



ผลตอบแทนทางสังคม (Social Return on Investment: SROI) จากการลงทุน  
โครงการของภาครัฐ กรณีศึกษาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

โดย

คณิสรา ศิริพงษ์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์

คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2566

SOCIAL RETURN ON INVESTMENT (SROI): A CASE STUDY OF  
DIN DAENG COMMUNITY URBAN RENEWAL PROJECT

BY

KANISA SIRIPONG



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS  
FOR THE DEGREE OF MASTER OF ECONOMICS  
FACULTY OF ECONOMICS  
THAMMASAT UNIVERSITY  
ACADEMIC YEAR 2023

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

คณะเศรษฐศาสตร์

วิทยานิพนธ์

ของ

คณิสสา ศิริพงษ์

เรื่อง

ผลตอบแทนทางสังคม (Social Return on Investment: SROI) จากการลงทุนโครงการของภาครัฐ  
กรณีศึกษาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต


เมื่อ วันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2567

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(ดร.ศุภฤดี ถาวรยุคิการ์ต์)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์




(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชฎานี ชวะโนทย์)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(ดร.ศุภวัฒน์ สุขะปรเมษฐ)

คณบดี



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ศุภชัย ศรีสุชาติ)

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ผลตอบแทนทางสังคม (Social Return on Investment: SROI) จากการลงทุนโครงการของภาครัฐ กรณีศึกษาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง
ชื่อผู้เขียน	คณิสสา ศิริพงษ์
ชื่อปริญญา	เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชญานี ชวะโนทย์
ปีการศึกษา	2566

### บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ดังนี้ (1) เพื่อศึกษาการดำเนินนโยบาย และแนวทางการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย กรณีโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โดยพิจารณา ภูมิหลัง กระบวนการพัฒนาโครงการ และปัญหาและอุปสรรค และ (2) เพื่อวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคม (Social Return on Investment : SROI) จากการลงทุนของภาครัฐของโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ดำเนินการวิจัยโดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากงานวิจัย หนังสือ วารสาร บทความ เอกสารราชการที่เกี่ยวข้อง และการวิจัยภาคสนาม โดยมีผู้ให้ข้อมูลหลัก (Key Informant) เป็นผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

จากการศึกษาพบว่า การขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง มีจุดเริ่มต้นจากการดำเนินงานในระดับนโยบายของรัฐบาลในการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน และสร้างโอกาสในการเข้าถึงบริการพื้นฐานของรัฐ สวัสดิการสังคม รวมถึงที่อยู่อาศัยเพื่อให้ทุกคนสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน พร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการในชุมชนที่มีสิ่งแวดล้อมการอยู่อาศัยที่เหมาะสม ในระดับราคาที่สามารับภาระได้ โดยมีกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนโครงการฯ คือ การสร้างกระบวนการมีส่วนร่วมทางสังคมเพื่อสร้างการรับรู้ เข้าใจและยอมรับการฟื้นฟูเมือง โดยให้ผู้อยู่อาศัยเข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินโครงการ

สำหรับการประเมินผลตอบแทนทางสังคม (Social Return on Investment : SROI) ของโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงโดยใช้ตัวแปรทางการเงิน (Financial Proxy) ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย การมีส่วนร่วมทางสังคม ค่าใช้จ่ายการรักษาพยาบาล ความไม่มั่นคงของที่อยู่อาศัย ปัญหาอาชญากรรมทางสังคม ภาษีโรงเรือน และก๊าซเรือนกระจก พบว่าผลตอบแทน

(2)

ทางสังคมจากการดำเนินโครงการมีค่ามากกว่า 1 แสดงถึงความคุ้มค่าในการลงทุนสามารถยกระดับคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยในโครงการฯให้ดีขึ้น

**คำสำคัญ:** ครั้วเรือน, ที่อยู่อาศัย, ผู้มีรายได้น้อย



Thesis Title	SOCIAL RETURN ON INVESTMENT (SROI): A CASE STUDY OF DIN DAENG COMMUNITY URBAN RENEWAL PROJECT
Author	Kanisa Siripong
Degree	Master of Economics
Major Field/Faculty/University	Faculty of Economics Thammasat University
Thesis Advisor	Assistant Professor Chayanee Chawanote, Ph.D
Academic Year	2023

## ABSTRACT

The purposes of this study were (1) to study the implementation of habitat development policy for low-income citizens and (2) to analyze social return on investment (SROI), a case study of Din Daeng community urban renewal project by National Housing Authority (NHA). This study involved data collection from research, journals, and articles related to policy implementation aimed at housing development for low-income citizens, as well as field research involving key informants who were involved in the project. The results revealed that the key process initiated for housing development for low-income citizens in the Din Daeng community urban renewal project is creating social participation to create knowledge and understanding the housing improvement.

Assessing social return on investment (SROI) evaluation using financial proxy values, such as utility cost, social participation, medical costs, housing instability, social crime issues, drug problems, property taxes and emissions. The results revealed that this project could generate social returns of more than 1. Therefore, this project is worth the investment to enhance the quality of life of the people in the community.

**Keywords:** Household, Habitat, Low-income citizens

## กิตติกรรมประกาศ

การจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะไม่สามารถดำเนินการสำเร็จให้ลุล่วงได้ หากไม่ได้รับโอกาสจาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชญาณี ชวะโนทย์ ที่รับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ให้ความอนุเคราะห์ คำแนะนำ คำปรึกษา รวมถึงกำลังใจ ในการแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ จนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้แล้วเสร็จ

ขอขอบพระคุณ ดร.ศุภฤทธิ ภาวฤทธิการต์ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และ ดร.ศุภวัฒน์ สุขะประเมษฐ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่างๆ ซึ่งเป็นประโยชน์ในการนำมาปรับปรุงจนทำให้วิทยานิพนธ์มีความสมบูรณ์มากขึ้น

ขอขอบพระคุณ ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการจัดหาข้อมูลในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ พี่ต๋อย (วิชญาะ สิริชัยเจริญกุล) ที่ให้ข้อมูล รวมถึงให้การสัมภาษณ์ ตั้งแต่ยังไม่เริ่มการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ขอขอบคุณ ลิตต้า (อัคริมา พลกำจัด) ที่ช่วยให้ข้อมูลและลงพื้นที่สัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ ในเวลาที่จำกัด ขอขอบคุณพี่ๆ ฝ่ายฟื้นฟูและพัฒนาเมือง ที่ช่วยเหลือถึงกระบวนการทำงาน ทำให้ผู้วิจัยเห็นภาพในการดำเนินโครงการฯ จนสามารถจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จ

ขอขอบคุณ พี่ไอ้ต๋อที่ช่วยประสานงานให้จนทำให้ได้ข้อมูลในการจัดทำวิทยานิพนธ์ พี่หนึ่งที่คอยตอบประเด็นที่ผู้วิจัยสงสัย พี่หมาที่ช่วยเรื่องตารางเวลาในการทำงาน พี่ใหม่ที่แบ่งเบาภาระงานในส่วนของผู้วิจัย พี่ ๆ น้อง ๆ กอง นย. ที่คอยเป็นกำลังใจ

ขอขอบคุณเพื่อน ป.โท ทั้ง 6 คน ที่เรียนมาด้วยกัน ขอขอบคุณเปียร์ที่คอยถามไถ่ ให้คำแนะนำ ปรับทุกข์ และให้กำลังใจ ขอขอบคุณตั้งที่จัดทำวิทยานิพนธ์ในช่วงเวลาเดียวกัน ทำให้รู้ว่าไม่ได้เผชิญชะตากรรมคนเดียว

สุดท้ายนี้ ขอขอบคุณครอบครัวทุกคนที่คอยไถ่ถาม เป็นกำลังใจตลอดการเรียนและการจัดทำวิทยานิพนธ์ ขอขอบคุณแม่ ที่แม้จะไม่ได้ได้เห็นความสำเร็จในครั้งนี้ ตั้งแต่ตอนที่เริ่มต้นมา แต่แม่คือกำลังใจในเวลาที่มืดมิดเสมอมา ระลึกถึงตลอดไป

หากผลการวิจัยในการศึกษาครั้งนี้มีข้อผิดพลาดประการใด ผู้วิจัยยินดี และน้อมรับไว้เพื่อการปรับปรุงในการศึกษาครั้งต่อไป

คณิสสา ศิริพงษ์

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(3)
กิตติกรรมประกาศ	(4)
สารบัญตาราง	(9)
สารบัญภาพ	(11)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา	5
1.3 ขอบเขตในการศึกษา	5
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	6
1.5 นิยามศัพท์	6
บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	7
2.1 ความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย	7
2.2 การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย	10
2.2.1 วาระใหม่แห่งการพัฒนาเมือง: New Urban Agenda (NUA) และ เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDGs)	10
2.2.2 แนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยรัฐ	11
2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในประเทศไทย	15

2.4 การวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนทางสังคม (Social Return on Investment: SROI)	16
2.5 โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง	25
บทที่ 3 แนวคิดและวิธีการศึกษา	30
3.1 แนวคิดการประเมินผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุน (Social Return On Investment: SROI)	30
3.1.1 การสร้างห่วงโซ่ผลลัพธ์ (Impact Value Chain)	30
3.1.2 การประเมินผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนโครงการ (Social Return on Investment: SROI)	31
3.2 วิธีการศึกษา	34
3.2.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล	34
3.2.1.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)	34
3.2.1.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)	34
3.2.2 การวิเคราะห์ข้อมูล	34
3.2.2.1 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา (Descriptive Analysis)	34
3.2.2.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ (Quantitative Analysis)	35
3.2.3 สมมติฐานประกอบการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุน	35
3.3 การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนของภาครัฐ กรณีศึกษาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง	35
3.3.1 การกำหนดผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Stakeholders) และการสร้างห่วงโซ่ผลลัพธ์ (Impact Value Chain)	36
3.3.2 การแปลงตัวชี้วัดเป็นมูลค่าทางการเงิน (Financial Proxy)	37
3.3.3 การกำหนดกรณีฐาน	38
3.3.4 วิธีการคำนวณมูลค่าผลประโยชน์ของตัวชี้วัด	39
3.3.5 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์	40
3.3.6 กรอบการประเมินผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุน	40
3.3.7 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)	41
3.3.7.1 กรณีอัตราคิดลด ร้อยละ 4.045	41

3.3.7.2	กรณีการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผลลัพธ์จากการดำเนินกิจกรรมของตัวชี้วัดปัญหาอาชญากรรมทางสังคมและปัญหา ยาเสพติด	41
บทที่ 4 ผลการวิจัย		42
4.1	ผลการศึกษาดำเนินนโยบายและแนวทางการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง	42
4.1.1	ภูมิหลังของชุมชนดินแดง	45
4.1.2	กระบวนการฟื้นฟูและพัฒนาพื้นที่เคหะชุมชนดินแดง	45
4.1.2.1	จุดเริ่มต้นโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง	45
4.1.2.2	การอนุมัติหลักการแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567) และหลักการการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม	48
4.1.2.3	กลไกการขับเคลื่อนโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง	49
4.1.2.4	ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงาน	55
4.2	การประเมินผลตอบแทนทางสังคมจากการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง	56
4.2.1	เป้าหมายการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง	56
4.2.2	การระบุมีส่วนได้ส่วนเสีย (Stakeholders) และแผนภาพผลลัพธ์ของโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง	57
4.2.3	การอธิบายตัวชี้วัดในการประเมินโครงการ	60
4.2.3.1	เงินลงทุนในการดำเนินโครงการ	60
4.2.3.2	อัตราค่าเช่าในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงเทียบกับอัตราค่าเช่าทั่วไปในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล	62
4.2.3.3	การมีส่วนร่วมทางสังคม	67
4.2.3.4	การมีสุขภาพกายและใจที่แข็งแรง	68
4.2.3.5	ความไม่มั่นคงของที่อยู่อาศัย	68
4.2.3.6	ปัญหาอาชญากรรมทางสังคมและยาเสพติด	69
4.2.3.7	การจัดเก็บภาษีโรงเรือน	70
4.2.3.8	การปล่อยก๊าซเรือนกระจก	74

4.2.4 การแปลงมูลค่าทางการเงิน (Financial Proxy)	74
4.2.4.1 เงินลงทุนในการดำเนินโครงการ	74
4.2.4.2 ส่วนต่างของอัตราค่าเช่าในโครงการเทียบกับอัตราค่าเช่า ทั่วไปในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล	74
4.2.4.3 การมีส่วนร่วมทางสังคม	75
4.2.4.4 การมีสุขภาพกายและใจที่แข็งแรง	76
4.2.4.5 ความไม่มั่นคงของที่อยู่อาศัยลดลง	76
4.2.4.6 ปัญหาอาชญากรรมทางสังคมและยาเสพติด	77
4.2.4.7 การจัดเก็บภาษีโรงเรือน	78
4.2.4.8 การปล่อยก๊าซเรือนกระจก	78
4.2.5 การประเมินผลตอบแทนทางสังคม	81
4.2.6 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)	108
4.2.6.1 กรณีอัตราคิดลด ร้อยละ 4.045	108
4.2.6.2 กรณีการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผลลัพธ์จากการดำเนิน กิจกรรมของตัวชี้วัดปัญหาอาชญากรรมทางสังคมและปัญหา ยาเสพติด	113
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	119
5.1 สรุปผลการศึกษา	119
5.2 การอภิปรายผลการศึกษา	121
5.3 ข้อจำกัดในการศึกษา	123
5.4 ข้อเสนอแนะ	124
รายการอ้างอิง	125
ภาคผนวก	
ภาคผนวก ก	129
ภาคผนวก ข	137

## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 ข้อมูลผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ผลลัพธ์ทางสังคม และตัวชี้วัดที่นำมาการแปลงมูลค่าทางการเงิน	19
2.2 สรุปตัวชี้วัดและผลลัพธ์ทางสังคม	23
2.3 ลักษณะอาคารในปัจจุบันและอาคารที่พัฒนาภายใต้โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง	27
2.4 จำนวนหน่วยพักอาศัยที่พัฒนาในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง	28
2.5 สัดส่วนอัตราค่าเช่าอัตราค่าเช่าผู้อยู่อาศัยเดิม	29
3.1 ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ตัวชี้วัดทางสังคม และผลลัพธ์ทางสังคม	36
3.2 การแปลงตัวชี้วัดเป็นมูลค่าทางการเงิน	37
3.3 ตัวอย่างการคำนวณมูลค่าผลประโยชน์	40
4.1 ต้นทุนโครงการเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม	61
4.2 ต้นทุนโครงการเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยใหม่	61
4.3 ต้นทุนรวมทั้งโครงการ	62
4.4 อัตราค่าเช่าของผู้อยู่อาศัย ระยะที่ 1 (แปลง G)	63
4.5 อัตราค่าเช่าใหม่สำหรับรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม จำนวน 6,546 หน่วย	64
4.6 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมที่ปรับขึ้น ทุกๆ 3 ปี	66
4.7 ภาษีโรงเรือนสำหรับผู้อยู่อาศัยระยะที่ 1 (แปลง G)	71
4.8 ภาษีโรงเรือนสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิม	72
4.9 ส่วนต่างอัตราค่าเช่าในโครงการกับอัตราค่าเช่าทั่วไป	75
4.10 สถิติคดีอาญาความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สิน	77
4.11 ภาษีโรงเรือนต่อหน่วย	78
4.12 ข้อมูลที่มาของตัวแปรทางการเงิน	79
4.13 กรณีสถานการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G	82
4.14 ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G	84
4.15 กรณีสถานการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม (6,546 หน่วย)	88

4.16 ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุเดิม (6,546 หน่วย)	90
4.17 กรณีสถานการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุใหม่ (13,746 หน่วย)	94
4.18 ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุใหม่ (13,746 หน่วย)	96
4.19 กรณีสถานการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่ภาพรวมทั้งโครงการ (20,292 หน่วย)	100
4.20 ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่ภาพรวมทั้งโครงการ (20,292 หน่วย)	103
4.21 ผลตอบแทนจากการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง	107
4.22 ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุเดิม ระยะที่ 1 แปลง G กรณีอัตราคิดลด 4.045	109
4.23 ผลตอบแทนทางสังคม กรณีการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นของตัวชี้วัด	113
4.24 กรณีสถานการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุเดิม ระยะที่ 1 แปลง G กรณี การปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นเพิ่มขึ้น	115
4.25 กรณีสถานการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุเดิม ระยะที่ 1 แปลง G กรณี การปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นลดลง	117
ก.1 ผลตอบแทนทางสังคม กรณีการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผลลัพธ์จาก การดำเนินกิจกรรมของตัวชี้วัดปัญหาอาชญากรรมทางสังคมและปัญหา ยาเสพติดเพิ่มขึ้น	129
ก.2 ผลตอบแทนทางสังคม กรณีการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผลลัพธ์จาก การดำเนินกิจกรรมของตัวชี้วัดปัญหาอาชญากรรมทางสังคมและปัญหา ยาเสพติดลดลง	133

## สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
2.1 องค์ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยรัฐ	13
2.2 กรอบการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมจากการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง	25
3.1 ห่วงโซ่ผลลัพธ์ (Impact Value Chain)	31
4.1 Timeline การดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง	43
4.2 ตำแหน่งและอายุอาคาร	47
4.3 ความทรุดโทรมของตัวอาคารจากการสำรวจของสถาบันเอไอที	47
4.4 ผังการพัฒนาพื้นที่โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง	51
4.5 ผังการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม	51
4.6 ผังการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยใหม่	53
4.7 ก่อนการดำเนินโครงการ	54
4.8 หลังการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 แปลง G	55
4.9 แผนภาพผลลัพธ์ของการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง	59

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ประเทศไทยมีการมุ่งมั่นพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศเพื่อยกระดับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนในประเทศให้ดีขึ้น ทำให้เมืองมีความเจริญเติบโต เกิดการไหลของประชากรวัยแรงงานเข้าสู่เมืองเพิ่มขึ้น เพื่อประกอบอาชีพซึ่งมีรายได้ดีกว่าชนบท ส่งผลกระทบต่อความเหลื่อมล้ำทางการกระจายรายได้และความยากจนสะท้อนถึงความไม่เท่าเทียมกันของคนในสังคมเกิดปัญหาสังคมต่าง ๆ รวมถึงปัญหาด้านที่อยู่อาศัย เนื่องจากการเติบโตทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นละเลยความสำคัญของการวางแผนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ซึ่งปัญหาหลักของการอยู่อาศัย คือ การขาดแคลนหรือความไม่เพียงพอต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนโดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย ปัญหาของที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้มาตรฐาน และความไม่มั่นคงในที่ดิน หรือการไม่มีกรรมสิทธิ์ในการอยู่อาศัย เมื่ออัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจยิ่งสูงขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยก็ยิ่งมากขึ้น ราคาของที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นตามไปด้วย ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ได้ส่งผลให้เกิดปัญหา ชุมชนแออัด ชุมชนบุกรุกกระจัดกระจายไปในเมืองต่าง ๆ โดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และเมืองในภูมิภาคทั่วประเทศ (Chantawon.U, 2559)

จากข้อมูลประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย (พ.ศ. 2560 - 2580) โดยเน้นการพิจารณาทางด้านประชากร และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบโครงสร้างครัวเรือนของประชากร ได้แก่ อายุ รูปแบบประเภทครัวเรือน ขนาดครัวเรือนการศึกษา การอพยพ และรายได้ครัวเรือน เป็นต้น พบว่า ครัวเรือนที่พ่อแม่ และลูกอาศัยอยู่ด้วยกันมีแนวโน้มลดลงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2553 รายได้ครัวเรือนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปีตามแนวโน้มการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมทั้งประเทศ ขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นสูงกว่ารายได้ครัวเรือน จากแนวโน้มของครัวเรือนทำให้สะท้อนภาพของความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนในกลุ่มผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ในด้านที่อยู่อาศัย โดยพบว่าผู้มีรายได้น้อยที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่มีแนวโน้มสูงขึ้นทุก ๆ ปี จากร้อยละ 23 ในปี พ.ศ. 2558 เป็นร้อยละ 25 ในปี พ.ศ. 2580 คิดเป็นจำนวนครัวเรือนที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 7,248,294 ครัวเรือน (ฉวีวรรณ เด่นไพบูลย์ และคณะ, 2560) สอดคล้องกับข้อมูลข้อมูลภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี พ.ศ. 2564 พบว่า มีครัวเรือนที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยจำนวน 16.720 ล้านครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 73.90 และครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย จำนวน 5.903 ล้านครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 26.14 ซึ่งในจำนวนนี้เป็นประชาชนผู้มีรายได้น้อย

3.667 ล้านครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 62.11 (สำนักงานสถิติ, 2564) ประกอบกับผลการศึกษาวិเคราะห์เพื่อประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย พ.ศ. 2566 - 2580 พบว่า ยังคงมีประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยจำนวน 3.39 ล้านครัวเรือน (ณพงศ์ นพเกตุ และคณะ, 2565)

ในการนี้ รัฐบาลจึงให้ความสำคัญกับแนวทางการพัฒนาประเทศเพื่อมุ่งไปสู่เป้าหมายการยกระดับรายได้ และยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน การลดความยากจน การลดความเหลื่อมล้ำ และสร้างความเป็นธรรมในสังคม รวมถึงการสร้างโอกาสในการเข้าถึงบริการพื้นฐานของรัฐ การสร้างโอกาสในการเข้าถึงสวัสดิการสังคมและที่อยู่อาศัย (กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, 2558) การทำให้คนไทยมีที่อยู่อาศัยอย่างถ้วนทั่ว มีความมั่นคงในการอยู่อาศัย รวมถึงการมีชุมชนเข้มแข็ง มีสภาพแวดล้อม ความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตที่ดี โดยมุ่งเน้นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ผู้ด้อยโอกาสทางสังคม เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน รวมถึงการมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย ประกอบกับประเทศไทยได้ร่วมรับรองเอกสารวาระใหม่แห่งการพัฒนาเมือง (New Urban Agenda: NUA) ภายใต้ “เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน” (Sustainable Development Goals: SDGs) เป้าหมายที่ 11 ทำให้เมืองและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์มีความครอบคลุม ปลอดภัย มีภูมิคุ้มกัน และยั่งยืน (Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient and sustainable) ซึ่งมีใจความสำคัญเกี่ยวข้องกับการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วนในการสร้างเมือง และที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืนสำหรับทุกคน มีเป้าประสงค์ อาทิ การเข้าถึงที่อยู่อาศัยและบริการพื้นฐาน การยกระดับชุมชนแออัด การเข้าถึงคมนาคมขนส่งที่ยั่งยืน ปลอดภัย ง่ายได้ และคำนึงคนเปราะบางกลุ่มต่าง ๆ การวางแผนของบริหารจัดการเมืองและชุมชนอย่างมีส่วนร่วม บูรณาการและยั่งยืน การจัดการมลพิษทางอากาศและของเสีย การพัฒนาและเข้าถึงพื้นที่สีเขียวสำหรับคนกลุ่มต่าง ๆ ในเชิงนโยบาย เป้าหมายนี้สนับสนุนให้มีความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมในทางบวกของพื้นที่เมือง กึ่งเมือง และชนบท รวมถึงการเพิ่มจำนวนเมืองที่มีความยั่งยืนและปรับตัวและลดผลกระทบจากภัยพิบัติโดยเฉพาะที่เชื่อมโยงกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (สหประชาชาติประเทศไทย, 2558)

จากนโยบายระดับสากลนำมาสู่นโยบายการพัฒนาระดับประเทศ เพื่อมุ่งเน้นการยกระดับคุณภาพชีวิตด้านความมั่นคงในที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับสภาพปัญหา ความต้องการ และความเหมาะสมในด้านต่าง ๆ ตามบริบทของพื้นที่ มุ่งเน้นการทำงานร่วมกันทุกภาคส่วนทั้งภาครัฐ ภาคเอกชนและภาคประชาชนในพื้นที่ เพื่อขับเคลื่อนแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (พม.) ดำเนินงานตามวาระใหม่แห่งการพัฒนาเมือง เพื่อให้เกิดการพัฒนาเมืองและถิ่นฐานมนุษย์อย่างยั่งยืน ร่วมกันสร้างสังคมไทยที่ปราศจาก

ความเหลื่อมล้ำและไม่ทิ้งใครไว้ข้างหลัง จึงได้จัดทำแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 – 2568) โดยคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ เมื่อวันที่ 12 มกราคม พ.ศ. 2559 มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัย และพัฒนาคุณภาพชีวิตด้านที่อยู่อาศัย เน้นกลุ่มเป้าหมายผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย 2.7 ล้านครัวเรือน จากผลสัมฤทธิ์ในการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้แผนดังกล่าว ภาครัฐเห็นถึงความสำคัญในการยกระดับคุณภาพชีวิตด้านความมั่นคงในที่อยู่อาศัยของประชาชนไทย จึงขยายผลการสร้างโอกาสในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยให้ครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมายเพื่อนำไปสู่การพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชน ภายใต้แผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560 – 2579) ซึ่งคณะรัฐมนตรีเห็นชอบเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2560 เพื่อใช้เป็นกรอบในการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะยาว และเสริมสร้างความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยของประชากรทุกกลุ่มเป้าหมายและครอบคลุมในทุกมิติ (กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, 2560) สอดคล้องกับการดำเนินงานตามภารกิจของการเคหะแห่งชาติในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้ให้กับประชาชนทุกกลุ่ม พัฒนาชุมชนให้เข้มแข็ง สามารถพึ่งพาตนเองได้ และฟื้นฟูชุมชนเมือง เพื่อให้เมืองมีสภาพแวดล้อมที่ดี ส่งเสริมการเจริญเติบโตของเมือง

สำหรับพื้นที่ชุมชนดินแดง เดิมเป็นบริเวณทิ้งขยะของกรุงเทพมหานคร และมีผู้เข้ามาตั้งบ้านเรือนอยู่อาศัยหนาแน่นจนกลายเป็นชุมชนแออัด ต่อมากรุงเทพมหานครจำเป็นต้องใช้ประโยชน์จากพื้นที่บริเวณนี้ จึงเกิดการเปลี่ยนแปลงสู่การเป็นที่อยู่อาศัยที่พึงพิงของผู้มีรายได้น้อย ในปี พ.ศ. 2503 ภาครัฐมีมติเห็นชอบให้กรมประชาสงเคราะห์จัดสร้างอาคารสงเคราะห์แบบแฟลตให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย เกิดเป็น “โครงการอาคารสงเคราะห์ดินแดง” หรือ “แฟลตดินแดง” ก่อสร้างระหว่างปี พ.ศ. 2506 - 2517 ใช้ต้นแบบหน่วยพักอาศัยคล้ายมาตรฐานอาคารสงเคราะห์ของประเทศสิงคโปร์ (การเคหะแห่งชาติ, 2561, น. 14) โดยในปี พ.ศ. 2516 การเคหะแห่งชาติรับโอนอาคารแฟลตดินแดงจากกรมประชาสงเคราะห์และมีการพัฒนาเพิ่มเติมเป็นโครงการเคหะชุมชนดินแดง จำนวนรวม 94 อาคาร หน่วยพักอาศัยรวม 9,242 หน่วย ปัจจุบันแฟลตดินแดงมีอายุการใช้งานกว่า 57 ปี ซึ่งปี พ.ศ. 2545 สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (เอไอที) ได้ศึกษาตรวจสอบสภาพความแข็งแรงของอาคารในโครงการฯ ทั้งหมดแล้ว พบว่า ร้อยละ 60 ของอาคารทั้งหมด มีสภาพเก่าทรุดโทรม และชำรุดเสียหายค่อนข้างมาก อาจส่งผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคารโดยตรง และส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยได้ อีกทั้งสภาพแวดล้อมโดยรอบไม่ถูกสุขลักษณะ ขาดการจัดการที่สะอาดและเป็นระเบียบ (การเคหะแห่งชาติ, 2561, น. 23) และเมื่อปี พ.ศ. 2550 – 2551 สถาบันเอไอที ได้ตรวจสอบสภาพอาคารแฟลตดินแดงซ้ำอีกครั้ง พบว่ามีความเสียหายเพิ่มขึ้นจากที่ตรวจพบในครั้งที่ 1 ถึงแม้การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการซ่อมแซมแล้ว

แต่ความเสียหายจะยังไม่หมดไป ต่อมาสภาวิศวกรและวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.) ได้สอบถามผลการตรวจสอบของสถาบันเอไอที และคณะกรรมการป้องกันอุบัติเหตุแห่งชาติ (กปอ.) ได้ตรวจสอบอาคารแฟลตดินแดง ตามมติ ครม. ปี 2547 ที่ได้มอบหมายให้ กปอ. สืบสวนติดตามสภาพอาคารโครงการเคหะชุมชนดินแดง ซึ่งผลการตรวจสอบอาคารแฟลตดินแดงของทั้ง 3 หน่วยงานดังกล่าว มีความสอดคล้องในทิศทางเดียวกันคือ “เห็นสมควรที่จะรื้อสร้างใหม่หรือซ่อมแซมทั้งหมด” (การเคหะแห่งชาติ, 2559, น. 1-5)

จากเหตุผลดังกล่าว การเคหะแห่งชาติเห็นถึงความไม่ปลอดภัยต่อการอยู่อาศัยของประชาชน จึงนำไปสู่การวางแผนฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โดยนำเสนอแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงต่อคณะรัฐมนตรีตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2543 ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้ให้ความเห็นชอบการดำเนินโครงการฯ แต่ไม่สามารถดำเนินการได้ เนื่องจากเกิดการคัดค้าน และต่อต้านการฟื้นฟูจากประชาชนกลุ่มแกนนำผู้คัดค้าน เพราะกังวลต่อการเปลี่ยนแปลงทั้งด้านการอยู่อาศัย และราคาเช่า จึงเกิดการแต่งตั้งคณะกรรมการขับเคลื่อนโครงการฯ นี้ โดยมุ่งเน้นกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชน มีเป้าหมายเพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจของประชาชน ซึ่งแนวทางในการพัฒนาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงใช้ระยะเวลาดำเนินงานขับเคลื่อนจากก้าวแรกสู่การเปลี่ยนแปลงยาวนานกว่า 16 ปี (การเคหะแห่งชาติ, 2561, น.32-43) โดยโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เป็นหนึ่งในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต ถือเป็นโครงการนำร่องในการพัฒนาเมืองของการเคหะแห่งชาติ เพื่อการปรับปรุงพื้นที่เสื่อมโทรมให้มีความปลอดภัย มั่นคง แข็งแรง เพื่อให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น เป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัย จำนวน 20,292 หน่วย แบ่งการพัฒนาเป็น 2 ส่วน ได้แก่ พัฒนาที่อยู่อาศัยรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม 6,546 หน่วย และพัฒนาที่อยู่อาศัยรองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ 13,746 หน่วย (การเคหะแห่งชาติ, 2559, น.1-5)

ผู้วิจัยมีความสนใจศึกษาการดำเนินนโยบาย และแนวทางการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และผลตอบแทนทางสังคม (Social Return on Investment: SROI) จากการลงทุนโครงการของภาครัฐ กรณีศึกษาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เนื่องจากการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อย โดยเป็นการพัฒนาเพื่อการรื้อย้าย ซึ่งมีการประเมินผลตอบแทนทางการเงินพบว่า ไม่สามารถให้ผลตอบแทนทางการเงินที่คุ้มค่าได้ ไม่มีผลกำไรที่เป็นรูปตัวเงินเพราะผู้อยู่อาศัยเดิมมีอัตราค่าเช่า 300-3,000 บาท ซึ่งไม่เพียงพอต่อการนำไปลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการฯ ทั้งนี้การตัดสินใจดำเนินโครงการฯ ได้พิจารณาผลตอบแทนที่ได้รับในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมด้วย ซึ่งพบว่า เป็นโครงการที่สามารถช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนผู้อยู่อาศัยให้ดีขึ้นด้วยที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ด้วยการออกแบบและวางผังให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับคนทุกกลุ่ม มีพื้นที่บริการด้านสาธารณะ มีสภาพแวดล้อมที่

สวยงาม มีพื้นที่ค้าขายให้ผู้อยู่อาศัย รวมทั้งการบริการชุมชนที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เกิดเป็นชุมชนใหม่ที่น่าอยู่ น่าอาศัย อบอุ่น อยู่ร่วมกันอย่างมีความสุขและชุมชนเข้มแข็งอย่างยั่งยืน แต่ไม่สามารถสะท้อนผลตอบแทนดังกล่าวออกมาในรูปของมูลค่าทางการเงินได้ ประกอบกับยังไม่มีงานศึกษาการประเมินผลตอบแทนทางสังคม เกี่ยวกับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ประชาชนสามารถรับภาระได้ในประเทศไทย จึงมีความสนใจศึกษาว่า การลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงสามารถสร้างมูลค่าผลตอบแทนทางสังคมเป็นเงินกี่บาท

## 1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาการดำเนินนโยบาย และแนวทางการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย กรณีศึกษาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ได้แก่ ภูมิหลัง สภาพปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

1.2.2 เพื่อวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคม (Social Return on Investment: SROI) จากการลงทุนของภาครัฐ กรณีศึกษาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงของการเคหะแห่งชาติ

## 1.3 ขอบเขตในการศึกษา

1.3.1 เป็นการศึกษารวบรวมข้อมูลเอกสารจากงานวิจัย วิทยานิพนธ์ หนังสือ วารสาร บทความ เอกสารราชการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินนโยบายและแนวทางการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย กรณีศึกษาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง และการวิจัยภาคสนาม (Field research) เพื่อให้ได้ข้อมูลเชิงลึกตามประเด็นที่เกี่ยวข้อง ในการศึกษาวิจัยนี้ผู้วิจัยเลือกผู้ให้ข้อมูลหลัก (Key Informant) เป็นผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องและมีความรับผิดชอบในการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ได้แก่ ผู้บริหาร เจ้าหน้าที่ฝ่ายฟื้นฟูและพัฒนาเมืองของการเคหะแห่งชาติ โดยมุ่งเน้นกลไกการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ได้แก่ ภูมิหลัง ปัญหาและอุปสรรค และกระบวนการพัฒนาโครงการ

1.3.2 เป็นการศึกษาวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคม (Social Return on Investment: SROI) จากการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โดยวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนที่ก่อให้เกิดผลประโยชน์เชิงสังคมจากการที่ประชาชนผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนดินแดงมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

## 1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.4.1 ทำให้ทราบถึงการดำเนินนโยบาย และแนวทางการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รวมถึงปัญหาอุปสรรคต่างๆ เพื่อสามารถนำไปเป็นแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยต่อไป

1.4.2 ทำให้ทราบผลตอบแทนทางสังคม (Social Return on Investment: SROI) จากการลงทุนของภาครัฐในการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

## 1.5 นิยามศัพท์

**ครัวเรือน** หมายถึง บุคคลคนเดียวหรือหลายคนที่อยู่อาศัยในบ้าน หรือหน่วยที่อยู่อาศัยเดียวกัน

**หน่วย/ยูนิต** หมายถึง จำนวนห้องพักอาศัยหรือจำนวนบ้าน

**ผู้มีรายได้น้อย** หมายถึง ครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่า Percentiles ที่ 60 พิจารณาจากระดับรายได้ และความสามารถในการชำระค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย โดยใช้ข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนสำนักงานสถิติและสังคมแห่งชาติ

## บทที่ 2

### วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัยทำการศึกษาเรื่อง ผลตอบแทนทางสังคม (Social Return on Investment: SROI) จากการลงทุนโครงการของภาครัฐ ทัศนศึกษา โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ซึ่งการศึกษานี้เกิดขึ้นจากมุมมองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย รวมถึงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่เป็นการดำเนินงานโดยไม่มีผลกำไรที่เป็นรูปตัวเงิน แต่ก่อให้เกิดผลตอบแทนทางสังคมและเศรษฐกิจ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยภายในชุมชนให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน มีความมั่นคง ปลอดภัย เป็นการสร้างทัศนียภาพของเมืองให้น่าอยู่ ด้วยการออกแบบและวางผังให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับคนทุกกลุ่ม โดยผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้เป็นแนวคิดพื้นฐานในการศึกษาวิจัย ดังนี้

- 2.1 ความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย
- 2.2 การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
- 2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย
- 2.4 การวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนทางสังคม (SROI)
- 2.5 โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

#### 2.1 ความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

การวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศไทยมีการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในประเทศโดยใช้แนวคิดทฤษฎี และแบบจำลองในการคาดประมาณที่แตกต่างกัน โดยงานศึกษาในช่วงเวลาปัจจุบันนั้นดำเนินการศึกษาโดย ฉวีวรรณ เด่นไพบูลย์ และคณะ (2560) และ ณพงค์ นพเกตุ และคณะ (2565) ศึกษาการประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทยเพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายและวางแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยของภาครัฐ ภาคเอกชนให้สอดคล้องกับแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579) โดยเป็นการประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาคาบเกี่ยวกัน และมีพื้นที่เป้าหมายในการศึกษา จำนวน 10 จังหวัด ซึ่งมีพื้นที่เดียวกัน 9 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ นครปฐม เชียงใหม่ อุดรธานี ชลบุรี และสงขลา สำหรับจังหวัดที่แตกต่างกัน คือ สระแก้ว และเชียงราย ตามลำดับ กล่าวคือ ฉวีวรรณ เด่นไพบูลย์ และคณะ (2560) ดำเนินการศึกษาในช่วง พ.ศ. 2560 - 2580 ขณะที่ ณพงค์ นพเกตุ และคณะ (2565) ดำเนินการศึกษาในช่วง พ.ศ.

2565 - 2580 ซึ่งเป็นช่วงเวลาภายหลังการเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) เนื่องจากคาดการณ์ว่าภายหลังสถานการณ์ดังกล่าว ความต้องการที่อยู่อาศัยจะมีการเปลี่ยนแปลงไป โดยประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนกลุ่มเป้าหมายในภาพรวมของประเทศ และจำแนกพื้นที่ตามเขต การปกครองระดับจังหวัด และระดับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยข้อมูลด้านประชากรและครัวเรือน เป็นตัวแปรในการศึกษาเหมือนกัน โดยแต่ละงานมีรายละเอียดการศึกษา ดังนี้

ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์ และคณะ (2560) กำหนดขอบเขตในการศึกษาแบ่งเป็น ความต้องการที่อยู่อาศัยเนื่องมาจากความจำเป็นพื้นฐาน (Housing Needs) และความต้องการที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนสามารถรับภาระผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยได้ (Affordable Housing) สามารถสรุปกรอบแนวคิดโดยการประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยด้วยแบบจำลองโครงสร้างประชากร ความต้องการที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์โดยตรงกับโครงสร้างทางประชากร ได้แก่ แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรตามธรรมชาติการอพยพย้ายถิ่น ขนาดของครัวเรือน การกระจายของอายุ เป็นต้น และประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยโดยแบบจำลองเชิงเศรษฐมิติในการศึกษา ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวพันกับฟังก์ชันของอุปสงค์ของที่อยู่อาศัย (Housing Demand Function) และผลกระทบของปัจจัยต่างๆ ที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา เช่น ระดับรายได้ การคาดการณ์รายได้ตลอดจนอิทธิพลของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัยภายใต้ประเด็น 1) การสำรวจของมูลด้านเศรษฐกิจ สังคม และครัวเรือน 2) ความต้องการที่อยู่อาศัย 3) ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย และ 4) ความพึงพอใจต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

จากการประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในแบบ Housing Need Model เน้นการพิจารณาทางด้านประชากร ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของโครงสร้างครัวเรือนของประชากรเป็นหลัก อันเกิดจากปัจจัยภายในของประชากร ได้แก่ อายุ รูปแบบและประเภทครัวเรือน ขนาดครัวเรือน การศึกษา การอพยพ และรายได้ครัวเรือน เป็นต้น พบว่า โครงสร้างครัวเรือนมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงทางสังคม เช่น รูปแบบครัวเรือนที่พ่อแม่และลูก อาศัยอยู่ด้วยกันมีแนวโน้มลดลงมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2553 และรายได้ของครัวเรือน มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปีตามแนวโน้มการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมทั้งประเทศ ขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นสูงกว่ารายได้ครัวเรือน จึงเห็นได้ว่า ปัจจัยเหล่านี้จะมีผลต่อรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งในรูปแบบ และวิถีชีวิตต่อการอยู่อาศัย และเมื่อแบ่งตามระดับรายได้ พบว่า ผู้มีรายได้น้อยที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มขึ้น จากร้อยละ 23 ในปี พ.ศ. 2558 เป็นร้อยละ 25 ในปี พ.ศ. 2580 สามารถคิดเป็นจำนวนความต้องการของครัวเรือนที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 7,248,294 ครัวเรือน และ

ผลการศึกษาแบบจำลอง Housing Demand เพื่อพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต พบว่า ปัจจัยด้านราคาที่อยู่อาศัยส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในระดับรายได้ที่แตกต่างกัน เนื่องจากความสามารถในการรับภาระการซื้อที่อยู่อาศัยแตกต่างกัน ซึ่งครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยจะมีความยากลำบากในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยในตลาด เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้น และดัชนีราคาที่อยู่อาศัยที่แสดงให้เห็นถึงการเพิ่มขึ้นของราคาที่อยู่อาศัย

ขณะที่งานศึกษาของณพงศ์ นพเกตุ และคณะ (2565) เป็นการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยภายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) เพื่อแสดงให้เห็นภายหลังสถานการณ์ดังกล่าว จะส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลง โดยณพงศ์ นพเกตุ และคณะ (2565) ได้กำหนดตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา ได้แก่ ข้อมูลด้านประชากรและครัวเรือน ประกอบด้วย จำนวนประชากร จำแนกเป็นระดับประเทศและรายจังหวัด และจำนวนแรงงานที่เข้ารับการบรรจุเข้าทำงานรายปี อายุของกลุ่มประชากรรายจังหวัด และรายประเทศ ลักษณะของครัวเรือน จำนวนหน่วยที่พักอาศัยจำแนกรายจังหวัด และจำนวนหน่วยที่พักอาศัยที่อยู่กันอย่างแออัดที่มีการสำรวจ และข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ประกอบด้วย ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไป สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ สินค้าเข้าและสินค้าออก อัตราดอกเบี้ย สินเชื่อจากสถาบันการเงินต่อ GDP ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดิน สถิติผลิตภัณฑ์ภาคและจังหวัด สถิติรายได้ ค่าใช้จ่าย หนี้สินต่อครัวเรือนรายจังหวัด สถิติการกระจายรายได้ สถิติการออมต่อรายได้ทั้งประเทศ สถิติ จำนวนและการคาดการณ์ผู้สูงอายุ โดยใช้แบบจำลองทางเศรษฐมิติ (Econometric Model) วิเคราะห์ข้อมูลในรูปของอนุกรมเวลา (Time Series) สร้างสมการประมาณค่าด้วยวิธี Least Squares (Non-linear Least Squares and ARMA) เพื่อสร้างสมการประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยในรายจังหวัดจากฐานข้อมูลในปี พ.ศ. 2555 - 2564 โดยในแต่ละจังหวัดจะมีสมการค่าตัวแปรอิสระของตนเองโดยเฉพาะ และหลังจากเมื่อได้สมการและชุดตัวแปรแล้ว นำชุดตัวแปรอิสระที่ได้มาพยากรณ์ค่าของชุดตัวแปรอิสระในอนาคต (พ.ศ. 2565- 2580) ด้วยวิธี Simple Exponential Smoothing เมื่อได้ค่าในอนาคตของชุดตัวแปรแล้ว ทำการคำนวณค่าประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยด้วยการ Run Equation และนำค่าที่ได้เข้าสู่การพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยด้วยการใช้ Static forecast Method จะได้ค่าประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น ในปี พ.ศ. 2565 - 2580 รายจังหวัด ซึ่งสามารถสร้างแบบจำลองการประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยด้วยแบบจำลองฟังก์ชันโครงสร้างประชากร คือ

$$\text{ประมาณการความต้องการที่ภายหลังสถานการณ์} = F (\text{ความต้องการที่อยู่อาศัยก่อนโควิด} + \text{ผลต่างของผลกระทบในปัจจุบันซึ่งส่งผลความต้องการที่อยู่อาศัยก่อนโควิดและหลังโควิด})$$

ทั้งนี้ สามารถประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยภายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ปี พ.ศ. 2565 - 2580 พบว่า ยังคงมีจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยจำนวน 3,393,011 ครัวเรือน แสดงให้เห็นว่าภายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ในปี พ.ศ. 2580 ลดลงจาก 7,248,294 ครัวเรือน เป็น 3,393,011 ครัวเรือน

## 2.2 การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

### 2.2.1 วาระใหม่แห่งการพัฒนาเมือง: New Urban Agenda (NUA) และเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDGs)

องค์การสหประชาชาติได้ประชุมหารือหรือการสร้างความมั่นคงในการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ตั้งแต่ พ.ศ. 2519 หรือ Habitat I (1976) จนถึงการประชุมครั้งล่าสุด Habitat III (2016) เพื่อให้แต่ละประเทศตระหนักถึงการพัฒนาที่อยู่อาศัยและพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน โดยคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2559 รับทราบผลการประชุมสหประชาชาติว่า ด้วยการพัฒนาที่อยู่อาศัยและเมืองอย่างยั่งยืน ครั้งที่ 3 (Habitat III) กำหนดวาระใหม่แห่งการพัฒนาเมือง (NUA) ซึ่งรัฐสมาชิกและองค์การระหว่างประเทศให้การรับรองร่วมกัน เป็นเสมือนวิสัยทัศน์ของประชาคมโลกในการพัฒนาเมืองและที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืนเน้นคนเป็นศูนย์กลางและส่งเสริมบทบาทและอำนาจหน้าที่ของรัฐบาลท้องถิ่น ตลอดจนการมีส่วนร่วมของภาคเอกชนและประชาชนในการพัฒนาเมืองและตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ในทุกมิติ เป็นสิ่งที่แสดงให้เห็นถึงการแบ่งปันวิสัยทัศน์ร่วมกันเพื่ออนาคตที่ดีขึ้นและยั่งยืน ประการแรกคือ การให้ทุกคนมีสิทธิที่เท่าเทียมกัน และมีการเข้าถึงผลประโยชน์และโอกาสที่เมืองสามารถจัดทำให้ อีกประการคือ การให้ชุมชนระหว่างประเทศได้ทบทวนระบบเมืองและรูปแบบทางกายภาพในพื้นที่เมือง (กองการต่างประเทศ สำนักงานปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, 2559) ซึ่งเป็นการสนับสนุนการบรรลุผลของเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs)

โดยเฉพาะเป้าหมายที่ 11 ทำให้เมืองและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์มีความครอบคลุมปลอดภัย มีภูมิต้านทาน และยั่งยืน (Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient and sustainable) ซึ่งมีใจความสำคัญเกี่ยวข้องกับความร่วมมือของทุกภาคส่วนในการสร้างเมือง และที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืนสำหรับทุกคน มีเป้าประสงค์ อาทิ การเข้าถึงที่อยู่อาศัยและบริการพื้นฐาน การยกระดับชุมชนแออัด การเข้าถึงคมนาคมขนส่งที่ยั่งยืน ปลอดภัย ง่ายได้ และคำนึงคนเปราะบางกลุ่มต่าง การวางแผนของบริหารจัดการการเมืองและชุมชนอย่างมีส่วนร่วม บูรณาการและยั่งยืน การจัดการมลพิษทางอากาศและของเสีย การพัฒนาและเข้าถึงพื้นที่สีเขียวสำหรับคนกลุ่มต่าง ๆ

ในเชิงนโยบายเป้าหมายนี้สนับสนุนให้มีความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมในทางบวกของพื้นที่เมือง กึ่งเมือง และชนบท รวมถึงการเพิ่มจำนวนเมืองที่มีความยั่งยืนและปรับตัวและลดผลกระทบจากภัยพิบัติโดยเฉพาะที่เชื่อมโยงกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยมีเป้าประสงค์ 11.1 สร้างหลักประกันว่าจะมีการเข้าถึงที่อยู่อาศัยและการบริการขั้นพื้นฐาน ที่พอเพียงให้ปลอดภัย และในราคาที่สามารถจ่ายได้และยกระดับชุมชนแออัด ภายในปี พ.ศ. 2573 และตัวชี้วัด 11.1.1 สัดส่วนของประชากรในเขตเมืองที่อาศัยอยู่ในชุมชนแออัด ที่อยู่อาศัยนอกระบบ หรือที่ที่ไม่เหมาะสม (สหประชาชาติประเทศไทย, 2558)

## 2.2.2 แนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยรัฐ

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่สำคัญและเป็นเครื่องแสดงความมั่นคงในชีวิตมนุษย์ แนวคิดหลักของการพัฒนาที่อยู่อาศัยจึงมุ่งส่งเสริมและยกระดับคุณภาพการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ (human settlement) รัฐบาลของแต่ละประเทศควรกำหนดนโยบายให้ประชาชนทุกครัวเรือนให้มีที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม ฟอร์ดแฮม (Fordham, 1998 อ้างใน บุชรา โปวาทอง, 2565) พิจารณาว่าที่อยู่อาศัยควรเป็น “สวัสดิการสังคม” (social welfare) ประเภทหนึ่งที่จะต้องมีการจัดการเชิงรุกเพื่อให้สภาพแวดล้อมความเป็นอยู่ของผู้คนดีขึ้น โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยและผู้ที่ไม่มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งจำเป็นพื้นฐานแต่มีราคาสูงเมื่อเทียบกับระดับรายได้ของครัวเรือน กลุ่มผู้มีรายได้น้อยมีเงินไม่เพียงพอต่อการเลือกที่อยู่อาศัยจึงต้องไปอยู่ในที่มีราคาถูกและจ่ายได้ แม้ว่าจะไม่มีคุณภาพ เป็นแหล่งเสื่อมโทรม มีความเสี่ยงต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยนำไปสู่ปัญหาสังคมรูปแบบอื่นๆ โดยการพัฒนาที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับการพัฒนาเศรษฐกิจ เพราะการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยก่อให้เกิดมูลค่าทางเศรษฐกิจจากการใช้ปัจจัยการผลิตทั้งที่ดิน วัสดุก่อสร้าง แรงงาน และทุน ทำให้เกิดการจ้างงานและนำไปสู่การสร้างรายได้ของแรงงาน ส่งผลต่อการบริโภค การออม และการจัดเก็บภาษีส่งผลให้เศรษฐกิจเติบโต และประชาชนได้รับความมั่นคงในการอยู่อาศัยและมีคุณภาพชีวิตที่ดี โดยภาครัฐต้องมีการดำเนินงานด้านที่อยู่อาศัยทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน

โดยธนาคารโลก (World Bank, 1975 อ้างใน บุชรา โปวาทอง, 2565) เสนอกรอบยุทธศาสตร์และนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับประเทศกำลังพัฒนาให้มีการกำหนดโซนนิ่ง (zoning regulations) เพื่อเป็นเครื่องมือกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกิจกรรมที่เกิดขึ้นและนำไปสู่การพัฒนาสภาพแวดล้อมเพื่อการอยู่อาศัย กำหนดการควบคุมการสร้างอาคาร (standard controls) เพื่อให้เกิดความปลอดภัย เกิดสุขอนามัยที่ดี และมีสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่เหมาะสม ใช้นโยบายด้านราคาเพื่อช่วยเหลือให้ผู้มีรายได้น้อยเข้าถึงที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่รับภาระได้ โดยนำกำไรจากกลุ่มรายได้สูงมาอุดหนุนกลไกราคาสำหรับผู้มีรายได้น้อย (cross-subsidization) ในส่วนของด้านที่ดิน

ภาครัฐควรถือเป็นนโยบายที่ต้องปรับปรุงแก้ไขและสร้างความมั่นคงในที่ดินให้กับผู้อยู่ในพื้นที่ โดยการปรับปรุงพื้นที่เสื่อมโทรมสำหรับคนทุกกลุ่ม มีการพัฒนาพื้นที่ที่มีความพร้อมทั้งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และระบบขนส่งเพื่อจูงใจภาคเอกชนให้เข้ามาร่วมพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพราะการพัฒนาที่ดินที่มีความพร้อมย่อมก่อให้เกิดผลกระทบเชิงบวก ทั้งการเติบโตของเมือง สภาพแวดล้อมและความสามารถพึ่งพาทางการเงินของเมืองตนเองได้ และใช้กลไกภาษีเพื่อลดแรงจูงใจในการครอบครองที่ดินกรณีที่ดินไม่ใช้ประโยชน์ในที่ดิน เพื่อให้ภาครัฐสามารถนำที่ดินมาพัฒนาพื้นที่ต่อไปได้ นอกจากนี้แล้วภาครัฐต้องมีการเสริมสร้างโอกาสในการเข้าถึงแหล่งสินเชื่อแก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อจากสถาบันการเงินหลักได้ ทั้งนี้ ภาครัฐควรลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ การจัดหาอาคารสงเคราะห์ (public housing) ซึ่งเป็นเครื่องมือในการพัฒนาพื้นที่เมือง ควรอยู่ในทำเลที่ดี ใกล้กับแหล่งงาน มีการออกแบบโครงการให้เหมาะสมกับวัฒนธรรมการอยู่อาศัย มีสิ่งอำนวยความสะดวกและการบริหารจัดการที่ได้มาตรฐาน สามารถลดความขัดแย้งจากการอยู่อาศัยของคนจำนวนมาก และไม่ควรถกผู้มีรายได้น้อยออกจากพื้นที่ทางเศรษฐกิจ เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสทำงานและสร้างรายได้

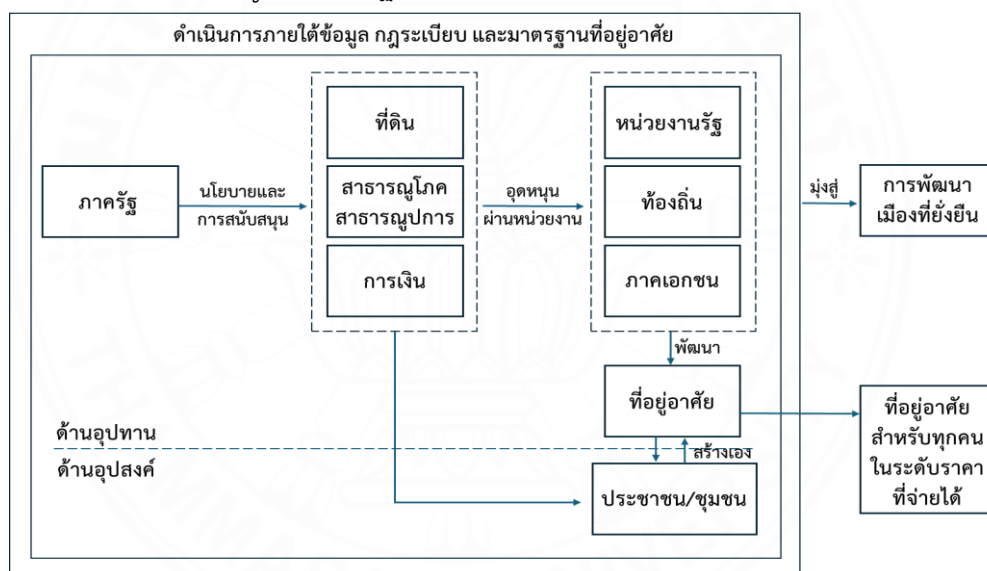
จากสถานการณ์ที่อยู่อาศัยของประเทศไทย พบว่า คนไทยยังประสบปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ทั้งการขาดแคลนที่อยู่อาศัย และการไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย รัฐบาลจึงเห็นถึงความสำคัญในการลดความเหลื่อมล้ำ สร้างความเป็นธรรมในสังคม และการสร้างโอกาสในการเข้าถึงสวัสดิการและบริการของรัฐ รวมถึงการมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยผ่านโครงการต่าง ๆ โดยเน้นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย สำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (กอช.) พ.ศ. 2551 กำหนดให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ในการเสนอนโยบาย ยุทธศาสตร์ และแผนบริหารจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัยของชาติต่อคณะรัฐมนตรี สรรวจความต้องการและกำหนดเป้าหมายการพัฒนาที่อยู่อาศัย พิจารณาแก้ไขปัญหาและข้อขัดข้องต่าง ๆ กำหนดหลักเกณฑ์และมาตรการในการบริหารจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัย พิจารณาในการส่งเสริม สนับสนุน ช่วยเหลือในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ส่งเสริมการมีส่วนร่วม กำกับและติดตามการปฏิบัติตามนโยบาย ยุทธศาสตร์ และแผนการจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัยแห่งชาติ โดยมีนายกรัฐมนตรีเป็นประธาน และจากการกำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาตินั้น บุชรา โกวาทอง (2565) ได้อธิบายแนวคิดในการกำหนดข้อมูลสำหรับการจัดทำนโยบายที่อยู่อาศัย ได้แก่ 1) ด้านอุปสงค์ ประกอบด้วยข้อมูลประชากร สิทธิการครอบครอง สินเชื่อเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัย วิธีการอุดหนุนผู้มีรายได้น้อย นโยบายการเงินการคลังและการส่งเสริมด้วยภาษี การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีอยู่เดิม เศรษฐกิจมหภาคโดยรวมหรืออาจแยกย่อยเป็นรายเมือง รายพื้นที่ โดยลำดับ ปริมาณเงินทุนในระบบสินเชื่อระยะยาว อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ความสามารถจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อ และ 2) ด้านอุปทาน ประกอบด้วยข้อมูลที่ดิน โครงสร้างพื้นฐานสาธารณูปโภค สาธารณูปการและสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการอยู่อาศัย

อุตสาหกรรมก่อสร้าง วิชาชีพที่เกี่ยวข้อง ผู้ประกอบการและงานเป็นหลัก สินเชื่อระยะสั้นเพื่อการพัฒนาโครงการเทคโนโลยี ที่ตั้ง แหล่งงาน และสถานที่ประกอบอาชีพรองรับตลาดที่อยู่อาศัย

จากที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่า การพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับนโยบายต้องคำนึงถึงองค์ประกอบด้านอุปทานด้วยการส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยผ่านหน่วยงานภาครัฐ และภาคเอกชน และองค์ประกอบด้านอุปสงค์ด้วยกลไกการอุดหนุนทางการเงินอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ทุกคนสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน พร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการในชุมชนที่มีสิ่งแวดล้อมการอยู่อาศัยที่เหมาะสมในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้ และเกิดการพัฒนาเมืองที่ยั่งยืนสามารถอธิบายองค์ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัย ดังภาพที่ 2.1

## ภาพที่ 2.1

องค์ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยรัฐ



หมายเหตุ. จาก บุชรา โปวาทอง, 2565, (ที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย: แนวคิด กลไกการพัฒนา และการอุดหนุนโดยรัฐบาล, กรุงเทพฯ, สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.)

จากภาพที่ 2.1 สามารถอธิบายได้ว่า ด้านอุปทาน ภาครัฐสนับสนุนการจัดการที่ดิน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และการเงินที่อยู่อาศัย เพื่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยภาครัฐมีบทบาทสนับสนุนและอำนวยความสะดวกให้เกิดสภาพแวดล้อมเพื่อการพัฒนา ให้ภาคเอกชนหรือท้องถิ่นเข้ามามีบทบาทพัฒนาที่อยู่อาศัยทุกระดับรายได้ โดยมีราคาที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อย และด้านอุปสงค์ ภาครัฐสามารถให้การสนับสนุนหรืออุดหนุนด้านการเงินต่อประชาชนเพื่อซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยในราคาตลาดได้ ขณะเดียวกันสามารถสนับสนุนให้ภาคประชาชนหรือชุมชนสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยด้วยตนเองได้ผ่านการอุดหนุนด้านการเงิน

การประชุมสหประชาชาติว่าด้วยการพัฒนาที่อยู่อาศัยและเมืองอย่างยั่งยืน การกำหนดวาระใหม่แห่งการพัฒนาเมือง (NUA) และเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) รวมถึงแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยภาครัฐสามารถถ่ายทอดลงมาสู่นโยบายของรัฐบาลในการขยายผล การสร้างโอกาสในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยให้ครอบคลุมทุกเป้าหมายเพื่อไปสู่การพัฒนาคุณภาพชีวิตของ ประชาชน โดยกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการ จัดทำแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ 20 ปี ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 12 กันยายน พ.ศ. 2560 เพื่อใช้เป็นกรอบในการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะยาว และเสริมสร้างความมั่นคง ด้านที่อยู่อาศัยของประชากรทุกกลุ่มเป้าหมายและครอบคลุมในทุกมิติ โดยบูรณาการความร่วมมือใน การดำเนินงานกับภาคีทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องภายใต้วิสัยทัศน์ “คนไทยทุกคน มีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่ว และมีคุณภาพชีวิตที่ดีในปี พ.ศ. 2579 (Housing For All)” โดยมีเป้าหมายที่มุ่งเน้นส่งเสริมและ พัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชน สนับสนุนให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานมีสภาพแวดล้อมที่ดี สร้าง โอกาสในการเข้าถึงระบบการเงินและสินเชื่อเพื่อการอยู่อาศัย และการส่งเสริมการมีส่วนร่วมใน ทุกระดับเพื่อนำไปสู่ชุมชนเข้มแข็งได้อย่างยั่งยืน ประกอบด้วย 5 ประเด็นยุทธศาสตร์ ได้แก่

ยุทธศาสตร์ที่ 1 การพัฒนาและสนับสนุนให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน เพื่อสนับสนุน ให้ทุกคนมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน โดยผลักดันและขับเคลื่อนนโยบายด้านที่อยู่อาศัย สร้างโอกาสใน การมีที่อยู่อาศัยและเสริมสร้างและพัฒนาระบบข้อมูลสารสนเทศด้านที่อยู่อาศัยอย่างเป็นระบบ

ยุทธศาสตร์ที่ 2 การเสริมสร้างระบบการเงินและสินเชื่อเพื่อการอยู่อาศัย เพื่อให้ ประชาชนทุกคนสามารถเข้าถึงระบบการเงิน โดยเสริมสร้างโอกาสในการเข้าถึงระบบการเงิน

ยุทธศาสตร์ที่ 3 การยกระดับการบูรณาการด้านบริหารจัดการที่อยู่อาศัย เพื่อให้ ทุกภาคส่วนมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนที่อยู่อาศัย โดยส่งเสริมการมีส่วนร่วมของภาคเอกชนและ ท้องถิ่นในการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัย และเสริมสร้างและพัฒนากลไกการบูรณาการ สร้างขีด ความสามารถด้านการบริหารจัดการด้านที่อยู่อาศัย

ยุทธศาสตร์ที่ 4 การส่งเสริมให้ชุมชนเข้มแข็งได้อย่างยั่งยืน เพื่อให้ชุมชนเข้มแข็ง สามารถพึ่งพาตนเองได้โดยส่งเสริมการจัดสวัสดิการในชุมชน และส่งเสริมให้ประชาชนรักถิ่นที่อยู่

ยุทธศาสตร์ที่ 5 การจัดการสิ่งแวดล้อมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี เพื่อจัดการระบบ สาธารณูปโภคระบบสาธารณูปการ จัดการที่ดินและผังเมืองที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยส่งเสริม การจัดการที่ดินและผังเมืองส่งเสริมการจัดการระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการ ส่งเสริม การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

โดยมีแผนงานโครงการที่การเคหะแห่งชาติรับผิดชอบในการตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายให้สอดคล้องกับความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย นั่นคือ แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งดำเนินงานร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชน รวมจำนวน 2,271,080 หน่วย

### 2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย

การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจส่งผลให้เกิดการเติบโตของเมือง ส่งผลให้เกิดความแออัด ความเสื่อมโทรมของสิ่งแวดล้อม เกิดชุมชนแออัดกระจายตัวในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ขาดการจัดการด้านผังเมือง ที่ดิน และที่อยู่อาศัยอย่างเป็นระบบ ส่งผลให้ภาครัฐต้องเข้ามา มีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยจากการศึกษาการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย พบว่า กลไกการดำเนินด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย มีรากฐานความสำเร็จของการพัฒนาโครงการจากความร่วมมือร่วมทางสังคมเพื่อให้เกิดการยอมรับและพัฒนาโครงการ สามารถบริหารจัดการชุมชนของตนเองได้ เช่น การดำเนินโครงการบ้านมั่นคงของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) การดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งจากการดำเนินโครงการของรัฐสามารถช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนจากการให้ประชาชนเข้ามา มีบทบาทในกระบวนการพัฒนา กล่าวคือ จากการศึกษาของนิพนธ์ พัวพงศกร และคณะ (2554) ในประเมินมูลค่าเพิ่มที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคง พบว่า เด็กใช้เวลาในการเรียนหนังสือและทำการบ้านเพิ่มขึ้น และจำนวนเด็กที่ไม่ได้เรียนหนังสือลดลง เด็กและเยาวชนในชุมชนมีโอกาสด้านการศึกษามากขึ้น สภาพแวดล้อมของชุมชนเอื้อต่อการศึกษาของเด็กและเยาวชนในชุมชน ชั่วโมงทำงานของคนในครัวเรือนที่มีอายุมากกว่า 15 ปีเพิ่มขึ้น มีรายได้จากค่าจ้างเพิ่มขึ้น ครัวเรือนลงทุนในธุรกิจเพิ่มขึ้น ความสัมพันธ์ของคนในชุมชนดีขึ้น ชุมชนมีการจัดการที่ดีขึ้น มลพิษลดลง และสภาพแวดล้อมในชุมชนดีขึ้น สอดคล้องกับการศึกษาการนำนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยไปปฏิบัติ: วิเคราะห์เปรียบเทียบโครงการบ้านเอื้ออาทรกับโครงการบ้านมั่นคงของอรพินธ์ แซ่อึ้ง (2555) ซึ่งพบว่า โครงการบ้านมั่นคงเป็นโครงการที่ประสบความสำเร็จด้านของคุณภาพชีวิต เนื่องจากเกิดจากความต้องการที่แท้จริงเกิดการรวมกลุ่มและการมีส่วนร่วมของคนในชุมชน โดยมีกลไกด้านการออมทรัพย์เป็นเครื่องมือสำคัญ มีความผูกพันที่เป็นความสัมพันธ์ระหว่างสมาชิกในชุมชนอันเกิดจากการอยู่ด้วยกันมายาวนาน ร่วมกันแก้ปัญหาที่กระทบต่อความมั่นคงในชีวิตที่เหมือนกัน ทำให้เกิดการรวมกลุ่มของคนในชุมชน เกิดความร่วมมือร่วมใจกัน และมีส่วนร่วมในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ที่มีเป้าหมายเดียวกัน เพื่อให้ชุมชนได้อยู่อาศัยในที่ดินเดิม

ขณะที่ อัจฉรา วัชเกิดเป้ม (2561) พบว่า กระบวนการทางด้านสังคมโดยสำรวจความต้องการความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย รวมถึงด้านการมีส่วนร่วมของประชาชนโดยให้ผู้อยู่อาศัยเข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินโครงการให้มากที่สุด เพื่อสร้างความรู้ ความเข้าใจ ให้เกิดการยอมรับ ตลอดจนการอบรมให้ความรู้และสร้างวัฒนธรรมในการอยู่อาศัยเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาโครงการ

## 2.4 การวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนทางสังคม (Social Return on Investment: SROI)

จากการทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทางสังคม (SROI) ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย พบว่า ประเทศไทยยังไม่มีการศึกษาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทางสังคมในการพัฒนาที่อยู่อาศัย แต่มีการศึกษาการกำหนดเกณฑ์การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนการลงทุนทางสังคม (SROI) ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ทั้งประเภทเช่า และขาย ของณพงศ์ นพเกตุ และคณะ (2565) ซึ่งกำหนดเกณฑ์การวิเคราะห์จำนวน 13 ปัจจัย ได้แก่ 1) การมีอาชีพมั่นคงและต้นทุนในการประกอบอาชีพ 2) การมีรายได้เพียงพอกับรายจ่าย 3) การออมทรัพย์ 4) การลงทุนเพื่อประกอบอาชีพ 5) การมีความสามัคคีพึ่งพากันได้ 6) การรวมกลุ่มในชุมชน 7) ปัญหาเสพติด/อาชญากรรมในชุมชน 8) การมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง 9) สภาพบ้านไม่เสื่อมโทรม 10) การดูแลสิ่งแวดล้อมของชุมชนที่ดี 11) การมีสุขภาพร่างกายที่แข็งแรง 12) การมีสุขภาพจิตที่ดี และ 13) การมีโอกาสเข้าคุณภาพชีวิตด้านต่าง ๆ ที่ดี โดยแสดงให้เห็นถึงเกณฑ์ที่มีความสำคัญ ได้แก่ มิติเรื่องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง มิติมีสุขภาพจิตที่ดี และมีสุขภาพร่างกายที่แข็งแรงทั้งนี้จากการศึกษาดังกล่าวไม่ได้มีการประเมินอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทางสังคม (SROI)

ผู้วิจัยจึงได้ดำเนินการศึกษางานวิจัยผลตอบแทนจากการลงทุนทางสังคม (SROI) ของต่างประเทศในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ทุกคนสามารถจ่ายได้ (Affordable Housing) ซึ่งไม่ได้มีการประเมินผลตอบแทนจากการลงทุนทางสังคมกันอย่างแพร่หลาย จากการศึกษาจะพบว่า ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนเป็นบวก ขึ้นอยู่กับการเปลี่ยนแปลงที่เป็นผลลัพธ์และผลกระทบจากการลงทุน เมื่อคำนวณมูลค่าเป็นรูปตัวเงินผ่านตัวแทนทางการเงิน (Financial Proxy) โดย Kreda (2019) แนะนำกรอบการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมของการพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่จ่ายได้ของประเทศแคนาดาว่า ผลประโยชน์ของการพัฒนาที่อยู่อาศัยในราคาที่จ่ายสามารถสร้างผลประโยชน์ทางสังคมได้มากกว่าการมีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น แต่รวมถึงผลประโยชน์ทางด้านสุขภาพ การจ้างงาน GDP และผลกระทบทางสังคมอื่น ๆ สามารถแสดงให้เห็นถึงผลกระทบของมูลค่าการใช้จ่ายภาครัฐเพื่อผลประโยชน์ด้านที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย ผู้ให้บริการ

ที่อยู่อาศัย และเศรษฐกิจท้องถิ่น โดยใช้ค่าตัวแทนทางการเงิน ได้แก่ ความเป็นอยู่ที่ดีของผู้อยู่อาศัย และพื้นที่ใกล้เคียง ดัชนีสภาพสิ่งแวดล้อมของปัจจุบัน ข้อมูลประชากร จำนวนเงินลงทุน การใช้จ่ายและต้นทุนการดำเนินงานและรายได้จากสินทรัพย์และการดำเนินงาน ต้นทุนค่าเสียโอกาส ในการใช้ที่ดิน ลักษณะการลงทุน ค่าเช่าเฉลี่ย/ตลาด และสมมติฐานระยะเวลาในการประเมิน การประเมินการจ้างงาน ความปลอดภัย การเข้าถึงสิ่งแวดล้อม ค่ารักษาพยาบาล อัตราอาชญากรรม โดยใช้เกณฑ์การวิเคราะห์ เป็นในทิศทางเดียวกับงานของณพงศ์ นพเกตุ และคณะ (2565)

นอกจากนี้แล้วยังมีงานศึกษาของ Miller and Ofrim (2016) ศึกษาผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุน (SROI) ของการพัฒนาที่อยู่อาศัยของ BC Housing ในพื้นที่บริติชโคลัมเบีย ซึ่งเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาที่สามารถจ่ายได้สำหรับครัวเรือนที่มีรายได้น้อยถึงปานกลาง มีอัตราค่าเช่าต่อยูนิตในราคาที่ไม่แพงสำหรับผู้เช่าที่มีสิทธิ์ ซึ่งอัตราค่าเช่าจะขึ้นอยู่กับลักษณะของโครงการ จำนวนผู้ให้บริการ แหล่งเงินทุน และระดับรายได้ สำหรับการศึกษานี้เป็นการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคม คือ อัตราส่วนของจำนวนเงินลงทุนในโครงการกับมูลค่าทางการเงินของผลลัพธ์ทางสังคม โดยแบ่งการศึกษา 4 กรณี ซึ่งใช้ตัวแทนทางการเงิน ได้แก่ รายได้ ระบบสาธารณสุข ปัญหาอาชญากรรม การจัดเก็บภาษี เป็นต้น โดยแต่ละกรณีศึกษาดำเนินการวิเคราะห์แยกกัน ได้แก่ 1) Dahli Place เป็นการสร้างอพาร์ทเมนต์เพื่อเช่าในเมืองวิกตอเรีย จำนวน 68 ยูนิต 2) Pembroke Mews เป็นการพัฒนาขึ้นมาใหม่ และเปลี่ยนเป็นอพาร์ทเมนต์เพื่อเช่า จำนวน 25 ยูนิต ในเมืองวิกตอเรีย 3) Qualicum Park Village เป็นการก่อสร้างใหม่ จำนวน 34 ยูนิต และบ้านเช่าเพื่อทดแทนพื้นที่ทรุดโทรมในเมืองควอลิคัมบีช และ 4) Ellendale เป็นการซื้ออาคารสำหรับให้บริการผู้หญิงบำบัดยาเสพติด และปรับปรุงพื้นที่ใหม่ 12 พื้นที่ ในเมืองเซอร์รีย์ โดยจากการศึกษาพบว่า ทุก ๆ 1 ดอลลาร์ของการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยจะมีผลตอบแทนทางสังคม 2 - 3 ดอลลาร์ และพบว่า การพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่สามารถจ่ายได้สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจได้ ร้อยละ 20 - 30 และหากกำหนดเป้าหมายที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่สามารถจ่ายได้ และให้การสนับสนุนประชากรชายขอบจะสร้างมูลค่าเพิ่มร้อยละ 92 โดยจากการศึกษานี้แสดงให้เห็นว่า การพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาที่สามารถจ่ายได้เป็นสิ่งสำคัญในการสร้างผลตอบแทนทางเศรษฐกิจและสังคม

Bertotti et al. (2015) ศึกษาผลตอบแทนทางสังคมของการลงทุนโครงการ Highway House กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ เป็นการให้บริการแก่คนไร้บ้านรวมถึงที่พักพิงชั่วคราว บริการป้ายบอกทางเพื่อช่วยให้ลูกค้าค้นหาที่อยู่อาศัยแบบถาวร รวมถึงการจ้างงาน และบริการอื่น ๆ เช่น การฟื้นฟูสมรรถภาพด้านยาเสพติด การให้คำปรึกษาทางจิตวิทยา และการสนับสนุนด้านสุขภาพ

เป็นต้น โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ลูกค้า Highway House เกี่ยวกับประสบการณ์ที่ได้รับจากการใช้บริการ และข้อมูลประชากร โดยประเมินผลตอบแทนทางสังคมที่ค้ำึงถึงผลลัพธ์และผลกระทบส่วนเกิน (Deadweight) ได้แก่ ผลกระทบของ Highway House ต่อผู้ใช้บริการกับคนไร้บ้านคนอื่น ๆ ที่ไม่ได้รับการสนับสนุนจากการบริการ ผลจากปัจจัยอื่น (Attribution) ได้แก่ สัดส่วนของผลลัพธ์ที่เกิดจากอิทธิพลภายนอก หมายถึงการใช้บริการ ณ สถานที่อื่น ๆ ผลลัพธ์ทดแทน (Displacement) ได้แก่ จำนวนผลลัพธ์ที่มาแทนที่ผลลัพธ์ที่คล้ายกันที่เกิดจากบริการอื่น ๆ เช่น ที่พักพิงอื่น ๆ ในพื้นที่ การสนับสนุนด้านสุขภาพ เป็นต้น และอัตราการลดลงของประโยชน์ (Drop off) จากการศึกษาพบว่า การลงทุนทุก ๆ 1 ปอนด์ใน Highway House จะเกิดผลตอบแทนทางสังคม 5 ปอนด์

ขณะที่ English Rural (2013) ศึกษาการพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่สามารถจ่ายได้ของหมู่บ้านในเขตชนบทและผลกระทบจากการลงทุนที่มีต่อชุมชนท้องถิ่น โดยวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมของการพัฒนาที่อยู่อาศัยในหมู่บ้าน Smarden ของ English Rural ซึ่งตั้งอยู่ในชนบทของ Kent เป็นโครงการบ้านจัดสรรที่มีอสังหาริมทรัพย์ 12 หลัง สำหรับเช่า และแบบมีกรรมสิทธิ์ร่วม และเป็นของท้องถิ่น 28 หลัง โดยพื้นที่ดังกล่าวได้รับประโยชน์จากบริการในท้องถิ่น ร้านค้า โรงเรียน และบ้านพักสาธารณะ โดยหมู่บ้านมีบริการหลากหลายสามารถพิจารณาผลประโยชน์ทางสังคมได้มากกว่า การพิจารณาผลกระทบจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว โดยสามารถกำหนดผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Stakeholders) ได้แก่ ผู้อยู่อาศัย โรงเรียนในพื้นที่ ชุมชนท้องถิ่น และเจ้าหน้าที่ในท้องถิ่น โดยกำหนดค่าตัวแทนทางการเงินตามผู้มีส่วนได้เสีย ได้แก่ การไม่ต้องเดินทางกลับไปหาครอบครัว การอยู่ใกล้ชิดกับครอบครัว ความมั่นคงของหน้าที่การงาน การปรับปรุงคุณภาพของบ้าน ใกล้แหล่งงาน ความสามารถในการจ่าย อัตราการเพิ่มขึ้นของเด็กส่งผลต่อเงินอุดหนุนจากภาครัฐให้แก่โรงเรียน เครือข่ายสนับสนุน การค้าขายในท้องถิ่น การมีส่วนร่วมในชุมชน และการจัดเก็บภาษี ซึ่งจากการศึกษาพบว่า ผลตอบแทนทางสังคมจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่จ่ายได้ในการลงทุน 1 ปอนด์ จะส่งผลให้เกิดผลตอบแทนทางสังคม 57.08 ปอนด์ และจะส่งผลให้ผู้คนสนใจย้ายถิ่นฐานสู่ชนบทหรือบ้านเกิดของตนเอง

ทั้งนี้ จากงานศึกษาเกี่ยวกับการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทางสังคมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้ จะพบว่า ทั้ง 3 งานศึกษาของ Miller and Ofrim (2016), Bertotti et al. (2015) และ English Rural (2013) เป็นการสะท้อนให้เห็นว่า หากการพัฒนาที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นในเขตเมืองจะช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตในเรื่องของระดับรายได้ ลดปัญหาอาชญากรรม และปัญหายาเสพติด ขณะที่หากการพัฒนาที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นในเขตชนบท หรือนอกเมือง จะช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตเกี่ยวกับความสัมพันธ์ในครอบครัวและชุมชนใน

ท้องถิ่น โดยทั้ง 3 งานศึกษาใช้ตัวชี้วัดในการประเมินอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทางสังคมเป็นไปตามกรอบการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมของการพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่จ่ายได้ของ Kreda (2019) และณพงค์ นพเกตุ และคณะ (2565) โดยสามารถแสดงข้อมูลผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ผลลัพธ์ทางสังคม และตัวชี้วัดที่ใช้ในการประเมินเพื่อนำมาการแปลงมูลค่าทางการเงิน จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง ดังตารางที่ 2.1

## ตารางที่ 2.1

ข้อมูลผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ผลลัพธ์ทางสังคม และตัวชี้วัดที่นำมาการแปลงมูลค่าทางการเงิน

ผู้เขียน	Kreda (2019)	Miller and Ofrim (2016)	Bertotti et al. (2015)	English Rural (2013)	ณพงค์ นพเกตุ และคณะ (2565)
ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้อยู่อาศัย</li> <li>- ผู้ให้บริการที่อยู่อาศัย และเศรษฐกิจท้องถิ่น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้อยู่อาศัย</li> <li>ในโครงการ Dahli Place, Pembroke Mews, Qualicum Park Village และ Ellendale</li> <li>- ธุรกิจท้องถิ่น และชุมชนโดยรอบ</li> <li>- พนักงานพัฒนาโครงการ</li> <li>- พนักงานดูแลโครงการ</li> <li>- รัฐบาล</li> <li>- นักลงทุน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>คนไร้บ้าน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้อยู่อาศัย</li> <li>- โรงเรียนในพื้นที่</li> <li>- ชุมชนท้องถิ่น</li> <li>- เจ้าหน้าที่ในท้องถิ่น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้อยู่อาศัย</li> <li>ในโครงการของการเคหะแห่งชาติ</li> <li>ทั้งประเภทเช่าและขาย</li> </ul>
ผลลัพธ์ทางสังคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ความเป็นอยู่ดีขึ้น</li> <li>- ความเครียด</li> <li>- คุณภาพที่อยู่อาศัย</li> <li>- ค่าใช้จ่ายในการดูแลสุขภาพ</li> <li>- สิ่งอำนวยความสะดวก</li> <li>- ความสะอาดและพื้นที่ชุมชน</li> <li>- ค่าเดินทาง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ต้นทุน</li> <li>สาธารณสุขโรค</li> <li>ลดลงสำหรับผู้เช่า</li> <li>- ผู้เช่ามีรายได้เพิ่มขึ้น</li> <li>- ความเป็นอยู่ดีขึ้น/ความเครียดลดลง</li> <li>- ความไม่มั่นคงของที่อยู่อาศัยลดลง</li> <li>- ความสัมพันธ์ทางสังคม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการฝึกอบรมภาษาอังกฤษ</li> <li>- การฝึกอบรมการจัดการเงิน</li> <li>- ลดค่าใช้จ่ายการ</li> <li>จัดหาที่พักชั่วคราว</li> <li>- ความเป็นอยู่ดีขึ้น</li> <li>- ลดภาระสวัสดิการจากการว่างงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การไม่ต้องเดินทางกลับไปหาครอบครัว</li> <li>- อยู่ใกล้ชิดกับครอบครัว</li> <li>- ความมั่นคงของตำแหน่ง</li> <li>- การปรับปรุงคุณภาพบ้าน</li> <li>- ใกล้แหล่งงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การมีอาชีพมั่นคงและต้นทุนในการประกอบอาชีพ</li> <li>- การมีรายได้เพียงพอกับรายจ่าย</li> <li>- มีการออมทรัพย์</li> <li>- มีการลงทุนเพื่อประกอบอาชีพ</li> </ul>

## ตารางที่ 2.1

ข้อมูลผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ผลลัพธ์ทางสังคม และตัวชี้วัดที่นำมาการแปลงมูลค่าทางการเงิน (ต่อ)

ผู้เขียน	Kreda (2019)	Miller and Ofrim (2016)	Bertotti et al. (2015)	English Rural (2013)	ณพงศ์ นพเกตุ และคณะ (2565)
ผลลัพธ์ทางสังคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย</li> <li>- ความมั่นคงทางสังคม</li> <li>- เครือข่ายชุมชน</li> <li>- ศักยภาพในการสร้างรายได้</li> <li>- การศึกษา</li> <li>- รายได้ขั้นต่ำ</li> <li>- ระบบสาธารณสุขภาคเรือนกระจก</li> <li>- กระบวนการยุติธรรม</li> <li>- การบริการทางสังคม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าใช้จ่ายและระยะเวลาเดินทางลดลง</li> <li>- ความปลอดภัยจากการโจรกรรมเพิ่มขึ้น</li> <li>- ผู้เช่าใช้จ่ายในท้องถิ่น</li> <li>- การจ้างงานคนงานก่อสร้าง/ช่างซ่อมบำรุง</li> <li>- ภาครัฐมีรายได้เพิ่มขึ้นจากใบอนุญาต ภาษี</li> <li>- การไม่มีที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ลดลง</li> <li>- เพิ่มโอกาสในการเข้าถึงการศึกษา</li> <li>- การใช้บริการรักษาพยาบาลผู้สูงอายุ ผู้พิการลดลง</li> <li>- เด็กในการอุปถัมภ์ลดลง</li> <li>- การใช้สารเสพติดลดลง</li> <li>- ความปลอดภัยจากความรุนแรง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้จากภาษีเพิ่มขึ้น</li> <li>- ลดความเครียด</li> <li>- ลดค่าใช้จ่ายการรักษาพยาบาล/ปรึกษาจิตแพทย์</li> <li>- ลดปัญหาเกี่ยวกับการใช้แอลกอฮอล์/การใช้ยาเสพติด</li> <li>- ลดอัตราการเกิดอาชญากรรม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ความสามารถในการจ่าย</li> <li>- อัตราการเพิ่มขึ้นของเด็กส่งผลต่อค่าธรรมเนียมจากรัฐบาลที่ทำให้โรงเรียนในพื้นที่สามารถดำเนินการสอนต่อได้</li> <li>- เครือข่ายสนับสนุน</li> <li>- การค้าขายในท้องถิ่น</li> <li>- ความมีส่วนร่วมในชุมชน</li> <li>- การจัดเก็บภาษี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีความสามัคคีพึ่งพากันได้</li> <li>- มีการรวมกลุ่มในชุมชน</li> <li>- ปัญหาเสพติด/อาชญากรรมในชุมชน</li> <li>- มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง</li> <li>- มีสภาพบ้านไม่เสื่อมโทรม</li> <li>- มีการดูแลสิ่งแวดล้อมของชุมชนที่ดี</li> <li>- มีสุขภาพร่างกายที่แข็งแรง</li> <li>- มีสุขภาพจิตที่ดี</li> <li>- มีโอกาสเข้าคุณภาพชีวิตด้านต่าง ๆ ที่ดี</li> </ul>

## ตารางที่ 2.1

ข้อมูลผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ผลลัพธ์ทางสังคม และตัวชี้วัดที่นำมาการแปลงมูลค่าทางการเงิน (ต่อ)

ผู้เขียน	Kreda (2019)	Miller and Ofrim (2016)	Bertotti et al. (2015)	English Rural (2013)	ณพงค์ นพเกตุ และคณะ (2565)
ตัวชี้วัดที่นำมา การแปลง มูลค่าทาง การเงิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ความเป็นอยู่ที่ดีของผู้อยู่อาศัยและพื้นที่ใกล้เคียง</li> <li>- ดัชนีสภาพสิ่งอำนวยความสะดวก</li> <li>- ความสะดวกในปัจจุบัน</li> <li>- ข้อมูลประชากร</li> <li>- จำนวนเงินลงทุนตามประเภทอาคารหรือสิ่งอำนวยความสะดวก</li> <li>- การใช้จ่ายในการดำเนินงานและรายได้จากสินทรัพย์และการดำเนินงาน</li> <li>- ต้นทุนค่าเสียโอกาสการใช้ที่ดิน</li> <li>- ลักษณะการลงทุน (ที่ตั้ง ผู้ถือหุ้น จำนวนหน่วยใหม่)</li> <li>- ค่าเช่าเฉลี่ย</li> <li>- ความปลอดภัย</li> <li>- การเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวก</li> <li>- ค่ารักษาพยาบาล</li> <li>- อัตราอาชญากรรม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ความแตกต่างของต้นทุนพลังงานที่มีประสิทธิภาพ</li> <li>- ความแตกต่างของค่าเช่า</li> <li>- ในโครงการกับค่าเช่าทั่วไป</li> <li>- ความเป็นอยู่ที่ดีจากการย้ายที่อยู่อาศัย (เช่น ความชื้น เชื้อรา)</li> <li>- ต้นทุนการย้ายที่อยู่อาศัย</li> <li>- ต้นทุนขั้นต่ำในการเข้าถึง (ผู้พิการ)</li> <li>- ต้นทุนค่าขนส่งและต้นทุนการเป็นเจ้าของ/ซ่อมบำรุงยานพาหนะ</li> <li>- ต้นทุนการปล่อยก๊าซคาร์บอนที่ประหยัดต่อปี</li> <li>- ต้นทุนการจัดการทรัพย์สิน</li> <li>- รายได้เฉลี่ย</li> <li>- ค่าใช้จ่ายของช่างก่อสร้าง/ช่างซ่อมบำรุง</li> <li>- รายได้จากการจัดเก็บภาษี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าใช้จ่ายการฝึกอบรมภาษาอังกฤษเพื่อการใช้งาน</li> <li>- ค่าใช้จ่ายการฝึกอบรมการจัดการเงิน</li> <li>- ต้นทุนจากการทักทายชั่วคราว</li> <li>- ค่าจ้างรายชั่วโมง</li> <li>- ลดเงินชดเชยการว่างงาน</li> <li>- รายได้จากภาษี</li> <li>- ค่าใช้จ่ายการรักษาพยาบาล</li> <li>- ค่าใช้จ่ายปรึกษาจิตแพทย์</li> <li>- ค่าใช้จ่ายการบำบัดแอลกอฮอล์/ยาเสพติด</li> <li>- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับปัญหาอาชญากรรม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าธรรมเนียมจากรัฐบาล</li> <li>- ค่าแรงขั้นต่ำ</li> <li>- ค่าใช้จ่ายต่อเดือน</li> <li>- เบี้ยเลี้ยง</li> <li>- การจัดเก็บภาษี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้จากกรณีอาชีพที่มั่นคง</li> <li>- ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปสถานที่ทำงาน</li> <li>- ค่าใช้จ่ายในการผ่อนที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ</li> <li>- เท่ากันหรือถูกกว่าสถาบันการเงินทั่วไป</li> <li>- ลดหนี้สิน หรือเปลี่ยนโครงสร้างหนี้ตามมาตรการช่วยเหลือของการเคหะแห่งชาติ</li> <li>- รายได้จาก</li> <li>- การเก็บภาษี</li> <li>- การใช้ทรัพยากรเพื่อจัดทาสื่อที่ช่วยให้คนไร้บ้าน</li> <li>- ค่าครองชีพลดลงจากการใช้บริการขนส่งสาธารณะ</li> <li>- การจ้างงานในพื้นที่</li> <li>- ลดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาได้แก่ เครื่องใช้ในครัวเรือน</li> <li>- ท่อระบายน้ำ</li> </ul>

## ตารางที่ 2.1

ข้อมูลผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ผลลัพธ์ทางสังคม และตัวชี้วัดที่นำมาการแปลงมูลค่าทางการเงิน (ต่อ)

ผู้เขียน	Kreda (2019)	Miller and Ofrim (2016)	Bertotti et al. (2015)	English Rural (2013)	ณพงศ์ นพเกตุ และคณะ (2565)
ตัวชี้วัดที่นำมา การแปลง มูลค่าทาง การเงิน		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ต้นทุนการดูแลคนไร้บ้าน</li> <li>- ต้นทุนด้านการดูแลสุขภาพของผู้สูงอายุ</li> <li>- มูลค่าความต้องการขั้นพื้นฐาน</li> <li>- ค่าใช้จ่ายการบำบัดยาเสพติด</li> <li>- ค่าใช้จ่ายการรักษาพยาบาลจากการถูกทำร้ายร่างกาย</li> <li>- ค่าปรึกษาจิตแพทย์</li> <li>- ค่าใช้จ่ายการดูแลเด็ก</li> <li>- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับปัญหาอาชญากรรม</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>- ลดค่าใช้จ่ายสำหรับสถานรับเลี้ยงเด็กและคนชรา</li> <li>- ลดค่าใช้จ่ายการเสริมสร้างสุขภาพ</li> <li>- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับปัญหาอาชญากรรม</li> <li>- ค่าบำบัดยาเสพติด</li> <li>- ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมาย</li> <li>- ลดค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</li> <li>- ลดค่าใช้จ่ายการเก็บขยะ</li> <li>- ลดค่าใช้จ่ายการรักษาพยาบาล/ปรึกษาจิตแพทย์</li> <li>- ค่าธรรมเนียมการศึกษา</li> <li>- ลดค่าใช้จ่ายด้านสาธารณสุขโรค</li> </ul>

หมายเหตุ. รวบรวมโดยผู้วิจัย, (อ้างใน Kreda (2019), Miller and Ofrim (2016), Bertotti et al. (2015), English Rural (2013) และ ณพงศ์ นพเกตุ และคณะ (2565))

จากตารางที่ 2.1 สามารถสรุปผลลัพธ์ทางสังคมและตัวชี้วัดที่ใช้ในการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมจากลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีการใช้เหมือนกัน ดังตารางที่ 2.2

## ตารางที่ 2.2

### สรุปตัวชี้วัดและผลลัพธ์ทางสังคม

ตัวชี้วัด/ผลลัพธ์ทางสังคม	Kreda (2019)	Miller and Ofrim (2016)	Bertotti et al. (2015)	English Rural (2013)	ณพงศ์ นพเกตุ และคณะ (2565)
ความเป็นอยู่ดีขึ้น/ความไม่มั่นคงทางที่อยู่อาศัยลดลง/การมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง	✓	✓	✓	✓	✓
ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนในการอยู่อาศัย เช่น ค่าเช่า	✓	✓	✓	✓	✓
รายได้ที่เพิ่มขึ้น/ลดลง	✓	✓	✓	✓	✓
การรักษาพยาบาล/ต้นทุนการดูแลสุขภาพ	✓	✓	✓	✓	✓
ปัญหาอาชญากรรม	✓	✓	✓		✓
การจ้างงาน/ความมั่นคงของงาน/ลดการว่างงาน		✓	✓	✓	✓
การมีส่วนร่วมทางสังคม	✓	✓		✓	✓
การจัดเก็บภาษี		✓	✓	✓	✓
การมีสุขภาพจิตที่ดี/ความเครียด	✓	✓	✓		✓
โอกาสและค่าใช้จ่ายทางการศึกษา	✓	✓	✓	✓	
ปัญหายาเสพติด		✓	✓		✓
ค่าใช้จ่ายในการครองชีพ		✓		✓	✓
การจัดการสิ่งแวดล้อม/ปัญหาก๊าซเรือนกระจก	✓	✓			✓
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณสุข/โรค/ทรัพย์สินส่วนกลาง	✓	✓			✓
ค่าใช้จ่ายของคนไร้บ้าน		✓	✓		✓
การใช้จ่าย/การค้าขายในท้องถิ่น		✓		✓	
สิ่งอำนวยความสะดวก	✓				
ค่าเสียโอกาสการใช้ที่ดิน	✓				
การออมทรัพย์สิน					✓

## ตารางที่ 2.2

สรุปตัวชี้วัดและผลลัพธ์ทางสังคม (ต่อ)

ตัวชี้วัด/ผลลัพธ์ทางสังคม	Kreda (2019)	Miller and Ofrim (2016)	Bertotti et al. (2015)	English Rural (2013)	ณพงศ์ นพเกตุ และคณะ (2565)
ค่าใช้จ่ายในการบำรุง รักษาเครื่องใช้ไครว์เรื่อน					✓
ค่าใช้จ่ายสำหรับสถานรับเลี้ยง เด็กและบ้านพักคนชรา					✓

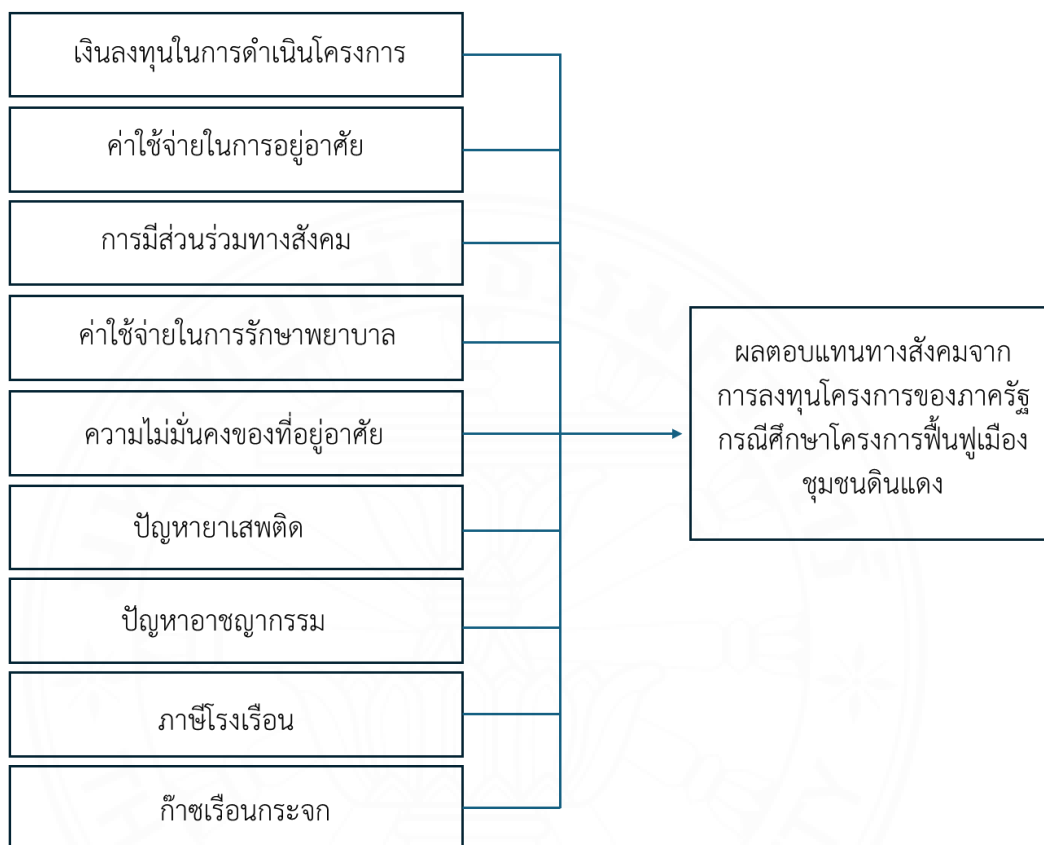
หมายเหตุ. รวบรวมโดยผู้วิจัย, (อ้างใน Kreda (2019), Miller and Ofrim (2016), Bertotti et al. (2015), English Rural (2013) และ ณพงศ์ นพเกตุ และคณะ (2565))

จากตารางที่ 2.2 ผู้วิจัยจึงเลือกใช้ตัวชี้วัดในการประเมินผลตอบแทนจากการลงทุนทางสังคมในการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงของการเคหะแห่งชาติที่เหมาะสมกับบริบทพื้นที่ในการดำเนินงาน ประกอบด้วย เงินลงทุนในการดำเนินโครงการ รายได้ที่เพิ่มขึ้น/ลดลงของประชาชน ผู้อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยโดยใช้ส่วนต่างอัตราค่าเช่าของโครงการเทียบกับอัตราค่าเช่าทั่วไปในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล การมีส่วนร่วมทางสังคม ค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล ความไม่มั่นคงของที่อยู่อาศัย ปัญหาเสาพิศิต ปัญหาอาชญากรรม ภาษีโรงเรือน และปัญหาก๊าซเรือนกระจก ซึ่งสามารถสรุปออกมาเป็นกรอบการวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนทางสังคมได้ ดังภาพที่ 2.2 และสามารถอธิบายตัวชี้วัดได้ในบทที่ 4

## ภาพที่ 2.2

กรอบการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมจากการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

ตัวชี้วัด



หมายเหตุ. ประมวลผลโดยผู้วิจัย ข้อมูลจาก Kreda (2019), Miller and Ofriam (2016), Bertotti et al. (2015), English Rural (2013) และณพวงศ์ นพเกตุ และคณะ (2565).

## 2.5 โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

เดิมชุมชนดินแดงเป็นที่ทิ้งขยะของกรุงเทพมหานคร มีการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2493 โดยกรมประชาสงเคราะห์สร้างบ้านไม้ชั้นเดียว และบ้านไม้สองชั้นเพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย รวมทั้งสิ้น 1,088 หลัง ต่อมาในปี พ.ศ. 2504 กรมประชาสงเคราะห์พบว่า บ้านไม้ที่สร้างขึ้นในชุมชนดินแดงนั้น เกิดความทรุดโทรม ไม่ปลอดภัยต่อการอยู่อาศัย ประกอบกับมีการอยู่อาศัยกันอย่างแออัดเนื่องจากสมาชิกในครอบครัวมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นจึงมีการต่อเติมบ้าน รวมถึงมีการบุกรุกจากบุคคลภายนอก

ปี พ.ศ. 2506 กรมประชาสงเคราะห์สร้างอาคารแฟลตดินแดง เป็นอาคารแฟลตเช่า สำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย เพื่อทดแทนบ้านเดิมที่ทรุดโทรมและแออัดจากความร่วมมือของชาวบ้านในชุมชน ต่อมาในปี พ.ศ. 2516 การเคหะแห่งชาติได้รับโอนอาคารแฟลตดินแดงจากกรมประชาสงเคราะห์ จำนวน 64 อาคาร หลังจากนั้นในปี พ.ศ. 2519 - 2535 การเคหะแห่งชาติได้สร้างที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นอีก 30 อาคาร จำนวน 5,098 หน่วย รวมเป็นที่พักอาศัยในชุมชนดินแดง จำนวน 94 อาคาร 9,242 หน่วย มีผู้พักอาศัยเป็นจำนวนมากกว่า 36,000 คน ปัจจุบันอาคารเหล่านี้มีอายุการใช้งานมานานกว่า 50 ปี มีสภาพทรุดโทรมตามกาลเวลา ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงที่จะเป็นอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินได้ ประกอบกับสภาพแวดล้อมโดยรอบเปลี่ยนแปลงก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้ การเคหะแห่งชาติได้ตระหนักถึงความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยจึงว่าจ้างสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (เอไอที) ตรวจสอบความแข็งแรงของอาคาร ในปี พ.ศ. 2545 - 2546 และ พ.ศ. 2550 - 2551 พบว่า ร้อยละ 60 ของอาคารทั้งหมด มีสภาพเก่า ทรุดโทรม และชำรุดเสียหายรุนแรงอาจส่งผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร รวมถึงขอความร่วมมือสภาวิศวกรและวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.) และคณะกรรมการป้องกันอุบัติภัยแห่งชาติ (กปอ.) ร่วมตรวจสอบอาคาร ผลการตรวจสอบทั้ง 3 หน่วยงานเป็นไปในทิศทางเดียวกันว่า “เห็นสมควรที่จะรื้อสร้างใหม่หรือซ่อมแซมทั้งหมด” การเคหะแห่งชาติจึงได้ดำเนินการจัดทำแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงเพื่อวางผังการใช้ที่ดิน และทำการปรับปรุงแผนแม่บทเรื่อยมา เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยให้ดีขึ้น และได้เริ่มดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ตาม มติ ครม. เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2559 ซึ่งให้ความเห็นชอบในหลักการแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567) และอนุมัติการดำเนินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G และตาม มติ ครม. เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม พ.ศ. 2561 อนุมัติในหลักการการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 2, 3 และ 4 ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

เนื่องจากปัจจุบันพื้นที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่ใจกลางกรุงเทพมหานคร เป็นจุดคมนาคมขนส่งขนาดใหญ่หลายระบบมาบรรจบกัน จึงถือเป็นบริเวณที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาแต่ความทรุดโทรมของชุมชนสร้างผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมทั้งในด้านคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม จึงต้องกำหนดการใช้พื้นที่โครงการให้มีความเหมาะสมกับศักยภาพและลักษณะที่ตั้งทางกายภาพ รวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อรูปแบบการพัฒนา เช่น กิจกรรมที่มีอยู่เดิม ลักษณะทางเศรษฐกิจ และสังคมภายในพื้นที่ โดยการเคหะแห่งชาติแบ่งพื้นที่พัฒนาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ทั้งหมด 8 พื้นที่ จำนวนหน่วยพักอาศัยที่ต้องรื้อทั้งสิ้น 5,846 หน่วย โดยสามารถแสดงรูปแบบการพัฒนาโครงการฯได้ ดังตารางที่ 2.3

### ตารางที่ 2.3

ลักษณะอาคารในปัจจุบันและอาคารที่พัฒนาภายใต้โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

พื้นที่ (แปลง)	ขนาด (ไร่)	การใช้ประโยชน์พื้นที่ในปัจจุบัน		โครงการฟื้นฟูชุมชนเมืองดินแดง	
		ลักษณะอาคารเดิม	หน่วย	ลักษณะอาคาร/โครงการใหม่	หน่วย
G	1.99	สำนักงานเคหะชุมชน ดินแดง 1	-	ที่พักอาศัยเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม สูง 28 ชั้น 1 อาคาร	334
A	17.6	แฟลต 9-20 เป็นอาคาร 5 ชั้น ใต้ถุนโล่ง 12 อาคาร อายุ ประมาณ 45 ปี	672	ที่พักอาศัยรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม (อาคาร A1-A4) สูง 32 ชั้น 4 อาคาร	2,540
B	55.0	แฟลต 33-56 เป็นอาคาร 5 ชั้น ใต้ถุนโล่ง 12 อาคาร อายุประมาณ 45 ปี	1,776	ที่พักอาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยใหม่ (อาคาร B1-B12) 12 อาคาร	9,792
C	13.64	แฟลต 57-64 เป็นอาคาร 5 ชั้น ใต้ถุนโล่ง 8 อาคาร อายุประมาณ 40 ปี	384	ที่พักอาศัยรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม (อาคาร C1-C4) สูง 35 ชั้น 4 อาคาร	2,448
D	20.4	แฟลต 21-32 เป็นอาคาร 5 ชั้น ใต้ถุนโล่ง 12 อาคาร อายุประมาณ 45 ปี	672	ที่พักอาศัยรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม (อาคาร D1-D2) สูง 32 ชั้น 2 อาคาร	1,224
				ที่พักอาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยใหม่ (อาคาร D3-D7) 5 อาคาร	2,610
E	11.6	แฟลต 1-8 เป็นอาคาร 5 ชั้น ใต้ถุนโล่ง 8 อาคาร อายุประมาณ 50 ปี	640	ที่พักอาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยใหม่ (อาคาร E1-E8) 8 อาคาร	1,344
DD4	7.0	แฟลตดินแดง 4 เป็นอาคาร 5 ชั้น ใต้ถุนโล่ง 2 อาคาร อายุประมาณ 20 ปี	352	พัฒนาร่วมกับแปลง B	
F1-F2	21.47	แฟลต ซ1-ซ6 เป็นอาคาร 5 ชั้น จำนวน 6 อาคาร อายุประมาณ 30 ปี	1,350	พัฒนาเป็นพื้นที่สีเขียว และพื้นที่ สันทนาการของชุมชน	
รวม	148	จำนวนหน่วยเดิมที่รื้อย้าย	5,846	จำนวนหน่วยใหม่	20,292

หมายเหตุ. จาก แผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (ปี 2559 – 2567), โดย การเคหะแห่งชาติ, 2559

จากตารางที่ 2.3 รูปแบบการพัฒนาโครงการฯ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ 1) การพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม จำนวน 5,846 หน่วย และครอบครัวขยาย จำนวน 700 หน่วย รวม 6,546 หน่วย และ 2) การพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ จำนวน 13,746 หน่วย รวมจำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งหมด 20,292 หน่วย และแบ่งการดำเนินงานออกเป็น 4 ระยะ ดังตารางที่ 2.4

#### ตารางที่ 2.4

จำนวนหน่วยพักอาศัยที่พัฒนาในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

จำนวนหน่วยพักอาศัยที่พัฒนาในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รวม 20,292 หน่วย (รีดถอนอาคารเดิม 72 หลัง 5,846 หน่วย)					
กลุ่มเป้าหมาย	ระยะที่ 1 (ปี59-61)	ระยะที่ 2 (ปี64-66)	ระยะที่ 3 (ปี67-70)	ระยะที่ 4 (ปี71 - 74)	รวม
ผู้อยู่อาศัยเดิม	334 หน่วย (1 อาคาร)	1,247 หน่วย (2 อาคาร)	3,333 หน่วย (5 อาคาร)	1,632 หน่วย (3 อาคาร)	6,546 หน่วย (11 อาคาร)
ผู้อยู่อาศัยใหม่	-	-	2,663 หน่วย	11,083 หน่วย	13,746 หน่วย
รวม	334 หน่วย	1,247 หน่วย	5,996 หน่วย	12,715 หน่วย	20,292 หน่วย

หมายเหตุ. จาก แผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (ปี 2559 – 2567), โดย การเคหะแห่งชาติ, 2559

จากตารางที่ 2.4 สามารถอธิบายรูปแบบการดำเนินงานได้ โดยแบ่งเป็น 1) การพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม จำนวน 6,546 หน่วย และ 2) การพัฒนารองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ จำนวน 13,746 หน่วย โดยการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยใหม่เป็นการพัฒนาเพื่อนำรายได้ไปชดเชยการลงทุนในการพัฒนาโครงการรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมซึ่งเป็นการลงทุนโดยไม่มีผลกำไร เนื่องจากอัตราค่าเช่าผู้อยู่อาศัยเดิมจำนวน 5,846 หน่วย มีอัตราค่าเช่าราคาถูก โดยมีอัตราค่าเช่า 300-3,000 บาท แสดงได้ดังตารางที่ 2.5

## ตารางที่ 2.5

สัดส่วนอัตราค่าเช่าอัตราค่าเช่าผู้อยู่อาศัยเดิม

ประเภท	ช่วงอัตราค่าเช่า (บาท/หน่วย/เดือน)	จำนวน	
		หน่วย	ร้อยละ
ผู้อยู่อาศัยเดิม	300	1,040	17
	301-600	2,037	34
	600-900	1,333	23
	901-1,200	694	12
	1,201-1,500	255	5
	1,501-3,000	487	9
รวม	-	5,846	100

หมายเหตุ. จาก แผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (ปี 2559 – 2567), โดย การเคหะแห่งชาติ, 2559

จากตารางที่ 2.5 จะพบว่า อัตราค่าเช่าผู้อยู่อาศัยเดิมมีราคาถูก ซึ่งจากการประเมินผลตอบแทนทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ พบว่า การลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อย โดยเป็นการพัฒนาเพื่อการรื้อย้าย จึงไม่สามารถให้ผลตอบแทนทางการเงินที่คุ้มค่าจากการประมาณการกระแสเงินสดรับ - จ่าย ไม่มีผลกำไรที่เป็นรูปตัวเงิน โดยมีผลตอบแทนคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ติดลบ ไม่สามารถคำนวณหาอัตราผลตอบแทนทางการเงิน (Financial Internal Rate of Return: FIRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ได้ เนื่องจากระยะเวลาในการคืนทุนนาน และไม่คุ้มค่าในการลงทุน การเคหะแห่งชาติจึงต้องมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยใหม่เพื่อนำรายได้ไปชดเชยการลงทุนเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ทั้งนี้ การดำเนินโครงการดังกล่าวเป็นไปตามนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการลดความเหลื่อมล้ำในสังคม สร้างโอกาสในการเข้าถึงบริการพื้นฐานของรัฐ รวมถึงการเข้าถึงสวัสดิการสังคมและที่อยู่อาศัย ดังนั้น การตัดสินใจดำเนินโครงการฯ จึงได้พิจารณาผลตอบแทนที่ได้รับในเชิงสังคม ซึ่งพบว่า เป็นโครงการที่สามารถช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนผู้อยู่อาศัยให้ดีขึ้นด้วยที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน แต่ไม่สามารถสะท้อนผลตอบแทนดังกล่าวออกมาในรูปของมูลค่าทางการเงินได้

## บทที่ 3

### แนวคิดและวิธีการศึกษา

ผู้วิจัยมุ่งศึกษาเรื่อง ผลตอบแทนทางสังคม (Social Return on Investment: SROI) จากการลงทุนโครงการของภาครัฐ กรณีศึกษา: โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ซึ่งในบทนี้จะเป็นการอธิบายแนวคิด และวิธีการศึกษา ดังนี้

#### 3.1 แนวคิดการประเมินผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุน (SROI)

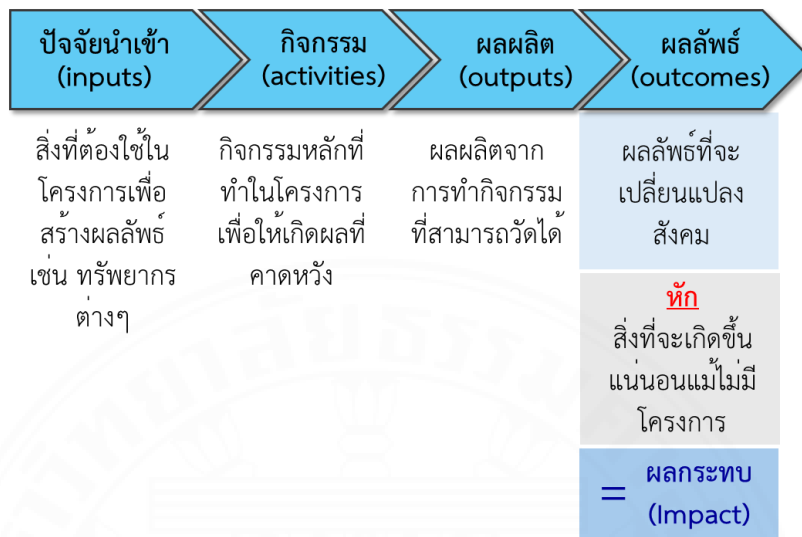
เศรษฐภูมิ บัวทอง และคณะ (2566) กล่าวถึง การประเมินผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนโดยอาศัยการดำเนินงานของทฤษฎีการเปลี่ยนแปลง (Theory of Change) เพื่อตอบคำถามว่า กิจกรรมที่ดำเนินการนี้สามารถมอบคุณค่าให้กับสังคมอย่างไร เพื่อแสดงให้เห็นถึงภาพรวมการดำเนินงานของโครงการนั้นๆ อีกทั้งเป็นการเชื่อมโยงกิจกรรมสู่เป้าหมายระยะยาว การตั้งคำถามที่ว่า “ถ้า.....แล้วจะเกิด.....นำไปสู่.....” เช่น ถ้ามีโครงการส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงสร้างสรรค์และวัฒนธรรมแล้ว จะทำให้ชุมชน A เป็นชุมชนการท่องเที่ยวโดยชุมชนมีการบริหารจัดการที่ดี สร้างอาชีพ สร้างรายได้ สืบสานวัฒนธรรมประเพณี นำไปสู่การเติบโตทางเศรษฐกิจและสังคม เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต เป็นต้น ซึ่งการพิจารณาทฤษฎีการเปลี่ยนแปลงจะช่วยให้เห็นภาพของโครงการที่ก่อให้เกิดผลลัพธ์ (Outcome) หรือผลกระทบ (Impact) โดยหากสามารถแสดงได้อย่างเป็นรูปธรรมและระบุได้อย่างชัดเจนจะสามารถประเมินผลของการเปลี่ยนแปลงออกมาเป็นตัวเลขได้อย่างชัดเจน สำหรับการประเมินผลจะอาศัยการประเมินห่วงโซ่ผลลัพธ์ (Impact Value Chain) ที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลง

##### 3.1.1 การสร้างห่วงโซ่ผลลัพธ์ (Impact Value Chain)

สฤณี อาชวานันทกุล และภัทราพร แยมลออ (2560) และเศรษฐภูมิ บัวทอง และคณะ (2564) สามารถแจกแจงกิจกรรม (activities) และผลผลิต (output) ที่แสดงผลตามทฤษฎีการเปลี่ยนแปลงให้สามารถเกิดขึ้นจริง โดยสามารถอธิบายได้ดังภาพที่ 3.1

### ภาพที่ 3.1

ห่วงโซ่ผลลัพธ์ (Impact Value Chain)



หมายเหตุ. จาก สถฤณี อาชวานันทกุล และ ภัทรพร แยมลลอ, 2560, (คู่มือการประเมินผลลัพธ์ทางสังคมและผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุน, กรุงเทพฯ: สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย (สกว.).)

จากภาพที่ 3.1 สามารถอธิบายปัจจัยนำเข้า กิจกรรม ผลผลิต และผลลัพธ์ได้ดังนี้

- ปัจจัยนำเข้า (inputs) หมายถึง ทรัพยากรที่กิจการต้องใช้ในการสร้างผลลัพธ์ทางสังคม คือ ปัจจัยขั้นต้นหรือต้นทุนสำหรับกิจการ ได้แก่ เงินทุน แรงงาน เครื่องจักร อุปกรณ์ต่างๆ ที่ดิน ผู้เชี่ยวชาญ องค์กรความรู้ ฯลฯ

- กิจกรรม (activities) หมายถึง การดำเนินงานหรือวิธีการเพื่อตอบวัตถุประสงค์ของโครงการ การกำหนดกิจกรรมทำให้เกิดผลผลิตที่มีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการ

- ผลผลิต (outputs) หมายถึง ผลที่เกิดขึ้นสิ่งแรกและชัดเจนที่สุด จากโครงการที่ตรงตามวัตถุประสงค์จากโครงการ

- ผลลัพธ์ (outcomes) หมายถึง เป้าหมายทางสังคมหรือการเปลี่ยนแปลง (ผลลัพธ์) ทางสังคมที่กิจการอยากเห็นจากการทำกิจการ

#### 3.1.2 การประเมินผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนโครงการ (SROI)

เป็นเครื่องมือใช้วิเคราะห์ต้นทุนและผลประโยชน์ที่เกิดจากการจ่ายลงทุนในกิจกรรมการจัดการสิ่งแวดล้อมและรับผิดชอบต่อสังคม โดยวัดผลกระทบและผลลัพธ์ของกิจกรรมทางสังคม สิ่งแวดล้อม และเศรษฐกิจออกมาเป็นมูลค่าทางการเงิน (SROI Network, 2012) เป็นความต้องการทราบถึงความคุ้มค่าของเงินลงทุนของคนทำงานด้านสังคมนำไปดำเนินกิจกรรมว่า

สามารถสร้างการเปลี่ยนแปลงได้อย่างคุ้มค่าหรือไม่ โดยค่า SROI จะบอกว่า ทุก ๆ การลงทุน 1 บาท จะสามารถสร้างผลตอบแทนทางสังคมเป็นเงินกี่บาท (เศรษฐภูมิ บัวทอง และคณะ, 2565)

หลักการสำคัญของการประเมินผลตอบแทนทางสังคม ประกอบด้วย 1) การระบุผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย 2) เข้าใจสิ่งที่มีการเปลี่ยนแปลงซึ่งเกิดขึ้นกับผู้มีส่วนได้เสีย 3) สร้างตัวแทนทางการเงิน เพื่อให้ผลลัพธ์ทางสังคมสามารถวัดเป็นมูลค่าทางการเงินได้ 4) กำหนดเฉพาะข้อมูลที่มีผลต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถระบุผลกระทบที่เกิดขึ้นได้อย่างถูกต้อง 5) หลีกเลี่ยงการกล่าวอ้างที่เกินจริง 6) มีความโปร่งใส และ 7) สามารถตรวจสอบผลลัพธ์ได้ โดยมีหลักปฏิบัติ คือ คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสีย สร้างผลลัพธ์โดยระบุรายละเอียดกิจกรรม และผลผลิตที่ชัดเจน แล้วนำผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินกิจกรรมมาประเมินมูลค่าทางการเงิน (SROI Network, 2012)

เศรษฐภูมิ บัวทอง และคณะ (2565) กำหนดรูปแบบการประเมินผลกระทบทางสังคมจากการลงทุนโครงการ (SROI) 3 รูปแบบ ได้แก่

รูปแบบที่ 1 การประเมินก่อนดำเนินโครงการ (Ex - Ante Evaluation) คือ การประเมินเพื่อตัดสินใจ ว่าควรดำเนินกิจกรรมหรือไม่ควรอนุมัติโครงการ หรือไม่ ซึ่งเป็นการประเมินเพื่อคาดการณ์ผลลัพธ์ในอนาคต การประเมิน รูปแบบนี้จึงเป็นการประเมินเพื่อให้ผู้บริหารรับทราบถึงความคุ้มค่า เมื่อมีการจัดทำโครงการขึ้นและหากเกิดความคุ้มค่าก็จะมีกรอบอนุมัติจัดทำ และจัดสรรงบประมาณ เพื่อให้เกิดโครงการต่อไป

รูปแบบที่ 2 การประเมินระหว่างดำเนินโครงการ (On - going) คือ การประเมินเพื่อพิจารณาว่าผลลัพธ์ระหว่างดำเนินกิจกรรมเป็นไปตามเป้าหมายหรือไม่ควรมีการหยุด หรือไปต่อ หรือปรับแผนกิจกรรมหรือไม่

รูปแบบที่ 3 การประเมินภายหลังจากการดำเนินโครงการ (Ex - Post Evaluation) คือ การประเมินเพื่อพิจารณาผลลัพธ์หลังสิ้นสุดกิจกรรมว่า สร้างการเปลี่ยนแปลงทางสังคมเป็นอย่างไรซึ่งเป็นการประเมิน จากข้อเท็จจริงของผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจากโครงการโดยใช้การประเมินแบบ Ex - Post Evaluation

โดยสามารถคำนวณหาผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุน แบ่งเป็น 2 วิธี ได้แก่ วิธีที่ 1 ใช้ข้อมูลในอดีตมาคำนวณ และวิธีที่ 2 ใช้ข้อมูลจากการพยากรณ์มูลค่าในอนาคต โดยมีสมมติฐานว่าหน่วยงานได้มีการดำเนินกิจกรรมตามแผนงานเรียบร้อยแล้ว

สำหรับการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนโครงการจำเป็นต้องมีการคาดคะเนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกรณีหรือหน่วยงานอื่น ๆ เพื่อป้องกันการผลลัพธ์ที่เกินจริง (Overclaim) ได้แก่ ผลลัพธ์ส่วนเกิน (Deadweight) ผลลัพธ์จากปัจจัยอื่น (Attribution) ผลลัพธ์

ทดแทน (Displacement) และอัตราการลดลง (Drop off) เพื่อที่จะสามารถกำหนดกรณีฐาน (Base Case Scenario) โดยสถิติ อาชวานันทกุล และภัทรพร แยมลอบ (2560) อธิบายได้ ดังนี้

1) ผลลัพธ์ส่วนเกิน (Deadweight) คือ ผลลัพธ์ที่ยังคงเกิดขึ้นต่อให้ไม่มีองค์กรไหนมาดูแล หรือเข้ามามีบทบาทในการขับเคลื่อนกิจกรรม

ตัวอย่างผลลัพธ์ส่วนเกิน:

“เกษตรกรมีกำไรมากขึ้นจากการจำหน่ายสินค้าอินทรีย์” อาจมีผลลัพธ์ส่วนเกินมาจากราคาสินค้าเกษตรในตลาดเพิ่มขึ้นเอง เช่น เกิดจากการที่ผลผลิตน้อยลงเพราะสภาพอากาศเปลี่ยนแปลง หรือต้นทุนในการเพาะปลูกลดลง เช่น ราคาปุ๋ยอินทรีย์ในตลาดถูกลง

“ชุมชนมีคุณภาพชีวิตด้านเศรษฐกิจดีขึ้น” อาจมีผลลัพธ์ส่วนเกินจากการที่ชุมชนมีโครงการพัฒนาชุมชนอื่นๆ ที่สร้างขึ้นเองอยู่แล้ว (โดยเฉพาะในชุมชนที่มีผู้นำเข้มแข็ง) หรือเศรษฐกิจโดยรวมดีขึ้นเองแม้ไม่มีใครเข้าไปทำอะไร

2) ผลลัพธ์จากปัจจัยอื่น (Attribution) คือ ผลลัพธ์ที่เกิดจากปัจจัยหรือกิจกรรมอื่นร่วมด้วย

ตัวอย่างผลลัพธ์จากปัจจัยอื่น:

“เกษตรกรมีกำไรมากขึ้นจากการจำหน่ายสินค้าอินทรีย์” อาจมีผลลัพธ์ที่คล้ายคลึงกันได้จากการที่เกษตรกรมีผู้รับซื้อสินค้าราคาพรีเมียมมากกว่ารายเดียว หรือมีกิจกรรมมากกว่าหนึ่งรายที่เข้ามาช่วยเรื่องการปรับเปลี่ยนเป็นเกษตรอินทรีย์

“ชุมชนมีคุณภาพชีวิตด้านเศรษฐกิจดีขึ้น” อาจมีผลลัพธ์ที่คล้ายคลึงกันได้มีองค์กรพัฒนาสังคมจากทั้งไทยและต่างประเทศ หน่วยงานรัฐ โครงการซีเอสอาร์ทั้งสถาบันอุดมศึกษาที่เข้าไปทำงานพัฒนาชุมชน (โดยเฉพาะในชุมชนต้นแบบหรือชุมชนเข้มแข็ง)

3) ผลลัพธ์ทดแทน (Displacement) คือ ผลลัพธ์เชิงบวกสำหรับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มหนึ่งส่งผลลัพธ์เชิงลบกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจากกลุ่มอื่น

ตัวอย่างผลลัพธ์ทดแทน:

ถ้าการที่คนคนหนึ่งได้งานทำอาจแปลว่าคนอื่นคนหนึ่งต้องตกงาน

4) อัตราการลดลง (Drop off) คือ แนวโน้มที่กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะได้รับประโยชน์จากโครงการ ซึ่งปกติแล้วจะมีแนวโน้มลดลงเมื่อระยะเวลาผ่านไปอาจเกิดจากอิทธิพลอื่นๆ

ทั้งนี้ SROI Network (2012) แสดงขั้นตอนการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคม 6 ขั้นตอน คือ 1) กำหนดขอบเขตและวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสีย 2) การจัดทำแผนที่ผลลัพธ์เพื่อกำหนดว่าในกิจกรรมหรือโครงการที่ประเมินนั้นมีทรัพยากรที่จะต้องใช้เพื่อส่งผลให้เกิดผลผลิต และผลลัพธ์ 3) รวบรวมข้อมูลผลลัพธ์และประเมินมูลค่าในรูปของตัวเงิน (Financial Proxy) 4) การประเมินผล

กระทบต่อผลลัพธ์ที่ประเมินเป็นตัวเงิน 5) การคำนวณผลตอบแทนทางสังคม (SROI) และ 6) วิเคราะห์ความอ่อนไหวของการประเมิน

## 3.2 วิธีการศึกษา

### 3.2.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

#### 3.2.1.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลหลัก (Key Informant) ซึ่งเป็นผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องและรับผิดชอบในการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ได้แก่ ผู้บริหาร และเจ้าหน้าที่ฝ่ายฟื้นฟูและพัฒนาเมืองของการเคหะแห่งชาติ โดยมุ่งเน้นกลไกการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เพื่อนำข้อมูลมาใช้ในการศึกษาภูมิหลัง ปัญหาและอุปสรรค และกระบวนการพัฒนาโครงการ จากนั้นนำข้อมูลฯ ดังกล่าวมาใช้ประกอบการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมจากดำเนินโครงการฯ เพื่อกำหนดขอบเขตของ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการ การเลือกตัวชี้วัดทางสังคม และผลลัพธ์ทางสังคมต่อไป

สำหรับการกำหนดขอบเขตระบุผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจากการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ผู้วิจัยสามารถวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินงานดังกล่าว เป็นผู้อยู่อาศัยเดิมที่เป็นคู่สัญญากับการเคหะแห่งชาติ และผู้อยู่อาศัยใหม่

#### 3.2.1.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

เป็นการรวบรวมข้อมูลเอกสารจากงานวิจัย บทความ วารสาร หนังสือ เอกสารทางราชการที่เกี่ยวข้อง มติคณะรัฐมนตรี รวมถึงข้อมูลจากเว็บไซต์ต่างๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อรวบรวมข้อมูลมาใช้ในการศึกษากลไกการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง จากนั้นนำข้อมูลฯ ดังกล่าวมาใช้ประกอบการแปลงค่าทางการเงิน (Financial Proxy) เพื่อใช้ประเมินผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุน

### 3.2.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

#### 3.2.2.1 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา (Descriptive Analysis)

เป็นการอธิบายข้อมูลเชิงคุณภาพจากเอกสารงานวิจัย บทความ วารสาร หนังสือ เอกสารทางราชการที่เกี่ยวข้อง และการสัมภาษณ์เพื่อนำไปสู่การตอบวัตถุประสงค์ข้อที่ 1 เกี่ยวกับกลไกการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โดยเรียบเรียงและวิเคราะห์ในประเด็น ดังนี้

- ภูมิหลังของชุมชนดินแดง
- กระบวนการฟื้นฟูและพัฒนาพื้นที่เคหะชุมชนดินแดง ได้แก่ จุดเริ่มต้นโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง การอนุมัติหลักการแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567) และหลักการการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม และกลไกการขับเคลื่อนโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง
- ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงาน

### 3.3.2.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ (Quantitative Analysis)

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากการตอบวัตถุประสงค์ข้อที่ 1 ทำให้ทราบผลลัพธ์ทางสังคมจากการดำเนินโครงการฯ และสามารถนำผลลัพธ์ดังกล่าวมาใช้เป็นแนวทางกำหนดขอบเขตของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการ ตัวชี้วัดทางสังคมที่เหมาะสม ตัวแทนทางการเงิน (Financial Proxy) เพื่อประเมินผลตอบแทนทางสังคม (SROI) จากการลงทุนของภาครัฐในวัตถุประสงค์ข้อที่ 2 เช่น ตัวชี้วัดที่เกี่ยวข้องการมีส่วนร่วมทางสังคม อัตราค่าเช่า ภาษีโรงเรือน เป็นต้น โดยสามารถแสดงตัวชี้วัดดังกล่าวได้ในตารางที่ 3.1 และ 3.2

### 3.2.3 สมมติฐานประกอบการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุน

โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทรุดโทรมเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยภายในชุมชน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ด้วยการออกแบบและวางผังให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับคนทุกกลุ่ม มีพื้นที่บริการด้านสาธารณสุข มีสภาพแวดล้อมที่สวยงาม มีพื้นที่ค้าขายให้ผู้อยู่อาศัยรวมทั้งการบริการชุมชนที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจสังคม และสิ่งแวดล้อม โดยคาดว่า หากโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงดำเนินการแล้วเสร็จตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงจะส่งผลให้อัตราผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุน (SROI) มากกว่าหรือเท่ากับ 1 ตามสมมติฐาน ดังนี้

H1: ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง  
(SROI)  $\geq$  1

### 3.3 การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนของภาครัฐ กรณีศึกษาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

สำหรับการหาผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนนั้น สามารถคำนวณได้จากการนำมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์หารด้วยมูลค่าเงินลงทุน ดังสมการต่อไปนี้

$$\text{ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุน} = \frac{\text{มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์ทางสังคม}}{\text{มูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุน}}$$

#### 3.3.1 การกำหนดผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Stakeholders) และการสร้างห่วงโซ่ผลลัพธ์ (Impact Value Chain)

ก่อนการประเมินผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนนั้นจะต้องกำหนดผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เพื่อทำการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจากการดำเนินโครงการว่าได้รับผลประโยชน์เชิงบวกหรือลบ จัดทำห่วงโซ่ผลลัพธ์ และเลือกตัวชี้วัดทางสังคม (Social Impact Indicator) ที่สามารถสะท้อนผลลัพธ์ทางสังคมได้ ซึ่งจากการรวบรวมข้อมูลเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องสามารถแสดงข้อมูลได้ ดังตารางที่ 3.1

#### ตารางที่ 3.1

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ตัวชี้วัดทางสังคม และผลลัพธ์ทางสังคม

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ตัวชี้วัดทางสังคม	ผลลัพธ์ทางสังคม	วิธีเก็บข้อมูล
การเคหะแห่งชาติ	- เงินลงทุนในการดำเนินโครงการ	เกิดการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง	ข้อมูลจากแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (ปี 2559 - 2567)
ผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เคหะชุมชนดินแดง	- ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย - การมีส่วนร่วมทางสังคม - สุขภาพกายและใจที่แข็งแรง - ความไม่มั่นคงของที่อยู่อาศัยลดลง - ปัญหาอาชญากรรม - ปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	ผู้อาศัยในพื้นที่เคหะชุมชนดินแดงมีคุณภาพชีวิตการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น	เก็บรวบรวมข้อมูลจากข้อมูลทุติยภูมิที่เกี่ยวข้องได้แก่ - แผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (ปี 2559 - 2567) - รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G ของสำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ

### ตารางที่ 3.1

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ตัวชี้วัดทางสังคม และผลลัพธ์ทางสังคม (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ตัวชี้วัดทางสังคม	ผลลัพธ์ทางสังคม	วิธีเก็บข้อมูล
ผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เคหะชุมชนดินแดง			<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายการผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมฯของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม</li> <li>- ข้อมูลของสำนักงานตำรวจแห่งชาติ</li> <li>- ผู้ให้ข้อมูลหลัก คือ ผู้บริหาร และเจ้าหน้าที่ฝ่ายฟื้นฟูและพัฒนาเมืองของการเคหะแห่งชาติ</li> </ul>
ภาครัฐ - สำนักงานเขตดินแดง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การจัดเก็บภาษีโรงเรือน</li> <li>- การปล่อยก๊าซเรือนกระจก</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้จากการจัดเก็บภาษีเพิ่มขึ้น</li> <li>- ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราภาษีโรงเรือนที่ชำระให้สำนักงานเขตดินแดง</li> <li>- รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมฯ</li> </ul>

หมายเหตุ. รวบรวมข้อมูลโดยผู้วิจัย

### 3.3.2 การแปลงตัวชี้วัดเป็นมูลค่าทางการเงิน (Financial Proxy)

#### ตารางที่ 3.2

การแปลงตัวชี้วัดเป็นมูลค่าทางการเงิน

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ตัวชี้วัด	ค่าแทนทางการเงิน
การเคหะแห่งชาติ	- เงินลงทุนในการดำเนินโครงการ	- เป็นมูลค่าทางการเงินอยู่แล้ว
ผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เคหะชุมชนดินแดง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย</li> <li>- การมีส่วนร่วมทางสังคม</li> <li>- สุขภาพกายและใจที่แข็งแรง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราค่าเช่าในโครงการเทียบกับอัตราค่าเช่าทั่วไปในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล</li> <li>- ค่าตอบแทนอาสาสมัครสาธารณสุข</li> <li>- รายรับสวัสดิการจากธนาคารขยะ</li> <li>- ค่าใช้จ่ายในการออกกำลังกาย</li> <li>- ค่าใช้จ่ายในการตัดผม</li> <li>- ค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล</li> </ul>

## ตารางที่ 3.2

การแปลงตัวชี้วัดเป็นมูลค่าทางการเงิน (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ตัวชี้วัด	ค่าแทนทางการเงิน
ผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ เคหะชุมชนดินแดง	- ความไม่มั่นคงของที่อยู่อาศัยลดลง - ปัญหาอาชญากรรม - ปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	- ค่าชดเชยสิทธิในการเช่า - ค่าใช้จ่ายในการบำบัดผู้ติดยาเสพติด - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการสืบสวนคดีเกี่ยวกับ ทรัพย์สินของตำรวจต่อคดี
ภาครัฐ - สำนักงานเขตดินแดง	- การจัดเก็บภาษีโรงเรือน - การปล่อยก๊าซเรือนกระจก	- รายได้จากภาษีโรงเรือน - ราคาคาร์บอนเครดิตของการจัดการน้ำเสียใน ชุมชน และการจัดการขยะในชุมชน

หมายเหตุ: รวบรวมข้อมูลโดยผู้วิจัย

### 3.3.3 การกำหนดกรณีฐาน

สำหรับการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนโครงการ ผู้วิจัยได้ คาดคะเนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกรณีหรือหน่วยงานอื่น ๆ เพื่อป้องกันการผลลัพธ์ที่เกินจริง (Overclaim) เพื่อที่จะสามารถกำหนดกรณีฐาน (Base Case Scenario) ได้ โดยจากการศึกษาโครงการ พื้นที่เมืองชุมชนดินแดง พบว่าการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนดินแดงประมาณ 211.50 ไร่ โดยเป็นที่ดินของราชพัสดุประมาณ 192 ไร่ และเป็นที่ดินของการเคหะแห่งชาติ 19.50 ไร่ โดยการเคหะแห่งชาติได้จัดทำสัญญาเช่าที่ราชพัสดุมีกำหนด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2589 ส่งผลให้การดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่การดำเนินโครงการขึ้นอยู่กับเคหะแห่งชาติเป็นผู้สร้างกระบวนการมีส่วนร่วมให้กับผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ ดังนั้นผลลัพธ์ส่วนเกิน (Deadweight) ผลลัพธ์จากปัจจัยอื่น (Attribution) ผลลัพธ์ทดแทน (Displacement) จากการดำเนินกิจกรรมภายในโครงการจึงไม่เกิดขึ้น ขณะที่ตัวชี้วัดที่เกิดจากปัจจัยภายนอก ได้แก่ การลดปัญหาอาชญากรรม การลดปัญหาอาชญากรรม การลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก จะพบว่าหากไม่มีการดำเนินโครงการพื้นที่เมืองชุมชนดินแดง ปัญหาเหล่านี้สามารถลดลงได้จากการดำเนินกิจกรรมอื่น เช่น การก่อสร้างที่พักอาศัยในบริเวณอื่น ๆ หรือการบังคับใช้กฎหมายอย่างจริงจังต่อการปราบปรามอาชญากรรมและยาเสพติด รวมถึงสิ่งแวดล้อม

ในส่วนของอัตราการลดลง (Drop off) คือ แนวโน้มที่กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะได้รับประโยชน์จากโครงการลดลง สามารถอธิบายได้ดังนี้

1) ส่วนต่างอัตราค่าเช่าเกิดอัตราลดลง ร้อยละ 5 มาจากการที่อัตราค่าเช่าภายในโครงการจะปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี ส่งผลให้ส่วนต่างลดลงทุก ๆ 3 ปี

2) การมีส่วนร่วมในชุมชนขึ้นอยู่กับความเข้มแข็งของชุมชนในการดำเนินแต่ละกิจกรรม โดยมีเจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติเป็นที่เล็งในการให้คำแนะนำ

3) การรักษาพยาบาล และอาสาสมัครสาธารณสุข ไม่ได้กำหนดอัตราการลดลง เนื่องจากการรักษาพยาบาลถือเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่ภาครัฐให้การคุ้มครอง

4) ความมั่นคงในที่อยู่อาศัยเกิดอัตราการลดลง ร้อยละ 100 เนื่องจากภาครัฐจะจ่ายเงินชดเชยเกี่ยวกับความไม่มั่นคงของที่อยู่อาศัยเพียง 1 ครั้ง

5) รายได้จากภาษีโรงเรือน ไม่ได้กำหนดอัตราการลดลงเนื่องจากขึ้นอยู่กับนโยบายการจัดเก็บภาษีของภาครัฐ ซึ่งหากมีการปรับขึ้นอัตราภาษีจะส่งผลให้ภาครัฐได้รับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น

6) ปัญหาอาชญากรรมและยาเสพติด ไม่ได้กำหนดอัตราการลดลงเนื่องจากการดำเนินโครงการมีมาตรการในการรักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้า-ออก ของโครงการ ติดตั้งและตรวจสอบการบันทึกของกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) บริเวณจุดต่าง ๆ ภายในโครงการ

7) การปล่อยก๊าซเรือนกระจก ไม่ได้กำหนดอัตราการลดลงเนื่องจากภาครัฐมีนโยบาย Carbon Neutrality เพื่อให้ประเทศไทยเป็นผู้นำของอาเซียนในด้านการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์สู่ชั้นบรรยากาศ จึงคาดว่าผลตอบแทนจากการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์หรือก๊าซเรือนกระจกจะเพิ่มขึ้น

### 3.3.4 วิธีการคำนวณมูลค่าผลประโยชน์ของตัวชี้วัด

สำหรับการคำนวณมูลค่าผลประโยชน์ของตัวชี้วัด เป็นการรวบรวมผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน สำหรับมูลค่าผลประโยชน์ที่ไม่ใช่ตัวเงินจะใช้ตัวแทนทางการเงิน (Financial Proxy) ในการคำนวณแทน ซึ่งจะคำนวณมูลค่าผลประโยชน์ของแต่ละตัวชี้วัดเป็นบาทต่อปี ทั้งนี้ มูลค่าผลประโยชน์เป็นการคิดคำนวณจากกรณีที่มีการเคหะแห่งชาติดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงกับการไม่ดำเนินโครงการฯ เพราะหากไม่เกิดการดำเนินโครงการฯ ของการเคหะแห่งชาติจะส่งผลให้คุณภาพชีวิตการอยู่อาศัยของประชาชนลดลงจากการมีสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่แออัดและทรุดโทรม โดยคำนวณจากมูลค่าตัวแทนทางการเงินคูณจำนวนของตัวชี้วัดยกตัวอย่างเช่น

- กรณีตัวแทนทางการเงินเป็นอัตราต่อเดือน

ส่วนต่างอัตราค่าเช่าในโครงการกับอัตราค่าเช่าทั่วไป 6,468 บาท/หน่วย/เดือน  
จำนวนตัวชี้วัด 333 ครั้วเรือน สามารถคำนวณมูลค่าผลประโยชน์ต่อปี คือ  $(6,468 \times 12) \times 333 = 25,846,128.00$  บาท/ปี

- กรณีตัวแทนทางการเงินเป็นอัตราต่อปี

ค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล 11,500 บาท/คน/ปี จำนวนตัวชีวิต 1,131 คน  
สามารถคำนวณมูลค่าผลประโยชน์ต่อปี คือ  $11,500 \times 1,131 = 13,006,500.00$  บาท/ปี

- กรณีตัวชีวิตเป็นรายวัน

ราคาคาร์บอนเครดิตของการจัดการขยะในชุมชน 250 บาท/tCO<sub>2</sub>eq จำนวน  
ตัวชีวิตปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 0.3825 tCO<sub>2</sub>eq ต่อวัน สามารถคำนวณมูลค่าผลประโยชน์  
ต่อปี คือ  $(250 \times 0.3825) \times 365 = 34,903.13$  บาท/ปี

โดยสามารถแสดงตัวอย่างการคำนวณได้ ดังตารางที่ 3.3

### ตารางที่ 3.3

ตัวอย่างการคำนวณมูลค่าผลประโยชน์

ตัวแทนทางการเงิน	มูลค่า (บาท) (1)	ตัวชีวิต	จำนวน (2)	มูลค่าประโยชน์ (บาท/ปี) (3) = (1) x (2)
ส่วนต่างอัตราค่าเช่าในโครงการ กับอัตราค่าเช่าทั่วไป (บาท/หน่วย/เดือน)	6,468.00	จำนวน ครัวเรือน ผู้อาศัย	333 ครัวเรือน	25,846,128.00 $(6,468 \times 12) \times 333$
ค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล (บาท/คน/ปี)	11,500.00	จำนวน ผู้อาศัย	1,131 คน	13,006,500.00 $(11,500 \times 1,131)$
ราคาคาร์บอนเครดิตของ การจัดการขยะในชุมชน (บาท/tCO <sub>2</sub> eq)	250.00	จำนวนปริมาณ การปล่อยก๊าซ เรือนกระจก	0.3825 tCO <sub>2</sub> eq/ ต่อวัน	34,903.13 $(250 \times 0.3825) \times 365$

หมายเหตุ. รวบรวมและประมวลผลโดยผู้วิจัย

ทั้งนี้ ผลการคำนวณมูลค่าผลประโยชน์ของตัวชีวิตทางสังคมแต่ละตัวแสดงไว้ใน  
บทที่ 4

#### 3.3.5 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์

เนื่องจากการดำเนินโครงการโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงภายใต้แผนแม่บท  
โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559-2567) ได้วิเคราะห์ความเป็นไปได้จากการลงทุน  
โครงการ และผลตอบแทนทางการเงิน โดยใช้อัตราคิดลด ร้อยละ 2.5 ผู้วิจัยจึงเลือกใช้อัตราคิดลด  
ร้อยละ 2.5 ในการประเมินผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนโครงการ

### 3.3.6 กรอบการประเมินผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุน

สำหรับการประเมินผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง จะดำเนินการการศึกษา 4 กรณี ได้แก่

- 1) การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ได้แก่ อาคารพักอาศัย แปลง G จำนวน 334 หน่วย
- 2) การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม จำนวน 6,546 หน่วย
- 3) การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ จำนวน 13,746 หน่วย
- 4) การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่ภาพรวมทั้งโครงการ เป็นการคำนวณผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับกรณีการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม จำนวน 6,546 หน่วย และรองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ จำนวน 13,746 หน่วย รวมเป็น 20,292 หน่วย

### 3.3.7 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

#### 3.3.7.1 กรณีอัตราคิดลด ร้อยละ 4.045

เนื่องจากการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงของการเคหะแห่งชาติเป็นการดำเนินงานโดยใช้เงินกู้ ซึ่งรัฐบาลให้การสนับสนุนการชดเชยดอกเบี้ยร้อยละ 2.15 ต่อปี ตามความเห็นของสำนักงบประมาณ โดยการเคหะแห่งชาติเป็นผู้รับภาระดอกเบี้ยเงินกู้ ผู้วิจัยจึงเลือกใช้ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่การเคหะแห่งชาติต้องชำระให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร้อยละ 4.045 ณ พฤษภาคม พ.ศ. 2567 เป็นอัตราคิดลดร้อยละ 4.045

#### 3.3.7.2 กรณีการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผลลัพธ์จากการดำเนินกิจกรรมของ

##### ตัวชี้วัดปัญหาอาชญากรรมทางสังคมและปัญหายาเสพติด

ตัวชี้วัดปัญหาอาชญากรรมทางสังคมและปัญหายาเสพติด เป็นตัวชี้วัดปัจจัยภายนอก ซึ่งหากไม่มีการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ปัญหานี้สามารถลดลงได้จากการดำเนินกิจกรรมอื่น ซึ่งจะส่งผลให้มูลค่าผลประโยชน์ลดลง หรือเพิ่มขึ้นได้

## บทที่ 4 ผลการวิจัย

งานวิจัยนี้มุ่งเน้นการดำเนินนโยบาย และแนวทางการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และการประเมินผลตอบแทนทางสังคมจากการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงของการเคหะแห่งชาติ (กคช.) โดยเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลหลัก (Key Informant) ซึ่งเป็นผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องและรับผิดชอบในการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ได้แก่ ผู้บริหาร และเจ้าหน้าที่ฝ่ายฟื้นฟูและพัฒนาเมืองของการเคหะแห่งชาติ และข้อมูลทุติยภูมิ จากเอกสารงานวิจัย บทความ วารสาร หนังสือ เอกสารทางราชการที่เกี่ยวข้อง มติคณะรัฐมนตรี รวมถึงข้อมูลจากเว็บไซต์ต่างๆที่เกี่ยวข้อง โดยมุ่งเน้นกลไกการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เพื่อนำข้อมูลมาใช้ในการศึกษาภูมิหลัง ปัญหาและอุปสรรค และกระบวนการพัฒนาโครงการ จากนั้นนำข้อมูลฯ ดังกล่าวมาใช้ประกอบการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมจากการดำเนินโครงการฯ แบ่งเป็น 4 กรณี ได้แก่

- 1) การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ได้แก่ อาคารพักอาศัย แปลง G จำนวน 334 หน่วย
- 2) การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม จำนวน 6,546 หน่วย
- 3) การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ จำนวน 13,746 หน่วย
- 4) การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่ภาพรวมทั้งโครงการ จำนวน 20,292 หน่วย

### 4.1 ผลการศึกษาการดำเนินนโยบายและแนวทางการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

จากการศึกษาการดำเนินนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โดยการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารราชการที่เกี่ยวข้อง วารสาร บทความ รวมถึงการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง สามารถแสดง Timeline การดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงได้ดัง ภาพที่ 4.1 และแบ่งประเด็นการศึกษา ดังนี้

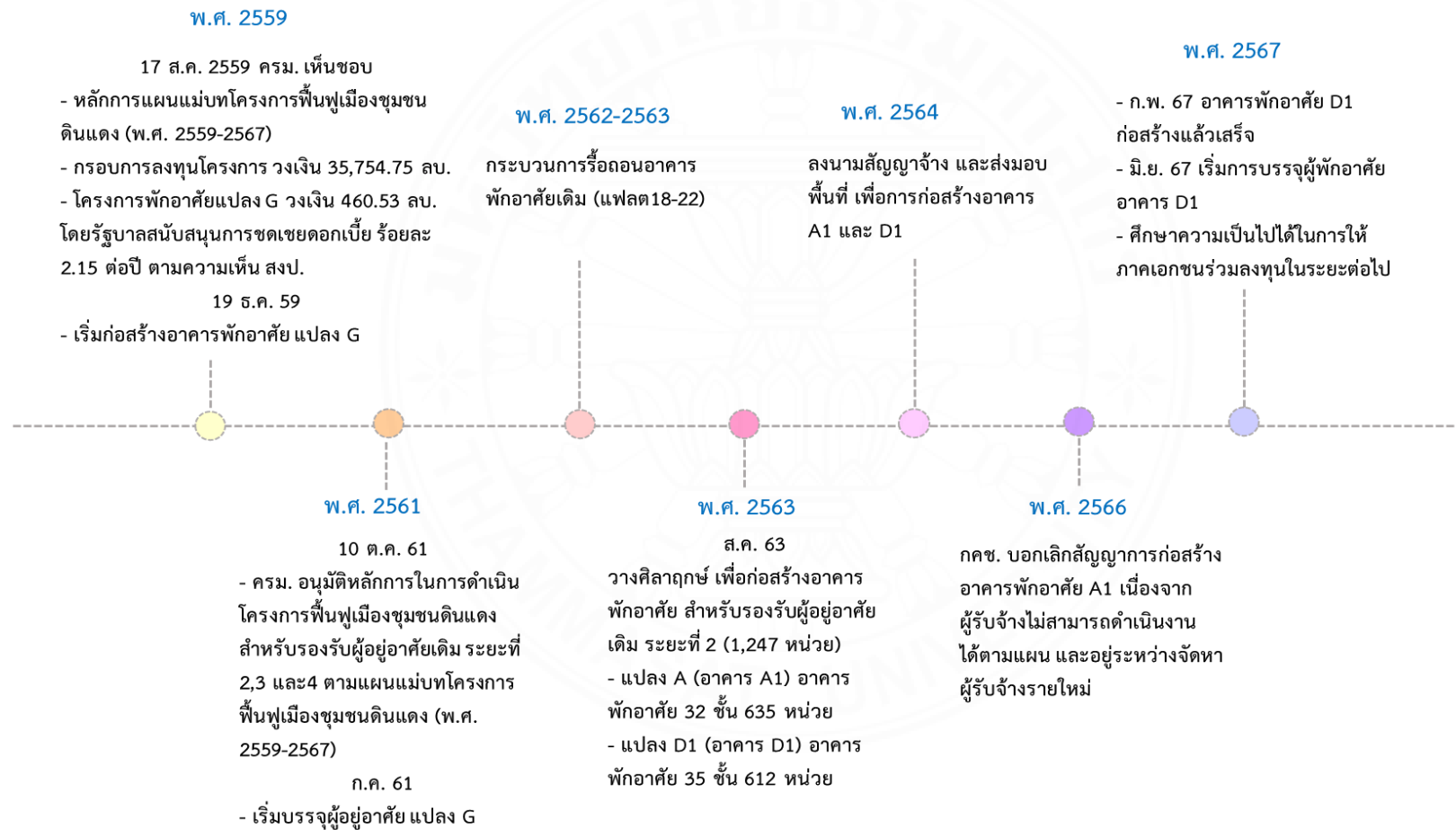
## ภาพที่ 4.1

### Timeline การดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง



## ภาพที่ 4.1

Timeline การดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (ต่อ)



หมายเหตุ. จาก ผู้วิจัย

#### 4.1.1 ภูมิหลังของชุมชนดินแดง

พื้นที่ชุมชนดินแดงเดิมเป็นเป็นบริเวณทิ้งขยะของกรุงเทพมหานคร และมีผู้เข้ามาตั้งบ้านเรือนอยู่อาศัยหนาแน่นจนกลายเป็นชุมชนแออัด ต่อมากรุงเทพมหานครจำเป็นต้องใช้ประโยชน์จากพื้นที่บริเวณนี้ จึงเกิดการเปลี่ยนแปลงสู่การเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ในปี พ.ศ. 2503 ภาครัฐมีมติเห็นชอบให้กรมประชาสัมพันธ์จัดสร้างอาคารสงเคราะห์แบบแฟลตให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย เกิดเป็น “โครงการอาคารสงเคราะห์ดินแดง” หรือ “แฟลตดินแดง” ก่อสร้างระหว่างปี พ.ศ. 2506 - 2517 ใช้ต้นแบบหน่วยพักอาศัยคล้ายมาตรฐานอาคารสงเคราะห์ของประเทศสิงคโปร์ (การเคหะแห่งชาติ, 2561) เป็นอาคารสูง 5 ชั้น อยู่อาศัย 4 ชั้น และชั้นล่างสุดเป็นใต้ถุนโล่ง มีบันไดสองข้างอาคาร มีทางเดินร่วม มีหน่วยพักอาศัยอยู่ด้านเดียว โดยออกแบบห้องพักอาศัยแต่ละห้องมีพื้นที่ใช้สอย 40 ตารางเมตร แบ่งพื้นที่ใช้งานเป็นสัดส่วน ได้แก่ ส่วนนอนยกประสงค์ คร้ว ห้องน้ำ และระเบียง มีช่องเปิดสำหรับทิ้งขยะลงปล่องโดยมีปล่องขยะ 1 ปล่อง ต่อ 2 หน่วย สามารถรองรับผู้มีรายได้น้อยได้ครัวเรือนไม่เกิน 1,500 ครัวเรือน/เดือน จ่ายค่าเช่าเพียง 100-125 บาท/เดือน เพื่อรองรับการอพยพของผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดเดิมบนพื้นที่ทิ้งขยะของกรุงเทพมหานคร และกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงเวลานั้น โดยในปี พ.ศ. 2516 การเคหะแห่งชาติรับโอนอาคารแฟลตดินแดงจากกรมประชาสัมพันธ์และมีการพัฒนาเพิ่มเติมเป็นโครงการเคหะชุมชนดินแดง จำนวนรวม 94 อาคาร หน่วยพักอาศัยรวม 9,242 หน่วย ซึ่งปัจจุบัน มีสภาพทรุดโทรมตามเวลา ส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย ประกอบกับสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการเปลี่ยนแปลงไป

#### 4.1.2 กระบวนการฟื้นฟูและพัฒนาพื้นที่เคหะชุมชนดินแดง

##### 4.1.2.1 จุดเริ่มต้นโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

ปี พ.ศ. 2543 การเคหะแห่งชาติริเริ่มโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โดยการขออนุมัติแผนผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่และฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โดยคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2543 ได้แก่ 1) เห็นชอบแผนผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่และฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง 2) อนุมัติเงินอุดหนุนให้เปล่าสำหรับค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมโครงการขนาดใหญ่ จำนวนไม่เกิน 793 ล้านบาท ระยะเวลา 10 ปี ในระยะแรกให้ได้รับการจัดสรรเงินอุดหนุนเป็นจำนวน 250 ล้านบาท ในงบประมาณประจำปี พ.ศ. 2545 และ พ.ศ. 2546 3) แผนวิธีการลงทุนและการร่วมงานของเอกชน ตลอดจนการสนับสนุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อชดเชยสิทธิของผู้อาศัยเดิม เงินช่วยค่าขนย้ายและค่าขนย้ายชั่วคราวของผู้พักอาศัยเดิมในช่วงก่อสร้าง รวมทั้งผลกระทบสิ่งแวดล้อม มอบให้กระทรวงการคลัง กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และสำนักงานประมาณพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติม เพื่อหารูปแบบที่เหมาะสมและสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป 4) ให้มีการศึกษาปรับปรุงพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ

พ.ศ. 2537 เพื่อให้การเคหะแห่งชาติสามารถพัฒนาและบริหารชุมชนขนาดใหญ่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งปรับปรุงอำนาจหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติในการบริหารจัดการ และการดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยของอาคารที่พักอาศัย ตลอดจนสภาพแวดล้อมของเคหะชุมชนและชุมชนแออัดหรือชุมชนเสื่อมโทรมของผู้มีรายได้น้อยให้มากขึ้น และ 5 ) ให้การเคหะแห่งชาติรับไปศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม เช่น จัดทำแผนการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยเดิม และการก่อสร้างอาคาร หรือการจัดหาที่พักอาศัยชั่วคราวให้ชัดเจน ศึกษาและพิสูจน์เพื่อทราบจำนวนและรายชื่อผู้อยู่อาศัยเดิม และจัดทำบัญชีรายชื่อให้ชัดเจน และกำหนดการชดเชยสิทธิในการเช่าและเงินช่วยเหลือค่าขนย้ายชั่วคราวระหว่างดำเนินโครงการให้ชัดเจน เป็นต้น โดยเฉพาะการทำความเข้าใจและจัดทำารรับฟังความคิดเห็นจากผู้อยู่อาศัยเดิม

ปี พ.ศ. 2545 สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (เอไอที) ได้ศึกษาตรวจสอบสภาพความแข็งแรงของอาคารในโครงการฯ ทั้งหมดแล้ว พบว่า ร้อยละ 60 ของอาคารทั้งหมด มีสภาพเก่าทรุดโทรม และชำรุดเสียหายค่อนข้างมาก อาจส่งผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคารโดยตรง และส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยได้ อีกทั้งสภาพแวดล้อมโดยรอบไม่ถูกสุขลักษณะ ขาดการจัดการที่สะอาดและเป็นระเบียบ (การเคหะแห่งชาติ, 2561) และเมื่อปี พ.ศ. 2550 – 2551 สถาบันเอไอที ได้ตรวจสอบสภาพอาคารแฟลตดินแดงซ้ำอีกครั้ง พบว่า มีความเสียหายเพิ่มขึ้นจากที่ตรวจพบในครั้งที่ 1 ถึงแม้การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการซ่อมแซมแล้ว แต่ความเสียหายจะยังไม่หมดไป ต่อมาสภาวิศวกรและวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.) ได้สอบสวนผลการตรวจสอบของสถาบันเอไอที และคณะกรรมการป้องกันอุบัติเหตุแห่งชาติ (กปอ.) ได้ตรวจสอบอาคารแฟลตดินแดง ตามมติคณะรัฐมนตรี ปี พ.ศ. 2547 ที่ได้มอบหมายให้ กปอ. สำรวจติดตามสภาพอาคารโครงการเคหะชุมชนดินแดง ซึ่งผลการตรวจสอบอาคารแฟลตดินแดงของทั้ง 3 หน่วยงานดังกล่าว มีความสอดคล้องในทิศทางเดียวกันคือ “เห็นสมควรที่จะรื้อสร้างใหม่หรือซ่อมแซมทั้งหมด” ทั้งนี้ จากการดำเนินงานตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อปี พ.ศ. 2543 เกิดการหยุดชะงักจากสถานการณ์ทางการเมือง แต่การเคหะแห่งชาติยังคงมีการดำเนินการปรับปรุงแก้ไขแนวทางในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อวางผังการใช้ที่ดินและทำการปรับปรุงแผนแม่บทฯ เรื่อยมา

## ภาพที่ 4.2

ตำแหน่งและอายุอาคาร



หมายเหตุ. จาก การเคหะแห่งชาติ, 2561, (ความภาคภูมิใจโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง. ม.ป.พ.)

## ภาพที่ 4.3

ความทรุดโทรมของตัวอาคารจากการสำรวจของสถาบันเอไอที



หมายเหตุ. จาก การเคหะแห่งชาติ, 2561, (ความภาคภูมิใจโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง. ม.ป.พ.)

#### 4.1.2.2 การอนุมัติหลักการแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567) และหลักการการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม

ปี พ.ศ. 2559 คณะรัฐมนตรีเห็นชอบในหลักการแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี ตามที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เสนอ และให้กระทรวงฯ เป็นหน่วยงานหลักในการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยหนึ่งในโครงการที่อยู่ในแผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย คือ โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โดยการเคหะแห่งชาติได้ผลักดันโครงการฯ จนได้รับความเห็นชอบในหลักการแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567) และอนุมัติการดำเนินโครงการอาคารพักอาศัย แปลง G โดยรัฐบาลสนับสนุนการชดเชยดอกเบี้ยระหว่างการก่อสร้างเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2559 และเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม พ.ศ. 2561 อนุมัติในหลักการการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 2, 3 และ 4 ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567) มีรายละเอียด ดังนี้

(1) มติ ครม. เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2559

1) เห็นชอบในหลักการแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567)

2) เห็นชอบในหลักการกรอบแผนการลงทุนพัฒนาพื้นที่ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567) วงเงิน 35,754.25 ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินกู้ภายในประเทศ และอนุมัติการดำเนินโครงการอาคารพักอาศัย แปลง G วงเงิน 460.53 ล้านบาท โดยรัฐบาลสนับสนุนการชดเชยดอกเบี้ยร้อยละ 2.15 ต่อปี ตามความเห็นของสำนักงบประมาณ

3) เห็นชอบในหลักการการจ่ายค่าชดเชยสิทธิในการเช่าและการจ่ายเงินช่วยเหลือค่าขนย้ายสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมที่เป็นคู่สัญญากับการเคหะแห่งชาติ ส่วนอัตราการจ่ายให้เป็นไปตามความเห็นของกระทรวงการคลัง สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และสำนักงบประมาณ

4) ให้ยกเลิกมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2543 (เรื่อง ขออนุมัติแผนผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่และฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง) เฉพาะประเด็นข้อ 5.7 ที่กำหนดให้ต้องมีการจัดสรรพื้นที่ในพื้นที่เชิงพาณิชย์จำนวนหนึ่งเพื่อให้สิทธิผู้อยู่อาศัยเดิมได้เช่าเป็นอันดับแรกในอัตราค่าเช่าพิเศษโดยไม่มีการโอนสิทธิหรือกิจการไปให้อีกคนหนึ่งโดยได้ค่าตอบแทน (ค่าเช่า)

(2) มติ ครม. เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม พ.ศ. 2561

1) อนุมัติในหลักการการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 2, 3 และ 4 ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 -2567)

2) เห็นชอบในหลักการเพิ่มหมวดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน โดยการปรับเกลี่ยจากกรอบงบประมาณ 35,754.25 ล้านบาท ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567) และหลักการบริหารจัดการคนเข้าอยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม

3) ให้การเคหะแห่งชาติกำกับ ติดตามการดำเนินโครงการฯ ดังกล่าวให้ถูกต้อง เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ หลักเกณฑ์ และมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมทั้งให้ความเห็นของกระทรวงการคลัง กระทรวงมหาดไทย สำนักงบประมาณ และคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

#### 4.1.2.3 กลไกการขับเคลื่อนโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

การดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงแบ่งการดำเนินโครงการฯ เป็น 2 ส่วนหลัก ได้แก่

(1) การดำเนินการด้านกระบวนการมีส่วนร่วมทางสังคม เพื่อสร้างการยอมรับของประชาชน

ภาครัฐให้ความสำคัญในเรื่องการดำเนินงานด้านมวลชนและการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย เนื่องจากปัญหาอุปสรรคหลักในการดำเนินโครงการเกิดจากประชาชนผู้อยู่อาศัยไม่ยอมรับ และไม่เห็นด้วยกับการฟื้นฟูเมือง เกิดการร้องเรียนไปยังสื่อมวลชน และหน่วยงานต่างๆ จึงเกิดการจัดตั้งชุดปฏิบัติการสำรวจข้อมูลและมวลชนในชุมชนดินแดง ซึ่งได้รับความร่วมมือจากเจ้าหน้าที่ตำรวจนครบาล เจ้าหน้าที่ตำรวจตระเวนชายแดน เจ้าหน้าที่ทหารจากกองพลทหารราบที่ 1 มหาดเล็กรักษาพระองค์ เจ้าหน้าที่เขตดินแดง กรุงเทพมหานครและผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติร่วมปฏิบัติการลงพื้นที่สำรวจ เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจให้เกิดการยอมรับและเห็นด้วยกับโครงการฯ ที่ต้องการพัฒนาชุมชนดินแดงให้เป็นชุมชนที่น่าอยู่ และให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทำให้ผู้อยู่อาศัยชาวชุมชนดินแดงเห็นด้วยกับโครงการถึงร้อยละ 97.71

ตอนนั้นอุปสรรคหลักของเรา คือ โดนร้องเยาะ ชาวบ้านไม่ยอม ไม่เห็นด้วยกับโครงการฯ ร้องสื่อก็เยาะ ร้องไปถึงทำเนียบก็มี เราก็ไปชี้แจงกับสื่อ ชี้แจงกับรัฐบาล หลักๆคือเขาไม่เข้าใจ ทุกครั้งที่มีการจุดประเด็นอะไรก็ตาม หรือชาวบ้านมีความไม่พอใจ ก็จะ เป็นหน้าที่เราเข้าไปสร้างความเข้าใจกับชาวบ้าน อย่างเรื่องค่าส่วนกลาง 825 บาท ก็จะมีคนไม่กี่คนที่ร้องมา เพราะว่าเค้าขึ้นตึกใหม่แล้ว เค้าต้องเริ่มจ่าย ก็จะเป็นหน้าที่เราเข้า

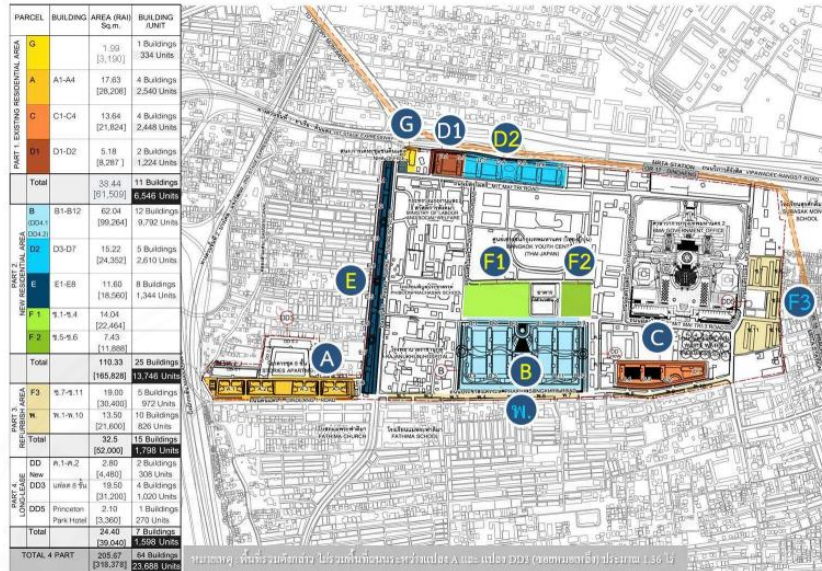
ไปทำความเข้าใจว่า 825 บาท นั้นเราเอาไปทำอะไรบ้าง ซึ่งชาวบ้านเค้าก็เข้าใจนะ แต่เหมือนแบบถ้าคนร้องได้ประโยชน์ว่าไม่ต้องจ่าย เค้าก็จะเฮโลกัน เหมือนแบบถ้าคนนั้นไม่จ่าย ชั้นก็ได้ประโยชน์ด้วย อะไรแบบนี้ เราเลยต้องไปสร้างความเข้าใจกับชาวบ้าน ซึ่งไม่สามารถปล่อยปะละเลยได้ (วิชญา สิริชัยเจริญกุล, การสัมภาษณ์, 7 พฤษภาคม 2567.)

ทั้งนี้ มีกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนโครงการฯ คือ การจัดตั้งคณะกรรมการการมีส่วนร่วมการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เพื่อขับเคลื่อนการดำเนินงานด้านมวลชนและการมีส่วนร่วมเพื่อให้ผู้อยู่อาศัย กลุ่มผู้นำชุมชน มีความรู้ความเข้าใจและมีส่วนร่วมในการฟื้นฟูและพัฒนาเมือง และยอมรับการเปลี่ยนแปลงสู่การฟื้นฟูเมือง โดยมีตัวแทนจากคณะกรรมการเคหะแห่งชาติ เป็นประธาน พร้อมด้วยผู้บริหารและผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติ ผู้แทนผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนดินแดงและผู้เกี่ยวข้อง โดยมีการประชุมชี้แจงทำความเข้าใจและแก้ไขปัญหาสถานการณ์ของชุมชนอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีการหารือเพื่อหาแนวทางในการบูรณาการงานร่วมกัน เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปในทิศทางที่สอดคล้องกับแนวทางการสร้างชุมชนเข้มแข็งและพัฒนาคุณภาพชีวิต เช่น การสร้างกระบวนการมีส่วนร่วมทางสังคมของอาคารพักอาศัยแปลง G ที่ยังคงมีการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง “แม้ว่าการพัฒนาอาคารแปลง G จะดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว แต่เคหะฯ ก็ยังให้การดูแล ช่วยเหลือประชาชนอย่างต่อเนื่อง ก็มีลงพื้นที่เข้าไปช่วยเหลือ ดูแลอยู่ตลอด ไม่สามารถละทิ้งได้ อย่างเทศกาลต่าง ๆ ประธานชุมชนก็จะติดต่อมาแล้ว แบบให้ไปเป็นพิธีกรบ้าง ช่วยงานบ้าง” (อัคริมา พลกำจัด, การสัมภาษณ์, 8 พฤษภาคม 2567.)

(2) การดำเนินงานด้านกายภาพ โดยเป็นการก่อสร้างอาคารพักอาศัยตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567) แบ่งเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม และรองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ โดยสามารถแสดงผังการพัฒนาพื้นที่โครงการได้ดังภาพที่ 4.4

ภาพที่ 4.4

ผังการพัฒนาพื้นที่โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง



หมายเหตุ. จาก การเคหะแห่งชาติ, 2559, (แผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (ปี 2559 – 2567))

(2.1) การพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม แบ่งการดำเนินงานเป็น 4 ระยะ จำนวน 6,546 หน่วย

ภาพที่ 4.5

ผังการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม



หมายเหตุ. จาก การเคหะแห่งชาติ, 2559, (แผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (ปี 2559 – 2567))

ระยะที่ 1 ก่อสร้างอาคารพักอาศัย แปลง G (ปี พ.ศ. 2559 - 2561) อาคารสูง 28 ชั้น จำนวน 334 หน่วย รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม 280 หน่วย (จากผู้อยู่อาศัยเดิมอาคาร แปลง 18 - 22) ที่ตั้งโครงการอยู่บริเวณห้วมถนนวิภาวดีรังสิต ตัดกับถนนอโศก - ดินแดง แขวง ดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร พื้นที่โครงการ 2.10 ไร่ ปัจจุบันบรรจุผู้อยู่อาศัยเต็มโครงการฯ โดยใช้กระบวนการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน มีการให้ผู้อยู่อาศัยร่วมกันจัดตั้งกลุ่มต่าง ๆ เพื่อพัฒนาชุมชนให้ครอบคลุมในทุกมิติ ได้แก่ กลุ่มเกษตรอาสาพอเพียง ทำกิจกรรมปลูกผักปลอดสารพิษ อยู่บริเวณลาดฟ้าชั้นที่ 28 สำหรับบริโภคและนำไปจำหน่ายเพื่อเป็นค่าแรงให้กับสมาชิกชมรมที่หมั่นดูแลแปลงผัก รวมถึงซื้อเมล็ดพันธุ์เพิ่มเติมเพื่อต่อยอดโครงการ กลุ่มคัดแยกขยะรีไซเคิล จัดตั้งขึ้นเพื่อลดปริมาณขยะในชุมชนและสร้างวินัยในการออมให้กับสมาชิก ถือเป็นสวัสดิการชุมชนเพื่อนำเงินส่วนที่ได้จากการขายขยะมาช่วยเหลือสมาชิกเมื่อเจ็บป่วยหรือเสียชีวิต รวมถึงบูรณาการความร่วมมือกับสำนักงานมัย กรุงเทพมหานคร จัดให้มีศูนย์สุขภาพชุมชนในพื้นที่ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟู เมืองชุมชนดินแดง (อาคารแปลง G) ได้รับบริการการดูแลสุขภาพขั้นพื้นฐานโดยอาสาสมัคร สาธารณสุขในชุมชน (การเคหะแห่งชาติ, 2566)

ระยะที่ 2 - 4 รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 2, 3 และ 4 ประกอบด้วย แปลง A, D1 และ C จำนวน 10 อาคาร รวม 6,212 หน่วย แบ่งเป็น

ระยะที่ 2 (ปี พ.ศ. 2564 - 2566) จำนวน 1,247 หน่วย รวม 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A1 (32 ชั้น) จำนวน 635 หน่วย ตั้งอยู่บริเวณบึงมักกะสัน ริมถนนจตุรทิศ และอาคาร D1 (35 ชั้น) จำนวน 612 หน่วย ตั้งอยู่บริเวณมัสยิดมุฮายีรีน ถนนวิภาวดีรังสิต

ระยะที่ 3 (ปี พ.ศ. 2567 - 2569) จำนวน 3,333 หน่วย รวม 5 อาคาร ได้แก่ อาคาร A2 - A4 (32 ชั้น) จำนวน 1,905 หน่วย รวม 3 อาคาร ตั้งอยู่บริเวณถนนเชื่อมต่อกถนนดินแดง- ถนนจตุรทิศ อาคาร D2 (35 ชั้น) จำนวน 612 หน่วย ตั้งอยู่บริเวณมัสยิดมุฮายีรีน ถนนวิภาวดีรังสิต และอาคาร C1 (34 ชั้น) จำนวน 816 หน่วย ตั้งอยู่บริเวณถนนประชาสงเคราะห์

ระยะที่ 4 (ปี พ.ศ. 2569 - 2571) จำนวน 1,632 หน่วย รวม 3 อาคาร คือ อาคาร C2 - C4 (26 ชั้น) ตั้งอยู่บริเวณถนนประชาสงเคราะห์

(2.2) การพัฒนารองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ จำนวน 13,746 หน่วย

#### ภาพที่ 4.6

ผังการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุใหม่



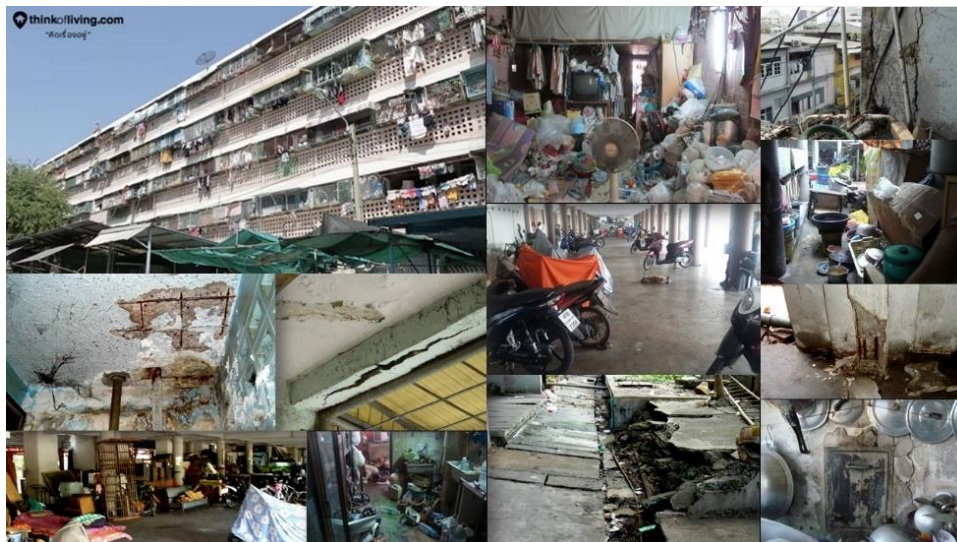
หมายเหตุ. จาก การเคหะแห่งชาติ, 2559, (แผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (ปี 2559 – 2567))

จากการพัฒนาพื้นที่อาคารพักอาศัยรองรับผู้สูงอายุเดิมแล้ว จะได้พื้นที่ว่างประมาณ 110 ไร่ จะเป็นการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยรองรับผู้สูงอายุใหม่และสวนสาธารณะสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ได้ จำนวน 13,746 หน่วย รวมถึงสวนสาธารณะพื้นที่ประมาณ 21 ไร่ ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการให้ภาคเอกชนร่วมลงทุน

ทั้งนี้ สามารถเปรียบเทียบการดำเนินงานก่อน-หลัง ของโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ได้ดังภาพที่ 4.7 และ 4.8

## ภาพที่ 4.7

ก่อนการดำเนินโครงการ



หมายเหตุ. จาก Jutatip.C, 2563 และการเคหะแห่งชาติ,

(<https://thinkofliving.com/%E0%B8%84%E0%B8%AD%E0%B8%99%E0%B9%82%E0%B8%94/>)

จากภาพที่ 4.7 แสดงอาคารพักอาศัยของเคหะชุมชนดินแดงที่มีการชำรุดทรุดโทรมตามกาลเวลา ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงของการเคหะแห่งชาติ โดยเป็นอาคารพักอาศัย 5 ชั้น ใต้ถุนโล่ง ไม่มีลิฟท์โดยสาร ภายในห้องเป็นพื้นที่โล่งผู้อยู่อาศัยจัดพื้นที่การใช้งานตามความต้องการโดยไม่มีผนังกั้นแบ่งพื้นที่ ส่วนพื้นที่ระเบียงเกิดการต่อเติมแนวหลังคา กันสาด ทำเป็นพื้นที่ปิด มีการติดหน้าต่างและเหล็กดัดเพื่อป้องกันฝนสาด และป้องกันแสงแดด และตากผ้าโดยการทำราวยื่นออกจากริมระเบียงเดิม นอกจากนี้ยังมีปล่องในการทิ้งขยะจากชั้นบนลงสู่ปล่องด้านล่าง จากความสูงของตึก การทิ้งขยะจากด้านบนแล้วตกลงสู่ด้านล่างนั้น ทำให้ถุงขยะแตก กลายเป็นแหล่งความของเชื้อโรค หนู และแมลงสาบ ปัจจุบันอาคารมีสภาพทรุดโทรมทั้งตัวผนัง และโครงสร้างของอาคาร

## ภาพที่ 4.8

หลังการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 แปลง G



หมายเหตุ. จาก Jutatip.C, 2563 และการเคหะแห่งชาติ,

(<https://thinkofliving.com/%E0%B8%84%E0%B8%AD%E0%B8%99%E0%B9%82%E0%B8%94/>)

จากภาพที่ 4.8 แสดงอาคารพักพักอาศัยของโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 แปลง G เป็นอาคารพักอาศัย 28 ชั้น ห้องพักขนาด 33 ตร.ม. โดยแบ่งออกเป็น 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พร้อมระเบียง โชนห้องรับแขก ห้องครัว และระเบียง มีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยอย่างเหมาะสม ทำให้ผู้อยู่อาศัยสามารถใช้พื้นที่ในห้องได้อย่างเต็มที่และเกิดประโยชน์สูงสุด มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยมากขึ้น รอบโครงการเป็นพื้นที่ปิดมีระบบรักษาความปลอดภัย ติดตั้ง CCTV และการเข้าอาคารที่ต้องใช้ระบบ Key Card การออกแบบเป็นแบบ Universal Design รอบรับการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุ

### 4.1.2.4 ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงาน

(1) การร้องเรียนและคัดค้านการพัฒนาโครงการฯ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนดินแดง ขาดความรู้ ความเข้าใจในการดำเนินโครงการทำให้เกิดการต่อต้านและไม่ยอมรับในการพัฒนาโครงการฯ การเคหะแห่งชาติจึงต้องมีการสร้างกระบวนการทางสังคมกับผู้อยู่อาศัยในการรับรู้ถึงข้อมูลที่ต้องการ มีความเข้าใจในการดำเนินโครงการ จนเกิดการยอมรับในการพัฒนาโครงการ

(2) ข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการ จากกรณีที่ผู้อยู่อาศัยไม่เห็นด้วยในการย้ายที่อยู่อาศัยออกไปนอกพื้นที่ แล้วค่อยกลับมาภายหลังโครงการพัฒนาแล้วเสร็จ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยมีความประสงค์จะย้ายที่อยู่อาศัยเพียงครั้งเดียว ส่งผลให้มีการก่อสร้างอาคารระยะที่ 1 แปลง G เพื่อรองรับรับการย้ายโดยรื้อถอนอาคารสำนักงานเพื่อสร้างอาคารแปลง G จากนั้นทำการรื้อถอนอาคารแฟลตดินแดงเพื่อสร้างตึกพักอาศัยในระยะถัดไป กล่าวคือ เป็นการทยอยสร้างอาคารหลังใหม่ และทยอยรื้อถอนอาคารหลังเก่า

(3) กระบวนการก่อสร้างล่าช้า เนื่องจากเป็นการดำเนินงานของภาครัฐ กระบวนการจัดซื้อจัดจ้างต้องดำเนินการตาม พ.ร.บ. จัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. 2560 โดยวิธี e-bidding ซึ่งต้องใช้ระยะเวลา 135 วัน และเป็นการคัดเลือกผู้รับเหมาที่เสนอราคาต่ำสุด ซึ่งยากต่อการควบคุมคุณภาพงาน และจากสถานการณ์โควิด-19 ส่งผลให้ผู้รับจ้างหลายรายขาดสภาพคล่องทางการเงิน งานก่อสร้างจึงล่าช้า จึงเป็นเหตุให้การเคหะแห่งชาติต้องบอกเลิกสัญญา และต้องจัดหาผู้รับจ้างรายใหม่ รวมถึงกรมบัญชีกลางมีมาตรการให้ความช่วยเหลือผู้ประกอบการในช่วงการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 โดยมีมาตรการเร่งรัดการปฏิบัติงานสำหรับสัญญาที่ได้รับการช่วยเหลือให้อัตราราคาปรับเป็น ร้อยละ 0 ส่งผลให้เกิดการขยายสัญญาการก่อสร้างโดยไม่มีค่าปรับจากผู้รับจ้าง

(4) อัตราราคาเช่าต่ำ สำหรับเคหะชุมชนดินแดงมีอัตราราคาเช่าเริ่มต้น 300 บาท ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนในการพัฒนาโครงการเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม โดยผลตอบแทนจากอัตราราคาเช่าไม่คุ้มทุนในการดำเนินงาน ทำให้การเคหะแห่งชาติต้องรับภาระทางการเงินจำนวนมาก ทั้งนี้จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีการพัฒนาโครงการรองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ เพื่อให้มีผลตอบแทนมาชดเชยการพัฒนาโครงการรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม

## 4.2 การประเมินผลตอบแทนทางสังคมจากการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

### 4.2.1 เป้าหมายการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติมีเป้าหมายหลักของโครงการฯ เพื่อนำร่องการพัฒนาเมืองและปรับปรุงพื้นที่เสื่อมโทรมให้ดีขึ้นทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม พร้อมพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยให้มั่งคั่งประกอบด้านบริการชุมชนที่สมบูรณ์เพียงพอ และสร้างความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย โดยการพัฒนาโครงการฯ จะก่อให้เกิดผลตอบแทนทางด้านสังคมและสภาพแวดล้อมในการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในกรุงเทพมหานคร และพัฒนาที่อยู่อาศัยและความเป็นอยู่ของคนภายในชุมชน ซึ่งส่วนใหญ่เป็น

ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางให้มีคุณภาพชีวิตการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น ดังนั้นสามารถเขียนผลลัพธ์ของโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงในรูปของทฤษฎีการเปลี่ยนแปลงว่า “ถ้าดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงแล้วจะเกิดการพัฒนาเมืองและปรับปรุงพื้นที่เสื่อมโทรมให้ดีขึ้น นำไปสู่การยกระดับคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชน”

#### 4.2.2 การระบุมีส่วนได้ส่วนเสีย (Stakeholders) และแผนภาพผลลัพธ์ของโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

การเปลี่ยนแปลงจากการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงส่งผลต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย คือ ผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนดินแดงให้มีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้ มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ในชุมชนที่มีสิ่งแวดล้อมการอยู่อาศัยที่เหมาะสม พร้อมสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็น โดยมีกิจกรรมสำคัญที่เกิดขึ้น คือ

1) การสำรวจความคิดเห็นต่อโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงของผู้พักอาศัยในเคหะชุมชนดินแดง

การขับเคลื่อนของรัฐบาลได้ให้ความสำคัญในเรื่องการดำเนินงานด้านมวลชนและการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยเดิม ด้วยการจัดตั้งชุดปฏิบัติการสำรวจข้อมูลและมวลชนในชุมชนดินแดง ซึ่งได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากเจ้าหน้าที่ตำรวจนครบาล เจ้าหน้าที่ตำรวจตระเวนชายแดน เจ้าหน้าที่ทหารจากกองพลทหารราบที่ 1 มหาดเล็กรักษาพระองค์ เจ้าหน้าที่เขตดินแดง กรุงเทพมหานครและผู้ปฏิบัติงานการเคหะแห่งชาติ ร่วมปฏิบัติการลงพื้นที่สำรวจ เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจ ให้เกิดการยอมรับและเห็นด้วยกับโครงการรวมถึงความจริงจังของรัฐบาลที่ต้องการพัฒนาชุมชนดินแดงให้เป็นชุมชนที่น่าอยู่ และให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยมีการมอบนโยบายในการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงใจความว่า การเคหะแห่งชาติจะต้องทำความเข้าใจ รับฟังความคิดเห็นและความต้องการของผู้อยู่อาศัยเดิม เนื่องจากกลุ่มคนเหล่านี้จะต้องอยู่อาศัยในโครงการมากกว่าครึ่งชีวิต เพื่อหาแนวทางร่วมกันพัฒนาคุณภาพชีวิตการอยู่อาศัยที่ดี อนุรักษ์ถิ่นที่อยู่ของตน และช่วยกันดูแลรักษาชุมชนให้เป็นชุมชนที่น่าอยู่อย่างยั่งยืน ทำให้ผู้อยู่อาศัยชาวชุมชนดินแดงเห็นด้วยกับโครงการ ถึงร้อยละ 97.71 ใช้ระยะเวลาทั้งสิ้น 10 เดือน ในการผลักดันโครงการฯ จนได้รับความเห็นชอบในหลักการแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 – 2567) และอนุมัติการดำเนินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G โดยรัฐบาลสนับสนุนการชดเชยดอกเบี้ยระหว่างการก่อสร้างจากมติ ครม. เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2559 และอนุมัติในหลักการการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 2, 3 และ 4 ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 – 2567) เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม พ.ศ. 2561

## 2) การสร้างกระบวนการมีส่วนร่วมทางสังคม และสื่อประชาสัมพันธ์โครงการ

กิจกรรมหลักในการดำเนินงานด้านสังคมและการมีส่วนร่วมของโครงการฯ ได้แก่

1) การประสาน/ลงพื้นที่เพื่อประชาสัมพันธ์ทำความเข้าใจให้กับคณะกรรมการชุมชนและผู้ที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ 2) การอบรม/สัมมนาเพื่อสร้างการรับรู้และความเข้าใจในกระบวนการฟื้นฟูเมือง รวมถึงการสร้างความสัมพันธ์ให้กับผู้อยู่อาศัย 3) การประชุมชี้แจงเตรียมการเข้าอยู่อาศัยในอาคารใหม่ให้กับผู้อยู่อาศัยเดิม เพื่อเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจในการอยู่อาศัยบนอาคารสูงตามหลักมาตรฐานสากล และ 4) การจัดกิจกรรมสร้างการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการบริหารจัดการการอยู่อาศัยในชุมชน เช่น กิจกรรมบริหารจัดการขยะชุมชน กิจกรรมวันสำคัญต่าง ๆ กิจกรรมส่งเสริมการดูแลผู้สูงอายุ เป็นต้น จากการดำเนินกิจกรรมดังกล่าว ส่งผลให้ ผู้อยู่อาศัยให้เคหะชุมชนดินแดงมีองค์ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมือง และการยอมรับการฟื้นฟูเมือง

## 3) การสร้างอาคารพักอาศัยสำหรับรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม และผู้อยู่อาศัยใหม่

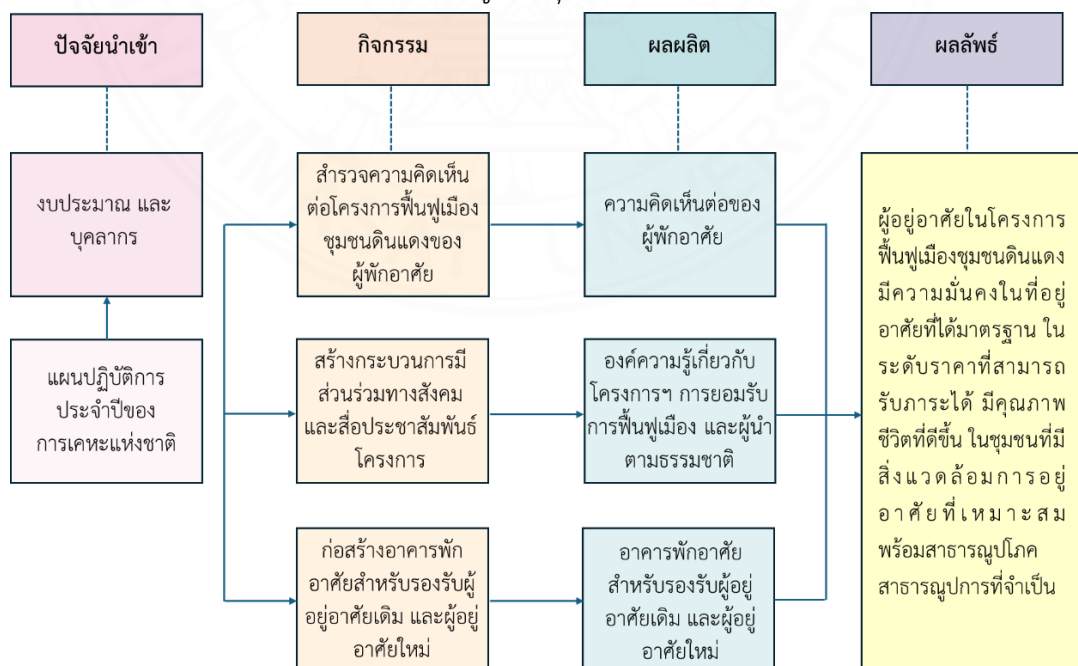
สำหรับชุมชนดินแดงตั้งอยู่บริเวณแขวงดินแดง เขตดินแดง ขนาดพื้นที่ชุมชนรวม 635 ไร่ ที่ดินเกือบทั้งหมดเป็นที่ราชพัสดุ โดยการเคหะแห่งชาติ กรุงเทพมหานคร และหน่วยงานอื่น ๆ เป็นผู้ใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยการเคหะแห่งชาติ เป็นผู้ใช้ประโยชน์ที่ดิน 211.50 ไร่ โดยเป็นที่ราชพัสดุ ประมาณ 192 ไร่ และที่การเคหะแห่งชาติประมาณ 19.5 ไร่ โดยในการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงซึ่งเป็นการดำเนินงานตามนโยบายของรัฐบาล กรมธนารักษ์จึงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าธรรมเนียมการจัดการให้เช่าในอัตราผ่อนปรน มีกำหนด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2589 โดยมีแนวทางการพัฒนาตามตารางที่ 2.3 ซึ่งสามารถดำเนินการระยะที่ 1 เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยก่อสร้างอาคารพักอาศัย แปลง G (ปี พ.ศ. 2559 - 2561) อาคารสูง 28 ชั้น จำนวน 334 หน่วยรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม 280 หน่วย (จากผู้อยู่อาศัยเดิมอาคาร แพลต 18 - 22) ที่ตั้งโครงการอยู่บริเวณห้วงมณฑลนิเวศน์รังสิต ตัดกับถนนอโศก - ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร พื้นที่โครงการ 2.10 ไร่ ปัจจุบันบรรจุผู้อยู่อาศัยเดิมโครงการฯ เรียบร้อยแล้ว โดยการเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการสำรวจความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการอยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 (แปลง G) ในปี พ.ศ. 2562 และปี พ.ศ. 2563 จากแบบสอบถามจำนวน 195 ชุด และ 182 ชุด ตามลำดับ ได้แก่ การรักษาความสะอาด ความสะดวกในการขึ้น - ลงอาคาร ความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน สวนและพื้นที่สีเขียว การให้บริการที่จอดรถ เป็นต้น พบว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ มีความพึงพอใจ ร้อยละ 89.64 และ 92.31 ตามลำดับ และข้อมูลจากการประเมินผลโครงการลงทุนภาครัฐ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2566 ของสำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ กระทรวงการคลัง ได้สำรวจความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยในโครงการ จำนวน 33 ชุด คิดเป็นร้อยละ 10 ของผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้งหมด พบว่า ภาพรวมผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจเพิ่มขึ้นจากการเข้าพักอาศัย

ในโครงการ ทั้งในด้านความเป็นอยู่ที่ดีที่สะดวกสบายขึ้น มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินมากขึ้น เมื่อเทียบกับแพลตฟอร์ม และโครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ครบครันสำหรับผู้สูงอายุ เนื่องจากในโครงการมีผู้อยู่อาศัยเป็นผู้สูงอายุหลายราย การเคหะแห่งชาติจึงได้มีการจัดพื้นที่สันทนาการและกิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุ เป็นต้น

ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างระยะที่ 2 ซึ่งเป็นอาคารพักอาศัยแปลง A (อาคาร A1) เป็นอาคารพักอาศัยสูง 32 ชั้น จำนวน 635 หน่วย และแปลง D1 (อาคาร D1) เป็นอาคารพักอาศัยสูง 35 ชั้น จำนวน 612 หน่วย ซึ่งอาคาร D1 คาดว่าจะบรรจุผู้อยู่อาศัยในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2567 โดยคาดว่า เมื่อการพัฒนาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงเสร็จสมบูรณ์จะทำให้ประชาชนที่อยู่อาศัยในชุมชนดินแดงทั้งผู้อยู่อาศัยเดิมและใหม่ที่มีที่อยู่อาศัยที่ปลอดภัย มีความมั่นคงแข็งแรง เป็นการสร้างทัศนียภาพในเมืองให้น่าอยู่โดยการเพิ่มพื้นที่นันทนาการ พื้นที่เปิดโล่ง สวนสาธารณะ ตลอดจนการจัดพื้นที่ร้านค้าชุมชนเพื่อสร้างโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนได้สร้างอาชีพสร้างรายได้ มีสุขภาพที่ดี ทั้งทางร่างกายและจิตใจ อีกทั้งช่วยลดปัญหาอาชญากรรมและยาเสพติดในชุมชน ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ซึ่งสามารถแสดงผลลัพธ์ของโครงการฯตามการสร้างห่วงโซ่ผลลัพธ์ (Impact Value Chain) ดังภาพที่ 4.9

ภาพที่ 4.9

แผนภาพผลลัพธ์ของการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง



หมายเหตุ. ประมวลผลโดยผู้วิจัย

#### 4.2.3 การอธิบายตัวชี้วัดในการประเมินโครงการ

จากการกำหนดผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการฯ และตัวชี้วัดที่สามารถสะท้อนผลตอบแทนทางสังคมในบทที่ 3 ตารางที่ 3.1 สามารถอธิบายตัวชี้วัดได้ดังนี้

##### 4.2.3.1 เงินลงทุนในการดำเนินโครงการ

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2559 เห็นชอบหลักการกรอบแผนลงทุนการพัฒนาพื้นที่ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567) เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมและผู้อยู่อาศัยใหม่ จำนวน 20,292 หน่วย แบ่งเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม จำนวน 6,546 หน่วย และรองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ จำนวน 13,746 หน่วย รวมทั้งปรับปรุงอาคารเดิมที่ยังไม่มีการรื้อย้าย จำนวน 1,798 หน่วย ภายใต้กรอบวงเงินลงทุนรวม 35,754.25 ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินกู้ภายในประเทศ และหลักการการจ่ายเงินค่าชดเชยสิทธิในการเช่าสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมที่เป็นคู่สัญญากับการเคหะแห่งชาติที่ประสงค์ย้ายออกจากโครงการหน่วยละ 400,000 บาท และการจ่ายเงินช่วยเหลือค่าขนย้ายสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิม หน่วยละ 10,000 บาท ทั้งนี้ สามารถแสดงกรอบเงินลงทุนตามหลักการแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567) ได้ดังนี้

1) ต้นทุนโครงการเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม จำนวน 6,546 หน่วย

โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง แบ่งการก่อสร้างเพื่อพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิมเป็น 4 ระยะ ดังตารางที่ 4.1 โดยคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2559 เห็นชอบการดำเนินโครงการอาคารพักอาศัย แปลง G วงเงินลงทุน 460.53 ล้านบาท ทั้งนี้ มีวงเงินเบิกจ่ายจริง 405.28 ล้านบาท (สำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ กระทรวงการคลัง, 2566)

#### ตารางที่ 4.1

ต้นทุนโครงการเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ระยะที่ 1 (แปลง G)	ระยะที่ 2	ระยะที่ 3	ระยะที่ 4	รวม
1. ค่าก่อสร้าง	378.91	1,627.78	4,586.79	2,227.21	8,820.69
2. ค่าดำเนินการ	26.52	113.94	321.07	155.90	617.45
3. สำรองราคา	18.95	81.39	229.34	111.36	441.03
4. ค่าชดเชยสิทธิการเช่า (หน่วยละ 400,000 บาท)	24.60	-	-	-	24.60
5. ค่าขนย้าย (หน่วยละ 10,000 บาท)	2.80	11.60	30.46	8.83	53.79
6. ค่ารื้อถอนอาคารเดิม	-	15.00	62.00	199.00	276.00
7. ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	8.75	42.12	133.60	72.26	256.73
รวม	460.53	1,891.83	5,363.36	2,774.56	10,490.29

หมายเหตุ. จาก แผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (ปี 2559 – 2567), โดย การเคหะแห่งชาติ, 2559

2) ต้นทุนโครงการเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ จำนวน 13,746 หน่วย

#### ตารางที่ 4.2

ต้นทุนโครงการเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยใหม่

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ระยะที่ 1	ระยะที่ 2	ระยะที่ 3	ระยะที่ 4	รวม
1. ค่าก่อสร้าง	-	-	4,231.06	18,793.78	23,024.84
2. ค่าดำเนินการ	-	-	296.17	1,315.56	1,611.73
3. สำรองราคา	-	-	-	-	-
4. ค่าชดเชยสิทธิการเช่า	-	-	-	-	-
5. ค่าขนย้าย	-	-	-	-	-
6. ค่ารื้อถอนอาคารเดิม	-	-	-	-	-
7. ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	-	-	115.29	512.10	627.39
รวม	-	-	4,642.52	20,621.44	25,263.96

หมายเหตุ. จาก แผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (ปี 2559 – 2567), โดย การเคหะแห่งชาติ, 2559

3) ต้นทุนการพัฒนาทั้งโครงการ จำนวน 20,292 หน่วย

#### ตารางที่ 4.3

ต้นทุนรวมทั้งโครงการ

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ระยะที่ 1	ระยะที่ 2	ระยะที่ 3	ระยะที่ 4	รวม
1. ค่าก่อสร้าง	378.91	1,627.78	8,817.85	21,020.99	31,845.53
2. ค่าดำเนินการ	26.52	113.94	617.25	1,471.47	2,229.18
3. สำรองราคา	18.95	81.39	229.34	111.36	441.04
4. ค่าชดเชยสิทธิการเช่า	24.60	-	-	-	24.60
5. ค่าขนย้าย	2.80	11.60	30.56	8.83	53.79
6. ค่ารื้อถอนอาคารเดิม	-	15.00	62.00	199.00	276.00
7. ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	8.75	42.12	248.88	584.36	884.11
รวม	460.53	1,891.83	10,005.88	23,396.01	35,754.25

หมายเหตุ. จาก แผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (ปี 2559 – 2567), โดย การเคหะแห่งชาติ, 2559

#### 4.2.3.2 อัตราค่าเช่าในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงเทียบกับอัตราค่าเช่าทั่วไปในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

สำหรับการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงจะใช้สมมติฐานการคิดอัตราค่าเช่าใหม่สำหรับรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมตามอัตราค่าเช่าเดิมที่เป็นคู่สัญญากับการเคหะแห่งชาติ บวกค่าบริหารจัดการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งคิดที่ 25 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยห้องพักอาศัยมีขนาด 33 ตารางเมตร ส่งผลให้ค่าบริหารจัดการเท่ากับ 825 บาทต่อหน่วย และบวกค่าภาษีโรงเรือนร้อยละ 12.5 ของค่าเช่า

1) อัตราค่าเช่าสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 (แปลง G) ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าของผู้อยู่อาศัย ระยะที่ 1 แปลง G ที่เกิดขึ้นจริง

#### ตารางที่ 4.4

อัตราค่าเช่าของผู้อยู่อาศัย ระยะที่ 1 (แปลง G)

หน่วย : บาท/หน่วย/เดือน

ลำดับ	จำนวน (หน่วย) (1)	อัตรา ค่าเช่าเดิม (2)	ค่าบริหาร จัดการฯ (3)	ค่าภาษี โรงเรือน (4)	อัตราค่าเช่าใหม่ (5) = (2) + (3) + (4)	อัตราค่าเช่าใหม่ ทั้งหมด (5) x (1)
1	55	300	825	161	1,286	70,730
2	2	400	825	175	1,400	2,800
3	61	450	825	182	1,457	88,877
4	1	500	825	189	1,514	1,514
5	62	600	825	204	1,629	100,998
6	46	750	825	225	1,800	82,800
7	2	825	825	236	1,886	3,772
8	1	850	825	239	1,914	1,914
9	36	900	825	246	1,971	70,956
10	1	975	825	257	2,057	2,057
11	29	1,050	825	268	2,143	62,147
12	12	1,200	825	289	2,314	27,768
13	7	1,350	825	311	2,486	17,402
14	6	1,500	825	332	2,657	15,942
15	4	1,650	825	354	2,829	11,316
16	1	1,725	825	364	2,914	2,914
17	1	2,250	825	439	3,514	3,514
18	1	2,500	825	475	3,800	3,800
19	4	3,000	825	546	4,371	17,484
20	1	3,300	825	589	4,714	4,714
รวม	333					593,419

หมายเหตุ. ฝ่ายฟื้นฟูและพัฒนา การเคหะแห่งชาติ

ดังนั้นอัตราค่าเช่าใหม่ทั้งหมดของผู้อยู่อาศัย ระยะที่ 1 แปลง G จำนวน 593,419 บาทต่อเดือน สำหรับ 333 หน่วย สามารถคิดเป็นอัตราค่าเช่าใหม่เฉลี่ย 1,782 บาท/หน่วย/เดือน ซึ่งจะมีการปรับอัตราค่าเช่า ร้อยละ 5 ทุก ๆ 3 ปี ทั้งนี้ ปัจจุบันยังคงอัตราค่าเช่าเท่าเดิม เพื่อเป็นการให้ความช่วยเหลือประชาชน “ปัจจุบัน แปลง G ยังคงมีค่าเช่าเท่าเดิม เคหะฯ ยังไม่ได้ปรับขึ้นค่าเช่า เพราะชาวบ้านยังไม่พร้อมสำหรับค่าเช่าใหม่” (วิษณุ สิริชัยเจริญกุล, การสัมภาษณ์, 7 พฤษภาคม 2567.)

## 2) อัตราค่าเช่าสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิม จำนวน 6,546 หน่วย

## ตารางที่ 4.5

อัตราค่าเช่าใหม่สำหรับรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม จำนวน 6,546 หน่วย

หน่วย : บาท/หน่วย/เดือน

ลำดับ	จำนวน (หน่วย) (1)	อัตราค่าเช่า เดิม (2)	ค่าบริหาร จัดการฯ (3)	ค่าภาษี โรงเรือน (4)	อัตราค่าเช่าใหม่ (5) = (2) + (3) + (4)	อัตราค่าเช่า ใหม่ทั้งหมด (5) × (1)
1	1,040	300	825	141	1,266	1,316,640
2	8	400	825	153	1,378	11,024
3	957	450	825	159	1,434	1,372,338
4	4	500	825	166	1,491	5,964
5	10	525	825	169	1,519	15,190
6	8	550	825	172	1,547	12,376
7	1,056	600	825	178	1,603	1,692,768
8	4	675	825	188	1,688	6,752
9	5	700	825	191	1,716	8,580
10	768	750	825	197	1,772	1,360,896
11	9	825	825	206	1,856	16,704
12	10	850	825	209	1,884	18,840
13	536	900	825	216	1,941	1,040,376
14	9	950	825	222	1,997	17,973
15	3	975	825	225	2,025	6,075
16	9	1,000	825	228	2,053	18,477
17	391	1,050	825	234	2,109	824,619
18	4	1,125	825	244	2,194	8,776
19	1	1,150	825	247	2,222	2,222
20	271	1,200	825	253	2,278	617,338
21	1	1,275	825	263	2,363	2,363
22	3	1,300	825	266	2,391	7,173
23	146	1,350	825	272	2,447	357,262
24	2	1,425	825	281	2,531	5,062
25	3	1,450	825	284	2,559	7,677
26	101	1,500	825	291	2,616	264,216
27	1	1,575	825	300	2,700	2,700

### ตารางที่ 4.5

อัตราค่าเช่าใหม่สำหรับรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม จำนวน 6,546 หน่วย (ต่อ)

หน่วย : บาท/หน่วย/เดือน

ลำดับ	จำนวน (หน่วย) (1)	อัตราค่าเช่า เดิม (2)	ค่าบริหาร จัดการฯ (3)	ค่าภาษี โรงเรือน (4)	อัตราค่าเช่าใหม่ (5) = (2) + (3) + (4)	อัตราค่าเช่า ใหม่ทั้งหมด (5) x (1)
28	1	1,600	825	303	2,728	2,728
29	63	1,650	825	309	2,784	175,392
30	2	1,725	825	319	2,869	5,738
31	29	1,800	825	328	2,953	85,637
32	1	1,900	825	341	3,066	3,066
33	17	1,950	825	347	3,122	53,074
34	7	2,100	825	366	3,291	23,037
35	1	2,200	825	378	3,403	3,403
36	6	2,250	825	384	3,459	20,754
37	4	2,400	825	403	3,628	14,512
38	1	2,550	825	422	3,797	3,797
39	89	2,700	825	441	3,966	352,974
40	86	2,800	825	453	4,078	350,708
41	88	2,900	825	466	4,191	368,808
42	91	3,000	825	478	4,303	391,573
ครอบครัว ขยาย	700	3,000	825	478	4,303	3,012,100
รวม	6,546					13,887,682

หมายเหตุ. จาก แผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (ปี 2559 – 2567), โดย การเคหะแห่งชาติ, 2559

ดังนั้นจะมีอัตราค่าเช่าใหม่สำหรับผู้อยู่อาศัยเดิม จำนวน 13,887,682 บาท ต่อเดือน สำหรับ 6,546 หน่วย (รวมครอบครัวขยาย) สามารถคิดเป็นอัตราค่าเช่าใหม่เฉลี่ย 2,122 บาท/หน่วย/เดือน ซึ่งจะมีการปรับอัตราค่าเช่าร้อยละ 5 ทุก ๆ 3 ปี แสดงได้ดังตารางที่ 4.6

#### ตารางที่ 4.6

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมที่ปรับขึ้น ทุก ๆ 3 ปี

หน่วย : บาท/หน่วย/เดือน

ค่าเช่าเฉลี่ย สำหรับ 6,546 หน่วย	ปีที่ 1-3	ปีที่ 4-6	ปีที่ 7-9	ปีที่ 10-12	ปีที่ 13-15
	2,122	2,228	2,339	2,456	2,579
	ปีที่ 16-18	ปีที่ 19-21	ปีที่ 22-24	ปีที่ 25-27	ปีที่ 28-30
	2,708	2,843	2,985	3,134	3,291

หมายเหตุ. จาก แผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (ปี 2559 – 2567), โดย การเคหะแห่งชาติ, 2559

3) อัตราค่าเช่าสำหรับรองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ จำนวน 13,746 หน่วย จาก ข้อมูลแม่บทการพัฒนาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ.2559 - 2567) ได้แก่

- กรณีเช่า (1,632 หน่วย) 9,000 บาท/หน่วย/เดือน
- กรณีเช่าเช่า (12,114 หน่วย) 1,700,000 บาท/หน่วย

4) อัตราค่าเช่าทั่วไปในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

จากข้อมูลของบริษัท ไทยพร็อพเพอร์ตี้อินเวสเตอร์ จำกัด พบว่า อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของคอนโดตามแนวรถไฟฟ้า 6 โซน ได้แก่

- 1) โซนสีลม-สาทร-ช่องนนทรี ตารางเมตรละ 570-820 บาทต่อเดือน
- 2) โซนพระราม 9-รัชดา ตารางเมตรละ 370-500 บาทต่อเดือน
- 3) โซนอารีย์-สะพานควาย-หมอชิต ตารางเมตรละ 250-530 บาทต่อเดือน
- 4) โซนพญาไท-ราชเทวี ตารางเมตรละ 450-700 บาทต่อเดือน
- 5) โซนลาดพร้าว-พหลโยธิน ตารางเมตรละ 250-600 บาทต่อเดือน
- 6) โซนอ่อนนุช-พระโขนง ตารางเมตรละ 470-600 บาท

สามารถสรุปราคาเช่าคอนโดตามแนวรถไฟฟ้าเฉลี่ยต่ำสุด ตารางเมตรละ 250 บาทต่อเดือน และเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ตารางเมตรละ 820 บาทต่อเดือน ส่งผลให้หากคิดอัตราค่าเช่าในขนาดห้อง 33 ตารางเมตรซึ่งเท่ากับขนาดห้องของโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง จะมีราคาเช่า 8,250-27,060 บาทต่อเดือน ทั้งนี้ เนื่องจากโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงเป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ผู้วิจัยจึงใช้ข้อมูลอัตราค่าเช่าทั่วไปในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่

8,250 บาทต่อเดือน เพราะเป็นเรทราคาต่ำสุด และจากข้อมูลของ ZmyHome ราคาซื้อขายที่พักอาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการอยู่ที่ 1,850,000 บาท

#### 4.2.3.3 การมีส่วนร่วมทางสังคม

การเคหะแห่งชาติ มีภารกิจหลักนอกเหนือจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้ คือ การพัฒนาชุมชนให้เข้มแข็งสามารถพึ่งพาตนเองได้ และการฟื้นฟูชุมชนเมืองให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี โดยมีเป้าหมายเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยให้ดีขึ้น ในที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ในชุมชนที่มีสิ่งแวดล้อมการอยู่อาศัยที่เหมาะสม พร้อมสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็น จึงมีการจัดตั้งคณะกรรมการชุมชนโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 22(3) แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537 มีอำนาจหน้าที่ในการส่งเสริมการปกครองระบอบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์เป็นประมุข ประสานงานและดำเนินงานร่วมกับการเคหะแห่งชาติ หน่วยงานราชการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และหน่วยงานเอกชนต่างๆที่เกี่ยวข้องในอันที่จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่ประชาชนในชุมชน ประสานงานการพัฒนาชุมชนทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมโดยการมีส่วนร่วมของประชาชน ดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน และเสริมสร้างความสามัคคีและการมีวินัยของผู้อยู่อาศัยในชุมชน โดยการจัดตั้งคณะกรรมการชุมชนมาจากการเลือกตั้งและการสรรหา มีจำนวนรวมไม่น้อยกว่า 7 คน

ภายใต้การดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงมุ่งเน้นการสร้างกระบวนการมีส่วนร่วมทางสังคมจากการพัฒนาคนให้มีความรู้ความเข้าใจผ่านการดำเนินกิจกรรมต่างๆ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีความรู้ ความเข้าใจในการฟื้นฟูเมือง เพื่อพัฒนาแหล่งเสื่อมโทรม พร้อมเพิ่มพูนทักษะต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นทักษะในการดูแลสุขภาพ ทักษะด้านบริหารจัดการชุมชน ได้แก่

- โครงการอบรมเชิงปฏิบัติการสร้างศักยภาพผู้นำชุมชนให้มีความรู้ความเข้าใจถึงบทบาทหน้าที่ของตนเองและความรับผิดชอบต่อชุมชน มีภาวะผู้นำ และมีความเสียสละเพื่อส่วนรวม เตรียมความพร้อมด้านบทบาท หน้าที่และภารกิจของการพัฒนาแบบพึ่งตนเองให้กับคณะกรรมการชุมชน ผู้นำชุมชนเป็นผู้มีศักยภาพในตนเอง มีทัศนคติที่ดีต่อการพัฒนาชุมชนอย่างถูกต้องตามกระบวนการและทิศทางการพัฒนาชุมชน

- โครงการอบรมส่งเสริมสุขภาพ สุขภาพผู้สูงอายุ หลักสูตร “ชีวิตสดใส สูงวัย ใส่ใจสุขภาพ” เพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ เกี่ยวกับการดูแลสุขภาพแก่ผู้สูงอายุ การลงพื้นที่ช่วยเหลือผู้สูงอายุและผู้ป่วยติดเตียง ส่งเสริมสุขภาพะ พร้อมพัฒนาคุณภาพชีวิตคนในชุมชนอย่างยั่งยืน

- การจัดตั้งธนาคารขยะรีไซเคิล “ธนาคารสังกะสีไซเคิลเคหะชุมชนดินแดง 1 และ 2 เป็นการรณรงค์ให้ผู้อยู่อาศัยตระหนักถึงความสำคัญในการคัดแยกขยะอย่างถูกต้อง

และนำขยะรีไซเคิลมาฝากกับธนาคารขยะ เป็นการออมเงินให้แก่ครัวเรือนได้อีกทาง รวมทั้งจัดตั้งกลุ่มคัดแยกขยะเพื่อสวัสดิการชุมชนโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 (แปลง G)

- การอบรมอัคคีภัยและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมให้กับผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ ได้มีความรู้ความเข้าใจพื้นฐานแนวทางป้องกันอัคคีภัยและการอพยพหนีไฟ รวมทั้งได้ฝึกสถานการณ์จำลองอพยพหนีไฟและดับเพลิงขั้นต้น เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถช่วยเหลือตนเองและผู้อื่นได้อย่างปลอดภัยทั้งชีวิตและทรัพย์สินอีกด้วย

#### 4.2.3.4 การมีสุขภาพกายและใจที่แข็งแรง

ภายใต้โครงการฯ มีการจัดตั้งศูนย์สุขภาพของชุมชน เป็นสถานที่ให้บริการด้านสุขภาพอนามัยขั้นพื้นฐานในชุมชน ให้องค์ความรู้ ข้อมูลข่าวสารด้านสาธารณสุข โดยเป็นการบูรณาการความร่วมมือกับสำนักอนามัย กรุงเทพมหานคร มีอาสาสมัครสาธารณสุขของชุมชนผลัดเวรเพื่อให้บริการดูแลผู้อยู่อาศัยในชุมชน ซึ่งสามารถช่วยลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล “ศูนย์สุขภาพชุมชนในอาคารแปลง G จะมี อสส. ทั้งหมด 9 คน ซึ่งแบ่งการดูแลตามชั้นที่ อสส. ผู้อยู่อาศัยคือรับผิดชอบ 12 ห้อง และ อสส. 1 คน ต้องรับผิดชอบ 30 ครัวเรือน ตามหลักของสาธารณสุข” (บุญถึง อินทรทัต, การสัมภาษณ์, 16 มิถุนายน 2566.)

หน้าที่ของ อสส. คือ การดูแลสุขภาพสมาชิกในครัวเรือนที่ตนรับผิดชอบ โดยจะมีสมุดบันทึกประวัติสุขภาพของครัวเรือนตามระเบียบที่ศูนย์บริการสาธารณสุข 4 กำหนดให้ไปดูแลอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง กรณีมีผู้ป่วยด้วยอาการเพียงเล็กน้อยก็สามารถเบี่ยงยาสามัญประจำบ้านจากที่ศูนย์สุขภาพชุมชนไปได้ กรณีผู้ป่วยมีโรคประจำตัวก็ต้องประสานงานไปที่ศูนย์บริการสาธารณสุข 4 หากเป็นกรณีเจ็บป่วยฉุกเฉิน ก็จะโทรแจ้งเบอร์ฉุกเฉิน 1669 ดังนั้น อสส. เป็นเหมือนผู้ดูแลผู้ป่วยเบื้องต้นแล้วจึงประสานงานต่อไปยังโรงพยาบาลตามสิทธิของผู้ป่วย (สมฤดี ทองสมบุญ, การสัมภาษณ์, 16 มิถุนายน 2566.)

#### 4.2.3.5 ความไม่มั่นคงของที่อยู่อาศัย

ปัจจุบันแฟลตดินแดงมีอายุการใช้งานกว่า 57 ปี หากมองดูจากภายนอกจะเห็นว่าอาคารยังคงมีคนอยู่อาศัยกันอย่างปกติ มีการทำสีอาคารภายนอกใหม่อยู่เสมอ แต่จากการตรวจสอบเชิงลึกพบว่า อาคารทั้งหมด มีสภาพเก่า ทรุดโทรม และมีความชำรุดค่อนข้างมาก มีความเสี่ยงและไม่ปลอดภัยในการอยู่อาศัย โครงสร้างอาคารและระบบการก่อสร้างในสมัยก่อนนั้นไม่ได้ออกแบบโดยคำนึงถึงในเรื่องการเกิดแผ่นดินไหวและน้ำหนักบรรทุกที่เกินมาตรฐาน อีกทั้งวัสดุและระบบโครงสร้างก็ไม่ได้มีคงทนเหมือนกับการก่อสร้างในปัจจุบัน (Chantawon.U, 2559) ซึ่งในปี พ.ศ. 2545 การเคหะแห่งชาติได้ว่าจ้างสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (เอไอที) ในการเข้าศึกษา

ตรวจสอบสภาพความแข็งแรงของอาคารในโครงการฯ ทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 60 ของอาคารทั้งหมด มีสภาพเก่า ทรุดโทรม และชำรุดเสียหายค่อนข้างมาก อาจส่งผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรงของ โครงสร้างอาคารโดยตรง และส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยได้ และตรวจสอบอีกครั้ง ในปี พ.ศ. 2550 - 2551 พบว่า มีความเสียหายเพิ่มขึ้นจากที่ตรวจพบในครั้งที่ 1 แม้การเคหะแห่งชาติ จะดำเนินการซ่อมแซมแล้ว แต่ความเสียหายยังไม่หมดไป รวมถึงในปี พ.ศ. 2550 การเคหะแห่งชาติ ได้ขอความร่วมมือสภาวิศวกรและวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.) สอบทานผลการตรวจสอบของสถาบันเอไอที และในปี พ.ศ. 2550 คณะกรรมการป้องกันอุบัติภัย แห่งชาติ (กปอ.) ได้ตรวจสอบอาคารแฟลตดินแดงตามมติคณะรัฐมนตรี ปี พ.ศ. 2547 ที่ได้มอบหมาย ให้ กปอ. รับผิดชอบติดตามสภาพอาคารโครงการเคหะชุมชนดินแดงและพิจารณาเพื่อป้องกัน อันตรายต่าง ๆ ซึ่งอาจเกิดแก่ประชาชนผู้อยู่อาศัยในอาคารดังกล่าวต่อไป ซึ่งผลการตรวจสอบอาคาร แฟลตดินแดงของทั้ง 3 หน่วยงานข้างต้น มีความสอดคล้องกันในทิศทางเดียวกันว่า "เห็นสมควรที่จะ รื้อสร้างใหม่ หรือซ่อมแซมทั้งหมด" โดยที่ผ่านมาการเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการซ่อมแซมความเสียหายมาโดยตลอด แต่เป็นเพียงการบรรเทาความเสียหายที่พบเห็นในเบื้องต้นเท่านั้น เพราะมีความเสียหายมากเกินกว่าการปรับปรุง และไม่คุ้มค่า อีกทั้งสภาพแวดล้อมโดยรอบไม่ถูกสุขลักษณะ ขาดการจัดการความเป็นระเบียบ และความสะอาด ดังนั้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องปรับปรุงฟื้นฟู ชุมชนดินแดง พัฒนาให้มีความมั่นคงปลอดภัยทั้งด้านตัวอาคาร และสภาพแวดล้อม เพื่อให้ ประชาชนมีคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ในชุมชนดีขึ้น แก้ไขปัญหาความเสื่อมโทรมของพื้นที่ เพิ่ม ประสิทธิภาพการใช้ที่ดินให้ใช้ประโยชน์ได้อย่างหลากหลายภายใต้กฎหมายผังเมือง ประกอบกับ ปัจจุบันพื้นที่บริเวณดินแดงถือเป็นจุดสำคัญของการเดินทางและการคมนาคมทางบกที่มีระบบ คมนาคมขนส่งขนาดใหญ่หลายระบบมาบรรจบกัน "โดยตัวอาคารที่สร้างใหม่จะช่วยสร้างความมั่นคง ในที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น มีการออกแบบให้รองรับการเกิดแผ่นดินไหว เพราะการก่อสร้างสมัยก่อนไม่ รองรับในจุดนี้ สำหรับตัวตึกเดิมโครงสร้างอาคารมีความทรุดโทรมมาก ไม่ปลอดภัยต่อการอยู่อาศัย ไม่รู้ว่าจะพังลงมาเมื่อไหร่" (วิษณุ สิริชัยเจริญกุล, การสัมภาษณ์, 7 พฤษภาคม 2567.)

#### 4.2.3.6 ปัญหาอาชญากรรมทางสังคมและยาเสพติด

ภายใต้โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงมีการดำเนินมาตรการด้าน ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน โดยจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยรักษา ความปลอดภัยบริเวณทางเข้า-ออก ของโครงการ โดยหากมีบุคคลภายนอกเข้ามาภายในโครงการ จะต้องมีการแลกบัตรก่อนเข้าทุกครั้ง ติดตั้งและตรวจสอบการบันทึกของกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ และบริเวณจุดต่างๆภายในโครงการ รวมถึงการประสานงาน กับสถานีตำรวจนครบาลดินแดงเพื่อตั้งสายตรวจบริเวณพื้นที่โครงการเพื่อให้เจ้าหน้าที่ตำรวจเข้ามา

ตรวจสอบความเรียบร้อยบริเวณพื้นที่โครงการอยู่เสมอ มีไฟฟ้าส่องสว่างภายในโครงการอย่างเพียงพอ และมีระบบและแผนป้องกันอัคคีภัย ซึ่งสามารถช่วยลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคมได้ ก่อนการพัฒนาโครงการฯ พื้นที่เคหะชุมชนดินแดงมีการร้องเรียนการมั่วสุมยาเสพติดและสิ่งผิดกฎหมาย รวมถึงปัญหาอาชญากรรมอื่นๆ เนื่องจากเคหะชุมชนดินแดงมีสภาพทางกายภาพเสื่อมโทรม ประกอบกับรอบๆโครงการเป็นพื้นที่เปิดส่งผลให้ไม่สามารถคัดกรองผู้คนที่ผ่านไปมาได้

ตอนนั้นมีชุมชนตรงสามเหลี่ยมดินแดง ชาวบ้านของหายประจำ ข้าวของเสียหาย บางทีโดนขโมยรถจักรยานยนต์ ตอนนั้นอะแปลง G ขึ้นแล้ว แปลง G ไม่ได้รับผลกระทบ ไม่มีของหาย เพราะว่ามี รปภ. มีรั้วรอบ ทำให้คนเข้าไปไม่ได้ แต่ฝั่งตรงข้ามก็คือโดนขโมย รื้อคัน เพราะที่พื้นที่มันเปิด ใครเข้าไปก็ได้ ตอนนั้นมีร้องเรียนถึงตำรวจ (วิษณุ สิทธิชัย เจริญกุล, การสัมภาษณ์, 7 พฤษภาคม 2567.)

#### 4.2.3.7 การจัดเก็บภาษีโรงเรือน

สำนักงานเขตดินแดงสามารถจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินได้เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการฯ ซึ่งสามารถเรียกเก็บได้ร้อยละ 12.5 ของค่าเช่า สามารถแสดงการจัดเก็บภาษีโรงเรือนได้ ดังนี้

- 1) ผู้อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 (แปลง G) ดังตารางที่ 4.7

### ตารางที่ 4.7

ภาษีโรงเรือนสำหรับผู้อยู่อาศัยระยะที่ 1 (แปลง G)

หน่วย : บาท

ลำดับ	จำนวน (หน่วย) (1)	ค่าภาษีโรงเรือน (ต่อเดือนต่อหน่วย) (2)	ภาษีโรงเรือน (ต่อปีต่อหน่วย) (3) = (2) × 12	ภาษีโรงเรือนทั้งหมด (ต่อปี) (1) × (3)
1	55	161	1,932	106,260
2	2	175	2,100	4,200
3	61	182	2,184	133,224
4	1	189	2,268	2,268
5	62	204	2,448	151,776
6	46	225	2,700	124,200
7	2	236	2,832	5,664
8	1	239	2,868	2,868
9	36	246	2,952	106,272
10	1	257	3,084	3,084
11	29	268	3,216	93,264
12	12	289	3,468	41,616
13	7	311	3,732	26,124
14	6	332	3,984	23,904
15	4	354	4,248	16,992
16	1	364	4,368	4,368
17	1	439	5,268	5,268
18	1	475	5,700	5,700
19	4	546	6,552	26,208
20	1	589	7,068	7,068
รวม	333			890,328

หมายเหตุ. จาก แผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (ปี 2559 – 2567), โดย การเคหะแห่งชาติ, 2559

ภาครัฐสามารถจัดเก็บภาษีโรงเรือนของผู้อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 (แปลง G) จำนวนรวม 890,328 บาทต่อปี สามารถคิดเป็นภาษีโรงเรือนเฉลี่ย 2,673.66 บาทต่อหน่วย

2) ผู้อยู่อาศัยเดิม จำนวน 6,546 หน่วย ดังตารางที่ 4.8

### ตารางที่ 4.8

ภาษีโรงเรือนสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิม

หน่วย : บาท

ลำดับ	จำนวน (หน่วย) (1)	ค่าภาษีโรงเรือน (ต่อเดือนต่อหน่วย) (2)	ภาษีโรงเรือน (ต่อปีต่อหน่วย) (3) = (2) × 12	ภาษีโรงเรือนทั้งหมด (ต่อปี) (1) × (3)
1	1,040	141	1,692	1,759,680
2	8	153	1,836	14,688
3	957	159	1,908	1,825,956
4	4	166	1,992	7,968
5	10	169	2,028	20,280
6	8	172	2,064	16,512
7	1,056	178	2,136	2,255,616
8	4	188	2,256	9,024
9	5	191	2,292	11,460
10	768	197	2,364	1,815,552
11	9	206	2,472	22,248
12	10	209	2,508	25,080
13	536	216	2,592	1,389,312
14	9	222	2,664	23,976
15	3	225	2,700	8,100
16	9	228	2,736	24,624
17	391	234	2,808	1,097,928
18	4	244	2,928	11,712
19	1	247	2,964	2,964
20	271	253	3,036	822,756
21	1	263	3,156	3,156
22	3	266	3,192	9,576
23	146	272	3,264	476,544
24	2	281	3,372	6,744
25	3	284	3,408	10,224
26	101	291	3,492	352,692
27	1	300	3,600	3,600

#### ตารางที่ 4.8

ภาษีโรงเรือนสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิม (ต่อ)

หน่วย : บาท

ลำดับ	จำนวน (หน่วย) (1)	ค่าภาษีโรงเรือน (ต่อเดือนต่อหน่วย) (2)	ภาษีโรงเรือน (ต่อปีต่อหน่วย) (3) = (2) x 12	ภาษีโรงเรือนทั้งหมด (ต่อปี) (1) x (3)
28	1	303	3,636	3,636
29	63	309	3,708	233,604
30	2	319	3,828	7,656
31	29	328	3,936	114,144
32	1	341	4,092	4,092
33	17	347	4,164	70,788
34	7	366	4,392	30,744
35	1	378	4,536	4,536
36	6	384	4,608	27,648
37	4	403	4,836	19,344
38	1	422	5,064	5,064
39	89	441	5,292	470,988
40	86	453	5,436	467,496
41	88	466	5,592	492,096
42	91	478	5,736	521,976
ครอบครัว ขยาย	700	478	5,736	4,015,200
รวม	6,546			18,516,984

หมายเหตุ. จาก แผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (ปี 2559 - 2567), โดย การเคหะ  
แห่งชาติ, 2559

จากตารางที่ 4.8 ภาครัฐสามารถจัดเก็บภาษีโรงเรือนสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิม  
จำนวน 6,546 หน่วย จำนวนรวม 18,516,984 บาทต่อปี สามารถคิดเป็นภาษีโรงเรือนเฉลี่ย  
2,828.75 บาทต่อหน่วย

#### 4.2.3.8 การปล่อยก๊าซเรือนกระจก

จากการก่อสร้างอาคารพักอาศัยโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 แปลง G เป็นการก่อสร้างที่พักอาศัย 334 หน่วย และระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอื่น ๆ มีลักษณะเป็นอาคารสูง 28 ชั้น ความสูง 82.20 เมตร จัดเป็นอาคารที่มีความสูงมากกว่า 23 เมตรขึ้นไป ซึ่งเข้าต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อมฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539) เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) การดำเนินโครงการฯ จึงต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ยกตัวอย่างเช่น การบำบัดน้ำเสีย และการจัดการขยะ โดยสามารถช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

#### 4.2.4 การแปลงมูลค่าทางการเงิน (Financial Proxy)

จากการกำหนดผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการฯ และตัวชี้วัดที่สามารถสะท้อนผลตอบแทนทางสังคม สามารถแปลงมูลค่าทางการเงินได้ ดังนี้

##### 4.2.4.1 เงินลงทุนในการดำเนินโครงการ

มูลค่าของเงินที่ใช้ในการลงทุนไม่ต้องแปลงเป็นมูลค่าทางการเงิน เนื่องจากสามารถนำเงินลงทุนโครงการของการเคหะแห่งชาติมาใช้เป็นมูลค่าได้ โดยมูลค่าทางการเงินสามารถแบ่งเป็น 4 กรณี ดังนี้

- 1) ต้นทุนโครงการ ระยะที่ 1 แปลง G จำนวน 334 หน่วย วงเงินใช้จ่าย 405.28 ล้านบาท
- 2) ต้นทุนโครงการเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม จำนวน 6,546 หน่วย วงเงิน 10,490.29 ล้านบาท
- 3) ต้นทุนโครงการเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ จำนวน 13,746 หน่วย วงเงิน 25,263.96 ล้านบาท
- 4) ต้นทุนการพัฒนาทั้งโครงการ จำนวน 20,292 หน่วย วงเงิน 35,754.25 ล้านบาท

##### 4.2.4.2 ส่วนต่างของอัตราค่าเช่าในโครงการเทียบกับอัตราค่าเช่าทั่วไปในพื้นที่

###### กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

ส่วนต่างอัตราค่าเช่าในโครงการเทียบกับอัตราค่าเช่าทั่วไปในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เป็นการวัดมูลค่าของค่าใช้จ่ายในการเช่าที่พักอาศัยที่ต่ำกว่าของประชาชนผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนดินแดงเทียบกับประชาชนทั่วไปในพื้นที่บริเวณเดียวกัน ขนาดห้องใกล้เคียงกัน ซึ่งเป็นการสะท้อนสวัสดิการจากภาครัฐในการสนับสนุนความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อย ซึ่งไม่ต้องแปลงเป็นมูลค่าทางการเงิน โดยส่วนต่างของอัตรา

ค่าเช่าสำหรับกรณีผู้อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 (แปลง G) เกิดจากส่วนต่างของอัตราค่าเช่าทั่วไป 8,250 บาทต่อเดือน กับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ 1,782 บาทต่อเดือน เท่ากับ 6,468 บาท/หน่วย/เดือน และส่วนต่างของอัตราค่าเช่าสำหรับกรณีผู้อยู่อาศัยเดิมจำนวน 6,546 หน่วย เกิดจากส่วนต่างของอัตราค่าเช่าทั่วไป 8,250 บาทต่อเดือน กับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ 2,122 บาทต่อเดือน เท่ากับ 6,128 บาท/หน่วย/เดือน

ขณะที่ส่วนต่างอัตราค่าเช่าสำหรับรองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ กรณีเช่า เกิดจากส่วนต่างของอัตราค่าเช่าทั่วไป 8,250 บาทต่อเดือน กับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ 9,000 บาท/หน่วย/เดือน เท่ากับ ติดลบ 750 บาท และกรณีเช่าเช่าเช่า เกิดจากส่วนต่างราคาซื้อขายที่พักอาศัยบริเวณใกล้เคียง 1,850,000 บาท กับค่าเช่าเช่าเช่า 1,700,000 บาท/หน่วย เท่ากับ 150,000 บาท สามารถสรุปส่วนต่างอัตราค่าเช่าได้ ดังตารางที่ 4.9

#### ตารางที่ 4.9

ส่วนต่างอัตราค่าเช่าในโครงการกับอัตราค่าเช่าทั่วไป

พื้นที่	ส่วนต่างอัตราค่าเช่า (บาทต่อหน่วย)
แปลง G (333 หน่วย)	6,468
ผู้อยู่อาศัยเดิมทั้งหมด (6,546 หน่วย)	6,128
ผู้อยู่อาศัยใหม่กรณีเช่า	(750)
ผู้อยู่อาศัยใหม่กรณีเช่าเช่า	150,000

หมายเหตุ. รวบรวมโดยผู้วิจัย

#### 4.2.4.3 การมีส่วนร่วมทางสังคม

รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการมีส่วนร่วมทางสังคม ได้แก่

- อาสาสมัครสาธารณสุขในชุมชนโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 (แปลง G) จำนวน 9 คน เดือนละ 1,000 บาท

- การจัดตั้งธนาคารขยะ โดยจัดตั้งธนาคารสัจจะรีไซเคิลเคหะชุมชนดินแดง ซึ่งจัดตั้งโดยการเคหะแห่งชาติร่วมกับคณะกรรมการเคหะชุมชนดินแดง เป็นกลุ่มคัดแยกขยะเพื่อสวัสดิการชุมชน โดยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 (แปลง G) มีจำนวนสมาชิก 100ครัวเรือน โดยได้รับสวัสดิการเป็นเงินช่วยเหลือค่าฌาปนกิจมอบให้กับทายาทผู้เสียชีวิต ครัวเรือนละ 1,000 บาท และการจัดตั้งธนาคารสัจจะรีไซเคิลเคหะชุมชนดินแดง 1 และเคหะชุมชนดินแดง 2 เป็นการเปิดรับซื้อสิ่งของเหลือใช้ และวัสดุรีไซเคิลจากสมาชิก เพื่อเป็นการกระตุ้นให้ผู้อยู่อาศัยตระหนัก

ถึงความสำคัญของการคัดแยกขยะตั้งแต่ต้นทาง ลดปริมาณขยะในชุมชน ลดภาระการกำจัดขยะให้กับ กรุงเทพมหานคร รวมถึงเป็นการส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยได้มีเงินออมจากการขายขยะรีไซเคิล โดยมีสมาชิกรวม 302 คน แบ่งเป็น เคหะชุมชนดินแดง 1 จำนวน 120 คน และเคหะชุมชนดินแดง 2 จำนวน 182 คน โดยมีรายรับเดือนละ 5,000 บาท และ 4,000 บาท ตามลำดับ

ลดค่าใช้จ่ายจากการมีส่วนร่วมทางสังคม ได้แก่

- การเข้าร่วมกิจกรรมออกกำลังกาย เพื่อสร้างเสริมสุขภาพ จำนวน 30 คน จำนวน 3 ครั้ง/สัปดาห์ สามารถใช้ตัวแทนทางการเงิน คือ ค่าสมัครสมาชิกศูนย์เยาวชนกรุงเทพมหานคร (ไทย-ญี่ปุ่น) 60 บาท/ปี ตั้งอยู่ริมถนนมิตรไมตรี แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ภายในบริเวณประกอบด้วยสนามกีฬาประเภทต่าง ๆ คือสนามฟุตบอล พร้อมลู่วิ่งมาตรฐาน สนามแข่งขันกีฬาในร่มทุกประเภท เพื่อให้บริการแก่สมาชิก ซึ่งประกอบด้วยเยาวชน และประชาชนทั่วไป

- การเข้าร่วมกิจกรรมเสริมสวยและตัดผมชาย โดยศูนย์ฝึกอาชีพสวนลุมพินีมาให้บริการตัดผมกับผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย ซึ่งให้บริการทุกเดือน มีผู้เข้าใช้บริการครั้งละ 30 คน/ครั้ง/เดือน จำนวนผู้ใช้บริการขึ้นอยู่กับปริมาณช่างตัดผมในแต่ละครั้ง ซึ่งสามารถช่วยลดค่าใช้จ่ายในการตัดผมได้ ครั้งละ 150 บาท

#### 4.2.4.4 การมีสุขภาพกายและใจที่แข็งแรง

มูลค่าทางการเงินของการมีสุขภาพกายและใจที่แข็งแรง จะแปลงมูลค่าทางการเงินในรูปแบบของการลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล คือ ค่าใช้จ่ายที่ลดลงของผู้อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง จากการมีศูนย์สุขภาพชุมชนโดยมีอาสาสมัครสาธารณสุข ให้บริการโดยไม่คิดค่าใช้จ่าย เพื่อให้บริการผู้อยู่อาศัยทุกคน ครบทุกช่วงวัยตั้งแต่เด็กจนถึงผู้สูงอายุ โดยผู้อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง แปลง G จำนวน 1,131 คน และผู้อยู่อาศัยเดิม จำนวน 17,856 คน โดยใช้ตัวแทนทางการเงินจากรายงาน IMD World Competitiveness Year 2023 ตัวชี้วัดรายจ่ายสุขภาพต่อหัวของประชากร โดยประเทศไทยมีรายจ่ายสุขภาพต่อหัวประชากรในการประเมินของ IMD อยู่ที่ 330 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือประมาณ 11,500 บาทต่อปี

#### 4.2.4.5 ความไม่มั่นคงของที่อยู่อาศัยลดลง

จากการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เพื่อให้เกิดความมั่นคงในการอยู่อาศัย พัฒนาพื้นที่เสื่อมโทรมเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน จำนวน 6,546 ครัวเรือน สามารถใช้ตัวแทนทางการเงินจากการกำหนดหลักเกณฑ์การจ่ายเงินค่าเช่าโดยสิทธิในการเช่าสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมที่เป็นคู่สัญญาแก่การเคหะแห่งชาติที่ประสงค์จะย้ายออกจากโครงการจากการดำเนินการฟื้นฟูเมือง โดยเป็นการตีความว่า ประชาชนสามารถมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคงได้หากได้รับเงินเช่าโดยสิทธิ จำนวน 400,000 บาทต่อครัวเรือน

#### 4.2.4.6 ปัญหาอาชญากรรมทางสังคมและยาเสพติด

ภายใต้โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงมีการดำเนินมาตรการด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน โดยจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยรักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้า-ออก ของโครงการ ติดตั้งและตรวจสอบการบันทึกของกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ และบริเวณจุดต่างๆภายในโครงการ และมีระบบและแผนป้องกันอัคคีภัย ซึ่งสามารถช่วยลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคมได้ สามารถลดการสูญเสียทางด้านทรัพย์สินจากการถูกลักทรัพย์ การถูกโจรกรรมรถจักรยานยนต์ ทั้งนี้จากข้อมูลสถิติคดีอาญาความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินของสำนักงานตำรวจแห่งชาติ สามารถแสดงได้ดังตาราง ที่ 4.10

#### ตารางที่ 4.10

สถิติคดีอาญาความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สิน

ประเภทความผิด	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
ปล้นทรัพย์	42	15	14	9	6	16
ชิงทรัพย์	126	98	93	72	64	102
วิ่งราวทรัพย์	203	147	106	111	78	123
ลักทรัพย์	4,780	4,060	3,531	3,215	2,904	3,365
กรรโชกทรัพย์	38	41	30	21	17	29
ฉ้อโกง	2,355	2,530	2,134	2,468	2,235	2,050
ยักยอกทรัพย์	1,419	1,508	1,238	1,052	1,047	946
ทำให้เสียทรัพย์	429	370	511	622	592	557
รับของโจร	139	23	19	43	28	153
ลักพาเรียกค่าไถ่	1	3	1	0	0	1
วางเพลิง	21	6	20	14	37	21
อื่น ๆ	831	475	474	379	446	520
การโจรกรรมรถยนต์	30	63	17	11	18	21
การโจรกรรมรถจักรยานยนต์	311	338	257	236	231	143
รวม	10,725	9,677	8,445	8,253	7,703	8,047

หมายเหตุ. จาก สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2566.

จากตารางที่ 4.10 พบว่า ในปี พ.ศ. 2560 - 2565 พื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยได้รับแจ้งเกี่ยวกับคดีอาญาความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินเฉลี่ยปีละ 8,742 ครั้ง ซึ่งพบว่า เป็นการลักทรัพย์เฉลี่ยปีละ 3,642 ครั้ง และการโจรกรรมรถจักรยานยนต์เฉลี่ยปีละ 253 ครั้ง รวมเป็น 3,895 ครั้ง โดย

ตัวแทนทางการเงินจะใช้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการสืบสวนคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของตำรวจ 1,500 บาท ต่อคดีของระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจ่ายเงินค่าตอบแทนการสอบสวนคดีอาญา พ.ศ. 2534 และจากข้อมูลการบำบัดรักษาและฟื้นฟูผู้ติดยาเสพติดของประเทศ สำนักงานเลขาธิการคณะกรรมการ บำบัดรักษาและฟื้นฟูผู้ติดยาเสพติด กระทรวงสาธารณสุข พบว่า ในช่วงปี พ.ศ. 2562 - 2566 มีผู้รับ การบำบัดยาเสพติดในพื้นที่เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร จำนวน 1,772 คน คิดเฉลี่ยปีละ 355 คน โดย จะใช้ตัวแทนทางการเงิน คือ ค่าใช้จ่ายในการบำบัดผู้ติดยาเสพติด 7,178.65 บาทต่อคน ของสถาบัน บำบัดรักษาและฟื้นฟูผู้ติดยาเสพติดแห่งชาติบรมราชชนนี กรมการแพทย์

#### 4.2.4.7 การจัดเก็บภาษีโรงเรือน

สำนักงานเขตดินแดงสามารถจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินได้เพิ่มขึ้นจาก การพัฒนาโครงการฯ ซึ่งสามารถเรียกเก็บได้ร้อยละ 12.5 ของค่าเช่า

#### ตารางที่ 4.11

ภาษีโรงเรือนต่อหน่วย

พื้นที่	ภาษีโรงเรือน (บาทต่อหน่วย)
แปลง G (333 หน่วย)	2,673.66
ผู้อยู่อาศัยเดิมทั้งหมด (6,546 หน่วย)	2,828.75
ผู้อยู่อาศัยใหม่กรณีเช่า	13,500.00
ผู้อยู่อาศัยใหม่กรณีเช่าเช่า	510.00

หมายเหตุ. รวบรวมโดยผู้วิจัย

#### 4.2.4.8 การปล่อยก๊าซเรือนกระจก

##### (1) ระบบบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการก่อสร้างอาคารพักอาศัย (แปลง G) โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เป็นระบบบำบัดน้ำเสีย ชนิดเติมอากาศ เลี้ยงตะกอนเวียนกลับแบบ ผสมสมบูรณ์ Complete Mixed Activated ประกอบด้วยบ่อตกไขมัน (Grease Trap Tank) บ่อแยก ตะกอนหนัก ( Solid Separation Tank) บ่อปรับสภาพสมดุล ( Equalization Tank) บ่อเติมอากาศ (Aeration Tank) บ่อตกตะกอน (Sedimentation Tank) บ่อเก็บตะกอนส่วนเกิน (Sludge Holding Tank) และบ่อพักน้ำใส (Effluent Sump) สามารถบำบัดน้ำเสียได้ประมาณ 200 ลบ.ม./วัน โดยจาก การศึกษาการประเมินการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากระบบบำบัดน้ำเสียของกรุงเทพมหานครของ ญาณิศา ส่องประทีป และ ชลอ จารุสุทธิรักษ์ (2561) พบว่า ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเฉลี่ย ต่อลูกบาศก์เมตรของน้ำเสียจากโรงควบคุมคุณภาพน้ำดินแดงมีปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

เท่ากับ  $2.69 \text{ kgCO}_2\text{e/m}^3$  จึงอนุมานได้ว่า หากไม่มีการบำบัดน้ำเสียในโครงการฯ จะทำให้เกิดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเท่ากับ  $2.69 \times 200 = 538 \text{ kgCO}_2\text{e/m}^3$  ต่อวัน โดยแสดงมูลค่าตัวแปรทางเงินจากราคาคาร์บอนเครดิตของการจัดการน้ำเสียในชุมชน 250 บาท/tCO<sub>2</sub>e ขององค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน)

## (2) การจัดการขยะมูลฝอย

การบริหารจัดการขยะของโครงการจะมีแม่บ้านทำหน้าที่รวบรวมมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยของแต่ละชั้นไปยังห้องพักมูลฝอยรวมที่ชั้นล่างเป็นประจำทุกวัน โดยนำไปคัดแยกประเภทและรวบรวมไว้ในบริเวณห้องพักขยะด้านล่างของอาคาร โดยมีห้องพักขยะมูลฝอยที่สามารถรองรับขยะได้ 2.2 ลบ.ม. และถังรองรับขยะขนาด 240 ลิตร จำนวน 60 ถัง สามารถรองรับขยะมูลฝอยได้ 4.14 ลบ.ม. เพื่อรอให้รถเก็บขนขยะของสำนักงานเขตดินแดงมารับไปกำจัดเป็นประจำทุกวัน เว้นวัน โดยขยะมูลฝอย 2.2 ลบ.ม. เท่ากับ 0.75 ตัน โดยขยะมูลฝอย 1 ตัน สามารถปล่อยก๊าซเรือนกระจกเท่ากับ  $0.51 \text{ tCO}_2\text{e}$  จึงอนุมานได้ว่า หากไม่มีการบริหารจัดการขยะมูลฝอยภายในโครงการฯ จะเกิดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเท่ากับ  $0.75 \times 0.51 = 0.3825 \text{ tCO}_2\text{e/}$  ต่อวัน โดยแสดงมูลค่าตัวแปรทางเงินจากราคาคาร์บอนเครดิตของการจัดการขยะในชุมชน 250 บาท/tCO<sub>2</sub>e ขององค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน)

ทั้งนี้ สามารถสรุปข้อมูลที่มาของตัวแปรทางการเงินได้ ดังตารางที่ 4.12

## ตารางที่ 4.12

### ข้อมูลที่มาของตัวแปรทางการเงิน

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	ตัวแทนทางการเงิน	มูลค่า (บาท)	ที่มา
ผู้อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	- อัตราค่าเช่าทั่วไปในบริเวณใกล้เคียง	8,250.00	- บริษัท ไทยพรีอเพอร์ตี อินเวสเตอร์ จำกัด
		- ราคาซื้อขายที่พักอาศัยบริเวณใกล้เคียง	1,850,000.00	- ZmyHome
	รายได้เพิ่มขึ้น	ค่าตอบแทนอาสาสมัครสาธารณสุข	1,000.00	มติชนสุดสัปดาห์ และ การเคหะแห่งชาติ
		รายรับสวัสดิการจากราชการขยะ เช่น ค่าทำศพ	1,000.00	สัมภาระณ
	รายได้จากราชการขยะ	4,000.00 - 5,000.00	สัมภาระณ	
ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	ค่าสมาชิกศูนย์เยาวชนกรุงเทพมหานคร (ไทย-ญี่ปุ่น)	60.00	ศูนย์เยาวชนกรุงเทพมหานคร (ไทย-ญี่ปุ่น)	

## ตารางที่ 4.12

ข้อมูลที่มาของตัวแปรทางการเงิน (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	ตัวแทนทางการเงิน	มูลค่า (บาท)	ที่มา
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	ค่าใช้จ่ายในการตัดผม	150.00	สัมภาษณ์
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	ค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	11,500.00	IMD World Competitiveness Year 2023
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	ค่าชดเชยสิทธิในการเช่า	400,000.00	การเคหะแห่งชาติ
	ลดปัญหา ยาเสพติด	ค่าใช้จ่ายในการบำบัดผู้ติดยาเสพติด	7,178.65	สถาบันบำบัดรักษาและฟื้นฟูผู้ติดยาเสพติด แห่งชาติบรมราชชนนี กรมการแพทย์
	ลดปัญหา อาชญากรรม ทางสังคม	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการสืบสวนคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของตำรวจต่อคดี	1,500.00	ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจ่ายเงินค่าตอบแทนการสอบสวนคดีอาญา พ.ศ. 2534
ภาครัฐ	รายได้จากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	ภาษีโรงเรือนในแต่ละประเภทของผู้เช่า	2,673.66 2,828.75 13,500.00 510.00	การเคหะแห่งชาติ
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	ราคาคาร์บอนเครดิตของการจัดการน้ำเสียในชุมชน	250.00	องค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก
		ราคาคาร์บอนเครดิตของการจัดการขยะในชุมชน	250.00	(องค์การมหาชน)

หมายเหตุ. รวบรวมโดยผู้วิจัย

### 4.2.5 การประเมินผลตอบแทนทางสังคม

จากการศึกษาสามารถประเมินผลตอบแทนทางสังคมของการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง 4 กรณี ดังนี้

- 1) การวิเคราะห์กรณีฐาน และผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ได้แก่ อาคารพักอาศัย แปลง G จำนวน 334 หน่วย ดังตารางที่ 4.13 และ 4.14 ตามลำดับ

2) การวิเคราะห์กรณีฐาน และผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุเดิม จำนวน 6,546 หน่วย ดังตารางที่ 4.15 และ 4.16 ตามลำดับ

3) การวิเคราะห์กรณีฐาน และผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุใหม่ จำนวน 13,746 หน่วย ดังตารางที่ 4.17 และ 4.18 ตามลำดับ

4) การวิเคราะห์กรณีฐาน และผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่ภาพรวมทั้งโครงการ จำนวน 20,292 หน่วย ดังตารางที่ 4.19 และ 4.20 ตามลำดับ



ตารางที่ 4.13

กรณีฐานการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุวัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	ตัวแทนทางการเงิน	มูลค่า (บาท)	ตัวชี้วัด	จำนวน	หน่วยนับ	มูลค่าประโยชน์ (บาท/ปี)	Dead weight	Attri bution	Dis place ment	Drop off	Base Case
ผู้สูงอายุในโครงการฟื้นฟูเมือง	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	ส่วนต่างอัตราค่าเช่าในโครงการกับอัตราค่าเช่าทั่วไป (บาท/หน่วย/เดือน)	6,468.00	จำนวนครัวเรือนผู้อาศัยในโครงการฯ แปลง G	333	ครัวเรือน	25,846,128.00	0	0	0	5	25,846,128.00
ชุมชนดินแดงแปลง G	รายได้เพิ่มขึ้น	ค่าตอบแทนอาสาสมัครสาธารณสุข (บาท/คน/เดือน)	1,000.00	จำนวนอาสาสมัครสาธารณสุขในโครงการฯ แปลง G	9	คน	108,000.00	0	0	0	0	108,000.00
		รายรับสวัสดิการจากรักษาการขยะ เช่น ค่าทำศพ (บาท/ครัวเรือน)	1,000.00	จำนวนครัวเรือนผู้อาศัยที่เข้าร่วมกิจกรรมรักษาการขยะ	100	ครัวเรือน	100,000.00	0	0	0	20	100,000.00
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	ค่าสมาชิกศูนย์เยาวชนกรุงเทพมหานคร (ไทย-ญี่ปุ่น)(บาท/คน/ปี)	60.00	จำนวนผู้สูงอายุที่เข้าร่วมกิจกรรมออกกำลังกาย	30	คน	1,800.00	0	0	0	20	1,800.00
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	ค่าใช้จ่ายในการตัดผม (บาท/คน/เดือน)	150.00	จำนวนผู้อาศัยที่เข้าร่วมกิจกรรมตัดผม	30	คน	54,000.00	0	0	0	20	54,000.00
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	ค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล (บาท/คน/ปี)	11,500.00	จำนวนผู้อาศัยในโครงการฯ แปลง G	1,131	คน	13,006,500.00	0	0	0	0	13,006,500.00

ตารางที่ 4.13

กรณีฐานการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	ตัวแทนทางการเงิน	มูลค่า (บาท)	ตัวชี้วัด	จำนวน	หน่วยนับ	มูลค่าประโยชน์ (บาท/ปี)	Dead weight	Attri bution	Dis place ment	Drop off	Base Case
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	ค่าชดเชยสิทธิในการเช่า	400,000.00	จำนวนครัวเรือนผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ แปลง G	333	ครัวเรือน	133,200,000.00	0	0	0	100	133,200,000.00
	ลดปัญหา ยาเสพติด	ค่าใช้จ่ายในการบำบัดผู้ติดยาเสพติด	7,178.65	จำนวนผู้บำบัดยาเสพติดในเขตดินแดง กรุงเทพมหานคร	355	คน	2,548,420.75	20	50	0	0	1,019,368.30
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการสืบสวนคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของตำรวจต่อคดี	1,500.00	จำนวนคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร	3,895	คดี	5,842,500.00	50	50	0	0	1,460,625.00
ภาครัฐ	จัดเก็บภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	ภาษีโรงเรือน	2,673.66	จำนวนห้องพักอาศัยที่ต้องจ่ายภาษีโรงเรือน	333	หน่วย	890,328.78	0	0	0	0	890,328.78
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	ราคาคาร์บอนเครดิตของการจัดการน้ำเสียในชุมชน (บาท/tCO <sub>2</sub> e)	250.00	จำนวนปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	0.538	tCO <sub>2</sub> e/m <sup>3</sup> ต่อวัน	49,092.50	30	80	0	0	6,872.95
		ราคาคาร์บอนเครดิตของการจัดการขยะในชุมชน (บาท/tCO <sub>2</sub> e)	250.00	จำนวนปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	0.3825	tCO <sub>2</sub> e ต่อวัน	34,903.13	30	80	0	0	4,886.44

หมายเหตุ. รวบรวมและประมวลผลโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 4.14

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Base Case	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7
ผู้อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง แปลง G	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	25,846,128.00	25,846,128.00	25,846,128.00	25,846,128.00	24,553,821.60	24,553,821.60	24,553,821.60	23,326,130.52
	รายได้เพิ่มขึ้น	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00
		100,000.00	100,000.00	80,000.00	64,000.00	51,200.00	40,960.00	32,768.00	26,214.40
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	1,800.00	1,800.00	1,440.00	1,152.00	921.60	737.28	589.82	471.86
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวຍ	54,000.00	54,000.00	43,200.00	34,560.00	27,648.00	22,118.40	17,694.72	14,155.78
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	133,200,000.00	133,200,000.00	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาอาชญากรรม	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรียนเพิ่มขึ้น	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95
		4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44
Net Benefit Each Year			175,698,509.47	42,467,349.47	42,442,421.47	41,130,172.67	41,114,218.75	41,101,455.61	39,863,554.02
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year			171,413,179.97	40,421,034.59	39,412,007.57	37,261,906.45	36,338,978.52	35,441,656.36	33,535,822.15

ตารางที่ 4.14

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุอาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15
ผู้สูงอายุใน โครงการฟื้นฟู เมืองชุมชน ดินแดง แปลง G	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	23,326,130.52	23,326,130.52	22,159,823.99	22,159,823.99	22,159,823.99	21,051,832.79	21,051,832.79	21,051,832.79
	รายได้เพิ่มขึ้น	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00
		20,971.52	16,777.22	13,421.77	10,737.42	8,589.93	6,871.95	5,497.56	4,398.05
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้าง สุขภาพ	377.49	301.99	241.59	193.27	154.62	123.70	98.96	79.16
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	11,324.62	9,059.70	7,247.76	5,798.21	4,638.56	3,710.85	2,968.68	2,374.95
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	-	-	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาเสาเข็มทรุด	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30
ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95
		4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44
Net Benefit Each Year		39,855,385.62	39,848,850.89	38,677,316.58	38,673,134.36	38,669,788.58	37,559,120.76	37,556,979.46	37,555,266.42
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year		32,711,171.07	31,908,105.09	30,214,657.90	29,474,527.56	28,753,148.87	27,246,151.49	26,580,095.75	25,930,617.94

ตารางที่ 4.14

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุอาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22	Year 23
ผู้อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง แปลง G	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	19,999,241.15	19,999,241.15	19,999,241.15	18,999,279.10	18,999,279.10	18,999,279.10	18,049,315.14	18,049,315.14
	รายได้เพิ่มขึ้น	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00
		3,518.44	2,814.75	2,251.80	1,801.44	1,441.15	1,152.92	922.34	737.87
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	63.33	50.67	40.53	32.43	25.94	20.75	16.60	13.28
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	1,899.96	1,519.96	1,215.97	972.78	778.22	622.58	498.06	398.45
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	-	-	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาเสาเข็มทรุด	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95
		4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44
Net Benefit Each Year		36,501,304.35	36,500,208.00	36,499,330.93	35,498,667.21	35,498,105.88	35,497,656.82	34,547,333.61	34,547,046.21
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year		24,588,188.71	23,987,756.28	23,402,126.70	22,205,400.23	21,663,462.54	21,134,818.04	20,067,325.50	19,577,715.67

ตารางที่ 4.14

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุอาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 24	Year 25	Year 26	Year 27	Year 28	Year 29	Year 30
ผู้สูงอายุใน โครงการฟื้นฟูเมือง ชุมชนดินแดง แปลง G	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	18,049,315.14	17,146,849.38	17,146,849.38	17,146,849.38	16,289,506.92	16,289,506.92	16,289,506.92
	รายได้เพิ่มขึ้น	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00
		590.30	472.24	377.79	302.23	241.79	193.43	154.74
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	10.63	8.50	6.80	5.44	4.35	3.48	2.79
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	318.76	255.01	204.01	163.20	130.56	104.45	83.56
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	-	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาเสาเข็มทรุด	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30
ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95
		4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44
Net Benefit Each Year		34,546,816.29	33,644,166.60	33,644,019.45	33,643,901.73	32,786,465.08	32,786,389.74	32,781,443.03
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year		19,100,083.29	18,147,346.85	17,704,651.20	17,272,770.00	16,422,011.96	16,021,438.27	15,628,313.18
Total present value of Benefit (year 1- year 30)		923,566,469.74						
Total inputs (fixed and variable costs)		405,280,000.00						
SROI		2.28						

หมายเหตุ: รวบรวมและประมวลผลโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 4.15

กรณีฐานการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อาศัยเดิม (6,546 หน่วย)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	ตัวแทนทางการเงิน	มูลค่า (บาท)	ตัวชี้วัด	จำนวน	หน่วยนับ	มูลค่าประโยชน์ (บาท/ปี)	Dead weight	Attri bution	Dis place ment	Drop off	Base Case
ผู้อาศัยในเคหะชุมชนดินแดง	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	ส่วนต่างอัตราค่าเช่าในโครงการกับอัตราค่าเช่าทั่วไป (บาท/หน่วย/เดือน)	6,128.00	จำนวนครัวเรือนผู้อาศัยในโครงการฯ	6,546	ครัวเรือน	481,366,656.00	0	0	0	3	481,366,656.00
	รายได้เพิ่มขึ้น	ค่าตอบแทนอาสาสมัครสาธารณสุข (บาท/คน/เดือน)	1,000.00	จำนวนอาสาสมัครสาธารณสุขซึ่งเป็นผู้อาศัยในโครงการฯ	218	คน	2,616,000.00	0	0	0	0	2,616,000.00
		รายรับสวัสดิการจากราชการชยะ เช่น ค่าทำศพ (บาท/ครัวเรือน)	1,000.00	จำนวนครัวเรือนผู้อาศัยที่เข้าร่วมกิจกรรมรณรงค์ชยะ	100	ครัวเรือน	100,000.00	0	0	0	20	100,000.00
	เงินออมเพิ่มขึ้น	รายได้จากรณรงค์ชยะ (บาท/เดือน/คน)	29.80	จำนวนครัวเรือนผู้อาศัยที่เข้าร่วมกิจกรรมรณรงค์ชยะ	302	คน	107,995.20	0	0	0	20	107,995.20
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	ค่าสมาชิกศูนย์เยาวชนกรุงเทพมหานคร (ไทย-ญี่ปุ่น) (บาท/คน/ปี)	60.00	จำนวนผู้อาศัยที่เข้าร่วมกิจกรรมออกกำลังกาย	30	คน	1,800.00	0	0	0	20	1,800.00
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	ค่าใช้จ่ายในการตัดผม (บาท/คน/เดือน)	150.00	จำนวนผู้อาศัยที่เข้าร่วมกิจกรรมตัดผม	30	คน	54,000.00	0	0	0	20	54,000.00

ตารางที่ 4.15

กรณีฐานการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม (6,546 หน่วย) (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	ตัวแทนทางการเงิน	มูลค่า (บาท)	ตัวชี้วัด	จำนวน	หน่วยนับ	มูลค่าประโยชน์ (บาท/ปี)	Dead weight	Attri bution	Displace ment	Drop off	Base Case
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	ค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล (บาท/คนปี)	11,500.00	จำนวนผู้อาศัยในโครงการฯ	17,856	คน	205,344,000.00	0	0	0	0	205,344,000.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	ค่าชดเชยสิทธิในการเช่า	400,000.00	จำนวนครัวเรือนผู้อาศัยในโครงการฯ	5,846	ครัวเรือน	2,338,400,000.00	0	0	0	100	2,338,400,000.00
	ลดปัญหา ยาเสพติด	ค่าใช้จ่ายในการบำบัดผู้ติดยาเสพติด	7,178.65	จำนวนผู้บำบัดยาเสพติดในเขตดินแดง	355	คน	2,548,420.75	20	50	0	0	1,019,368.30
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการสืบสวนคดีเกี่ยวกับทรัพย์สิน	1,500.00	จำนวนคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	3,895	คดี	5,842,500.00	50	50	0	0	1,460,625.00
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	ภาษีโรงเรือน	2,828.75	จำนวนห้องพักอาศัย	6,546	หน่วย	18,516,997.50	0	0	0	0	18,516,997.50
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	ราคาคาร์บอนเครดิตของการจัดการน้ำเสียในชุมชน (บาท/CO <sub>2</sub> e)	250.00	จำนวนปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	8.8044	tCO <sub>2</sub> e/m <sup>3</sup> ต่อวัน	803,401.50	30	80	0	0	112,476.21
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	ราคาคาร์บอนเครดิตของการจัดการขยะในชุมชน (บาท/tCO <sub>2</sub> e)	250.00	จำนวนปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	7.7163	tCO <sub>2</sub> e/ต่อวัน	704,112.38	30	80	0	0	98,575.73

หมายเหตุ. รวบรวมและประมวลผลโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 4.16

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุอาศัยเดิม (6,546 หน่วย)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Base Case	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7
ผู้สูงอายุอาศัย ในเคหะ ชุมชนดิน แดง	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	481,366,656.00	481,366,656.00	481,366,656.00	481,366,656.00	457,298,323.20	457,298,323.20	457,298,323.20	434,433,407.04
	รายได้เพิ่มขึ้น	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00
		100,000.00	100,000.00	80,000.00	64,000.00	51,200.00	40,960.00	32,768.00	26,214.40
	เงินออมเพิ่มขึ้น	107,995.20	107,995.20	86,396.16	69,116.93	55,293.54	44,234.83	35,387.87	28,310.29
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	1,800.00	1,800.00	1,440.00	1,152.00	921.60	737.28	589.82	471.86
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสหาย	54,000.00	54,000.00	43,200.00	34,560.00	27,648.00	22,118.40	17,694.72	14,155.78
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	2,338,400,000.00	2,338,400,000.00	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาหยาเสพติด	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30
ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	112,476.21	112,476.21	112,476.21	112,476.21	112,476.21	112,476.21	112,476.21	112,476.21
		98,575.73	98,575.73	98,575.73	98,575.73	98,575.73	98,575.73	98,575.73	98,575.73
Net Benefit Each Year			3,049,660,493.94	711,207,734.90	711,165,527.67	687,063,429.08	687,036,416.46	687,014,806.35	664,132,602.11
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year			2,975,278,530.68	676,937,760.76	660,387,890.06	622,445,556.60	607,240,082.43	592,410,714.39	558,711,669.64

ตารางที่ 4.16

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม (6,546 หน่วย) (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15
ผู้อยู่อาศัยใน เคหะชุมชน ดินแดง	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	434,433,407.04	434,433,407.04	412,711,736.69	412,711,736.69	412,711,736.69	392,076,149.85	392,076,149.85	392,076,149.85
	รายได้เพิ่มขึ้น	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00
		20,971.52	16,777.22	13,421.77	10,737.42	8,589.93	6,871.95	5,497.56	4,398.05
	เงินออมเพิ่มขึ้น	22,648.23	18,118.59	14,494.87	11,595.90	9,276.72	7,421.37	5,937.10	4,749.68
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้าง สุขภาพ	377.49	301.99	241.59	193.27	154.62	123.70	98.96	79.16
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	11,324.62	9,059.70	7,247.76	5,798.21	4,638.56	3,710.85	2,968.68	2,374.95
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	-	-	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาเสาเข็มทรุด	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	112,476.21	112,476.21	112,476.21	112,476.21	112,476.21	112,476.21	112,476.21	112,476.21
		98,575.73	98,575.73	98,575.73	98,575.73	98,575.73	98,575.73	98,575.73	98,575.73
Net Benefit Each Year		664,118,771.65	664,107,707.27	642,377,185.42	642,370,104.22	642,364,439.27	621,724,320.46	621,720,694.89	621,717,794.43
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year		545,073,204.44	531,769,876.48	501,824,030.56	489,579,023.16	477,633,859.16	451,011,490.10	440,008,643.94	429,274,723.13

ตารางที่ 4.16

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม (6,546 หน่วย) (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22	Year 23
ผู้อยู่อาศัยใน เคหะชุมชน ดินแดง	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	372,472,342.36	372,472,342.36	372,472,342.36	353,848,725.24	353,848,725.24	353,848,725.24	336,156,288.98	336,156,288.98
	รายได้เพิ่มขึ้น	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00
		3,518.44	2,814.75	2,251.80	1,801.44	1,441.15	1,152.92	922.34	737.87
	เงินออมเพิ่มขึ้น	3,799.74	3,039.79	2,431.84	1,945.47	1,556.37	1,245.10	996.08	796.86
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	63.33	50.67	40.53	32.43	25.94	20.75	16.60	13.28
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	1,899.96	1,519.96	1,215.97	972.78	778.22	622.58	498.06	398.45
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	-	-	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาหยาเสพติด	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30
ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรียนเพิ่มขึ้น	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	112,476.21	112,476.21	112,476.21	112,476.21	112,476.21	112,476.21	112,476.21	112,476.21
		98,575.73	98,575.73	98,575.73	98,575.73	98,575.73	98,575.73	98,575.73	98,575.73
Net Benefit Each Year		602,111,666.57	602,109,810.28	602,108,325.24	583,483,520.10	583,482,569.67	583,481,809.34	565,788,764.80	565,788,278.19
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year		405,597,431.35	395,703,591.13	386,051,331.88	364,985,113.90	356,082,457.94	347,397,067.24	328,646,703.59	320,630,654.56

ตารางที่ 4.16

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม (6,546 หน่วย) (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 24	Year 25	Year 26	Year 27	Year 28	Year 29	Year 30
ผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนดินแดง	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	336,156,288.98	319,348,474.53	319,348,474.53	319,348,474.53	303,381,050.81	303,381,050.81	303,381,050.81
	รายได้เพิ่มขึ้น	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00	2,616,000.00
		590.30	472.24	377.79	302.23	241.79	193.43	154.74
	เงินออมเพิ่มขึ้น	637.49	509.99	407.99	326.40	261.12	208.89	167.11
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	10.63	8.50	6.80	5.44	4.35	3.48	2.79
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	318.76	255.01	204.01	163.20	130.56	104.45	83.56
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00	205,344,000.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	-	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาเสาเข็มทรุด	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	112,476.21	112,476.21	112,476.21	112,476.21	112,476.21	112,476.21	112,476.21
		234,549.00	234,549.00	234,549.00	234,549.00	234,549.00	234,549.00	234,549.00
Net Benefit Each Year		565,787,888.90	548,979,763.01	548,979,513.86	548,979,314.55	533,011,731.37	533,011,603.80	533,011,501.75
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year		312,810,179.47	296,114,517.97	288,892,081.54	281,845,830.88	266,973,734.65	260,462,117.81	254,109,334.58
Total present value of Benefit (year 1- year 30)		15,425,889,204.02						
Total inputs (fixed and variable costs)		10,490,290,000.00						
SROI		1.47						

หมายเหตุ: รวบรวมและประมวลผลโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 4.17

กรณีฐานการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ (13,746 หน่วย)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	ตัวแทนทางการเงิน	มูลค่า (บาท)	ตัวชี้วัด	จำนวน	หน่วยนับ	มูลค่าประโยชน์ (บาท/ปี)	Dead weight	Attri bution	Dis Placement	Drop off	Base Case
ผู้อยู่อาศัย ในเคหะชุมชน ดินแดง	ลดค่าใช้จ่าย ในการอยู่อาศัย	ส่วนต่างค่าเช่า ในโครงการกับ อัตราค่าเช่า ทั่วไป (บาท/ หน่วย/เดือน)	(750.00)	จำนวนหน่วย พักอาศัย	1,632	หน่วย	(14,688,000.00)	0	0	0	5	(14,688,000.00)
		ส่วนต่างราคา ซื้อที่พักอาศัย	150,000.00	จำนวนหน่วย พักอาศัย	12,114	หน่วย	21,805,200,000.00	0	0	0	100	21,805,200,000.00
	รายได้ เพิ่มขึ้น	ค่าตอบแทน อาสาสมัคร สาธารณสุข (บาท/คน/เดือน)	1,000.00	จำนวนอาสาสมัคร สาธารณสุขซึ่งเป็น ผู้อยู่อาศัยใน โครงการฯ	458	คน	5,496,000.00	0	0	0	0	5,496,000.00
	ลดค่าใช้จ่าย ในการรักษาพยาบาล	ค่าใช้จ่ายในการ รักษาพยาบาล (บาท/คน/ปี)	11,500.00	จำนวนผู้อยู่อาศัย ในโครงการฯ	41,238	คน	474,237,000.00	0	0	0	0	474,237,000.00
	ลดปัญหา ยาเสพติด	ค่าใช้จ่ายใน การบำบัดผู้ ติดยาเสพติด	7,178.65	จำนวนผู้บำบัด ยาเสพติดในเขต ดินแดง	355	คน	2,548,420.75	20	50	0	0	1,019,368.30

ตารางที่ 4.17

กรณีฐานการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ (13,746 หน่วย) (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	ตัวแทนทางการเงิน	มูลค่า (บาท)	ตัวชี้วัด	จำนวน	หน่วยนับ	มูลค่าประโยชน์ (บาท/ปี)	Dead weight	Attri bution	Dis Placement	Drop off	Base Case
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการสืบสวนคดีเกี่ยวกับทรัพย์สิน	1,500.00	จำนวนคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	3,895	คดี	5,842,500.00	50	50	0	0	1,460,625.00
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	ภาษีโรงเรือน	13,500.00	จำนวนห้องพักอาศัยที่ต้องจ่ายภาษีโรงเรือน (กรณีเช่า)	1,632	หน่วย	22,032,000.00	0	0	0	0	22,032,000.00
			510.00	จำนวนห้องพักอาศัยที่ต้องจ่ายภาษีโรงเรือน (กรณีเช่าเชิง)	12,114	หน่วย	6,178,140.00	0	0	0	0	6,178,140.00
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	ราคาคาร์บอนเครดิตของการจัดการขยะในชุมชน (บาท/tCO <sub>2</sub> e)	250.00	จำนวนปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	17.82	tCO <sub>2</sub> e/ ต่อวัน	1,626,075.00	30	80	0	0	227,650.50

หมายเหตุ. รวบรวมและประมวลผลโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 4.18

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ (13,746 หน่วย)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Base Case	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7
ผู้อยู่อาศัย ในเคหะ ชุมชน ดินแดง	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	(14,688,000.00)	(14,688,000.00)	(14,688,000.00)	(14,688,000.00)	(13,953,600.00)	(13,953,600.00)	(13,953,600.00)	(13,255,920.00)
		21,805,200,000.00	21,805,200,000.00	-	-	-	-	-	-
	รายได้เพิ่มขึ้น	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00
	ลดปัญหาเสาเข็มทรุด	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00
		6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	227,650.50	227,650.50	227,650.50	227,650.50	227,650.50	227,650.50	227,650.50	227,650.50
Net Benefit Each Year			22,301,162,783.80	495,962,783.80	495,962,783.80	496,697,183.80	496,697,183.80	496,697,183.80	497,394,863.80
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year			21,757,231,984.20	472,064,517.60	460,550,748.87	449,983,133.93	439,007,935.55	428,300,424.92	418,441,007.02

ตารางที่ 4.18

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ (13,746 หน่วย) (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15
ผู้อยู่อาศัยใน เคหะชุมชน ดินแดง	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	(13,255,920.00)	(13,255,920.00)	(12,593,124.00)	(12,593,124.00)	(12,593,124.00)	(11,963,468.00)	(11,963,468.00)	(11,963,468.00)
		-	-	-	-	-	-	-	-
	รายได้เพิ่มขึ้น	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00
		6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	227,650.50	227,650.50	227,650.50	227,650.50	227,650.50	227,650.50	227,650.50	227,650.50
Net Benefit Each Year		497,394,863.80	497,394,863.80	498,057,659.80	498,057,659.80	498,057,659.80	498,687,316.00	498,687,316.00	498,687,316.00
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year		408,235,128.80	398,278,174.44	389,081,847.80	379,592,046.64	370,333,704.04	361,757,940.11	352,934,575.71	344,326,415.33

ตารางที่ 4.18

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุอาศัยใหม่ (13,746 หน่วย) (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22	Year 23
ผู้สูงอายุอาศัยในเคหะชุมชนดินแดง	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	(11,365,294.00)	(11,365,294.00)	(11,365,294.00)	(10,797,030.00)	(10,797,030.00)	(10,797,030.00)	(10,257,178.00)	(10,257,178.00)
		-	-	-	-	-	-	-	-
	รายได้เพิ่มขึ้น	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00
	ลดปัญหาหยาเสฟติด	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00
		6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	227,650.50	227,650.50	227,650.50	227,650.50	227,650.50	227,650.50	227,650.50	227,650.50
Net Benefit Each Year		499,285,489.39	499,285,489.39	499,285,489.39	499,853,754.11	499,853,754.11	499,853,754.11	500,393,605.59	500,393,605.59
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year		336,331,154.59	328,127,955.70	320,124,834.83	312,672,377.36	305,046,221.81	297,606,070.06	290,660,966.08	283,571,674.22

ตารางที่ 4.18

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุอาศัยใหม่ (13,746 หน่วย) (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 24	Year 25	Year 26	Year 27	Year 28	Year 29	Year 30
ผู้สูงอายุใน เคหะชุมชน ดินแดง	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	(10,257,178.00)	(9,744,319.00)	(9,744,319.00)	(9,744,319.00)	(9,257,103.00)	(9,257,103.00)	(9,257,103.00)
		-	-	-	-	-	-	-
	รายได้เพิ่มขึ้น	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00	5,496,000.00
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00	474,237,000.00
	ลดปัญหาหยาเสฟติด	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00
		6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	227,650.50	227,650.50	227,650.50	227,650.50	227,650.50	227,650.50	227,650.50
Net Benefit Each Year		500,393,605.59	500,906,464.51	500,906,464.51	500,906,464.51	501,393,680.47	501,393,680.47	501,393,680.47
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year		276,655,291.93	270,184,233.15	263,594,373.80	257,165,242.73	251,136,955.39	245,011,663.80	239,035,769.56
Total present value of Benefit (year 1- year 30)		31,707,044,369.98						
Total inputs (fixed and variable costs)		25,263,960,000.00						
SROI		1.26						

หมายเหตุ. รวบรวมและประมวลผลโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 4.19

กรณีฐานการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่ภาพรวมทั้งโครงการ (20,292 หน่วย)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	ตัวแทนทางการเงิน	มูลค่า (บาท)	ตัวชี้วัด	จำนวน	หน่วยนับ	มูลค่าประโยชน์ (บาท/ปี)	Dead weight	Attri bution	Dis Placement	Drop off	Base Case
ผู้อยู่อาศัย เดิมและใหม่	ลดค่าใช้จ่าย ในการอยู่อาศัย	ส่วนต่างอัตราค่าเช่าในโครงการกับอัตราค่าเช่าทั่วไป (บาท/หน่วย/เดือน)	(750.00)	จำนวนหน่วยพักอาศัย	1,632	หน่วย	(14,688,000.00)	0	0	0	5	(14,688,000.00)
		ส่วนต่างราคาซื้อที่พักอาศัย	150,000.00	จำนวนหน่วยพักอาศัย	12,114	หน่วย	21,805,200,000.00	0	0	0	100	21,805,200,000.00
		ส่วนต่างอัตราค่าเช่าในโครงการกับอัตราค่าเช่าทั่วไป (บาท/หน่วย/เดือน)	6,128.00	จำนวนครัวเรือนผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ	6,546	ครัวเรือน	481,366,656.00	0	0	0	5	481,366,656.00
	รายได้เพิ่มขึ้น	ค่าตอบแทนอาสาสมัครสาธารณสุข (บาท/คน/เดือน)	1,000.00	จำนวนอาสาสมัครสาธารณสุขซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ	676	คน	8,112,000.00	0	0	0	0	8,112,000.00
	รายรับสวัสดิการจากธนาคารขยะ เช่น ค่าทำศพ (บาท/ครัวเรือน)	1,000.00	จำนวนครัวเรือนผู้อยู่อาศัยที่เข้าร่วมกิจกรรมธนาคารขยะ	100	ครัวเรือน	1,200,000.00	0	0	0	20	1,200,000.00	

ตารางที่ 4.19

กรณีฐานการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่ภาพรวมทั้งโครงการ (20,292 หน่วย) (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	ตัวแทนทางการเงิน	มูลค่า (บาท)	ตัวชี้วัด	จำนวน	หน่วยนับ	มูลค่าประโยชน์ (บาท/ปี)	Dead weight	Attri bution	Dis Placement	Drop off	Base Case
	เงินออมเพิ่มขึ้น	รายได้จากธนาคารขยะ (บาท/เดือน/คน)	29.80	จำนวนครัวเรือนผู้อาศัยที่เข้าร่วมกิจกรรมธนาคารขยะ	302	คน	107,995.20	0	0	0	20	107,995.20
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	ค่าสมาชิกศูนย์เยาวชนกรุงเทพมหานคร (ไทย-ญี่ปุ่น) (บาท/คน/ปี)	60.00	จำนวนผู้อยู่อาศัยที่เข้าร่วมกิจกรรมออกกำลังกาย	30	คน	21,600.00	0	0	0	20	21,600.00
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	ค่าใช้จ่ายในการตัดผม (บาท/คน/เดือน)	150.00	จำนวนผู้อาศัยที่เข้าร่วมกิจกรรมตัดผม	30	คน	54,000.00	0	0	0	20	54,000.00
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	ค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล (บาท/คน/ปี)	11,500.00	จำนวนผู้อาศัยในโครงการฯ	59,094	คน	679,581,000.00	0	0	0	0	679,581,000.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	ค่าเช่าสิทธิในการเช่า	400,000.00	จำนวนครัวเรือนผู้อาศัยเดิม	5,846	ครัวเรือน	2,338,400,000.00	0	0	0	100	2,338,400,000.00
	ลดปัญหา ยาเสพติด	ค่าใช้จ่ายในการบำบัดผู้ติดยาเสพติด	7,178.65	จำนวนผู้บำบัดยาเสพติดในเขตดินแดง กรุงเทพมหานคร	355	คน	2,548,420.75	20	50	0	0	1,019,368.30

ตารางที่ 4.19

กรณีฐานการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่ภาพรวมทั้งโครงการ (20,292 หน่วย) (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	ตัวแทนทางการเงิน	มูลค่า (บาท)	ตัวชี้วัด	จำนวน	หน่วยนับ	มูลค่าประโยชน์ (บาท/ปี)	Dead weight	Attri bution	Dis Placement	Drop off	Base Case
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	ค่าใช้จ่ายการสืบสวนคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของตำรวจ	1,500.00	จำนวนคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	3,895	คดี	5,842,500.00	50	50	0	0	1,460,625.00
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	ภาษีโรงเรือน	13,500.00	จำนวนห้องพักอาศัย (กรณีเช่า)	1,632	หน่วย	22,032,000.00	0	0	0	0	22,032,000.00
			510.00	จำนวนห้องพักอาศัย (กรณีเช่าเชิง)	12,114	หน่วย	6,178,140.00	0	0	0	0	6,178,140.00
			2,828.75	จำนวนห้องพักอาศัย (ผู้อยู่อาศัยเดิม)	6,546	หน่วย	18,516,997.50	0	0	0	0	18,516,997.50
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	ราคาคาร์บอนเครดิตของการจัดการน้ำเสียในชุมชน (บาท/tCO <sub>2e</sub> )	250.00	จำนวนปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (ผู้อยู่อาศัยเดิม)	8.8044	tCO <sub>2e</sub> /m <sup>3</sup> ต่อวัน	26,413.20	30	80	0	0	3,697.85
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	ราคาคาร์บอนเครดิตของการขยะในชุมชน (บาท/tCO <sub>2e</sub> )	250.00	จำนวนปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	25.5363	tCO <sub>2e</sub> /ต่อวัน	2,330,187.38	30	80	0	0	326,226.23

หมายเหตุ. รวบรวมและประมวลผลโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 4.20

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่ภาพรวมทั้งโครงการ (20,292 หน่วย)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Base Case	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	
ผู้อยู่อาศัย ในเคหะ ชุมชน ดินแดง	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	(14,688,000.00)	(14,688,000.00)	(14,688,000.00)	(14,688,000.00)	(13,953,600.00)	(13,953,600.00)	(13,953,600.00)	(13,255,920.00)	
		21,805,200,000.00	21,805,200,000.00	-	-	-	-	-	-	
		481,366,656.00	481,366,656.00	481,366,656.00	481,366,656.00	481,366,656.00	457,298,323.00	457,298,323.00	457,298,323.00	434,433,407.00
	รายได้เพิ่มขึ้น	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00
		1,200,000.00	1,200,000.00	960,000.00	768,000.00	614,400.00	491,520.00	393,216.00	314,572.80	
	เงินออมเพิ่มขึ้น	107,995.20	107,995.20	86,396.16	69,116.93	55,293.54	44,234.83	35,387.87	28,310.29	
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	21,600.00	21,600.00	17,280.00	13,824.00	11,059.20	8,847.36	7,077.89	5,662.31	
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	54,000.00	54,000.00	43,200.00	34,560.00	27,648.00	22,118.40	17,694.72	14,155.78	
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00	
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	2,338,400,000.00	2,338,400,000.00	-	-	-	-	-	-	
	ลดปัญหาขยะเสพติด	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	
ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00		
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	
		6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	
		18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	3,697.85	3,697.85	3,697.85	3,697.85	3,697.85	3,697.85	3,697.85	3,697.85	
	326,226.23	326,226.23	326,226.23	326,226.23	326,226.23	326,226.23	326,226.23	326,226.23	326,226.23	
Net Benefit Each Year			25,348,892,306.08	1,205,015,587.04	1,204,794,211.81	1,181,283,178.82	1,181,141,498.67	1,181,028,154.56	1,158,770,243.10	
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year			24,730,626,640.08	1,146,951,183.38	1,118,771,195.36	1,070,184,257.55	1,043,956,977.88	1,018,396,876.28	974,833,120.97	

ตารางที่ 4.20

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่ภาพรวมทั้งโครงการ (20,292 หน่วย) (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15
ผู้อยู่อาศัยใน เคหะชุมชน ดินแดง	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	(13,255,920.00)	(13,255,920.00)	(12,593,124.00)	(12,593,124.00)	(12,593,124.00)	(11,963,468.00)	(11,963,468.00)	(11,963,468.00)
		-	-	-	-	-	-	-	-
		434,433,407.00	434,433,407.00	412,711,737.00	412,711,737.00	412,711,737.00	392,076,150.00	392,076,150.00	392,076,150.00
	รายได้เพิ่มขึ้น	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00
		251,658.24	201,326.59	161,061.27	128,849.02	103,079.22	82,463.37	65,970.70	52,776.56
	เงินออมเพิ่มขึ้น	22,648.23	18,118.59	14,494.87	11,595.90	9,276.72	7,421.37	5,937.10	4,749.68
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	4,529.85	3,623.88	2,899.10	2,319.28	1,855.43	1,484.34	1,187.47	949.98
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	11,324.62	9,059.70	7,247.76	5,798.21	4,638.56	3,710.85	2,968.68	2,374.95
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	-	-	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาเสพติด	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30
ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00
		6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00
		18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	3,697.85	3,697.85	3,697.85	3,697.85	3,697.85	3,697.85	3,697.85	3,697.85
		326,226.23	326,226.23	326,226.23	326,226.23	326,226.23	326,226.23	326,226.23	326,226.23
Net Benefit Each Year	1,158,697,702.86	1,158,639,670.68	1,137,534,370.57	1,137,497,229.97	1,137,467,517.49	1,117,437,816.87	1,117,418,800.88	1,117,403,588.09	
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year	950,997,166.24	927,755,645.38	888,640,032.20	866,937,578.56	845,770,666.68	810,612,160.89	790,827,674.44	771,528,690.67	

ตารางที่ 4.20

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่ภาพรวมทั้งโครงการ (20,292 หน่วย) (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22	Year 23
ผู้อยู่อาศัยใน เคหะชุมชน ดินแดง	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	(11,365,294.00)	(11,365,294.00)	(11,365,294.00)	(10,797,030.00)	(10,797,030.00)	(10,797,030.00)	(10,257,178.00)	(10,257,178.00)
		-	-	-	-	-	-	-	-
		372,472,342.00	372,472,342.00	372,472,342.00	353,848,725.00	353,848,725.00	353,848,725.00	336,156,289.00	336,156,289.00
	รายได้เพิ่มขึ้น	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00
		42,221.25	33,777.00	27,021.60	21,617.28	17,293.82	13,835.06	11,068.05	8,854.44
	เงินออมเพิ่มขึ้น	3,799.74	3,039.79	2,431.84	1,945.47	1,556.37	1,245.10	996.08	796.86
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	759.98	607.99	486.39	389.11	311.29	249.03	199.22	159.38
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	1,899.96	1,519.96	1,215.97	972.78	778.22	622.58	498.06	398.45
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	-	-	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาเสพติด	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00
		6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00
		18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	3,697.85	3,697.85	3,697.85	3,697.85	3,697.85	3,697.85	3,697.85	3,697.85
		326,226.23	326,226.23	326,226.23	326,226.23	326,226.23	326,226.23	326,226.23	326,226.23
Net Benefit Each Year	1,098,385,783.76	1,098,376,047.57	1,098,368,258.63	1,080,306,675.07	1,080,301,690.14	1,080,297,702.20	1,063,141,927.07	1,063,139,374.79	
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year	739,900,050.54	721,847,309.27	704,236,283.33	675,761,767.50	659,276,731.02	643,194,436.38	617,541,583.56	602,478,147.34	

ตารางที่ 4.20

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่ภาพรวมทั้งโครงการ (20,292 หน่วย) (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 24	Year 25	Year 26	Year 27	Year 28	Year 29	Year 30
ผู้อยู่อาศัยใน เคหะชุมชน ดินแดง	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	(10,257,178.00)	(9,744,319.00)	(9,744,319.00)	(9,744,319.00)	(9,257,103.00)	(9,257,103.00)	(9,257,103.00)
		-	-	-	-	-	-	-
	รายได้เพิ่มขึ้น	336,156,289.00	319,348,475.00	319,348,475.00	319,348,475.00	303,381,051.00	303,381,051.00	303,381,051.00
		8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00	8,112,000.00
	เงินออมเพิ่มขึ้น	7,083.55	5,666.84	4,533.47	3,626.78	2,901.42	2,321.14	1,856.91
		637.49	509.99	407.99	326.40	261.12	208.89	167.11
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	127.50	102.00	81.60	65.28	52.23	41.78	33.42
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	318.76	255.01	204.01	163.20	130.56	104.45	83.56
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00	679,581,000.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	-	-	-	-	-	-	-
ลดปัญหาหาเช่าเสด็จ	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	
ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00	22,032,000.00
		6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00	6,178,140.00
		18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50	18,516,997.50
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	3,697.85	3,697.85	3,697.85	3,697.85	3,697.85	3,697.85	3,697.85
		326,226.23	326,226.23	326,226.23	326,226.23	326,226.23	326,226.23	326,226.23
Net Benefit Each Year	1,063,137,332.96	1,046,840,743.96	1,046,839,437.19	1,046,838,391.78	1,031,357,347.68	1,031,356,678.62	1,031,356,143.37	
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year	587,782,429.51	564,656,045.94	550,883,259.60	537,446,545.82	516,583,982.43	503,984,046.15	491,691,497.17	
Total present value of Benefit (year 1- year 30)	47,074,053,982.11							
Total inputs (fixed and variable costs)	35,754,250,000.00							
SROI	1.32							

หมายเหตุ: รวบรวมและประมวลผลโดยผู้วิจัย

จากการประเมินผลตอบแทนทางสังคมของการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ทั้ง 4 กรณี ตามตารางที่ 4.13 - 4.20 สามารถแสดงผลตอบแทนจากการลงทุนได้ดังตารางที่ 4.21

#### ตารางที่ 4.21

ผลตอบแทนจากการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

กรณี	ค่า SROI
1) ระยะที่ 1 แปลง G	2.28
2) รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม (6,546 หน่วย)	1.47
3) รองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ (13,746 หน่วย)	1.26
4) ภาพรวมทั้งโครงการ (20,292 หน่วย)	1.32

หมายเหตุ. รวบรวมและประมวลผลโดยผู้วิจัย

จากอัตราผลตอบแทนดังกล่าว สามารถสร้างผลตอบแทนทางสังคมได้มากกว่า 1 ตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ แสดงถึงความคุ้มค่าในการลงทุนที่ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนผู้อยู่อาศัยให้ดีขึ้น แม้ว่าจะไม่มีผลตอบแทนทางการเงินที่คุ้มค่า ทั้งนี้ การลงทุนการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงทุก ๆ 1 บาท สามารถสร้างผลตอบแทนทางสังคม ทั้ง 4 กรณี ได้ 2.28, 1.47, 1.26 และ 1.32 บาท ตามลำดับ

โดยสามารถอธิบายอัตราผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงได้ ดังนี้

กรณีที่ 1 ระยะที่ 1 แปลง G มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมากที่สุด เนื่องจากเป็นการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ดีขึ้น สามารถจัดเก็บข้อมูลเพื่อใช้ในการประเมินได้อย่างครอบคลุม

กรณีที่ 2 การพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม (6,546 หน่วย) มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนรองลงมา เนื่องจากสามารถจัดเก็บข้อมูลในส่วนของความร่วมมือทางสังคมได้ บางกิจกรรม เช่น ธนาคารขยะ เป็นต้น ทั้งนี้กระบวนการมีส่วนร่วมทางสังคมขึ้นอยู่กับความเข้มแข็งของคณะกรรมการชุมชน ส่งผลให้ไม่สามารถจัดเก็บข้อมูลได้อย่างครอบคลุม

กรณีที่ 3 การพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ (13,746 หน่วย) มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนต่ำที่สุด เนื่องจากผู้อยู่อาศัยใหม่จะมีการเก็บอัตราค่าเช่าในเรทราคา 9,000 บาทต่อหน่วย และค่าเช่าเชิง 1,700,000 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่า/ค่าเช่าเชิงที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าทั่วไป จึงส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยใหม่ได้รับผลประโยชน์น้อยกว่าผู้อยู่อาศัยเดิม และกระบวนการ

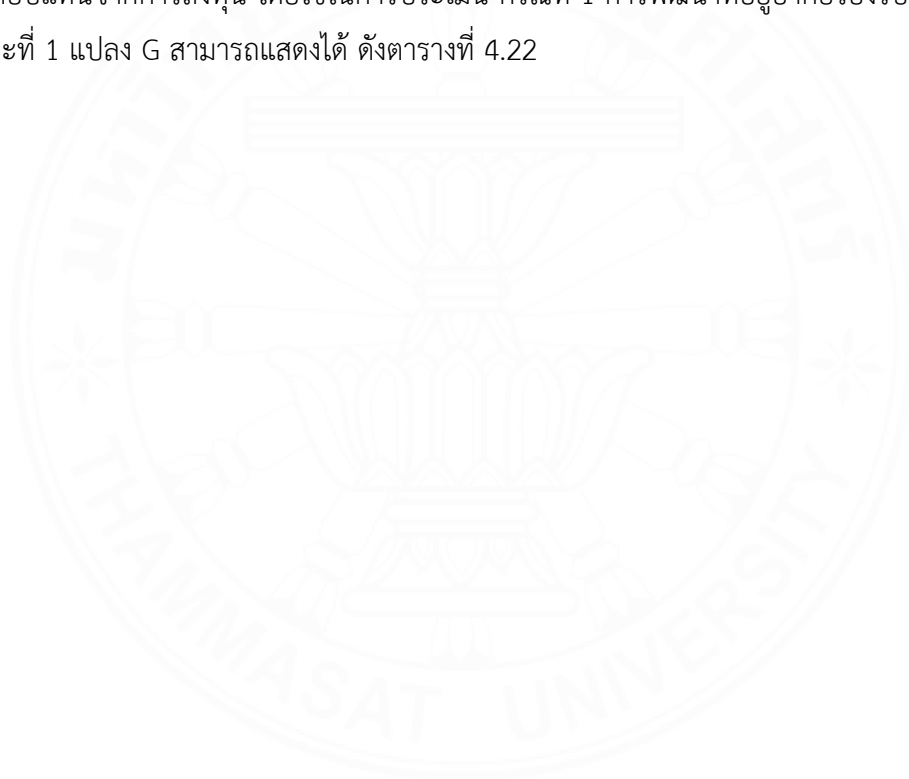
มีส่วนร่วมทางสังคมยังไม่เกิดขึ้น จึงไม่สามารถจัดเก็บข้อมูลในส่วนนี้ได้ ทำให้ผลตอบแทนทางสังคมน้อยกว่ากรณีรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมที่มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่า

กรณีที่ 4 การพัฒนาที่ภาพรวมทั้งโครงการ (20,292 หน่วย) เป็นผลรวมจากการดำเนินโครงการทั้งการรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม และผู้อยู่อาศัยใหม่ ทำให้อัตราผลตอบแทนทางสังคมอยู่ระหว่างกรณีการพัฒนาเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม และผู้อยู่อาศัยใหม่

#### 4.2.6 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

##### 4.2.6.1 กรณีอัตราคิดลด ร้อยละ 4.045

ผู้วิจัยกำหนดให้อัตราคิดลด ร้อยละ 4.045 เพื่อใช้ในการประเมินผลตอบแทนจากการลงทุน โดยใช้ในการประเมิน กรณีที่ 1 การพัฒนาที่อยู่อาศัยรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G สามารถแสดงได้ ดังตารางที่ 4.22



ตารางที่ 4.22

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุอาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G กรณีอัตราคิดลด 4.045

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7
ผู้สูงอายุอาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง แปลง G	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	25,846,128.00	25,846,128.00	25,846,128.00	24,553,821.60	24,553,821.60	24,553,821.60	23,326,130.52
	รายได้เพิ่มขึ้น	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00
		100,000.00	80,000.00	64,000.00	51,200.00	40,960.00	32,768.00	26,214.40
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	1,800.00	1,440.00	1,152.00	921.60	737.28	589.82	471.86
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	54,000.00	43,200.00	34,560.00	27,648.00	22,118.40	17,694.72	14,155.78
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	133,200,000.00	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95
		4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44
Net Benefit Each Year		175,698,509.47	42,467,349.47	42,442,421.47	41,130,172.67	41,114,218.75	41,101,455.61	39,863,554.02
Present Value (4.045%) of Net Benefit Each Year		168,867,806.69	39,229,495.85	37,682,222.55	35,097,458.93	33,719,876.05	32,398,873.90	30,201,430.48

ตารางที่ 4.22

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G กรณีอัตราคิดลด 4.045 (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15
ผู้อยู่อาศัย ในโครงการ ฟื้นฟูเมือง ชุมชน ดินแดง แปลง G	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	23,326,130.52	23,326,130.52	22,159,823.99	22,159,823.99	22,159,823.99	21,051,832.79	21,051,832.79	21,051,832.79
	รายได้เพิ่มขึ้น	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00
		20,971.52	16,777.22	13,421.77	10,737.42	8,589.93	6,871.95	5,497.56	4,398.05
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	377.49	301.99	241.59	193.27	154.62	123.70	98.96	79.16
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	11,324.62	9,059.70	7,247.76	5,798.21	4,638.56	3,710.85	2,968.68	2,374.95
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	-	-	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาเสาเข็มทรุด	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95
		4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44
Net Benefit Each Year		39,855,385.62	39,848,850.89	38,677,316.58	38,673,134.36	38,669,788.58	37,559,120.76	37,556,979.46	37,555,266.42
Present Value (4.045%) of Net Benefit Each Year		29,021,329.17	27,888,481.72	26,016,219.61	25,002,072.61	24,027,977.87	22,430,534.78	21,557,264.63	20,718,229.01

ตารางที่ 4.22

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุอาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G กรณีอัตราคิดลด 4.045 (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22	Year 23
ผู้สูงอายุอาศัย ในโครงการ ฟื้นฟูเมือง ชุมชน ดินแดง แปลง G	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	19,999,241.15	19,999,241.15	19,999,241.15	18,999,279.10	18,999,279.10	18,999,279.10	18,049,315.14	18,049,315.14
	รายได้เพิ่มขึ้น	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00
		3,518.44	2,814.75	2,251.80	1,801.44	1,441.15	1,152.92	922.34	737.87
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	63.33	50.67	40.53	32.43	25.94	20.75	16.60	13.28
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	1,899.96	1,519.96	1,215.97	972.78	778.22	622.58	498.06	398.45
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	-	-	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาเสาเข็มทรุด	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95
		4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44
Net Benefit Each Year		36,501,304.35	36,500,208.00	36,499,330.93	35,498,667.21	35,498,105.88	35,497,656.82	34,547,333.61	34,547,046.21
Present Value (4.045%) of Net Benefit Each Year		19,353,920.44	18,600,931.45	17,877,345.84	16,711,251.36	16,061,307.23	15,436,689.94	14,439,355.67	13,877,875.48

ตารางที่ 4.22

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G กรณีอัตราคิดลด 4.045 (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 24	Year 25	Year 26	Year 27	Year 28	Year 29	Year 30
ผู้อยู่อาศัยใน โครงการฟื้นฟูเมือง ชุมชนดินแดง แปลง G	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	18,049,315.14	17,146,849.38	17,146,849.38	17,146,849.38	16,289,506.92	16,289,506.92	16,289,506.92
	รายได้เพิ่มขึ้น	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00
		590.30	472.24	377.79	302.23	241.79	193.43	154.74
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	10.63	8.50	6.80	5.44	4.35	3.48	2.79
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	318.76	255.01	204.01	163.20	130.56	104.45	83.56
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	-	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาเสาเข็มทรุด	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30	1,019,368.30
ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	1,460,625.00	
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95
		4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44
Net Benefit Each Year		34,546,816.29	33,644,166.60	33,644,019.45	33,643,901.73	32,786,465.08	32,786,389.74	32,781,443.03
Present Value (4.045%) of Net Benefit Each Year		13,338,250.87	12,484,737.38	11,999,310.66	11,532,768.20	10,801,910.84	10,381,936.68	9,976,808.38
Total present value of Benefit (year 1- year 30)		786,733,674.28						
Total inputs (fixed and variable costs)		405,280,000.00						
SROI		1.94						

หมายเหตุ: รวบรวมและประมวลผลโดยผู้วิจัย

จากตารางที่ 4.22 ผลการประเมินผลตอบแทนทางสังคม โดยใช้ อัตราคิดลด ร้อยละ 4.045 พบว่า ผลตอบแทนจากการลงทุนทางสังคม เท่ากับ 1.94 กล่าวคือ ทุก ๆ การลงทุน 1 บาท สามารถสร้างผลตอบแทนทางสังคม 1.94 บาท ซึ่งจากการใช้อัตราคิดลด ดังกล่าว ส่งผลให้ผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นมีมูลค่าลดลง เท่ากับ 786,733,674.28 บาท แสดงให้เห็นว่า หากมีการใช้อัตราคิดลดในอัตราที่เพิ่มขึ้น จะส่งผลให้ผลตอบแทนทางสังคมลดลง

#### 4.2.6.2 กรณีการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผลลัพธ์จากการดำเนินกิจกรรม ของตัวชี้วัดปัญหาอาชญากรรมทางสังคมและปัญหาเสพติด

ตัวชี้วัดปัญหาอาชญากรรมทางสังคมและปัญหาเสพติด เป็นตัวชี้วัด ปัจจัยภายนอก ซึ่งหากไม่มีการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ปัญหานี้สามารถลดลงได้จากการดำเนินกิจกรรมอื่น ซึ่งจะส่งผลให้มูลค่าผลประโยชน์ลดลง หรือเพิ่มขึ้นได้ โดยผู้วิจัยจึงเลือกปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผลลัพธ์จากการดำเนินกิจกรรมของตัวชี้วัดดังกล่าวในสัดส่วนเพิ่มขึ้นและลดลง โดยได้ดำเนินการทดสอบความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) กับกรณีที่ 1 การพัฒนาที่อยู่อาศัย รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G สามารถแสดงผลการประเมินผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนได้ ดังตารางที่ 4.23 พบว่าหากปรับผลกระทบของตัวชี้วัดเพิ่มขึ้นมูลค่าผลประโยชน์จะปรับตัวลดลง ส่งผลให้มูลค่าผลประโยชน์ของตัวชี้วัดลดลงจึงทำให้ผลตอบแทนทางสังคมลดลง แสดงกรณีฐานได้ดังตารางที่ 4.24 ขณะเดียวกันหากปรับผลกระทบของตัวชี้วัดลดลงจะส่งผลให้ผลตอบแทนทางสังคมเพิ่มขึ้น แสดงกรณีฐานได้ดังตารางที่ 4.25

#### ตารางที่ 4.23

การปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นของตัวชี้วัด

ตัวชี้วัด	กรณีตั้งต้น		กรณีปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นของตัวชี้วัดเพิ่มขึ้น		กรณีปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นของตัวชี้วัดลดลง	
	Deadweight	Attribution	Deadweight	Attribution	Deadweight	Attribution
ปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	20	50	90	80	20	30
ปัญหาเสพติด	50	50	70	90	20	20
ค่า SROI	2.28		2.16		2.42	

หมายเหตุ. ตารางการคำนวณ SROI อยู่ในภาคผนวก ตารางที่ ก.1 และ ก.2, รวบรวมและประมวลผล โดยผู้วิจัย

จากตารางที่ 4.23 แสดงให้เห็นว่าการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) โดยการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผลลัพธ์จากการดำเนินกิจกรรมของตัวชี้วัดปัญหา อาชญากรรมทางสังคมและปัญหายาเสพติดที่แตกต่างกันจะส่งผลให้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทางสังคมที่แตกต่างกัน โดยพบว่า หากปรับผลกระทบดังกล่าวเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนลดลงจาก 2.28 เป็น 2.16 และหากปรับผลกระทบดังกล่าวลดลงจะส่งผลให้ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนเพิ่มขึ้นจาก 2.28 เป็น 2.42

ทั้งนี้ การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ทั้งจากการเปลี่ยนแปลงอัตราคิดลด และการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผลลัพธ์จากการดำเนินกิจกรรม สะท้อนให้เห็นว่า หากมีสถานการณ์ต่างๆที่อาจเกิดขึ้นมามากกระทบต่อการดำเนินโครงการให้ไม่เป็นไปตามแผน จะส่งผลให้ผลตอบแทนจากการลงทุนทางสังคมของโครงการมีโอกาสเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ดีขึ้น หรือแย่ลง เช่น การก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามแผนอาจส่งผลให้การเคหะแห่งชาติ ต้องแบกรับภาระอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น



ตารางที่ 4.24

กรณีฐานการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G กรณีการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นเพิ่มขึ้น

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	ตัวแทนทางการเงิน	มูลค่า (บาท)	ตัวชี้วัด	จำนวน	หน่วยนับ	มูลค่าประโยชน์ (บาท/ปี)	Dead weight	Attri bution	Dis Placement	Drop off	Base Case
ผู้อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงแปลง G	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	ส่วนต่างอัตราค่าเช่าในโครงการกับอัตราค่าเช่าทั่วไป (บาท/หน่วย/เดือน)	6,468.00	จำนวนครัวเรือนผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ แปลง G	333	ครัวเรือน	25,846,128.00	0	0	0	5	25,846,128.00
	รายได้เพิ่มขึ้น	ค่าตอบแทนอาสาสมัครสาธารณสุข (บาท/คน/เดือน)	1,000.00	จำนวนอาสาสมัครสาธารณสุขในโครงการฯ แปลง G	9	คน	108,000.00	0	0	0	0	108,000.00
		รายรับสวัสดิการจากรณาการขยะ เช่น ค่าทำศพ (บาท/ครัวเรือน)	1,000.00	จำนวนครัวเรือนผู้อยู่อาศัยที่เข้าร่วมกิจกรรมรณาการขยะ	100	ครัวเรือน	100,000.00	0	0	0	20	100,000.00
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	ค่าสมาชิกศูนย์เยาวชนกรุงเทพมหานคร (ไทย-ญี่ปุ่น) (บาท/คน/ปี)	60.00	จำนวนผู้อยู่อาศัยที่เข้าร่วมกิจกรรมออกกำลังกาย	30	คน	1,800.00	0	0	0	20	1,800.00
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	ค่าใช้จ่ายในการตัดผม (บาท/คน/เดือน)	150.00	จำนวนผู้อยู่อาศัยที่เข้าร่วมกิจกรรมตัดผม	30	คน	54,000.00	0	0	0	20	54,000.00
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	ค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล (บาท/คน/ปี)	11,500.00	จำนวนผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ แปลง G	1,131	คน	13,006,500.00	0	0	0	0	13,006,500.00

ตารางที่ 4.24

กรณีฐานการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G กรณีการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นเพิ่มขึ้น (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	ตัวแทนทางการเงิน	มูลค่า (บาท)	ตัวชี้วัด	จำนวน	หน่วยนับ	มูลค่าประโยชน์ (บาท/ปี)	Dead weight	Attri bution	Dis Placement	Drop off	Base Case
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	ค่าชดเชยสิทธิในการเช่า	400,000.00	จำนวนครัวเรือนผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ แปลง G	333	ครัวเรือน	133,200,000.00	0	0	0	100	133,200,000.00
	ลดปัญหา ยาเสพติด	ค่าใช้จ่ายในการบำบัดผู้ติดยาเสพติด	7,178.65	จำนวนผู้บำบัดยาเสพติดในเขตดินแดง กรุงเทพมหานคร	355	คน	2,548,420.75	90	80	0	0	50,968.41
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการสืบสวนคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของตำรวจต่อคดี	1,500.00	จำนวนคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	3,895	คดี	5,842,500.00	70	90	0	0	175,275.00
ภาครัฐ	จัดเก็บภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	ภาษีโรงเรือน	2,673.66	จำนวนห้องพักอาศัยที่ต้องจ่ายภาษีโรงเรือน	333	หน่วย	890,328.78	0	0	0	0	890,328.78
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	ราคาคาร์บอนเครดิตของการจัดการน้ำเสียในชุมชน (บาท/tCO <sub>2</sub> e)	250.00	จำนวนปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	0.538	tCO <sub>2</sub> e/m <sup>3</sup> ต่อวัน	49,092.50	30	80	0	0	6,872.95
		ราคาคาร์บอนเครดิตของการจัดการขยะในชุมชน (บาท/tCO <sub>2</sub> e)	250.00	จำนวนปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	0.3825	tCO <sub>2</sub> e ต่อวัน	34,903.13	30	80	0	0	4,886.44

หมายเหตุ. รวบรวมและประมวลผลโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 4.25

กรณีฐานการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G กรณีการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นลดลง

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	ตัวแทนทางการเงิน	มูลค่า (บาท)	ตัวชี้วัด	จำนวน	หน่วยนับ	มูลค่าประโยชน์ (บาท/ปี)	Dead weight	Attri bution	Dis Placement	Drop off	Base Case
ผู้อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมือง	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	ส่วนต่างอัตราค่าเช่าในโครงการกับอัตราค่าเช่าทั่วไป (บาท/หน่วย/เดือน)	6,468.00	จำนวนครัวเรือนผู้อาศัยในโครงการฯ แปลง G	333	ครัวเรือน	25,846,128.00	0	0	0	5	25,846,128.00
ชุมชนดินแดงแปลง G	รายได้เพิ่มขึ้น	ค่าตอบแทนอาสาสมัครสาธารณสุข (บาท/คน/เดือน)	1,000.00	จำนวนอาสาสมัครสาธารณสุขในโครงการฯ แปลง G	9	คน	108,000.00	0	0	0	0	108,000.00
		รายรับสวัสดิการจากรณาการขยะ เช่น ค่าทำศพ (บาท/ครัวเรือน)	1,000.00	จำนวนครัวเรือนผู้อาศัยที่เข้าร่วมกิจกรรมรณาการขยะ	100	ครัวเรือน	100,000.00	0	0	0	20	100,000.00
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	ค่าสมาชิกศูนย์เยาวชนกรุงเทพมหานคร (ไทย-ญี่ปุ่น) (บาท/คน/ปี)	60.00	จำนวนผู้อาศัยที่เข้าร่วมกิจกรรมออกกำลังกาย	30	คน	1,800.00	0	0	0	20	1,800.00
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	ค่าใช้จ่ายในการตัดผม (บาท/คน/เดือน)	150.00	จำนวนผู้อาศัยที่เข้าร่วมกิจกรรมตัดผม	30	คน	54,000.00	0	0	0	20	54,000.00
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	ค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล (บาท/คน/ปี)	11,500.00	จำนวนผู้อาศัยในโครงการฯ แปลง G	1,131	คน	13,006,500.00	0	0	0	0	13,006,500.00

ตารางที่ 4.25

กรณีฐานการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G กรณีการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นลดลง (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	ตัวแทนทางการเงิน	มูลค่า (บาท)	ตัวชี้วัด	จำนวน	หน่วยนับ	มูลค่าประโยชน์ (บาท/ปี)	Dead weight	Attri bution	Dis Placement	Drop off	Base Case
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	ค่าชดเชยสิทธิในการเช่า	400,000.00	จำนวนครัวเรือนผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ แปลง G	333	ครัวเรือน	133,200,000.00	0	0	0	100	133,200,000.00
	ลดปัญหา ยาเสพติด	ค่าใช้จ่ายในการบำบัดผู้ติดยาเสพติด	7,178.65	จำนวนผู้บำบัดยาเสพติดในเขตดินแดง กรุงเทพมหานคร	355	คน	2,548,420.75	20	30	0	0	1,427,115.62
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการสืบสวนคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของตำรวจต่อคดี	1,500.00	จำนวนคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	3,895	คดี	5,842,500.00	20	20	0	0	3,739,200.00
ภาครัฐ	จัดเก็บภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	ภาษีโรงเรือน	2,673.66	จำนวนห้องพักอาศัยที่ต้องจ่ายภาษีโรงเรือน	333	หน่วย	890,328.78	0	0	0	0	890,328.78
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	ราคาคาร์บอนเครดิตของการจัดการน้ำเสียในชุมชน (บาท/tCO <sub>2</sub> e)	250.00	จำนวนปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	0.538	tCO <sub>2</sub> e/m <sup>3</sup> ต่อวัน	49,092.50	30	80	0	0	6,872.95
		ราคาคาร์บอนเครดิตของการจัดการขยะในชุมชน (บาท/tCO <sub>2</sub> e)	250.00	จำนวนปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	0.3825	tCO <sub>2</sub> e ต่อวัน	34,903.13	30	80	0	0	4,886.44

หมายเหตุ. รวบรวมและประมวลผลโดยผู้วิจัย

## บทที่ 5

### สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาการดำเนินนโยบาย และแนวทางการขับเคลื่อนการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และผลตอบแทนทางสังคม (Social Return on Investment: SROI) จากการลงทุนโครงการของภาครัฐ กรณีศึกษาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารงานวิจัย หนังสือ วารสาร บทความ เอกสารราชการที่เกี่ยวข้อง และการวิจัยภาคสนาม (Field research) เพื่อให้ได้ข้อมูลเชิงลึกตามประเด็นที่เกี่ยวข้องโดยมีผู้ให้ข้อมูลหลัก (Key Informant) เป็นผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องและมีความรับผิดชอบในการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ได้แก่ ผู้บริหาร เจ้าหน้าที่ฝ่ายฟื้นฟูและพัฒนาเมือง การเคหะแห่งชาติ

#### 5.1 สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาการดำเนินนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง พบว่า การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยมีจุดเริ่มต้นจากการดำเนินงานในระดับนโยบายของรัฐบาลในการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน และสร้างโอกาสในการเข้าถึงบริการพื้นฐานของรัฐ สวัสดิการสังคม รวมถึงที่อยู่อาศัยเพื่อให้ทุกคนสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน พร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการในชุมชนที่มีสิ่งแวดล้อมการอยู่อาศัยที่เหมาะสมในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้ สำหรับการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงเกิดขึ้นจากการที่อาคารพลตดินแดงมีสภาพความทรุดโทรมที่อาจส่งผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคารโดยตรง และความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยได้ โดยคณะรัฐมนตรีมีมติ เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2559 ให้ความเห็นชอบในหลักการแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567) และอนุมัติการดำเนินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G และตาม มติ ครม. เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม พ.ศ. 2561 อนุมัติในหลักการการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รองรับผู้อยู่อาศัยเดิมระยะที่ 2, 3 และ 4 ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 - 2567) และรัฐบาลสนับสนุนการชดเชยดอกเบี้ยร้อยละ 2.15 ต่อปี โดยมีกลไกที่สำคัญในการขับเคลื่อนโครงการฯ คือ การจัดตั้งคณะกรรมการการมีส่วนร่วมการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เพื่อขับเคลื่อนการดำเนินงานด้านมวลชนและการมีส่วนร่วมเพื่อให้ผู้อยู่อาศัย กลุ่มผู้นำชุมชน มีความรู้ความเข้าใจและมีส่วนร่วมในการฟื้นฟูและพัฒนาเมือง และยอมรับการเปลี่ยนแปลงสู่การฟื้นฟูเมือง โดยมีตัวแทนจากคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ เป็นประธาน พร้อมด้วยผู้บริหารและผูปฏิบัติงาน

การเคหะแห่งชาติ ผู้แทนผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนดินแดงและผู้เกี่ยวข้อง มุ่งเน้นกระบวนการมีส่วนร่วม โดยให้ผู้อยู่อาศัยเข้ามามีส่วนร่วมในโครงการตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ ประชาสัมพันธ์สร้างความรู้ความเข้าใจ สร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้อยู่อาศัย โดยมีการประชุมชี้แจงทำความเข้าใจและแก้ไขปัญหาสถานการณ์ของชุมชนอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปในทิศทางที่สอดคล้องกับแนวทางการสร้างชุมชนเข้มแข็งและพัฒนาคุณภาพชีวิต สร้างความเชื่อมั่นกับผู้อยู่อาศัยเพื่อให้เกิดความเชื่อใจ ความไว้วางใจของผู้อยู่อาศัย ทำให้เกิดการยอมรับ รวมถึงการสร้างวัฒนธรรมในการอยู่อาศัยร่วมกัน การกำหนดรูปแบบการบริหารจัดการด้านการดูแลชุมชน เพื่อให้เกิดการยอมรับในกฎกติกา ระเบียบการอยู่อาศัยร่วมกัน อย่างต่อเนื่อง

สำหรับการประเมินผลตอบแทนทางสังคม (SROI) จากการลงทุนโครงการของภาครัฐ กรณีศึกษาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ซึ่งแสดงผลลัพธ์ของโครงการตามการสร้างห่วงโซ่ผลลัพธ์ (Impact Value Chain) คือ ผู้อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้ มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ในชุมชนที่มีสิ่งแวดล้อมการอยู่อาศัยที่เหมาะสม พร้อมสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็น โดยเป็นการประเมินผ่านตัวชี้วัดที่เกี่ยวข้องในการดำเนินโครงการ ได้แก่ การลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยจากการที่อัตราค่าเช่าภายในโครงการต่ำกว่าที่พักในบริเวณใกล้เคียง เนื่องจากการพัฒนาโครงการยังคงอัตราค่าเช่าเดิมตามผู้อยู่อาศัยเดิม การมีรายได้ที่เพิ่มขึ้น หรือรายจ่ายที่ลดลงจากการดำเนินกิจกรรมการมีส่วนร่วมทางสังคม เช่น ธนาคารขยะ การปลูกผัก การเป็นอาสาสมัครสาธารณสุข การมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยจากการพัฒนาโครงการของการเคหะแห่งชาติ การลดปัญหาอาชญากรรมและอาชญากรรมทางสังคมจากการมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยรักษาความปลอดภัย รวมถึงการติดตั้งและตรวจสอบการบันทึกของกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) การจัดเก็บภาษีโรงเรือนของภาครัฐที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากจำหน่วยหน่วยพักอาศัยปรับเปลี่ยนตามการพัฒนาโครงการ และสามารถลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้จากการจัดการสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัยอย่างเหมาะสม สำหรับการประเมินผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนโครงการ เป็นการประเมินในกรอบระยะเวลา 30 ปี เนื่องจากการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนดินแดงประมาณ 211.50 ไร่ เป็นที่ดินของราชพัสดุประมาณ 192 ไร่ และเป็นที่ดินของการเคหะแห่งชาติ 19.50 ไร่ โดยการเคหะแห่งชาติได้จัดทำสัญญาเช่าที่ราชพัสดุมีกำหนด 30 ปี โดยจากการประเมินผลตอบแทนทางสังคม พบว่าการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ซึ่งเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ สามารถสร้างมูลค่าผลตอบแทนทางสังคม ทั้ง 4 กรณี ได้แก่

1) อัตราผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุเดิม ได้แก่ อาคารพักอาศัย แปลง G จำนวน 334 หน่วย เท่ากับ 2.28

2) อัตราผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม จำนวน 6,546 หน่วย เท่ากับ 1.47

3) อัตราผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ จำนวน 13,746 หน่วย เท่ากับ 1.26

4) อัตราผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่ภาพรวมทั้งโครงการ จำนวน 20,292 หน่วย เท่ากับ 1.32

จากอัตราผลตอบแทนดังกล่าว สามารถสร้างผลตอบแทนทางสังคมได้มากกว่า 1 ตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ แสดงถึงความคุ้มค่าในการลงทุนที่ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนผู้อยู่อาศัยให้ดีขึ้น แม้ว่าจะไม่มีผลตอบแทนทางการเงินที่คุ้มค่า โดยการลงทุนการพัฒนาที่อยู่อาศัย โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงทุกๆ 1 บาท สามารถสร้างผลตอบแทนทางสังคม ทั้ง 4 กรณี ได้ 2.28, 1.47, 1.26 และ 1.32 บาท ตามลำดับ

สำหรับการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) กรณีอัตราคิดลด ร้อยละ 4.045 และกรณีการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผลลัพธ์จากการดำเนินกิจกรรมของตัวชี้วัดปัญหา อาชญากรรมทางสังคมและปัญหาเสพติด เป็นการสะท้อนให้เห็นถึงหากมีสถานการณ์ต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้กระทบต่อการดำเนินโครงการให้ไม่เป็นไปตามแผน จะส่งผลให้ผลตอบแทนจากการลงทุนทางสังคมของโครงการมีโอกาสเปลี่ยนแปลงไป โดยจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวแสดงให้เห็นว่า โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงมีความต้านทานต่อการเปลี่ยนแปลงได้ดี แม้จะมีการปรับเปลี่ยนปัจจัยบางประการ ค่า SROI ยังคงมากกว่า 1 ซึ่งบ่งชี้ถึงความยั่งยืนและความทนทานของโครงการฯ ต่อปัจจัยภายนอกที่อาจเปลี่ยนแปลงไป

## 5.2 การอภิปรายผลการศึกษา

จากการศึกษาการดำเนินนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง พบว่า เป็นการดำเนินงานตามนโยบายของภาครัฐที่ต้องการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้มีสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่ดี และสามารถจ่ายได้ โดยเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบการสร้างอาคารสงเคราะห์ มุ่งเน้นการสร้าง ความมั่นคงในการอยู่อาศัยแบบให้เช่าระยะยาว ภายใต้แนวคิดการฟื้นฟูและพัฒนาที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ที่มีผู้อยู่อาศัยเดิมแต่อยู่ในอาคารที่มีสภาพทรุดโทรมส่งผลต่อความปลอดภัยในการอยู่อาศัย จนเกิดกระบวนการทางสังคมเพื่อสร้างการยอมรับในการร่วมฟื้นฟูและพัฒนาเมืองของผู้อยู่อาศัย เป็นการส่งเสริมให้ผู้มีรายได้น้อยมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัยในพื้นที่เมือง ใกล้ชิดกับแหล่งงาน และสถานศึกษา เป็นการสร้างโอกาสใน

การพัฒนาตนเองเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตให้หลุดพ้นจากความยากจน โดยโครงการฯ ไม่เพียงแต่ให้ที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ แต่ยังส่งผลต่อการลดปัญหาสังคม เช่น ปัญหายาเสพติดและอาชญากรรม รวมถึงส่งเสริมการมีส่วนร่วมทางสังคมผ่านกิจกรรมต่าง ๆ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงผลกระทบเชิงบวกที่กว้างขวางกว่าเพียงแค่การจัดการที่อยู่อาศัย เป็นการสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจและสังคมในพื้นที่ ซึ่งโครงการฯ ไม่ได้รับการอุดหนุนจากภาครัฐโดยตรง โดยภาครัฐให้การอุดหนุนค่าเช่าซึ่งกำหนดราคาอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าราคาตลาด ได้แก่ ผู้อยู่อาศัยเดิมที่ยังคงอัตราค่าเช่าเดิม แต่เพิ่มค่าบริการจัดการสาธารณูปโภค และภาษีโรงเรือน มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 2,122 บาท/หน่วย/เดือน ขณะที่อัตราค่าเช่าที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ขนาดห้องพัก 33 ตารางเมตร อยู่ 8,250 – 27,600 บาทต่อเดือน จะเห็นได้ว่า การอยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่าต่ำกว่าราคาตลาดโดยรอบ ซึ่งผู้เช่าเดิมจ่ายต่ำกว่าราคาตลาด 3.8 – 13 เท่า โดยประชาชนได้รับผลประโยชน์จากการจ่ายค่าเช่าต่ำจึงถือเป็นการอุดหนุนจากภาครัฐอย่างหนึ่ง และภาครัฐยังให้การอุดหนุนโดยสนับสนุนการชดเชยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างการก่อสร้าง

สำหรับการประเมินผลตอบแทนจากการลงทุนหากมีการพิจารณาเฉพาะผลกำไรทางการเงินจะส่งให้การลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการนี้ไม่เกิดขึ้น เนื่องจากไม่มีความคุ้มค่าในการลงทุนซึ่งเป็นการลดทอนความน่าสนใจในการพัฒนาโครงการ ดังนั้น การประเมินผลตอบแทนจากการลงทุนทางสังคม (SROI) จะช่วยดึงดูดความน่าสนใจของนักลงทุน หรือผู้สนใจร่วมลงทุนกับกิจการเพื่อสังคมในรูปแบบการดำเนินกิจกรรมส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) ของภาคเอกชน ประกอบกับโครงการฯ อยู่ระหว่างการศึกษาค่าความเป็นไปได้ในการร่วมลงทุนกับภาคเอกชน ดังนั้นจึงเป็นโอกาสในการเชิญชวนภาคเอกชนให้ร่วมลงทุนในกิจการของภาครัฐ เพื่อลดภาระทางการเงินของรัฐบาล และการเคหะแห่งชาติ และเมื่อเปรียบเทียบกับงานศึกษาของ Bertotti et al. (2015) และ Miller and Ofrim (2016) พบว่า มีความสอดคล้องกัน โดยค่า SROI ของโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงมีค่ามากกว่า 1 แสดงถึงความคุ้มค่าในการลงทุนทางสังคมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต ทั้งระดับรายได้ ปัญหาอาชญากรรมและยาเสพติด สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจและการสนับสนุนประชาชนผู้มีรายได้น้อย รวมถึงประชากรชายขอบ ซึ่งอาจนำไปสู่การเพิ่มผลตอบแทนทางสังคมให้สูงขึ้นในอนาคต เป็นต้น

เมื่อเปรียบเทียบกับกรณีดำเนินนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) หรือ พอช. เป็นการพัฒนาชุมชนแออัดโดยให้ชุมชนเป็นแกนหลักในการร่วมดำเนินงานแก้ไขปัญหา มีกลุ่มเป้าหมาย คือ ผู้ที่เดือดร้อนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ทั้งการแออัด การอยู่ในที่ดินบุกรุก และการถูกไล่รื้อ โดยมี พอช. เป็นตัวกลางในการสร้างกระบวนการทำงานของชุมชนผ่านการมีส่วนร่วม และการสร้างเครือข่ายทั้งในระดับภาคและประเทศ

ตัวอย่างเช่น โครงการบ้านมั่นคงที่ภาครัฐให้การอุดหนุนงบประมาณในการพัฒนาที่อยู่อาศัย เปรียบเสมือนการเอื้อประโยชน์ต่อผู้กระทำผิดกฎหมาย กล่าวคือ ประชาชนผู้บุกรุกพื้นที่สามารถมีความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยอย่างถูกกฎหมาย มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นด้วยการเช่าที่ดินที่บุกรุกให้ถูกกฎหมาย จากการดำเนินการดังกล่าว ภาครัฐจึงควรที่จะบังคับใช้กฎหมายอย่างถูกต้อง จัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ และนำพื้นที่ชุมชนแออัดมาพัฒนาให้เกิดประโยชน์ ซึ่งรูปแบบการจัดการมีความแตกต่างจากกรณีโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง แต่เป็นการแทรกแซงนโยบายจากภาครัฐเพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้มีรายได้น้อย

### 5.3 ข้อจำกัดในการศึกษา

1) จากการกำหนดผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการฯ และตัวชี้วัดที่สามารถสะท้อนผลตอบแทนทางสังคมในบทที่ 3 ตารางที่ 3.1 และการแปลงมูลค่าทางการเงิน (Financial Proxy) ซึ่งผู้วิจัยได้ออกแบบตัวชี้วัดให้สอดคล้องกับผลลัพธ์จากการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โดยตัวชี้วัด “การมีส่วนร่วมในชุมชน” ไม่สามารถแปลงมูลค่าทางการเงินได้ครบในทุกมิติ เช่น การมีส่วนร่วมในการเพิ่มศักยภาพผู้นำชุมชน เพื่อให้ผู้นำชุมชนเป็นผู้มีศักยภาพในตนเอง มีทัศนคติที่ดี ดำเนินการพัฒนาชุมชนอย่างถูกต้องตามกระบวนการและทิศทางการพัฒนาชุมชน และการอบรม อัครศึกษาและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมให้กับผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ ได้มีความรู้ความเข้าใจพื้นฐานแนวทางป้องกันอัครศึกษาและการอพยพหนีไฟ รวมทั้งได้ฝึกสถานการณ์จำลองอพยพหนีไฟและดับเพลิงขั้นต้น เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถช่วยเหลือตนเองและผู้อื่นได้อย่างปลอดภัยทั้งชีวิตและทรัพย์สินอีกด้วย การเป็นคณะกรรมการชุมชนเนื่องจากเป็นการดำเนินงานด้วยความสมัครใจ ไม่ได้รับผลตอบแทนในรูปตัวเงิน เป็นต้น

2) ผู้วิจัยไม่สามารถแปลงมูลค่าทางการเงินของตัวชี้วัดการมีส่วนร่วมในชุมชนได้ครบทุกมิติ และการวิเคราะห์ตัวชี้วัดการมีส่วนร่วมในชุมชนเป็นการวิเคราะห์เฉพาะกิจกรรมที่ยังคงมีการดำเนินการอยู่ โดยไม่ได้นำกิจกรรมที่เคยทำในอดีตก่อนที่ผู้วิจัยจะดำเนินการประเมินผลตอบแทนทางสังคม เช่น การปลูกผักขึ้นดาดฟ้าของกลุ่มเกษตรอาสาพอเพียง เพื่อเสริมสร้างการมีส่วนร่วมในการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์กับชุมชน และนำหลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ในชีวิตประจำวัน มีการแจกจ่ายผลผลิตให้กับผู้อยู่อาศัยในชุมชน เนื่องจากผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีการดำเนินชีวิตแบบหาเช้ากินค่ำ ไม่ได้เกิดการวางแผนทางการเงิน และการดำเนินชีวิตในอนาคต จึงส่งผลให้การดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ของชุมชนไม่มีการจัดเก็บข้อมูลอย่างเป็นระบบ ประกอบกับการเคหะแห่งชาติไม่ได้ดำเนินการเก็บข้อมูลจึงไม่สามารถให้ข้อมูลฯ ดังกล่าวได้

3) การประเมินผลตอบแทนทางสังคมกรณี 3) การพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ และ 4) การพัฒนาพื้นที่ภาพรวมทั้งโครงการ เป็นการประเมินภายใต้ฐานข้อมูลของการพัฒนาโครงการเพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมภายใต้แผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 – 2567) เท่านั้น เนื่องจากปัจจุบันโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงยังไม่แล้วเสร็จ อยู่ระหว่างกระบวนการก่อสร้าง และบรรจุผู้อยู่อาศัยรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมในระยะที่ 2-4 และทิศทางการพัฒนาโครงการสำหรับรองรับผู้อยู่อาศัยใหม่อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการร่วมลงทุนกับภาคเอกชน ส่งผลให้ผลตอบแทนทางสังคมจากการดำเนินโครงการในกรณีดังกล่าวอาจต่ำกว่าหรือสูงกว่าที่ควรจะเป็น

#### 5.4 ข้อเสนอแนะ

1) จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) กรณีการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผลลัพธ์จากการดำเนินกิจกรรมของตัวชี้วัดปัญหาอาชญากรรมทางสังคมและปัญหาเสพติด ซึ่งเป็นตัวชี้วัดที่เกิดจากปัจจัยภายนอก จะพบว่า การปรับเพิ่มหรือลดสัดส่วนดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าผลประโยชน์ของตัวชี้วัดนั้นที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง ซึ่งจะทำอัตราผลตอบแทนทางสังคมเพิ่มขึ้นหรือลดลง ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไป ควรมีเกณฑ์การกำหนดสัดส่วนดังกล่าวที่ชัดเจน และสัมภาษณ์ผู้มีส่วนได้เสียในการให้นำหนักสัดส่วนทุกตัวชี้วัด เพราะจะทำให้การประเมินผลตอบแทนทางสังคมมีความแม่นยำมากขึ้น

2) เก็บสถิติข้อมูลของตัวชี้วัดที่ใช้ในการประเมินผลตอบแทนทางสังคมในพื้นที่ของโครงการที่จะประเมินให้ครอบคลุม เนื่องในการวิจัยครั้งนี้จำนวนสถิติของตัวแปรปัญหาอาชญากรรมทางสังคมและปัญหาเสพติด เป็นการใช้ชุดข้อมูลจำนวนในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และเขตดินแดง ไม่ใช่จำนวนในเคหะชุมชนดินแดงเพียงอย่างเดียว ส่งผลให้ผลการประเมินอาจมากกว่าหรือน้อยกว่าที่ควรจะเป็น

3) ในการศึกษาครั้งต่อไป ควรศึกษาภายหลังจากการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงแล้วเสร็จ เพื่อสามารถพิจารณาผลลัพธ์หลังการดำเนินงานแล้วเสร็จทั้งโครงการ ซึ่งจะสามารถสะท้อนผลตอบแทนทางสังคมได้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ ควรนำแนวคิดผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนภาครัฐ (Social Return on Investment: SROI) มาใช้ในการวิเคราะห์โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการอื่นๆ รวมถึงการลงทุนดำเนินโครงการของหน่วยงานภาครัฐอื่นต่อไป เพื่อแสดงให้เห็นว่าการลงทุนของภาครัฐแม้ไม่สามารถสร้างผลกำไรทางเงินได้ แต่สามารถสร้างผลตอบแทนทางสังคมเป็นมูลค่าทางการเงินได้

## รายการอ้างอิง

### หนังสือและบทความในหนังสือ

- กระทรวงการคลัง. (2534). ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจ่ายเงินค่าตอบแทนการสอบสวนคดีอาญา พ.ศ. 2534.
- กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. (2558). แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559-2568). (ม.ป.พ.).
- กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. (2560). ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ.2560-2579). (ม.ป.พ.).
- กองการต่างประเทศ สำนักงานปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. (2559). วาระใหม่แห่งการพัฒนาเมือง. (ม.ป.พ.).
- การเคหะแห่งชาติ. (2559). แผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (ปี 2559 – 2567).
- การเคหะแห่งชาติ. (2561). ความภาคภูมิใจโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง. (ม.ป.พ.).
- การเคหะแห่งชาติ. (2565). ระเบียบการเคหะแห่งชาติว่าด้วย คณะกรรมการชุมชน พ.ศ. 2565.
- ฉวีวรรณ เค้นไพบูลย์ และคณะ. (2560). การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2560-2580 เสนอต่อ การเคหะแห่งชาติ.
- ณพงศ์ นพเกตุ และคณะ. (2565). โครงการศึกษาวิเคราะห์เพื่อการประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) สถาบันบัณฑิตพัฒนศาสตร์ เสนอต่อ การเคหะแห่งชาติ.
- บุษรา โปวาทอง. (2565). ที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย: แนวคิด กลไกการพัฒนา และการอุดหนุนโดยรัฐบาล. กรุงเทพฯ. สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เศรษฐภูมิ บัวทอง และคณะ. (2565). คู่มือการประเมินผลกระทบทางสังคม (Social Impact Assessment : SIA) และผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนโครงการ (Social Return On Investment : SROI ) สำหรับเจ้าหน้าที่องค์การบริหารการพัฒนาพื้นที่พิเศษ เพื่อการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน (องค์การมหาชน). ปทุมธานี: วิทยาลัยพัฒนศาสตร์ ป๋วย อึ๊งภากรณ์.
- เศรษฐภูมิ บัวทอง และคณะ. (2566). คู่มือและเกณฑ์การวิเคราะห์ผลลัพธ์ทางสังคม (SIA) และผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุน (SROI) สำหรับการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน (ESG). ปทุมธานี: วิทยาลัยพัฒนศาสตร์ ป๋วย อึ๊งภากรณ์.

เศรษฐภูมิ บัวทอง, เกศกุล สระแก้ว และบุญฤทธิ์ พานิชเจริญ. (2564). คู่มือการประเมินผลกระทบทางสังคม (Social Impact Assessment :SIA) และผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุน (Social Return On Investment :SROI) โครงการเพื่อสังคม. ปทุมธานี: วิทยาลัยพัฒนศาสตร์ ป๋วย อึ๊งภากรณ์.

สถาบันบำบัดรักษาและฟื้นฟูผู้ติดยาเสพติดแห่งชาติบรมราชชนนี กรมการแพทย์. หนังสือที่ สธ 0312/184. เรื่อง ขอส่งรายงานการจัดทำต้นทุนต่อหน่วยผลผลิต ประจำปีงบประมาณ 2567. 15 กุมภาพันธ์ 2567.

สฤณี อาชวานันทกุล และ ภัทราพร แยมละออ. (2560). คู่มือการประเมินผลลัพธ์ทางสังคมและผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุน. กรุงเทพฯ: สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย (สกว.). สำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ กระทรวงการคลัง. หนังสือที่ กค 0909/638. เรื่อง รายงานผลการประเมินโครงการอาคารพักอาศัยแปลง G ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. 2559 – 2567). 28 กุมภาพันธ์ 2566.

Bertotti, Dr.M. and Farr, R. and Akinbode, A. (2015). Assessing the Social Return on Investment of Highway House, a Homeless Shelter in Haringey, London. Institute For Health and Human Development.

Miller, A. and Ofirm, J. (2016). Social Return on Investment (SROI) of Affordable Housing Development Supported through the BC Housing Community Partnership Initiative. Calgary, AB: Constellation Consulting Group.

## สื่ออิเล็กทรอนิกส์

Chantawon.U. (2559). การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย. Thinkofliving.

<https://thinkofliving.com/ข่าว/การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย-316302/>

Jutatip.C. (2563). รีวิวิตีกเสีจ แฟลตดินแดงใหม่ จุดเริ่มต้นโมเดลพัฒนาชุมชนดินแดง จากการเคหะแห่งชาติ. Thinkofliving.

<https://thinkofliving.com/คอนโด/รีวิวิตีกเสีจ-แฟลตดินแดงใหม่-จุดเริ่มต้นโมเดลพัฒนาชุมชนดินแดง-จากการเคหะแห่งชาติ-รีวิวบับที่-2018-609515-รีวิวโครงการ/>

ZmyHome. (ม.ป.ป.). รวมประกาศขายคอนโด รอบ “ดินแดง” เจ้าของขายเอง ขายดาวน์ ราคา 1,000,000-2,000,000 บาท. สืบค้นเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2567, จาก

[https://zmyhome.com/search/result?typeProperty\[0\]=1&typePost\[0\]=1&typeP](https://zmyhome.com/search/result?typeProperty[0]=1&typePost[0]=1&typeP)

ost[1]=2&keyword=%E0%B8%94%E0%B8%B4%E0%B8%99%E0%B9%81%E0%B8%94%E0%B8%87&id=26&type=Area&lat=13.76213646&lng=100.55765533&minPrice=1000000&maxPrice=2000000&age=0

กองทุนหลักประกันสุขภาพ กระทรวงสาธารณสุข. (2567). IMD World Competitiveness Year 2023. [https://www.nhso.go.th/storage/files/875/nhso\\_2024/nhso\\_budgetdefend67/nhso\\_67budgetdefend08.pdf](https://www.nhso.go.th/storage/files/875/nhso_2024/nhso_budgetdefend67/nhso_67budgetdefend08.pdf)

การเคหะแห่งชาติ. (2566). การเคหะแห่งชาติยกทัพสื่อมวลชนเยี่ยมชมโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง อาคารแปลง G ชูความเข้มแข็งของกระบวนการมีส่วนร่วมของการพัฒนาชุมชนในทุกมิติ. <https://www.nha.co.th/2023/09/11/การเคหะแห่งชาติยกทัพสื่อ/>

ญาณิศา ส่องประทีปและ ชลอ จารุสุทธิรักษ์. (2561). การประเมินการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากระบบบำบัดเสียของกรุงเทพมหานคร. คลังความรู้ดิจิทัล มก.

[https://kukrdb.lib.ku.ac.th/proceedings/KUCON/search\\_detail/result/383056](https://kukrdb.lib.ku.ac.th/proceedings/KUCON/search_detail/result/383056)

นิพนธ์ พัวพงศกร และคณะ (2554). โครงการวิจัยประเมินมูลค่าเพิ่มที่เกิดจากโครงการบ้านมั่นคง. <https://web.codi.or.th/wp-content/uploads/2019/11/รายงานการวิจัยการประเมินมูลค่าเพิ่มที่เกิดจากโครงการมั่นคง.pdf>

บริษัท ไทยพร็อพเพอร์ตี้อินเวสเตอร์ จำกัด. (ม.ป.ป.). ค่าเฉลี่ยของราคาเช่าคอนโด เน้นโซนตามแนวรถไฟฟ้า. สืบค้นเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2567, จาก

<https://www.thaipropertyinvestor.net/content/7009/ค่าเฉลี่ยของราคาเช่าคอนโด-เน้นโซนตามแนวรถไฟฟ้า>

ศูนย์ข้อมูลการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. (2566). รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการโครงการก่อสร้างอาคารพักอาศัย (แปลง G) โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2566. <https://eia.onep.go.th/eia/detail?id=11474>

สหประชาชาติประเทศไทย. (ม.ป.ป.). เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนในประเทศไทย. สืบค้นเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2567, จาก <https://thailand.un.org/th/sdgs/11>

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2564). สสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน.

[https://www.nso.go.th/nsoweb/nso/survey\\_detail/qC](https://www.nso.go.th/nsoweb/nso/survey_detail/qC)

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2566). สถิติคดีอาญาความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สิน จำแนกตามประเภทความผิด  
รายจังหวัด พ.ศ. 2560 – 2565.

[https://www.nso.go.th/nsoweb/nso/statistics\\_and\\_indicators?impt\\_branch=310](https://www.nso.go.th/nsoweb/nso/statistics_and_indicators?impt_branch=310)  
องค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน). (ม.ป.ป.). ราคาคาร์บอนเครดิตการจัดการ  
ของเสียในชุมชน. สืบค้นเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2567, จาก

<https://carbonmarket.tgo.or.th/index.php?lang=TH&mod=c2l0ZW1hcA==>  
อรพินธ์ แซ่อึ้ง. (2555). การนำนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยไปปฏิบัติ:  
วิเคราะห์เปรียบเทียบ โครงการบ้านเอื้ออาทรกับโครงการบ้านมั่นคง. [https://so03.tci-](https://so03.tci-thaijo.org/index.php/ppmjournal/article/download/23330/19916)

[thaijo.org/index.php/ppmjournal/article/download/23330/19916](https://so03.tci-thaijo.org/index.php/ppmjournal/article/download/23330/19916)  
อัจฉรา วะเกิดเป้ม. (2561). การดำเนินนโยบายด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย:  
กรณีศึกษา การฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง. [http://www3.ru.ac.th/mpa-](http://www3.ru.ac.th/mpa-abstract/files/2561_1566438060_6014832050.pdf)

[abstract/files/2561\\_1566438060\\_6014832050.pdf](http://www3.ru.ac.th/mpa-abstract/files/2561_1566438060_6014832050.pdf)  
English Rural. (2013). A report by English Rural Housing Association looking at social  
and economic value of its investment in rural communities.

[https://socialvalueuk.org/reports/social-return-on-investment-in-the-housing-](https://socialvalueuk.org/reports/social-return-on-investment-in-the-housing-sector-a-report-by-english-rural-housing-association-looking-at-social-and-economic-value-of-it-investment-in-rural-communities/)  
[sector-a-report-by-english-rural-housing-association-looking-at-social-and-](https://socialvalueuk.org/reports/social-return-on-investment-in-the-housing-sector-a-report-by-english-rural-housing-association-looking-at-social-and-economic-value-of-it-investment-in-rural-communities/)  
[economic-value-of-it-investment-in-rural-communities/](https://socialvalueuk.org/reports/social-return-on-investment-in-the-housing-sector-a-report-by-english-rural-housing-association-looking-at-social-and-economic-value-of-it-investment-in-rural-communities/)

Kreda, J. (2019). Calculating Social Return on Investment (SROI) for Affordable  
Housing. Research Insight February 2019.

[https://publications.gc.ca/collections/collection\\_2019/schl-cmhc/nh18-](https://publications.gc.ca/collections/collection_2019/schl-cmhc/nh18-33/NH18-33-19-2019-eng.pdf)  
[33/NH18-33-19-2019-eng.pdf](https://publications.gc.ca/collections/collection_2019/schl-cmhc/nh18-33/NH18-33-19-2019-eng.pdf)

SROI Network. (2012). A guide to Social Return on Investment.

[http://socialvalueint.org/wp-content/uploads/2016/12/The-SROI-Guide-](http://socialvalueint.org/wp-content/uploads/2016/12/The-SROI-Guide-2012.pdf)  
[2012.pdf](http://socialvalueint.org/wp-content/uploads/2016/12/The-SROI-Guide-2012.pdf)



ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

ตารางที่ ก.1

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G กรณีการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นเพิ่มขึ้น

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Base Case	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7
ผู้อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง แปลง G	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	25,846,128.00	25,846,128.00	25,846,128.00	25,846,128.00	24,553,821.60	24,553,821.60	24,553,821.60	23,326,130.52
	รายได้เพิ่มขึ้น	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00
		100,000.00	100,000.00	80,000.00	64,000.00	51,200.00	40,960.00	32,768.00	26,214.40
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	1,800.00	1,800.00	1,440.00	1,152.00	921.60	737.28	589.82	471.86
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	54,000.00	54,000.00	43,200.00	34,560.00	27,648.00	22,118.40	17,694.72	14,155.78
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	133,200,000.00	133,200,000.00	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาหาเสพติด	50,968.41	50,968.41	50,968.41	50,968.41	50,968.41	50,968.41	50,968.41	50,968.41
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	175,275.00	175,275.00	175,275.00	175,275.00	175,275.00	175,275.00	175,275.00	175,275.00
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95
		4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44
Net Benefit Each Year			173,444,759.58	40,213,599.58	40,188,671.58	38,876,422.78	38,860,468.86	38,847,705.73	37,609,804.14
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year			169,214,399.59	38,275,883.01	37,319,176.76	35,220,120.29	34,346,992.02	33,498,254.90	31,639,820.72

ตารางที่ ก.1

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G กรณีการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นเพิ่มขึ้น (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15
ผู้อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง แปลง G	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	23,326,130.52	23,326,130.52	22,159,823.99	22,159,823.99	22,159,823.99	21,051,832.79	21,051,832.79	21,051,832.79
	รายได้เพิ่มขึ้น	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00
		20,971.52	16,777.22	13,421.77	10,737.42	8,589.93	6,871.95	5,497.56	4,398.05
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	377.49	301.99	241.59	193.27	154.62	123.70	98.96	79.16
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	11,324.62	9,059.70	7,247.76	5,798.21	4,638.56	3,710.85	2,968.68	2,374.95
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	-	-	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาเสาเข็มทรุด	50,968.41	50,968.41	50,968.41	50,968.41	50,968.41	50,968.41	50,968.41	50,968.41
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	175,275.00	175,275.00	175,275.00	175,275.00	175,275.00	175,275.00	175,275.00	175,275.00
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95
		4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44
Net Benefit Each Year		37,601,635.73	37,595,101.01	36,423,566.70	36,419,384.47	36,416,038.69	35,305,370.87	35,303,229.57	35,301,516.53
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year		30,861,413.58	30,103,463.64	28,454,032.09	27,756,843.85	27,077,359.88	25,611,235.40	24,985,055.67	24,374,481.27

ตารางที่ ก.1

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุอาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G กรณีการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นเพิ่มขึ้น (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22	Year 23
ผู้อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง แปลง G	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	19,999,241.15	19,999,241.15	19,999,241.15	18,999,279.10	18,999,279.10	18,999,279.10	18,049,315.14	18,049,315.14
	รายได้เพิ่มขึ้น	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00
		3,518.44	2,814.75	2,251.80	1,801.44	1,441.15	1,152.92	922.34	737.87
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	63.33	50.67	40.53	32.43	25.94	20.75	16.60	13.28
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	1,899.96	1,519.96	1,215.97	972.78	778.22	622.58	498.06	398.45
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	-	-	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาเสาเข็มทรุด	50,968.41	50,968.41	50,968.41	50,968.41	50,968.41	50,968.41	50,968.41	50,968.41
ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	175,275.00	175,275.00	175,275.00	175,275.00	175,275.00	175,275.00	175,275.00	175,275.00	
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95
		4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44
Net Benefit Each Year		34,247,554.46	34,246,458.12	34,245,581.04	33,244,917.32	33,244,355.99	33,243,906.93	32,293,583.73	32,293,296.33
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year		23,070,006.60	22,506,603.00	21,957,099.11	20,795,617.22	20,288,064.48	19,792,966.27	18,758,201.82	18,300,521.83

ตารางที่ ก.1

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุอาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G กรณีการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นเพิ่มขึ้น (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 24	Year 25	Year 26	Year 27	Year 28	Year 29	Year 30
ผู้สูงอายุใน โครงการฟื้นฟูเมือง ชุมชนดินแดง แปลง G	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	18,049,315.14	17,146,849.38	17,146,849.38	17,146,849.38	16,289,506.92	16,289,506.92	16,289,506.92
	รายได้เพิ่มขึ้น	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00
		590.30	472.24	377.79	302.23	241.79	193.43	154.74
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	10.63	8.50	6.80	5.44	4.35	3.48	2.79
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	318.76	255.01	204.01	163.20	130.56	104.45	83.56
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	-	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาเสาเข็มทรุด	50,968.41	50,968.41	50,968.41	50,968.41	50,968.41	50,968.41	50,968.41
ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	175,275.00	175,275.00	175,275.00	175,275.00	175,275.00	175,275.00	175,275.00	
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95
		4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44
Net Benefit Each Year		32,293,066.41	31,390,416.71	31,390,269.56	31,390,151.84	30,532,715.20	30,532,639.86	30,527,693.15
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year		17,854,040.53	16,931,695.37	16,518,649.76	16,115,695.43	15,293,158.72	14,920,118.03	14,553,854.40
Total present value of Benefit (year 1- year 30)		876,394,825.22						
Total inputs (fixed and variable costs)		405,280,000.00						
SROI		2.16						

หมายเหตุ. รวบรวมและประมวลผลโดยผู้วิจัย

ตารางที่ ก.2

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุอาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G กรณีการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นลดลง

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Base Case	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7
ผู้สูงอายุในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง แปลง G	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	25,846,128.00	25,846,128.00	25,846,128.00	25,846,128.00	24,553,821.60	24,553,821.60	24,553,821.60	23,326,130.52
	รายได้เพิ่มขึ้น	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00
		100,000.00	100,000.00	80,000.00	64,000.00	51,200.00	40,960.00	32,768.00	26,214.40
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	1,800.00	1,800.00	1,440.00	1,152.00	921.60	737.28	589.82	471.86
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสววย	54,000.00	54,000.00	43,200.00	34,560.00	27,648.00	22,118.40	17,694.72	14,155.78
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	133,200,000.00	133,200,000.00	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาหาเสพติด	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95
		4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44
Net Benefit Each Year			178,384,831.79	45,153,671.79	45,128,743.79	43,816,494.99	43,800,541.07	43,787,777.93	42,549,876.34
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year			174,033,982.23	42,977,914.85	41,906,524.90	39,695,581.89	38,713,296.02	37,758,063.68	35,795,731.72

ตารางที่ ก.2

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุอาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G กรณีการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นลดลง (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15
ผู้อยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง แปลง G	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	23,326,130.52	23,326,130.52	22,159,823.99	22,159,823.99	22,159,823.99	21,051,832.79	21,051,832.79	21,051,832.79
	รายได้เพิ่มขึ้น	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00
		20,971.52	16,777.22	13,421.77	10,737.42	8,589.93	6,871.95	5,497.56	4,398.05
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	377.49	301.99	241.59	193.27	154.62	123.70	98.96	79.16
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	11,324.62	9,059.70	7,247.76	5,798.21	4,638.56	3,710.85	2,968.68	2,374.95
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	-	-	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาเสาเข็มทรุด	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62
	ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95
		4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44
Net Benefit Each Year		42,541,707.94	42,535,173.21	41,363,638.90	41,359,456.68	41,356,110.90	40,245,443.08	40,243,301.78	40,241,588.74
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year		34,915,960.90	34,059,119.56	32,313,208.60	31,521,894.10	30,750,579.64	29,194,864.43	28,481,279.12	27,785,430.98

ตารางที่ ก.2

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุอาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G กรณีการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นลดลง (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22	Year 23
ผู้สูงอายุในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง แปลง G	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	19,999,241.15	19,999,241.15	19,999,241.15	18,999,279.10	18,999,279.10	18,999,279.10	18,049,315.14	18,049,315.14
	รายได้เพิ่มขึ้น	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00
		3,518.44	2,814.75	2,251.80	1,801.44	1,441.15	1,152.92	922.34	737.87
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	63.33	50.67	40.53	32.43	25.94	20.75	16.60	13.28
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	1,899.96	1,519.96	1,215.97	972.78	778.22	622.58	498.06	398.45
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	-	-	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาเสาเข็มทรุด	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62
ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00	
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95
		4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44
Net Benefit Each Year		39,187,626.67	39,186,530.32	39,185,653.25	38,184,989.53	38,184,428.20	38,183,979.14	37,233,655.93	37,233,368.53
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year		26,397,762.41	25,753,194.03	25,124,505.00	23,885,769.30	23,302,847.00	22,734,217.51	21,627,715.23	21,100,047.11

ตารางที่ ก.2

ผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุนในการพัฒนาพื้นที่รองรับผู้สูงอายุอาศัยเดิม ระยะที่ 1 แปลง G กรณีการปรับผลกระทบที่เกิดขึ้นลดลง (ต่อ)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ผลลัพธ์	Year 24	Year 25	Year 26	Year 27	Year 28	Year 29	Year 30
ผู้สูงอายุใน โครงการฟื้นฟูเมือง ชุมชนดินแดง แปลง G	ลดค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	18,049,315.14	17,146,849.38	17,146,849.38	17,146,849.38	16,289,506.92	16,289,506.92	16,289,506.92
	รายได้เพิ่มขึ้น	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00	108,000.00
		590.30	472.24	377.79	302.23	241.79	193.43	154.74
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสร้างสุขภาพ	10.63	8.50	6.80	5.44	4.35	3.48	2.79
	ลดค่าใช้จ่ายในการเสริมสวย	318.76	255.01	204.01	163.20	130.56	104.45	83.56
	ลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00	13,006,500.00
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	-	-	-	-	-	-	-
	ลดปัญหาเสาเข็มทรุด	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62	1,427,115.62
ลดปัญหาอาชญากรรมทางสังคม	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00	3,739,200.00	
ภาครัฐ	ภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้น	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78	890,328.78
	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95	6,872.95
		4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44	4,886.44
Net Benefit Each Year		37,233,138.61	36,330,488.92	36,330,341.77	36,330,224.05	35,472,787.40	35,472,712.06	35,467,765.35
Present Value (2.50%) of Net Benefit Each Year		20,585,284.70	19,596,323.83	19,118,287.28	18,651,927.15	17,767,531.13	17,334,139.90	16,908,997.69
Total present value of Benefit (year 1- year 30)		979,791,981.90						
Total inputs (fixed and variable costs)		405,280,000.00						
SROI		2.42						

หมายเหตุ. รวบรวมและประมวลผลโดยผู้วิจัย

**ภาคผนวก ข**  
**รายนามผู้ให้สัมภาษณ์**

- 1) วิชัญะ สิริชัยเจริญกุล รองผู้อำนวยการฝ่ายฟื้นฟูและพัฒนาเมือง การเคหะแห่งชาติ สัมภาษณ์โดย คณิสสา ศิริพงษ์ ณ การเคหะแห่งชาติ เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2567.
- 2) อัคริมา พลกำจัด เจ้าหน้าที่ฝ่ายฟื้นฟูและพัฒนาเมือง การเคหะแห่งชาติ สัมภาษณ์โดย คณิสสา ศิริพงษ์ ณ การเคหะแห่งชาติ เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2567
- 3) บุญถึง อินทรทัต อาสาสมัครสาธารณสุขกรุงเทพมหานคร (อสส.) สัมภาษณ์โดย มติชนสุดสัปดาห์ เผยแพร่เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2566
- 4) สมฤดี ทองสมบูรณ์ อาสาสมัครสาธารณสุขกรุงเทพมหานคร (อสส.) สัมภาษณ์โดย มติชนสุดสัปดาห์ เผยแพร่เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2566

