

# โครงการ

# บ้านมั่นคง

# ภูมิหลังและการพัฒนาชุมชน

## หลักการ

และแนวทางการดำเนินการสำคัญของโครงการบ้านมั่นคงที่แตกต่างจากโครงการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยอื่นๆ อย่างชัดเจน คือ เป็นโครงการที่ดำเนินการโดยองค์กรชุมชนเจ้าของปัญหา ตั้งแต่การสำรวจข้อมูล เลือกชุมชนนำร่อง เลือกวิธีปรับปรุงชุมชน จัดหาที่ดิน ออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ออกแบบบ้าน ออกแบบชุมชน ก่อสร้าง ฯลฯ ไปจนเสร็จสิ้นขบวนการ เป้าหมายสำคัญของโครงการคือการสร้างความมั่นคงในที่ดินและที่อยู่อาศัย และการสร้างความเข้มแข็งขององค์กรชุมชน ไม่ใช่แค่สร้างบ้าน การปรับปรุงที่อยู่อาศัยก็มีความหลากหลายทั้งรูปแบบและแนวทางตามสภาพปัญหาและความต้องการของสมาชิกในชุมชน และแนวทางสำคัญอันสุดท้าย คือ เป็นการแก้ปัญหาชุมชนแออัดทั้งเมือง โดยร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไม่ใช่แก้ปัญหาบางจุด บางพื้นที่เท่านั้น

แม้ว่าสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน(องค์การมหาชน) เป็นหน่วยงานรับผิดชอบโครงการฯ ในระดับชาติ งบประมาณผ่านสถาบันฯ แต่กลไกที่ดำเนินการจริงในพื้นที่ คือ เครือข่ายองค์กรชุมชนและหน่วยงานในท้องถิ่น โดยการสนับสนุนจากภาควิชาการและคนทำงานทางสังคม จนถึงเดือนสิงหาคม 2552 มีการอนุมัติโครงการไปแล้วทั้งสิ้น 785 โครงการ ใน 254 เมือง มีคนที่รับประโยชน์กว่า 84,601 ครอบครัว 1,402 ชุมชน

การดำเนินการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดนั้น เป็นงานที่ยากลำบาก มีความสลับซับซ้อน เพราะเป็นปัญหาที่สั่งสมมายาวนานและมีขอบเขตของปัญหาทั่วประเทศ ช้าช้ามีการขยายตัวของปัญหาทุก ๆ วันในทุกเมือง ปัญหาที่มีความซับซ้อนขนาดนี้ ต้องอาศัยกลไกที่ใหญ่โตกว้างขวาง และการประสานความร่วมมือจากหลายฝ่ายจึงจะแก้ปัญหาได้สำเร็จ กลไกสำคัญที่สุดที่สามารถทำเรื่องนี้ได้ คือ เครือข่ายองค์กรชุมชนในเมืองที่เป็นเจ้าของปัญหานั้นเอง

“โครงการบ้านมั่นคง” นอกจากจะเป็นโครงการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดขนาดใหญ่ โครงการหนึ่งแล้ว ยังเป็นขบวนการเคลื่อนไหวเพื่อที่อยู่อาศัยของชาวชุมชนเมืองที่ใหญ่ที่สุดในรอบหลายปีที่ผ่านมาของประเทศไทย มีคนเข้าร่วมทำงานในระดับและลักษณะงานต่างๆ หลายหมื่นคน ส่งผลสะท้อนไปในหลายมิติ ทั้งในแง่การออกแบบบ้านและชุมชนคนจน การจัดการการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย การปรับเปลี่ยนกฎระเบียบของเมืองและรัฐเพื่อช่วยแก้ปัญหาคนจน การจัดการที่ดินของเมืองเป็นการพิสูจน์ว่าคนจนเมืองนั้นสามารถแก้ปัญหาใหญ่เรื่องที่อยู่อาศัยได้ด้วยตนเอง ถ้ามีระบบการสนับสนุนที่เหมาะสมจากรัฐบาลและหน่วยงานภาคต่าง ๆ



# การมีส่วนร่วมระหว่างชุมชน และหน่วยงานภาครัฐในท้องถิ่นในการแก้ไขปัญหาความไม่มั่นคงในที่ดินและที่อยู่อาศัยและปัญหาสาธารณสุขปกคของชุมชนผู้มีรายได้น้อย

รัฐบาลให้การสนับสนุนกองทุนเพื่อแก้ปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยใน *โครงการบ้านมั่นคง* ตั้งแต่เดือนมกราคม ๒๕๔๖ เป็นต้นมา กองทุนแบ่งออกเป็นสองส่วนด้วยกัน ส่วนหนึ่ง เป็นเงินสนับสนุนให้เปล่าเพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค อีกส่วนเป็นกองทุนเพื่อสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำสำหรับชุมชนเพื่อจัดซื้อที่ดินและพัฒนาที่อยู่อาศัยในโครงการ การสร้างความมั่นคงในที่อยู่อาศัยให้แก่ชุมชนโดย *โครงการบ้านมั่นคง* นี้ ชุมชนมีบทบาทสำคัญในการตัดสินใจและดำเนินโครงการ เป็นแกนหลักในกระบวนการพัฒนา และหาทางออกในการแก้ปัญหาความไม่มั่นคงในที่ดินและที่อยู่อาศัย โดยการมีส่วนร่วมของหน่วยงานในท้องถิ่นทั้งภาครัฐและเอกชน และการสนับสนุนช่วยเหลือจากนักวิชาการจากสถาบันการศึกษาในการสำรวจชุมชน และร่วมกับวางแผน โครงการปรับปรุงชุมชนผู้มีรายได้น้อยทั้งหมดในเมือง โครงการที่ผ่านการคัดเลือกจะ ถูกนำเสนอต่อ พอช. เพื่อขอสินเชื่อ และเงินทุนสนับสนุนการพัฒนาสาธารณูปโภค

โครงการบ้านมั่นคงเป็นผลพวงของกระบวนการพัฒนาที่ดำเนินมาอย่างต่อเนื่องในช่วงกว่าสิบปีที่ผ่านมา เริ่มต้นจากกิจกรรมอ้อมทวีปในชุมชนที่มีการขยายตัวออกไปในจังหวัดต่างๆ ทั่วประเทศ การแลกเปลี่ยนเรียนรู้ประสบการณ์ระหว่างชุมชนได้ก่อให้เกิดเป็นเครือข่ายของชุมชนผู้มีรายได้น้อย ประสบการณ์ที่ชาวบ้านสั่งสมมาตลอดระยะเวลาเหล่านี้ ทำให้ชาวบ้านมีศักยภาพที่จะเป็นแกนหลักในการแก้ไขปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในชุมชนของตนเอง แต่การแก้ปัญหาได้กินอาณาเขตครอบคลุมทั้งเมือง อย่างไรก็ตาม องค์ประกอบสำคัญที่ทำให้โครงการบ้านมั่นคง เกิดขึ้นได้ คือการสนับสนุนจากรัฐบาลให้ชาวบ้านได้มีบทบาทสำคัญในกระบวนการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย ที่ให้ชุมชนและหน่วยงานรัฐในท้องถิ่นมีอำนาจในการตัดสินใจ และหาทางออกในการแก้ไขปัญหาในท้องถิ่นนั้นๆ

การที่โครงการบ้านมั่นคงได้ก่อให้เกิดโอกาสและช่องทางที่ชุมชนผู้มีรายได้น้อย หน่วยงานรัฐในท้องถิ่น นักวิชาการ และองค์กรพัฒนาเอกชนได้เข้ามามีส่วนร่วมในการ แก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยในท้องถิ่นของตนนั้น นับเป็นการสร้างความเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญขึ้นในกระบวนการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย เป็นการเปลี่ยน บทบาทของชาวบ้าน จากที่เคยเป็นผู้รับมาเป็นผู้ดำเนินการแก้ไขปัญหาของตนเอง ไม่เพียงเท่านั้น *โครงการบ้านมั่นคง* ยังช่วยให้เกิดการประสานความร่วมมือกันของหน่วยงานต่างๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยของคนจนในเมืองไม่ทางใดก็ทางหนึ่ง หน่วยงานเหล่านี้ต่างให้ความสำคัญต่อความต้องการชาวบ้านในการพัฒนาเมืองและการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยในชุมชนของตนอย่างแท้จริง

# สารบัญ :

## โครงการบ้านมั่นคง มีการดำเนินการอย่างไร

- 3 ปัจจัยสำคัญที่ช่วยให้ชาวบ้านมีศักยภาพและความคิดสร้างสรรค์ในการพัฒนา ปรับปรุงชุมชนของตน
- 4 เงินสนับสนุนจาก พอช.
- 5 ทำไมโครงการบ้านมั่นคงแต่ละโครงการจึงแตกต่างกัน
- 6 ทางออกของปัญหาที่ดินในโครงการบ้านมั่นคง
- 7 การพัฒนาที่อยู่อาศัยของคนจนในเมืองในที่ดินของรัฐ
- 8 แรงงานชุมชนหรือผู้รับเหมา ทางเลือกไหนดีกว่ากัน
- 9 การมีส่วนร่วมของหน่วยงานบริหารของรัฐในท้องถิ่น
- 10 รูปแบบต่าง ๆ ของการพัฒนาปรับปรุงที่อยู่อาศัยและชุมชน

## การพัฒนา ปรับปรุงชุมชน ในที่ดินเดิม

- |                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| 12 ชุมชนหนองบัว     | 16 ชุมชนศรีบัวราย         |
| 13 ชุมชนเจริญนคร ๕๕ | 17 ชุมชนเทศบาลนครสุรินทร์ |
| 14 ชุมชนโนนสมบูรณ์  | 18 ชุมชนหนองเตาเหล็ก      |

## การพัฒนาชุมชน โดยการปรับผังชุมชน บางส่วน

- |                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| 19 ชุมชนรัตนวิเศษ ๑๔  | 24 ชุมชนวัดโพธิ์วาราม  |
| 20 ชุมชนกองขยะหนองแขม | 26 ชุมชนกำแพงงาม       |
| 22 ชุมชนคลองบางบัว    | 27 ชุมชนบึงสีไฟตอนล่าง |

## การพัฒนาชุมชน โดยการก่อสร้างชุมชนและที่อยู่อาศัยใหม่ ในที่ดินเดิม

- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 28 ชุมชนสวนพลู         | 33 ชุมชนท้าวสุระชอย ๓ |
| 30 ชุมชนสามท่าง        | 34 ชุมชนวัดพระยาไกร   |
| 32 ชุมชนอาคารสงเคราะห์ | 35 ชุมชนพระธรรมสาร    |

## การปรับปรุงชุมชน โดยการแบ่งปที่ดิน

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| 36 ชุมชนร่วมสามัคคี | 40 ชุมชนคลองลำนูน |
| 38 ชุมชนทุ่งหัว     |                   |

## การพัฒนาชุมชนโดยการย้ายชุมชนไปตั้งชุมชนในพื้นที่เดิมใหม่ (ไม่ถน 5 กม.)

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| 41 ชุมชนบางกรวย                                  | 56 ชุมชนท่าตะโก                     |
| 42 คลองลัดภาชี                                   | 57 ชุมชนคุ้มเกล้า                   |
| 44 ชุมชนรังสิตนิมิตรใหม่ (ชุมชนมิตรสัมพันธ์เดิม) | 58 ชุมชนตะวันใหม่ (ชุมชนโคนาโมเดิม) |
| 46 ชุมชนเจริญพัฒนา                               | 59 ชุมชนนุ่งคูก                     |
| 47 ชุมชนท้าวใหม่พัฒนา                            | 60 ชุมชนคลองสระบัว                  |
| 48 ชุมชนทัพหลวง                                  | 61 ชุมชนเมืองหม้อ                   |
| 49 ชุมชนภาณุรังษี                                | 62 ชุมชนหน้าเทคนิค                  |
| 50 ชุมชนบางไผ่                                   | 64 ชุมชนบ้านล่างพูนทรัพย์           |
| 51 ชุมชนบ้านช้างมั่นคง                           | 66 ชุมชนชอยอมร                      |
| 52 ชุมชนมารดามั่นคง                              | 67 ชุมชนชอยเศรษฐกิจ                 |
| 53 ชุมชนเทศบาลเมืองชัยนาท                        | 68 ชุมชนเกาะหลัก                    |
| 54 ชุมชนเมืองสามชุก                              | 69 ชุมชนนาบัว                       |

## การพัฒนาชุมชนโดยการย้ายชุมชนไปตั้งชุมชนในพื้นที่เดิมใหม่ (ห่างจากที่เดิมมากกว่า 5 กม.)

- |                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| 70 ชุมชนตลาดศิรินทร์และเพื่อน | 73 ชุมชนบุญโง๊ะ   |
| 71 ชุมชนสหกรณ์เคหสถาน         | 74 ชุมชนจรเกียรติ |
| 72 ชุมชนทับคล้อใต้            |                   |





**When the work's done right, with no fuss or boasting ordinary people say, Oh, we did it.**

*(From the Tao Te Ching, by the Chinese philosopher Lao Tsu, the father of Taoism, in the 6th Century B.C.)*

## การปรับปรุงชุมชนผู้มีรายได้น้อยทั่วประเทศ ภายใต้โครงการบ้านมั่นคง

อะไรคือปัจจัยสำคัญที่ช่วยให้ชาวบ้านมีศักยภาพและความคิดสร้างสรรค์ในการพัฒนาปรับปรุงชุมชนของตน

**1 ระบบสินเชื่อที่คนจนสามารถเข้าถึงได้** ปัจจัยสำคัญที่สุดประการหนึ่งที่ทำให้โครงการบ้านมั่นคงประสบความสำเร็จ คือการที่มีกองทุนที่ชาวบ้านสามารถขอสินเชื่อเพื่อนำมาพัฒนาที่อยู่อาศัยและชุมชนของตนโดยไม่มีระเบียบขั้นตอนที่ยากซับซ้อนในการขอ การที่ชุมชนเป็นแกนหลักในการวางแผนพัฒนาชุมชนและเป็นผู้เสนอขอสินเชื่อ ชาวบ้านจึงได้นำหนักแก่สิ่งที่จำเป็นและเหมาะสมสำหรับชุมชนของตน กองทุนเหล่านี้ ช่วยให้ชาวบ้านมีความหวังว่า การพัฒนาชุมชนเป็นสิ่งที่เป็นไปได้ ชาวบ้านจึงมีความกระตือรือร้นในการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ขึ้นในชุมชนจากนั้นก็ช่วยกันหาที่ดินผืนใหม่หรือตั้งชุมชนใหม่ในกรณีที่ต้องมีการโยกย้ายชุมชน หรือเริ่มการต่อรองกับเจ้าของที่ดินที่ชุมชนเดิมตั้งอยู่ มีการออกไปดูงานและแลกเปลี่ยนประสบการณ์การวางแผนและพัฒนาจากชุมชนอื่นๆ และนำความรู้ที่ได้มาประยุกต์ใช้ให้เหมาะสมกับชุมชนของตน

**2 กลุ่มออมทรัพย์** การที่ชุมชนจะเข้าร่วมในโครงการบ้านมั่นคงได้นั้น ชุมชนจะต้องมีการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ ที่ทำการออมทรัพย์กันมาระยะหนึ่งแล้ว ชุมชนต้องออมเงินได้ ----- ของเงินงบประมาณปรับปรุงชุมชนที่ชาวบ้านตั้งไว้ จึงจะสามารถขอสินเชื่อจาก พอช.ได้ การจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ทำให้ชาวบ้านมีประสบการณ์และทักษะในการจัดการ ซึ่งมีความสำคัญยิ่ง เพราะหากชาวบ้านไม่สามารถออมเงินได้อย่างสม่ำเสมอ ก็ย่อมไม่สามารถรับภาระผ่อนชำระเงินกู้ได้

**3 การมีส่วนร่วมของสมาชิกชุมชน** ในการพัฒนาชุมชนในโครงการบ้านมั่นคง สมาชิกชุมชนต้องมีส่วนร่วมในทุกกิจกรรมการพัฒนา ยิ่งสมาชิกมีส่วนร่วมมากเท่าใด ชุมชนก็มีความแข็งแกร่งยิ่งขึ้นเท่านั้น การมีส่วนร่วมของสมาชิกชุมชน เป็นการนำทรัพยากรในชุมชนมาหลอมรวมเป็นพลังชุมชนที่สร้างความมั่นใจให้ชาวบ้านสามารถทำในสิ่งที่สมาชิกชุมชนไม่สามารถทำได้เพียงลำพัง การมีส่วนร่วมของสมาชิกชุมชนยังสร้างสมดุลย์และกลไกการทำงานเชิงรุกในกลุ่มชาวบ้าน และระหว่างชุมชนกับหน่วยงานจากภายนอก

**4 การสนับสนุนช่วยเหลือจากเครือข่ายชาวบ้าน** โครงการบ้านมั่นคงที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ หรือที่การพัฒนาเสร็จสิ้นลงแล้ว ได้กลายเป็นแหล่งแลกเปลี่ยนเรียนรู้ของชาวบ้าน และผู้สนใจเรื่องการพัฒนาที่อยู่อาศัยของคนจนในเมือง สิ่งที่ได้เห็นและได้ฟัง สร้างความมั่นใจในศักยภาพที่จะพัฒนาชุมชนของตนเอง การเรียนรู้ที่ดีที่สุดได้มาจากการศึกษาจากโครงการพัฒนาที่เกิดขึ้นจริง และการแลกเปลี่ยนประสบการณ์ระหว่างกัน อันนำไปสู่การสร้างเครือข่ายชาวบ้าน ที่มีความสำคัญต่อการสร้างความมั่นคงในที่อยู่อาศัยแก่คนจนในเมืองและในระดับประเทศ

**5 การสนับสนุนช่วยเหลือเกี่ยวกับทักษะทางวิชาการ** โครงการบ้านมั่นคงสนับสนุนให้นักศึกษาและนักวิชาการด้านสถาปัตยกรรมการออกแบบ และการวางผังเมือง เข้ามาช่วยเหลือชุมชนระหว่างที่ชาวบ้านกำลังวางแผนชุมชน และออกแบบบ้าน ซึ่งเป็นทักษะที่ชาวบ้านต้องการการสนับสนุนช่วยเหลือ นักศึกษาและนักวิชาการเหล่านี้ จึงมีบทบาทสำคัญไม่น้อยในกระบวนการพัฒนาปรับปรุงชุมชนของคนจน ร่างแบบของชุมชนและโมเดลที่สร้างขึ้น ทำให้ชาวบ้านมองเห็นภาพชุมชนที่พัฒนาแล้วได้ชัดเจนขึ้น และเล็งเห็นความเป็นไปได้ในการพัฒนาชุมชนในสวนอื่น ๆ อีกด้วย

## เมื่อชุมชนเป็นแกนหลัก ในการจัดการและตัดสินใจ ชาวบ้านจะได้บ้านที่น่าอยู่และถูกใจ ชาวบ้านมากกว่าในราคาค่าก่อสร้าง บ้านที่ถูกฉาบ ทัศนียภาพและความมั่นคงของชาวบ้าน ยิวส่วงผลให้การพัฒนายขยายขอบเขตออกไปเรื่อย ๆ

ในอดีตการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของคนจนมักให้ความสำคัญที่ตัวบ้าน และมองว่าบ้านเป็นสิ่งจำเป็นที่ต้องมีการจัดหาให้คนยากจนแต่ละครอบครัววิธีคิดเช่นนี้ไม่สอดคล้องและไม่เป็นประโยชน์ต่อคนจน ความยากจนทำให้ชาวบ้านมีสถานะที่อ่อนแอ ถ้าพวกเขาต่างคนต่างอยู่ แม้ในแง่เศรษฐกิจคนจนจะอ่อนแอ แต่ในแง่สังคมกลับตรงกันข้าม ชุมชนมากมายหลายแห่งในประเทศได้พิสูจน์ให้เห็นว่า ความเป็นชุมชนที่เข้มแข็งจะก่อให้เกิดศักยภาพที่ทำให้ชุมชนสามารถแก้ปัญหาเศรษฐกิจให้กับสมาชิกส่วนใหญ่ในชุมชนได้

ในอนาคตยังคงมีคนยากจนจากชนบทอพยพเข้ามาอยู่ในเมืองอีกจำนวนมากการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่คนจนในรูปแบบเก่าที่เคยทำมาจะไม่สามารถตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้นได้ แนวทางใหม่ที่คนจนมีส่วนร่วมและเป็นตัวจักรสำคัญในกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคงในราคา ชาวบ้านสามารถผ่อนชำระได้จึงเป็นแนวทางสำคัญที่สามารถแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของคนจนในเมืองในอนาคตได้

ปัจจุบันโครงการบ้านมั่นคงได้ดำเนินการมาแล้วเป็นปีที่ห้า มีชุมชนที่ได้รับ การพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยโครงการ ๑,๐๑๐ ชุมชน ใน ๒๖๖ ท้องที่ใน ๖๕ จังหวัด ในจำนวนนี้มีทั้งที่โครงการพัฒนาเสร็จสิ้นลงแล้วและกำลังอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ มีชาวบ้านทั้งสิ้น ๕๔,๐๐๐ ครอบครัวที่ได้รับประโยชน์จากโครงการ

แนวทางการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยที่ชุมชนเป็นผู้แสวงหาทางออกของปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยที่ชุมชนประสบอยู่และเป็นแกนหลักในการจัดการ แก้ไขปัญหานั้น ถือได้ว่าเป็นแนวทางที่ได้รับความนิยม และคงเป็นแนวคิดหลักในการแก้ไขปัญหา แม้ว่ารายละเอียดในการดำเนินโครงการจะได้รับการปรับปรุงแก้ไขให้มีความเหมาะสมสอดคล้องมากยิ่งขึ้น

นับแต่จุดเริ่มต้นของโครงการบ้านมั่นคง ชาวบ้านจากชุมชนต่างๆ ที่มีสภาพ ปัญหาแตกต่างกัน ได้เปลี่ยนสภาพชุมชนของตน จากชุมชนที่ไม่เป็นที่ยอมรับของทางการ ไม่มีความมั่นคง และไม่มั่นคงที่เกิดจากการรวมตัวกันของสมาชิกชุมชนมาเป็นชุมชนที่ได้รับการพัฒนาโดยการจัดการของชาวบ้านและการมีส่วนร่วมของหน่วยงานราชการในท้องถิ่น มีความสะอาด ถูกสุขอนามัย มีความมั่นคง และได้รับความเกื้อหนุนจากระบบและโครงสร้างในสังคมที่ดีกว่าเดิม

แม้งานพัฒนาปรับปรุงชุมชนผู้มีรายได้น้อยในเมืองยังเป็นงานที่มีเส้นทางอีกยาวไกล แต่โครงการบ้านมั่นคงนับเป็นแนวทางหนึ่งที่ประสบความสำเร็จในแง่การจัดการ ที่ซึ่งชาวบ้านเป็นแกนหลัก และภาระที่หนักที่ชาวบ้านมีอยู่ ชาวบ้านส่วนใหญ่สามารถผ่อนชำระได้โดยไม่ติดขัด ไม่เพียงเท่านั้น โครงการบ้านมั่นคงยังสามารถนำไปใช้ แก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยที่มีความซับซ้อนมากขึ้นและในขอบเขตที่กว้างขึ้นในระดับประเทศ ได้อีกด้วย

# เงินสนับสนุนให้เปล่าจาก พอช. ๒๘,๐๐๐ บาท ต่อครอบครัว

## เงินสนับสนุนให้เปล่าของโครงการบ้านมั่นคงถึงมือชาวบ้านโดยตรง

โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยโดยทั่วไปจะมีเงินสนับสนุนให้เปล่าจากภาครัฐเพื่อช่วยให้โครงการดำเนินไปได้โดยไม่ต้องติดขัดเพราะขาดแคลนงบประมาณที่ผ่านมา เงินส่วนนี้มักนำไปใช้ในงานก่อสร้างที่มีงบประมาณสูงเกินจริง โดยที่ชาวบ้านไม่มีส่วนรู้เห็นกับการใช้เงินงบประมาณส่วนนี้เลย สำหรับโครงการบ้านมั่นคงเงินสนับสนุนจากภาครัฐคิดเฉลี่ยประมาณ ๒๘,๐๐๐ บาท/หลัง และเงินส่วนนี้จะถึงมือชาวบ้าน ในชุมชนโดยตรงในรูปแบบและเงื่อนไขต่าง ๆ กัน เพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุด เงินสนับสนุนนี้ แบ่งออกเป็น ส่วน ๆ ได้ ดังนี้

### 1 เงินสนับสนุนให้เปล่าเพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค จำนวน ๔๐,๐๐๐ - ๔๕,๐๐๐ บาท/หลัง

โครงการบ้านมั่นคงมีเงินสนับสนุนให้เปล่าเพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อมในชุมชนโดยการจัดการของชุมชน ซึ่งจำนวนจะมากน้อยเท่าใดขึ้นอยู่กับ จำนวนครอบครัวที่เป็นสมาชิกของโครงการและเงินสนับสนุนต่อครัวเรือนที่มีจำนวน ไม่เท่ากันในแต่ละโครงการ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับประเภทของการพัฒนาโครงการ ดังนี้

- **ปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่ดินเดิมที่มีการปรับผังเพียงเล็กน้อย**  
จะได้รับเงินสนับสนุนให้เปล่าจำนวน ๒๕,๐๐๐ บาท/ครอบครัว

- **ชุมชนที่ก่อสร้างบ้านใหม่ในที่ดินเดิมหรือในที่ดินผืนใหม่**  
ชาวบ้านจะได้รับเงินสนับสนุนเพื่อสาธารณูปโภค ๓๕,๐๐๐ บาท/ครอบครัว แต่ในกรณีที่มีการถมที่ดินหรือต้องใช้เครื่องจักรใหญ่ เงินสนับสนุนให้เปล่าต่อครอบครัวอาจเพิ่มขึ้นถึง ๔๕,๐๐๐ บาท/ครอบครัว

- **เงินสนับสนุนช่วยเหลือเพิ่มเติม**  
จะให้นิกรณีการถมที่ดินในที่ๆ ต่ำมาก มีการจัดทำระบบบำบัดของเสียในครัวเรือน มีการจัดภูมิทัศน์ในชุมชนใหม่ (๒๐,๐๐๐ บาท/ชุมชน) เพื่อการสร้างบ้านพักชั่วคราวเนื่องจากชุมชนถูกเพลิงไหม้หรือไล่อื้อ (๑๘,๐๐๐/ครอบครัว) หรือเพื่อใช้สร้างบ้านกลางในชุมชนใหม่



### 2 เงินสนับสนุนเพื่อสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำแก่ชุมชน (๒๐,๐๐๐ บาท/หลัง)

พอช. ให้สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำแก่ชาวบ้านเพื่อซื้อที่ดิน (ในกรณีย้ายชุมชน) และเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยคิดดอกเบี้ยเพียง ๒% ต่อปี เพดานสินเชื่อสำหรับบ้านและที่ดินจะเฉลี่ยอยู่ที่ ๓๐๐,๐๐๐ บาท/ครอบครัว ปกติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะอยู่ที่ ๑๕๐,๐๐๐-๒๐๐,๐๐๐บาท/ครอบครัว สหกรณ์จะเป็นตัวแทนชุมชนเพื่อขอสินเชื่อจาก พอช. ร้อยละสิบของสินเชื่อทั้งหมด สหกรณ์จะแบ่งมาฝากไว้ในบัญชีออมทรัพย์ของชุมชนในระหว่างที่ชุมชน ยังต้องผ่อนชำระเงินกู้แก่ พอช.

ปัจจุบันเงินสนับสนุนเพื่อให้สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยที่ต่ำมีรูปแบบใหม่ ๆ ในการจัดการ ได้แก่ การที่ชุมชนจะได้รับเงินสนับสนุนเพื่อลดดอกเบี้ยเป็นเงินสดจำนวน ๒๐,๐๐๐ บาท/ครอบครัว ตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ ในกรณีเช่นนี้ สหกรณ์ต้องผ่อนชำระสินเชื่อจากพอช. ในอัตราดอกเบี้ย ๔% สหกรณ์ส่วนใหญ่จะบวกดอกเบี้ยเพิ่มอีก ๒-๓% เพื่อใช้เป็นค่าบริการจัดการ รวมทั้งเป็นกองทุนเพื่อใช้ในกรณีสมาชิกผ่อนชำระช้ากว่ากำหนด รวมแล้วสมาชิกโครงการจะต้องชำระดอกเบี้ยสินเชื่อในอัตรา ๖-๗ %



### 3 เงินสนับสนุนในการจัดการโครงการ (๕๐๐ - ๗๐๐ บาท/ครอบครัว)

มีกองทุนอีกส่วนหนึ่งจำนวนร้อยละ ๕ ของเงินสนับสนุนการพัฒนาสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นส่วนที่ พอช. มอบให้องค์กร หน่วยงาน หรือเครือข่ายชาวบ้านในท้องถิ่น ที่มาช่วยเหลือโครงการ องค์กร หน่วยงาน หรือเครือข่ายเหล่านี้ อาจเป็นองค์กรพัฒนาเอกชนเครือข่ายชุมชน (อื่น ๆ) สถาบันการศึกษาในท้องถิ่น กลุ่มสถาปนิก หรือหน่วยงานรัฐในท้องถิ่น



### 4 เงินสนับสนุนกระบวนการชาวบ้าน ๒,๐๐๐ - ๕,๐๐๐ บาท/ครอบครัว

เงินทุนส่วนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนกิจกรรมต่าง ๆ ที่จัดขึ้นเพื่อสนับสนุนกระบวนการชาวบ้านในระหว่างการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง กิจกรรมเหล่านี้ ได้แก่ โครงการแลกเปลี่ยนระหว่างชุมชน การจัดสัมมนาและประชุม ค่าใช้จ่ายในการประสานงาน กิจกรรมการฝึกอบรมทักษะที่จำเป็นแก่ชาวบ้าน เงินสนับสนุนเครือข่ายในการให้ความช่วยเหลือชุมชนในโครงการ รวมทั้งค่าตอบแทนต่าง ๆ เช่น เงินเดือน เป็นต้น



## ริ้วบ้าน ไม่จำเป็น สำหรับ ชาวชุมชนที่ชุมชน...

บ้านและชุมชนในเมืองชุมแพเดี๋ยวนี้นสวยน่าอยู่ ดิฉันภูมิใจมากที่ได้เล่าเรื่องการออมทรัพย์และการร่วมมือร่วมมือกันของชาวชุมชนในการพัฒนาชีวิตและชุมชนให้แก่ผู้ที่มาเยี่ยมชุมชนจาก ๒๐ ประเทศทั้งจากเอเชียและอัฟริกา

ดิฉันภูมิใจรัฐบาลชุดนี้จริง ๆ ที่ให้การสนับสนุนและคำแนะนำแก่ชุมชนที่พัฒนาในโครงการบ้านมั่นคงอย่างเต็มที่และยอมให้เราพัฒนาชุมชนของเราอย่างที่พวกเราต้องการ เดี๋ยวนี้นพวกเราเดินเข้าทำเนียบรัฐบาลได้อย่างไม่ต้องกลัวใครดูแคลนถึงเราจะไม่ได้แต่งเนื้อแต่งตัวสวยอะไร ท่านรองนายก ฯ อาจารย์ไพฑูริย์ มาร่วมพิธีเปิดชุมชนของเราที่ชุมแพท่านเข้ามาในบ้านของดิฉันด้วยและยังใช้ห้องนี้ที่บ้านอีกด้วย เจ้าหน้าที่ อบต. ที่ชุมแพได้ให้ความช่วยเหลืออย่างดีในโครงการพัฒนาชุมชนเมืองชุมแพทั้งเมือง พวกเราทำงานกันอย่างหนักเพื่อพัฒนาชุมชน แต่ถ้าชุมชนไหนต้องการให้เราช่วยประสานงานโครงการกับหน่วยงานราชการท้องถิ่นเราก็ช่วยได้

พวกเราไม่เคยรู้สึกเบื่อเลย งานเรายิ่งมาก ต้องคุย ต้องประชุม ไปดูงาน ช่วยเหลือชุมชนอื่น ๆ เตรียมยื่นเรื่องขอสินเชื่อพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง ดิฉันต้องไปช่วย งานที่ศูนย์ที่เกือบทั่วประเทศ จนแทบไม่ได้นอนในบ้านตัวเองเลย เราเชื่อว่าถ้าเรา ทำความดี ความดีจะคุ้มครอง ไม่ให้ใครมาลักขโมยของในบ้านเรา ความดีเป็นเสมือนรั้ว ที่ป้องกันเราและบ้านของเรา

กล่าวโดยบ้าน้อม ผู้นำชาวบ้านชุมชนบ้านร่มเย็น เมืองชุมแพ จ. ขอนแก่น ในการสัมมนาเรื่อง การเงินและกองทุนในชุมชนจัดที่ทำเนียบรัฐบาล เดือน พฤศจิกายน ๒๕๕๐

## ทำไม โครงการบ้านมั่นคง แต่ละโครงการ จึงแตกต่างกัน... โครงการที่ชาวบ้านเป็นผู้ตัดสินใจและจัดการโครงการ จะตอบสนองความจำเป็น และความต้องการของชุมชนแต่ละแห่งที่แตกต่างกันไป

โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยและชุมชนภายใต้โครงการบ้านมั่นคงแต่ละโครงการมีเรื่องราวความเป็นมา และพัฒนาการของโครงการที่เป็นปัจเจก แต่กระนั้น เราสามารถมองเห็นแนวคิดหรือรูปแบบที่คล้ายคลึงกันของชุมชน ไม่ว่าจะเป็นการวางผังชุมชนวิธีการก่อสร้าง และอื่น ๆ ที่ชาวบ้านได้พบเห็นหรือดัดแปลงมาจากโครงการอื่นๆ ที่ชาวบ้านได้ไปเยี่ยมชมดูงานมา อย่างไรก็ตาม แต่ละโครงการคงมีเอกลักษณ์เป็นของตัวเองที่ไม่เหมือนโครงการอื่น ๆ

**ล**ักษณะสำคัญของโครงการมั่นคง คือ การที่ชาวบ้านเป็นผู้ตัดสินใจและจัดการโครงการเอง เนื่องจากโครงการเปิดโอกาสให้ชาวบ้านเป็นผู้คิด ผู้ทำ และเลือกแนวทางการพัฒนาที่ตอบสนองความต้องการของชาวบ้านในชุมชนนั้น ๆ ด้วยเหตุนี้ จึงทำให้รูปแบบการพัฒนาโครงการแต่ละโครงการมีความแตกต่างกัน

โครงการบ้านมั่นคงเปิดช่องให้ชุมชนได้ริเริ่มคิดและจัดการโครงการในรูปแบบที่เหมาะสม ในขณะที่เดียวกันก็ใช้ประโยชน์สูงสุดจากทรัพยากรที่มีอยู่ โอกาสที่ชาวบ้านจะได้รับการสนับสนุนริเริ่มโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยนั้น มีให้เสมอสำหรับชุมชนที่ประสบปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยที่มีความพร้อมในการจัดการพัฒนาโครงการไม่ว่าชุมชนจะมีขนาดเล็กหรือใหญ่ อยู่ในใจกลางเมืองหรือห่างไกล ตั้งอยู่บนที่ดินของใครก็ตาม (ที่วัด ที่ดินเอกชน ที่เช่า หรือที่ดินของเทศบาล เป็นต้น) และไม่ว่าจะเป็น ชุมชนประเภทใด (ชุมชนแออัดเก่าแก่ ชุมชนบุกรุก ผู้อาศัยในห้องเช่า หรือ บ้านเช่าที่ อยู่อาศัยกันอย่างแออัดเนื่องจากมีครอบครัวขยาย)

การพัฒนาปรับปรุงชุมชนเกี่ยวข้องกับโดยตรงกับความเข้มแข็งของชุมชน งบประมาณที่ชุมชนมีกำลังความสามารถและมีทรัพยากรที่สามารถตอบสนองความต้องการของชาวบ้านแล้ว สิ่งต่าง ๆ จะเกิดตามมาเอง ด้วยเหตุนี้ การพัฒนาที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านมั่นคงจึงมีความหลากหลายแตกต่างกัน เพราะชาวบ้านเป็นแกนหลักและเป็นเจ้าของโครงการ

## ทำไม โครงการบ้านมั่นคงมักเป็นโครงการขนาดเล็ก ?



ในจำนวนโครงการทั้งสิ้น ๗๘๔ โครงการนั้น ขนาดโครงการมีความแตกต่างกัน ตั้งแต่โครงการขนาด ๘ ครัวเรือน ไปถึงชุมชนขนาด ๖๕๐ ครัวเรือน อย่างไรก็ตาม โครงการส่วนใหญ่จะมีขนาด ๕๐-๑๐๐ ครัวเรือน ชาวบ้านเห็นว่าโครงการขนาดนี้กำลังพอเหมาะเพราะมีสมาชิกมากพอที่จะแสดงพลังชุมชน และไม่มากเกินไป จนทำให้ชาวบ้านไม่รู้จักกันอย่างทั่วถึงและสามารถร่วมมือร่วมใจกันในกิจกรรมอย่างพร้อมหน้า การที่โครงการบ้านมั่นคงบริหารจัดการโดยชุมชน ชาวบ้านจึงไม่ยากทำโครงการใหญ่เกินไป แต่โครงการขนาดเล็กมีความเกี่ยวพันกับลักษณะของปัญหาที่อยู่อาศัยของชุมชนหากเปรียบเทียบกับประเทศอื่น ๆ ในเอเชียด้วยกัน

ชุมชนแออัดในเมืองไทยจัดว่ามีขนาดเล็กและมีการกระจายตัวมากกว่า นอกจากนี้ ในการเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง ชาวบ้าน ไม่จำเป็นต้องรวบรวมสมาชิกให้มากพอก่อนจะดำเนินโครงการ ถ้าชุมชนมีสมาชิก ๓๐ ครัวเรือนที่ต้องการอยู่เป็นชุมชนเดียวกันเหมือนเดิมก็สามารถทำได้ ชาวบ้านบุกรุกหรือ ผู้เช่าที่อยู่กระจัดกระจายตามต่าง ๆ ที่ต้องการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคงร่วมกัน ก็สามารถทำได้เช่นกัน งบประมาณที่ชาวบ้านเหล่านี้มีการรวมตัวกันออมทรัพย์ตามข้อกำหนดของ พอช. และสามารถหาที่ดินเพื่อตั้งชุมชนใหม่ไม่ว่าจะเป็นการซื้อหรือเช่า ที่ดินก็ตามเมื่อนั้นโครงการบ้านมั่นคงก็พร้อมจะให้การสนับสนุนชาวบ้านในการพัฒนาปรับปรุงชุมชน



มีชาวบ้านอยู่มากที่มีชีวิตอยู่ในชุมชนที่ไม่มีความมั่นคง มีชีวิตที่วุ่นวายอยู่กับความกลัว ไร้ความมั่นคง มีความเป็นอยู่ต่ำกว่ามาตรฐาน และไม่สามารถพัฒนาสภาพความเป็นอยู่และวางแผนเพื่ออนาคตของชุมชนได้เพราะมีอนาคตที่แน่นอนรอพวกเขาอยู่ไม่ชีวิตอาจดำเนินเช่นนี้ตลอดไป แต่วันหนึ่งเมื่อชาวบ้านตระหนักว่าพวกเขาสามารถตัดสินใจเลือกอนาคตของตนได้ และช่วยกันหาที่ดินผืนใหม่เพื่อตั้งชุมชน เมื่อนั้นสิ่งต่าง ๆ ก็เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ชาวบ้านได้มีที่ดินเป็นของตนเอง ไม่มีใครมาไล่รื้อชุมชนของพวกเขาได้อีก กระบวนการคิดของชาวบ้านทั้งหมดเปลี่ยนไปจากเดิม สิ่งเหล่านี้มีนัยยะที่สำคัญยิ่ง

# ปัญหาที่ดิน

## และแกงออกของปัญหาของชุมชนในโครงการบ้านมั่นคง กระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านมั่นคงก่อให้เกิดการปฏิรูปที่ดินในรูปแบบใหม่

ที่ดินเป็นองค์ประกอบสำคัญประการหนึ่งที่สามารถกำหนดว่าโครงการพัฒนา ที่อยู่อาศัยของชุมชนชาวบ้านสามารถดำเนินการได้หรือไม่ ชุมชนที่ยากจนในเมืองไทยประสบปัญหาความไม่มั่นคงในการถือครองที่ดินเช่นเดียวกับอีกนานาประเทศ ปัญหาสำคัญประการหนึ่งเกิดจากการที่ชุมชนจำนวนมากบุกรุกที่สาธารณะที่รัฐเป็นผู้ดูแล และหน่วยงานรัฐเหล่านั้นมีนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่ยืดหยุ่นและไม่เอื้อประโยชน์ต่อคนจน ประกอบกับกระแสความต้องการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ การเก็งกำไรที่ดิน ปัญหาที่ดินมีราคาสูงขึ้น และปัญหาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทั้งหมดนี้นำไปสู่ปัญหาการไล่รื้อชุมชนชาวบ้าน นอกจากนี้ เงื่อนไขทางเศรษฐกิจพาณิชย์ และการเมืองต่อปัญหาที่ดินยิ่งเพิ่มพูนความซับซ้อนและยากลำบากในการได้สิทธิ์ ครอบครองที่ดินอย่างมั่นคงของชุมชนชาวบ้านที่ยากจน

โครงการบ้านมั่นคงเป็นโครงการที่มีระบบสินเชื่อที่มีความยืดหยุ่น และให้สิทธิ์ชาวบ้านเต็มที่ในการแก้ปัญหาที่ดินของชุมชน ไม่ว่าจะเป็นการซื้อหรือเช่าที่ดินที่ชุมชนตั้งอยู่เดิมหรือซื้อ/เช่าที่ดินผืนใหม่เพื่อตั้งชุมชน ดังนั้น กระบวนการเสาะหาที่ดิน ของชาวบ้านจึงแผ่ขยายไปทั่วประเทศ ชุมชนจำนวนมากกำลังอยู่ระหว่างการต่อรองเพื่อซื้อหรือเช่าที่ดิน ทั้งที่ดินในการดูแลของหน่วยงานรัฐและที่ดินเอกชน แม้ในเมืองที่หน่วยงานรัฐยืนยันว่าไม่มีที่ดินสำหรับชุมชนชาวบ้าน แต่ชาวบ้านก็ยังสามารถหาที่ดิน ที่เหมาะสมในการตั้งชุมชนและทำการต่อรองเพื่อซื้อ/เช่า ที่ดินผืนนั้น ๆ ได้ ในราคา ที่ถูกกว่าท้องตลาด

การที่ชาวบ้านเป็นตัวจักรสำคัญในการสร้างความมั่นคงในที่อยู่อาศัยให้ชุมชนนั้น อาจถือได้ว่าเป็นรูปแบบใหม่ของการปฏิรูปที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับคนจนในเมือง เป็นการปฏิรูปที่ดินในรูปแบบการกระจายอำนาจที่ดำเนินการโดยชาวบ้านที่เป็นผู้ประสบปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยเองโดยตรง อันเป็นรูปแบบที่อยู่เหนือวิธีดำเนินการของทางราชการ ปัจจุบันการมองหาและต่อรองที่ดินโดยชุมชนชาวบ้านผู้ยากจนแผ่ขยายวงออกไปทั่วประเทศและได้รับผลสำเร็จอย่างดี

โดยกระบวนการดังกล่าว ชาวบ้านไม่ต้องต่อสู้เพื่อความเท่าเทียมทางกฎหมาย หรือผลักดันให้เกิดกฎหมายที่เอื้อประโยชน์ต่อคนยากจน แต่ประการใด โครงการบ้านมั่นคงเปิดช่องทางให้ชาวบ้านหลีกเลี่ยงความยุ่งยากจากการต่อสู้เหล่านี้ที่ชาวบ้านแทบไม่มีโอกาสเป็นผู้ชนะได้เลยในการปฏิรูปที่ดินอย่างไม่เป็นทางการนี้ ชาวบ้านจะออกหาที่ดินที่เหมาะสมต่อการตั้งชุมชนใหม่ โดยอาศัยความรู้จักมักคุ้นกับเมืองที่ตนอาศัยอยู่และสืบเชื้อจาก พ่อช. เป็นเครื่องมือ การที่ชาวบ้านเป็นผู้จัดการทุกอย่างด้วยตนเอง ทำให้ชาวบ้านค่อยตระหนักในศักยภาพของตนเอง และเชื่อว่ากระบวนการสร้างความมั่นคงในที่ดินนั้นเป็นสิ่งที่พวกเขาสามารถทำได้

เมื่อชุมชนเข้ารับบทบาทผู้ต่อรองเพื่อให้ได้ที่ดินที่มีความมั่นคง บทบาทดังกล่าวทำให้ชาวบ้านหลุดจากสภาพของผู้รับมาเป็นผู้กำหนดสิ่งที่ตนเองต้องการ โดยการร่วมกันออกหาที่ดินและเลือกผืนที่ดินที่เหมาะสมเพื่อตั้งชุมชนใหม่ ต่อรองราคา และเมื่อซื้อหรือเช่าที่ดินที่ต้องการแล้ว ก็ร่วมกันจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและชุมชน ทั้งหมดนี้เกิดขึ้นได้ก็เพราะชาวบ้านตระหนักรู้ว่า ชุมชนมีสินเชื่อที่มีความยืดหยุ่น และตัวชุมชนเองมีความสามัคคีและน้ำหนึ่งใจเดียวกันของชุมชนอยู่เป็นทุนเดิม

# การทักที่ดินเพื่อความมั่นคง ในที่อยู่อาศัยของชาวบ้าน ไม่ต่างอะไรกับ “กองทัพมด”

เมื่อใดที่มีแหล่งเงินทุนที่มีความยืดหยุ่น ที่เปิดโอกาสให้ชาวบ้านสามารถกู้เงินเพื่อ นำไปแก้ ปัญหาความไม่มั่นคงในที่ดินและที่อยู่อาศัยโดยไม่มีขั้นตอนที่ยุ่งยากซับซ้อนเมื่อนั้นก็จะเกิดรูปแบบการแก้ปัญหาที่มีความหลากหลาย

การที่ชุมชนไม่มีเงินออมมากนักก็อปกับโครงการบ้านมั่นคงให้เพดานเงินกู้เพื่อที่ดินและที่อยู่อาศัยที่ค่อนข้างต่ำ ชาวบ้านจึงต้องอาศัยความคิดสร้างสรรค์อย่างเต็มที่ การที่ชาวบ้านรวมตัวกันเป็นชุมชนที่เข้มแข็งและเป็นเครือข่ายชุมชนที่แข็งแกร่ง ทำให้การมองหาที่ดินที่เหมาะสมมีโอกาสเป็นไปได้มากยิ่งขึ้น

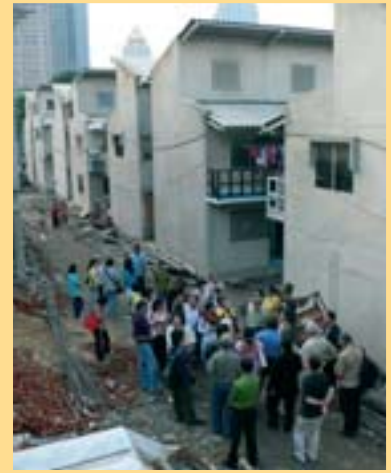
มีผู้เปรียบเทียบกับกระบวนการที่เกิดขึ้นนี้ว่า เหมือนกองทัพมดที่ถูกปล่อยไปทั่วประเทศ กองทัพมดจำนวนนับพันนับหมื่นนี้กำลังยุ่งอยู่กับการสำรวจตรวจตราถิ่นที่อยู่ของตน เพื่อหาที่ ๆ เหมาะสมในการตั้งบ้านเรือน สุดท้ายก็ได้ข้อมูลของที่ดินว่างเปล่า ทั้งที่ดินสาธารณะและที่เอกชน ที่ชุกชอนอยู่ตามมุมต่างๆ ของเมืองที่หน่วยงานรัฐ องค์กรพัฒนาเอกชน หรือบรรดานักวิจัยอาจไม่เคยรู้มาก่อนว่ามี

ชุมชนที่เปรียบประดุจฝูงมดที่อพยพไปสร้างถิ่นที่อยู่กระจัดกระจายในทุกเมือง ทุกจังหวัดในเมืองไทยนี้ได้สร้างความเชื่อมโยงเป็นเครือข่ายที่มีการถ่ายทอด และแลกเปลี่ยนความรู้ประสบการณ์กันอย่างสม่ำเสมอ ความช่วยเหลือเกื้อกูลกันเช่นนี้ยิ่งเพิ่มโอกาสให้ชุมชนได้มีที่ดินที่มั่นคงเพื่อพัฒนาชุมชน

ชุมชนจำนวนมากไม่น้อยมีความรู้สึกมั่นคงหากชุมชนตั้งอยู่ในที่ดินที่มีโฉนดเป็นของชุมชนในนามสหกรณ์ชุมชน ชุมชนที่ตั้งอยู่ในที่ดินสาธารณะในการดูแลของหน่วยงานราชการจะหาทางออกปัญหาที่ดินด้วยการต่อรองขอเช่าที่ดินระยะยาวในเมืองขนาดเล็ก พบว่าชาวบ้านเลือกที่จะเช่าที่สาธารณะเพราะสามารถต่อรองได้ค่าเช่าที่คำนวณดูแล้วถูกกว่าไปซื้อที่ดินราคาถูก ๆ เสียอีก

# การพัฒนาที่อยู่อาศัยของคนจนในเมืองในที่ดินในการดูแลของหน่วยงานรัฐ

การที่ชุมชนชาวบ้านสามารถต่อรองกับหน่วยงานรัฐที่ทำหน้าที่ดูแลที่ดินที่ชุมชนตั้งอยู่เพื่อการพัฒนาปรับปรุงที่อยู่อาศัยและสร้างความมั่นคงให้แก่ชุมชนได้นั้น คือ รูปธรรมของทางออกและเป็นไปได้ในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของคนจนรูปแบบใหม่เมื่อการดำเนินการโครงการบ้านมั่นคงล่วงเข้าสู่ปีที่สาม หน่วยงานรัฐผู้ดูแลที่ดินสาธารณะได้เริ่มให้ความร่วมมือกับโครงการมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ เป็นผลจากการที่หน่วยงานภาครัฐ ได้ตระหนักว่าการให้โอกาสชาวบ้านได้พัฒนาชุมชนของตน มีบ้าน ที่น่าอยู่ มีความมั่นคง และมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นนั้น เป็นการใช้ทรัพยากรที่ดินอย่างคุ้มค่า และเป็นประโยชน์ ในเชิงสังคมการพัฒนาปรับปรุงชุมชนยังได้เปลี่ยนสภาพที่ดินที่มีชุมชนบุกรุกตั้งอยู่อย่าง หนาแน่นไม่เป็นระเบียบให้กลับกลายมาเป็นที่ดินที่ได้รับการพัฒนาแล้ว แม้ค่าเช่าที่ดิน ที่ได้รับจะมีจำนวนไม่มากนักก็ตาม ปัจจุบันหน่วยงานรัฐผู้ดูแลที่ดินสาธารณะ หลายหน่วยงานให้ชุมชนทำสัญญาเช่าระยะยาวเพื่อการพัฒนาปรับปรุงที่อยู่อาศัย และชุมชนที่มั่นคงและน่าอยู่ หน่วยงานรัฐที่มีบทบาทสำคัญในการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง มีดังนี้



**1 กรมธนารักษ์ :** ที่ดินรัฐส่วนใหญ่อยู่ในความดูแลของกรมธนารักษ์ หน่วยงานนี้จึงมีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งต่อการพัฒนาชุมชนชาวบ้าน และโครงการบ้านมั่นคงก็ได้รับความร่วมมือจากกรมธนารักษ์อย่างดียิ่ง ในบันทึกความร่วมมือที่ พอช. ร่วมกับกรมธนารักษ์ได้ระบุว่ากรมธนารักษ์จะลดค่าเช่าที่ดินลงครึ่งหนึ่งและชุมชนสามารถทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับกรมธนารักษ์ นโยบายดังกล่าวมีผลเชิงปฏิบัติครอบคลุมจังหวัดต่างๆ นอกเหนือจาก กรุงเทพฯ นับแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๙ เป็นต้นมา แม้การต่อรองปัญหาที่ดินกับกรมธนารักษ์ยังไม่หมดไปเสียทุกกรณี แต่การต่อรองง่ายด้ายขึ้น และผลการต่อรองมีแนวโน้มเป็นประโยชน์ต่อชุมชนมากขึ้น มีสำนักงานกรมธนารักษ์หลายแห่งที่เสนอที่ดินในความดูแลที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ใดๆ แก่เครือข่ายชุมชนและ พอช. เพื่อพัฒนาโครงการที่มีอุปสรรคไม่สามารถดำเนินการพัฒนาในที่ดินเดิมที่ชุมชนตั้งอยู่ได้ รวมทั้งโครงการพัฒนาที่รวมเอาชุมชนบุกรุกขนาดเล็กที่กระจัดกระจายอยู่ต่างที่และผู้เช่ามาไว้ในโครงการเดียวกัน อันเป็นโครงการที่เป็นผลพวงจากการสำรวจผู้มีปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยในเมืองทั้งหมด นอกจากนี้ชุมชนที่มีอายุเก่าแก่ในที่ดินของกรมธนารักษ์ที่มีชาวบ้านที่มีสัญญาเช่าและไม่มีสัญญาเช่าอยู่ปะปนกันนั้น ชาวบ้านจะรวมตัวกันจัดตั้งสหกรณ์ชุมชนขึ้นเป็นตัวแทนต่อรองขอทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวในนามสหกรณ์ จากนั้นจึงเริ่มการพัฒนาปรับปรุงชุมชน

**2 สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ :** มีชุมชนแออัดจำนวนมากไม่น้อยทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดที่ตั้งอยู่ในที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ ในบันทึกความร่วมมือที่ พอช. ทำร่วมกับสำนักงานทรัพย์สินฯ นั้นมีข้อตกลงว่าทางสำนักงานทรัพย์สินฯ จะให้ชุมชน ๓๐ แห่ง ทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว ในกรณีนี้ สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้ขอให้ พอช. ช่วยจัดการพัฒนาชุมชนในที่ดินที่ชุมชนตั้งอยู่ ในจำนวนนี้มีอยู่ ๕ โครงการที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจาก พอช. และเริ่มดำเนินการพัฒนาปรับปรุงชุมชนแล้ว มีอยู่ ๓ โครงการที่ใช้วิธีแบ่งปันที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินฯ

**3 การรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) :** พอช. ได้ลงนามในบันทึกความร่วมมือกับ รฟท. เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๙ ในการให้ชุมชนบุกรุก ๑๔ แห่ง ในที่ดินของ รฟท. ทำการพัฒนาปรับปรุงชุมชนในที่ดินเดิม สหกรณ์ชุมชน เป็นตัวแทนชาวบ้านทำสัญญาเช่าที่ดินกับ รฟท. ๑๕-๓๐ ปี ต่อมา พอช. ได้ลงนามในบันทึกความร่วมมือกับ รฟท. อีกฉบับหนึ่ง ในบันทึกฯ ฉบับนี้ ระบุว่า ชุมชนบุกรุก ๑๐๐ ชุมชนในที่ดินของ รฟท. ทั่วประเทศจะทำการพัฒนาปรับปรุงชุมชนในที่ดินเดิมที่ชุมชนตั้งอยู่ และสหกรณ์ชุมชนจะได้ทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว ๑๕-๓๐ ปี เนื่องจาก รฟท. ยังไม่มีความมั่นใจในการให้ชุมชนเช่าที่ดินโดยตรง รฟท. จึงขอให้ พอช. เป็นผู้เช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาชุมชนเหล่านี้ และให้ พอช. เช่าช่วงที่ดินดังกล่าวแก่ชุมชนอีกต่อหนึ่ง

**4 ที่ธรณีสงฆ์ :** การที่เมืองไทยมีวัดอยู่มากมายทำให้ที่ธรณีสงฆ์ในเมืองไทยกินครอบคลุมเนื้อที่ค่อนข้างมาก ผู้จัดการดูแลที่ดินเหล่านี้เป็นของวัดที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินนั้นๆ และกรมศาสนา กล่าวคือ ในกรณีการขอเช่าที่ดิน วัดที่ดูแลที่ธรณีสงฆ์นั้นๆ จะมีอำนาจ ให้สิทธิการเช่าที่ดินได้ไม่เกิน ๓ ปี หากต้องการทำสัญญาเช่าที่ธรณีสงฆ์เกินกว่า ๓ ปี ต้องให้กรมศาสนาเป็นผู้อนุมัติ ชุมชนวัดโพธิ์วราราม ในจังหวัดอุดรธานี เป็นชุมชน แห่งแรกที่สามารถทำสัญญาเช่าที่ธรณีสงฆ์ที่ชุมชนตั้งอยู่ในนามสหกรณ์ได้ถึง ๓๐ ปี ความสำเร็จในการต่อรองทำสัญญาเช่าระยะยาวของชุมชนแห่งนี้จะเป็นการนำร่อง ให้ชุมชนอื่น ๆ สามารถต่อรองเช่าที่ธรณีสงฆ์ระยะยาวได้เช่นกันในอนาคต

**5 กรมชลประทาน :** มีชุมชนจำนวนมากที่ตั้งอยู่ในเนื้อที่ว่างชายคลองหรือแม่น้ำที่อยู่ในความดูแลของกรมชลประทาน ในอดีตการต่อรองที่ดินกับกรมชลประทานมักไม่ค่อยประสบความสำเร็จ แต่ในปัจจุบันเริ่มมีชุมชนที่ได้รับสัญญาเช่าระยะยาวจากกรมชลประทาน ความสำเร็จในการต่อรองของชุมชนเหล่านี้จะมีผลให้ชุมชนอื่นๆ ได้รับสัญญาเช่าระยะยาวตามมาเช่นเดียวกัน

## แม้จะมีตัวอย่างความสำเร็จ

ในการต่อรองทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับหน่วยงานรัฐปรากฏให้เห็นอยู่มากมายหลายกรณี แต่ในความเป็นจริงหน่วยงานรัฐไม่ได้ให้ความร่วมมือเสมอไป การจะทำให้หน่วยงานรัฐผู้ดูแลที่ดินสาธารณะโอนอ่อนผ่อนปรนลงได้นั้นต้องอาศัยความพยายาม ท่าทีและข้อเสนอเพื่อใช้ในการต่อรองใหม่ๆ และทักษะในการเจรจาต่อรอง อย่างไรก็ตาม มีเงื่อนไขที่จำเป็นอีกสองประการในการโน้มน้าวหน่วยงานรัฐให้โอนอ่อนผ่อนตาม ซึ่งก็คือ การใช้ที่ดินต้องเป็นไปเพื่อโครงการพัฒนาปรับปรุงชุมชนขนาดใหญ่ที่ครอบคลุมชุมชนหลายๆ ชุมชนและต้องมั่งมีประมาณที่ชัดเจนในการดำเนินโครงการ

ไม่เฉพาะในเมืองไทยเท่านั้นที่ชุมชนประสบปัญหาความไม่มั่นคงในที่ดินและการพัฒนาชุมชนในที่ดินในการดูแลของรัฐ เมืองต่างๆ ในเอเชียมากมายหลายแห่งต่างประสบ ปัญหาเดียวกันหน่วยงานรัฐผู้ดูแลที่ดินสาธารณะ มีนโยบายที่เข้มงวดและไม่ต้องการให้ ที่ดินในความดูแลในหน่วยงานของตนเป็นที่ ชุมชนชาวบ้านที่ยากจนได้ตั้งบ้านเรือน อย่างถูกต้องมั่นคงแม้ชุมชนแออัดส่วนใหญ่จะตั้งบ้านเรือนอยู่ในที่ดินที่รัฐดูแลแล้วก็ตาม ทิศนี้ทำให้การต่อรองเพื่อการพัฒนาปรับปรุงชุมชนและสร้างความมั่นคงในที่อยู่อาศัยให้แก่ชุมชนคนยากจนทำได้ยากลำบาก

ด้วยเหตุนี้ โครงการบ้านมั่นคงจึงมีความสำคัญอย่างมาก เพราะโครงการนี้ได้เป็นตัวอย่างให้หน่วยงานรัฐในประเทศอื่นๆ ได้เห็นว่า การใช้ที่ดินรัฐเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาชุมชนนั้นเป็นสิ่งที่กระทำได้และควรที่จะกระทำ



# ช่างชุมชน

## เครือข่ายของช่างฝีมือในชุมชน :

ในช่วงระยะสามปีที่ผ่านมาที่โครงการบ้านมั่นคงมีการขยายตัวออกไปอย่างรวดเร็วในหลายจังหวัดทั่วประเทศนั้น เครือข่ายชุมชนหลายเครือข่ายได้รวบรวม รายชื่อช่างอิสระช่างปูน ช่างไม้ ช่างประปา ช่างไฟฟ้า และช่างก่อสร้างที่มีฝีมือที่อาศัยอยู่ตามชุมชนต่างๆ เพื่อติดตามให้มาช่วยงานเมื่อชุมชนที่กำลังทำโครงการบ้านมั่นคงต้องการความช่วยเหลือ สิ่งนี้ไม่เพียงเป็นวิธีการสนับสนุนช่วยเหลือในทางการช่างแก่กระบวนการพัฒนาปรับปรุงชุมชน แต่ยังเป็นการสร้างงานและก่อให้เกิดธุรกิจร่วมกันภายในชุมชน ที่ชุมชนคลองบางบัว ชาวชุมชนฝึกหัดทักษะงานก่อสร้างด้วยการลงมือ ทำจริง มีการถ่ายทอดความรู้ความชำนาญไปยังกลุ่มช่างก่อสร้างของชุมชนที่ได้ความรู้ความชำนาญเพิ่มเติมจนสามารถรับงานก่อสร้างให้ชุมชนอื่นๆ และงานก่อสร้างนอกชุมชนได้

กลุ่มช่างเหล่านี้เรียกดั้งเดิมว่า "ช่างชุมชน" อันเป็นการปรับสภาพภาพ และกิจกรรมที่พวกเขาทำอยู่ให้มีความเป็นมืออาชีพยิ่งขึ้น กลุ่มช่างชุมชนส่วนใหญ่เลือกที่จะรับงานในชุมชน พวกเขาจะได้รับค่าแรง ๒๐๐ บาท/วัน ชาวชุมชนเองก็เลือกที่จะจ้างช่างชุมชนมากกว่าที่จะจ้างผู้รับเหมาที่มีกคิราคาสูงกว่าที่ควร

ชุมชนบางแห่งจ้างช่างชุมชนเพื่อทำงานก่อสร้างทุกอย่างในโครงการแต่มีอีกหลายแห่งที่จ้างช่างชุมชนเข้ามาทำงานก่อสร้างงานฐานรากให้ งานก่อสร้างที่เหลือใช้แรงงานภายในชุมชน ช่างชุมชนไม่เพียงรับงานก่อสร้าง แต่ยังให้คำปรึกษาหรือช่วย แก้ไขปัญหาให้แก่ชุมชน เช่น ปัญหาทางระบายน้ำ งานด้านโครงสร้างและงาน ออกแบบบ้าน เป็นต้น

"ช่างชุมชน" ได้ทำงานก่อสร้างโครงการบ้านมั่นคงแก่ชุมชนต่าง ๆ แล้วจำนวน ๓๘ แห่ง จำนวนบ้านที่ก่อสร้างทั้งสิ้น ๕,๖๐๙ หลัง

ถ้าเราจะลองคิดค่าแรงที่ต้องใช้ในการก่อสร้างบ้านเหล่านี้ทั้งหมด (เฉลี่ยประมาณหลังละ ๔๐,๐๐๐ บาท) จะพบว่าโครงการบ้านมั่นคงสร้างงานที่คิดเป็นรายได้ อย่างต่ำ ๒๒๕ ล้านบาทแก่กลุ่มประชากรที่ยากจนที่สุดในเมือง

# แรงงานชุมชน หรือ ผู้รับเหมา อะไรดีกว่ากัน ?

การศึกษาโครงการบ้านมั่นคง ๕ โครงการ พบว่าการใช้แรงงานชุมชนสามารถลดราคาค่าก่อสร้างลงได้ราว **ครึ่งหนึ่ง** ของราคาค่าก่อสร้างที่ผู้รับเหมาคิด

ทว่าอย่างไรชาวบ้านจะสามารถใช้เงินทุนภายในวงเงินสินเชื่อและเงินสนับสนุนจำนวนไม่มากที่มีอยู่อย่างคุ้มค่าที่สุดเพื่อสร้างบ้านที่คงทนและน่าอยู่ที่สุดเท่าที่จะสร้างได้ การร่วมมือร่วมใจกันในการพัฒนาโครงการสามารถช่วยลดค่าใช้จ่ายได้ การลดต้นทุนอีกวิธีหนึ่งคือการใช้แรงงานภายในชุมชนการดำเนินการโครงการบ้านมั่นคงที่ผ่านมาแสดงให้เห็นอย่างชัดเจนว่า เมื่อชุมชนมีการรวมตัวกันอย่างเข้มแข็ง ชาวบ้านก็จะยิ่งกระตือรือร้นที่จะลงแรงเพื่อก่อสร้างบ้านของตน อันจะทำให้งบประมาณในการดำเนินการลดต่ำลง ในทางตรงกันข้าม ชุมชนที่จ้างผู้รับเหมา เข้ามาทำงานก่อสร้างในโครงการ ซึ่งทำให้ค่าก่อสร้างสูงกว่าการใช้แรงงานชุมชนนั้น มักพบในชุมชนที่ไม่มีมีการรวมตัวกันอย่างเข้มแข็งเพียงพอ

ชุมชนบางแห่งจะจ้างผู้รับเหมาเข้ามาทำงานก่อสร้างเฉพาะในส่วนที่ชาวบ้านไม่สามารถทำเองได้ เช่น งานต่อเสาเข็มและวางฐานราก แต่วิธีเดียวที่จะลดค่าใช้จ่ายไม่เกินงบประมาณที่ชุมชนมีอยู่ได้ก็คือ การที่ชาวบ้านจะต้องลงแรงทำงานก่อสร้างเองทั้งหมด ถ้าโครงการบ้านมั่นคงเป็นโครงการที่ดำเนินการโดยชาวชุมชนอย่างแท้จริง ชาวบ้านจะเห็นผลจากหยาดเหงื่อของพวกตนชัดเจน แต่การจ้างผู้รับเหมา เข้ามาดำเนินงานนั้นไม่เพียงเพิ่มหนี้ให้ชาวบ้าน แต่ยังทำให้ชาวบ้านไม่มีอำนาจควบคุมอย่างเต็มที่ก็ได้

มีการศึกษาที่เปรียบเทียบค่าก่อสร้างของโครงการบ้านมั่นคง ๕ แห่งในกรุงเทพฯ ซึ่งพบว่าชุมชนที่จ้างผู้รับเหมาเข้ามาดำเนินการก่อสร้างโครงการต้องใช้งบประมาณเกือบเท่าตัวของค่าใช้จ่ายในโครงการที่ใช้แรงงานชุมชนดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด การนำผู้รับเหมาเข้ามาทำการก่อสร้างนั้นผู้รับเหมาจะคิดค่าแรง และวัสดุก่อสร้างที่บวกผลกำไรเข้าไปอีกราว ๑๕-๓๐% สิ่งนี้เป็นประสบการณ์และการเรียนรู้ที่ชาวบ้านถ่ายทอดให้แก่กัน และมีชุมชนมากขึ้นเรื่อยๆ ที่ต้องการพัฒนาโครงการโดยอาศัยแรงงานในชุมชน ผลที่ได้จากการเปรียบเทียบค่าก่อสร้างของโครงการบ้านมั่นคงจากการศึกษา มีดังนี้

- 1

**ใช้แรงงานชุมชนก่อสร้างบ้าน**  
**ค่าก่อสร้างเฉลี่ย ๒,๕๕๖ บาท/ตรม.**  
 ชุมชนคลองลำน้ำบุ่งใช้แรงงานชุมชนที่แบ่งเป็น ๓ ทีม ก่อสร้างบ้านในโครงการ บ้านเดี่ยวสองชั้น พื้นที่ใช้สอย ๙๙ ตรม. ใช้ค่าก่อสร้างหลังละ ๒๕๖,๐๐๐ บาท คิดเป็นค่าก่อสร้างเฉลี่ย ๒,๕๕๖ บาท/ตรม.

---

- 2

**ใช้แรงงานชุมชนก่อสร้างบ้าน**  
**ค่าก่อสร้างเฉลี่ย ๒,๘๑๘ บาท/ตรม.**  
 ชุมชนร่วมสามัคคีใช้ทีมงานก่อสร้างในชุมชนสร้างบ้านในโครงการ บ้านแถวสองชั้นครึ่ง พื้นที่ใช้สอย ๑๑๐ ตรม. ใช้ค่าก่อสร้างหลังละ ๓๑๐,๐๐๐ บาท คิดเป็นค่าก่อสร้างเฉลี่ย ๒,๘๑๘ บาท/ตรม.

---

- 3

**ใช้แรงงานชุมชนก่อสร้างบ้าน**  
**ค่าก่อสร้างเฉลี่ย ๓,๒๒๐ บาท/ตรม.**  
 ชุมชนคลองบางบัวใช้ทีมงานก่อสร้างในชุมชนสร้างบ้านในโครงการ บ้านแถวสองชั้น พื้นที่ใช้สอย ๑๐๐ ตรม. ใช้ค่าก่อสร้างหลังละ ๓๒๒,๐๐๐ บาท คิดเป็นค่าก่อสร้างเฉลี่ย ๓,๒๒๐ บาท/ตรม.

---

- 4

**ใช้แรงงานชุมชนก่อสร้างบ้าน**  
**ค่าก่อสร้างเฉลี่ย ๖,๑๖๔ บาท/ตรม.**  
 ชุมชนแก้วพัฒนาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านในชุมชน บ้านแถวสองชั้น พื้นที่ใช้สอย ๔๙ ตรม. ใช้ค่าก่อสร้างหลังละ ๓๒๙,๐๐๐ บาท คิดเป็นค่าก่อสร้าง เฉลี่ยหลังละ ๖,๗๑๔ บาท/ ตรม.

---

- 5

**ใช้แรงงานชุมชนก่อสร้างบ้าน**  
**ค่าก่อสร้างเฉลี่ย ๗,๒๐๐ บาท/ตรม.**  
 ชุมชนสวนพหลูจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านในชุมชน บ้านแถวสองชั้นครึ่ง พื้นที่ใช้สอย ๔๓.๗๔ ตรม. ใช้ค่าก่อสร้างหลังละ ๓๑๕,๐๐๐ บาท คิดเป็นค่าก่อสร้างเฉลี่ยหลังละ ๗,๒๐๐ บาท/ตรม.

# การมีส่วนร่วมของหน่วยงานบริหารของรัฐ ในท้องถิ่นในโครงการบ้านมั่นคง

**ข**ณะโครงการบ้านมั่นคงขยายตัวออกไปเรื่อยๆ นั้น โครงการได้รับความร่วมมือจากหน่วยงานบริหารของรัฐในท้องถิ่นมากขึ้นและมีบทบาทที่สำคัญมากขึ้นในการสนับสนุนกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเปลี่ยนแปลงท่าทีของหน่วยงานรัฐในท้องถิ่น ที่เกิดขึ้นในระยะ ๓-๔ ปีที่ผ่านมา มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อกระบวนการที่นำไปสู่ความเปลี่ยนแปลง

เจ้าหน้าที่รัฐในเมืองหลายแห่งช่วยเหลือชุมชนให้มีน้ำประปาและไฟฟ้าต่อเข้าในชุมชนอย่างถาวร และออกทะเบียนบ้านให้ชาวบ้าน เทศบาลบางแห่งใช้งบประมาณของตนทำถนนเข้าชุมชน และเพิ่มมูลค่าแก่โครงการด้วยการสนับสนุนช่วยเหลืออีก หลากหลายวิธีด้วยกัน การที่หน่วยงานบริหารของรัฐในท้องถิ่นให้การสนับสนุนชุมชน ในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยและสภาพชีวิตความเป็นอยู่นั้น เป็นที่ชัดเจนว่า ความสัมพันธ์ ระหว่างชุมชนชาวบ้านที่ยากจนและเทศบาลผู้ดูแลเมืองที่ชุมชนตั้งอยู่นั้นได้เปลี่ยนไปจากเดิม จากความรู้สึกที่ว่าต่างฝ่ายต่างยืนอยู่คนละข้าง ไม่มีความไว้วางใจซึ่งกันและกัน ได้เปลี่ยนแปลงมาเป็นความช่วยเหลือเกื้อกูลกัน เมื่อเป็นเช่นนี้ หน่วยงานรัฐในท้องถิ่นควรที่จะรู้สึกภูมิใจในกระบวนการพัฒนาปรับปรุงชุมชนที่ตนมีส่วนสำคัญในการสนับสนุน นับเป็นเวลานานหลายสิบปีที่การปกครองแบบรวมศูนย์ของไทยทำให้หน่วยงานบริหารของรัฐในท้องถิ่นขาดอำนาจและทรัพยากรในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของคนจนในเมืองได้เอง ไม่เพียงเท่านั้น ความพยายามในการแก้ปัญหาที่ไม่ได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลกลาง ในการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง พอช. สนับสนุนให้ชุมชนมีบทบาท สำคัญในการตัดสินใจและจัดการพัฒนาชุมชนของตนโดยการมีส่วนร่วมของหน่วยงาน บริหารในท้องถิ่น การเข้ามามีส่วนร่วมในกระบวนการนี้มากขึ้นเรื่อยๆ มีผลให้การ ดำเนินโครงการบ้านมั่นคงสามารถสำเร็จลุล่วงไปได้โดยไม่มีอุปสรรคที่มิใช่จำเป็นในหลาย ๆ แห่งที่มีการดำเนินการโครงการบ้านมั่นคงตัวแทนจากเทศบาลจะดำรงตำแหน่งประธานกรรมการเมือง การได้รับการสนับสนุนจากหน่วยงานบริหารของรัฐ ได้เพิ่มพูนความสามารถให้โครงการเดินหน้าต่อไปอย่างไม่หยุดยั้ง

**ใ**มื่อมีโครงการบ้านมั่นคงนำร่องขึ้นในเมือง เมื่อนั้นนายกเทศมนตรีและหน่วยงาน บริหารในท้องถิ่นจะตระหนักว่าโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยการจัดการของชาวบ้านนั้น ไม่ใช่เรื่องเกินจริง แต่เป็นเรื่องที่ทำได้จริง และก่อให้เกิดการเรียนรู้และผลดีอันให้เกิดการเดินทางของโครงการ จากโครงการนำร่องไปสู่การขยายโครงการที่ครอบคลุมชุมชนของคนจนอีกมากมายหลายแห่งและทุก ๆ แห่งในที่สุด

เมื่อมีกำลังผลักดันจากชุมชนและหน่วยงานบริหารของรัฐเช่นที่กล่าวมา ทั้งมีแรงสนับสนุนจากสถาบันการศึกษา วัด ครู/อาจารย์ รวมทั้งองค์กรพัฒนาเอกชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ หลังการขับเคลื่อนกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยของโครงการ บ้านมั่นคงจึงเพิ่มพูนขึ้นอย่างมาก ก่อให้เกิดศักยภาพในการแก้ปัญหาในขอบเขตที่ไม่มี หน่วยงานรัฐหน่วยงานใดเคยทำได้มาก่อน ในปีที่ทำของการดำเนินโครงการบ้านมั่นคง เราจะเห็นเครือข่ายชุมชนและหน่วยงานบริหารของรัฐในท้องถิ่น/จังหวัด ในเมืองต่าง ๆ ๒๒๖ แห่งทั่วประเทศร่วมมือกันทำแผนการพัฒนาปรับปรุงชุมชนทั่วทั้งเมืองโดยไม่มี ชุมชนแห่งใดที่ถูกขลิบ



ไม่มีความจำเป็นต้องผลักดันคนจนออกจากเมืองไม่มีความจำเป็นต้องตราหน้าชุมชนนกรุกว่าเป็นผู้กระทำผิดกฎหมาย

การพัฒนาและให้ความมั่นคงในที่ดินและที่อยู่อาศัยแก่ชุมชนก่อให้เกิดผลดีต่อทุกฝ่ายไม่ว่าจะเป็นคนจน เจ้าของที่ดิน เทศบาล รัฐบาลกลาง และสังคมโดยรวม การพัฒนา ปรับปรุงชุมชนเป็นหนทางที่ปรับเปลี่ยนความสัมพันธ์ของคนจนกับหน่วยงานบริหารในเมือง/จังหวัด ที่ชาวบ้านเป็นประชากรส่วนหนึ่ง ที่ตนคิดเชิงลบที่ทางราชการมีต่อคนจน ได้แปรเปลี่ยนมาเป็นทัศนคติเชิงบวก อันนำไปสู่การให้ความช่วยเหลือเกื้อกูลและความร่วมมือระหว่างกัน และท้ายที่สุดนำไปสู่การได้ประโยชน์ร่วมกัน

# สินทรัพย์ ที่เกิดจากการดำเนิน โครงการบ้านมั่นคง...

รัฐบาลได้อนุมัติงบประมาณจำนวน ๓.๖ พันล้านบาทสำหรับปีงบประมาณ ๒๕๕๑ สำหรับดำเนินโครงการบ้านมั่นคงเพื่อการปรับปรุงที่อยู่อาศัยจำนวน ๒๕,๐๐๐ หน่วย ประเทศอื่น ๆ ในเอเชียอาจมองว่ารัฐบาลในประเทศของตนไม่มีกองทุนลักษณะเช่นนี้ และคงไม่มีงบประมาณมากพอที่จะสนับสนุนโครงการเช่น โครงการบ้านมั่นคงได้ ข้อสังเกตดังกล่าวมีเหตุผลเพียงพอหรือไม่

ประการแรก เงิน ๑.๗ พันล้านบาท นับเป็นเงินจำนวนน้อยนิดเมื่อเทียบกับงบประมาณเพื่อสาธารณะทั้งหมด และที่สำคัญ เงินส่วนนี้ก่อให้เกิดประโยชน์มากมายแก่ประชากรกลุ่มที่ได้รับประโยชน์น้อยกว่าโครงการต่าง ๆ ของรัฐ

ประการที่สอง การสนับสนุนเงินของรัฐเพื่อที่อยู่อาศัยของคนจนจะกระตุ้นให้เกิดการลงทุนและไหลเวียนของเงินทั้งภายในและนอกชุมชน และท้ายที่สุดเกิดเป็นสินทรัพย์ที่สูงกว่าเงินลงทุนเบื้องต้นมากนัก สินทรัพย์เหล่านี้ ได้แก่

- **สินทรัพย์ทางเศรษฐกิจ** (Economic assets) หากเรานำเงินที่ใช้ในกิจกรรมต่าง ๆ ในโครงการทั้งหมด อาจประมาณได้ว่าเงินสนับสนุนจากรัฐคิดเป็น ประมาณ ๒๐ % ส่วนอีก ๘๐% มาจากในชุมชนเอง ชาวบ้านมักลงทุนสร้างบ้านมากกว่าสินเชื่อที่ได้รับและใช้เงินกินงบประมาณก่อสร้างสาธารณูปโภคที่รัฐ สนับสนุนแบบให้เปล่า ที่กล่าวมานี้หมายความว่า มีเงินจำนวนมากที่หลั่งไหล เข้าสู่ระบบเศรษฐกิจในท้องถิ่นที่ชุมชนตั้งอยู่
- **สินทรัพย์จากความมั่นคงในที่ดิน** (Tenure security assets) โครงการบ้านมั่นคง ก่อให้เกิดความมั่นคงในการถือครองที่ดิน หากเราวัดออกมาเป็นมูลค่า จะเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงมาก
- **ที่ดินโดยรอบโครงการมีมูลค่าสูงขึ้น** (Land values nearby increase) การพัฒนาชุมชนไม่ว่าในที่ดินเดิมหรือย้ายไปตั้งชุมชนใหม่ในที่ดินที่ยัง ไม่ได้พัฒนากระตุ้นให้เกิดการพัฒนาและการลงทุนโดยรอบชุมชน
- **สินทรัพย์ที่เกิดจากพัฒนาสาธารณูปโภค** (Municipal infrastructure assets) หน่วยงานบริหารราชการในท้องถิ่น /จังหวัด มักจะลงทุนเพิ่มเติม เพื่อปรับปรุงชุมชนและบริเวณรอบ ๆ ชุมชน เกินกว่าแผนที่ชาวบ้านจัดทำไว้
- **สินทรัพย์ทางสังคม** (Social assets) สินทรัพย์ทางสังคมไม่ใช่ตัวเงิน แต่เป็นสิ่งที่เห็นผลเป็นรูปธรรมได้ ได้แก่ ความมั่นใจและความหวังที่เพิ่มขึ้นใน หมู่ชาวบ้าน พลังและศักยภาพในการทำงาน ความสัมพันธ์ที่ดีขึ้นกับหน่วยงานรัฐ ความรู้สึกมั่นคงและสุขอนามัยที่ดีขึ้นของชาวบ้านและชุมชน ความรู้สึกว่าได้รับการยอมรับอย่างถูกกฎหมาย และวัฒนธรรมใหม่ของการมีส่วนร่วมในกิจกรรมชุมชนของสมาชิก

การลงทุนตามที่กล่าวมาให้ผลตอบแทนที่มากกว่าต้นทุนที่ลงไปมากมายอันเป็นประโยชน์ต่อเมืองและต่อประเทศโดยรวม การลงทุนในโครงการบ้านมั่นคงเป็นการลงทุนกับคน กับที่ดินกับการสร้างเงิน สร้างงาน และการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจเป็นการลงทุนเพื่อการแก้ไขความไม่เท่าเทียมกัน ใน สังคมและการแก้ปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัย และการที่ชาวบ้านไม่มีโอกาสได้เป็นเจ้าของบ้านในราคาที่เขาบ้านมีกำลังผ่อนชำระได้

# รูปแบบต่างๆ ของการพัฒนาปรับปรุงที่อยู่อาศัยและชุมชนใน โครงการบ้านมั่นคง

รูปแบบการพัฒนาปรับปรุงที่อยู่อาศัยและชุมชนในโครงการบ้านมั่นคงที่ดำเนินการอยู่ทั้งหมดอาจแบ่งคร่าวๆ ออกได้เป็น ๕ รูปแบบด้วยกัน รูปแบบเหล่านี้ไม่ใช่ รูปแบบที่ตายตัว สามารถปรับให้เข้ากับความเหมาะสมและความต้องการของชุมชนได้เสมอ และแน่นอนที่รูปแบบการพัฒนาโครงการจะไม่หยุดนิ่งแต่จะมีวิวัฒนาการไปพร้อม ๆ กับการขยายตัวออกไปของโครงการ

## 1 การพัฒนาปรับปรุง ชุมชนเดิม

การพัฒนาปรับปรุงชุมชนในรูปแบบนี้เป็นการปรับปรุงสิ่งแวดล้อมทางกายภาพสาธารณูปโภคพื้นฐาน โดยชุมชนคงอยู่ในที่ดินเดิม และคงลักษณะโครงสร้างทางสังคมดั้งเดิมของชุมชนไว้ กล่าวคือ ที่อยู่อาศัยของชาวบ้านทางเดิน/ถนน และที่ว่างส่วนรวมของชุมชนได้รับการปรับปรุง/ซ่อมแซมให้มีสภาพดีขึ้นโดยไม่มีมีการปรับผังชุมชนเดิม นอกจากนี้ การปรับปรุงสภาพทางกายภาพและคุณภาพชีวิตของชาวบ้านยังนำไปสู่การพัฒนาในด้านอื่น ๆ ที่มีความสำคัญ เช่น กิจกรรมการกระจายรายได้ กองทุนสวัสดิการและธุรกิจร่วมกันในนามชุมชน เป็นต้น



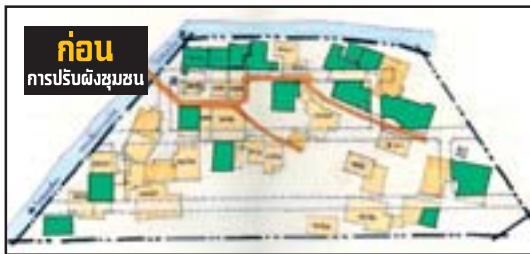
ชุมชนตรอกขนมถั่วย จังหวัดอยุธยา

ภาพแสดงความเปลี่ยนแปลงทางกายภาพในชุมชนก่อนและหลังการพัฒนา จะเห็นว่ามีการปรับปรุงถนนให้ดีขึ้น ทาสีบ้านใหม่ และมีการปลูกต้นไม้เพิ่มขึ้น

## 2 ปรับผังชุมชน ในที่ดินเดิม

การปรับผังชุมชนเป็นการปรับปรุงให้ชุมชนมีระเบียบมากขึ้น ด้วยการปรับปรุงสาธารณูปโภคและสภาพทางกายภาพของชุมชน กล่าวคือ ปรับผังบางส่วนของที่อยู่อาศัยและทางเดิน/ถนนให้เหมาะสมเป็นระเบียบมากขึ้น และมีการทำทางระบายน้ำและทางเดินเพิ่มเติมถ้าจำเป็น โดยวิธีนี้ ชาวบ้านสามารถปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนเมื่อมีความพร้อมตามปกติ การพัฒนาปรับปรุงชุมชนในแนวทางนี้ บ้านชาวบ้านส่วนหนึ่งต้องย้ายออกจากที่เดิมหรือขยับตัวบ้านบางส่วนเพื่อนำที่ดินมาพัฒนาสาธารณูปโภคที่จำเป็นถนนหรือทางเดินอาจต้องปรับใหม่เพื่อให้สามารถทำทางระบายน้ำและวางระบบประปาได้

การพัฒนาปรับปรุงชุมชนโดยการปรับผังชุมชนนี้ มักเลือกใช้ในกรณีที่ชุมชนสามารถต่อรองซื้อหรือเช่าที่ดินที่ชุมชนตั้งอยู่ระยะยาวได้ ทั้งสองกรณี การปรับผังชุมชนใหม่เป็นก้าวสำคัญที่จะสร้างความรู้สึกมั่นคงในที่ดินและที่อยู่อาศัย



การพัฒนาด้วยวิธีการปรับผังชุมชนใหม่ที่ชุมชนเจริญชัยนิมิตรใหม่ได้ปรับถนนในชุมชนให้ตรงและกว้างขึ้น และมีการสร้างบ้านใหม่ขึ้นหลายหลัง

## 3 ก่อสร้างชุมชนใหม่ ในที่ดินเดิม

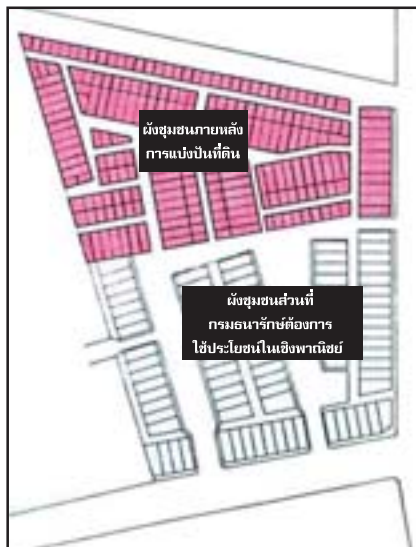
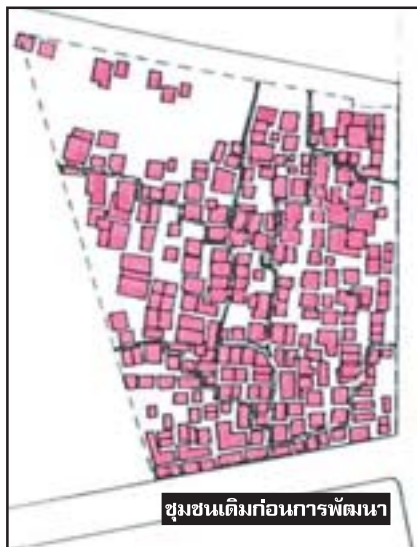
การพัฒนาปรับปรุงชุมชนในรูปแบบนี้ สิ่งก่อสร้างที่มีอยู่ในชุมชนเดิมจะถูกรื้อออกและก่อสร้างขึ้นใหม่ทั้งหมดในที่ดินเดิมภายหลังการทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว หรือซื้อที่ดินที่ชุมชนตั้งอยู่ ความมั่นคงในการถือครองที่ดินที่เกิดขึ้นทำให้ชาวบ้านอยากพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยให้มีสภาพดีขึ้นโดยการสร้างบ้านหลังใหม่ขึ้นในที่ดั้งเดิมของชุมชนในชุมชนที่ตั้งอยู่ในที่ต่ำ ชาวบ้านสามารถถมที่ดินให้สูงขึ้นก่อนการก่อสร้างบ้าน ขึ้นใหม่ เพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมขังในฤดูฝน แม้ว่าภาพพัฒนาในรูปแบบนี้จะเปลี่ยน สภาพทางกายภาพของชุมชนใหม่และสมาชิกชุมชนต้องปรับตัวให้เข้ากับสิ่งแวดล้อม ที่เปลี่ยนไป แต่การพัฒนาดังกล่าวชาวบ้านยังสามารถอาศัยอยู่ในที่ดินเดิมของชุมชน และคงอยู่ใกล้แหล่งงาน และโรงเรียน อันเป็นความต่อเนื่องของชีวิตชุมชนที่สำคัญยิ่ง และคุ้มครองความยุ่งยากทั้งหลายรวมทั้งค่าใช้จ่ายที่ทุกคนรอบคร้วต้องแบกรับเพื่อปรับปรุงชุมชนและสร้างบ้านใหม่



ภาพก่อนและหลังการก่อสร้างชุมชนใหม่ในเฟสแรกที่ชุมชนบ่อนไก่ ชุมชนบ่อนไก่อตั้งอยู่ในที่ดินของกรมธนารักษ์ ชุมชนถูกเพลิงไหม้เกือบทั้งหมด ภายหลังชุมชนสามารถต่อรองทำสัญญาเช่าระยะยาว และสร้างชุมชนขึ้นใหม่



## 4 การแบ่งปันที่ดิน



▲ ชุมชน ก่อน การพัฒนา



▲ ชุมชน ภายหลัง การพัฒนา

การแบ่งปันที่ดินเป็นแนวทางการพัฒนาที่ดินที่ทั้งเจ้าของที่ดินและชุมชนต่างได้ประโยชน์จากที่ดิน โดยการแบ่งที่ดินที่เคยเป็นที่ตั้งชุมชนเดิมออกเป็นสองส่วน ส่วนหนึ่งจะคืนให้เจ้าของที่ดินนำไปใช้ประโยชน์ ชาวชุมชนทั้งหมดจะย้ายมาอยู่รวมกัน ในที่ที่ส่วนที่เหลือ ชุมชนอาจจะซื้อหรือเช่าที่จากเจ้าของที่ดิน ต่อจากนั้นจึงเริ่มการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัย แม้ที่ดินของชุมชนจะมีขนาดเล็กลง แต่สถานะของชุมชนจะเปลี่ยนไป มีความมั่นคง และเป็นที่ยอมรับ ขณะเดียวกันเจ้าของที่ดินก็สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินของตนได้ตามประสงค์

### การแบ่งปันที่ดินที่ชุมชนนังคศิลา

ชุมชนนังคศิลาตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพฯ โครงการพัฒนาชุมชนแห่งนี้เริ่มขึ้นราวปี ๒๕๒๕ และนับเป็นโครงการแรกๆ ที่นำวิธีการแบ่งปันที่ดินมาใช้ การต่อรองที่ดินกับกรมธนารักษ์กินเวลานานกว่าจะบรรลุข้อตกลงร่วมกันได้ว่า ที่ดินที่เป็นที่ตั้งชุมชนเดิม นั้นจะถูกแบ่งออกเป็นสองส่วน ชาวชุมชนทั้งหมดจะย้ายมาอยู่รวมกันในส่วนหนึ่งของที่ดิน อีกส่วนกรมธนารักษ์สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ได้ตามประสงค์ ในกรณีนี้ กรมธนารักษ์ให้ชุมชนนำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว ชุมชนพัฒนาที่อยู่อาศัยใน ที่ดินส่วนของตนด้วยการสร้างบ้านแถว ๓ ชั้น

## 5 ย้ายชุมชน ไปตั้งในที่ดินแห่งใหม่

การตั้งชุมชนใหม่ในโครงการบ้านมั่นคงนั้นจะเกิดขึ้นเมื่อชุมชนไม่สามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยและชุมชนในที่ดินเดิมเนื่องจากเจ้าของที่ดินหรือหน่วยงานรัฐที่ดูแลที่ดินนั้นๆ ต้องการใช้ประโยชน์ที่ดิน และในกรณีการแก้ปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยของชุมชนบุกรุกขนาดเล็กและบรรดาผู้เช่าที่กระจัดกระจายอยู่ตามส่วนต่างๆ ของเมือง หากเป็นไปได้ ชาวบ้านจะพยายามมองหาที่ดินที่อยู่ไม่ไกลจากชุมชนเดิม เนื่องจากอยู่ใกล้แหล่งงานและโรงเรียน และไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงสิ่งแวดล้อมที่เคยชินจนเกินไปนัก มีโครงการบ้านมั่นคงมากมายหลายแห่งที่ชุมชนสามารถซื้อหรือเช่าที่ดินเพื่อพัฒนา ชุมชนของตนที่ไม่ห่างไกลจากชุมชนเดิมและมีราคาหรือค่าเช่าที่ไม่แพง

การตั้งชุมชนบนที่ดินผืนใหม่จำเป็นต้องทำให้ชาวชุมชนต้องแบกรับกับค่าก่อสร้างบ้านและค่าที่ดิน (ในกรณีซื้อที่ดิน) แต่ความมั่นคงในที่ดินและที่อยู่อาศัยและสภาพที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมในชุมชนที่ดีขึ้นเป็นแรงจูงใจสำคัญและเป็นรางวัลตอบแทนความยุ่งยากและค่าใช้จ่ายที่สมาชิกที่ต้องแบกรับ



ก่อนและหลังการพัฒนาชุมชนที่ คลองเตยลือก ๗-๑๒ ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินของการทำงานเรือชุมชนต้องย้ายห่างออกไปจากชุมชนเดิมราว ๒ กิโลเมตร และก่อสร้างที่อยู่อาศัยและชุมชนขึ้นใหม่ การทำให้ชุมชนทำสัญญาเช่าระยะยาวในนามสหกรณ์ชุมชน

ก่อนและหลังการพัฒนาชุมชน เลือใหญ่ ในกรุงเทพฯ ชาวบ้านบุกรุกที่อยู่ในที่ดินเอกชนรวมกันตั้งสหกรณ์และร่วมกันซื้อที่ดินในนามสหกรณ์ย่านชานกรุงเพื่อพัฒนาชุมชน และที่อยู่อาศัยร่วมกัน



# 1 ชุมชนหนองบัว

## อ. เมือง จังหวัดสุรินทร์



ชุมชนหนองบัวเป็นชุมชนเก่า ชาวบ้านกลุ่มแรกที่อยู่อาศัยเข้ามาตั้งบ้านเรือนบริเวณริมสระหนองบัวราวปี ๒๕๐๐ มีเพียง ๕-๖ ครอบครัว ชาวบ้านกลุ่มนี้หาเลี้ยงชีพด้วยการปลูกผักขาย ราว ๒๐ ปี ต่อมา มีท่ารถมาตั้งใกล้ชุมชนหนองบัว ทำให้มีคนอพยพเข้ามาอาศัยเพิ่มขึ้นในบริเวณนี้อย่างรวดเร็ว ชาวบ้านเหล่านี้ประกอบอาชีพหาบเร่ รับจ้าง และเก็บขยะขาย ชุมชนคงมีการขยายตัวออกไปเรื่อยๆ จนในที่สุด มีบ้านเรือนตั้งอยู่อย่างหนาแน่นรอบสระหนองบัว ปัจจุบันชุมชนมีสมาชิกราว ๒๐๐ หลังคาเรือน

โครงการบ้านมั่นคงชุมชนหนองบัว เป็นการพัฒนาปรับปรุงที่อยู่อาศัยในชุมชนเดิมแห่งแรกในจังหวัดสุรินทร์ โครงการได้รับการสนับสนุนช่วยเหลือจากเครือข่ายชุมชน นายกเทศมนตรี หน่วยงานราชการในท้องถิ่น และพอช. ชาวบ้านเป็นผู้วางแผนและจัดการปรับปรุงชุมชนและที่อยู่อาศัย มีการปรับปรุงถนน สาธารณูปโภคพื้นฐาน ก่อสร้างบ้านใหม่ และปลูกต้นไม้ให้ชุมชนมีความร่มรื่น บางส่วนของชุมชนมีการปรับผังใหม่เพื่อก่อสร้างโรงแยกขยะธนาคารขยะ และพื้นที่ส่วนกลาง



▲ ก่อน :



▲ หลัง :

**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๒๐๐ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่ดินเดิม

เจ้าของที่ดิน เทศบาล อ.เมืองสุรินทร์

จำนวนปีที่ให้เช่าตามที่ระบุในสัญญา  
ต่ออายุทุก ๆ ๓๐ ปี (เช่าในนามสหกรณ์  
ชุมชนหนองบัว)

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๕ ล้านบาท  
สินเชื่อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย  
๑๒.๓๔ ล้านบาท



**บ้านแบบที่ 1**  
ราคา 65,000 บาท



**บ้านแบบที่ 2**  
ราคา 100,000 บาท



**บ้านแบบที่ 3**  
ราคา 130,000 บาท

# 2 ชุมชนเจริญนคร ๕๕ กรุงเทพฯ



ชุมชนแห่งนี้ตั้งอยู่ริมฝั่งเจ้าพระยา เป็นชุมชนเก่าแก่อายุกว่า ๑๐๐ ปี เดิมทีบริเวณนี้เป็นที่สวน ไม่มีถนนเหมือนปัจจุบัน ต่อมาเมื่อตลาดเจริญนคร มาตั้งใกล้ชุมชน คนที่มาค้าขายในตลาดก็ทยอยเข้ามาตั้งบ้านเรือนในที่ ว่างเปล่าในบริเวณชุมชน และเลี้ยงหมูเป็นอาชีพ ชุมชนแห่งนี้มีสภาพแออัด บ้านเรือนมีสภาพทรุดโทรม ระบบสาธารณสุขไปไกล ต้องได้รับการปรับปรุง สภาพเหล่านี้ทำให้คุณภาพชีวิตชาวชุมชนไม่ดีเท่าที่ควร แต่สมาชิกชุมชนมีความใกล้ชิด ช่วยเหลือเกื้อกูลกัน ชาวบ้านจำนวนไม่น้อยมีความเกี่ยวดองเป็นเครือญาติกัน

ชาวบ้านเล่าว่า ชุมชนได้รับพระราชทานที่ดินที่ชุมชนตั้งอยู่จากพระเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ ๕ แต่ด้วยเหตุที่ชุมชนไม่มีเอกสารสิทธิ์ ตามกฎหมายที่ดินจึงเป็นสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินฯ เมื่อชุมชนต้องการพัฒนาที่อยู่อาศัยและชุมชนภายใต้โครงการบ้านมั่นคง ชุมชนจึงจำเป็นต้องต่อรองกับสำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่อขอทำสัญญาเช่าระยะยาว ด้วยเหตุที่ดินบริเวณนี้มีราคาสูงมาก การต่อรองกับสำนักงานทรัพย์สินฯ จึงใช้เวลาค่อนข้างนานกว่าจะประสบความสำเร็จ

ชาวบ้านรวมตัวกันจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ในปีที่ผ่านมา (๒๕๕๐) ปัจจุบันมีสมาชิก ๓๐๗ ราย กลุ่มออมทรัพย์แบ่งออกเป็น ๑๐ กลุ่มย่อย แต่ละกลุ่มมีสมาชิก ๗-๘ คน ออมเงิน ๓๐๐- ๕๐๐ บาท ต่อเดือน หลังจากตั้งกลุ่มออมทรัพย์ได้ไม่นาน ก็มีการจัดตั้งสหกรณ์ชุมชนขึ้น นอกจากนี้ ยังมีการจัดตั้งกรรมการชั้นดูแลงานด้านต่างๆ เช่น คณะกรรมการสืบราคาหรือสำรวจจรรยากลาง คณะกรรมการการเงิน/บัญชี คณะกรรมการจัดซื้อ/จัดจ้าง คณะกรรมการตรวจสอบการก่อสร้าง และทีมช่างชุมชน เป็นต้น



- การปรับปรุงที่อยู่อาศัยและสาธารณูปโภคในชุมชน แบ่งออกได้เป็น ๓ ลักษณะ คือ
- การปรับปรุงบางส่วน ในที่ดินเดิมจำนวน ๑๒๗ หลังคาเรือน
  - ปลูกสร้างใหม่ทั้งหมด จำนวน ๑๒๐ หลังคาเรือน
  - การแบ่งปันที่ดิน ในกลุ่มหลังนี้ ที่ดินจะถูกแบ่งคืนเจ้าของที่ดินไปส่วนหนึ่ง ทำให้ที่ดินมีขนาดเล็กลงกว่าเดิม ชาวบ้านกลุ่มนี้มีจำนวน ๗๓ หลังคาเรือน



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



### ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ

**จำนวนที่อยู่อาศัย**  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๓๒๐ หลัง

**รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง**  
ปรับปรุงบางส่วนหรือสร้างใหม่ในที่ดินเดิม และการแบ่งปันที่ดิน

**เจ้าของที่ดิน** สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

**จำนวนปีที่ให้เช่าตามที่ระบุในสัญญา**  
ต่ออายุสัญญาทุก ๆ ๓๐ ปี (เช่าในนามสหกรณ์ชุมชนเจริญนคร ๕๕)

**เงินสนับสนุนให้เปล่า**  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๕.๐๓ ล้านบาท

**เงินสนับสนุนให้เปล่าเพื่อทำถังขยะ**  
๖๔,๐๐๐ บาท (จำนวน ๓๒๐ หน่วย คิดเป็นเงิน ๒,๐๐๐ บาท ต่อหน่วย)

**สินเชื่อจาก พอช.** เพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยชั่วคราว ๑๙๘,๐๐๐ บาท (หลังละ ๑๘,๐๐๐ บาท จำนวน ๑๑ หลัง) สำหรับครอบครัวที่ต้องรื้อย้ายบ้านในส่วนที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ต้องการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์

**สินเชื่อจาก พอช.** เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๔๖.๖ ล้านบาท

# 3

## ชุมชนโนนสมบูรณ์ จังหวัดขอนแก่น

รัฐบาลได้ก่อตั้งชุมชนนิคมโนนสมบูรณ์ขึ้นเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๐๗ เพื่อเป็นเขตที่อยู่อาศัยของผู้เจ็บป่วยด้วยโรคเรื้อรังในจังหวัดขอนแก่นและจังหวัดใกล้เคียง ชุมชนมีพื้นที่อยู่อาศัยและทำกินรวมถึงสถานีราชการรวม ๒,๘๕๐ ไร่ ๒ งาน ๔๙ ตรว. แบ่งออกเป็นสองหมู่บ้าน คือ หมู่ ๑๐ และ หมู่ ๑๑ ทั้งสองหมู่บ้านมีประชากรรวม ๓,๑๑๑ คน ส่วนใหญ่เป็นผู้ปลอดเชื้อโรคเรื้อรัง มีเพียง ๘๗๖ ราย ที่ยังไม่ปลอดเชื้อ

เดิมที่บ้านที่ทางการก่อสร้างให้เป็นบ้านไม้ห้องเดียว ได้ถุนสูงราว ๑ เมตร ต่อมาชาวบ้านได้ต่อเติมบ้านด้วยการก่ออิฐฉาบปูน ปัจจุบันบ้านส่วนใหญ่มีสภาพเก่า ทรุดโทรม และยังขาดแคลนสาธารณูปโภคพื้นฐานที่จำเป็น ถนนไม่มีทางระบายน้ำ ชุมชน เต็มไปด้วยขยะมูลฝอยเนื่องจากรถเก็บขยะไม่เข้ามาเก็บขยะในบริเวณชุมชน

ชุมชนแห่งนี้ถูกปล่อยให้อยู่อย่างโดดเดี่ยวจนถึงปัจจุบัน แม้ว่าลูกหลานของผู้ที่เข้ามาอยู่ในนิคมรุ่นแรกจะปลอดจากเชื้อโรคเรื้อรังแล้วก็ตาม นอกจากนี้ การที่ชาวบ้านไม่มีสิทธิในที่ดินที่ตนเองอาศัยอยู่ จึงทำให้ไม่มีความพยายามที่จะปรับปรุงสภาพที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมให้ดีขึ้น

อย่างไรก็ตาม สมาชิกในชุมชนมีการร่วมกันทำกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อแก้ปัญหาของสมาชิก เช่น การออมทรัพย์และการจัดตั้งกลุ่มโรงสีข้าวเฉลิมพระเกียรติที่รับซื้อข้าวเปลือกมาสีจำหน่ายให้สมาชิกและคนทั่วไป สมาชิกสามารถมีส่วนเป็นเจ้าของโรงสีนี้ได้ด้วยการลงทุน ผู้ถือหุ้นจะได้รับเงินปันผลและสวัสดิการ เป็นต้น

โครงการบ้านมั่นคงที่ชุมชนโนนสมบูรณ์ เริ่มต้นด้วยการสำรวจชุมชนและการจัดประชุมชาวบ้าน เพื่อพูดคุยถึงปัญหาความไม่มั่นคงในที่ดิน และอยู่อาศัย และความเป็นไปได้ในการพัฒนาชุมชนและสิ่งแวดล้อมภายใต้โครงการบ้านมั่นคง ชาวบ้านแสดงความกระตือรือร้นที่จะพัฒนาชุมชนและมีส่วนร่วมในกิจกรรมอย่างแข็งขันนับแต่จุดเริ่มต้น ชาวบ้านตกลงที่จะแบ่งชุมชนออกเป็น ๑๕ เขต และให้แต่ละเขตมีอิสระในการวางแผนการพัฒนาชุมชน ที่ครอบคลุมการปรับปรุงถนน ทางระบายน้ำ ทำจุดเก็บขยะ ปลูกต้นไม้เพื่อให้ร่มเงา ทำป่อกัก การบำบัดน้ำเสีย และปรับปรุงที่อยู่อาศัย



### ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๖๖๓ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่เดิม

เจ้าของที่ดิน กรมธนารักษ์

จำนวนปีที่ให้เช่าตามระเบียบในสัญญา  
ต่ออายุสัญญาทุก ๆ ๓๐ ปี (เช่าในนามสหกรณ์  
ชุมชนโนนสมบูรณ์)

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๑๖.๕๘ ล้านบาท

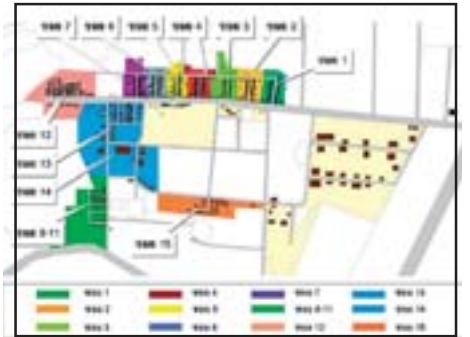
เงินสนับสนุนให้เปล่าเพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย  
๑๓.๒๖ ล้านบาท (เงินส่วนนี้เป็นกองทุนเพื่อ  
ปรับปรุงที่อยู่อาศัยจาก พอช. จำนวน  
๒๐,๐๐๐ บาท ต่อหลัง)

## ชุมชนโนนสมบูรณ์ จังหวัดขอนแก่น

ชาวบ้าน  
ส่วนใหญ่เลือก  
ที่จะปรับปรุง  
ที่อยู่อาศัย และ  
ถนนที่มีอยู่เดิม  
มีเพียงบางเขต  
ที่มีการจัดผังใหม่  
เพื่อกันพื้นที่ไว้  
สำหรับพัฒนา  
สาธารณูปโภค  
พื้นฐานที่จำเป็น

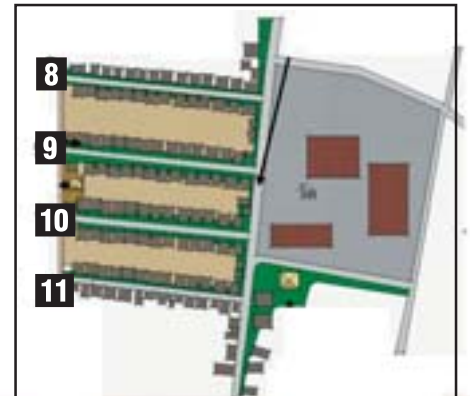


**ชุมชนโนนสมบูรณ์**



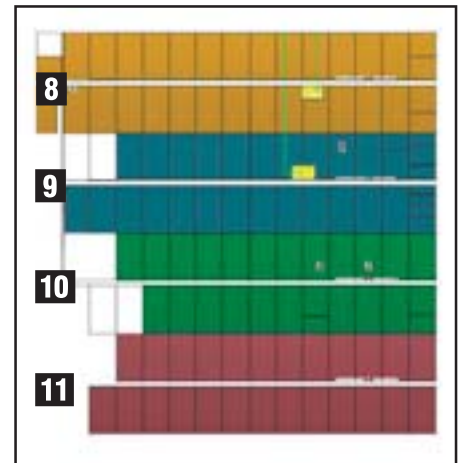
▲ ก่อน :

▲ หลัง :



▲ ก่อน :

▲ หลัง :



▲ ก่อน :

▲ หลัง :

# 4

## ชุมชนศรีบัวราย

### อ. เมือง จังหวัดสุรินทร์



ชุมชนศรีบัวรายตั้งอยู่บริเวณแนวกำแพงคูเมืองโบราณ ราวปี พ.ศ. ๒๕๐๗ มีชาวบ้านไม่กี่ครอบครัวเข้ามาตั้งบ้านเรือนในบริเวณนี้ ต่อมาเมื่อเมืองมีความเจริญขึ้น ชาวบ้านที่ยากจนจากต่างพื้นที่ได้อพยพเข้ามาอาศัยอยู่หนาแน่นมากขึ้น ปัจจุบันมีประชากร ๑๕๗ ครัวเรือน

เดิมที ชาวบ้านบริเวณนี้ยังชีพด้วยการปลูกผักขาย แต่ต่อมา เมื่อชุมชนขยายใหญ่ขึ้น อาชีพของชาวบ้านก็เริ่มเปลี่ยนไป ส่วนใหญ่มีอาชีพหาบเร่ รับจ้างรายวัน และอาชีพเก็บขยะขาย

แม้ว่าชุมชนจะมีอายุกว่า ๖๐ ปี แต่ชาวบ้านก็ไม่มี ความมั่นคงในที่อยู่อาศัย เนื่องจากบริเวณที่ชุมชนตั้งอยู่เป็นเขตโบราณสถานที่อยู่ในความดูแลของกรมศิลปากร ก่อนการพัฒนาชุมชนภายใต้โครงการบ้านมั่นคง บ้านเรือนชาวบ้านมีสภาพทรุดโทรม บ้านส่วนใหญ่สร้างขึ้นง่าย ๆ จากไม้ไผ่ ลังกะสี และไม้เก่าๆ ตามแต่ชาวบ้านจะหามาได้และอยู่กันอย่างไม่เป็นระเบียบ มีระบบสาธารณูปโภคเข้าถึงเพียงบางส่วนเนื่องจากเป็น ชุมชนบุกรุก การที่ชาวบ้านรู้สึกไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยทำให้มีความหวาดกลัวว่าจะถูกไล่ที่อยู่เสมอ

เมื่อมีโครงการแก้ไขปัญหาก็ที่อยู่อาศัยโดยชุมชนเป็นแกนหลักในการดำเนินการ ชุมชนก็เริ่มจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์รายวัน สมาชิกชุมชนทั้งหมดเป็นสมาชิกกลุ่มออมทรัพย์ซึ่งแบ่งออกเป็น ๗ กลุ่มย่อย โดยจัดให้สมาชิกที่อยู่ใกล้เคียงกันอยู่ในกลุ่มย่อยเดียวกัน มีการจัดประชุมสมาชิกชุมชนทั้งชุมชนอยู่เป็นประจำ เพื่อให้ทุกคนมีส่วนร่วมในการ พุดคุยถึงการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย



ชาวบ้านได้รับความช่วยเหลือจากสถาปนิกในการวางแผนการพัฒนาโครงการที่ครอบคลุมการรวมที่ การปรับปรุงถนนและทำทางระบายน้ำ สร้างศาลาชุมชน และปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้มีสภาพดีขึ้น ทั้งนี้มีการปรับปรุงใหม่เพียงเล็กน้อยเท่านั้น ส่วนใหญ่จะเป็นการพัฒนาปรับปรุงตามโครงสร้างเดิมที่มีอยู่

เมื่อมีการจดทะเบียนก่อตั้งสหกรณ์ชุมชนศรีบัวรายขึ้น สหกรณ์ก็ทำหน้าที่เป็นตัวแทนชาวบ้านเพื่อต่อรองสัญญาเช่าระยะยาวจากกรมศิลปากร โครงการบ้านมั่นคงชุมชนศรีบัวรายเป็นตัวอย่างที่แสดงให้เห็นว่า ชุมชนชาวบ้านผู้ยากจนในเขตโบราณสถาน สามารถคงอยู่ในชุมชนเดิมของตนพร้อมกับทำหน้าที่ดูแลโบราณสถานไปพร้อมๆ กัน



▲ ก่อน :



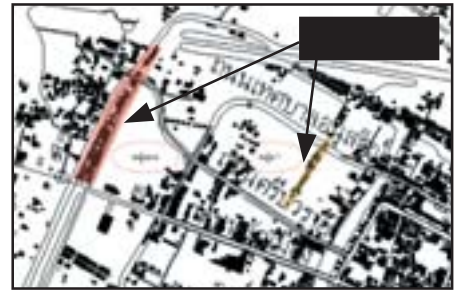
▲ หลัง :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



## จังหวัดสุรินทร์ เป็นเมืองเก่าแก่

มีอายุหลายร้อยปี และมีทรางปรักหักพังของโบราณสถานเก่าแก่กระจัดกระจายให้เห็นอยู่ทั่วไป หลายแห่งไม่ได้รับการเหลียวแล อนุรักษ์ แต่อย่างไร ชุมชนในเมืองหลายแห่งตั้งอยู่ใกล้หรือรายรอบทรางโบราณสถานเหล่านี้ การแก้ปัญหาชุมชนบุกรุกในจังหวัดสุรินทร์ส่วนใหญ่เป็นการพัฒนา ปรับปรุงชุมชนในที่เดิม

ทั้งนี้ เพราะหน่วยงานราชการท้องถิ่นเห็นว่าการพัฒนา ปรับปรุงชุมชนให้มีสภาพดีขึ้นในที่เดิม และให้ชุมชนมีบทบาทเป็นผู้ดูแลรักษาโบราณสถานไปด้วยนั้น เป็นสิ่งที่เป็นไปได้ การพัฒนาปรับปรุงชุมชนศรีบัวราย เป็นการพัฒนาที่ท้องถิ่นมีส่วนร่วมอย่างแท้จริง เทศบาลได้ทำงานร่วมกับกรมการเมืองและสภาเทศบาลในการสนับสนุนโครงการ เทศบาลได้สนับสนุนงบประมาณและการดำเนินการก่อสร้าง ส่วนกรมการเมืองและสภาเทศบาลช่วยขับเคลื่อนเชิงนโยบายและประสานงานกับเทศบาลและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

### ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ

- จำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับการพัฒนาโครงการ ๑๕๗ หลัง
- รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคงปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่เดิม
- เจ้าของที่ดิน กรมศิลปากร
- จำนวนปีที่ให้เช่าตามระเบียบในสัญญาต่ออายุสัญญาทุก ๆ ๓๐ ปี (เช่าในนามสหกรณ์ชุมชนศรีบัวราย)
- เงินสนับสนุนให้เปล่าเพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๓.๙ ล้านบาท
- เงินเชื่อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๓.๖๕ ล้านบาท

# 5 ชุมชนเทศบาลอนุสรณ์

## อ. เมือง จังหวัดสุรินทร์

เทศบาลอนุสรณ์เป็นชุมชนในเมืองสุรินทร์อีกแห่งหนึ่งที่ตั้งอยู่บนกำแพงคูเมืองโบราณ ชาวบ้านจากหลายพื้นที่อพยพเข้ามาตั้งบ้านเรือนบริเวณนี้กว่า ๗๕ ปี มาแล้ว เพราะเป็นพื้นที่ๆ อยู่ใกล้แหล่งทำมาหากิน ชาวบ้านส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป ถีบสามล้อ ช่างไม้ ช่างอิฐ และเก็บของเก่าขาย เช่นเดียวกับชุมชนศรีบัวราย ที่ดินที่ชุมชนตั้งอยู่ๆ ในความดูแลของกรมศิลปากร

ชุมชนแห่งนี้เคยจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์มาแล้ว แต่ก็ล้มเลิกไป ต่อมาสมาชิกสภาเทศบาลได้เข้ามาช่วยก่อตั้งกลุ่มออมทรัพย์ขึ้นใหม่ เพื่อใช้เป็นเงื่อนไขในการขอเช่า ที่ดินของกรมศิลปากร ในการบริหารงานกลุ่มออมทรัพย์ ชุมชนได้จัดตั้งคณะกรรมการ กลุ่มออมทรัพย์และกลุ่มย่อยจำนวน ๖ กลุ่ม กลุ่มย่อยมีหน้าที่ดูแลกลุ่มเพื่อนบ้านที่อยู่ ใกล้กันในการจัดเก็บเงินออม ตัวแทนกลุ่มย่อยจะทำหน้าที่แสดงความคิดเห็นแทนกลุ่มย่อยแต่ละกลุ่ม และทำหน้าที่ประชาสัมพันธ์ข่าวสารให้สมาชิกในกลุ่มของตนทราบ

โครงการปรับปรุงที่อยู่อาศัยและชุมชนภายใต้โครงการบ้านมั่นคงของชุมชนแห่งนี้ดำเนินไปได้เป็นอย่างดี เพราะได้รับการสนับสนุนช่วยเหลืออย่างเข้มแข็งจากเครือข่ายชาวบ้าน ผู้ว่าราชการจังหวัด และหน่วยงานรัฐในท้องถิ่น กลุ่มออมทรัพย์ได้รวมตัวกันจัดตั้งสหกรณ์ชุมชนขึ้น และสหกรณ์ฯ ได้เป็นตัวแทนต่อรองกับกรมศิลปากร เพื่อทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว นอกจากนี้ ชาวบ้านยังได้รับความช่วยเหลือจากสถาปนิกในการวางแผนโครงการปรับปรุงที่อยู่อาศัย สาธารณูปโภค และสิ่งแวดล้อมในชุมชน

เช่นเดียวกับชุมชนศรีบัวราย โครงการปรับปรุงที่อยู่อาศัยและชุมชน ครอบคลุมการถมที่ให้สูงขึ้นในบริเวณที่น้ำท่วมถึง ทำฝิวถนนภายในชุมชน ทางระบายน้ำ จัดตั้งธนาคารขยะ และปรับปรุงที่อยู่อาศัย

การพัฒนาชุมชนดำเนินการจัดการโดยกลุ่มออมทรัพย์ ชุมชนยังได้จัดตั้งกรรมการขึ้น ๖ ชุด เพื่อดูแลการปรับปรุงชุมชนในด้านต่างๆ ชาวบ้านที่มีอาชีพช่างไม้และช่างก่อสร้าง เป็นเรื่องสำคัญในการปรับปรุงสาธารณูปโภคและที่อยู่อาศัยภายในชุมชน ไม่เพียงเท่านั้น ทีมช่างของชุมชนแห่งนี้ยังมีบทบาทสำคัญในการใช้ทักษะความรู้ช่วยเหลือชุมชนอื่นๆ ปรับปรุงที่อยู่อาศัย และสิ่งแวดล้อมชุมชนอีกด้วย



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



**บ้านกลาง** โครงการบ้านมั่นคงในจังหวัดสุรินทร์ส่วนใหญ่ รวมทั้งชุมชนเทศบาลอนุสรณ์ มีการก่อสร้างบ้านกลาง เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนที่มีฐานะยากจนมาก รวมทั้ง คนแก่ และคนป่วยที่ไม่มีคนดูแล การก่อสร้างบ้านกลางขึ้นในชุมชนแสดงให้เห็นว่า ชุมชนจะให้การดูแลเอาใจใส่สมาชิกทุกคน แม้แต่คนที่อยู่ในภาวะที่ช่วยเหลือตัวเองไม่ได้เต็มที่ โครงการบ้านมั่นคงสนับสนุนให้ชาวบ้านช่วยเหลือเกื้อกูลกันและไม่ทอดทิ้ง สมาชิกที่ไร้ที่พึ่ง

**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๒๕๙ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่ดินเดิม

เจ้าของที่ดิน กรมศิลปากร

จำนวนปีที่ให้เช่าตามที่ระบุในสัญญา  
ต่ออายุสัญญาทุกๆ ๓๐ ปี (เช่าในนามสหกรณ์ชุมชนเทศบาลอนุสรณ์)

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๖.๔๘ ล้านบาท

เงินช่วยเหลือจาก พอช.  
เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๑.๐๕ ล้านบาท

# 6 ชุมชนหนองเตาเหล็ก จังหวัดอุดรธานี



ชาวบ้านกลุ่มแรกอพยพเข้ามาตั้งบ้านเรือนบริเวณริมหนองเตาเหล็ก เมื่อประมาณ ๕๐ ปี มาแล้ว จากนั้นก็มีชาวบ้านอพยพเข้ามาอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ จนปัจจุบันเป็นชุมชนที่มีชาวบ้านอยู่อย่างหนาแน่นถึง ๔๕๐ ครัวเรือน ปัญหาสิ่งแวดล้อมเป็นปัญหาสำคัญปัญหาหนึ่งของชุมชนแห่งนี้ เนื่องจากเป็นที่ริมหนอง และไม่มีทางระบายน้ำ จึงมีน้ำขังเฉอะแฉะ ในบริเวณชุมชนยังเต็มไปด้วยขยะมูลฝอย ที่อยู่อาศัยของชาวบ้านมีสภาพทรุดโทรม ชาวบ้านส่วนใหญ่มีฐานะยากจนและหาเลี้ยงชีพ

ด้วยการรับจ้างทั่วไป และหาบเร่

อย่างไรก็ตาม มีชาวบ้านส่วนหนึ่งที่มีฐานะค่อนข้างดี ที่ดินรอบหนองเตาเหล็กที่ชุมชนตั้งอยู่น้อยอยู่ในความดูแลของ กรมธนารักษ์ภายหลังการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์และจัดตั้งสหกรณ์ชุมชนขึ้น มีสมาชิก ๑๒๐ ครอบครัว ส่วนใหญ่เป็นชาวบ้านที่มีบ้านเรือนอยู่ริมหนอง) สหกรณ์ก็เป็นตัวแทนชาวบ้านเข้าเจรจาทันทีขอทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับกรมธนารักษ์ ทั้งนี้เพื่อสร้างความมั่นคงในที่อยู่อาศัยให้แก่สมาชิกชุมชน จากผู้บุกรุกเป็นผู้เช่าที่ถูกต้องตามกฎหมาย จากนั้นชาวบ้านก็เริ่มวางแผนการปรับปรุง



สาธารณูปโภคและที่อยู่อาศัย ซึ่งได้รับการสนับสนุนช่วยเหลืออย่างดีจากเทศบาล และสถาปนิกที่อาสาสมัครเข้ามาช่วยการปรับปรุงชุมชนครอบคลุมการทำทางเท้า ริมหนองโดยรอบ ทำทางระบายน้ำ ริมทางเท้าและรอบๆ บริเวณที่อยู่อาศัย สร้างสนามเด็กเล่น และจัดระบบการจัดเก็บขยะให้เป็นที่เป็นทาง ชาวบ้านจำนวนไม่น้อยขอสินเชื่อจาก พอช. เพื่อสร้างบ้านใหม่หรือปรับปรุงบ้านหลังเดิม งานการปรับปรุงที่อยู่อาศัยและชุมชน เป็นแรงงานของชาวบ้านล้วนๆ ไม่มีใครว่าจ้างผู้รับเหมาเข้ามา ทางเทศบาลได้ให้ความช่วยเหลือ

โดยการนำเครื่องมือก่อสร้างที่จำเป็น และรถบรรทุกในการก่อสร้างถนนและกำจัดขยะมาให้ชุมชนยืมใช้



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๑๒๐ หลัง

---

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่ดินเดิม

---

เจ้าของที่ดิน กรมธนารักษ์

---

จำนวนปีที่ให้เช่าตามที่ระบุในสัญญา  
ต่ออายุสัญญาทุก ๆ ๓๐ ปี (เช่าในนามสหกรณ์  
ชุมชนหนองเตาเหล็ก)

---

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๓ ล้านบาท  
สินเชื่อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย  
๖.๗๖ ล้านบาท

# 7 ชุมชนรัตนานิเบศร์ ๑๔ อำเภอเมือง จ. นนทบุรี

ชุมชนแห่งนี้ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ ๑๙ ไร่เศษ ในอดีต ชาวบ้านเข้ามาเช่าที่ บริเวณนี้ทำนา ต่อมาเจ้าของที่ดินได้มอบที่ดินผืนนี้ให้แก่วัดบางขวาง ซึ่งคงให้ชาวนา เช่าอยู่และทำนา เมื่อน้ำเริ่มขาดแคลน ชาวบ้านไม่สามารถทำนาต่อไปได้ ผู้คนก็เริ่มทยอยกันอพยพเข้ามาตั้งบ้านเรือนในที่ดินที่เคยเป็นที่นา ชาวบ้านบางส่วนจ่ายค่าเช่าให้ทางวัดแต่บางส่วนก็อาศัยอยู่โดยไม่ได้จ่ายค่าเช่า ปัจจุบันชุมชนมีสมาชิกมากกว่า ๒๕๐ หลังคาเรือน มีสภาพแออัด ทrudโทรม มีปัญหาน้ำท่วมขังในฤดูฝน



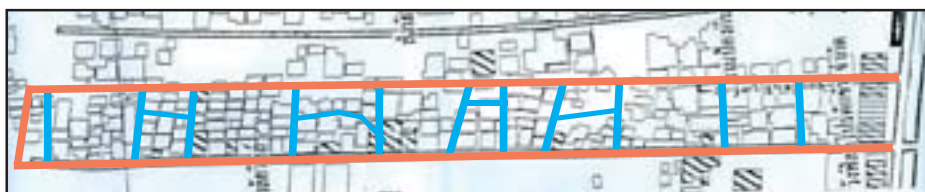
ขาดแคลน ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ต้องอาศัยน้ำไฟจากซอยข้างเคียง ซึ่งมีราคาแพงกว่าปกติ หลายเท่าตัว ปัญหาเหล่านี้ ทำให้ชาวบ้านรวมกลุ่มกันไปเทศบาลเพื่อขอน้ำขอไฟ ซึ่งใช้เวลานานกว่าจะได้มา หลังจากนั้นได้มีการทำเรื่องขอทะเบียนบ้านชั่วคราว การพัฒนาปรับปรุงชุมชนภายใต้โครงการบ้านมั่นคง เริ่มต้นจากการสร้างความมั่นคงในที่อยู่อาศัยด้วยการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับสำนักงานพระพุทธศาสนา ชุมชนได้รับความช่วยเหลือจากเครือข่ายชุมชน และ พอช. ในการเข้าเจรจาขอเช่าที่ ในที่สุดก็

สามารถทำสัญญาเช่า ๓๐ ปี ในนามสหกรณ์ชุมชน ค่าเช่าที่ดิน ๓ บาท ต่อตารางวา ในสัญญาระบุชัดเจนว่าชุมชนต้องช่วยกันดูแลที่ดิน ห้ามซื้อขาย และต้อง รักษาสิ่งแวดล้อมในชุมชน

ชุมชนได้รับความช่วยเหลือจากสถาบันของ พอช. ในการวางผังชุมชน และออกแบบบ้าน งานปรับปรุงชุมชนเริ่มจากการถมดิน ทำถนนในชุมชน ระบบระบายน้ำ บ่อพัก และการต่อน้ำไฟเข้าชุมชน เมื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคแล้วเสร็จจึงจะเริ่มลงมือปลูกบ้าน ชุมชนว่าจ้างผู้รับเหมา เข้ามาดำเนินการก่อสร้าง และได้มีการจัดตั้ง คณะกรรมการขึ้นมา ๑๕ ชุด เพื่อดูแลงานเกี่ยวกับการพัฒนาปรับปรุงชุมชนในด้านต่างๆ



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๒๕๐ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่ดินเดิม

เจ้าของที่ดิน วัดบางขวาง

จำนวนปีที่ให้เช่าตามที่ระบุในสัญญา  
ต่ออายุสัญญาทุกๆ ๓๐ ปี (เช่าในนามสหกรณ์  
ชุมชนรัตนานิเบศร์)

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๓.๖๙ ล้านบาท  
เงินเชื่อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย  
ขณะนี้ทางชุมชนยังไม่ได้รับเงินเชื่อ

ค่าเช่าที่ดิน ๓ บาทต่อตารางวา (เฉลี่ยแล้ว  
บ้านหนึ่งเสียค่าเช่าประมาณ ๙๐ บาท)

# 8

## ชุมชนกองขยะหนองแขม กรุงเทพฯ ฯ

ชุมชนแห่งนี้ตั้งอยู่ใกล้บริเวณที่ทิ้งขยะของ กทม. เป็นชุมชนที่ยากจนที่สุด แห่งหนึ่งในกรุงเทพฯ ชุมชนตั้งอยู่บนที่ดินของเอกชนและของมูลนิธิเกษตรราธิการ บ้านเรือนชาวบ้านสร้างจากเศษวัสดุที่พอหาได้ เช่น แผ่นไม้ และสังกะสี สภาพแวดล้อมชุมชนไม่ดีนัก เพราะมีมลพิษทางอากาศและฝุ่นละอองต่างๆ ในฤดูฝนบริเวณที่อยู่อาศัยและทางเข้าออกมีน้ำท่วมขัง ชุมชนมีประชากร ๖๕๐ คน และยังมีชีพด้วยการเป็นลูกจ้าง กทม. (เก็บขยะ) คู้ยขยะ และเป็นลูกจ้างโรงงาน ชาวบ้านส่วนใหญ่มีรายได้ต่ำกว่า ๕,๐๐๐ บาท ต่อเดือน

ชาวบ้านเข้ามาตั้งบ้านเรือนอยู่ในบริเวณนี้หลายสิบปีก่อนที่ที่ดินจะมีมูลค่า สูงเหมือนปัจจุบัน เมื่อความเจริญเข้ามาเจ้าของที่ดินฟ้องร้องให้ชุมชนรื้อย้ายออกไปทำให้ชาวบ้านได้รับความเดือดร้อนมาก

ชาวบ้านจัดตั้งกลุ่มกันออมทรัพย์ในปี พ.ศ. ๒๕๔๗ และแบ่งการออมทรัพย์เป็นสามประเภท คือ การออมทรัพย์เพื่อการกัวยืม การออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย และการออมทรัพย์เพื่อสวัสดิการชุมชน ในปี ๒๕๔๘ ชาวบ้านได้รับการสนับสนุนจากโครงการบ้านมั่นคงให้มีการ พัฒนาปรับปรุงชุมชน และชาวบ้านเลือกที่จะปรับปรุงชุมชนในบริเวณชุมชนเดิมของตน การเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดินกินเวลานานกว่าที่จะตกลงกันได้ว่า สหกรณ์ชุมชน จะเช่าที่ดินจำนวน ๔ ไร่ จากมูลนิธิเกษตรราธิการ และซื้อที่ดินเอกชนจำนวน ๑.๕ ไร่ ชาวบ้านทุกครอบครัวที่เป็นส่วนหนึ่งของชุมชนจะได้รับสิทธิ์ที่จะมีที่อยู่อาศัยอย่างมั่นคงในชุมชนเดิมที่ได้รับการพัฒนาปรับปรุงภายใต้โครงการบ้านมั่นคง

เนื่องจากชุมชนแห่งนี้เป็นชุมชนของกลุ่มคนที่ยากจนที่สุดในเมืองที่มีความ ไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัย และเยาวชนมีความเสี่ยงทางสังคมในหลายๆ ด้านชุมชนแห่งนี้ จึงเป็นที่ ึ่งองค์กรพัฒนาเอกชน องค์กรการกุศล พอช. และเครือข่ายชุมชนในท้องถิ่นเข้ามาช่วยเหลือ และจัดกิจกรรมต่างๆ สำหรับเยาวชน

ชาวบ้านในชุมชนผู้หนึ่งเล่าว่า ปัจจุบันมีรายได้ลดลง เพราะพนักงานเก็บขยะของ กทม. จะเลือกเก็บขยะที่มีราคา ไร่ขาย ก่อนที่จะนำมาขายขยะทำถังโกลัที่ตั้งชุมชน แต่อย่างไร ก็ยังมีรายได้ ๑๐๐ - ๒๐๐ บาทต่อวัน ชาวบ้านจะนำขยะที่เก็บมาได้ใส่ถุงเพื่อนำไปขายยังร้านรับซื้อที่ตั้งอยู่รอบๆ บริเวณกองขยะ ชาวบ้านยังเล่าอีกว่ายังร้านรับซื้อขยะอยู่ห่างออกไปเท่าใดราคารับซื้อก็ยิ่งดีขึ้นเท่านั้น เช่น ถ้าขายถุงพลาสติกที่ร้านรับซื้อบริเวณกองขยะ จะได้ราคา กิโลกรัมละ ๒ บาท แต่ร้านที่อยู่ริมถนน จะรับซื้อที่ราคา กิโลกรัมละ ๑๐ บาท



### ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ

- จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๑๔๕ หลัง
- รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่ดินเดิม
- เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนมูลนิธิ  
เกษตรราธิการ
- จำนวนปีที่ให้เช่าตามที่ระบุในสัญญา  
ส่วนที่เป็นที่ดินเช่าทำสัญญาเช่า ๑๕ ปี
- เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๖.๘๘ ล้านบาท  
สินเชื่อจาก พอช.
- เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๒๒.๕ ล้านบาท  
สินเชื่อจาก พอช.
- เพื่อซื้อที่ดิน ๗.๘ ล้านบาท



## การพัฒนาที่อยู่อาศัยในชุมชนกองขยะแบ่งออกเป็น ๓ กลุ่ม

■ กลุ่มแรกมีจำนวน ๒๐ หน่วย เป็นบ้านแถวชั้นเดียวในส่วนของดินเช่า บ้านประเภทนี้สำหรับกลุ่มชาวบ้านที่ยากจนที่สุดแต่ละครอบครัวต้องจ่ายเงินผ่อนชำระสินเชื่อบ้านเพียงวันละ ๒๕ บาท เท่านั้น ส่วนค่าเช่าที่ดินตกเดือนละ ๖๕ บาท บ้านในกลุ่มนี้ สหกรณ์ทำสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดิน ๑๕ ปี

■ กลุ่มที่สองเป็นบ้านแถวสองชั้นบนที่ดินเช่าจำนวน ๕๐ หน่วย บ้านประเภทนี้ แต่ละครอบครัวต้องจ่ายเงินผ่อนชำระสินเชื่อบ้านเดือนละ ๑,๒๐๐ บาท ส่วนค่าเช่าที่ดิน เดือนละ ๖๕ บาท บ้านขนาด ๑๓ ตารางวา) สหกรณ์ทำสัญญาเช่าที่ดิน ๑๕ ปี

■ กลุ่มที่สามเป็นบ้านแถวสองชั้น สร้างในบริเวณที่ดินที่สหกรณ์ซื้อจากเจ้าของที่ดินเอกชน แต่ละครอบครัวต้องจ่ายเงินผ่อนชำระสินเชื่อบ้านเดือนละ ๑,๒๐๐ บาท และผ่อนชำระค่าที่ดินเดือนละ ----- บาท

ชุมชนว่าจ้างผู้รับเหมาซึ่งเป็นคนในชุมชนเป็นผู้ทำการก่อสร้างบ้านและปรับปรุงสาธารณูปโภค ภายใต้การดูแลตรวจสอบอย่างใกล้ชิดของชุมชน



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :

# 9

## เครือข่ายพัฒนาสิ่งแวดล้อม คลองบางบัว กรุงเทพฯ ๑



ตลอดสองฟากฝั่งคลองบางบัว มีชุมชนชาวบ้านอาศัยตั้งบ้านเรือนอาศัยอยู่ราว ๓,๔๐๐ ครอบครัว จาก ๑๓ ชุมชน ชาวบ้านอาศัยอยู่ในบริเวณนี้มาเกือบร้อยปีแล้ว แต่ไม่ได้มีความรู้สึกมั่นคงในที่อยู่อาศัย ชาวบ้านได้ยินกระแสข่าวว่าจะมีการทำโครงการต่างๆ ของรัฐอยู่ตลอดเวลา มีบางชุมชนที่ได้รับแจ้งให้รื้อย้ายออกไป ไม่เพียงเท่านั้น ชุมชนริมฝั่งคลองยังถูกมองว่าเป็นผู้ทำให้คลองเน่าเสีย แต่ขณะนี้ ความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยที่ชาวบ้านรู้สึกมาหลายสิบปี และการกล่าวหาว่าชุมชนเป็นผู้ทำให้คลองเน่าเสีย กำลังจะกลายเป็นอดีต เพราะชาวบ้านตลอดสองฝั่งคลองบางบัวได้ร่วมมือกับโครงการบ้านมั่นคง เพื่อพัฒนาปรับปรุงชุมชนและสร้างความมั่นคงในที่อยู่อาศัยให้แก่ ชุมชน

ชุมชนได้รับความร่วมมืออย่างดียิ่งจากเขตบางเขนและหลักสี่ ซึ่งรับผิดชอบพื้นที่คนละฝั่งคลอง นอกจากนี้ ชุมชนยังได้รับการช่วยเหลือจากมหาวิทยาลัยศรีปทุม และ พอช. ชุมชน ๑๓ แห่งตลอดคลองบางบัวได้รวมตัวกันเป็นเครือข่าย มีการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ขึ้น ร่วมกันวางแผนเพื่อการพัฒนาชุมชนของตนเองและฟื้นฟูสภาพคลอง และร่วมกันก่อตั้งสหกรณ์ของเครือข่ายขึ้น



เครือข่ายชุมชนคลองบางบัวเป็นเครือข่ายชุมชนริมคลองกลุ่มแรกที่สามารถ เจริญต่อรองเพื่อทำสัญญาเช่าระยะยาวได้สำเร็จ ความสำเร็จครั้งนี้เป็นผลจากการที่ชาวบ้านทั้ง ๑๓ ชุมชน รวมตัวกันเป็นเครือข่าย ทำให้มีอำนาจการต่อรองมากขึ้น

นอกจากนี้ ยังมีพลังสนับสนุนจากเครือข่ายชาวบ้านริมคลอง ๒๐๐ ชุมชน ทั่วกรุงเทพฯ อีกด้วย เครือข่ายชุมชนคลองบางบัวสามารถทำให้ทางราชการยอมรับว่า การพัฒนา ชุมชนในบริเวณที่ชุมชน ตั้งอยู่เดิมเป็นสิ่งที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเมือง โดยรวมการที่ชาวบ้านสามารถทำสัญญาเช่าระยะยาว (ต่ออายุทุก ๆ ๓๐ ปี) ถือได้ว่าเป็นผลสำเร็จของการสร้างความมั่นคงในที่อยู่อาศัย ภายหลังจากเจรจาต่อรองเป็นเวลานานกับกรมธนารักษ์ สุตท้ายกรมธนารักษ์ก็ยอมให้ชาวบ้านเช่าที่ดินในราคา ๑ บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยจะมีการปรับอัตราค่าเช่าอันเป็นผลจากค่าเงินที่เปลี่ยนไปทุก ๆ ๕ ปี เฉลี่ยแล้ว ชาวบ้านจะต้องจ่ายค่าเช่า ๔๐-๗๐ บาทต่อเดือน ขึ้นอยู่กับขนาดของบ้าน ชาวบ้านจะจ่ายค่าเช่าที่ดินกับสหกรณ์ฯ ที่จะรวบรวมเงินส่งต่อไปกับกรมธนารักษ์ อีกต่อหนึ่ง

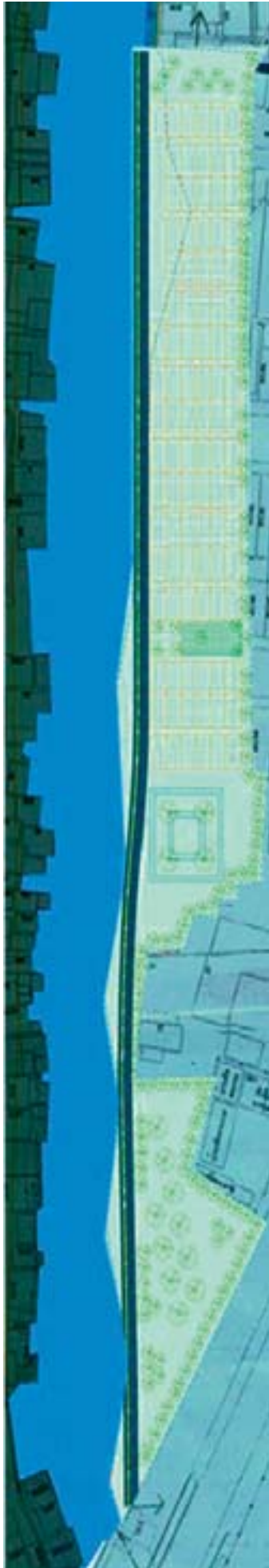


### ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ

- จำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๓๔๖ หลัง
- รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคงปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่ดินเดิม
- เจ้าของที่ดิน กรมธนารักษ์
- จำนวนปีที่ให้เช่าตามที่ระบุในสัญญาต่ออายุสัญญาทุก ๆ ๓๐ ปี (เช่าในนามสหกรณ์ชุมชนบางบัว)
- เงินสนับสนุนให้เปล่า เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๑๗.๘๒ ล้านบาท
- สินเชื่อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๗.๐๕ ล้านบาท (จำนวนสองชุมชน)
- ค่าเช่าที่ดิน ๔๐ - ๗๐ บาทต่อเดือน/แปลง



▲ ก่อน



นอกจากการปรับปรุงที่อยู่อาศัยและสาธารณูปโภคในชุมชน ชุมชนยังจะสร้างถนนขนาดกว้าง ๕ เมตร เลี้ยวตลอดแนวฝั่งคลอง และมีโครงการฟื้นฟูสภาพน้ำในคลองอย่างจริงจัง ถนนเลียบริมคลองนี้ จะช่วยให้รถเข้าถึงชุมชนได้ในกรณีที่มีเหตุฉุกเฉิน เช่น ไฟไหม้

นอกจากนี้ยังใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ และค้าขายอาหารของบรรดาพ่อค้าแม่ค้าหาบเร่อีกด้วย อันที่จริงชาวบ้านได้ให้ความสนใจกับการฟื้นฟูสภาพคลองมาก่อนหน้านี้แล้ว ชาวบ้านใช้น้ำชีวภาพบำบัดสภาพน้ำในคลอง มีการบำบัดน้ำเสียจากครัวเรือนต่างๆ ด้วยการใช้ถังกรองไขมัน และมีการเจรจากับโรงงานที่ปล่อยน้ำเสียลงคลอง เมื่อคลองมีสภาพดีขึ้นชาวบ้านคิดกันว่าจะจัดให้มีตลาดน้ำขึ้น กิจกรรมเหล่านี้ เป็นผลจากการร่วมกันคิด และวางแผนของกลุ่มเครือข่ายชุมชนชาวบ้านริมคลองในกรุงเทพฯ อันจะเป็นเครื่องพิสูจน์ว่าชาวบ้านหาใช่ผู้ที่ทำให้น้ำในคลองเน่าเสีย แต่เป็นตัวจักรสำคัญในการฟื้นฟูคลองให้มีน้ำใสสะอาดอีกครั้งหนึ่ง



## การก่อสร้างบ้านโดยการจัดการของ ชาวบ้าน

ชุมชนสามัคคีรวมใจเป็นชุมชนแห่งแรก ในกลุ่มชุมชนริมคลองบางบัวที่เริ่มการก่อสร้างบ้านใหม่เมื่อเดือนธันวาคม ๒๕๔๗ ต่อมา ชุมชนอีกสองแห่งก็เริ่มการปรับปรุงชุมชนของตนบ้าง เครือข่ายชุมชนริมคลองบางบัววางแผนที่จะปรับปรุงชุมชนทั้ง ๑๓ ชุมชนให้เสร็จสิ้นภายในเวลา ๓ ปี



■ **บ้านพักชั่วคราว** ในระหว่างการก่อสร้างบ้านหลังใหม่ในที่ดั้งเดิม ชาวบ้านต้องไปอาศัยอยู่ในบ้านชั่วคราวภายในเขตบริเวณชุมชน หรือที่ดินนอกชุมชนที่ชาวบ้านขออาศัยสร้างบ้านชั่วคราวขึ้น



■ **แรงงานในชุมชน** แรงงานส่วนใหญ่ที่ใช้ในโครงการ จะเป็นแรงงานจากในชุมชน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสร้างงานให้สมาชิก และทำให้เงินลงทุนในโครงการไหลเวียนอยู่ภายในชุมชน ผู้เป็นแรงงานมีฝีมือจะได้รับค่าแรงวันละ ๒๕๐ บาท ส่วนแรงงานไร้ฝีมือจะได้ค่าแรงวันละ ๒๒๐ บาท



■ **แบบบ้าน** ชาวบ้านได้ร่วมกันออกแบบบ้านไว้ ๓ ประเภทด้วยกัน คือ บ้านแถว บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ทั้งสามประเภทมีเนื้อที่ใช้สอย ๙๐ ตารางเมตรเท่ากัน สองชั้น ชั้นละ ๔๕ ตารางเมตร) ภายในบ้านจะแบ่งเป็นห้องครัว ห้องนั่งเล่นและทานอาหาร ห้องนอน ๒ ห้อง และระเบียง ราคาบ้านอยู่ระหว่าง ๑๕๐,๐๐๐ - ๒๕๐,๐๐๐ บาท



■ **ค่าแรงในการก่อสร้างบ้าน** ค่าแรงในการก่อสร้างบ้านเดี่ยวจะตกหลังละ ๗๐,๐๐๐ บาท ส่วนบ้านแถว และบ้านแฝดจะตกหลังละประมาณ ๖๕,๐๐๐ บาท งานขุดเจาะเพื่อวางท่อและวางฐานรากส่วนใหญ่จะเป็นแรงงานคนในชุมชน

■ **สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย** ชาวบ้านที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจาก พอช. จะต้องผ่อนชำระคืนประมาณ เดือนละ ๑,๑๘๗ บาท เป็นระยะเวลา ๑๕ ปี



■ **การลดค่าใช้จ่ายด้วยการใช้วัสดุเก่ามาใช้** เพื่อป้องกันไม่ให้มีหนี้สินในการก่อสร้างบ้านใหม่มากเกินไป ชาวบ้านจำนวนมากไม่เลือกที่จะนำวัสดุเก่าจากบ้านหลังเดิม เช่น ไม้ที่ยังมีสภาพดี ประตู หน้าต่าง มาใช้ประกอบในบ้านหลังใหม่เพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่าย

▲ **หลัง :**

# 10

## ชุมชนวัดโพธิ์วราราม จังหวัดอุดรธานี



ชุมชนวัดโพธิ์วรารามเป็นชุมชนเก่าราว ๕๐ ปี ปัจจุบันมีสมาชิกอาศัยอยู่ ๑๓๖ ครอบครัว ชุมชนตั้งอยู่ในที่วัดที่ตั้งอยู่ตรงข้ามกับชุมชน การที่ชุมชนได้รับเลือกให้เป็นชุมชนบ้านมั่นคงนาร่องในจังหวัดอุดรธานีได้ส่งผลให้เกิดความกระตือรือร้น และการมีส่วนร่วมของสมาชิกในกิจกรรมของชุมชน เริ่มแรกมีชาวบ้านเพียงไม่กี่คนเข้าร่วมในการประชุมเกี่ยวกับการสำรวจชุมชน ต่อมา เมื่อเล็งเห็นว่าการปรับปรุงชุมชนเป็นเรื่องที่เป็นจริงได้ ชาวบ้านที่มาร่วมกิจกรรมก็มีจำนวนมากขึ้นเรื่อยๆ และท้ายที่สุด เป็นการร่วมกิจกรรมการพัฒนาชุมชนอย่างพร้อมเพรียงและแข็งขัน เทศบาลมีบทบาท สำคัญในการสร้างความมั่นคง ในที่อยู่อาศัยให้แก่ชุมชน ด้วยการช่วยชาวบ้านเจรจา ต่อรองเพื่อทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว

การพูดคุยในกลุ่มสมาชิกชุมชนเกี่ยวกับแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัย และชุมชนใช้เวลายาวนานถึง ๖ เดือน ชาวบ้านบางส่วนต้องการรื้อบ้านและสร้างขึ้นใหม่ในขนาดเท่าเดิมในที่เดิม อีกส่วนต้องการรักษารูปแบบบ้านไว้และเลือกที่จะปรับปรุงบางส่วน

นอกจากนี้ ยังมีกลุ่มเจ้าของบ้านเช่าภายในชุมชนที่มีความต้องการแตกต่างออกไป การจะหาข้อสรุปที่ทุกฝ่ายพอใจ จึงเป็นกระบวนการที่ยุ่ยากและใช้เวลานาน ชาวบ้านได้รับความช่วยเหลือจากสถาปนิกจากสถาบันราชภัฏในการออกแบบบ้าน ๓ แบบด้วยกัน แบบบ้านเหล่านี้มีความยืดหยุ่นให้ชาวบ้านสามารถดัดแปลงให้ เข้ากับความต้องการของแต่ละครอบครัวและยังสามารถนำวัสดุจากบ้านเก่ามาใช้ เพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายอีกด้วย ชาวบ้านส่วนใหญ่เลือกที่จะสร้างบ้านของตนเอง มีบ้างบางส่วนที่รวมกลุ่มกันสร้าง ส่วนการพัฒนาสาธารณูปโภคชาวบ้านเลือกที่จะลงแรง ทำกันเอง

ชุมชนวัดโพธิ์วรารามเป็นหนึ่งในชุมชนรุ่นแรกในประเทศที่สร้างบ้านกลางขึ้นในโครงการบ้านมั่นคงของชุมชน เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของคนแก่และคนเจ็บป่วยที่ไม่มีผู้ดูแล รวมทั้งสมาชิกชุมชนที่ไม่มีเงินทำและไม่มีครอบครัวคอยเกื้อกูล เงินที่ใช้จ่ายในบ้านกลางได้มาจากผลต่างของดอกเบี๋ยที่สหกรณ์เรียกเก็บจากชาวบ้านและดอกเบี๋ยที่สหกรณ์ต้องชำระให้ พอช. วัสดุในการก่อสร้างบ้านกลางได้มาจากการบริจาคของสมาชิกชุมชน ส่วนการก่อสร้างอาศัยแรงงานสมาชิกคนละไม้คนละมือจนบ้านเสร็จสมบูรณ์



▲ ก่อน :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ หลัง :



### ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ

- จำนวนที่อยู่อาศัย
- ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๑๓๖ หลัง
- รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง
- ปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่เดิม
- เจ้าของที่ดิน ที่วัด
- จำนวนปีที่ให้เช่าตามระเบียบในสัญญา
- ต่ออายุสัญญาทุกๆ ๓๐ ปี (เช่าในนามสหกรณ์ชุมชนวัดโพธิ์วราราม)
- เงินสนับสนุนให้เปล่า
- เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๕.๐๙ ล้านบาท
- เงินเชื่อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย
- ๑๓.๗๘ ล้านบาท



**การสนับสนุนจากเทศบาลมี  
ความสำคัญต่อการพัฒนาชุมชน**

ในอดีต การพัฒนาปรับปรุงชุมชน มักจะไม่ได้  
รับการสนับสนุนจากหน่วยงานราชการเท่าที่ควร  
เนื่องจากชุมชนส่วนใหญ่เป็นชุมชนที่ทางการไม่ให้การรับรอง แต่โครงการพัฒนาบ้านมั่นคง  
ในจังหวัดอุดรธานีและอีกหลายแห่งดำเนินไปด้วยดี เพราะการสนับสนุนช่วยเหลือจากหน่วย  
งานราชการในท้องถิ่น คุณหาญชัย กักตุนานนท์ นายกเทศมนตรี อ. เมือง จังหวัดอุดรธานี  
เป็นผู้หนึ่งที่สนับสนุนการพัฒนาชุมชนโดยชุมชนเล็งเห็นประโยชน์และสนับสนุนการริเริ่มของ  
เครือข่ายชุมชนในหลายๆ ตำบล และเป็นผู้ที่มีความสำคัญที่ทำให้โครงการบ้านมั่นคงดำเนิน  
ไปได้อย่างรวดเร็วและราบรื่น คณะทำงาน ของนายกเทศมนตรียังมีส่วนในการช่วยเหลือเจรจา  
ต่อรองสัญญาเช่าของชุมชน วัดโพธิ์วรารามและชุมชนอื่น ๆ หลายแห่ง

“การที่ชาวบ้านได้มีบ้านและชุมชนที่หน้าอยู่และ  
มีความมั่นคง ย่อมเป็นการดีสำหรับชาวบ้าน  
และเป็นประโยชน์ต่อเมืองโดยรวม โครงการ  
บ้านมั่นคงเป็นตัวอย่างที่แสดงให้เห็นถึงสิ่งนี้  
เมื่อชาวบ้านเป็นผู้จัดการและก่อสร้างบ้านที่  
มีความมั่นคงในแบบที่ตนเองต้องการ ชาวบ้าน  
จะรู้สึกมีความเป็นเจ้าของและร่วมมือ  
กันดูแลรักษาชุมชนของตน ให้มีสภาพที่ดี  
โครงการบ้านมั่นคงจึงแตกต่างจากโครงการ  
รัฐอื่นๆ ที่ให้คนนอกเข้ามาก่อสร้างบ้านให้  
ชาวบ้านเข้าไปอยู่”

*คุณหาญชัย กักตุนานนท์ นายกเทศมนตรี อ. เมือง จังหวัดอุดรธานี*



▲ ก่อน :

▲ หลัง :

# 11

## ชุมชนกำแพงงาม จังหวัดเชียงใหม่

ชุมชนกำแพงงามตั้งอยู่ระหว่างคลองแม่ข่าและส่วนหนึ่งของแนวกำแพงเมืองเก่า เดิมทีเทศบาลเมืองเชียงใหม่คิดจะรื้อกำแพงเก่านี้เพื่อสร้างถนน แต่กรมศิลปากรได้ขอให้อนุรักษ์ไว้ ปัญหาไล่ที่เป็นปัญหาที่ชุมชนตามแนวกำแพงเมืองเก่าประสบอยู่ตลอดเวลา แต่ในระยะหลัง เครือข่ายชุมชนริมคลองแม่ข่าสามารถต่อรองให้ชุมชนคงอยู่ในที่เดิม และเป็นผู้ฟื้นฟูสภาพคลองพร้อมกับดูแลอนุรักษ์กำแพงเมืองเก่า เมื่อเมืองเชียงใหม่และกรมศิลปากรยินยอมตกลงตามข้อเสนอของชุมชน ชาวบ้านก็ได้สิทธิ์ที่จะอยู่ในชุมชนเดิมต่อไป และเริ่มวางแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมในชุมชนของตน สมาชิกในชุมชนแห่งนี้มีฐานะยากจนมาก ส่วนใหญ่หาเลี้ยงชีพด้วยการประดิษฐ์ของพื้นเมืองขายที่ตลาดไนท์บาซาร์

เมื่อแผนการพัฒนาปรับปรุงชุมชนและสิ่งแวดล้อมของชาวบ้านได้รับการเห็นชอบจากเทศบาลและกรมศิลปากร สถาปนิกจากกลุ่มเพื่อนร่วมงานได้เข้ามาช่วยชาวบ้านในส่วนรายละเอียดที่จำเป็นต่างๆ โครงการในช่วงต้นได้รับการสนับสนุนจากกองทุนซีอีเอเพื่อพัฒนาสิ่งแวดล้อม ส่วนการพัฒนาปรับปรุงที่อยู่อาศัย และชุมชนในด้านอื่นๆ ชาวบ้านได้รับการสนับสนุนจาก พอช. ภายใต้โครงการบ้านมั่นคง และเพื่อความมั่นคง ในที่อยู่อาศัยของชุมชน ชุมชนได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกรมศิลปากร

ตามแผนการปรับปรุงชุมชน บ้านที่ตั้งอยู่บนตัวกำแพงจะต้องถูกรื้อลงมาสร้างข้างล่างตรงที่ว่างจากการปรับผังชุมชน ส่วนบ้านที่สร้างอยู่ชิดกำแพงเมืองก็ต้องถอยร่นออกมาจากกำแพง ๑ เมตร เพื่อกันที่ไว้สร้างทางเท้าสำหรับนักท่องเที่ยวกำแพงเมืองได้รับการซ่อมแซม คลองแม่ข่าก็ได้รับการจัดระบบบำบัดน้ำเสีย ที่ดินบริเวณริมคลองได้รับการปรับปรุงและทำทางเดิน ส่วนที่อยู่อาศัยของชาวบ้านทุกหลังจะได้รับการปรับปรุงให้ดีขึ้นหรือสร้างชิ้นใหม่



▲ ก่อน :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ หลัง :



### ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ

- จำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๑๑๐ หลัง
- รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคงปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่ดินเดิม
- เจ้าของที่ดิน กรมศิลปากร
- จำนวนปีที่ให้เช่าตามที่ระบุในสัญญาต่ออายุสัญญาทุกๆ ๓๐ ปี (เช่าในนามสหกรณ์ชุมชนกำแพงงาม)
- เงินสนับสนุนให้เปล่าเพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๒.๕๕ ล้านบาท
- เงินช่วยเหลือจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๒.๖๙ ล้านบาท

# 12

## ชุมชนบึงสีไฟตอนล่าง จังหวัดพิจิตร



บึงสีไฟเป็นทะเลสาบที่ใหญ่เป็นอันดับสามในประเทศไทย ริมบึงแห่งนี้เป็นที่ตั้งของชุมชนบึงสีไฟขนาดใหญ่ในจังหวัดพิจิตร ส่วนใหญ่จะกระจุกตัวตามริมคลองบึงรางวัด ใกล้กับบึงสีไฟ

ในอดีตคลองแห่งนี้เป็นเส้นทางสัญจรไปมาและขนส่งที่สำคัญเพราะเป็นคลองที่เชื่อมระหว่างใจกลางเมืองและแม่น้ำน่าน ต่อมา เมื่อผู้คนหันมาใช้รถใช้ถนนแทนการเดินทางด้วยเรือ คลองแห่งนี้ก็เริ่มหมดความสำคัญ ชุมชนริมคลองก็ค่อยๆ เปลี่ยนสภาพกลายเป็นชุมชนแออัดดังปรากฏในปัจจุบัน นอกจากปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยแล้ว ชาวบ้านในชุมชนบึงสีไฟยังมีปัญหาน้ำท่วม หน่วราชการ

ในท้องถิ่นได้เข้ามาแบ่งซอยชุมชนตามจำนวนประชากรและขนาดพื้นที่เพื่อสะดวกในการปกครอง ชุมชนบึงสีไฟตอนล่างก็เป็นส่วนหนึ่งที่ถูกกำหนดพื้นที่โดยทางราชการ ปัจจุบันชุมชนมีสมาชิก ๕๕๓ ครัวเรือน ชาวบ้านมีอาชีพทำนาข้าวรับจ้าง ช่างทาสี ช่างสามล้อรับจ้าง ประมง และเก็บขยะขาย

การดำเนินโครงการบ้านมั่นคงและการจัดตั้งเครือข่ายชุมชนคนยากจนในเมืองได้รับการช่วยเหลือและร่วมมืออย่างดียิ่งจากเทศบาล นายกเทศมนตรี อบต. ผู้ว่าราชการจังหวัด กรมที่ดินและกลุ่มเพื่อนร่วมงาน

การพัฒนาปรับปรุงชุมชนที่นี้เป็นไปอย่างเชื่อมโยงกันในช่วงต้นก่อนการอนุมัติ โครงการเนื่องจากชาวบ้านมีปัญหาขาดการมีส่วนร่วม แบ่งพรรคแบ่งพวก ขาดความเชื่อมั่น เมื่อเครือข่ายชุมชนและกลุ่มเพื่อนร่วมงานจัดให้มีการสำรวจชุมชนในเขตเทศบาลเมื่อ ปี พ.ศ. ๒๕๔๒ ชาวบ้านในชุมชนบึงสีไฟตอนล่างไม่ได้เข้าร่วมในการสำรวจแต่อย่างใด เพราะกลัวว่าการสำรวจนี้จะทำให้ชุมชนถูกไล่ที่ อย่างไรก็ตาม ในปี ๒๕๔๖ เครือข่ายได้จัดให้มีการสำรวจชุมชนขึ้นอีกครั้งหนึ่งในครั้งนี้ มีการจัดประชุม ชาวบ้านเพื่อสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับโครงการพัฒนาปรับปรุงชุมชน และมีการนำ ชาวบ้านไปดูงานโครงการบ้านมั่นคงในจังหวัดใกล้เคียงด้วย

ชาวบ้านค่อยๆ มีความเชื่อใจกระบวนการพัฒนาปรับปรุงที่อยู่อาศัย จำนวนสมาชิกกลุ่มออมทรัพย์ ทั้งรายวันและรายเดือนรวมทั้งการออมทรัพย์เพื่อสวัสดิการชุมชนค่อยๆ เพิ่มจำนวนขึ้นเป็น ๒๖๕ ครอบครัวยุคหนึ่งชุมชนอยู่ในขั้นตอนการวางแผนปรับปรุงที่อยู่อาศัยและชุมชน ก็ยังมีชาวบ้านจำนวนมากที่ยังไม่เชื่อว่าโครงการนี้เป็นจริง สุดท้ายมีกลุ่มชาวบ้านเพียง ๗๔ ครัวเรือน (๔๑๑ คน) ที่เข้าร่วมกับโครงการบ้านมั่นคง จัดตั้งสหกรณ์และเจรจาต่อรองเช่าที่ดินระยะยาว เมื่อการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของชาวบ้านกลุ่มนี้สำเร็จลง ชาวบ้านที่เหลือก็อาจเข้าร่วมโครงการภายใต้การจัดการของสหกรณ์ที่ตั้งขึ้นแล้ว

สืบเนื่องจากแผนการปรับปรุงที่อาศัย บ้านที่ล้ำเข้าไปในคลองต้องถูกรื้อมาสร้างใหม่บนที่ดินที่ได้รับกรรมสิทธิ์สูงชันเพื่อป้องกันน้ำท่วม สภาพชุมชนบึงสีไฟในปัจจุบันเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมาก แต่ก่อนชุมชนมีสภาพแออัดทรุดโทรม มีน้ำขัง ขยะเน่าเหม็น และมีปัญหาอาชญากรรม คนในชุมชนไม่มีความสามัคคีแบ่งพรรคแบ่งพวก แต่เมื่อชุมชนได้รับการพัฒนาปรับปรุง ทำให้น้ำไม่ท่วม หน่วยงานในท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องก็ให้ความร่วมมือสนับสนุนหลายๆ ด้าน รวมทั้งงบประมาณ ปัจจุบันชุมชนแห่งนี้มีเป็นแหล่งเรียนรู้ออกคนทั้งในและนอกพื้นที่



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๗๔ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่ดินเดิม

เจ้าของที่ดิน กรมธนารักษ์

จำนวนปีที่ให้เช่าตามที่ระบุในสัญญา  
ต่ออายุสัญญาทุกๆ ๓๐ ปี (เช่าในนามสหกรณ์  
ชุมชนบึงสีไฟตอนล่าง)

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๓.๓๓ ล้านบาท  
สินเชื่อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย  
ยังอยู่ระหว่างการพิจารณา

# 13

## ชุมชนสวนพลู เขตสาทร กรุงเทพฯ ฯ

สวนพลูเป็นชุมชนผู้มีรายได้น้อยขนาดใหญ่ในกรุงเทพฯ ชาวบ้านหาเลี้ยงชีพด้วยการขับแท็กซี่เป็นช่างก่อสร้าง หาบเร่ ค้าขาย และเก็บขยะในละแวกชุมชนชาย ในวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๔๗ เกิดเพลิงไหม้ในบริเวณชุมชนนานหลายชั่วโมง ส่งผลให้ชาวบ้าน ๑,๒๐๐ ครอบครัว (๕,๕๐๐) คน ไม่มีที่อยู่อาศัย



คณะรัฐมนตรีในขณะนั้นมอบหมายให้กรมธนารักษ์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ และการเคหะแห่งชาติร่วมกันหาทางออกให้แก่ชาวบ้านที่ไม่มีที่อยู่อาศัย รัฐบาลประสงค์ให้ชาวชุมชนได้กลับไปอาศัยในบริเวณชุมชนเดิมและทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับชาวบ้าน แนวทางการแก้ปัญหาให้ชุมชนของรัฐครั้งนี้ ถือเป็น การเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญ เพราะในอดีต เมื่อเกิดไฟไหม้ในชุมชน เจ้าของที่ดินจะใช้โอกาสดังกล่าวในการยกเลิกสัญญาเช่า และขับไล่ชาวบ้านออกไป

คณะกรรมการที่ตั้งขึ้นเพื่อหาทางออกของปัญหาประกอบด้วยตัวแทนจากเขต กทม. กรมธนารักษ์ องค์กรพัฒนาเอกชน เครือข่ายชุมชนกรุงเทพฯ พอช. การเคหะแห่งชาติ และตัวแทนจากชุมชนสวนพลู



ชาวบ้านมีความคิดแบ่งออกเป็น ๒ ฝ่าย ฝ่ายหนึ่งต้องการแก้ไขตามแนวทางโครงการเอื้ออาทรของการเคหะฯ ชาวบ้านอีกฝ่ายต้องการที่จะออกแบบและสร้างบ้านของตนเองภายใต้โครงการบ้านมั่นคงของ พอช. ต้นเหตุสำคัญที่ทำให้ชาวบ้าน มีความคิดในการแก้ไขปัญหาไม่ตรงกัน คือ ที่ดินที่มีขนาดจำกัด และผู้ที่มิบ้านเป็นของตนเองก่อนเพลิงไหม้เท่านั้นที่จะมีสิทธิได้บ้าน ผู้เช่าจะไม่ได้รับสิทธิ ภายหลังจาก เจรจาต่อรองที่ดินชุมชนจะถูกแบ่งออกเป็นสองส่วน ๔๐% ของที่ดิน (๖ ไร่ ๒ งาน ๙๑ตรว.) จะเป็นพื้นที่ ๑ ไร่ ใช้พัฒนาโครงการบ้านมั่นคงของ ซึ่งจะแบ่งออกเป็น ๒๖๔ แปลงย่อย ที่ดินส่วนที่เหลือจะเป็นการพัฒนาโครงการเอื้ออาทรของการเคหะฯ ที่จะสร้างแฟลต ห้าชั้นมีจำนวนที่อยู่อาศัย ๕๕๘ หน่วย



ก่อนเกิดเพลิงไหม้ มีชาวบ้านอาศัยอยู่ในชุมชนสวนพลูถึง ๑,๒๐๐ ครอบครัว ในการก่อสร้างชุมชนขึ้นใหม่ พบว่าชาวบ้านที่มีสิทธิในโครงการเพียง ๘๒๒ ครอบครัว ชาวบ้านที่เหลืออีกราย ๔๐๐ ครอบครัว ที่เป็นผู้เช่าจะได้รับเพียงเงินชดเชยจาก กทม. ก่อนเกิดเพลิงไหม้ขึ้นในชุมชนมีชาวบ้านเพียงไม่กี่คนที่รู้จักโครงการบ้านมั่นคง พอช. จึงนำชาวบ้านจากสวนพลูไปเยี่ยมโครงการบ้านมั่นคงหลายแห่ง ถึงกระนั้น ชาวบ้านยังคงใช้เวลาค่อนข้างนานกว่าจะเชื่อว่าโครงการเช่นนี้สามารถเป็นจริงได้ มีชาวบ้านราว ๑๐๐ ครอบครัว ที่เริ่มแรก

ต้องการร่วมในโครงการบ้านมั่นคง แต่ต่อมา ได้ขอลอนตัวออก เพราะการต่อรองที่ดินและกระบวนการพัฒนาแผนโครงการกินเวลานานเกือบปี

ชาวบ้านที่ต้องพัฒนาที่อยู่อาศัย ภายใต้โครงการบ้านมั่นคง มีส่วนร่วมในการวางแผนโครงการพัฒนาอย่างดียิ่ง ชาวบ้านออกแบบบ้านเพื่อให้เหมาะสมกับอาชีพ ที่แตกต่างกันของคนในชุมชน แบบบ้านมี ๒ ลักษณะ คือ บ้านแถว และอาคารชุด



### ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ

- จำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๒๖๔ หลัง
- รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคงปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่ดินเดิม
- เจ้าของที่ดิน กรมธนารักษ์
- จำนวนปีที่ให้เช่าตามที่ระบุในสัญญา ต่ออายุสัญญาทุก ๆ ๓๐ ปี (เช่าในนามสหกรณ์ชุมชนสวนพลู)
- อัตราเช่าที่ดิน ๑๒๐ - ๑๕๐ บาท/เดือน
- เงินสนับสนุนให้เปล่า เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๑๕.๕ ล้านบาท
- เงินสนับสนุนให้เปล่า ลินเชื้อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๕๖.๖ ล้านบาท
- เงินสนับสนุนให้เปล่า เพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยชั่วคราว ๑๘,๐๐๐ ต่อหลัง จำนวน ๑๐๐ หลัง

มีการแบ่งชาวบ้านออกเป็นกลุ่มละ ๑๕ ครัวเรือน สมาชิกในแต่ละกลุ่มคือชาวบ้านที่จะอาศัยในบ้านแถวชุดเดียวกัน กลุ่มย่อยเหล่านี้เป็นรากฐานที่เชื่อมโยงสมาชิก เข้ามาร่วมกันคิดร่วมกันทำ ออมทรัพย์และจัดการเรื่องสวัสดิการร่วมกัน บ้านส่วนใหญ่ก่อสร้างโดยผู้รับเหมาที่ชุมชนจ้างเข้ามา มีส่วนหนึ่งที่เป็นแรงงานในชุมชน ตามมาตรฐานการก่อสร้างของโครงการบ้านมั่นคงทั่วๆ ไป ค่าก่อสร้างบ้านที่นี้จัดว่าค่อนข้างสูง ค่าก่อสร้างบ้านแถว ๓ ชั้นราคา ๓๖๐,๐๐๐ บาท ส่วนแฟลตตก ราคาห้องละ ๒๑๕,๐๐๐ บาท การก่อสร้างบ้านเริ่มต้นขึ้นเมื่อเดือนเมษายน ๒๕๔๘ ปัจจุบันการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเสร็จสมบูรณ์แล้ว นอกจากภาระหน้าที่เกี่ยวกับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ครอบคลุม การจัดซื้อวัสดุ งานบัญชี การควบคุมดูแลการก่อสร้างแล้ว ชุมชนแห่งนี้ยังได้ไปลงไปศึกษากิจกรรมในชุมชนบ้านมั่นคงหลายชุมชน เช่น กิจกรรมการปรับปรุงสภาพแวดล้อม การกระจายรายได้ การศึกษา สวัสดิการ กิจกรรมเพื่อเยาวชนและผู้สูงอายุ และการจัดการด้านการเงิน



แผนโครงการ ชุมชนสวนพลู



▲ ก่อน :

▲ หลัง :



### โครงการ บ้านมั่นคง และโครงการ เอื้ออาทรในชุมชน

ครอบครัวชาวบ้านในชุมชนสวนพลู ส่วนใหญ่เลือกที่จะเช่าอยู่อาศัยในโครงการ บ้านเอื้ออาทร เพราะชาวบ้านไม่จำเป็นต้องมีส่วนร่วมในการดำเนินการแต่อย่างใด และไม่ต้องมีการประชุมเพื่อแสดงความคิดเห็นและหาข้อยุติในประเด็นต่างๆ ซึ่งเป็น สิ่งที่ต้องกระทำในการพัฒนาโครงการบ้าน มั่นคง



▲ อย่างไรก็ตาม ราคาก่อสร้างบ้านมีความแตกต่างกันอยู่ อพาร์ทเมนต์ในบ้าน เอื้ออาทรขนาด ๓๓ ตารางเมตร มีราคา ๓๔๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย ชาวบ้านจะต้องผ่อนชำระคืนภายในเวลา ๑๕ ปี ขณะนี้ โครงการยังไม่เสร็จสมบูรณ์



▲ ส่วนโครงการบ้านมั่นคง ห้องแฟลตขนาด ๒๐ ตารางเมตรบ้าน และบ้านแถวสองชั้นครึ่ง และสามชั้น (พื้นที่ใช้สอย ๖๒.๕ และ ๑๐๐ ตาราง เมตร) มีราคา ๒๑๕,๐๐๐ - ๓๖๐,๐๐๐ บาท ขณะนี้โครงการเสร็จสมบูรณ์และชาวบ้านเข้า อาศัยอยู่แล้ว

# 14

## ชุมชนสามห่วง สมุทรปราการ



โครงการบ้านมั่นคงชุมชนสามห่วงเป็นโครงการขนาดใหญ่ ผู้เข้าร่วมโครงการมีความหลากหลายรูปแบบการพัฒนา มีสองรูปแบบในโครงการเดียวกัน คือ รื้อย้ายสร้างใหม่ในที่ดินเดิม และสร้างใหม่ในที่ดินใหม่ โครงการแบ่งออกเป็น ๓ เฟส เริ่มจากเฟสแรกที่ชุมชนสามห่วง และขยายโครงการออกไปเพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยให้แก่ชุมชนอื่นๆ ที่ถูกไล่รื้อ กลุ่มผู้เดือดร้อนที่ลงทะเบียนคนจน และชุมชนบุงกรุก อื่นๆ

ชุมชนสามห่วงเป็นชุมชนตั้งอยู่บริเวณนิคมอุตสาหกรรมบางปู เป็นชุมชนบุงกรุกอาศัยอยู่ในที่ดินเอกชนที่ติดจวนองกับธนาคารนครหลวงไทย ชุมชนมีอายุราว ๒๐ ปี มีประชากรอาศัยอยู่ประมาณ ๑๐๖ ครัวเรือน ส่วนใหญ่หาเลี้ยงชีพด้วยการเป็นลูกจ้างโรงงานในละแวกใกล้เคียง ก่อนการพัฒนาชุมชนมีสภาพน้ำท่วมขังเนื่องจากเป็นที่นาเดิม สภาพบ้านเรือนและสิ่งแวดล้อมทรุดโทรม ขาดการพัฒนา เนื่องจากชาวชุมชนไม่มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย

การพัฒนาปรับปรุงที่อยู่อาศัยในชุมชนสามห่วง เป็นโครงการบ้านมั่นคงแห่งแรก ในเขตสมุทรปราการ โครงการเกิดขึ้นหลังจากที่ผู้นำเครือข่ายชุมชนและ พอช. ได้ร่วมกันสำรวจชุมชนบุงกรุกในสมุทรปราการทั้งหมด จากนั้นได้จัดให้มีการประชุมชาวบ้าน เริ่มการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ และการไปศึกษาดูงานโครงการบ้านมั่นคง ในชุมชนอื่นๆ โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้ก่อให้เกิดความตื่นตัวอย่างมากขึ้นในหมู่บ้าน ชุมชนแห่งนี้ได้กลายมาเป็นศูนย์กลางของเครือข่ายชุมชนในสมุทรปราการ ในเวลาต่อมา ชุมชนได้ให้ความช่วยเหลือชุมชนอื่นๆ จัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ ต่อรองเรื่องที่ดินและวางแผนการพัฒนาชุมชน



### ชาวบ้านร่วมมือร่วมแรงกันสร้างชุมชน

ชาวบ้านตกลงที่จะสร้างบ้าน ด้วยตนเอง ยกเว้นงานที่ต้องใช้เครื่องจักร เช่น วางฐานราก เสาเข็มและถมที่ดิน ที่ต้องจ้างผู้รับเหมาเข้ามาทำ ชาวบ้านซื้อวัสดุก่อสร้างร่วมกัน และจัดระบบให้มีการก่อสร้างบ้านคราวละ ๘-๑๐ หลัง ในโซนเดียวกันจะมีการจ้างแรงงานราว ๒๐ คน จากแต่ละโซน ที่จะแบ่งการทำงานเป็น ๓ ทีม เพื่อให้การก่อสร้างบ้านเสร็จสิ้นในเวลารวดเร็ว



แรงงานที่จ้างล้วนเป็นแรงงานในชุมชนหรือในเครือข่ายทั้งสิ้น ชุมชนสังเกตเห็นว่าเงินในโครงการจะช่วยกระจายรายได้ให้แก่สมาชิกชุมชน ค่าก่อสร้างบ้านมีราคา ๔๐,๐๐๐ - ๖๐,๐๐๐ บาท ต่อหลัง ดังนั้น ค่าก่อสร้างบ้านทั้งหมดจะตกราว ๑๕ ล้านบาท หากใช้เงินนี้จ้างแรงงานในชุมชน เงินจำนวนนี้ก็ไหลเวียนอยู่ภายในชุมชนและเศรษฐกิจของชุมชน



### ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ

สถานะการถือครองที่ดิน ชาวบ้านเป็นเจ้าของที่ดินร่วมกันในนามสหกรณ์ชุมชนสามห่วง

#### โครงการระยะแรก

จำนวนที่อยู่อาศัย

ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๑๐๖ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง

ปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่ดินเดิม

สินเชื่อจาก พอช.

เพื่อซื้อที่ดิน ๑.๓๕ ล้านบาท

สินเชื่อจาก พอช.

เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย ๑๓ ล้านบาท

#### โครงการระยะที่สอง

จำนวนที่อยู่อาศัย

ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๑๘๖ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง

ย้ายชุมชนมาตั้งใหม่ในที่ดินใกล้เคียง

สินเชื่อ พอช.

เพื่อซื้อที่ดิน ๘.๑ ล้านบาท

เงินสนับสนุนให้เปล่า

เพื่อปรับปรุงสาธารณูปโภค ๑๓ ล้านบาท

สินเชื่อ พอช.

เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย ๒๔.๕ ล้านบาท

เงินสนับสนุนให้เปล่า

เพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยชั่วคราว ๑.๘ ล้านบาท

(จำนวน ๑๐๐ หน่วย สำหรับชาวบ้านที่ถูกไล่ที่

มาจากชุมชนเดิม)

#### โครงการระยะที่สาม

จำนวนที่อยู่อาศัย

ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๖๒ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการ

สร้างใหม่ในที่ดินใหม่

สินเชื่อ พอช.

เพื่อซื้อที่ดิน ใช้เงินสหกรณ์ซื้อที่ดินเอง

เงินสนับสนุนให้เปล่า

เพื่อปรับปรุงสาธารณูปโภค ?

สินเชื่อ พอช.

เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย ?

## ชาวบ้านซื้อที่ดินหลุดจำนอง : จากธนาคารพาณิชย์เพื่อสร้างชุมชน

ชุมชนสามห่วงเป็นชุมชนแรกๆ ที่สามารถต่อรองซื้อที่ดินจากธนาคารพาณิชย์ได้เป็นผลสำเร็จ ที่ดินผืนนี้เป็นที่ดินหลุดจำนอง อันเป็นผลจากวิกฤติเศรษฐกิจเมื่อปี ๒๕๔๐ ธนาคารพาณิชย์ในเมืองไทยเป็นเจ้าของที่ดินประเภทนี้อยู่ไม่น้อย โครงการบ้านมั่นคงชุมชนสามห่วงสามารถต่อรองซื้อที่ดินจากธนาคารได้ในราคาที่ถูกลง แรกทีเดียวชาวบ้านคิดว่า พวกเขาคงไม่มีปัญญาที่จะซื้อที่ดินที่ชุมชนตั้งอยู่ได้ แต่เมื่อชาวบ้านได้ลองต่อรองราคากับธนาคาร ก็รู้ว่าชุมชนคนจนก็สามารถ ต่อรองราคาที่ดินที่ต่ำกว่าราคาตลาดได้ การต่อรองจะสำเร็จหรือไม่ขึ้นอยู่กับสถานะของผู้ซื้อและผู้ขายและวิธีการต่อรอง ตามปกติธนาคารพาณิชย์ไม่ต้องการถือครองที่ดินหลุดจำนองเป็นเวลานาน เพราะธนาคารต้องการเงินสด ไม่ต้องการที่ดิน จึงต้องการปล่อยที่ดินประเภทนี้ ออกไปให้เร็วที่สุด

เมื่อชาวบ้านมีช่องทางที่จะได้รับ สินเชื่อจาก พอช. ชุมชนก็สามารถเสนอซื้อในราคาที่ต่ำกว่าท้องตลาด เพราะชุมชนสามารถชำระค่าที่ดินเป็นเงินสดสุดท้ายธนาคารตกลงที่จะขายที่ดินให้ชุมชนในราคา ๒๕๐ บาทต่อตารางเมตร (ราคาตลาดอยู่ที่ ๒,๐๐๐ บาท ต่อตารางเมตร)



■ **ซื้อที่ดินจากเจ้าของโรงงานทำปะหมี่สำเร็จรูป :** ในการโน้มน้าวเจ้าของที่ดินเอกชน ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่ติดกับที่ดินผืนแรก ที่ชาวบ้านต้องการซื้อนั้น ชาวบ้านใช้วิธีการต่อรองที่แตกต่างออกไป ชาวบ้านบอกกับเจ้าของที่ดินว่า การขายที่ดินให้คนจนสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกๆ นั้น เป็นการทำบุญกับคนจน ชาวบ้านยังได้มอบประกาศนียบัตรประกาศเกียรติคุณให้แก่เจ้าของที่ดินด้วยภายหลังจากการต่อรองที่กินเวลาค่อนข้างนาน ชาวบ้านก็ตกลงที่จะซื้อที่ดินผืนที่สองในราคา ๗๐๐ บาทต่อตารางเมตร



### แบบบ้าน

ชาวบ้านได้รับความช่วยเหลือจากสถาปนิกจาก พอช. ในการออกแบบบ้าน ๓ แบบด้วยกันเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการพื้นที่ใช้สอยและความสามารถในการผ่อนชำระของแต่ละครอบครัว บ้านทุกหลังสร้างบนที่ดินขนาด ๒๗ ตารางเมตรเท่ากัน

■ **แบบแรก** เป็นบ้านเดี่ยวสองชั้น ราคา ๒๐๐,๐๐๐ บาท

■ **แบบที่สอง** เป็นบ้านแฝดสองชั้น ราคาหลังละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท

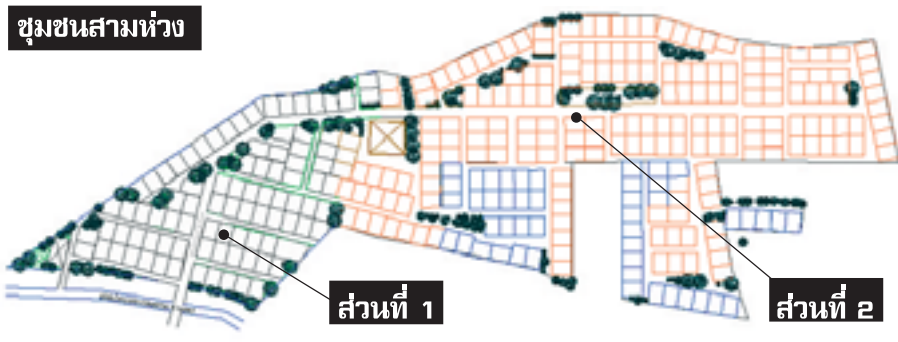
■ **แบบที่สาม** เป็นบ้านเดี่ยวยกพื้นใต้ถุนเปิดโล่ง ราคาหลังละ ๑๔๐,๐๐๐ บาท (ส่วนนี้ตั้งอยู่บนที่ดินเอกชน)



## เครือข่าย :

ชุมชนให้การสนับสนุนที่เป็นประโยชน์แก่สมาชิกอย่างดียิ่งในกระบวนการพัฒนา นอกเหนือจากการสำรวจชุมชน และช่วยสมาชิกจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ขึ้นแล้ว เครือข่ายยังช่วยชุมชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในโครงการ และช่วยเหลือในการเตรียมข้อเสนอโครงการเพื่อขอการสนับสนุนจาก พอช. ด้วย เครือข่ายยังได้จัดตั้งทีมงานขึ้นเพื่อช่วยชุมชนแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่ชุมชนประสบเกี่ยวกับการออมทรัพย์ การต่อรองที่ดิน การวางผังชุมชน การออกแบบบ้าน และการก่อสร้างสาธารณูปโภค งานบัญชี และการผ่อนชำระเงินคืนแก่พอช. เครือข่ายซึ่งผู้นำส่วนใหญ่เป็นผู้หญิงทำงานพัฒนาโครงการบ้านมั่นคงด้วยความร่วมมืออย่างดี จากคณะกรรมการเมืองสมุทรปราการ ซึ่งมีตัวแทนจากหลายฝ่าย อาทิ เทศบาล อบต. พอช. และตัวแทนจากบริษัทอุตสาหกรรม

### ชุมชนสามห่วง



▲ **ก่อน :**



▲ **หลัง :**

# 15 ชุมชนอาคารสงเคราะห์ จังหวัดอยุธยา

รัฐได้สร้างชุมชนอาคารสงเคราะห์ ซึ่งเป็นอาคารแถวสองชั้นขึ้นเมื่อราวปี พ.ศ. ๒๕๐๐ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับชาวบ้านที่ชุมชนถูกเพลิงไหม้ ต่อมา มีชาวบ้านอพยพ เข้ามาอยู่อาศัยในบริเวณที่ว่างภายในชุมชน ชุมชนจึงขยายใหญ่ขึ้น มีประชากรทั้งสิ้น ๖๗ ครัวเรือน บนเนื้อที่เพียง ๓ ไร่ ชาวบ้านส่วนใหญ่มีอาชีพหาบเร่ รับจ้าง ขับสามล้อเครื่อง และหมอนวดแผนไทย

ชาวบ้านทั้ง ๖๗ ครัวเรือน เป็นสมาชิกของกลุ่มออมทรัพย์ในชุมชนมากกว่า ๑๐ ปี แล้ว ในปี พ.ศ. ๒๕๔๖ มีเจ้าหน้าที่ พอช. เข้ามาพูดคุยกับชาวบ้านเกี่ยวกับ การวางแผนพัฒนาปรับปรุงชุมชน ในแผนพัฒนาดังกล่าว บ้านทุกหลังจะมีขนาด ๓๐ ตารางเมตรเท่ากัน และมีพื้นที่ส่วนกลางสำหรับปลูกต้นไม้และพักผ่อนหย่อนใจ

**แบบบ้าน** เป็นบ้านแถวสองชั้นขนาด ๓x๗ ตารางเมตร และมีชั้นลอย แม้แปลงบ้านจะมีขนาดค่อนข้างเล็ก แต่ชาวบ้านมีพื้นที่ใช้สอยถึง ๖๐ ตารางเมตร เพื่อไม่ให้ค่าก่อสร้างเกินหน่วยละ ๖๓,๐๐๐ บาท ชาวบ้านจึงใช้วิธีช่วยกันสร้างโครงสร้างสำคัญของบ้านแต่ละหลัง ได้แก่ผนังด้านข้าง พื้น หลังคา และชั้นลอย จากนั้น เจ้าของบ้านแต่ละหลังจะทำผนังด้านหน้า ด้านหลัง และประตูหน้าต่างกันเอง ชาวบ้านหลายครอบครัวนำวัสดุจากบ้านเก่ามาใช้ ที่ดินที่ชุมชนตั้งอยู่นี้เป็นที่ของกรมธนารักษ์ที่ให้เทศบาลเช่า และเทศบาลได้ให้ชุมชนเช่าช่วง โดยทำสัญญาเช่าต่ออายุได้ทุก ๆ ๓๐ ปี กับเทศบาล ค่าเช่าที่ดินตกที่ ๑ บาท ต่อ ๔ ตารางเมตร ต่อปี เฉลี่ยแล้วครอบครัวหนึ่งจะจ่ายค่าเช่าที่ดินประมาณ ๒๐ บาทต่อปี



▲ ก่อน :



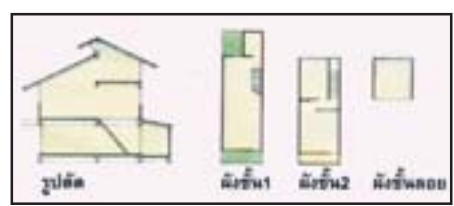
▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ หลัง :



**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**  
 จำนวนที่อยู่อาศัย  
 ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๖๖ หลัง  
 รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
 ปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่ดินเดิม  
 เจ้าของที่ดิน กรมธนารักษ์  
 จำนวนปีที่ให้เช่าตามที่ระบุในสัญญา  
 ต่ออายุสัญญาทุก ๆ ๓๐ ปี (เช่าในนามสหกรณ์  
 ชุมชนอาคารสงเคราะห์)  
 อัตราค่าเช่าที่ดิน  
 ๑ บาท ต่อ ๔ ตรม./เดือน  
 เงินสนับสนุนให้เปล่า  
 เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๒.๗ ล้านบาท  
 ลินเชื้อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย  
 ๗.๒ ล้านบาท

# 16

## ชุมชนท้าวสุระช้อย ๓ จังหวัดนครราชสีมา

ชุมชนแห่งนี้เป็นชุมชนบุกรุกที่มีชาวบ้านอาศัยอยู่ ๒๕๘ หลังคาเรือน บนที่ดินในความดูแลของกรมชลประทาน ชุมชนตั้งอยู่ริมแม่น้ำโคราช สภาพบ้านเรือนทรุดโทรม ชาวบ้านใช้วัสดุเท่าที่หามาได้มา ก่อสร้างบ้าน เช่น ไม้และสังกะสี บริเวณที่ชุมชนตั้งอยู่ เป็นดินโคลน มีน้ำขังเฉอะแฉะ ชาวบ้านประกอบอาชีพหาบเร่ รับจ้าง และเก็บขยะขาย

ชาวบ้านเริ่มตัวกันจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์เมื่อปี ๒๕๔๕ แต่การที่ชุมชนขาดความสามัคคี แบ่งเป็นฝักเป็นฝ่าย ทำให้การหาข้อยุติในประเด็นต่างๆ ในการวางแผนการ พัฒนาโครงการบ้านมั่นคงเป็นไปได้อย่างยากลำบาก สุดท้าย ครอบครัวที่มีความพร้อมตกลงที่จะทำการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในส่วนของตนก่อน เมื่อการพัฒนา ปรับปรุงชุมชนส่วนนี้เป็นรูปเป็นร่างขึ้นชาวบ้านส่วนที่เหลืออาจเกิดความเชื่อถือ และเข้าร่วมโครงการตามมา

ตามแผนการพัฒนา บ้านที่ตั้งอยู่ริมคลองต้องถอยร่นออกมาเพื่อทำทางเท้า ริมคลอง ชุมชนจะคงลักษณะแนวยาวเหมือนชุมชนเดิม จะมีการกันพื้นที่ส่วนหนึ่งไว้เป็นพื้นที่ส่วนกลางเพื่อเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ จะมีการปลูกต้นไม้และเปิดร้านขายของของชุมชน

การพัฒนาที่อยู่อาศัยในกลุ่มแรกนี้ เป็นการก่อสร้างบ้านจำนวน ๑๕ หลัง หากชาวบ้านส่วนที่เหลือต้องการเข้าร่วมโครงการในภายหลัง การพัฒนา ก็จะเป็นไป ตามแบบและแผนการพัฒนาที่ใช้กับกลุ่มนำร่องนี้ ขณะนี้การพัฒนาชุมชนส่วนแรกกำลังอยู่ในการระหว่างการก่อสร้าง การพัฒนาชุมชนในกลุ่มนำร่องนี้ ชุมชนได้รับการสนับสนุนช่วยเหลืออย่างดีจากหน่วยงานราชการในท้องถิ่น



▲ ก่อน :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ หลัง :



### ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง

ปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่ดินเดิม

เจ้าของที่ดิน กรมชลประทาน

จำนวนปีที่ให้เช่าตามที่ระบุในสัญญา

ต่ออายุสัญญาทุก ๆ ๓๐ ปี (สหกรณ์

ชุมชนท้าวสุระเช่าช่วงจากเทศบาล)

#### โครงการระยะแรก

จำนวนที่อยู่อาศัย

ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๒๑๔ หลัง

เงินสนับสนุนให้เปล่า

เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๕.๕๓ ล้านบาท

สินเชื่อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย

๕.๒๘ ล้านบาท

#### โครงการระยะที่สอง

จำนวนที่อยู่อาศัย

ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๔๔ หลัง

เงินสนับสนุนให้เปล่า

เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๑.๑ ล้านบาท

สินเชื่อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย

ยังอยู่ระหว่างการพิจารณา

# 17

## ชุมชนวัดพระยาไกร

### เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร

ชุมชนเก่าแก่แห่งนี้เป็นชุมชนบ้านเช่าตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพฯ ย่านถนนเจริญกรุง ตรงข้ามกับสถานีตำรวจวัดพระยาไกร เริ่มแรก มีข้าราชการผู้หนึ่งได้รับอนุญาตให้สร้างบ้านแถวตรงข้ามสถานีตำรวจวัดพระยาไกรขึ้น ๘ หลัง ให้คนเช่า ต่อมา ได้ขยายบ้านแถว เป็น ๑๒ ห้อง บางห้องมีการซอยย่อยออกเป็นสองส่วน มีผู้เช่าอาศัยในบ้านแถวนี้ทั้งหมด ถึง ๓๐ ครอบครัว เมื่อเวลาผ่านไปก็มีผู้อพยพเข้ามาอาศัยอยู่ในบริเวณชุมชนมากขึ้นเรื่อยๆ ชุมชนเริ่มมีความหนาแน่นมากขึ้น จนในปัจจุบันมีสมาชิกชุมชนถึง ๑๗๕ ครอบครัว ชาวบ้านส่วนหนึ่งเช่าที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยตรง อีกส่วนหนึ่ง เป็นเช่าห้องเช่าที่เจ้าของเช่าที่ดินจากทรัพย์สินฯ ในปี พ.ศ. ๒๕๒๕ เกิดเพลิงไหม้ขึ้นในชุมชน มีบ้าน ๒๓ หลังถูกไฟไหม้หมด ในปี ๒๕๔๘ เกิดเพลิงไหม้ขึ้นอีกครั้งหนึ่ง คราวนี้บ้าน ๗๔ หลัง ได้รับความเสียหาย เหตุการณ์ไฟไหม้ที่เกิดขึ้นในชุมชน และความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยเป็นแรงกระตุ้นให้ชาวบ้านเริ่มคิดถึงการแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยของตน ภายหลังการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ ชาวบ้านมีเจรจาต่อรองกับสำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่อขอทำสัญญาเช่าระยะยาว ทั้งนี้เพื่อเป็นการสร้างความมั่นคงในที่อยู่อาศัยก่อนที่ชาวบ้านจะสร้างบ้านขึ้นใหม่ ภายหลังการสำรวจ



ชุมชนพบว่า สมาชิกทั้ง ๑๗๕ ครัวเรือนนั้น มีเพียง ๑๐๔ ครัวเรือน ที่เป็นผู้เช่าโดยตรงจาก สำนักงานทรัพย์สินฯ ที่เหลือเป็นผู้เช่าช่วง มีการพูดคุยเจรจากันภายในกลุ่มชาวบ้าน เพื่อหาข้อยุติว่าใครมีสิทธิ์ที่จะเข้าร่วมในโครงการ สุดท้าย มีชาวบ้าน ๘๐ ครัวเรือน ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง ชาวบ้านกลุ่มนี้ จึงได้จัดตั้งสหกรณ์ชุมชนขึ้น และได้เซ็นสัญญา เช่าที่ดิน ๓๐ ปี กับสำนักงานทรัพย์สินฯ เหตุที่ที่ดินชุมชนมี

ขนาดเล็ก ชาวบ้านจึงเลือกที่จะสร้างแฟลต ๔ ชั้น ชาวบ้านได้รับการช่วยเหลือจากสถาปนิก พอช. ในการออกแบบแฟลตดังกล่าว และจ้างผู้รับเหมา จากภายนอกเข้าดำเนินการก่อสร้าง แต่วิศวกรผู้คุมงานก่อสร้างเป็นสมาชิกของกรรมการสหกรณ์ มีการจัดตั้งคณะกรรมการเพื่อดูแลตรวจสอบการก่อสร้าง สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้ตั้งกรรมการขึ้นชุดหนึ่งเพื่อทำงานร่วมกับผู้นำชุมชนในการดูแลการดำเนินการของโครงการ ขณะนี้ชุมชนอยู่ระหว่างการก่อสร้าง



▲ ก่อน :



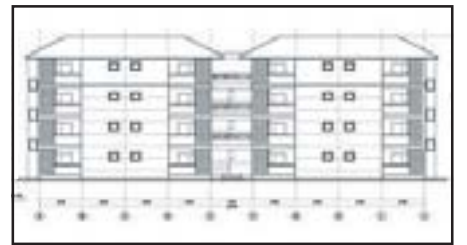
▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ หลัง :



**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๘๐ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่ดินเดิม

เจ้าของที่ดิน สำนักงานทรัพย์สินฯ

จำนวนปีที่ให้เช่าตามที่ระบุในสัญญา  
ต่ออายุสัญญาทุก ๆ ๓๐ ปี (เช่าในนามสหกรณ์  
ชุมชนวัดพระยาไกร)

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๒.๑๗ ล้านบาท  
สินเชื่อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย  
๒๖.๕ ล้านบาท

เงินผ่อนชำระรายเดือน  
(ที่อยู่อาศัยและที่ดิน) เดือนละ ๒,๐๐๐ บาท

# 18

## ชุมชนพระธรรมสาร จังหวัดขอนแก่น

ชุมชนพระธรรมสารเป็นหนึ่งในชุมชนนุกรุกในอำเภอบ้านไผ่ จังหวัดขอนแก่น ชาวบ้านเริ่มอพยพเข้ามาตั้งชุมชนเมื่อราว พ.ศ. ๒๔๗๕ สมาชิกชุมชนส่วนใหญ่เป็นผู้อพยพจากจีน เวียดนาม เขมร และลาว ที่เข้ามาทำงานเป็นกรรมกรก่อสร้าง และพ่อค้าแม่ค้าหาบเร่ในบริเวณสถานีรถไฟ และท่ารถที่อยู่ใกล้ชุมชน เนื่องจากขาดการดูแล ชุมชนแห่งนี้จึงมีสภาพทรุดโทรมลงเรื่อยๆ ชุมชนยังประสบปัญหาไฟไหม้และปัญหาอาชญากรรมอีกด้วย

ภายหลังการสำรวจชุมชนแออัดในอำเภอบ้านไผ่ในปี ๒๕๔๗ ได้จัดให้มีการประชุมขึ้นเพื่อพูดคุยถึงการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยตามโครงการบ้านมั่นคง หลังจากนั้นสมาชิกชุมชนได้ร่วมกันวางแผนปรับปรุงที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของชุมชน มีการแบ่งสมาชิกออกเป็นกลุ่มย่อยเพื่อดูแลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของโครงการ ชาวบ้านเริ่มมีการออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเมื่อเดือนพฤศจิกายน ๒๕๔๗ สมาชิกแต่ละรายต้องออมอย่างต่ำ ๕๐ บาท ต่อวัน นอกจากนี้ ยังมีการออมเงิน เดือนละ ๕๐ บาท เพื่อเป็นค่าการจัดการโครงการ และอีกเดือนละ ๗๐ บาท สำหรับ การจัดกิจกรรมกระจายรายได้

การถือครองที่ดินในชุมชนพระธรรมสารค่อนข้างซับซ้อน เนื่องจากที่ดินที่ชุมชนตั้งอยู่ไม่ได้มีเจ้าของที่ดินเพียงรายเดียว มีชาวบ้าน ๒๓ ครอบครัวที่ตั้งบ้านเรือนอยู่ในที่ดินเอกชน ๕๑ ครอบครัว อาศัยในที่ดินสาธารณะ ๕ ครอบครัว อยู่ในที่ดินการรถไฟ และอีก ๓๑ ครอบครัวอยู่ในที่ดินวัด ชาวบ้านประสานความร่วมมือกับเทศบาลบ้านไผ่เพื่อร่วมคิดหาทางออกที่จะทำให้ชาวชุมชนทั้งหมดได้อยู่เป็นชุมชนเดียวกันเหมือนเดิมอย่างมีความมั่นคง เทศบาลได้ขอเช่าที่ดินธรณีสงฆ์จำนวน ๕ ไร่ ๓๘ ตรว. ให้ชุมชนเช่าช่วงในอัตรา ๓,๐๐๐ บาทต่อเดือน ทำสัญญาเช่า ๓ ปี ขณะนี้ ชุมชนกำลังต่อรองขอทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับหน่วยงานที่ดูแล ที่ดินสาธารณะและการรถไฟ ชุมชนได้รับความช่วยเหลือจากนักศึกษาและอาจารย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์มหาวิทยาลัยขอนแก่นในการออกแบบบ้าน ส่วนแรงงานที่ใช้ ในการพัฒนาสาธารณูปโภคและก่อสร้างบ้านนั้นเป็นแรงงานในชุมชนเอง แรงงานมีฝีมือจะได้รับค่าจ้างวันละ ๒๐๐ บาท ส่วนแรงงานไร้ฝีมือได้รับค่าจ้างวันละ ๑๕๐ บาท



ผลจากการดำเนินโครงการบ้านมั่นคงชุมชนพระธรรมสาร การสร้างความมั่นคงและปรับปรุงที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมชุมชนโดยมีชุมชนเป็นแกนหลักได้สร้างความสามัคคีมีส่วนร่วม และการช่วยเหลือเกื้อกูล ระหว่างกันขึ้นในชุมชนจากเดิมที่สมาชิกชุมชนต่างคนต่างอยู่ ต่างทำมาหากิน และมีการจับกลุ่มกันเล่นการพนัน ปัจจุบันชาวบ้านเลิกเล่นการพนัน มีสภาพความเป็นอยู่ดีขึ้น และได้รับการยอมรับจากสังคมภายนอกมากขึ้น



ชุมชนพระธรรมสาร (หลังการปรับปรุง)



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :

**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๒๓๘ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคงปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่ดินเดิม

เจ้าของที่ดิน กรมธนารักษ์ การรถไฟแห่งประเทศไทย ที่วัด และที่ดินเอกชน

จำนวนปีที่ให้เช่าตามที่ระบุในสัญญาต่ออายุสัญญาทุกๆ ๓๐ ปี (เช่าในนามสหกรณ์ชุมชนพระธรรมสาร)

เงินสนับสนุนให้เปล่าเพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๓.๑ ล้านบาท

เงินสินเชื่อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๓.๓๕๕ ล้านบาท

# 19

## ชุมชนร่วมสามัคคี

กรุงเทพฯ



ชุมชนร่วมสามัคคีเป็นที่ชุมชนตั้งอยู่บนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตั้งอยู่ในบริเวณซอยรามคำแหง ๓๙ ซึ่งมีชุมชนอยู่หลายชุมชน ได้แก่ ชุมชนทรัพย์สินเก่า ชุมชนทรัพย์สินใหม่ ชุมชนเก่าพัฒนา และชุมชนคลองพลับพลา เป็นต้น ชาวบ้านอพยพเข้ามาอยู่อย่างหนาแน่นในชุมชนร่วมสามัคคี ในราวปี ๒๕๓๕ ชาวชุมชนส่วนใหญ่รู้จักกันมาก่อน เพราะอพยพเข้ามาพร้อมๆ กัน หรือมีญาติหรือคนรู้จักในชุมชนชักชวนให้เข้ามาอยู่ ชาวชุมชนส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในภาคอีสาน สมัยนั้นสภาพแวดล้อมชุมชนไม่ดีนัก ทางเดินเป็นทางไม่มีน้ำขัง ยุงชุม และไม่มีสาธารณูปโภคพื้นฐานที่จำเป็น

ในปี ๒๕๓๖ กระแสการพัฒนาตามแนวโครงการบ้านมั่นคง ทำให้ชุมชนหลายชุมชนในซอยรามคำแหง ๓๙ มีการตื่นตัว และเริ่มกิจกรรมออมทรัพย์รวมทั้งชุมชนร่วมสามัคคี แต่กิจกรรมดังกล่าว ไม่สู้ประสบความสำเร็จ จนกระทั่งชาวชุมชนได้รับคำแนะนำจากเจ้าหน้าที่ พอช. ซึ่งได้นำชาวบ้านไปแลกเปลี่ยนประสบการณ์กับชุมชนอื่นๆ นอกจากกิจกรรมออมทรัพย์ ชุมชนร่วมสามัคคี ยังมีกิจกรรมพัฒนาชุมชนอย่างสม่ำเสมอ เช่น การขุดลอกคูคลอง และกิจกรรมประเพณีต่างๆ การทำกิจกรรมร่วมกันได้สร้างความรู้สึกมีส่วนร่วมขึ้นภายในชุมชน

ในปี พ.ศ. ๒๕๔๑ สำนักงานทรัพย์สินฯ ให้เอกชนเช่าที่ดินบริเวณที่ชุมชนตั้งอยู่ และให้เอกชนผู้เช่าเป็นผู้ไล่รื้อชุมชนออกไป ทางบริษัท ฯ ได้มีหนังสือแจ้งให้ชุมชนทราบว่า บริษัทได้รับสิทธิในการเข้ามาพัฒนาที่ดินดังกล่าว

เหตุการณ์นั้นนับเป็นจุดเริ่มต้นที่ทำให้ชาวบ้านเริ่มคิดถึงการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของชุมชนอย่างจริงจัง ชาวบ้านได้ส่งตัวแทนไปเจรจาต่อรองเพื่อขอทำสัญญาเช่ากับสำนักงานทรัพย์สินฯ แต่สำนักงานทรัพย์สินฯ ปฏิเสธ

ต่อมา เมื่อชุมชนร่วมสามัคคีได้รับเลือกให้เป็นหนึ่งในชุมชนนำร่อง ชาวบ้านพร้อมใจกันรื้อบ้านตัวเองเพื่อสร้างบ้านใหม่ ทั้งที่ยังไม่สามารถทำสัญญาเช่ากับสำนักงานทรัพย์สินฯ อย่างไรก็ตามภายหลังการต่อรองที่กินเวลานาน ในที่สุดเป็นที่ตกลงว่าจะใช้วิธีแบ่งปันที่ดินกัน ชาวบ้านจะคืนที่ดินขนาด ๑ ไร่ แก่สำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่อใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ และสร้างชุมชนขึ้นใหม่ บนที่ดินที่เล็กลงกว่าเดิมเล็กน้อย (๔ ไร่ ๓ งาน ๒๗ ตรว.) พร้อมทั้งสัญญาเช่าระยะยาวกับทางสำนักงานทรัพย์สินฯ

ในปี ๒๕๔๖ ชาวชุมชนร่วมกับสถาปนิก ๒ คนออกแบบผังชุมชน ที่ประกอบด้วยบ้านแถวบริเวณริมถนนสองสายในชุมชน ศาลาชุมชน และสนามเด็กเล่น บ้านแถวสองชั้นจะมีราคาประมาณ ๑๘๐,๐๐๐ ต่อหลัง ชาวบ้านจะต้องผ่อนชำระในอัตรา ๑,๐๐๐ - ๑,๓๐๐ บาท/เดือน เป็นเวลา ๑๕ ปี หลังจากได้ผังชุมชนใหม่เสร็จเรียบร้อยชาวบ้านใช้เวลา ๓ เดือน รื้อบ้านเก่าของตน ถมที่ดินให้สูงขึ้นเพื่อป้องกันน้ำท่วม



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๑๓๐ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
แบ่งปันที่ดิน

เจ้าของที่ดิน สำนักงานทรัพย์สินฯ

จำนวนปีที่ให้เช่าตามที่ระบุในสัญญา  
ต่ออายุสัญญาทุกๆ ๓๐ ปี (เช่าในนามสหกรณ์  
ชุมชนร่วมสามัคคี)

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๒.๗๓ ล้านบาท

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย  
๑๗.๑๕ ล้านบาท

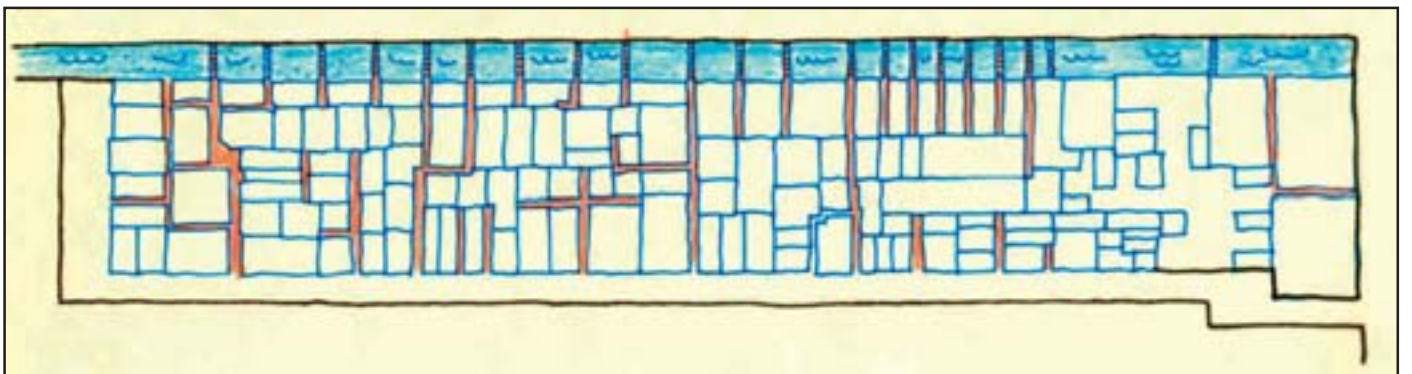
เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยชั่วคราว ๒.๓๖ ล้านบาท

## วางระบบสาธารณูปโภคภายใน ชุมชนใหม่...

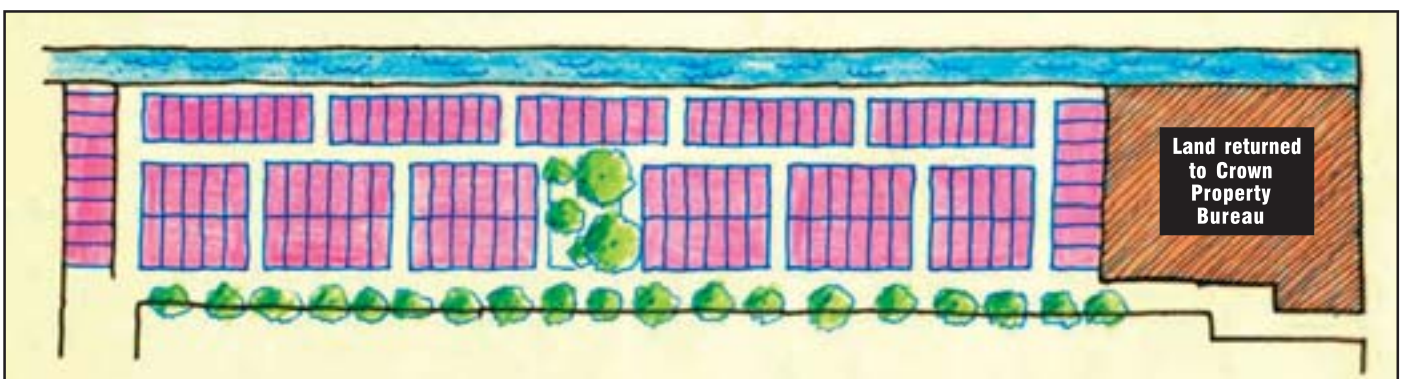
ปัจจุบันบ้านสร้างแล้วเสร็จและชาวบ้านเข้าอาศัยอยู่แล้วรวม ๑๐๒ หลัง โครงการเฟสสุดท้ายจำนวน ๒๘ หลัง กำลังจะเริ่มทำการก่อสร้าง

โครงการบ้านมั่นคงชุมชนร่วมสามัคคีและชุมชนเก่าพัฒนาที่อยู่ใกล้ๆ กัน ได้สร้างความตื่นตัวให้แก่ชุมชนที่อยู่ในละแวกใกล้เคียง และเกิดกระบวนการพัฒนาชุมชนขนาดใหญ่ของชุมชน ๗ ชุมชนที่ตั้งอยู่บนที่ดินของทรัพย์สินฯ ในย่านรามคำแหงชาวบ้านทั้ง ๗ ชุมชนเลือกที่จะพัฒนาชุมชนร่วมกัน เป็นโครงการใหญ่ ชุมชนใหม่นี้ กินเนื้อที่ถึง ๒๕๐ ไร่ รวมสมาชิกชุมชนทั้งสิ้นมากกว่า ๑,๐๐๐ ครอบครัว

ในเดือน เมษายน ๒๕๔๗ พอช. ได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงกับสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่จะสนับสนุนแผนการพัฒนาชุมชนขนาดใหญ่ของทั้ง ๗ ชุมชนนี้ การพัฒนาครั้งนี้จะก่อให้เกิดแหล่งที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ที่มีตลาดและสวนสาธารณะ โครงการนี้จะต้องมีการจัดผังใหม่บางส่วน และการรื้อย้ายบ้านบางส่วนมาสร้างในที่ใหม่ แต่การพัฒนาครั้งนี้พยายามที่จะให้สมาชิกได้อยู่ในที่ดินเดิมของตนให้ได้มากที่สุด ทางสำนักงานทรัพย์สินตกลงให้ชุมชนทำสัญญาเช่าระยะยาว



▲ ก่อน การแบ่งปันที่ดิน



▲ หลัง การแบ่งปันที่ดิน

# 20 บ้านทุ่งหว้า จังหวัดพังงา



บ้านทุ่งหว้าเป็นชุมชนของชาวมอแกนในบริเวณเขาหลักที่ได้รับความเสียหายอย่างหนักจากภัยธรรมชาติคลื่นซึนามิเมื่อเดือนธันวาคม ๒๕๔๘ ชุมชนตั้งอยู่บนที่ดินสาธารณะ ใกล้ถนนเลียบริมชายหาด เป็นจุดที่มีธรรมชาติสวยงาม และเป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยว ที่ดินบริเวณที่ชุมชนเคยตั้งอยู่จึงมีมูลค่าสูง มหันตภัยธรรมชาติครั้งนี้ได้ทำลายชุมชนลงทั้งหมด และมีชาวบ้านถึง ๔๒ คน ที่เสียชีวิตในเหตุการณ์ครั้งนั้น หลังจากนั้นไม่นาน ชาวบ้านที่พักอยู่ในศูนย์พักชั่วคราวก็พบสิ่งที่ไม่คาดฝัน เมื่อมีป้าย มาตั้งในบริเวณที่ดินชุมชนเพื่อประกาศว่าที่ดินผืนนี้จะใช้เป็นที่

ก่อสร้างโรงพยาบาลที่ได้รับเงินทุนสนับสนุนจากประเทศเยอรมัน ต่อมาพบว่าเรื่องการก่อสร้างโรงพยาบาล นั้นไม่มีมูลความจริงแต่อย่างใด แท้จริงเป็นความพยายามของทางราชการที่ต้องการ ที่ดินผืนนี้มาใช้ประโยชน์ แม้ชาวบ้านจะไม่มีเอกสารสิทธิ์ แต่ชุมชนชาวประมงแห่งนี้ได้ อาศัยที่ดินผืนนี้เป็นที่อยู่อาศัยมาหลายชั่วคน ที่ดินนี้จึงควรเป็นสิทธิ์ของชุมชน

เมื่อสถานการณ์เป็นเช่นนี้ ชาวบ้านก็ไม่อาจรีรอ พวกเขาพร้อมตัวกันกลับไปยังที่ดินที่ชุมชนเคยตั้งอยู่และใช้เชือกถลอกรอบอาณาเขตชุมชนไว้เพื่อเป็นสัญลักษณ์ ให้ความรู้ว่าเป็นเจ้าของที่ดินที่แท้จริง เหตุการณ์ดังกล่าวเป็นที่สนใจของสาธารณะ ที่เห็นใจผู้ประสบภัย สื่อมวลชนระยะนั้นก็ลงข่าวเรื่องความทุกข์ยากที่ชาวประมงผู้ยากจนประสบ และต้องการช่วยให้ชุมชนได้กลับไปมีชีวิตเหมือนเดิม ท่ามกลางบรรยากาศดังกล่าว ฝ่ายราชการไม่สามารถขับไล่ชาวบ้านออกไปได้ง่ายๆ การไม่ยอมแพ้ของชาวบ้านทุ่งหว้า ถือเป็นตัวอย่างของการต่อสู้เพื่อสิทธิใน ที่ดินของตนที่ชุมชนอื่นๆ ที่ประสบปัญหาคล้ายคลึงกันได้เรียนรู้เป็นแบบอย่าง

การก่อสร้างชุมชนขึ้นใหม่ของบ้านทุ่งหว้า ชาวบ้านใช้วิธีประนีประนอมกับทางราชการด้วยวิธีแบ่งปันที่ดินกัน ชาวบ้านคงรักษาที่ดินส่วนใหญ่ของชุมชนไว้ และแบ่งที่ดินส่วนหนึ่งให้ทางราชการไป การพูดคุยต่อรองเพื่อแบ่งปันที่ดินผ่านไป อย่างยากลำบากแต่สุดท้ายก็สามารถตกลงกันได้ ตามข้อตกลง



◀ ก่อน :



◀ หลัง :



▲ ก่อน :

▲ หลัง :

**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๗๐ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
การแบ่งปันที่ดิน

เจ้าของที่ดิน จังหวัดพังงา

จำนวนปีที่ให้เช่าตามทีละสัญญา  
? (เช่าในนามสหกรณ์ชุมชนชุมชนทุ่งหว้า)

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๓.๑๙๕ ล้านบาท

เงินซื้อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย  
๙.๘ ล้านบาท

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยชั่วคราว ๒.๓๖ ล้านบาท

## หลังเหตุการณ์คลื่นซึนามิ...

หน่วยงานราชการและองค์กรการกุศลต่างๆ ได้เข้ามาสร้างที่อยู่อาศัยให้ชาวบ้านที่ประสบภัย บ้านบางส่วนสร้างโดยผู้รับเหมาบางส่วนก็สร้างโดยทหารหรืออาสาสมัคร บ้านเหล่านี้ไม่มีหลังไถ่โดยที่ชาวบ้านได้มีส่วนร่วมในการออกแบบหรือปลูกสร้าง แต่ที่บ้านทุ่งหว้าบ้านที่ชาวบ้านก่อสร้างเองกลับเป็นบ้านที่หน้าอยู่กว่า ถึงขนาดจะใหญ่กว่าบ้านที่หน่วยงานต่างๆ สร้างให้ชาวบ้านแต่ราคากลับถูกกว่า บ้านมีลักษณะโล่งโปร่ง เย็นสบายสอดคล้องกับวิถีชีวิตและความต้องการของชาวประมงผู้อยู่อาศัยบ้านเหล่านี้ยังมีความสำคัญในกระบวนการการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและชุมชนขึ้นมาใหม่โดยชุมชน ภายหลังภัยธรรมชาติที่นับวันจะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น



ชาวชุมชนจะได้รับการยอมรับสิทธิเหนือที่ดินส่วนที่เป็นของชุมชนโดยการทำสัญญาเข้ากับทางจังหวัด เมื่อการต่อเรื่องการแบ่งปันที่ดินลงเอยลงได้ ชาวบ้านที่ทุ่งหว้าก็เริ่มการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและชุมชนของตน ชุมชนได้รับความช่วยเหลือจากสถาปนิก และเครือข่ายการวางแผนชุมชนในการออกแบบบ้าน ค่าก่อสร้างบางส่วนหนึ่ง มาจากกองทุนที่มีผู้บริจาคให้แก่ผู้ประสบภัย อีกส่วนเป็นเงินสนับสนุนจากทางราชการ การพัฒนาสาธารณูปโภคที่บ้านทุ่งหว้าได้รับการสนับสนุนจากโครงการบ้านมั่นคง เดือนมิถุนายน ๒๕๔๘ บ้านทุกหลังก็ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ ชาวบ้านได้กลับเข้าไปอาศัยในชุมชนเดิมของตนและหาเลี้ยงชีพด้วยการประมงดังที่เคยทำมา

## บทเรียนล้ำค่าจาก บ้านทุ่งหว้า

ผลสำเร็จของการเจรจาแบ่งปันที่ดินและก่อสร้างชุมชนขึ้นมาใหม่ที่ทุ่งหว้าเป็นบทเรียนที่มีคุณค่า เมื่อชุมชนรวมตัวกันเดินหน้าอย่างเข้มแข็งเพื่อสิทธิในที่ดินของตน ชุมชนอื่นๆ ที่ประสบปัญหาคล้ายคลึงกันต่างก็เข้ามาศึกษาเรียนรู้จาก ชุมชนแห่งนี้ ด้วยเหตุนี้บ้านทุ่งหว้าจึงกลายเป็นตัวอย่างการแก้ไขปัญหา ความขัดแย้งเรื่องที่ดินที่สำคัญเจ้าหน้าที่จากทางจังหวัด และตำบลพากันมาที่ทุ่งหว้าเพื่อศึกษาเกี่ยวกับการสร้างชุมชนที่ประสบภัยซึนามิขึ้นมาใหม่ด้วยน้ำพักน้ำแรงของชุมชนไม่เพียงเท่านั้นภูมิปัญญาของชุมชนจากชาวทุ่งหว้ายังดึงดูดนักศึกษาและนักวิชาการให้พากันมาศึกษาเรียนรู้

ใครที่ได้เข้าไปในชุมชนทุ่งหว้าต่างก็ชอบบ้านของชาวบ้าน ไม่ว่าจะเป็นชาวบ้าน สถาปนิก รัฐมนตรี เจ้าหน้าที่ต่างประเทศระดับสูง ผู้ให้เงินทุน ฯลฯ ที่เป็นเช่นนั้น ก็เพราะชาวบ้านเป็นผู้ออกแบบบ้านเอง (ด้วยความช่วยเหลือเพียงเล็กน้อยจากสถาปนิกของ พอช. และจากเครือข่ายชุมชน)

สำหรับชาวมอแกนแล้ว บ้านลักษณะนี้เหมาะสมกับชีวิตของชาวประมงอย่างพวกเขาบ้านเป็นบ้านไม้ โล่งโปร่ง ยกพื้นสูงใต้ถุนเปิดโล่งให้เจ้าของบ้านและสัตว์เลี้ยงได้พักผ่อนยามอากาศอบอ้าว



คุณอัมพร แก้วหนู เจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส พอช. ผู้หนึ่งได้กล่าวว่า “เริ่มต้นเราจะดูว่าจะสร้างความเข้มแข็งให้ชาวบ้านได้อย่างไร ชาวบ้านมีความสัมพันธ์กันอย่างไร มีวิถีชีวิตอย่างไร ถ้าเราสามารถหาทางที่จะทำให้ชุมชนหันหน้าเข้าหากัน พุดคุยกันเพื่อหาหนทางที่จะร่วมกันได้ ให้ชุมชนตั้งคึกคักของตนเอง และตกลงที่จะร่วมมือร่วมใจกัน ถึงจุดนั้นเราไม่ต้องกังวลเลยว่า บ้านชาวบ้านจะออกมา มีหน้าตาเป็นอย่างไร ถ้าเราพุ่งเป้าไปที่การสร้างชุมชนขึ้นมาใหม่โดยชุมชนเอง สิ่งก็ตามมากจะมีหนทางของมันเอง”

# 21 ชุมชนคลองลำนุ่น กรุงเทพฯ ฯ

ชุมชนคลองลำนุ่นเป็นชุมชนเล็กๆ ตั้งอยู่ริมคลองแถบชานกรุง เมื่อชาวบ้านเข้ามาตั้งบ้านเรือนในบริเวณนี้เมื่อ ๒๐ ปี ก่อน รอบๆ ชุมชนยังไม่มีการพัฒนา เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๐ เจ้าของที่ดินต้องการพัฒนาที่ดิน และต้องการให้ชุมชนรื้อย้ายออกไป ชาวชุมชนส่วนหนึ่งยอมรับเงินชดเชยและย้าย



ออกไป ส่วนชาวบ้านที่เหลืออีก ๔๘ ครอบครัว ที่ทำงานอยู่ในละแวกชุมชนและไม่รู้จะย้ายไปอยู่ที่ไหนคงอาศัยอยู่ในชุมชนต่อไป ในปี ๒๕๔๓ ปัญหาการไล่ที่รุนแรงมากยิ่งขึ้น สมาชิกชุมชนสองคนถูกจับ ชาวบ้านที่เหลือยื่นฟ้องเจ้าของที่ดินต่อศาลแต่ก็แพ้คดี ความพยายามที่จะไล่ที่ชาวบ้านคงดำเนินต่อไป แต่ชาวบ้านก็ไม่ยอมท้อถอยต่อมา ชาวชุมชนคลองลำนุ่นได้รับความช่วยเหลือจากเครือข่ายชุมชนริมคลองที่แนะนำชาวบ้านเรื่องการ

รวมตัวกันและการเจรจาต่อรอง นอกจากนี้ยังช่วยชาวบ้านจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์และสินเชื่อขึ้น ปัญหาการไล่ที่ยังคงไม่ยุติลง ผู้นำชาวบ้าน จากเครือข่าย ฯ ได้เข้าช่วยต่อรองเพื่อคลี่คลายปัญหาด้วยวิธีแบ่งปันที่ดิน เจ้าของที่ดินตกลงที่จะขายที่ดินส่วนหนึ่งให้ชุมชน ชาวบ้านได้รับความช่วยเหลือจากสำนักงานเขตในการเป็นตัวกลางเข้าช่วยต่อรองราคาที่ดินลงมาในราคา ๗๕๐ บาท/ตรม. ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาท้องตลาด หลังจากชุมชนจดทะเบียนจัดตั้งสหกรณ์ชุมชนขึ้น ชุมชนก็ได้รับสินเชื่อจาก พอช. เพื่อซื้อที่ดิน สถาปนิกจาก พอช. ได้เข้ามาช่วยเหลือชาวบ้านออกแบบบ้าน ๔๘ หลัง บ้านที่ออกแบบเป็นบ้านต้นทุนต่ำ ที่ทำเฉพาะโครงสร้างสำคัญของบ้านให้เสร็จพออาศัยอยู่ได้ ส่วนรายละเอียดชาวบ้านสามารถแต่งเติมให้เสร็จภายหลังเมื่อมีเงิน ในผังชุมชนใหม่ มีที่ดิน ๔ แปลงที่ชาวบ้านตั้งใจจะเป็นที่ตั้งของศาลาชุมชน ศาลาชุมชนนี้ ชาวบ้านร่วมลงมือลงแรงกันสร้าง ภายในประกอบด้วยศูนย์รับเลี้ยงเด็ก โรงครัวของชุมชนและสำนักงานของสหกรณ์



▲ ก่อน :



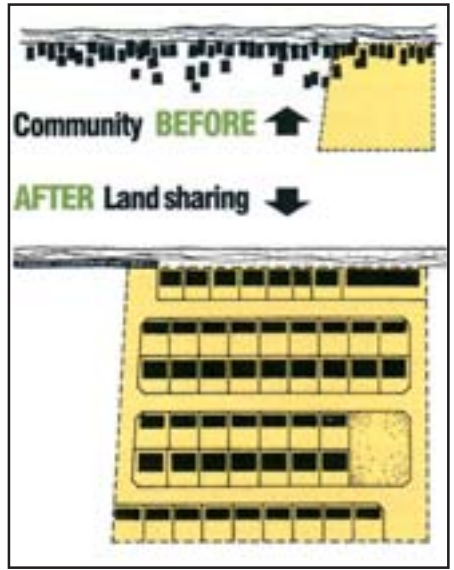
▲ หลัง :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๔๘ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
แบ่งปันที่ดิน

เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนคลองลำนุ่น

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๓.๔๘ ล้านบาท

สินเชื่อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย  
๗.๘๑ ล้านบาท

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อก่อสร้างศูนย์ชุมชน ๑๕๐,๐๐๐ บาท

# 22 ชุมชนริมทางรถไฟ

## บางกรวย นนทบุรี

ชุมชนบางกรวยเป็นชุมชนริมทางรถไฟ มีชาวบ้านอาศัยอยู่ราว ๒๐๐ ครอบครัว เมื่อชุมชนประสบปัญหาไล่ที่ ชาวบ้านจึงมีการรวมตัวกันและก่อตั้งสหกรณ์ชุมชนขึ้นจากนั้นก็เริ่มมองหาที่ดินผืนใหม่เพื่อตั้งชุมชน ชาวบ้านตกลงใจที่จะซื้อที่ดินแปลงหนึ่งที่อยู่ใกล้ชุมชนเดิม

การวางแผนพัฒนาชุมชนใหม่เริ่มต้นขึ้นเมื่อเดือนธันวาคม ๒๕๔๗ มีชาวบ้าน ๕๔ ครอบครัวที่ไม่ร่วมโครงการและคงอาศัยอยู่ริมทางรถไฟ แต่มีชาวบ้าน ๕๑ ครอบครัว ที่ถูกไล่ที่มาจากชุมชนอื่นมาขอร่วมโครงการด้วย ที่อยู่อาศัยในชุมชนบางกรวยทุกแปลง จะมีขนาดเท่ากัน คือ ๒๖.๒๕ ตรม. (๓.๕๗๗.๕ ม.) จะมีบ้านให้เลือก ๒ แบบ คือ บ้านแถวและบ้านแฝด สหกรณ์จ้างผู้รับเหมาเข้ามาทำฐานรากและโครงสร้างคอนกรีต งานที่เหลือได้แก่ การทำผนัง หน้าต่าง ฉาบปูน วางท่อน้ำ ทำทางระบายน้ำ ชุมชนจะทำเองทั้งหมด มีชาวบ้าน ๓๗ คน ที่เป็นแรงงานมีฝีมือที่รับผิดชอบงานก่อสร้างทั้งหมด ชาวบ้านยังช่วยกันทาสีบ้านเองอีกด้วย

การก่อสร้างชุมชนเริ่มต้นขึ้นเมื่อเดือนธันวาคม ๒๕๔๘ สี่เดือนต่อมา บ้าน ๑๒๕ หลัง จากทั้งหมด ๑๙๕ หลัง ก็ก่อสร้างเสร็จ การดำเนินงานของโครงการบ้านมั่นคงชุมชนบางกรวยได้รับการดูแลจากคณะกรรมการหลายชุดที่ชุมชนจัดตั้งขึ้น คณะกรรมการแต่ละชุดจะมีผู้นำ ๔ คน ฉะนั้นจะมีผู้นำชุมชนจำนวนไม่น้อยที่มีบทบาทในงานด้านต่างๆ ของโครงการ ผู้นำชาวบ้านจากชุมชนบางกรวยบางคน ได้ให้ความช่วยเหลือชุมชนอื่นๆ ในละแวกใกล้เคียงในการพัฒนาปรับปรุงชุมชน เมื่อมีน้ำท่วมใหญ่ทางภาคเหนือเมื่อปีที่แล้ว (๒๕๕๐) อาสาสมัครจากชุมชนบางกรวยได้ขึ้นไปช่วยเหลือชาวบ้านที่ประสบภัย โดยประสานงานกับศูนย์ช่วยเหลือชุมชนที่ประสบภัยน้ำท่วมใน จ. อุตรดิตถ์



▲ ก่อน :

▲ หลัง :



▲ ก่อน :

▲ หลัง :

ปัจจุบันชุมชนบางกรวยยังแวดล้อมไปด้วยต้นไม้เขียวขจี แม้การพัฒนาจะรุกใกล้พื้นที่สีเขียวเหล่านี้เข้ามาทุกที ใครที่ได้เข้าไปในชุมชนบางกรวย จะแทบไม่เชื่อเลยว่า กำลังยืนอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร

**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๑๙๕ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ย้ายชุมชนไปตั้งในที่ดินผืนใหม่ใกล้ชุมชนเดิม

เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนบางกรวย

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๘ ล้านบาท

สินเชื่อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย  
๒๓.๑ ล้านบาท

สินเชื่อ พอช. เพื่อซื้อที่ดิน  
๓๑.๓ ล้านบาท

# 23 ชุมชนคลองลาดภาษี กรุงเทพฯ

คลองลาดภาษีอยู่ฝั่งธนบุรี ริมนสองฝั่งคลองเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีประชากรอยู่กันอย่างแออัดแน่น ชาวบ้านอาศัยตรอกซอกซอยเล็กๆ ภายในชุมชนเป็นทางเดินไปมาหาสู่กัน ผู้ถือครองที่ดินในละแวกนี้ส่วนใหญ่จะเป็นเอกชนรายย่อยหลายราย ชาวบ้านจะเช่าที่ดินเจ้าของที่เอกชนเหล่านี้ เดิมทีบริเวณนี้เป็นที่สวน เมื่อครอบครัว ชาวบ้านขยายใหญ่ขึ้น ที่ดินก็ถูกแบ่งเป็นแปลงย่อยให้ครอบครัวขยายที่ดินแต่ละแปลง จึงมีขนาดค่อนข้างเล็ก ชุมชนชาวบ้านที่นี้เช่าที่ดินตั้งบ้านเรือนอยู่กันมานานหลายชั่วอายุคน

ในปี ๒๕๔๘ มีชาวบ้านกลุ่มหนึ่งถูกไล่ที่ เนื่องจากเจ้าของที่ต้องการพัฒนาที่ดินในเชิงพาณิชย์ ชาวบ้านรวมตัวกันเพื่อหาทางออก ด้วยความช่วยเหลือจากโครงการบ้านมั่นคง ชาวบ้านรวมตัวกันจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ จากนั้นก็ได้จดทะเบียนจัดตั้งสหกรณ์ และได้ลงไปศึกษาดูงาน โครงการบ้านมั่นคง อื่นๆ

ชาวบ้านจำนวน ๔๗ ครอบครัวที่ถูกไล่ที่ทำงานในละแวกใกล้เคียงชุมชน มีบางส่วนที่ทำงานที่ระลีกหรือรับเสื้อผ้ามาเย็บอยู่กับบ้าน



สุดท้ายชาวบ้านตกลงที่จะซื้อที่ดินสองผืนติดกัน ซึ่งเป็นที่สวนอยู่ห่างจากชุมชนเดิม ออกมาเพียง ๑ กิโลเมตร ริมนสองฝั่งคลองเพื่อก่อตั้งชุมชนใหม่ เมื่อแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยแล้วคงมีแปลงว่างอยู่ ๒-๓ แปลง ชาวบ้านจึงชวนให้ครอบครัวที่ถูกไล่ที่ในบริเวณใกล้เคียงมาร่วมในโครงการด้วยเพื่อเป็นการช่วยเหลือชาวบ้านที่ถูกไล่ที่ ชาวบ้านต่อรองซื้อที่ดินอีกผืนหนึ่งที่อยู่ติดกับที่ดินที่ซื้อมาก่อนหน้านี้



ชาวบ้านแบ่งการพัฒนาโครงการออกเป็น ๒ เฟส โครงการเฟสแรกพัฒนามนที่ดินขนาด ๒,๔๐๐ ตรม. แบ่งออกเป็นแปลงย่อยขนาด ๔๐-๖๐ ตรม.



ส่วนโครงการที่ ๒ ที่ดินมีขนาด ๑,๕๘๘ ตรม. แบ่งเป็นแปลงย่อย ขนาด ๔๐ ตรม. เนื่องจากที่ดินเป็นที่ต่ำอยู่ริมคลอง ชาวบ้านต้องถมที่ดินสูงถึง ๒ เมตร โดยใช้เงินสนับสนุนให้เปล่าเพื่อสาธารณูปโภคเป็นค่าใช้จ่ายในการถมที่ ส่วนที่ดินแปลงที่สาม ขณะนี้กำลังอยู่ระหว่างการพัฒนา ครอบครัวชาวบ้านในเฟสที่ ๑ และ ๒ จะต้องผ่อนชำระค่าที่ดินและบ้าน เดือนละ ๒,๑๐๐ ถึง ๒,๕๐๐ บาท ขึ้นอยู่กับขนาดบ้านและที่ดิน



ชุมชนแห่งนี้ไม่ต่างจากชุมชนบ้านมั่นคงอีกหลายแห่ง ที่ฝั่งชุมชนไม่เป็นไปตามกฎระเบียบที่ทางราชการตั้งไว้ ทั้งนี้เนื่องจากที่ดินมีขนาดเล็ก และชาวบ้านอยากสร้างหลังใหญ่ จึงบีบให้ถนนมีขนาดเล็กกว่ามาตรฐาน ชาวบ้านประสบปัญหาจากการที่ กทม. ยังไม่รับรองฝั่งชุมชน มีผลให้ไม่สามารถขอทะเบียนบ้านได้ และไม่สามารถ

ต่อไฟฟ้า และน้ำประปาเข้าภายในชุมชนได้ชาวบ้านต้องขอต่อไฟฟ้าและน้ำ จากเพื่อนบ้านเข้ามา และต้องจ่ายค่าไฟฟ้าสูงกว่าปกติ นอกจากนี้เด็ก ๆ ที่ต้องเข้าโรงเรียนก็พลอยประสบปัญหา เพราะครอบครัวยังไม่มีทะเบียนบ้าน



**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๕๐ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ย้ายไปตั้งชุมชนใหม่ในที่ดินที่ใกล้ชุมชนเดิม

เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชน

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๕.๕ ล้านบาท  
(เฉพาะเฟสแรกและเฟสที่สอง)

สินเชื่อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย  
๕.๕ ล้านบาท (เฟสแรก ๕.๔ ล้านบาท  
เฟสที่สอง ๓.๘ ล้านบาท)

สินเชื่อจาก พอช. เพื่อซื้อที่ดิน  
๑๑.๕ ล้านบาท (เฉพาะเฟสแรกและเฟสที่สอง)

## บทเรียนสำคัญ จากผู้รับเหมาที่ก่อสร้างบ้านไม่ได้มาตรฐาน

เมื่อการวางผังชุมชนและออกแบบบ้านเสร็จสิ้นลง ชาวชุมชนคลองลัดภาซี ตกลงที่จะจ้างผู้รับเหมาในละแวกชุมชนเข้ามาดำเนินการก่อสร้างบ้าน ชาวบ้านจ้างผู้รับเหมาที่รับทำงานในราคาที่ค่อนข้างต่ำ แต่ต่อมาพบว่าฐานรากและโครงสร้างคอนกรีตไม่ได้มาตรฐานและบ้านที่สร้างก็ไม่มีความปลอดภัยที่จะอยู่อาศัย ส่งผลให้ต้องมีการรื้อสร้างใหม่บางส่วน เจ้าหน้าที่ของ พอช. ได้เข้ามาร่วมแก้ปัญหาที่ชาวบ้านกำลังประสบอยู่ ทำยที่สุด ชาวบ้านตกลงใจที่จะร่วมมือกันก่อสร้างบ้านเองเหตุที่ชาวบ้านไม่มีความรู้เรื่องการก่อสร้างและไม่คิดว่าจะสามารถจัดการด้วยตนเองได้ ชาวบ้านจึงมอบหมายให้ผู้รับเหมาเป็นผู้จัดการ แต่จากบทเรียนที่เกิดขึ้นทำให้ชาวบ้านพยายามศึกษาการก่อสร้างบ้านจากการสังเกต และพบว่าพวกเขาก็สามารถสร้างบ้านเองได้ และเสียค่าใช้จ่ายต่ำกว่าเดิมอีกด้วย ค่าก่อสร้างบ้านแฝดสองชั้นที่ผู้รับเหมาคิดตรราคาหลังละ ๓๓๐,๐๐๐ บาท แต่บ้านแบบเดียวกันที่ชาวบ้านทำเองมีราคาเพียง ๒๕๐,๐๐๐ บาทต่อหลังเท่านั้น



### แบบบ้าน

ชาวบ้านออกแบบบ้านไว้ ๓ แบบด้วยกันเพื่อให้สมาชิกได้เลือกตามงบประมาณที่ชาวบ้านมี และขนาดครัวเรือนของชาวบ้าน บ้านที่ออกแบบไว้มีทั้งที่เป็นบ้านชั้นเดียว บ้านแฝด และบ้านแถว แต่บ้านทั้งหมดจะแบ่งออกเป็นสองขนาด คือ ขนาด ๕x๗ ตรม หรือ ๔x๗ ตรม.



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ ก่อน :



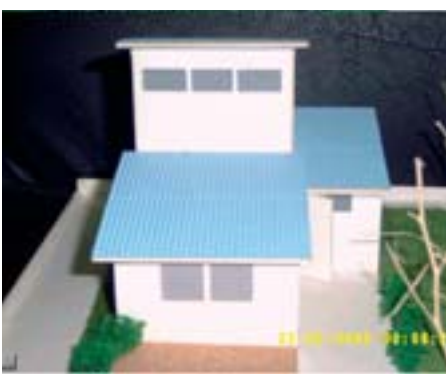
▲ หลัง :

# 24 ชุมชนรังสิตนิมิตรใหม่ ปทุมธานี

ชุมชนรังสิตนิมิตรใหม่เดิมชื่อชุมชนมิตรสัมพันธ์ เป็นชุมชนเช่าบนที่ดินของเอกชน มีสมาชิกอาศัยอยู่ในชุมชนแห่งนี้ประมาณ ๒๕๐ ครอบครัว ในปี พ.ศ. ๒๕๔๗ เกิดเพลิงไหม้ขึ้นในชุมชน มีบ้านเรือนถูกไฟเผาทำลาย ๘๔ หลัง หลังไฟไหม้เจ้าของที่ดิน ไม่ยอมให้ชาวบ้านกลับมาสร้างบ้านในบริเวณเดิม เพราะต้องการพัฒนาที่ดินในเชิงพาณิชย์ เหตุการณ์ครั้งนี้ทำให้ชาวบ้านเริ่มคิดถึงการมีชีวิตและที่อยู่ที่ดีกว่าเดิมกลุ่มชาวชุมชนที่บ้านถูกไฟไหม้ได้รวมตัวกันออมนทรัพย์และมองหาที่ดินใหม่เพื่อตั้งชุมชน ชาวบ้านพบที่ดินแปลงหนึ่งมีขนาด ๘ ไร่ ๒ งาน ๑๗ ตรว. ห่างจากบริเวณที่เคยอยู่อาศัยเดิมเพียง ๘๐๐ เมตร เจ้าของที่ดินแปลงนี้เป็นรายเดียวกับเจ้าของที่ดินที่ชาวบ้านเคยอาศัยอยู่ ผู้อำนวยการเขตรังสิตช่วยชาวบ้านเจรจาต่อรองให้เจ้าของที่ดินลดราคาลง ชาวบ้านร่วมกันซื้อที่ดินแปลงนี้โดยอาศัยเงินเชื่อจาก พอช. จากนั้น ก็เริ่มการวางผังชุมชน มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย ๑๔๐ แปลง และกันพื้นที่ไว้สำหรับพัฒนาสาธารณูปโภค ที่ดินจำนวน ๘๔ แปลงจะเป็นของชาวบ้านที่บ้านถูกเพลิงไหม้จากชุมชนเดิม ส่วนอีก ๕๖ แปลง ที่เหลือมีชาวบ้านจากชุมชนบุกรุกในละแวกใกล้เคียงมาเข้าร่วมโครงการด้วย เมื่อผังชุมชนเสร็จ ก็เริ่มลงมือก่อสร้างสาธารณูปโภคและออกแบบบ้านร่วมกับสถาปนิก ทางเทศบาลให้ความช่วยเหลือการก่อสร้างสาธารณูปโภคทั้งภายในและภายนอกเป็นอย่างดี โครงการบ้านมั่นคงนำร่องที่ชุมชนแห่งนี้ ถือเป็นการสร้างความเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชนชาวบ้านในย่านรังสิต เพราะได้ก่อให้เกิดเครือข่ายชุมชนที่แข็งแกร่ง และการสร้างการยอมรับและมีส่วนร่วมของเทศบาล อันจะเป็นการสนับสนุนช่วยเหลือที่มีประโยชน์ยิ่งต่อการพัฒนาโครงการอื่นๆ ในเขตรังสิต ขณะนี้มีโครงการบ้านมั่นคงที่อยู่ระหว่างการดำเนินการถึง ๘ โครงการในเขตรังสิต ส่วนใหญ่เป็นชุมชนริมคลอง



### ▲ หลัง :



ที่พักชั่วคราวสำหรับ ๑๓๘ ครอบครัว ที่ประสบเหตุการณ์เพลิงไหม้ และอยู่อาศัยระหว่างรอการก่อสร้างบ้าน



ที่ตั้งชุมชนใหม่ : พร้อมสำหรับการก่อสร้าง



### ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ

- จำนวนที่อยู่อาศัย
- ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๑๔๘ หลัง
- รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง
- ย้ายไปตั้งชุมชนใหม่ใกล้ชุมชนเดิม
- เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนรังสิตฯ
- เงินสนับสนุนให้เปล่า
- เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๖.๖๖ ล้านบาท
- สินเชื่อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๙.๑ ล้านบาท
- ราคาบ้าน เฉลี่ยหลังละ ๑๖๐,๐๐๐ บาท
- สินเชื่อจาก พอช.
- เพื่อซื้อที่ดิน ๒๗.๒ ล้านบาท
- เงินสนับสนุนให้เปล่า
- เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยชั่วคราว ๒.๔๘ ล้านบาท (สำหรับครอบครัวที่บ้านถูกไฟไหม้)



เมื่อทุกคนเชื่อมั่น ทุกสิ่งอย่างย่อมเป็นจริงได้



▲ ก่อน :

▲ หลัง :

# 25 ชุมชนเจริญพัฒนา จังหวัดปทุมธานี



ชุมชนเจริญพัฒนาเป็นชุมชนเก่าแก่ที่มีประชากรอาศัยอยู่ ๓๐๐ ครัวเรือน ชาวบ้านส่วนใหญ่หาเลี้ยงชีพด้วยการขายของในตลาด เป็นคนงานก่อสร้าง และเก็บขยะขาย ชาวบ้านอาศัยอยู่ในชุมชนแห่งนี้มากกว่า ๕๐ ปี ที่ดินที่ชุมชนตั้งอยู่ส่วนหนึ่งเป็นของการรถไฟ ส่วนหนึ่งเป็นของเอกชน เดิมเจ้าของที่ดินอนุญาตให้ชาวบ้านอาศัยบนที่ดินได้โดยไม่เสียค่าเช่า ในปี พ.ศ. ๒๕๓๖ บุตรของเจ้าของที่ดินขอเก็บค่าเช่าที่ดินจากชาวบ้าน

ในอัตรา ๕๐ บาท/ตรม. ต่อมา ในพ.ศ. ๒๕๔๗ ก็มีหมายศาลมาแจ้งให้ชุมชนรื้อย้ายออกไป

ปัญหาไล่ที่ทำให้ชาวบ้านเจริญพัฒนาเริ่มคิดถึงอนาคตที่มีความมั่นคงยิ่งขึ้นชาวบ้านราว ๘๐ ครอบครัว รวมกลุ่มกันจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ขึ้นในเดือนตุลาคม ๒๕๔๗ สมาชิกบางส่วนออกรายวันวันละ ๕ บาท อีกส่วนเลือกที่จะออกรายเดือน ๆ ละ ๑๕๐ บาท ในเวลา ๖ เดือน ชาวบ้านสามารถออมเงินได้ถึง ๑ ล้านบาท นอกจากนี้ สมาชิกยังมีการออมทรัพย์เพื่อสวัสดิการชุมชน (๓๐ บาท/เดือน) และมีการซื้อหุ้นของสหกรณ์ หุ้นละ ๑๐๐ บาท ชาวบ้านใช้เวลาค่อนข้างนานในการหาที่ดินผืนใหม่เพื่อตั้งชุมชน สุดท้ายก็พบที่ดินแปลงหนึ่งที่ห่างจากชุมชนเดิมประมาณ ๒-๓ กิโลเมตร ในซอยปทุมธานี ๓๑ สหกรณ์ซื้อที่ดินผืนนี้ด้วยเงินสินเชื่อจาก พอช. (ชาวบ้านจะต้องผ่อนชำระค่าที่ดินประมาณ ๘๘๐ - ๑,๐๑๗ บาท/เดือน) ในจำนวนชาวบ้าน ๘๐ ครอบครัวยุ (๔๓๔ คน) ที่ร่วมในโครงการมี ๔๐ ครอบครัวยุที่เป็นชาวบ้านบุกรุกบนที่ดินเอกชน ๓๕ ครอบครัวยุเป็นชาวบ้านบุกรุกบนที่ดินของการรถไฟ และ ๑๕ ครอบครัวยุเป็นชาวบ้านบุกรุกที่ดินริมคลอง ชาวบ้านตกลงที่จะจ้างผู้รับเหมาทั้งจากภายนอกและภายในชุมชนเพื่อ ดำเนินการก่อสร้างงานในโครงการ ส่วนวัสดุก่อสร้างสหกรณ์จะเป็นผู้ดูแลจัดซื้อ มีคณะกรรมการที่ได้รับการจัดตั้งขึ้นมาดูแลการจัดซื้อและการตรวจสอบเบิกจ่ายวัสดุชุมชนยังได้รับการสนับสนุนช่วยเหลือเกี่ยวกับการก่อสร้างจากหน่วยงานราชการในท้องถิ่น ชาวบ้านใช้เงินพัฒนาสาธารณูปโภคในการถมที่ดิน ชาวบ้าน ๓๕ ครอบครัวยุ ครอบครัวยุที่รื้อย้ายมาจากที่ดินของการรถไฟนั้น ทางโครงการได้สร้างที่อยู่อาศัยให้อยู่ชั่วคราวไปก่อน ขณะนี้โครงการยังอยู่ในขั้นตอนการออกแบบบ้านและ จะเสนอขอสินเชื่อเพื่อการก่อสร้างบ้านจากพอช. ต่อไป



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



**ชุมชนแออัดในเมืองรังสิต** ▲  
จากการสำรวจโดย พอช. และการเคหะแห่งชาติ เมื่อ พ.ศ. 2545 พบว่า มีจำนวนชุมชนแออัด 77 ชุมชนที่อาศัยตลอดแนวลำคลองในจังหวัดปทุมธานี



**แบบบ้าน**

**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

- จำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๘๐ หลัง
- รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง ย้ายไปตั้งชุมชนใหม่ใกล้ชุมชนเดิม
- เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนเจริญพัฒนา
- เงินสนับสนุนให้เปล่า เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๒.๑๕ ล้านบาท
- สินเชื่อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ยังไม่ได้รับสินเชื่อ
- สินเชื่อจาก พอช. เพื่อซื้อที่ดิน ๑๑.๘๗ ล้านบาท

# 26 ชุมชนก้าวใหม่พัฒนา จังหวัดปทุมธานี



ชุมชนสะพานแก้วเป็นชุมชนริมคลองในเขตปทุมธานี บ้านเรือนของชาวบ้านในชุมชนเรียงรายอยู่ริมคลองรังสิตเป็นแนวยาวประมาณ ๑.๕ กิโลเมตร ชาวบ้านริมคลองแห่งนี้ก็ไม่ต่างจากชาวบ้านริมคลองอื่นๆ ที่มีปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยในช่วงปี พ.ศ. ๒๕๒๒ - ๒๕๔๔ ได้มีการไล่รื้อจากกรมชลประทานและเทศบาลเมืองรังสิตหลายครั้ง สภาวะความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยของชุมชนทำให้ชาวบ้านร่วมกันคิดหาทางแก้ปัญหา ปี ๒๕๔๖ ชุมชนเข้าร่วมในโครงการบ้านมั่นคง เริ่มแรกมีชาวบ้านเพียง ๙ ครอบครัว ที่สนใจเข้าร่วมโครงการ ต่อมา ในปี ๒๕๔๙ ชาวบ้านจากชุมชนสะพานแก้ว ชุมชนบุกรุกริมคลองอื่นๆ และชาวบ้านในที่เช่าที่เอกชนในละแวกใกล้เคียง

- ชุมชนสะพานแก้ว ๕๗ ครัวเรือน
- ชุมชนสะพานฟ้า ๑๐ ครัวเรือน
- ชุมชนสะพานดำ ๑๑ ครัวเรือน
- กลุ่มเช่าที่เอกชน ๕ ครัวเรือน
- และกลุ่มบ้านเช่า ๖ ครัวเรือน
- รวมเป็น ๘๙ ครัวเรือน

ได้ตกลงเข้าร่วมในโครงการบ้านมั่นคง ชาวบ้านซื้อที่ดินขนาด ๔ ไร่ ๒ งาน ที่อยู่ไม่ไกล จากชุมชนเดิมในราคา ๑๒.๑๕ ล้านบาท ซึ่งจัดว่าค่อนข้างถูกโดยใช้เงินสินเชื่อจาก พอช. ชาวบ้านได้จัดตั้งคณะกรรมการขึ้น ๑๐ ชุด เพื่อดูแลงานด้านต่างๆ ที่จำเป็นของโครงการ ขณะนี้ ชุมชนอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ชาวชุมชน ตกลงว่าจะเรียกชุมชนใหม่ของตนว่า ชุมชนก้าวใหม่พัฒนา แม้ว่าการก่อสร้างที่อยู่อาศัยยังไม่เสร็จสมบูรณ์ แต่ชาวบ้านส่วนใหญ่ได้ย้ายเข้าอยู่อาศัยในชุมชนใหม่ของตนแล้ว

### ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๘๙ หลัง  
(จาก ๓ ชุมชน ผู้เช่าที่เอกชน และกลุ่มบ้านเช่า)

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ย้ายไปตั้งชุมชนใหม่ใกล้ชุมชนเดิม

เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนก้าวใหม่พัฒนา

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๓.๔๗ ล้านบาท  
สินเชื่อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย  
๑๒ ล้านบาท  
สินเชื่อจาก พอช.  
เพื่อซื้อที่ดิน ๑๒.๕ ล้านบาท



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :

# 27 ชุมชนทัพหลวง อำเภอเมือง จังหวัดนครปฐม



ชุมชนทัพหลวงเป็นชุมชนเก่าแก่อายุมากกว่า ๗๐ ปี ชุมชนตั้งอยู่สองฟากถนน กล้วยแมน ในเขตอำเภอเมืองนครปฐม มีประชากรอาศัยอยู่ทั้งหมด ๒๕๖ ครอบครัว บนเนื้อที่ ๑๓ ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินของเอกชน มีทั้งชาวบ้านที่เช่าที่ดิน และเช่าห้องแถวอยู่ ชาวบ้านส่วนใหญ่มีฐานะยากจน ประกอบอาชีพค้าขาย และรับจ้างทั่วไป ปี พ.ศ. ๒๕๔๕ มีการขยายถนน และปรับผิวถนนกล้วยแมนให้สูงขึ้น โครงการดังกล่าวก่อให้เกิดปัญหา น้ำท่วมชุมชนในฤดูฝน ไม่เพียงเท่านั้น การขยายถนนยังทำให้เจ้าของที่ดินคิดจะ พัฒนาที่ดินของตนในเชิงพาณิชย์

ในเดือนสิงหาคม ๒๕๔๗ มีประกาศมาติดให้ชาวบ้าน ย้ายออกไปจากที่ดินภายในเวลา ๖ เดือน ชาวบ้านจึงได้ทำหนังสือร้องทุกข์ไปยังศูนย์ดำรงธรรม จังหวัดนครปฐม และได้รับหนังสือตอบกลับว่าได้รับทราบความเดือดร้อนของชาวบ้านแล้ว ต่อมาเจ้าหน้าที่ของ พอช. ได้เข้ามาพูดคุยกับชาวบ้าน เรื่องการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยร่วมกัน ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของกระบวนการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยภายใต้โครงการบ้านมั่นคง

**ชุมชนเริ่มกิจกรรมออมทรัพย์** ปลายปี ๒๕๔๘ สมาชิกทุกคนออมเงินอาทิตย์ละ ๑๕๐ บาท ในเดือนกรกฎาคม ๒๕๔๙ กลุ่มออมทรัพย์ก็ได้จัดตั้งสหกรณ์ชุมชนขึ้น การจัดตั้งสหกรณ์อย่างถูกต้องทำให้โครงการมีความน่าเชื่อถือ ส่งผลให้ชาวชุมชน ตัดสินใจเข้ามาร่วมโครงการมากยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตามชาวชุมชนที่เข้าร่วมโครงการรุ่นแรกมีเพียง ๖๐ ครอบครัว จากทั้งหมด ๒๕๖ ครอบครัว

ชาวบ้านช่วยกันหาที่ดินผืนใหม่เพื่อตั้งชุมชน สุดท้ายก็พบที่ดินผืนหนึ่ง ขนาด ๔ ไร่ ๑ งาน ๒๖ ตรว. ตั้งอยู่ริมคลองประปา ห่างจากชุมชนเดิมไม่ถึง ๒ กิโลเมตร ชาวบ้านใช้เงินออมและสินเชื่อที่ได้จาก พอช. ซื้อที่ดินผืนนี้

**ชุมชนได้รับความช่วยเหลือ** จากสถาบันในการพัฒนาผังชุมชนใหม่ ซึ่งประกอบด้วยบริเวณที่อยู่อาศัยของชาวบ้าน ๖๐ แปลง (๗๒ ตรม./แปลง) ตั้งอยู่สองฝั่งถนนที่ผ่ากลางชุมชน มีศาลาชุมชน และพื้นที่ส่วนกลางเพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจเป็นที่วิ่งเล่นของเด็กๆ และที่ขายของๆ ชุมชนชาวบ้านออกแบบบ้านไว้ ๕ แบบด้วยกันและวางแผน ที่จะช่วยกันสร้างบ้านเป็นกลุ่มๆ ไป การสนับสนุนช่วยเหลือจากหน่วยราชการในท้องถิ่น

**ขณะนี้ชุมชนกำลังอยู่ในขั้นตอนการถมที่ดิน** ทำถังพัก วางท่อระบายน้ำ และต่อไฟฟ้าและน้ำประปาเข้าชุมชน โดยใช้เงินสนับสนุนให้เปล่าเพื่อสาธารณูปโภคจาก พอช. ส่วนการทำถนนและวางท่อประปา ชุมชนได้รับการสนับสนุนเงินทุนจากหน่วยราชการในท้องถิ่นที่ให้ความช่วยเหลืออย่างดียิ่ง



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



“จากวันนั้น มาจนถึงวันนี้ พวกเราคณะกรรมการและสมาชิกทุกคน ร่วมแรง ร่วมใจ ร่วมทำ จนพัฒนามาเป็นความฝันที่เป็นจริง”

**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๒๕๙ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่ดินเดิม

เจ้าของที่ดิน กรมศิลปากร

จำนวนปีที่ให้เช่าตามทีระบุนโยบาย  
ต่ออายุสัญญาทุกๆ ๓๐ ปี (เช่าในนามสหกรณ์  
ชุมชนเทศบาลนครปฐม)

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๖.๔๘ ล้านบาท  
สินเชื่อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย  
๑.๐๕ ล้านบาท

# 28

## ชุมชนภาณุรังษี

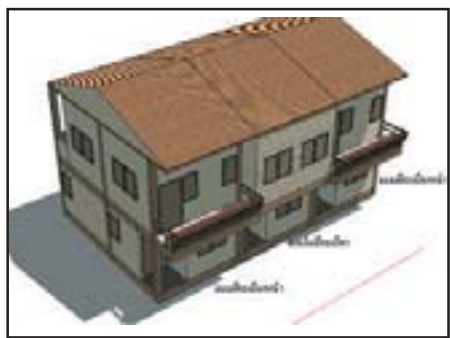
### เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร

ภาณุรังษีเป็นชุมชนเก่าในย่านบางพลัด มีชาวบ้านตั้งบ้านเรือนอยู่ในชุมชน ๑๖๔ หลัง (๙๓๕ คน) ชุมชนตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเจ้าของสามราย เป็นของเจ้าของที่ดินเอกชนสองราย อีกส่วนเป็นที่วัด คิดรวมเป็นพื้นที่ ๑๐ ไร่ กว่า ชุมชนแห่งนี้ก็ไม่ต่างจาก ชุมชนบ้านมั่นคงอีกหลายแห่ง ที่การพัฒนาชุมชนมีจุดเริ่มต้นมาจากปัญหาไล่ที่ ในกรณีชุมชนภาณุรังษี เจ้าของที่ดินทั้งสองรายต้องการจะขายที่ดินและขอให้ชาวบ้าน ย้ายออกไปจากที่ดินของตน ชาวบ้านกลุ่มที่อาศัยอยู่ในที่วัดแม้จะไม่ประสบปัญหา เช่นอีกสองกลุ่ม แต่เมื่อเกิดเพลิงไหม้ขึ้นในชุมชน ก็มีข่าวลือหนาหูว่าทางวัด ต้องการไล่ที่ชาวบ้านเช่นกัน ในปี ๒๕๔๘ ความรู้สึกไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ ร่วมกันทำให้ชาวบ้านรวมตัวกันเพื่อหาทางออกของปัญหา ชาวบ้านเลือกที่จะ แก้ปัญหาของตนด้วยการพัฒนาภายใต้โครงการบ้านมั่นคง มีชาวบ้านไม่กี่ครอบครัว ที่ย้ายออกไป มีอีกบางส่วนที่ไม่สู้มั่นใจที่จะเข้าร่วมโครงการ แต่ชาวบ้านจำนวน ๑๑๘ ครัวเรือนพร้อมใจกันจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์และช่วยกันมองหาที่ดินเพื่อตั้งชุมชนใหม่ที่ใกล้ชุมชนเดิม ในที่สุด ชาวบ้านก็พบที่ดินแปลงหนึ่งที่ห่างออกไปไม่ไกล และตกลงซื้อที่ดินผืนนี้ ซึ่งมีขนาด ๔ ไร่ ๖๐ ตารางวา ในราคาตารางวาละ ๑๐,๐๐๐ บาท คิดเป็นราคา ที่ดินทั้งสิ้น ๑๖.๖๔ ล้านบาท แม้ราคานี้จะสูงไปบ้างแต่ชาวบ้านก็คิดว่าคุ้มค่า เพราะที่ดินแปลงใหม่อยู่ใกล้ชุมชนเดิม ซึ่งช่วยให้ชาวบ้านคงทำมาหากินในที่เดิมของตนได้ การโยกย้ายไม่ยุ่งยากเพราะอยู่ใกล้ เด็กๆ ก็ไม่ต้องเปลี่ยนที่เรียน

ในชุมชนเดิม ครอบครัวยุคส่วนใหญ่ไม่ได้คุ้นเคยสนิทสนมกันมากนัก ชุมชนอาศัยการร่วมกันคิดในกระบวนการวางผังชุมชนเพื่อสร้างการมีส่วนร่วม นอกจากนี้กิจกรรมอื่นๆ เช่น การออมทรัพย์ โครงการสวัสดิการชุมชน การออกแบบบ้าน และการพัฒนาสาธารณูปโภค ยังช่วยสร้างความสมัครสมานสามัคคีในหมู่สมาชิกชุมชนกิจกรรมตามที่กล่าวมา ชุมชนได้รับการร่วมมืออันมีประโยชน์ยิ่งจากทางเขตชาวบ้านว่าจ้างผู้รับเหมาเข้ามาก่อสร้างบ้านในโครงการภายใต้การดูแลจัดการอย่างใกล้ชิดของสหกรณ์ชุมชน ซึ่งเป็นผู้จัดซื้อวัสดุเอง มีชาวชุมชนจำนวนไม่น้อยที่เป็นแรงงานรับจ้างให้ผู้รับเหมา



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



### ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ

- จำนวนที่อยู่อาศัย
- ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๑๑๘ หลัง
- รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง
- ย้ายไปตั้งชุมชนใหม่ใกล้ชุมชนเดิม
- เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนภาณุรังษี
- ความก้าวหน้าในการพัฒนาโครงการ
- เสร็จสิ้นแล้ว
- เงินสนับสนุนให้เปล่า
- เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๗.๘๖ ล้านบาท
- สินเชื่อจาก พอช.
- เพื่อซื้อที่ดิน ๑๔.๙๗ ล้านบาท
- สินเชื่อจาก พอช.
- เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๑๘.๙๙ ล้านบาท



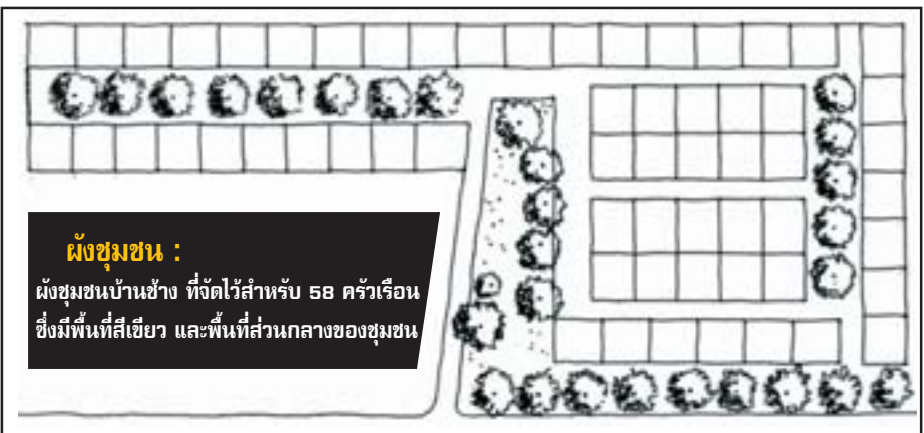
# 30 บ้านข้างมันคง จังหวัดนครนายก

ความเป็นมาของโครงการบ้านมั่นคงในตำบลบ้านนา จังหวัดนครนายก เป็นผลจากการสำรวจชุมชนเมื่อเดือนธันวาคม ๒๕๕๗ ภายหลังจากการสำรวจมีการประชุมเพื่อหาแนวทางแก้ปัญหาในระดับเมืองหลายครั้ง โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย โครงการแรกเป็นการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยให้ชาวบ้าน ๓ กลุ่ม

- กลุ่มแรกเป็นกลุ่มชาวบ้านที่เช่าที่ดินเอกชนอยู่และเจ้าของที่ดินต้องการขายที่ดินนั้น
- กลุ่มที่สองเป็นครอบครัวชาวบ้านกลุ่มบ้านเช่า
- และกลุ่มสุดท้ายเป็นกลุ่มแม่ค้าหาบเร่ที่เช่าห้องอยู่ใกล้ตลาดสด



ภายหลังจากการรวมชาวบ้านทั้งสามกลุ่มนี้เข้าด้วยกันและจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ชาวบ้านก็เริ่มพูดคุยและวางแผนว่าชุมชนใหม่ของตนเองน่าจะเป็นอย่างไร พร้อมกันนั้นก็ช่วยกันมองหาที่ดินที่จะเป็นที่ตั้งชุมชนใหม่ของพวกเขา ชาวบ้านพบที่ดินที่ถูกใจตั้งอยู่ห่างจากละแวกที่ชาวบ้านเคยอยู่เพียง ๒ กิโลเมตรเมื่อมีการจัดตั้งสหกรณ์ชุมชนขึ้น สหกรณ์ฯ ก็เป็นตัวแทนต่อรองเพื่อซื้อที่ดิน และใช้เงินออมและสินเชื่อจาก พอช. ซื่อที่ดินผืนดังกล่าวจากเจ้าของที่ดินเอกชน ชาวบ้านได้รับความช่วยเหลือจากสถาปนิกจาก พอช. ในการวางผังชุมชนและออกแบบบ้าน จากนั้นการก่อสร้างชุมชนก็เริ่มต้นขึ้น งานด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างได้รับการดูแลอย่างใกล้ชิดจากคณะกรรมการที่ได้รับมอบหมาย



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :

**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๕๘ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ย้ายไปตั้งชุมชนใหม่ใกล้ชุมชนเดิม

เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนบ้านข้างมันคง

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๑.๔๕ ล้านบาท

สินเชื่อจาก พอช.  
เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๘.๗๒ ล้านบาท

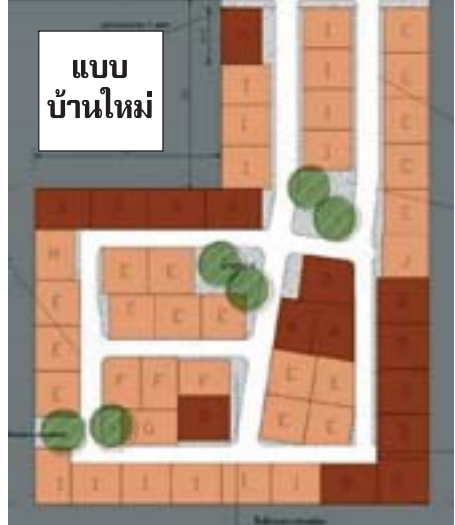
สินเชื่อจาก พอช.  
เพื่อซื้อที่ดิน ๒.๔ ล้านบาท

# 31 ชุมชนมารดามั่นคง จังหวัดฉะเชิงเทรา

ความเป็นมาของชุมชนแห่งนี้ย้อนหลังไปสมัยรัฐมีโครงการตัดถนนเลียบ ชายฝั่งทะเลตะวันออก และเปิดให้ผู้คนเข้ามาจับจองที่ดินที่เป็นคลองชลประทาน ในปัจจุบัน ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๙๙ ได้มีการเกณฑ์แรงงานมาขุดคลองเพื่อใช้สัญจรไปมา ครอบครัวแรงงานเหล่านี้ได้รับอนุญาตให้ตั้งถิ่นฐานในที่ดินที่อยู่ใกล้ๆ ชาวบ้านให้ชื่อ ชุมชนแห่งนี้ว่า ชุมชนคลองตันติกุล ชาวบ้านส่วนใหญ่มีพื้นเพเดิมเป็นชาวนาจากภาคอีสาน ชาวบ้านเข้าจับจองหักล้างถางพงทำนาข้าว แต่ได้ผลผลิตต่ำ เพราะดินเป็นดินกร่อย ชาวบ้านจึงหันมาเลี้ยงปลาและกุ้งเพื่อยังชีพ

หลายสิบปีต่อมา รัฐบาลต้องการที่ดินบริเวณที่ชุมชนตั้งอยู่เพื่อสร้างสวนหย่อม ชาวบ้านผู้จากจนเหล่านี้จึงเผชิญปัญหาไล่ที่ ชาวบ้านชุมชนตันติกุลส่วนหนึ่งได้ร่วมกับชุมชนยากจนที่ประสบปัญหาที่อยู่อาศัยอื่น ๆ ในอำเภอบางปะกงจากหลายตำบลร่วมกัน จัดตั้งเป็นสหกรณ์ออมทรัพย์ชื่อชุมชนมารดามั่นคง และจัดตั้งเป็นเคหสถานมารดามั่นคง จำกัด ชาวบ้านได้รับสินเชื่อจาก พอช. เพื่อซื้อที่ดินที่ใช้ตั้งชุมชนใหม่ ที่อยู่ไม่ไกลจากชุมชนเดิมและมีราคาไม่แพง จากนั้นชาวบ้านก็เริ่มวางผังชุมชนแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยหลายขนาด เพื่อให้สมาชิกได้เลือกแล้วแต่กำลังในการ ผ่อนชำระและขนาด

ของครอบครัว มีสถาปนิกจาก พอช. มาช่วยชาวบ้านออกแบบบ้าน เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของชาวบ้าน และอยู่ในงบประมาณที่ชาวบ้านสามารถผ่อนชำระได้ สหกรณ์เป็นผู้ซื้อวัสดุก่อสร้างทั้งหมด จัดการเรื่องการเงินและ ดูแลงานก่อสร้างอย่างใกล้ชิด ชุมชนมารดามั่นคงตกลงที่จะจ้างช่างชุมชน ซึ่งเป็นเครือข่ายช่างก่อสร้างจากชุมชนให้เข้ามาพัฒนาสาธารณูปโภค และก่อสร้างบ้าน หน่วยงานราชการในท้องถิ่นและเครือข่ายชุมชนฉะเชิงเทรา ได้ให้ความช่วยเหลือการดำเนินการของโครงการมาโดยตลอด โดยเฉพาะเรื่องการทำกับโครงการไม่ให้มีค่าใช้จ่ายเกินงบประมาณที่มีอยู่



▲ ก่อน :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ หลัง :



**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๕๐ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ย้ายไปตั้งชุมชนใหม่ใกล้ชุมชนเดิม

เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนมารดามั่นคง

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๑.๒๕ ล้านบาท

สินเชื่อจาก พอช.  
เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๘.๓๖ ล้านบาท

สินเชื่อจาก พอช.  
เพื่อซื้อที่ดิน ๒.๑๖ ล้านบาท

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อสร้างที่พักชั่วคราว ๙๐,๐๐๐ บาท  
(จำนวน ๕ หน่วย ๆ ละ ๑๘,๐๐๐ บาท)

# 32

## ชุมชนเทศบาลเมืองชัยนาท จังหวัดชัยนาท

ในปี พ.ศ. ๒๕๔๗ เครือข่ายชุมชนในเขตอำเภอเมืองชัยนาททำการสำรวจ ชุมชนผู้มีรายได้น้อยในเขตเทศบาลเป็นครั้งแรก ผลการสำรวจพบว่า มีชาวบ้าน ๒๑๓ ครอบครัวยอาศัยอยู่ในชุมชนนบฏุกริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาที่กำลังประสบปัญหาไล่ที่ในขณะนั้น เนื่องจากเทศบาลมีโครงการสร้างเขื่อนกั้นน้ำตลอดแนวฝั่งแม่น้ำ ปรับปรุงภูมิทัศน์ และทำทางเดินเลียบริมแม่น้ำ นอกจากนี้ ยังพบว่า มีกลุ่มชาวบ้าน อีกจำนวนหนึ่งที่ไม่มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยกระจัดกระจายอยู่ทั่วไปในเขต อำเภอเมืองบ้างก็เป็นครอบครัวที่อาศัยอยู่ในห้องเช่า หรือเป็นผู้บุกรุกในที่ดิน เอกชนหรือที่วัด เป็นต้น

ในปีเดียวกันเทศบาลเมืองชัยนาทได้ร่วมมือกับมูลนิธิชุมชนไทย พอช. และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาโครงการนำร่อง **"เมืองน่าอยู่"** ในจังหวัดชัยนาท ความคิดริเริ่มดังกล่าวทำให้เกิดโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับคนที่มีฐานะยากจนที่สุดในเมืองขึ้นในชัยนาท เช่นเดียวกับโครงการบ้านมั่นคงอื่น ๆ

จุดเริ่มต้นในการสร้างการมีส่วนร่วมในหมู่ชาวบ้านและรวมตัวกันเพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของตนเอง คือ การจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ ชาวบ้าน ๘๒ ครอบครัวยที่รวมกลุ่มกันออมทรัพย์ได้แบ่งการออมทรัพย์เป็น ๓ ประเภท



**การออมรายเดือนเพื่อซื้อหุ้นสหกรณ์**  
(ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนพฤศจิกายน ๒๕๔๗)

**ประเภทที่สองเป็นการออมทรัพย์**  
เพื่อที่อยู่อาศัย (ออม ๕๐๐-๑,๐๐๐ บาท/เดือน)  
**ประเภทสุดท้ายเป็นการออม** เพื่อโครงการสวัสดิการชุมชนจำนวน ๓๐ บาท/เดือน สมาชิกสหกรณ์ร่วมกันซื้อที่ดินขนาด ๒ ไร่ ๒ งาน ๗๓ ตารางวา ในนามสหกรณ์บริการชุมชนเมืองชัยนาท จำกัด บริเวณชานเมืองซึ่งชาวบ้านสามารถ ต่อบริการซื้อได้ในราคาที่ถูกเงินที่ใช้ซื้อที่ดินส่วนหนึ่งเป็นเงินออมของชาวบ้าน อีกส่วนเป็นสินเชื่อจาก พอช. ตาม

ผังชุมชน แต่ละครอบครัวจะมีที่ดินด้านหลังไว้ปลูกผัก ส่วนด้านหน้า มีที่ไว้ให้ปลูกไม้ดอก ใจกลางชุมชนเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่มีเครื่องออกกำลังกาย ปัจจุบันการก่อสร้างบ้านในโครงการแล้วเสร็จ และชาวบ้าน ได้ย้ายเข้าไปอาศัยอยู่ในชุมชนแล้ว เพื่อให้เกิดกิจกรรมอย่างต่อเนื่อง สหกรณ์ยังได้จัดให้มีโครงการ กระจายรายได้ขึ้นหลายโครงการเพื่อช่วยเหลือสมาชิกพัฒนาทักษะใหม่ๆ ในการสร้างอาชีพเสริมเพื่อเพิ่มรายได้ (เช่น ทำกล้วยตากและแชมพูสระผมเป็นต้น) ปัจจุบันชุมชนกำลังเตรียมการพัฒนาในเฟสที่สอง



▲ ก่อน :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ หลัง :



แบบบ้าน



### ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ

- จำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๕๐ หลัง
- รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง ย้ายไปตั้งชุมชนใหม่ใกล้ชุมชนเดิม
- เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนเทศบาลเมืองชัยนาท
- เงินสนับสนุนให้เปล่า เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๑.๒๕ ล้านบาท
- สินเชื่อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๗.๕๖ ล้านบาท
- สินเชื่อจาก พอช. เพื่อซื้อที่ดิน ๒.๔ ๖ ล้านบาท

# 33 สามชุก จังหวัดสุพรรณบุรี

## ตลาดสามชุก

ในปี พ.ศ. ๒๕๔๕ พ่อค้าแม่ค้าและผู้อยู่อาศัยในบริเวณตลาดสามชุกที่เป็นบ้านเก่า สร้างด้วยไม้ อายุ ๓๐๐ ปี ซึ่งตั้งเรียงรายตลอดซอย ๔ ซอย ได้พัฒนาพื้นที่จะอนุรักษตลาดเก่าที่มีสภาพทรุดโทรม แห่งนี้ให้กลับกลายมาเป็นพิพิธภัณฑ์ที่คงสภาพชีวิตและร้านค้าแบบดั้งเดิมที่มีเอกลักษณ์เป็นของตัวเอง รวมทั้งทำให้ของกินในท้องถิ่นเป็นที่รู้จักของคนต่างถิ่น โครงการดังกล่าวประสบความสำเร็จอย่างยิ่งผู้ไปเยี่ยมชมตลาดได้นำเรื่องราวและภาพถ่ายของตลาดมาเล่าสู่กันฟังและดึงดูดนักท่องเที่ยว นักประวัติศาสตร์ นักท่องเที่ยวและนักชิมจากที่ต่างๆ ให้มาเที่ยวตลาดแห่งนี้ ความสำเร็จของตลาดสามชุกทำให้ชาวเมืองเกิดความภาคภูมิใจในประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม และอาคารบ้านเรือนเก่าแก่ที่เหลือเหลืออยู่ ไม่เพียงเท่านั้น ยังเกิดการระดมความสนใจในประวัติศาสตร์ท้องถิ่นในหมู่นักรุ่นใหม่ในเมืองสามชุกอีกด้วย

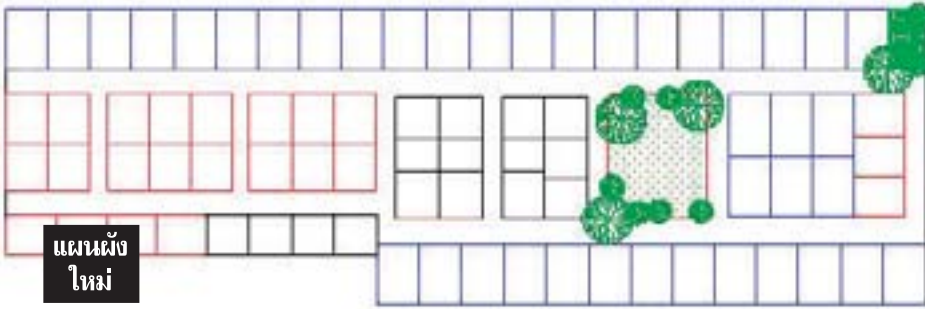
ความเปลี่ยนแปลงที่คณะกรรมการดำเนินการอนุรักษ์ตลาดสามชุกได้ก่อให้เกิดขึ้นนั้น มีผลให้คณะกรรมการชุดนี้ขยายขอบเขตกิจกรรมออกไปยังกลุ่มคนจนในเมืองที่ประสบปัญหาที่อยู่อาศัย คณะกรรมการฯ ได้จัดให้มีการสำรวจว่ามีใครบ้าง ที่กำลังประสบปัญหาที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลสามชุก การสำรวจพบชุมชน ๑๔ แห่ง ที่มีสภาพทรุดโทรม ชาวบ้านบุกรุก และชาวบ้านที่อาศัยอยู่ตามห้องเช่า กระจุกกระจายอยู่ตามที่ดินสาธารณะ ที่ดินของเอกชน และที่วัด นอกจากนี้ ยังพบครอบครัวชาวบ้านที่มีทั้งครอบครัวหลักและครอบครัวขยายอาศัยอยู่รวมกันอย่างแออัดในบ้านเช่าเล็กๆ



ภายหลังการประชุม คณะกรรมการฯ ได้จัดทำรายชื่อของครอบครัวชาวบ้านที่ประสบปัญหาที่อยู่อาศัยเร่งด่วน และนำชาวบ้านกลุ่มนี้ไปศึกษาโครงการบ้านมั่นคงที่บึงฉลือ จังหวัดอุตรดิตถ์ ตัวอย่างโครงการที่ชาวบ้านได้เห็นทำให้ชาวบ้านมีความตื่นตัวและเริ่มกิจกรรมออมทรัพย์ทันที แม้ว่าชาวบ้านเหล่านี้จะไม่เคยรู้จักกันมาก่อนเริ่มแรกมีชาวบ้านเพียง ๑๖ ครอบครัวที่เข้าร่วมในโครงการ คณะกรรมการพยายามทุกวิถีทางที่จะจูงใจชาวบ้านเข้าร่วมในโครงการมากขึ้น สุดท้ายมีชาวบ้านเข้าร่วมโครงการทั้งสิ้น ๗๙ ครอบครัว

ด้วยการสนับสนุนช่วยเหลือจากคณะกรรมการอนุรักษ์ตลาดสามชุก และคณะสถาปนิกจากกลุ่มสถาปนิกชุมชนเพื่อที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม (CASE) ชาวบ้านได้จดทะเบียนจัดตั้งสหกรณ์ชุมชนและซื้อที่ดินเพื่อตั้งชุมชนขณะนี้ การพัฒนาสาธารณูปโภคในชุมชนแห่งนี้แล้วเสร็จ และการก่อสร้างที่อยู่อาศัย จำนวน ๒๘ หลังในเฟสแรกกำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ชาวบ้านว่าจ้างช่างชุมชน หรือผู้รับเหมาในท้องถิ่นเข้ามาดำเนินงานก่อสร้างในโครงการ โดยสหกรณ์เป็นผู้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างทั้งหมด และตั้งคณะกรรมการขึ้นมา ๑๐ ชุด เพื่อจัดการ และดูแลงานด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นของโครงการอย่างใกล้ชิด

ด้วย การสนับสนุนช่วยเหลือจากคณะกรรมการอนุรักษ์ตลาดสามชุก และคณะสถาปนิกจากกลุ่มสถาปนิกชุมชนเพื่อที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม (CASE) ชาวบ้านได้จดทะเบียนจัดตั้งสหกรณ์ชุมชนและซื้อที่ดินเพื่อตั้งชุมชนขณะนี้ การพัฒนาสาธารณูปโภคในชุมชนแห่งนี้แล้วเสร็จ และการก่อสร้างที่อยู่อาศัย จำนวน ๒๘ หลังในเฟสแรกกำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ชาวบ้านว่าจ้างช่างชุมชน หรือผู้รับเหมาในท้องถิ่นเข้ามาดำเนินงานก่อสร้างในโครงการ โดยสหกรณ์เป็นผู้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างทั้งหมด และตั้งคณะกรรมการขึ้นมา ๑๐ ชุด เพื่อจัดการ และดูแลงานด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นของโครงการอย่างใกล้ชิด



▲ ก่อน :

▲ หลัง :



▲ พิธีปลงเสาเอกชุมชนบนที่ดินใหม่

**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๗๙ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ย้ายไปตั้งชุมชนใหม่ใกล้ชุมชนเดิม

เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชน

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๑.๙๘ ล้านบาท

สินเชื่อจาก พอช.  
เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๑๒.๖ ล้านบาท

สินเชื่อจาก พอช.  
เพื่อซื้อที่ดิน ๑.๑๗ ล้านบาท



ท่ามกลางกระแสสังคมที่ผู้คนไม่เห็นคุณค่าของชุมชนเก่าแก่ รื้อทำลายชุมชนเหล่านี้ เพื่อก่อสร้างตึกรามบ้านช่องที่เก๋เกินกว่ากับสมัยกว่า ตลาดสามชุกเป็นตัวอย่างที่หาได้ยากยิ่ง เพราะชุมชนเก่าแก่คู่ค่าทางประวัติศาสตร์ ได้รับการปรับฟื้นคืนสภาพขึ้นมาใหม่ งานอนุรักษ์ตลาดโบราณที่นี้เกิดจากความคิดสร้างสรรค์ที่ถูกแปลงออกมาเป็นแผนงานที่เป็นรูปธรรม โดยการดูแลและจัดการของชุมชนเองทั้งหมด

## การอนุรักษ์ตลาดสามชุก ตลาดเก่าแก่ริมฝั่งเจ้าพระยา :

**ชาวเมืองพบว่า การทำให้ตลาดเก่าริมฝั่งเจ้าพระยาแห่งนี้ให้กลับมีชีวิตขึ้นมาใหม่ และการพัฒนาและสร้างความมั่นคงในที่อยู่อาศัยให้แก่คนที่มิฐานะยากจนที่สุดในเมืองเป็นงานที่มีความสัมพันธ์เชื่อมโยงกัน . . .**

“สามชุกตลาดร้อยปี” เปรียบเสมือนประวัติศาสตร์ที่ยังมีลมหายใจ ตลาดแห่งนี้ไม่มีสิ่งประดิษฐ์ที่จำลองของเก่าขึ้นมาเพื่อสร้างบรรยากาศแห่งอดีต เพราะร้านค้าอายุ ๓๐๐ ปีเหล่านี้ คือเสน่ห์แห่งโลกของอดีตที่ยังดำรงอยู่ครบครันที่อาศัยอยู่ที่นี้เกือบทั้งหมดเป็นลูกหลานของ พ่อค้า แม่ขาย ที่ทำการค้าอยู่ที่นี้เนิ่นนานมาแล้ว แม้ว่าการค้าที่นี้จะไม่ดีเหมือนในอดีต แต่พ่อค้าแม่ขายก็มารวมตัวกัน เพื่อฟื้นฟูตลาด สร้างให้บรรยากาศเก่าๆ กลับมีชีวิตขึ้นมาอีกครั้งหนึ่ง และหวังว่าสิ่งนี้ จะดึงดูดให้ผู้คนกลับมาทำให้ตลาดแห่งนี้เฟื่องฟูอีกครั้ง ในอดีต ตลาดแห่งนี้เป็นศูนย์กลางการค้าที่สำคัญที่ตั้งผู้คนค้าขายและผู้มาหาซื้อสินค้าจากทุกมุมเมือง ก่อนการอนุรักษ์ ตลาดสามชุกตลาดที่เคยพลุกพล่านไปด้วยผู้คนได้กลายเป็นเพียงตลาด เก้ามีดทิม เสื่อมโทรม ลูกค้าที่มาจับจ่ายก็มีจำนวนลดน้อยถอยลง การค้าที่ซบเซาลงทำให้ เจ้าของร้านค้าคิดว่าที่จะปิดกิจการและเข้ามาค้าขายในกรุงเทพฯ ทางเทศบาลเองก็คิด จะรื้อตลาดเก่าแก่แห่งนี้ลง

โครงการอนุรักษ์ตลาดสามชุกจัดการโดยคณะกรรมการที่อยู่ในตลาดสามชุกจำนวน ๔๐ คน โครงการนี้ดำเนินไปด้วยดีเพราะมีความเป็นประชาธิปไตย เปิดโอกาสให้ชาวเมืองให้เข้ามาร่วมประชุม และขอให้ทุกคนร่วมแสดงความคิดเห็น

เพื่อดึงดูดให้คนมาเที่ยวเพื่อชิมของดีและซื้อผลิตภัณฑ์พื้นเมืองที่ขึ้นชื่อ มีการจัดเทศกาลอาหารขึ้นที่นี้ทุกปี ผู้มาเที่ยวตลาดยังจะได้ชมนิทรรศการภาพถ่ายของตลาด ในอดีต และร้านค้าที่เป็นเหมือนพิพิธภัณฑ์ที่ยังมีชีวิต ปัจจุบันตลาดสามชุกเป็นตลาด ที่มีชื่อเสียง มีผู้คนมาเที่ยวตลาดมากมายทั้งนักท่องเที่ยวและบุคคลที่มีชื่อเสียงต่างๆ สามชุกยังเป็นศูนย์เรียนรู้ของเด็กๆ ที่สามารถศึกษาประวัติศาสตร์ท้องถิ่นที่มีชีวิตและจับต้องได้

ในตลาดที่คึกคัก มีชีวิตชีวาไปด้วยพ่อค้าแม่ขายและผู้คนที่มาซื้อหาของกินและข้าวของต่างๆ นอกเหนือจากขนมหวานซึ่งเป็นอาหารขึ้นชื่อของที่นี่ ตลาดแห่งนี้ยังมีร้านรวงที่ให้บริการคนในท้องถิ่นด้วย เช่น ร้านตัดผม ร้านเสริมสวย ร้านถ่ายรูป ร้านตัดเสื้อ ร้านขายเสื้อผ้า ร้านกาแฟ และอาหารมากมายหลายประเภท



องค์กรพัฒนาเอกชน ที่ให้การสนับสนุนโครงการอนุรักษ์ตลาดสามชุก ได้แก่ มูลนิธิชุมชนไทย และกลุ่มสถาปนิกชุมชน เพื่อที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม (CASE) ที่ทำงานด้วยงบประมาณที่จำกัด (๑ ล้านบาท) จากรัฐบาล ในโครงการเมืองน่าอยู่ **คุณพงษ์วิน ชัยวิรัตน์** ประธานคณะกรรมการอนุรักษ์ตลาดสามชุกกล่าวว่า “พอดคนจากองค์กรพัฒนาเอกชนเข้ามาบอกผมว่า ตลาดนี้มีคุณค่าทำไมเราไม่ซ่อมแซมมันให้ดีเหมือนเดิม ผมฟังแล้วก็ยังอดสงสัยไม่ได้ แต่ผมก็เชิญชาวบ้านให้เข้ามาฟัง พอได้ยินเข้า ชาวบ้านก็ตื่นเต้น และเริ่มสืบค้นประวัติความเป็นมา ค้นพากันหาภาพเก่าๆ ที่เก็บเอาไว้ รวมทั้งภูมิปัญญาในท้องถิ่น ชาวบ้านได้รับแรงบันดาลใจจากเรื่องราวในอดีต สิ่งที่เกิดขึ้นเป็นเรื่องไม่น่าเชื่อ ตอนนั้นตลาดสามชุกกำลังจะสิ้นใจ ตอนนั้นมันกลับมีชีวิตขึ้นอีกครั้งหนึ่ง”



# 34 ชุมชนท่าตะโก จังหวัดนครราชสีมา

ชุมชนท่าตะโกเป็นชุมชนชาวบ้านผู้มีฐานะยากจนราว ๘๐ ครอบครัว ชุมชนตั้งอยู่ริมลำตะคอง มีสภาพทรุดโทรม บ้านเรือนสร้างจากเศษไม้อัดและเศษวัสดุตามแต่ที่ชาวบ้านจะหามาได้ ในฤดูฝนน้ำจะไหลเข้าท่วมชุมชน แม้ว่าชุมชนจะตั้งอยู่ที่นี้มานานหลายปี แต่ก็หาได้มีสิทธิในที่ดินตามกฎหมายไม่ ที่สาธารณะที่ชุมชนตั้งอยู่นี้อยู่ภายใต้การดูแลของกรมชลประทานและกรมอนุรักษ์แหล่งน้ำในปี ๒๕๔๖ เทศบาลมีแผนที่จะทำเขื่อนคอนกรีตตลอดแนวฝั่งลำตะคอง และต้องการให้ชุมชนรื้อย้ายออกไป



**จุดนี้เป็นจุดเริ่มต้น** ที่ทำให้ชาวบ้านเริ่มคิดถึงอนาคตของชุมชนที่มีความมั่นคง ชาวบ้านเริ่มต้นด้วยการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์รายวันขึ้นในชุมชน ในปี ๒๕๔๗ ชาวชุมชนทั้ง ๘๐ ครอบครัวเป็นสมาชิกของกลุ่มออมทรัพย์นี้ เมื่อดำเนินโครงการได้ ๒ ปี ชาวบ้านก็ได้ข้อสรุปว่าทางออกของปัญหา คือการย้ายไปสร้างชุมชนใหม่

จากนั้น ชาวบ้านเริ่มมองหาที่ดินที่เหมาะสมที่จะตั้งชุมชน และได้ไปศึกษาโครงการบ้านมั่นคงนำร่องในจังหวัดใกล้เคียงเพื่อวางแผนการตั้งชุมชนใหม่ เหตุที่กระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยกินเวลาดือนาน ชาวบ้านหลายครอบครัวเริ่มเกิดความไม่แน่ใจและถอนตัวจากโครงการไปในที่สุด ในที่สุดชาวบ้านที่เหลือจำนวน ๕๐ ครอบครัว ตัดสินใจซื้อที่ดินขนาด ๖ ไร่ ที่ประกาศขายอยู่ใกล้ชุมชน แต่ที่ดินผืนนี้มีขนาดใหญ่เกินความต้องการของชุมชน และ

มีราคาถึง ๖.๖ ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่สูงเกินกว่า ชาวชุมชนจะซื้อได้ชาวบ้านได้รับความช่วยเหลือจากเครือข่ายชุมชนโคราชในการชักชวนชุมชนคุ้มเกล้า ซึ่งเป็นชุมชนบุกรุกอีกแห่งหนึ่ง ที่กำลังหาที่ดินตั้งชุมชนใหม่ ให้มาซื้อที่ดินผืนนี้ร่วมกับชุมชนท่าตะโก ชุมชนทั้งสองตกลงจะแบ่งที่ดินออกเป็นสองส่วนเท่าๆ กัน และแยกกันพัฒนาโครงการของตน

ชาวบ้านได้รับความช่วยเหลือ จากสถาบันจากมหาวิทยาลัยขอนแก่นในการวางผังชุมชน มีการจัดการประชุมขึ้นหลายครั้งในหมู่สมาชิกเพื่อการมีส่วนร่วมในการวางผังและกำหนดว่าใครจะอยู่ตรงไหน กรรมการใช้กระดาษสีหลายสีหลายขนาดแทนแปลงที่ดินย่อยที่มีขนาดต่างๆ กัน ให้ชาวบ้านเลือกแล้วแต่กำลังการผ่อนชำระ จากนั้นให้ชาวบ้านเลือกว่าอยากตั้งบ้านอยู่ใกล้กับใคร



▲ ก่อน :



▲ ก่อน :



▲ หลัง : บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว



▲ หลัง : บ้านแฝด ชั้นเดียว



กระบวนการพัฒนาที่ดินและสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินผืนใหม่เป็นการจัดการโดยชุมชนเองทั้งสิ้น ภายใต้การดูแลของกรมการหลายชุดที่ชุมชนตั้งขึ้นสหกรณ์เป็นผู้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างทั้งหมด และชาวบ้านแต่ละครอบครัวต่างก็สร้างบ้านของตนเอง

**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

- จำนวนที่อยู่อาศัย
- ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๕๐ หลัง
- รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง
- ย้ายไปตั้งชุมชนใหม่ใกล้กับชุมชนเดิม
- เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนฯ
- เงินสนับสนุนให้เปล่า
- เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๑.๒๕ ล้านบาท
- สินเชื่อจาก พอช.
- เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๓.๓๗ ล้านบาท
- สินเชื่อ พอช.
- เพื่อซื้อที่ดิน ๓ ล้านบาท

# 35

## ชุมชนคุ้มเกล้า จังหวัดนครราชสีมา



ชุมชนคุ้มเกล้าเป็นชุมชนนุกรุกบนที่ดินเอกชน มีประชากรอาศัยอยู่ราว ๑๐๐ ครอบครัว ในปี ๒๕๔๗ เจ้าของที่ดินต้องการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ และนำประกาศมาติดที่ชุมชนให้ชาวบ้านหรือย้ายออกไป เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว ชาวบ้าน ๖๕ ครอบครัวก็รวมตัวกันออมทรัพย์รายวัน และตกลงกันว่าจะหาที่ดินผืนใหม่เพื่อสร้างชุมชนใหม่ภายใต้การสนับสนุนของโครงการบ้านมั่นคง

**การมองหาที่ดินในเขตเมือง** ที่มีราคาไม่แพงนั้นไม่ใช่เรื่องง่าย หลังจากใช้เวลาหลายเดือน ก็พบที่ดินขนาด ๔ ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินหลุดจำนองของธนาคาร ธนาคารต้องการขายที่ดินดังกล่าวในราคา ๕.๒ ล้านบาท

ซึ่งมีราคาสูงกว่าราคาประเมิน เมื่อไม่สามารถตกลงราคาที่ดินกันได้ ชาวบ้านจึงเริ่มมองหาที่ดินผืนใหม่ การหาที่ดินที่ตั้งชุมชนที่ใช้เวลานานทำให้สมาชิกบางส่วนเริ่มไม่แน่ใจในโครงการว่าจะเป็นไปได้ และถอนตัวออกจากกลุ่มออมทรัพย์ ในเวลาเดียวกันชุมชนท่าตะโก ซึ่งเป็นชุมชนนุกรุกอีกแห่งหนึ่งที่กำลังประสบปัญหาที่กำลังมองหาที่ดินเพื่อตั้งชุมชนใหม่เช่นเดียวกับชุมชนคุ้มเกล้า เครือข่ายชุมชนโคราช เป็นผู้ชักชวนให้ชุมชน ทั้งสองซื้อที่ดินร่วมกันจากนั้นแบ่งที่ดินเป็นสองส่วนเท่าๆ กัน และแยกกันพัฒนาชุมชน เป็นคนละโครงการ

**เมื่อเสร็จขั้นตอนการวางผังชุมชน** มีสถาปนิกเข้ามาช่วยชาวบ้านออกแบบบ้าน สหกรณ์ชุมชนคุ้มเกล้าเป็นผู้บริหารงานก่อสร้าง การก่อสร้างถนนในชุมชน สหกรณ์เป็นผู้จัดซื้อวัสดุและใช้แรงงานในชุมชน โดยอาศัยช่างที่มีทักษะในการก่อสร้างเป็นหัวหน้างาน ชุมชนยังได้รับความช่วยเหลือจากช่างเครือข่ายโครงการ บ้านมั่นคงจากชุมชนสองข้างทางรถไฟและประสพสุข ส่วนการก่อสร้างบ้าน สหกรณ์ได้จ้างผู้รับเหมาเข้ามาทำการก่อสร้างงานโครงสร้างที่ชุมชนไม่สามารถทำได้ สมาชิกชุมชนตกลงว่าในเฟสแรกจะเป็นการสร้างบ้านให้แก่ครอบครัวที่มีเด็กเล็กและครอบครัวที่มีปัญหาที่อยู่อาศัยเร่งด่วนกว่าครอบครัวอื่น ส่วนการก่อสร้างบ้านครอบครัวที่เหลือจะทำในเฟสต่อไป



▲ ก่อน :



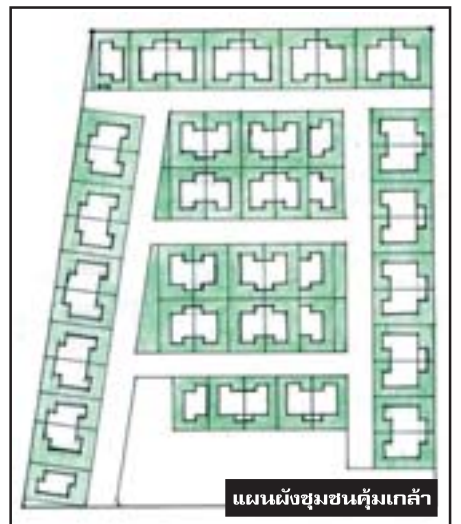
▲ ก่อน :



▲ หลัง : บ้านเดี่ยว สองชั้น



▲ หลัง : บ้านแฝด สองชั้น



**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๕๕ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ย้ายชุมชนไปตั้งบนที่ดินผืนใหม่ใกล้ชุมชนเดิม

เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนฯ

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๓.๔๘ ล้านบาท

สินเชื่อจาก พอช.  
เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๔.๕๘ ล้านบาท

สินเชื่อ พอช.  
เพื่อซื้อที่ดิน ๓.๐ ล้านบาท

# 36 ชุมชนตะวันออกใหม่ (ชุมชนโคนาโมเดิม) อ. เมือง จังหวัดสุรินทร์

ชุมชนแห่งนี้มีที่มาจากโรงเรียนพณิชยการในซอยโคนาโมได้สร้างบ้านเช่าให้ คนในโรงเรียนเช่าอยู่ เมื่อราวปี ๒๕๑๖ คนงานเสียค่าเช่ารายวัน ๆ ละ ๕ บาท ต่อมามีคนอพยพเข้ามาขอเช่าบ้านเพิ่มขึ้น เจ้าของโรงเรียนจึงสร้างห้องเช่าเพิ่มขึ้น รวมแล้วประมาณ ๘๐ หลัง ผู้อพยพเหล่านี้เป็นคนต่างถิ่นที่อพยพเข้ามาหากินในเมือง ส่วนใหญ่มีอาชีพ กรรมกร เก็บขยะ ขาย และขี่สามล้อรับส่งผู้โดยสารราวปี ๒๕๔๖ เจ้าของห้องเช่า ได้ขอเพิ่มค่าเช่าเป็นวันละ ๒๐ บาท แม้บ้านยังคงสภาพทรุดโทรมและไม่มีการปรับปรุง ที่จำเป็นใดๆ ชาวบ้านต้องต่อไฟมาเองจากข้างนอก และซื้อน้ำดื่มมาใช้

เมื่อโครงการบ้านมั่นคง ที่ชุมชนโคนาโมเริ่มขึ้นเมื่อปี ๒๕๔๖ นั้น ชาวบ้านไม่มีความสนิทสนมคุ้นเคย เพราะไม่เคยทำกิจกรรมใดๆ ร่วมกัน ต่างคนต่างอยู่ กิจกรรมมอสมทรัพย์เป็นกิจกรรมแรกที่ดึงให้ชาวบ้านเข้ามามีส่วนร่วมและสร้างความมีส่วนร่วมขึ้น ชาวบ้านใช้วิธีออกรายวัน ๆ ละ ๑๐ บาท จากนั้นชาวบ้านก็เริ่มมองหาที่ดินที่จะสร้างชุมชน ชาวชุมชนพบที่ดินที่ถูกใจใกล้ชุมชนเดิม ที่ดินแปลงนี้มีขนาด ๖.๗ ไร่ ราคา ๘.๕ ล้านบาท ชุมชนใช้เงินออมจำนวนสองแสนในการวางมัดจำ ในระหว่างที่ดำเนินเรื่องจดทะเบียนสหกรณ์ชุมชนและทำเรื่องขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่ดินจาก พอช. ที่ดินที่ซื้อมีขนาดใหญ่เกินความต้องการของชุมชน ดังนั้นชุมชนจึงคิดจะแบ่งที่ดินสองไร่ที่เหลือให้กับชุมชนเขตเทศบาลนครขอนแก่นที่ต้องการย้ายจากชุมชนเดิม

ชุมชนได้แบ่งที่ดินส่วนของชุมชน ออกเป็น ๑๒๒ แปลง และได้กันที่ไว้เพื่อสร้างศาลาชุมชน และพื้นที่ส่วนกลางเพื่อเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจและเป็นที่เล่นของเด็กๆ ในการออกแบบบ้านนั้นชาวบ้านได้รับความช่วยเหลืออย่างดียิ่งจากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น นอกจากช่วยเหลือชุมชนในอำเภอเมืองขอนแก่นแล้ว ทางคณะฯ ยังได้ส่งทีมนักศึกษาไปช่วยชาวบ้านที่ต่างอำเภออีกด้วย

ชุมชนแบ่งบ้านออกเป็นสองขนาด คือ ๓๐ และ ๔๐ ตารางเมตร ทั้งสองขนาดมีหน้ากว้าง ๓ และ ๔ เมตร และมีความยาว ๑๐ เมตรเท่ากัน ครอบครัวยุคที่ต้องการซื้อบ้านขนาด ๓๐ ตารางเมตรต้องผ่อนชำระประมาณเดือนละ ๑,๐๓๗ บาท ส่วนขนาด ๔๐ ตารางเมตรต้องผ่อนชำระเดือนละ ๑,๒๔๘ บาท

ชาวบ้านได้ตั้งชื่อชุมชนแห่งนี้ว่า "ตะวันออกใหม่" ที่แสดงถึงจุดเริ่มต้นและความสว่างไสว อันเป็นความเป็นจริงที่ตรงข้ามกับชีวิตของชาวบ้านในชุมชนเดิม

โครงการนำร่องชุมชนตะวันออกใหม่ นี้ได้รับการสนับสนุนช่วยเหลืออย่างดียิ่งจากมหาวิทยาลัยของแก่นและเทศบาลในการช่วยให้ชุมชนสำเร็จเป็นรูปเป็นร่างได้ดังที่เห็นในปัจจุบัน และที่จะขาดไปไม่ได้คือความร่วมมือร่วมอย่างแท้จริงในทุกขั้นตอนของสมาชิกชุมชน เป็นกระบวนการชาวบ้านที่สามารถขับเคลื่อนการโครงการให้เดินหน้าไปได้อย่างรวดเร็ว ราบรื่น และประสบผลสำเร็จตามเป้าหมาย



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๑๒๑ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ย้ายไปตั้งชุมชนใหม่ใกล้ชุมชนเดิม

เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนตะวันออกใหม่

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๑.๘๘ ล้านบาท

สินเชื่อจาก พอช.  
เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๒๕.๔๔๒ ล้านบาท

สินเชื่อจาก พอช.  
เพื่อซื้อที่ดิน ๘.๕ ล้านบาท

สินเชื่อให้เปล่าเพื่อก่อสร้าง  
ที่อยู่อาศัยชั่วคราว ๒.๑๗๘ ล้านบาท

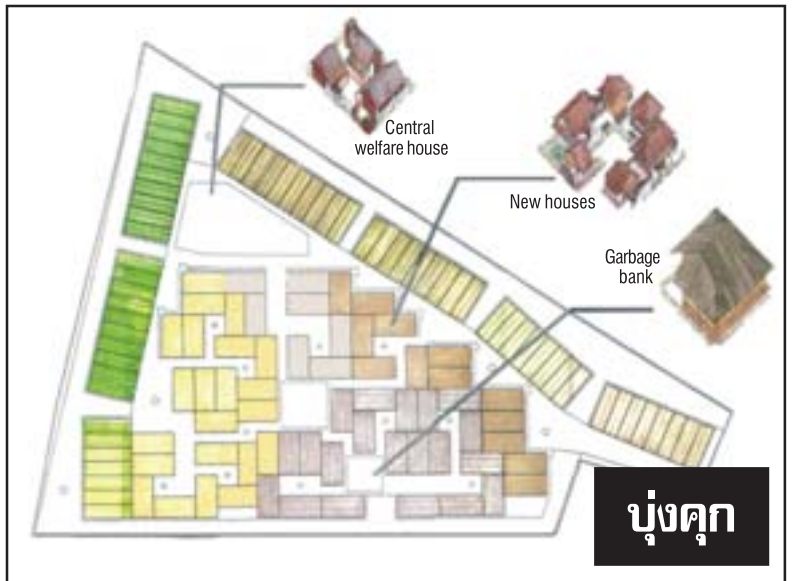
เงินสนับสนุน  
เพื่อก่อสร้างบ้านกลาง ๑๕๐,๐๐๐ บาท

# 37

## ชุมชนนำร่องบุงคูก จังหวัดอุดรดิตถ์

โครงการบุงไม่ได้เป็นโครงการพัฒนาชุมชนเพียงชุมชนเดียว แต่เป็นโครงการที่แก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของชาวบ้านที่มีฐานะยากจนในชุมชนบุงรุกที่กระจุกตัวเป็นกลุ่มเล็กๆ กระจุกกระจายอยู่ในเมือง ซึ่งล้วนมีแนวโน้มว่าจะถูกไล่ที่ เครื่องช่วยชุมชนพบครอบครัวเหล่านี้จากการสำรวจชุมชนในเมือง ในการตั้งถิ่นฐานใหม่ให้ชาวบ้านกลุ่มนี้เทศบาลกลางที่จะซื้อที่ดินขนาด ๑๐ ไร่ ที่ทางเครือข่ายเห็นชอบด้วยโดยชุมชน ใหม่จะทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว ในพิธีเปิดชุมชนบุงคูกเมื่อวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๔๖ ถือเป็นจุดเริ่มต้นของกระบวนการบ้านมั่นคงในจังหวัดอุดรดิตถ์ โครงการนี้เป็นโครงการที่เป็นตัวอย่างที่ดียิ่งที่แสดงให้เห็นว่า โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของชาวบ้านที่ประสบปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยจากที่ต่างๆ นั้น สามารถทำได้เมื่อหน่วยงาน ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในท้องถิ่นให้ความร่วมมือในการดำเนินโครงการ บทบาทของชุมชน และภาคีในโครงการจากล้วยๆ ได้ ดังนี้

- **เครือข่ายชุมชน** สำรวจชุมชนที่มีความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยในเมือง และเลือกครอบครัวที่มีปัญหาเร่งด่วนที่สุดเพื่อขยับมาชุมชนบุงคูก เครือข่ายฯ ช่วยชาวบ้านจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์รายวัน นอกจากนี้ เครือข่ายฯ ยังช่วยหา เงินทุนในการก่อสร้างบ้านกลางเพื่อเป็นที่อยู่ของผู้สูงอายุ และคนพิการที่ไม่มีคนดูแล
- **ชุมชนใหม่** กิจกรรมออมทรัพย์ วางผังชุมชนใหม่ ออกแบบบ้าน และช่วยกัน ก่อสร้างบ้าน
- **เทศบาล** ร่วมกับเครือข่ายฯ ในการหาที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งชุมชน และซื้อที่ดิน ที่คิดว่าเหมาะสมในราคา ๖ ล้านบาท และให้สหกรณ์ชุมชนเช่าระยะยาว
- **พอช.** ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ครอบครัวที่ต้องการ
- **การเคหะแห่งชาติ** จ้างผู้รับเหมาเข้ามาทำถนน และสาธารณูปโภคพื้นฐาน ในชุมชน
- **สถาปนิกชุมชน** ช่วยสำรวจชุมชนช่วยชาวบ้านวางผังชุมชน และออกแบบบ้านที่มีราคาไม่เกินกำลังผ่อนชำระของชาวบ้าน



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



### ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๑๒๔ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ย้ายไปตั้งชุมชนใหม่ใกล้ชุมชนเดิม

เจ้าของที่ดิน เทศบาล อ.เมืองอุดรดิตถ์

จำนวนเบิที่ให้เช่าตามที่ระบุในสัญญา  
สัญญาเช่าระยะยาว สามารถต่ออายุได้  
(เช่าในนามสหกรณ์บุงคูก)

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๑๑ ล้านบาท  
สินเชื่อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย  
๑๕ ล้านบาท

# 38 ชุมชนคลองสระบัว จังหวัดอยุธยา

คลองสระบัวเป็นตำบลหนึ่งในจังหวัดอยุธยา ที่มาของชื่อบ้านนั้น เล่ากันว่าในอดีต พระเจ้าอยู่หัว มักเสด็จประพาสผ่านลำคลองสระบัวเพื่อไปคล้องช้างป่า ณ เพนียดคล้องช้าง ชาวบ้านจึงปลูกบัวไว้สองฟากเพื่อให้เกิดทัศนียภาพที่สวยงาม ขณะพระมหากษัตริย์พระราชดำเนินผ่าน



โครงการบ้านมั่นคงที่นี่เริ่มจากการสำรวจข้อมูลผู้เดือดร้อนในเขต อบต. คลองสระบัวทั้ง ๖ หมู่บ้าน และจัดการประชุมเพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ และการดำเนินโครงการบ้านมั่นคงแก่ผู้เดือดร้อน ต่อมา มีการจดทะเบียนจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานบ้านมั่นคงคลองสระบัว เริ่มแรกมีชาวบ้าน ๘๓ ครอบครัว เข้าเป็นสมาชิกของสหกรณ์ต่อมาสมาชิกมีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็น ๑๒๐ และ ๑๔๐ ครอบครัว

ชุมชนตกลงที่จะแก้ปัญหาด้วยการย้ายชุมชนไปอยู่ในซอยร้านค้าชุมชน หมู่ ๓ ห่างจากชุมชนเดิมราว ๑ กิโลเมตร เป็นที่ดินขนาด ๑๐ ไร่ ๑ ตรว. แบ่งเป็นแปลงย่อย ๑๔๐ แปลง บ้านที่สร้างแบ่งเป็นสองขนาด ได้แก่ บ้านแถวขนาด ๑๐ ตรว. จำนวน ๒๐ แปลง และบ้านแฝดและบ้านเดี่ยวขนาด ๒๐ ตรว. จำนวน ๑๒๐ แปลง มีการจัดบ้านเป็นกลุ่มตามที่ชาวบ้านคุ้นเคยในชุมชนเดิม บ้านแต่ละกลุ่ม จะมีพื้นที่ส่วนกลาง ที่ชาวบ้านช่วยกันดูแล

ชุมชนแห่งนี้มีสมาชิกที่นับถือศาสนาพุทธและอิสลาม แต่สมาชิกทั้งสองศาสนาได้ร่วมกันคิด ร่วมกันทำ หาแนวทางการอยู่ร่วมกันที่ลงตัว วางผังให้สอดคล้องกับการอยู่อาศัยของสมาชิก ชาวชุมชนกลุ่มที่นับถือศาสนาอิสลามจะอยู่ใกล้ มัสยิดและกุโบร์ ส่วนสมาชิกที่นับถือศาสนาพุทธวางผังให้อยู่ใกล้วัด



▲ ก่อน :

▲ หลัง : ▼



พัฒนาการที่ชาวบ้านเรียนรู้จากการดำเนินโครงการทำให้ชาวบ้านรวมตัวกันเป็นเครือข่าย และได้ขยายการทำงานไปยังอำเภอต่างๆ ในจังหวัด เช่น อำเภอบางบาล พัฒนาการดังกล่าวจะก่อให้เกิดการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน โดยชาวบ้านเป็นแกนหลักในการแก้ปัญหา

**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๑๔๐ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ย้ายไปตั้งชุมชนใหม่ใกล้ชุมชนเดิม

เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนฯ

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๔.๘ ล้านบาท

สินเชื่อจาก พอช.  
เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ยังไม่ได้รับสินเชื่อ

สินเชื่อจาก พอช.  
เพื่อซื้อที่ดิน ๖.๓ ล้านบาท

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อปรับภูมิทัศน์และทำถังพัก ๓๐๐,๐๐๐ บาท

# 39

## ชุมชนเหมืองหม้อ จังหวัดแพร่



โครงการบ้านมั่นคงตำบลเหมืองหม้อ จังหวัดแพร่ มีจุดเริ่มต้นจากโครงการลงทะเบียนคนยากจนที่มีปัญหาที่อยู่อาศัยของรัฐ ชาวบ้านที่มีปัญหาไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง ที่เช่าบ้านอยู่ หรือเป็นครอบครัว ขยายที่อยู่ร่วมกับครอบครัวหลักอย่างแออัดได้มาลงทะเบียน หลังการลงทะเบียนมีการจัดประชุมผู้ลงทะเบียนเพื่อเลือกตัวแทนหมู่บ้านที่จะรับผิดชอบการสำรวจข้อมูลเพิ่มเติม ในที่ประชุม

มีการสอบถาม ความสมัครใจในการ เข้าร่วมโครงการ บ้านมั่นคง มีผู้สนใจเข้าร่วม ๖๗ ราย

กิจกรรมสำคัญ ที่ชาวบ้านต้องเข้าร่วมเพื่อเตรียมตัวพัฒนาโครงการบ้านมั่นคงก็คือ การออมทรัพย์ สมาชิกแต่ละรายต้องออมทรัพย์อย่างต่ำเดือนละ ๒๐๐ บาท เพื่อสมทบซื้อที่ดิน หลังจากตั้งกลุ่มออมทรัพย์แล้ว มีการประชุมอีกหลายครั้ง และมีการไปศึกษาโครงการบ้านมั่นคงอื่นๆ ในระหว่างที่ชาวบ้านกำลังมองหา ที่ดินเพื่อตั้งชุมชนใหม่ มีสมาชิกบางส่วนถอนตัวออกไป เพราะไม่มั่นใจในโครงการว่าจะทำสำเร็จจริง ในที่สุด คงมีสมาชิกร่วมออมทรัพย์อยู่ ๔๔ ครอบครัว แต่ต่อมา ก็มีสมาชิกเข้ามาเพิ่มอีกเป็น ๕๒ ครอบครัว



ชาวบ้าน พบที่ดินที่ถูกใจผืนหนึ่ง ราคา ๑.๖๕ ล้านบาท สหกรณ์ตัดสินใจซื้อที่ดินผืนนี้โดยใช้เงินออมของสมาชิกส่วนหนึ่งและใช้สินเชื่อจำนวน ๑.๔ ล้านบาท จาก พอช. หลังจากซื้อที่ดินชาวบ้านก็เริ่มการวางผังชุมชนและออกแบบบ้าน มีการจัดกิจกรรมกระจายรายได้ และตั้งกรรมการขึ้นหลายชุด เพื่อดูแลงานด้านต่างๆ ของโครงการ พิธีเปิดป้ายโครงการจัดขึ้นในวันที่อยู่อาศัยโลก เมื่อวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๐ มีกิจกรรมปลูกต้นไม้ในพื้นที่โครงการเพื่อถวายเป็นพระราชกุศล

และเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พระชนมษาแต่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ขณะนี้ชุมชนกำลังอยู่ในขั้นตอนการพัฒนาสาธารณูปโภคและปลูกสร้างที่อยู่อาศัย



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



แบบบ้าน

### ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ

- จำนวนที่อยู่อาศัย
- ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๕๒ หลัง
- รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง
- ย้ายไปตั้งชุมชนใหม่ใกล้ชุมชนเดิม
- เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชน
- เงินสนับสนุนให้เปล่า
- เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๑.๑ ล้านบาท
- สินเชื่อจาก พอช.
- เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๒.๗๙ ล้านบาท
- สินเชื่อจาก พอช.
- เพื่อซื้อที่ดิน ๑.๔ ล้านบาท

# 40 ชุมชนหน้าเทคนิค จังหวัดจันทบุรี

โครงการบ้านมั่นคงชุมชนนาเทคนิค เป็นโครงการบ้านมั่นคงแห่งแรกในจังหวัดจันทบุรี นายกรัฐมนตรีได้เข้าร่วมในพิธีเปิดโครงการเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๑๕๔๘ ชื่อนาเทคนิคนี้ มาจากวิทยาลัยช่างบุรีเทคนิคที่เคยตั้งอยู่ใกล้ชุมชน ชุมชนแห่งนี้มี ประชากร ๔๒ ครัวเรือน (๒๐๐ คน) ชาวบ้านได้เข้ามาตั้งบ้านเรือนบนที่ดินเอกชนแห่งนั้นมากกว่า ๓๐ ปี แล้ว จากชาวบ้านทั้งหมด มีเพียง ๒๓ ครัวเรือน ที่ทำสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดิน ในเดือนมิถุนายน ๒๕๔๗ เจ้าของที่ดินตัดสินใจที่จะขายที่ดินผืนนี้ และต้องการให้ ชาวบ้านรื้อย้ายออกไป

หลังจากนั้น มีเจ้าหน้าที่จาก พอช. เข้ามาช่วยชาวบ้านจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ และหาทางแก้ปัญหา ซึ่งชุมชนตัดสินใจที่จะย้ายไปตั้งชุมชนใหม่ที่ไม่ห่างจากชุมชนเดิม ชาวบ้านพบที่นาผืนหนึ่ง อยู่ห่างออกไปประมาณ ๒.๕ กิโลเมตร ภายหลังจากต่อรองเจ้าของที่ดินตกลงที่จะขายที่ดินสองแปลงที่อยู่ติดกับที่ดินที่ชาวบ้านต้องการ (คิดเป็นพื้นที่ประมาณ ๘,๒๔๐ ตรม.) ชาวบ้านจดทะเบียนจัดตั้งสหกรณ์ชุมชน และขอสินเชื่อจาก พอช. เพื่อซื้อที่ดิน หลังจากซื้อที่ดินแล้ว ชาวบ้านเริ่มวางแผนชุมชนใหม่วางระบบสาธารณูปโภค และแบ่งแปลงที่อยู่อาศัยของชาวบ้าน โดยได้รับความช่วยเหลือจากสถาปนิกของ พอช.



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



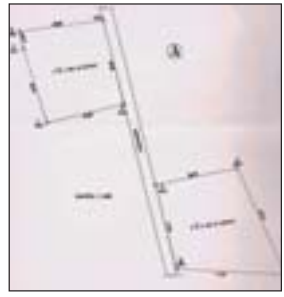
▲ ก่อน :



▲ หลัง :



สำรวจพื้นที่ใหม่ไม่ไกลจากที่อยู่อาศัยเดิม ▲



◀ เลือกแปลงที่ดินที่เหมาะสมที่สุดจาก 2 แปลง



**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๖๑ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ย้ายไปตั้งชุมชนใหม่ไม่ไกลจากชุมชนเดิม

เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนฯ

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๔.๔๗ ล้านบาท

สินเชื่อจาก พอช.  
เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๘.๘ ล้านบาท

สินเชื่อจาก พอช.  
เพื่อซื้อที่ดิน ๘๕๐,๐๐๐ บาท



## ตามผังที่วางไว้....

### จะมีการก่อสร้างบ้าน

จำนวน ๒๘ หลัง ในที่ดินแปลงแรก ส่วนอีก ๔๒ หลัง จะก่อสร้างในที่ดินอีกแปลงหนึ่ง ชุมชนแบ่งแปลง ที่ดินเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยออกเป็นหลายขนาด และออกแบบบ้านไว้ ๖ แบบ เป็นบ้านเดี่ยว ๔ แบบและ บ้านแฝดอีก ๒ แบบ ผังบ้านที่จะต่างจากชุมชนอื่นๆ เพราะบ้านจะตั้งเป็นกลุ่มโอบล้อมที่ว่างส่วนกลางที่ใช้ปลูกต้นไม้ และนั่งเล่นแตกต่างจากชุมชนส่วนใหญ่ที่เลือกจะสร้างบ้านริมถนนในชุมชน

หนึ่งอาทิตย์ก่อนหน้าพิธีเปิดชุมชนที่ นายกษ จะมาเป็นประธาน การแต่งบริเวณภายในและรอบๆ ชุมชนยังไม่เรียบร้อย และบ้านยังทาสีไม่เสร็จ ชาวบ้านเป็นกังวลมาก เคราะห์ดีที่ได้แรงจากเพื่อนชาวชุมชนอื่นๆ ในจังหวัดจันทบุรีและจากต่างจังหวัดมาช่วยให้ทุกอย่างเสร็จทัน การร่วมมือร่วมใจเช่นนี้ คือความมุ่งหมายสำคัญของโครงการบ้านมั่นคง ที่ต้องการให้ทุกคน รู้สึกว่าตนเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ





จังหวัดจันทบุรีในยุคที่การทำลอยเฟืองฟู ได้ดึงดูดผู้อพยพต่างถิ่น จากทุกภูมิภาค เข้ามาประกอบอาชีพทำพลอย แต่เมื่อธุรกิจการทำพลอย ชบเซาลงผู้อพยพเหล่านี้ได้บุกรุกเข้าไปตั้งบ้านเรือนอาศัยในที่ว่างในเมืองและบริเวณใกล้เคียง ชุมชนบ้านล่างพุนทรพย์เป็นชุมชนหนึ่งที่มีที่มาดังกล่าว ชุมชนแห่งนี้ ตั้งอยู่ระหว่างหน้าโรงฆ่าสัตว์และที่ทิ้งขยะของเทศบาล มีชาวบ้านอาศัยอยู่กว่า ๓๐๐ ครัวเรือน ชุมชนมีสภาพทรุดโทรม บ้านส่วนใหญ่เป็นเพิงไม้ ปลูกอย่างกระจัดกระจายไร้ระเบียบ มีน้ำขังเน่าเสีย เทศบาลเมืองต้องการรื้อย้ายชุมชนแห่งนี้ออกไป เนื่องจากชาวบ้านไม่รู้จะย้ายไปอยู่ที่ไหน จึงจำเป็นต้องอาศัย อยู่ในชุมชนต่อไป แต่ปัญหาไล่ที่ก็ทวีความตึงเครียดขึ้นเรื่อยๆ



### ชุมชนแออัด ในเขต อ.เมือง จังหวัดจันทบุรี

เครือข่ายชุมชนชาวบ้านในจังหวัดจันทบุรี เป็นเครือข่ายที่มีความเข้มแข็ง เครือข่ายหนึ่ง เมื่อโครงการบ้านมั่นคงเกิดขึ้นได้ไม่นาน เครือข่ายก็ได้จัดให้มีการสำรวจว่ามีชาวบ้านที่มีฐานะยากจนอยู่มากน้อยเท่าใดในชุมชน

การสำรวจพบว่า มีชาวบ้าน ๑,๒๒๓ ครัวเรือน ที่อยู่อาศัยในบ้านที่สภาพเสื่อมโทรม และไม่มีความมั่นคง ชาวบ้านกลุ่มนี้พบในชุมชน ๑๖ แห่ง และกลุ่มชาวบ้านบุกรุกและผู้เช่าที่กระจัดกระจายในที่อื่นๆ

โครงการบ้านมั่นคงได้ทำการสำรวจชุมชนแออัดในจังหวัดจันทบุรี ชุมชนบ้านล่างพุนทรพย์เป็นชุมชนเป้าหมายแห่งหนึ่งของโครงการฯ ในการเข้า แก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย

เทศบาลตกลงที่จะให้ชุมชนเช่าที่ดินผืนที่ติดอยู่กับที่ดินที่เป็นที่ตั้งของชุมชน หากชาวบ้านยอมรื้อย้ายออกไปทันที ชาวบ้านตกลงตามข้อเสนอ และเริ่มมีการออมทรัพย์รายวันในปี ๒๕๔๗ หลังจากนั้นไม่นานก็จัดทะเบียนตั้งสหกรณ์ชุมชนขึ้นชุมชนเซ็นสัญญาเช่าที่ดินเป็นเวลา ๕ ปี ในนามสหกรณ์ชุมชน ชาวบ้านแต่ละครอบครัวจะต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินอย่างต่ำ ๒๐ บาท ต่อปี เดิมที มีชาวบ้านจากชุมชนบ้านล่างพุนทรพย์ ๘๘ ครอบครัว เข้าร่วมในกลุ่มออมทรัพย์ แต่ที่ดินผืนใหม่นี้ กว้างขวางพอที่จะแบ่งเป็นแปลงย่อยสำหรับก่อสร้างบ้านได้ ๑๒๕ แปลง และชุมชนก็ยินดีหากชาวบ้านบุกรุกจากทะเลแวกใกล้เคียงหรือจากชุมชนเดิม จะมาเข้าร่วมโครงการด้วย ในการปลูกสร้างบ้าน มีการจ้างผู้รับเหมาที่เป็นสมาชิก ชุมชนและใช้แรงงานในชุมชน ส่วนวัสดุก่อสร้างชุมชนเป็นผู้จัดซื้อเอง ทั้งหมดการทำกิจกรรมร่วมกันตามแนวทางการปรับปรุงชุมชนของโครงการทำให้สมาชิกชุมชนมีส่วนร่วม และลุกขึ้นมาเป็นผู้ดูแลจัดการการแก้ปัญหาด้วยชุมชนเอง ทุกขั้นตอนดำเนินการจะมีการปรึกษาหารือในชุมชนก่อนเสมอ ชุมชนมีการจัดกิจกรรมเพื่อสร้างความเข้มแข็งและความสามัคคีอย่างสม่ำเสมอ เช่น กิจกรรมประเพณีและกิจกรรมสำหรับเยาวชน เป็นต้น



### ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ

จำนวนที่อยู่อาศัย

ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๑๒๔ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง

ย้ายไปตั้งชุมชนใหม่ใกล้ชุมชนเดิม

เจ้าของที่ดิน เทศบาล อ.เมือง จันทบุรี

จำนวนปีที่ให้เช่าตามระเบียบในสัญญา

ต่ออายุสัญญาทุก ๆ ๕ ปี

ค่าเช่าที่ดิน ๒๐ บาท/ปี/ครอบครัว

เงินสนับสนุนให้เปล่า

เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๓.๑ ล้านบาท

สินเชื่อจาก พอช.

เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๑๓.๘๕ ล้านบาท

เงินสนับสนุนให้เปล่าเพื่อก่อสร้าง

ที่อยู่อาศัยชั่วคราว ๒๐๐,๐๐๐ บาท

(๑๘,๐๐๐ บาท/หน่วย สำหรับชาวบ้าน

ที่โดนไล่ที่มาจากชุมชนเดิม)



▲ ก่อน :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ หลัง :



### คณะกรรมการเมือง

เครือข่ายชุมชน มีความตั้งใจที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มั่นคงให้แก่ครอบครัวชาวบ้านที่ยากจนและต้องการสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับปัญหาที่อยู่อาศัยอันเป็นปัญหาใหญ่ในเมืองจันทบุรี เครือข่ายฯ จึงได้เชิญตัวแทนจากหลายฝ่ายเพื่อจัดตั้ง คณะกรรมการเมืองขึ้น คณะกรรมการชุดนี้ประกอบด้วยตัวแทนจากเทศบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด นักกฎหมาย นักวิชาการ ตัวแทนจากเครือข่ายจังหวัดจันทบุรี พอช. และเจ้าหน้าที่ในส่วนจังหวัดของกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

### โครงการนำร่อง

หลังจากมีการสำรวจชุมชนในเมือง คณะกรรมการฯ ได้จัดการประชุมขึ้นในชุมชนเหล่านี้เพื่ออธิบายให้ชาวบ้านเข้าใจกระบวนการพัฒนาในโครงการบ้านมั่นคง และให้สมาชิกรวมตัวกันก่อตั้งกลุ่มออมทรัพย์และวางแผนเกี่ยวกับการพัฒนาชุมชนในอนาคต ในขั้นต้นคณะกรรมการฯ ตกลงที่จะปรับปรุงชุมชน ๗ แห่ง (รวมเป็นชาวบ้าน ๔๕๓ ครัวเรือน) เริ่มจากโครงการนำร่องที่นาเทคนิค และอีกสองโครงการตามมาที่ซอยอมร และบ้านล่างพุนทรัพย์



### ชุมชนบ้านล่างพุนทรัพย์



# 42 ชุมชนชอยอมร จังหวัดจันทบุรี

ชุมชนชอยอมรเป็นชุมชนแรกๆ ที่ได้รับการพัฒนาภายใต้โครงการบ้านมั่นคงในจังหวัดจันทบุรี ชุมชนอมรมีอายุประมาณ ๑๐ ปี มีสภาพเป็นชุมชนแออัดที่มีสภาพทรุดโทรม ตั้งอยู่บนที่ดินของเอกชน บริเวณใจกลางเมือง เนื้อที่ประมาณ ๕ ไร่เศษ มีชาวบ้านที่เช่าที่ดินปลูกบ้านอยู่และเช่าบ้านอยู่ สมาชิกชุมชนส่วนใหญ่ประกอบ อาชีพรับจ้างและค้าขาย เพราะชุมชนชอยอมรใกล้แหล่งท่ามาหากิน ที่นี่จึงเป็นที่รวมของผู้คนจากหลากหลายจังหวัดที่มาท่ามาหากินในจันทบุรี

ในเดือน มกราคม ๒๕๔๘ เจ้าของที่ดินแจ้งให้ชาวบ้านทราบว่าต้องการพัฒนา ที่ดินผืนนี้ในเชิงพาณิชย์ และต้องการให้ชาวบ้านย้ายออกไป ปัญหาดังกล่าวทำให้เครือข่ายชุมชนเมือง เจ้าหน้าที่พอช. และภาคี ได้เข้ามาให้ความรู้และแนะนำกระบวนการบ้านมั่นคง จากนั้นมีการจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยชอยอมร ซึ่งมีชาวชุมชนใกล้เคียงสนใจมาเข้าร่วมโครงการเรื่อยๆ เมื่อเริ่มจัดตั้งสหกรณ์



ชอยอมรมีสมาชิกเบื้องต้น ๑๒๖ คน ต่อมา มีสมาชิกจากที่อื่นมาเพิ่มจำนวนเป็น ๓๒๐ คน

ชาวบ้านซื้อที่นาขนาด ๓๙ ไร่ แถบชานเมืองเพื่อตั้งชุมชนใหม่ ที่ดินผืนนี้ อยู่ไม่ไกลจากชุมชนนาเทคนิค ชาวบ้านซื้อที่ดินผืนนี้ในราคา ๑๐ ล้านบาท ซึ่งถือว่าค่อนข้างถูก จากนั้นชุมชนใช้เงินพัฒนาสาธารณูปโภค ในการถมที่ดินให้สูงขึ้นราว ๑ เมตร เพื่อป้องกันน้ำท่วม ต่อมาก็เริ่มพัฒนาที่อยู่อาศัยภายในโครงการ



▲ ก่อน :  
66



▲ หลัง :



**การซื้อที่ดิน เพื่อตั้งชุมชนใหม่ เป็นทางเลือกที่ดีกว่าในเมืองเล็ก . . .**

ในเมืองเล็กๆ การซื้อหาที่ดินเอกชน ในราคาที่ไม่แพงเป็นทางเลือกที่ง่ายกว่า การเลือกอยู่ในชุมชนเดิมที่ต้องต่อรองขอเช่าที่ จากเจ้าของที่ดิน อีกประการหนึ่งการหาที่ดิน ในเมืองเล็กๆ ไม่ใช่เรื่องยากนัก แม้จะได้ที่ดิน แถบชานเมือง แต่ระยะทางก็ไม่ถือว่าไกลจาก ตัวเมือง ชาวบ้านยังคงทำงานได้ในที่เดิม เด็กรๆ ก็ไม่ต้องย้ายโรงเรียน และชุมชนก็อยู่ ไม่ห่างจากตลาดและแหล่งงานจนเกินไป ตัวอย่าง เช่น อ. เมือง จันทบุรี ชาวบ้าน สามารถหาซื้อที่ดินที่ไม่ไกลตัวเมืองมากนัก ในราคาเพียง ๑๒๕ บาท/ตรม.

**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๓๒๐ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ย้ายไปตั้งชุมชนใหม่ไม่ไกลจากชุมชนเดิม

เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชน ๕

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๒๐.๘ ล้านบาท

สินเชื่อจาก พอช.

เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๑๖.๔ ล้านบาท

สินเชื่อ พอช.  
เพื่อซื้อที่ดิน ๑๐ ล้านบาท

# 43

## ชุมชนชอยเตรชฎกิจ ต. ไทรยาง จ. เพชรบุรี

ชุมชนชอยเตรชฎกิจเป็นชุมชนขนาดเล็กตั้งอยู่ในที่ดินเอกชน บนเนื้อที่ ๓ ไร่เศษ ในเทศบาลตำบลท่ายาง ชาวบ้านกลุ่มแรกเข้ามาอาศัยอยู่ในบริเวณนี้ราวปี พ.ศ. ๒๕๑๘ ต่อมา ชุมชนขยายใหญ่ขึ้นและมีชาวบ้านทั้งสิ้น ๔๕ ครัวเรือน เดิมที ชาวบ้านจ่ายค่าเช่าที่ดินเพียง ๓๕๐ บาท/ปี แต่ในปี ๒๕๔๓ เจ้าของที่ดินขึ้นค่าเช่าเป็น ๑,๐๐๐ บาท/ปี สภาพบ้านเรือนในชุมชนไม่ทรุดโทรมมากนักส่วนใหญ่เป็นบ้านไม้ทรงโบราณ แต่ขาดระบบระบายน้ำ ในฤดูฝนชุมชนจึงประสบปัญหาน้ำท่วม ชาวบ้านส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้าง และค้าขายในตลาดท่ายาง

ในปี ๒๕๔๗ บุตรของเจ้าของที่ดินต้องการใช้ที่ดินเพื่อทำบ้านจัดสรร จึงแจ้งให้ชาวบ้านทราบว่าไม่ต่อสัญญาเช่าและให้ชาวบ้านย้ายออกไป หลังจากการเจรจามีการฟ้องผิดให้ชาวบ้านทำสัญญาเช่าต่อไม่เกิน ๒ ปี เมื่อครบกำหนดถ้าชาวบ้านไม่ย้ายออกไปจะถูกฟ้องศาล ปัญหาที่อยู่อาศัยทำให้ชาวบ้านเขียนจดหมายร้องเรียนไปยังหน่วยงานต่าง ๆ ได้แก่ เทศบาล อบต. การเคหะแห่งชาติ และพอช. ต่อมา พอช. ได้เข้ามาแนะนำการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยด้วยโครงการบ้านมั่นคง ชาวบ้านเห็นชอบที่จะเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคง และร่วมกันทำกิจกรรมต่าง ๆ ดังนี้

- ทำการสำรวจชุมชนทั้งหมดในเทศบาล ตำบลท่ายาง พบว่ามีผู้มีความเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยจำนวน ๑๒๐ ครัวเรือน
- มีการศึกษาดูงานโครงการบ้านมั่นคงในจังหวัดจันทบุรี
- จัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ขึ้นเมื่อเดือนเมษายน ๒๕๔๘ มีสมาชิกเริ่มต้นจำนวน ๑๐๐ คน และได้มีการจดทะเบียนสหกรณ์ชุมชนในปีถัดมา
- ชาวบ้านร่วมกันออกหาที่ดินเพื่อตั้งชุมชนใหม่ที่ราคาไม่สูงนัก และอยู่ไม่ไกลจากชุมชนเดิม ในที่สุดก็ตัดสินใจซื้อที่ดินเนื้อที่ ๑๐ ไร่ ๓ งาน ๑๒ ตรว. ซึ่งอยู่ห่างจาก ชุมชนเดิมราว ๒.๕ กิโลเมตร ในราคา ๒,๖๘๕,๐๐๐ บาท โดยใช้เงินออมสหกรณ์ จำนวนหนึ่งและสินเชื่อจาก พอช.



▲ ก่อน :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ หลัง :

เมื่อซื้อที่ดินแล้ว ชาวบ้านก็จัดการวางผังชุมชน ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินแปลงย่อย เพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัย ๑๐๔ แปลง ถนน สาธารณูปโภคพื้นฐาน และพื้นที่ส่วนกลางเพื่อปลูกต้นไม้ แปลงที่ดินย่อยเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยนั้น มีขนาดตั้งแต่ ๖๐ - ๑๒๐ ตรม. นอกเหนือจากที่ดินเพื่อปลูกบ้านสำหรับกลุ่มชาวบ้านจากชุมชนชอยเตรชฎกิจ จำนวน ๔๕ แปลงแล้ว โครงการก็ยังมียอดที่ดิน ๔๔ แปลง ให้ชาวบ้านที่เป็นผู้เช่าและผู้บุกรุก จากที่อื่นมาเข้าร่วมโครงการด้วยที่เหลืออีก ๑๕ แปลง เป็นแปลงว่างที่เหลือไว้แบ่งปันให้กับเพื่อนคนจนที่เดือดร้อนและไม่มีที่อยู่อาศัย ชุมชนใช้เงินสนับสนุนเพื่อสาธารณูปโภค เพื่อถมที่ดิน ต่อไฟฟ้าน้ำประปาเข้ามาในชุมชน ทำถนน และทางระบาย ทั้งหมดนี้ ชาวชุมชนได้รับความช่วยเหลือที่เป็นประโยชน์ยิ่งจากองค์การบริหารส่วนตำบล ขณะนี้ ชุมชนกำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้างศูนย์ชุมชนและออกแบบบ้านที่ได้รับความช่วยเหลือจากสถาปนิก

**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย

ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๑๐๔ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง

ย้ายไปตั้งชุมชนใหม่ไม่ไกลจากชุมชนเดิม

เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนฯ

เงินสนับสนุนให้เปล่า

เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๒.๖ ล้านบาท

สินเชื่อจาก พอช.

เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ยังไม่ได้รับสินเชื่อ

สินเชื่อ พอช.

เพื่อซื้อที่ดิน ๒,๒๘๕ ล้านบาท



### ปัญหาที่อยู่อาศัยในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

เครือข่ายชุมชนชาวบ้านภาคกลางและภาคใต้ร่วมมือกับพอช. ทำการสำรวจปัญหาที่อยู่อาศัยในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ผลการสำรวจพบชาวบ้านฐานะยากจนที่ประสบปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยกระจุกกระจายอยู่ในหลายตำบล ชาวบ้านเหล่านี้จำนวนหนึ่งอาศัยในชุมชนเกาะหลักซึ่งเป็นชุมชนบุกรุกสภาพทรุดโทรม แม้ชุมชนจะได้รับหมายแจ้งให้รื้อย้ายออกไปหลายครั้งด้วยกัน แต่ชาวบ้านคงอาศัยอยู่ในชุมชนต่อไป การสำรวจยังพบชาวบ้านจำนวนไม่น้อยที่อาศัยห้องเช่าอยู่อย่างแออัด และมีครอบครัวชาวบ้านที่บุกรุกที่ดินเอกชน หรือที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ เป็นกลุ่มเล็กๆ หรือเพียงหลังเดียว

**โครงการบ้านมั่นคงชุมชนเกาะหลัก** ภายหลังจากการสำรวจ มีการจัดการประชุมเกี่ยวกับปัญหาที่อยู่อาศัยของชาวบ้าน ที่มีฐานะยากจนในเขตอำเภอเมือง ในเดือนมิถุนายน ๒๕๔๘ การประชุมครั้งนี้เปิดโอกาสให้ครอบครัวชาวบ้านที่ประสบปัญหาความไม่มั่นคงใน

ที่อยู่อาศัยได้พบปะกับเพื่อนชุมชนอื่นๆ ที่ประสบปัญหาคล้ายคลึงกัน ในที่ประชุม ชาวบ้านได้รับข้อมูลเกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยภายใต้โครงการบ้านมั่นคง และได้พูดคุยถึงการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของพวกเขา

### การจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์

กิจกรรมสำคัญอันดับแรกที่จะสร้างการมีส่วนร่วมขึ้นในหมู่ชาวบ้าน คือ กิจกรรมการออมทรัพย์ที่เริ่มต้นขึ้นในเดือนตุลาคม ๒๕๔๘ เริ่มแรกมีชาวบ้าน ๖๐ ครอบครัว เข้าร่วมในกิจกรรมออมทรัพย์ แต่ต่อมามีครอบครัวชาวบ้านเข้าร่วมในกิจกรรมออมทรัพย์มากขึ้นเรื่อยๆ ชาวบ้านจะมาพบกันเดือนละครั้งเพื่อออมเงิน (อย่างต่ำ ๑๐๐ บาท) รับทราบข้อมูลข่าวสาร และร่วมกันคิดร่วมกันวางแผนเกี่ยวกับโครงการที่อยู่อาศัยที่ทุกคนมีส่วนร่วม ต่อมากลุ่มออมทรัพย์ได้ทำการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นสหกรณ์ชุมชน

### ผังชุมชนใหม่

ในชุมชนใหม่ ชาวบ้านแบ่งที่ดินออกเป็น ๑๐๐ แปลงย่อย แต่ละแปลงมีขนาด ๑๑๒ ตรม. ปัจจุบันสมาชิกสหกรณ์มี ๗๐ ครอบครัว จำนวนแปลงที่เหลืออีก ๓๐ แปลงนั้นแบ่งเพื่อไว้สำหรับครอบครัวชาวบ้านที่จะมาเข้าร่วมโครงการในอนาคต ชาวบ้านใช้เงินสนับสนุนเพื่อก่อสร้างสาธารณูปโภคในการถมที่ดิน ทำถนน ระบบระบายน้ำ ถังพักและวางท่อประปาเข้าชุมชน แบบบ้านทั้งหมดเป็นบ้านแฝดที่แบ่งออกได้เป็น ๓ ลักษณะ คือ บ้านแฝดชั้นเดียว บ้านแฝดชั้นเดียวมีชั้นลอย และบ้านแฝดสองชั้น



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



*ในที่ประชุม มีการเสนอให้ทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ที่แก้ปัญหาที่อยู่อาศัยให้แก่ชาวบ้านที่ประสบปัญหาทั้งหมดในเมืองเป็นโครงการเดียว ข้อเสนอ ดังกล่าวเป็นที่มาของกระบวนการ บ้านมั่นคง ในอำเภอเมือง จังหวัดประจวบคีรีขันธ์*



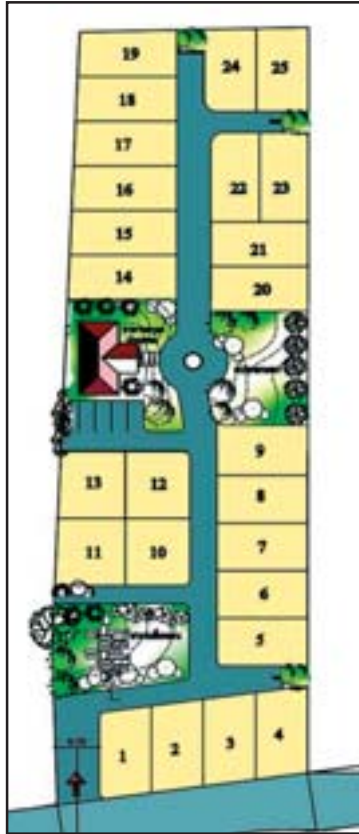
**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

- จำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับการพัฒนาโครงการ ๗๐ หลัง
- รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง
- ตั้งชุมชนใหม่ไม่ไกลจากที่อยู่
- เจ้าของที่ดิน สำนักงานทรัพย์สินฯ
- จำนวนปีที่ให้เช่าตามทีระบุในสัญญา
- ต่ออายุสัญญาทุกๆ ๓๐ ปี
- เงินสนับสนุนให้เปล่า
- เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๑.๗๕ ล้านบาท
- เงินเชื่อจาก พอช.
- เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ยังไม่ได้รับสินเชื่อ

# 45

## ชุมชนนาบัว จังหวัดพัทลุง

โครงการพัฒนาปรับปรุงที่อยู่อาศัยของคนจนในเมืองภายใต้โครงการบ้านมั่นคงในเมืองพัทลุง เริ่มต้นจากการสำรวจข้อมูลผู้มีปัญหาที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมืองในปี พ.ศ. ๒๕๔๗ ผลการสำรวจพบว่า มีผู้อาศัยบ้านเช่าและครอบครัวขยายที่อยู่ร่วมกับครอบครัวหลักอย่างแออัดเป็นจำนวนมาก จึงเกิดโครงการนำร่องขึ้นที่ชุมชนบ้านพิ และดำเนินการบริหารจัดการโดยสหกรณ์ชุดเดียวกัน ชุมชนนาบัวเป็นโครงการบ้านมั่นคง



### โครงการที่ ๓ ในเมืองพัทลุง

โครงการบ้านมั่นคงนาบัวมีสมาชิก ๒๕ ครอบครัว ส่วนใหญ่มีอาชีพค้าขาย รับจ้าง และค้าขาย ชาวบ้านร่วมกันออมทรัพย์ โดยแบ่งเป็นกลุ่มย่อย ๓ กลุ่ม ทุกเดือนสมาชิกจะนำเงินออมไปมอบให้หัวหน้ากลุ่มย่อย ซึ่งจะเป็นผู้รวบรวมเงินไปส่งสหกรณ์ อีกต่อหนึ่งชาวบ้านมีการออมเงิน ๔ ประเภท ด้วยกัน ได้แก่ ออมทรัพย์สัจจะ เดือนละ ๑๐๐ - ๒๐๐ บาท ออมหุ้นๆ ละ ๑๐ บาท/เดือน ออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเดือนละ ๒๕๐ - ๓๐๐ บาท และออมทรัพย์เพื่อสวัสดิการ วันละ ๑ บาท

ชาวบ้านได้ร่วมกันหาที่ดินเพื่อตั้งชุมชนในเขตเมือง และพบที่ดินที่สมาชิกเห็นชอบที่หมู่ที่ ๓ ตำบลพญาขัน ในเขตอำเภอเมือง ที่ดินมีขนาด ๒ ไร่ ๓ งาน ๙๒ ตารางวา ราคา ๘๙๔,๐๐๐ บาท โดยใช้เงินออมส่วนหนึ่ง (๑๐๐,๐๐๐ บาท) และสินเชื่อจาก พอช. ชุมชนได้ร่วมกันวางผังชุมชน แบ่งเป็นที่อยู่อาศัย ๗๐% และที่ส่วนสวนกลาง ๓๐% แปลงที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างบ้านมีสองขนาด คือ ๑๒๐ ตารางเมตร และ ๑๓๖ ตารางเมตร ในการเลือกแบบบ้านนั้น เพื่อให้ประสบปัญหาไม่สามารถผ่อนชำระค่าบ้าน และที่ดินได้ตามกำหนด กรรมการสหกรณ์ให้ชาวบ้านทดลองผ่อนชำระระยะหนึ่งก่อน ว่าสามารถผ่อนชำระในอัตราที่กำหนดไว้ได้อย่างสม่ำเสมอหรือไม่ เมื่อรู้ว่าตนมีกำลังในการผ่อนชำระมากน้อยเพียงใดก็จะได้เลือกแบบบ้าน ที่เหมาะสมกับความสามารถในการผ่อนชำระของตน



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



### ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ

- จำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๒๕ หลัง
- รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคงตั้งชุมชนใหม่ไม่ไกลจากชุมชนเดิม
- เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนฯ
- เงินสนับสนุนให้เปล่า เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๖๒๕,๐๐๐ บาท
- สินเชื่อจาก พอช. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ยังไม่ได้รับสินเชื่อ
- เงินสนับสนุน เพื่อถมที่ดินและทำบ่อพัก ๒๐๐,๐๐๐ บาท
- สินเชื่อ พอช. เพื่อซื้อที่ดิน ๗๙๔,๐๐๐ บาท

# 46 ชุมชนศิริรินทร์และเพื่อน เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร

ชุมชนศิริรินทร์เป็นชุมชนเก่าแก่แห่งหนึ่ง ตั้งอยู่ตรงข้ามตลาดศิริรินทร์ ในที่ดินของเอกชนที่ชาวบ้านเช่าอยู่ ชุมชนประสบปัญหาไล่ที่เมื่อเจ้าของที่ดิน ต้องการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ ในการแก้ปัญหาภายใต้โครงการบ้านมั่นคง ชุมชนได้รวมตัวกับชุมชนที่เดือดร้อนอื่นๆ ในละแวกใกล้เคียงอีก ๖ ชุมชนด้วยกัน ทั้ง ๖ ชุมชน มีปัญหาคล้ายคลึงกัน คือ ชุมชนมีสภาพแออัด ขาดแคลนระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็น และไม่มี ความมั่นคงในที่อยู่อาศัย สรุปรวมชื่อกในโครงการรวม ๑๕๖ ครัวเรือน จากชุมชนศิริรินทร์ จำนวน ๕๒ ครัวเรือน ชุมชนรักษ์บ้านจำนวน ๑๗ ครัวเรือน ชุมชนจรัญ ๓ จำนวน ๑๑ ครัวเรือน ชุมชนเอกชัย ๓๐ จำนวน ๒๙ ครัวเรือน ชุมชนบางจาก จำนวน ๓๓ ครัวเรือน และชุมชนสุดเขต จำนวน ๑๔ ครัวเรือน

เมื่อสมาชิกจากหลายชุมชนมารวมกันพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเดียวกัน ระยะเวลาจะมีครอบครัวชาวบ้านที่ไม่ยอมประนีประนอมกับผู้อื่นและถอนตัวออกไปจากโครงการ ส่วนสมาชิกชุมชนที่เหลือมีความสมัครสมานสามัคคีกัน ทุกครั้งที่นัดประชุม ชาวบ้านกลุ่มนี้จะเข้าร่วมไม่เคยขาด เป็นกลุ่มที่พร้อมจะร่วมแรงร่วมใจกัน ในการวางแผนก่อตั้งชุมชนใหม่และกิจกรรมอื่นๆ ที่จำเป็นในการก่อตั้งชุมชน และสมานสามัคคีของสมาชิก



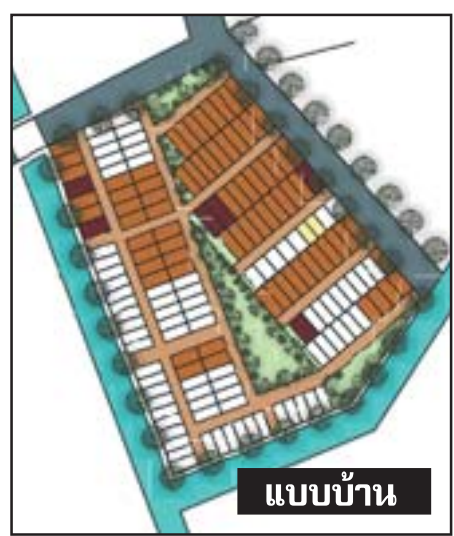
▲ ก่อน :

▲ หลัง :



▲ ก่อน :

▲ หลัง :



**แบบบ้าน**

ชาวบ้านแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นแถว แปลงที่ดินมีขนาด ๓๒ - ๖๐ ตารางเมตร ในการก่อสร้างชุมชนจ้างผู้รับเหมาเข้ามาทำงานโครงสร้าง ตอกเสาเข็มฐานราก พื้นคาน และหลังคา ส่วนรายละเอียดนอกเหนือจากนี้จะให้ช่างในชุมชน หรือเจ้าของบ้านจะทำเอง การดูแลงานก่อสร้างมีทีมสาธารณูปโภคของชุมชน และทีมช่างสาธารณูปโภคกลางเข้าร่วมตรวจสอบงานเป็นระยะๆ มีวิศวกรจากพอช. รับผิดชอบงานออกแบบและรับรองงานทั้งหมด

**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๑๕๖ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ย้ายไปตั้งชุมชนใหม่

เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนฯ

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๕.๘ ล้านบาท

สินเชื่อจาก พอช.  
เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๒๓.๕ ล้านบาท

สินเชื่อ พอช.  
เพื่อซื้อที่ดิน ๒๓ ล้านบาท

# 47

## ชุมชนสหกรณ์เคหสถาน จังหวัดพิษณุโลก

ใกล้บริเวณพระราชวังของสมเด็จพระนเรศวรมหาราช ในจังหวัดพิษณุโลก มีชาวบ้านตั้งชุมชนอาศัยอยู่สองชุมชนนับเป็นเวลาหลายสิบปีมาแล้ว ปี พ.ศ. ๒๕๔๒ มีโครงการอนุรักษ์โบราณสถานแห่งนี้และขอให้ชาวบ้านรื้อย้ายออกไปจากบริเวณชุมชน มีการตั้งกรรมการขึ้นชุดหนึ่ง มีนายกเทศมนตรีเป็นประธาน เพื่อหาแนวทางแก้ปัญหา ชาวชุมชนยินดีที่จะร่วมมือกับโครงการอนุรักษ์พระราชวังโดยมีข้อแม้ว่า การเลือกที่ตั้งชุมชนใหม่ต้องให้ชาวบ้านเห็นชอบด้วย

ในปีถัดมา ชุมชนทั้งสองได้จัดตั้งคณะกรรมการขึ้นมาชุดหนึ่ง คณะกรรมการชุดนี้ได้ร่วมมือกับสถาบันการศึกษาในท้องถิ่น เครือข่ายชุมชน และ พอช. ในการสำรวจสมาชิกชุมชน ให้ความรู้เกี่ยวกับกิจกรรมออมทรัพย์ และมองหาที่ดินที่จะใช้เป็นที่ตั้งชุมชนใหม่

ชาวบ้านได้พบที่ดินผืนหนึ่งขนาด ๒๒ ไร่ ๓ งาน ๕๐ ตรว. เป็นที่ดินเอกชนตั้งอยู่ถนนศรีหราชเดโชชัย ใกล้โรงพยาบาล หลังการจัดตั้งสหกรณ์ชุมชนขึ้นเมื่อเดือน เมษายน ๒๕๔๖ ชาวบ้านก็ซื้อที่ดินดังกล่าวในนามสหกรณ์ฯ ในราคา ๑๘.๔ ล้านบาท โดยใช้เงินออมของสมาชิกและสินเชื่อจากพอช. จำนวน ๑๕ ล้านบาท ชาวบ้านตั้งชื่อชุมชนใหม่ของตนว่า ชุมชนสหกรณ์เคหสถาน อาจารย์จากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จากมหาวิทยาลัยนเรศวร ได้ให้ความช่วยเหลือชาวบ้านในการจัดผัง



ชุมชน และออกแบบบ้าน ผังชุมชนประกอบด้วยแปลงย่อย ๒๓๐ แปลง เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยศาลาชุมชน พื้นที่สวนกลางเพื่อสร้างสวนหย่อม และบ้านกลางสำหรับผู้สูงอายุที่ไม่มีผู้ดูแลในชุมชน

**งานก่อสร้าง** ในชุมชนเริ่มต้นขึ้นในเดือนตุลาคม ๒๕๔๖ ชาวบ้านตกลงที่จะจ้างผู้รับเหมาเข้ามาดำเนินการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและก่อสร้างบ้าน ชุมชนได้ตั้งคณะกรรมการขึ้นมาหลายชุดเพื่อดูแลงานก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม การก่อสร้างดำเนินไปอย่างเชื่องช้า เนื่องจากชุมชนประสบปัญหาหลายๆ ด้าน ได้แก่ ปัญหาความแตกแยกในชุมชน ค่าใช้จ่าย

จริงสูงกว่างบประมาณที่ตั้งไว้ และชาวบ้านขาดส่งชำระเงิน ภายหลังจากดำเนินโครงการผ่านไป ๔ ปี มีบ้านที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเพียง ๗๕ หลัง มีสมาชิกจำนวนไม่น้อยที่ไม่สามารถทนความล่าช้าของโครงการได้ และขอถอนตัวออกไป อย่างไรก็ตาม โครงการนี้ได้รับความช่วยเหลืออย่างดียิ่งจากเทศบาลเมืองพิษณุโลกในการต่อน้ำประปาเข้ามาในบริเวณชุมชน



▲ ก่อน :



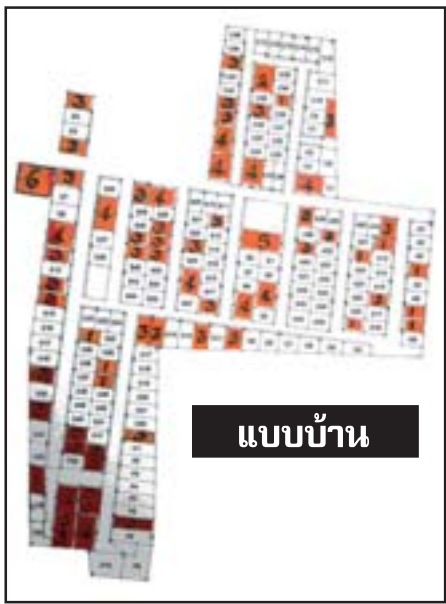
▲ หลัง :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**  
จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๒๓๔ หลัง  
รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ย้ายจากชุมชนเดิมไปตั้งชุมชนใหม่  
เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนฯ  
เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๑๔.๘๕ ล้านบาท  
สินเชื่อจาก พอช.  
เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๑๑.๑๓ ล้านบาท  
สินเชื่อ พอช.  
เพื่อซื้อที่ดิน ๑๕ ล้านบาท

# 48 ชุมชนทับคล้อใต้ จังหวัดพิจิตร

ชุมชนตลาดทับคล้อใต้มีอายุราว ๖๐ ปี ชุมชนตั้งอยู่ในที่ของเอกชน เจ้าของที่ดินเป็นอดีตนายกเทศมนตรี ต. ทับคล้อ ที่สร้างบ้านแถวให้คนมาเช่าอยู่ สมัยก่อนย่านนี้เป็นย่านที่เจริญรุ่งเรือง และมีตลาดขนาดใหญ่ ที่ดึงดูดผู้คนจำนวนมากเข้ามาทำมาหากิน สมาชิกที่อาศัยอยู่ในชุมชนในปัจจุบันส่วนใหญ่เคยเป็นพนักงานในโรงสีข้าว หรือเป็นคนงานที่ทำงานให้เจ้าของที่ดิน เมื่อเมืองมีการขยายตัวมีการโยกย้ายตลาดออกไปพื้นที่อื่น บริเวณนี้ก็ซบเซาลง มีหลงเหลือเพียงร่องรอยของความเจริญในอดีต ปัจจุบันชาวบ้าน ๑๑๖ ครอบครัวอาศัยอยู่ในบ้านเช่าหรือห้องแถวเช่าของเจ้าของที่ดินอย่างแออัด บ้านมีสภาพทรุดโทรม ขาดแคลนสาธารณูปโภคที่จำเป็น และชาวชุมชนมีอาชีพที่ไม่มั่นคง

ในปี พ.ศ. ๒๕๔๗ เครือข่ายชุมชนในจังหวัดพิจิตรร่วมมือกับกลุ่มเพื่อนร่วมงาน และ พอช. ได้ลงทำการสำรวจชุมชนชาวบ้านที่ยากจนใน ต.ทับคล้อ ภายหลังการสำรวจ มีการประชุมระหว่างเครือข่ายชุมชนชาวบ้าน เจ้าของที่ดินซึ่งให้ความร่วมมืออย่างดี และชาวชุมชนทับคล้อใต้ เพื่อพูดคุยถึงแนวทางการพัฒนาชุมชนภายใต้โครงการบ้านมั่นคง ต่อมา ชาวบ้านได้เดินทางไปศึกษาดูงานโครงการบ้านมั่นคงในจังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดใกล้เคียง

ชาวบ้านเริ่มจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ขึ้นในเดือนกรกฎาคม ๒๕๔๘ เริ่มแรกกลุ่มออมทรัพย์มีสมาชิกเพียง ๒๖ ครอบครัว จากนั้น สมาชิกค่อยๆ เพิ่มขึ้นเป็น ๗๑ ครอบครัวชาวบ้านออมเงินเดือนละ ๓๐๐ บาท ต่อมา กลุ่มออมทรัพย์ได้จดทะเบียนเป็นสหกรณ์ชุมชนฯ เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๔๘

เนื่องจากเจ้าเจ้าของที่ดินที่ชาวบ้านอาศัยอยู่ไม่ต้องขายที่ดินผืนนี้ ชาวบ้านจึงต้องหาที่ดินผืนใหม่ เพื่อตั้งชุมชน ชาวบ้านตกลงซื้อที่ดินขนาด ๔ ไร่ ๑ งาน ๗๕ ตรว. ซึ่งตั้งอยู่ไม่ไกลจากชุมชนเดิม และชาวบ้านสามารถต่อรองได้ราคาที่น่าพอใจ

ภายหลังซื้อที่ดินแล้ว ชุมชนได้ประสานงานกับเครือข่ายชุมชนเมืองพิจิตรกลุ่มเพื่อนร่วมงาน และพอช. เพื่อเตรียมวางผังชุมชน ซึ่งประกอบด้วยแปลงย่อย ๗๑ แปลงสำหรับที่อยู่อาศัย ถนน ศาลาชุมชน และพื้นที่ส่วนกลางเพื่อปลูกต้นไม้มีการจัดทำบ้านจำลองให้ชาวบ้านได้เห็น ขณะนี้ การดำเนินโครงการเพิ่งเริ่มต้นขึ้น

ในการดำเนินงานเพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย ชุมชนได้รับความร่วมมือจากภาคีต่าง ๆ เป็นอย่างดี อาทิ เจ้าของที่ดิน (นางเตือนใจ บวรรัตน์) เทศบาล ต.ทับคล้อ อบต.เครือข่ายองค์กรชุมชน ทีมประสานงานกลไกจังหวัดประเด็นที่อยู่อาศัย และกลุ่มเพื่อนร่วมงาน เป็นต้น



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๗๑ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ย้ายจากชุมชนเดิมไปตั้งชุมชนใหม่

เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนฯ

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๓.๙๑ ล้านบาท  
สินเชื่อจาก พอช.

เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๑๑.๑๓ ล้านบาท  
สินเชื่อ พอช.

เพื่อซื้อที่ดิน ยังไม่ได้รับสินเชื่อ

# 49

## ชุมชนบุโป๊ะ จังหวัดปัตตานี



กระบวนการบ้านมั่นคงได้เสนอทางออกอีกแนวทางหนึ่งในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมในเมืองปัตตานี เป็นทางออกที่สามารถสร้างการมีส่วนร่วม และความสามัคคีให้เกิดในหมู่ชาวบ้าน และทำให้ภาครัฐในท้องถิ่นเห็นประโยชน์ ของการมีส่วนร่วมของชาวบ้าน กระบวนการบ้านมั่นคงจึงมีความสำคัญไม่น้อยใน จังหวัดปัตตานี หนึ่งในสามจังหวัดภาคใต้ที่มีปัญหาความรุนแรงจากการก่อการร้าย และความแตกแยกในช่วงเวลาที่ผ่านมา

การแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยภายในปัตตานี เป็นการแก้ปัญหาการอยู่อาศัยกันอย่างแออัด ซึ่งแนวทางการแก้ปัญหาที่มีสองรูปแบบ คือ การโยกย้ายไปตั้งชุมชนใหม่ และการปรับปรุงชุมชนเดิม ในทางปฏิบัติ การตั้งชุมชนใหม่สามารถดำเนินการได้ รวดเร็วกว่าการปรับปรุงชุมชนในที่เดิม เพราะที่ดินในปัตตานียังมีราคาถูก (ปัญหาความรุนแรงมีผลต่อเศรษฐกิจในจังหวัด) แต่การย้ายชุมชนอาจมีความ ยุ่งยากซับซ้อน

ไม่ง่ายดายอย่างที่นึกจะเป็น แม้ว่าชุมชนจะไม่ต้องย้ายไปไกลในการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคงในปัตตานี “โครงการเมืองน่าอยู่” ได้เข้ามาช่วยเชื่อมโยงการปรับปรุงที่อยู่อาศัย(ที่เน้นเรื่องที่ดินและบ้านเป็นหลัก) เข้ากับเรื่องอื่นที่เกี่ยวข้องกับชีวิตและชุมชน เช่น สิ่งแวดล้อม พลังงานทางเลือก สุขภาพ และภูมิปัญญาท้องถิ่น

กระบวนการบ้านมั่นคงที่นี่มีความแตกต่างจากที่อื่น ๆ เพราะสมาชิกในโครงการนำร่องในจังหวัดทั้งสามโครงการ (บุโป๊ะ นักลิวะ และบันนาละ) ที่มีความสนิทชิดเชื้อกันตกลงใจที่จะให้โครงการทั้งสามบริหารจัดการโดยสหกรณ์เดียวกัน แม้ว่าโครงการทั้งสามจะตั้งอยู่ต่างที่กัน

ชุมชนบุโป๊ะมีประชากร ๑๑๒ ครอบครัว ส่วนใหญ่เป็นชาวประมง ชาวบ้านมาจากที่ดินบุกรุกสามแห่งด้วยกัน ชาวบ้านใช้เงินสินเชื่อที่ได้จาก พอช. ซื้อที่ดินขนาด ๒ ไร่ ในราคา ๕.๖๗ ล้านบาท เมื่อนำมาแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อที่อยู่อาศัยขนาด ๑๖๐ ตารางเมตร/แปลง เมื่อคำนวณแล้ว ชาวบ้านจะต้องผ่อนชำระค่าที่ดินเพียงเดือนละ ๓๐๐ บาท เท่านั้น

สถาปนิกจาก พอช. ได้เข้ามาช่วยชาวบ้านในการวางผังชุมชน ลักษณะการวางผังบ้านจะจัดเป็นกลุ่มบ้านตามความสัมพันธ์ทางเครือญาติ บริเวณใจกลางชุมชนเป็นที่ตั้งของสุเหร่าและส่วนหย่อม ที่ดินผืนนี้แบ่งเป็นบริเวณที่อยู่อาศัย ๕๖% ส่วนที่เหลืออีก ๔๔% กันไว้เป็นพื้นที่ส่วนกลาง ถนน และวางระบบสาธารณูปโภค



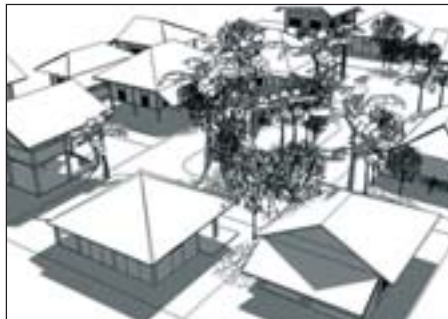
▲ ก่อน :



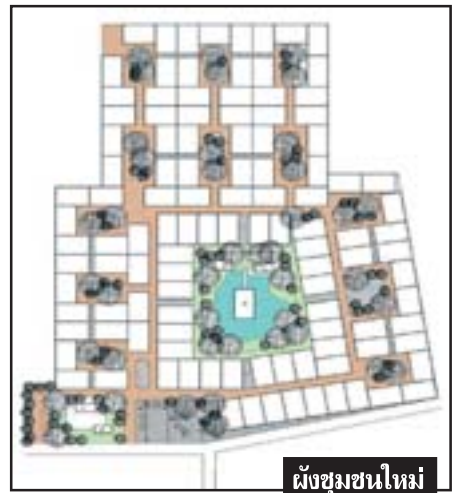
▲ หลัง :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



ผังชุมชนใหม่

ผังชุมชน : มีการจัดกลุ่มบ้านสมาชิกที่เปิดพื้นที่ถึงกันมีสวนและมัสยิดเป็นพื้นที่ส่วนกลางของชุมชน

**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๑๑๒ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ย้ายไปตั้งชุมชนใหม่

เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนฯ

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๗.๒๘ บาท

สินเชื่อจาก พอช.  
เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๑๓.๘๘ ล้านบาท

สินเชื่อ พอช.  
เพื่อซื้อที่ดิน ๕.๖๗ ล้านบาท

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อก่อสร้างบ้านกลาง ๒๐๐,๐๐๐ บาท

# 50 ชุมชนขจรเกียรติ จังหวัดภูเก็ต

"เมื่อมีความมั่นคงในเรื่องที่อยู่อาศัยแล้ว ไม่ต้องห่วงกังวลว่าจะมีใครมารื้อมาพังบ้านแล้ว ต่อไปก็จะประกอบอาชีพได้อย่างเต็มที่ เพื่ออนาคต เพื่อลูกเพื่อหลาน"

ชุมชนขจรเกียรติเป็นชุมชนที่อยู่ในพื้นที่ของบริษัทงานทิวจำกัด บริษัทฯ ให้ชาวบ้านที่เป็นลูกจ้างอาศัยอยู่ในที่ดินของตนมาตั้งแต่สมัยสงครามโลกครั้งที่สอง ในปี ๒๕๔๘ บริษัทฯ ตัดสินใจที่จะพัฒนาที่ดินซึ่งมีมูลค่าสูงชันกว่าเดิมมาก และต้องการให้ชาวบ้านย้ายออกไป ขณะนั้นมีสมาชิกอยู่ในชุมชน ๔๐ ครัวเรือน

ชาวชุมชนจึงมีการรวมตัวกันหาทางแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยของตนทุกวิถีทางในที่สุดได้เข้าร่วมในโครงการบ้านมั่นคง ชาวบ้านได้ต่อรองกับบริษัทฯ ให้ชาวบ้าน ได้อาศัยอยู่ในชุมชนจนกว่าโครงการจะแล้วเสร็จ ทางบริษัทฯ ยินยอม และให้เงินค่ารื้อถอนแก่ชุมชนจำนวนหนึ่ง

ชุมชนร่วมกันจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์และร่วมกันออกหาที่ดินเพื่อตั้งชุมชนใหม่สมาชิกตกลงซื้อที่ดินในซอยข้างยี่เหล้า ๒ ในราคา ๙,๐๐๐,๐๐๐ บาท แต่ด้วยเหตุที่ที่ดินมีขนาดใหญ่เกินความจำเป็น ชาวบ้านจึงตัดสินใจที่จะขยายโครงการออกไปเพื่อให้ชาวชุมชนในจังหวัดภูเก็ตที่มีปัญหาที่อยู่อาศัย



มาเข้าร่วมโครงการ (๓๔ ครอบครัวยุ จากชุมชนขจรเกียรติ กับอีก ๕๖ ครอบครัวยุที่เป็นกลุ่มบ้านเช่าและชาวบ้านบูกruk) ชาวบ้านได้รับความช่วยเหลือจาก ผู้ว่าราชการจังหวัดและอบจ. ในการถมที่ดิน ให้ยืมเครื่องจักรหนักที่จำเป็นในการก่อสร้าง และช่วยเหลือให้ชุมชนได้รับการติดตั้งไฟฟ้า และน้ำประปาอย่างถาวร ปัจจุบัน การก่อสร้างบ้านเฟสแรกจำนวน ๓๔ หลังเสร็จสิ้น ไปแล้วประมาณ ๗๐% สมาชิกทั้งหมด ๙๐ ครัวเรือน ได้มีการแบ่งออกเป็นกลุ่มย่อยอาศัย

พื้นฐานความสัมพันธ์และความชอบส่วนตัว หัวหน้ากลุ่มย่อยมีหน้าที่ติดต่อประสานงานกับสมาชิกกลุ่ม เช่น แจ่งข่าวสาร นัดประชุม ติดต่อให้มาประชุม เก็บเงิน ฯลฯ

โครงการบ้านมั่นคงทำให้ชาวบ้านได้รู้จักแนวทางการแก้ปัญหาด้วยตนเองได้ดูแลและมีส่วนร่วมในการสร้างบ้านตนเอง รู้ขั้นตอนการสร้างบ้าน มีเพื่อนใหม่ และได้มีโอกาสร่วมทำงานกันเป็นกลุ่มที่สำคัญได้รู้ว่าถ้าเรารวมตัวกันแล้วจะเกิดพลังที่สามารถสร้างสรรค์สิ่งดีๆ ได้เสมอ และยังช่วยเหลือผลักดัน ให้การสนับสนุน และเป็นที่ยี่ปรึกษากับชุมชนที่ประสบความเดือดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัย



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



▲ ก่อน :



▲ หลัง :



**ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ**

จำนวนที่อยู่อาศัย  
ที่ได้รับการพัฒนาในโครงการ ๙๐ หลัง

รูปแบบการพัฒนาโครงการบ้านมั่นคง  
ย้ายจากชุมชนเดิมไปตั้งชุมชนใหม่

เจ้าของที่ดิน สหกรณ์ชุมชนฯ

เงินสนับสนุนให้เปล่า  
เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค ๒.๒๕ ล้านบาท

สินเชื่อจาก พอช.  
เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ๑๑.๑๓ ล้านบาท

สินเชื่อ พอช.  
เพื่อซื้อที่ดิน ๑๕.๐๘ ล้านบาท



**ผังชุมชนใหม่**

ของชุมชนทวีสิน มีที่อยู่อาศัย  
ในผังทั้งสิ้น ๙๐ แปลง



“โครงการบ้านมั่นคงสอนให้เรารู้จักแก้ปัญหาของเราเองและรู้จักสร้างบ้านให้ตัวเองอยู่การจะได้เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินของตัวเองเป็นเรื่องแสนยาก แต่เราก็ทำได้ ถึงจะเหนื่อยแต่เราก็มีชีวิตที่ดีขึ้น มีเพื่อนบ้านดี ๆ และได้ร่วมกันพัฒนาชุมชน ที่สำคัญที่สุด เราได้รู้ว่าถ้าพวกเราช่วยกันแล้วเราจะมีความเข้มแข็ง”



**1 บ้านเดี่ยว** (จำนวน ๑๓ หลัง)  
ราคา ๑๕๖,๐๐๐ บาท/หลัง



**2 บ้านแฝด** (จำนวน ๒๒ หลัง)  
ราคา ๑๘๘,๐๐๐ บาท/หลัง



**3 บ้านแถว** (จำนวน ๕๕ หลัง)  
ราคา ๑๖๖,๐๐๐ บาท/หลัง

**กิจกรรมมากมาย**

ทำให้เราแสนเหนื่อย เหนื่อยไหลโทรมกายแต่ความลำบากเท่านี้ยังเทียบไม่ได้กับการโดนไล่ที่ชุมชนที่พวกเราใช้เป็นที่อยู่ ที่กิน ที่นอน มาแสนนานไม่มีอีกแล้วเพราะที่ดินไม่ใช่ของเรา เราเช่าเขาอยู่พอหมดสัญญาเช่าเราก็ต้องย้ายออกไป

เราต้องรองจนกว่าจะได้ที่ดินผืนใหม่ถึงโอกาสจะมีไม่มาก แต่หากมีโอกาสแม้แต่น้อยนิด เราก็จะฉกฉวยเอาไว้

แล้วเราก็ได้รู้ว่านี่โครงการบ้านมั่นคงก่อนเราจะร่วมโครงการและสร้างบ้านใหม่มีการพูดคุยแสดงความคิดเห็นกัน ในหมู่ชาวบ้าน และต้องช่วยตัวเองทำอะไรมากมายหลายอย่าง แต่พอโครงการเสร็จสิ้นลง เราก็รู้ว่าสิ่งที่ทำไปได้รับผลตอบแทนที่แสนคุ้มค่า

(เขียนโดยกรรมการสหกรณ์ชุมชนบ้านมั่นคงทวีสิน ในพิธีเปิดโครงการ เมื่อวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๐)





## สถานที่ติดต่อ :

สำนักงานโครงการบ้านมั่นคง  
สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.)

เลขที่ 912 ถนนวิมลจันทร์ เขตบางกะปิ  
กรุงเทพฯ 10240

โทรศัพท์ 0-2378-8300

โทรสาร 0-2378-8487

E-mail : housing@codi.or.th

website : www.codi.or.th

## ความก้าวหน้าของโครงการบ้านมั่นคง

ตั้งแต่เดือนมกราคม 2546 – สิงหาคม 2552

มีโครงการบ้านมั่นคงในเมืองและเขตต่างๆ ในกรุงเทพฯ ทั้งสิ้น 245 แห่ง

### โครงการที่ได้รับอนุมัติแล้ว

- โครงการที่ได้รับการอนุมัติแล้วทั้งสิ้น 785 โครงการ (บางโครงการมากกว่า ๑ ชุมชน)
- จำนวนชุมชนที่ได้รับประโยชน์ทั้งสิ้น 1,402 ชุมชน
- จำนวนครอบครัวที่ได้รับประโยชน์ทั้งสิ้น 84,601 ครอบครัว
- งบประมาณที่อนุมัติแล้วทั้งสิ้น 2,572 ล้านบาท (สนับสนุนการพัฒนาสาธารณูปโภค)
- 2,893 ล้านบาท (สินเชื่อเพื่อการก่อสร้างบ้านและซื้อที่ดิน)

### จำนวนโครงการแบ่งตามรูปแบบ การพัฒนาโครงการ

	จำนวนชุมชน	จำนวนครัวเรือน	คิดเป็นร้อยละ
ปรับปรุงชุมชนเดิม/จัดผังชุมชนใหม่ในที่ดินเดิม/ สร้างใหม่ในที่ดินเดิม	648	55,030	65
ย้ายชุมชนไปสร้างในที่ดินแปลงใหม่ (ห่างจากชุมชนเดิมไม่เกิน ๕ กม.)	253	9,119	10.7
ย้ายชุมชนไปสร้างในที่ดินแปลงใหม่ (ห่างจากชุมชนเดิมมากกว่า ๕ กม. ขึ้นไป)	497	20,179	24
บ้านกลาง (สำหรับคนชรา คนที่มีฐานะยากจนมาก และคนไร้บ้าน)	4	273	0.3
<b>รวม</b>	<b>1,402</b>	<b>84,601</b>	<b>100</b>

### จำนวนโครงการแบ่งตาม ลักษณะของปัญหา

	จำนวนชุมชน	จำนวนครัวเรือน	คิดเป็นร้อยละ
ชุมชนถูกไล่ที่หลังไฟไหม้หรือน้ำท่วม	813	45,851	54
ชุมชนมีปัญหาหนี้สิน และชุมชนบุกรุก			
ชุมชนขาดความมั่นคงในที่อยู่อาศัย	546	36,745	43
พัฒนาชุมชนใหม่ (ในที่ดินแปลงใหม่)	43	2,005	3
<b>รวม</b>	<b>1,402</b>	<b>84,601</b>	<b>100</b>

### โครงการแบ่งตาม ความมั่นคงในการถือครองที่ดิน

	จำนวนชุมชน	จำนวนครัวเรือน	คิดเป็นร้อยละ
ที่ดินเป็นของชุมชนในนามสหกรณ์ชุมชน	733	30,464	36
สหกรณ์ชุมชนทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับเจ้าของที่ดิน	418	36,854	44
สหกรณ์ชุมชนทำสัญญาเช่าที่ดินระยะสั้นกับเจ้าของที่ดิน (ต่ำกว่า ๕ ปี)	90	7,508	9
เจ้าของที่ดินให้ชุมชนอาศัยให้อาศัยอยู่ได้ โดยไม่เสียค่าเช่า	161	9,775	11
<b>รวม</b>	<b>1,402</b>	<b>84,601</b>	<b>100</b>

**75%** ของที่อยู่อาศัยในกลุ่มนี้  
ได้รับการพัฒนาในที่ดินเดิมหรือ  
ในที่ดินแปลงใหม่ใกล้ชุมชนเดิม

**97%** ของที่อยู่อาศัยในกลุ่มนี้  
มีที่อยู่อาศัยและที่ดินที่มั่นคง  
อันเป็นผลจากการแก้ปัญหา  
ไล่ที่หรือปัญหาความขัดแย้ง  
เรื่องที่ดิน

**80%** ของที่อยู่อาศัยในกลุ่มนี้  
ปัจจุบันมีความมั่นคงในการถือ  
ครองที่ดิน มีทั้งที่ชุมชนเป็น  
เจ้าของที่ดินที่ชุมชนซื้อในนาม  
สหกรณ์ชุมชน และทำสัญญาเช่า  
ระยะยาวกับเจ้าของที่ดินในนาม  
สหกรณ์ชุมชน