

บทวิเคราะห์นโยบายโครงการบ้านเอื้ออาทร Analysis of Baan Eau-Arthorn Project Policy

¹คมสันต์ บุพตาและ²ภักดี โพธิ์สิงห์
¹Komsan Pubpata and ²Phakdee Phosing

มหาวิทยาลัยราชภัฏมหาสารคาม, ประเทศไทย
Rajabhat Maha Sarakham University, Thailand.

¹champdh999@gmail.com

Received February 5, 2019; Revised March 2, 2019; Accepted May 14, 2019

บทคัดย่อ

จากการสำรวจข้อมูลภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติปี 2556 พบว่าประเทศไทยมีจำนวนครัวเรือนประมาณ 20.167 ล้านครัวเรือน เป็นครัวเรือนที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยประมาณ 15.510 ล้านครัวเรือน ส่วนที่เหลือเป็นครัวเรือนที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยจำนวนประมาณ 4.657 ล้านครัวเรือนและในกลุ่มนี้เป็นครัวเรือนผู้มีรายได้น้อย ที่ต้องการความช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยประมาณ 2.726 ล้านครัวเรือน รัฐบาลปัจจุบันซึ่งให้ความสำคัญในการแก้ไขปัญหาความยากจนลดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเป็นธรรมในสังคม การสร้างโอกาสการเข้าถึงสวัสดิการสังคมและที่อยู่อาศัยได้กำหนดการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ให้มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย เป็นนโยบายเร่งด่วนและสั่งการให้แก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยและพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้มีรายได้น้อย ซึ่งครอบคลุมถึงเจ้าหน้าที่ชั้นผู้น้อยของรัฐทั้งข้าราชการพลเรือนทหารตำรวจและครูทั่วประเทศอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืนตามข้อสั่งการนายกรัฐมนตรี (พลเอกประยุทธ์ จันทร์โอชา) ในคราวประชุมคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2558 เรื่องการขับเคลื่อนด้านที่อยู่อาศัยโดยมอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ดำเนินการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโดยบูรณาการกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและภาคเอกชนโครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นโครงการเคหะชุมชนที่ออกแบบมา เพื่อให้ครัวเรือนรายได้น้อย สามารถเข้าถึงการมีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในชุมชนใหม่พร้อมความมั่นคงทางสังคมและส่วนบุคคล แม้ว่าโครงการนี้จะมุ่งเป้าไปที่การกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจ แต่ก็มีการจัดหากรรมสิทธิ์ที่ดินและที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงในชุมชนที่มี

สาธารณูปโภคใหม่ นอกจากนี้โครงการนี้ยังถูกออกแบบมาเพื่อลดและป้องกันการขยายตัวของชุมชนที่ไม่เป็นทางการหรือแหล่งเสื่อมโทรม

คำสำคัญ : นโยบาย; โครงการบ้านเอื้ออาทร

Abstracts

Data from a survey of household economic and social conditions of the Office of National Statistics in 2013 shows that the number of households is estimated at 20.167 million and can be classified as the following: with ownership of housing approximately 15.510 million households; the rest is without ownership of housing approximately 4.657 million households which falls into the category of low income in need of housing assistance about 2.726 million households. The current government, focusing priority in tackling poverty, reducing inequality, building a fair society, creating opportunities to get access to social welfare and housing, has scheduled a housing development for low-income earners to be secured in housing. This has been an urgent policy to resolve the housing problem and improving the quality of life of the low income earners. This also covers the countryside subordinate officials of the state including civil servants, military, police and teachers. The project needs to be effective and sustainable as stated by the Prime Minister (Gen. Prayut Chan-o-cha) in the Cabinet meeting held on August 4, 2015 on propelling housing. This has been assigned to the Ministry of Social Development and Human Security to resolve the housing problem for low income earners by integrating related public and private agencies. Baan Eua-Arthorn Housing Project is designed to provide low-income households to get access to housing ownership in new communities together with social and personal stability. Although the project aims at stimulating economic activity, it provides inexpensive land and housing ownership with new public utilities. In addition, the project is designed to reduce and prevent the expansion of the informal or slum communities.

Keywords : Policy, Baan Eua-Arthorn Housing Project.

บทนำ

ที่พักอาศัยเป็นสิ่งสำคัญในชีวิตของมนุษย์เพราะว่าเป็นต้นกำเนิดของสถาบันครอบครัว ในหลายประเทศได้กำหนดให้ที่พักอาศัยเป็นตัวชี้วัดที่สำคัญของการพัฒนาประเทศเป็นเพราะว่า การที่ประชาชนมีที่พักอาศัยที่มีความมั่นคงและมีคุณภาพ ย่อมแสดงให้เห็นถึงความเข้มแข็งในเบื้องต้นของสถาบันครอบครัวซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญของการพัฒนาประเทศชาติได้อย่างยั่งยืน (ปรีดิยาธร เทวกุล, 2550; โยธิน แสงดี, 2548;)

นอกจากนี้แล้ว ยังนับได้ว่าการก่อสร้างที่พักอาศัยหรือ“การสร้างบ้าน”ในรูปแบบต่างๆ ยังเป็นการกระตุ้นให้ระบบเศรษฐกิจเกิดการหมุนเวียนได้เป็นอย่างดี ซึ่งจะก่อให้เกิดการจ้างงาน การระดมเงินทุน การพัฒนาฝีมือแรงงานของประเทศ ดังเห็นได้ว่ารัฐบาลของหลายประเทศพยายามที่จะทำการกระตุ้นระบบเศรษฐกิจด้วยมาตรการส่งเสริมให้ธนาคารหลายแห่งปล่อยสินเชื่อราคาถูกลงสำหรับการสร้างบ้านและที่พักอาศัย ตลอดจนรัฐบาลได้มีนโยบายที่จะสร้างที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเพื่อเป็นการกระตุ้นระบบเศรษฐกิจและเป็นการสร้างพื้นฐานที่เข้มแข็งให้กับสถาบันครอบครัว (Bellagio, Housing & Declaration, 2005; ไชยยันต์ ชาญกุล, 2545) การพัฒนาประเทศที่ให้ความสำคัญกับภาคอุตสาหกรรมและบริการ ซึ่งเป็นปัจจัยดึงดูดให้ประชาชนในเขตชนบทต้องเข้ามาประกอบอาชีพในเขตเมือง ได้ส่งผลให้เกิดปัญหาทางสังคมต่างๆ ขึ้นมาตาม เช่น ปัญหาอาชญากรรม ปัญหายาเสพติด การลักขโมย การพนัน เมื่อทำการพิจารณาถึงต้นเหตุของปัญหาแล้วพบว่า ล้วนเกิดขึ้นจากการที่ประชาชนยังคงขาดคุณภาพชีวิตที่ดี (อคิน รพีพัฒน์, 2542; Pais-Ribeiro, 2004; Cella, 1994; Yung-Jaan, 2008) และเมื่อทำการตรวจสอบถึงตัวผู้กระทำความผิดในคดีปัญหาสังคมของเขตเมืองแล้วมักจะพบว่า ผู้ก่อเหตุเป็นกลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อย มีการศึกษาต่ำ มีอาชีพที่ไม่มั่นคงและเป็นกลุ่มผู้ที่พักอาศัยอยู่ในเขตชุมชนแออัดในเขตเมืองเป็นส่วนใหญ่ (Beard, 2007; Fayers&Bottomley, 2002; McKenna,1997) ปัญหาดังกล่าวได้ชี้ให้เห็นว่าปัญหาที่เกิดขึ้นจากการมีคุณภาพชีวิตที่ยังไม่เพียงพอ ไม่สามารถตอบสนองความต้องการขั้นพื้นฐานได้โดยเฉพาะการมีที่พักอาศัยที่เป็นมาตรฐาน มีสภาพแวดล้อมที่ดี เป็นปัญหาหลักที่รัฐบาลของทุกประเทศควรให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง (ณดา จันทรสมและคณะ,2550; Mandzuk & McMillan,2005; อคิน รพีพัฒน์,2542)

รัฐบาลจึงให้ความสำคัญในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย โดยคณะรัฐมนตรีมีมติที่ประชุมคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2546 อนุมัติโครงการและงบประมาณในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย คือ “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ เป็นโครงการที่มุ่งสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในเมืองที่มีรายได้น้อยไม่เกิน 10,000 บาท และ 15,000 บาท โดยเน้นการก่อสร้างในรูปแบบแฟลตและบ้านเดี่ยวขนาดเล็กให้ผู้อยู่อาศัยสามารถเป็นเจ้าของในอัตราผ่อนชำระไม่เกินเดือนละ 1,000 บาทและ 1,500 บาท ทั้งนี้เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น และเปิดโอกาสให้คนจนและมีรายได้น้อยได้มี

โอกาสมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองง่ายขึ้น โครงการสำคัญอีกโครงการหนึ่งคือ “โครงการบ้านมั่นคง” ดำเนินการโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) เป็นโครงการที่เน้นการแก้ปัญหาความมั่นคงในการอยู่อาศัยและสร้างโอกาสการพัฒนาชุมชนแออัดที่มีอยู่เดิม โดยให้ชุมชนมีส่วนร่วมคิด ร่วมทำ ร่วมกับกลไกการพัฒนาท้องถิ่นรูปแบบของที่อยู่อาศัยอาจมีได้หลายรูปแบบขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ดิน ลักษณะของชุมชนและความสามารถในการจ่ายของชาวบ้าน นอกจากนี้สองโครงการดังกล่าวแล้วยังมีโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ เช่น “โครงการบ้านราคาถูกจากภาคเอกชน (BOI)” ดำเนินการโดยเอกชน ในราคาไม่เกิน 600,000 บาทต่อหน่วย โดยเอกชนได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI “โครงการบ้านธนารักษ์” เป็นการนำที่ดินเปล่าและไม่ได้ใช้ประโยชน์นำมาจัดสวัสดิการให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำของรัฐบาลเช่าระยะยาว 30-60 ปี โดยดำเนินการในรูปแบบบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์หรืออาคารชุด ราคาต่ำกว่าตลาดร้อยละ 30-50 กำหนดเป้าหมายจัดสรรจำนวน 30,000 หน่วยภายใน 5 ปี “โครงการเคหะชุมชน” ดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ การพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งหมดดำเนินการตามนโยบายด้านที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงความพอดี ไม่ทำให้ผู้ซื้อเป็นหนี้เกินกำลังความสามารถที่จะผ่อนชำระลดต้นทุนให้ที่อยู่อาศัยราคาถูกที่สุด มีการจัดการที่โปร่งใส มีคุณธรรม คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมในมุมมองของผู้อาศัยเองและมุมมองของผู้พบเห็น มีบรรยากาศที่น่าอยู่ไม่แออัด มีพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางที่เหมาะสมในสภาพแวดล้อมที่ดี (พงษ์ศักดิ์ ชิวขรัตน์, 2548) โครงการดังกล่าวมีจุดมุ่งหมายเพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้เกิดขึ้นกับผู้มีรายได้น้อย ตลอดจนเป็นแนวทางที่สำคัญในการป้องกันปัญหาทางสังคม

การกำหนดนโยบายสาธารณะ

การกำหนดนโยบายสาธารณะ (Public Policy Making) อาจเรียกแตกต่างกันออกไป เช่น “การวางนโยบาย” หรือ “การตัดสินใจนโยบาย” โดยมีผู้ให้ความหมายไว้หลายอย่าง เช่น Dror (1968) และจุมพล หนีมพานิช(2549) กล่าวว่า การกำหนดนโยบาย คือการตัดสินใจนโยบายของรัฐที่จะตอบสนองต่อปัญหาและความต้องการของประชาชน Lindblom (1980) ระบุว่า เป็นกระบวนการทางการเมืองที่เป็นการต่อสู้ของกลุ่มผู้มีความคิดขัดแย้งกัน ส่วน Ripley & Franklin (1982) มองว่าการกำหนดนโยบาย หมายถึงการที่รัฐบาลตัดสินใจและกล่าวว่าจะทำอะไรบ้างและปกรณัม ปรียากร (2539) เสนอว่าการกำหนดนโยบายสาธารณะเป็นกระบวนการทางการเมืองซึ่งเป็นการต่อรองการประนีประนอมกันระหว่างกลุ่มอิทธิพลหรือศูนย์รวมอำนาจต่างๆ ในระบบการเมือง ดังนั้นการกำหนดนโยบายสาธารณะจึงเกี่ยวข้องกับการเมือง เศรษฐกิจ สังคมและการบริหาร ตลอดจนการประยุกต์ใช้เทคนิคทางวิชาการเพื่อใช้เป็นกลยุทธ์ในการตัดสินใจเลือกสิ่งที่ดีที่สุดหรือสิ่งที่สร้างความพึงพอใจให้แก่สังคมการกำหนดนโยบายสาธารณะจึงควรมองให้ครอบคลุมรายละเอียดเริ่มตั้งแต่การระบุปัญหา การรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับปัญหา

การวิเคราะห์ปัญหาการเลือกทางเลือกในการแก้ปัญหาการเสนอร่างนโยบายและการอนุมัติประกาศเป็นนโยบายการกำหนดนโยบายมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. การระบุปัญหา เป็นการศึกษาโดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากสถานที่จริงหรือข้อมูลภาคสนามหรือข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) หรือจากเอกสารต่างๆหรือข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ข้อมูลที่ได้ทำให้จำแนกได้ว่าปัญหาใดมีความจำเป็นเร่งด่วนกว่าและมีสาเหตุจากอะไร ประชาชนรับรู้เพียงใดกล่าวโดยสรุปคือ เป็นการศึกษาวิเคราะห์เพื่อกำหนดปัญหาที่ถูกต้องและศึกษาค่านิยมที่เกี่ยวข้องสอดคล้องกับปัญหาเพื่อกำหนดแนวทางของนโยบายที่เหมาะสมกับความเป็นจริงต่อไป (วิเชียร ชื่นชอบ, 2548)

2. การรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาเมื่อระบุปัญหาได้แล้วว่าปัญหาใดจัดว่าเป็นปัญหาสาธารณะ ผู้ที่ทำการศึกษาวเคราะห์จะต้องรวบรวมข้อมูล (Data) เกี่ยวกับปัญหาในประเด็นต่างๆ เช่น ช่วงเวลาที่เกิดปัญหาโดยพิจารณาว่าปัญหานั้นเกิดขึ้นบางฤดูกาลหรือตลอดทั้งปี สภาพของปัญหามีความรุนแรงเพียงใดลักษณะของปัญหาที่เกิดขึ้นเป็นอย่างไร ใครได้รับผลกระทบจากปัญหบ้าง เคยมีองค์การใดเข้าไปแก้ไขปัญหบ้าง ประชาชนส่วนใหญ่ยอมรับว่าเป็นปัญหาหรือไม่ ซึ่งการรวบรวมจากแหล่งข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เช่น การสำรวจข้อมูลด้วยตนเองการสังเกตการณ์การสัมภาษณ์การใช้แบบสอบถามเป็นต้น และแหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เช่น รวบรวมข้อมูลจากเอกสาร บทความบทวิจัย หรือข้อมูลของหน่วยงานต่างๆได้รวบรวมไว้ก่อน แล้วข้อควรตระหนักถึงในการรวบรวมข้อมูลก็คือการคำนึงถึงความแม่นยำและความเชื่อถือได้ของข้อมูล

3. การวิเคราะห์ปัญหาปัญหาสาธารณะต่างๆมักไม่ได้เกิดขึ้นมาโดยเอกเทศแต่มีลักษณะเกี่ยวข้องสัมพันธ์กัน ซึ่งผู้ที่ศึกษาจะต้องทำการวิเคราะห์ปัญหา เพื่อหาสาเหตุของปัญหาและผลกระทบของปัญหาลดลง การจัดลำดับความสำคัญของปัญหา (Priority) เพื่อเป็นแนวทางในการตัดสินใจเลือกปัญหาที่จะนำไปกำหนดเป็นนโยบายต่อไป การวิเคราะห์หาสาเหตุของปัญหามีได้มีลักษณะที่สืบเนื่องมาจากปัจจัยหนึ่งเพียงปัจจัยเดียว แต่ปัญหาสาธารณะแต่ละปัญหามักประกอบด้วยหลายสาเหตุและบางสาเหตุก็เกี่ยวพันโยงกันเป็น “ลูกโซ่ของปัญหา” (Chain Problem) ซึ่งบางสาเหตุก็อาจแก้ไขได้ในระยะสั้น บางสาเหตุก็ต้องแก้ไขในระยะยาว บางสาเหตุก็แก้ไขไม่ได้ไม่ว่าจะระยะสั้นหรือเวลายาวและอาจเกี่ยวข้องกับปัจจัยภายนอกจนไม่อาจจะควบคุมได้

4. กำหนดเป้าหมายเมื่อเข้าใจถึงปัญหาแล้วจึงกำหนดเป้าหมายของนโยบายซึ่งเป้าหมายนั้นอาจมีทั้งเป้าหมายในระยะสั้นหรือระยะยาว อาจเป็นเป้าหมายในหลายระดับ เช่น ระดับชาติระดับองค์กร หรือระดับปฏิบัติการแต่เป้าหมายทั้งหลายนั้น ต้องมีความเหมาะสมในการแก้ไขปัญหาได้แล้วปฏิบัติให้สำเร็จได้จึงเป็นเป้าหมายที่ดีเทคนิคที่สามารถใช้เป็นเครื่องมือช่วยในการกำหนดเป้าหมายอาจมีหลายเทคนิคเช่น การระดมสมอง (Brain Storming) การฟอรัมทีมงาน (Team) เป็นต้น

5. กำหนดขอบเขตและกรอบของนโยบาย ขั้นตอนนี้จะกำหนดว่านโยบายจะมีขอบเขตกว้างไกลแค่ไหน จะเริ่มที่ใด สิ้นสุด ณ จุดใด จะแก้ไขปัญหาในส่วนใดบ้าง โดยพิจารณาความเหมาะสมให้สอดคล้องกับอำนาจหน้าที่และความสามารถของหน่วยงาน ตลอดจนความสมบูรณ์ของทรัพยากรที่สามารถระดมมาใช้ในการปฏิบัติได้

6. การศึกษาข้อจำกัดที่เกี่ยวข้องกับนโยบาย นโยบายทุกนโยบายมักจะมีข้อจำกัดอยู่เสมอมากบ้างน้อยบ้างแล้วแต่สถานการณ์ข้อจำกัดของนโยบาย ดังนั้นด้านข้อมูลความขัดแย้งด้านผลประโยชน์จากนโยบายการรับรู้และการยอมรับต่อนโยบายข้อจำกัดจากสิ่งแวดล้อมต่างๆไปของนโยบาย เป็นต้น

7. การออกแบบทางเลือกนโยบาย เป็นกระบวนการสร้างประดิษฐ์คิดค้น พัฒนาและปรับแต่งแนวทางปฏิบัติเพื่อใช้ในการแก้ไขปัญหาบางประการ อย่างไรก็ตาม จากกรณีศึกษาหลายครั้งที่ผ่านมาพบว่า อุปสรรคที่เกิดขึ้นในการนำนโยบายไปปฏิบัติมักเกิดจากการไม่ได้ระบุถึงแนวทางการปฏิบัติที่ปรารถนาอย่างเพียงพอหรือเกิดจากการที่ไม่ได้ระบอบุคคลประกอบที่จะแก้ไขความขัดแย้งระหว่างหน่วยงานที่นำนโยบายไปปฏิบัติและหลายครั้งเกิดจากการที่เป้าหมายของนโยบายขาดความชัดเจนและไม่แน่นอน สายการทางานที่ซับซ้อนทั้งจากกรณีที่มีผู้เกี่ยวข้องมากมาย การตัดสินใจหรือการปฏิบัติในหลายระดับ รวมไปถึงการที่ไม่ได้รับการสนับสนุนจากสภาพแวดล้อมทางการเมืองอย่างเพียงพอ สำหรับการออกแบบทางเลือกนั้นจะใช้ความรู้และประสบการณ์ของผู้กำหนดนโยบายร่วมกับข้อมูลที่รวบรวมและการวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆ เพื่อกำหนดว่าทางเลือก (Alternative) ซึ่งหมายถึงแนวปฏิบัติซึ่งสามารถแก้ปัญหาได้นั้น ควรเป็นทางเลือกใดบ้าง โดยพิจารณาว่ามีทางเลือกใดบ้างที่สามารถปฏิบัติตามแล้วให้ผลสำเร็จดังวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ได้บ้าง ในขั้นนี้เป็นการรวบรวมทางเลือกทุกๆ ทางเลือกที่เป็นไปได้ให้ครบถ้วน

8. การวิเคราะห์ทางเลือก เป็นการนำเอาทางเลือกที่มีทั้งหมดมาทำการศึกษาถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆ ในแต่ละทางเลือกที่ละทางเลือก เช่น ศึกษาความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ (Feasibility Study) ศึกษาถึงความเหมาะสมระหว่างทางเลือกกับสถานการณ์แวดล้อมการศึกษา เหล่านี้ควรกระทำเพื่อให้ได้รับทางเลือกที่ดีและเหมาะสมที่สุดให้แต่ละนโยบายซึ่งองค์ประกอบในการวิเคราะห์นโยบายสาธารณะ (The elements of Policy Analysis) ตามแนวทางของ E.S. Quade(1982) ประกอบด้วย (1) วัตถุประสงค์ (The Objectives) ต้องค้นหาวัตถุประสงค์ที่แท้จริงของนโยบาย (2) ทางเลือก (The Alternatives) เป็นเงื่อนไขหรือวิธีการที่เป็นไปได้ซึ่งผู้ตัดสินใจคาดหวังว่าจะนำไปสู่ความสำเร็จ (3) ผลกระทบ (The Impacts) ผลที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากทางเลือกเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามที่ต้องการ (4) เกณฑ์การวัด (The Criteria) คือกฎเกณฑ์หรือมาตรฐานที่ใช้จัดลำดับความสำคัญของทางเลือกตามประสงค์จะใช้เกณฑ์การวัดที่ใช้หลักการเดียวกันในการประเมินทางเลือก ซึ่งจะสามารถเปรียบเทียบกันได้ (5) ตัวแบบ (The Model) หัวใจของการวิเคราะห์การตัดสินใจคือกระบวนการหรือการสร้างสรรค์ที่

สามารถทำนายผลที่จะเกิดจากทางเลือกแต่ละทางเลือกได้ดังนั้น หากแนวทางเลือกใดได้รับการพิจารณาเพื่อนำไปปฏิบัตินักวิเคราะห์จะต้องประเมินผลกระทบที่จะเกิดขึ้นว่าจะบรรลุวัตถุประสงค์หรือไม่ ซึ่งตัวแบบจะช่วยให้การดำเนินการดังกล่าวสมบูรณ์ขึ้นตัวแบบจะช่วยให้ผู้ตัดสินใจมองเห็นภาพรวมทั้งหมดของทางเลือกและสามารถเปรียบเทียบเพื่อตัดสินใจเลือกทางเลือกที่ต้องการได้

9. การพิจารณาเปรียบเทียบทางเลือก ขั้นนี้จะนำผลจากการวิเคราะห์ทางเลือกจากขั้นตอนที่แล้วมาเทียบเคียงเปรียบเทียบกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความคาดหวังของการกำหนดนโยบายแต่ละครั้งว่าให้ความสำคัญกับประเด็นใดบ้างเช่น บางครั้งอาจให้ความสำคัญกับความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติหรืออาจสนใจด้านผลประโยชน์ของนโยบายเป็นพิเศษ เป็นต้น อย่างไรก็ตามการวิเคราะห์เปรียบเทียบทางเลือกนี้ควรใช้ตัวแปรทั้งหลายอย่างกว้างขวางไม่ควรใช้ตัวแปรตัวหนึ่งตัวใด หรือเพียงไม่กี่ตัวเป็นเกณฑ์เพราะอาจทำให้ตัดสินใจเลือกทางเลือกที่ผิดพลาดได้การตัดสินใจเลือกทางเลือกที่ดีที่สุด เมื่อพิจารณาทางเลือกสามารถตัดสินใจเลือกทางเลือกที่มีข้อดีเหนือกว่าทางเลือกอื่นๆ จึงถือว่าเป็นทางเลือกที่เหมาะสมนำไปเป็นแนวทางสำหรับการกำหนดนโยบายในแนวของทางเลือกนั้นต่อไป

10. การทดสอบทางเลือก เมื่อได้ทางเลือกสำหรับนโยบายแล้ว ควรนำขั้นตอนตั้งแต่ต้นมาทบทวนอีกครั้งว่า ข้อมูลที่ใช้มายังเหมาะสมอยู่ทั้งทางด้านหลักการเหตุผลทางเลือกของนโยบาย คุณภาพและปริมาณของข้อมูลยังพอเพียงและดีอยู่ ตลอดจนการตรวจสอบความสัมพันธ์ระหว่างระเบียบวิธีต่างๆ ที่ใช้เทคนิควิธีวิเคราะห์และการประยุกต์ทั้งหลายเป็นระบบและสอดคล้องต้องกันอย่างแท้จริง

11. การจัดทำร่างนโยบาย เมื่อผู้กำหนดนโยบายพิจารณาเลือกทางเลือกที่เห็นว่าเหมาะสมได้แล้วก็นำทางเลือกนั้นมากำหนดเป็นนโยบายโดยจะต้องจัดทำเป็นร่างนโยบายเสียก่อน การจัดทำร่างนโยบายควรประกอบด้วย หลักการและเหตุผล จุดมุ่งหมายและวัตถุประสงค์แนวทางและมาตรการ วิธีการดำเนินการ การกำหนดผู้รับผิดชอบที่จะดำเนินงานตามมาตรการที่กำหนดขึ้นให้ชัดเจน โดยจัดทำเป็นเอกสารเพื่อเสนอผู้มีอำนาจตัดสินใจอนุมัติและประกาศเป็นนโยบายต่อไป

12. การเสนอแนะกลยุทธ์ในการดำเนินนโยบาย โดยการเสนอแนะว่ารูปแบบ ขั้นตอนการปฏิบัติควรเป็นไปในรูปแบบใด จึงจะเหมาะสมกับสถานการณ์แวดล้อมที่เป็นจริงให้มากที่สุด เพื่อให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจในนโยบายได้พิจารณากำหนดเป็นแนวทางในการนำนโยบายสาธารณะไปสู่การปฏิบัติ

13. การอนุมัติและประกาศเป็นนโยบาย ในขั้นตอนของการตัดสินใจอนุมัติและประกาศเป็นนโยบายนั้นก็มีกิจกรรมย่อยที่จะต้องกระทำคือ การคัดเลือกข้อเสนอของนโยบาย การสร้างเสียงสนับสนุนทางการเมืองและการประกาศใช้นโยบายสาธารณะ

นโยบายและโครงการด้านการเคหะที่ผ่านมาของการเคหะแห่งชาติ

ประเทศไทยไม่มีนโยบายหรือแผนการเคหะแห่งชาติที่ครอบคลุม แต่แม้จะปราศจากกรอบการดำเนินงานดังกล่าว องค์การรัฐที่สำคัญสามแห่งคือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) การเคหะแห่งชาติ (กคช.) และสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) ก็ทำหน้าที่ดูแลจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ครัวเรือนที่มีรายได้น้อยและปานกลาง

การแทรกแซงของรัฐบาลไทยในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเริ่มขึ้นหลังสงครามโลกครั้งที่สอง ก่อนหน้านั้นที่อยู่อาศัยจัดเป็นเรื่องของปัจเจกบุคคลมากกว่าจะเป็นหน้าที่รับผิดชอบของรัฐ 1953 รัฐบาลไทยตั้ง ธอส. ขึ้นให้เป็นผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยและเป็นสถาบันการเงินเพื่อการเคหะ ในปี 1973 รัฐบาลได้ตั้ง กคช. เป็นรัฐวิสาหกิจ ภายใต้กระทรวงมหาดไทยและในปี 2003 เมื่อมีการปรับโครงสร้างกระทรวง กรมกอง และสำนักงานจำนวนมาก รัฐบาลจึงโยกย้าย กคช. มาสังกัดกระทรวงใหม่ คือ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์(พม.) กคช. กลายมาเป็นหน่วยงานสำคัญในการรับรองจัดหาที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะให้แก่ประชาชนชาวไทย เพื่อช่วยเหลือครัวเรือนที่มีรายได้น้อยและปานกลางที่อาศัยอยู่ในเขตเมือง (ในรูปแบบของการเช่าซื้อและการเช่า) ในฐานะรัฐวิสาหกิจ กคช. จึงปฏิบัติงานแบบกึ่งราชการ ซึ่งทำให้สามารถประกอบกิจการได้โดยมีความยืดหยุ่นมากกว่าในฐานะหน่วยงานรัฐภายใต้กระทรวงในสภาพปัจจุบันนี้ มีการคาดการณ์ว่าจะให้ กคช. บริหารตนเอง กคช. มีข้อได้เปรียบในการปฏิบัติงานแบบรัฐวิสาหกิจ แต่ท้ายที่สุดก็ต้องขึ้นตรงต่อ พม. ตั้งแต่แรกเริ่ม กคช. สามารถทำตามวัตถุประสงค์สองประการได้มาตลอด นั่นคือ การจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยและพยายามที่จะพึ่งพาตนเองให้ได้ในด้านการเงิน การบรรลุเป้าหมายสองประการนี้ในเวลาเดียวกันแสดงให้เห็นแล้วว่าไม่ใช่เรื่องง่าย เป้าหมายที่ดูขัดแย้งกันเองนี้ ส่งผลให้ กคช. กลายเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการแก้ไข “ปัญหาที่อยู่อาศัย” ซึ่งสั่งสมมาอย่างต่อเนื่องตามกาลเวลาในความพยายามแก้ไข “ปัญหา” ดังกล่าว กคช. ได้ใช้ทรัพยากรจำนวนมากในการพัฒนาแผน แผนยุทธศาสตร์ แนวทางแก้ไขและโครงการต่างๆ ตลอดระยะเวลาสี่สิบปีที่ผ่านมา แนวทางบางอย่าง เช่น การขจัดภาวะขาดแคลนที่อยู่อาศัยปรากฏขึ้นเป็นครั้งคราวในนโยบายรัฐ

ในรัฐบาลสมัย ม.ร.ว.คึกฤทธิ์ ปราโมช ประกาศเป็นครั้งแรกในประวัติศาสตร์ไทยว่าการขจัดภาวะขาดแคลนที่อยู่อาศัยเป็นเป้าหมายสำคัญของรัฐ รัฐบาลนี้แก้ไขปัญหาภาวะขาดแคลนที่อยู่อาศัยโดยสร้างที่อยู่อาศัยขึ้น 120,000 หน่วยระหว่าง 1976 ถึง 1980 โครงการดังกล่าวต้องอาศัยเงินสนับสนุนจำนวนมากจากรัฐ 1975 หลัง การหารือกับธนาคารโลก กคช. จึงพิจารณาทางเลือกอื่นๆ ของนโยบายการเคหะและตัดสินใจใช้แนวทางต่างจากเดิม เช่น การปรับปรุงชุมชน (ปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม) และโครงการแนว “site and service” (การสร้างที่อยู่อาศัยในระดับรายได้ของผู้มีรายได้น้อย โดยคำนึงถึงต้นทุนราคาที่ดินและสาธารณูปโภคพื้นฐาน) ซึ่งได้รับความนิยมในยุคนั้น ในขณะเดียวกัน กคช. ยังใช้แนวทางผสมผสานอื่นๆ เช่น

การสร้างอพาร์ทเมนต์ การจัดสรรที่ดินเพื่อพักอาศัยและโครงการพิเศษอื่นๆอย่างบ้านพักข้าราชการ

การปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม ถือเป็นส่วนสำคัญในงบประมาณประจำปีของ กคช. จนถึงปี 1996 ในปีดังกล่าว กิจกรรมต่างๆได้ถูกโอนไปยังองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น มีคนอย่างน้อยหนึ่งล้านคนที่เกี่ยวข้องทางใดทางหนึ่งกับโครงการครอบคลุมทั่วประเทศเหล่านี้ ทั้งปัจเจกบุคคล ครีวเรือนและชุมชน รวมถึงมีการประสานงานบริการของรัฐไปยังพื้นที่เหล่านี้ เป็นแนวทางครอบคลุมที่พบเห็นได้ไม่บ่อยนักในโครงการทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีเป้าหมายช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย

โครงการนี้ยังเป็นจุดเริ่มต้นของโครงการธุรกิจกู้ยืมขนาดย่อมในปี 1976 ซึ่งเป็นโครงการการเงินจุลภาคโครงการแรกในปี 1992 รัฐบาลได้ตั้งสำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง (UCDO) ขึ้นภายใต้ กคช. ขณะนั้นมีความเห็นว่าปัญหาความยากจนในเมืองต้องได้รับการแก้ไข โดยคิดค้นแบบจำลองแบบมีส่วนร่วมเพื่อกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ผ่านการอบรมแบบชุมชนและกลุ่มสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยสามารถปรับปรุงได้โดยการทำงานร่วมกับชุมชนผู้มีรายได้น้อยและการสร้างเครือข่ายชุมชน ในปี 2000 สำนักงานพัฒนาชุมชนเมืองถูกยุบรวมกับงบประมาณสำนักงานพัฒนาชนบทเพื่อเป็นองค์การมหาชนใหม่ชื่อว่า สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) พอช. ยังคงส่งเสริมการทำงานของสำนักงานพัฒนาชุมชนเมืองอย่างต่อเนื่อง เพื่อลดปัญหาความยากจนทั้งในเขตเมืองและเขตชนบท

นอกจากนี้ รัฐบาลยังส่งเสริมภาคเอกชนให้สร้างที่อยู่อาศัย โดยมีเป้าหมายเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ตั้งแต่ปี 2003 สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (สกท.) ได้เสนอสิทธิประโยชน์ให้แก่โครงการที่อยู่อาศัยของเอกชนในเขตการลงทุน ซึ่งมีราคาไม่เกิน 600,000 บาท ดังที่กล่าวไว้ในรายงานข้างต้นและในสมัยนายกรัฐมนตรีนายอภิสิทธิ์ เวชชาชีวะ (ที่หมดสมัยไปในปี 2011) ตกลงจะปรับเงื่อนไขโครงการที่อยู่อาศัยที่ส่งเสริมโดย สกท. โดยขยายเพดานราคาไปเป็น 1.2 ล้านบาทในบางเขตการลงทุนเพื่อเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจ

ถึงอย่างไรก็ตาม กคช. ยังคงเป็นผู้จัดสรรที่อยู่อาศัยหลักให้แก่ครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ปลายปี 2003 นายกรัฐมนตรี พ.ต.ท.ดร.ทักษิณ ชินวัตร เปิดตัว “โครงการบ้านหนึ่งล้านหลัง” (ค.ศ. 2003-2008) โดยภายใต้โครงการนี้ รัฐบาลเป็นผู้นำให้ กคช. สร้างที่อยู่อาศัย 600,000 หน่วย (โครงการบ้านเอื้ออาทร) และให้ พอช. ปรับปรุงอีก 300,000 หน่วยที่มีอยู่ในชุมชนแล้ว (โครงการบ้านมั่นคง) และอีก 100,000 หน่วยเป็นหน้าที่ของอส. ในการสนับสนุนทางการเงิน จุดประสงค์ของนโยบายนี้ คือเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ เพิ่มโอกาสทำกิน และจัดสรรการถือครองกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

เนื่องจากรัฐบาลไม่มีนโยบายการเคหะแห่งชาติที่ครอบคลุม หรือแนวทางรัฐที่เป็นหนึ่งเดียวในด้านที่อยู่อาศัย ปัญหาจึงยังคงมีอยู่ต่อไป โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับบทบาทของ กคช.

กคช. ถูกกดดันให้บรรลุเป้าหมาย 600,000 หน่วย ขอบเขตโครงการนี้อยู่นอกเหนือความสามารถในการบริหารของกคช. ผลคือสถานะทางการเงินของกคช.จึงเป็นที่น่าสงสัย

ในปี พ.ศ.2550 กคช.ร่วมมือกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอื่นๆทั้งผู้เชี่ยวชาญจากภาครัฐและเอกชน ประชาชนที่มีส่วนได้ส่วนเสียรวมถึงรัฐบาลเนเธอร์แลนด์ เพื่อจัดทำแผนที่เพื่อจัดทำแผนยุทธศาสตร์การเคหะแห่งชาติ ซึ่งต่อมาได้เสนอต่อคณะรัฐมนตรีและมีการอนุมัติให้จัดทำแผนยุทธศาสตร์การเคหะแห่งชาติพร้อมๆ กับนโยบายการเคหะแห่งชาติ

ในการดำเนินงานตามแผนยุทธศาสตร์ คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (กอกช.) จึงถูกจัดตั้งขึ้นตามที่ประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา วันที่ 29 พฤษภาคม 2551 หน้าที่สำคัญประการหนึ่งของ กอกช. คือตรวจสอบการจัดทำนโยบายการเคหะแห่งชาติระยะยาวที่มีความครอบคลุม แทนที่จะอาศัยนโยบายของแต่ละรัฐบาล แนวทางในการพัฒนานโยบายการเคหะแห่งชาติที่มีความครอบคลุมคือ ทำให้นโยบายการเคหะเป็นองค์ประกอบสำคัญในวาระการพัฒนาชาติส่งเสริมแผนพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภคที่จะนำไปสู่การพัฒนาที่อยู่อาศัย รับรองให้การเงินเพื่อการเคหะเข้าถึงกลุ่มคนทุกระดับรายได้ เสริมสร้างความสามารถและการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการพัฒนาและบริหารจัดการที่อยู่อาศัย จัดหาข้อมูลการเคหะให้แก่ประชาชน ปรับปรุงคุณภาพที่อยู่อาศัยและความเป็นอยู่ของประชากรไทยและสร้างมาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม

โครงการบ้านเอื้ออาทร (BEA)

ในปี พ.ศ.2546 รัฐบาลในสมัยนายกรัฐมนตรี พ.ต.ท.ดร.ทักษิณ ชินวัตร เป็นผู้ริเริ่มโครงการบ้านเอื้ออาทรขึ้น เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยที่ราคาเข้าถึงได้แก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยของประชากรทั่วประเทศ รัฐบาลกำหนดให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ร่วมกับกระทรวงการคลังเป็นผู้จัดทำโครงการและให้ กคช.เป็นผู้ดำเนินการ

โครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นโครงการเคหะชุมชนที่ออกแบบมาเพื่อให้ครัวเรือนรายได้น้อย สามารถเข้าถึงการมีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในชุมชนใหม่พร้อมความมั่นคงทางสังคมและส่วนบุคคล แม้ว่าโครงการนี้จะมุ่งเป้าไปที่การกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจ แต่ก็มีการจัดหากรรมสิทธิ์ที่ดินและที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงในชุมชนที่มีสาธารณูปโภคใหม่ นอกจากนี้ โครงการนี้ยังถูกออกแบบมาเพื่อลดและป้องกันการขยายตัวของชุมชนที่ไม่เป็นทางการหรือแหล่งเสื่อมโทรม ในความรับผิดชอบของกคช.ยังขยายรวมถึงการดูแลจัดการชุมชนต่างๆเป็นเวลาราว 10 ปีหลังจากแล้วเสร็จ ซึ่งเมื่อถึงเวลานั้นบริการต่างๆก็สามารถย้ายโอนไปให้ฝ่ายอื่นทำได้ ราคาของบ้านในโครงการบ้านเอื้ออาทรสามารถเข้าถึงได้ เพราะไม่ต้องวางเงินดาวน์ และไม่มีสิ่งสองสิ่งนี้ เป็นอุปสรรคสำคัญในการที่ครัวเรือนที่มีรายได้น้อยจะซื้อบ้านเป็นของตนเอง มีการสนับสนุนด้านสาธารณูปโภคและครัวเรือนเหล่านี้จะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย นอกจากนี้ กคช.ยัง

สามารถรักษามาตรฐานที่ดีในการออกแบบและก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่คงทนในสภาพแวดล้อมเหมาะสมสำหรับครัวเรือนที่มีรายได้น้อยอีกด้วย

เดิมทีเป้าหมายของโครงการบ้านเอื้ออาทร 15,000 บาทต่อเดือนหรือน้อยกว่า แต่รายได้ต่อเดือนที่เป็นข้อจำกัดนี้ขยับเพิ่มขึ้นแทบทุกปี เพื่อเพิ่มจำนวนของครัวเรือนในโครงการนี้ให้มากขึ้นจนถึงปี 2009 ข้อจำกัดรายได้ต่อเดือนของกลุ่มเป้าหมายเพิ่มมาอยู่ที่ 40,000 บาท (หรือต่ำกว่า) ก่อนหน้านั้น กคช. ใช้ที่ดินของตนเองในการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร แต่ทำสัญญาก่อสร้างกับหน่วยงานภายนอกโครงการที่อยู่ใกล้กลางเมืองและศูนย์กลางอุตสาหกรรมได้รับความนิยมน้อย โดยเฉพาะบ้านที่สร้างบนผืนดินสาธารณะที่ดินของ กคช. อย่างไรก็ตามหลังจากปีแรก การดำเนินงานของโครงการบ้านเอื้ออาทรก็ถูกเปลี่ยนเป็นระบบการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ”โดย กคช. เป็นผู้กำกับควบคุมการก่อสร้างแทนดำเนินการเอง

โครงการบ้านเอื้ออาทรทั้งหมดมีการนำเทคโนโลยีใหม่มาใช้ในการก่อสร้าง จากแบบอาคารที่เป็นมาตรฐาน สร้างเป็นโครงสร้างบ้านคอนกรีตแบบหล่อในที่ขนาดใหญ่ ซึ่งส่งผลให้มีการใช้เทคโนโลยีนี้แพร่หลายมากขึ้นในงานพัฒนาที่ดินโดยภาคเอกชนทั้งในประเทศและต่างประเทศ ปัจจุบัน กคช. ได้ดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรเสร็จสิ้นแล้ว เป้าหมายเดิมของโครงการคือ 600,000 หน่วยถูกลดลงเหลือ 281,525 หน่วย โดยมีบ้านประมาณ 239,200 หน่วยที่สร้างแล้วเสร็จและที่เหลือเป็นส่วนที่ยังสร้างไม่เสร็จ

ดังนั้น รัฐบาลเป็นผู้สนับสนุนเงินจำนวน 80,000 บาทจากทั้งหมด 470,000 บาท เงินช่วยเหลือนี้จ่ายเป็นค่าสาธารณูปโภคและเมื่อหักกลับแล้วจะเหลือราคาขาย 390,000 บาท โดยที่ผู้ซื้อกู้ยืมส่วนที่เหลือจากธนาคารมาใช้ในการก่อสร้าง ไม่มีการวางเงินดาวน์และผู้ซื้อสามารถขอสินเชื่อจาก ธอส. หรือ ธกส. ก็ได้ กคช. จะเป็นผู้ค้าประกันในช่วงห้าปีแรกและ กคช. จะเสนอโครงการเช่าซื้อให้แก่ผู้ขอสินเชื่อที่ไม่ได้รับการอนุมัติเนื่องจากไม่มีประวัติข้อมูลเครดิต

บทสรุป

รัฐบาลได้มีนโยบายให้การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยภายใต้โครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 601,727 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี โดยประมาณเงินลงทุน 273,209.125 ล้านบาท ซึ่งได้จากเงินอุดหนุนจากรัฐบาล 50,715.926 ล้านบาท และเงินกู้ 222,493.199 ล้านบาทซึ่งภายหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จและดำเนินการบรรจุผู้อยู่อาศัยเรียบร้อยแล้ว การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการประสานงานกับกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เพื่อให้เกิดการจัดตั้งองค์กรชุมชนขึ้นเพื่อบริหารชุมชน โครงการในรูปแบบสหกรณ์หรือรูปแบบอื่นๆ โดยจัดให้มีการฝึกอบรมให้ความรู้ด้านการบริหารชุมชน การจัดระเบียบชุมชน การพัฒนาชุมชน รวมถึงการถ่ายทอดประสบการณ์การแก้ปัญหาของการเคหะแห่งชาติและองค์กรอื่นๆ ที่ประสบความสำเร็จให้แก่องค์กรที่จัดตั้งขึ้นเพื่อเตรียม

ความพร้อมในการบริหารชุมชนภายหลังจากที่การเคหะแห่งชาติบริหารโครงการในระยะเวลา 5 ปีแรก และเตรียมการถ่ายโอนกรรมสิทธิ์ให้องค์การบริหารส่วนท้องถิ่นเข้ามาดูแลระบบสาธารณูปโภคของชุมชนในท้องถิ่นนั้นๆ ทั้งนี้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จะดำเนินการสนับสนุนการบริหารชุมชน โดยเน้นกระบวนการการมีส่วนร่วมของทุกส่วนฝ่ายในการบริหารและพัฒนาชุมชนของตนเองและเสริมสร้างจิตสำนึกการอยู่ร่วมกันอย่างเอื้ออาทร

เอกสารอ้างอิง

- จุมพล หนิมพานิช. (2549). *การวิเคราะห์นโยบาย : ขอบข่าย แนวคิด ทฤษฎีและกรณีตัวอย่าง พิมพ์ครั้งที่ 3*. นนทบุรี: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช.
- ไชยยนต์ ชากรกุล. (2545). *ยุทธศาสตร์การปรับโครงสร้างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนา เศรษฐกิจประเทศไทยยั่งยืน*. กรุงเทพฯ: วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร.
- ณดา จันทรสม, สิทธิเดช นิลสัมฤทธิ์, วัฒนา พัฒนพงษ์, พลาพรรณ คำพรรณ, และมนตรี เกิดมีมูล. (2550). *คุณภาพชีวิตของคนไทยในบริบทของการเปลี่ยนแปลง*. กรุงเทพฯ: สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- ปกรณ ปรียากกร. (2538). *เอกสารประกอบคำบรรยายวิชา รศ. 640. นโยบายสาธารณะและการวางแผน*. กรุงเทพฯ.
- ปรีดิยาธร เทวกุล. (2550). *ยุทธศาสตร์ชาติเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย*. ครั้งที่ 1 กรุงเทพฯ: ฝ่ายวิชาการและพัฒนาที่อยู่อาศัยการเคหะแห่งชาติ.
- พงษ์ศักดิ์ ชิวขรัตน์. (2548). *บทวิเคราะห์นโยบายที่อยู่อาศัยของประเทศไทย*. เอกสารประกอบการอภิปราย เรื่องความคิดเห็นของหน่วยงานราชการและผู้ทรงคุณวุฒิต่อนโยบายที่อยู่อาศัยประเทศไทย กรุงเทพฯ: ธนาคารอาคารสงเคราะห์.
- โยธิน แสงดี. (2548). *“การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรในครัวเรือนไทย”*. วารสารประชากรและการพัฒนาของสถาบันวิจัยประชากรและสังคม. มหาวิทยาลัยมหิดล.
- วิเชียร ชื่นชอบ. (2548). *เอกสารประกอบการบรรยายวิชานโยบายสาธารณะ*. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง. สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- อคิน รพีพัฒน์. (2542). *ชุมชนแออัด: องค์ความรู้กับความเป็นจริง*. กรุงเทพฯ: สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย (สกว.).
- Beard, A.V. (2007). “Household Contributions to Community Development in Indonesia,” *World Development*, 35(4), 607-625.

- Bellagio, Housing. & Declaration. (2005). *"Housing as an Instrument of Economic and Social Development."* The Bellagio Housing Conference organized by the Joint Center for Housing Studies of Harvard University supported by the Rockefeller.
- Cella, D.F. (1994). *"Quality of life: Concepts and definition"*. Journal of Pain and Symptom Management, 9(3), 186-192.
- Dror, Y. (1968). *Public Policy-making Re-examined*. San Francisco, CA: Chandles.
- Fayers, P. & Bottomley A. (2002). *"Quality of life research within the EORTC—the EORTC QLQ-C 30."* European Journal of Cancer, 38(4), 125-133.
- Lindblom, Charles E. (1980). *The Policy Making Process*. (2nd ed). New Jersey: Prentice-Hall.
- Mandzuk, L.L. & McMillan, D.E. (2005). *"Concept analysis of quality of life."* Journal of Orthopedic Nursing, 9(1), 12-18.
- McKenna, S.P. (1997). *"Measuring quality of life in schizophrenia."* European Psychiatry, 12(3), 267-274.
- Pais-Ribeiro, J.L. (2004). *"Quality of life is a primary end-point in clinical settings."* Clinical Nutrition, 23(1), 121-130.
- Ripley, Randall B. & Franklin, Grace A. (1982). *Bureaucracy and Policy Implementation*. Illinois: The Dorsey.
- Yung-Jaan, L. (2008). *"Subjective quality of life measurement in Taipei."* Building and Environment, 43(7), 1205-1215.