

**2.4.5 ผลการพิจารณาความเหมาะสม
โครงการพัฒนาด้านสาธารณูปการ**

2.4.5 ผลการพิจารณาความเหมาะสมโครงการพัฒนาด้าน สาธารณูปการ

1. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 1 ตามแผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัยและ แก้ไขปัญหาชุมชนแออัดของการเคหะแห่งชาติ ในช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 8 (2540-2541)

ความเป็นมาและสาระสำคัญ

1.1) คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2540 เห็นชอบกรอบแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และแก้ไขปัญหามลพิษชุมชนแออัดในช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540-2544) ของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งมีเป้าหมายดำเนินการจำนวนทั้งสิ้น 200,000 หน่วย วงเงินลงทุนรวม 94,690.20 ล้านบาท และอนุมัติให้การเคหะแห่งชาติดำเนินโครงการแก้ไขปัญหามลพิษชุมชนแออัดได้ต่อไป สำหรับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยนั้น ให้การเคหะฯ นำเสนอโครงการที่มีความพร้อมที่จะดำเนินการภายใต้กรอบแผนงานข้างต้นให้ สศช. พิจารณา และดำเนินการได้หลังจากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ สศช. และรายงาน คณะรัฐมนตรีเพื่อทราบ

1.2) เนื่องจากภาวะวิกฤตที่เกิดขึ้นในภูมิภาคตั้งแต่ปลายปี 2540 ทำให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัย เปลี่ยนแปลงลดลงอย่างรุนแรง การเคหะแห่งชาติ (กคช.) จึงได้พิจารณาปรับลดแผนการดำเนินงาน พัฒนาที่อยู่อาศัยและการแก้ไขปัญหามลพิษชุมชนแออัดในช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 8 ใหม่ให้สอดคล้องกับ สถานะการณ์ดังกล่าว โดยลดเป้าหมายการสร้างที่อยู่อาศัยจาก 200,000 หน่วย เหลือเพียง 92,000 หน่วยหรือปรับลดลงร้อยละ 54 และลดวงเงินลงทุนจาก 94,690.20 ล้านบาท เหลือเพียง 42,748.80 ล้านบาท โดยยังคงหลักการเดิมตามที่คณะรัฐมนตรีได้ให้ความเห็นชอบไว้แล้ว

1.3) ภายใต้แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยฯ ที่ปรับลดดังกล่าว การเคหะแห่งชาติได้เสนอรายละเอียด โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 1 ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนทุกระดับ รายได้ โดยเน้นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย-ปานกลางในเขตเมืองภูมิภาค ให้สามารถมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน มีสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น และอยู่ในวิสัยที่จะรับภาระค่าใช้จ่ายได้โดยไม่เดือดร้อน โดยจัดสร้าง ที่อยู่อาศัย รวมทั้งสิ้น 3,747 หน่วย แบ่งการดำเนินงานออกเป็น 2 ประเภท ประกอบด้วยโครงการย่อย ทั้งหมด 15 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการอาคารเช่าในเขตภูมิภาค 6 โครงการย่อย รวม 1,045 หน่วย และ (2) โครงการเคหะชุมชนเช่า-ซื้อ 9 โครงการย่อย แยกเป็น ในเขต กทม. 1 โครงการ จำนวน 297 หน่วย และภูมิภาค 8 โครงการ จำนวน 2,405 หน่วย รวม 2,702 หน่วย

1.4) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 1 มีระยะเวลาดำเนินงาน 2 ปี (2543-2544) มีวงเงิน ลงทุนรวมทั้งสิ้น 2,467.57 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินรายได้ กคช. จำนวน 298.09 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 12.08 เงินอุดหนุนรัฐ จำนวน 253.37 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 10.27 เงินอุดหนุน กคช. จำนวน 49.12 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.99 และเงินกู้ภายในประเทศ จำนวน 1,867.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 75.66

ความเห็นคณะกรรมการฯ (20 กันยายน 2542)

1. ให้การเคหะแห่งชาติดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 1 ตามแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย และแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8 ตามที่กระทรวงมหาดไทย เสนอ จำนวน 3,747 หน่วย ประกอบด้วยโครงการย่อย 15 โครงการ วงเงินลงทุนรวม 2,467.57 ล้านบาท ทั้งนี้โดย

1) โครงการที่ไม่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการอาคารเช่ากาฬสินธุ์ (2) โครงการอาคารเช่านครศรีธรรมราช (3) โครงการอาคารเช่าปราจีนบุรี (4) โครงการเคหะชุมชนเพชรบุรี ระยะที่ 1 และ (5) โครงการเคหะชุมชนอยุธยา ระยะที่ 3 ให้ดำเนินการต่อไปได้ตามมาตรฐานสิ่งแวดล้อมชุมชนที่การเคหะแห่งชาติ ยึดถือปฏิบัติและเป็นไปตามระเบียบข้อบังคับของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดต่อไป

2) โครงการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจำนวน 10 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการอาคารเช่าอุบลราชธานี (2) โครงการอาคารเช่าร้อยเอ็ด (3) โครงการอาคารเช่าประจวบคีรีขันธ์ (4) โครงการเคหะชุมชนรามคำแหงระยะ 2 (5) โครงการเคหะชุมชนราชบุรี 1 ระยะ 3 (6) โครงการเคหะชุมชนตรัง 1 ระยะ 2 (7) โครงการเคหะชุมชนขอนแก่น 1 ระยะ 4 (8) โครงการเคหะชุมชนลำปาง 1 ระยะ 3 (9) โครงการเคหะชุมชนลพบุรี 1 ระยะ 3 (10) โครงการเคหะชุมชนอุดรธานี 1 ระยะ 2 ให้ดำเนินการได้หลังจากที่โครงการเหล่านี้ ได้รับความเห็นชอบตามขั้นตอนของพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 เรียบร้อยแล้ว

2. เพื่อให้การใช้จ่ายลงทุนดำเนินโครงการต่อเนื่องรวมถึงโครงการฯ ชุดที่ 1 และการรับซื้อโครงการมาพัฒนาต่อจนแล้วเสร็จตามมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้มาตรการสนับสนุนการลงทุนของภาคเอกชนที่คณะรัฐมนตรีเห็นชอบแล้ว เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2542 สามารถดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ได้อย่างมีประสิทธิภาพควบคู่กันไป เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการบริหารงบการเงินให้มีสภาพคล่องหมุนเวียนเพียงพอและต่อเนื่อง โดยเร่งระดมเงินสดจากการขาย/จำนองโครงการที่มีผู้เข้าซื้อแล้วทั้งโครงการของการเคหะแห่งชาติเองและโครงการตามมาตรการฟื้นฟูฯ ของรัฐกับสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินจากการขายลูกหนี้ดังกล่าวมาหมุนเวียนใช้จ่ายลงทุนและใช้คืนหนี้เงินกู้ (บางส่วน) ซึ่งนอกจากจะเป็นการสร้างสภาพคล่องทางการเงินให้แก่การเคหะแห่งชาติแล้ว ยังเป็นการลดภาระการพึ่งพาเงินกู้และภาระหนี้เงินกู้ให้น้อยลงเป็นลำดับในระยะยาว

3. ข้อสังเกตเพิ่มเติมจากคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เพื่อให้การดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ 1 ในช่วงแผนฯ 8 ดังกล่าวมีส่วนสนับสนุนและกระตุ้นการลงทุนในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังซบเซาได้อีกทางหนึ่ง โดยไม่ส่งผลกระทบต่ออุปทานของตลาดในแต่ละพื้นที่ทั้ง 15 โครงการย่อยที่อาจยังมีค้างอยู่ให้ประสบปัญหาสะสมยิ่งขึ้นอีก รวมทั้งไม่ก่อให้เกิดภาระทางการเงินกับการเคหะแห่งชาติในภายหลัง การเคหะแห่งชาติจึงควรพิจารณาดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 1 ในช่วงแผน 8 อย่างรอบคอบ ทั้งนี้หากมีกรณีโครงการช้าช้อนในการดำเนินงานตามโครงการฯ ชุดที่ 1 กับการรับซื้อโครงการตามมาตรการฟื้นฟูฯ ของรัฐเกิดขึ้น การเคหะแห่งชาติสมควร

พิจารณาให้ความสำคัญกับการช่วยเหลือโครงการตามมาตรการสนับสนุนการฟื้นฟูธุรกิจที่อยู่อาศัยของรัฐ เป็นลำดับแรกก่อน

มติคณะกรรมการฯ

1. เห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 1 โดยมี รายละเอียดตามความเห็นคณะกรรมการฯ ข้อ 1 และ 2
2. มอบหมายให้สำนักงานฯ แต่งตั้งสำนักงานประมาณและกระทรวงการคลังพิจารณา ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป
3. นำผลการพิจารณาเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบต่อไป