

นโยบายเรื่องที่อยู่อาศัยกับบุคคลที่มีรายได้อ่างระดับของรัฐบาล

เนื่องจากเป็นที่ยอมรับว่า รัฐบาลควรหาทางช่วยเหลือบุคคลที่มีรายได้อ่างต่ำ โดยหาทางจัดแหล่ง เลือ่มโทรมให้หมดไปหรือจัดที่พักอาศัยที่ได้มาตรฐานพอประมาณให้ แก่บุคคลที่มีรายได้อ่างต่างๆในเขตนครหลวง

การจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่อุ่มมีรายได้อ่าง

การจัดหาที่อยู่อาศัยของอุ่มมีรายได้อ่าง เป็นเรื่องที่รัฐบาลหรือ อ่างการ ของรัฐบาลจะตอง เป็นผู้ดำเนินการ เอง จากประสบการณของประเทค่างๆทั่วโลก ไม่ปรากฏว่า เอกชนสามารถจะมีส่วนทำงานนี้โดยตรงด้วยตนเองได้เพราะ ความสามารถของอุ่มมีรายได้อ่างในการจ่ายค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อไม่เพียงพอที่จะให้การลงทุน ของ เอกชนในเรื่องนี้ให้ผลตอบแทนที่ด่เทียบม หรือมากกว่าการลงทุนในเรื่องอื่นๆได้

การดำเนินการดังกล่าว จึง ตกเป็นหน้าที่อันสำคัญของการ เคหะแห่งชาติ ในอันที่จะจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่อุ่มมีรายได้อ่าง โดยเพ่ง เล็งแก่อุ่มปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของอุ่มมีรายได้อ่างในนครหลวงก่อน แล้วพิจารณาแก่อุ่มปัญหาในเมืองอื่นในภูมิภาคและ ปัญหาที่อยู่อาศัยในชนบทเป็นลำดับถัดไป

ความหมายของอุ่มมีรายได้อ่างที่อยู่ในเขตนครหลวง ได้แก่ อุ่มซึ่งอยู่ใน ครอบครัวที่มีรายได้อ่างรวมของ ครอบครัวประมาณ 1,000 - 2,500 บาทต่อเดือน อันได้ แก่รายได้อ่างหลักและรายได้อ่างเสริมต่างๆ ของสมาชิกในครอบครัวรวมกัน

การ เคหะแห่งชาติได้ทำโครงการ เล่นอุ่มรัฐบาลโดยการ เคหะแห่งชาติจะ สร้างอาคารสงเคราะห์ให้ได้ 24,000 หน่วย ในปีงบประมาณ 2519 นี้ โดยขอให้ รัฐบาลช่วยจัดหาซีแนะแหล่ง เงินที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำให้ในวงเงิน 1,570 ล้านบาท และขอให้รัฐบาลช่วยชำระหนี้เงินกู้ยืมเพียงปีละ 157 ล้านบาท เป็นระยะเวลาย 10 ปี ทั้งนี้เพื่อช่วยเหลืออุ่มมีรายได้อ่างกว่าเดือนละ 1,500 บาท เสียค่าเช่าไม่เกินเดือน ละ 300 บาท หรือหากเช่าซื้อไม่เกินเดือนละ 400 บาท นับว่าเป็นโครงการ ที่จะช่วยเหลือประชาชนที่ยากจนในด้านที่อยู่อาศัยได้อย่างแท้จริง

ความสามารถของผู้มีรายได้น้อยในการจ่ายค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อไม่เพียงพอที่จะให้การลงทุนของเอกชนในเรื่องนี้ให้ผลตอบแทนที่คุ้มหรือมากกว่าการลงทุนในเรื่องอื่นๆ ได้

การดำเนินงานดังกล่าว จึงตกเป็นหน้าที่อันสำคัญของการเคหะแห่งชาติในอนาคตที่จะจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย โดยเพ่งเล็งแก้ปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในนครหลวงก่อน แล้วพิจารณาแก้ปัญหาในเมืองอื่นในภูมิภาคและปัญหาที่อยู่อาศัยในชนบทเป็นลำดับถัดไป

ความหมายของผู้มีรายได้น้อยที่อยู่ในเขตนครหลวง ได้แก่ ผู้ซึ่งอยู่ในครอบครัวที่มีรายได้รวมของครอบครัวประมาณ 1,000 - 2,500 บาทต่อเดือน อันได้แก่รายได้หลักและรายได้เสริมต่างๆ ของสมาชิกในครอบครัวรวมกัน

การเคหะแห่งชาติได้ทำโครงการเสวนารัฐบาลโดยการเคหะแห่งชาติจะสร้างอาคารสงเคราะห์ให้ได้ 24,000 หน่วย ในปีงบประมาณ 2519 นี้ โดยขอให้รัฐบาลช่วยจัดหาซีเมนต์และเหล็ก ที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำให้ในวงเงิน 1,570 ล้านบาท และขอให้รัฐบาลช่วยชำระหนี้เงินกู้ยืมเพียงปีละ 157 ล้านบาท เป็นระยะเวลา 10 ปี ทั้งนี้เพื่อช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยกว่าเดือนละ 1,500 บาท เสียค่าเช่าไม่เกินเดือนละ 300 บาท หรือหากเช่าซื้อก็ไม่เกินเดือนละ 400 บาท นับว่าเป็นโครงการที่จะช่วยเหลือประชาชนที่ยากจนในด้านที่อยู่อาศัยได้อย่างแท้จริง

จุดมุ่งหมายในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย

การใช้ทรัพยากร เพื่อให้บริการที่พักอาศัยก็เช่นเดียวกับการใช้ทรัพยากรเพื่อสนองความต้องการของสังคมในด้านอื่น จำเป็นต้องคำนึงถึงผลได้ผลเสีย เพื่อให้ได้รับประโยชน์จากทรัพยากรที่มีอยู่จำกัดมากที่สุด เพื่อที่จะให้ทรัพยากรดังกล่าวมีประสิทธิภาพมากที่สุด นอกจากการแก้ปัญหาเรื่องการใช้ทรัพยากรโดยไม่มีประสิทธิภาพ เพราะความบกพร่องของตลาดเอกชนแล้ว การแทรกแซงของรัฐบาลในเรื่องที่อยู่อาศัยยังมีจุดมุ่งหมายอย่างอื่นอีก เช่น การขจัดแหล่งเสื่อมโทรม การขจัดความยากจน การจัดให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัย "ที่ปลอดภัย และถูกสุขลักษณะ" โดยทั่วถึง การเพิ่มความสามารถในการหารายได้ให้แก่รัฐ หรือเทศบาล จุดมุ่งหมายเหล่านี้อาจไม่สอดคล้องต้องกันเสมอไป หากมีการเน้นหนักจุดมุ่งหมายใดจุดมุ่งหมายหนึ่งมากเกินไป นโยบายและมาตรการที่ใช้ก็อาจจะต้องเปลี่ยนแปลงไปตามไปด้วย

หากจุดมุ่งหมายที่สำคัญก็คือ การเพิ่มความสามารถในการหารายได้ให้แก่รัฐบาล วิธีการที่เหมาะสมก็คือ การใช้อำนาจเวนคืนที่ดินในแหล่งเสื่อมโทรม

แล้วอนุญาตให้เอกชนที่ให้บริการประโยชน์ตอบแทนแก่รัฐบาลมากที่สุด ใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้างทำเลธุรกิจการค้า อุตสาหกรรม หรือที่อยู่อาศัยตามแต่จะเห็นเหมาะสม เช่นนี้ผลอาจจะปรากฏว่า ที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อยส่วนหนึ่งถูกทำลายไป ทำให้เกิดแหล่งเสื่อมโทรมใหม่ๆ หรือสร้าง ความแออัดและทรุดโทรมให้แก่แหล่งเสื่อมโทรมอื่นที่มีอยู่เดิมมากขึ้น ค่าเช่าก็คงจะพลอยสูงขึ้นตามไปด้วย

ในกรณีที่จะมุ่งหมายประการสำคัญคือ การจัดให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย "ที่นาอยู่ ปลอดภัย และถูกสุขลักษณะ" แหล่งเสื่อมโทรมที่ถูกรื้อทิ้งไปก็คงจะถูกใช้เป็นที่ก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานของผู้มีรายได้น้อย แม้ที่อยู่อาศัยใหม่จะมีจำนวนน้อยกว่าที่อยู่อาศัยเดิมที่ถูกทำลายไป ผลต่อการขยายตัวของแหล่งแออัดและเสื่อมโทรมก็คงไม่รุนแรง เท่ากับกรณีแรกที่กล่าวถึง

เพื่อที่จะให้บรรลุจุดหมายในการขจัดแหล่งเสื่อมโทรมอย่างแท้จริง การให้ความช่วยเหลือโดยรัฐบาลเพื่อแก้ปัญหาความยากจนของประชาชนจะเป็นเรื่องที่ดีสักเพียงมิได้ ทั้งนี้ อาจจะกระทำโดยใช้เงินงบประมาณอุดหนุนการเช่าหรือซื้อที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เมื่อสามารถระบายประชาชนออกจากแหล่งเสื่อมโทรมได้เป็นจำนวนมากเพียงพอ ความแออัดและทรุดโทรมก็จะลดลง เปิดโอกาสให้สามารถบูรณะปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมเดิมได้โดยสะดวกและให้ผลอย่างถาวร

ที่พักอาศัยที่พึงประสงค์ คนนิยมผิดแผกแตกต่างกันไปตามฐานะทาง เศรษฐกิจ ภาวะสังคม ขนบธรรมเนียมประเพณี นิสัยและความเคยชิน ตลอดจนเชื้อชาติและวัฒนธรรมที่ยึดถือ ตราบใดที่ไม่สร้างปัญหาและภาระให้แก่คนอื่น ทุกคนก็ควรจะมีสิทธิ เลือกที่พักอาศัยตามรสนิยมและฐานะความเป็นอยู่ของตนโดยปราศจากการของ เกี้ยวผู้อื่น การพิจารณากำหนดมาตรฐานขั้นต่ำสุด เกิดเป็นเรื่องจำเป็นขึ้นมาก เพราะครอบครัวที่มีที่พักอาศัย "ที่ไม่นอนอยู่ ไม่ปลอดภัยและไม่ถูกสุขลักษณะ" ก่อให้เกิดความเดือดร้อนและสร้างภาระให้คนอื่น อย่างไรก็ตามมาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดขึ้น ไม่ควรสูงเกินกว่าความสามารถของผู้มีรายได้น้อยจะพึงหาได้ แม้จะได้รับความช่วยเหลือจากรัฐบาลหรือสังคมโดยส่วนรวม แต่ก็ไม่ควรจะตำหนิไม่ช่วยบรรเทาความเดือดร้อนต่อสังคมที่มุ่งจะขจัดการกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำสำหรับที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อยไว้โดยเหมาะสม ย่อมจะช่วยให้บรรลุจุดหมายที่ประสงค์ได้ โดยการใช้จ่ายโดยประหยัด การให้ความสำคัญแก้ปัญหา เรื่องนี้ อย่าง เพียงพอ จะช่วยให้สามารถกำหนดนโยบายและมาตรการได้โดยถูกต้องและชัดเจนยิ่งขึ้น

วัตถุประสงค์ในการสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย

ความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย จำเป็นจะต้องได้รับการแก้ไขให้หมดไปในระยะเวลาที่ไม่ยาวนานเกินไป แต่ในขณะเดียวกันการแก้ปัญหาก็จะต้องกระทำอยู่ในขอบเขตของความเหมาะสม ทางด้านเงินทุนซึ่ง ส่วนหนึ่งของรัฐบาลจะต้องช่วยรับภาระการจัดหาที่ดินและการบริหาร

การเคหะแห่งชาติได้กำหนดให้ระยะเวลา 12 ปีเป็นเป้าหมายในการจัดความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขตนครหลวงให้หมดสิ้นไป ในระยะเวลาต่อไปก็กำหนดเพิ่มจำนวนหน่วยก่อสร้างขึ้นให้ทันกับการขยายตัวของประชากร และปรับปรุงมาตรฐานที่อยู่อาศัยทั่วไปให้ดีขึ้น

ที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

โดยเหตุผลทางเศรษฐกิจที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยควรมีลักษณะดังต่อไปนี้

1. อยู่ใกล้กับแหล่งอาชีพ หรือมีระบบคมนาคมที่อำนวยความสะดวกและประหยัดในการเดินทางจากที่อยู่ไปยังแหล่งอาชีพ
2. มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สนับสนุนความเป็นอยู่โดยพร้อมมูล
3. อยู่ในที่ดินซึ่ง ค่างลงทุนในการจัดหาและปรับปรุงต่ำ

ความหนาแน่นของประชากรในโครงการ

การกำหนดความหนาแน่นของประชากร ในโครงการแต่ละโครงการควรมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ถือความหนาแน่นตามมาตรฐานผังนครหลวง เป็นแนวแนะ
2. ปรับปรุง เกณฑ์ความหนาแน่นตามความจำเป็นอันเนื่องมาจากข้อพิจารณาทางด้านการลงทุน การใช้ที่ดินที่เหมาะสมและสภาพแวดล้อมกลาวโดยทั่วไปแล้ว โครงการเคหะชุมชนที่อยู่ในเขตเมืองถือเกณฑ์ความหนาแน่นสูง Gross Community Density = G.C.D. 11 - 30 ครอบครัวต่อไร่ โครงการในเขตเมืองถือเกณฑ์ความหนาแน่นปานกลาง G.C.D. 8 - 20 ครอบครัวต่อไร่ และโครงการเขตนอกเมืองถือเกณฑ์ความหนาแน่นต่ำ G.C.D. 3 - 10 ครอบครัวต่อไร่ อัตราความหนาแน่นที่กำหนดนี้อาจสูงกว่าที่กำหนดไว้ในผังนครหลวง ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น

ลักษณะของโครงการ

โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในทุกกรณีที่เป็นไปได้จะมีลักษณะดังต่อไปนี้

1. เป็นชุมชนที่สมบูรณ์ กล่าวคือ ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยที่ถูกลักษณะและปลอดภัย ส่วนประกอบทางสังคม เช่น ศูนย์ประชาชน โรงเรียน ห้องสมุด ศูนย์อนามัย ฯลฯ และส่วนประกอบทางเศรษฐกิจ เช่น ตลาด ศูนย์การค้า ศูนย์ฝึกอาชีพ สถานประกอบอาชีพเพื่อรายได้เสริม ฯลฯ ทั้งมีระบบสาธารณูปโภคอำนวยความสะดวกสบายโดยครบถ้วน
2. เป็นชุมชนผสม กล่าวคือ มีทั้งครอบครัวที่มีรายได้น้อย และรายได้น้อยอยู่ด้วยกัน โดยถือว่าครอบครัวในระดับรายได้ต่างกันยอมเกื้อกูลซึ่งกันและกัน

3. ในกรณีที่เป็นการรื้อล้างแหล่งเสื่อมโทรม โครงการใหม่ซึ่งสร้างในทันทีจะรับผู้ซึ่งอยู่อาศัย ณ. ที่นั้นมาก่อนเขาอยู่ได้ทั้งหมดหรือมากที่สุดเท่าที่จะมากได้ ทั้งนี้เพื่อตัดปัญหาการที่จะต้องแสวงหาแหล่งอาศัยใหม่ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างอื่นอันอาจเพิ่มภาระทาง เศรษฐกิจแก่ผู้ซึ่งมีรายได้น้อยอยู่แล้ว

ลักษณะของอาคารที่อยู่อาศัย

1. ที่อยู่อาศัยในเมือง ควรเป็นอาคารชุด สูงหลายชั้น ซึ่งอาจมีแบบ 5 ชั้น ที่เดินขึ้นลงได้ หรือแบบสูงเกินกว่า 5 ชั้นใช้ลิฟท์ ห้องในอาคารชุดมีตั้งแต่แบบห้องเดี่ยว เอนกประสงค์แบบหนึ่งห้องนอน และแบบสองห้องนอน ทุกแบบมีห้องน้ำ และห้องครัวประจำของตนเอง ที่อยู่อาศัยประเภทนี้ให้เช่า หรืออาจเช่าซื้อเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ในภายหลัง

2. ที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง อาจเป็นอาคารชุดสูง 5 ชั้น หรืออาคารแถว สร้างสำเร็จพร้อมที่ดินแปลงเล็ก หรืออาคารแถวสร้างบางส่วนพร้อมที่ดิน ที่อยู่ประเภทนี้เปิดให้ผู้มีรายได้น้อยเช่า หรืออาจเช่าซื้อเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ในภายหลัง

3. ที่อยู่อาศัยในเขตนอกเมือง เป็นอาคารแถวสร้างสำเร็จพร้อมที่ดิน หรืออาคารแถวสร้างบางส่วนพร้อมที่ดินให้เช่าซื้อ

ราคาประมาณ

1. ราคาก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตนครหลวงและบริเวณชานเมือง คิดรวมทั้งค่าดอกเบี้ยเงินกู้ ค่าอำนวยความสะดวกสร้าง ฯลฯ เฉลี่ยไม่เกินหน่วยละ 55,000 บาท (ราคาประเมินใน พ.ศ. 2517 - 2518)

2. สำหรับเงินลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขตนครหลวงไม่รวมค่าที่ดิน ส่วนในบริเวณชานเมืองให้รวมค่าที่ดินด้วย

3. ราคาการลงทุนต่อหน่วยของที่อยู่อาศัย จะต้องปรับให้เหมาะสมกับสภาวะการก่อสร้างของแต่ละปี โดยวิธีกำหนดขึ้นเป็นเงินสำรองของโครงการแต่ละโครงการ

อัตราค่าเช่าและเช่าซื้อ

1. สำหรับอาคารเช่า ค่าเช่ารวมค่าน้ำและค่าขยะสำหรับผู้มีรายได้น้อยต้องจ่ายไม่เกินเดือนละ 500 บาท

2. สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทเช่าซื้อโดยทั่วไป ผู้เช่าซื้อผ่อนชำระเงินล่วงหน้า 20% ของราคาทั้งหมดในเวลา 18 เดือน ที่เหลือผ่อนชำระเป็นรายเดือนไม่เกินเดือนละ 500 บาท เป็นเวลา 15 ปี

การดูแลชุมชน

การดูแลชุมชน หมายถึง การบริหารดูแลรักษาชุมชนให้อยู่ในสภาพสะอาด ระเบียบเรียบร้อยและปลอดภัยอยู่ตลอดเวลา ทั้งนี้รวมถึง การดูแลรักษาซ่อมแซมส่วนใช้ประโยชน์ร่วมกันของอาคารที่พักอาศัยและอาคารอื่นๆ ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนบริเวณแวดล้อมการกำจัดของมูลฝอยและน้ำโสโครก บริการนี้เป็นหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติตลอดไปในโครงการที่อยู่อาศัยประเภทเช่า ส่วนโครงการประเภทเช่าซื้อ การเคหะแห่งชาติจะจัดการดูแลชุมชนในระยะเวลาผ่อนส่งเช่าซื้อ (โดยทั่วไป 15 ปี) หลังจากนั้นการเคหะแห่งชาติจะยกสาธารณูปโภคบางส่วน (ถนน, ระบบระบายน้ำ ฯลฯ) ให้เป็นสมบัติสาธารณะ และอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยบริการท้องถิ่น และการดูแลชุมชนส่วนที่เหลือจะจัดทำในรูปบริษัทหรือสหกรณ์ ยอมแล้วแต่ผู้อยู่อาศัยในโครงการจะเห็นสมควรตกลงกันเองต่อไป

ค่าดูแลชุมชน คิดในอัตราค่าใช้จ่ายจริงในปี พ.ศ. 2517 - 2518 เฉลี่ยครอบครัวละ 100 บาท สำหรับผู้มีรายได้น้อย ค่าใช้จ่ายนี่ยอมเป็นภาระอันสูงส่งหนทาง การเคหะแห่งชาติจะต้องหาวิธีลดค่าใช้จ่ายส่วนนี้ลงหรือนำรายได้ประเภทอื่นของโครงการมาชดเชยค่าใช้จ่ายนี้

การจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง

ผู้มีรายได้ปานกลางได้แก่ผู้ซึ่งมีรายได้ของครอบครัวระหว่าง 2,500 - 3,999 บาทต่อเดือน มีการประมาณกันว่าในประเทศไทยมีผู้มีรายได้ปานกลางอยู่ประมาณ ร้อยละ 2.8 ของประชากรทั้งสิ้น แต่เนื่องจากความเจริญในด้านต่าง ๆ ส่วนใหญ่อยู่ในกรุงเทพมหานคร ความขาดแคลนในเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในระยะ 10 ปีที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันมีประมาณ ปีละ 20,000 หน่วย ซึ่งยังไม่เพียงพอ (ผู้มีรายได้ปานกลางในกรุงเทพมหานครมีประมาณ 4 แสนคน) กับความต้องการ ดังนั้น ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยสำหรับชนชั้นกลาง จึง เป็นปัญหาที่นับวันก็จะทวีความรุนแรงมากยิ่งขึ้น

นโยบาย

จากการสำรวจรายได้ของประชากรของนครหลวง ปรากฏว่า ผู้มีรายได้ปานกลาง (2,500 - 3,999 บาท) เป็นกลุ่มประชากรที่ใหญ่ที่สุดมีจำนวนประมาณร้อยละ 50 ของประชากรนครหลวงทั้งหมด และประชาชนกลุ่มนี้มีความสามารถที่จะจ่ายค่าเช่าซื้อที่อยู่อาศัยขนาดเล็กได้โดยรัฐไม่จำเป็นต้องจ่ายเงินอุดหนุนเสริมให้ดังในกรณีผู้มีรายได้น้อย

ที่อยู่อาศัยที่เอกชนสร้างขึ้นจำหน่ายในปัจจุบัน ส่วนใหญ่อยู่นอกเหนือความสามารถของผู้มีรายได้ปานกลางจะซื้อได้ จึง เป็นผลให้ประชากรกลุ่มนี้ต้องอยู่บ้านเช่า หรือบ้านแบ่งตลอดจนเช่าห้องเช่าที่การเคหะแห่งชาติจัดไว้สำหรับผู้มีรายได้น้อย การเคหะแห่งชาติจึง เห็นสมควรให้มีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปาน-

กลางให้ส่วนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นการช่วยขจัดความขาดแคลนที่อยู่อาศัย โดยรัฐบาลมี
ต้องออกเงินช่วยเหลือและจะช่วยลดปัญหาการเช่าหรือเช่าช่วงที่อยู่อาศัยผู้มีรายได
น้อยลงไปได้

แต่มิใช่ว่าการเคหะแห่งชาติจะจัดทำที่อยู่อาศัยจำนวนที่ขาดแคลนอยู่
สำหรับผู้มีรายไดปานกลางเสียทั้งหมด หากแต่จะจัดทำให้สำหรับผู้มีรายไดน้อยตาม
หลักการจัดชุมชนผสมส่วนที่เหลือในจำนวนความขาดแคลน การเคหะแห่งชาติจะ
ความสนับสนุนทางด้านวิชาการ การค้าประกันผู้ซื้อและการจัดการแกแอกชนผู้ประสงค์
จะลงทุน ก่อสร้างที่อยู่อาศัยในระดับรายไดปานกลางให้บรรลุเป้าหมายในการขจัด
ความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในระดับนี้ต่อไป

ลักษณะของโครงการ

ในทุกกรณีที่เป็นไปได้ โครงการเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายไดปานกลาง
ควรมีลักษณะดังนี้

1. เป็นชุมชนที่สมบูรณ์ คือ ประกอบด้วยที่อยู่อาศัย ส่วนประกอบทาง
สังคม เช่น ศูนย์ประชาคม หองสมุด โรงเรียน ศูนย์อนามัย ส่วนสาธารณะ
สนามเด็กเล่น ส่วนประกอบทางเศรษฐกิจ เช่น ตลาด ศูนย์การค้า ฯลฯ หรือม
ด้วยระบบสาธารณูปโภคครบถ้วน ที่สร้างและบำรุงรักษาโดยถูกมาตรฐาน

2. เป็นชุมชนผสม กล่าวคือมีทั้งครอบครัวรายไดปานกลาง รายได
น้อยและรายไดอื่น ๆ อยู่รวมกัน โดยถือหลักที่ว่าครอบครัวในระดับรายไดต่างกันยอม
เกื้อกูลซึ่งกันและกัน

ที่ตั้งของโครงการ

ที่ตั้งของโครงการเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายไดปานกลางส่วนหนึ่งจะอยู่
ในเขตเมือง ทั้งนี้เพื่อช่วยให้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีอาชีพในเมืองมีความสะดวกในการ
เดินทางไปทำงานและเป็นการช่วยลดปัญหาการจราจรติดขัดของเมืองลงได้ด้วย

ที่ตั้งของโครงการอีกบางส่วนจะอยู่ในเขตชานเมืองและนอกเมือง
ในทำเลที่ตั้งที่ราคาที่ดินยังไม่สูงจนเกินไป และมีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูป
การเพียงพอในการอำนวยความสะดวกสบายในการดำรงชีพ

ลักษณะของอาคารที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยในเมืองของผู้อยู่อาศัยปานกลาง อาจเป็นอาคารชุดสูงหลาย
ชั้น หรืออาคารแถวสูง 2 หรือ 3 ชั้น ซึ่งเหมาะสมสำหรับครอบครัวขนาดเล็กและ
สมาชิกครอบครัวทำงานในเมือง อาคารประเภทนี้ให้เช่า และอาจให้เช่าซื้อเป็น
กรรมสิทธิ์ได้ในอนาคต เมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุดประกาศใช้แล้ว

ที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยปานกลางในเขตชานเมืองหลวงหรือนอกเมือง
เป็นรูปบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสูง 2 หรือ 3 ชั้น ซึ่งทั้งหมดนี้มีที่ดินติดและให้
เช่าซื้อ และที่พักอาศัยแบบอาคารชุดสูงหลายชั้นให้เช่า

เคหะสถานสำหรับผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง ต้องการบริการอะไรบ้าง

ส่วนใหญ่ผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง จะมีความต้องการบ้านสำหรับอยู่อาศัยที่มีขนาด 3 ห้องนอน เป็นบ้านที่มีราคาและคุณภาพเหมาะสม มาตรฐานทันสมัยยกเว้นคือ ราคาค่าปลูกสร้างรวมทั้งค่าที่ดินประมาณหลังละ 150,000 - 400,000* บาท ซึ่งแล้วแต่ความต้องการของแต่ละบุคคล เป็นบ้านที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินที่มีขนาดอย่างน้อยที่สุด 50 ตารางวา โดยที่ขนาดของบ้านจะต้องเป็นขนาดที่เหมาะสมกับขนาดของที่ดิน และเป็นบ้านที่ออกแบบให้เข้ากับดินฟ้าอากาศ วัฒนธรรมและสังคม ความเป็นอยู่ในปัจจุบัน สถานที่ตั้งของบ้านจะต้องอยู่ไม่ห่างไกลจากชุมชนจนเกินควร ตั้งอยู่ในสถานที่ที่เหมาะสมกับที่จะเป็นที่อยู่อาศัย ไม่อยู่ติดกับแหล่งสลัม หรือบริเวณอุตสาหกรรม ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมเป็นพิษได้ และมีบริการต่างๆ ที่อำนวยความสะดวกสบายต่อการที่จะเช่าอยู่อาศัยพอสมควร

นอกจากนี้ประชาชนที่อยู่อาศัยอยู่ในถิ่นนั้นจะต้องมีความประพฤติดีด้วย กล่าวคือ บ้านที่ดินนั้นต้องตั้งภายในและภายนอกบ้านเพียบพร้อมด้วยบริการและมีประชาชนที่เป็นเพื่อนบ้านที่ดี มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยและมีหลักประกันว่าจะไม่กลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมได้ในเวลาต่อไป

สิ่งเหล่านี้ผู้ลงทุนเอกชนจำเป็นจะต้องจัดหาหรือบริการแก่ผู้เช่าซื้ออย่างดีที่สุด เพราะผู้เช่าซื้อจะเลือกใช้บริการจากธุรกิจที่เหมาะสม ธุรกรรมและให้ความสะดวกสบายมากที่สุดจากธุรกิจที่มีการลงทุน ตามเคหะสถานหลายแห่งที่มีการดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ราคาประมาณ

ราคาการลงทุนในการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง รวมทั้งสิ้นคิดเฉลี่ยหน่วยละ 150,000 บาท

อัตราค่าเช่าและเช่าซื้อ

ในการเช่าซื้อ ผู้ซื้อผ่อนชำระเงินล่วงหน้า 20% ของราคาทรัพย์สินทั้งหมดก่อนเช่าอยู่อาศัย ส่วนที่เหลือจะเป็นการผ่อนชำระระยะยาว โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเท่าที่การเคหะแห่งชาติจะกำหนดขึ้นตามความเหมาะสมของโครงการและระยะเวลา ผู้ซื้อจะต้องชำระค่าดูแลชุมชนอีกส่วนหนึ่งด้วย

สำหรับการเช่า อัตราค่าเช่าของที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลางจะถือหลักว่า ค่าใช้จ่ายเพื่อใช้ในการอยู่อาศัยไม่ควรเกินกว่า 25% ของรายได้ของครัวเรือน หรือเป็นอัตราเดือนละประมาณไม่เกินกว่า 1,300 บาท สำหรับผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง

* วารสารรายไตรมาส ธนาคารกสิกรไทย "เคหะสถานสำหรับผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง" ปีที่ 4 ฉบับที่ 1 เมษายน - มิถุนายน 2516 หน้า 74 - 75

โดยที่เป็นนโยบายส่วนหนึ่งของการเคหะแห่งชาติที่จะให้ผู้อยู่อาศัยได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่ของตนในทุกกรณีที่เป็นไปได้ ค่าเช่าในกรณีนี้ จะถือเป็นค่างอนชำระเช่าซื้อในเมื่อมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว

การดูแลชุมชน

ลักษณะและขอบเขตของการดูแลชุมชน มีกล่าวไว้แล้วในส่วนของการดูแลชุมชนของผู้มีรายได้น้อย ค่าดูแลชุมชนคิดในอัตราเดือนละ 100 บาท

การจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

ผู้มีรายได้น้อย ได้แก่ผู้มีรายได้น้อยทั้งหมดที่ครอบครัวเกินกว่า 4,000 บาท ต่อเดือน

นโยบาย

เพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยสนองความต้องการของผู้มีรายได้น้อย จากการสำรวจโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยโดยภาคเอกชน สำหรับผู้มีรายได้น้อยรวมกัน ตัวเลขคาดประมาณการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในเขตนครหลวงของครอบครัวรายได้น้อยปรากฏว่าจำนวนจัดสร้างนั้น จะน้อยกว่าความต้องการอยู่ประมาณ 26,800 หน่วย นโยบายของการเคหะแห่งชาติจะสนับสนุนให้เอกชนจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนในกลุ่มนี้ให้เพิ่มมากขึ้น โดยการสนับสนุนโครงการที่วางเป็นหลักเกณฑ์ไว้แล้ว รวมทั้งจะจัดสร้างขึ้นเองอีกส่วนหนึ่ง รายได้ที่เป็นผลมาจากการดำเนินโครงการผู้มีรายได้น้อยจะได้นำมาจุนเจือกับผู้มีรายได้น้อย เพื่อเป็นการลดภาระการให้เงินอุดหนุนผู้มีรายได้น้อยจากรัฐบาล

การเคหะแห่งชาติจะพยายามหาช่องทางสนับสนุนให้เอกชนดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย เป็นส่วนใหญ่

ที่ตั้งของโครงการ

ที่ตั้งของโครงการเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้น้อยส่วนหนึ่งจะอยู่ในเขตเมือง ทั้งนี้เพื่อช่วยให้ผู้อยู่อาศัยซึ่งส่วนใหญ่มีอาชีพในเมืองมีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน และเป็นการลดปัญหาจราจรติดขัดของเมืองลงไปด้วย

ที่ตั้งของโครงการอีกบางส่วนจะอยู่ในเขตชานเมือง ซึ่งมีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เพียงพอในการอำนวยความสะดวกสบายในการดำรงชีพ ซึ่งที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองส่วนใหญ่เป็นลักษณะชุมชนผสม คือประกอบด้วยครอบครัวรายได้น้อยประเภทต่าง ๆ รวมกัน

ลักษณะอาคารที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยในเมือง อาจเป็นอาคารชุดสูงหลายชั้นหรืออาคารแถวสูง 2 หรือ 3 ชั้น อาคารประเภทนี้ให้เช่าและอาจให้เช่าซื้อ เป็นกรรมสิทธิ์ได้ในอนาคต เมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุดประเภทใช้แล้ว

ที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองจะเป็นรูปบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารแถวสูง 2 หรือ 3 ชั้น ซึ่งทั้งหมดนี้มีที่ดินติดและให้เช่าซื้อ และที่พักอาศัยแบบอาคารชุดสูงหลายชั้นให้เช่า หรือเช่าซื้อ

ราคาประมาณ

ราคาค่าลงทุนในการจัดหาที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้สูงรวมทั้งสิ้น หนวยละ 300,000 บาท และให้มีกำไรจากการขายที่อยู่อาศัยของรายได้สูงส่วน หนึ่ง

ในการเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อต้องผ่อนชำระเงินล่วงหน้าภายในร้อยละ 20 ของราคาขายก่อนเช่าอยู่อาศัย ส่วนที่เหลือผ่อนชำระระยะเวลาไม่น้อยกว่า 15 ปี สำหรับอาคารชุดซึ่งในระยะแรกจะต้อง เป็นการเช่า ค่าเช่าอาจถือเป็นค่าผ่อนชำระเช่าซื้อในเมื่อมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว

สำนักงานหอสมุด