

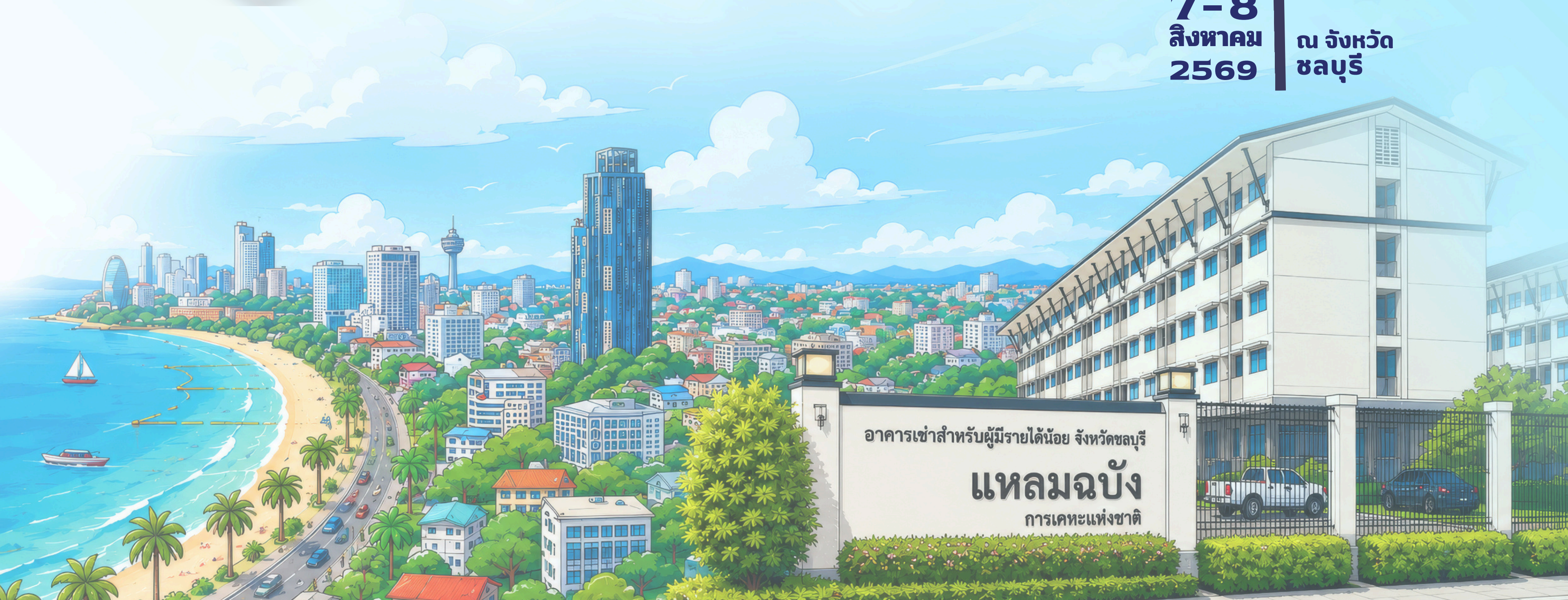


“ผู้ว่าฯ มีเรื่องมาแล้ว”

โครงการสื่อมวลชนสัญจรและ
เยี่ยมชมอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย จังหวัดชลบุรี (แหลมฉบัง)

7-8
สิงหาคม
2569

ณ จังหวัด
ชลบุรี



ประเด็น

1. การพัฒนาที่อยู่อาศัย บ้านเคหะเพื่อคนไทย
2. การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Senior Complex) จังหวัดชลบุรี
3. โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง, กุ่มสองห้อง, รามอินทรา, ห้วยขวาง
4. การแต่งตั้ง คกก.กคช.
5. การบริหารทรัพย์สินเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและมูลค่าสูงสุดขององค์กร
6. การขับเคลื่อน “พลังงานสะอาด”



1. การพัฒนาที่อยู่อาศัย บ้านเคหะเพื่อคนไทย



ที่มาและนโยบาย

- การเคหะแห่งชาติ (กคช.) ขับเคลื่อนตามนโยบายกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (พม.)
- มุ่งส่งเสริม ความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัย ให้ประชาชนทุกกลุ่มเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ ในราคาที่เหมาะสม
- สอดคล้องกับวิสัยทัศน์

“คนไทยทุกคนมีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่วและมีคุณภาพชีวิตที่ดีในปี 2579”

ที่ดินพัฒนาโครงการ



- กคช. เป็นเจ้าของ
- ที่ดินของหน่วยงานรัฐ
- เอกชน

ประเภทโครงการ



- โครงการประเภทขายเชิงสังคม
- โครงการประเภทขายเชิงพาณิชย์
- โครงการเช่าระยะยาว

กลุ่มเป้าหมาย



กลุ่มผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางขึ้นไป

วัตถุประสงค์

เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยตอบสนองความต้องการของประชาชน
ทุกกลุ่มเป้าหมายให้ได้เข้าถึงที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในระดับราคาที่รับ
ภาระ



แนวทางการดำเนินโครงการ 3 รูปแบบ

- 1 กคช.ดำเนินการเอง
 - ตั้งแต่การออกแบบ วางผัง การตลาด และจัดหาเงินลงทุน
 - (โครงการระยะที่ 2-5)
- 2 Design & Build
 - จ้างออกแบบควบคุมก่อสร้าง พร้อมจัดหาแหล่งเงินทุน
 - (โครงการระยะที่ 1 จำนวน 5 โครงการ)
- 3 ร่วมลงทุนภาครัฐและเอกชน (PPP)
 - ตามพระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. 2562



นำเสนอโครงการต่อคณะรัฐมนตรี ในปี 2570

นำเสนอโครงการต่อคณะรัฐมนตรี ในปี 2571-2575

ระยะที่

1

จำนวน 5 โครงการ
4,102 หน่วย

โครงการบ้านเคหะเพื่อคนไทย ระยะที่ 1/1

- 1) โครงการ จ.เชียงใหม่ (หนองหอย)
จำนวน 553 หน่วย
- 2) โครงการ กรุงเทพฯ (ร่มเกล้า)
จำนวน 1,269 หน่วย
- 3) โครงการ จ.ปทุมธานี (รังสิตคลอง 5)
จำนวน 104 หน่วย
- 4) โครงการ จ.ปทุมธานี (รังสิต คลอง 4)
จำนวน 480 หน่วย
- 5) โครงการ จ.ชลบุรี (บางละมุง)
จำนวน 1,696 หน่วย

ผลการดำเนินงานในปัจจุบัน :

อยู่ระหว่างคณะทำงานเชิงนโยบายฯ ทบทวนรายละเอียด และการเงินโครงการ โดยคาดว่าจะนำเสนอ ครม. ภายในเดือน มี.ค.70

หมายเหตุ แผนพัฒนาระยะถัดไป ระยะที่ 1/2- 1/3

จำนวนประมาณ 6,909 หน่วย

ระยะที่

2

จำนวน 4 โครงการ
2,155 หน่วย

โครงการบ้านเคหะเพื่อคนไทย ระยะที่ 2/1

- 1) โครงการฯ จ.เชียงใหม่ (ในท้าวพาริ)
จำนวน 516 หน่วย
- 2) โครงการฯ จ.สมุทรสาคร (สี่วาพาสวัสดิ์)
จำนวน 292 หน่วย
- 3) โครงการฯ จ.สมุทรปราการ (บางปู)
จำนวน 702 หน่วย
- 4) โครงการฯ จ.สมุทรปราการ (เทพารักษ์ 4)
จำนวน 645 หน่วย

ผลการดำเนินงานในปัจจุบัน :

อยู่ระหว่างเตรียมข้อมูลเพื่อสำรวจความต้องการทางตลาด (Market Sounding) จำนวน 3 โครงการ และอยู่ระหว่างทบทวนรายละเอียด และการเงินโครงการ จำนวน 1 โครงการ โดยคาดว่าจะนำเสนอ ครม. ภายในเดือน เม.ย.70

หมายเหตุ แผนพัฒนาระยะถัดไป ระยะที่ 2/2- 2/5

จำนวนประมาณ 4,844 หน่วย

ระยะที่

3

จำนวน 45 พื้นที่
10,906 หน่วย

1) โครงการบ้านเคหะเพื่อคนไทย ระยะที่ 3/1

จำนวน 24 โครงการ 6,444 หน่วย

2) โครงการบ้านเคหะเพื่อคนไทย ระยะที่ 3/2

จำนวน 21 โครงการ 4,462 หน่วย

ผลการดำเนินงานในปัจจุบัน :

ปัจจุบันอยู่ระหว่างออกแบบวางผังและวิเคราะห์การเงินโครงการ โดยคาดว่าจะนำเสนอ ครม. เพื่อขออนุมัติจัดทำโครงการในเดือนเมษายน 2570/ ตุลาคม 2570

ระยะที่

4-5

ระยะที่ 4-5
จำนวนประมาณ 27,140 หน่วย

1) โครงการบ้านเคหะเพื่อคนไทย ระยะที่ 4/1-4/5

จำนวนประมาณ 21,861 หน่วย

2) โครงการบ้านเคหะเพื่อคนไทย ระยะที่ 5/1

จำนวนประมาณ 5,279 หน่วย

กคช.ได้มีการประชุมคัดเลือกที่ดินเพื่อพิจารณาพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการพัฒนาโครงการ ระหว่างปี 2570-2575 ในเบื้องต้น เพื่อประกอบการจัดทำแผนวิสาหกิจของ กคช. ปี 2570-2575 และเพื่อเป็นทิศทางในการพัฒนาโครงการของ กคช.ในเบื้องต้น

5

หมายเหตุ : ในปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการจัดทำข้อมูลโครงการ ทั้งนี้ อาจมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ และจำนวนหน่วย ตามความเหมาะสม และสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน

2. การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Senior Complex) จังหวัดชลบุรี



วัตถุประสงค์โครงการ

- ส่งเสริมที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับทุกช่วงวัย โดยเฉพาะผู้สูงอายุ
- รองรับการเข้าสู่สังคมสูงวัย
- จัดหาที่อยู่อาศัยในราคาที่เข้าถึงได้
- สนับสนุนนโยบายด้านสวัสดิการและความเท่าเทียมในการเข้าถึงที่อยู่อาศัย



ที่ตั้งโครงการ

ทิศเหนือ: ติดกับสถานสงเคราะห์เด็กชายบ้านบางละมุง ศาลาเจ้าแม่ลิ้ม

ทิศตะวันออก: สถาบันคุ้มครองและพัฒนาคนพิการการุญเวชมิ์ ถ.สุขุมวิท

ทิศใต้: ศูนย์ฝึกอบรมพัฒนาบุคลากรและสวัสดิการ The Cop Seminar & Resort

ทิศตะวันตก: เชื้อนกพันตลิ่งพัง หาดกระทิงลาย อ่าวไทย

ระดับของพื้นที่: ระดับของพื้นที่มีลักษณะลาดเอียงจากถนนสุขุมวิทไปด้านติดกับทะเล

ที่ดินทั้งหมด

ประเภทที่ดิน: ที่ราชพัสดุ (กรมธนารักษ์)

ผู้ใช้ประโยชน์: กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (5 กรม 1 สำนัก)

ขนาดที่ดิน: 667 ไร่

ที่ดินโครงการ

ประเภทที่ดิน: ที่ราชพัสดุ (กรมธนารักษ์) ชบ.219

ผู้ใช้ประโยชน์: สำนักปลัดกระทรวง พม.

อนุญาตใช้ที่ดิน: กค.0305/13358 ลว. 4 ก.ย. 61 กรมธนารักษ์ อนุญาตให้กรมกิจการผู้สูงอายุใช้ที่ดินเพื่อดำเนินโครงการ Senior Complex บางละมุง
ขนาดที่ดิน: 48-1-42 ไร่

ขออนุญาตใช้ที่ดินเพิ่มเติม: ประมาณ 2-0-25 ไร่

สำหรับทำถนนขนาด 8 เมตร ระยะทาง 410 เมตร และระบบระบายน้ำของโครงการ Senior Complex บางละมุง



ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ผังเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) พ.ศ. 2562

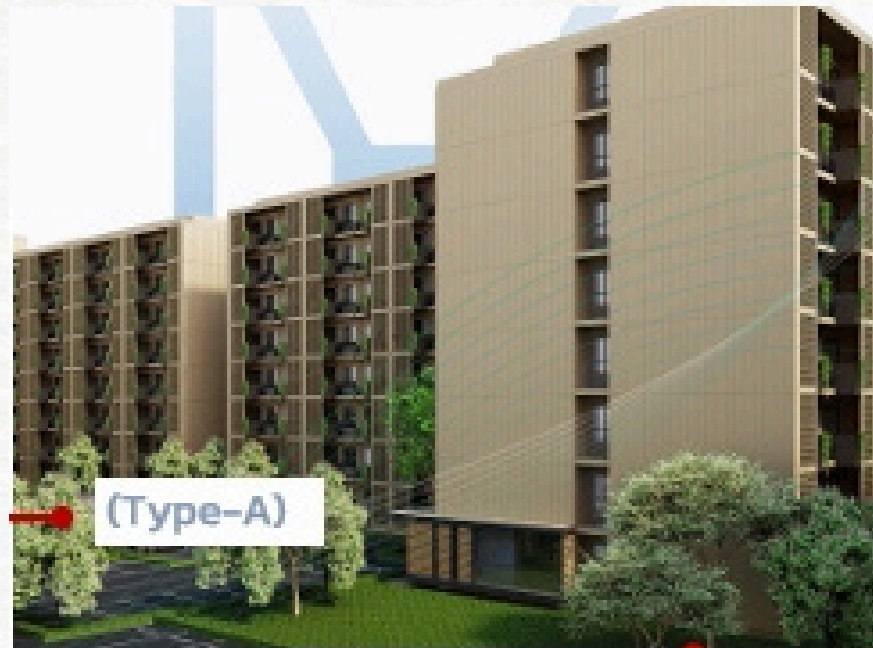
ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภท ม. 48 ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทชุมชนเมือง

การใช้ประโยชน์ที่ดิน: สิทธิการเช่า 30+30 ปี

การเคหะแห่งชาติ ขอยกเว้นการยกกรรมสิทธิ์อาคาร

ให้กระทรวงการคลัง เมื่อสัญญาเช่าครบอายุ 30 ปี และขอให้กรมธนารักษ์จัดทำหนังสือ แสดงเจตนาจํานองที่ราชพัสดุ ต่อธนาคารผู้ให้สินเชื่อเพื่อเป็นหลักประกันในการกู้ยืมของลูกค้ในคราวเดียวกัน

แนวคิดการออกแบบ Universal Design (การออกแบบเพื่อทุกคน)



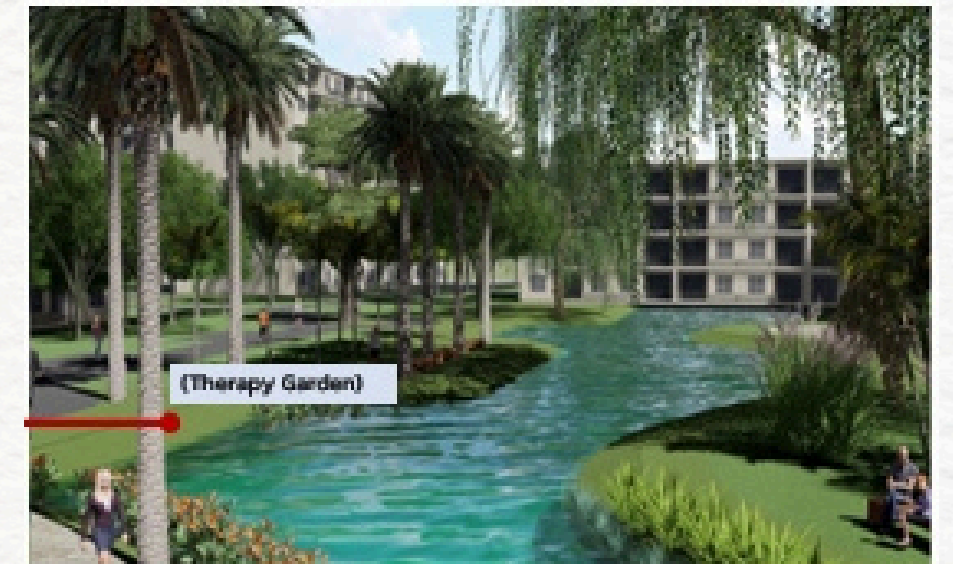
รองรับผู้ใช้งานทุกเพศ ทุกวัย

เน้นความสะดวก ปลอดภัย และการเข้าถึง
ให้ความสำคัญกับผู้สูงอายุเป็นหลัก

พื้นที่กิจกรรม

Active Activity : พื้นที่ออกกำลังกายและกิจกรรมเคลื่อนไหว

Passive Activity : พื้นที่พักผ่อน ผ่อนคลาย และกิจกรรมสงบ



3. โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ทุ่งสองห้อง, รามอินทรา, ห้วยขวาง



โครงการ Din-Daeng Smart City

โครงการนี้ภายใต้แผนยุทธศาสตร์ของการเคหะแห่งชาติ ยุทธศาสตร์ที่ 3 การฟื้นฟูชุมชนเมือง พัฒนาเมืองใหม่ ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

วัตถุประสงค์

- ฟื้นฟูอาคารพักอาศัยที่เสื่อมสภาพ
- ยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย
พัฒนาชุมชนให้เป็นเมืองน่าอยู่และทันสมัย

ภาพรวมโครงการ

- ครม. เห็นชอบแผนแม่บท เมื่อ 17 สิงหาคม 2559
- พัฒนาที่อยู่อาศัยรวม 20,292 หน่วยรองรับผู้สูงอายุเดิม 6,546 หน่วย
- รองรับผู้สูงอายุใหม่ 13,746 หน่วย

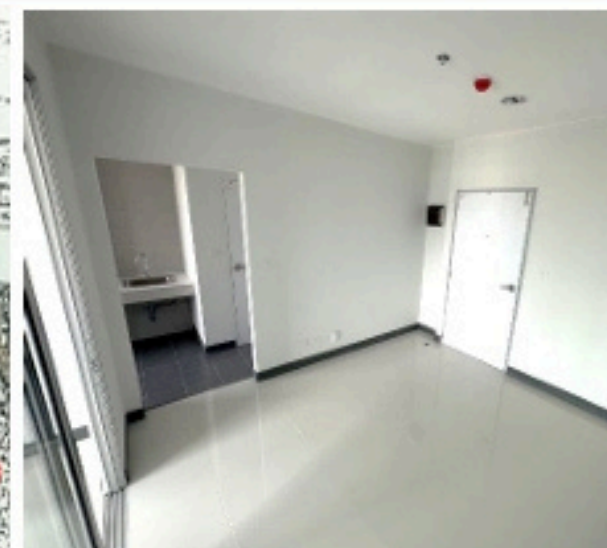
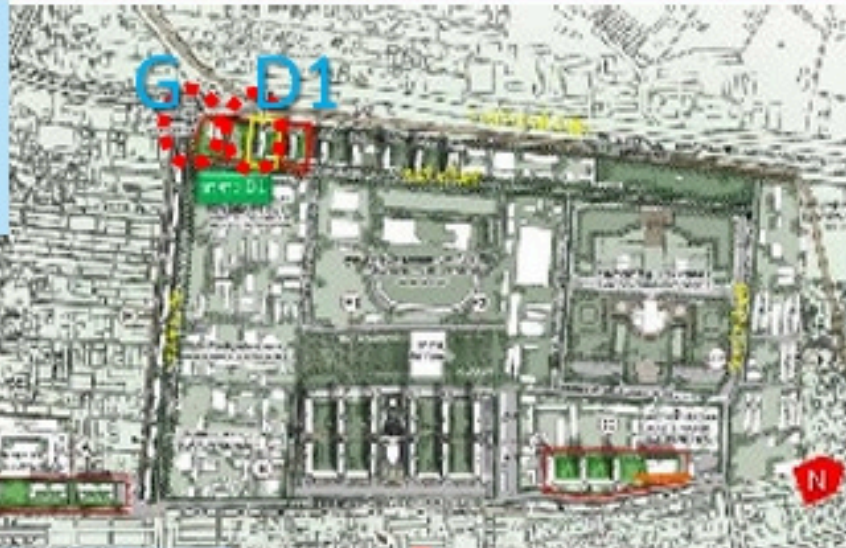


โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โครงการฯ ระยะที่ 1 (อาคาร G) และ 2 (อาคาร D1) ก่อสร้างแล้วเสร็จ



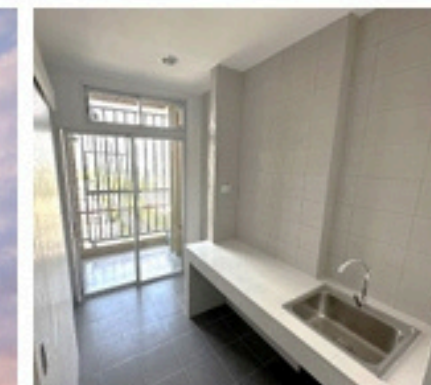
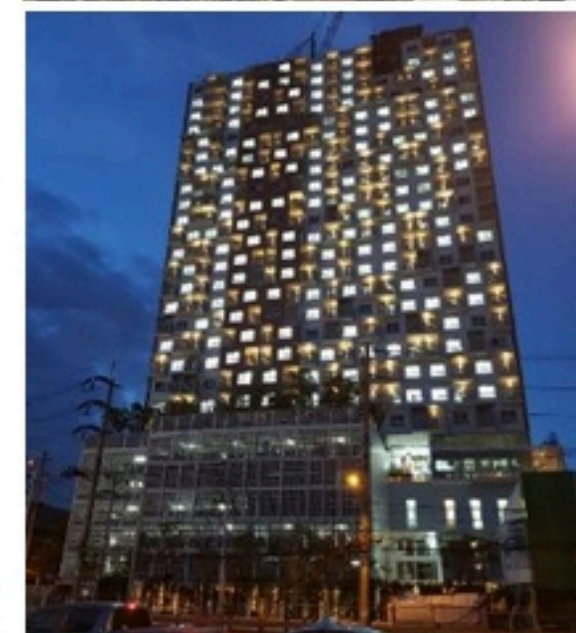
G

- ที่ตั้งโครงการ ถนนมิตรไมตรี
- รูปแบบโครงการ อาคารพักอาศัยสูง 28 ชั้น จำนวน 334 หน่วย



D1

- ที่ตั้งโครงการ ถนนมิตรไมตรี
- รูปแบบโครงการ อาคารพักอาศัยสูง 35 ชั้น จำนวน 612 หน่วย



ความคืบหน้าการก่อสร้าง

อาคาร D1 ก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือน กุมภาพันธ์ 2567

อาคาร G ก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือน เมษายน 2561

โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงการฯ ระยะที่ 2 และ 3 (อาคาร A1 และ อาคาร D2)

- ที่ตั้งโครงการ ถนนจตุรทิศ (ติดกับบีงมัทกะสัน)
- รูปแบบโครงการ อาคารพักอาศัยสูง 32 ชั้น จำนวน 635 หน่วย



ทัศนียภาพจำลอง อาคาร A1

ความคืบหน้างานก่อสร้าง ณ
วันที่ 12 ก.ค. 69
ก่อสร้างได้ 64.36 %



อาคาร A1 กำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2569



1 ธ.ค. 2561 17:09:45

โครงการ อาคารพักอาศัยแปลง A1

D2

- ที่ตั้งโครงการ ติดกับอาคาร D1 ถนนมิตรไมตรี
- รูปแบบโครงการ อาคารพักอาศัยสูง 35 ชั้น จำนวน 612 หน่วย



อาคาร D1 (ระยะที่ 2)

อาคาร D2 (ระยะที่ 3)

อาคาร D2
กำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2570



ความคืบหน้างานก่อสร้าง ณ
วันที่ 12 ก.ค. 69
ก่อสร้างได้ 32.46 %



12

โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงที่อยู่ระหว่างดำเนินการตามแผนแม่บทโครงการฯ ระยะที่ 3และ4 (อาคาร C1-C4)

โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง แปลง C (รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 4)

อาคาร C2 – C4

(สูง 26 ชั้น อาคารละ 544 หน่วย รวม 1,632 หน่วย)

จะก่อสร้างภายหลังจากอาคาร C1 ก่อสร้างแล้วเสร็จ

คาดว่าจะเริ่มรื้อถอนและก่อสร้างในปี 2572 แล้วเสร็จในปี 2574 และ 2575

โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง แปลง C (รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 3)

อาคาร C1 (สูง 34 ชั้น 816 หน่วย)

อยู่ระหว่างการประกาศเชิญชวนหาผู้รับจ้าง
ก่อสร้าง

คาดว่าจะเริ่มรื้อถอนและก่อสร้างในปี 2569 แล้ว
เสร็จในปี 2572

พื้นที่จัดทำเป็นตลาด (ระยะที่ 4)

ถนนประชาสงเคราะห์

แพลตฟอร์ม 9

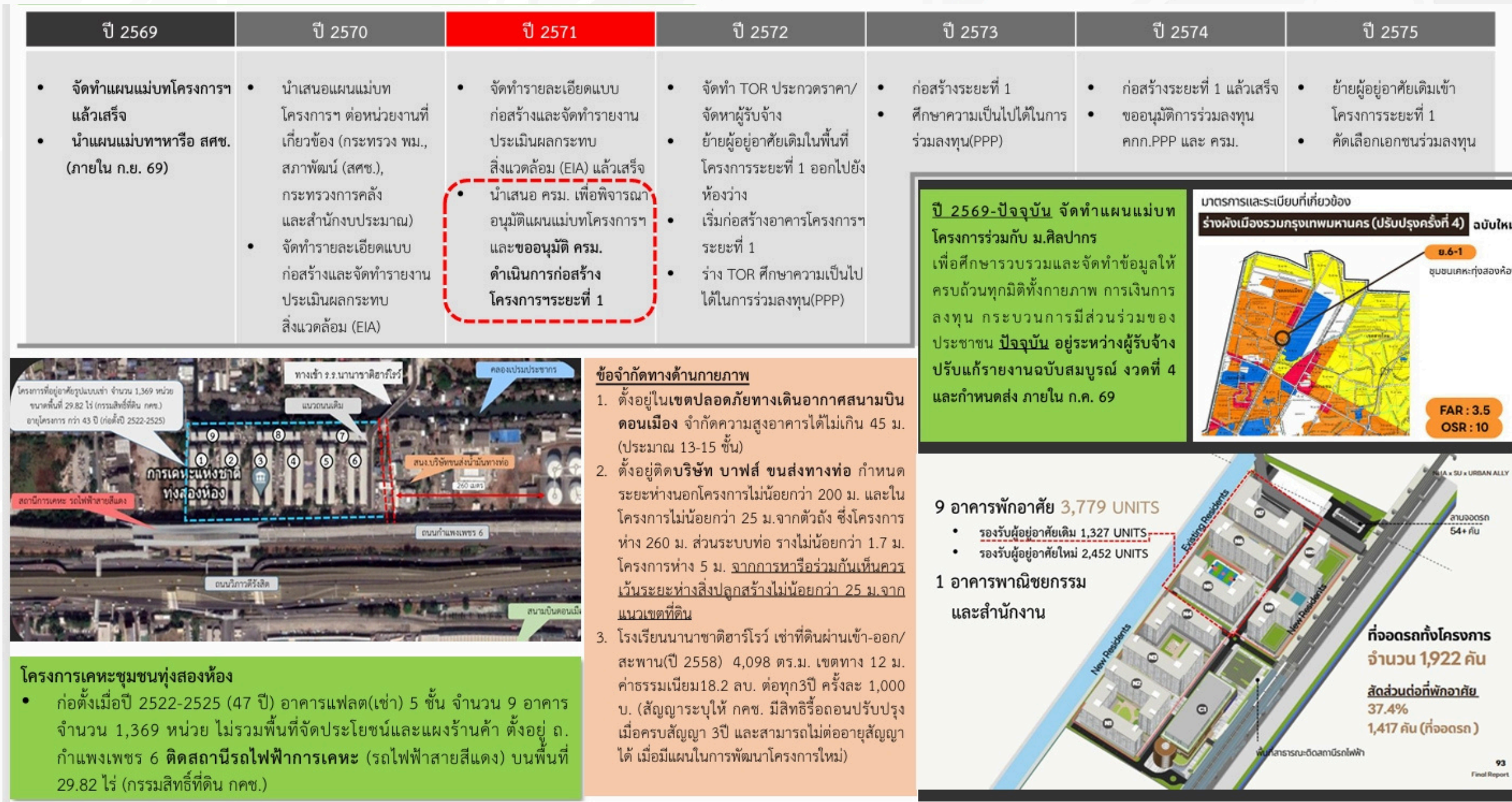
โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนทุ่งสองห้อง

ปี 2568

- ปรับปรุงผลการศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น
- จัดทำข้อมูลประกอบการจัดทำแผนแม่บทโครงการ ตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการที่เกี่ยวข้อง

ปี 2569 – ปัจจุบัน

- จัดทำ แผนแม่บทโครงการ ร่วมกับมหาวิทยาลัยศิลปากร
- ผู้รับจ้างนำเสนอรายงานฉบับสมบูรณ์ และอยู่ระหว่างปรับปรุง คาดแล้วเสร็จ กรกฎาคม 2569
- จัดประชุมเผยแพร่ผลการศึกษาเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2569
- ประชุมหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อบูรณาการข้อมูลด้านกายภาพ สังคม และจัดทำแผนดำเนินงานร่วมกัน



โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนรามอินทรา

ปี 2568

- ศึกษาและสำรวจความคิดเห็นร่วมกับ บริษัท ซูเปอร์โพล จำกัด
- ติดตามเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ 480 หน่วย (98%) จากทั้งหมด 490 หน่วย
- ผลสำรวจความคิดเห็น
 - ☒ เห็นด้วย 89%
 - ☒ ไม่เห็นด้วย 9%
 - ☐ ไม่ให้ความร่วมมือ 2%
- ปัจจุบันยังคงติดตามเจ้าของกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง

การดำเนินงาน ปี 2569 – ปัจจุบัน

การศึกษาและทบทวนแผนแม่บท

- ดำเนินการร่วมกับ บริษัท เบทเทอร์ สเปซ จำกัด
- ส่งมอบรายงานขั้นต้นแล้ว และอยู่ระหว่างจัดทำรายงานขั้นต่อไป
- คาดส่ง รายงานฉบับสมบูรณ์ ภายในเดือนพฤศจิกายน 2569

การมีส่วนร่วมและความคืบหน้า

- จัดประชุม Kick-off และประชุมชี้แจง/Workshop กับชุมชน
- นำเสนอแผนดำเนินโครงการต่อที่ประชุมผู้บริหารระดับสูง เมื่อ 17 มิถุนายน 2569 ซึ่งที่ประชุมรับทราบ

ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575
• จัดทำทบทวนแผนแม่บทโครงการฯ	• จัดทำทบทวนแผนแม่บทโครงการฯ แล้วเสร็จ • ขอความเห็นแผนแม่บทโครงการฯ ต่อสภาพัฒนา (สศช.) • สรุปผลการดำเนินงานฯ เสนอผู้บริหารระดับสูง	• นำเสนอแผนแม่บทโครงการฯ ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (กระทรวง พม., สภาพัฒนา (สศช.), กระทรวงการคลัง และสำนักงานปรมาณู) • นำเสนอ ครม. เพื่อพิจารณาอนุมัติแผนแม่บทโครงการฯ	• จัดทำรายละเอียดแบบก่อสร้าง และจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)	• จัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) แล้วเสร็จ	• ขออนุมัติ ครม. ดำเนินการก่อสร้างโครงการระยะที่ 1	• จัดทำ TOR ประมวลราคา/จัดหาผู้รับจ้าง • เริ่มก่อสร้างอาคารโครงการฯ ระยะที่ 1

ปี 2568 งานจ้างการศึกษาและสำรวจความคิดเห็นต่อโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนรามอินทรา: บริษัท ซูเปอร์โพล จำกัด ดำเนินงานในการติดตามเจ้าของกรรมสิทธิ์ ในช่วงปี 2567-2568 ผลการสำรวจสามารถเข้าถึงได้ 480 หน่วย คิดเป็น 98% จากทั้งหมด 490 หน่วย เห็นด้วยกับโครงการ 89% ไม่เห็นด้วย 9% และไม่ให้ความร่วมมือ 2%

ปี 2569-ปัจจุบัน โครงการศึกษาและทบทวนแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนรามอินทรา : บริษัท เบทเทอร์ สเปซ จำกัด ลงนามในสัญญาวันที่ 25 มีนาคม 2569 ระยะเวลา 240 วัน แบ่งเป็น 4 งวด ปัจจุบัน อยู่ระหว่างจัดทำรายงานขั้นกลาง งวดที่ 2 โดยกำหนดส่งรายงานฉบับสมบูรณ์ (งวด 4) ภายใน พ.ย. 69

การดำเนินงานด้านกระบวนการมีส่วนร่วม โดยกองพัฒนาชุมชนฟื้นฟูและพัฒนาเมือง

- ก.ค.69 – ธ.ค. 69 จ้างสำนักงานวัดกรรมเพื่อความยั่งยืน สถาบันพระปกเกล้า ดำเนินการเข้าพบเจ้าของกรรมสิทธิ์จำนวน 51 หน่วย เพื่อสร้างพื้นที่ปลอดภัย เปิดเวทีรับฟัง สร้างความเข้าใจอย่างยั่งยืน พร้อมจัดทำรายงานสรุปถอดบทเรียน
- ม.ค. 70 – ก.ย. 70 นำประเด็นและข้อสรุปถอดบทเรียนของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ได้จากสถาบันพระปกเกล้ามาศึกษาความเป็นไปได้ และศึกษาแนวทางด้านกฎหมาย เพื่อขับเคลื่อนงานฟื้นฟูชุมชนรามอินทรา

โครงการเคหะชุมชนรามอินทรา

- จัดสร้างตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2519 (50ปี) โครงการตั้งอยู่บน ถนนอินทรา ต.ท่าแร้ง เขตบางเขน กทม. ระหว่าง สถานีรามอินทรา กม.4 และมัยลาภ โดยมีระยะห่าง 300 เมตร พื้นที่รวม 52,045 ไร่ ประกอบด้วย หน่วยที่พักอาศัยและพาณิชย์อาคารแฟลต(เช่าซื้อ) 490 หน่วย ผู้ซื้อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้อง และเช่าที่ดิน กคช. ในส่วนบ้านแถว 322 หน่วย ผู้ซื้อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งบ้านและที่ดิน โดยพื้นที่ในการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมืองมีขนาด 19.6 ไร่ ไม่รวมบ้านแถวประมาณ 32 ไร่ (จากผลการตอบแบบสอบถามศึกษาโดย บ.เอ เซเวน และจากการสอบถามความต้องการ ณ ปัจจุบัน บ้านแถวไม่เข้าร่วมโครงการ)

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน กรุงเทพมหานคร ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 4 พื้นที่ สีส้ม (ย.6-6) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง FAR 3.5 OSR 10% กรณีได้ Bonus สูงสุด 25% จะได้ FAR เพิ่มขึ้นเป็น 4.375 สามารถพัฒนาพื้นที่ตัวอาคารอยู่อาศัยรวม อาคารพาณิชย์ สำนักงาน ได้เกิน 10,000 ตร.ม. กรณีเขตทาง 30 ม.ขึ้นไป และอยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟ

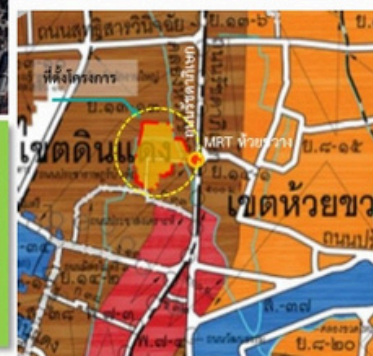
ปัญหาและอุปสรรค โครงการมีลักษณะเช่า-ซื้อ โดยพื้นที่ส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ กคช. ส่วนห้องพักอาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อยู่อาศัย ส่งผลให้ห้องพักบางส่วนถูกปล่อยเช่าให้บุคคลภายนอก บางส่วนถูกปล่อยร้าง หรือไม่สามารถติดตามเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ ซึ่งสิทธิตามกฎหมายเจ้าของกรรมสิทธิ์ต้องยินยอม 100%

โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนหัวขวง

ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575
ได้เริ่มการวิเคราะห์ข้อมูลแนวทางการจัดวางผังโครงการ จากผลการศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น	- ดำเนินการจัดทำแผนแม่บทโครงการ - ได้รายงานขั้นต้น โครงการศึกษาเพื่อจัดทำแผนแม่บทโครงการ	จัดทำแผนแม่บทโครงการฯ แล้วเสร็จ	- นำเสนอแผนแม่บทโครงการฯ ต่อคณะกรรมการ กคช. - นำเสนอแผนแม่บทโครงการฯ ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ความคิดเห็น (กรมธนารักษ์, กระทรวง พม., สกปร. (สศช.), กระทรวงการคลัง และสำนักงานงบประมาณ)	นำเสนอ ครม. เพื่อพิจารณาอนุมัติแผนแม่บทโครงการฯ - จัดทำรายละเอียดแบบก่อสร้าง และจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)	- จัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) แล้วเสร็จ ขออนุมัติ ครม. ดำเนินการก่อสร้างโครงการระยะที่ 1	- จัดทำ TOR ประกวดราคา/ จัดหาผู้รับจ้าง - เริ่มก่อสร้างอาคารโครงการฯ ระยะที่ 1



ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน กรุงเทพมหานคร ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 4 ประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) ย.13-13 FAR 1 : 7 และ ย. 14-2 FAR 1 : 7.5 สามารถสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม.



โครงการเคหะชุมชนหัวขวง

- ตั้งอยู่ย่านดินแดง - หัวขวง อ.ประชาสงเคราะห์ ห่างจาก ถ.รัชดาภิเษก และสถานี MRT หัวขวงประมาณ 180 ม. จัดสร้างขึ้นปี พ.ศ. 2499 (70ปี) ดูแลโดยกรมประชาสงเคราะห์ และโอนให้การเคหะแห่งชาติ ปี พ.ศ. 2516 (53ปี) อาคารแฟลตรวม 38 อาคาร หน่วยพักอาศัย 3,360 หน่วย อาคารพาณิชย์ 163 หน่วย ตลาดสด ร้านค้า และหน่วยงานราชการ พื้นที่ 183 ไร่ ที่ดินราชพัสดุกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของกรมธนารักษ์

ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงาน เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลายภาคส่วนในพื้นที่ ประกอบด้วย ผู้เช่าอาคารแฟลต ผู้เช่าอาคารพาณิชย์ ผู้เช่าแผงตลาดและผู้เช่าแผงร้านค้า รวมถึงหน่วยงานภาครัฐที่ตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการ (โรงเรียน สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง ศูนย์สาธารณสุข ฯลฯ) ซึ่งมีความซับซ้อนในเชิงพื้นที่และบริบทของชุมชน รวมถึงด้านมวลชน (แรงงาน) มีทั้งผู้ได้ประโยชน์และเสียผลประโยชน์จากการฟื้นฟูเป็นจำนวนมาก ต้องใช้ความระมัดระวังเป็นพิเศษในการดำเนินงานในขั้นตอนต่าง ๆ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีความอ่อนไหวทั้งในด้านผลกระทบทางสังคมและทางเศรษฐกิจ



ปี 2568-ปัจจุบัน (ไม่ได้รับจัดสรรงบประมาณในการดำเนินงานโครงการฯ 2568-2569)

การวิเคราะห์ข้อมูลแนวทางการจัดวางผังโครงการ จากผลการศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นฯ (ปี 2567) ซึ่งเป็นการต่อยอดจากผลการศึกษาดังกล่าว โดยการนำเสนอแนวคิดในการวางผังโครงการเบื้องต้นต่อผู้อยู่อาศัยทุกกลุ่ม ด้วยวิธีการประชุมเชิงปฏิบัติการ (Workshop) การสนทนากลุ่ม (FocusGroup) และแบบสอบถาม

ปี 2570 จัดจัดทำแผนแม่บทโครงการ

ปี 2566-2567

- ศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น (Pre-feasibility)
- ครอบคลุมด้าน
 - กายภาพ
 - เศรษฐกิจและสังคม
 - แนวคิดการวางผัง
 - การเงินและการลงทุน

- ดำเนินการกระบวนการมีส่วนร่วมกับชุมชน

ปี 2568-ปัจจุบัน

- แม้ไม่ได้รับงบประมาณดำเนินโครงการ แต่ยังคงศึกษาต่อยอดจากผลการศึกษาเดิม
- จัดทำแนวคิดการวางผังโครงการ พร้อมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน

4. การแต่งตั้งคณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติชุดใหม่





การเคหะแห่งชาติ

รายงานผลการดำเนินงาน สรรหาคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติชุดใหม่



เม.ย.69				พ.ค.69				มิ.ย.69				ก.ค.69				ส.ค.69	
สัปดาห์ที่				สัปดาห์ที่				สัปดาห์ที่				สัปดาห์ที่				สัปดาห์ที่	
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2
1 กรรมการ ชุดเดิมลาออก 2 กคช. แจ้ง รณว.พม. รับทราบ 3 เสนอแนวทาง สรรหากรรมการ ใหม่ 4 จัดทำ Skill Matrix เสนอ สคร. 5 จัดทำร่าง ประกาศ รับสมัคร 6 ประกาศ รับสมัคร กรรมการ 7 เปิดรับสมัคร และคัดกรอง เบื้องต้น 8 ตรวจสอบ คุณสมบัติ ผู้สมัคร 9 เสนอรายชื่อ ให้ คณร. พิจารณา 10 สคร. คัดเลือก และแจ้งผล ปัจจุบัน 11 จัดทำเอกสาร เสนอ คสม. สัปดาห์ที่ 3 ก.ค.69 12 เสนอ คสม. พิจารณา แต่งตั้ง กรรมการ สัปดาห์ที่ 4 ก.ค.69 - สัปดาห์ที่ 1 ส.ค.69 13 คสม. มีมติเห็นชอบ แต่งตั้ง สัปดาห์ที่ 2 ส.ค.69																	

ดำเนินการแล้ว

อยู่ระหว่างดำเนินการ

ยังไม่ได้ดำเนินการ



ความคืบหน้ากระบวนการสรรหาคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติชุดใหม่

อยู่ระหว่างจัดทำเอกสารเสนอ ครม. คาดว่า ครม.จะให้ความเห็นชอบแต่งตั้ง และเริ่มประชุมนัดแรก ส.ค.69



18

5. การบริหารทรัพยากรสินเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ และมูลค่าสูงสุดขององค์กร





การเคหะแห่งชาติ

การบริหารทรัพย์สินเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและมูลค่าสูงสุดขององค์กร

ฝ่ายจัดประโยชน์ทรัพย์สิน (จป.)

ผลการดำเนินงาน ปีงบประมาณ 2569



ต่อสัญญาเช่า
จัดประโยชน์เดิม

4,496

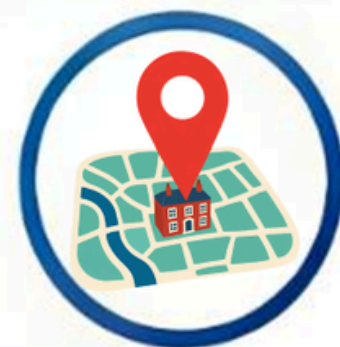
สัญญา



ดำเนินการจัดทำสัญญา
จัดประโยชน์พื้นที่ใหม่

27

สัญญา



รวมเนื้อที่
จัดประโยชน์ใหม่

50

ไร่



เตรียมประกวดราคา

20

แปลง



โครงการสำคัญในอนาคต โดยนำที่ดินแปลงว่าง Sunk Cost และ Land Bank มาจัดประโยชน์ให้เกิดมูลค่าสูงสุด

จ.เพชรบูรณ์



596 ไร่

- จัดหาผู้เช่าภาคเอกชนเพื่อพัฒนาโครงการ อาทิ
- โครงการผลิตพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Farm)
- การเกษตรเชิงเศรษฐกิจ เช่น การปลูกไม้เศรษฐกิจ เพื่ออุตสาหกรรมกระดาษ

บางพลี คอมเพล็กซ์ (PC 2)



24-3-79.5 ไร่

- อาคารสูง 15 ชั้น ประกอบด้วยพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่พักอาศัย
- จัดหาผู้เช่าหรือผู้ลงทุนเข้าซื้อโครงการ
- รวมทั้งนำที่ดินแปลงว่างในพื้นที่บางพลีที่ยังมีศักยภาพอีกหลายแปลงมาจัดประโยชน์

ร่มเกล้า



89 ไร่ (3 แปลง)

- เป็นพื้นที่ศักยภาพ ติดแนวถนนศรีนครินทร์ เหมาะสำหรับการพัฒนาเชิงพาณิชย์และการลงทุน

ประจักษ์ศิลปาคม



5 ไร่

- ตั้งอยู่ติดถนนสามัคคี มีศักยภาพในการพัฒนาเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มและรายได้ให้แก่องค์กร



นอกจากนี้ ฝ่ายจัดประโยชน์ทรัพย์สินยังมีโครงการและที่ดินแปลงว่างที่มีศักยภาพในหลายทำเล พร้อมรองรับการพัฒนาและการลงทุน เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มและใช้ประโยชน์ทรัพย์สินให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด



ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม:

<https://www.nha.co.th/land-for-rent/>



ติดตามข่าวสารประชาสัมพันธ์:

ฝ่ายจัดประโยชน์ทรัพย์สิน การเคหะแห่งชาติ

20

6. การขับเคลื่อน “พลังงานสะอาด”



Solar Cell / Rooftop + EV

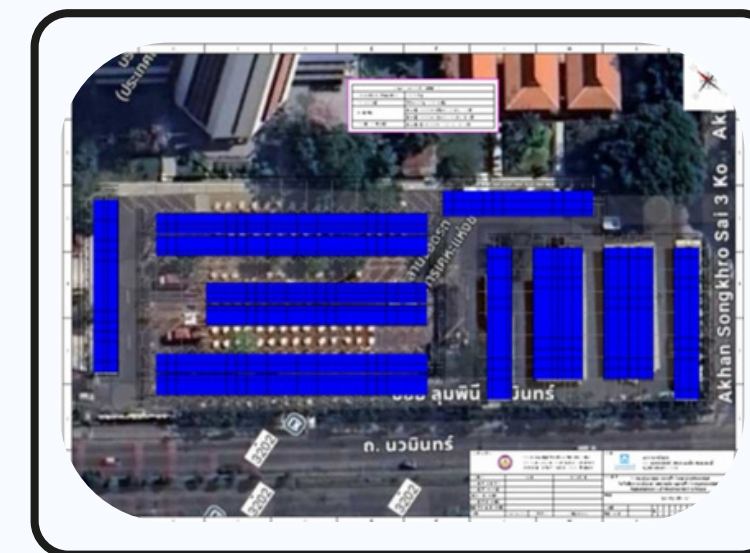
ความคืบหน้าการจัดการพลังงานไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์
ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar Rooftop) และติดตั้ง EV Charging Station
ภายในสำนักงานใหญ่ การเคหะแห่งชาติ ร่วมกับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.)

ระยะเวลาดำเนินการ 10 เดือน แล้วเสร็จภายในปี 2570

- 01 การติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา
(Solar Carport) บนพื้นที่นำร่อง 2 พื้นที่ ได้แก่ บริเวณที่
จอดรถอาคาร 1 (ลานธง) และบนหลังคาอาคาร 5
(สันทนาการ)
- 02 โครงการติดตั้งสถานีชาร์จไฟฟ้า EV Charging Station ในพื้นที่ของ กคช.
อยู่ระหว่างการสรุปและจัดทำข้อมูลผลการคัดเลือกพื้นที่ติดตั้ง EV Charging Station
รวมจำนวน 79 พื้นที่ โดยหน่วยงานที่รับผิดชอบการจัดการประโยชน์
พื้นที่จะทำ Teaser/TOR เพื่อประกาศเชิญชวนผู้ร่วมดำเนินการ



อาคาร 5 (สันทนาการ)



ที่จอดรถอาคาร 1 (เสาธง)



แผนเช่ารถยนต์ไฟฟ้า (EV) ส่วนกลาง

มีแผนการเช่ารถยนต์ที่จะหมดสัญญาในปี 2569 เปลี่ยน
เป็นรถยนต์ไฟฟ้า (EV) เพื่อสอดคล้องนโยบายของรัฐบาล
ที่ให้ทุกส่วนราชการและหน่วยงานของรัฐ
พิจารณาดำเนินการใช้รถยนต์ไฟฟ้า
(Electric Vehicle : EV) มาใช้ในราชการแทนรถยนต์เดิม
ที่จะหมดอายุการใช้งาน



Q & A

