



รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G
ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง
(พ.ศ. 2559 - 2567)

การเคหะแห่งชาติ

ภายใต้แผนการประเมินผลโครงการพัฒนาและโครงการ
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2566

จัดทำโดย สำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ
สำนักบริหารและประเมินผลโครงการลงทุนภาครัฐ

รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

1. หน่วยงานผู้รับผิดชอบโครงการ การเคหะแห่งชาติ (กคช.)

2. ความเป็นมาของโครงการ

2.1 รัฐบาลมีนโยบายในการลดความเหลื่อมล้ำและแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย โดยคณะรัฐมนตรี (ครม.) ได้มีมติเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2559 เห็นชอบแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 – 2568) ซึ่งมีโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงเป็นโครงการภายใต้แผนยุทธศาสตร์ฯ ดังกล่าว ประกอบกับเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2558 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ได้แจ้งมติเห็นชอบในหลักการกรอบแผนการลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของ กคช. ปี 2558 – 2560 โดยมีโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (แปลง G) รวมอยู่ด้วย และ สศช. ได้มอบหมายให้ กคช. เร่งปรับปรุงแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง และดำเนินการรับฟังความเห็นจากผู้อยู่อาศัยเดิมเพิ่มเติมแล้วจัดทำรายละเอียดเพื่อนำเสนอโครงการตามขั้นตอนต่อไป

2.2 ครม. มีมติเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2559 เห็นชอบกรอบแผนการลงทุนพัฒนาพื้นที่ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 – 2567) เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมและผู้อยู่อาศัยใหม่ จำนวน 20,292 หน่วย แบ่งเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม จำนวน 6,546 หน่วย และรองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ จำนวน 13,746 หน่วย รวมทั้งปรับปรุงอาคารเดิมที่ยังไม่มีการรื้อย้าย จำนวน 1,798 หน่วย กรอบวงเงินลงทุนรวม 35,754.25 ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินจากเงินกู้ในประเทศ ซึ่งกระทรวงการคลังเป็นผู้กู้ และ กคช. ขอู้ต่อจากกระทรวงการคลังในอัตราดอกเบี้ยเท่ากับที่กระทรวงการคลังกู้มา โดยขอยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการให้กู้ต่อ และให้รัฐบาลโดยสำนักงบประมาณจัดสรรเงินอุดหนุนเพื่อสนับสนุนการชดเชยดอกเบี้ยร้อยละ 2.15 ต่อปี ตามระยะเวลาของการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ รวมถึงเห็นชอบหลักเกณฑ์จ่ายค่าชดเชยสิทธิในการเช่าสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมที่เป็นคู่สัญญา กับ กคช. ที่ประสงค์ย้ายออกจากโครงการหน่วยละ 400,000 บาท และการจ่ายเงินช่วยเหลือค่าขนย้ายสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิม หน่วยละ 10,000 บาท นอกจากนี้ ได้อนุมัติการดำเนินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G เพื่อเป็นอาคารพักอาศัยสำหรับรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมที่ต้องรื้อย้ายในระยะที่ 1 จำนวน 334 หน่วย วงเงิน 460.53 ล้านบาท

3. วงเงินลงทุนและแหล่งเงินทุนของโครงการ

โครงการอาคารพักอาศัยแปลง G มีกรอบวงเงินตามมติ ครม. จำนวน 460.53 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าก่อสร้าง 378.91 ล้านบาท ค่าดำเนินการ 26.52 ล้านบาท สำรองราคา 18.95 ล้านบาท ค่าชดเชยสิทธิในการเช่า 24.60 ล้านบาท ค่าขนย้าย 2.80 ล้านบาท และดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง 8.75 ล้านบาท แต่เนื่องจากโครงการดังกล่าว รัฐบาลเป็นผู้รับภาระการลงทุนตามมติ ครม. เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2559 จึงเห็นควรให้ กคช. กู้ต่อจากกระทรวงการคลัง เพื่อเป็นการประหยัดต้นทุน โดยโครงการได้บรรจุในแผนการบริหารหนี้สาธารณะ ประจำปีงบประมาณ 2560 ปรับปรุงครั้งที่ 2 ซึ่งกระทรวงการคลังได้ลงนามในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินในประเทศ (ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)) วงเงิน 450.00 ล้านบาท และนำไปให้ กคช. กู้ต่อ เพื่อดำเนินโครงการลงทุน ทั้งนี้ โครงการมีการเบิกจ่ายจริง จำนวน 405.28 ล้านบาท โดยมีแหล่งเงินทุนจากเงินรายได้ของ กคช. จำนวน 11.55 ล้านบาท และเงินกู้ในประเทศ จำนวน 393.73 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินกู้ต่อจากกระทรวงการคลัง โดยมีรายละเอียดสรุปได้ ดังนี้

รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

ตารางที่ 1 วงเงินลงทุนและแหล่งเงินทุนของโครงการ

หน่วย : ล้านบาท

วงเงินที่ ครม. อนุมัติ	วงเงินเบิกจ่ายจริง	แหล่งเงินทุน	
		เงินรายได้ของ กคช.	เงินกู้
460.53	405.28	11.55	393.73

ตารางที่ 2 รายละเอียดการกู้เงินของโครงการ

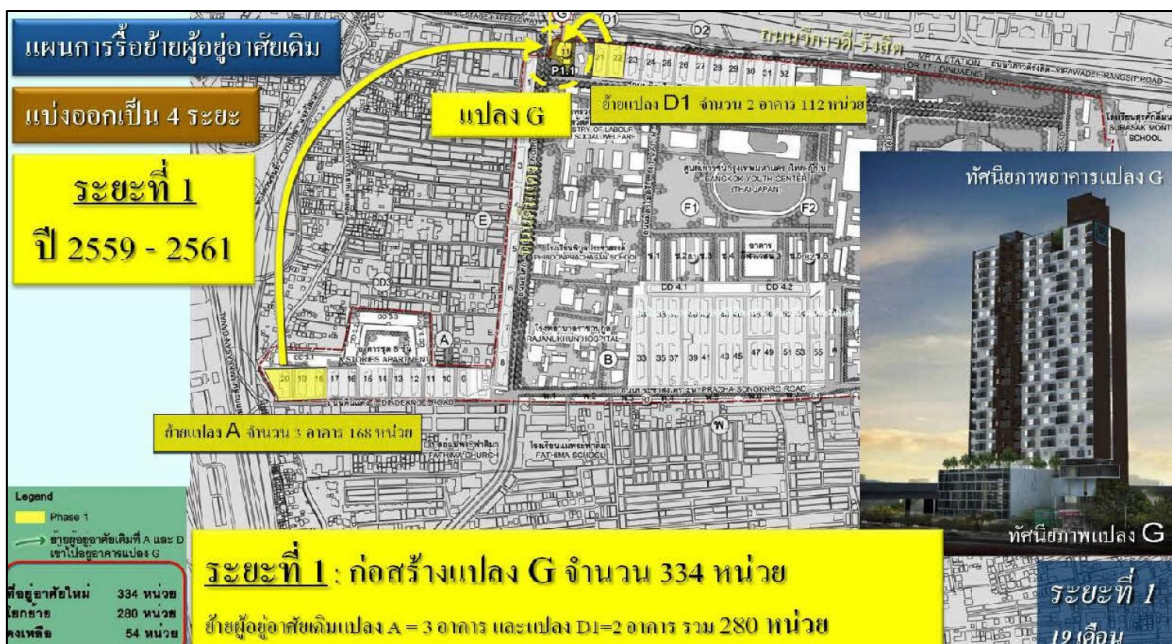
แหล่งเงินกู้	วงเงิน ลงนามสัญญา (ล้านบาท)	การเบิกจ่าย เงินกู้ (ล้านบาท)	วัน/เดือน/ปี			อัตรา ดอกเบี้ย
			วันที่เริ่ม สัญญา	วันที่สิ้นสุด สัญญา	อายุ (ปี)	
สัญญาให้กู้ต่อเลขที่ 6-ข/2560 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	450.00	393.73	4 พ.ค. 60	8 พ.ค. 62	2	1.84%

4. วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ให้แก่ผู้อยู่อาศัยเดิมในเคหะชุมชนดินแดง ซึ่งเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้มีความมั่นคงปลอดภัยทั้งด้านตัวอาคารและสภาพแวดล้อม ทำให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ในชุมชนที่ดีขึ้น แก้ไขปัญหาความเสื่อมโทรมของพื้นที่ และเพื่อเป็นโครงการนำร่องที่จะเป็นตัวอย่างในการฟื้นฟูเมืองโครงการอื่นต่อไป

5. ขอบเขต/พื้นที่ดำเนินโครงการ

โครงการอาคารพักอาศัยแปลง G เป็นโครงการระยะที่ 1 ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567) ก่อสร้างบนที่ดินพื้นที่สำนักงานเคหะชุมชนดินแดง 1 (ไม่กระทบผู้อยู่อาศัยเดิม) เป็นอาคารแรก โดยเป็นการโยกย้ายกลุ่มผู้อยู่อาศัยเดิมของแปลง A (แฟลต 18 - 20) และ D (แฟลต 21 - 22) เข้าสู่อาคารใหม่ที่สร้างแล้วเสร็จโดยไม่ต้องย้ายออกจากพื้นที่ โดยลักษณะโครงการเป็นอาคารพักอาศัยสูง 28 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่บริเวณ หัวมุมถนนวิภาวดี - รังสิต ฝั่งขาเข้าตัดกับถนนอโศก - ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร



รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

6. วันเริ่มต้น/สิ้นสุดโครงการ

กคช. เริ่มต้นโครงการเมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2559 ภายหลังจากที่ ครม. ได้อนุมัติให้ดำเนินโครงการและดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2561 โดยใช้ระยะเวลาดำเนินโครงการรวมทั้งสิ้น 2 ปี (731 วัน) ล่าช้ากว่าแผน 92 วัน คิดเป็นร้อยละ 114.40 ของแผนที่วางไว้ (แผนการดำเนินงาน 639 วัน) ทั้งนี้ หลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ กคช. ได้เริ่มดำเนินการให้ผู้อยู่อาศัยจากแฟลต 18 – 22 เข้าอาคารพักอาศัยแปลง G และผู้อยู่อาศัยเข้าอาคารครบถ้วนเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2562

7. ผลตอบแทนด้านการเงินของโครงการ

จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 – 2567) ทั้ง 4 ระยะ เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมและผู้อยู่อาศัยใหม่ จำนวน 20,292 หน่วย โครงการมีผลตอบแทนทางการเงิน (Financial Internal Rate of Return : FIRR) ร้อยละ 7.53 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในส่วนของโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G (โครงการระยะที่ 1) จากรายงานการศึกษาความเหมาะสมของโครงการ (Feasibility Study) ที่ประมาณการก่อนเริ่มดำเนินโครงการตลอดอายุ 30 ปี โครงการมีมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนทางการเงินสุทธิ (NPV) – 549.23 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากโครงการดังกล่าวเป็นโครงการนำร่องเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยภายในชุมชน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อยและปานกลางให้มีคุณภาพชีวิตการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น รวมถึงเป็นการดำเนินงานตามนโยบายของรัฐบาลในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและพัฒนาเมือง ส่งผลให้โครงการไม่มีผลตอบแทนทางการเงิน

8. ตัวชี้วัดการประเมินผลโครงการ

เกณฑ์การพิจารณา	ตัวชี้วัด
1) ความสอดคล้อง	
a: สอดคล้องกับนโยบายรัฐบาลอย่างมาก b: สอดคล้องกับนโยบายรัฐบาลบางส่วน c: ไม่สอดคล้องกับนโยบายรัฐบาล	1. ความสอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ทั้งในช่วงเริ่มต้นโครงการและปัจจุบัน 2. ความสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติ ระยะ 20 ปี 3. ความสอดคล้องกับนโยบายรัฐบาล
2) ประสิทธิภาพ	
a: บรรลุวัตถุประสงค์มากกว่าร้อยละ 80 ของแผนที่วางไว้ b: บรรลุวัตถุประสงค์ร้อยละ 50 - 80 ของแผนที่วางไว้ c: บรรลุวัตถุประสงค์น้อยกว่าร้อยละ 50 ของแผนที่วางไว้	1. จำนวนหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา 2. จำนวนหน่วยที่ผู้อยู่อาศัยมีการทำสัญญาเช่า
3) ผลกระทบ	
a: ไม่ส่งผลกระทบในเชิงลบ b: ผลกระทบทางอ้อมในเชิงลบ c: ผลกระทบทางอ้อมในเชิงลบอย่างร้ายแรง	ผลกระทบทางตรงและทางอ้อม ทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G
ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

เกณฑ์การพิจารณา	ตัวชี้วัด
4) ประสิทธิภาพ	
a: ดำเนินการแล้วเสร็จร้อยละ 100 โดยใช้งบประมาณและระยะเวลาเท่ากับหรือน้อยกว่าแผนที่วางไว้ b: ดำเนินการโดยใช้งบประมาณและระยะเวลามากกว่าร้อยละ 100 - 150 ของแผนที่วางไว้ c: ดำเนินการโดยใช้งบประมาณและระยะเวลามากกว่าร้อยละ 150 ของแผนที่วางไว้	1. ผลผลิตของโครงการ 2. ระยะเวลาในการดำเนินโครงการ โดยเปรียบเทียบระหว่างแผนการดำเนินงานตามที่เสนอคณะกรรมการกับผลการดำเนินงาน 3. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ โดยเปรียบเทียบระหว่างแผนการดำเนินงานตามที่เสนอคณะกรรมการกับผลการดำเนินงาน
5) ความยั่งยืน	
a: เชื่อมั่นว่าโครงการมีความยั่งยืน b: มีแนวโน้มที่จะเกิดปัญหา แต่มีโอกาสพัฒนาและแก้ไข c: โครงการไม่อาจดำเนินการอย่างยั่งยืน หากไม่ได้รับการสนับสนุน	1. การมีหน่วยงานที่รับผิดชอบดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ 2. การมีงบประมาณในการบำรุงรักษา 3. ผลการดำเนินงานของโครงการ

หมายเหตุ : นำหนักเท่ากันในทุกตัวชี้วัด

9. สรุปผลการประเมินโครงการ

โครงการมีผลการประเมินในภาพรวมอยู่ในระดับ A หมายถึง พอใจมากที่สุด โดยมีผลการประเมินด้านความสอดคล้อง ประสิทธิภาพ ผลกระทบ และความยั่งยืน อยู่ในระดับ a ขณะที่ด้านประสิทธิภาพอยู่ในระดับ b โดยสามารถสรุปผลการประเมินในแต่ละด้าน ดังนี้

เกณฑ์การพิจารณา	ตัวชี้วัด	ผลการประเมิน
1) ความสอดคล้อง		
a: สอดคล้องกับนโยบายรัฐบาลอย่างมาก b: สอดคล้องกับนโยบายรัฐบาลบางส่วน c: ไม่สอดคล้องกับนโยบายรัฐบาล	1. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2555 – 2559) ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2560 – 2565) และฉบับที่ 13 (พ.ศ. 2566 – 2570) 2. แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 – 2568) 3. ยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี (พ.ศ. 2561 - 2580)	a
2) ประสิทธิภาพ		
a: บรรลุวัตถุประสงค์มากกว่าร้อยละ 80 ของแผนที่วางไว้ b: บรรลุวัตถุประสงค์ร้อยละ 50 - 80 ของแผนที่วางไว้ c: บรรลุวัตถุประสงค์น้อยกว่าร้อยละ 50 ของแผนที่วางไว้	1. จำนวนหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา จำนวน 334 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 100 ของแผน 2. จำนวนหน่วยที่ผู้อยู่อาศัยมีการทำสัญญาเช่า จำนวน 333 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 100 ของแผน	a

รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G
ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

เกณฑ์การพิจารณา	ตัวชี้วัด	ผลการประเมิน
3) ผลกระทบ		
a: ไม่ส่งผลกระทบต่อในเชิงลบ b: ผลกระทบทางอ้อมในเชิงลบ c: ผลกระทบทางอ้อมในเชิงลบอย่างร้ายแรง	โครงการไม่ส่งผลกระทบต่อทางตรงและทางอ้อมในเชิงลบ ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม	a
4) ประสิทธิภาพ		
a: ดำเนินการแล้วเสร็จร้อยละ 100 โดยใช้งบประมาณ และระยะเวลาเท่ากับหรือน้อยกว่าแผนที่วางไว้ b: ดำเนินการโดยใช้งบประมาณและระยะเวลา มากกว่าร้อยละ 100 - 150 ของแผนที่วางไว้ c: ดำเนินการโดยใช้งบประมาณและระยะเวลา มากกว่าร้อยละ 150 ของแผนที่วางไว้	1. ผลผลิตหลักของโครงการเป็นไปตามแผนงาน 2. ระยะเวลาในการดำเนินโครงการ 731 วัน ล่าช้ากว่าแผน 92 วัน (แผน 639 วัน) คิดเป็นร้อยละ 114.40 ของแผน 3. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ 405.28 ล้านบาท ต่ำกว่าแผน 55.25 ล้านบาท (แผน 460.53 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 88.00 ของแผน	b
5) ความยั่งยืน		
a: เชื่อมั่นว่าโครงการมีความยั่งยืน b: มีแนวโน้มที่จะเกิดปัญหา แต่มีโอกาสพัฒนา และแก้ไข c: โครงการไม่อาจดำเนินการอย่างยั่งยืน หากไม่ได้รับการสนับสนุน	1. มีหน่วยงานที่รับผิดชอบดำเนินงานและบำรุงรักษา โครงการ 2. มีงบประมาณในการบำรุงรักษา 3. ผลการดำเนินงานของโครงการ เนื่องจากโครงการ ดังกล่าวเป็นโครงการนำร่องตามแผนแม่บทฯ ทำให้ไม่มีผลกำไรที่เป็นตัวเงิน แต่เป็นโครงการที่มีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจและสังคม องค์กรที่ดี กคช. ได้มีแนวทางการบริหารจัดการแก้ไขปัญหาการขาดทุน ต่อเนื่องของโครงการ	a
ผลการประเมินรวม		A

หมายเหตุ : นำหนักเท่ากันในทุกตัวชี้วัด

รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

ผลการประเมินในแต่ละด้านมีรายละเอียด ดังนี้

1) ผลการประเมินด้านความสอดคล้อง

ได้คะแนน a : โครงการสอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2555 – 2559) ตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2560 – 2565) และแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 13 (พ.ศ. 2566 – 2570) ในปัจจุบัน รวมทั้งสอดคล้องกับแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 – 2568) และยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี (พ.ศ. 2561 - 2580) โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางที่ 3

ตารางที่ 3 ความสอดคล้องของโครงการ

ตัวชี้วัด	ผลการประเมิน
1. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2555 – 2559) แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2560 – 2565) แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 13 (พ.ศ. 2566 – 2570)	- สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2555 – 2559) ยุทธศาสตร์ที่ 1 ยุทธศาสตร์การสร้างความเป็นธรรมในสังคม โดยสนับสนุนการจัดหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและการเข้าถึงระบบสาธารณสุขภาค - สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2560 – 2565) ยุทธศาสตร์ที่ 2 การสร้างความเป็นธรรมและลดความเหลื่อมล้ำในสังคม โดยส่งเสริมและจัดหาโครงสร้างพื้นฐานที่เหมาะสมให้ประชากรกลุ่มต่างๆ โดยเฉพาะผู้ด้อยโอกาสทางสังคม เพื่อให้เข้าถึงบริการของรัฐและโอกาสทางสังคมได้อย่างเท่าเทียม - สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 13 (พ.ศ. 2566 – 2570) หมายเหตุที่ 8 เพื่อให้ประเทศไทยมีพื้นที่และเมืองอัจฉริยะที่น่าอยู่ ปลอดภัย เด็ดขาดได้อย่างยั่งยืน สนับสนุนเป้าหมายการมุ่งสู่สังคมแห่งโอกาสและความเป็นธรรม โดยมุ่งพัฒนาเมืองให้น่าอยู่และมีคุณภาพชีวิตที่ดีสำหรับประชาชนทุกกลุ่มอย่างทั่วถึง
2. แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 – 2568)	โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงภายใต้แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 – 2568) มีวัตถุประสงค์ในการส่งเสริมความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัย และพัฒนาคุณภาพชีวิตด้านการอยู่อาศัยให้แก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อย โดยการจัดเตรียมที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณสุขภาค/สาธารณสุขการที่จำเป็นในระดับราคาที่กลุ่มเป้าหมายสามารถรับภาระได้

รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G
ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

ตัวชี้วัด	ผลการประเมิน
3. ยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี (พ.ศ. 2561 - 2580)	สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี (พ.ศ. 2561 - 2580) ที่มีเป้าหมายด้านความมั่นคงเพื่อให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยและความปลอดภัยในชีวิตทรัพย์สิน ในยุทธศาสตร์ที่ 4 การสร้างโอกาสความเสมอภาคทางสังคม ยุทธศาสตร์ที่ 5 การสร้างการเติบโตบนคุณภาพชีวิตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และยุทธศาสตร์ที่ 6 การปรับสมดุลและพัฒนาระบบการบริหารจัดการภาครัฐ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายของรัฐในการแก้ไขปัญหาความยากจน ลดความเหลื่อมล้ำ สร้างความเป็นธรรมในสังคม และการสร้างโอกาสในการเข้าถึงสวัสดิการและบริการของรัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ผู้ด้อยโอกาส เพื่อการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน

2) ผลการประเมินด้านประสิทธิผล

ได้คะแนน a : โครงการสามารถดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์ เพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ให้แก่ผู้อยู่อาศัยเดิมในเคหะชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 ทำให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ในชุมชนที่ดีขึ้น โดยโครงการสามารถดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา และมีผู้อยู่อาศัยทำสัญญาเช่าครบถ้วนตามแผนที่วางไว้ โดยมีรายละเอียดของการพิจารณาด้านประสิทธิผลปรากฏตามตารางที่ 4

ตารางที่ 4 ตัวชี้วัดด้านประสิทธิผลของโครงการ

ตัวชี้วัด	แผนการดำเนินงาน	ผลการดำเนินงาน	ผล/แผน (ร้อยละ)
2.1) จำนวนหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา	334	334	100
2.2) จำนวนหน่วยที่ผู้อยู่อาศัยมีการทำสัญญาเช่า	333	333	100

ทั้งนี้ ในแต่ละตัวชี้วัดมีรายละเอียดการประเมินผล ดังนี้

2.1) จำนวนหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา

โครงการอาคารพักอาศัยแปลง G เป็นโครงการระยะที่ 1 ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 – 2567) โดย กคช. สามารถดำเนินการก่อสร้างหน่วยพักอาศัยแล้วเสร็จตามสัญญา จำนวน 334 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 100 ของแผน ซึ่งมีรายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ ดังนี้

1) ลักษณะการใช้ที่ดิน โดยโครงการมีพื้นที่ใช้ประโยชน์รวม 3,190 ตารางเมตร แบ่งเป็น

- พื้นที่อาคาร (ส่วนพักขยะมูลฝอยอยู่ในอาคาร) มีพื้นที่รวม 1,235 ตารางเมตร หรือร้อยละ 38.70
- พื้นที่ใช้ประโยชน์อื่นๆ ได้แก่ พื้นที่สวน และพื้นที่ถนนรวมถึงที่จอดรถ (บ่อบำบัดน้ำเสียอยู่ใต้ถนน)

มีพื้นที่รวม 1,955 ตารางเมตร หรือร้อยละ 61.30

2) พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร โดยโครงการมีพื้นที่ใช้สอยในอาคารรวม 21,858 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางที่ 5

รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G
ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

ตารางที่ 5 รายละเอียดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร

พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	ชั้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)
1. พื้นที่ให้เช่า		
- พื้นที่อาคารสูง 21 ชั้น (หน่วยห้องพักอาศัย 334 หน่วย)	8 - 28	11,022
- ส่วนบริการร้านค้า	1	40
- ส่วนสันหนนาการ (ห้องนิทรรศการและศูนย์เรียนรู้)	2	126
- สำนักงานดูแลอาคาร	4	95
- พื้นที่จัดประโยชน์ กคช. (สันหนนาการสำหรับผู้สูงอายุ)	6	102
2. พื้นที่ส่วนกลาง		
- สำนักงานดูแลชุมชน 1 (2 ปีแรกจัดเป็นร้านค้าชั่วคราว)	1	186
- ส่วนพื้นที่จอดรถ	2 - 6	3,631
- สวนบนอาคาร	6,7,27,28	781
- ห้องอื่นๆ (โถงลิฟต์ ทางเดิน ห้องพักขยะ ห้องเครื่องต่างๆ บันได ห้องเก็บของ ฯลฯ)		5,875
รวมพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารทั้งหมด		21,858

2.2) จำนวนหน่วยที่ผู้อยู่อาศัยมีการทำสัญญาเช่า

กคช. ได้โดยย้ายกลุ่มผู้อยู่อาศัยเดิมแฟลตที่ 18 - 22 เข้าสู่อาคารใหม่ที่สร้างแล้วเสร็จ โดยมีผู้ที่ประสงค์เช่าอยู่อาศัยในโครงการพักอาศัยแปลง G จำนวน 233 หน่วย และมีผู้อยู่อาศัยเดิมที่ประสงค์จะย้ายออกจากโครงการ รวมถึงถูกบอกเลิกสัญญาเช่า จำนวน 47 หน่วย อย่างไรก็ตาม เพื่อให้หน่วยพักอาศัยส่วนที่เหลือมีผู้อยู่อาศัยครบถ้วน กคช. ได้ขออนุมัติเพื่อบรรจุผู้อยู่อาศัยเดิมในเคหะชุมชนดินแดงระยะที่ 2 และระยะที่ 3 รวมทั้งผู้อยู่อาศัยที่ได้รับสิทธิ์ครอบครัวขยายเช่าอยู่อาศัยในโครงการเพิ่มเติม จำนวน 100 หน่วย ทำให้โครงการอาคารพักอาศัยแปลง G มีผู้อยู่อาศัยทำสัญญาเช่าครบถ้วนแล้ว จำนวน 333 หน่วย (เก็บเป็นห้องตัวอย่าง 1 หน่วย) คิดเป็นร้อยละ 100 ของแผน โดย กคช. ได้ดำเนินการให้ผู้อยู่อาศัยเข้าอาคารเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2562 โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางที่ 6

ตารางที่ 6 รายละเอียดการเช่าอยู่อาศัยในโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G

รายละเอียด	จำนวนหน่วยพักอาศัยเดิม	จำนวนหน่วยที่เช่าอยู่อาศัยในแปลง G	รับเงิน	ถูกบอกเลิกสัญญาเช่า
ผู้อยู่อาศัยแฟลตที่ 18	56	46	9	1
ผู้อยู่อาศัยแฟลตที่ 19	56	48	8	-
ผู้อยู่อาศัยแฟลตที่ 20	56	44	12	-
ผู้อยู่อาศัยแฟลตที่ 21	56	48	8	-
ผู้อยู่อาศัยแฟลตที่ 22	56	47	8	1
ผู้อยู่อาศัยระยะที่ 2	-	88	-	-
ผู้อยู่อาศัยระยะที่ 3	-	7	-	-
ได้รับสิทธิ์ครอบครัวขยาย	-	5	-	-
รวม	280	333	45	2

หมายเหตุ : โครงการอาคารพักอาศัยแปลง G (ระยะที่ 1) จำนวน 334 หน่วย เป็นห้องตัวอย่าง 1 หน่วย คงเหลือ 333 หน่วย

รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

3) ผลการประเมินด้านผลกระทบ

ได้คะแนน a : โครงการไม่ส่งผลกระทบในเชิงลบทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ทั้งทางตรงและทางอ้อม และทำให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยโครงการมีส่วนช่วยให้ผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนดินแดงมีคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ในชุมชนที่ดีขึ้น ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

3.1) ผลกระทบด้านเศรษฐกิจ

กคช. ได้มีการบริหารจัดการชุมชนแบบการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย โดยการจัดตั้งกลุ่มต่างๆ ซึ่งเป็นผู้แทนของผู้อยู่อาศัยในโครงการเพื่อดำเนินงานในระยะยาว เช่น กลุ่มคัดแยกขยะเพื่อสวัสดิการชุมชน กลุ่มธนาคารสัจจะรีไซเคิล เคหะชุมชนดินแดง กลุ่มอาสาสมัครดูแลผู้สูงอายุภายในชุมชน นอกจากนี้ กคช. ได้พัฒนาให้เกิดพื้นที่เพื่อให้อยู่อาศัยในชุมชนได้มีแหล่งประกอบอาชีพ เนื่องจากมีการจัดพื้นที่สำหรับเป็นส่วนบริการชุมชน ส่งผลให้เกิดการสร้างโอกาสในการปรับปรุงความเป็นอยู่ของผู้มีรายได้น้อยได้มีโอกาสสร้างรายได้เพื่อแบ่งเบาภาระในการจ่ายค่าเช่าห้องพักอาศัย

3.2) ผลกระทบด้านสังคม

ก่อนเริ่มดำเนินโครงการเคหะชุมชนดินแดงมีสภาพทรุดโทรมเนื่องจากมีอายุการใช้งานนาน ทำให้สภาพอาคารและสิ่งแวดล้อมเสื่อมสภาพและชำรุดทรุดโทรม และอาจเป็นอันตรายต่อการอยู่อาศัย โดยเมื่อโครงการดังกล่าวแล้วเสร็จทำให้ประชาชนที่อยู่ในชุมชนดินแดงมีที่อยู่อาศัยที่ปลอดภัย มีสภาพมั่นคงแข็งแรงขึ้น รวมทั้งเป็นการสร้างทัศนียภาพในเมืองให้น่าอยู่ อีกทั้งยังช่วยลดปัญหาอาชญากรรมและปัญหาเสพติดที่อาจเกิดขึ้นในชุมชน

3.3) ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม

โครงการได้จัดให้มีส่วนของพื้นที่สีเขียวทั้งในอาคารและรอบอาคาร โดยมีการออกแบบให้เป็นอาคารที่ให้ความสำคัญเรื่องการเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับเมือง การปลูกต้นไม้บนดาดฟ้า ซึ่งเป็นการสร้างทัศนียภาพในเมืองให้น่าอยู่ รวมถึงมีการออกแบบให้ใช้พลังงานธรรมชาติมากกว่าพลังงานกล และใช้อุปกรณ์ที่ประหยัดพลังงานโดยเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสภาพแวดล้อมและไม่เสียค่าดูแลรักษาสูง

3.4) สรุปผลสำรวจความคิดเห็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการ

จากผลสำรวจความคิดเห็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการ จำนวน 33 ชุด หรือคิดเป็นร้อยละ 10 ของผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้งหมด โดยภาพรวมพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีความพึงพอใจเพิ่มขึ้นจากการเข้าพักอาศัยในโครงการทั้งในด้านความเป็นอยู่ที่สะดวกสบายขึ้น มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินมากขึ้นเมื่อเทียบกับแฟลตเดิม และโครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ครบครันสำหรับการดูแลผู้สูงอายุ เนื่องจากในโครงการมีผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้สูงอายุจำนวนมาก กคช. จึงได้มีการจัดพื้นที่สันทนาการและกิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุ โดยมีรายละเอียดผลสำรวจความคิดเห็นปรากฏตามตารางที่ 7

รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

ตารางที่ 7 ผลสำรวจความคิดเห็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการ

ความเห็นในด้านต่างๆ เมื่อเข้าพักอาศัย	ระดับความพึงพอใจ (ร้อยละ)		
	เพิ่มขึ้น	เท่าเดิม	ลดลง
1. ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เช่น มียามรักษาความปลอดภัยเพียงพอ ไฟฟ้าส่องสว่างในโครงการ มีระบบและแผนป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น	100.00	0.00	0.00
2. มีสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ร้านสะดวกซื้อมีสินค้าให้เลือกตามต้องการ บริการเครื่องซักผ้า/ตู้แช่หยอดเหรียญที่พร้อมใช้งาน มีบริการ Internet เป็นต้น	100.00	0.00	0.00
3. การบริหารจัดการภายในโครงการ เช่น การจัดตั้งตัวแทนเพื่อดูแลภายในชุมชน รับฟังความเห็นจากผู้อยู่อาศัย เป็นต้น	100.00	0.00	0.00
4. การออกแบบอาคารมีความเหมาะสมกับลักษณะการพักอาศัย วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างมีคุณภาพ/ไม่ชำรุด การตกแต่งภายในอาคารมีความสวยงาม	96.97	3.03	0.00
5. มีการจัดตั้งกลุ่มส่งเสริมอาชีพ การจัดให้มีตลาดนัดชุมชนราคาประหยัด	84.85	15.15	0.00
6. มีการจัดกิจกรรมการมีส่วนร่วมของผู้พักอาศัย เช่น กิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุ กิจกรรมสร้างสัมพันธ์ต่างๆ เป็นต้น	100.00	0.00	0.00
7. ด้านสภาพแวดล้อม เช่น ส่งเสริมการคัดแยกขยะ การปลูกต้นไม้เพื่อสร้างความร่มรื่น มีระบบบำบัดน้ำเสียที่ดี เป็นต้น	100.00	0.00	0.00

4) ผลการประเมินด้านประสิทธิภาพ

ได้คะแนน b : โครงการมีลักษณะเป็นการก่อสร้างอาคารพักอาศัยใหม่ให้แก่ผู้อยู่อาศัยเดิมในเคหะชุมชนดินแดง โดยโครงการสามารถก่อสร้างผลผลิตหลักได้ตามแผนงาน และมีค่าใช้จ่ายอยู่ภายใต้กรอบวงเงินที่ ครม. อนุมัติ แต่ใช้ระยะเวลาในการดำเนินโครงการมากกว่าแผนที่วางไว้ โดยมีรายละเอียดของการพิจารณาด้านประสิทธิภาพปรากฏตามตารางที่ 8

ตารางที่ 8 ตัวชี้วัดด้านประสิทธิภาพของโครงการ

ตัวชี้วัด	แผนการดำเนินงาน	ผลการดำเนินงาน	ผล/แผน (ร้อยละ)
4.1) ผลผลิตของโครงการ	ก่อสร้างอาคารพักอาศัย 1 อาคาร จำนวน 334 หน่วย พร้อมระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในโครงการ	ผลผลิตหลักของโครงการ เป็นไปตามแผนงาน	-
4.2) ระยะเวลาในการดำเนินโครงการ (วัน)	639	731	114.40
4.3) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ (ล้านบาท)	460.53	405.28	88.00

รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

4.1) ผลผลิตของโครงการ

โครงการอาคารพักอาศัยแปลง G เป็นอาคารพักอาศัยสูง 28 ชั้น 1 อาคาร ซึ่งอาคารแบ่งเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วย ส่วนฐานเป็นอาคาร 7 ชั้น เป็นชั้นจอดรถต่างระดับ (Split level) และส่วนอาคารหน่วยพักอาศัยชั้น 8 - 28 ขนาดพื้นที่พักอาศัย 33 ตารางเมตร จำนวน 334 หน่วย โดยเว้นว่างเป็นส่วนสันทนาการที่ชั้น 2 และสวนสวนที่ชั้น 7 และชั้นดาดฟ้า ทั้งนี้ ผลผลิตหลักของโครงการเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ โดยสามารถก่อสร้างหน่วยพักอาศัยได้ 334 หน่วย รวมทั้งมีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในโครงการ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางที่ 9

ตารางที่ 9 รายละเอียดสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในโครงการ

รายการ	รายละเอียด
สาธารณูปโภคภายในโครงการ	
1. ระบบถนนและการจราจรในโครงการ	โครงการมีที่จอดรถภายในอาคารชั้น 2 – 6 จำนวน 144 คัน และที่จอดรถชั้นบนดินจำนวน 10 คัน รวมทั้งสิ้น 154 คัน และมีการจัดผังบริเวณแสดงทางเข้า – ออก รถยนต์ เพื่อให้สะดวกแก่การเดินทาง
2. ระบบประปา	โครงการมีถังเก็บน้ำใต้ดินที่จะรับน้ำจากท่อจ่ายน้ำของการประปานครหลวง โดยจะมีปริมาตรการกักเก็บเพียงพอสำหรับการใช้น้ำของอาคารได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน และมีการควบคุมแรงดันของน้ำเพื่อให้การใช้งานของสุขภัณฑ์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และป้องกันความเสียหายของสุขภัณฑ์
3. ระบบวิศวกรรมไฟฟ้าและแสงสว่าง	โครงการรับระบบไฟฟ้าแรงสูงแบบสายอากาศจากการไฟฟ้านครหลวงและจัดทำเป็นระบบไฟฟ้าแรงสูงใต้ดินภายในอาคาร โดยการติดตั้งสายไฟฟ้าจะใช้วิธีเดินท่อโลหะ และร้อยสายซ่อนในฝ้าเพดานหรือฝังในผนัง
4. ระบบโทรศัพท์	โครงการรับสายจากองค์การโทรศัพท์ โดยจะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกจ่ายให้กับส่วนกลาง และส่วนที่ 2 เป็นสายตรงสำหรับผู้พักอาศัยในโครงการทุกยูนิต
5. ระบบดับเพลิง	โครงการเป็นอาคารขนาดใหญ่จึงต้องเลือกใช้ระบบดับเพลิงที่มีความปลอดภัยสูง
6. ระบบระบายน้ำโสโครกและน้ำทิ้ง	โครงการมีท่อน้ำโสโครกและท่อน้ำทิ้งซึ่งจะแยกออกจากกันเพื่อลดปัญหาการอุดตันในเส้นท่อ โดยจะถูกระบายไปยังบ่อดักไขมันก่อนที่จะระบายต่อไปยังระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อทำการบำบัดต่อไป
7. ระบบระบายน้ำฝน	โครงการมีระบบระบายน้ำฝนที่มีขนาดเพียงพอสำหรับรองรับปริมาณน้ำฝนที่จะตกลงมาภายในพื้นที่อาคาร เพื่อระบายลงสู่ระบบระบายน้ำฝนสาธารณะต่อไป
8. ระบบบำบัดน้ำเสีย	โครงการใช้ระบบเลี้ยงตะกอนเวียนกลับแบบผสมสมบูรณ์ ซึ่งการซ่อมบำรุงและดูแลระบบค่อนข้างง่าย และให้คุณภาพของน้ำทิ้งตามที่กฎหมายกำหนด
9. ระบบวิศวกรรมเครื่องกล ปรับอากาศ และระบายอากาศ	โครงการใช้ระบบปรับอากาศชนิดแยกส่วน โดยเครื่องแต่ละชุดที่รับไฟฟ้าผ่านมิเตอร์ไฟฟ้าแต่ละยูนิต ซึ่งโครงการได้เตรียมระบบไฟฟ้าสำหรับเครื่องปรับอากาศไว้บริเวณห้องพักและห้องนั่งเล่น แต่ไม่ได้มีการจัดหาและติดตั้งให้
10. ระบบป้องกันน้ำท่วม	โครงการได้ยกระดับอาคารสูง 0.30 เมตร และในส่วนโถงลิฟท์ 1.15 เมตร จากระดับทางเท้าหน้าโครงการ

รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G
ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

รายการ	รายละเอียด
11. ระบบรักษาความปลอดภัย	โครงการมีการติดตั้งกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) เพื่อดูแลความปลอดภัย และมีห้องให้พนักงานรักษาความปลอดภัยและป้อมยามก่อนเข้าโครงการ
12. การจัดการขยะมูลฝอย	โครงการจัดให้มีภาชนะรองรับมูลฝอยแยกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ ย่อยสลายได้ รีไซเคิลอันตราย และทั่วไป โดยสามารถรองรับมูลฝอยได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน
สาธารณูปการภายในโครงการ	
1. สวนและพื้นที่สีเขียว	โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สำหรับจัดสวนภายในบริเวณต่างๆ ทั้งในบริเวณพื้นที่สีเขียวที่ชั้นล่าง ชั้น 7 ชั้น 27 และชั้นดาดฟ้า ขนาดพื้นที่รวม 1,416.90 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วน 1.02 ตารางเมตร/คน ซึ่งเป็นไปตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่กำหนดให้ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวมไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร/คน
2. สาธารณูปการในโครงการส่วนบริการ	โครงการได้จัดให้มีส่วนพณิชยกรรม เช่น ร้านค้าและบริการ ส่วนสันทนาการ/นันทนาการ และที่จอดรถ

4.2) ระยะเวลาในการดำเนินโครงการ

โครงการมีระยะเวลาดำเนินโครงการรวม 731 วัน ตั้งแต่วันที่ 18 สิงหาคม 2559 ถึงวันที่ 18 สิงหาคม 2561 คิดเป็นร้อยละ 114.40 ของแผนที่วางไว้ ซึ่งล่าช้ากว่าแผนที่กำหนดไว้ 92 วัน คิดเป็นร้อยละ 14.40 ของแผน โดยสามารถสรุประยะเวลาในการดำเนินโครงการตามตารางที่ 10

ตารางที่ 10 ระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินโครงการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานจริง

ขั้นตอน	แผนการดำเนินงาน	ผลการดำเนินงาน	ล่าช้ากว่าแผน
ครม. อนุมัติโครงการ	30 มิ.ย. 59	17 ส.ค. 59	-
ประกวดราคา - ลงนามสัญญาจ้าง	92 วัน (1 ก.ค. 59 - 30 ก.ย. 59)	98 วัน (20 ส.ค. 59 - 25 พ.ย. 59)	6 วัน
ก่อสร้าง	547 วัน (1 ต.ค. 59 - 31 มี.ค. 61)	600 วัน (27 ธ.ค. 59 - 18 ส.ค. 61)	53 วัน
รวม	639 วัน (1 ก.ค. 59 - 31 มี.ค. 61)	731 วัน (18 ส.ค. 59 - 18 ส.ค. 61)	92 วัน (ร้อยละ 14.40)

หมายเหตุ : 1. แผนระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินการอ้างอิงจากมติ ครม. เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2559

2. ระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินการจริงนับถัดจากวันที่ ครม. อนุมัติอนุมัติโครงการจนถึงวันที่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

ในส่วนของงานก่อสร้าง กคช. ได้ลงนามสัญญาจ้างกับบริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 โดยมีระยะเวลาก่อสร้าง 540 วัน ตั้งแต่วันที่ 27 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 19 มิถุนายน 2561 และได้ขยายอายุสัญญาเพิ่มเติม จำนวน 2 ครั้ง รวม 60 วัน รวมระยะเวลาก่อสร้างทั้งสิ้น 600 วัน โดยผู้รับจ้างก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2561 โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางที่ 11

รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G
ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

ตารางที่ 10 ระยะเวลาของงานก่อสร้าง

สัญญา	วันที่เริ่มต้น - สิ้นสุด	จำนวนวัน	เหตุผล
1. สัญญาก่อสร้างเดิม เลขที่ พก.2-3/2560	27 ธ.ค. 59 - 19 มิ.ย. 61	540	-
2. ขยายอายุสัญญาครั้งที่ 1	20 มิ.ย. 61 - 16 ก.ค. 61	27	เนื่องจากเหตุน้ำท่วมและบุคคลสำคัญผ่านบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง
3. ขยายอายุสัญญาครั้งที่ 2	17 ก.ค. 61 - 18 ส.ค. 61	33	เนื่องจากมีการเพิ่มงาน เช่น งานฐานรากงานระบบไฟฟ้า เป็นต้น
รวม	27 ธ.ค. 59 - 18 ส.ค. 61	600	

4.3) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

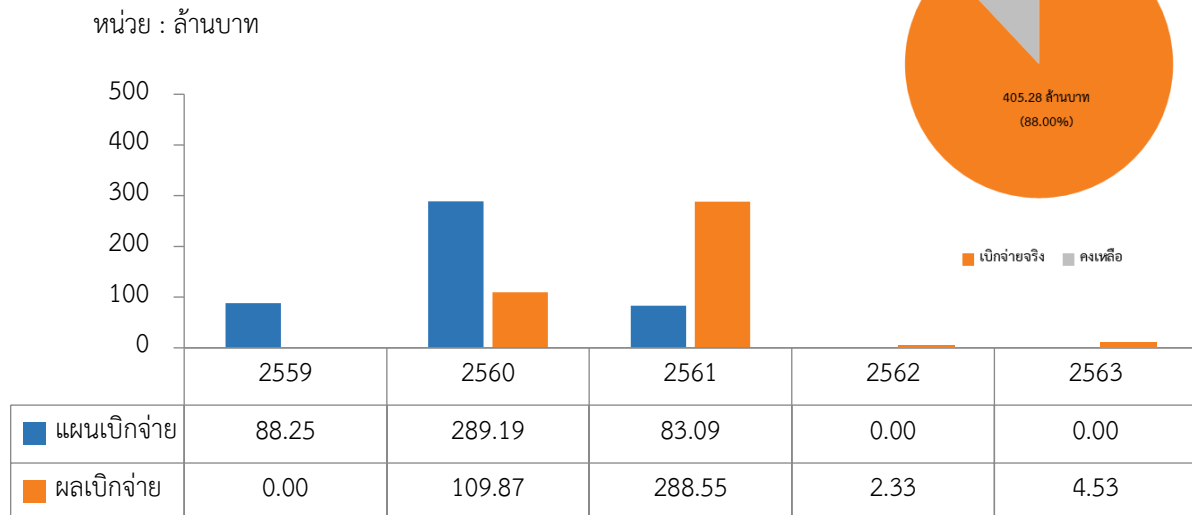
โครงการมีกรอบวงเงินตามมติ ครม. จำนวน 460.53 ล้านบาท และเบิกจ่ายจริง จำนวน 405.28 ล้านบาท ต่ำกว่าแผน 55.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.00 ของแผน โดยค่าใช้จ่ายที่ต่ำกว่าแผนส่วนหนึ่งมาจากการที่ กคช. ได้รับจัดสรรเงินอุดหนุนเพื่อสนับสนุนการชดเชยดอกเบี้ยในระหว่างก่อสร้างร้อยละ 2.15 ต่อปี โดยโครงการมีแหล่งเงินทุนจากเงินรายได้ของ กคช. จำนวน 11.55 ล้านบาท และเงินกู้ในประเทศ จำนวน 393.73 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินกู้ต่อจากกระทรวงการคลัง โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางที่ 12

ตารางที่ 12 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กิจกรรม	แผน การดำเนินงาน (ล้านบาท)	ผล การดำเนินงาน (ล้านบาท)	สูง (ต่ำ) กว่าแผน		ผล/แผน (ร้อยละ)
			(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	
1. ค่าก่อสร้าง					
- ค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัยสูง 28 ชั้น และสาธารณูปโภคภายในโครงการ	362.89	366.14	3.25	0.90	100.90
- ค่าสาธารณูปการภายในโครงการ (สำนักงานดูแลชุมชนชั่วคราว/ สำนักงานโครงการและห้องตัวอย่าง)	6.77	4.43	(2.34)	(34.56)	65.44
- ค่าสาธารณูปโภคภายนอกโครงการ (ระบบประปา/ระบบไฟฟ้า)	8.80	2.86	(5.94)	(67.50)	32.50
- ค่ารื้อถอนอาคาร	0.45	0.28	(0.17)	(37.78)	62.22
2. ค่าดำเนินการ	26.52	9.18	(17.34)	(65.38)	34.62
3. ค่าเช่าที่ดิน	-	0.66	0.66	-	-
4. สำรองราคา	18.95	-	(18.95)	-	-
5. ค่าชดเชยสิทธิในการเช่า (หน่วยละ 400,000 บาท)	24.60	18.00	(6.60)	(26.83)	73.17
6. ค่าขนย้าย (หน่วยละ 10,000 บาท)	2.80	3.73	0.93	33.21	133.21
7. ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	8.75	-	(8.75)	-	-
รวม	460.53	405.28	(55.25)	(12.00)	88.00

รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

โดยสามารถเปรียบเทียบแผนและผลการเบิกจ่ายปรากฏตามแผนภูมิที่ 1
แผนภูมิที่ 1 แผนและผลการเบิกจ่ายในการดำเนินโครงการ



5) ผลการประเมินด้านความยั่งยืน

ได้คะแนน a : กคช. ได้มีการกำหนดหน่วยงานที่รับผิดชอบในการดำเนินงานและบำรุงรักษาตลอดอายุโครงการ มีงบประมาณในการบำรุงรักษา รวมถึงมีแนวทางการบริหารจัดการแก้ไขปัญหาการขาดทุนต่อเนื่องของโครงการ ซึ่งทำให้มั่นใจได้ว่าโครงการมีความยั่งยืนสามารถดำเนินการต่อไปได้ในระยะยาว โดยมีรายละเอียด ดังนี้

5.1) หน่วยงานที่รับผิดชอบดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ

กคช. ได้จัดตั้งฝ่ายฟื้นฟูและพัฒนาเมือง กองบริหารจัดการทรัพย์สินชุมชนฟื้นฟูและพัฒนาเมือง และสำนักงานเคหะนครหลวง สาขาดินแดง 1 เพื่อดูแลรับผิดชอบการบริหารสัญญา การบริการการอยู่อาศัย การกำกับดูแล จัดเก็บรายได้ การรักษาสภาพอาคารตามหลักเกณฑ์ และการบริหารจัดการติดตามหนี้ รวมถึงจัดตั้งกองบริหารโครงการฟื้นฟูและพัฒนาเมือง เพื่อดูแลรับผิดชอบในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารทั้งภายในและภายนอก นอกจากนี้ กคช. ได้มีการว่าจ้างผู้รับจ้างหรือ Outsource ในการบริหารชุมชน จัดเก็บเงิน และติดตามหนี้ รวมถึงการจ้างเหมาเพื่อตรวจสอบและบำรุงรักษาลิฟต์โดยสาร

5.2) งบประมาณในการบำรุงรักษา

โครงการอาคารพักอาศัยแปลง G ได้รับจัดสรรงบประมาณประจำปี (งบทำการ) โดยใช้จ่ายจากเงินรายได้ของ กคช. เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการได้รับบริการด้านการบริหารชุมชนที่ดี ซึ่งส่งผลถึงการมีคุณภาพชีวิตที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่า โดยค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา มี 2 ส่วน ประกอบด้วย

รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

1) ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดูแลชุมชน

กคช. ได้ว่าจ้าง Outsource เพื่อบริหารและดูแลชุมชนทั้งด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม การบริหารจัดการทั่วไป การบริหารลูกหนี้ค่าเช่าที่ต้องติดตามหนี้ไม่ให้เกิดหนี้ค้างชำระ การบริหารกิจกรรมน้ำประปา การบริหารและจัดเก็บค่าเช่าที่จอดรถ และการบริหารจัดการระบบวิศวกรรม โดยมีการขอรับจัดสรรงบประมาณประจำปีเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารและดูแลชุมชน ซึ่งเป็นไปตามรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารชุมชนโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 ที่ศูนย์พัฒนาคุณภาพชีวิตและมาตรฐานบริหารชุมชนกำหนด โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางที่ 13

ตารางที่ 13 ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดูแลชุมชนในแต่ละปี

ปี	วงเงินขอรับจัดสรร (บาท)	วงเงินที่ได้รับอนุมัติ (บาท)	ส่วนต่าง (บาท)
2561	663,324	2,647,200	1,983,876
2562	3,306,000	3,306,000	-
2563	2,671,000	2,671,000	-
2564	2,653,296	2,653,296	-
2565	2,653,296	2,653,296	-
รวม	11,946,916	13,930,792	1,983,876

2) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาลิฟต์โดยสาร

กคช. ได้จ้างบริษัท จาร์ดีน ซินด์เลอร์ (ไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญและชำนาญในการตรวจสอบระบบลิฟต์โดยสารตามมาตรฐานผู้ผลิตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงได้มีการให้ความรู้ความเข้าใจในการบำรุงรักษาระบบลิฟต์โดยสารแก่ผู้อยู่อาศัยและเจ้าหน้าที่ประจำหน่วยงาน โดยมีการขอรับจัดสรรงบประมาณประจำปีเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาลิฟต์โดยสารตามแผนการตรวจสอบ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางที่ 14

ตารางที่ 14 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาลิฟต์โดยสารในแต่ละปี

ปี	วงเงินขอรับจัดสรร (บาท)	วงเงินที่ได้รับอนุมัติ (บาท)	ส่วนต่าง (บาท)
2563	556,400	556,000	(400)
2564	577,800	578,000	200
2565	802,500	803,000	500
รวม	1,936,700	1,937,000	300

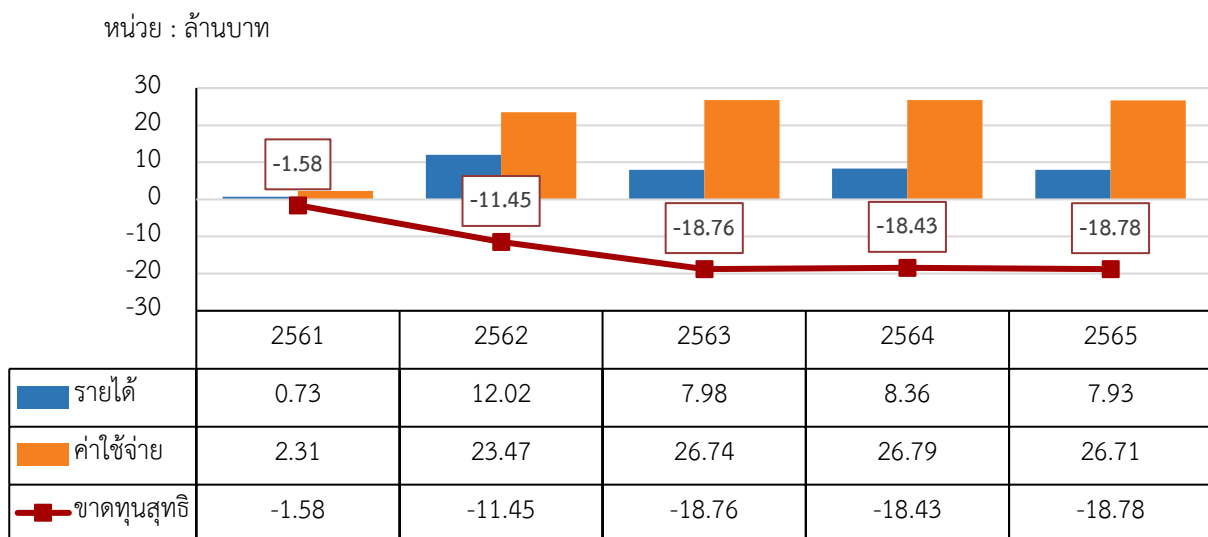
หมายเหตุ : บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) รับประกันงานก่อสร้าง 2 ปี (โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2561)

รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

5.3) ผลการดำเนินงานของโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G

โครงการเป็นอาคารสำหรับรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมที่ต้องรื้อย้าย ระยะที่ 1 โดยรายได้ของโครงการมาจากค่าเช่าที่ผู้อยู่อาศัยเดิมจ่ายในอัตราค่าเช่าเดิม บวกกับค่าบริการจัดการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และค่าภาษีโรงเรือน โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2,129 บาท สำหรับค่าใช้จ่ายของโครงการ กคช. มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานหลักๆ ได้แก่ ค่าเสื่อมราคาอาคารและดอกเบี้ยจ่าย ซึ่งเมื่อรวมค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ทำให้โครงการมีรายได้ไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายอย่างไรก็ดี เนื่องจากโครงการดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามนโยบายของรัฐบาลในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและพัฒนาเมือง ซึ่งเป็นโครงการเชิงสังคมไม่ได้มุ่งหวังผลกำไร และแม้ว่าโครงการจะไม่มีผลกำไรที่เป็นตัวเงิน แต่เป็นโครงการที่มีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจและสังคม ทำให้ประชาชนที่อยู่อาศัยในชุมชนดินแดงมีที่อยู่อาศัยที่ปลอดภัย มั่นคงแข็งแรงขึ้น รวมถึงมีการจัดพื้นที่ร้านค้าชุมชนเพื่อสร้างโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีโอกาสสร้างรายได้ ซึ่งทั้งหมดจะนำไปสู่การพัฒนาให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดีทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมของชุมชนดินแดงและกรุงเทพมหานครต่อไปในอนาคต โดยมีรายละเอียดปรากฏตามแผนภูมิที่ 2

แผนภูมิที่ 2 ผลการดำเนินงานของโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G



หมายเหตุ : ผลขาดทุนสุทธิหลังหักค่าเสื่อมราคาอาคารและดอกเบี้ยจ่ายแล้ว

ทั้งนี้ กคช. มีแนวทางการบริหารจัดการแก้ไขปัญหาการขาดทุนต่อเนื่องของโครงการ ภายใต้การดำเนินโครงการตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567) โดยได้กำหนดรูปแบบการพัฒนาโครงการเป็น 2 ส่วน ได้แก่ พื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิมและพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยใหม่กลุ่มเป้าหมายคือผู้มีรายได้ปานกลางและข้าราชการ โดย กคช. จะพิจารณาให้ภาคเอกชนเข้าร่วมลงทุนการพัฒนาเชิงพาณิชย์ เพื่อให้มีรายได้มาชดเชยการลงทุนโครงการเชิงสังคมที่ไม่มีความคุ้มค่าทางการเงินและลดภาระการลงทุนภาครัฐ รวมทั้งเพื่อไม่ให้ กคช. ประสบปัญหาการขาดสภาพคล่องและสามารถดำเนินโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยจะเริ่มดำเนินการเมื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับผู้อยู่อาศัยเดิมแล้วเสร็จตามเป้าหมาย จำนวน 6,546 หน่วย

รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

10. ประโยชน์ที่ได้รับจากโครงการ

การพัฒนาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงก่อให้เกิดผลตอบแทนทางด้านสังคมและสภาพแวดล้อม ในการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในกรุงเทพมหานคร และพัฒนาที่อยู่อาศัยและความเป็นอยู่ของคนภายในชุมชน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อยและปานกลางให้มีคุณภาพชีวิตการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น

11. บทเรียนที่ได้รับและข้อเสนอแนะ

11.1) กคช. ควรเร่งดำเนินการตามแนวทางการบริหารจัดการแก้ไขปัญหาการขาดทุนต่อเนื่องของโครงการ สำหรับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงในระยะต่อไป เพื่อให้มีรายได้มาชดเชยการลงทุนโครงการเชิงสังคมที่อาจจะไม่มีความคุ้มค่าทางการเงินและลดภาระการลงทุนภาครัฐ

11.2) กคช. ควรพิจารณาถึงการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมภายในชุมชนดินแดงให้รอบด้าน เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัย

12. รูปภาพโครงการ

อาคารพักอาศัยแปลง G



กลุ่มคัดแยกขยะเพื่อสวัสดิการชุมชน



ลงพื้นที่ดูงานโครงการ



รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

รับฟังการบรรยายสรุปผลการดำเนินโครงการ



พื้นที่สวนบนอาคาร



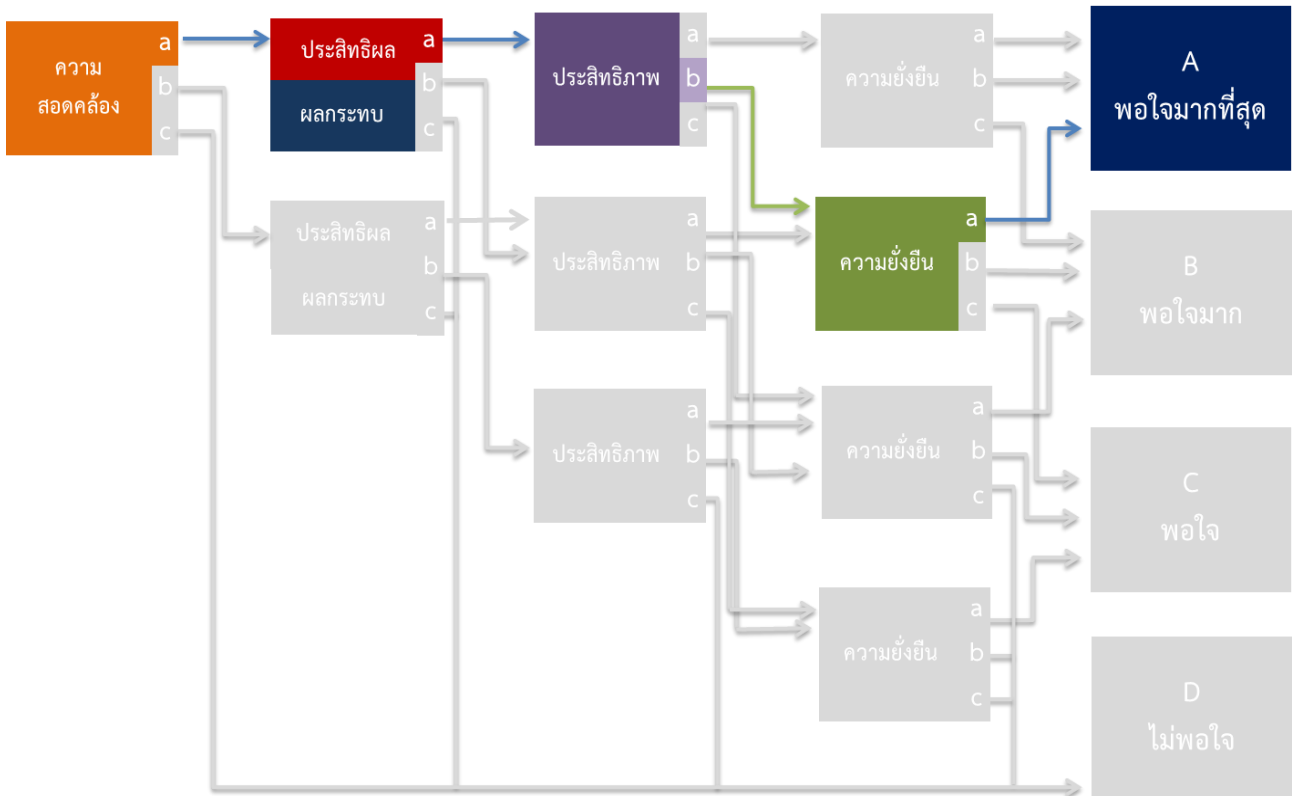
พื้นที่พักอาศัยขนาด 33 ตารางเมตร



รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

13. สรุปผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

สรุปผลการวิเคราะห์และประเมินผลโครงการ โดยใช้หลักเกณฑ์การประเมินผล 5 ด้าน ได้แก่ ความสอดคล้อง ประสิทธิภาพ ผลกระทบ ประสิทธิภาพ และความยั่งยืน โดยสามารถสรุปผลการประเมินโครงการในภาพรวมอยู่ในระดับ A หมายถึง พอใจมากที่สุด โดยด้านความสอดคล้อง ประสิทธิภาพ ผลกระทบ และความยั่งยืน อยู่ในระดับ a ขณะที่ด้านประสิทธิภาพอยู่ในระดับ b มีรายละเอียดดังนี้



การให้คะแนนภาพรวมด้านประสิทธิผลและผลกระทบจะใช้วิธีการให้คะแนนย่อย ดังนี้

aa (6 คะแนน)	= คะแนนรวม a
ab, ba, ac, bb (4 - 5 คะแนน)	= คะแนนรวม b
bc, cb, cc (2 - 3 คะแนน)	= คะแนนรวม c

โครงการอาคารพักอาศัยแปลง G ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567) เป็นการดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ให้แก่ผู้อยู่อาศัยเดิมในเคหะชุมชนดินแดง ซึ่งเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้มีความมั่นคงปลอดภัยทั้งด้านตัวอาคารและสภาพแวดล้อม ทำให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ในชุมชนที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม เนื่องจากโครงการดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามนโยบายของรัฐบาลในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและพัฒนาเมือง ซึ่งเป็นโครงการเชิงสังคมไม่ได้มุ่งหวังผลกำไร และแม้ว่าโครงการจะไม่มีผลกำไรที่เป็นตัวเงิน แต่เป็นโครงการที่มีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจและสังคม