



รายงานผลการประเมินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย  
“โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะที่ 3

ภายใต้แผนการประเมินผลโครงการพัฒนาและโครงการ  
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2565

---

จัดทำโดย สำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ  
สำนักบริหารและประเมินผลโครงการลงทุนภาครัฐ  
ภายใต้โครงการจ้างที่ปรึกษาเพื่อประเมินผลโครงการฯ บริษัท ทริส คอร์ปอเรชั่น จำกัด  
และกลุ่มบริษัท ธารา คอนซัลแตนท์ จำกัด และบริษัท โฟติศิริรินทร์ ไทยคอนซัลแตนท์ จำกัด

## บทสรุปผู้บริหาร

### 1. ความเป็นมาโครงการ

1) เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2546 คณะรัฐมนตรี (ครม.) ได้มีมติเห็นชอบในหลักการให้การเคหะแห่งชาติ (กคช.) ดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะ 3 จำนวน 140,000 หน่วย วงเงินลงทุน 66,404.80 ล้านบาท ต่อมาคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2552 เห็นชอบให้ปรับลดหน่วยก่อสร้างลงเพื่อแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อที่ กคช. จะได้ไม่ลงทุนในหน่วยที่ไม่สามารถขายได้ และไม่ต้องรับภาระดอกเบี้ยหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จในหน่วยที่ขายไม่ได้ ตลอดจนเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารชุมชนที่จะนำไปสู่การขาดสภาพคล่องทางการเงินของ กคช. โดย กคช. ได้ดำเนินการในพื้นที่ 41 จังหวัด ประกอบด้วยโครงการย่อย 95 โครงการ จำนวน 73,864 หน่วย กรอบวงเงินลงทุนรวม 35,193.98 ล้านบาท

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทั้งสองราย ได้แก่ บริษัท ทริส คอร์ปอเรชั่น จำกัด (บริษัท ทริสฯ) และกลุ่มที่ปรึกษา บริษัท ธารา คอนซัลแตนท์ จำกัด และบริษัท โปธิศิริรินทร์ ไทยคอนซัลแตนท์ จำกัด (บริษัท ธาราฯ) ได้ร่วมประเมินผลโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 3 จำนวน 77 โครงการ หรือคิดเป็นร้อยละ 81.05 ของโครงการทั้งหมด

### 2) วงเงินลงทุนโครงการ/แหล่งเงิน

โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 3 มีกรอบวงเงินลงทุนตามมติ ครม. จำนวน 35,193.98 ล้านบาท โดย กคช. ได้เบิกจ่ายเงิน จำนวน 30,544.55 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ในประเทศ จำนวน 21,300.44 ล้านบาท เงินรายได้ของ กคช. จำนวน 2,945.97 ล้านบาท และเงินอุดหนุน จำนวน 6,298.14 ล้านบาท สำหรับโครงการที่สุ่มประเมินผล จำนวน 77 โครงการ มีกรอบวงเงินลงทุน 27,093.26 ล้านบาท และมีผลการเบิกจ่าย 23,078.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85.18 ของแผน

### 3) วัตถุประสงค์ของโครงการ

(1) เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยให้แก่กลุ่มเป้าหมาย ซึ่งเป็นผู้ด้อยโอกาสและผู้มีรายได้น้อยในชุมชนเมือง โดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นในระดับราคาที่สามารถรับภาระในการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้

(2) เพื่อเสริมสร้างสายสัมพันธ์อันดีภายในครอบครัว ชุมชน และสังคม รวมทั้งสนับสนุนกระบวนการมีส่วนร่วมของทุกฝ่ายในการพัฒนาชุมชนของตนเพื่อนำไปสู่ความเป็นชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน

(3) เพื่อส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เป็นการสร้างโอกาสให้กับผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีรายได้เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีองค์ประกอบของชุมชนรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

### 4) ขอบเขตพื้นที่ดำเนินการ/กลุ่มเป้าหมาย

โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 3 เป็นการก่อสร้างที่พักอาศัยสำหรับผู้ด้อยโอกาสและผู้มีรายได้น้อยในชุมชนเมืองที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รวมทั้งกลุ่มข้าราชการชั้นผู้น้อยและพนักงานหน่วยงานรัฐ โดยมีระดับรายได้ครัวเรือนละไม่เกิน 15,000 บาท/เดือน โดยจะดำเนินการก่อสร้างในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 115,503 หน่วย และต่างจังหวัด จำนวน 24,497 หน่วย ซึ่งมีรูปแบบการก่อสร้างอาคาร ดังนี้

# รายงานผลการประเมินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะที่ 3

(1) อาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น ประกอบด้วย ห้องพัก 2 รูปแบบ ได้แก่ ห้องอเนกประสงค์ขนาด 24 ตารางเมตร และห้องแบบ 1 ห้องนอน ขนาด 33 ตารางเมตร

(2) อาคารแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น และบ้านแถว 2 ชั้น ในขนาดที่ดินประมาณ 16 - 24 ตารางวา

## 5) ระยะเวลาดำเนินโครงการ

โครงการเริ่มต้นเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2546 ภายหลังจากที่ กรม. ได้มีมติอนุมัติให้ดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะ 3 และโครงการสุดท้ายดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 ซึ่งที่ปรึกษาได้มีการสุ่มประเมินโครงการ จำนวน 77 โครงการ จากทั้งหมด 95 โครงการ โดยพบว่าโครงการมีระยะเวลาดำเนินงานเฉลี่ยคิดรวมเป็น 1,975 วัน (แผน 1,096 วัน)

## 2. สรุปผลการประเมินโครงการหลังโครงการแล้วเสร็จ (Ex-Post Evaluation)

โครงการมีผลการประเมินในภาพรวมอยู่ในระดับ C หมายถึง พอใจ โดยผลการประเมินด้านความสอดคล้องและประสิทธิผล อยู่ในระดับ a ขณะที่ด้านผลกระทบ ประสิทธิภาพ และความยั่งยืน อยู่ในระดับ b โดยสามารถสรุปผลการประเมินในแต่ละด้านได้ ดังนี้

เกณฑ์การพิจารณา	ตัวชี้วัด	ผลการประเมิน
<b>ความสอดคล้อง (a)</b>		
a: มีความสอดคล้องกับที่มาและวัตถุประสงค์โครงการอย่างมาก b: มีความสอดคล้องกับที่มาและวัตถุประสงค์โครงการบางส่วน c: ไม่มีความสอดคล้องกับที่มาและวัตถุประสงค์ของโครงการ	1. ความสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล และวัตถุประสงค์โครงการ  2. ตอบสนองต่อความต้องการและจำเป็นของกลุ่มเป้าหมายหรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย  3. กิจกรรม/โครงการมีการกำหนดเป้าหมายที่ชัดเจน	- สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการเงินกู้ที่เป็นที่มาของกิจกรรม/โครงการ - สอดคล้องกับนโยบายรัฐบาล - สอดคล้องกับแผนพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ พ.ศ. 2545 - 2549 หรือแผนฉบับที่อยู่ในช่วงอนุมัติโครงการ - สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 พ.ศ. 2545 - 2549 หรือแผนฉบับที่อยู่ในช่วงอนุมัติโครงการ - สอดคล้องกับแผนการดำเนินงานตามภารกิจหลักของ กคช. พ.ศ. 2546 - 2549 หรือแผนฉบับที่อยู่ในช่วงอนุมัติโครงการ - โครงการสามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนผู้ด้อยโอกาสและผู้มีรายได้น้อยในชุมชนเมือง เนื่องจาก กคช. ได้มีการสำรวจความต้องการของโครงการในพื้นที่ต่างๆ ก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้าง - โครงการมีการกำหนดเป้าหมายและตัวชี้วัดระดับผลผลิต/ผลลัพธ์/ผลกระทบที่ชัดเจน สามารถวัดผลได้ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว
<b>ประสิทธิผล (a)</b>		
a: บรรลุวัตถุประสงค์มากกว่าร้อยละ 80 ของแผนที่วางไว้	1. หน่วยที่สร้างเสร็จตามสัญญา	โครงการที่สุ่มประเมินผลสามารถดำเนินการก่อสร้างได้ครบถ้วนตามแผนงานที่กำหนด จำนวน 56,092 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 100 ของแผนที่วางไว้

# รายงานผลการประเมินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะที่ 3

เกณฑ์การพิจารณา	ตัวชี้วัด	ผลการประเมิน
b: บรรลุวัตถุประสงค์ร้อยละ 50 – 80 ของแผนที่วางไว้ c: บรรลุวัตถุประสงค์น้อยกว่าร้อยละ 50 ของแผนที่วางไว้	2. จำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ได้ (ณ ก.ย. 2564)	โครงการที่สุ่มประเมินผลได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยให้กับผู้ที่ผ่อนชำระค่าเช่าซื้อ ณ เดือนกันยายน 2564 แล้ว จำนวน 55,325 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 98.63 ของหน่วยก่อสร้างทั้งหมด
<b>ผลกระทบ (b)</b>		
a: ผลรวมของคะแนนการบรรลุเป้าหมายผลลัพธ์/ผลกระทบของโครงการมากกว่าร้อยละ 80 ขึ้นไป b: ผลรวมของคะแนนการบรรลุเป้าหมายผลลัพธ์/ผลกระทบของโครงการอยู่ในช่วงร้อยละ 50 - 80 c: ผลรวมของคะแนนการบรรลุเป้าหมายผลลัพธ์/ผลกระทบของโครงการน้อยกว่าร้อยละ 50	1. ระดับคะแนนความสำเร็จของการบรรลุเป้าหมายผลลัพธ์/ผลกระทบของโครงการ	โครงการที่สุ่มประเมินผลมีตัวชี้วัดในการประเมินผลผลลัพธ์/ผลกระทบของโครงการ จำนวน 8 ตัวชี้วัด รวม 24 คะแนน โดยโครงการได้รับคะแนนจากการประเมินผล 24 คะแนน คิดเป็นร้อยละ 100
a: ไม่มีผลกระทบในด้านลบจากการดำเนินโครงการ b: โครงการส่งผลกระทบในด้านลบในทางอ้อม c: โครงการส่งผลกระทบในด้านลบทั้งทางตรงและทางอ้อม	2. ระดับคะแนนของผลลัพธ์/ผลกระทบที่เกิดจากการดำเนินโครงการ	โครงการที่สุ่มประเมินผลร้อยละ 64.93 ของโครงการทั้งหมด มีผลกระทบทางด้านลบในทางอ้อมจากการดำเนินโครงการ โดยโครงการมีระบบบำบัดน้ำเสียแต่ไม่ได้มีการเปิดใช้งานอย่างเต็มประสิทธิภาพ ทำให้เกิดการปล่อยน้ำเสียที่ไม่ได้คุณภาพและมาตรฐานลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ
<b>ประสิทธิภาพ (b)</b>		
a: ดำเนินการเสร็จร้อยละ 100 โดยใช้งบประมาณและระยะเวลาเท่ากับหรือน้อยกว่าแผนที่วางไว้ b: ดำเนินการโดยใช้งบประมาณและระยะเวลามากกว่าร้อยละ 100 – 150 ของแผนที่วางไว้ c: ดำเนินการโดยใช้งบประมาณและระยะเวลามากกว่าร้อยละ 150 ของแผนที่วางไว้	1. ระยะเวลาดำเนินโครงการ	โครงการที่สุ่มประเมินผล จำนวน 77 โครงการ มีโครงการที่ดำเนินการเร็วกว่าแผน 19 โครงการ และช้ากว่าแผน 58 โครงการ ซึ่งเมื่อนำมาคำนวณหาค่าเฉลี่ยของระยะเวลาที่ดำเนินโครงการแล้วเสร็จจะได้ระยะเวลาดำเนินการเฉลี่ย 1,975 วัน จากแผนที่กำหนดไว้ 1,096 วัน ค่าช้ากว่าแผนที่กำหนดไว้ร้อยละ 180.20
	2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	โครงการที่สุ่มประเมินผลมีผลการเบิกจ่าย 23,078.65 ล้านบาท ต่ำกว่าแผน 4,014.61 ล้านบาท (แผน 27,093.26 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 85.18 ของแผน
<b>ความยั่งยืน (b)</b>		
a: โครงการมีความยั่งยืนโดยมีผลคะแนนรวมตามประเด็นการประเมินผลมากกว่าร้อยละ 80 ขึ้นไป	1. มีงบประมาณเพื่อบำรุงรักษาหรือดำเนินโครงการ 2. มีแผนงาน/แนวทางการดูแลรักษาและบริหารจัดการ	โครงการที่สุ่มประเมินผลมีคะแนนรวมตามประเด็นความยั่งยืน 7 คะแนน จาก 12 คะแนน คิดเป็นร้อยละ 58.33

# รายงานผลการประเมินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะที่ 3

เกณฑ์การพิจารณา	ตัวชี้วัด	ผลการประเมิน
b: โครงการมีแนวโน้มที่จะไม่ยั่งยืน โดยมีผลคะแนนรวมตามประเด็น การประเมินผลด้านความยั่งยืน อยู่ในช่วงร้อยละ 50 - 80	ให้สามารถใช้ประโยชน์จาก โครงการได้อย่างยั่งยืน	
c: โครงการไม่มีความยั่งยืน โดยมี ผลคะแนนรวมตามประเด็น การประเมินผลด้านความยั่งยืน น้อยกว่าร้อยละ 50	3. บุคลากรหรือประชาชนมีส่วนร่วมหรือการเป็นหุ้นส่วน ในการดูแลและบริหารจัดการ โครงการ 4. การบริหารจัดการสินค้า สำเร็จของโครงการ	
ผลการประเมินรวม		C

### 3. บทเรียนที่ได้รับและข้อเสนอแนะ

1) เนื่องจากการบริหารงานของ กคช. จะเป็นการดูแลโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเป็นระยะเวลา 5 ปี หลังจากที่ได้มีการส่งมอบให้แก่ผู้อยู่อาศัย จากนั้นจะมีการถ่ายโอนไปให้หน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้รับผิดชอบ หรือจัดตั้งนิติบุคคลในการบริหารโครงการในอนาคต ดังนั้น ในอนาคต กคช. ควรมีการช่วยเหลือในการส่งมอบถ่ายโอน หรือจัดตั้งนิติบุคคลให้ครบกระบวนการ หรืออาจจะช่วยส่งมอบโอนไฟฟ้าให้เป็นสาธารณะก่อน เนื่องจากการชำระค่าไฟฟ้าสาธารณะนั้นหน่วยงานท้องถิ่นจะได้รับยกเว้น รวมถึงควรพิจารณาให้พนักงานของ กคช. ในภูมิภาคเข้ามาเป็นคณะกรรมการในการบริหารโครงการต่างๆ เพื่อรับทราบปัญหาของโครงการและให้ความช่วยเหลืออย่างรวดเร็ว

2) หลังจากส่งมอบโครงการให้เทศบาลหรือหน่วยงานท้องถิ่นดูแลต่อร่วมกับชุมชน ปัญหาส่วนใหญ่ที่พบคือระบบบำบัดน้ำเสียที่ไม่ได้ใช้งาน เนื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบล/เทศบาลไม่มีบุคลากรที่มีความรู้เกี่ยวกับระบบบำบัดน้ำเสียและขาดงบประมาณในการดำเนินการ ดังนั้น โครงการในอนาคตอาจจะพิจารณาติดตั้งเครื่องบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศใช้พลังงานแสงอาทิตย์เพื่อลดภาระค่าไฟฟ้าให้แก่ผู้อยู่อาศัยหรือนิติบุคคล ซึ่งจะช่วยให้สามารถใช้ระบบบำบัดน้ำเสียได้อย่างต่อเนื่อง และสามารถจัดการด้านสิ่งแวดล้อมได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว

3) การบริหารจัดการโครงการที่เป็น Sunk cost กคช. ควรพิจารณาพัฒนาอาคาร Sunk cost ให้เป็นห้องเช่า ราคาถูกแก่ผู้สูงอายุ ข้าราชการ และพนักงานของรัฐที่เกษียณอายุ หรือร่วมทุนกับภาคเอกชนในการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ โดยใช้จุดแข็งของ กคช. ที่มีฐานลูกค้าที่เป็นผู้มีรายได้น้อยและประชาชนทั่วไปที่มีจำนวนมาก เพื่อจูงใจให้ภาคเอกชนมาร่วมทุน

4) เนื่องจาก กคช. ใช้วิธีการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) ในการดำเนินโครงการ ดังนั้น กคช. อาจจะพิจารณาพัฒนาระบบควบคุมคุณภาพและประเมินผลงานของผู้รับจ้างให้มีความชัดเจน หรือจัดจ้างผู้เชี่ยวชาญในการควบคุมการก่อสร้างของโครงการต่างๆ ในกรณีที่มีบุคลากรไม่เพียงพอในการตรวจสอบและควบคุมในเชิงวิศวกรรม เนื่องจากความสำเร็จของโครงการขึ้นอยู่กับความรู้ความสามารถและประสบการณ์ของผู้รับจ้างเป็นหลัก ซึ่งถ้าผู้รับจ้างขาดความรู้ความเชี่ยวชาญหรือขาดประสบการณ์จะทำให้โครงการไม่ราบรื่น ค่าใช้จ่าย และคุณภาพผลงานต่ำกว่ามาตรฐาน

# รายงานผลการประเมินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะที่ 3

## 1. หน่วยงานผู้รับผิดชอบโครงการ การเคหะแห่งชาติ (กคช.)

## 2. ความเป็นมาโครงการ

รัฐบาลได้มีความตระหนักถึงความสำคัญและความจำเป็นเร่งด่วนในการแก้ไขปัญหาความไม่มั่นคงด้านที่อยู่อาศัย ซึ่ง ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี ได้มีดำริให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (พม.) และกระทรวงการคลัง (กค.) เป็นผู้ดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยมอบหมายให้ กคช. จัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย ข้าราชการชั้นผู้น้อย และพนักงานหน่วยงานของรัฐ ได้เช่าซื้อที่อยู่อาศัยของตนเองในราคาที่สามารถรับภาระได้จำนวน 600,000 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี (2546 - 2550) ซึ่งได้มีการเริ่มดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1 และ 2 ในปี 2546 และพบว่ายังมีความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายอีกเป็นจำนวนมาก กคช. จึงได้มีการจัดเตรียมโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 3 จำนวน 140,000 หน่วย โดยเริ่มดำเนินการในปี 2546 – 2547

เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2546 คณะรัฐมนตรี (ครม.) ได้มีมติเห็นชอบในหลักการให้ กคช. ดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะ 3 จำนวน 140,000 หน่วย วงเงินลงทุน 66,404.80 ล้านบาท ต่อมาคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2552 เห็นชอบให้ปรับลดหน่วยก่อสร้างลงเพื่อแก้ไขปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อที่ กคช. จะได้ไม่ลงทุนในหน่วยที่ไม่สามารถขายได้ และไม่ต้องรับภาระดอกเบี้ยหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จในหน่วยที่ขายไม่ได้ ตลอดจนเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารชุมชนที่จะนำไปสู่การขาดสภาพคล่องทางการเงินของ กคช. โดย กคช. ได้ดำเนินการในพื้นที่ 41 จังหวัด ประกอบด้วยโครงการย่อย 95 โครงการ จำนวน 73,864 หน่วย กรอบวงเงินลงทุนรวม 35,193.98 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม สำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ (สบน.) ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อดำเนินการประเมินผลโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 3 จำนวน 77 โครงการ หรือคิดเป็นร้อยละ 81.05 ของโครงการทั้งหมด

## 3. วงเงินลงทุนโครงการ/แหล่งเงิน

โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 3 มีกรอบวงเงินลงทุนตามมติ ครม. จำนวน 35,193.98 ล้านบาท โดย กคช. ได้เบิกจ่ายเงิน จำนวน 30,544.55 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ในประเทศ จำนวน 21,300.44 ล้านบาท เงินรายได้ของ กคช. จำนวน 2,945.97 ล้านบาท และเงินอุดหนุน จำนวน 6,298.14 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการกู้เงินตามตารางที่ 1 ดังนี้

**ตารางที่ 1 แสดงรายละเอียดการกู้เงินของโครงการ**

แหล่งเงินลงทุน	วงเงิน (ล้านบาท)	รูปแบบการกู้	วันที่เริ่มสัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา	อายุ (ปี)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินกู้ในประเทศ	1,246.00	พันธบัตร กคช. พ.ศ. 2547 ครั้งที่ 2	8 เม.ย. 57	8 เม.ย. 50	3	2.32
	674.00	พันธบัตร กคช. พ.ศ. 2547 ครั้งที่ 3	30 มิ.ย. 47	30 มิ.ย. 50	3	3.37
	1,331.00	พันธบัตร กคช. พ.ศ. 2547 ครั้งที่ 4	28 ก.ย. 47	28 ก.ย. 50	3	3.25
	8,000.00	เงินกู้ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	29 พ.ค. 47	11 เม.ย. 51	2.5	Fixed 12M + 2.25
	1,622.00	เงินกู้ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	6 ธ.ค. 48	6 ธ.ค. 50	2	Fixed 6M + 1.9
	4,870.00	เงินกู้ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	2 ก.พ. 49	6 ก.พ. 51	2	Fixed 6M + 1.9
	1,630.00	เงินกู้ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	11 ก.ย. 49	12 ก.ย. 51	2	Fixed 6M +1.39
	2,000.00	เงินกู้ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	29 มี.ค. 50	29 มี.ค. 52	2	Fixed 6M +0.99
	2,000.00	เงินกู้ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	13 ก.ย. 50	13 ก.ย. 52	2	Fixed 6M +1.06



## รายงานผลการประเมินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะที่ 3

แหล่งเงินลงทุน	วงเงิน (ล้านบาท)	รูปแบบการกู้	วันที่เริ่มสัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา	อายุ (ปี)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินกู้ในประเทศ	500.00	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด	22 ก.ย. 51	22 ก.ย. 54	3	Fixed 6M +1.50
	270.00	ธนาคารทหารไทย จำกัด	27 ส.ค. 52	27 ส.ค. 55	3	Fixed 6M +0.848
	200.00	พันธบัตร กคช. พ.ศ. 2555 ครั้งที่ 1	10 ก.ค. 55	10 ก.ค. 56	1	3.30
	200.00	พันธบัตร กคช. พ.ศ. 2555 ครั้งที่ 4	27 ก.ย. 55	27 ก.ย. 58	3	3.53
	1,000.00	พันธบัตร กคช. พ.ศ. 2556 ครั้งที่ 12	30 ก.ย. 56	30 ก.ย. 59	3	3.40
	400.00	เงินกู้ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	17 ก.ย. 58	17 ก.ย. 60	2	BOBOR 6M + 0.1275
<b>รวมวงเงินกู้</b>	<b>25,943.00</b>					
เงินรายได้	2,945.97					
เงินอุดหนุน	6,298.14					
<b>รวม</b>	<b>35,187.11</b>					

ที่มา : กคช.

### 4. วัตถุประสงค์ของโครงการ

1) เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยให้แก่กลุ่มเป้าหมาย ซึ่งเป็นผู้ด้อยโอกาสและผู้มีรายได้น้อย ในชุมชนเมือง โดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นในระดับราคาที่สามารถรับภาระในการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้

2) เพื่อเสริมสร้างสายสัมพันธ์อันดีภายในครอบครัว ชุมชน และสังคม รวมทั้งสนับสนุนกระบวนการมีส่วนร่วมของทุกฝ่ายในการพัฒนาชุมชนของตนเพื่อนำไปสู่ความเป็นชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน

3) เพื่อส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เป็นการสร้างโอกาสให้กับผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีรายได้เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีองค์ประกอบของชุมชนรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

### 5. ขอบเขต/พื้นที่ดำเนินโครงการ/กลุ่มเป้าหมาย

โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 3 เป็นการก่อสร้างที่พักอาศัยสำหรับผู้ด้อยโอกาสและผู้มีรายได้น้อยในชุมชนเมืองที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รวมทั้งกลุ่มข้าราชการชั้นผู้น้อยและพนักงานหน่วยงานรัฐ โดยมีระดับรายได้ครัวเรือนละไม่เกิน 15,000 บาท/เดือน โดยจะดำเนินการก่อสร้างในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 115,503 หน่วย และต่างจังหวัด จำนวน 24,497 หน่วย ซึ่งมีรูปแบบการก่อสร้างอาคาร ดังนี้

1) อาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น ประกอบด้วย ห้องพัก 2 รูปแบบ ได้แก่ ห้องอเนกประสงค์ขนาด 24 ตารางเมตร และห้องแบบ 1 ห้องนอน ขนาด 33 ตารางเมตร

2) อาคารแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น และบ้านแถว 2 ชั้น ในขนาดที่ดินประมาณ 16 - 24 ตารางวา

### 6. วันเริ่มต้น/สิ้นสุดโครงการ

โครงการเริ่มต้นเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2546 ภายหลังจากที่ กรม. ได้มีมติอนุมัติให้ดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะ 3 และโครงการสุดท้ายดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 ซึ่งที่ปรึกษาได้มีการสุ่มประเมินโครงการ จำนวน 77 โครงการ จากทั้งหมด 95 โครงการ โดยพบว่าโครงการมีระยะเวลาดำเนินงานเฉลี่ยคิดรวมเป็น 1,975 วัน (แผน 1,096 วัน)

7. ผลตอบแทนด้านการเงินของโครงการ

กคช. ไม่มีผลการประเมินด้านอัตราผลตอบแทนทางการเงินและเศรษฐกิจของโครงการ

8. ตัวชี้วัดการประเมินผลโครงการ

เกณฑ์การพิจารณา	ตัวชี้วัด
<b>1) ความสอดคล้อง</b>	
a: มีความสอดคล้องกับที่มาและวัตถุประสงค์โครงการอย่างมาก	1. ความสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล และวัตถุประสงค์โครงการ 1.1 วัตถุประสงค์ของโครงการเงินกู้ที่เป็นที่มาของกิจกรรม/โครงการ 1.2 นโยบายรัฐบาล 1.3 แผนพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ พ.ศ. 2545 - 2549 หรือแผนฉบับที่อยู่ในช่วงอนุมัติโครงการ 1.4 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 พ.ศ. 2545-2549 หรือแผนฉบับที่อยู่ในช่วงอนุมัติโครงการ 1.5 แผนการดำเนินงานตามภารกิจหลักของ กคช. พ.ศ. 2546 -2549 หรือแผนฉบับที่อยู่ในช่วงอนุมัติโครงการ
b: มีความสอดคล้องกับที่มาและวัตถุประสงค์โครงการบางส่วน	
c: ไม่มีความสอดคล้องกับที่มาและวัตถุประสงค์ของโครงการ	
2. ตอบสนองต่อความต้องการ (Demand) และจำเป็นของกลุ่มเป้าหมายหรือผู้ได้รับประโยชน์จากโครงการ และสภาพปัญหาที่หน่วยงานรับผิดชอบหรืออ้างว่าเป็นที่มาของวัตถุประสงค์ในการจัดทำและขออนุมัติโครงการ	
3. กิจกรรม/โครงการมีการจัดทำอย่างมีคุณภาพ โดยกำหนดเป้าหมายชัดเจนและเป็นรูปธรรม สามารถวัดผลได้ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว มีความเชื่อมโยง สอดคล้องหรือสะท้อนความสำเร็จได้ตรงกับวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ของโครงการ	
<b>2) ประสิทธิภาพ</b>	
a: บรรลุวัตถุประสงค์มากกว่าร้อยละ 80 ของแผนที่วางไว้	1. หน่วยที่สร้างเสร็จตามสัญญา 2. จำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ได้ (ณ ก.ย. 2564)
b: บรรลุวัตถุประสงค์ร้อยละ 50 – 80 ของแผนที่วางไว้	
c: บรรลุวัตถุประสงค์น้อยกว่าร้อยละ 50 ของแผนที่วางไว้	
<b>3) ผลกระทบ</b>	
<b>3.1) ระดับคะแนนความสำเร็จของการบรรลุเป้าหมายผลลัพธ์/ผลกระทบของโครงการ</b>	
a: ผลรวมของคะแนนการบรรลุเป้าหมายผลลัพธ์/ผลกระทบของโครงการมากกว่าร้อยละ 80 ขึ้นไป	1. ความพึงพอใจของของผู้อยู่อาศัย ในการดำเนินชีวิตภายในชุมชน 2. ความสำเร็จของการรวมกลุ่มเพื่อสร้างความเข้มแข็งทางด้านเศรษฐกิจ 3. ความสำเร็จของผู้ประกอบการที่สามารถสร้างตราสินค้า/บริการที่เป็นของชุมชน 4. ความสำเร็จของชุมชนมีกิจกรรมร่วมมือกับภายนอกชุมชนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง 5. ความสำเร็จของชุมชนที่ไม่มีรายงานคดีสำคัญ/ร้ายแรงที่เกิดขึ้นภายในชุมชน 6. ความสำเร็จของโครงการมีระบบการจัดการขยะที่ไม่ทำให้เกิดมลพิษหรือสร้างความน่ารำคาญ 7. ช่วยให้ผู้อยู่อาศัยมีรายได้เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับก่อนอยู่อาศัยในโครงการ 8. เกิดความมั่นคงในการอยู่อาศัย
b: ผลรวมของคะแนนการบรรลุเป้าหมายผลลัพธ์/ผลกระทบของโครงการอยู่ในช่วงร้อยละ 50 - 80	
c: ผลรวมของคะแนนการบรรลุเป้าหมายผลลัพธ์/ผลกระทบของโครงการน้อยกว่าร้อยละ 50	



# รายงานผลการประเมินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะที่ 3

เกณฑ์การพิจารณา	ตัวชี้วัด
<b>3.2) ระดับคะแนนของผลลัพธ์/ผลกระทบที่เกิดจากการดำเนินโครงการ</b>	
a: ไม่มีผลกระทบในด้านลบจากการดำเนินโครงการ b: โครงการส่งผลกระทบต่อในด้านลบในทางอ้อม c: โครงการส่งผลกระทบต่อในด้านลบทั้งทางตรงและทางอ้อม	ผลกระทบทางตรงและทางอ้อม ทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม
<b>4) ประสิทธิภาพ</b>	
a: ดำเนินการเสร็จร้อยละ 100 โดยใช้งบประมาณและระยะเวลาเท่ากับหรือน้อยกว่าแผนที่วางไว้ b: ดำเนินการโดยใช้งบประมาณและระยะเวลามากกว่าร้อยละ 100 - 150 ของแผนที่วางไว้ c: ดำเนินการโดยใช้งบประมาณและระยะเวลามากกว่าร้อยละ 150 ของแผนที่วางไว้	1. ระยะเวลาดำเนินโครงการ โดยเปรียบเทียบระหว่างแผนการดำเนินโครงการตามที่เสนอคณะรัฐมนตรีกับผลการดำเนินงาน 2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ โดยเปรียบเทียบระหว่างแผนการดำเนินงานตามที่เสนอคณะรัฐมนตรีกับผลการดำเนินงาน
<b>5) ความยั่งยืน</b>	
a: โครงการมีความยั่งยืนโดยมีผลคะแนนรวมตามประเด็นการประเมินผลมากกว่าร้อยละ 80 ขึ้นไป b: โครงการมีแนวโน้มที่จะไม่ยั่งยืนโดยมีผลคะแนนรวมตามประเด็นการประเมินผลด้านความยั่งยืนอยู่ในช่วงร้อยละ 50 - 80 c: โครงการไม่มีความยั่งยืนโดยมีผลคะแนนรวมตามประเด็นการประเมินผลด้านความยั่งยืนน้อยกว่าร้อยละ 50	1. มีงบประมาณเพื่อบำรุงรักษา หรือดำเนินโครงการ 2. มีแผนงาน/แนวทางการดูแลรักษาและบริหารจัดการให้สามารถใช้จ่ายประโยชน์จากโครงการได้อย่างยั่งยืน 3. บุคลากรหรือประชาชนมีส่วนร่วมหรือการเป็นหุ้นส่วนในการดูแลและบริหารจัดการโครงการ 4. การบริหารจัดการสินค้าสำเร็จของโครงการ

## 9. สรุปผลการประเมินโครงการ

โครงการมีผลการประเมินในภาพรวมอยู่ในระดับ C หมายถึง พอใจ โดยผลการประเมินด้านความสอดคล้องและประสิทธิผล อยู่ในระดับ a ขณะที่ด้านผลกระทบ ประสิทธิภาพ และความยั่งยืน อยู่ในระดับ b โดยสามารถสรุปผลการประเมินในแต่ละด้านได้ ดังนี้

เกณฑ์การพิจารณา	ตัวชี้วัด	ผลการประเมิน
<b>1) ความสอดคล้อง</b>		
a: มีความสอดคล้องกับที่มาและวัตถุประสงค์โครงการอย่างมาก b: มีความสอดคล้องกับที่มาและวัตถุประสงค์โครงการบางส่วน c: ไม่มีความสอดคล้องกับที่มาและวัตถุประสงค์ของโครงการ	1. ความสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล และวัตถุประสงค์โครงการ 1.1 วัตถุประสงค์ของโครงการเงินกู้ที่เป็นที่มาของกิจกรรมโครงการ 1.2 นโยบายรัฐบาล 1.3 แผนพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ พ.ศ. 2545 - 2549 หรือแผนฉบับที่อยู่ในช่วงอนุมัติโครงการ 1.4 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 พ.ศ. 2545 - 2549 หรือแผนฉบับที่อยู่ในช่วงอนุมัติโครงการ 1.5 แผนการดำเนินงานตามภารกิจหลักของ กคช. พ.ศ. 2546 - 2549 หรือแผนฉบับที่อยู่ในช่วงอนุมัติโครงการ	a

# รายงานผลการประเมินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะที่ 3

เกณฑ์การพิจารณา	ตัวชี้วัด	ผลการประเมิน
2. ตอบสนองต่อความต้องการ (Demand) และจำเป็นของกลุ่มเป้าหมายหรือผู้ได้รับประโยชน์จากโครงการ และสภาพปัญหาที่หน่วยงานรับผิดชอบหรืออ้างอิงว่าเป็นที่มาของวัตถุประสงค์ในการจัดทำและขออนุมัติโครงการ		a
3. กิจกรรม/โครงการมีการจัดทำอย่างมีคุณภาพ โดยกำหนดเป้าหมายชัดเจนและเป็นรูปธรรม สามารถวัดผลได้ ทั้งในระยะสั้น และระยะยาว มีความเชื่อมโยง สอดคล้องหรือสะท้อนความสำเร็จได้ตรงกับวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ของโครงการ		a
<b>2) ประสิทธิภาพ</b>		
a: บรรลุวัตถุประสงค์มากกว่าร้อยละ 80 ของแผนที่วางไว้ b: บรรลุวัตถุประสงค์ร้อยละ 50 – 80 ของแผนที่วางไว้ c: บรรลุวัตถุประสงค์น้อยกว่าร้อยละ 50 ของแผนที่วางไว้	1. หน่วยที่สร้างเสร็จตามสัญญา จำนวน 56,092 หน่วย หรือคิดเป็น ร้อยละ 100 ของแผน 2. จำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ได้ (ณ ก.ย. 2564) จำนวน 55,325 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 98.63 ของแผน	a
<b>3) ผลกระทบ</b>		
<b>3.1) ระดับคะแนนความสำเร็จของการบรรลุเป้าหมายผลลัพธ์/ผลกระทบของโครงการ</b>		
a: ผลรวมของคะแนนการบรรลุเป้าหมายผลลัพธ์/ผลกระทบของโครงการมากกว่าร้อยละ 80 ขึ้นไป b: ผลรวมของคะแนนการบรรลุเป้าหมายผลลัพธ์/ผลกระทบของโครงการอยู่ในช่วงร้อยละ 50 - 80 c: ผลรวมของคะแนนการบรรลุเป้าหมายผลลัพธ์/ผลกระทบของโครงการน้อยกว่าร้อยละ 50	1. ความพึงพอใจของของผู้อยู่อาศัย ในการดำเนินชีวิตภายในชุมชน คิดเป็นร้อยละ 88.53 (แบบสำรวจ) 2. ความสำเร็จของการรวมกลุ่มเพื่อสร้างความเข้มแข็งทางด้านเศรษฐกิจ คิดเป็นร้อยละ 87.01 ของโครงการที่สุ่มประเมิน 3. ความสำเร็จของผู้ประกอบการที่สามารถสร้างตราสินค้า/บริการ ที่เป็นของชุมชน คิดเป็นร้อยละ 88.31 ของโครงการที่สุ่มประเมิน 4. ความสำเร็จของชุมชนมีกิจกรรมร่วมมือกับภายนอกชุมชนอย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง คิดเป็นร้อยละ 94.81 ของโครงการที่สุ่มประเมิน 5. ความสำเร็จของชุมชนที่ไม่มีรายงานคดีสำคัญ/ร้ายแรงที่เกิดขึ้น ภายในชุมชน คิดเป็นร้อยละ 83.12 ของโครงการที่สุ่มประเมิน 6. ความสำเร็จของโครงการมีระบบการจัดการขยะที่ไม่ทำให้เกิดมลพิษ หรือสร้างความน่ารำคาญ คิดเป็นร้อยละ 93.51 ของโครงการที่สุ่ม ประเมิน 7. ช่วยให้ผู้อยู่อาศัยมีรายได้เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับก่อนอยู่อาศัยใน โครงการ คิดเป็นร้อยละ 91.80 (แบบสำรวจ) 8. เกิดความมั่นคงในการอยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 91.28 (แบบสำรวจ)	a
<b>3.2) ระดับคะแนนของผลลัพธ์/ผลกระทบที่เกิดจากการดำเนินโครงการ</b>		
a: ไม่มีผลกระทบในด้านลบจากการดำเนินโครงการ b: โครงการส่งผลกระทบในด้านลบในทางอ้อม c: โครงการส่งผลกระทบในด้านลบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม	โครงการที่สุ่มประเมินผลร้อยละ 64.93 ของโครงการทั้งหมด มีผลกระทบทางด้านลบในทางอ้อมจากการดำเนินโครงการ โดยโครงการ มีระบบบำบัดน้ำเสียแต่ไม่ได้มีการเปิดใช้งานอย่างเต็มประสิทธิภาพ ทำให้เกิดการปล่อยน้ำเสียที่ไม่ได้คุณภาพและมาตรฐานลงสู่แหล่งน้ำ สาธารณะ	b

# รายงานผลการประเมินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะที่ 3

เกณฑ์การพิจารณา	ตัวชี้วัด	ผลการประเมิน
<b>4) ประสิทธิภาพ</b>		
a: ดำเนินการเสร็จร้อยละ 100 โดยใช้งบประมาณและระยะเวลาเท่ากับหรือน้อยกว่าแผนที่วางไว้ b: ดำเนินการโดยใช้งบประมาณและระยะเวลามากกว่าร้อยละ 100 - 150 ของแผนที่วางไว้ c: ดำเนินการโดยใช้งบประมาณและระยะเวลามากกว่าร้อยละ 150 ของแผนที่วางไว้	1. ระยะเวลาดำเนินโครงการ 1,975 วัน คิดเป็นร้อยละ 180.20 ของแผน (แผน 1,096 วัน) 2. ค่าใช้จ่ายของโครงการ จำนวน 23,078.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85.18 ของแผน (แผน 27,093.26 ล้านบาท)	b
<b>5) ความยั่งยืน</b>		
a: โครงการมีความยั่งยืนโดยมีผลคะแนนรวมตามประเด็นการประเมินผลมากกว่าร้อยละ 80 ขึ้นไป b: โครงการมีแนวโน้มที่จะไม่ยั่งยืนโดยมีผลคะแนนรวมตามประเด็นการประเมินผลด้านความยั่งยืนอยู่ในช่วงร้อยละ 50 - 80 c: โครงการไม่มีความยั่งยืนโดยมีผลคะแนนรวมตามประเด็นการประเมินผลด้านความยั่งยืนน้อยกว่าร้อยละ 50	โครงการที่สุ่มประเมินผลมีคะแนนรวมตามประเด็นความยั่งยืน 7 คะแนน จาก 12 คะแนน คิดเป็นร้อยละ 58.33 โดยมีรายละเอียด ดังนี้ 1. มีงบประมาณเพียงบางส่วนหรือต้องจัดสรรงบประมาณจากส่วนอื่นเพื่อบำรุงรักษาหรือดำเนินโครงการ 2. หน่วยงานหรือองค์กรที่รับผิดชอบมีแผนงาน/แนวทางการดูแลรักษาและบริหารจัดการ ส่งเสริมหรือต่อยอด การใช้ประโยชน์จากโครงการที่เป็นรูปธรรมและสามารถนำไปปฏิบัติ ได้ชัดเจนในระยะสั้น ๆ ไม่เกิน 5 ปี 3. บุคลากร ประชาชนหรือผู้ได้รับประโยชน์จากโครงการ มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการโครงการ แต่ยังไม่มียุทธศาสตร์ในการตัดสินใจ 4. โครงการมีแผนการบริหารจัดการแก้ไขปัญหาสินค้าสำเร็จของโครงการและบรรลุเป้าหมายของแผนฯ บางส่วน เป็นประจำต่อเนื่องภายใน 5 ปีที่ผ่านมา	b
<b>ผลการประเมินรวม</b>		<b>C</b>

ผลการประเมินในแต่ละด้านมีรายละเอียด ดังนี้

## 1) ผลการประเมินด้านความสอดคล้อง

**ได้คะแนน a :** โครงการสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการ แผนพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ พ.ศ. 2545 - 2549 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 พ.ศ. 2545-2549 และแผนการดำเนินงานตามภารกิจหลักของ กคช. พ.ศ. 2546 - 2549 ตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ ตลอดจนสภาพปัญหา สถานการณ์และความจำเป็นอันเป็นที่มาของการจัดทำและดำเนินโครงการ อีกทั้งยังตอบสนองต่อความต้องการและจำเป็นของกลุ่มเป้าหมายหรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และสภาพปัญหาที่หน่วยงานรับผิดชอบหรืออ้างอิงว่าเป็นที่มาของวัตถุประสงค์ในการจัดทำและขออนุมัติโครงการ โดยมีรายละเอียดของนโยบายรัฐบาลและยุทธศาสตร์การพัฒนาประเทศที่เกี่ยวข้องตามตารางที่ 2 ดังนี้

# รายงานผลการประเมินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะที่ 3

**ตารางที่ 2 ความสอดคล้องของโครงการ**

ตัวชี้วัด	ผลการประเมิน
1. วัตถุประสงค์ของโครงการ เงินกู้ที่เป็นที่มาของกิจกรรม/โครงการ	สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการเงินกู้ฯ ในการสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อให้ผู้มีรายได้น้อย ได้มีโอกาสมีบ้านหรือที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคง
2. นโยบายรัฐบาล	สอดคล้องกับนโยบายรัฐบาลของนายกรัฐมนตรีในการแก้ไขปัญหาความไม่มั่นคงด้านที่อยู่อาศัย จึงได้มอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดย กคช. จัดสร้างที่อยู่อาศัย ให้แก่กลุ่มรายได้น้อยได้เข้าซื้อที่อยู่อาศัยของตนเองในราคาที่สามารถรับภาระได้
3. แผนพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ พ.ศ. 2545 - 2549 หรือแผนฉบับที่อยู่ในช่วงอนุมัติโครงการ	โครงการสอดคล้องกับแผนพัฒนางานสวัสดิการสังคมและสังคมสงเคราะห์แห่งชาติ ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2545 - 2549) ในเรื่องของยุทธศาสตร์การพิทักษ์คุ้มครองสิทธิบุคคล ครอบครัว กลุ่ม และชุมชน โดยให้ความสำคัญแก่การจัดการบริการทางสังคมเพื่อพิทักษ์คุ้มครองสิทธิด้านสวัสดิการสังคมของประชาชนทั้งในระดับบุคคล ครอบครัว กลุ่ม และชุมชน รวมถึงการบูรณาการทางสังคม เพื่อให้ครอบครัวกลุ่มเป้าหมายทุกระดับ และได้รับการสวัสดิการสังคมอย่างมีประสิทธิภาพทั่วถึงและเป็นธรรม โดยให้ครอบครัวงานสวัสดิการสังคมด้านต่างๆ ได้แก่ การจัดสวัสดิการด้านการศึกษา สวัสดิการด้านสุขภาพ สวัสดิการที่อยู่อาศัย สวัสดิการแรงงานและการมีงานทำ การประกันสังคม นันทนาการและการให้บริการสังคมทั่วไป
4. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 พ.ศ. 2545-2549 หรือแผนฉบับที่อยู่ในช่วงอนุมัติโครงการ	โครงการสอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2545 - 2549) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับงานสวัสดิการสังคมและสังคมสงเคราะห์ โดยเฉพาะเรื่องการสร้างความมั่นคงทางสังคมและความเข้มแข็งของครอบครัว ในหัวข้อการขยายโอกาสการเข้าถึงบริการทางสังคมของกลุ่มคนยากจนและผู้ด้อยโอกาสให้ครอบคลุมทุกคน ยุทธศาสตร์ที่ 3 การปรับโครงสร้างการพัฒนาชนบทและเมืองอย่างยั่งยืน โดยเน้นการสร้างความเข้มแข็งของชุมชนและการพัฒนาเมืองน่าอยู่ ชุมชนน่าอยู่ เน้นการพัฒนากระบวนการชุมชนเข้มแข็งให้เป็นฐานรากที่มั่นคงของสังคม มีการระดมพลังแก้ปัญหาและพัฒนาชุมชนที่ทุกฝ่าย มีส่วนร่วม มีการพัฒนาเมืองน่าอยู่และชุมชนน่าอยู่ โดยสร้างสภาวะแวดล้อมที่ดีเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิต วิถีชีวิตของคนในเมืองและชุมชนให้เกิดความสงบ สะดวก สะอาด ปลอดภัย และมีระเบียบวินัย รวมทั้งการสร้างองค์ความรู้ที่สอดคล้องกับภูมิปัญญาท้องถิ่น และพัฒนาเศรษฐกิจฐานรากให้เข้มแข็ง พึ่งตนเองได้ตลอดจนสร้างกระบวนการขับเคลื่อนการพัฒนาเมืองน่าอยู่ ชุมชนน่าอยู่อย่างต่อเนื่อง
5. แผนการดำเนินงานตามภารกิจหลักของ กคช. พ.ศ. 2546 -2549 หรือแผนฉบับที่อยู่ในช่วงอนุมัติโครงการ	โครงการบรรลุตามแผนการดำเนินงานตามภารกิจหลักของ กคช. เพื่อตอบสนองต่อบทบาทและภารกิจในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และแผนโครงการตามภารกิจหลัก 6 แผนงานย่อย
6. ตอบสนองต่อความต้องการ (Demand) และจำเป็นของกลุ่มเป้าหมายหรือผู้ได้รับประโยชน์จากโครงการ และสภาพปัญหาที่หน่วยงานรับผิดชอบหรืออ้างอิงว่าเป็นที่มาของวัตถุประสงค์ในการจัดทำและอนุมัติโครงการ	โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะ 3 สามารถตอบสนองกับความต้องการของประชาชนผู้ด้อยโอกาสและผู้มีรายได้น้อยในชุมชนเมือง เนื่องจาก กคช. ได้มีการสำรวจความต้องการของโครงการในพื้นที่ต่างๆ ก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้าง

# รายงานผลการประเมินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะที่ 3

ตัวชี้วัด	ผลการประเมิน
7. กิจกรรม/โครงการมีการจัดทำอย่างมีคุณภาพ โดยกำหนดเป้าหมายชัดเจนและเป็นรูปธรรม สามารถวัดผลได้ทั้งในระยะสั้น และระยะยาว มีความเชื่อมโยง สอดคล้อง หรือสะท้อนความสำเร็จได้ตรงกับวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ของโครงการ	โครงการได้มีการกำหนดจำนวนหน่วยก่อสร้างและผลผลิต/ผลลัพธ์/ผลกระทบของโครงการอย่างชัดเจน สามารถวัดผลได้ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ของโครงการ

## 2) ผลการประเมินด้านประสิทธิผล

**ได้คะแนน a :** พิจารณาเปรียบเทียบผลลัพธ์ที่ได้รับกับเป้าหมายของโครงการ ตัวชี้วัดผลการดำเนินงานด้านประสิทธิผลของโครงการ ประกอบด้วย หน่วยที่สร้างเสร็จตามสัญญา และจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ได้ (ณ เดือนกันยายน 2564) ซึ่งจากการสุ่มประเมินผลโครงการ จำนวน 77 โครงการ มีรายละเอียดสรุปได้ตามตารางที่ 3 ดังนี้

### ตารางที่ 3 ตัวชี้วัดด้านประสิทธิผลของโครงการ

ตัวชี้วัด	แผนการดำเนินงาน (หน่วย)	ผลการดำเนินงาน (หน่วย)	ผล/แผน (ร้อยละ)
1. หน่วยที่สร้างเสร็จตามสัญญา	56,092	56,092	100
2. จำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ได้ (ณ ก.ย. 2564)	56,092	55,325	98.63

ที่มา : ข้อมูลจากโครงการที่สุ่มประเมินผลจำนวน 77 โครงการของที่ปรึกษา

ทั้งนี้ ในแต่ละตัวชี้วัดมีรายละเอียดการประเมินผล ดังนี้

#### 2.1) หน่วยที่สร้างเสร็จตามสัญญา

ในการดำเนินการก่อสร้าง กคช. จะมีการคัดเลือกพื้นที่เป้าหมายหรือผู้ร่วมดำเนินการพร้อมศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการและกำหนดราคาขายแล้วเสร็จ และจะเปิดให้ประชาชนจองโครงการล่วงหน้าเพื่อตรวจสอบความต้องการที่ชัดเจนก่อนดำเนินการจัดทำโครงการ ซึ่งโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะ 3 จำนวน 77 โครงการ ที่ได้รับการสุ่มประเมินผลสามารถดำเนินการก่อสร้างได้ครบถ้วนตามแผนงานที่กำหนด จำนวน 56,092 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของแผนที่วางไว้ โดยสามารถจำแนกประเภทของที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างทั้งหมดได้ตามตารางที่ 4 ดังนี้

ตารางที่ 4 ประเภทที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จตามสัญญา

ประเภทที่อยู่อาศัย	แผนการดำเนินงาน (หน่วย)	ผลการดำเนินงาน (หน่วย)	ผล/แผน (ร้อยละ)
- บ้านเดี่ยว	14,573	14,573	100
- บ้านแฝด	1,370	1,370	100
- บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	4,697	4,697	100
- บ้านแถว	6,185	6,185	100
- อาคารสูง (แฟลต,อาคารชุด)	29,267	29,267	100
<b>รวมหน่วยที่สร้างเสร็จตามสัญญา</b>	<b>56,092</b>	<b>56,092</b>	<b>100</b>

ที่มา : ข้อมูลจากโครงการที่สุ่มประเมินผลจำนวน 77 โครงการของที่ปรึกษา

## 2.2) จำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ได้ (ณ ก.ย. 2564)

สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ กคช. จะประสานงานกับสถาบันการเงินภายในประเทศเพื่อสนับสนุนสินเชื่อรายย่อยให้กับกลุ่มเป้าหมายได้ผ่อนชำระค่าเช่าซื้อเป็นระยะเวลา 30 ปี ในอัตราก้าวหน้า (Progressive Rate) โดยมีอัตรากำหนดผ่อนชำระไม่เกิน 15% ของรายได้ครัวเรือน/เดือน ซึ่งโครงการที่สุ่มประเมินผลได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยให้กับผู้ที่ผ่อนชำระค่าเช่าซื้อ ณ เดือนกันยายน 2564 แล้ว จำนวน 55,325 หน่วย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 98.63 ของหน่วยก่อสร้างทั้งหมด โดยมีรายละเอียดประเภทของที่อยู่อาศัยที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วตามตารางที่ 5 ดังนี้

ตารางที่ 5 ประเภทที่อยู่อาศัยที่โอนกรรมสิทธิ์

ประเภทที่อยู่อาศัย	เป้าหมาย (หน่วย)	ผลการดำเนินงาน (หน่วย)	ผล/แผน (ร้อยละ)
- บ้านเดี่ยว	14,573	14,246	97.76
- บ้านแฝด	1,370	1,357	99.05
- บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	4,697	4,648	98.96
- บ้านแถว	6,185	6,146	99.37
- อาคารสูง (แฟลต,อาคารชุด)	29,267	28,928	98.84
<b>รวมจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว (ณ ก.ย. 2564)</b>	<b>56,092</b>	<b>55,325</b>	<b>98.63</b>

ที่มา : ข้อมูลจากโครงการที่สุ่มประเมินผลจำนวน 77 โครงการของที่ปรึกษา



3) ผลการประเมินด้านผลกระทบ

ได้คะแนน b : โครงการสามารถดำเนินการได้บรรลุตามวัตถุประสงค์ต่างๆ แต่ส่งผลกระทบต่อเชิงลบในทางอ้อมเกี่ยวกับระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการที่ปล่อยออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะ โดยมีรายละเอียดของการพิจารณา ด้านผลลัพธ์/ผลกระทบจากโครงการที่สุ่มประเมินผลจำนวน 77 โครงการ ดังนี้

3.1) ระดับคะแนนความสำเร็จของการบรรลุเป้าหมายผลลัพธ์/ผลกระทบของโครงการ

ได้รับผลคะแนน a หรือ โครงการมีผลลัพธ์/ผลกระทบของโครงการบรรลุตามวัตถุประสงค์ของโครงการ อยู่ในระดับ “ดี” ซึ่งการประเมินผลความสำเร็จของการบรรลุเป้าหมายผลลัพธ์/ผลกระทบของโครงการ มีตัวชี้วัดในการประเมินผลทั้งสิ้น 8 ตัว คะแนน รวม 24 คะแนน โดยโครงการมีผลคะแนนอยู่ที่ 24 คะแนน หรือคิดเป็นร้อยละ 100 โดยสามารถจำแนกรายละเอียดได้ดังนี้

ตารางที่ 6 ตัวชี้วัดด้านผลกระทบของโครงการ

ตัวชี้วัด	แผนการดำเนินงาน	ผลการดำเนินงาน	เหตุผล/คำอธิบาย
1. ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในการดำเนินชีวิตภายในชุมชน	ร้อยละ 80 ขึ้นไป	ร้อยละ 88.53	จากการสำรวจความพึงพอใจพบว่า ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในการอาศัยภายในชุมชนอยู่ในระดับ “ดีมาก” (3 คะแนน)
2. ความสำเร็จของการรวมกลุ่มเพื่อสร้างความเข้มแข็งทางด้านเศรษฐกิจ	ร้อยละ 80 ขึ้นไป	ร้อยละ 87.01	สามารถตอบผลลัพธ์/ผลกระทบต่อโครงการได้ โดยมีการประเมินจากผู้เชี่ยวชาญครบถ้วน (3 คะแนน)
3. ความสำเร็จของผู้ประกอบการที่สามารถสร้างตราสินค้า/บริการที่เป็นของชุมชน	ร้อยละ 80 ขึ้นไป	ร้อยละ 88.31	สามารถตอบผลลัพธ์/ผลกระทบต่อโครงการได้ โดยมีการประเมินจากผู้เชี่ยวชาญครบถ้วน (3 คะแนน)
4. ความสำเร็จของชุมชนมีกิจกรรมร่วมมือกับภายนอกชุมชนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง	ร้อยละ 80 ขึ้นไป	ร้อยละ 94.81	สามารถตอบผลลัพธ์/ผลกระทบต่อโครงการได้ โดยมีการประเมินจากผู้เชี่ยวชาญครบถ้วน (3 คะแนน)
5. ความสำเร็จของชุมชนที่ไม่มีรายงานคดีสำคัญ/ร้ายแรงที่เกิดขึ้นภายในชุมชน	ร้อยละ 80 ขึ้นไป	ร้อยละ 83.12	สามารถตอบผลลัพธ์/ผลกระทบต่อโครงการได้ โดยมีการประเมินจากผู้เชี่ยวชาญครบถ้วน (3 คะแนน)
6. ความสำเร็จของการมีระบบการจัดการขยะที่ไม่ทำให้เกิดมลพิษหรือสร้างความน่ารำคาญ	ร้อยละ 80 ขึ้นไป	ร้อยละ 93.51	สามารถตอบผลลัพธ์/ผลกระทบต่อโครงการได้ โดยมีการประเมินจากผู้เชี่ยวชาญครบถ้วน (3 คะแนน)
7. ช่วยให้ผู้อยู่อาศัยมีรายได้เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับก่อนอยู่อาศัยในโครงการ	ร้อยละ 80 ขึ้นไป	ร้อยละ 91.80	จากการสำรวจพบว่า การอยู่อาศัยในชุมชนส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยเกิดรายได้เพิ่มขึ้น และที่ดินบริเวณโครงการเพิ่มขึ้น (3 คะแนน)
8. เกิดความมั่นคงในการอยู่อาศัย	ร้อยละ 80 ขึ้นไป	ร้อยละ 91.28	จากการสำรวจพบว่า การอยู่อาศัยในชุมชนส่งผลให้เกิดความมั่นคงในที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับ “ดีมาก” (3 คะแนน)

## 3.2) ระดับคะแนนการบรรลุเป้าหมายผลลัพธ์/ผลกระทบที่เกิดจากการดำเนินโครงการ

ได้รับผลคะแนน **b** หรือ โครงการส่วนใหญ่มีผลกระทบทางด้านลบจากการดำเนินโครงการ โดยร้อยละ 64.93 ของโครงการที่สุ่มประเมินผลทั้งหมด พบว่า โครงการมีระบบบำบัดน้ำเสียแต่ไม่ได้มีการเปิดใช้งานอย่างเต็มประสิทธิภาพ หรือไม่ได้เปิดใช้งาน ซึ่งทำให้เกิดการปล่อยน้ำเสียที่ไม่ได้คุณภาพมาตรฐานลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ โดยรายละเอียดของผลกระทบในแต่ละด้านสรุปได้ ดังนี้

### 1) ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจ

(1) ภายในชุมชนของโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนใหญ่จะมีการรวมกลุ่มกันเพื่อสร้างความเข้มแข็งทางด้านเศรษฐกิจ เช่น การจัดให้มีตลาดบริเวณหน้าโครงการบ้านเอื้ออาทรในพื้นที่ต่างๆ ทำให้เกิดการหมุนเวียนจับจ่ายใช้สอยภายในชุมชน

(2) การก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนใหญ่จะเป็นการจ้างผู้รับเหมาในพื้นที่เพื่อการดำเนินการก่อสร้าง ส่งผลให้เกิดการหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ

### 2) ผลกระทบทางด้านสังคม

(1) ความมั่นคงในการอยู่อาศัยส่งผลให้เกิดสายสัมพันธ์อันดีระหว่างบุคคลในครอบครัวเพิ่มขึ้น

(2) การอยู่อาศัยภายในชุมชนอาจจะพบปัญหาการทะเลาะกันภายในชุมชน แต่ไม่ได้ส่งผลกระทบร้ายแรงต่อการอยู่อาศัย

### 3) ผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม

(1) การบริหารจัดการขยะภายในชุมชนโครงการส่วนใหญ่จะได้รับความอนุเคราะห์จากหน่วยงานท้องถิ่นในการดูแลจัดการขยะเป็นประจำทุกสัปดาห์ อย่างน้อยสัปดาห์ละ 1 ครั้ง

(2) โครงการส่วนใหญ่มีปัญหาเรื่องการบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยออกจากโครงการสู่แหล่งน้ำสาธารณะ โดยพบว่าหลังโครงการพ้นจากการดูแลของ กคช. แล้ว จะต้องมีการส่งมอบสาธารณูปโภคของโครงการให้กับหน่วยงานท้องถิ่นดูแล แต่หน่วยงานท้องถิ่นส่วนใหญ่จะไม่รับมอบบ่อบำบัดน้ำเสียเนื่องจากภาระค่าไฟฟ้าที่ค่อนข้างสูง

(3) เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ไม่ได้มีการจัดทำรายงานประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ทำให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียไม่ตระหนักถึงเรื่องการบำบัดน้ำเสียของโครงการ

## 4) ผลการประเมินด้านประสิทธิภาพ

**ได้คะแนน b :** โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะ 3 พิจารณาจากความสามารถในการบริหารจัดการโครงการในด้านต่างๆ จากโครงการที่สุ่มประเมินผลจำนวน 77 โครงการ โดยการประเมินผลในด้านประสิทธิภาพประกอบด้วยตัวชี้วัดจำนวน 2 ด้านหลัก ได้แก่ ประสิทธิภาพด้านระยะเวลาดำเนินโครงการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.1) ระยะเวลาดำเนินโครงการ

ได้รับผลคะแนน c โดยพิจารณาจากความสามารถในการบริหารจัดการโครงการอย่างมีประสิทธิภาพในด้านระยะเวลา พบว่าโครงการที่สุ่มประเมินผลจำนวน 77 โครงการ มีโครงการที่ดำเนินการเร็วกว่าแผน 19 โครงการ และช้ากว่าแผน 58 โครงการ ซึ่งเมื่อนำมาคำนวณหาค่าเฉลี่ยของระยะเวลาที่ดำเนินโครงการแล้วเสร็จจะได้ระยะเวลาดำเนินการเฉลี่ย 1,975 วัน จากแผนที่กำหนดไว้ 1,096 วัน หรือคิดเป็นล่าช้ากว่าแผนที่กำหนดไว้ร้อยละ 180.20 มีรายละเอียดระยะเวลาในการดำเนินงานดังแสดงในตารางที่ 7

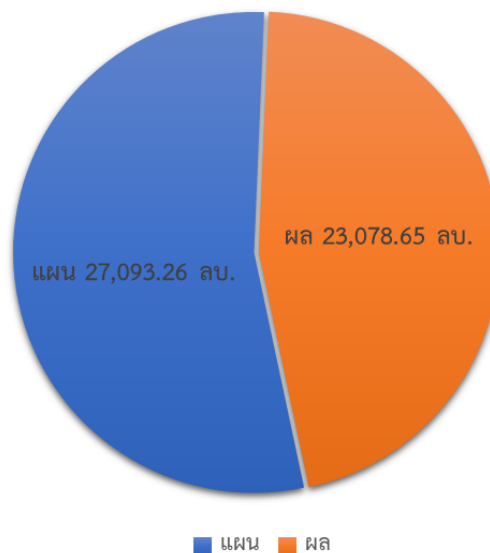
ตารางที่ 7 ระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินโครงการของแผนเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานจริง

รายการ	จำนวนวันตาม แผนการดำเนินงาน	จำนวนวัน ที่ดำเนินการจริง	ผล/แผน (ร้อยละ)
จำนวนวันเฉลี่ยของโครงการที่สุ่ม ประเมินผลจำนวน 77 โครงการ	1,096 วัน	1,975 วัน	ล่าช้ากว่าแผน 879 วัน คิดเป็นร้อยละ 180.20

4.2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

ได้รับผลคะแนน a โดยพิจารณาจากการเบิกจ่ายงบประมาณในการดำเนินโครงการพบว่า โครงการที่สุ่มประเมินผลใช้งบประมาณน้อยกว่าที่วางแผนไว้ร้อยละ 85.18 ของงบประมาณที่ตั้งไว้ โดยแสดงได้ดังแผนภูมิที่ 1

แผนภูมิที่ 1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ



5) ผลการประเมินด้านความยั่งยืน

ได้คะแนน b : โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานที่สะท้อนความยั่งยืนของโครงการ โดยมีการบริหารจัดการให้สามารถใช้ประโยชน์จากโครงการภายหลังแล้วเสร็จได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาวหรือไม่ควรน้อยกว่าอายุการใช้งาน ผลผลิตของโครงการ การจัดเตรียม/จัดสรรทรัพยากรที่จำเป็นเพื่อดูแล บำรุงรักษา และจัดการให้เกิดการใช้ประโยชน์จากโครงการอย่างเหมาะสม ซึ่งโครงการได้รับคะแนน 7 คะแนน จากคะแนนเต็ม 12 คะแนน หรือคิดเป็นร้อยละ 58.33 โดยมีรายละเอียดการประเมินผล ดังนี้

ตารางที่ 8 การประเมินผลด้านความยั่งยืนของโครงการ

ประเด็นการประเมินผลด้านความยั่งยืนของโครงการ	ระดับคะแนน	ผลการประเมิน
1) ด้านงบประมาณ มีงบประมาณเพื่อบำรุงรักษาหรือดำเนินโครงการ	2.00	โครงการอาคารแนวสูง จะมีการจัดตั้งนิติบุคคลในการจัดเก็บค่าส่วนกลางในการบำรุงรักษาโครงการจำนวน 200 – 350 บาท/เดือน อย่างไรก็ตามพบว่า ยังคงไม่เพียงพอในการบำรุงรักษา หรือพบปัญหาในการจัดเก็บค่าส่วนกลาง โครงการอาคารแนวราบ เนื่องจากไม่มีการกำหนดเป็นกฎหมาย เช่นเดียวกับอาคารแนวสูงที่จะต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อดูแลบริหารจัดการ จึงทำให้โครงการส่วนใหญ่มีการถ่ายโอนให้แก่หน่วยงานท้องถิ่น อาทิ องค์การบริหารส่วนตำบล และเทศบาลรับไปดูแล ซึ่งผู้อยู่อาศัยสามารถประสานงานเพื่อของบประมาณหรือแจ้งซ่อมสาธารณูปโภคส่วนกลางได้ แต่ก็พบว่ามีการดำเนินการค่อนข้างล่าช้าเนื่องจากจะต้องมีการรอการจัดสรรงบประมาณ
2) ด้านแผนงาน มีแผนงาน/แนวทางการดูแลรักษาและบริหารจัดการให้สามารถใช้ประโยชน์ จากโครงการได้อย่างยั่งยืน	1.00	โครงการส่วนใหญ่จะมีการจัดทำแผนระยะสั้นระยะ 1 ปี ในการบำรุงรักษาโครงการ เป็นการดำเนินการปีต่อปี และไม่ได้มีการเตรียมการในระยะยาวเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์อย่างยั่งยืน
3) ด้านบุคลากร บุคลากรหรือประชาชนมีส่วนร่วมหรือการเป็นหุ้นส่วนในการดูแลและบริหารจัดการโครงการ	2.00	บุคลากร ประชาชนหรือผู้ได้รับประโยชน์จากโครงการ มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการโครงการ เช่น การให้ข้อมูล ความคิดเห็น และข้อเสนอแนะ เป็นต้น แต่ยังไม่มีส่วนในการตัดสินใจในการบำรุงรักษาโครงการอย่างเป็นรูปธรรม
4) การบริหารจัดการสินค้าสำเร็จของโครงการ	2.00	กคช. มีแผนการบริหารจัดการแก้ไขปัญหาสินค้าสำเร็จของโครงการเป็นประจำต่อเนื่อง ภายใน 5 ปีที่ผ่านมา และโครงการบรรลุเป้าหมายของแผนการบริหารจัดการฯ บางส่วน

## 10. ประโยชน์ที่ได้รับจากโครงการ

โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะที่ 3 ช่วยเสริมสร้างความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยทั้งในระดับครอบครัว ชุมชน และสังคม รวมถึงส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) การสร้างชุมชนที่มีคุณภาพทั้งที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานและอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นในระดับราคาที่กลุ่มเป้าหมายสามารถรับภาระได้ จะช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของกลุ่มเป้าหมายให้ดีขึ้น

2) ส่งเสริมให้เกิดความสัมพันธ์อันดีระหว่างกันภายในครอบครัว ชุมชน และสังคม โดยเกิดการพัฒนาชุมชนของตนเองให้เข้มแข็งตามแนวทางของเมืองน่าอยู่อย่างยั่งยืน

3) ส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพื่อสร้างโอกาสและรายได้ให้แก่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนให้สามารถช่วยเหลือตนเองได้

## 11. บทเรียนที่ได้รับและข้อเสนอแนะ

### บทเรียนที่ได้รับและข้อเสนอแนะทางการบริหารจัดการ

1) เนื่องจากการบริหารงานของ กคช. จะเป็นการดูแลโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเป็นระยะเวลา 5 ปี หลังจากที่ได้มีการส่งมอบให้แก่ผู้อยู่อาศัย จากนั้นจะมีการถ่ายโอนไปให้หน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้รับผิดชอบหรือจัดตั้งนิติบุคคลในการบริหารโครงการในอนาคต ดังนั้น ในอนาคต กคช. ควรมีการช่วยเหลือในการส่งมอบถ่ายโอนหรือจัดตั้งนิติบุคคลให้ครบกระบวนการ หรืออาจจะช่วยส่งมอบโอนไฟฟ้าให้เป็นสาธารณะก่อน เนื่องจากการชำระค่าไฟฟ้าสาธารณะนั้นหน่วยงานท้องถิ่นจะได้รับยกเว้น รวมถึงควรพิจารณาให้พนักงานของ กคช. ในภูมิภาคเข้ามาเป็นคณะกรรมการในการบริหารโครงการต่างๆ เพื่อรับทราบปัญหาของโครงการและให้ความช่วยเหลืออย่างรวดเร็ว

2) การจัดตั้งกรรมการชุมชนบางครั้งไม่ได้รับความช่วยเหลือจากผู้อยู่อาศัยในชุมชนทำให้โครงการเสื่อมโทรม ดังนั้น กคช. ควรประชาสัมพันธ์และกำหนดให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีส่วนร่วมในการเป็นเจ้าของโครงการร่วมกัน โดยอาจจะพิจารณาจัดแข่งขันชุมชนน่าอยู่โดยมีเงินรางวัลตอบแทนเพื่อกระตุ้นการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย

3) การบริหารจัดการโครงการที่เป็น Sunk cost กคช. ควรพิจารณาพัฒนาอาคาร Sunk cost ให้เป็นห้องเช่าราคาถูกแก่ผู้สูงอายุ ข้าราชการ และพนักงานของรัฐที่เกษียณอายุ หรือร่วมทุนกับภาคเอกชนในการก่อสร้างให้แล้วเสร็จโดยใช้จุดแข็งของ กคช. ที่มีฐานลูกค้าที่เป็นผู้มีรายได้น้อยและประชาชนทั่วไปที่มีจำนวนมาก เพื่อจูงใจให้ภาคเอกชนมาร่วมทุน

4) หลังจากส่งมอบโครงการให้เทศบาลหรือหน่วยงานท้องถิ่นดูแลต่อร่วมกับชุมชน ปัญหาส่วนใหญ่ที่พบคือระบบบำบัดน้ำเสียที่ไม่ได้ใช้งาน เนื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบล/เทศบาลไม่มีบุคลากรที่มีความรู้เกี่ยวกับระบบบำบัดน้ำเสียและขาดงบประมาณในการดำเนินการ ดังนั้น โครงการในอนาคตอาจจะพิจารณาติดตั้งเครื่องบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศใช้พลังงานแสงอาทิตย์เพื่อลดภาระค่าไฟฟ้าให้แก่ผู้อยู่อาศัยหรือนิติบุคคล ซึ่งจะช่วยให้สามารถใช้ระบบบำบัดน้ำเสียได้อย่างต่อเนื่อง และสามารถจัดการด้านสิ่งแวดล้อมได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว

## บทเรียนที่ได้รับและข้อเสนอแนะทางด้านวิศวกรรม

กช. ใช้การดำเนินโครงการ (Project Delivery System) ในรูปแบบ “ออกแบบ-ก่อสร้าง” (Design-Build, DB) โดยเป็นการจ้างเหมาบริษัทผู้รับจ้างเพียงรายเดียวให้ดำเนินการทั้งในส่วนของการออกแบบรายละเอียดและดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด บางครั้งเรียกการดำเนินโครงการรูปแบบนี้ว่าการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) เนื่องจากเจ้าของงานเพียงแค่งำหนดความต้องการของสิ่งปลูกสร้างหรือบางครั้งเจ้าของงานอาจมีแบบเบื้องต้น (Conceptual Design) โดยที่บริษัทผู้รับจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จจะต้องดำเนินการจัดทำแบบรายละเอียด (Detailed Design) ด้านสถาปัตยกรรมและด้านวิศวกรรมทั้งหมดพร้อมดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแบบที่จัดทำขึ้น

## ข้อดีของการดำเนินโครงการรูปแบบนี้คือ

1) ลดความยุ่งยากและความล่าช้าของการดำเนินการ 3 ขั้นตอนตามรูปแบบดั้งเดิม (Traditional Approach) โดยยุบให้เหลือเพียงขั้นตอนเดียวด้วยการจ้างเหมาผู้รับจ้างเพียงรายเดียวโดยจะเป็นการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จให้ดำเนินการทั้งในส่วนของการออกแบบรายละเอียดและการก่อสร้างทั้งหมด

2) ลดระยะเวลาดำเนินโครงการโดยบริษัทผู้รับจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จสามารถดำเนินการออกแบบและก่อสร้างคู่ขนานกันไปโดยไม่จำเป็นต้องรอให้แบบรายละเอียดทุกส่วนแล้วเสร็จทั้งหมดก่อนที่จะเริ่มการก่อสร้าง เช่น เมื่อดำเนินการออกแบบรายละเอียดฐานรากแล้วเสร็จอาจจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างฐานรากคู่ขนานไปกับการออกแบบโครงสร้างอาคารด้านบน จึงเรียกการก่อสร้างลักษณะนี้ว่า Fast-Track Construction

3) เนื่องจากผู้ออกแบบและผู้ก่อสร้างอยู่ภายใต้บริษัทเดียวกันทำให้มีการสื่อสารและประสานงานกันที่ดี โดยทั้งผู้ออกแบบและผู้ก่อสร้างสามารถหารือและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบโดยคำนึงถึงความประหยัดและความสะดวกในการก่อสร้างจริง (Constructability) ของแบบก่อสร้างที่จัดทำขึ้น ทั้งนี้จะช่วยให้การทำงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ลดต้นทุนในการก่อสร้าง และลดข้อผิดพลาดรวมถึงการเปลี่ยนแปลงคำสั่ง (Change Order) ในระหว่างการก่อสร้าง

4) ลดภาระและความยุ่งยากของเจ้าของงานในการบริหารโครงการก่อสร้างเนื่องจากบริษัทผู้รับจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จจะรับผิดชอบทั้งในส่วนการออกแบบและการก่อสร้างทั้งหมด ทำให้มีผู้รับผิดชอบงานทั้งหมดเพียงผู้เดียว (Single Point of Responsibility)

## ข้อจำกัดของการดำเนินโครงการรูปแบบนี้คือ

1) โครงการมีความเสี่ยงสูงเนื่องจากขอบเขตงานอาจจะไม่ชัดเจนและยังไม่มีแบบรายละเอียดก่อนลงนามในสัญญาจ้างเหมาผู้รับจ้าง ทำให้อาจเกิดการข้อขัดแย้งระหว่างผู้รับจ้างกับเจ้าของงาน

2) มีผู้รับจ้างจำนวนจำกัดที่จะมีศักยภาพทั้งการออกแบบและก่อสร้างภายใต้สัญญาจ้างเหมาฉบับเดียว โดยเฉพาะในกรณีของโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ ทำให้การแข่งขันในการประมูลต่ำซึ่งจะส่งผลให้ราคาค่าก่อสร้างสูงขึ้น

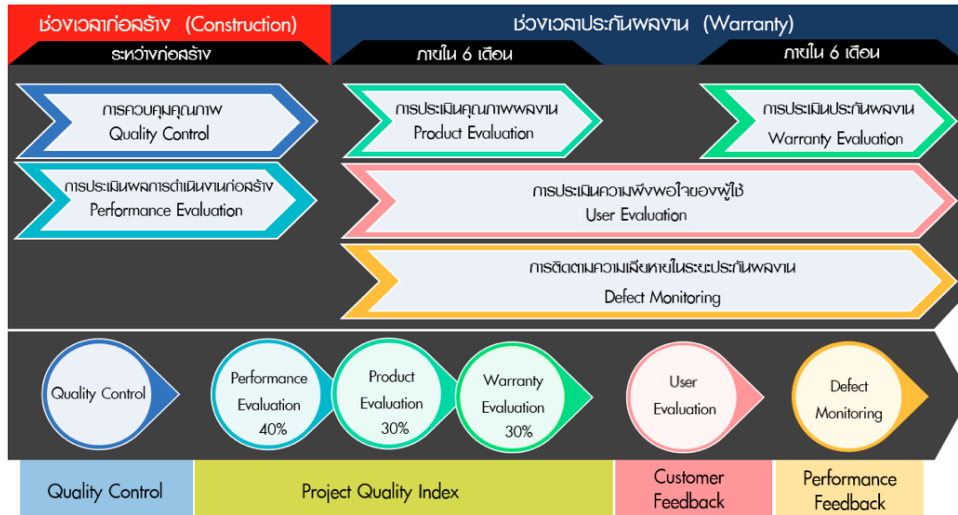
3) ความสำเร็จของโครงการขึ้นอยู่กับความรู้ความสามารถและประสบการณ์ของผู้รับจ้างเป็นหลัก ซึ่งถ้าผู้รับจ้างขาดความรู้ความเชี่ยวชาญหรือขาดประสบการณ์จะทำให้โครงการไม่ราบรื่น ล่าช้า และคุณภาพผลงานต่ำกว่ามาตรฐาน

4) เนื่องจากรายละเอียดโครงการอาจจะค่อนข้างน้อยและยังไม่มีแบบรายละเอียดที่สมบูรณ์ครบถ้วน ทำให้เกิดความยากลำบากในการกำหนดมูลค่าของสัญญาและกำหนดราคากลางในการจ้างเหมาออกแบบและก่อสร้าง โดยเฉพาะในกรณีของโครงการก่อสร้างภาครัฐ



# รายงานผลการประเมินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะที่ 3

ดังนั้น กคช. อาจพิจารณาพัฒนาระบบควบคุมคุณภาพและประเมินผลงานของผู้รับจ้างให้มีความชัดเจน หรือจัดจ้างผู้เชี่ยวชาญในการควบคุมการก่อสร้างของโครงการต่างๆ ในกรณีที่มีบุคลากรไม่เพียงพอในการตรวจสอบและควบคุมในเชิงวิศวกรรม



แผนภาพที่ 1 ระบบควบคุมคุณภาพและประเมินผลงานของผู้รับจ้าง

## 12. รูปภาพโครงการ

### อาคารแนวราบ



โครงการ เชียงใหม่ (สันกำแพง)  
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น



โครงการ สันติสุข (กทม.)  
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น



โครงการ รังสิต คลอง 2 (ครั้งที่ 3)  
บ้านแถว 2 ชั้น

อาคารแนวสูง



โครงการ รังสิต คลอง 1 (ปทุมธานี) (T)  
แฟลต 5 ชั้น 24 ตอม.228หน่วย 33ตอม. 2272 หน่วย



โครงการ พหลโยธิน (ช.คุณพระ จ.ปทุมธานี) (T)  
แฟลต 5 ชั้น 24 ตอม.148 หน่วย 33 ตอม. 1,472 หน่วย

13. สรุปผลการประเมินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะที่ 3

สรุปผลการวิเคราะห์และประเมินผลโครงการ โดยใช้หลักเกณฑ์การประเมินผล 5 ด้าน ได้แก่ ความสอดคล้อง ประสิทธิภาพ ผลกระทบ ประสิทธิภาพ และความยั่งยืน โดยสามารถสรุปผลการประเมินโครงการในภาพรวมอยู่ในระดับ C หมายถึง พอใจ โดยมีรายละเอียดดังนี้

