบการพัฒนาประเทศระยะยาว พร้อมกับการปฏิรูปและการพัฒนาระบบและกลไกการบริหารราชการแผ่นดินในการขับเคลื่อนยุทธศาสตร์ให้สามารถนำไปสู่การปฏิบัติอย่างจริงจัง เพื่อยกระดับคุณภาพของประเทศไทยและบรรเทาความรุนแรงของปัญหา ทั้งด้านเศรษฐกิจความเหลื่อมล้ำ ทุจริตคอร์รัปชัน และความขัดแย้งในสังคม รวมถึงความสามารถในการรับมือกับภัยคุกคามและบริหารจัดการกับความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งจะทำให้ประเทศไทยสามารถดำรงรักษาความเป็นชาติที่มีความมั่นคงทางเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม และคนไทยในประเทศมีความอยู่ดีมีสุขอย่างถ้วนหน้ากัน “มั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน”

สำหรับ “ความมั่นคง” เป็นความปลอดภัยในทุกระดับและทุกมิติ ทั้งในระดับประเทศ และระดับชุมชน โดยเน้นชุมชนเข้มแข็ง ครอบครัวอบอุ่น มีรายได้ มีที่อยู่อาศัย และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ซึ่งสอดคล้องกับกรอบแนวทางการพัฒนาในยุทธศาสตร์ที่ 4 ด้านการสร้างโอกาสความเสมอภาคและเท่าเทียมกันทางสังคม เพื่อให้เกิดการกระจายโอกาสการพัฒนาและสร้างความมั่นคงให้ทั่วถึง ลดความเหลื่อมล้ำไปสู่สังคมที่เสมอภาคและเป็นธรรม

2.2.4 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2560 – 2564)

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดการบูรณาการการพัฒนาในทุกมิติอย่างสมดุลผสมผสาน มีความพอประมาณ และมีระบบภูมิคุ้มกัน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่ดี ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่จำเป็นสำหรับการพัฒนาที่ยั่งยืน โดยมียุทธศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย คือ

ยุทธศาสตร์ที่ 2 การสร้างความเป็นธรรมและลดความเหลื่อมล้ำในสังคมมุ่งเน้นให้เกิดการลดปัญหาความเหลื่อมล้ำด้านรายได้ของกลุ่มคนที่มีฐานะทางเศรษฐกิจสังคมที่แตกต่างกัน แก้ไขปัญหาความยากจน เพิ่มโอกาสเข้าถึงบริการพื้นฐานทางสังคมของภาครัฐ รวมทั้งเพิ่มศักยภาพชุมชนและเศรษฐกิจฐานราก

ให้มีความเข้มแข็ง เพื่อให้ชุมชนพึ่งพาตนเองและได้รับส่วนแบ่งผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจมากขึ้นโดยมีแนวทางการพัฒนาที่สำคัญ ได้แก่

- 1) การเพิ่มโอกาสให้กับกลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้ต่ำสุดให้สามารถเข้าถึงบริการที่มีคุณภาพของรัฐ อาทิ สนับสนุนการจัดหาที่อยู่อาศัยและระบบสาธารณูปโภค เพื่อแก้ปัญหาชุมชนแออัดในเมือง สนับสนุนชุมชนให้มีการจัดบริการตามความจำเป็นสำหรับผู้สูงอายุ
- 2) กระจายการให้บริการภาครัฐที่มีคุณภาพให้ครอบคลุมและทั่วถึง โดยขยายความครอบคลุมของสวัสดิการด้านการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยเพื่อให้ประชาชนสามารถเข้าถึงได้ในทุกพื้นที่

2.2.5 แนวคิดประเทศไทย 4.0

แนวคิดประเทศไทย 4.0 เป็นวิสัยทัศน์เชิงนโยบายในการพัฒนาประเทศ ที่มีเป้าหมายเปลี่ยนเศรษฐกิจแบบเดิมไปสู่เศรษฐกิจที่ขับเคลื่อนด้วยนวัตกรรม มุ่งเน้นพลังประชารัฐเป็นตัวขับเคลื่อนการเปลี่ยนแปลง ประกอบด้วย ภาคเอกชน ภาคการเงินการธนาคาร ภาคประชาชน ภาคสถาบันการศึกษามหาวิทยาลัย และสถาบันวิจัยต่างๆ โดยเน้นตามความถนัดและจุดเด่นของแต่ละองค์กร และมีภาครัฐเป็นผู้สนับสนุน ซึ่งเชื่อมโยงกับภาคอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัยในการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีดิจิทัลมาประยุกต์ใช้ในกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย หรือ Property Technology (Prop Tech) ในรูปแบบของการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 4 ส่วนสำคัญ ได้แก่ เทคโนโลยีการก่อสร้าง ระบบจัดการภายในบ้าน ระบบการซื้อขายที่อยู่อาศัย และการทำธุรกรรมการเงิน และการลงทุนในธุรกิจนวัตกรรมเทคโนโลยีเกิดใหม่

2.2.6 แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 – 2568)

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2559 เห็นชอบแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (ปี 2559-2568) มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัย และพัฒนาคุณภาพชีวิตด้านการอยู่อาศัย โดยการจัดเตรียมที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมพร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็น และบริการขั้นพื้นฐานของรัฐให้แก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย

- 1) แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั่วไป ดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ จำนวน 1,707,437 หน่วย
- 2) แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย (เมืองและชนบท) ดำเนินการโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) จำนวน 1,044,510 หน่วย
- 3) การสนับสนุนที่ดินโดยกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ จำนวนรวม 960 ไร่

จากกรอบแนวคิด นโยบายและยุทธศาสตร์ทั้งในระดับสากลและระดับชาติให้ความสำคัญกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งมีแนวทางไปในทิศทางเดียวกัน โดยมุ่งเน้น การแก้ไขปัญหาความยากจน ลดความเหลื่อมล้ำ ยกระดับชุมชนแออัด การเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่เพียงพอและหลากหลาย การเข้าถึงคมนาคมขนส่งที่ยั่งยืนปลอดภัย ในราคาที่จ่ายได้ และคำนึงถึงกลุ่มคนที่อยู่ในสถานการณ์ที่เปราะบาง ผู้หญิง เด็ก ผู้มีความบกพร่องทางร่างกาย และผู้สูงอายุ ยุทธศาสตร์การพัฒนาเมืองและขีดความสามารถให้ครอบคลุมและยั่งยืน เพื่อการวางแผนและการบริหารจัดการการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ ลดผลกระทบทางลบของเมืองต่อสิ่งแวดล้อม การพัฒนาและเข้าถึงพื้นที่สีเขียว การสนับสนุนให้มีความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมในพื้นที่เมือง รอบเมืองและชนบท การบริหารจัดการชุมชนเมืองและชนบทอย่างมีส่วนร่วม ตามหลักธรรมาภิบาล ความเชื่อมโยงเชิงบริบท ระหว่างมิติทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ความเชื่อมโยงเชิงพื้นที่ระหว่างเมือง ชานเมืองและ

ชนบท การมีระบบการเงินที่เข้มแข็ง ด้วยกระบวนการมีส่วนร่วมและบูรณาการและนำไปสู่การสร้าง ความเข้มแข็งของชุมชนอย่างยั่งยืน

2.3 การจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ

2.3.1 ประเทศสิงคโปร์

รัฐบาลสิงคโปร์กำหนดให้การพัฒนาที่อยู่อาศัย เป็นกลไกหลักสำคัญประการหนึ่งในการขับเคลื่อนและพัฒนาประเทศ (Housing a Nation) มีการกำหนดเป็นนโยบายที่ชัดเจน ในการส่งเสริมการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย โดยให้ที่อยู่อาศัยเป็นเสมือนตัวเชื่อมระหว่างประชากรที่อพยพเข้ามาอยู่อาศัยใหม่กับเก่าเข้าด้วยกัน ประชาชนรู้สึกภูมิใจในการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รวมถึงเชื่อมระหว่างรัฐกับประชาชน

รัฐบาลมีมาตรการเพื่อส่งเสริมอุปทานด้านที่อยู่อาศัย ได้แก่ การจัดตั้งคณะกรรมการพัฒนาที่อยู่อาศัย (Housing Development Board - HDB) ภายใต้กระทรวงการพัฒนาแห่งชาติ (Ministry of National Development) ในปี 2503 เพื่อให้ HDB เป็นองค์กรหลักในการจัดหาที่อยู่อาศัยในราคาที่ สามารถจ่ายได้ (Affordable house) รวมถึงที่อยู่อาศัยสวัสดิการ วัตถุประสงค์แรกเริ่ม คือ เพื่อแก้วิกฤตการณ์ด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งขณะนั้นชาวสิงคโปร์ส่วนใหญ่ต้องอาศัยอยู่ในย่านชุมชนแออัดที่ขาดสุขภาวะการอยู่อาศัยที่ดี นอกจากนี้ การใช้ที่ดินรัฐและการเวนคืนที่ดินเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยก็เป็นมาตรการด้านอุปทานที่ช่วยสนับสนุนการจัดหาที่อยู่อาศัยของประเทศ เนื่องจากรัฐบาลสิงคโปร์ถือครองที่ดินเกือบทั้งประเทศ และถือสิทธิในการเวนคืนที่ดินเอกชนที่อยู่ในบริเวณที่ภาครัฐจะจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยรัฐไม่ต้องจ่ายค่าชดเชย ด้วยเหตุนี้ การซื้อที่ดินสำหรับการทำโครงการจึงค่อนข้างถูก และ HDB จึงไม่ค่อยพบปัญหาด้านการขาดแคลนเงินทุนในการดำเนินโครงการ ในส่วนของการจัดสรรหน่วยพักอาศัยของรัฐบาล HDB ใช้ระบบมาก่อนได้ก่อน (first-come first-served basis) หรือใช้วิธีจับฉลาก โดยรัฐบาลยืนยันที่จะจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนทุกคน ยกเว้นผู้มีรายได้สูง ส่วนหน่วยพักอาศัยที่จะสร้างใหม่ HDB จะพิจารณาถึงความต้องการของประชาชนที่มาจากหลายเชื้อชาติ (ชาวจีน มาเลเซีย และอินเดีย) โดยจะไม่มีการจัดสรรให้เป็นพิเศษเฉพาะกลุ่มเชื้อชาติ

ในส่วนของมาตรการเพื่อการกระตุ้นและสนับสนุนอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยนั้น รัฐบาลสิงคโปร์กำหนดให้ชาวสิงคโปร์ต้องเป็นสมาชิกของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Central Provident Fund - CPF) โดยจะต้องออมเงินและสะสมไว้ในกองทุนดังกล่าว และสามารถใช้จ่ายเงินออมนั้นเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ รัฐบาลสิงคโปร์ไม่ได้ดำเนินนโยบายเงินอุดหนุนค่าเช่า แต่ใช้วิธีจัดหาบ้านเช่าขนาด 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอนให้กับครอบครัวที่มีรายได้ต่อเดือนไม่เกิน 1,500 ดอลลาร์สิงคโปร์ นอกจากนี้ รัฐบาลให้ความสำคัญกับการออกแบบที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดี โดยกำหนดให้อาคารแฟลตของ HDB นั้นจะต้องได้รับการออกแบบที่เน้นคุณภาพ ด้วยการคำนึงถึงการนำที่อยู่อาศัยเข้าระบบตลาดที่อยู่อาศัยมือสองหรือการนำกลับมาขายใหม่ ซึ่งเป็นการสร้างอัตราส่วนในตลาดที่อยู่อาศัย โดยรวมหนึ่ง HDB ได้กำหนดมาตรฐานขั้นต่ำขนาดหน่วยพักอาศัยในอาคารสูงทั้งที่อยู่อาศัยประเภทเช่า หรือ ขาย ดังนี้

ตารางที่ 3 แสดงประเภทอาคารและขนาดพื้นที่ของหน่วยพักอาศัยในประเทศสิงคโปร์

ประเภทอาคาร	ขนาดพื้นที่หน่วย	องค์ประกอบ
(ตรม.)		
แฟลต 1 ห้อง	35 และ 45	ห้องนอนประสงค์ (สำหรับครัวเรือนที่มีสมาชิก 1-2 คน)
แฟลต 2 ห้อง	45	1 ห้องนอนพร้อมห้องน้ำ ห้องนั่งเล่น ครัว และห้องเก็บของ
แฟลต 3 ห้อง	60 ~ 65	2 ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องนั่งเล่น ครัว ห้องเก็บของ และอื่นๆ

แฟลต 4 ห้อง	85 ~ 105	3 ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องนั่งเล่นหรือทานข้าว ห้องครัว ห้องเก็บของ
แฟลต 5 ห้อง	110 ~ 123	3 ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องนั่งเล่นหรือทานข้าว ห้องครัว ห้องเก็บของ
Executive	130	3 ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องนั่งเล่นหรือทานข้าว ห้องครัว ห้องเก็บของ

ที่มา: โฮมเพจ HDB

โครงการที่อยู่อาศัยของ HDB จะตั้งอยู่ในบริเวณเคหะชุมชนซึ่งมีองค์ประกอบชุมชนอยู่ด้วย เช่น โรงเรียน ตลาด โรงพยาบาล ศูนย์อาหาร และสิ่งอำนวยความสะดวกด้านนันทนาการ โดยแบ่งกลุ่มเป้าหมายในการจัดหาที่อยู่อาศัยอย่างชัดเจน ได้แก่

- 1) กลุ่มผู้ซื้อบ้านหลังแรกหรือยังไม่เคยมีบ้านเป็นของตนเองมาก่อน (First-timers)
- 2) ผู้ซื้อบ้านหลังที่สองหรือเคยมีบ้านเป็นของตนเองมาก่อน (Second-timers)
- 3) ครอบครัวที่มีคนหลายกลุ่มช่วงอายุอยู่ร่วมกัน (Multi-generation families)
- 4) คนโสด
- 5) ผู้สูงอายุ (Elderly)

ปัจจุบันประเทศสิงคโปร์มีที่อยู่อาศัยที่รัฐเป็นผู้จัดหา (Public housing) จำนวนกว่า 1 ล้านหน่วย ประชากรกว่า 80% อาศัยอยู่ในหน่วยพักอาศัยของ HDB ส่วนที่เหลืออาศัยอยู่ในโครงการของภาคเอกชน ที่เป็นทั้งเช่า (apartment) และซื้อ (condominium) หรือสร้างเองบนที่ดินรัฐ ทั้งนี้จำนวนครัวเรือนประมาณ 95% ของครัวเรือนทั้งหมด มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

2.3.2 ประเทศมาเลเซีย

รัฐบาลมาเลเซียกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัย ภายใต้โครงการงาน Housing Ownership Democracy เพื่อการรับรองว่าทุกครัวเรือนสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ในเวลาอันเหมาะสม การประกาศเป็นนโยบายนี้ถือเป็นมาตรการที่ช่วยส่งเสริมอุปทานด้านที่อยู่อาศัยของประเทศ ทั้งนี้ กำหนดให้การจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นวัตถุประสงค์ที่ร่างไว้ในแผนพัฒนาแห่งชาติ 5 ปี โดยปัจจุบันมีหน่วยงานและ/หรือ องค์กรต่าง ๆ ที่รับผิดชอบในการดำเนินงานด้านนโยบายที่อยู่อาศัย ได้แก่ 1) กระทรวงการคลัง เป็นผู้รวบรวมและให้บริการข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์ 2) ธนาคารกลาง ทำหน้าที่บริหารจัดการด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย 3) รัฐบาล มลรัฐ เป็นผู้บริหารจัดการเรื่องที่ดินเพื่อการพัฒนาและการอนุญาตให้มีการพัฒนาโครงการ 4) บริษัทพัฒนาเศรษฐกิจมลรัฐและนักพัฒนา/ผู้ประกอบการภาคเอกชน เป็นผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และ 5) กระทรวง ที่อยู่อาศัยและรัฐบาลท้องถิ่น (Ministry for Housing and Local Government) สนับสนุนด้านการเงินแก่ผู้ประกอบการภาคเอกชน เพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และประเมินมาตรฐานและกำกับดูแลด้านระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำที่อยู่อาศัยที่ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการ

ในส่วนของวิธีการเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยของมาเลเซีย นั้น รัฐบาลโดยบริษัทพัฒนาเศรษฐกิจมลรัฐและนักพัฒนา/ผู้ประกอบการภาคเอกชน จะเป็นผู้จัดทำข้อเสนอขอจัดทำโครงการที่อยู่อาศัย โดยยื่นขอรับการประเมินและอนุญาตก่อสร้างจากกระทรวงที่อยู่อาศัยและรัฐบาล ทั้งนี้ รัฐบาลกำหนดเงื่อนไขการจัดทำโครงการโดยให้มีการจัดสรรหน่วยพักอาศัยจำนวนหนึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย อยู่ในโครงการเดียวกับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูง รวมทั้งการจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้นำทางศาสนาหรือบุคคลสำคัญในองค์กรทางศาสนา (ตามขนาดของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้พัฒนาโครงการจะใช้กำไรจากการขายที่อยู่อาศัยราคาปานกลางและสูง และ/หรือ อาคารและพื้นที่สำหรับการพาณิชย์และอุตสาหกรรมมาดำเนินการในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย) บริษัทเอกชนสามารถเข้าถึงที่ดินที่รัฐเป็นเจ้าของได้ ในทางกลับกัน บริษัทก็ต้องดำเนินโครงการในบริเวณที่ยังไม่พัฒนาควบคู่ไปกับ

นโยบายการพัฒนาของรัฐ หรือทางบริษัทจะเพิ่มสัดส่วนจำนวนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยก็ได้ ซึ่งบริษัทจะสามารถกู้ยืมเงินจากกองทุนเพื่อพัฒนาจากธนาคารได้ ทั้งนี้ รัฐบาลจัดหาแหล่งสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำสำหรับผู้ประกอบการหรือบริษัทผู้รับดำเนินการจัดหาที่อยู่อาศัยที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของ MHLG นอกจากนี้ กระทรวงต่างๆ รัฐบาลส่วนท้องถิ่น เทศบาล และหน่วยงานรัฐวิสาหกิจของมาเลเซีย ได้มีการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการ พนักงานหรือลูกจ้างของตน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการส่งเสริมการเข้าถึงและเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย

สำหรับมาตรการของรัฐบาลที่ช่วยสนับสนุนอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัย ได้แก่ การกำหนดจำนวนชั้นต่ำของสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้กับธนาคาร โดยธนาคารกลางได้มอบหมายให้ธนาคารพาณิชย์ในสังกัด จัดสรรสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยราคาถูก โดยกำหนดให้ธนาคารจะต้องมีวงเงินสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งอัตราดอกเบี้ยจะถูกจำกัดที่อัตราต่ำสุด ระหว่างอัตราดอกเบี้ยมาตรฐานในเวลานั้นบวกเพิ่มอีกร้อยละ 1.7 แต่สูงสุดไม่เกินร้อยละ 9 และในกรณีธนาคารไม่สามารถปล่อยสินเชื่อชั้นต่ำที่จัดสรรไว้ได้หมดตามเป้าหมาย ธนาคารจะต้องถูกลงโทษด้วยการเสียค่าปรับจากการฝากเงินไว้ที่ธนาคารกลาง โดยไม่ได้รับดอกเบี้ยเป็นเวลาสองปี ทั้งนี้ รัฐบาลได้จัดตั้ง บริษัทสินเชื่อกองชาติ (Cagamas Berhad) เป็นองค์การเฉพาะกิจเพื่อการจัดซื้อสินเชื่อ จากธนาคารพาณิชย์ และจำหน่ายพันธบัตร (CagamasBond) แก่นักลงทุน โดยมีการยกเว้นภาษีที่เกี่ยวข้องกับการซื้อและการขายพันธบัตร เช่น ภาษีประทับตรา และกระทรวงการคลังได้จัดสรรสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นข้าราชการ ทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค เพื่อเป็นมาตรการช่วยเพิ่มความสามารถในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย

2.3.3 เขตปกครองพิเศษฮ่องกง

รัฐบาลเขตปกครองพิเศษฮ่องกง มีนโยบายอย่างชัดเจนในด้านการพัฒนาและจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแต่ไม่สามารถเป็นเจ้าของหรือเช่าอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยโครงการของภาคเอกชนได้ รัฐบาลโดย Hong Kong Housing Authority (HA) จึงจัดให้มีอาคารสงเคราะห์สำหรับเช่า หรือ Public Rental Housing (PRH) โดยที่ผู้เช่าจ่ายค่าเช่าในอัตราเฉลี่ยเพียง ร้อยละ 53 ของมูลค่าค่าเช่า ซึ่งเป็นอัตราที่ต่ำกว่าค่าเช่าปกติถึงครึ่งหนึ่ง โดยกลุ่มเป้าหมายที่จะได้รับการจัดสรรที่อยู่อาศัยประเภท PRH มี 3 กลุ่ม ได้แก่ 1) ครอบครัวทั่วไป 2) บุคคลทั่วไป/คนโสด/อยู่คนเดียวแต่ไม่ใช่ผู้สูงอายุ 3) คนชราหรือผู้สูงอายุ

รัฐบาลมีมาตรการส่งเสริมอุปทานที่อยู่อาศัยด้วยการอุดหนุนค่าที่ดินและเงินทุนในการก่อสร้างแฟลตเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยได้ โดย HA จะได้รับเงินทุนสองส่วนจากรัฐบาล ส่วนหนึ่งไม่มีดอกเบี้ย อีกส่วนหนึ่งคิดดอกเบี้ย 5% เมื่อ HA ขายแฟลตได้ก็จะคืน 35% ของต้นทุนให้แก่รัฐ ส่วนกำไรที่ไม่ใช่รายได้จากที่อยู่อาศัย เช่น ส่วนบริการที่เป็นอาคารพาณิชย์ในโครงการ HA จะแบ่งคืนให้กับรัฐครึ่งหนึ่งในรูปของเงินปันผลโดย HA กำหนดค่าเช่าแฟลตเพียงประมาณครึ่งหนึ่งของราคาตลาด และไม่เกิน 10% ของรายได้ผู้เช่า แต่จะมีการกำหนดเพดานรายได้ขั้นสูงและมูลค่าทรัพย์สินสูงสุดสำหรับผู้มีสิทธิ์เช่าของ HA

เนื่องจากจำนวนหน่วยพักอาศัยประเภท PRH ที่จัดสร้างในเขตเมืองมีจำนวนไม่เพียงพอกับจำนวนผู้ที่ยื่นความต้องการ ดังนั้น HA จึงกำหนดให้เฉพาะผู้ที่มีคุณสมบัติอยู่ในกลุ่มผู้สูงอายุในโครงการ Single Elderly Persons Priority Scheme หรือ Elderly Persons Priority Scheme ซึ่งเป็นครัวเรือนที่ผู้สูงอายุอยู่คนเดียวหรือ Families with Elderly Persons Priority Scheme ซึ่งเป็นครัวเรือนที่มีผู้สูงอายุต้องดูแลเท่านั้น ที่สามารถยื่นขอเลือกที่อยู่อาศัยในโครงการที่จะจัดสร้างในทุกเขตพื้นที่ แต่สำหรับผู้สมัครทั่วไปจะสามารถเลือกโครงการได้เพียงเขตเดียวเท่านั้น ซึ่งไม่ใช่เขตเมือง ทั้งนี้ HA อนุญาตให้ประชาชนที่

ประสบปัญหาถูกไล่อ้อหรือได้รับผลกระทบจากโครงการฟื้นฟูเมืองและที่อยู่อาศัย ให้สามารถยื่นความประสงค์ขอเช่าที่อยู่อาศัยประเภท PRH ได้ แต่จะกำหนดเกณฑ์การพิจารณาต่างจากผู้ยื่นความประสงค์ทั่วไป

ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม 2558 Hong Kong Housing Authority (HA) สามารถดำเนินการจัดหาที่อยู่อาศัยประเภท PRH จำนวน 743,677 หน่วย ให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อย 726,518 ครอบครัว หรือประมาณ 2,000,000 คน ซึ่งพบว่ายังคงมีประชาชนที่แสดงความต้องการเช่า ดังนั้น HA จึงจัดให้มีระบบบัญชีรอ (Waiting List (WL) สำหรับผู้ที่ประสงค์จะขอรับสิทธิในอาคารสงเคราะห์สำหรับเช่า หรือ PRH

2.3.4 สาธารณรัฐเกาหลี

รัฐบาลสาธารณรัฐเกาหลี มีนโยบายสนับสนุนอุปทานที่อยู่อาศัย มาตั้งแต่ปี 2532 เพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนทุกกลุ่มรายได้ และเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยเพื่อเช่าให้กับผู้มีรายได้น้อย โดยแบ่งตามกลุ่มรายได้ ประกอบด้วย 1) ผู้มีรายได้น้อยมาก เป็นที่อยู่อาศัยประเภทเช่าแบบถาวร (Permanent Rental Housing – PRH) ผู้มีรายได้น้อยจะได้รับการจัดสรรที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก หรือได้รับความช่วยเหลือค่าเช่าเป็นเงินสด (ภายใต้โครงการ Housing Benefit) ซึ่งที่อยู่อาศัยประมาณ 60% ของที่อยู่อาศัยทั้งหมดในสาธารณรัฐเกาหลี เป็นที่อยู่อาศัยเพื่อเช่าระยะยาวที่รัฐกำหนดค่าเช่าในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราตลาด 5 - 40% ทั้งนี้ เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า จะมีการขายหน่วยพักอาศัยนั้นในราคาต่ำกว่าราคาตลาด 2) ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางค่อนข้างน้อย รัฐให้การจัดสรรที่อยู่อาศัยประเภทเช่าแบบระยะยาว (Long-term PRH) หรือจัดสรรเงินกู้เพื่อการวางมัดจำค่าเช่า (Chonsei Deposit) รวมถึงการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกขายให้กับประชาชนกลุ่มนี้ และ 3) ผู้มีรายได้ปานกลาง รัฐบาลให้การสนับสนุนผู้มีรายได้ปานกลาง มาตั้งแต่ปี 2551 โดยให้ผู้มีรายได้ปานกลางเช่าที่อยู่อาศัยในตลาดเอกชน และ 4) ผู้มีรายได้สูง รัฐไม่มีโครงการสวัสดิการแก่กลุ่มผู้มีรายได้สูง แต่มีการสนับสนุนด้วยมาตรการหรือกลไกทางการเงินเพื่อจัดสรรเงินกู้

เพื่อเป็นการส่งเสริมอุปทานด้านที่อยู่อาศัย รัฐบาลได้จัดตั้ง Korea Land & Housing Corporation (KLHC) ทำหน้าที่กำกับดูแลการพัฒนาและจัดหาที่อยู่อาศัยของรัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมือง และกำหนดกลไกด้านกฎหมายที่ส่งเสริมการร่วมดำเนินการจากภาคเอกชนเพื่อจัดทำโครงการอาคารเช่าของรัฐคือ กฎหมาย Rental Housing Construction Promotion ที่ส่งเสริมผู้ประกอบการรายใหญ่จัดทำอาคารเช่า โดยมีสิ่งจูงใจ (Incentive) สำหรับการร่วมดำเนินงาน รวมทั้งกำหนดให้บริษัทเจ้าของกิจการอุตสาหกรรม ต้องจัดให้มีที่พักสำหรับคนงานของตนด้วย ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการเพิ่มความสามารถการผลิตที่อยู่อาศัยของประเทศ ภายใต้นโยบายอุตสาหกรรม (Industrial Policy)

นอกจากนี้รัฐบาลได้จัดตั้งกองทุนที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (National Housing Fund) และ กองทุนค้ำประกันสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Housing Finance Credit Guarantee Fund) ซึ่งกองทุนทั้งสองเป็นกลไกการเงินที่ช่วยทำให้ราคาที่อยู่อาศัยมีเสถียรภาพ รวมถึงมีมาตรการสนับสนุนด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ต้องการซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัย ด้วยการพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Market) โดยการนำสินเชื่อที่อยู่อาศัยไปขายต่อให้แก่สถาบันการเงิน โดยสถาบันการเงินที่รับซื้อนำสินเชื่อเหล่านี้มารวมกันเป็นกลุ่มๆ และนำไปค้ำประกันการออกตราสารหนี้เป็นผลิตภัณฑ์ทางการเงิน (Mortgage Backed Security - MBS) แล้วจึงนำ MBS ไปขายต่อให้กับนักลงทุนในตลาดรอง รวมถึงมีการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

ในด้านการสนับสนุนอุปสงค์ที่อยู่อาศัย รัฐบาลได้จัดสวัสดิการ (Housing Benefit) ซึ่งเริ่มขึ้นในปี 2542 ด้วยการให้เป็นเงินสวัสดิการแบบให้เปล่า (Grant) เพื่อเป็นการบรรเทาภาระค่าเช่า และเพื่อการปรับปรุงมาตรฐานที่อยู่อาศัย กลุ่มที่ได้รับผลประโยชน์จากนโยบายนี้ คือ ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ซึ่งรัฐอุดหนุนเป็นเงินสดรายเดือน โดยพิจารณาจากรายได้ครัวเรือน ค่าเช่า ขนาดครัวเรือน และที่ตั้งโครงการ มาตรฐานเงินอุดหนุนค่าเช่าจะสอดคล้องกับระดับค่าเช่าขั้นต่ำ ทั้งนี้ เกณฑ์การให้เงินอุดหนุนค่าเช่าในโครงการ

ของรัฐและเอกชนจะต่างกัน ณ ปี 2559 มีจำนวนผู้ได้รับประโยชน์จากโครงการนี้ 970,000 ครอบครัว คิดเป็นเงินอุดหนุนเฉลี่ย 11 USD / เดือน ซึ่งเป้าหมายของโครงการนี้ เพื่อปรับปรุงสภาพที่อยู่อาศัยและส่งเสริมให้ผู้มีรายได้น้อยมาก ได้มีการเคลื่อนย้ายด้านที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ยังมีการออกพระราชบัญญัติ New Housing Benefit Act และข้อกำหนดสภาพที่อยู่อาศัยและบ้านเช่า (Public Inspection of Housing Conditions and Rents) รวมถึงมาตรการด้านการเงิน โดยใช้เงินกองทุนที่อยู่อาศัยฯ สนับสนุนให้ผู้ซื้อบ้านหลังแรก และเพิ่มวงเงินสินเชื่อสำหรับเงินมัดจำค่าเช่า Chonse (เงินมัดจำที่ผู้เช่าต้องจ่ายล่วงหน้า 2 ปี)

2.3.5 สหราชอาณาจักร

ปัจจุบันรัฐบาลอังกฤษดำเนินนโยบายจัดหาที่อยู่อาศัย จำนวน 1 ล้านหน่วย (1 Million Home Policy) โดยมี Department for Communities and Local Government – DCLG เป็นกรมในสังกัดกระทรวงการวางแผนและที่อยู่อาศัย (Ministry of State for Housing and Planning) รับผิดชอบการขับเคลื่อนแผนการดำเนินงานดังกล่าว และจัดตั้ง Homes and Communities Agency – HCA ทำหน้าที่กำกับดูแลและสนับสนุนการจัดให้มีพื้นที่จัดสร้างที่อยู่อาศัย โดย HCA ได้รับการสนับสนุนเงินทุนจาก DCLG โดยมีมาตรการและกลไก ดังนี้

รัฐบาลมีมาตรการส่งเสริมอุปทานด้านที่อยู่อาศัย โดยมีการออก พ.ร.บ. ที่อยู่อาศัยของอังกฤษ มาตรา 106 กำหนดให้ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยภาคเอกชน จะต้องจัดหา/จัดทำหน่วยเช่าในโครงการของตนเอง ยกเว้นโครงการที่มีจำนวนหน่วยน้อยกว่า 10 หน่วย ล่าสุด พ.ร.บ. ดังกล่าว บังคับให้ผู้ประกอบการหรือผู้จัดหา จะต้องจัดทำหน่วยที่อยู่อาศัยราคาถูกให้กับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยแต่ยังไม่เคยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง (First-time buyer) ที่มีอายุต่ำกว่า 40 ปี การดำเนินการดังกล่าวช่วยสนับสนุนการจัดทำโครงการ Starter Home ของอังกฤษ นอกจากนี้ ในการจัดทำโครงการอาคารเช่า Built to Rent (BtR) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Private Rented Sector ที่เปิดให้เอกชนร่วมดำเนินการ เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยประเภทเช่าที่ได้ตามมาตรฐานที่ HCA กำหนด มีจำนวนห้องพัก ขนาดห้องพักที่ใหญ่กว่าที่เอกชนทั่วไปผลิตขายในตลาด รวมทั้งมีค่าเช่าที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าในตลาด (Low cost rental accommodation) หรือที่อยู่อาศัยเพื่อขายในราคาที่ประชาชนสามารถรับภาระได้ (Affordable housing)

ในการดำเนินการโดยใช้กลไก BtR นั้น รัฐบาลโดย HCA จะเป็นผู้จัดสรรงบประมาณให้กับ Registered Social Landlords - RSLs หรือ Private Registered Provider of Social Housing – PRPSH ซึ่งเป็นสมาคมหรือหน่วยงานที่ขึ้นทะเบียนเป็นผู้จัดหาไว้กับ HCA และมีใบรับรอง Investment Partner Status โดย RSLs/PRPSH ที่เข้าร่วมดำเนินโครงการจะทำการขอประมูล (Bidding) จากระบบ Investment Management System เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยเพื่อเช่าที่มีค่าเช่าต่ำกว่าราคาตลาด (Low cost rental accommodation) หรือที่อยู่อาศัยเพื่อขายในราคาที่ประชาชนสามารถรับภาระได้

- จัดตั้งกองทุนเงินกู้เพื่อการพัฒนา (Development Loan Fund) เป็นแหล่งเงิน (Pre-finance) ให้กับผู้ประกอบการ/เจ้าของที่ดินภาคเอกชนที่จะร่วมดำเนินโครงการ (ปัจจุบันมีการจัดสรรวงเงินไว้ 660 ล้านปอนด์) ในการดำเนินโครงการ ผู้ประกอบการจะจัดสร้างตามความต้องการเช่า

- ใช้ระบบ Supply chain ในการจัดหา

- ใช้ระบบ Off-site / Modular System ในการก่อสร้าง เพื่อให้สามารถผลิตได้ในจำนวนมากและรวดเร็ว

ณ มิถุนายน 2559 มีจำนวนหน่วยพักอาศัยที่สร้างภายใต้โครงการ BtR จำนวน 9,000 หน่วย อยู่ระหว่างก่อสร้าง 17,500 หน่วย และอีก 30,000 หน่วย อยู่ระหว่างการอนุมัติการวางผัง ทั้งนี้ กว่า

50% ของหน่วยพักอาศัยในโครงการ BtR อยู่ในมหานครลอนดอนและคิดเป็นสัดส่วน 20% ของจำนวนหน่วยพักอาศัยที่สร้างใหม่ทั้งหมดในตลาด

2.4 ร่างยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 20 ปี พ.ศ. (2560 -2579)

ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี พ.ศ.2560-2579 มีกลุ่มเป้าหมายหลัก ประกอบด้วย กลุ่มผู้มีรายได้น้อยทั่วไปกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัดกลุ่มผู้สูงอายุกลุ่มผู้พิการและกลุ่มคนไร้ที่พึ่งซึ่งแต่ละกลุ่มมีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยที่มีความแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับสภาพปัญหา ดังนั้นยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี พ.ศ.2560-2579 จึงจำเป็นต้องทำความเข้าใจ และคำนึงถึงปัญหาและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของแต่ละกลุ่ม เพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหา และตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยได้อย่างเหมาะสม ตามกลุ่มเป้าหมาย อาทิ กลุ่มผู้มีรายได้น้อยทั่วไปต้องการเข้าถึงแหล่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินปกติได้การปรับมาตรการด้านผังเมืองให้เอื้อต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้สามารถมีที่อยู่อาศัยในเมืองได้กลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัด ต้องการเข้าถึงการมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคง ต้องการให้เกิดการพัฒนาสภาพแวดล้อม พื้นฟู และบำรุงรักษาพื้นที่เสื่อมโทรมมีการพัฒนาสาธารณูปโภคอย่างเป็นระบบไม่เกิดปัญหาการรुकล้ำที่ดิน

สาธารณะกลุ่มผู้สูงอายุต้องการอยู่กับครอบครัวและสภาพแวดล้อมเดิม เพียงแต่มีการปรับปรุงที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม และผู้ที่ไม่มีครอบครัวหรือไม่สามารถอยู่กับครอบครัวได้ ต้องการที่อยู่อาศัยที่มั่นคง ปลอดภัยกลุ่มผู้พิการต้องการอยู่กับครอบครัวและสภาพแวดล้อมเดิม เพียงแต่มีการปรับปรุงที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับสภาพความพิการ และสิ่งอำนวยความสะดวกในการดำรงชีวิต

ทั้งนี้ความสำเร็จของการขับเคลื่อนยุทธศาสตร์สู่การปฏิบัติขึ้นอยู่กับปัจจัยสำคัญหลายประการ ประกอบด้วย การสร้างความรู้ความเข้าใจ การสร้างความตระหนักถึงภารกิจและความรับผิดชอบร่วมกันของทุกภาคส่วนในสังคมต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเทศภายใต้ทิศทางที่ได้ร่วมกันกำหนดขึ้น พัฒนากลไกและระบบบริหารจัดการที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพได้แก่คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (กอช.) และคณะกรรมการขับเคลื่อนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย พัฒนาระบบและกลไกการบริหารจัดการจากแผนสู่การปฏิบัติที่มีความเชื่อมโยงกันในระดับต่างๆ ตั้งแต่ระดับชาติ ระดับจังหวัด และระดับท้องถิ่น ผลักดันให้กลไกประชารัฐมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยอยู่อาศัย 20 ปี (พ.ศ.2560 -2579) การเสริมสร้างความเข้มแข็งของชุมชน พร้อมรับการเปลี่ยนแปลง สามารถพึ่งพาตนเองได้ การส่งเสริมให้เกิดความร่วมมือในการดำเนินการด้านที่อยู่อาศัย กับหน่วยงานระหว่างประเทศ การจัดเวทีแลกเปลี่ยนเรียนรู้ประสบการณ์ระหว่างประเทศต่างๆ โดยเฉพาะในกรอบความร่วมมือกับประเทศในอนุภูมิภาคและในภูมิภาค นำไปสู่การสร้างความร่วมมือในด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย ให้มีความเชื่อมโยงและเกื้อหนุนการพัฒนาระหว่างกันและระบบการจัดสรรงบประมาณที่มีประสิทธิภาพและกามีระบบการติดตามประเมินผลแบบมีส่วนร่วมที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งมีองค์ประกอบของยุทธศาสตร์ ประกอบด้วย วิสัยทัศน์ พันธกิจ ประเด็นยุทธศาสตร์ และเป้าประสงค์ ดังนี้

2.4.1 วิสัยทัศน์ (Vision)

วิสัยทัศน์ของยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยในระยะ 20 ปีพ.ศ.2560-2579 คือ “คนไทยทุกคนมีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่วและมีคุณภาพชีวิตที่ดีในปี 2579”

2.4.2 พันธกิจ (Missions)

1. ส่งเสริมและพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชน
2. ส่งเสริมมาตรการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย
3. บูรณาการความร่วมมือด้านที่อยู่อาศัยทุกภาคส่วน
4. ส่งเสริมและพัฒนาชุมชนให้เข้มแข็งด้านที่อยู่อาศัย
5. พัฒนาเมืองให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี

2.4.3 ประเด็นยุทธศาสตร์

1. การพัฒนาและสนับสนุนให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน
2. การเสริมสร้างระบบการเงินและสินเชื่อเพื่อการอยู่อาศัย
3. การยกระดับการบูรณาการด้านการบริหารจัดการที่อยู่อาศัย
4. การส่งเสริมให้ชุมชนเข้มแข็งได้อย่างยั่งยืน
5. การจัดการสิ่งแวดล้อมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี

2.5 แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัย

ในการเลือกที่อยู่อาศัยของแต่ละบุคคลนั้น สามารถแยกพิจารณาปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยที่สำคัญได้เป็น 2 ประการ คือ ปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายในที่มีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันและจำเป็นต้องพิจารณาควบคู่กัน โดยในด้านปัจจัยภายนอก คือ ลักษณะทางกายภาพ ของที่พักอาศัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกพักอาศัยของแต่ละบุคคล โดยเป็นการพิจารณาถึงปัจจัย ที่สำคัญ 4 ประการ ได้แก่ สภาพแวดล้อมที่ดีต่อการอยู่อาศัย ความสะดวกในการเดินทางเข้าออกมี ระบบสาธารณูปโภคที่ดี และสภาพของสังคมและวัฒนธรรมของบริเวณดังกล่าว (ชัยยะ พัฒนะ เจริญ, 2539:39) ในด้านปัจจัยภายในซึ่งเป็นผลจากลักษณะของวิถีการดำเนินชีวิต(นภาพร มโนรุ่งเรืองรัตน์. 2541: 31, อ้างจาก Clarie. 1973: 59-62) ที่แตกต่างกัน จะส่งผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของแต่ละบุคคล โดยมีองค์ประกอบที่สำคัญประกอบด้วยราคาของที่อยู่อาศัยซึ่งสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัย รูปแบบที่พักอาศัยที่สัมพันธ์ต่อขนาดของครอบครัว และสภาพแวดล้อมที่ดี ปลอดภัยและมีความสะดวกในการเดินทางระหว่างที่พักอาศัยและที่ทำงานตลอดจน แหล่งธุรกิจต่างๆ

ปัจจัยโดยรวมที่สำคัญ ที่ส่งผลต่อการเลือกที่พักอาศัยได้เป็น 3 ปัจจัยหลักสำคัญ ประกอบด้วย - ราคาของที่พักอาศัย ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการกำหนดทางเลือกของที่พักอาศัยในภาพรวม - สถานที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ต้องมีความสะดวกสบายต่อวิถีชีวิตประจำวัน ทั้งในด้านการเดินทางและสาธารณูปโภคที่เข้าถึง - สภาพแวดล้อมของที่พักอาศัย ทั้งในด้านกายภาพ สังคมและวัฒนธรรมที่มีคุณภาพ และปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน

(อุษณี ทอย 2542, 48-51) กล่าวว่า อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเหมือนกับอุปสงค์ของสินค้าอื่น ๆ คือต้องมี ส่วนประกอบสองประการเกิดขึ้นก่อนจึงจะมีอุปสงค์เกิดขึ้นได้ คือ

1. มีความต้องการเกิดขึ้น (Want/Need) เป็นความต้องการที่อยู่อาศัยที่ปรารถนา เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหนึ่งในปัจจัยสี่อย่าง ที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ และเหตุผลสำคัญที่มีที่อยู่อาศัย คือเป็นองค์ประกอบพื้นฐานที่สำคัญต่อมนุษย์ คือ

1.1 คนต้องการความปลอดภัย โดยใช้ที่อยู่อาศัยเป็นที่ป้องกันอันตรายต่าง ๆ ได้แก่จากสัตว์ร้าย และคนร้าย

1.2 คนต้องการความสบาย โดยใช้ที่อยู่อาศัยเป็นที่คุ้มแดด คุ้มฝน ทำให้ร่างกายสบาย ไม่ถูกภัยธรรมชาติคุกคาม

1.3 คนต้องการใช้ที่อยู่อาศัยไว้เป็นที่เก็บทรัพย์สินสมบัติและเครื่องมือเครื่องใช้

1.4 คนต้องการใช้ที่อยู่อาศัยไว้เป็นที่พักผ่อนกายยามเจ็บป่วย

1.5 คนต้องการมีที่อยู่อาศัยทำให้เกิดความรู้สึกมั่นคงในชีวิต เพราะการมีบ้านเท่ากับการมีหลักประกันในชีวิต จะไม่ต้องเร่ร่อนและยังเป็นแหล่งรวมความรัก ความอบอุ่น

1.6 คนต้องการมีที่อยู่อาศัย เป็นศักดิ์ศรีแสดงฐานะทางสังคม ผู้เป็นเจ้าของเกิดความรู้สึกภาคภูมิใจเป็นที่ยอมรับของสังคม มีหน้ามีตา ยังเป็นที่พึ่งของผู้อื่นได้และไม่ต้องอาศัยผู้อื่น

1.7 ที่อยู่อาศัยถือเป็นทรัพย์สินที่มีค่ามาก หาได้ยาก ดังนั้น ผู้ที่มีบ้านมีที่อยู่อาศัย จึงถือว่าเขาเป็นผู้ที่ประสบความสำเร็จในชีวิตด้านหนึ่ง

1.8 คนที่มีที่อยู่อาศัยจะมีความรู้สึกเป็นอิสระ เป็นตัวของตัวเอง ไม่ต้องคอยเกรงใจ จะทำกิจการใดในที่อยู่อาศัย อันก่อให้เกิดประโยชน์ต่อตัวเอง ต่อครอบครัว ก็สามารถทำได้โดยอิสระ

โดยปกติมนุษย์เมื่อเกิดมาก็อาศัยอยู่กับพ่อแม่ ญาติพี่น้อง ตลอดจนผู้ปกครอง แต่เมื่อถึงเวลาหนึ่ง คนก็จะต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ เนื่องจากมีครอบครัว มีความต้องการแยกบ้านหรือเพื่อสร้างครอบครัวใหม่ยกเว้นกรณีต้องการอยู่กับพ่อแม่ และเมื่อเติบโตเป็นผู้ใหญ่เพียงพอ มีอาชีพเป็นหลักเป็นฐาน สามารถเลี้ยงตัวเองได้ก็อาจรู้สึกว่าการมีบ้านมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

2. มีอำนาจซื้อ (purchasing power) เป็นความต้องการที่อยู่อาศัยที่ประชาชนสามารถจ่ายและเต็มใจจ่ายเพื่อซื้อบ้าน คนเราต้องการที่อยู่อาศัยเมื่อถึงเวลาแต่จะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้จะขึ้นอยู่กับ

2.1 รายได้จะต้องมีเพียงพอที่จะหาซื้อบ้านหรือที่อยู่อาศัยได้

2.2 ราคาบ้านหรือที่อยู่อาศัย ราคาที่ดิน ซึ่งราคาบ้านส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับราคาวัสดุก่อสร้าง

2.3 ปัจจัยอื่นๆที่เร่งหรือลดอำนาจซื้อ ได้แก่ การกู้เงินจากแหล่งเงินทุน เช่น ธนาคารหรือเงินทุนหลักทรัพย์เครดิตจากบริษัท ที่ขายที่อยู่อาศัย หรือหมู่บ้านจัดสรร หรือความนิยมการมีบ้าน

2.6 มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ได้จัดทำมาตรฐานการบริหารงานและการบริการสาธารณะขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติหรือเป็นคู่มือปฏิบัติงานให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตลอดจน เพื่อเป็นหลักประกันในระดับหนึ่งว่าหากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้ถือปฏิบัติตามแนวทางที่มาตรฐานกำหนดแล้ว ประชาชนไม่ว่าจะอาศัยอยู่ที่ใดในประเทศจะต้องได้รับการบริการสาธารณะที่มีคุณภาพ โดยเท่าเทียมกัน

2.6.1 มาตรฐานที่อยู่อาศัย

2.6.1.1 ส่วนประกอบของหน่วยพักอาศัย

หน่วยพักอาศัย ประกอบด้วยส่วนจำเป็นพื้นฐานในการอยู่อาศัย 3 ส่วน ดังนี้

1. ส่วนนอน
2. ส่วนอเนกประสงค์
3. ส่วนห้องน้ำ – ส้วม – ชักล้าง

2.6.1.2 องค์ประกอบและขนาดเนื้อที่ของหน่วยพักอาศัย

มาตรฐานสำหรับหน่วยที่อยู่อาศัย เป็นการกำหนดในเรื่องขนาดของพื้นที่ขององค์ประกอบหน่วยพักอาศัย ขนาดพื้นที่เล็กที่สุดที่ผู้อยู่อาศัยสามารถอยู่ได้และมีความจำเป็นในการใช้งานจริง ที่เก็บของ ความสูงของเพดาน ปริมาตรแสงธรรมชาติการระบายอากาศ ประตูและการจัดห้อง มาตรฐานที่ถูกกำหนดขึ้นมานี้ จัดทำโดยคำนึงถึงคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ความสะดวกสบายและความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย เมื่อพิจารณาในประเด็นเนื้อที่และความกว้างต่ำสุดความสูงของเพดาน การระบายอากาศ ประตูและทางติดต่อภายในอาคาร โดยมีข้อเสนอให้พิจารณาดังนี้

- (1) ให้กำหนดเนื้อที่หน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วยซึ่งประกอบด้วย 3 ส่วน คือ 1) ส่วนนอน
- 2) ส่วนอเนกประสงค์ใช้สำหรับทำกิจกรรมหลายประเภท 3) ส่วนห้องน้ำ/ส้วม/ชักล้าง

โดยจัดเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง ซึ่งแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยชั่วคราวและถาวร มีเนื้อที่ดังต่อไปนี้

- 1) การอยู่อาศัยชั่วคราวเป็นการเช่าอยู่ระยะสั้น ไม่เกิน 5 ปีแบ่งเป็น

1.1) ที่อยู่แนวราบ พื้นที่ 15 ตารางเมตร จำนวนคน 2 คน พื้นที่ต่อคน 7.5 ตารางเมตรต่อคน

1.2) ที่อยู่แนวสูง พื้นที่ 20 ตารางเมตร จำนวนคน 2 คน พื้นที่ต่อคน 10 ตารางเมตรต่อคน

- 2) การอยู่อาศัยถาวร เป็นการเช่าระยะยาวมากกว่า 5 ปีหรือครอบครองเป็นเจ้าของ แบ่งเป็น

2.1) ที่อยู่แนวราบ พื้นที่ 21 ตารางเมตร จำนวนคน 3 – 4 คน พื้นที่ต่อคน 5.25 ตารางเมตรต่อคน

2.2) ที่อยู่แนวสูง พื้นที่ 28 ตารางเมตร จำนวนคน 3 – 4 คน พื้นที่ต่อคน 7.0 ตารางเมตรต่อคน

ทั้งนี้จะสังเกตเห็นว่า ที่อยู่อาศัยประเภทชั่วคราวมีขนาดตั้งแต่ 7.5–10 ตารางเมตรต่อคน ขณะที่ที่อยู่อาศัยถาวรมีขนาดตั้งแต่ 5.25 – 7 ตารางเมตร ซึ่งมีพื้นที่น้อยกว่าที่อยู่อาศัยชั่วคราว ทั้งนี้โดยพิจารณาจากจำนวนคนที่อยู่อาศัยซึ่งกรณีที่อยู่อาศัยถาวรมีจำนวนคนมากกว่าที่อยู่อาศัยชั่วคราว จึงทำให้มีสัดส่วนพื้นที่ต่อคนมีจำนวนน้อยกว่า ไม่รวมพื้นที่ใช้สอยภายนอกอาคาร ประเภทที่วาง ระหว่างที่อยู่อาศัยและทางเทหามาหน่วยพักอาศัย

2.6.2 มาตรฐานเกี่ยวกับขนาดของชุมชน และสัดส่วนการใช้ที่ดิน

ในการพิจารณาขนาดชุมชน ความหนาแน่น สัดส่วนการใช้ที่ดิน ขนาดแปลงที่ดิน ความกว้างน้อยที่สุดแนวอาคาร ระยะทางระหว่างอาคารกับที่ดิน และพื้นที่ตั้งอาคารต่อพื้นที่ทั้งหมด (BCR) เสนอ ให้มีการใช้เกณฑ์ขั้นต่ำสำหรับชุมชนและที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อยดังนี้

- (1) เกณฑ์ที่มีอยู่เรื่องความหนาแน่นของจำนวนคนต่อไร่คือ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก 61-100 คนต่อไร่ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง 25-60 คนต่อไร่ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย 1-24 คนต่อไร่

- (2) พิจารณาการใช้เกณฑ์ขั้นต่ำเรื่องขนาดชุมชน และสัดส่วนการใช้ที่ดิน ดังนี้

- ขนาดชุมชนและจำนวนประชากร 50 – 300 หรือ 50 – 500 หลังคาเรือน
- ประชากร 200 – 1,200 คน หรือ 200 – 2,000 คน

- สัดส่วนการใช้ที่ดิน ที่อยู่อาศัย : ถนน ทางเดินเท้า ที่โล่ง สนามเด็กเล่น : ที่ดิน สำหรับองค์ประกอบอื่นๆ เป็น 50 : 20 : 30 หรือ 70 : 20 : 10 ดังตารางต่อไปนี้

2.6.3 มาตรฐานองค์ประกอบภายในชุมชน

องค์ประกอบชุมชนสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยทั่วไป มักจะมีขนาดของชุมชนประมาณ 50-500 หลังคาเรือน ดังนั้นองค์ประกอบชุมชน ควรเป็นองค์ประกอบที่จำเป็นในการดำรงอยู่ของชุมชน (ควรมี หรือต้องมี) สามารถดูแลบำรุงรักษาให้คงสภาพโดยความสามารถของชุมชน และไม่สามารถให้บริการ จากการให้บริการในพื้นที่โดยรอบได้

ทั้งนี้องค์ประกอบโครงสร้างทางถนน ควรให้ประชาชนในชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมในการวางแผน การปรับปรุงชุมชน เพื่อให้ชุมชนมีสัดส่วนการใช้ที่ดินและองค์ประกอบภายในชุมชนที่เหมาะสม

โดยองค์ประกอบของชุมชนสำหรับผู้มีรายได้น้อย ประกอบด้วย 3 ส่วน คือ หน่วยพักอาศัย สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) หน่วยพักอาศัย ประกอบด้วย จำนวนหน่วยพักอาศัยในชุมชน เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว แฟลต/อาคารชุดอาคารพาณิชย์พักอาศัย เป็นต้น

2) สาธารณูปโภค

หมายถึง หน่วยการให้บริการสาธารณะที่มีความจำเป็นต่อการดำเนินชีวิตของคนในพื้นที่ในหลายด้าน โดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ สาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อกิจวัตรประจำวันของบุคคล เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ ระบบกำจัดขยะ เป็นต้น และสาธารณูปโภคที่ จำเป็นต่อการใช้ชีวิตร่วมกันของชุมชน เช่น ถนน ทางเท้า ทางจักรยาน ระบบขนส่งสาธารณะ เป็นต้น ซึ่งสาธารณูปโภคที่กำหนดให้มีในชุมชนที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยได้แก่

(1) ถนน ทางเข้าสู่ชุมชน ทางเดิน ทางเท้า ทางจักรยานภายในชุมชน

ถนนภายในชุมชน ควรมีความกว้าง 3.50-6.00 เมตร (การเคหะแห่งชาติ, 2529) เพื่อรองรับการเข้าถึงของรถยนต์ส่วนบุคคล รถจักรยานยนต์รถจักรยาน และรถดับเพลิง โดยห้ามเป็น ทางตรงต่อเนื่องเกิน 600 เมตร

ทางแยก ต้องมีทางแยกทุกๆ ระยะถนน โดยแยกแรกถึงทางแยกที่สองต้องมีระยะ ไม่เกิน 300 เมตร (ต้องมีทางแยกทุก ๆ ระยะถนนไม่เกิน 300 เมตร)

ในกรณีที่ชุมชนเน้นการเดินเป็นหลัก เสนอให้มีการปรับปรุงทางเดินเท้าโดยพิจารณา ความเหมาะสมของขนาด ดังนี้

1.1) ทางเมน มีขนาดความกว้างตั้งแต่ 2.00 เมตร/ 1.50 เมตร/ 1.20 เมตร

1.2) ทางย่อย มีขนาดความกว้างตั้งแต่ 1.50 เมตรและ 1.20 เมตร

1.3) ทางซอย มีขนาดความกว้างไม่ต่ำกว่า 0.90 เมตร

(2) เครื่องอุปกรณ์ติดถนน อุปกรณ์บรรเทาสาธารณภัยและอุปกรณ์สื่อสาร ได้แก่ เครื่องหมายจราจรดวงโคมส่องสว่าง (ความสูงของเสาและดวงโคม 3.00-4.50 ม.) ป้ายชื่อถนนและซอย ป้ายชื่อชุมชน ห่วงป้ายดับเพลิง หรือถังดับเพลิงตู้ไปรษณีย์โทรศัพท์สาธารณะ มานั่ง

(3) ไฟฟ้า ประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ดำเนินการ โดยตรงตามความเหมาะสมของชุมชนนั้นๆ

(4) น้ำประปา

4.1) กรณีอยู่ในเขตการประปานครหลวง หรือการประปาภูมิภาคให้ประสาน หน่วยงานดังกล่าวดำเนินการโดยตรง

4.2) กรณีที่อยู่นอกเขตของการประปา ให้ดำเนินการจัดสร้างประปาหมู่บ้าน หรือสร้างบอบาตามความเหมาะสมของจำนวนชุมชนนั้นๆ

(5) โทรศัพท์สาธารณะ เพื่อให้มีการติดต่อสื่อสารที่สะดวกควรประสานหน่วยงาน หรือบริษัทในพื้นที่เพื่อให้บริการติดตั้งโทรศัพท์

(6) การระบายน้ำและการกำจัดน้ำเสีย มีแนวทางดังนี้

6.1) ทางระบายน้ำคอนกรีตบดอัดผิว

- ทางเมน ขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 0.30 เมตร

- ทางย่อยขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 0.20 เมตร - 0.30 เมตร

6.2) ทอระบายน้ำ

- ทอเมน ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 1.00 เมตร

- ทอย่อยขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.30 เมตร

6.3) การกำจัดน้ำเสีย การทำบ่อเกรอะ บ่อซึม หรือบ่อดักไขมัน

(7) ระบบการจัดการขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นร่วมกับประชาชนในชุมชนร่วมกันบริหารจัดการ เช่น การปลูกจิตสำนึกในเรื่องการลดปริมาณขยะดำเนินการจัดหาถังขยะที่เพียงพอและเหมาะสมกับ ปริมาณขยะของชุมชน รวมถึงการจัดเก็บขยะภายในชุมชนไม่ให้เกิดการตกค้าง

(8) ที่จอดรถสาธารณะ

โดยกำหนดให้ตำแหน่งของที่จอดรถสาธารณะอยู่ในบริเวณที่เชื่อมต่อกับถนน ภายนอกชุมชนได้สะดวกและไม่รบกวนกิจกรรมการพักอาศัย เพื่อแยกการสัญจรของทางเท้าและทาง รถยนต์ให้เกิดความปลอดภัยและสามารถลดมลพิษภายในพื้นที่พักอาศัยได้

3) สาธารณูปการ

หมายถึง กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการช่วยเหลือ สงเคราะห์และให้บริการต่อประชาชน เพื่อการมีชีวิตความเป็นอยู่ร่วมกันในสังคม เช่น สำนักงานบริหารชุมชน สถานีตำรวจ โรงเรียน สถานีอนามัย สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น รานคา เป็นต้น การกำหนดสาธารณูปการที่เสนอแนะให้องค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่น ควรจัดใหม่ในชุมชน ประกอบด้วย 7 ส่วน ดังต่อไปนี้

(1) ส่วนการบริหารการปกครอง ได้แก่ ที่ว่าการอำเภอ สำนักงานเทศบาล สำนักงาน องค์การบริหารส่วนจังหวัด/ตำบล สำนักงานบริหารชุมชน เป็นสถานที่ที่ประชาชนเพื่อการดูแลจัดการ ชุมชน และเป็นที่ประชุมของกรรมการชุมชน เช่น ศูนย์ชุมชน ศูนย์ฝักอาชีพ เป็นต้น

หมายเหตุ : ศูนย์ชุมชน สำนักงานบริหารชุมชน และศูนย์ฝักอาชีพ อาจอยู่ภายในอาคาร หรือพื้นที่บริเวณเดียวกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของแต่ละชุมชน

(2) ส่วนการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย ได้แก่

- สถานีตำรวจ สถานีตำรวจดับเพลิง หน่วยกู้ภัย หน่วยบรรเทาสาธารณภัย โดยมีการให้บริการและช่วยเหลือบรรเทาอุบัติเหตุอุบัติภัยและเหตุการณ์ร้ายที่เป็นอันตรายต่อชีวิตและ ทรัพย์สินของประชาชน

- ป้อมยาม

- ระบบป้องกันอัคคีภัยเสนอแนวทาง ดังนี้

ก. มีตุ้มน้ำดับเพลิงโดยใช้ถังดับเพลิงขนาด 15 ปอนด์/ บ้าน 15 หลัง หรือถังดับเพลิง 1 อัน/ไร่ (เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในรัศมี 1 ไร่ หยิบใช้ได้ สะดวกในกรณีเกิดเพลิงไหม้)

ข. จัดหาเครื่องสูบน้ำดับเพลิง ในกรณีที่มีเงื่อนไขดังนี้

- เป็นชุมชนที่ระดับเพลิงเขาไม่ถึง - โกลแหล่งน้ำ
- คนในชุมชนสามารถช่วยกันดูแลบำรุงรักษา

(3) ส่วนการบริการชุมชนด้านสุขภาพอนามัย ได้แก่ สถานีอนามัย ศูนย์บริการสาธารณสุข ร้านขายยา

(4) ส่วนการค้าและอื่นๆ ได้แก่ ร้านค้าย่อย ร้านค้าสวัสดิการชุมชน ซึ่งสามารถใช้สถานที่ภายในศูนย์ชุมชนได้

(5) ส่วนบริการชุมชน ซึ่งลักษณะการให้บริการที่มีในชุมชนอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ โดยไม่จำเป็นต้องตั้งเป็นสถานที่ให้บริการเป็นการเฉพาะเช่น

- ไซบานที่มีการรับเลี้ยงเด็กในชุมชน เป็นสถานให้บริบาลทารก/อนุบาลได้ - ตั้งเป็นศูนย์เด็กเล็กประจำหมู่บ้านโดยเฉพาะ

- ตั้งโรงเรียนอนุบาลภายในชุมชน

(6) ส่วนนันทนาการ ได้แก่ พื้นที่พักผ่อน พื้นที่ออกกำลังกายและเล่นกีฬา เช่น พื้นที่ออกกำลังกายและเล่นกีฬา ลานอเนกประสงค์ สนามเด็กเล่น สวนหย่อม สวนสาธารณะ

(7) ส่วนบริการด้านศาสนาได้แก่วัดโบสถ์มัสยิด

ดังนั้น องค์ประกอบชุมชนสำหรับผู้มีรายได้น้อยในสวนท้องถิ่น จึงควรเป็นองค์ประกอบชุมชนที่จำเป็นในการดำรงอยู่ของชุมชน โดยองค์ประกอบขั้นพื้นฐานที่เป็นองค์ประกอบที่ ควรมีหรือต้องมีซึ่งชุมชนสามารถดูแลบำรุงรักษาให้คงสภาพโดยความสามารถของชุมชน และไม่ สามารถใช้บริการจากการให้บริการในพื้นที่โดยรอบได้

บทที่ 3

วิธีการศึกษา

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยประยุกต์ (Applied Research) ศึกษาโดยใช้วิธีวิทยาการวิจัยแบบเชิงปริมาณ (Quantitative Methodology) ที่มีการเก็บรวบรวมข้อมูล เกี่ยวกับความต้องการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต่อการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง และการวิจัยแบบเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ซึ่งมีการวิจัยจากเอกสาร และเทคนิคการวิจัยแบบ EDFR (Ethnographic Delphi Futures Research) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.1 วิธีการวิจัยเชิงปริมาณ

การวิจัยเชิงปริมาณเป็นการค้นหาความต้องการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต่อการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการจัดเก็บข้อมูล ข้อมูลที่ได้จะมีการนำมาวิเคราะห์ สรุปผลและนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการดังกล่าว

3.1.1 ประชากรและการคัดเลือกพื้นที่

คัดเลือกพื้นที่จังหวัด อำเภอบางบัวทอง และตำบลที่มีสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม ในเรื่องครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย เช่น อาศัยอยู่ในพื้นที่สาธารณะ ที่ราชพัสดุ อยู่ในเขตป่าสงวน ภายในบริเวณวัด ที่เช่า การถูกไล่ที่ เป็นต้น ในพื้นที่จังหวัดปทุมธานี จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดพระนครศรีอยุธยา (พื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ 1) โดยใช้ข้อมูลจากรายงานสถานการณ์ทางสังคมของท้องถิ่น (อปท.1) ปี 2558

3.1.2 กลุ่มตัวอย่าง

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ ใช้วิธีสุ่มตัวอย่างในกลุ่มตัวอย่างที่เป็นตัวแทนครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ในระดับจังหวัด อำเภอบางบัวทอง และตำบล ซึ่งกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างโดยใช้ตารางสำเร็จรูปของ Taro Yamane (Yamane,1967) สำหรับการประมาณสัดส่วนที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และความคลาดเคลื่อนไม่เกิน $\pm 5\%$ ในพื้นที่ภาพรวม 3 จังหวัด รวมจำนวนกลุ่มตัวอย่าง 389 ครัวเรือน สรุปพื้นที่และกลุ่มตัวอย่างได้ดังนี้

ตารางที่ 4 แสดงพื้นที่และจำนวนกลุ่มของการศึกษาโครงการครั้งนี้

พื้นที่	จำนวนครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยระดับจังหวัด	จำนวนกลุ่มตัวอย่างครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย	อำเภอที่มีครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมากที่สุด	ตำบลที่มีครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมากที่สุด
จ.นนทบุรี	3,569	98	บางบัวทอง	เทศบาลเมืองบางบัวทอง
จ.ปทุมธานี	5,898	162	ลำลูกกา	ลำลูกกา
จ.อยุธยา	4,714	129	พระนครศรีอยุธยา	บ้านป้อม
รวม	14,181	389		

ข้อมูลรายงานสถานการณ์ทางสังคมของท้องถิ่น (อปท.1) กระทรวงพม. , 2558

3.1.3 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลเชิงประชากรศาสตร์ ข้อมูลสถานการณ์ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย และความต้องการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยด้านที่อยู่อาศัยและด้านสวัสดิการ คณะผู้วิจัยได้เก็บรวบรวมข้อมูลจากครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย จำนวน 389 ครัวเรือน ซึ่งปัจจุบันครัวเรือนฯ ทั้งหมดนี้อยู่อาศัยโดยรुकล้ำพื้นที่ในลักษณะต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ริมคลองที่อยู่ในความดูแลของกรมชลประทาน พื้นที่รกร้างว่างเปล่าที่เป็นพื้นที่ในกรรมสิทธิ์ของรัฐหรือพื้นที่ที่ไม่ได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินของภาคเอกชน นอกจากนี้ครัวเรือนฯ ส่วนใหญ่ตั้งบ้านเรือนทั้งถาวรและไม่ถาวรรुकล้ำพื้นที่ข้างต้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตเมืองของจังหวัดปทุมธานี นนทบุรี และพระนครศรีอยุธยา

3.1.4 เครื่องมือ

3.1.4.1 แบบสอบถามปลายปิดข้อมูลเชิงประชากรศาสตร์ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

วิเคราะห์ผ่านข้อมูลส่วนบุคคลที่ประกอบด้วยตัวแปร 8 ตัวแปร ได้แก่ อายุ เพศ สถานภาพ อาชีพหลักที่ประกอบ สวัสดิการหลักที่ได้รับในปัจจุบันจังหวัด จำนวนสมาชิกในครัวเรือน ความต้องการที่อยู่อาศัย ระยะเวลาความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งดำเนินการวิเคราะห์ด้วยจำนวน และร้อยละ

3.1.4.2 แบบสอบถามการประเมินค่า (Rating scale) ความต้องการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยด้านที่อยู่อาศัย ด้านสวัสดิการ และข้อมูลความต้องการทั่วไปของครัวเรือน

คณะผู้วิจัยได้พิจารณาถึงประโยชน์ต่อการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองในจังหวัดปทุมธานี นนทบุรี และพระนครศรีอยุธยา จึงได้ทำการวิเคราะห์ระดับความต้องการด้านที่อยู่อาศัย และด้านสวัสดิการของครัวเรือนของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ด้วยสถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ตลอดจนรวมถึงการวิเคราะห์ความแตกต่างของค่าเฉลี่ยด้วยสถิติทดสอบเอฟ (F-test)

ทั้งนี้เกณฑ์การแปลผลค่าเฉลี่ยของระดับความต้องการดำเนินการโดยใช้เกณฑ์ของ (Best 1973) ดังนี้

- ค่าเฉลี่ย 5.01 – 6.00 เป็นระดับที่ต้องการมากที่สุด
- ค่าเฉลี่ย 4.01 – 5.00 เป็นระดับที่ต้องการมาก
- ค่าเฉลี่ย 3.01 – 4.00 เป็นระดับที่ต้องการปานกลาง
- ค่าเฉลี่ย 2.01 – 3.00 เป็นระดับที่ต้องการน้อย
- ค่าเฉลี่ย 1.01 – 2.00 เป็นระดับที่ต้องการน้อยที่สุด
- ค่าเฉลี่ย 0.00 – 1.00 เป็นระดับที่ไม่แน่ใจในความต้องการ

สำหรับการวิเคราะห์สถิติทดสอบสหสัมพันธ์ (Pearson's Product moment Correlation Coefficient) ความสัมพันธ์ (r) ระหว่างระดับความต้องการด้านที่อยู่อาศัย และระดับความต้องการด้านสวัสดิการของครัวเรือน คณะผู้วิจัยใช้เกณฑ์การประเมินของ Hinkle D.E. (1998 , p. 118) ดังนี้

- ค่า r ระดับความสัมพันธ์
- 0.90 – 1.00 มีความสัมพันธ์กันระดับสูงมาก
- 0.70 – 0.90 มีความสัมพันธ์กันระดับสูง
- 0.50 – 0.70 มีความสัมพันธ์กันระดับปานกลาง
- 0.30 – 0.50 มีความสัมพันธ์กันระดับต่ำ
- 0.00 – 0.30 มีความสัมพันธ์กันระดับต่ำมาก

3.1.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

คณะผู้วิจัยดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลทั้ง 4 ชุดข้อมูล ด้วยเครื่องมือที่มีลักษณะแบบสอบถาม ปลายปิด – เปิด ในส่วนของปลายปิดมีลักษณะเป็นการประมาณค่า 6 ระดับ ดังนั้นการวิเคราะห์ข้อมูลส่วนผลการวิเคราะห์คุณลักษณะทางประชากรศาสตร์คณะผู้วิจัยจึงดำเนินการวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงพรรณนา (ปลายปิด) และเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหา (ปลายเปิด) สถิติวิเคราะห์ที่ใช้ประกอบด้วย จำนวน (Frequency) ร้อยละ (percentage) และสถิติวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (Pearson's χ^2) ส่วนผลการวิเคราะห์ความต้องการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และความต้องการด้านสวัสดิการ คณะผู้วิจัยดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลโดย สถิติเชิงพรรณนา และสถิติเชิงทดสอบ ได้แก่ ค่าเฉลี่ย ($\bar{x}$) ค่าเฉลี่ยมาตรฐาน (SD) สถิติเชิงทดสอบ (F-test) สถิติวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (Pearson's product moment correlation coefficient)

3.2 วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ

3.2.1 การวิจัยจากเอกสารและการวิจัยเชิงอนาคต

3.2.1.1 การวิจัยเอกสาร

การวิจัยจากเอกสารเพื่อมุ่งค้นหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสถานการณ์การครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตปริมณฑล และการจัดสวัสดิการสังคมด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในปัจจุบัน โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสาร รายงาน หรือหนังสือซึ่งได้มีการตีพิมพ์ เช่น วารสาร บทความ และสิ่งตีพิมพ์อื่นๆ เป็นต้น

การวิเคราะห์ข้อมูล การนำข้อมูลที่มีการเก็บรวบรวมมาทำการวิเคราะห์สังเคราะห์เพื่อดำเนินการสรุปหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสถานการณ์การครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตปริมณฑล และการจัดสวัสดิการสังคมด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในปัจจุบัน

3.2.1.2 การวิจัยเชิงอนาคต

การศึกษาวิจัยเชิงอนาคต โดยอาศัยเทคนิคการวิจัยอนาคตแบบ EDFR (Ethnographic Delphi Future Research) ได้พัฒนาขึ้นโดยการผสมผสานระหว่างเทคนิคการวิจัยแบบ EFR (Ethnographic Futures Research) และเดลฟาย (Delphi) เข้าด้วยกัน ทั้งนี้ในการศึกษาวิจัยเชิงอนาคต เพื่อจัดเก็บข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งมีกระบวนการดังนี้

1) การคัดเลือกประชากร

มีการคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัย จำนวน 7 คน ที่มีวุฒิการศึกษา ตำแหน่งการทำงาน/ระดับการบริหารงาน และประสบการณ์ ซึ่งแบ่งเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่

- มีความรู้ด้านการจัดสวัสดิการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย
- มีความรู้ด้านกฎหมายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย
- มีความรู้ด้านนโยบาย/ยุทธศาสตร์เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

2) เครื่องมือในการศึกษาวิจัย

การศึกษาวิจัยมีการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญและผู้เชี่ยวชาญตอบแบบสอบถามปลายปิด ซึ่งการดำเนินการมีขั้นตอน ดังนี้

- การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ เพื่อศึกษาทิศทางหรือข้อเสนอแนะแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองที่สอดคล้องกับความต้องการใน 20 ปี ข้างหน้าควรจะมีลักษณะอย่างไร สำหรับการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ จะเป็นการสัมภาษณ์เชิงลึก (In depth interview)

- การจัดส่งแบบสอบถามไปยังผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งนักวิจัยจะนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญมาออกแบบสอบถามปลายปิดและจัดส่งไปยังผู้เชี่ยวชาญ ให้ดำเนินการตอบคำถามแบบสอบถามอีกครั้งซึ่งจะเป็นการสอบถามเกี่ยวกับโอกาสที่จะเป็นไปได้ในอนาคต และจะมีช่องสำหรับให้เลือกโอกาสที่จะเป็นไปได้ในอนาคตเกี่ยวกับการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง

3) วิธีการเก็บข้อมูล

การจัดเก็บข้อมูลโดยใช้เทคนิคการวิจัยแบบ EDFR (Ethnographic Delphi Futures Research) จะเป็นการเก็บข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญด้านผู้สูงอายุเกี่ยวกับทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง ซึ่งมีกระบวนการดังต่อไปนี้

- การคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญ ด้านที่อยู่อาศัย จำนวน 7 คน
- การจัดข้อมูล โดยใช้แบบสอบถาม นักวิจัยได้มีการทำกรอบของการวิจัยโดยการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณซึ่ง ได้มีการจัดเก็บข้อมูลจากครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง และข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก (In depth interview) จากผู้เชี่ยวชาญ มาประกอบการออกแบบสอบถามซึ่ง เป็นการสอบถามถึงโอกาสที่จะเป็นไปได้เกี่ยวกับการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองอนาคต

4) การวิเคราะห์ข้อมูล

จะมีการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามเกี่ยวกับโอกาสที่เป็นไปได้และโอกาสที่เป็นไปไม่ได้ แบ่งเป็น 2 ระดับดังนี้

- ใช่ หมายถึง โอกาสที่เป็นไปได้
- ไม่ใช่ หมายถึง โอกาสที่เป็นไปไม่ได้

5) ขั้นตอนกำหนดแนวทาง

- นำข้อมูลที่ได้จากรายงานแสดงอนาคตมาวิเคราะห์ และสังเคราะห์ออกมาเป็นแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง
- จัดเวทีวิชาการเพื่อนำเสนอผลการวิจัยและวิพากษ์งานวิจัย
- จัดทำรูปเล่มรายงานการวิจัยฉบับสมบูรณ์

บทที่ 4

ผลการศึกษา

4.1 สถานการณ์การครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตปริมณฑล และการจัดสวัสดิการสังคมด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในปัจจุบัน

ในการวิเคราะห์ “สถานการณ์ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย” คณะผู้วิจัยได้เก็บรวบรวมข้อมูลจากครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย จำนวน 389 ครัวเรือน ซึ่งปัจจุบันครัวเรือนฯ ทั้งหมดนี้อยู่อาศัยโดยรुकล้าพื้นที่ในลักษณะต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ริมคลองที่อยู่ในความดูแลของกรมชลประทาน พื้นที่รกร้างว่างเปล่าที่เป็นพื้นที่ในกรรมสิทธิ์ของรัฐหรือพื้นที่ที่ไม่ได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินของภาคเอกชน นอกจากนี้ครัวเรือนฯ ส่วนใหญ่ตั้งบ้านเรือนทั้งถาวรและไม่ถาวรรुकล้าพื้นที่ข้างต้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตเมืองของจังหวัดปทุมธานี นนทบุรี และพระนครศรีอยุธยา ข้อมูลที่เก็บรวบรวมจากครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ทั้ง 389 ครัวเรือน โดยผลสรุปได้ดังนี้

4.1.1 ผลการวิเคราะห์สถานการณ์การครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตปริมณฑล

4.1.1.1 ข้อมูลเชิงประชากรศาสตร์ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

สถานการณ์ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย คณะผู้วิจัยดำเนินการวิเคราะห์ภายใต้ชุดตัวแปรหลัก 2 ชุดตัวแปร ได้แก่ ชุดตัวแปรคุณลักษณะเชิงประชากรศาสตร์ และชุดตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับการจัดสวัสดิการสังคมด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ผลการวิเคราะห์นำเสนอผ่านตารางประกอบคำบรรยายและกราฟประกอบคำบรรยายเรียงตามลำดับชุดตัวแปรข้างต้น

ผลการวิเคราะห์เชิงประชากรศาสตร์ : ข้อมูลเชิงประชากรศาสตร์ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยถูกวิเคราะห์ผ่านข้อมูลส่วนบุคคลที่ประกอบด้วยตัวแปร 8 ตัวแปร ได้แก่ อายุ เพศ สถานภาพ อาชีพ หลักที่ประกอบ สวัสดิการหลักที่ได้รับในปัจจุบันจังหวัด จำนวนสมาชิกในครัวเรือน ความต้องการที่อยู่อาศัย ระยะเวลาความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งดำเนินการวิเคราะห์ด้วยจำนวนและร้อยละ ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปรากฏดังตารางที่ 5

ตารางที่ 5 แสดงจำนวนและร้อยละของข้อมูลเชิงประชากรศาสตร์ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ถูกวิเคราะห์ผ่านข้อมูลส่วนบุคคล

ข้อมูลเชิงประชากรศาสตร์ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยถูกวิเคราะห์ผ่านข้อมูลส่วนบุคคล		จำนวน	ร้อยละ
เพศ	ชาย	188	48.32
	หญิง	185	47.54
	ไม่ระบุเพศ	16	4.11
สถานภาพ	สมรส	269	69.13
	โสด	50	12.85

ข้อมูลเชิงประชากรศาสตร์ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยถูกวิเคราะห์ผ่านข้อมูลส่วนบุคคล		จำนวน	ร้อยละ
	หม้าย	31	7.96
	แยกทาง/หย่าร้าง	21	5.39
	ไม่ระบุสถานภาพ	18	4.62
อายุ	อายุ 40-49 ปี	117	30.06
	อายุ 30-39 ปี	107	27.49
	อายุ 50-59 ปี	67	17.21
	อายุ 18-29 ปี	66	16.49
	อายุ 60 ปี ขึ้นไป	28	7.19
	ต่ำกว่า 18 ปี บริบูรณ์	3	0.77
	ไม่ระบุอายุ	1	0.257
อาชีพหลักที่ประกอบ	ประกอบอาชีพ	342	87.91
	รับจ้างทั่วไป	149	38.30
	ค้าขาย	75	19.28
	พนักงานบริษัทเอกชน	71	18.25
	ธุรกิจส่วนตัว	22	5.65
	รับราชการ	11	2.82
	เกษตรกร	6	1.54
	พนักงานรัฐวิสาหกิจ	6	1.54
	อื่นๆ	2	0.51
	ไม่ได้ประกอบอาชีพ	47	12.08
จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	4 คน	92	23.64
	3 คน	73	18.76
	5 คน	70	17.99
	6 คน	42	10.79
	2 คน	36	9.25
	7 คน	21	5.39
	0 คน	20	5.14
	9 คน	15	3.85
	8 คน	10	2.57
	1 คน	5	1.28
	10 คน	3	0.77
	12 คน	1	0.25
	15 คน	1	0.25

ข้อมูลเชิงประชากรศาสตร์ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยถูกวิเคราะห์ผ่านข้อมูลส่วนบุคคล		จำนวน	ร้อยละ
สวัสดิการ	หลักประกันสุขภาพถ้วนหน้า	231	59.36
	ประกันสังคม (ทั้งลูกจ้าง/ ประกันตนอิสระ)	123	31.61
	ไม่ระบุสวัสดิการ	22	5.65
	สวัสดิการภาครัฐ เช่น บำนาญ ก.บ.ข	13	3.34

ข้อมูลประชากรศาสตร์ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย เพศ สถานภาพ อายุ อาชีพหลักที่ประกอบ จำนวนสมาชิกในครัวเรือน สวัสดิการ ความต้องการที่อยู่อาศัย ระยะเวลาความต้องการที่อยู่อาศัย โดยผลการศึกษา มีดังนี้

กลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในพื้นที่ศึกษา เป็นเพศชาย ร้อยละ 48.32 มากกว่า เพศหญิง ที่มีร้อยละ 47.54 และไม่ระบุเพศ ร้อยละ 4.11

ในส่วนสถานภาพของกลุ่มตัวอย่าง ร้อยละ 69.13 สมรส ร้อยละ 12.85 เป็นโสด และร้อยละ 7.96 หม้าย ตามลำดับ

เมื่อจำแนกอายุตามช่วง ร้อยละ 30.06 อายุ 40-49 มากที่สุด รองลงมาร้อยละ 27.49 อายุ 30-39 ปี และร้อยละ 17.21 อายุ 50-59 ปี ตามลำดับ

การประกอบอาชีพหลักของกลุ่มตัวอย่าง ร้อยละ 38.30 ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไปมากที่สุด รองลงมาร้อยละ 19.28 ค้าขาย และร้อยละ 18.25 พนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 7.8 ตามลำดับ

จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่าง ร้อยละ 23.64 มีจำนวน 4 คน รองลงมาคือ ร้อยละ 18.76 จำนวน 3 คน และร้อยละ 17.99 มีจำนวน 5 คน

ในด้านสวัสดิการของกลุ่มตัวอย่าง ร้อยละ 59.36 ใช้หลักประกันสุขภาพถ้วนหน้า รองลงมาคือ ร้อยละ 31.61 ใช้ประกันสังคม (ทั้งลูกจ้าง/ ประกันตนอิสระ) และร้อยละ 5.65 ไม่ระบุสวัสดิการที่ใช้

ในด้านความต้องการที่อยู่อาศัย ร้อยละ 93.03 มีความต้องการ ร้อยละ 6.54 ไม่มีความต้องการ และร้อยละ 0.51 ไม่ตอบในเรื่องนี้

ส่วนระยะเวลาความต้องการที่อยู่อาศัย ร้อยละ 51.91 ต้องการที่อยู่อาศัยภายใน 25 ปีขึ้นไป รองลงมาร้อยละ 20.81 ต้องการที่อยู่อาศัยภายใน 5 ปี และร้อยละ 11.30 ต้องการที่อยู่อาศัยภายใน 10 ปี

จากตารางที่ 5 พบว่า ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยประมาณ ร้อยละ 93.03 ต้องการที่อยู่อาศัย ในระยะเวลาต่างๆ กัน โดยเมื่อครัวเรือนฯ ประเมินความสามารถของครัวเรือนเกี่ยวกับช่วงเวลาที่เหมาะสมสำหรับครัวเรือนในการจัดการที่อยู่อาศัย พบว่า ครัวเรือนฯ ส่วนใหญ่ ร้อยละ 51.91 ต้องการที่อยู่อาศัย (ที่สามารถจัดการได้) อยู่ที่ 25 ปีขึ้นไป รองลงมาคือ 5 ปี ร้อยละ 20.81 และ 10 ปี ร้อยละ 11.30 ตามลำดับ

ทั้งนี้คุณลักษณะทางประชากรศาสตร์ของครัวเรือนฯ ซึ่งอยู่อาศัยโดยรुक้าพื้นที่ในลักษณะต่างๆ ไม่ว่าจะ เป็นพื้นที่ริมคลองที่อยู่ในความดูแลของกรมชลประทาน พื้นที่รกร้างว่างเปล่าที่เป็นพื้นที่ในกรรมสิทธิ์ของรัฐ หรือพื้นที่ที่ไม่ได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินของภาคเอกชน นอกจากนี้ครัวเรือนฯ ส่วนใหญ่ตั้งบ้านเรือนทั้งถาวร และไม่ถาวรรुक้าพื้นที่ข้างต้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตเมืองของจังหวัดปทุมธานี นนทบุรี และพระนครศรีอยุธยา ที่สัมพันธ์กับความต้องการและระยะเวลาความต้องการที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย อายุ สถานภาพ อาชีพหลักที่ประกอบ สวัสดิการหลักที่ได้รับในปัจจุบันจังหวัด จำนวนสมาชิกในครัวเรือน

(ปรากฏผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะทางประชากรศาสตร์กับความต้องการและระยะเวลาความต้องการที่อยู่อาศัย ดังตารางที่ 6)

ตารางที่ 6 แสดงจำนวนและร้อยละของความต้องการที่อยู่อาศัยและระยะเวลาดำเนินการความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

ความต้องการที่อยู่อาศัยและระยะเวลาดำเนินการความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย		จำนวน	ร้อยละ
ความต้องการที่อยู่อาศัย	ต้องการ	362	93.03
	ไม่ต้องการ	25	6.42
	ไม่ตอบ	2	0.51
ระยะเวลาดำเนินการที่ อยู่อาศัย	25 ปี ขึ้นไป	202	51.91
	5 ปี	81	20.81
	10 ปี	44	11.30
	20 ปี	23	5.91
	ไม่ตอบ	23	5.91
	15 ปี	16	4.11

จากตารางที่ 6 พบว่า ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยประมาณ ร้อยละ 93.03 ต้องการที่อยู่อาศัย ในระยะเวลาต่างๆ กัน โดยเมื่อครัวเรือนฯ ประเมินความสามารถของครัวเรือนเกี่ยวกับช่วงเวลาที่เหมาะสมสำหรับครัวเรือนในการจัดการที่อยู่อาศัย พบว่า ครัวเรือนฯ ส่วนใหญ่ ร้อยละ 51.91 ต้องการที่อยู่อาศัย (ที่สามารถจัดการได้) อยู่ที่ 25 ปีขึ้นไป รองลงมาคือ 5 ปี ร้อยละ 20.81 และ 10 ปี ร้อยละ 11.30 ตามลำดับ

ทั้งนี้คุณลักษณะทางประชากรศาสตร์ของครัวเรือนฯ ซึ่งอยู่อาศัยโดยรกร้างพื้นที่ในลักษณะต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ริมคลองที่อยู่ในความดูแลของกรมชลประทาน พื้นที่รกร้างว่างเปล่าที่เป็นพื้นที่ในกรรมสิทธิ์ของรัฐหรือพื้นที่ที่ไม่ได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินของภาคเอกชน นอกจากนี้ครัวเรือนฯ ส่วนใหญ่ตั้งบ้านเรือนทั้งถาวรและไม่ถาวรรกร้างพื้นที่ข้างต้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตเมืองของจังหวัดปทุมธานี นนทบุรี และพระนครศรีอยุธยา ที่สัมพันธ์กับความต้องการและระยะเวลาดำเนินการความต้องการที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย อายุสถานภาพ อาชีพหลักที่ประกอบ สวัสดิการหลักที่ได้รับในปัจจุบันจังหวัด จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (ปรากฏผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะทางประชากรศาสตร์กับความต้องการและระยะเวลาดำเนินการความต้องการที่อยู่อาศัย ดังตารางที่ 7)

ตารางที่ 7 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะทางประชากรศาสตร์กับความต้องการและระยะเวลาความต้องการที่อยู่อาศัย

ความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะทางประชากรศาสตร์กับความต้องการ และระยะเวลาความต้องการที่อยู่อาศัย						
จังหวัด	ความต้องการ และระยะเวลา ความต้องการที่ อยู่อาศัย	คุณลักษณะทางประชากรศาสตร์ (Pearson's χ^2 , Sig.)				
	ปี	อายุ	สถานภาพ	อาชีพหลักที่ ประกอบ	สวัสดิการหลัก ที่ได้รับใน ปัจจุบันจังหวัด	จำนวน สมาชิกใน ครัวเรือน
ปทุมธานี	25	40-49	สมรส	รับจ้างทั่วไป	สุขภาพถ้วนหน้า	4
นนทบุรี	5	40-49	สมรส	รับจ้างทั่วไป	สุขภาพถ้วนหน้า	4
พระนครศรีอยุธยา	25	30-39	สมรส	ค้าขาย	สุขภาพถ้วนหน้า	5
ค่าสหสัมพันธ์ (ระดับนัยสำคัญใช้ จุดทศนิยม 3 ตำแหน่ง)	จังหวัด : ความ ต้องการ	จังหวัด : อายุ	จังหวัด : สถานภาพ	จังหวัด : อาชีพหลักที่ ประกอบ	จังหวัด : สวัสดิการหลัก ที่ได้รับใน ปัจจุบันจังหวัด	จังหวัด : จำนวน สมาชิกใน ครัวเรือน
	(1.346, 0.000)	(29.44, 0.001)	(18.57, 0.005)	(53.90, 0.000)	(35.77, 0.000)	(63.05, 0.000)

จากตารางที่ 7 พบว่า สถานการณ์ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย เมื่อพิจารณาผ่านความสัมพันธ์ระหว่างจังหวัด ความต้องการและระยะเวลาความต้องการที่อยู่อาศัยและคุณลักษณะทางประชากรศาสตร์ ปรากฏดังนี้

จังหวัดปทุมธานี ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการและระยะเวลาความต้องการที่อยู่อาศัย 25 ปี มีคุณลักษณะทางประชากรศาสตร์ โดยมีอายุ 40 – 49 ปี สถานภาพสมรส ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 4 คน รับสวัสดิการจากภาครัฐเป็นหลักประกันสุขภาพถ้วนหน้า

จังหวัดนนทบุรี ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการและระยะเวลาความต้องการที่อยู่อาศัย 5 ปี มีคุณลักษณะทางประชากรศาสตร์ โดยมีอายุ 40 – 49 ปี สถานภาพสมรส ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 4 คน รับสวัสดิการจากภาครัฐเป็นหลักประกันสุขภาพถ้วนหน้า

จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการและระยะเวลาความต้องการที่อยู่อาศัย 25 ปี มีคุณลักษณะทางประชากรศาสตร์ โดยมีอายุ 30 – 39 ปี สถานภาพสมรส ประกอบอาชีพค้าขาย มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 5 คน รับสวัสดิการจากภาครัฐเป็นหลักประกันสุขภาพถ้วนหน้า

4.1.1.2 สถานการณ์การครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากรในเขต ปริมณฑล

1) สถานการณ์ที่อยู่อาศัยของชุมชนเมืองในปริมณฑล ตามสำมะโนประชากรและเคหะ
พ.ศ.2553 (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2560)

1.1) จังหวัดปทุมธานี

1.1.1) การครอบครองที่อยู่อาศัยและที่ดินที่เป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

เมื่อพิจารณาถึงการครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากรในจังหวัดปทุมธานี พบว่า มีครัวเรือนประมาณร้อยละ 61.8 เป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัย โดยสัดส่วนการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของครัวเรือนนอกเขตเทศบาลจะสูงกว่าในเขตเทศบาล (ร้อยละ 77.7 และร้อยละ 50.9 ตามลำดับ) ส่วนครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัย มีร้อยละ 32.0 โดยสัดส่วนครัวเรือนในเขตเทศบาลเช่าที่อยู่อาศัยสูงกว่านอกเขตเทศบาล (ร้อยละ 42.9 และร้อยละ 16.2 ตามลำดับ) หากพิจารณาถึงการครอบครองที่ดินที่เป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัย (เฉพาะครัวเรือนที่เป็นเจ้าของหรือเช่าซื้อที่อยู่อาศัย) พบว่า เกินกว่าร้อยละ 90 ของครัวเรือนส่วนบุคคลในจังหวัดปทุมธานี เป็นเจ้าของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน โดยสัดส่วนของการครอบครองที่ดินดังกล่าวของครัวเรือนในเขตเทศบาลจะสูงกว่านอกเขตเทศบาลเล็กน้อย

1.1.2) สถานที่เกิดและระยะเวลาการอยู่อาศัยในสถานที่อยู่ปัจจุบัน

จากการทำสำมะโนประชากรและเคหะ พ.ศ. 2553 พบว่า ประชากรที่เกิดในจังหวัดปทุมธานีและปัจจุบันอาศัยอยู่ในจังหวัดที่เกิด มีร้อยละ 44.3 ซึ่งทั้งเพศชายและเพศหญิงมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน (ร้อยละ 44.4 และร้อยละ 44.2 ตามลำดับ) ส่วนประชากรที่เกิดในจังหวัดอื่น หรือประชากรที่ไม่ได้อาศัยอยู่ในจังหวัดที่เกิด มีร้อยละ 55.7 ซึ่งส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่ในเขตเทศบาลมากกว่านอกเขตเทศบาล (ร้อยละ 65.9 และร้อยละ 42.1 ตามลำดับ) สำหรับประชากรในจังหวัดปทุมธานีที่มีการย้ายถิ่นในช่วง พ.ศ. 2548 - 2553 มีประมาณ 315,033 คน คิดเป็นร้อยละ 23.7 ของประชากรทั้งจังหวัด (ไม่รวมผู้ที่ไม่ทราบระยะเวลาการอยู่อาศัยในปัจจุบัน) โดยในเขตเทศบาลมีสัดส่วนผู้ย้ายถิ่นสูงกว่านอกเขตเทศบาล (ร้อยละ 28.5 และร้อยละ 17.4) เมื่อพิจารณาตามเพศ พบว่า เพศชายมีสัดส่วนการย้ายถิ่นสูงกว่าเพศหญิงเล็กน้อย (ร้อยละ 24.5 และร้อยละ 23.0)

1.2) จังหวัดนนทบุรี

1.2.1) การครอบครองที่อยู่อาศัยและที่ดินที่เป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

เมื่อพิจารณาถึงการครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากรในจังหวัดนนทบุรี พบว่า มีครัวเรือนประมาณร้อยละ 89.3 เป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัย โดยสัดส่วนการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของครัวเรือนในเขตเทศบาลจะสูงกว่านอกเขตเทศบาล (ร้อยละ 90.1 และร้อยละ 88.2 ตามลำดับ) ส่วนครัวเรือนที่เช่าซื้อที่ดินที่อยู่อาศัย มีร้อยละ 5.8 โดยสัดส่วนครัวเรือนนอกเขตเทศบาลเช่าซื้อที่ดินที่อยู่อาศัยสูงกว่าในเขตเทศบาล (ร้อยละ 7.5 และร้อยละ 4.4 ตามลำดับ) หากพิจารณาถึงการครอบครองที่ดินที่เป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัย (เฉพาะครัวเรือนที่เป็นเจ้าของหรือเช่าซื้อที่อยู่อาศัย) พบว่า เกินกว่าร้อยละ 90 ของครัวเรือนส่วนบุคคลในจังหวัดนนทบุรี เป็นเจ้าของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน โดยสัดส่วนของการครอบครองที่ดินดังกล่าวของครัวเรือนในเขตเทศบาลจะสูงกว่านอกเขตเทศบาลเล็กน้อย

1.2.2) สถานที่เกิดและระยะเวลาการอยู่อาศัยในสถานที่อยู่ปัจจุบัน

จากการทำสำมะโนประชากรและเคหะ พ.ศ. 2553 พบว่า ประชากรที่เกิดในจังหวัดนนทบุรีและปัจจุบันอาศัยอยู่ในจังหวัดที่เกิด มีร้อยละ 51.98 เป็นเพศหญิง และร้อยละ 48.02 เป็นเพศชาย ส่วนประชากรที่เกิดในจังหวัดอื่น หรือประชากรที่ไม่ได้อาศัยอยู่ในจังหวัดที่เกิด มีร้อยละ 44.58 ซึ่งส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่ในเขตเทศบาลมากกว่านอกเขตเทศบาล (ร้อยละ 59.80 และร้อยละ 40.20 ตามลำดับ) สำหรับประชากรในจังหวัดนนทบุรีที่มีการย้ายถิ่นในช่วง พ.ศ. 2548 - 2553 มีประมาณ 189,893 คน คิดเป็นร้อยละ 14.23 ของประชากรทั้งจังหวัด (ไม่รวมผู้ที่ไม่ทราบระยะเวลาการอยู่อาศัยในปัจจุบัน) โดยในเขต

เทศบาลมีสัดส่วนผู้ย้ายถิ่นสูงกว่านอกเขตเทศบาล (ร้อยละ 53.39 และร้อยละ 46.64) เมื่อพิจารณาตามเพศ พบว่า เพศหญิงมีสัดส่วนการย้ายถิ่นสูงกว่าเพศชายเล็กน้อย (ร้อยละ 54.96 และร้อยละ 45.04)

1.3) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

1.3.1) การครอบครองที่อยู่อาศัยและที่ดินที่เป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

เมื่อพิจารณาถึงการครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากรใน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พบว่า มีครัวเรือนประมาณร้อยละ 84.4 เป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัย โดยสัดส่วนการ เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของครัวเรือนนอกเขตเทศบาลจะสูงกว่าในเขตเทศบาล (ร้อยละ 86.1 และร้อยละ 81.6 ตามลำดับ) ส่วนครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัย มีร้อยละ 7.3 โดยสัดส่วนครัวเรือนในเขตเทศบาลเช่าที่อยู่อาศัยสูง กว่านอกเขตเทศบาล (ร้อยละ 11.1 และร้อยละ 5.0 ตามลำดับ) หากพิจารณาถึงการครอบครองที่ดินที่เป็น ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย (เฉพาะครัวเรือนที่เป็นเจ้าของหรือเช่าซื้อที่อยู่อาศัย) พบว่า เกินกว่าร้อยละ 90 ของ ครัวเรือนส่วนบุคคลในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นเจ้าของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน โดย สัดส่วนของการครอบครองที่ดินดังกล่าวของครัวเรือนในเขตเทศบาลจะสูงกว่านอกเขตเทศบาลเล็กน้อย

1.3.2) สถานที่เกิดและระยะเวลาการอยู่อาศัยในสถานที่อยู่ปัจจุบัน

จากการทำสำมะโนประชากรและเคหะ พ.ศ. 2553 พบว่า ประชากรที่เกิดใน จังหวัดพระนครศรีอยุธยาและปัจจุบันอาศัยอยู่ในจังหวัดที่เกิด มีร้อยละ 76.13 ซึ่งทั้งเพศหญิงและเพศชาย มีสัดส่วนใกล้เคียงกัน (ร้อยละ 51.46 และร้อยละ 48.54 ตามลำดับ) ส่วนประชากรที่เกิดในจังหวัดอื่น หรือ ประชากรที่ไม่ได้อาศัยอยู่ในจังหวัดที่เกิด มีร้อยละ 48.41 ซึ่งส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่นอกเขตเทศบาลมากกว่า ในเขตเทศบาล (ร้อยละ 52.06 และร้อยละ 47.95 ตามลำดับ) สำหรับประชากรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่มีการย้ายถิ่นในช่วง พ.ศ. 2548 - 2553 มีประมาณ 108,095 คน คิดเป็นร้อยละ 65.27 ของประชากรทั้ง จังหวัด (ไม่รวมผู้ที่ไม่ทราบระยะเวลาการอยู่อาศัยในปัจจุบัน) โดยนอกเขตเทศบาลมีสัดส่วนผู้ย้ายถิ่นสูงกว่า ในเขตเทศบาล (ร้อยละ 19.13 และร้อยละ 15.60) เมื่อพิจารณาตามเพศ พบว่า เพศหญิงมีสัดส่วนการย้ายถิ่น สูงกว่าเพศชายเล็กน้อย (ร้อยละ 17.95 และร้อยละ 16.79)

2) สถานการณ์ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ตามข้อมูลรายงานสถานการณ์ทาง สังคมของท้องถิ่น ปี 2558 (อปท.)

สถานการณ์ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ตามข้อมูลรายงานสถานการณ์ทางสังคมของ ท้องถิ่น ปี 2558 มีจำนวนครัวเรือนทั้งหมด 14,181 ครัวเรือน โดยแบ่งเป็น 3 จังหวัด ดังนี้-

จังหวัดนนทบุรี มีจำนวนครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย จำนวน 3,569 ครัวเรือน ระดับอำเภอ ได้แก่ อำเภอบางบัวทอง จำนวน 2,251 ครัวเรือน ในระดับตำบล ได้แก่ เทศบาลเมืองบางบัวทอง จำนวน 2,000 ครัวเรือน จังหวัดปทุมธานี มีจำนวนครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย จำนวน 5,898 ครัวเรือน ระดับอำเภอ ได้แก่ อำเภอลำลูกกา จำนวน 4,589 ครัวเรือน ในระดับตำบล ได้แก่ ตำบลลำลูกกา จำนวน 4,315 ครัวเรือน และจังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีจำนวนครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย จำนวน 4,714 ครัวเรือน ระดับอำเภอ ได้แก่ อำเภอพระนครศรีอยุธยา จำนวน 1,162 ครัวเรือน ในระดับตำบล ได้แก่ ตำบล บ้านป้อม จำนวน 632 ครัวเรือน

4.1.2 การจัดสวัสดิการสังคมด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในปัจจุบัน

4.1.2.1 แผนงานโครงการสำคัญแบ่งแยกตามหน่วยงานรับผิดชอบ

1) แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ และบูรณาการการดำเนินงานร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน จำนวน 2,354,256 หน่วย ประกอบด้วย 4 แผนงาน ดังนี้

1.1) แผนยกระดับคุณภาพชีวิต (เช่า) เป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทเช่า จำนวน 89,271 หน่วย ประกอบด้วยโครงการในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล และในพื้นที่ภูมิภาค ประกอบด้วย 6 โครงการ ดังนี้ ตารางที่ 8 แสดงโครงการภายใต้แผนยกระดับคุณภาพชีวิต (เช่า)

แผนยกระดับคุณภาพชีวิต	
โครงการ	จำนวนหน่วย
1. โครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย	30,979
2. โครงการอาคารเช่าสำหรับแรงงานในเขตเศรษฐกิจพิเศษ 10 พื้นที่ (ตาก มุกดาหาร สระแก้ว สงขลา ตราด หนองคาย นครพนม เชียงราย กาญจนบุรี และ นราธิวาส)	24,000
3. โครงการฟื้นฟูเมืองดินแดง	20,292
4. โครงการฟื้นฟูเมืองห้วยขวาง	8,000
5. โครงการฟื้นฟูเมืองรามอินทรา	3,000
6. โครงการที่อยู่อาศัยประเภทเช่าสำหรับผู้สูงอายุที่มีรายได้ปานกลาง (Senior Complex)	3,000
รวม	89,271

รูปแบบอาคารในโครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย เป็นอาคารสูง 3-5 ชั้น มีรูปแบบห้องพักเป็นแบบหนึ่งห้องนอน ขนาดประมาณ 28 หรือ 32 ตารางเมตร ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของแต่ละพื้นที่ สำหรับห้องพักอาศัยร้อยละ 10 ของอาคาร จะจัดสรรในส่วนของชั้นล่างให้เป็นห้องพักอาศัยเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของครัวเรือนที่มีผู้สูงอายุ และผู้พิการ โดยออกแบบตามแนวทาง Universal Design และเนื่องจากที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการเดิมของการเคหะแห่งชาติซึ่งอยู่ในเขตเมือง ซึ่งอยู่ในพื้นที่ให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการครบถ้วนอยู่แล้ว ผู้อยู่อาศัยสามารถใช้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเดิมได้ทันทีทั้งนี้ ในกรณีที่พื้นที่โครงการอาคารเช่าในพื้นที่เมือง (ดินแดง ห้วยขวาง รามอินทรา) จะเป็นอาคารสูงตั้งแต่ 15-35 ชั้น

ในส่วนของหน่วยพักอาศัย ออกแบบให้มีพื้นที่ใช้สอยที่ครบถ้วน ทั้งห้องนอน ส่วนรับแขก ครัว ห้องน้ำ และระเบียง โดยการออกแบบให้มีการแยกส่วนเปียก (ห้องน้ำ ครัว และซักล้าง) กับส่วนแห้ง (ส่วนพักอาศัย) เพื่อความสะดวกในการก่อสร้าง และการดูแลรักษา อีกทั้งคำนึงถึงการระบายอากาศ และแสงธรรมชาติภายในห้องพักอาศัย

ภาพแสดงรูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั่วไป (เช่า)



1.2) แผนเสริมสร้างความมั่นคงด้านการอยู่อาศัย (เช่าซื้อ) จำนวน 859,609 หน่วย ประกอบด้วยโครงการในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล และในพื้นที่ภูมิภาค ประกอบด้วย 8 โครงการ ดังนี้ ตารางที่ 9 แสดงโครงการภายใต้แผนเสริมสร้างความมั่นคงด้านการอยู่อาศัย

แผนงานเสริมสร้างความมั่นคงด้านการอยู่อาศัย	
โครงการ	จำนวนหน่วย
1. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1	7,233
2. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 2	26,000
3. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 3	200,000
4. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 4	200,000
5. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 5	200,000
6. โครงการเมืองใหม่ 5 พื้นที่	48,000
7. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า (TOD) ใน กทม.และปริมณฑล	27,000
8. โครงการเมืองใหม่ตามแนวรถไฟทางคู่ รถไฟความเร็วสูง Economic Corridor	150,000
รวม	859,609

ภาพแสดงรูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั่วไป (เช่าซื้อ)



ภาพแสดงรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั่วไป (เช่าซื้อ)



รูปแบบอาคารในโครงการ กรณีที่เป็นโครงการที่ดำเนินการในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมีความสูงตั้งแต่ 4-35 ชั้น กรณีที่เป็นโครงการที่ดำเนินการในพื้นที่ภูมิภาค จะเป็นอาคารแนวราบทั้ง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารชุดพักอาศัย ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของแต่ละพื้นที่ โดยที่พักอาศัยจะออกแบบโดยคำนึงถึงการรองรับการอยู่อาศัยของครัวเรือนที่มีผู้สูงอายุและผู้พิการ โดยออกแบบตามแนวทาง Universal Design ในโครงการที่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการครบครัน

1.3) แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการ การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มข้าราชการ และเจ้าหน้าที่ชั้นผู้น้อยในสังกัดหน่วยงานของรัฐ จำนวนรวม 123,000 หน่วย โดยการพัฒนาที่อยู่อาศัยใน 2 รูปแบบ ได้แก่

1.3.1) โครงการบ้านสวัสดิการข้าราชการ เป็นการสร้างความมั่นคงด้านการอยู่อาศัยให้กับข้าราชการ และเจ้าหน้าที่ชั้นผู้น้อย ให้ได้มีที่อยู่อาศัยลักษณะเช่าซื้อเป็นของตนเอง จำนวน 98,000 หน่วย โครงการบ้านสวัสดิการข้าราชการมุ่งเน้นการตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงของกลุ่มเป้าหมายในสังกัดส่วนราชการต่างๆ โดยสามารถพิจารณาจากโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติที่เปิดขายอยู่ หรือให้การเคหะแห่งชาติจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยในที่ดินของส่วนราชการตามรูปแบบที่กลุ่มเป้าหมายต้องการและสามารถรับภาระได้

1.3.2) โครงการบ้านพักข้าราชการ (บ้านหลวง) เป็นการจัดที่อยู่อาศัยในรูปแบบรัฐสวัสดิการ จำนวน 25,000 หน่วย โดยมุ่งเน้นการสร้างขวัญและกำลังใจให้กับข้าราชการ และเจ้าหน้าที่ชั้นผู้น้อยที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ห่างไกลจากภูมิลำเนาของตน รวมทั้งการแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมในพื้นที่ที่ปฏิบัติงานอยู่ โดยให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินโครงการแทนส่วนราชการที่มีความต้องการ

1.4) แผนความร่วมมือกับภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย (บ้านประชารัฐ) จำนวนรวม 1,254,000 หน่วย เป็นการร่วมมือกับภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ดำเนินการโดยกระทรวงการคลัง ผ่านมาตรการสนับสนุนด้านต่างๆ และการเคหะแห่งชาติเป็นผู้สนับสนุนการดำเนินงานในส่วนที่เกี่ยวข้อง

2) แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย(เมืองและชนบท) ดำเนินการโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หน่วยงานและภาคีที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐ

และภาคเอกชนมีจำนวนครัวเรือนที่อยู่ในชุมชนแออัด ชุมชนบุกรุก ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ทั้งในพื้นที่เมืองและชนบท รวม 1,053,702 ครัวเรือนประกอบด้วย

2.1) แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนแออัดและผู้มีรายได้น้อยในเมือง จำนวน 701,702 ครัวเรือน ประกอบด้วย 3 แผนงาน ได้แก่

2.1.1) แผนงานบ้านมั่นคง จำนวน 690,000 ครัวเรือน เป็นการจัดการที่อยู่อาศัยโดยชุมชนในรูปแบบสหกรณ์ โดยชุมชนรวมกลุ่มจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ จัดระบบการบริหารจัดการ มีการรับรองสิทธิผู้เดือดร้อน การจัดหาที่ดินและร่วมกันออกแบบวางผังชุมชน ออกแบบที่อยู่อาศัยในหลากหลายรูปแบบ เช่น เรือนแถว บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสูง เป็นต้น

2.1.2) แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง จำนวน 11,004 ครัวเรือน เป็นการแก้ไขปัญหาการบุกรุกของชุมชนริมคลองและพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยมีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งแวดล้อมที่ดี มีรูปแบบที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตและความสามารถในการใช้จ่ายของคนในชุมชน

2.1.3) แผนพัฒนาคุณภาพชีวิตกลุ่มคนไร้บ้าน จำนวน 698 ครัวเรือน 1,395 คน เป็นการสนับสนุนศูนย์คนไร้บ้านซึ่งบริหารจัดการและดำเนินการโดยเครือข่ายคนไร้บ้านเพื่อเป็นสถานที่ฟื้นฟูพัฒนาศักยภาพและคุณภาพชีวิตในด้านต่างๆ ให้แก่กลุ่มคนไร้บ้าน

2.2) แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในชนบท ดำเนินการโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หน่วยงานและภาคีที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและภาคเอกชนมีจำนวนครัวเรือนที่มีปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัย ไม่มีบ้านอยู่อาศัย สภาพบ้านทรุดโทรมรวม 352,000 ครัวเรือนดำเนินการภายใต้โครงการบ้านพอเพียงชนบท เป็นการสนับสนุนการซ่อมแซมปรับปรุง ต่อเติมบ้านที่มีสภาพทรุดโทรมที่อาจเป็นภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย โดยครัวเรือนที่มีปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยและที่ดินในชนบทได้ร่วมกันจัดการแก้ไขปัญหาเป็น

3) แผนการปรับสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อผู้สูงอายุ ดำเนินการโดย กรมกิจการผู้สูงอายุ เพื่อส่งเสริมสนับสนุนให้มีการเกื้อกูลต่อการดำรงชีวิตด้วยตนเองของผู้สูงอายุ ลดการพึ่งพิงภายใต้การมีส่วนร่วมของชุมชนสังคมผ่านกลไกขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ส่งผลต่อการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านต่างๆ บนพื้นฐานของการเคารพในคุณค่าและศักดิ์ศรีของผู้สูงอายุ โดยการปรับปรุงที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ จำนวน 466,559 หลัง ในอัตราหลังละไม่เกิน 22,500 บาท และปรับปรุงสถานที่จัดกิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุ จำนวน 74,456 แห่งในอัตราแห่งละไม่เกิน 32,500 บาท และการสร้างที่อยู่อาศัยแบบเสี้ยค่าใช้จ่ายแรกเข้าและรายเดือน (Senior Complex บางละมุง) จำนวน 632 ยูนิต พื้นที่นำร่องอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โครงการปรับปรุงบ้านที่อยู่อาศัยโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ จำนวน 210 หลัง และโครงการปรับปรุงบ้านผู้สูงอายุจังหวัดพระนครศรีอยุธยาจำนวน 209 หลังดังนี้

ตารางที่ 10 แสดงเป้าหมายแผนการปรับปรุงสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อผู้สูงอายุ 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579)

โครงการ	เป้าหมายระยะยาว 20 ปี				รวม
	2560-2564	2565-2569	2570-2574	2575-2579	
ปรับปรุงที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (หลัง)	18,582	46,283	115,157	286,537	446,559
ปรับปรุงสถานที่จัดกิจกรรมสำหรับ	2,736	7,416	18,439	45,865	74,456

โครงการ	เป้าหมายระยะยาว 20 ปี				รวม
	2560- 2564	2565- 2569	2570- 2574	2575- 2579	
ผู้สูงอายุ (แห่ง)					
ปรับปรุงบ้านที่อยู่อาศัยโดย ธอส.	210				210
ปรับปรุงบ้านผส. จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	209				209

4) แผนการปรับปรุงสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยสำหรับคนพิการ ดำเนินการโดย กรมส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ เพื่อจัดอุปสรรค และสนับสนุนให้คนพิการสามารถดำรงชีวิต และ ปฏิบัติกิจกรรมในชีวิตประจำวันได้ ภายใต้สภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยเอื้อต่อคนพิการ รวมถึงมีสุขอนามัยและความมั่นคงปลอดภัย โดยพิจารณาคนพิการที่มีฐานะยากจน ที่มีที่อยู่อาศัยไม่มั่นคง ปลอดภัย หรือไม่เหมาะสม สภาพความพิการ มีความลำบากในการปฏิบัติกิจกรรมในชีวิตประจำวัน สำหรับการปรับปรุงสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยให้แก่คนพิการเพื่อเอื้อต่อการดำรงชีวิตของคนพิการ ได้แก่ การปรับปรุงห้องน้ำและห้องอาบน้ำ บันไดทางเดินภายในบ้าน ชานบ้าน ทางเดินรอบบ้าน ภายนอกอาคาร ทางเดินภายในบ้าน ห้องนอน เติงนอน พื้นที่พักผ่อน ห้องครัวห้องอาหารภายในอาคารที่จอดรถ หลังคา และอื่นๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยการเพิ่มเติม ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือดัดแปลงที่อยู่อาศัยบางส่วน หรือทั้งหมดให้เหมาะสมกับสภาพความพิการ ในอัตราเหมาจ่ายหลังละไม่เกิน 20,000บาท กำหนดเป้าหมายในการดำเนินการ จำนวน 132,700 หลัง ดังนี้

ตารางที่ 11 แสดงเป้าหมายแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับคนพิการ 20 ปี (พ.ศ. 2575 – 2579)

โครงการ	เป้าหมายระยะ 20 ปี				รวม
	2560 – 2564	2565 – 2569	2570 – 2574	2575 - 2579	
สนับสนุนการปรับปรุงสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยสำหรับคนพิการ (หลัง)	14,425	26,925	39,425	51,925	132,700

5) แผนพัฒนาคุณภาพชีวิตและการอยู่อาศัยของกลุ่มคนไร้ที่พึ่ง ผู้ด้อยโอกาส ดำเนินการโดยกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ เพื่อเป็นการคุ้มครองสวัสดิภาพ โดยการจัดให้มีที่พักพิงและได้รับการเพื่อการพัฒนาศักยภาพการดำรงชีวิตและการสร้างอาชีพและรายได้ให้แก่กลุ่มคนไร้ที่พึ่ง ผู้ด้อยโอกาส ในรูปแบบที่หลากหลายตามคุณลักษณะของกลุ่มเป้าหมาย สภาพปัญหา และภูมิสังคม เพื่อเตรียมความพร้อมกลับคืนสู่ครอบครัว และการดำเนินชีวิตในชุมชนอย่างปกติ สามารถพึ่งพาตนเองและลดภาระการพึ่งพิงจากภาครัฐและครอบครัว ประกอบด้วย

5.1) แผนพัฒนาคุณภาพชีวิตกลุ่มคนใช้ชีวิตในที่สาธารณะในบ้านมิตรไมตรี ซึ่งเป็นการจัดสวัสดิการลักษณะของที่พักอาศัยชั่วคราวไม่เกิน 15 วันและขยายเพิ่มเติมได้ไม่เกิน 45 วันการบริการประสานตรวจสอบสิทธิ ให้คำปรึกษา ประสานส่งต่อหน่วยงานบริการการศึกษา หรืออาชีพ และกิจกรรมเพื่อการปรับเจตคติและพฤติกรรมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งมีบริการกิจกรรมส่งเสริมคุณภาพชีวิตเบื้องต้น ในรูป Day care ตามความต้องการของกลุ่มคนใช้ชีวิตในที่สาธารณะ เช่น การตรวจสุขภาพทั่วไป การพักผ่อน

อาหาร และอื่นๆ ตามความจำเป็นเหมาะสม โดยมีเป้าหมายการดำเนินงานเปิดให้บริการ ในปีงบประมาณ พ.ศ. 2560 จำนวน 5 แห่ง ในพื้นที่จังหวัดจังหวัดพิษณุโลก ชลบุรี อุบลราชธานี ขอนแก่นภูเก็ต ปีงบประมาณ พ.ศ. 2561 ขยาย จำนวน 4 แห่ง ในพื้นที่ในจังหวัดนครราชสีมา นครศรีธรรมราชสงขลา และเชียงใหม่ โดยมีแผนขยายผลให้ครอบคลุมในทุกจังหวัดภายในปีงบประมาณ พ.ศ. 2579

5.2) แผนพัฒนาคุณภาพชีวิตกลุ่มคนไร้ที่พึ่งภายใต้โครงการบ้านน้อยในนิคมสร้างตนเอง ในพื้นที่นิคมสร้างตนเอง 43 แห่ง ใน 36 จังหวัด โดยการสนับสนุนที่อยู่อาศัย และการจัดสรรพื้นที่เพื่อทำการเกษตรกรรมแบบกลุ่ม และรายบุคคล และส่งเสริมทักษะการหาเลี้ยงชีพตามความถนัดและความสนใจให้แก่กลุ่มคนไร้ที่พึ่งซึ่งผ่านกระบวนการบำบัดและฟื้นฟูสมรรถภาพจากสถานคุ้มครองคนไร้ที่พึ่ง อาทิ งานรับจ้างทั่วไป งานช่างก่อสร้าง งานศิลปหัตถกรรม งานเกษตรกรรม พร้อมทั้งเสริมสร้างศักยภาพการดำเนินชีวิตในชุมชน โดยมีเป้าหมายการดำเนินงานตามยุทธศาสตร์ จำนวน 285 หลัง เพื่อรองรับกลุ่มคนไร้ที่พึ่ง จำนวน 285 ราย และขยายผลการดำเนินงานต่อเนื่องในปี พ.ศ.2561-2564 จำนวน 835 หลัง

5.3) แผนสนับสนุนการพัฒนาคุณภาพการอยู่อาศัยสำหรับคนยากจน ผู้ด้อยโอกาส และกลุ่มผู้เปราะบาง ประกอบด้วย

5.3.1) โครงการซ่อมแซมที่อยู่อาศัยสำหรับคนยากจน และผู้ด้อยโอกาสในชุมชนจังหวัดชายแดนใต้ โดยเป็นการดำเนินงานภายใต้ความร่วมมือของหน่วยงานรัฐ และภาคประชาชน ชุมชนท้องถิ่น ในพื้นที่จังหวัดชายแดนภาคใต้ ตั้งแต่กระบวนการพิจารณาคัดเลือกที่อยู่อาศัยที่ต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซม การออกแบบและประมาณการวัสดุอุปกรณ์ในการดำเนินงาน การระดมแรงงานช่างในการปรับปรุงซ่อมแซม เพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมและปลอดภัยในการอยู่อาศัยของสมาชิกครอบครัว โดยแผนความต้องการของพื้นที่ ณ ปัจจุบัน มีจำนวน 19,241 ราย

5.3.2) แผนปรับปรุงและพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่นิคมสร้างตนเอง 43 แห่ง ใน 39 จังหวัด และชุมชนบนพื้นที่สูงในพื้นที่ 14 จังหวัด โดยพัฒนา ซ่อมแซมปรับปรุง และจัดทำระบบประปา ไฟฟ้า การคมนาคม และชลประทาน ทั้งที่ดำเนินการเอง และประสานให้หน่วยงานรัฐ และท้องถิ่นดำเนินการ และร่วมกันดำเนินการเพื่อเสริมสร้างความมั่นคงทางอาชีพ รายได้ และคุณภาพในการอยู่อาศัยของสมาชิกนิคมฯ และราษฎรในพื้นที่สูง

5.4) การสนับสนุนที่ดินเพื่อคนไร้บ้านและผู้มีรายได้น้อย โดยกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการได้สนับสนุนที่ดินบางส่วนในพื้นที่นิคมสร้างตนเองเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเพื่อการเสริมสร้างคุณภาพชีวิตและการอยู่อาศัยของกลุ่มคนไร้บ้าน และผู้มีรายได้น้อย ใน 3 พื้นที่ รวม 380 ไร่ ประกอบด้วย

ตารางที่ 12 แสดงการสนับสนุนที่ดินเพื่อคนไร้บ้านและผู้มีรายได้น้อย

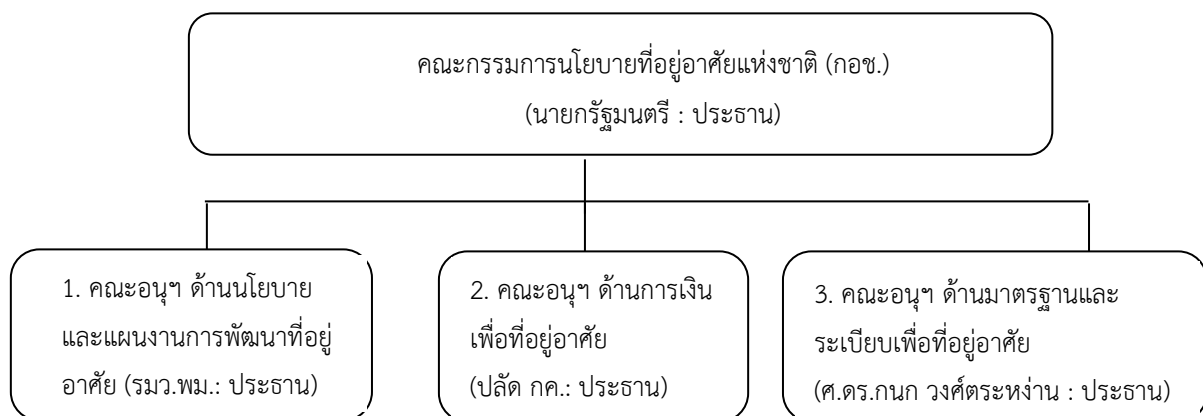
การสนับสนุนที่ดินโดยกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ		
นิคมสร้างตนเอง	จังหวัด	พื้นที่ (ไร่)
บางระกำ	พิษณุโลก	100
คลองน้ำใส	สระแก้ว	100
ลำไทรน้อย	อุบลราชธานี	180
รวม		380

4.1.2.2 คณะทำงานด้านที่อยู่อาศัย

1) คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (กอช.)

ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ พ.ศ. 2551 กำหนดให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่สำคัญในการเสนอแนะนโยบาย ยุทธศาสตร์ และแผนการบริหารจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัยของชาติต่อคณะรัฐมนตรี สรรวจความต้องการและกำหนดเป้าหมายการพัฒนาที่อยู่อาศัย พิจารณาแก้ไขปัญหาและข้อขัดข้องต่าง ๆ กำหนดหลักเกณฑ์และมาตรการในการบริหารจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัย พิจารณาในการส่งเสริม สนับสนุน ช่วยเหลือในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ส่งเสริมการมีส่วนร่วม และกำกับและติดตามการปฏิบัติตามนโยบาย ยุทธศาสตร์ และแผนการบริหารจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัยแห่งชาติ โดยมีนายกรัฐมนตรี (พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา) เป็นประธาน และได้แต่งตั้งคณะอนุกรรมการรวม 3 ด้าน ได้แก่ ด้านนโยบายและแผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัย ด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย และด้านมาตรฐานและระเบียบเพื่อที่อยู่อาศัย

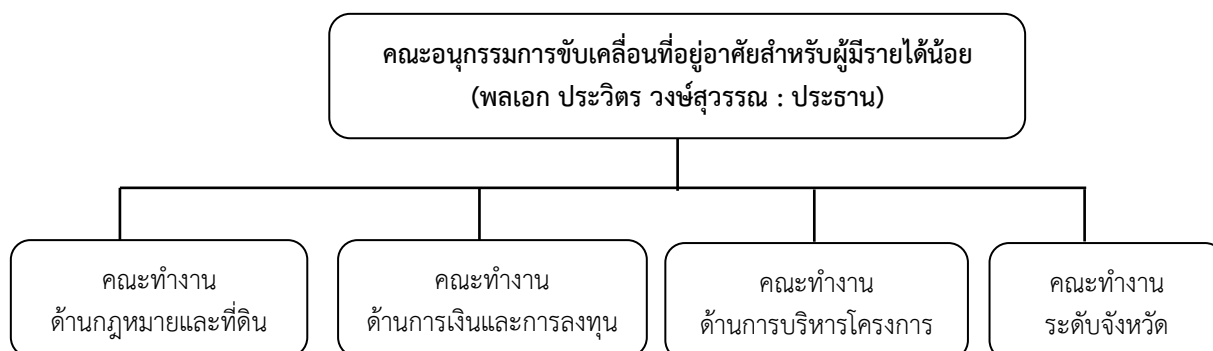
ภาพแผนภูมิแสดงกลไกการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย



2) คณะอนุกรรมการขับเคลื่อนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

การขับเคลื่อนแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ.2559-2568) ดำเนินการภายใต้คณะอนุกรรมการขับเคลื่อนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย มีอำนาจหน้าที่ในการสำรวจความต้องการและกำหนดเป้าหมายการพัฒนาที่อยู่อาศัย กำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์ แนวทาง มาตรการ และแผนการบริหารจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัยของชาติต่อคณะรัฐมนตรี กำกับ เร่งรัด และติดตามการปฏิบัติ และรายงานผลการดำเนินงาน ปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอต่อคณะรัฐมนตรี โดยมี รองนายกรัฐมนตรี (พลเอก ประวิตร วงษ์สุวรรณ) เป็นประธาน และมีองค์ประกอบของคณะอนุกรรมการฯ ประกอบด้วย ผู้แทนจากส่วนราชการและภาคีที่เกี่ยวข้องด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยมี ปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เป็นอนุกรรมการและเลขานุการทั้งนี้ภายใต้คณะอนุกรรมการฯ ดังกล่าวข้างต้นจะมีการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการด้านกฎหมายและที่ดิน คณะอนุกรรมการด้านการเงินและการลงทุน คณะอนุกรรมการด้านการบริหารโครงการ และคณะทำงานระดับจังหวัด เพื่อขับเคลื่อนการบูรณาการการดำเนินงานระหว่างหน่วยงานต่างๆตามแผนฯ ต่อไป

ภาพแผนภูมิแสดงกลไกการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย



4.2 ผลการวิเคราะห์ความต้องการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต่อการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง

คณะผู้วิจัยได้พิจารณาถึงประโยชน์ต่อการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองในจังหวัดปทุมธานี นนทบุรี และพระนครศรีอยุธยา จึงได้ทำการวิเคราะห์ระดับความต้องการด้านที่อยู่อาศัย ด้านสวัสดิการของครัวเรือน และความต้องการทั่วไปของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ด้วยสถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ตลอดจนรวมถึงการวิเคราะห์ความแตกต่างของค่าเฉลี่ยด้วยสถิติทดสอบเอฟ (F-test) และสถิติทดสอบสหสัมพันธ์ (Pearson's Product moment Correlation Coefficient)

ทั้งนี้เกณฑ์การแปลผลค่าเฉลี่ยของระดับความต้องการดำเนินการโดยใช้เกณฑ์ของ (Best 1973) ดังนี้

- ค่าเฉลี่ย 5.01 – 6.00 เป็นระดับที่ต้องการมากที่สุด
- ค่าเฉลี่ย 4.01 – 5.00 เป็นระดับที่ต้องการมาก
- ค่าเฉลี่ย 3.01 – 4.00 เป็นระดับที่ต้องการปานกลาง
- ค่าเฉลี่ย 2.01 – 3.00 เป็นระดับที่ต้องการน้อย
- ค่าเฉลี่ย 1.01 – 2.00 เป็นระดับที่ต้องการน้อยที่สุด
- ค่าเฉลี่ย 0.00 – 1.00 เป็นระดับที่ไม่แน่ใจในความต้องการ

4.2.1 ผลการวิเคราะห์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 13 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	แปลผล
2.1 ความต้องการรูปแบบที่อยู่อาศัย			
บ้านเดี่ยว	2.94	2.27	น้อย
ทาวเฮ้าส์/ตึกแถว/ห้องแถว	2.31	2.10	น้อย

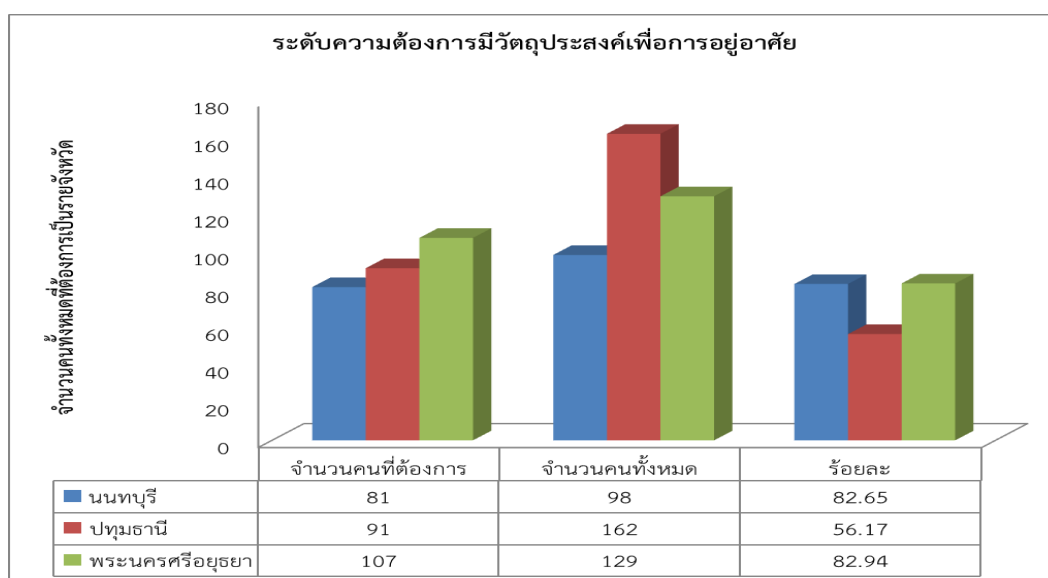
ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	แปลผล
บ้านแฝด	0.91	1.56	ไม่แน่ใจในความต้องการ
อาคารชุด/คอนโดมิเนียม/แมนชั่น/แฟลต/อพาร์ทเมนต์	0.46	0.98	ไม่แน่ใจในความต้องการ
2.2 วัตถุประสงค์ความต้องการที่อยู่อาศัย			
เพื่ออยู่อาศัย	4.08	1.62	มาก
เพื่อสร้างครอบครัว	2.85	2.15	น้อย
เพื่อเป็นทรัพย์สิน	1.85	2.17	น้อยที่สุด
เพื่อเป็นบ้านหลังที่สอง	0.32	1.06	ไม่แน่ใจในความต้องการ
เพื่อลงทุน	0.40	1.20	ไม่แน่ใจในความต้องการ
2.3 ความต้องการราคาที่อยู่อาศัย			
ราคา 0.5 – 1 ล้านบาท	2.24	2.17	น้อย
ราคาน้อยกว่า 0.5 ล้านบาท	2.12	2.32	น้อย
ราคา 1.1 – 2 ล้านบาท	1.01	1.80	น้อยที่สุด
ราคา 2.1 – 3 ล้านบาท	0.41	1.12	ไม่แน่ใจในความต้องการ
ราคา 3.1 – 4 ล้านบาท	0.21	0.21	ไม่แน่ใจในความต้องการ
ราคามากกว่า 4 ล้านบาท	0.15	0.66	ไม่แน่ใจในความต้องการ
2.4 ความต้องการเนื้อที่ใช้สอย			
1. น้อยกว่า 25 ตารางเมตร	0.47	1.24	ไม่แน่ใจในความต้องการ
2. ราคา 25 – 35 ตารางเมตร	1.80	2.16	น้อยที่สุด
3. ราคา 36 – 45 ตารางเมตร	1.04	1.82	น้อยที่สุด
4. ราคา 46 – 55 ตารางเมตร	1.14	1.93	น้อยที่สุด
5. ราคา 56 – 65 ตารางเมตร	0.78	1.67	ไม่แน่ใจในความต้องการ
6. 66 ตารางเมตร ขึ้นไป	1.47	2.19	น้อยที่สุด

ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	แปลผล
2.5 ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย			
เงินกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ตลอดระยะเวลากู้	3.69	1.76	ปานกลาง
เงินกู้อัตราดอกเบี้ยระยะสั้นในช่วงแรก	2.04	1.58	น้อย
เงินกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นแบบขั้นบันได	2.05	1.52	น้อย
เงินกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะหนึ่งและปรับคงที่ใหม่ทุกรอบ 3 ปี	2.01	1.48	น้อย
เงินกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะหนึ่งและปรับคงที่ใหม่ทุกรอบ 5 ปี	2.00	1.60	น้อย
การรีไฟแนนซ์บ้านหรือที่ดิน	1.88	1.77	น้อยที่สุด
วงเงินสินเชื่อ 90-100 %	3.70	1.78	ปานกลาง
ฟรี ค่าจดจำนองหลักประกัน	3.57	1.85	ปานกลาง
ฟรีค่าธรรมเนียมการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดก่อนกำหนด	3.51	1.84	ปานกลาง
ฟรีอัตราดอกเบี้ยผิวนัดชำระ	4.30	0.91	มาก
ฟรีค่าสำรวจและประเมินราคาหลักประกัน	4.31	0.91	มาก
ฟรีค่าโอน	4.13	1.11	มาก
การพักชำระหนี้ 1 ปี	3.10	1.79	ปานกลาง
รัฐบาลช่วยสมทบ	4.54	0.92	มาก
2.6 กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย			
กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน/กรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย	4.57	3.00	มาก
กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน	4.14	3.47	มาก
กรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย	3.22	1.63	ปานกลาง
2.7 สถานที่สิ่งแวดล้อมภายนอกที่อยู่อาศัย			
ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	4.69	0.72	มาก
การเดินทางสะดวก	4.49	0.72	มาก
ใกล้สถานที่สำคัญ เช่น โรงพยาบาล สถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า	4.41	0.83	มาก
สิ่งแวดล้อมที่น่าอยู่ อยู่ห่างไกลแหล่งขยะ น้ำเน่าเสีย	4.39	0.88	มาก
ไม่มีความเสี่ยงต่อ อุทกภัย วาตภัย	4.36	0.94	มาก

จากตารางที่ 13 พบว่า ครั้วเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย จำนวน 389 ครั้วเรือน ซึ่งปัจจุบัน ครั้วเรือนฯ ทั้งหมดนี้อยู่อาศัยโดยรुकล้ำพื้นที่ในลักษณะต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ริมคลองที่อยู่ในความดูแลของ กรมชลประทาน พื้นที่รุกร้างว่างเปล่าที่เป็นพื้นที่ในกรรมสิทธิ์ของรัฐหรือพื้นที่ที่ไม่ได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินของ ภาคเอกชน นอกจากนี้ครั้วเรือนฯ ส่วนใหญ่ตั้งบ้านเรือนทั้งถาวรและไม่ถาวรรुकล้ำพื้นที่ข้างต้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตเมืองของจังหวัดปทุมธานี นนทบุรี และพระนครศรีอยุธยา มีระดับความต้องการเกี่ยวกับรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยว และทาวเฮ้าส์/ตึกแถว/ห้องแถว ในระดับความต้องการน้อย (ค่าเฉลี่ย = 2.94 และ 2.31 ตามลำดับ) ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าครั้วเรือนฯ ส่วนใหญ่ต้องการรูปแบบที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว ส่วน วัตถุประสงค์ความต้องการที่อยู่อาศัยครั้วเรือนฯ ส่วนใหญ่เน้นเพื่อการอยู่อาศัย สร้างครอบครัว และเป็น ทรัพย์สิน ตามลำดับ (ค่าเฉลี่ย = 4.08, 2.85 และ 1.85 ตามลำดับ)

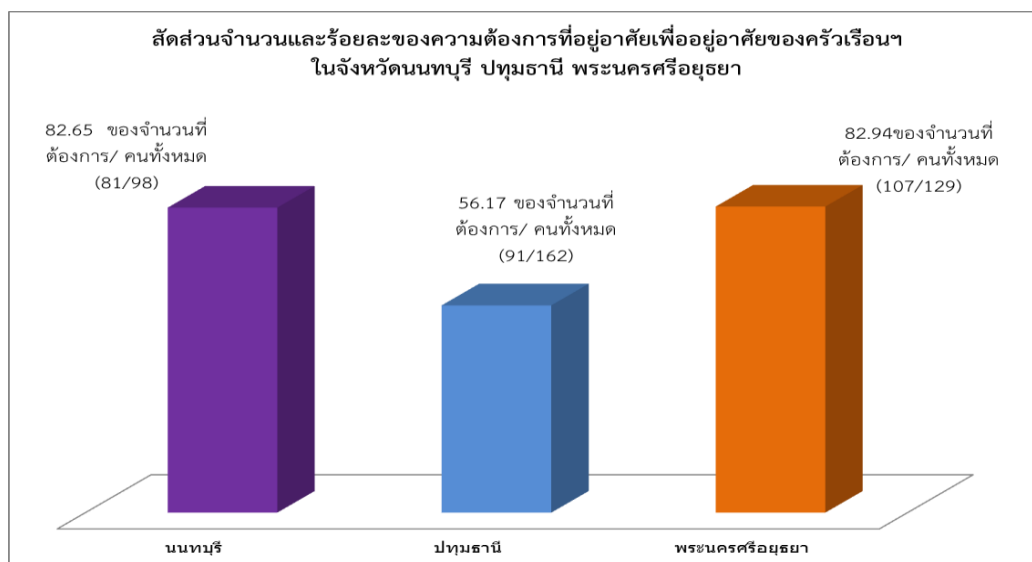
ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความเข้าใจที่สะดวกขึ้น คณะผู้วิจัยได้นำเสนอกราฟเปรียบเทียบระดับความต้องการ บ้านเดี่ยว ในระดับมากที่สุดของครั้วเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ทั้ง 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และ พระนครศรีอยุธยา) ดังกราฟด้านล่างนี้

กราฟแสดงกราฟเปรียบเทียบระดับความต้องการบ้านเดี่ยว ในระดับมากที่สุดของครั้วเรือนที่ไม่มี กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ทั้ง 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา)



นอกจากนี้ผลการวิเคราะห์ “วัตถุประสงค์ของความต้องการที่อยู่อาศัยของครั้วเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ ในที่อยู่อาศัย” ที่พิจารณาผ่านค่าสถิติ (ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน) ตามตารางที่ 3 พบว่า ครั้วเรือนฯ ส่วนใหญ่ระบุวัตถุประสงค์ของความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อการอยู่อาศัย (ค่าเฉลี่ย = 4.08 ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน = 1.62) คณะผู้วิจัยได้วิเคราะห์การกระจายของวัตถุประสงค์ดังกล่าว ด้วยจำนวนและร้อยละแยก ตามจังหวัด ปรากฏผลการเปรียบเทียบการกระจายของข้อมูล ดังกราฟด้านล่างนี้

กราฟแสดงกราฟเปรียบเทียบสัดส่วนจำนวนและร้อยละของความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยของ ครั้วเรือนฯ ในจังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี พระนครศรีอยุธยา



จากกราฟแสดงให้เห็นว่า ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรีและพระนครศรีอยุธยา มีสัดส่วนความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อการอยู่อาศัย มากกว่าครัวเรือนฯ ในจังหวัดปทุมธานี ดังนั้นแนวโน้มในการจัดสวัสดิการให้กับครัวเรือนฯ เพื่อให้มีที่อยู่อาศัยและมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย รัฐ/หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดสวัสดิการฯ ควรพิจารณา 2 จังหวัดข้างต้น (นนทบุรี และพระนครศรีอยุธยา) เป็นลำดับแรกก่อน

ในด้านราคาของที่อยู่อาศัยที่สะท้อนผ่านระดับความต้องการของครัวเรือนฯ ผลการวิเคราะห์ระดับความต้องการ (จากตารางที่ 14) พบว่า ในภาพรวมราคาที่ดินที่ครัวเรือนฯ จังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา ต้องการมีค่าเฉลี่ย = 2.24 ณ ระดับราคา 0.5 – 1 ล้านบาท และมีค่าเฉลี่ย 2.12 ณ ระดับราคาน้อยกว่า 0.5 ล้านบาท เมื่อนำมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างจังหวัด จำนวนครัวเรือนที่ต้องการ ระดับความต้องการ และระดับราคาที่ต้องการ ด้วยสถิติ Pearson's χ^2 Correlation พบว่า ณ ระดับราคาตอบสนองระดับความต้องการที่อยู่อาศัยและกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของครัวเรือนฯ ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา อยู่ที่ 0.5 ล้านบาท ขณะที่ครัวเรือนฯ ในจังหวัดปทุมธานี ระดับราคาฯ อยู่ที่ 0.5 – 1 ล้านบาท (ดังตารางที่ 14)

ตารางที่ 14 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระดับราคาที่ต้องการ ระดับความต้องการ และจำนวนคนที่ต้องการต่อจำนวนคนทั้งหมดของแต่ละจังหวัด (วิเคราะห์ผ่านค่าสถิติ χ^2 ณ ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05)

จังหวัด	จำนวนคนที่ต้องการ/ จำนวนคนทั้งหมด	ระดับความต้องการ	ระดับราคาที่ต้องการ	χ^2	Sig.
พระนครศรีอยุธยา	73/129	มากที่สุด	น้อยกว่า 0.5 ล้านบาท	88.35	0.000
ปทุมธานี	53/162	มากที่สุด	0.5 – 1 ล้านบาท	61.03	0.000

ในด้านเนื้อที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยที่สะท้อนผ่านระดับความต้องการของครัวเรือนฯ ผลการวิเคราะห์ระดับความต้องการ (จากตารางที่ 15) พบว่า ในภาพรวมเนื้อที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยของครัวเรือนฯ จังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา ต้องการมีค่าเฉลี่ย = 1.80 ณ ขนาดพื้นที่ 25 – 35 ตร.ม. และมีค่าเฉลี่ย = 1.47 ณ ขนาดพื้นที่ 66 ตร.ม. ขึ้นไป และมีค่าเฉลี่ย = 1.14 ณ ขนาดพื้นที่ 46-55 ตร. เมื่อนำมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างจังหวัด จำนวนครัวเรือนที่ต้องการ ระดับความต้องการ และระดับราคาที่ต้องการ ด้วยสถิติ Pearson's χ^2 Correlation พบว่า ณ ระดับขนาดเนื้อที่ใช้สอยที่ตอบสนองระดับความต้องการที่อยู่อาศัยและกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของครัวเรือนฯ ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา อยู่ที่ขนาดพื้นที่ 25 – 35 ตร.ม. ขณะที่ครัวเรือนฯ ในจังหวัดนนทบุรี อยู่ที่ขนาดพื้นที่ 66 ตร.ม. ขึ้นไป และขณะที่ครัวเรือนฯ ในจังหวัดปทุมธานี อยู่ที่ขนาดพื้นที่ 46 - 55 ตร.ม. (ดังตารางที่ 15)

ตารางที่ 15 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระดับขนาดเนื้อที่ใช้สอย ระดับความต้องการ และจำนวนคนที่ต้องการต่อจำนวนคนทั้งหมดของแต่ละจังหวัด (วิเคราะห์ผ่านค่าสถิติ χ^2 ณ ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05)

จังหวัด	จำนวนคนที่ต้องการ/ จำนวนคนทั้งหมด	ระดับความต้องการ	ขนาดเนื้อที่ใช้สอย	χ^2	Sig.
พระนครศรีอยุธยา	70/129	มากที่สุด	25 – 35 ตารางเมตร	1.62	0.000
นนทบุรี	53/98	มากที่สุด	66 ตร.ม. ขึ้นไป	50.88	0.000
ปทุมธานี	41/162	มากที่สุด	46 - 55 ตารางเมตร	97.98	0.000

ในด้านความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสะท้อนผ่านระดับความต้องการของครัวเรือนฯ ผลการวิเคราะห์ระดับความต้องการ (จากตารางที่ 16) พบว่า ในภาพรวมครัวเรือนฯ มีระดับความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสอดคล้องกันทั้งครัวเรือนฯ ทั้งที่อยู่ในจังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา โดยมีระดับค่าเฉลี่ยความต้องการให้รัฐบาลช่วยสมทบ = 4.54 มีระดับค่าเฉลี่ยความต้องการฟรีค่าสำรวจและประเมินราคาหลักประกัน = 4.31 ระดับค่าเฉลี่ยความต้องการฟรีอัตราดอกเบี้ยผิดชำระหนี้ = 4.30 และมีค่าเฉลี่ยฟรีค่าโอน = 4.13 ตามลำดับ เมื่อนำมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างจังหวัด จำนวนครัวเรือนที่ต้องการ ระดับความต้องการ และระดับความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ด้วยสถิติ Pearson's χ^2 Correlation พบว่า มีความสัมพันธ์ระหว่างครัวเรือนฯ ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา กับค่าเฉลี่ยความต้องการให้รัฐบาลช่วยสมทบ ฟรีค่าสำรวจและประเมินราคาหลักประกัน ฟรีอัตราดอกเบี้ยผิดชำระหนี้ และมีความสัมพันธ์ระหว่างครัวเรือนฯ ในจังหวัดปทุมธานีกับค่าเฉลี่ยฟรีค่าโอน (ดังตารางที่ 16)

ตารางที่ 16 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ระดับความต้องการ และจำนวนคนที่ต้องการ ต่อจำนวนคนทั้งหมดของแต่ละจังหวัด (วิเคราะห์ผ่านค่าสถิติ χ^2 ณ ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05)

จังหวัด	จำนวนคนที่ต้องการ/ จำนวนคนทั้งหมด	ระดับความต้องการ	ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย	χ^2	Sig.
พระนครศรีอยุธยา	127/129	มากที่สุด	รัฐบาลช่วยสมทบ	1.01	0.000
พระนครศรีอยุธยา	80/129	มากที่สุด	ฟรีค่าสำรวจและประเมินราคาหลักประกัน	77.59	0.000
พระนครศรีอยุธยา	82/129	มากที่สุด	ฟรีอัตราดอกเบี้ยผิดชำระหนี้	93.04	0.000
ปทุมธานี	40/82	มากที่สุด	ฟรีค่าโอน	47.11	0.000

ในด้านกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยสะท้อนผ่านระดับความต้องการของครัวเรือนฯ ผลการวิเคราะห์ระดับความต้องการ (จากตารางที่ 17) พบว่า ในภาพรวมครัวเรือนฯ มีระดับความต้องการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย โดยจังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีระดับค่าเฉลี่ยความต้องการกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน/กรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย = 4.57 จังหวัดปทุมธานี มีระดับค่าเฉลี่ยความต้องการกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน = 4.14 และกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย = 3.22 เมื่อนำมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างจังหวัด จำนวนครัวเรือนที่ต้องการ ระดับความต้องการ และระดับความต้องการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ด้วยสถิติ Pearson's χ^2 Correlation พบว่า มีความสัมพันธ์ระหว่างครัวเรือนฯ ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และปทุมธานี กับค่าเฉลี่ยระดับความต้องการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (ดังตารางที่ 17)

ตารางที่ 17 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ระดับความต้องการ และจำนวนคนที่ต้องการต่อจำนวนคนทั้งหมดของแต่ละจังหวัด (วิเคราะห์ผ่านค่าสถิติ χ^2 ณ ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05)

จังหวัด	จำนวนคนที่ต้องการ/จำนวนคนทั้งหมด	ระดับความต้องการ	ความต้องการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	χ^2	Sig.
พระนครศรีอยุธยา	93/129	มากที่สุด	กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน/กรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย	55.86	0.000
ปทุมธานี	71/128	มากที่สุด	กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน	1.80	0.000
ปทุมธานี	31/86	มากที่สุด	กรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย	87.86	0.000

ในด้านสถานที่/ สิ่งแวดล้อมภายนอกกรอบที่อยู่อาศัย สะท้อนผ่านระดับความต้องการของครัวเรือนฯ ผลการวิเคราะห์ระดับความต้องการ (จากตารางที่ 18) พบว่า ในภาพรวมครัวเรือนฯ มีระดับความต้องการสถานที่ สิ่งแวดล้อมภายนอกกรอบที่อยู่อาศัย ครัวเรือนฯ ทั้งในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา นนทบุรี และปทุมธานี มีระดับค่าเฉลี่ยโดยรวมเรียงตามลำดับ ได้แก่ (1) ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน (ค่าเฉลี่ย = 4.69) (2) การเดินทางสะดวก (ค่าเฉลี่ย = 4.49) (3) ใกล้สถานที่สำคัญ เช่น โรงพยาบาล สถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า (ค่าเฉลี่ย = 4.41) (4) สภาพแวดล้อมน่าอยู่ อยู่ห่างไกลแหล่งขยะ น้ำเน่าเสีย (ค่าเฉลี่ย = 4.39) และ (5) ไม่มีความเสี่ยงอุทกภัย วาตภัย (ค่าเฉลี่ย = 4.36) เมื่อนำมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างจังหวัด จำนวนครัวเรือนที่ต้องการ ระดับความต้องการ และระดับความต้องการสถานที่ สิ่งแวดล้อมภายนอกกรอบที่อยู่อาศัย ด้วยสถิติ Pearson's χ^2 Correlation พบว่า ครัวเรือนฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ระดับความต้องการเกี่ยวกับสถานที่ สิ่งแวดล้อมภายนอกกรอบที่อยู่อาศัย ทั้ง 5 ประเด็นในระดับมากที่สุด อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 (ดังตารางที่ 18)

ตารางที่ 18 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับความต้องการสถานที่ สิ่งแวดล้อมภายนอกกรอบที่อยู่อาศัย ระดับความต้องการ และจำนวนคนที่ต้องการต่อจำนวนคนทั้งหมดของแต่ละจังหวัด (วิเคราะห์ผ่านค่าสถิติ χ^2 ณ ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05)

จังหวัด	จำนวนคนที่ต้องการ/ 129 คน	ระดับความต้องการ	ความต้องการ กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	χ^2	Sig.
พระนครศรีอยุธยา	127	มากที่สุด	ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	85.45	0.000
	80	มากที่สุด	การเดินทางสะดวก	32.98	0.000
	82	มากที่สุด	ใกล้สถานที่สำคัญ เช่น โรงพยาบาล สถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า	31.12	0.000
	91	มากที่สุด	สิ่งแวดล้อมน่าอยู่ อยู่ ห่างไกลแหล่งขยะ น้ำ เน่าเสีย	68.71	0.000
	92	มากที่สุด	ไม่มีความเสี่ยงต่อ อุทกภัย วาตภัย	77.18	0.000

4.2.2 ผลการวิเคราะห์ความต้องการด้านสวัสดิการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

ระดับความต้องการด้านสวัสดิการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยระหว่างจังหวัดพระนครศรีอยุธยา นนทบุรี และปทุมธานี คณะผู้วิจัยดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วยสถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานรวมถึงการทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ย ด้วยสถิติเอฟ (F-test) และสถิติวิเคราะห์สหสัมพันธ์ ซึ่งผลการวิเคราะห์ปรากฏดังตารางที่ 10 – 12

ตารางที่ 19 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความต้องการด้านสวัสดิการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา นนทบุรี และปทุมธานี

ความต้องการด้าน สวัสดิการของ ครัวเรือนที่ไม่มี กรรมสิทธิ์ในที่อยู่ อาศัย	พระนครศรีอยุธยา		นนทบุรี		ปทุมธานี		ภาพรวม	
	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน
3.1 ความรู้เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์								
3.1.1 หน่วยงานรัฐให้ความรู้เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน	3.77	1.209	3.68	2.018	2.39	1.393	3.17	1.65
3.1.2 หน่วยงานรัฐปกป้องสิทธิ์พื้นฐานในการอยู่อาศัยให้ประชาชน	3.59	1.423	1.69	2.254	1.73	1.401	2.34	1.88
3.1.3 หน่วยงานรัฐจัดการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยอย่างเป็นธรรม	3.56	1.520	1.29	2.051	2.02	1.440	2.35	1.86
3.1.4 หน่วยงานรัฐมีช่องทางการให้ความช่วยเหลือกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินทำกินของตนเอง	3.61	1.410	1.22	2.083	1.90	1.551	2.30	1.91
3.1.5 หน่วยงานรัฐให้ความรู้แก่ประชาชนในเรื่องที่เกี่ยวข้อง เช่น การทำพินัยกรรม การจดทะเบียน การกู้ การค้าประกัน เพื่อการพิทักษ์	3.44	1.494	.72	1.630	1.98	1.534	2.15	1.85

ความต้องการด้าน สวัสดิการของ ครัวเรือนที่ไม่มี กรรมสิทธิ์ในที่อยู่ อาศัย	พระนครศรีอยุธยา		นนทบุรี		ปทุมธานี		ภาพรวม	
	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน
สิทธิให้กับประชาชน								
3.2 หน่วยงานรัฐที่ต้องจัดสวัสดิการในกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับประชาชน								
3.2.1 การเคหะแห่งชาติ	3.65	1.827	1.67	2.200	3.22	1.918	2.97	2.10
3.2.2 สถาบันพัฒนา องค์กรชุมชน (พอช.)	3.22	1.916	.52	1.394	.99	1.646	1.61	2.03
3.2.3 กระทรวงการ พัฒนาสังคมและความ มั่นคงของมนุษย์	4.50	.782	1.18	1.960	2.14	1.962	2.68	2.13
3.2.4 กรมเจ้าท่า	.24	.622	.24	.826	.45	1.180	0.33	0.94
3.2.5 กรมชลประทาน	.26	.644	.27	.926	.49	1.315	0.36	1.04
3.2.6 การรถไฟแห่ง ประเทศไทย	.31	.659	.33	1.033	.44	1.236	0.37	1.02
3.2.7 กรมทางหลวง/ กรมทางหลวงชนบท	.17	.639	.35	1.066	.43	1.195	0.32	1.01
3.2.8 องค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นในพื้นที่/ อบต./ เทศบาล	3.82	1.613	3.41	2.251	-	-	3.64	1.92

จากตารางที่ 19 พบว่า ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา นนทบุรี และปทุมธานี มีระดับความต้องการเฉลี่ยด้านสวัสดิการทั้งสวัสดิการความรู้เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์และความต้องการสวัสดิการจากหน่วยงานรัฐที่ต้องจัดสวัสดิการในกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับประชาชนโดยความรู้เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ประกอบไปด้วย (1) หน่วยงานรัฐให้ความรู้เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน (ค่าเฉลี่ย=3.17) (2) หน่วยงานรัฐจัดการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยอย่างเป็นธรรม (ค่าเฉลี่ย=2.35) (3) หน่วยงานรัฐปกป้องสิทธิพื้นฐานในการอยู่อาศัยให้ประชาชน (ค่าเฉลี่ย=2.34) ตามลำดับ สำหรับความต้องการด้านสวัสดิการต้องการสวัสดิการจากหน่วยงานรัฐที่ต้องจัดสวัสดิการในกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับประชาชน พบว่า ครัวเรือนฯ ต้องการให้หน่วยงานภาครัฐต่อไปจัดสวัสดิการในกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับประชาชนเรียงตามลำดับ ได้แก่ (1) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่/อบต./เทศบาล (ค่าเฉลี่ย=3.64) (2) การเคหะแห่งชาติ (ค่าเฉลี่ย=2.97) (3) กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (ค่าเฉลี่ย=2.68) ตามลำดับ

ตารางที่ 20 ผลการวิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยและการเปรียบเทียบภายหลังของความ
ต้องการด้านสวัสดิการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยระหว่างครัวเรือนฯในจังหวัด
พระนครศรีอยุธยา นนทบุรี และปทุมธานี

ความต้องการด้านสวัสดิการของครัวเรือน ที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	ค่าเฉลี่ย		F	Sig.
3.1 ความรู้เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์				
3.1.1 หน่วยงานรัฐให้ความรู้เกี่ยวกับ กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน	พระนครศรีอยุธยา 3.77	ปทุมธานี 2.39	36.83	0.000
3.1.2 หน่วยงานรัฐปกป้องสิทธิพื้นฐานใน การอยู่อาศัยให้ประชาชน	พระนครศรีอยุธยา 3.59	นนทบุรี 1.69	54.71	0.000
	พระนครศรีอยุธยา 3.59	ปทุมธานี 1.73		
3.1.3 หน่วยงานรัฐจัดการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่ อาศัยอย่างเป็นธรรม	พระนครศรีอยุธยา 3.56	นนทบุรี 1.29	58.85	0.000
	พระนครศรีอยุธยา 3.56	ปทุมธานี 2.02		
ความต้องการด้านสวัสดิการของครัวเรือน ที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	ค่าเฉลี่ย	F	Sig.	
3.1.4 หน่วยงานรัฐมีช่องทางการให้ความ ช่วยเหลือกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย สำหรับ ประชาชนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินทำกินของ ตนเอง	พระนครศรีอยุธยา 3.61	นนทบุรี 1.22	65.75	0.000
	พระนครศรีอยุธยา 3.61	ปทุมธานี 1.90		
3.1.5 หน่วยงานรัฐให้ความรู้แก่ประชาชน ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง เช่น การทำพินัยกรรม การจดจำนอง การกู้ การค้าประกัน เพื่อ การพิทักษ์สิทธิให้กับประชาชน	พระนครศรีอยุธยา 3.44	นนทบุรี 0.72	87.68	0.000
	พระนครศรีอยุธยา 3.44	ปทุมธานี 1.98		
3.2 หน่วยงานรัฐที่ต้องจัดสวัสดิการในกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับประชาชน				
3.2.1 การเคหะแห่งชาติ	พระนครศรีอยุธยา 3.65	นนทบุรี 1.67	30.44	0.000
3.2.2 สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.)	พระนครศรีอยุธยา 3.22	นนทบุรี 0.52	90.34	0.000
	พระนครศรีอยุธยา 3.22	ปทุมธานี 0.99		
3.2.3 กระทรวงการพัฒนาสังคมและความ มั่นคงของมนุษย์	พระนครศรีอยุธยา 4.50	นนทบุรี 1.18	124.7	0.000
	พระนครศรีอยุธยา 4.50	ปทุมธานี 2.14		

ความต้องการด้านสวัสดิการของครัวเรือน ที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	ค่าเฉลี่ย	F	Sig.
3.2.4 กรมเจ้าท่า	แตกต่างกันอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05	2.33	0.099
3.2.5 กรมชลประทาน		2.31	0.100
3.2.6 การรถไฟแห่งประเทศไทย		0.66	0.513
3.2.7 กรมทางหลวง/ กรมทางหลวงชนบท		2.45	0.087
3.2.8 องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่/ อบต./ เทศบาล		2.59	0.108

จากตารางที่ 20 พบว่า ครัวเรือนฯในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีระดับความต้องการด้านสวัสดิการแตกต่างในลักษณะที่สูงกว่าระดับความต้องการของครัวเรือนฯในจังหวัดนนทบุรี และปทุมธานี อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยเฉพาะอย่างยิ่งในรายละเอียดเกี่ยวกับความรู้เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ครัวเรือนฯในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีระดับความต้องการด้านสวัสดิการทั้ง 5 ชุดความรู้ (หน่วยงานรัฐให้ความรู้เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน หน่วยงานรัฐปกป้องสิทธิ์พื้นฐานในการอยู่อาศัยให้ประชาชน หน่วยงานรัฐจัดการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยอย่างเป็นธรรม

หน่วยงานรัฐมีช่องทางการให้ความช่วยเหลือกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย สำหรับประชาชนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินทำกินของตนเอง และหน่วยงานรัฐให้ความรู้แก่ประชาชนในเรื่องที่เกี่ยวข้อง เช่น การทำพินัยกรรม การจดทะเบียน การกู้ การค้าประกัน เพื่อการพิทักษ์สิทธิ์ให้กับประชาชน) ขณะที่ระดับความต้องการให้มีหน่วยงานรัฐเข้ามาจัดสวัสดิการในกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับประชาชน พบว่า ครัวเรือนฯ ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ต้องการให้ การเคหะแห่งชาติเป็นผู้จัดสวัสดิการในกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับประชาชนมากกว่า ครัวเรือนฯในจังหวัด นนทบุรี ในขณะที่ครัวเรือนฯในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ต้องการให้ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) และ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เป็นผู้จัดสวัสดิการในกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับประชาชนมากกว่าครัวเรือนฯในจังหวัดนนทบุรี และปทุมธานี ตามลำดับ

4.2.3 ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการด้านที่อยู่อาศัยและด้านสวัสดิการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ในจังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา

ตารางที่ 21 ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการด้านที่อยู่อาศัยและด้านสวัสดิการ ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ในจังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา

ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการด้านที่อยู่อาศัยและด้านสวัสดิการ ของ ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ในจังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา	ค่า สหสัมพันธ์	ระดับ นัยสำคัญ
1) รูปแบบที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว) – จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (4,5 คน)	0.231	0.000
2) รูปแบบที่อยู่อาศัย (ทาวน์เฮ้าส์/ตึกแถว/ห้องแถว) - จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (4,5 คน)	0.186	0.000

ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการด้านที่อยู่อาศัยและด้านสวัสดิการ ของ ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ในจังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา	ค่า สหสัมพันธ์	ระดับ นัยสำคัญ
3) รูปแบบที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว) – ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (1.1 - 2 ล้านบาท)	0.330	0.000
4) รูปแบบที่อยู่อาศัย (บ้านแฝด) - ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (3.1 - 4 ล้านบาท)	0.447	0.000
5) รูปแบบที่อยู่อาศัย (ทาวน์เฮ้าส์/ตึกแถว/ห้องแถว) - ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (น้อยกว่า 0.5 ล้านบาท)	0.385	0.000
6) รูปแบบที่อยู่อาศัย (อาคารชุด/คอนโดมิเนียม/แมนชั่น/แฟลต/อพาร์ทเมนต์) – ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (3.1 - 4 ล้านบาท)	0.561	0.000
7) รูปแบบที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว) – ขนาดเนื้อที่ใช้สอย (25 - 35 ตร.ม.)	0.530	0.000
8) รูปแบบที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว) – ขนาดเนื้อที่ใช้สอย (มากกว่า 66 ตร.ม. ขึ้นไป)	0.391	0.000
9) รูปแบบที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว) – ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (การพักชำระหนี้ 1 ปี)	0.702	0.000
10) รูปแบบที่อยู่อาศัย (บ้านแฝด) - ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (การพักชำระหนี้ 1 ปี)	0.502	0.000
11) รูปแบบที่อยู่อาศัย (ทาวน์เฮ้าส์/ตึกแถว/ห้องแถว) – ทัศนคติการยอมรับการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดก่อนกำหนด	0.672	0.000
12) รูปแบบที่อยู่อาศัย (ทาวน์เฮ้าส์/ตึกแถว/ห้องแถว) – ทัศนคติการจ่าย	0.658	0.000
13) รูปแบบที่อยู่อาศัย (คอนโดมิเนียม – เงินกู้ยืมดอกเบี้ยคงที่ ข้อ 2.5)	0.369	0.000
14) รูปแบบที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว) – ข้อ 2.6.3 (เฉพาะที่อยู่อาศัย)	0.295	0.000
15) รูปแบบที่อยู่อาศัย (บ้านแฝด) - ข้อ 2.6.3 (เฉพาะที่อยู่อาศัย)	0.344	0.000
16) รูปแบบที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว) – สถานที่ (ความปลอดภัยในชีวิตและ)	0.217	0.000
17) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่ออยู่อาศัย) - รูปแบบที่อยู่อาศัย (ทาวน์เฮ้าส์/ตึกแถว/ห้องแถว)	0.264	0.000
18) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อสร้างครอบครัว) - รูปแบบที่อยู่อาศัย (ทาวน์เฮ้าส์/ตึกแถว/ห้องแถว)	0.509	0.000
19) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อทรัพย์สิน) - รูปแบบที่อยู่อาศัย (ทาวน์เฮ้าส์/ตึกแถว/ห้องแถว)	0.670	0.000
20) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อซื้อเป็นหลังที่ 2) - รูปแบบที่อยู่อาศัย (คอนโดมิเนียม)	0.459	0.000
21) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อการลงทุน) - รูปแบบที่อยู่อาศัย (คอนโดมิเนียม)	0.408	0.000
22) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่ออยู่อาศัย) – ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (น้อยกว่า 0.5 ล้านบาท)	0.317	0.000
23) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อสร้างครอบครัว) - ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (น้อยกว่า 0.5 ล้านบาท)	0.050	0.000

ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการด้านที่อยู่อาศัยและด้านสวัสดิการ ของ ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ในจังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา	ค่า สหสัมพันธ์	ระดับ นัยสำคัญ
24) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อสินทรัพย์) - ราคาที่ต้องการ ของที่อยู่อาศัย (น้อยกว่า 0.5 ล้านบาท)	0.525	0.000
25) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อบ้านหลังที่ 2) - ราคาที่ต้องการ ของที่อยู่อาศัย (น้อยกว่า 2.1 - 3 ล้านบาท)	0.544	0.000
26) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อบ้านหลังที่ 2) - ราคาที่ต้องการ ของที่อยู่อาศัย (มากกว่า 4 ล้านบาท)	0.536	0.000
27) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อการลงทุน) - ราคาที่ต้องการ ของที่อยู่อาศัย (3.1 - 4 ล้านบาท)	0.478	0.000
28) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อที่อยู่อาศัย) - ขนาดเนื้อที่ใช้ สอย (25 - 35 ตร.ม.)	0.211	0.000
29) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อครอบครัว) - ขนาดเนื้อที่ใช้สอย (25 - 35 ตร.ม.)	0.421	0.000
30) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อสินทรัพย์) - ขนาดเนื้อที่ใช้สอย (25 - 35 ตร.ม.)	0.508	0.000
31) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อบ้านหลังที่ 2) - ขนาดเนื้อที่ใช้ สอย (น้อยกว่า 25 ตร.ม.)	0.264	0.000
32) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อลงทุน) - ขนาดเนื้อที่ใช้สอย (น้อยกว่า 25 ตร.ม.)	0.335	0.000
33) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อที่อยู่อาศัย) - ความต้องการ สินเชื่อที่อยู่อาศัย (พริค่างจำนอง)	0.540	0.000
34) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อครอบครัว) - ความต้องการ สินเชื่อที่อยู่อาศัย (2.5.9)	0.485	0.000
35) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อสินทรัพย์) - ความต้องการ สินเชื่อที่อยู่อาศัย (2.5.9)	0.657	0.000
36) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่ออยู่อาศัย) - สถานที่ สภาพแวดล้อม (ข้อ 4)	0.457	0.000
37) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่ออยู่อาศัย) - สถานที่ สภาพแวดล้อม (ข้อ 5)	0.374	0.000
38) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่ออยู่อาศัย) - สถานที่ สภาพแวดล้อม (ข้อ 3)	0.357	0.000
39) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่ออยู่อาศัย) - สถานที่ สภาพแวดล้อม (ข้อ 2)	0.327	0.000
40) วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่ออยู่อาศัย) - สถานที่ สภาพแวดล้อม (ข้อ 1)	0.218	0.000
41) ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (น้อยกว่า 0.5 ล้านบาท) - ขนาดเนื้อที่ใช้สอย	0.428	0.000

ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการด้านที่อยู่อาศัยและด้านสวัสดิการ ของ ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ในจังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา	ค่า สหสัมพันธ์	ระดับ นัยสำคัญ
(25 - 35 ตร.ม.)		
42) ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (น้อยกว่า 0.5 - 1 ล้านบาท) - ขนาดเนื้อที่ใช้ สอย (36 - 45 ตร.ม.)	0.264	0.000
43) ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (1 - 2 ล้านบาท) - ขนาดเนื้อที่ใช้สอย (36 - 45 ตร.ม.)	0.225	0.000
44) ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (2.1 - 3 ล้านบาท) - ขนาดเนื้อที่ใช้สอย (56 - 65 ตร.ม.)	0.411	0.000
45) ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (3.1 - 4 ล้านบาท) - ขนาดเนื้อที่ใช้สอย (น้อย กว่า 25 ตร.ม.)	0.465	0.000
46) ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (มากกว่า 5 ล้านบาท) - ขนาดเนื้อที่ใช้สอย (น้อยกว่า 25 ตร.ม.)	0.419	0.000
47) ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (น้อยกว่า 0.5 ล้าน) - ความต้องการสินเชื่อที่อยู่ อาศัย (ข้อ 10)	0.454	0.000
48) ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (0.5 - 1 ล้านบาท) - ความต้องการสินเชื่อที่อยู่ อาศัย (ข้อ 2.5.2)	0.261	0.000
49) ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (2.1 - 3 ล้านบาท) - ความต้องการสินเชื่อที่อยู่ อาศัย (ข้อ 2.5.3)	0.409	0.000
50) ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (3.1 - 4 ล้านบาท) - ความต้องการสินเชื่อที่อยู่ อาศัย (ข้อ 2.5.6)	0.304	0.000
51) ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (มากกว่า 5 ล้านบาท) - ความต้องการสินเชื่อที่ อยู่อาศัย (ข้อ 2.5.6)	0.242	0.000
52) ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (1.1 - 2 ล้าน) - กรรมสิทธิ์ (ข้อ 3)	0.326	0.000
53) ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (0.5 - 1 ล้าน) - กรรมสิทธิ์ (ข้อ 3)	0.223	0.000
54) ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (น้อยกว่า 0.5 ล้านบาท) - สถานที่ (ข้อ 4)	0.339	0.000
55) ขนาดเนื้อที่ใช้สอย (25 - 35 ตร.ม.) - ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (ข้อ 2.5.9, 10)	0.487	0.000
56) ขนาดเนื้อที่ใช้สอย (36 - 45 ตร.ม.) - ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (ข้อ 2.5.6)	0.257	0.000
57) ขนาดเนื้อที่ใช้สอย (46 - 55 ตร.ม.) - ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (ข้อ 2.5.6)	0.370	0.000
58) ขนาดเนื้อที่ใช้สอย (56 - 65 ตร.ม.) - ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (ข้อ 2.5.6)	0.384	0.000
59) ขนาดเนื้อที่ใช้สอย (46 - 55 ตร.ม.) - กรรมสิทธิ์ (ข้อ 2.6.3)	0.272	0.000
60) ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (เงินกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นแบบ ขั้นบันได) - กรรมสิทธิ์ (กรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย)	0.753	0.000

ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการด้านที่อยู่อาศัยและด้านสวัสดิการ ของ ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ในจังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา	ค่า สหสัมพันธ์	ระดับ นัยสำคัญ
61) ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (ข้อ 2.5.4) – กรรมสิทธิ์ (กรรมสิทธิ์เฉพาะที่ อยู่อาศัย)	0.652	0.000
62) ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (ข้อ 2.5.2) – กรรมสิทธิ์ (กรรมสิทธิ์เฉพาะที่ อยู่อาศัย)	0.644	0.000
63) ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (ข้อ 2.5.5) – กรรมสิทธิ์ (กรรมสิทธิ์เฉพาะที่ อยู่อาศัย)	0.461	0.000
64) ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (พักชำระหนี้ 1 ปี) – กรรมสิทธิ์ (กรรมสิทธิ์ เฉพาะที่อยู่อาศัย)	0.796	0.000
65) ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (ข้อ 2.5.10) – กรรมสิทธิ์ (ข้อ 2.6.5)	0.602	0.000
66) ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (พริ่ค่าสำรวจและประเมินราคาหลักประกัน) – กรรมสิทธิ์ (กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน/กรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย)	0.751	0.000
67) ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (ข้อ 2.5.14) – กรรมสิทธิ์ (กรรมสิทธิ์ในโฉนด ที่ดิน/กรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย)	0.606	0.000
68) กรรมสิทธิ์ (ข้อ 2.6.2) – สถานที่ (ข้อ 2.7.2)	0.275	0.000
69) กรรมสิทธิ์ (ข้อ 2.6.2) – สถานที่ (ข้อ 2.7.4)	0.283	0.000

คณะผู้วิจัยได้พิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการด้านที่อยู่อาศัย และด้านสวัสดิการของ
ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานี นนทบุรี และพระนครศรีอยุธยา

โดยระดับที่นำมาวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์ในระดับปานกลาง (ค่าระดับความสัมพันธ์ 0.50 – 0.70)
มีความสัมพันธ์ 17 ความสัมพันธ์ ได้แก่ รูปแบบที่อยู่อาศัย (อาคารชุด/คอนโดมิเนียม/แมนชั่น/แฟลต/อพาร์ท
เมนต์) – ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (3.1 - 4 ล้านบาท), รูปแบบที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว) – ขนาดเนื้อที่ใช้
สอย (25 - 35 ตร.ม.), รูปแบบที่อยู่อาศัย (บ้านแฝด) – ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (การพักชำระหนี้ 1 ปี),
รูปแบบที่อยู่อาศัย (ทาวน์เฮ้าส์/ตึกแถว/ห้องแถว) – พริ่ค่าธรรมเนียมการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดก่อนกำหนด,
รูปแบบที่อยู่อาศัย (ทาวน์เฮ้าส์/ตึกแถว/ห้องแถว) – พริ่ค่าจดจำนอง, วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่
อาศัย (เพื่อสร้างครอบครัว) – รูปแบบที่อยู่อาศัย (ทาวน์เฮ้าส์/ตึกแถว/ห้องแถว), วัตถุประสงค์ความต้องการ
ด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อทรัพย์สิน) – รูปแบบที่อยู่อาศัย (ทาวน์เฮ้าส์/ตึกแถว/ห้องแถว), วัตถุประสงค์ความ
ต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อสินทรัพย์) – ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (น้อยกว่า 0.5 ล้านบาท), วัตถุประสงค์
ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อบ้านหลังที่ 2) – ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (น้อยกว่า 2.1 - 3 ล้านบาท),
วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อบ้านหลังที่ 2) – ราคาที่ต้องการของที่อยู่อาศัย (มากกว่า 4 ล้าน
บาท), วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อสินทรัพย์) – ขนาดเนื้อที่ใช้สอย (25 - 35 ตร.ม.),
วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อที่อยู่อาศัย) – ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (พริ่ค่าจด
จำนอง), วัตถุประสงค์ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (เพื่อสินทรัพย์) – ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย
(พริ่ค่าธรรมเนียมการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดก่อนกำหนด), ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (เงินกู้อัตราดอกเบี้ย
คงที่ระยะหนึ่งและปรับคงที่ใหม่ทุกกรอบ 3 ปี) – กรรมสิทธิ์ (กรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย), ความต้องการสินเชื่อ
ที่อยู่อาศัย (เงินกู้อัตราดอกเบี้ยระยะสั้นในช่วงแรก) – กรรมสิทธิ์ (กรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย), ความต้องการ

สินเชื่อที่อยู่อาศัย (พริ้อตราดอกเบี้ยชนิดชำระหนี้) – กรรมสิทธิ์ (กรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย), ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (รัฐบาลช่วยสมทบ) – กรรมสิทธิ์ (กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน/กรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย)

ระดับความสำคัญระดับสูง (ค่าระดับความสัมพันธ์ 0.70 – 0.90) มีความสัมพันธ์ 4 ความสัมพันธ์ ได้แก่ รูปแบบที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว) – ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (การพักชำระหนี้ 1 ปี), ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (เงินกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นแบบขั้นบันได) – กรรมสิทธิ์ (กรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย), ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (พักชำระหนี้ 1 ปี) – กรรมสิทธิ์ (กรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย), ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (พริ้อสำรวจและประเมินราคาหลักประกัน) – กรรมสิทธิ์ (กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน/กรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย)

4.3 แนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง

4.3.1 แนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองในโอกาสในทัศนะของผู้เชี่ยวชาญ

แนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองในอนาคตในทัศนะของผู้เชี่ยวชาญ ใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้เชี่ยวชาญจำนวนผู้เชี่ยวชาญจำนวน 7 คน และเป็นผู้ที่มีความรู้ใน 3 ด้าน ดังนี้

- 1) มีความรู้ด้านการจัดสวัสดิการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย
- 2) มีความรู้ด้านกฎหมายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย
- 3) มีความรู้ด้านนโยบาย/ยุทธศาสตร์เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

ทั้งนี้ประเด็นของแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองในอนาคตในทัศนะของผู้เชี่ยวชาญสรุปได้ดังนี้

4.3.1.1 การให้นัยสำคัญ ความหมายของการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัย

การให้ความหมายของการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญนั้นมียุทธศาสตร์ที่มีความคล้ายคลึงกันคือมองว่า ที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหนึ่งในปัจจัยและสิทธิขั้นพื้นฐานที่ทุกคนพึงมีและพึงได้รับ เนื่องจากการมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคงย่อมหมายถึงความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือเป็นเรื่องของความมั่นคงของมนุษย์ โดยมีประเด็นด้านที่อยู่อาศัยเป็นประเด็นอันดับต้นๆ หากกล่าวถึงนโยบายที่เกี่ยวกับความมั่นคงของมนุษย์ ดังที่ผู้เชี่ยวชาญด้านนโยบาย/ยุทธศาสตร์เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ได้กล่าวไว้ว่า “ที่อยู่อาศัยมาเป็นอันดับหนึ่งเพราะในเรื่องที่อยู่อาศัยแม้กระทั่ง WHO ที่ไม่ว่าจะพูดเรื่องสังคมผู้สูงอายุหรือกลุ่มเป้าหมายใดๆก็มักจะมีเรื่องที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่สำคัญอันดับต้นๆแทบทั้งสิ้น แล้วใน SDG ก็จะมีพูดถึงเรื่องที่อยู่อาศัยด้วย” แต่ทั้งนี้ หากมองลึกลงไปในเรื่องนิยามหรือความหมายของการจัดการด้านที่อยู่อาศัยผู้เชี่ยวชาญหลายท่านเห็นพ้องกันว่า การจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยนั้น จะมองแค่เป็นการจัดการเฉพาะเรื่องบ้านหรือตัวโครงสร้างอาคารไม่ได้ หากแต่ต้องพูดถึงปัจจัยหรือองค์ประกอบอื่น ทั้งเรื่องสภาพแวดล้อม การอยู่ร่วมกันในชุมชน หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือ เป็นการจัดสวัสดิการที่ไม่ใช่แค่การสร้างบ้าน แต่เป็นการสร้างชุมชนเป็นสิ่งสำคัญ สำหรับในเรื่องของกรรมสิทธิ์นั้น ผู้เชี่ยวชาญมองว่า คนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นผู้

มีรายได้น้อย ทำให้ไม่มีกำลังที่จะซื้อหรือครอบครองกรรมสิทธิ์ได้ ดังนั้น อาจไม่จำเป็นว่าจะต้องถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาจเป็นการถือครองกรรมสิทธิ์ในการเช่าระยะยาว โดยจะต้องมีมาตรการต่างๆ เพื่อรองรับและสนับสนุนให้คนกลุ่มนี้สามารถเข้าถึงการถือครองหรือมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย โดยมีกฎหมายและมาตรการที่สนับสนุนทั้งด้านสินเชื่อ ด้านความรู้เรื่องกรรมสิทธิ์ กฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

4.3.1.2 การจัดสวัสดิการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของหน่วยงานในปัจจุบัน

การจัดสวัสดิการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยนั้น มีหน่วยงานที่เข้ามามีบทบาทค่อนข้างหลากหลาย ทั้งภาครัฐ เอกชน และภาคประชาชน ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะเป็นการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยให้แก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง โดยในที่นี้จะขอยกตัวอย่างการดำเนินงานและโครงการที่น่าสนใจ ดังนี้

การดำเนินงานของหน่วยงานและองค์กรต่างๆ มีหน่วยงานที่มีหน้าที่ที่ชัดเจนคือ การเคหะแห่งชาติ ภายใต้สังกัดของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยรับภารกิจดูแลเรื่องที่อยู่อาศัยของคนทุกกลุ่มรายได้ ทั้งในส่วนผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ส่วนผู้มีรายได้สูงอาจมีบ้างแต่ในสัดส่วนน้อย เนื่องจากไม่ใช่กลุ่มเป้าหมายหลักและอีกประการหนึ่งคือคนกลุ่มนี้สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยของการผลิตในภาคเอกชนอยู่แล้ว ดังนั้น ภารกิจหลักจึงเน้นไปที่กลุ่มเป้าหมายระดับล่าง ซึ่งมีทั้ง โครงการบ้านเอื้ออาทร เคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้น้อย ตลอดจนโครงการเงินอุดหนุน ซึ่งใช้ฐานข้อมูลจากการลงพื้นที่สำรวจผู้มีรายได้น้อย โดยการปฏิบัติงานส่วนใหญ่ของการเคหะแห่งชาติ จะเน้นการดำเนินงานโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก เช่น ที่อยู่อาศัยตามแนวคิด Universal Design คือทุกคนสามารถใช้งานได้ โดยแนวคิดนี้จะแทรกอยู่ตามโครงการของการเคหะฯ เช่น ชั้นล่างเตรียมไว้สำหรับผู้สูงอายุ หรือผู้ด้อยโอกาสที่สามารถเข้าไปอยู่ได้สะดวก และในเรื่องของการประหยัดพลังงาน สิ่งแวดล้อม การประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม หรือ EIA ซึ่งทางการเคหะฯ ให้ความสำคัญและรับรองว่าจะปฏิบัติตาม EIA เพื่อให้ผ่านตามเกณฑ์ นอกจากนี้ ยังเน้นการทำงานร่วมกับภาคีเครือข่าย ไม่ว่าจะเป็นภาครัฐด้วยกัน ภาคเอกชน หรือองค์กรอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

โดยการดำเนินงานร่วมกันระหว่างหน่วยงานภาครัฐ ค่อนข้างเป็นไปในทางที่เอื้อประโยชน์ต่อกันโดยหน่วยงานหลักคือการเคหะแห่งชาติที่มีความชัดเจนในภารกิจคือการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ส่วนในสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนหรือ พอช. จะให้ความสำคัญกับประเด็นสวัสดิการ โดยมองว่าที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในสวัสดิการและใช้กลไกสวัสดิการชุมชน มาเป็นตัวขับเคลื่อนด้านสินเชื่อ เพื่อนำไปสู่การมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคง โดยใช้แนวคิดการออม ซึ่งก่อนที่จะมีบ้านต้องมีการออมร่วมกันประหนึ่งว่าค้าประกันซึ่งกันและกัน และยังสนับสนุนในเรื่องของการย้ายบ้าน สาธารณูปโภคสาธารณูปการต่างๆ นอกจากนี้ยังมีหน่วยที่สนับสนุนอื่นๆ เช่น กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ เพราะกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการมีพื้นที่ เช่น ที่ดินของนิคมสร้างตนเองที่สามารถใช้เป็นพื้นที่ในการก่อสร้างบ้านได้ หรือโครงการซ่อมแซมบ้านผู้มีรายได้น้อยให้มีความมั่นคง โดยจะดำเนินงานร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือ กรมส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ (พก.) ก็จะมีในเรื่องของการปรับสภาพแวดล้อมเรื่องบ้านให้เหมาะสมกับการใช้ชีวิตของคนพิการในครอบครัวผู้มีรายได้น้อย เป็นต้น

ทั้งนี้ โครงการตามภารกิจในแผนยุทธศาสตร์ที่อยู่อาศัย 10 ปี การเคหะแห่งชาติได้รับมอบหมายภารกิจมา จำนวน 1,700,000 หน่วย เนื่องจากข้อจำกัดในด้านการผลิตและการดำเนินงาน จึงจำเป็นต้องดำเนินงานร่วมกับภาคเอกชน โดยประมาณการว่าการเคหะฯ สามารถดำเนินการได้เพียง 500,000 หน่วยใน

แผน 10 ปี ตกปีละ 50,000 หน่วย ซึ่งเป็นตัวเลขที่ค่อนข้างสูงสำหรับการเคหะฯ โดยจากสถิติที่ผ่านมาตั้งแต่ปี ๒๕๑๖ การกิจของการเคหะฯ เฉลี่ยต่อปี จำนวน 20,000-30,000 หน่วย ซึ่งในปัจจุบันเพิ่มขึ้นเกือบจะเป็น 2 เท่า ในขณะที่บุคลากรในภาครัฐของแทบทุกส่วนงาน ถูกลดขนาดองค์กรลง ซึ่งสวนทางกับการกิจที่ได้รับ ดังนั้นจึงต้องจัดสรรงบประมาณและการดำเนินการบางส่วนให้กับภาคเอกชน นอกจากการทำงานร่วมกับภาคเอกชนแล้ว ยังมีการดำเนินงานร่วมกับสถาบันทางการเงิน เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยมีการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัย ที่ทาง ธอส. ดำเนินการร่วมกับกระทรวง ผ่านแอปพลิเคชัน application Home For All (GHBank Smart Booth) นอกจากนี้ยังได้รับความร่วมมือจาก ธอส. ในการเข้ามาให้ความรู้เกี่ยวกับเรื่องวินัยทางการเงิน ซึ่งในทุกครั้งที่มีการส่งมอบบ้าน จะเชิญ ธอส. เพื่อให้ความรู้เรื่องการสร้างวินัยทางการเงินไม่ว่าจะซื้อแล้วหรือกำลังผ่อน ป้องกันการเป็น NPL อีกทั้งการเคหะแห่งชาติมีการประนีประนอม การพักชำระหนี้ และสร้างข้อตกลงเพื่อให้สามารถเลือกผ่อนตามกำลัง และวางแผนร่วมกัน

นอกจากการดำเนินงานที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว ยังมีโครงการอีกหนึ่งโครงการที่น่าสนใจภายใต้ชื่อ **“ปทุมธานีโมเดล”** ซึ่งเป็นหนึ่งในพื้นที่ในการศึกษาวิจัยในครั้งนี้และมีจุดเด่นตรงที่เป็นการร่วมมือกันของหลายหน่วยงานเพื่อแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยที่เห็นเป็นรูปธรรม โดยปทุมธานีโมเดลเกิดจากปัญหาการรुक้าที่สาธารณะ โดยเฉพาะบริเวณ **“คลอง 1”** คลองชลประทานในพื้นที่จังหวัดปทุมธานี 1 ใน 13 คลองระบายน้ำหลักของจังหวัดปทุมธานี ที่ถูกรุกอย่างหนักจากความเจริญเติบโตของเศรษฐกิจและการขยายตัวของชุมชน จึงเป็นที่มาของปทุมธานีโมเดล เพื่อจัดระเบียบตลอดแนวความยาว 20 กิโลเมตร ของคลองส่งน้ำแห่งนี้ การดำเนินงานเกิดจากความร่วมมือจากหลายหน่วยงาน ทั้งสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ภายใต้การกำกับดูแลของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (พม.) จังหวัดปทุมธานี โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษารังสิตเหนือ จังหวัดปทุมธานี ของกรมชลประทาน สำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง สำนักงานสหกรณ์จังหวัดปทุมธานี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ องค์การบริหารส่วนจังหวัดปทุมธานี และสหพันธ์พัฒนาองค์กรชุมชนคนจนเมืองแห่งชาติ ฯลฯ ได้จัดโครงการ “ปทุมธานีโมเดล” ย้ายผู้รูกคลองทั้ง 16 ชุมชน ในเขตเทศบาลตำบลท่าโขลง และคลองหลวง ไปยังพื้นที่ใหม่ สำหรับประชาชนที่เข้าร่วมโครงการ จะจัดให้รวมตัวกันในรูปแบบสหกรณ์ เพื่อผ่อนจ่ายเงิน เดือนละประมาณ 1,000 บาท สำหรับเป็นค่าเช่าที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ ซึ่งเป็นอาคารชุดที่ พม.จะดำเนินการก่อสร้างบนพื้นที่ 33 ไร่ บริเวณคลองเชียงรากใหญ่ ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี ใกล้กับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ วิทยาเขตรังสิต คาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2560 และเข้าอยู่ได้จริงประมาณปลายปี 2560 โดยรูปแบบตัวอาคารออกแบบโดยอาจารย์จากคณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เป็นอาคารชุด 2-3 ชั้น ยกพื้นสูง มีห้องขนาด 30 ตารางเมตร และ 45 ตารางเมตร พร้อมทั้งมีการจัดสาธารณูปโภคเพื่อดูแลคุณภาพชีวิตด้วย อาทิ ศูนย์รับเลี้ยงเด็ก ดูแลคนชรา ลานกิจกรรมต่างๆ โดยเฟสแรกจะเริ่มย้ายประมาณ 400 หลังคาเรือนก่อน ปัจจุบันมีผู้ที่สนใจเข้าร่วมโครงการประมาณ 1,400 ราย นอกจากนี้ยังมีแนวทางอื่น ๆ เช่น การเข้าโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ การรวมกลุ่มสหกรณ์ไปซื้อหรือเช่าที่ดินใหม่ของตัวเอง อย่างเช่น ชุมชนแก้วนิมิต ซึ่งเป็นชุมชนมุสลิม ได้จัดตั้งสหกรณ์บ้านมั่นคงไทยมุสลิมสามัคคี จำกัด เพื่อรวบรวมเงินจากสมาชิกประมาณ 169 ราย 10 ครั้วเรือน ซื้อที่ดินจำนวน 5 ไร่ 42 ตารางวา บริเวณใกล้เคียงที่ใกล้กับศาสนสถาน โดยตั้งเป้าสร้างเป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบบ้านแถว (ข้อมูลจากประชาชาติธุรกิจ, 2559) ทั้งนี้ การดำเนินงานที่โดดเด่นคืออยู่ในรูปแบบสหกรณ์ โดยเจ้าหน้าที่สหกรณ์

ปทุมธานีโมเดลมีหน้าที่ดูแลภาพรวม ทำงานร่วมกับชุมชน ซึ่งการทำงานชุมชนสัมพันธ์มีความท้าทายเป็นอย่างมาก ตอนเริ่มแรกความยากง่ายในการทำงานเกิดจากคนในชุมชนที่ไม่ให้ความร่วมมือกับเจ้าหน้าที่ โดยต้องใช้ความพยายามอยู่หลายครั้งในการทำมาเข้าใจกับคนในชุมชน เกี่ยวกับตัวโครงการและผลประโยชน์ที่ชุมชนจะได้รับ

โดยสรุปจะเห็นได้ว่า หน่วยงานที่เข้ามามีบทบาทในการจัดสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยมีหลากหลาย แต่หน่วยงานที่เป็นแกนนำหลักคงหนีไม่พ้นหน่วยงานภาครัฐ เนื่องจากเป็นโครงการที่ใช้งบประมาณสูง ไม่หวังผลกำไร และเกี่ยวข้องกับข้อกฎหมายหลายๆด้าน โดยลักษณะการดำเนินงานจะเป็นไปเพื่อการจัดสรรและพัฒนาที่อยู่อาศัยให้มีความมั่นคง มีสภาพแวดล้อมที่ดี สร้างชุมชนน่าอยู่ และพยายามบริหารจัดการให้กลุ่มคนที่มียรายได้น้อยได้เข้าถึงการมีที่อยู่ที่ได้มาตรฐาน ตลอดจนการสนับสนุนให้สามารถครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเพื่อให้ประชาชนรู้สึกมั่นคง ปลอดภัยและคลายความกังวลได้ในระดับหนึ่งในประเด็นการถือครองกรรมสิทธิ์

4.3.1.3 การจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี , Thailand 4.0 , ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 20 ปี และการขับเคลื่อนให้ดำเนินการได้อย่างเป็นรูปธรรม

แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 20 ปี ให้ความสำคัญในเรื่องของการเงิน และทุกคนต้องมีบ้าน มีที่อยู่อาศัย มีคุณภาพชีวิตที่ดี ตามวิสัยทัศน์ของรัฐบาลที่ว่า ประเทศมีความมั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน เป็นประเทศพัฒนาแล้วด้วยการพัฒนาตามปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง โดยภายใน 20 ปี ตั้งเป้าว่าทุกคนต้องมีที่อยู่อาศัย หรือต้องมีที่พักเป็นหลักแหล่ง ซึ่งหากพิจารณาถึงความเป็นไปได้กับสถานการณ์ปัจจุบัน ยังถือว่ามีโอกาสเป็นไปได้ค่อนข้างน้อย เนื่องจากข้อจำกัดหลายๆด้าน โดยเฉพาะกรณีการถือกรรมสิทธิ์ ที่ติดปัญหาในเรื่องรายได้และสินเชื่อ แต่ทั้งนี้ ภายใต้เนื้อหาของยุทธศาสตร์ ได้กล่าวถึงเรื่องของกองทุนที่อยู่อาศัย ซึ่งบรรจุไว้ในร่างยุทธศาสตร์ที่อยู่อาศัย 20 ปี ซึ่งสามารถนำมาเป็นแนวทางแก้ไขปัญหในส่วนนี้ได้ เพราะใน 5 ยุทธศาสตร์ มี 1 ยุทธศาสตร์ ที่เป็นเรื่องของเงินและสินเชื่อ ซึ่งทางเคหะฯ รับภารกิจเป็นหลัก โดยมีหน้าที่ประสานกับทางธนาคารในการนำเอกสารการขอสินเชื่อรายย่อย แนะนำในส่วนที่ยังขาด ส่วนทางธนาคารที่ปล่อยกู้จะดูความเสี่ยงที่เกิดขึ้น ซึ่งแนวคิดระหว่างสององค์กรอาจจะสวนทางกัน กล่าวคือแนวคิดการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร จะพิจารณาปล่อยกู้ในกรณีที่มีความสามารถในการจ่าย แต่การเคหะมองในเรื่องของรายได้ ซึ่งตามเกณฑ์ต้องมีรายได้น้อยจึงจะมีสิทธิ์ ดังนั้น แนวทางที่ทั้งสององค์กรจะดำเนินงานร่วมกันจึงต้องมุ่งเน้นในเรื่องของการออม ต้องสร้างวินัย เริ่มจากโน้มน้าวทำให้เป็นนิสัย ซึ่งเงินที่ออมก็จะกลายเป็นเงินดาวน์ 10% ของราคาบ้าน โดยอาจจะอยู่ในรูปแบบของสหกรณ์เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย ปรับปรุงต่อเติม สร้างใหม่ หากไม่มีวินัยทางการเงินก็ย่อมจะเป็นเรื่องยากที่ได้ครอบครองกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ซึ่งจากสถิติของการเคหะมีผู้รับบริการส่วนหนึ่งติดแบล็คลิส ทำให้มีผลต่อการยื่นสินเชื่อไม่ผ่าน แต่ถ้าหากมีการให้ความรู้ในเรื่องวินัยทางการเงินคนกลุ่มนี้ก็จะได้ผลประโยชน์ด้วย โดยผู้เชี่ยวชาญด้านนโยบายและยุทธศาสตร์มองว่า ถึงแม้ว่าวินัยสินเชื่อจะมีดอกเบี้ยลดลง แต่ธนาคารไม่ได้ปล่อยกู้เพราะฉะนั้นจะมีคนหลายประเภทที่หลุดไปจากการที่ได้รับสินเชื่อ เช่น คนที่ไม่ได้มีรายได้เป็นรายเดือน แต่มีรายได้รายวัน ซึ่งถ้ามีอะไรมารองรับหรือมีกองทุนขึ้นมารองรับเพื่อเสริมสร้างระบบการเงินและสินเชื่อก็ย่อมจะทำให้โอกาสในการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่

อยู่อาศัยมีเพิ่มมากขึ้น ดังคำกล่าวที่ว่า “อาจจะมีเป็นกองทุนขึ้นมาเหมือนมาสนับสนุน อาจจะเป็นสหกรณ์ออมก่อนๆ อย่างนี้ก็จะเห็นเลยว่าถึงแม้ไม่มีรายได้เป็นรายเดือน มีรายได้เป็นรายวัน เขาก็สามารถารันตีตัวเองได้ว่าเขาค้ำประกันซึ่งกันและกันหรือเขาผ่อนได้เป็นระบบสหกรณ์ ก็จะทำให้ตรงนี้เป็นไปได้และมองว่าถ้าจัดการดีๆ อีกหน่อยในอนาคตแม้กระทั่งบ้านผู้มีรายได้น้อยก็จะมีปัญหา” ซึ่งแนวคิดนั้นนอกจากจะส่งเสริมให้คนในชุมชนมีวินัยในการออม รู้จักการวางแผนชีวิตแล้ว ยังถือเป็นอีกปัจจัยที่ส่งเสริมให้ชุมชนมีความเข้มแข็ง เรียนรู้การจัดการชุมชนด้วยตนเอง เรียนรู้การใช้กลไกสวัสดิการเพื่อมาประยุกต์ใช้กับวิถีชีวิตในหลายๆ ด้าน “สมมติเขารวมตัวกันสัก 20 หลังก็จะเห็นความเอื้ออาทรต่อกันตามมาด้วย พี่ว่าได้หลายอย่างตามมา” ทั้งนี้ผู้เชี่ยวชาญมีฐานคิดที่เชื่อว่าการมีนโยบายด้านที่อยู่อาศัยเป็นจุดเริ่มต้นที่ดี ซึ่งนโยบายมีลักษณะที่กว้างและครอบคลุมมากขึ้นและลงลึกไปในทุกกลุ่มที่ต้องการที่อยู่อาศัยจริงๆ โดยเชื่อว่าหากหน่วยงานทำตามนโยบายทำตรงกับภารกิจและตรงกับกลุ่มเป้าหมาย ย่อมที่จะมีโอกาสเป็นไปได้ตามวิสัยทัศน์ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ว่าทุกคนจะต้องมีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่วในปี 2579 ถ้าผลักดันเรื่องนี้อย่างต่อเนื่องและทุกภาคส่วนต้องร่วมมือกัน

อย่างไรก็ดี การสร้างภาคีเครือข่ายที่ร่วมสนับสนุน ถือเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่สำคัญสำหรับการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัย โดยมีหลักการทำงานเชิงบูรณาการเชื่อมโยงกันหมด “เหมือนบางที่เข้าไปตรงนี้เชื่อมไปตรงนั้นด้วย วันนี้มีการเชื่อมโยงข้อมูลของความต้องการที่อยู่อาศัย มีการทำ MOU ระหว่างการเคหะฯ พอช. ทั้งหมดจะเชื่อมโยงกัน ใน 20 ปีข้างหน้าอาจจะหาเจ้าภาพหลักไม่เจอ เพราะทุกคนทำและต่อเนื่องกันหมด ผสมผสานกันหมด ใช้ข้อมูลทางไอทีทั้งหมดอาจจะมีการประสานงานหลักเท่านั้นเช่น เมื่อคุณต้องการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับคุณ คุณผ่อนไหวเท่าไร แล้วอยู่ตรงไหน ข้อมูลจะขึ้นโซว์มาทั้งหมดและรองรับในสิ่งที่คุณต้องการ” (บทสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านนโยบายและยุทธศาสตร์ที่อยู่อาศัย) ซึ่งจากคำกล่าวนี้นสะท้อนให้เห็นว่าการขับเคลื่อนงานเชิงบูรณาการกลายมาเป็นแนวทางหลักของการจัดสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และมีแนวโน้มที่จะเป็นกลไกสำคัญในอนาคตตามแผนยุทธศาสตร์ชาติด้านที่อยู่อาศัย 20 ปี

4.3.1.4 กฎหมายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่มีอำนาจในการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง

ปัจจุบันหน่วยงานที่มีอำนาจในการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยตามกฎหมาย จะเป็นอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานภาครัฐโดยตรง ในที่นี้จะขอยกตัวอย่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมชลประทาน ที่มีอำนาจหน้าที่จากทั้งมติ ครม. และ พรบ. โดยจากมติ ครม. ในประมาณปี 2520 เริ่มแรกที่ทำให้กรมชลประทานเป็นผู้มาดำเนินกิจกรรม เฉพาะที่เขตชลประทาน เฉพาะโครงการใหญ่ที่มีการศึกษาและดำเนินงานตามมติ ครม. โดยการดำเนินงานจะมีคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์และราคาประเมิน และจำแนกประเภทผู้มีสิทธิ์ เช่น ต้องมีทะเบียนบ้าน มีหลักฐาน โดยสมัยก่อนกรมประชาสัมพันธ์จะจัดให้ก็ต่อเมื่อผู้ร้องไม่ได้รับค่าชดเชยพิเศษ โดยจะขอเป็นที่อยู่อาศัยแทน แต่ระยะหลังเริ่มมีการบริหารจัดการเป็นหลายส่วน เช่น มีที่ 40 ไร่ จัดให้ 10 ไร่ อีก 30 ไร่ก็รับเป็นค่าชดเชยไป ซึ่งทางกรมชลประทานก็จัดการให้เป็นไปตามมติ ซึ่งหากในกรณีปลูกพื้นที่สาธารณะอาจจะมีแนวทางการดำเนินการที่แตกต่างไป ตามคำกล่าวที่ว่า “ปัจจุบันนี้ที่ป่าเสื่อมโทรมไม่มีแล้วพุดกันง่าย ๆ อย่างเราขอป่าไม่ได้ที่ดินแปลงนี้ พอเราเข้าไปดูก็มีคนบุก

รูกอยู่ดี ก็เลยจ่ายเป็นค่าชดเชยพิเศษ ให้ชาวบ้านไปซื้อเองเหมือนทุกวันนี้ล่าสุดก็โครงการห้วยโสมง จ. ปราจีนบุรี อันนี้ก็จ่ายเงินให้อย่างที่ผมว่าแหละ หากถ้าคิดแล้วค่าสาธารณูปโภคสมมุติไร่ละ 40,000 บาท 10 ไร่ ก็ 400,000 บาทก็ให้ราษฎรไปซื้อเองไปหาเอง” (บทสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย) อีกแนวทางหนึ่งคือการดำเนินงานตาม พรบ. ชลประทานหลวง ปี 2485 คือ การขับไล่ ห้ามบุกรุกเป็นการให้อำนาจเจ้าหน้าที่ ที่จะสามารถดำเนินการในขอบเขตใดได้บ้าง การป้องกันที่ผ่านมา เช่น เชื้อนป่าสักชลสิทธิ์ ซึ่งกินเนื้อที่กว่าแสนไร่ มีการทำถนนลาดยางรอบเขื่อน และหากมีการบุกรุกก็สามารถ การดำเนินการแจ้งความดำเนินคดีได้เลย ในทางกลับกัน ผู้เชี่ยวชาญมองว่าหากชาวบ้านไม่เห็นด้วย ชาวบ้านไม่ยินยอมที่จะร่วมมือดำเนินการด้วย กลายเป็นว่าต้องใช้ภาคบังคับ ซึ่งเป็นทางออกที่สร้างความขัดแย้ง แต่ถ้ามีการประชาสัมพันธ์ โน้มน้าวให้ชาวบ้าน ให้ชุมชนเข้ามาร่วมด้วยจะเป็นการดี มากกว่าเข้าไปบังคับ โดยแสดงให้เห็นถึงประโยชน์ว่าหากยอมเปลี่ยนแปลงจะทำให้ได้พื้นที่ถูกสุขลักษณะ เป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดี การมีที่อยู่อาศัยที่เป็นระเบียบ ชุมชนก็จะให้ความร่วมมือซึ่งจะเอื้อให้การดำเนินงานสะดวกขึ้น และชาวบ้านเองก็จะได้รับผลประโยชน์สูงสุดจากการเปลี่ยนแปลง

อย่างไรก็ดี ผู้เชี่ยวชาญบางส่วนยังมองว่า การกระจายอำนาจให้แก่หน่วยงานหรือองค์กรอื่นๆ ก็เป็นสิ่งจำเป็นเช่นกัน ดังบทสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านนโยบายและยุทธศาสตร์มองว่า “ในอนาคตไม่ใช่แค่การเคหะฯ กับ พอช. หรือบริษัทเท่านั้นที่จะสร้างบ้าน ท้องถิ่นที่ไหนเข้มแข็งต้องรับไปเลย เพราะฉะนั้นต้องมีการแก้ไขกฎหมายข้อระเบียบให้ท้องถิ่นสามารถไปจัดการเรื่องที่อยู่อาศัยได้” ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าการกระจายอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยลงไปยังองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นเป็นเรื่องที่จำเป็นและสำคัญเนื่องจาก อบต. เป็นหน่วยงานที่ใกล้ชิดและรู้ถึงความต้องการของชุมชนได้ดีกว่าองค์กรหรือหน่วยงานส่วนกลาง โดยหน่วยงานกลางอาจมีหน้าที่เพียงกำหนดนโยบายที่เปิดกว้างและยืดหยุ่นได้ เพื่อให้สะดวกต่อการปรับให้เข้ากับบริบทของพื้นที่นั้นๆ

4.3.1.5 รูปแบบหรือแนวทางในการบริหารจัดการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ในอนาคตอีก 10 – 20 ปี ข้างหน้า

การวางแผนและการบริหารจัดการถือเป็นหัวใจสำคัญสำหรับการดำเนินงานโครงการต่างๆ การจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยก็เช่นเดียวกัน ดังนั้นรูปแบบและแนวทางการบริหารจัดการที่ดีตามทัศนะของผู้เชี่ยวชาญ ควรมีลักษณะ ดังนี้

- 1) ระบบข้อมูล ต้องมีระบบข้อมูลที่ดี มีฐานข้อมูลแยกแยะได้ว่าใครหรือคนกลุ่มใดที่ต้องการบ้าน และต้องการบ้านแบบไหน แล้วศักยภาพมีแค่ไหน (กำลังซื้อ) ตลอดจนผลักดันให้กลุ่มเป้าหมายต่างๆ ที่จะอยากมีบ้านดำเนินการลงทะเบียน ซึ่งจะทำให้ได้ข้อมูลที่ละเอียด ทั้งแยกตามอายุ รายได้ อาชีพ และข้อมูลพื้นฐานตามลักษณะทางประชากร ซึ่งข้อมูลเหล่านี้จะสามารถนำมาวางแผน และออกแบบการจัดสวัสดิการได้อย่างตรงความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งเปรียบเสมือนการคัดกรองกลุ่มเป้าหมายเบื้องต้นก่อน แล้วค่อยไปลงรายละเอียดจัดทำแผน เพื่อเป็นการประหยัดงบประมาณและผลิตหน่วยที่อยู่อาศัยที่ตรงจุด ไม่ก่อให้เกิดปัญหาเรื่องความไม่สมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานเช่นที่เคยผ่านมา

“ที่ผ่านมาการเคหะแห่งชาติจัดทำบ้านตามศักยภาพในการจัดทำ เช่น มีที่อยู่ที่เหมาะสมประมาณว่ามีใครจะมาอยู่ไหนก็จะไปซื้อที่หรือทำบ้านในโซนนั้นๆ ณ วันนี้มีบ้านที่ยังขายไม่ได้ ปี 2560 อยู่ประมาณหมื่นเก้าพันกว่าหลัง แปลว่า supply ไม่ชนกับ demand แต่ถ้าเรามี demand ตัวนี้แล้วจะเห็นได้เลยการเคหะควรจะทำบ้านไหน มันก็จะทำให้ลด cost ลงทุนไป แล้วก็มีคนซื้อ หรือกรณีที่เราเห็นแล้วเขามีบ้านอยู่แล้วแต่เขายังต้องการบ้านใหม่ แปลว่าบ้านเหล่านี้ก็อีกหน่อยก็ต้องเป็นบ้านมือสอง อย่างที่ ดร.สมเกียรติพูดท่านบอกว่า ถ้าต่างประเทศก็มีคือเป็นคนที่ทำงานใหม่ ก็จะซื้อบ้านลักษณะอย่างนี้ แล้วเปลี่ยนเป็นบ้านหลังใหญ่ขึ้น เมื่อมีครอบครัวและกลายเป็นบ้านขยายเมื่อมีครอบครัวใหญ่ขึ้น”

ซึ่งจากคำกล่าวข้างต้น ทำให้เห็นว่าการมีระบบข้อมูลที่ดีนั้น ย่อมส่งผลดีต่อทั้งผู้ผลิตและผู้บริโภค ตลอดจนงบประมาณที่ใช้จ่ายไปกับการจัดสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัย ก็จะเกิดความคุ้มค่ามากกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ปัจจุบันเราได้เห็นแนวโน้มของการนำเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับระบบข้อมูลเชื่อมโยงกับโครงการลงทะเบียนผู้มีรายได้น้อย โดยในเดือน พ.ค. 2560 มีจำนวนผู้ลงทะเบียนถึง 14 ล้านคน ซึ่งในขณะนี้หน่วยงานสามารถเข้าถึงกลุ่มบุคคลเหล่านี้ได้จริง เพราะในอดีตมีโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อยมากมาย แต่ไม่สามารถตรวจสอบได้เลยว่าคนที่เข้ามาจองโครงการเป็นผู้ที่มีรายได้น้อยจริงหรือไม่ ซึ่งการลงทะเบียนนี้จะเป็นเส้นทางที่เอื้อต่อการจัดสวัสดิการสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อยในทุกด้าน รวมไปถึงด้านที่อยู่อาศัยเช่นกัน

2) สถานการณ์ด้านลักษณะครัวเรือนในอนาคตที่จะส่งผลต่อการมีที่อยู่อาศัย ผู้เชี่ยวชาญบางท่านมองว่าลักษณะครัวเรือนอาจไม่ใช่ครอบครัวเดี่ยว อาจมีแนวโน้มกลับมาเป็นครอบครัวขยายเหมือนในอดีต ซึ่งส่งผลให้ในอนาคตจำนวนบ้านอาจจะไม่ใช่ 1 ต่อ 1 เช่น ถ้าเป็นครอบครัวขยาย 1 ต่อ 2 ครัวเรือน หรือ 1 ต่อ 3 ครัวเรือนก็เป็นได้ ขึ้นอยู่ที่นโยบายและการสร้างกระบวนการทัศนทางด้านความเชื่อและค่านิยม เพราะว่าสมัยก่อนคนถูกปลูกฝังความคิดว่าเป็นสังคมทุนนิยม พอมีครอบครัวต้องออกไปสร้างบ้านใหม่ เพราะเป็นเชิงทุนนิยม/วัตถุนิยม พอสร้างครอบครัวใหม่ในบ้านหลังใหม่ พ่อแม่ก็อยู่อีกส่วนหนึ่ง ณ วันนี้ปัญหาก็คือคนหนุ่มสาววัยแรงงานเอาลูกมาให้พ่อแม่ดูแลเลี้ยงดู ซึ่งหากเป็นครอบครัวขยาย ปู่ย่าตายายมีหน้าที่เลี้ยงหลาน พ่อแม่ออกไปทำงาน ซึ่งหากคนทุกวัยสามารถอยู่ด้วยกันในบ้านหลังเดียวกันได้ก็ย่อมจะเป็นเรื่องที่ดี ซึ่งอาจทำให้การออกแบบพื้นที่ใช้สอยและการจัดสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไปในอนาคต เช่น เมืองที่มีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ก็อาจจะดีไซน์เป็นลักษณะบ้านกับที่ทำงานใกล้กัน ภายในชุมชนมี Daycare หรือ senior complex ก็จะทำให้คนไม่อยากจะย้ายที่อยู่ โดยจะอาศัยอยู่กันเป็นครอบครัวใหญ่ ทั้งนี้ก็ขึ้นอยู่กับวิถีชีวิตของคน ณ เวลานั้นๆ เพราะใน 20 ปีข้างหน้า อาจไม่จำเป็นต้องออกนอกบ้านไปเลยก็ได้ คนอาจนิยมทำงานที่บ้านโดยพึ่งพาเทคโนโลยีเป็นหลัก วิธีการดำเนินชีวิตมันจะแตกต่างจากเดิมแล้ว ซึ่งจะส่งผลต่อการออกแบบที่อยู่อาศัยในอนาคต ดังจะกล่าวต่อไปในประเด็นเรื่องรูปแบบที่อยู่อาศัยทางกายภาพ

3) รูปแบบของบ้านทางกายภาพ ในอีก 20 ปี ข้างหน้า สำหรับกลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อย ผู้ที่ไม่มีกรรมสิทธิ์คือการใช้พื้นที่ที่ทับซ้อนได้หลายฟังก์ชัน เพราะแนวโน้มการก่อสร้างน่าจะเป็นแนวตั้ง เพื่อการใช้พื้นที่ให้คุ้มค่า ต้องมีการจัดการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่ ที่เคยเป็นบ้านทางราบ เพิ่มจำนวนชั้นขึ้นมาเป็น layer มีชั้นมากขึ้นได้พื้นที่ส่วนกลาง ได้สิ่งแวดล้อม มีพื้นที่ใช้สอยมาก หรือไม่ลดลงจากเดิม ได้คุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นและได้พื้นที่ส่วนกลางกลับมาเป็นปอดของชุมชน และหากกล่าวถึงความต้องการที่อยู่อาศัยด้านรูปแบบผู้เชี่ยวชาญ

ทางด้านการก่อสร้าง/สถาปนิก มองว่า ครัวเรือนเหล่านี้ต้องการพื้นที่ใช้สอยที่กว้างในระดับหนึ่งเนื่องจากมีสมาชิกครัวเรือนประมาณ 4-5 คน ดังนั้นขนาดพื้นที่ที่เขาต้องการจะอยู่ประมาณ 50-60 ตรม. แบ่งแยกห้องอย่างชัดเจน ห้องนอน ห้องรับแขก ห้องครัว ซึ่งโดยปกติที่อยู่อาศัยทั่วไปมีขนาดประมาณ 25-50 ตรม. ซึ่งมีลักษณะเป็นแบบห้องสตูดิโอแบบหอพักทั่วไป จะไม่สามารถตอบโจทย์ความต้องการของครัวเรือนเหล่านี้ได้ ส่วนการกู้สินเชื่อในระยะหลัง ธนาคารจะขยายระยะเวลาผ่อนชำระเป็น 30 ปี เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งแต่ละชุมชนจะมีวิธีการบริหารจัดการภายในโดยมีการตั้งสหกรณ์เพื่อให้สหกรณ์ดูแลสิ่งหาริมทรัพย์ของคนในชุมชน อย่างไรก็ตาม ประเด็นที่น่าเป็นห่วงในเรื่องของรูปแบบทางกายภาพคือ ภาครัฐมักจะก่อสร้างรูปแบบสำเร็จที่ใช้รูปแบบเดียวกันทั่วประเทศ เช่น การสร้างบ้านเอื้ออาทรแค่ ๒-๓ รูปแบบ ซึ่งทำให้ระบบการก่อสร้างค่อนข้างซ้ำๆ เดิมๆ จนกลายเป็นการผลิตลักษณะอุตสาหกรรม เป็นลักษณะตึกจัดสรร โดยไม่คำนึงถึงพื้นที่การใช้สอยจริง และขาดการวางแผนการบริหารจัดการระยะยาว มันจะกลายเป็นสังคมห้องเช่าจนทำให้เกิดภาวะชุมชนล่มสลาย

4) การจัดการด้านเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย เช่น การชดเชยให้กับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งผู้เชี่ยวชาญมองว่าควรมีการปรับปรุงแก้ไข เช่น ผู้ที่เคยจ่ายค่าเช่า 1,000 บาท แต่ในวันหนึ่งรายได้เกิน ควรมีแนวทางอย่างไรกับการจ่ายค่าเช่าในอัตราเดิม ในแนวทางปฏิบัติควรจ่ายค่าเช่าแพงขึ้นหรือไม่ หรืออาจจะต้องมีการยกเว้นการอุดหนุน เพราะรายได้เกิน เพราะผู้เชี่ยวชาญมองว่าหากมีวิธีการลดเงินอุดหนุนหรือให้จ่ายค่าเช่าแพงขึ้น แล้วนำเงินส่วนนี้กลับเข้าไปยังกองทุนเพื่อนำไปช่วยเหลือผู้ที่มีรายได้น้อยคนอื่นที่มีความขัดสนมากกว่า จะเป็นประโยชน์ต่อคนในวงกว้างและช่วยลดภาระของภาครัฐลงไปได้บ้าง

5) ด้านของผู้ประกอบการสร้างที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์ (รวมในส่วนของภาคเอกชน) อาจมีการบังคับให้ชดเชยบางอย่างให้กับสวัสดิการที่อยู่อาศัยผู้ที่มีรายได้น้อย เช่น สร้างที่อยู่อาศัย 100 หน่วย แบ่งในส่วนที่สร้างให้กับผู้ที่มีรายได้น้อยเพื่อเช่าอยู่อาศัย หรืออาจจะเลือกชดเชยเป็นเงินเข้าภาครัฐมาในกองทุน (คล้ายกองทุนคนพิการ, ผู้สูงอายุ) โดยจะมีเกณฑ์แบ่งตามผู้มีรายได้สูง รายได้ปานกลาง รายได้น้อย

6) สำหรับกลุ่มคนต่างด้าว ที่เดินทางเข้ามาอยู่อาศัยในประเทศไทย จำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงเรื่องที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับ โดยอาจจะทำโซนนิ่ง และการบริหารจัดการเพื่อให้ที่พักอาศัยได้มาตรฐาน มีสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน

7) ในอนาคตปัญหาการบุกรุกกรรมคลอง ที่สาธารณะน่าจะมีแนวโน้มลดลง เนื่องจากว่าลูกหลานของคนที่เคยบุกรุกก็จะปรับตัวและสร้างฐานะขึ้นมา ดังนั้น จึงควรเน้นไปในเรื่องการพัฒนาความรู้ เพราะถ้าทุกคนมีความรู้คงไม่ต้องการเลือกที่จะบุกรุก ไม่อยากเป็นภาระของสังคม ทุกคนมีศักดิ์ศรี เพราะการศึกษาเป็นรากฐานสำคัญ และทำอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เค้าดูแลตัวเองได้แบบยั่งยืน

8) อีกส่วนหนึ่งที่เราควรทำคู่กันคือสร้างชุมชนเข้มแข็ง ในการสร้างอาชีพ ทำ OTOP สินค้าที่มาจากครัวเรือน ถ้าทำได้อย่างครบวงจรมีเรื่องของการต่อยอด ในการหาตลาดรองรับให้ เพราะไม่เช่นนั้นจะเกิดปัญหาเดิมๆคือทำแล้วไม่รู้จะไปขายที่ไหน ขายให้ใคร ดังนั้นจึงต้องทำให้ครบวงจร ทั้งการหาอาชีพ การส่งเสริมอาชีพให้กับชุมชน เปิดตลาดหาแหล่งวัตถุดิบ จะทำให้กลุ่มเป้าหมายมีรายได้ ส่งผลกลับคืน ไม่ต้องมารับเงินอุดหนุนจากภาครัฐ เพราะสามารถยืนด้วยตัวเองได้ และในวันหนึ่งพวกเขาก็จะเป็นคนที่สามารถ

ช่วยเหลือคนอื่นในรุ่นต่อไปที่ประสบปัญหาได้ ซึ่งประเด็นนี้อาจสามารถตอบโจทย์ในเรื่องของชุมชนเข้มแข็งที่มีอยู่ในยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 20 ปีได้

9) ทุกภาคส่วนควรให้ความสำคัญกับการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัย และให้ประชาชนเข้ามารับรู้และไม่เพียงแต่รับรู้อย่างเดียว แต่ยังสามารถตรวจสอบได้ในเรื่องของการให้สิทธิกับผู้ที่มีสิทธิจริง ถ้ามีการทำอย่างต่อเนื่องมีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนเข้าร่วมโครงการ แล้วดึงองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รวมถึงองค์กรภาคเอกชนเข้าร่วม ดังคำกล่าวที่ว่า

“ภาพรวมที่เรามอบให้ท้องถิ่นทำเยอะๆ ยิ่งคนจนต้องท้องถิ่นเลย ท้องถิ่นมองว่าพอใน 5 ปีที่ 2 การเคหะต้องหันมาเป็นผู้ควบคุมเรื่องมาตรฐานเรื่องของอาจจะต้องมีแบบมาตรฐานที่อาจออกมามองว่าจริงๆ ตรงนี้ อยู่ที่มีการบริหารจัดการและอยู่ที่ว่าให้ท้องถิ่นจัดการ ตรงนี้มันไม่ยากหรอกคือพอเวลาคิดถึงในระดับประเทศเหมือนเยอะพอไประดับจังหวัดมันก็ยังเยอะ แต่พอไปอำเภอ ตำบล หมู่บ้านก็จะเห็นแล้วว่าจริงๆ บ้านพวกนี้ไม่กี่หลังที่ต้องทำจริง ถ้าจับคู่ได้ก็จะมีบริษัทเอกชนอยากจะทำ CSR คือเหมือนมีโปรแกรมให้เขาเลือกจะทำอย่างนี้ ช่วยอย่างนี้หรือช่วยในเชิงนวัตกรรมการออกแบบที่ภาคเอกชนช่วยออกแบบได้ลดต้นทุนได้เยอะ ปัจจัยหลักๆ คือการบริหารจัดการและออกแบบเมนูให้เอกชนหรือใครเข้ามาร่วมช่วย และก็มีมาตรฐาน”

ซึ่งผู้เชี่ยวชาญเชื่อว่าหากดึงความร่วมมือของทุกภาคส่วนมาได้ โดยแบ่งการบริหารจัดการให้ทุกส่วนมีหน้าที่ที่แตกต่างกัน ไม่ทับซ้อนกัน และคำนึงถึงประโยชน์ของครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยเป็นหลัก ย่อมจะทำให้ผลลัพธ์ที่ได้จากโครงการมีประสิทธิภาพ ความสำเร็จต่อการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยก็จะเกิดขึ้นเร็วกว่า 20 ปี

ตารางที่ 22 แสดง Content Mapping

โครงสร้างการออกแบบแบบสอบถามความเห็นผู้เชี่ยวชาญต่อการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองในอนาคต

ประเด็น	House	Area	Welfare	Law
House	- แนวตั้ง ใช้พื้นที่คุ้มค่า มีพื้นที่ส่วนกลาง ปอดชุมชน - ขนาดต้องสอดคล้องกับครัวเรือน	- เชื่อมโยงข้อมูลผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ ความจำเป็น ความต้องการ IT	- ถือครองกรรมสิทธิ์เช่าระยะยาว ทำธุรกรรมการเงินได้ (เหมือนโฉนด)	- สามารถรับรู้สิทธิ์ ตรวจสอบได้ ได้ประโยชน์ร่วมกันจริง
Area	- เป็นหลักแหล่ง - ความมั่นคง - สร้างที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับระบบนิเวศน์	- รัฐป้องกันผู้รุกร เช่น ทำถนนรอบเขื่อน - จัดโซนให้กับคนต่างด้าว เพื่อความปลอดภัย - universal design - อยู่ในพื้นที่ครอบวงจร สัญจรสะดวก แหล่งงาน ตลาด Otop		- ใช้ประโยชน์ที่ดินภาครัฐ - บังคับใช้กฎหมายอย่างจริงจัง (พรบ. ชลประทานหลวง 2485 ห้ามบุกรุก)
Welfare	- เนื้อที่กว้าง - ราคาถูก	- ท้องถิ่นทำฐานข้อมูลผู้บุกรุก - ออกแบบให้สอดคล้องบริบทพื้นที่ นำระบบสังคมเข้ามาประกอบด้วย	- อปท.เป็นหน่วยงานหลักขับเคลื่อนตามยุทธศาสตร์ที่อยู่อาศัย 20 ปี อย่างต่อเนื่อง 1.มาตรฐานที่อยู่อาศัย 2.ระบบการเงินและสินเชื่อที่อยู่อาศัย 3.บูรณาการบริหารจัดการที่อยู่อาศัย 4.ส่งเสริมชุมชนเข้มแข็ง 5.สิ่งแวดล้อม คุณภาพชีวิตที่ดี	- ปรับปรุงระเบียบการใช้เงินลงทุนของกองทุน - พัฒนากลไกการเข้าถึงสินเชื่อของผู้มีรายได้น้อย - พัฒนาความรู้เรื่องสิทธิ์ที่อยู่อาศัย การศึกษาของประเทศเพื่อสร้างคนให้พึ่งตนเองได้
Law		- พม.สร้างแรงจูงใจให้สิทธิ์ครอบครองที่ดินตามเกณฑ์และระยะเวลาที่กำหนด เช่น นิคมสร้างตนเอง	- อาจไม่ต้องถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	- ตราพรบ.การพัฒนาที่อยู่อาศัย - มาตรฐานที่อยู่อาศัยท้องถิ่น - สร้างวินัยการออมเพื่อที่อยู่อาศัย

4.3.2 สรุปแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองในอนาคตในทัศนของผู้เชี่ยวชาญ

ตารางที่ 23 แสดงสรุปแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองในอนาคตในทัศนของผู้เชี่ยวชาญ

ลำดับ	แนวทางในการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัย	ใช่/ คน	ไม่ใช่/ คน	โปรดระบุเหตุผลประกอบ
ด้านรูปแบบที่อยู่อาศัย				
1.	การก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต้องก่อสร้างในแนวตั้ง	2 คน (28.58%)	5 คน (71.43%)	ไม่เสมอไป ที่ดินมีราคาสูง
2.	ขนาดของที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่อยู่อาศัย	6 คน (85.72%)	1 คน (14.29%)	-
3.	ก่อนดำเนินการก่อสร้างสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในแนวตั้งต้องพิจารณาหรือผ่านการวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม(EIA)	6 คน (85.72%)	1 คน (14.29%)	-
4.	ผู้ที่รับผิดชอบในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต้องเป็นการเคหะแห่งชาติ	1 คน (14.29%)	6 คน (85.72%)	ควรสนับสนุนให้เอกชนหรือท้องถิ่นดำเนินการร่วมกัน
5.	รูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยควรมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว	0 คน (0%)	7 คน (100%)	ไม่เสมอไป หรือจะเป็นอาคารพาณิชย์ก็ได้
ด้านวัตถุประสงค์การมีที่อยู่อาศัย				
6.	ผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยควรมีบ้านเพื่ออยู่อาศัย	5 คน (71.43%)	2 คน (28.58%)	เป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่มนุษย์พึงมี
ด้านราคาอยู่อาศัย				
7.	ราคาอยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยไม่ควรเกิน 1 ล้านบาท	5 คน (71.43%)	2 คน (28.58%)	-
8.	การกำหนดราคาที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต้องสัมพันธ์กับจำนวนในครัวเรือน	7 คน (100%)	0 คน (0%)	-
9.	การกำหนดราคาที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต้องสัมพันธ์กับรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ต้องการ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด เป็นต้น	4 คน (57.15%)	3 คน (42.86%)	ต้องดูบริบทราคาที่ดินและจำนวนครัวเรือนด้วย

ลำดับ	แนวทางในการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัย	ใช่/ คน	ไม่ใช่/ คน	โปรดระบุเหตุผลประกอบ
10.	การกำหนดราคาที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต้องสัมพันธ์กับนโยบายที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการโดยหน่วยงานภาครัฐ เช่น การเคหะแห่งชาติ	5 คน (71.43%)	2 คน (28.58%)	-
ด้านพื้นที่ของที่อยู่อาศัย				
11.	รัฐต้องดูแลให้มีสภาพแวดล้อมน่าอยู่ ห่างไกลแหล่งขยะ น้ำเน่าเสีย	5 คน (71.43%)	2 คน (28.58%)	ไม่ใช่หน้าที่รัฐฝ่ายเดียวผู้อยู่อาศัยต้องรับผิดชอบดูแล
12.	รัฐต้องกำหนดการวางตำแหน่งที่ไม่มีความเสี่ยงต่ออุทกภัย วาตภัย	5 คน (71.43%)	2 คน (28.58%)	-
13.	รัฐต้องกำหนดการวางตำแหน่งใกล้สถานที่สำคัญ เช่น โรงพยาบาล สถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า	5 คน (71.43%)	2 คน (28.58%)	-
14.	รัฐต้องกำหนดการวางตำแหน่งใกล้กับระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ	6 คน (85.72%)	1 คน (14.29%)	อย่างน้อยควรใกล้กับป้ายรถเมล์
15.	รัฐต้องกำหนดการวางตำแหน่งให้ไกลลารางสาธารณะ(การระบายน้ำเสียจากหน่วยอาศัยสู่ระบบน้ำสาธารณะ)	4 คน (57.15%)	3 คน (42.86%)	ควรมีที่ตั้งที่สามารถต่อระบบระบายน้ำเสียได้
16.	รัฐต้องกำหนดการวางตำแหน่งไกลจากแหล่งชุมชนที่มีแรงงานต่างด้าว	2 คน (28.58%)	5 คน (71.43%)	-
ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย				
17.	ในการซื้อที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย รัฐต้องกำหนดดอกเบี้ยต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์	5 คน (71.43%)	2 คน (28.58%)	-
18.	ในการซื้อที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ภาครัฐ เช่น การเคหะแห่งชาติ ธนาคารพาณิชย์ หรือ หน่วยงานทางการเงินที่อยู่ในความดูแลของรัฐ ควรเป็นผู้กำหนดอัตราดอกเบี้ยร่วมกับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	5 คน (71.43%)	2 คน (28.58%)	-
19.	ในการซื้อที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ควรได้รับการพักชำระหนี้ 1 ปีแรก	3 คน (42.86%)	4 คน (57.15%)	-
20.	ในการซื้อที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ควรได้รับเงินกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นแบบขั้นบันได	3 คน (42.86%)	4 คน (57.15%)	-

ลำดับ	แนวทางในการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัย	ใช่/ คน	ไม่ใช่/ คน	โปรดระบุเหตุผลประกอบ
ด้านกฎหมายที่อยู่อาศัย				
21.	ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยภายใต้ พ.ร.บ. ที่อยู่อาศัย	5 คน (71.43%)	2 คน (28.58%)	-
22.	ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยภายใต้กฎหมายท้องถิ่น	5 คน (71.43%)	2 คน (28.58%)	-
23.	ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยภายใต้กฎหมายสิ่งแวดล้อม	5 คน (71.43%)	2 คน (28.58%)	-
24.	ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยภายใต้ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร	5 คน (71.43%)	2 คน (28.58%)	-
25.	ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยภายใต้กฎหมายที่ดิน	5 คน (71.43%)	2 คน (28.58%)	-
26.	ในการดำเนินธุรกรรมทางการโอนของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต้องเป็นไปตามข้อตกลงที่ดำเนินการกับธนาคารหรือหน่วยงานรัฐ	6 คน (85.72%)	1 คน (14.29%)	-
27.	ในการดำเนินการซื้อขายต่อผู้รับช่วงกรรมสิทธิ์ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต้องเป็นไปตามข้อตกลงที่ดำเนินการกับธนาคารหรือหน่วยงานรัฐ	6 คน (85.72%)	1 คน (14.29%)	-
28.	ในการซื้อที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยที่อยู่ภายใต้การดูแลของการเคหะแห่งชาติผู้ซื้อต้องเป็นสมาชิกของสหกรณ์รูปแบบใดรูปแบบหนึ่งเป็นเวลาอย่างน้อย 1 ปี	2 คน (28.58%)	5 คน (71.43%)	อาจลดเหลือครึ่งปี
29.	ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย จะมีกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	4 คน (57.15%)	3 คน (42.86%)	-
30.	รัฐควรให้ความรู้เกี่ยวกับการอยู่อาศัยแก่ครัวเรือน ที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	6 คน (85.72%)	1 คน (14.29%)	-
31.	องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นควรให้ความรู้เกี่ยวกับการอยู่อาศัยแก่ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	6 คน (85.72%)	1 คน (14.29%)	-
32.	ในการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ไม่	5 คน	2 คน	เพราะปกติชุมชน

ลำดับ	แนวทางในการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัย	ใช่/ คน	ไม่ใช่/ คน	โปรดระบุเหตุผลประกอบ
	มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยไม่ต้องนำราคาประเมินที่ดินมากำหนดร่วมด้วย	(71.43%)	(28.58%)	เช่าที่ดินจากรัฐอยู่แล้ว

แนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองในอนาคตในทัศนะของผู้เชี่ยวชาญ คณะผู้วิจัยได้นำแนวทางในการจัดสวัสดิการมารวบรวมข้อมูลนำมาวิเคราะห์ โดยการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต้องสัมพันธ์กับจำนวนสมาชิกในครัวเรือน ร้อยละ 100 ในขณะที่ขนาดของที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่อยู่อาศัย, ก่อนดำเนินการก่อสร้างสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในแนวตั้งต้องพิจารณาหรือผ่านการวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม (EIA), รัฐต้องกำหนดการวางตำแหน่งใกล้กับระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ, ในการดำเนินธุรกรรมทางการโอนของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต้องเป็นไปตามข้อตกลงที่ดำเนินการกับธนาคารหรือหน่วยงานรัฐ, ในการดำเนินการซื้อขายต่อผู้รับช่วงกรรมสิทธิ์ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต้องเป็นไปตามข้อตกลงที่ดำเนินการกับธนาคารหรือหน่วยงานรัฐ, รัฐควรให้ความรู้เกี่ยวกับการอยู่อาศัยแก่ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย, องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นควรให้ความรู้เกี่ยวกับการอยู่อาศัยแก่ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ร้อยละ 85.72

บทที่ 5

บทวิเคราะห์และข้อเสนอแนะ

5.1 บทวิเคราะห์

5.1.1 สถานการณ์การครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตปริมณฑล และการจัดสวัสดิการสังคมด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในปัจจุบัน

ข้อมูลเชิงประชากรศาสตร์ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย กลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่เป็นเพศชาย (ร้อยละ 48.32) สถานภาพสมรส (ร้อยละ 69.13) ช่วงอายุ 40-49 (ร้อยละ 30.06) ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป (ร้อยละ 38.30) จำนวนสมาชิกในครัวเรือนมีจำนวน 4 คน (ร้อยละ 23.64) ในด้านสวัสดิการใช้หลักประกันสุขภาพถ้วนหน้า (ร้อยละ 59.36) ด้านความต้องการที่อยู่อาศัย ร้อยละ 93.03 มีความต้องการ และส่วนระยะเวลาความต้องการผ่อนที่อยู่อาศัย ร้อยละ 51.91 ต้องการที่อยู่อาศัยภายใน 25 ปี

สถานการณ์การครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตปริมณฑล ข้อมูลรายงานสถานการณ์ทางสังคมของท้องถิ่น (อปท.1) กระทรวงพม. ปีงบประมาณ 2558 ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา มีจำนวนครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 14,181 ครัวเรือน แยกเป็นจำนวนครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานีมากที่สุด จำนวน 5,898 ครัวเรือน รองลงมาเป็นจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 4,714 ครัวเรือน และจังหวัดนนทบุรี จำนวน 3,569 ครัวเรือน สำหรับอำเภอและตำบลที่มีครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมากที่สุดในแต่ละจังหวัด ได้แก่ จังหวัดปทุมธานี อำเภอลำลูกกา (4,589 ครัวเรือน) ตำบลลำลูกกา (4,315 ครัวเรือน) , จังหวัดพระนครศรีอยุธยา อำเภอพระนครศรีอยุธยา (1,162 ครัวเรือน) ตำบลบ้านป้อม (632 ครัวเรือน) และจังหวัดนนทบุรี อำเภอบางบัวทอง (2,251 ครัวเรือน) เทศบาลบางบัวทอง (2,000 ครัวเรือน)

การจัดสวัสดิการสังคมด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทยตามร่างยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 20 ปี แบ่งการจัดสวัสดิการออกเป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ประกอบด้วย 5 แผน ได้แก่ แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั่วไป เช่น การให้เช่าที่อยู่อาศัย การให้เช่าซื้อที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เช่าราชการ บ้านประชารัฐ เป็นต้น , แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมืองและชนบท เช่น การพัฒนาที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดและผู้มีรายได้น้อยในเมือง ในชนบท , แผนการปรับปรุงสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อผู้สูงอายุ , แผนการปรับปรุงสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยสำหรับคนพิการ และแผนการปรับปรุงสภาพแวดล้อมและที่อยู่อาศัยสำหรับคนไร้ที่พึ่ง ผู้ด้อยโอกาสและกลุ่มผู้เปราะบาง กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง และกลุ่มผู้มีรายได้สูง ส่วนใหญ่เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของภาคเอกชน

5.1.2 ความต้องการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต่อการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง

ระดับความต้องการด้านที่อยู่อาศัย พบว่า มีระดับความต้องการเกี่ยวกับรูปแบบที่อยู่อาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยวมากที่สุด ส่วนวัตถุประสงค์ความต้องการที่อยู่อาศัยครัวเรือนฯ ส่วนใหญ่เน้นเพื่อการอยู่

อาศัย สร้างครอบครัว และเป็นทรัพย์สิน ตามลำดับ กลุ่มเป้าหมายที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรีและพระนครศรีอยุธยา มีสัดส่วนความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อการอยู่อาศัย มากกว่าครัวเรือนฯ ในจังหวัดปทุมธานี ดังนั้นแนวโน้มในการจัดสวัสดิการให้กับครัวเรือนฯ เพื่อให้มีที่อยู่อาศัยและมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย รัฐ/หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดสวัสดิการฯ ควรพิจารณา 2 จังหวัดข้างต้น (นนทบุรี และพระนครศรีอยุธยา) เป็นลำดับแรกก่อน

จากข้อมูลความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย พบว่า ระดับราคาที่ต้องสนองระดับความต้องการที่อยู่อาศัยและกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของครัวเรือนฯ อยู่ที่ 0.5 – 1 ล้านบาท สะท้อนให้เห็นว่ารัฐ/หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดสวัสดิการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยให้กับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ควรอยู่ ณ ระดับราคา 0.5 – 1 ล้านบาท /หลัง/ ครัวเรือน

เมื่อนำมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างจังหวัด จำนวนครัวเรือนที่ต้องการ ระดับความต้องการ และระดับราคาที่ต้องการ พบว่า ณ ระดับขนาดเนื้อที่ใช้สอยที่ต้องสนองระดับความต้องการที่อยู่อาศัยและกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของครัวเรือนฯ ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา อยู่ที่ขนาดพื้นที่ 25 – 35 ตร.ม. ขณะที่ครัวเรือนฯ ในจังหวัดนนทบุรี อยู่ที่ขนาดพื้นที่ 66 ตร.ม. ขึ้นไป และขณะที่ครัวเรือนฯ ในจังหวัดปทุมธานี อยู่ที่ขนาดพื้นที่ 46 - 55 ตร. สะท้อนให้เห็นว่ารัฐ/หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดสวัสดิการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยให้กับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา รัฐ/หน่วยงานที่เกี่ยวข้องฯ อาจต้องจัดให้มีขนาดเนื้อที่ใช้สอยประมาณ 25 – 35 ตารางเมตร ขณะที่ในจังหวัดนนทบุรี รัฐ/หน่วยงานที่เกี่ยวข้องฯ อาจต้องจัดให้มีขนาดเนื้อที่ใช้สอยประมาณ 66 ตารางเมตรขึ้นไป ขณะที่ในจังหวัดปทุมธานี รัฐ/หน่วยงานที่เกี่ยวข้องฯ อาจต้องจัดให้มีขนาดเนื้อที่ใช้สอยประมาณ 46 - 55 ตารางเมตร

ในภาพรวมกลุ่มเป้าหมาย มีระดับความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสอดคล้องกันทั้งครัวเรือนฯ ทั้งที่อยู่ในจังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา โดยมีระดับค่าเฉลี่ยความต้องการให้รัฐบาลช่วยสมทบ = 4.54 มีระดับค่าเฉลี่ยความต้องการพริ่ค่าสำรวจและประเมินราคาหลักประกัน = 4.31 ระดับค่าเฉลี่ยความต้องการพริ่อัตราดอกเบี้ยผิดชำระหนี้ = 4.30 และมีค่าเฉลี่ยพริ่ค่าโอน = 4.13 ตามลำดับ เมื่อนำมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ พบว่า มีความสัมพันธ์ระหว่างครัวเรือนฯ ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา กับค่าเฉลี่ยความต้องการให้รัฐบาลช่วยสมทบ พริ่ค่าสำรวจและประเมินราคาหลักประกัน พริ่อัตราดอกเบี้ยผิดชำระหนี้ และมีความสัมพันธ์ระหว่างครัวเรือนฯ ในจังหวัดปทุมธานีกับค่าเฉลี่ยพริ่ค่าโอน สะท้อนให้เห็นว่ารัฐ/หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดสวัสดิการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยให้กับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย หากพิจารณาภายใต้ระดับความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ครัวเรือนฯ ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ควรได้รับการสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากรัฐ/หน่วยงานที่เกี่ยวข้องฯ ในเรื่องของรัฐบาลช่วยสมทบ การพริ่ค่าสำรวจและประเมินราคาหลักประกัน และการพริ่อัตราดอกเบี้ยผิดชำระหนี้ ขณะที่ครัวเรือนฯ ในจังหวัดปทุมธานี ควรได้รับการสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากรัฐ/หน่วยงานที่เกี่ยวข้องฯ ในเรื่องการพริ่ค่าโอน

จากข้อมูลระดับความต้องการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย โดยจังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีระดับค่าเฉลี่ยความต้องการกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน/กรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย = 4.57 จังหวัดปทุมธานี มีระดับค่าเฉลี่ยความต้องการกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน = 4.14 และกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย = 3.22 เมื่อนำมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ พบว่า มีความสัมพันธ์ระหว่างครัวเรือนฯ ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

และปทุมธานี กับค่าเฉลี่ยระดับความต้องการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย สะท้อนให้เห็นว่ารัฐ/หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดสวัสดิการเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยให้กับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย โดยครัวเรือนฯ ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา รัฐ/หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรเน้นกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน/กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ขณะที่จังหวัดปทุมธานี รัฐ/หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรเน้นในกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน และ/หรือกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย

ในภาพรวมกลุ่มเป้าหมายมีระดับความต้องการสถานที่ สิ่งแวดล้อมภายนอกรอบที่อยู่อาศัย ครัวเรือนฯ ทั้งในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา นนทบุรี และปทุมธานี มีระดับค่าเฉลี่ยโดยรวมเรียงตามลำดับ ได้แก่ (1) ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน (ค่าเฉลี่ย = 4.69) (2) การเดินทางสะดวก (ค่าเฉลี่ย = 4.49) (3) ใกล้สถานที่สำคัญ เช่น โรงพยาบาล สถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า (ค่าเฉลี่ย = 4.41) (4) สภาพแวดล้อมน่าอยู่ อยู่อยู่ห่างไกลแหล่งขยะ น้ำเน่าเสีย (ค่าเฉลี่ย = 4.39) และ (5) ไม่มีความเสี่ยงอุทกภัย วาตภัย (ค่าเฉลี่ย = 4.36) เมื่อนำมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ พบว่า ครัวเรือนฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ระบุระดับความต้องการเกี่ยวกับสถานที่ สิ่งแวดล้อมภายนอกรอบที่อยู่อาศัย ทั้ง 5 ประเด็นในระดับมากที่สุด สะท้อนให้เห็นว่ารัฐ/หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดสวัสดิการเกี่ยวกับสถานที่ สิ่งแวดล้อมภายนอกรอบที่อยู่อาศัยให้กับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยเน้นทั้ง (1) ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน (5) ไม่มีความเสี่ยงอุทกภัย วาตภัย 4) สภาพแวดล้อมน่าอยู่ อยู่อยู่ห่างไกลแหล่งขยะ น้ำเน่าเสีย (3) ใกล้สถานที่สำคัญ เช่น โรงพยาบาล สถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า (2) การเดินทางสะดวก

ระดับความต้องการด้านสวัสดิการทั้งสวัสดิการความรู้เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์และความต้องการสวัสดิการจากหน่วยงานรัฐที่ต้องจัดสวัสดิการในกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับประชาชน โดยความรู้เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ประกอบไปด้วย (1) หน่วยงานรัฐให้ความรู้เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน (ค่าเฉลี่ย=3.17) (2) หน่วยงานรัฐจัดการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยอย่างเป็นธรรม (ค่าเฉลี่ย=2.35) (3) หน่วยงานรัฐปกป้องสิทธิพื้นฐานในการอยู่อาศัยให้ประชาชน (ค่าเฉลี่ย=2.34) ตามลำดับ

สำหรับความต้องการด้านสวัสดิการจากหน่วยงานรัฐที่ต้องจัดสวัสดิการในกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับประชาชน พบว่า ครัวเรือนฯ ต้องการให้หน่วยงานภาครัฐต่อไปนี้จัดสวัสดิการในกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับประชาชนเรียงตามลำดับ ได้แก่ (1) องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่/อบต./เทศบาล (ค่าเฉลี่ย=3.64) (2) การเคหะแห่งชาติ (ค่าเฉลี่ย=2.97) (3) กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (ค่าเฉลี่ย=2.68) ตามลำดับ

5.1.3 แนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองที่สอดคล้องกับความต้องการ และนำไปสู่การกำหนดนโยบายการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ในอนาคต

5.1.3.1 แนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ

ผลการวิเคราะห์แนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ มีดังนี้

1) ด้านรูปแบบที่อยู่อาศัย

เมื่อพิจารณาข้อมูลความคิดเห็นที่ได้จากผู้เชี่ยวชาญในประเด็นด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยพบว่า ผู้เชี่ยวชาญมีความคิดเห็นที่สอดคล้องกันในประเด็นขนาดที่อยู่อาศัย โดยมองว่า **ขนาดที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยควรที่จะเป็นไปตามมาตรฐานที่อยู่อาศัย** ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดสิทธิมนุษยชนด้านที่อยู่อาศัย นโยบาย รวมถึงแผนยุทธศาสตร์ด้านที่อยู่อาศัย ที่ได้กล่าวถึงประเด็นการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและมาตรฐานชุมชนให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อาศัยและชุมชน และหากในพื้นที่ที่มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง ผู้เชี่ยวชาญมองว่ามีความจำเป็นที่จะต้องพิจารณาหรือผ่าน**การวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม (EIA)** เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานด้านที่อยู่อาศัย

ในขณะที่ประเด็นรูปแบบที่อยู่อาศัย ผู้เชี่ยวชาญมองว่าไม่ควรที่จะกำหนดรูปแบบที่ตายตัว โดยจะต้องพิจารณาปัจจัยอื่นประกอบ เช่น ปัจจัยด้านราคาที่ดิน ซึ่งหากในพื้นที่นั้นมีราคาที่ดินสูง อาจจำเป็นจะต้องก่อสร้างในแนวตั้ง แต่หากราคาที่ดินไม่สูงมากนัก และมีความเป็นไปได้ (feasibility) ที่จะก่อสร้างในแนวราบ ก็อาจพิจารณาก่อสร้างในรูปแบบบ้านเดี่ยว เพื่อให้มีความสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายตามที่เสนอข้อมูลความต้องการไปแล้วข้างต้น ทั้งนี้ ประเด็นของผู้รับผิดชอบในการก่อสร้างไม่ควรที่จะให้หน่วยงานใดหน่วยงานหนึ่งรับผิดชอบเพียงองค์กรเดียว หากแต่ควรมีการดึงความร่วมมือจากหลายหน่วยงานหลายส่วน ทั้งภาครัฐ โดยมีการเคหะแห่งชาติเป็นหลัก และควรได้รับการสนับสนุนจากหน่วยงานท้องถิ่น เช่น อบต. ตลอดจนองค์กรภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินการ

2) ด้านราคาที่อยู่อาศัย

ด้านราคาที่อยู่อาศัย ผู้เชี่ยวชาญทุกท่านเห็นพ้องกันในประเด็นการกำหนด**ราคาที่อยู่อาศัยจะต้องมีความสัมพันธ์กับจำนวนสมาชิกในครัวเรือน** โดยมีฐานคิดมองในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างขนาดพื้นที่ใช้สอยกับจำนวนผู้อยู่อาศัยที่ระบุไว้ในมาตรฐานที่อยู่อาศัย โดยหากมีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนในสัดส่วนที่สูง ก็ย่อมต้องการพื้นที่ใช้สอยที่มากขึ้น มีต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น ยังผลให้การกำหนดราคาที่อยู่อาศัยมีอัตราที่สูงตามไปด้วย ซึ่งจากผลการสำรวจข้อมูลลักษณะทางประชากรของกลุ่มเป้าหมาย โดยส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกครัวเรือนเฉลี่ย 4-5 คนต่อครัวเรือน ทั้งนี้ปัจจัยในการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยไม่จำเป็นต้องสัมพันธ์กับรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ต้องการ (บ้านเดี่ยว) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้ต่ำ นอกจากรายสมาชิกครัวเรือนแล้ว ควรคำนึงถึงบริบทราคาที่ดินในพื้นที่เป็นหลัก

3) ด้านพื้นที่ของที่อยู่อาศัย

ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่เห็นด้วยว่ารัฐต้องกำหนดการวางตำแหน่งใกล้กับระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ ซึ่งอย่างน้อยควรใกล้กับป้ายรถเมล์ สอดคล้องกับผลการสำรวจข้อมูลความต้องการด้านสถานที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งต้องการให้ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการเดินทางสะดวก นอกจากนี้ยังสอดคล้องกับผลการสำรวจศูนย์วิจัยกสิกรไทย ที่สำรวจพฤติกรรมในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ซึ่ง

พบว่าปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย คือ ทำเลที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัย โดยทำเลที่ตั้งของโครงการในที่นี้หมายถึงปัจจัยการเดินทาง เช่น โครงการที่ตั้งอยู่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ เช่น รถไฟฟ้าทั้ง 2 ระบบ และเส้นทางคมนาคมที่สะดวกอย่างใกล้ชิดทางด่วน เป็นต้น

สำหรับประเด็นอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการเลือกพื้นที่ตั้ง ผู้เชี่ยวชาญมองว่าไม่ใช่หน้าที่ของรัฐเพียงฝ่ายเดียวที่ต้องดูแลให้มีสภาพแวดล้อมน่าอยู่ ไม่ว่าจะเป็นเรื่อง แหล่งขยะ น้ำเน่าเสีย หากแต่ผู้อยู่อาศัยก็ต้องรับผิดชอบดูแลร่วมกัน และไม่เห็นด้วยในประเด็นรัฐต้องกำหนดการวางตำแหน่งให้ไกลลุ่มารงสาธารณะ (การระบายน้ำเสียจากหน่วยอาศัยสู่ระบบน้ำสาธารณะ) เนื่องจากความถี่ที่ตั้งที่สามารถเชื่อมต่อกับระบบระบายน้ำเสียได้

4) ด้านกฎหมายที่อยู่อาศัย

สำหรับประเด็นกฎหมายด้านที่อยู่อาศัย ผู้เชี่ยวชาญให้ความสำคัญเกี่ยวกับสามประเด็นหลัก คือ 1. เรื่องการทำธุรกรรมกรโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งควรเป็นไปตามข้อตกลงที่ดำเนินการกับธนาคารหรือหน่วยงานของรัฐ 2. การดำเนินการซื้อขายต่อผู้รับช่วงกรรมสิทธิ์ควรเป็นไปตามข้อตกลงร่วมกับธนาคารหรือหน่วยงานของรัฐ 3. ประเด็นการให้ความรู้ โดยมองว่ารัฐควรให้ความรู้เกี่ยวกับกฎหมายที่อยู่อาศัยแก่ทั้งประชาชน โดยเฉพาะครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย ตลอดจนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่คาดว่าจะเป็หน่วยงานที่จะมีบทบาทด้านการจัดการที่อยู่อาศัยในพื้นที่

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็น กฎหมายท้องถิ่น พรบ. ควบคุมอาคาร หรือกฎหมายที่ดิน พบว่าผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ยังมองว่า โอกาสในการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยยังมีน้อย โดยอาจจะอยู่ในลักษณะกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย แต่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งส่งผลในประเด็นการกำหนดราคาที่อยู่อาศัย ที่ผู้เชี่ยวชาญมองว่าไม่ควรนำราคาประเมินที่ดินมากำหนดร่วมด้วย

ตารางที่ 24 แสดงการวิเคราะห์แนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองที่สอดคล้องกับ
ความต้องการกลุ่มเป้าหมาย , แนวคิด นโยบาย และความคิดเห็นผู้เชี่ยวชาญ

	สิทธิมนุษยชนด้าน ที่อยู่อาศัย	แผนยุทธศาสตร์ การพัฒนาที่อยู่ อาศัย 20 ปี	การพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs)	ยุทธศาสตร์ชาติ ระยะ 20 ปี	แนวคิดประเทศไทย 4.0	ความคิดเห็น ผู้เชี่ยวชาญ	สรุป
ตัวแปร	For All มาตรฐาน จัดทำที่อยู่อาศัยให้ เหมาะสมในเรื่องค่า เช่า ราคาขายและ รูปแบบที่เหมาะสมกับ ชุมชนในท้องถิ่น	1.มาตรฐานที่อยู่อาศัย 2.ระบบการเงินและ สินเชื่อ 3.บริหารจัดการที่อยู่ อาศัย 4.ชุมชนเข้มแข็ง 5. การจัดการ สิ่งแวดล้อม	- การเข้าถึงที่อยู่อาศัย และบริการพื้นฐาน - การยกระดับชุมชน แออัด - การเข้าถึงคมนาคม ขนส่งที่ยั่งยืน ปลอดภัย ในราคาที่จ่ายได้ - การตั้งถิ่นฐานของ มนุษย์อย่างมีส่วนร่วม และเข้าถึงพื้นที่สีเขียว	การสร้างโอกาส ความเสมอภาคและ เท่าเทียมกันทาง สังคม	- เทคโนโลยีการก่อสร้าง - ระบบจัดการภายใน บ้าน - ระบบการซื้อขาย - การทำธุรกรรมการเงิน	- ขนาดเป็นไปตามมาตรฐาน - ผ่าน EIA - ราคาสัมพันธ์กับจำนวน สมาชิกในครัวเรือน - ใกล้กับระบบขนส่งมวลชน สาธารณะ - การโอนกรรมสิทธิ์ และ การซื้อขายตามข้อตกลง ธนาคารหรือรัฐ - รัฐและอปท.ให้ความรู้	
1.คุณลักษณะของ ประชากรศาสตร์ 1.1 ระยะเวลาผ่อน ชำระอยู่อาศัย	-	5 ปี ^A 25 ปี ^B 25 ปี ^C	-	-	-	-	5 - 25 ปี (1 : 6)
2.ความต้องการ ด้านที่อยู่อาศัย 2.1 ความต้องการ รูปแบบที่อยู่อาศัย	-	บ้านเดี่ยว ^A บ้านเดี่ยว ^B ทาวเฮ้าส์ ^C	-	-	-	-	บ้านเดี่ยว และทาวเฮ้าส์ (1 : 6)
2.2 วัตถุประสงค์ ความต้องการได้ที่	เพื่ออยู่อาศัย ^A เพื่ออยู่อาศัย ^B เพื่ออยู่อาศัย ^C	เพื่ออยู่อาศัย ^A เพื่ออยู่อาศัย ^B เพื่ออยู่อาศัย ^C	เพื่ออยู่อาศัย ^A เพื่ออยู่อาศัย ^B เพื่ออยู่อาศัย ^C	เพื่ออยู่อาศัย ^A เพื่ออยู่อาศัย ^B เพื่ออยู่อาศัย ^C	-	เพื่ออยู่อาศัย ^A เพื่ออยู่อาศัย ^B เพื่ออยู่อาศัย ^C	เพื่ออยู่อาศัย (5 : 6)

	สิทธิมนุษยชนด้านที่อยู่อาศัย	แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 20 ปี	การพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs)	ยุทธศาสตร์ชาติ ระยะ 20 ปี	แนวคิดประเทศไทย 4.0	ความคิดเห็นผู้เชี่ยวชาญ	สรุป
ตัวแปร	For All มาตรฐาน จัดทำที่อยู่อาศัยให้ เหมาะสมในเรื่องค่า เช่า ราคาขายและ รูปแบบที่เหมาะสมกับ ชุมชนในท้องถิ่น	1.มาตรฐานที่อยู่อาศัย 2.ระบบการเงินและ สินเชื่อ 3.บริหารจัดการที่อยู่ อาศัย 4.ชุมชนเข้มแข็ง 5. การจัดการ สิ่งแวดล้อม	- การเข้าถึงที่อยู่อาศัย และบริการพื้นฐาน - การยกระดับชุมชน แออัด - การเข้าถึงคมนาคม ขนส่งที่ยั่งยืน ปลอดภัย ในราคาที่จ่ายได้ - การตั้งถิ่นฐานของ มนุษย์อย่างมีส่วนร่วม และเข้าถึงพื้นที่สีเขียว	การสร้างโอกาส ความเสมอภาคและ เท่าเทียมกันทาง สังคม	- เทคโนโลยีการก่อสร้าง - ระบบจัดการภายใน บ้าน - ระบบการซื้อขาย - การทำธุรกรรมการเงิน	- ขนาดเป็นไปตามมาตรฐาน - ผ่าน EIA - ราคาสัมพันธ์กับจำนวน สมาชิกในครัวเรือน - ใกล้กับระบบขนส่งมวลชน สาธารณะ - การโอนกรรมสิทธิ์ และ การซื้อขายตามข้อตกลง ธนาคารหรือรัฐ - รัฐและอปท.ให้ความรู้	
อยู่อาศัย							
2.3 ความต้องการ ราคาที่อยู่อาศัย	ราคา 0.5 – 1 ล้าน ^A ราคา 0.5 – 1 ล้าน ^B ราคาน้อยกว่า 0.5 ล้าน	ราคา 0.5 – 1 ล้าน ^A ราคา 0.5 – 1 ล้าน ^B ราคาน้อยกว่า 0.5 ล้าน ^C	ราคา 0.5 – 1 ล้าน ^A ราคา 0.5 – 1 ล้าน ^B ราคาน้อยกว่า 0.5 ล้าน ^C	-	-	ราคา 0.5 – 1 ล้าน ^A ราคา 0.5 – 1 ล้าน ^B ราคาน้อยกว่า 0.5 ล้าน ^C	ราคาน้อยกว่า 0.5 ล้าน – 1 ล้าน (4 : 6)
2.4 ความต้องการ เนื้อที่ใช้สอย	-	66 ตร.ม. ขึ้นไป ^A 46-55 ตร.ม. ^B 25-35 ตร.ม. ^C	-	-	-	66 ตร.ม. ขึ้นไป ^A 46-55 ตร.ม. ^B 25-35 ตร.ม. ^C	ขนาด 25 – 66 ตร.ม. (2 : 6)
2.5 ความต้องการ สินเชื่อที่อยู่อาศัย	รัฐบาลช่วยสมทบ ^A พรีคาโฮน ^B รัฐบาลช่วยสมทบ ^C	รัฐบาลช่วยสมทบ ^A พรีคาโฮน ^B รัฐบาลช่วยสมทบ ^C	รัฐบาลช่วยสมทบ ^A พรีคาโฮน ^B รัฐบาลช่วยสมทบ ^C	รัฐบาลช่วยสมทบ ^A พรีคาโฮน ^B รัฐบาลช่วยสมทบ ^C	-	-	รัฐบาลช่วยสมทบ และ พรีคาโฮน (4 : 6)
2.6 กรรมสิทธิ์ใน ที่อยู่อาศัย	-	กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน ^A กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน ^B กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน/ ที่อยู่อาศัย ^C	-	-	-	กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน ^A กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน ^B กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน/ที่อยู่ อาศัย ^C	กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในที่อยู่ อาศัย (2 : 6)

	สิทธิมนุษยชนด้านที่อยู่อาศัย	แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 20 ปี	การพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs)	ยุทธศาสตร์ชาติ ระยะ 20 ปี	แนวคิดประเทศไทย 4.0	ความคิดเห็นผู้เชี่ยวชาญ	สรุป
ตัวแปร	For All มาตรฐาน จัดทำที่อยู่อาศัยให้ เหมาะสมในเรื่องค่า เช่า ราคาขายและ รูปแบบที่เหมาะสมกับ ชุมชนในท้องถิ่น	1.มาตรฐานที่อยู่อาศัย 2.ระบบการเงินและ สินเชื่อ 3.บริหารจัดการที่อยู่ อาศัย 4.ชุมชนเข้มแข็ง 5. การจัดการ สิ่งแวดล้อม	- การเข้าถึงที่อยู่อาศัย และบริการพื้นฐาน - การยกระดับชุมชน แออัด - การเข้าถึงคมนาคม ขนส่งที่ยั่งยืน ปลอดภัย ในราคาที่จ่ายได้ - การตั้งถิ่นฐานของ มนุษย์อย่างมีส่วนร่วม และเข้าถึงพื้นที่สีเขียว	การสร้างโอกาส ความเสมอภาคและ เท่าเทียมกันทาง สังคม	- เทคโนโลยีการก่อสร้าง - ระบบจัดการภายใน บ้าน - ระบบการซื้อขาย - การทำธุรกรรมการเงิน	- ขนาดเป็นไปตามมาตรฐาน - ผ่าน EIA - ราคาสัมพันธ์กับจำนวน สมาชิกในครัวเรือน - ใกล้กับระบบขนส่งมวลชน สาธารณะ - การโอนกรรมสิทธิ์ และ การซื้อขายตามข้อตกลง ธนาคารหรือรัฐ - รัฐและอปท.ให้ความรู้	
2.7 สถานที่ สิ่งแวดล้อมภายนอก รอบที่อยู่อาศัย	-	ปลอดภัยในชีวิตและ ทรัพย์สิน ^A ปลอดภัยในชีวิตและ ทรัพย์สิน+ การเดินทาง สะดวก ^B ปลอดภัยในชีวิตและ ทรัพย์สิน ^C	ปลอดภัยในชีวิตและ ทรัพย์สิน ^A ปลอดภัยในชีวิตและ ทรัพย์สิน+ การเดินทาง สะดวก ^B ปลอดภัยในชีวิตและ ทรัพย์สิน ^C	-	-	ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ^A ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน+ การเดินทางสะดวก ^B ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ^C	ปลอดภัยในชีวิตและ ทรัพย์สิน และการเดินทางสะดวก (3 : 6)
ส่วนที่ 3 ความ ต้องการด้าน สวัสดิการ 3.1 ความรู้เกี่ยวกับ กรรมสิทธิ์	-	หน่วยงานรัฐให้ความรู้ เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ อยู่อาศัยแก่ประชาชน ^{A/B/C}	หน่วยงานรัฐให้ความรู้ เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ อยู่อาศัยแก่ประชาชน ^{A/B/C}	-	-	หน่วยงานรัฐให้ความรู้เกี่ยวกับ กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแก่ ประชาชน ^{A/B/C}	หน่วยงานรัฐให้ความรู้ เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ อยู่อาศัยแก่ประชาชน (3 : 6)

	สิทธิมนุษยชนด้านที่อยู่อาศัย	แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 20 ปี	การพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs)	ยุทธศาสตร์ชาติ ระยะ 20 ปี	แนวคิดประเทศไทย 4.0	ความคิดเห็นผู้เชี่ยวชาญ	สรุป
ตัวแปร	For All มาตรฐาน จัดทำที่อยู่อาศัยให้ เหมาะสมในเรื่องค่า เช่า ราคาขายและ รูปแบบที่เหมาะสมกับ ชุมชนในท้องถิ่น	1.มาตรฐานที่อยู่อาศัย 2.ระบบการเงินและ สินเชื่อ 3.บริหารจัดการที่อยู่ อาศัย 4.ชุมชนเข้มแข็ง 5. การจัดการ สิ่งแวดล้อม	- การเข้าถึงที่อยู่อาศัย และบริการพื้นฐาน - การยกระดับชุมชน แออัด - การเข้าถึงคมนาคม ขนส่งที่ยั่งยืน ปลอดภัย ในราคาที่จ่ายได้ - การตั้งถิ่นฐานของ มนุษย์อย่างมีส่วนร่วม และเข้าถึงพื้นที่สีเขียว	การสร้างโอกาส ความเสมอภาคและ เท่าเทียมกันทาง สังคม	- เทคโนโลยีการก่อสร้าง - ระบบจัดการภายใน บ้าน - ระบบการซื้อขาย - การทำธุรกรรมการเงิน	- ขนาดเป็นไปตามมาตรฐาน - ผ่าน EIA - ราคาสัมพันธ์กับจำนวน สมาชิกในครัวเรือน - ใกล้กับระบบขนส่งมวลชน สาธารณะ - การโอนกรรมสิทธิ์ และ การซื้อขายตามข้อตกลง ธนาคารหรือรัฐ - รัฐและอปท.ให้ความรู้	
3.2 หน่วยงานรัฐที่ต้องจัดสวัสดิการในกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับประชาชน	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่/อบต./เทศบาล ^A การเคหะแห่งชาติ ^B กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ^C	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่/อบต./เทศบาล ^A การเคหะแห่งชาติ ^B กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ^C	-	-	-	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่/อบต./เทศบาล ^A การเคหะแห่งชาติ ^B กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ^C	1.องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่/อบต./เทศบาล 2. การเคหะแห่งชาติ 3. กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (3 : 6)

หมายเหตุ : A หมายถึง จังหวัดนนทบุรี , B หมายถึง จังหวัดปทุมธานี, C หมายถึง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

5.1.3.2 ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการด้านที่อยู่อาศัยและด้านสวัสดิการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา

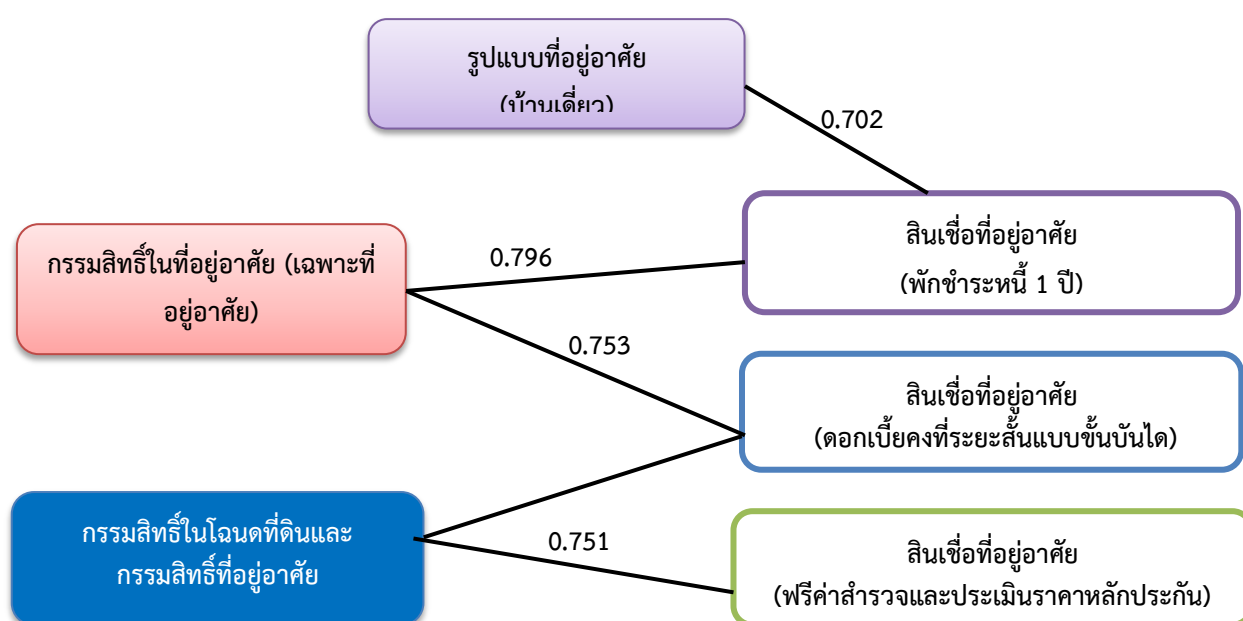
จากข้อมูลของกลุ่มเป้าหมายสรุปได้ว่าความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการด้านที่อยู่อาศัยและด้านสวัสดิการ ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ในจังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา ที่มีค่าสหสัมพันธ์มากที่สุด ดังนี้

- (1) ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (พักชำระหนี้ 1 ปี) – กรรมสิทธิ์ (กรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย) (ค่าสหสัมพันธ์ 0.796)
- (2) ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (เงินกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นแบบขั้นบันได) – กรรมสิทธิ์ (กรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย) (ค่าสหสัมพันธ์ 0.753)
- (3) ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (ฟรีค่าสำรวจและประเมินราคาหลักประกัน) – กรรมสิทธิ์ (กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน/กรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย) (ค่าสหสัมพันธ์ 0.751)
- (4) รูปแบบที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว) – ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (การพักชำระหนี้ 1 ปี) (ค่าสหสัมพันธ์ 0.702)

ข้อมูลดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงลำดับความเร่งด่วนในการกำหนดนโยบายจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ในอนาคต ซึ่งควรดำเนินการตามลำดับ 4 ข้อที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

ข้อเสนอต่อการพัฒนากลไกการเข้าถึงสินเชื่อของผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย โดยนำความสัมพันธ์กันในเรื่องการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองมี 2 แนวทาง ดังนี้

1. การจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความต้องการรูปแบบบ้านโดยเฉพาะบ้านเดี่ยว หรืออื่นๆ รัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรจัดสวัสดิการสินเชื่อที่อยู่อาศัยแบบพักชำระหนี้ 1 ปี ในกรณีในกลุ่มเป้าหมายต้องการเฉพาะกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (เฉพาะที่อยู่อาศัย)
2. หากกลุ่มเป้าหมายต้องการกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินและกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย รัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรจัดสวัสดิการสินเชื่อที่อยู่อาศัยแบบดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นแบบขั้นบันได และฟรีค่าสำรวจและประเมินราคาหลักประกัน



5.1.3.3 ข้อเสนอแนะแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองที่สอดคล้องกับความต้องการ และนำไปสู่การกำหนดนโยบายการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ในอนาคต

จากผลการศึกษาที่กล่าวมาข้างต้นสรุปได้ว่าข้อเสนอแนะแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองที่สอดคล้องกับความต้องการ และนำไปสู่การกำหนดนโยบายการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ในอนาคต ที่มีความสอดคล้องกันระหว่างผลการวิเคราะห์แนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญและความต้องการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยดังนี้

ข้อเสนอแนะแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองในช่วง 5 ปี (พ.ศ.2560 - 2564)

ด้านรูปแบบที่อยู่อาศัยนั้นรัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต้องกำหนดขนาดที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยควรที่จะเป็นไปตามมาตรฐานที่อยู่อาศัย ผ่านการวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ซึ่งเป็นความต้องการของกลุ่มเป้าหมายมากที่สุด ส่วนวัตถุประสงค์การจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัย ควรเน้นกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการบ้านเพื่ออยู่อาศัยเป็นหลัก อีกทั้งขนาดเนื้อที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยควรมีให้เลือกหลากหลาย ตั้งแต่ 25 ตร.ม. – 66 ตร.ม. ขึ้นไป โดยสอดคล้องกับมาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่กำหนดการอยู่อาศัยถาวร เป็นการเช่าระยะยาวมากกว่า 5 ปีหรือครอบครองเป็นเจ้าของ แบ่งเป็นที่อยู่แนวราบ พื้นที่ 21 ตารางเมตร จำนวนคน 3 – 4 คน พื้นที่ตึก 5.25 ตารางเมตรต่อคน และที่อยู่แนวสูง พื้นที่ 28 ตารางเมตร จำนวนคน 3 – 4 คน พื้นที่ตึก 7.0 ตารางเมตรต่อคน

ด้านราคาที่อยู่อาศัยจกต้องกำหนดราคาที่อยู่อาศัยจะต้องมีความสัมพันธ์กับจำนวนสมาชิกในครัวเรือน โดยกลุ่มตัวอย่างต้องการที่อยู่อาศัยราคา 0.5 – 1 ล้านบาท และด้านพื้นที่ของที่อยู่อาศัยรัฐต้องกำหนดการวางตำแหน่งใกล้กับระบบขนส่งมวลชนสาธารณะที่กลุ่มเป้าหมายเข้าถึงได้สะดวก สถานที่สิ่งแวดล้อมภายนอกที่อยู่อาศัย ควรเน้นความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน การเดินทางสะดวก และใกล้สถานที่สำคัญ เช่น โรงพยาบาล สถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า สำหรับระยะเวลาผ่อนที่อยู่อาศัยควรอยู่ระหว่าง 25 ปี ≤ ถึง 65 ปี และอาจผ่อนรวมผู้สมรส

ด้านกฎหมายที่อยู่อาศัยต้องดำเนินการส่งเสริมกลุ่มเป้าหมาย ในเรื่องการทำธุรกรรมกรโอนกรรมสิทธิ์ โดยมีทางเลือกคือ แนวทางที่ 1 มีกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย โดยช่วยพักชำระหนี้ 1 ปี และจัดดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นแบบขั้นบันได และแนวทางที่ 2 มีกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน/ที่อยู่อาศัย โดยช่วยฟรีค่าสำรวจและประเมินราคาหลักประกัน ซึ่งควรเป็นไปตามข้อตกลงที่ดำเนินการกับธนาคารหรือหน่วยงานของรัฐ การดำเนินการซื้อขายต่อผู้รับช่วงกรรมสิทธิ์ควรเป็นไปตามข้อตกลงร่วมกับธนาคารหรือหน่วยงานของรัฐ อีกทั้งประเด็นการให้ความรู้ ได้แก่ หน่วยงานรัฐให้ความรู้เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน หน่วยงานรัฐจัดการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยอย่างเป็นธรรม หน่วยงานรัฐปกป้องสิทธิพื้นฐานในการอยู่อาศัยให้ประชาชนสำหรับหน่วยงานภาครัฐต่อไปนี้จัดสวัสดิการในกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับประชาชน ได้แก่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่/อบต./เทศบาลควรเป็นหลักในการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่ไม่มีความสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชน

ข้อเสนอสำหรับภาครัฐ ได้แก่ โดยภาครัฐควรสมทบ ฟร็ดอกเบี้ยผิดชำระหนี้สิน ภาครัฐทบทวนตรวจสอบ การผ่อนผันหนี้เชื่อกับรายได้ปัจจุบันได้ รัฐควบคุมกรรมสิทธิ์ตามเงื่อนไขหลัก

ข้อเสนอแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองในระยะยาว (พ.ศ.2565 - 2579) มีดังนี้

2.1) การส่งเสริมความรู้กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ในที่ดิน สินเชื่อ กฎหมายที่อยู่อาศัย ช่องทางการช่วยเหลือ

2.2) ผลักดันให้อปท.เป็นหน่วยงานหลักในการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยชุมชน พม.เป็นที่ปรึกษา ตรวจสอบ มาตรฐาน

สนับสนุนวินัยการออมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง (สหกรณ์ออมก่อนกู้/รวมกลุ่มซื้อที่ดิน)

สร้างแรงจูงใจให้สิทธิ์ครอบครองที่ดินตามเกณฑ์และระยะเวลาที่กำหนด เช่น นิคมสร้างตนเอง

สร้างระบบข้อมูล Demand – Supply , การเปลี่ยนที่อยู่อาศัยตาม Generation

ยึดหลักการสากล Universal Complex ตามบริบทสังคม

โดยในระยะเวลาอีก 15 ปีข้างหน้าอาจไม่มีหน่วยงานใดเป็นเจ้าภาพหลัก อาจมีแค่ผู้ประสานงานกลางจากพื้นที่ต่างๆ เป็นผู้บริหารจัดการข้อมูลผ่านการเชื่อมโยงด้วยระบบ information technology (IT) สอดคล้องกับแนวคิดการพัฒนาประเทศ Thailand 4.0 ทั้งนี้สามารถสรุปได้ดังภาพด้านล่างนี้

แนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองที่สอดคล้องกับความต้องการ

● รูปแบบที่อยู่อาศัย

- บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์
- ราคา 0.5 – 1 ล้านบาท สอดคล้องกับจำนวนสมาชิกครัวเรือน
- ระยะเวลาผ่อน 25 ปี ≤ (ผ่อนถึง 65 ปี , ผ่อนร่วมผู้สมรส)
- เนื้อที่ 25 – 66 ตร.ม.ขึ้นไป (25-35 ตร.ม.สอดคล้องมาตรฐาน)
- ผ่าน EIA , ระบบขนส่งสะดวก

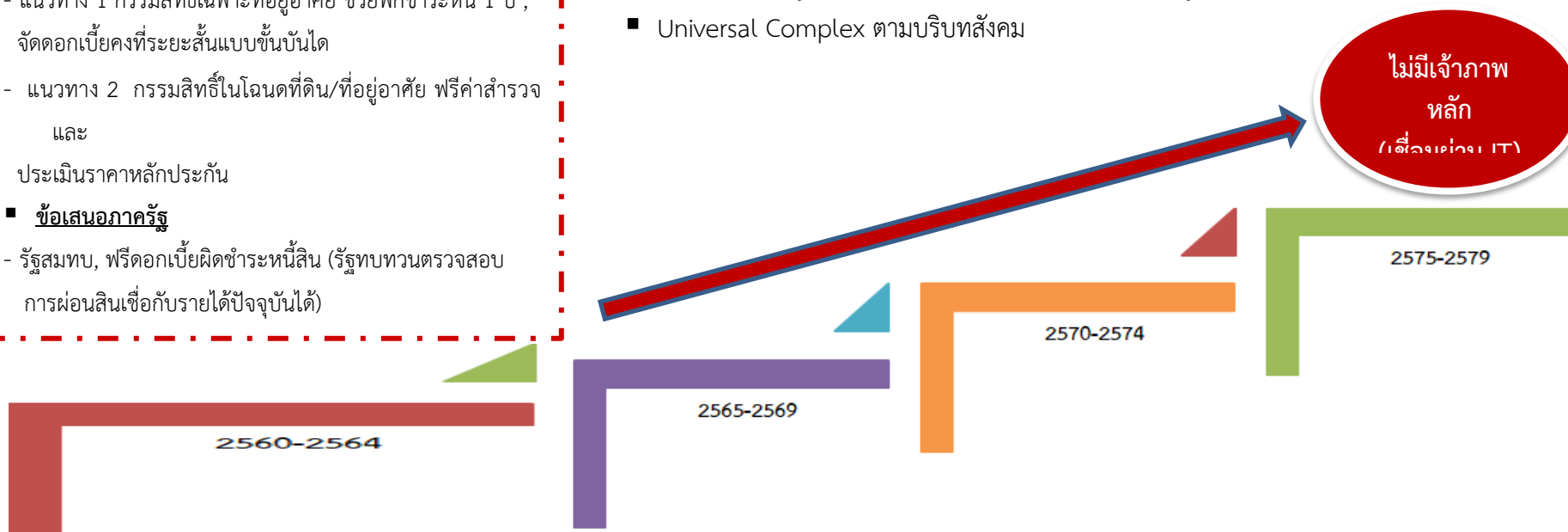
● กรรมสิทธิ์กับสินเชื่อที่อยู่อาศัย

- แนวทาง 1 กรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย ช่วยพักชำระหนี้ 1 ปี , จัดดอกเบี้ยยคงที่ระยะสั้นแบบขั้นบันได
- แนวทาง 2 กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน/ที่อยู่อาศัย ฟรีค่าสำรวจ และ
ประเมินราคาหลักประกัน

■ ข้อเสนอภาครัฐ

- รัฐสมทบ, ฟรีดอกเบี้ยผิดชำระหนี้สิน (รัฐทบทวนตรวจสอบการผ่อนสินเชื่อกับรายได้ปัจจุบันได้)

- การส่งเสริมความรู้กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ในที่ดิน สินเชื่อ กฎหมายที่อยู่อาศัย ช่องทางการช่วยเหลือ
- ผลักดันให้อปท.เป็นหน่วยงานหลักในการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยชุมชน พม.เป็นที่ปรึกษาตรวจสอบมาตรฐาน
- สนับสนุนวินัยการออมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง (สหกรณ์ออมก่อนกู้/รวมกลุ่มซื้อที่ดิน)
- สร้างแรงจูงใจให้สิทธิ์ครอบครองที่ดินตามเกณฑ์และระยะเวลาที่กำหนด เช่น นิคมสร้างตนเอง
 - สร้างระบบข้อมูล Demand – Supply , การเปลี่ยนที่อยู่อาศัยตาม Gen
 - Universal Complex ตามบริบทสังคม



5.2 ข้อเสนอแนะ

5.2.1 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

1. กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยการเคหะแห่งชาติ และสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน และองค์กร สถาบันในชุมชนที่ดำเนินการเกี่ยวกับการเงิน ควรส่งเสริมให้ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ในชุมชนมีวินัยการออมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยแบบระยะยาว โดยเริ่มตั้งแต่วัยแรงงานตอนต้น จัดทำมาตรการจูงใจ สร้างความตระหนักในการวางแผนการเงินเพื่อความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัย
2. กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ และกรมที่ดิน ควรให้ความรู้ให้เรื่องการครอบครอง กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ในที่ดิน สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับคนหลากหลายกลุ่ม ความรู้เรื่องกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย ช่องทางการช่วยเหลือ การแนะนำสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย และควรเป็นการให้ความรู้อย่างต่อเนื่อง และลงลึกในระดับชุมชน
3. กรมชลประทาน กรมธนารักษ์ การรถไฟ หรือหน่วยงานภาครัฐที่มีผู้บุกรุกที่ดินควรจัดทำมาตรการเชิงป้องกันผู้บุกรุกที่เข้ามาตั้งถิ่นฐานในระยะยาว ทั้งมาตรการขอความร่วมมือและมาตรการเชิงบังคับ เช่น สร้างถนนหรือกำแพงบริเวณรอบเขื่อน พัฒนาพื้นที่เพื่อการท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์
4. องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น องค์กรภาคประชาชน กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยการเคหะแห่งชาติและสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ควรเน้นหลักการใช้ชุมชนสัมพันธ์ในการส่งเสริมความรู้ ความเข้าใจ การช่วยเหลือครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์และบุกรุกที่สาธารณะเป็นอันดับแรก เพื่อลดการใช้ มาตรการเชิงบังคับ และได้รับความร่วมมือจากกลุ่มเป้าหมายในระยะยาว
5. กระทรวงคมนาคมและกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ควรร่วมมือกันในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกันทั้งพื้นที่สร้างที่อยู่อาศัยที่อยู่ห่างจากเมืองซึ่งมีราคาที่ดินไม่สูงมาก ไม่แออัดกับระบบการขนส่งที่มีประสิทธิภาพสามารถเชื่อมโยงการเดินทางที่สะดวกสบาย
6. ภาครัฐควรมีมาตรการจูงใจนักลงทุนภาคเอกชนในการจัดทำสิ่งหาประโยชน์หรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย เช่น มาตรการลดภาษี รัฐบาลช่วยสมทบ เป็นต้น
7. กระทรวงศึกษาธิการและกระทรวงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ควรเน้นการพัฒนาคน การสร้างภูมิคุ้มกันในการศึกษา เพื่อการมีงานทำ สามารถพึ่งตนเองได้ และมีความตระหนักรู้ในการใช้พื้นที่สาธารณะ

5.2.2 ข้อเสนอแนะจากการศึกษาครั้งต่อไป

1. การศึกษาการออมเงินหรือระบบการเงินเพื่อการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในแต่ละช่วงรายได้
2. การศึกษาการจัดสวัสดิการสำหรับผู้สูงอายุที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในเขตเมืองและชนบท
3. การติดตามและประเมินผลการดำเนินงานตามภารกิจด้านที่อยู่อาศัยของหน่วยงาน กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

เอกสารอ้างอิง

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. ร่างยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี พ.ศ. 2560-2579, 2560.

การเคหะแห่งชาติ. แผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของไทย พ.ศ. 2558-2565, 2558.

การเคหะแห่งชาติ. แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (ปี 2559-2568) , 2559.

การเคหะแห่งชาติ. การนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ใช้ในการป้องกันภัยพิบัตินำมาใช้กับการออกแบบและการก่อสร้างที่เป็นมาตรฐานในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ของการเคหะแห่งชาติ เพื่อรองรับประชาคมอาเซียน(AEC), 2556.

การเคหะแห่งชาติ. การพัฒนาแนวทางการออกแบบและการบริหารจัดการระบบบำบัดน้ำเสียของชุมชนขนาดใหญ่และการนำน้ำเสียกลับมาใช้ภายในโครงการของการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษาเคหะชุมชนบางพลี, 2557.

การเคหะแห่งชาติ. การประยุกต์ใช้แนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth) และความเป็นผู้นำการออกแบบด้านพลังงานและการรักษาสภาวะแวดล้อม (Leadership in Energy and Environmental Design - LEED) ในการพัฒนาเมืองและพัฒนาที่อยู่อาศัย : พื้นที่โครงการเมืองใหม่ลำลูกกา, 2557.

การเคหะแห่งชาติ. แนวทางพัฒนาเมืองในบริบทการอนุรักษ์และฟื้นฟูชุมชนที่มีคุณค่าโดยการเคหะแห่งชาติ, 2557.

การเคหะแห่งชาติ. การพัฒนาการสำรวจและการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 พ.ศ. 2560 - 2564 รองรับประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน, 2557.

การเคหะแห่งชาติ. การพัฒนาหลักการการออกแบบ และเทคโนโลยีระบบก่อสร้างชุมชนลอนน้ำสำหรับการอยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน เพื่อเป็นการแก้ปัญหาการดำรงชีวิตในภาวะน้ำท่วมอย่างถาวร : กรณีศึกษาสวน 60 พรรษา สมเด็จพระนางเจ้าพระบรมราชินีนาถ เคหะชุมชนร่มเกล้า, 2557.

การเคหะแห่งชาติ. รายงานประจำปี 2557, 2557

การพัฒนาที่ยั่งยืน Sustainable Development Goals : SDGs <https://sustainabledevelopment.un.org>
กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. คู่มือการให้บริการศูนย์
ประชาชนดี 1300, 2556.

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น. มาตรฐานการจัดการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย, 2550.

ธนาคารแห่งประเทศไทย. รายงานแนวโน้มธุรกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย (<https://www.bot.or.th>) , 2559.

นโยบายและยุทธศาสตร์ระดับชาติ , <http://www.kmutt.ac.th>

แนวคิดประเทศไทย 4.0. <http://www.libarts.up.ac.th> , 2559.

บจก. เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ (AREA). รายงานที่อยู่อาศัยที่ขายในตลาด, 2559

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 , <http://www.nesdb.go.th>

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) พ.ศ. 2551 การสำรวจข้อมูลชุมชนแออัดและผู้ประสบปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัย, 2551.

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ . การแก้ปัญหาความไม่มั่นคงในการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมืองตามโครงการบ้านมั่นคง, 2554.

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. การพัฒนาที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด, 2558.

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. โครงการบ้านมั่นคงกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล, 2554.

สำนักงานปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. รายงานการวิเคราะห์สถานการณ์ทางสังคม โครงการพัฒนาระบบข้อมูลสารสนเทศในรูปแบบที่ทางสังคม ปีงบประมาณ 2556, 2556.

สำนักงานประชาสัมพันธ์จังหวัดปทุมธานี. “ปทุมธานีโมเดล” โครงการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยเพื่อคนยากจน , เดือนพฤษภาคม 2558.

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. การสำรวจข้อมูลภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2558, 2558.

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. สัมมะโนประชากรและเคหะ พ.ศ. 2553 จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดพระนครศรีอยุธยา, 2553.

สำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ 1 – 12 กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. ทิศทางการให้บริการของธุรกิจบริการสำหรับผู้สูงอายุที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้ที่จะก้าวสู่วัยผู้สูงอายุ, 2556.

ภาคผนวก ก

แบบสอบถาม

ความต้องการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต่อการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง



แบบสอบถาม

ความต้องการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต่อการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง

คำชี้แจง

1. แบบสอบถามฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อสอบถามสถานการณ์การครอบครองหรือการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตปริมณฑล และสอบถามความต้องการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต่อการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง เพื่อนำไปสู่การกำหนดนโยบายการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ในอนาคต
2. แบบสอบถามแบ่งออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้
 - ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย
 - ส่วนที่ 2 ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย
 - ส่วนที่ 3 ความต้องการด้านสวัสดิการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย
 - ส่วนที่ 4 ความต้องการทั่วไปของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย
3. คณะผู้วิจัยขอรับรองว่า ข้อมูลที่ได้รับจะถูกนำมาใช้เพื่อประโยชน์สำหรับการวิจัยในส่วนของการนำไปสู่การกำหนดนโยบายของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เกี่ยวกับนโยบายการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองเท่านั้น พร้อมขอรับรองว่า การตอบแบบสอบถามนี้ จะไม่มีผลกระทบใดๆ ต่อท่าน ดังนั้นขอให้ท่านตอบแบบสอบถามทุกข้อด้วยความเป็นจริงและโปรดตอบทุกข้อเพื่อความสมบูรณ์ของข้อมูล อย่างไรก็ตาม ทุกท่านมีสิทธิ์ที่จะยุติการตอบแบบสอบถามได้ทุกเมื่อที่ท่านต้องการ

ขอขอบคุณในความร่วมมือเป็นอย่างยิ่ง

คณะผู้วิจัยสำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ 1
กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

แบบสอบถาม

ความต้องการของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต่อการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง

สำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ 1

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

คำชี้แจงการตอบแบบสอบถาม โปรดกาเครื่องหมาย ✓ ลงในช่อง ☐ ที่ท่านเลือกตอบหรือเติมคำในช่องว่างตามความเป็นจริงและความต้องการของตัวท่าน (โปรดเลือกตอบอย่างใดอย่างหนึ่ง)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานผู้ตอบแบบสอบถาม

1. อายุ

☐ 1) ต่ำกว่า 18 ปี บริบูรณ์

☐ 2) อายุ 18 – 29 ปี

☐ 3) อายุ 30 – 39 ปี

☐ 4) อายุ 40 – 49 ปี

☐ 5) อายุ 50 – 59 ปี

☐ 6) อายุ 60 ปี ขึ้นไป

2. เพศ

☐ 1) ชาย

☐ 2) หญิง

3. สถานภาพ

☐ 1) โสด

☐ 2) สมรส

☐ 3) แยกทาง /หย่าร้าง

☐ 4) หม้าย

4. อาชีพหลัก

1) ☐ ประกอบอาชีพ

2) ☐ หอบอาชีพ

☐ 2.1) เกษตรกร

☐ 2.2) รับราชการ

☐ 2.3) พนักงานรัฐวิสาหกิจ

☐ 2.4) ค้าขาย

☐ 2.5) ธุรกิจส่วนตัว

☐ 2.6) พนักงานบริษัทเอกชน

☐ 2.7) รับจ้างทั่วไป

☐ 2.8) อื่นๆ ระบุ.....

5. สวัสดิการหลักในปัจจุบัน

☐ 1) สวัสดิการภาครัฐ เช่น บำนาญ กบข.

☐ 2) หลักประกันสุขภาพถ้วนหน้า

☐ 3) ประกันสังคม (ทั้งลูกจ้าง/ประกันตนอิสระ)

6. จำนวนสมาชิกในครัวเรือน..... คน

7. ความต้องการที่อยู่อาศัย

☐ 1) ต้องการ

☐ 2) ไม่ต้องการ

8. ระยะเวลาความต้องการที่อยู่อาศัย

☐ 1) 5 ปี

☐ 2) 10 ปี

☐ 3) 15 ปี

☐ 4) 20 ปี

☐ 5) 25 ปี ขึ้นไป

ส่วนที่ 2 ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย

โปรดกาเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องที่ท่านต้องการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

รายละเอียดความต้องการด้านที่อยู่อาศัย	ระดับความต้องการ					
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	น้อยที่สุด (1)	ไม่แน่ใจ (0)
2.1 ความต้องการรูปแบบที่อยู่อาศัย						
1) บ้านเดี่ยว						
2) บ้านแฝด						
2) ทาวน์เฮ้าส์/ตึกแถว/ห้องแถว						
3) อาคารชุด/คอนโดมิเนียม/แมนชั่น/แฟลต/อพาร์ทเมนต์						
2.2 วัตถุประสงค์ความต้องการได้ที่อยู่อาศัย						
1) เพื่ออยู่อาศัย						
2) เพื่อสร้างครอบครัว						
3) เพื่อเป็นทรัพย์สิน						
4) เพื่อเป็นบ้านหลังที่สอง						
5) เพื่อลงทุน						
6) อื่นๆ ระบุ						
2.3 ความต้องการราคาที่อยู่อาศัย						
1) ราคาน้อยกว่า 0.5 ล้านบาท						
2) ราคา 0.5 – 1 ล้านบาท						
3) ราคา 1.1 – 2 ล้านบาท						
4) ราคา 2.1 – 3 ล้านบาท						
5) ราคา 3.1 – 4 ล้านบาท						
6) ราคามากกว่า 4 ล้านบาทขึ้นไป						
2.4 ความต้องการเนื้อที่ใช้สอย (สมมติว่าที่ดินขนาด 26 ตารางวา ตัวบ้านขนาด 4x12 เมตร จำนวน 2 ชั้น จะได้พื้นที่ใช้สอย 4x12=48 ตารางเมตรต่อชั้น หาก 2 ชั้น เท่ากับ 96 ตารางเมตร)						
1) น้อยกว่า 25 ตารางเมตร						
2) 25 – 35 ตารางเมตร						
3) 36 – 45 ตารางเมตร						
4) 46 – 55 ตารางเมตร						
5) 56 – 65 ตารางเมตร						
6) 66 ตารางเมตร ขึ้นไป						
7) ระบุขนาดที่ท่านต้องการพิเศษ.....ตร.ม.						

รายละเอียดความต้องการด้านที่อยู่อาศัย	ระดับความต้องการ					
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	น้อยที่สุด (1)	ไม่แน่ใจ (0)
2.5 ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย						
1) เงินกู้ยืมตราดอกเบี้ยคงที่ตลอดระยะเวลา						
2) เงินกู้ยืมตราดอกเบี้ยระยะสั้นในช่วงแรก						
3) เงินกู้ยืมตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นแบบขั้นบันได						
4) เงินกู้ยืมตราดอกเบี้ยคงที่ระยะหนึ่งและปรับคงที่ใหม่ในรอบ 3 ปี						
5) เงินกู้ยืมตราดอกเบี้ยคงที่ระยะหนึ่งและปรับคงที่ใหม่ในรอบ 5 ปี						
6) การรีไฟแนนซ์บ้านหรือที่ดิน						
7) วงเงินสินเชื่อ 90-100%						
8) ฟรีค่าจดจำนองหลักประกัน						
9) ฟรีค่าธรรมเนียมการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดก่อนกำหนด						
10) ฟรีอัตราดอกเบี้ยผิวน้ำชำระหนี้						
11) ฟรีค่าสำรวจและประเมินราคาหลักประกัน						
12) ฟรีค่าโอน						
13) การพักชำระหนี้ 1 ปี						
14) รัฐบาลช่วยสมทบ						
2.6 ทรัพย์สินในที่อยู่อาศัย						
1) ทรัพย์สินในโฉนดที่ดิน						
2) ทรัพย์สินในโฉนดที่ดิน/ทรัพย์สินที่อยู่อาศัย						
3) ทรัพย์สินเฉพาะที่อยู่อาศัย						
4) อื่นๆ ระบุ.....						
2.7 สถานที่ สิ่งแวดล้อมภายนอกที่อยู่อาศัย						
1) ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน						
2) การเดินทางสะดวก						
3) ใกล้สถานที่สำคัญ เช่น โรงพยาบาล สถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า						
4) สภาพแวดล้อมน่าอยู่ อยู่ห่างไกลแหล่งขยะ น้ำเน่าเสีย						
5) ไม่มีความเสี่ยงต่ออุทกภัย วาตภัย						
6) อื่นๆ ระบุ.....						

ส่วนที่ 3 ความต้องการด้านสวัสดิการ

โปรดกาเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องที่ท่านต้องการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

รายละเอียดความต้องการด้านสวัสดิการ	ระดับความต้องการ					
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปาน กลาง (3)	น้อย (2)	น้อย ที่สุด (1)	ไม่ แน่ใจ (0)
3.1 ความรู้เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์						
1) หน่วยงานรัฐให้ความรู้เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน						
2) หน่วยงานรัฐปกป้องสิทธิพื้นฐานในการอยู่อาศัยให้ประชาชน						
3) หน่วยงานรัฐจัดการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยอย่างเป็นธรรม						
4) หน่วยงานรัฐมีช่องทางการให้ความช่วยเหลือกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย สำหรับประชาชนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินทำกินของตนเอง						
5) หน่วยงานรัฐให้ความรู้แก่ประชาชนในเรื่องที่เกี่ยวข้อง เช่น การทำพินัยกรรม การจดทะเบียน การกู้ การค้าประกัน เพื่อการพิทักษ์สิทธิให้กับประชาชน						
6) อื่นๆ ระบุ.....						
3.2 หน่วยงานรัฐที่ต้องจัดสวัสดิการในกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับประชาชน						
1) การเคหะแห่งชาติ						
2) สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.)						
3) กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์						
4) กรมเจ้าท่า						
5) กรมชลประทาน						
6) การรถไฟแห่งประเทศไทย						
7) กรมทางหลวง/กรมทางหลวงชนบท						
8) องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่/อบต./เทศบาล						
9) อื่นๆ ระบุ.....						

ส่วนที่ 4 ความต้องการทั่วไป

4.1 หากท่านต้องการรับความช่วยเหลือ หรือการจัดสวัสดิการเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ท่านต้องการให้ใคร
หรือหน่วยงานใดให้ความช่วยเหลือ

.....

.....

4.2 หากท่านต้องการรับความช่วยเหลือ หรือการจัดสวัสดิการเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ท่านต้องการให้
หน่วยงานในข้อ 4.1 จัดสวัสดิการอะไรและอย่างไร

.....

.....

.....

ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ลงชื่อ (ผู้เก็บแบบสอบถาม)

ภาคผนวก ข

แนวคำถามสำหรับการสัมภาษณ์

โครงการวิจัย “อนาคตภาพการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง”

แนวคำถามสำหรับการสัมภาษณ์

โครงการวิจัย “อนาคตภาพการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง”

ข้อตกลงเบื้องต้น

แนวคำถามสำหรับการสัมภาษณ์ฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อเสนอแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองและนำไปสู่การกำหนดนโยบายการจัดสวัสดิการที่อยู่ออาศัยของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ในอนาคต

คณะผู้วิจัยขอรับรองว่าการตอบคำถามสำหรับการสัมภาษณ์ครั้งนี้จะไม่มีผลกระทบใดๆ ต่อท่าน และไม่มีการเปิดเผยข้อมูลในกรณีที่เป็นความลับ อย่างไรก็ตามท่านมีสิทธิ์ที่จะยุติการตอบแบบสอบถามได้ทุกเมื่อที่ท่านต้องการ

แนวคำถามสำหรับการสัมภาษณ์

๑. ในทัศนะของท่านที่เป็นผู้เชี่ยวชาญ ผู้ทรงคุณวุฒิ ด้านการจัดสวัสดิการที่อยู่ออาศัย ท่านให้นัยสำคัญความหมายของการจัดสวัสดิการที่อยู่ออาศัยอย่างไร

๒. ปัจจุบันหน่วยงานของท่านจัดสวัสดิการเกี่ยวกับที่อยู่ออาศัยอะไรบ้าง

๓. ปัจจุบันยุทธศาสตร์ชาติ ๒๐ ปี , Thailand ๔.๐ จะขับเคลื่อนให้การจัดสวัสดิการที่อยู่ออาศัยดำเนินการได้อย่างเป็นรูปธรรมอย่างไร (How?)

๓.๑ ใคร/หน่วยงานใด ควรเป็นเจ้าภาพหลักในการจัดสวัสดิการที่อยู่ออาศัยดังกล่าว (Who?)

๓.๒ การจัดสวัสดิการที่อยู่ออาศัยดังกล่าว ควรดำเนินการเมื่อไหร่ (When?)

๓.๓ การจัดสวัสดิการที่อยู่ออาศัยดังกล่าว ควรมีหน่วยงานหรือเครือข่ายใดร่วมสนับสนุน

๔. (เฉพาะผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย) ถ้าพิจารณาในกฎหมายเกี่ยวกับที่อยู่ออาศัย ในอนาคตกฎหมายไหนมีอำนาจในการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง

๕. ในอนาคตอีก ๑๐ -๒๐ ปี ข้างหน้า แนวทางในการบริหารจัดการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย จักออกมาในลักษณะหรือรูปแบบใด

.....

ภาคผนวก ค

แบบสอบถามผู้เชี่ยวชาญ

โครงการวิจัย “อนาคตภาพการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง”



แบบสอบถามผู้เชี่ยวชาญ

โครงการวิจัย “อนาคตภาพการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมือง”

คำชี้แจง

แบบสอบถามผู้เชี่ยวชาญฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อเสนอแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองและนำไปสู่การกำหนดนโยบายการจัดสวัสดิการที่อยู่ออาศัยของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ในอนาคต

โดยในความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ หากท่านสามารถกำหนดนโยบายการจัดสวัสดิการที่อยู่ออาศัย ซึ่งคุณสมบัติส่วนบุคคลส่วนใหญ่ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในชุมชนเมืองในการศึกษารั้งนี้ ประกอบด้วย ผู้ที่มีอายุระหว่างอายุ 40 – 49 ปี มีสถานภาพสมรส ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป ได้รับสวัสดิการหลักเป็นหลักประกันสุขภาพถ้วนหน้า และมีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 4 คน

แบบสอบถามฉบับนี้ ประกอบด้วยแนวทางการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย 6 ประเด็น ได้แก่ รูปแบบที่อยู่ออาศัย วัตถุประสงค์การมีที่อยู่ออาศัย ราคาที่อยู่ออาศัย พื้นที่ของที่อยู่ออาศัย สินเชื่อที่อยู่ออาศัย และกฎหมายที่อยู่ออาศัย รวมจำนวน 32 ข้อ

ขอขอบคุณในความร่วมมือเป็นอย่างยิ่ง

คณะผู้วิจัยสำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ 1
กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

คำชี้แจง : กรุณาแสดงความคิดเห็นต่ออนาคตการจัดสวัสดิการสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย
ในชุมชนเมืองในช่วง 10 – 20 ปี ข้างหน้า (พ.ศ.2560 -2579) โดยทำเครื่องหมาย ✓ ในช่องที่ตรงกับความคิดเห็นของท่าน

ลำดับ	แนวทางการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัย	ใช่	ไม่ใช่	โปรดระบุเหตุผลประกอบ (ถ้ามี)
ด้านรูปแบบที่อยู่อาศัย				
1	การก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต้องก่อสร้างในแนวตั้ง			
2	ขนาดของที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่อยู่อาศัย			
3	ก่อนดำเนินการก่อสร้างสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในแนวตั้งต้องพิจารณาหรือผ่านการวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม (EIA)			
4	ผู้ที่รับผิดชอบในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต้องเป็นการเคหะแห่งชาติ			
5	รูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยควรมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว			
ด้านวัตถุประสงค์การมีที่อยู่อาศัย				
6	ผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยควรมีบ้านเพื่ออยู่อาศัย			
ด้านราคาที่อยู่อาศัย				
7	ราคาที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยไม่ควรเกิน 1 ล้านบาท			
8	การกำหนดราคาที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต้องสัมพันธ์กับจำนวนคนในครัวเรือน			
9	การกำหนดราคาที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต้องสัมพันธ์กับรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ฯ ต้องการ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด เป็นต้น			
10	การกำหนดราคาที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต้องสัมพันธ์กับนโยบายที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการโดยหน่วยงานภาครัฐ เช่น การเคหะแห่งชาติ			
ด้านพื้นที่ของที่อยู่อาศัย				
11	รัฐต้องดูแลให้มีสภาพแวดล้อมน่าอยู่ ห่างไกลแหล่งขยะ น้ำเน่าเสีย			
12	รัฐต้องกำหนดการวางตำแหน่งที่ไม่มีความเสี่ยงต่ออุทกภัย วาตภัย			

ลำดับ	แนวทางการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัย	ใช่	ไม่ใช่	โปรดระบุเหตุผลประกอบ (ถ้ามี)
13	รัฐต้องกำหนดการวางตำแหน่งใกล้สถานที่สำคัญ เช่น โรงพยาบาล สถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า			
14	รัฐต้องกำหนดการวางตำแหน่งใกล้กับระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ			
15	รัฐต้องกำหนดการวางตำแหน่งให้ไกลลารางสาธารณะ (การระบายน้ำเสียจากหน่วยอาศัยสู่ระบบน้ำสาธารณะ)			
16	รัฐต้องกำหนดการวางตำแหน่งไกลจากแหล่งชุมชนที่มีแรงงานต่างด้าว			
ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย				
17	ในการซื้อที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย รัฐต้องกำหนดดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์			
18	ในการซื้อที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ภาครัฐ เช่น การเคหะแห่งชาติ ธนาคารพาณิชย์ หรือหน่วยงานทางการเงินที่อยู่ในความดูแลของรัฐ ควรเป็นผู้กำหนดอัตราดอกเบี้ยร่วมกับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย			
19	ในการซื้อที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ควรได้รับการพักชำระหนี้ 1 ปีแรก			
20	ในการซื้อที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ควรได้รับเงินกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นแบบขั้นบันได			
ด้านกฎหมายที่อยู่อาศัย				
21	ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยภายใต้ พรบ.ที่อยู่อาศัย			
22	ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยภายใต้กฎหมายท้องถิ่น			
23	ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยภายใต้กฎหมายสิ่งแวดล้อม			
24	ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยภายใต้ พรบ.ควบคุมอาคาร			
25	ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยภายใต้กฎหมายที่ดิน			
26	ในการดำเนินการธุรกรรมการโอนของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต้องเป็นไปตามข้อตกลงที่ดำเนินการกับธนาคารหรือหน่วยงานรัฐ			

ลำดับ	แนวทางการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัย	ใช่	ไม่ใช่	โปรดระบุเหตุผลประกอบ (ถ้ามี)
27	ในการดำเนินการซื้อขายต่อผู้รับช่วงกรรมสิทธิ์ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยต้องเป็นไปตามข้อตกลงที่ดำเนินการกับธนาคารหรือหน่วยงานรัฐ			
28	ในการซื้อที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยที่อยู่ภายใต้การดูแลของการเคหะแห่งชาติ ผู้ซื้อต้องเป็นสมาชิกของสหกรณ์รูปแบบใดรูปแบบหนึ่งเป็นเวลาอย่างน้อย 1 ปี			
29	ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย จะมีกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน			
30	รัฐควรให้ความรู้เกี่ยวกับการอยู่อาศัยแก่ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย			
31	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นควรให้ความรู้เกี่ยวกับการอยู่อาศัยแก่ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย			
32	ในการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ไม่ต้องนำราคาประเมินที่ดินมากำหนดรวมด้วย			

ภาคผนวก ง

ภาพประกอบการดำเนินงานโครงการ





คณะผู้จัดทำโครงการวิจัย

ที่ปรึกษาโครงการวิจัย

นางวรรณภา ลำเจียกเทศ

ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมละสนับสนุนวิชาการ 1

คณะวิจัย

- | | | | |
|-----------------|------------|-----------------------|-------------------------------------|
| 1. นางสาวพรนิภา | อ่อนเกิด | นักพัฒนาสังคมชำนาญการ | สำนักงานส่งเสริมละสนับสนุนวิชาการ 1 |
| 2. นางชุลีทิพย์ | เรืองดี | นักสังคมสงเคราะห์ | สำนักงานส่งเสริมละสนับสนุนวิชาการ 1 |
| 3. นางสาวชนิษฐา | กิจเจา | นักพัฒนาสังคม | สำนักงานส่งเสริมละสนับสนุนวิชาการ 1 |
| 4. นางสุวรรณา | นาคะปักชิด | พนักงานบริการ | สำนักงานส่งเสริมละสนับสนุนวิชาการ 1 |

ออกแบบโดย นางสาวชนิษฐา กิจเจา นักพัฒนาสังคม สำนักงานส่งเสริมละสนับสนุนวิชาการ 1

จัดทำโดย สำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ ๑
ที่อยู่ ๑/๒ หมู่ ๒ ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลรังสิต
อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ๑๒๑๑๐
โทรศัพท์ ๐ ๒๕๗๗ ๑๘๕๗ โทรสาร ๐ ๒๕๗๗ ๖๘๒๙
E-mail : tpso1@hotmail.com
<http://tpso1.m-society.go.th>