

ชื่อโครงการ : โครงการก่อสร้างที่พักอาศัยข้าราชการและที่พักอาศัยของสำนักงานเขตบางบอน
หน่วยงานที่รับผิดชอบ : สำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัย กรุงเทพมหานคร
ระยะเวลาดำเนินงาน : สิงหาคม 47 – กันยายน 48

หลักการและเหตุผล

ปัจจุบันกรุงเทพมหานคร ประสบปัญหาประชากรมุ่งเข้าสู่ศูนย์การทางกาพัฒนาเพื่อแสวงหาโอกาสในการประกอบอาชีพ ซึ่งประชากรกลุ่มนี้ มักจะมีการทำงานประเภทรับจ้างรายวันและไม่สามารถหาที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักแหล่งได้และทำให้ต้องอาศัยพื้นที่สาธารณะต่าง ๆ เป็นที่พักพิงชั่วคราวทำให้กรุงเทพมหานครประสบกับปัญหาบุคคลเร่ร่อนและชุมชนแออัด อันเป็นพื้นฐานนำไปสู่ปัญหาอื่นๆในระดับประเทศ และถึงแม้ว่ารัฐบาลจะให้ความช่วยเหลือโดยผ่านทาง การเคหะแห่งชาติแล้วก็ตาม กรุงเทพมหานครในฐานะเจ้าของพื้นที่ก็จำเป็นต้องมีนโยบายในการแก้ไขปัญหาให้เป็นรูปธรรมเพื่อประโยชน์ของส่วนรวม

ดังนั้นเพื่อเป็นการสอดคล้องกับนโยบายโยกย้ายผู้เดือดร้อนดังกล่าวออกจากพื้นที่สาธารณะ ประกอบกับในขณะนี้กรุงเทพมหานคร ได้จัดตั้งสำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัยขึ้นเพื่อดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบและสถานที่ที่เหมาะสม โดยจะก่อสร้าง โครงการก่อสร้างที่พักอาศัยข้าราชการและที่พักอาศัยของสำนักงานเขตบางบอนเป็นโครงการนำร่อง

วัตถุประสงค์

1. เพื่อช่วยเหลือข้าราชการและพนักงานประจำผู้ที่มีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในเขตบางบอน โดยสามารถทำการเช่าอาศัยในระดับค่าเช่าที่เหมาะสมโดยอยู่ในการดูแลของกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อกรุงเทพมหานครจักได้สามารถพัฒนาคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของผู้ที่ไม่มีที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้น อันจะเป็นการแก้ไขและป้องกันปัญหาสังคม
3. เพื่อรองรับการขยายตัวและการพัฒนาความเจริญของกรุงเทพมหานคร

เป้าหมาย

เพื่อพัฒนาที่ดินและจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยได้เช่าอยู่อาศัยในอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมกับระดับรายได้ และอยู่ในความดูแลของกรุงเทพมหานคร โดยมีเป้าหมายจะพัฒนาอย่างน้อยปีละ 1 แห่ง และกระจายทั่วกรุงเทพมหานครภายในระยะเวลา 4 ปี และให้เริ่มดำเนินการพัฒนาเป็นโครงการนำร่องอย่างน้อย 1 แห่ง ภายในปีงบประมาณ 2548

รูปแบบของโครงการ

เป็นโครงการที่กรุงเทพมหานครนำพื้นที่ที่มีผู้ประสงค์จะให้เข้ามาดำเนินการเช่าแล้วพัฒนาและจัดสร้างเป็นที่อยู่อาศัย พร้อมจัดให้ผู้ที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยได้เช่าอยู่

รูปแบบของที่อยู่อาศัยเป็นอาคารสูง 3 ชั้น โดยมีพื้นที่ใช้สอยขนาดพอเหมาะต่อการเช่าอยู่อาศัยขนาดพื้นที่ต่อห้องมีขนาดประมาณ 70 ตารางเมตร เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้ทั้งครอบครัว ภายในห้องแต่ละห้องประกอบด้วย ส่วนของพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ ประกอบไปด้วย ห้องนอน , ห้องครัว , ห้องน้ำ และห้องเอนกประสงค์ ซึ่งแต่ละโครงการจะมีจำนวนห้องให้เช่าตั้งแต่ 80 - 120 ห้อง และจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางสำหรับใช้เพื่อการพักผ่อนและสันทนาการกลางแจ้งแก่สมาชิกที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน นอกจากนั้นยังอาจจัดพื้นที่ (ที่เหลือจากการสร้างอาคารที่อยู่อาศัย) เพื่อใช้สำหรับสร้างอาคารพาณิชย์ เพื่อรองรับชุมชนด้วยอีกส่วนหนึ่ง สำหรับการจัดการทะเบียนผู้อยู่อาศัยรวมทั้งการรักษาความสะอาดและความปลอดภัยนั้น ให้สำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัยประสานกับสำนักงานเขตในแต่ละพื้นที่

ที่ดินเป้าหมาย

ที่ดินของเอกชนที่เสนอให้กรุงเทพมหานครเช่าคือ ที่ดินของ นายประสาน เลือโต ถนนเอกชัย บางบอน บริเวณด้านหลังของสำนักงานเขตบางบอนใหม่

ขนาดที่ดินในการจัดทำโครงการ

ที่ดินที่มีขนาดจำนวน 4 ไร่

สาธารณูปโภคในโครงการ

1. ระบบไฟฟ้า , ประปา และโทรศัพท์
2. ระบบทำความสะอาด
3. ระบบรักษาความปลอดภัย
4. ศาลาประชาคมเอนกประสงค์
5. สวนหย่อม

เงื่อนไขการเช่า

ผู้เช่าสามารถเช่าอยู่ตั้งแต่ระยะสั้น (ไม่ต่ำกว่า 1 เดือน) จนถึงระยะยาวแต่ไม่เกินระยะเวลาที่กรุงเทพมหานครได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ให้เช่าเอาไว้ โดยค่าเช่าที่อยู่อาศัยมีอัตราดังนี้

1. ประมาณการค่าเช่าไม่ต่ำกว่าเดือนละ 900 บาท
2. อัตราค่าเช่าสามารถเปลี่ยนแปลงได้ครั้งละประมาณร้อยละ 10 เช่น
ปีที่ 1 - 10 อัตราค่าเช่าเดือนละ 900 บาท
ปีที่ 11 - 20 อัตราค่าเช่าเดือนละ 990 บาท
ปีที่ 21 เป็นต้นไปค่าเช่าเดือนละ 1,080 บาท

โดยการกำหนดอัตราค่าเช่าตามจริงเพื่อความเหมาะสมให้เป็นความรับผิดชอบของ
สำนักงาน พัฒนาที่อยู่อาศัย

3. ไม่อนุญาตให้มีการเช่าช่วงต่อ

แนวทางการดำเนินการ

1. กรุงเทพมหานครประกาศให้ผู้สนใจเช่าที่ดิน โดยการเช่าต้องมีระยะสัญญา 30 ปี
2. กรุงเทพมหานครเป็นผู้ลงทุนก่อสร้าง
3. กรุงเทพมหานครมีหน้าที่ในการคัดเลือกผู้ที่จะเช่าอยู่อาศัย
4. สำนักพัฒนาที่อยู่อาศัยร่วมกับสำนักพัฒนาชุมชนรวมถึงสำนักงานเขตบางบอนจะร่วมกันดูแลและจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตของคนในชุมชน
5. เมื่อหมดสัญญาเช่าที่ดิน กรุงเทพมหานครมีสิทธิในการขอต่อสัญญาหรือถ้าหากไม่ต่อสัญญาก็ให้ถือว่าสิ่งก่อสร้างตกเป็นของเจ้าของที่ดิน

การดำเนินกิจการบ้านเช่าราคาถูกนี้ถือเป็นโครงการเพื่อช่วยเหลือประชาชนที่มีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยมิได้มีจุดประสงค์เพื่อแสวงหากำไร โดยหากการบริหารเป็นไปตามที่ตั้งเป้าไว้ก็อาจจะมีเงินเหลือสะสมบ้าง ก็ให้ถือเป็นเงินสำรองเพื่อใช้ในกิจการต่อไป หรืออาจตั้งเป็นกองทุนเพื่อช่วยเหลือประชาชนด้านอื่นๆ ต่อไป

แผนการบริหารการเงิน

เนื่องจากสำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นสำนักงานที่ตั้งขึ้นมาใหม่และเป็นหน่วยงานการพาณิชย์ของกรุงเทพมหานคร โดยมีเป้าหมายในเบื้องต้นว่าต้องการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับคนจน ทำให้ในช่วงแรกของการดำเนินการยังไม่มีรายได้เหลือมากพอที่จะสะสมไว้ใช้จ่ายสำหรับปีต่อ ๆ ไป หรือนำส่งกลับสำนักงบประมาณ ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่จะต้องได้รับการสนับสนุนทางด้านเงินงบประมาณจากทางสำนักงบประมาณของกรุงเทพมหานครเป็นจำนวน 100 ล้านบาท

ผลที่คาดว่าจะได้รับ

ข้าราชการและพนักงานประจำผู้มีรายได้น้อยและขาดแคลนที่อยู่อาศัยในสำนักงานเขตบางบอนจะได้มีที่อยู่อาศัยและมีการพัฒนาคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ให้ดีขึ้น