ถอดบทเรียน
โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

การเคหะแห่งชาติ

ฝ่ายฟื้นฟูและพัฒนาเมือง

คำนำ

การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ ส่งผลให้เมืองโดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร เป็นจุดหมายหนึ่งของประชากรในการย้ายถิ่นฐานเข้ามาอยู่อาศัย เพื่อประกอบอาชีพ ทั้งในลักษณะชั่วคราว และตั้งถิ่นฐานถาวร ความต้องการที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มมากขึ้น ขณะที่ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่มีอยู่ไม่เพียงพอ ส่งผลให้สภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยเสื่อมโทรม และปัญหาจราจรติดขัด ดังนั้น การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองเพื่อพัฒนาการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด พร้อมทั้งปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การขนส่งมวลชน และสภาพแวดล้อมของเมืองให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรมที่เจริญเติบโตควบคู่กันไปนั้น เป็นสิ่งที่จำเป็นอย่างยิ่งในสังคมปัจจุบัน

การถอดบทเรียนเล่มนี้ เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ การสรุปวิธีปฏิบัติที่เป็นเลิศ (Best Practice) กรณีศึกษา กระบวนการมีส่วนร่วมของโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โดยเนื้อหาในเล่มจะครอบคลุมถึงที่มาและความสำคัญในการเกิดโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง สภาพแวดล้อมทั่วไป กระบวนการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้น ปัจจัยความสำเร็จ ปัญหาและอุปสรรค และข้อเสนอแนะ

คณะผู้จัดทำหวังเป็นอย่างยิ่งว่า เอกสารฉบับนี้จะช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่สนใจศึกษาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงและกระบวนการมีส่วนร่วมของโครงการฯ ได้เป็นอย่างดี

คณะผู้จัดทำ

สรุปวิธีปฏิบัติที่เป็นเลิศ (Best Practice)

กรณีศึกษา กระบวนการมีส่วนร่วมของโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

1.คำนำ

การเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย พร้อมทั้งจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สิ่งอำนวยความสะดวก แก่ผู้อยู่อาศัย ทำนุบำรุง ปรับปรุง และพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยให้ดีขึ้นทั้งทางสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม

โครงการเคหะชุมชนดินแดง เป็นโครงการภายใต้การดูแลของการเคหะแห่งชาติ เริ่มก่อสร้างปี พ.ศ. 2506 โดยกรมประชาสงเคราะห์ ก่อนจะโอนให้การเคหะแห่งชาติรับช่วงดูแลต่อในปี พ.ศ. 2516 ปัจจุบันอาคารพักอาศัยมีสภาพชำรุดทรุดโทรมมากเนื่องจากมีอายุการใช้งานนานกว่า 50 ปี ประกอบกับการใช้งานของผู้อยู่อาศัยที่มีการดัดแปลง ปรับเปลี่ยนพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อตัวอาคาร และสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมาก การเคหะแห่งชาติภายใต้การสนับสนุนของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารพักอาศัย ควบคู่ไปกับการขับเคลื่อนโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง พ.ศ. 2559-2567 เพื่อวางผังการใช้ที่ดิน และยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยให้มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

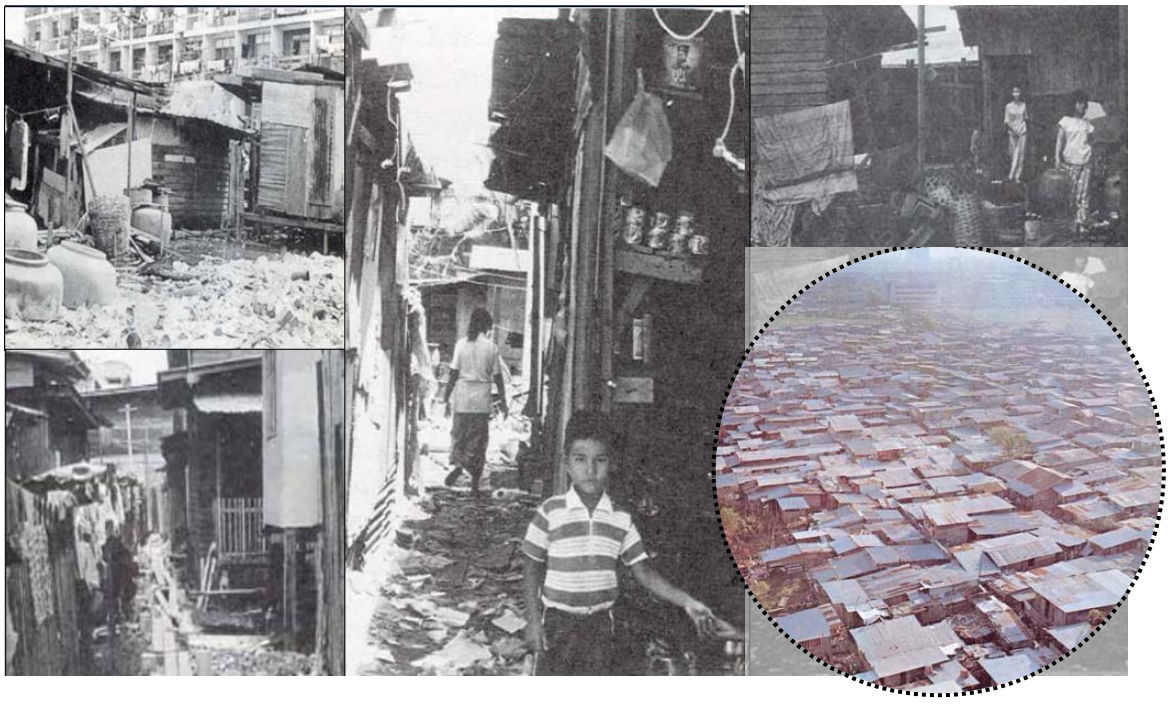
โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงเป็นภารกิจความภาคภูมิใจของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งกลไกการขับเคลื่อนโครงการได้ให้ความสำคัญกับการดำเนินงานด้านมวลชนและการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยเดิมโดยให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมในโครงการมากที่สุด ด้วยการจัดตั้งจัดตั้งคณะกรรมการการมีส่วนร่วมการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โดยมีตัวแทนจากการเคหะแห่งชาติ ผู้แทนผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนดินแดง และผู้เกี่ยวข้อง ทำการประชุมชี้แจงทำความเข้าใจและแก้ไขปัญหาสถานการณ์ของชุมชนอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการหารือเพื่อหาแนวทางในการบูรณาการงานร่วมกัน เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปในทิศทางที่สอดคล้องกับแนวทางการสร้างชุมชนเข้มแข็งและพัฒนาคุณภาพชีวิต นอกจากนั้นยังจัดตั้งชุดปฏิบัติการสำรวจข้อมูลและมวลชนในชุมชนดินแดง เพื่อลงพื้นที่สำรวจข้อมูล สร้างความรู้ความเข้าใจ รับฟังความคิดเห็นและความต้องการของผู้อยู่อาศัย สร้างการยอมรับและเห็นด้วยกับโครงการ รวมทั้งการให้ความรู้ในการเตรียมความพร้อมการอยู่ในอาคารใหม่ตามโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงกับผู้อยู่อาศัยเดิมภายใต้แผนพัฒนาชุมชนดินแดง พ.ศ. 2563-2567 ซึ่งแผนพัฒนาชุมชนดินแดงดังกล่าวจัดทำขึ้นภายใต้

ความร่วมมือของผู้อยู่อาศัยในชุมชนและหน่วยงานในพื้นที่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาและตอบสนองความต้องการชุมชน สร้างการมีส่วนร่วมในการคิด ตัดสินใจ กำหนดทิศทางการพัฒนาชุมชนของตนเองแบบบูรณาการ กำหนดอนาคตและกิจกรรมเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาชุมชน สามารถแก้ไขปัญหาที่ชุมชนเผชิญอยู่และสร้างวัฒนธรรมที่ดีรองรับวิถีชีวิตในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงในอนาคต โดยยึดหลักการพึ่งตนเอง คำนึงศักยภาพ ภูมิปัญญา วิถีชีวิตสิ่งแวดล้อมในชุมชนเป็นหลัก โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงจะประสบความสำเร็จไปไม่ได้ ถ้าปราศจากความร่วมมือร่วมใจของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนดินแดง ซึ่งการเคหะแห่งชาติมุ่งขับเคลื่อนโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โดยเน้นกระบวนการมีส่วนร่วมทุกขั้นตอนผ่านกิจกรรมและโครงการต่าง ๆ เพื่อหาแนวทางร่วมกันในการพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามเป้าหมายและมีประสิทธิภาพ อันจะนำไปสู่การพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมของผู้อยู่อาศัยชุมชนดินแดงอย่างยั่งยืน ต่อไป

2.สภาพแวดล้อมทั่วไปของหน่วยงาน ขององค์กร ภูมิประเทศ ฯลฯ

2.1 ข้อมูลพื้นฐาน - ประชากร ที่ตั้ง

ชุมชนดินแดงเดิมเป็น **“ที่ทิ้งขยะ”** (ภาพประกอบที่ 1) ของกรุงเทพมหานคร (กทม.) และพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2493 กรมประชาสงเคราะห์ได้สร้างบ้านไม้ชั้นเดียว และบ้านไม้สองชั้นเพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย รวมทั้งสิ้น 1,088 หลัง ต่อมาในปี พ.ศ. 2504 กรมประชาสงเคราะห์พบว่าบ้านไม้ที่สร้างขึ้นทรุดโทรมลงไปมาก ไม่ปลอดภัยต่อการอยู่อาศัย และผู้คนอยู่อาศัยกันอย่างแออัด เนื่องจากจำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มมากขึ้นจึงมีการต่อเติมบ้าน รวมถึงมีการบุกรุกจากบุคคลภายนอก



ภาพประกอบที่ 1

แสดงถึง ที่ทิ้งขยะชุมชนดินแดง กรุงเทพมหานคร (กทม.)

จนกระทั่งกรมประชาสงเคราะห์ได้สร้างอาคารแฟลตดินแดง ในปี 2506 (ภาพประกอบที่ 2) เป็นอาคารแฟลตเช่า โดยเป็นอาคารสูง 5 ชั้น สำหรับผู้มีรายได้น้อยทดแทนบ้านไม้เดิมที่เริ่มทรุดโทรม และแออัดด้วยความร่วมมือของชาวชุมชนเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ซึ่งถือเป็นการฟื้นฟูชุมชนเป็นครั้งแรก หลังจากนั้น การเคหะแห่งชาติ ได้รับโอนอาคารแฟลตดินแดงมาจากกรมประชาสงเคราะห์ ในปี พ.ศ. 2516 (ภาพประกอบที่ 3)

ภาพประกอบที่ 2

แสดงถึง กรมประชาสงเคราะห์

สร้างอาคารแฟลตดินแดง

ในปี 2506

ภาพประกอบที่ 3

แสดงถึง รับโอนอาคารแฟลตดินแดง

มาจากกรมประชาสงเคราะห์

ในปี พ.ศ. 2516

จนถึงปัจจุบันอาคารกลุ่มนี้มีสภาพทรุดโทรมเนื่องจากมีอายุการใช้งานมานานเกือบ 57 ปี (ภาพประกอบที่ 4) ประกอบกับสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมาก การเคหะแห่งชาติจึงได้ดำเนินการจัดทำแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงเพื่อวางผังการใช้ที่ดิน และทำการปรับปรุงแผนแม่บทเรื่อยมา เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยให้ดีขึ้น

ภาพประกอบที่ 4

แสดงถึง ความทรุดโทรมของอาคารที่มีอายุยาวนานเกือบ 57 ปี

ตารางแสดงลักษณะการใช้ประโยชน์และจำนวนหน่วยที่พักอาศัยในเคหะชุมชนดินแดง
(ก่อนพัฒนาโครงการฟื้นฟูเมืองดินแดง)

บริเวณ	อาคาร	ลักษณะการใช้ประโยชน์	จำนวนหน่วย	หมายเหตุ
G	สำนักงานเคหะชุมชนดินแดง 1	สำนักงานเคหะชุมชนดินแดง 1	-	ก่อสร้างโครงการ ระยะที่ 1 อาคารโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 (อาคารพักอาศัยแปลง G) เป็นอาคารสูง 28 ชั้น จำนวน 334 หน่วย
A	แฟลต 9-20	แฟลต 5 ชั้น 12 หลัง	672	พื้นที่ในการพัฒนาโครงการ ฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 2-4
B	แฟลต 33-56	แฟลต 5 ชั้น 24 หลัง	1,776	
C	แฟลต 57-64	แฟลต 5 ชั้น 8 หลัง	384	
D	แฟลต 21-32	แฟลต 5 ชั้น 12 หลัง	672	
E	แฟลต 1-8	แฟลต 5 ชั้น 8 หลัง	640	
F1-F2	ช.1-ช.6	แฟลต 5 ชั้น 6 หลัง	1,350	
DD4	ดินแดง 4	แฟลต 5 ชั้น 2 หลัง	352	
รวมหน่วยพักอาศัยที่ต้องรื้อย้าย			5,846	
F3	ช.7-ช.11	แฟลต 5 ชั้น 5 หลัง	972	พื้นที่ปรับปรุงอาคารเดิม
H	พ.1-พ.10	แฟลต 5 ชั้น 10 หลัง	826	
รวมหน่วยพักอาศัยที่ปรับปรุงอาคารเดิม			1,798	
DD new	ดินแดงใหม่	แฟลต 12 ชั้น 2 หลัง (เช่าซื้อ)	308	
DD3	ดินแดง 3	แฟลต 8 ชั้น 4 หลัง (เช่าซื้อ)	1,020	
DD5	ดินแดง 5	อาคารชุด 14 ชั้น 1 หลัง	270	
รวมทั้งสิ้น			9,242	

การเคหะแห่งชาติ เป็นผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนดินแดงประมาณ 211.50 ไร่ โดยเป็นที่ราชพัสดุ ประมาณ 192 ไร่ และเป็นที่ดินของการเคหะแห่งชาติ ประมาณ 19.50 ไร่ โดยการเคหะแห่งชาติ แบ่งพื้นที่ที่จะพัฒนาในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เป็นทั้งหมด 8 พื้นที่ จำนวน หน่วยพักอาศัยเดิมที่ต้องรื้อย้ายทั้งสิ้น 5,846 หน่วย

ขอบเขตที่ดินของโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ขนาดพื้นที่ 635 ไร่ (ภาพประกอบที่ 5)

ทิศเหนือ	ติดถนนมิตรไมตรี
ทิศใต้	ติดถนนดินแดงและบึงมักกะสัน
ทิศตะวันออก	ติดถนนประชาสงเคราะห์
ทิศตะวันตก	ติดถนนวิภาวดี-รังสิต

ภาพประกอบที่ 5

แสดงถึง ขอบเขตที่ดินของโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

2.2 ความทรุดโทรมของแฟลตดินแดง

ปัจจุบันแฟลตดินแดงนับเป็นอาคารที่มีอายุการใช้งานยาวนานถึง 50 ปี เปรียบเทียบเป็นมนุษย์ก็คงอยู่ในช่วงอายุ“ที่รอวันร่วงโรย” ซึ่งหากแม้มองดูภายนอกจะเห็นว่าอาคารยังอยู่อาศัยได้ปกติ มีการทาสีอาคารใหม่อยู่เสมอ แต่จากการตรวจสอบเชิงลึก พบว่าอาคารทั้งหมดมีสภาพทรุดโทรมและมีความชำรุดค่อนข้างมาก ไม่ปลอดภัยในการอยู่อาศัย โครงสร้างอาคารและระบบการก่อสร้างในสมัยก่อนไม่ได้ออกแบบโดยคำนึงถึงเรื่องการเกิดแผ่นดินไหวและน้ำหนักบรรทุกที่เกินมาตรฐาน อีกทั้งโครงสร้างไม่มีความคงทนเหมือนกับการก่อสร้างในปัจจุบัน การเคหะแห่งชาติ จึงได้ร่วมมือกับหน่วยงานต่าง ๆ ดำเนินการตรวจสอบสภาพอาคารแฟลตดินแดง โดยมีขั้นตอนการดำเนินงาน ดังนี้

- ปี พ.ศ. 2546 สถาบันเอไอที ได้ตรวจสอบสภาพแฟลตดินแดง พบว่าอาคารทั้งหมดมีสภาพเก่าทรุดโทรม ต่อมาปี พ.ศ. 2550-2551 พบว่ามีความเสียหายเพิ่มขึ้นจากที่ตรวจพบ แม้การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการซ่อมแซมแล้ว แต่ความเสียหายยังมีผลกระทบต่อความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร

- ปี พ.ศ. 2550 การเคหะแห่งชาติได้ขอความร่วมมือกับสภาวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.) สอบทานผลการตรวจสอบของสถาบัน เอไอที

- ปี พ.ศ. 2550 คณะกรรมการป้องกันอุบัติภัยแห่งชาติ (กปอ.) ได้ตรวจสอบอาคารแฟลตดินแดงตามมติคณะรัฐมนตรี พ.ศ 2547 ที่ได้มอบหมายให้ กปอ. สำรวจติดตามสภาพอาคารโครงการเคหะชุมชนดินแดง และพิจารณาเพื่อป้องกันอันตรายต่าง ๆ ซึ่งอาจเกิดแก่ประชาชนผู้อยู่อาศัยในอาคารดังกล่าว

จากผลการตรวจสอบอาคารแฟลตดินแดงพบว่า ร้อยละ 60 ของอาคารทั้งหมดมีสภาพเก่าทรุดโทรม (ภาพประกอบที่ 6) และชำรุดเสียหายอย่างรุนแรง ทั้ง 3 หน่วยงานข้างต้น มีความเห็นสอดคล้องในทิศทางเดียวกันว่า “**เห็นสมควรที่จะรื้อสร้างใหม่หรือซ่อมแซมทั้งหมด**” ซึ่งต้องพิจารณาถึงความคุ้มค่า โดยให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องโดยเร่งด่วน ที่ผ่านมาการเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการซ่อมแซมความเสียหายมาโดยตลอด แต่การซ่อมแซมดังกล่าวเป็นเพียงการบรรเทาความเสียหายที่พบเห็นเบื้องต้นเท่านั้น อันตรายและความเสี่ยงก็ยังคงมีอยู่ โดยเฉพาะหากเกิดความสั่นสะเทือนรุนแรงหรือเกิดแผ่นดินไหว

ภาพประกอบที่ 6

แสดงถึง อาคารที่มีความทรุดโทรมและชำรุดเสียหาย

ซึ่งจากการสำรวจดังกล่าว ชี้ให้เห็นถึงความจำเป็นที่จะต้องปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนดินแดง พัฒนาให้เกิดความมั่นคงปลอดภัย ทั้งตัวอาคารและสภาพแวดล้อม เนื่องจากตัวอาคารมีอายุการใช้งานมายาวนาน นานวันก็จะมีแต่จะทรุดโทรมลงเรื่อย ๆ อีกทั้งยังเป็นอันตรายในการอยู่อาศัย จากการสำรวจสภาพความแข็งแรงของอาคารแฟลตดินแดง สามารถแบ่งสภาพอาคารออกเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

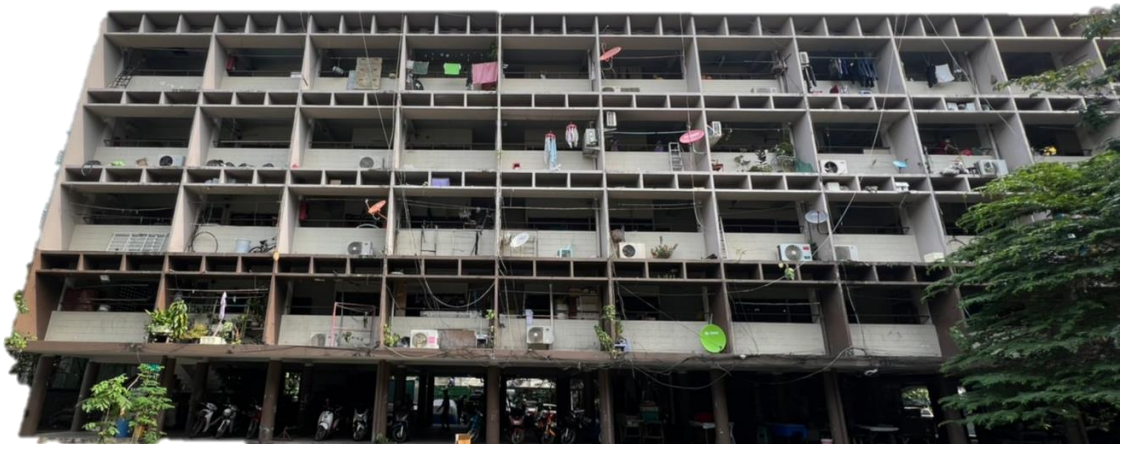
1. สภาพอาคารเสียหายรุนแรงมาก เป็นพื้นที่สีแดง จำนวน 20 อาคาร
2. สภาพอาคารเสียหายมาก จำนวน 36 อาคาร
3. สภาพอาคารเสียหายปานกลาง จำนวน 29 อาคาร
4. สภาพอาคารดี จำนวน 2 อาคาร

สำหรับสาเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายต่อความมั่นคงและแข็งแรงของโครงสร้าง ได้แก่

1. รอยแตกร้าวเกิดจากการต่อเติมห้องพักอาศัย และรอยแตกร้าวเกิดจากเหล็กสนิมในแผ่นพื้นเป็นสนิม พบมากที่ฝ้าเพดาน 3 จุด ในห้องครัว ห้องน้ำและบริเวณระเบียงด้านหลังห้อง
2. รอยร้าวแนวดิ่งบริเวณกลางคานและรอยร้าวทแยงมุมบริเวณผนัง
3. รอยร้าว เนื่องจากเหล็กเสริมในกลายเป็นสนิมและเหล็กเสริมในเสาเป็นสนิม
4. ระบบไฟฟ้า แม้จะยังใช้งานได้แต่ก็มีอายุการใช้งานมากและเริ่มเสื่อมสภาพ
5. ระบบประปา พบว่าแต่ละอาคารมีบ่อพักน้ำด้านบนหลังคาและปล่อยลงมาแต่ละห้อง เกิดการรั่วซึมลงมาที่ห้องพักอาศัย

2.3 วิถีชีวิตเดิมของผู้อยู่อาศัย

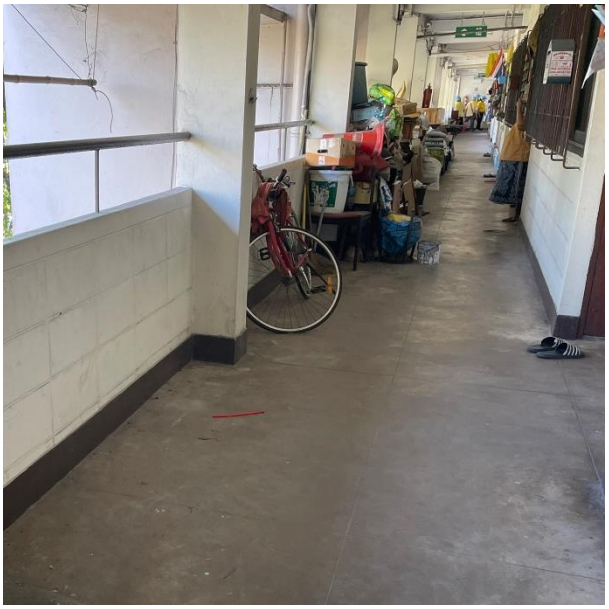
อาคารแฟลตดินแดงเป็นอาคารสูง 5 ชั้น (ภาพประกอบที่ 7) บริเวณชั้น 1 ของอาคารแฟลตซึ่งออกแบบไว้เป็นใต้ถุนโล่งนั้น วัตถุประสงค์เริ่มแรกจะใช้เป็นพื้นที่ส่วนกลางสำหรับจัดกิจกรรมต่าง ๆ หรือใช้ประโยชน์ร่วมกัน แต่ในปัจจุบันบางอาคารจะแบ่งพื้นที่เพื่อใช้สำหรับจอดรถจักรยานยนต์และร้านค้า



ภาพประกอบที่ 7

แสดงถึง อาคารแฟลตดินแดง ที่มีความสูง 5 ชั้น

บางอาคารมีผู้อยู่อาศัย มากั้นเขตจับจองใช้เป็นพื้นที่ส่วนตัว ทำให้พื้นที่ใต้ถุนอาคารไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยนัก ชั้น 2-5 ของอาคาร จะเป็นส่วนพักอาศัยทั้งหมด ออกแบบรูปทรงอาคารเป็นแนวยาว มีห้องพักอาศัยอยู่ด้านเดียว **(Single Corridor)** อีกฝั่งเป็นแนวทางเดิน มีบันไดอยู่บริเวณหัวและท้ายอาคาร รวมเป็น 2 ตำแหน่ง ไม่มีลิฟต์โดยสาร ทำให้ผู้สูงอายุค่อนข้างลำบากในการขึ้น-ลงอาคาร เมื่อขึ้นมาชั้นบนของตัวอาคารจะพบแนวทางเดินเชื่อมยาวสุดแนวอาคารอีกฝั่ง โดยปกติแล้วทางเดินบริเวณนี้จัดเป็นพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร แต่จะมีผู้พักอาศัยบางห้องใช้พื้นที่บริเวณนี้วางของส่วนตัว หรือวางกระถางต้นไม้ (ภาพประกอบที่ 8)



ภาพประกอบที่ 8

แสดงถึง บริเวณใต้ถุน (ภาพทางซ้าย) และบริเวณหน้าห้อง (ภาพทางขวา) ที่มีสิ่งของกีดขวางพื้นที่ส่วนกลาง

ภายในห้องพักอาศัยเป็นแบบ Studio ขนาดกว้าง 3.5 เมตร เมื่อเปิดประตูเข้าไปภายในห้องพักจะเป็นห้องโล่ง พื้นภายในเป็นพื้นขัดมัน ผนังฉาบเรียบทาสี พื้นที่ใช้งานภายในแบ่งเป็น 3 ส่วนหลักๆ ได้แก่ ส่วนอเนกประสงค์ (ห้องนั่งเล่นและห้องนอนไม่มีผนังกั้นแบ่งพื้นที่ ผู้อยู่อาศัยสามารถจัดพื้นที่การใช้งานได้เองตามความต้องการ) ผู้อยู่อาศัยหลายห้องมีการต่อเติมภายในให้เป็นชั้นลอยสำหรับเก็บของเพิ่มเติมภายในห้อง จึงทำให้โครงสร้างของตัวอาคารต้องรับน้ำหนักเพิ่มขึ้น ส่วนห้องน้ำ และระเบียงด้านนอกตัวห้อง เดิมจะมีประตูกั้นแบ่งพื้นที่บริเวณหน้าห้องน้ำและระเบียง โดยพื้นที่บริเวณหน้าห้องน้ำ ผู้อยู่อาศัยจะจัดเป็นพื้นที่เก็บของ วางตู้เสื้อผ้า ในห้องน้ำเดิมพื้นจะปูกระเบื้อง ผนังฉาบเรียบโถเป็นแบบนั่งยอง และมีก๊อกน้ำภายในห้องซึ่งไม่สารถใช้งานได้แล้ว สำหรับพื้นที่ระเบียงเดิมนั้นไม่มีหลังคากันสาด ออกแบบเป็นพื้นที่เปิดโล่งใช้เป็นส่วนซักล้างหรือตากผ้า ทำให้ผนังและเพดานต้องตากแดดตากฝนตลอดเวลา โดยผนังด้านข้างออกแบบเป็นช่องสำหรับทิ้งขยะลงสู่ปล่องด้านล่าง ความเป็นกรดและก๊าซจากขยะเป็นปัจจัยทำให้โครงสร้างอาคารเสียหาย บางห้องผู้อยู่อาศัยได้ปรับพื้นที่ระเบียงเป็นครัว หรือดัดแปลงเป็นพื้นที่ปิดติดหน้าต่าง เหล็กดัดและทำราวตากผ้ายื่นออกมาริมระเบียง ซึ่งหากเกิดไฟไหม้จะไม่สามารถช่วยเหลือผู้อยู่อาศัยได้

3.แนวทางการดำเนินการ (Processes)

3.1 กระบวนการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ประกอบด้วยขั้นตอน เรียงตามลำดับดังนี้

3.2 กระบวนการมีส่วนร่วม

การเคหะแห่งชาติ **จัดตั้งชุดสำรวจข้อมูลและมวลชน** จำนวน 6 ชุด ชุดละ 10 คน ประกอบด้วยเจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติ สำนักงานเขตดินแดง ทหาร ตำรวจนครบาล ตำรวจตระเวนชายแดน โดยลงพื้นที่เคาะประตูหน้าห้องของผู้อยู่อาศัยจำนวน 5,846 หน่วย รวม 72 อาคาร เพื่อสำรวจข้อมูลการอยู่อาศัย ความคิดเห็นและความต้องการของผู้อยู่อาศัย (ภาพประกอบที่ 9)

ภาพประกอบที่ 9

แสดงถึง การดำเนินงานด้านสังคมและการมีส่วนร่วมเพื่อสำรวจข้อมูล

ส่งผลให้เกิดความเข้าใจที่ถูกต้องและเห็นด้วยกับโครงการฟื้นฟูมืองชุมชนดินแดง แต่ยังมี**กลุ่มคัดค้านไม่เห็นด้วยและต่อต้านโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง**มาโดยตลอด ซึ่งการเคหะแห่งชาติลงพื้นที่ทำความเข้าใจกับผู้คัดค้านเป็นรายบุคคลอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้คัดค้านเกิดความเข้าใจที่ถูกต้องมากขึ้น ลดความขัดแย้ง หากกลุ่มผู้คัดค้านกระทำการผิดกฎหมาย การเคหะแห่งชาติจะเข้าเจรจาพูดคุยทำความเข้าใจ หากไม่ได้ผลจะดำเนินการตามขั้นตอนกฎหมาย เพื่อให้เกิดความยุติธรรมและโปร่งใส

ขณะเดียวกัน มีการจัดกิจกรรมเวทีเสวนาพบปะผู้อยู่อาศัยและกิจกรรมสร้างสัมพันธ์สานความสุขให้กับชาวดินแดง (ภาพประกอบที่ 10) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดเวทีให้ผู้อยู่อาศัยได้มีส่วนร่วม แสดงความคิดเห็นในเวทีเสวนา ตลอดจนเป็นการให้ความรู้และข้อมูลที่ถูกต้องเกี่ยวกับการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ซึ่งเป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีและมุ่งเน้นการมีส่วนร่วมทุกขั้นตอน รวมทั้งส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยเข้าถึงข้อมูลต่าง ๆ ได้

ภาพประกอบที่ 10

แสดงถึง กิจกรรมเวทีเสวนา พบปะพูดคุยผู้อยู่อาศัย และกิจกรรมสร้างสัมพันธ์สานความสุขให้กับชาวดินแดง

คณะกรรมการมีส่วนร่วมการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เป็นกลไกสำคัญที่ช่วยขับเคลื่อนโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ให้ดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ผู้แทนจากกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ผู้บริหารการเคหะแห่งชาติ ผู้แทนจากผู้อยู่อาศัยเคหะชุมชนดินแดง 1-2 โดยมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. สร้างการมีส่วนร่วมในการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง
2. สนับสนุน แนะนำ เสนอแนะ การแก้ไขปัญหาต่าง ๆที่เกี่ยวข้องกับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง
3. สื่อสารทำความเข้าใจกับผู้อยู่อาศัยในชุมชนให้ได้รับข้อมูลข่าวสาร เพื่อให้เกิดความเข้าใจการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง
4. ชี้แจงการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงกับคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ

คณะกรรมการการมีส่วนร่วมฯ (ภาพประกอบที่ 11) เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2558 จนถึงปัจจุบัน ได้จัดประชุมเป็นประจำ รวมทั้งสิ้น 58 ครั้ง ซึ่งเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนโครงการฯ อย่างแท้จริง

ภาพประกอบที่ 11

แสดงถึง การดำเนินงานของคณะกรรมการการมีส่วนร่วม

“อีกกลไกที่สำคัญ” ที่ทำให้เกิดการยอมรับและดำเนินโครงการได้ คือ **“การทำความเข้าใจและสร้างการยอมรับ”**กับผู้อยู่อาศัยในชุมชนดินแดง ในตอนเริ่มโครงการผู้อยู่อาศัยเข้าใจว่าการเคหะแห่งชาติ จะไล่ออกไปจากพื้นที่แล้วหาผลประโยชน์จากพื้นที่นั้น จึงเป็นที่มาของการใช้พื้นที่ส่วนหนึ่งเพื่อเอารายได้มาชดเชย ซึ่งการเคหะแห่งชาติชี้แจงให้ผู้อยู่อาศัยเดิมเข้าใจว่า ในส่วนเชิงพาณิชย์ไม่ได้มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ แต่นำเงินส่วนนั้นมาอุดหนุนส่วนต่างที่การเคหะแห่งชาติช่วยเหลือผู้อยู่อาศัยเดิม โดยให้ผู้อยู่อาศัยชำระค่าเช่าเท่าเดิม ส่วนเรื่องการโยกย้ายผู้อยู่อาศัย ไม่ต้องรื้ออาคารพักอาศัยเดิมก่อน แต่สร้างอาคารพักอาศัยใหม่ให้แล้วเสร็จจึงรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยเดิมเข้าไปอยู่อาศัยในอาคารใหม่ เป็นการย้ายเพียงครั้งเดียว ทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่ได้รับผลกระทบ และขนาดห้องพักอาศัยใหม่ลดลงจากเดิมเหลือ 33 ตารางเมตร ซึ่งเป็นขนาดพื้นที่เหมาะสมตรงตามมาตรฐานของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย (ภาพประกอบที่ 12)

ภาพประกอบที่ 12

แสดงถึงแนวความคิดการออกแบบสถาปัตยกรรมอาคาร โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 (อาคารพักอาศัยแปลง G)

โดยมีการออกแบบห้องให้เหมาะกับทุกวัย (Universal Design) สามารถใช้สอยพื้นที่ได้เต็มประสิทธิภาพ โดยมีห้องตัวอย่างให้เข้าชมขนาดและการจัดวางพื้นที่ใช้สอย นอกจากนั้น ยังมี**กลุ่มคัดค้านโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง** ซึ่งการเคหะแห่งชาติใช้กระบวนการมีส่วนร่วม ลงพื้นที่พบปะพูดคุย ทำความรู้จัก สร้างความคุ้นเคย ทำความเข้าใจอย่างใกล้ชิดและต่อเนื่อง ทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความเข้าใจที่ถูกต้องและเห็นด้วยกับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงอย่างแท้จริง

4.ผลผลิตของกระบวนการ (Output)

4.1 ลูกบ้านเข้าใจหลักการและเห็นด้วยกับโครงการ

เพื่อให้การขับเคลื่อนโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงเป็นไปตามเป้าหมายและมีประสิทธิภาพ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ให้ความสำคัญต่อการดำเนินงานด้านสังคมและการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนดินแดง โดยให้ผู้อยู่อาศัยรับรู้และเข้ามามีส่วนร่วมในโครงการให้มากที่สุด เป็นการสร้างความรู้ ความเข้าใจ ร่วมกันวางกติกาในการพักอาศัย สร้างวัฒนธรรมการอยู่อาศัยในอาคารใหม่ ก่อให้เกิดความร่วมมือกันขับเคลื่อนโครงการ ดังคำสอนที่ว่า ***“จะปลูกพืชต้องเตรียมดิน จะกินต้องเตรียมอาหาร จะพัฒนาการต้องเตรียมประชาชน พัฒนาคนต้องพัฒนาที่จิตใจ จะพัฒนาอะไรให้พัฒนาที่ตนเองก่อน”***เป็นการเตรียมความพร้อมให้กับผู้อยู่อาศัยและจัดการการอยู่อาศัย ให้เป็นระเบียบเป็น **Smart Living** เตรียมพร้อมเข้าสู่สังคมสูงอายุ มีคุณภาพชีวิตที่ดี มีความปลอดภัย และมีความสุขในการดำรงชีวิต

ซึ่งการดำเนินโครงการในระยะแรก การเคหะแห่งชาติมองว่า***ยอมขาดทุนในวันนี้ (เชิงรายได้) เพื่อได้กำไรวันหน้า กำไรที่เป็นความสุข (happiness) ของผู้อยู่อาศัย*** โดยเริ่มโครงการด้วย***การสร้าง(อาคารใหม่) เสร็จก่อน ย้ายออก(อาคารเดิม)ทีหลัง*** ทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่ได้รับผลกระทบหรือความเดือดร้อนจากการโยกย้ายที่อยู่อาศัยก่อนอาคารสร้างเสร็จ และดำเนินการสำรวจข้อมูลและรับฟังความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนดินแดง มีผลสำรวจ ดังนี้

การสำรวจครั้งที่ 1 ดำเนินการระหว่างวันที่ 13 กุมภาพันธ์ - 22 มีนาคม 2559 ผลสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยเห็นด้วยกับโครงการคิดเป็นร้อยละ 87.50

การสำรวจครั้งที่ 2 ดำเนินการระหว่างวันที่ 21 เมษายน - 29 พฤษภาคม 2559 ผลสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยเห็นด้วยกับโครงการคิดเป็นร้อยละ 97.71

การสำรวจครั้งที่ 3 ผลสำรวจพบว่า ผู้อยู่อาศัยเห็นด้วยกับโครงการคิดเป็นร้อยละ 98.17

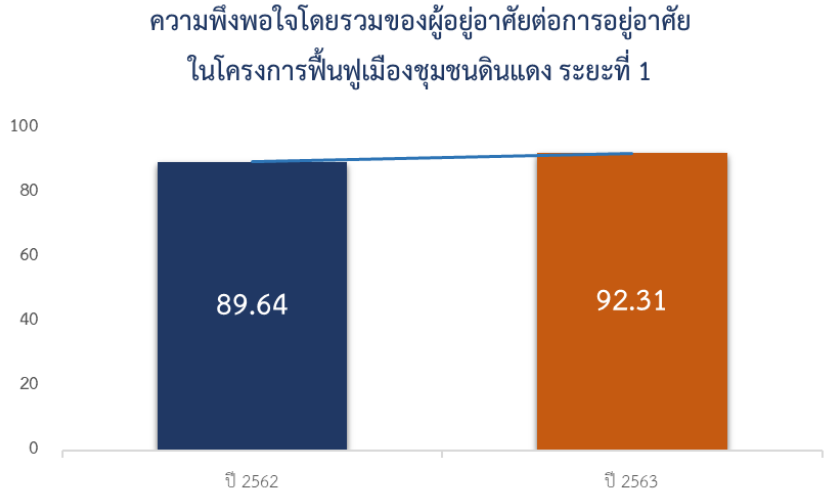
5.ผลลัพธ์ ของกระบวนการ (Outcome)

5.1 วิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไป

โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เป็นโครงการหนึ่งภายใต้แผนยุทธศาสตร์ของการเคหะแห่งชาติ ยุทธศาสตร์ที่ 3 **“การฟื้นฟูชุมชนเมือง พัฒนาเมืองใหม่ ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม”** ซึ่งการเคหะแห่งชาติดำเนิน **“โครงการเมืองอัจฉริยะเคหะชุมชนดินแดง ในพื้นที่โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง”** มีเป้าหมายเพื่อพัฒนาเป็นศูนย์กลางเมืองใหม่กรุงเทพมหานคร และส่งเสริมความเป็นย่านที่อยู่อาศัยเขตเมืองชั้นในที่อยู่ในเขตการให้บริการระบบขนส่งมวลชน ให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาและกำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในภาพรวม โดยใช้**หลักการฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal)** และ**เมืองกระชับ (Compact City)**

โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 (อาคารพักอาศัยแปลง G) เป็นอาคารสูง 28 ชั้น จำนวน 334 หน่วย อาคารวางในแนวทิศเหนือ-ใต้ เป็นทิศที่หลบแดด ทำให้ความร้อนเข้าสู่ตัวอาคารได้น้อย พื้นที่โครงการ 2.10 ไร่ ที่ตั้งโครงการอยู่บริเวณหัวมุมถนนวิภาวดี-รังสิต ตัดกับถนนดินแดง ลิฟต์ในอาคารมี 4 ตัว เป็นลิฟต์โดยสาร 3 ตัว และลิฟต์บริการ 1 ตัว ผู้สูงอายุหรือผู้พิการที่นั่งวีลแชร์ สามารถใช้บริการลิฟต์ได้ทั้ง 4 ตัวอาคารประกอบด้วย ชั้น 1-8 เป็นส่วนบริการชุมชน มีพื้นที่จอดรถรวม 154 คัน ชั้น 2 เป็นห้องนิทรรศการ บอกเล่าเรื่องราวของชุมชนดินแดงผ่านเหตุการณ์ต่าง ๆ และการพัฒนาพื้นที่เป็นโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ชั้น 4 เป็นส่วนสำนักงานบริหารจัดการอาคารและค่าเช่า ชั้น 6 เป็นห้องสันทนาการสำหรับจัดกิจกรรมต่าง ๆ มีพื้นที่ประมาณ 100 ตารางเมตร ชั้น 7 เป็นศูนย์สุขภาพชุมชน และมีพื้นที่สีเขียวเป็นสวนหย่อมลอยฟ้า สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ ส่วนชั้นพักอาศัยเริ่มตั้งแต่ชั้น 8-28 ห้องพักอาศัยขนาด 33 ตารางเมตร ในชั้น 27 มีพื้นที่ส่วนหย่อมเล็ก ๆ สำหรับผู้อยู่อาศัยที่อยู่ชั้นสูง ๆ ได้มาพักผ่อน นอกจากนี้บนชั้นดาดฟ้ายังเป็นพื้นที่ปลูกผักสวนครัว ไม้ดอกไม้ประดับ และพืชตามฤดูกาล ซึ่งพื้นที่สีเขียวทั้งโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงระยะที่ 1 ประมาณ 1,400 ตารางเมตร ขณะที่มาตรฐานกำหนดไว้ 1,000 ตารางเมตร ถือว่าโครงการฯ สามารถสร้างพื้นที่สีเขียวได้เกินมาตรฐาน

นอกจากนั้น ยังมีการสำรวจความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการอยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 ปี พ.ศ 2562 และ 2563 ดังนี้



ซึ่งผลสำรวจในปี พ.ศ. 2562 ผู้อยู่อาศัยโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 ที่ตอบแบบสอบถามมีความพึงพอใจในคุณภาพและการให้บริการโดยรวมต่อการอยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 อยู่ในระดับมากที่สุด หรือมีระดับความพึงพอใจร้อยละ 88.00 และในปี พ.ศ. 2563 อยู่ในระดับมีความพอใจมากขึ้น หรือมีระดับความพึงพอใจร้อยละ 92.31 กล่าวได้ว่า ความพึงพอใจในคุณภาพและการให้บริการโดยรวมต่อการอยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 ปี พ.ศ. 2563 มากกว่าปี พ.ศ. 2562 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.67

และ การยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยให้มีสุขภาพที่ดี ปลอดภัย มีความสุขในการดำรงชีวิตแวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและสันทนาการต่าง ๆ อย่างครบครัน เช่น บริการด้านสุขภาพทำให้ผู้อยู่อาศัยมีสุขภาพและสุขภาวะที่ดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งเพื่อเตรียมพร้อมเข้าสู่สังคมสูงอายุ การเพิ่มความปลอดภัยด้วยการเฝ้าระวังภัยจากอาชญากรรม ไปจนถึงการส่งเสริมให้เกิดสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการดำรงชีวิตที่เหมาะสม (**Smart Living**) โดยในอาคารโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 ดำเนินการตามแนวคิด “**Smart Life**” ด้วยการจัดให้มี**พื้นที่สันทนาการ**สำหรับพักผ่อน ออกกำลังกาย **ระบบรักษาความปลอดภัย** เช่น มีระบบ Key card การติดตั้งกล้องวงจรปิด อาสาแจ้งข่าวอาชญากรรมและยาเสพติด **การส่งเสริมสิ่งแวดล้อม** เช่น จัดให้มีพื้นที่สีเขียวโดยรอบอาคาร-ในอาคาร และสวนผักสวนครัวบนดาดฟ้า **การคมนาคมขนส่ง** การส่งเสริมให้ใช้ Application และจุดจอดสำหรับรถสาธารณะ **การตอบสนองคนทุกกลุ่ม** การสร้างชุมชนที่ตอบสนองทุกเพศทุกวัย จัดตั้งคณะกรรมการชุมชน การออกแบบอาคารให้มีทางลาดและอุปกรณ์อำนวยความสะดวกสำหรับผู้สูงอายุ ผู้พิการ **การจัดการขยะ** ด้วยการส่งเสริมให้คัดแยกขยะก่อนทิ้ง และการจัดตั้งธนาคารขยะเพื่อสวัสดิการชุมชน **การประหยัดพลังงาน** เช่น การออกแบบอาคารและห้องให้สามารถใช้พลังงานธรรมชาติ (แสงและลม) การใช้อุปกรณ์ประหยัดพลังงานไฟฟ้า และการนำน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วมารดน้ำต้นไม้ นอกจากนี้ ยังมีการสำรวจการรับรู้และความพึงพอใจต่อการตอบสนองการเป็น **Smart Living** ทั้ง 6 ด้าน ในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 มีผลสำรวจ ดังนี้

ด้านระบบดิจิทัลเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิต ด้านการเชื่อมโยงไปยังจุดต่าง ๆ ด้านการออกแบบสำหรับทุกคน(Universal Design) ด้านการประหยัดพลังงานและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม รวมถึงการนำนวัตกรรมใหม่ ๆ มาใช้ในโครงการ ถือเป็นจุดเริ่มต้นของการนำชุมชนดินแดงไปสู่การเป็น **Din-daeng Smart Community** ต่อไปในอนาคต ภายใต้แนวคิดที่ว่า ***“โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เพื่อคนดินแดง”***

เมื่อดำเนินการพัฒนาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงจนเสร็จสมบูรณ์แล้ว (4 ระยะ) จะนำไปสู่การพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมของชุมชนดินแดงและกรุงเทพมหานครจะกลายเมืองน่าอยู่ เมืองทันสมัย ทำให้ประชาชนในเมืองมีความสุขอย่างยั่งยืน

6. วิเคราะห์ปัจจัยความสำเร็จ (Key Success Factor)

6.1 การจัดตั้งคณะทำงานเพื่อบูรณาการโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ด้านการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ โดยดำเนินการเรื่องการกำหนดแผนการดำเนินงานการจัดทำรายงานและพิจารณาโครงการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมระยะที่ 2,3 และ 4 (แปลง A,C และ D1) และวางแผนแนวทางการแก้ไขปัญหา/อุปสรรคในการดำเนินงานโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง และจัดตั้งคณะทำงานเพื่อบูรณาการโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ด้านบริหารจัดการดูแลชุมชนและการมีส่วนร่วม คณะทำงานฯ เชิญผู้อยู่อาศัยเคหะชุมชนดินแดง ภาคีเครือข่าย ภาครัฐ เอกชน ภาคประชาสังคม ร่วมจัดทำแผนการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน ซึ่งได้จัดทำแผนระยะสั้น ปี พ.ศ. 2561 และแผน 5 ปี (พ.ศ.2561-2565) โดยใช้กระบวนการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วนเป็นการกำหนดกิจกรรมและแผนการดำเนินการต่าง ๆ ร่วมกันระหว่างการเคหะแห่งชาติและผู้อยู่อาศัย

6.2 การเคหะแห่งชาติจัดประชุมชี้แจงการเตรียมความพร้อมเข้าอยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 ให้กับผู้อยู่อาศัยทั้ง 5 อาคาร (แฟลต 18-22) ดังนี้

- อาคารแฟลต 18 จัดประชุมเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยรับทราบระเบียบการอยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เป็นการเตรียมความพร้อมเข้าอยู่อาศัยในอาคารใหม่และเตรียมพร้อมรับการเปลี่ยนแปลงจากวิถีชุมชนชาวแฟลตเป็นวิถีชุมชนคอนโดมิเนียมที่มีความทันสมัย มั่งคง ปลอดภัย

- อาคารแฟลต 19 จัดประชุมเพื่อเตรียมการ 4 เรื่อง หรือ 4ว ประกอบด้วย

1. วิวัฒนาการ การเปลี่ยนแปลงสู่ความทันสมัยจากแฟลตเป็นคอนโดมิเนียม
2. วิถีชีวิต จากพื้นที่ราบสู่ตึกสูงที่มีความมั่นคงแข็งแรง
3. สภาพแวดล้อมเปลี่ยนแปลง โดยการจัดระเบียบให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี สะอาด สะดวก สบาย
4. วินัย มีกฎกติกา ระเบียบ ข้อบังคับในการอยู่อาศัยร่วมกัน

ซึ่งความสำเร็จของโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เกิดขึ้นจากความร่วมมือร่วมใจของทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงความเข้าใจของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนดินแดงต่อการพัฒนาฟื้นฟูเมือง ซึ่งทำให้บ้านหลังใหม่แห่งนี้กลายเป็นดินแดงแห่งรักและความภาคภูมิใจของคนดินแดงทุกคน

- อาคารแฟลต 20 จัดประชุมเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยรับทราบระเบียบการอยู่อาศัยและเตรียมความพร้อมการเข้าอยู่อาศัยในอาคารใหม่ พร้อมรับการเปลี่ยนแปลงเรื่องการอยู่อาศัยในสิ่งแวดล้อมที่ทันสมัย ภูมิทัศน์ที่เหมาะกับการอยู่อาศัย เน้นการอยู่ร่วมกันอย่างมีส่วนร่วม เพื่อให้เป็นชุมชนที่น่าอยู่น่าอาศัย

- อาคารแฟลต 21 การประชุมครั้งนี้เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยทราบระเบียบการอยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 รวมทั้งเตรียมความพร้อมการเข้าอยู่อาศัยในอาคารใหม่ และพร้อมรับการเปลี่ยนแปลงจากวิถีชีวิตชาวแฟลตเป็นชาวคอนโดมิเนียม

- อาคารแฟลต 22 สาระสำคัญในการจัดประชุม ดังนี้

1. การเคหะแห่งชาติดำเนินการตามนโยบายการสร้างบ้าน สร้างสุข สร้างอนาคต
2. ยุทธศาสตร์ 20 ปี ครอบคลุมในทุก ๆ กลุ่ม รวมทั้งโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงด้วย
3. ครบรอบ 1 ปี การสร้างอาคารโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ระยะที่ 1 ซึ่งการเคหะแห่งชาติจะนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบต่อไป
4. กฎระเบียบและขั้นตอนการย้ายเข้าอยู่อาศัยในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง
5. Smart Community ที่จะดำเนินการในระยะแรกของโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

6.3 ผู้นำตามธรรมชาติ การเคหะแห่งให้ความสำคัญกับการเข้าถึงชุมชน (ภาพประกอบที่ 13) โดยจัดตั้งกลุ่มผู้นำตามธรรมชาติ ซึ่งผู้นำตามธรรมชาติเป็นกลุ่มที่มีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เป็นสื่อกลางระหว่างการเคหะแห่งชาติและผู้อยู่อาศัย ช่วยสร้างความเข้าใจให้กับผู้อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง เป็นกำลังสำคัญที่เข้าถึงชุมชนและผู้อยู่อาศัย อาศัยอยู่ในพื้นที่ เป็นเพื่อนบ้านที่ใกล้ชิดสนิทกัน สามารถให้ความช่วยเหลือ คำแนะนำปรึกษา ให้ข้อมูลที่ถูกต้องทันต่อเหตุการณ์

ภาพประกอบที่ 13

แสดงถึง การประชุมการจัดตั้งกลุ่มผู้นำตามธรรมชาติ

เนื่องจากผู้นำตามธรรมชาติเป็นผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนดินแดง 1-2 โดยคัดเลือกผู้อยู่อาศัยมาเป็นตัวแทนของแต่ละอาคาร อาคารละ 5 คน ทั้งหมด 72 อาคาร รวม 360 คน และการเคหะแห่งชาติจัดโครงการอบรม การสร้างกระบวนการการมีส่วนร่วมของผู้นำตามธรรมชาติในการขับเคลื่อนโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจกับเครือข่ายผู้นำตามธรรมชาติ ให้สามารถเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องเกี่ยวกับโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เป็นผู้สื่อสารทำความเข้าใจกับผู้อยู่อาศัยในชุมชนและสามารถถ่ายทอดความก้าวหน้าในการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงได้อย่างถูกต้อง ก่อให้เกิดความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้อยู่อาศัยในชุมชนกับการเคหะแห่งชาติ และเพื่อร่วมกันวางแผนขับเคลื่อนงานส่งเสริมสนับสนุนภารกิจ ของผู้นำตามธรรมชาติให้ดำเนินไปอย่างราบรื่น

7. วิเคราะห์ปัญหาอุปสรรค ข้อควรระวังในการนำไปใช้ (Do and Don't)

ที่ผ่านมามี **กลุ่มคัดค้านโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง** ทำให้โครงการไม่สามารถเดินหน้าได้อย่างรวดเร็ว การเคหะแห่งชาติจึงดำเนินการชี้แจงทำความเข้าใจกับผู้คัดค้าอย่างต่อเนื่อง ทั้งการตอบข้อร้องเรียนเป็นลายลักษณ์อักษร การลงพื้นที่ไปพบปะพูดคุย การตรวจสอบเหตุผลหลักในการคัดค้าน การให้บุคคลที่เป็นตัวกลางเข้าไปเจรจาทำความเข้าใจ การใช้เครือข่ายผู้นำชุมชนทำความเข้าใจระหว่างผู้อยู่อาศัยด้วยกัน ซึ่งมีผลตอบรับที่ดี ก่อให้เกิดความสัมพันธ์อันดีและความเข้าใจในการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง รวมถึงการดำเนินการโดยใช้มาตรการทางกฎหมายด้วย ซึ่งในปัจจุบันการเคหะแห่งชาติยังคงดำเนินการชี้แจง ตอบข้อซักถามและร้องเรียน เพื่อขับเคลื่อนโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงในระยะ 2-4 ต่อไป

8. สรุปบทเรียน / ข้อเสนอแนะ (Suggestions)

การดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง หรือโครงการฟื้นฟูเมืองในพื้นที่อื่น ๆ เช่น เคหะชุมชนห้วยขวาง เคหะชุมชนรามอินทรา ควรเริ่มจากกระบวนการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในชุมชน โดยกระบวนการนี้เป็นตัวช่วยสำคัญ ในการประสานงานและสื่อสารให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องรับรู้ข้อมูล การลงพื้นที่ไปสร้างความรู้ที่ถูกต้องเกี่ยวกับโครงการฟื้นฟูเมืองก่อให้เกิด**การยอมรับและการให้ความร่วมมือ** หลังจากนั้นการสอบถามความคิดเห็นและความต้องการของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก โดยหาความต้องการร่วมกันที่เหมาะสมที่การเคหะแห่งชาติสามารถจัดหาให้ได้ จึงดำเนินการสร้างความเข้าใจ คลายความกังวลให้กับผู้อยู่อาศัยและบูรณาการการทำงานร่วมกันกับหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งการประปานครหลวง การไฟฟ้านครหลวง สำนักผังเมือง สำนักงานเขต โดยให้ผู้อยู่อาศัยหรือผู้ที่ได้รับผลกระทบมีส่วนร่วม รับรู้ถึงปัญหาและร่วมตัดสินใจทุกขั้นตอนตั้งแต่เริ่มต้นจนโครงการแล้วเสร็จ ซึ่ง**ความถูกต้องและความโปร่งใส**ในการเปิดเผยข้อมูล จึงเป็นสิ่งสำคัญในการสร้างการยอมรับและความน่าเชื่อถือ ส่งผลให้เกิด**ความร่วมมือร่วมใจและเห็นด้วย**กับโครงการ

นอกเหนือจากกระบวนการมีส่วนร่วมแล้ว กระบวนการก่อสร้างอาคารพักอาศัยต้องได้มาตรฐานและกระบวนการทำงานในขั้นตอนต่าง ๆ เช่น การขออนุมัติโครงการ ขั้นตอนการจัดทำโครงการ การออกแบบการวางผัง การจัดหาผู้รับจ้าง ควรให้ผู้ที่มีความเชี่ยวชาญหรือมีประสบการณ์ในการทำงานโดยตรงรับผิดชอบโครงการ ทำให้การเคหะแห่งชาติสามารถดำเนินโครงการได้อย่างราบรื่น ต่อไป