



สรุปการถอดบทเรียน

เรื่อง

การมอบโอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ

จัดทำโดย

ฝ่ายบริหารงานชุมชน 1, 3, 4

การเคหะแห่งชาติ

ปี 2564

สารบัญ

	หน้า
1. ความเป็นมาของการถอดบทเรียน : การมอบโอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	2
2. วัตถุประสงค์ของการถอดบทเรียน	2
3. การเตรียมการถอดบทเรียน	2
4. การดำเนินการถอดบทเรียนและสรุปการถอดบทเรียน	3
ภาคผนวก	
ภาคผนวก 1 : ประเด็นคำถามในการถอดบทเรียน	7
ภาคผนวก 2 : การถอดเทปสัมภาษณ์	11

1. ความเป็นมาของการถอดบทเรียน : การมอบโอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ

ที่ผ่านมาปัญหาหนักหน่วงและถือเป็นภารกิจสำคัญของ คล./คจ. คือปัญหาด้านการมอบโอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ เนื่องมาจากการมอบโอนฯ เป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานประจำปีร่วมกันทั้ง 4 ฝ่าย (ชช.1 - 4) หากภารกิจที่สำคัญนี้ได้มอบหมายให้บุคลากรที่พึงเข้ามารับผิดชอบในส่วนงานนี้ และไม่มีประสบการณ์การมอบโอนฯ จากโครงการไหนเลย อาจเป็นเรื่องที่ยากและลำบากใจพอสมควร ที่จะดำเนินการเรื่องนี้ให้สำเร็จลุล่วงได้ ด้วยเหตุที่ไม่รู้ว่าสิ่งใดควรที่ปฏิบัติ สิ่งใดที่เป็นข้อห้ามไม่ควรปฏิบัติ นักจัดการความรู้ตัวแทนฝ่าย ชช.1 , ชช.3 และ ชช.4 จึงเกิดแรงบันดาลใจในการถอดบทเรียนเกี่ยวกับการมอบโอนฯ โดยการสัมภาษณ์ผู้มีองค์ความรู้ มีประสบการณ์ และถอดบทเรียนการมอบโอนฯ ที่สามารถดำเนินการสำเร็จ เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติงานแก่บุคลากรของการเคหะแห่งชาติรุ่นหลังต่อไป

2. วัตถุประสงค์ของการถอดบทเรียน เพื่อถ่ายทอดองค์ความรู้ จากบุคลากรที่มีประสบการณ์ในการมอบโอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ สู่บุคลากรผู้ที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ในการมอบโอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ

3. การเตรียมการถอดบทเรียน

ก่อนที่จะถอดบทเรียน ต้องมีการวางแผนและเตรียมการถอดบทเรียน โดยกำหนดว่าจะใช้วิธีการใด ทีมงานประกอบด้วยตำแหน่งอะไร ใครเป็นผู้รับผิดชอบ บทบาทหน้าที่ของแต่ละคนทำอะไร และผู้มีองค์ความรู้ที่จะสัมภาษณ์และถอดบทเรียนคือใคร เมื่อได้จัดตั้งทีมงานแล้ว ต่อมาทีมงานก็ต้องออกแบบประเด็นคำถามในการถอดบทเรียน และกำหนดเทคนิคการถอดบทเรียน หลังจากนั้นจึงวางแผนการถอดบทเรียน และนัดหมายสัมภาษณ์ เป็นการเตรียมการทั้งหมดก่อนที่จะดำเนินการถอดบทเรียนต่อไป มีรายละเอียดต่างๆ ดังนี้

- วิธีการ : ถอดบทเรียนด้านการมอบโอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ จากบุคลากรที่มีประสบการณ์ในการมอบโอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ โดยการสัมภาษณ์

- ทีมงาน : คณะทำงาน นักจัดการความรู้ ของฝ่าย ชช.1 ชช.3 และ ชช.4

ลำดับ	ตำแหน่ง	ผู้รับผิดชอบ	บทบาทหน้าที่
1.	ผู้้นัดหมาย	นายปรีชา ฤทธิบุญ พ.จัดการฯ 6 สคล.สาขาคลจัน นล.2 ชช.1	ผู้้นัดหมายสัมภาษณ์ รอง.ผอ.ชช.1
		น.ส.สุนันฐา เกิดกิจไพบูลย์ พ.บริหารงานทั่วไป 6 งก.4 ชช.4	ผู้้นัดหมายสัมภาษณ์ รอง.ผอ.ชช.4
2.	พิธีกร	นายปรีชา ฤทธิบุญ พ.จัดการฯ 6 สคล.สาขาคลจัน นล.2 ชช.1	ผู้ดำเนินการรายการคำถามสัมภาษณ์ผู้มีองค์ความรู้
		นางษมากร หวลถนอม พ.บริหารงานทั่วไป 7 งก.3 ชช.3	ผู้ดำเนินการรายการคำถามสัมภาษณ์ผู้มีองค์ความรู้
3.	จัดบันทึก	น.ส.กรกมล โสตะจินดา พ.จัดการทรัพย์สิน 6 นล.8 ชช.4	ผู้จัดบันทึกและสรุปประเด็นสำคัญในการสัมภาษณ์
4.	ช่างภาพนิ่ง	น.ส.ชุตินา ปิยพงศ์โกวิท สคล.สาขาร่มเกล้า 2 นล.1 ชช.1	ผู้บันทึกภาพนิ่งขณะสัมภาษณ์ และจัดทำรายงาน
5.	ช่างภาพ	นายธณัท โพธิ์แก้ว พ.จัดการทรัพย์สิน 7 ภภ.6 ชช.3	ผู้บันทึกวิดีโอขณะสัมภาษณ์

- ผู้มีองค์ความรู้ เป็นผู้ถ่ายทอดความรู้และประสบการณ์ มี 2 ท่าน และมีกำหนดนัดหมายสัมภาษณ์ ดังนี้
- 1) นายนันทพล ทองพ่วง รอง.ผอ.ชช.1 นัดหมายสัมภาษณ์วันที่ 20 พ.ค. 2564 เวลา 13.30 น.
 - 2) นางพาริตา เสียมหล่อ รอง.ผอ.ชช.4 นัดหมายสัมภาษณ์วันที่ 18 พ.ค. 2564 เวลา 9.30 น.

- ประเด็นคำถามในการถอดบทเรียน

คำถามสัมภาษณ์ มีรายละเอียดอยู่ใน ภาคผนวก 1 : ประเด็นคำถามในการถอดบทเรียน

- เทคนิคการถอดบทเรียน

จากการเตรียมการและซักซ้อมของทีมงาน พบว่า ควรใช้เทคนิคต่างๆ เพิ่มเติมในการถอดบทเรียน ดังนี้

1. พยายามถามให้มากที่สุด และเจาะประเด็นในเชิงลึก
2. ทวนสอบสรุปคำตอบผู้ที่ให้สัมภาษณ์ว่าสรุปคำตอบถูกหรือไม่
3. เลือกพิธีกรที่มีความรู้และไหวพริบ เพื่อที่จะได้ข้อมูลที่ชัดเจนมากขึ้น
4. คาดการณ์คำตอบล่วงหน้า เพื่อจะได้ตั้งคำถามได้ตรงประเด็นมากขึ้น

- แผนการถอดบทเรียน

ทีมงานได้ร่วมกันวางแผนการถอดบทเรียน โดยได้กำหนดกิจกรรม/ขั้นตอน และกำหนดเวลาแล้วเสร็จ ดังนี้

<u>กิจกรรม/ขั้นตอน</u>	<u>กำหนดเวลาแล้วเสร็จ</u>
1. ระดมสมองวางแผนการถอดบทเรียน	ภายในวันที่ 30 เมษายน 2564
2. ออกแบบคำถามที่จะสัมภาษณ์	ภายในวันที่ 10 พฤษภาคม 2564
3. นัดหมายและสัมภาษณ์	ภายในวันที่ 18 และวันที่ 20 พฤษภาคม 2564
4. สรุปประเด็นและถอดบทเรียน	ภายในวันที่ 28 พฤษภาคม 2564
5. จัดการประชุมแลกเปลี่ยนแบ่งปันความรู้	ภายในวันที่ 16 สิงหาคม 2564
6. ส่งเสริมการนำความรู้ไปใช้งานและเรียนรู้	ภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2564

4. การดำเนินการถอดบทเรียนและสรุปการถอดบทเรียน

จากแผนการถอดบทเรียน หลังจากทีทีมงานได้ออกแบบคำถามที่จะสัมภาษณ์แล้ว ขั้นตอนต่อไปคือการเริ่มจากการนัดหมายและสัมภาษณ์บุคลากรที่มีประสบการณ์ในการมอบโอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ แล้วจึงสรุปประเด็นและถอดบทเรียนเป็นองค์ความรู้การมอบโอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ โดยแบ่งเป็นหัวข้อต่างๆ มีรายละเอียด ดังนี้

- ประสบการณ์จากการปฏิบัติงานจริง

จากการสัมภาษณ์และถอดบทเรียน สามารถสรุปประสบการณ์จากการปฏิบัติงานจริง ได้ดังนี้

1. ความสำเร็จของการมอบโอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ส่วนใหญ่มาจาก คล./คจ. มีความสัมพันธ์อันดีกับหน่วยงานท้องถิ่น ทำให้การเจรจามอบโอนฯ สำเร็จลุล่วงได้
2. หาก คล./คจ. ไม่มีความสัมพันธ์อันดีต่อหน่วยงานท้องถิ่นเป็นการยาก อาจจะต้องเจรจากับผู้นำชุมชน เพราะผู้นำชุมชนในแต่ละที่ส่วนมากมักกว้างขวาง และมีสายสัมพันธ์อันดีกับการเมืองท้องถิ่นนั้นๆ เพราะเป็นฐานในการหาเสียงเพื่อลงสมัครเลือกตั้งในระดับท้องถิ่น
3. ให้ความสำคัญกับหน่วยงานท้องถิ่น ด้วยการเชิญบุคลากรระดับผู้บริหารของการเคหะแห่งชาติ ไปร่วมเจรจา เพื่อเพิ่มอำนาจการต่อรอง
4. ต้องรู้เรื่องการเมืองท้องถิ่นในพื้นที่นั้นๆ เพื่อให้การเจรจาสำเร็จ

- ขั้นตอน/วิธีการปฏิบัติงานในการมอบโอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ

จากการสัมภาษณ์และถอดบทเรียน สามารถสรุปขั้นตอน/วิธีการปฏิบัติงานในการมอบโอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ได้ดังนี้

1. คล./คจ. ประสานงานกับผู้บริหารหน่วยงานท้องถิ่นด้วยตัวเอง โดยต้องเตรียมข้อมูล ดังนี้ ข้อมูลโครงการ , ข้อมูลผู้อยู่อาศัย , แผนการบริหารชุมชน , กฎหมายเกี่ยวกับการกระจายอำนาจ เช่น พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองท้องถิ่น พ.ศ. 2542

2. คล./คจ. จัดทำหนังสือขอมอบโอนสาธารณูปโภคในโครงการ ถึงผู้บริหารหน่วยงานท้องถิ่นโดยแนบเอกสาร ดังนี้ ผังโครงการ , รายการทรัพย์สินที่จะมอบโอน , ข้อมูลการใช้กระแสไฟฟ้าของผู้อยู่อาศัยในชุมชนและกระแสไฟฟ้าสาธารณะ (ประสานงานกับการไฟฟ้าในพื้นที่)

3. คล./คจ. เข้าพบผู้บริหารหน่วยงานท้องถิ่น เพื่อเจรจาและส่งหนังสือขอมอบโอนสาธารณูปโภค

4. คล./สคจ. จัดทำบันทึกเรื่องผ่านกอง เสนอนำเข้าคณะกรรมการปรับปรุงด้านกายภาพ ของการเคหะแห่งชาติ โดยแนบเอกสารประกอบ ดังนี้ แผนผังโครงการแสดงจุดที่ตั้งของทรัพย์สินทุกรายการ , บัญชีแสดงรายการทรัพย์สินที่จะมอบโอนทั้งหมดพร้อมขนาดที่ดิน

5. กอง เสนอ ผว.การเคหะแห่งชาติ พิจารณาอนุมัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการปรับปรุงกายภาพ

6. สคค./สคจ. ติดตามผลการพิจารณาของหน่วยงานท้องถิ่น

7. สคค./สคจ. เตรียมความพร้อมในการส่งมอบการโอนระบบสาธารณูปโภค เช่น ประสานงานกับหน่วยงานท้องถิ่น , กำหนดวัน เวลา สถานที่ ในการจัดงานพิธี , ขออนุมัติค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน , เชิญผู้ที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมงานพิธีการ , กำหนดรูปแบบพิธีการร่วมกับหน่วยงานท้องถิ่น

8. กอง เตรียมการพิธีมอบโอนระบบสาธารณูปโภค ดังนี้ จัดเตรียมเอกสารการมอบโอนสาธารณูปโภค ที่เกี่ยวข้องจำนวน 2 ชุด ได้แก่ ผังโครงการ บัญชีทรัพย์สิน และข้อตกลง

9. ให้ลงนามในบันทึกข้อตกลงร่วมกัน 2 ฝ่าย และพยานจำนวน 2 ท่าน

10. สคค./สคจ. ทำบันทึกแจ้ง กองรางวัลและที่ดิน ฝ่ายกฎหมาย เพื่อขอให้จดทะเบียนรายละเอียดทรัพย์สินเป็นสาธารณะประโยชน์

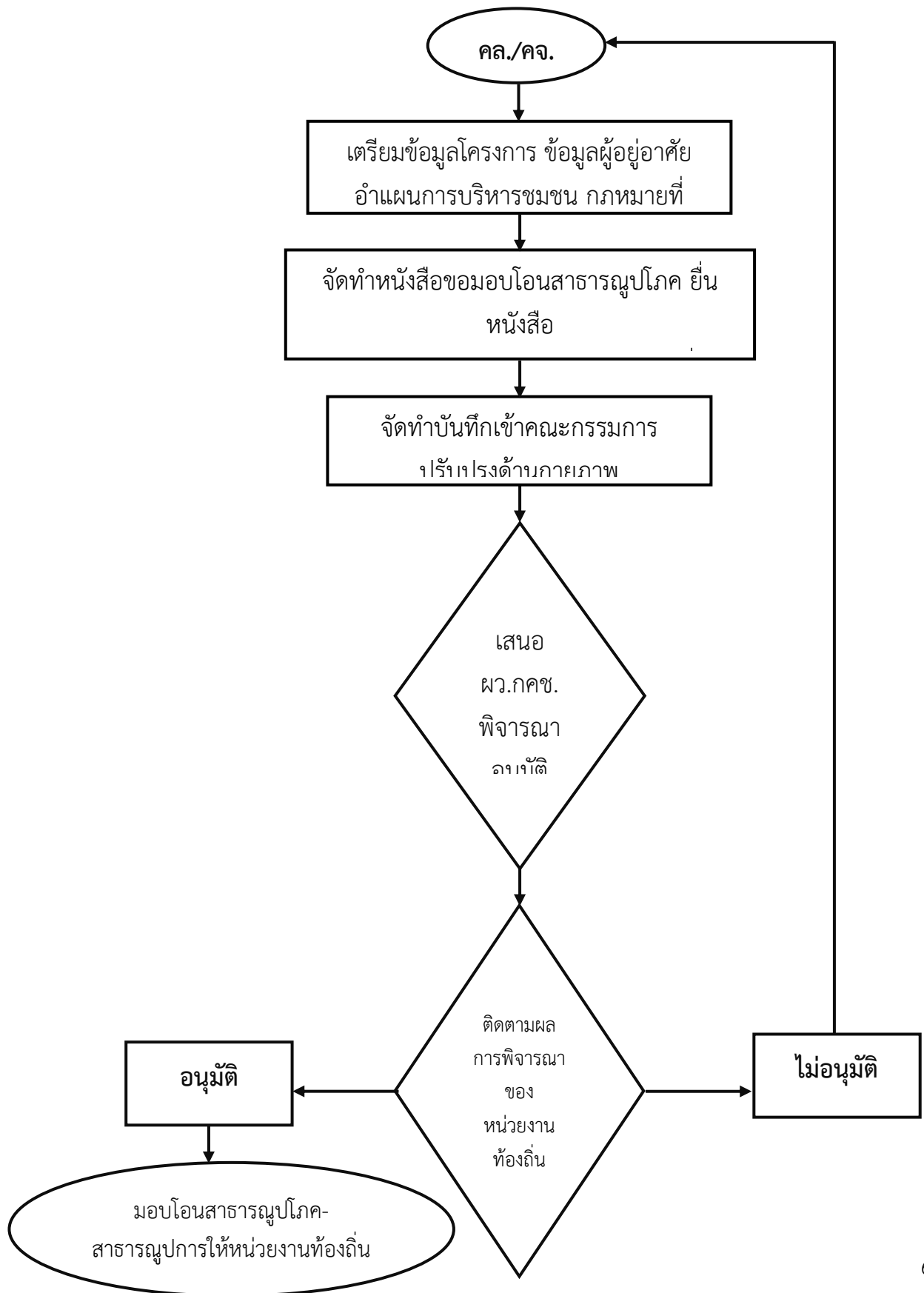
11. สคค./สคจ. ทำหนังสือแจ้งการไฟฟ้า เพื่อขอเปลี่ยนชื่อมิเตอร์ไฟจากการเคหะแห่งชาติ เป็นไฟฟ้าสาธารณะ

12. สคค./สคจ. จัดเก็บเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการโอนระบบสาธารณูปโภคให้ครบถ้วน

13. สคค./สคจ. จัดส่งต้นฉบับบันทึกข้อตกลง (MOU) ให้ฝ่าย กม. และสำเนาแจ้ง นพ. เพื่อทราบ

14. สคค./สคจ. จัดทำป้ายประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยทราบโดยทั่วกัน

- Work Flow ขั้นตอน/วิธีการปฏิบัติงานในการมอบโอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ



- เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างการปฏิบัติงานจริงกับแผนการปฏิบัติงาน

หากเปรียบเทียบระหว่างแผนการปฏิบัติงานที่ระบุไว้ในคู่มือการปฏิบัติงาน กับการลงมือปฏิบัติงานจริงของแต่ละ คส./คจ. นั้น ไม่มีความแตกต่างกัน เนื่องจากการปฏิบัติงานจริงต้องปฏิบัติตามคู่มือการปฏิบัติงานเพื่อความถูกต้องของการทำงาน แต่สิ่งที่ทำให้เกิดความสำเร็จที่แตกต่างกันของแต่ละพื้นที่ก็คือ ศิลปะในการเจรจา และการสร้างสายสัมพันธ์ที่แน่นแฟ้นของ คส./คจ. ต่อหน่วยงานท้องถิ่น

- ปัญหาอุปสรรคที่เกิดขึ้นระหว่างการปฏิบัติงาน

1. โครงการที่เป็นปัญหาต่อการมอบโอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการของ กคช. คือ โครงการเก่าๆ ที่ยังไม่รับมอบโอนฯ เนื่องจากสาธารณูปโภค-สาธารณูปการต่างๆ เกิดการทรุดโทรม หน่วยงานท้องถิ่นไม่รับมอบโอน เพราะเป็นภาระในการปรับปรุงซ่อมแซม

2. หน่วยงานท้องถิ่นมีความเข้าใจว่าลูกค้าของ กคช. นั้น เป็นประชากรของ กคช. มิใช่ประชากรของท้องถิ่นนั้นๆ กคช. จึงต้องเป็นผู้ดูแล (เป็นลูกบ้าน กคช. ไม่ใช่ลูกบ้านของเค้า)

3. มีการเปลี่ยนผู้จัดการเมืองท้องถิ่น ทำให้การเจรจาที่เคยเจรจาไว้ต้องเริ่มใหม่ทั้งหมด เนื่องจากอำนาจการตัดสินใจเปลี่ยนแปลงไป

4. บ่อบำบัด หน่วยงานท้องถิ่นจะขอปฏิเสธเป็นส่วนมาก เพราะ หน่วยงานท้องถิ่นเองยังไม่มีผู้เชี่ยวชาญการดูแลในเรื่องนี้ (โครงการที่เกิน 500 หน่วย และต้องมีการมอนิเตอร์ ค่าซ่อมราคาสูง) บางโครงการที่มอบไปก็ขอคืน เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการดูแลสูงมาก ทำให้ กคช. ต้องตั้งงบประมาณดูแลอยู่ตลอด

- ข้อเสนอแนะวิธีการป้องกันไม่ให้เกิดอุปสรรคในการปฏิบัติงาน

1. กคช. อาจขอให้รับมอบโอนไฟฟ้าเป็นสาธารณะไปก่อน เพราะการชำระค่าไฟฟ้าสาธารณะนั้น หน่วยงานท้องถิ่นได้รับยกเว้น

2. กคช. ต้องทำความเข้าใจกับหน่วยงานท้องถิ่นนั้นๆ โดยเริ่มจากการเข้าหาผู้นำชุมชน อธิบายทำความเข้าใจ และโน้มน้าวให้ผู้นำชุมชนรู้ถึงประโยชน์ที่จะได้รับ หากหน่วยงานท้องถิ่นรับมอบโอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการไป จะเกิดประโยชน์อย่างไรเพิ่มขึ้นบ้าง

3. ต้องพยายามสร้างสายสัมพันธ์ใหม่ๆ และเข้าได้กับการเมืองทุกชั้น เพื่อบรรลุเป้าหมายที่วางไว้

4. ต้องคิดคำนวณความคุ้มค่าของการมอบโอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ เพื่อเจรจาให้ของแถมใดๆ แก่หน่วยงานท้องถิ่น จะทำให้ลดภาระในการดูแลระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการในอนาคต

- ข้อเสนอแนะในสิ่งที่ควรทำเพิ่มเติมในการปฏิบัติงานที่ผ่านมา

1. ในโครงการใหม่ๆ ที่เพิ่งเริ่มจะดำเนินก่อสร้าง คล./คจ. ควรเริ่มสานสัมพันธ์กับหน่วยงานท้องถิ่น ให้เข้ามารับทราบ เข้ามารับรู้แผนการก่อสร้าง เชิญผู้นำหน่วยงานท้องถิ่นเข้ามาดูงานตั้งแต่เริ่มก่อสร้าง การส่งมอบ และบรรจุคน เสมือนเป็นส่วนหนึ่งของโครงการนั้นๆ

2. กคช. ให้สิทธิพิเศษในการจองบ้านให้กับหน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้จองได้ก่อน เพื่อสร้างแนวความคิดร่วมเป็นเจ้าของร่วมในโครงการ

ภาคผนวก

ภาคผนวก 1 : ประเด็นคำถามในการถอดบทเรียน

1. ชื่อ - สกุล ตำแหน่ง สังกัด
2. ชื่อโครงการที่จะถ่ายทอดองค์ความรู้
3. การติดต่อประสานงานกับหน่วยงานท้องถิ่น
 - 3.1 ประวัติความเป็นมาของโครงการ
 - 3.2 เหตุผลการดำเนินงาน
 - 3.3 ประสพการณ์จากการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานท้องถิ่น
 - 3.3.1 มีข้อควรระวังหรือเรื่องใดที่ต้องระวังบ้าง เช่น ถ้าติดต่อประสานงานกับหน่วยงานท้องถิ่น ต้องระวังหรืออย่าพูด อย่าทำเรื่องอะไรบ้าง
 - 3.3.2 มีข้อเสนอแนะหรือเรื่องใดที่ควรทำบ้าง เช่น ถ้าติดต่อประสานงานกับหน่วยงานท้องถิ่น ควรพูด ควรทำเรื่องอะไร
 - 3.3.3 มีเทคนิคหรือเคล็ดลับอะไร ที่ช่วยทำให้สามารถมอบโอนสาธารณูปโภค และสาธารณูปการกับหน่วยงานท้องถิ่นได้ หรือสิ่งใดเรื่องใดที่จะช่วยกระตุ้นหรือสนับสนุนให้หน่วยงานท้องถิ่นสามารถรับมอบโอนสาธารณูปโภค และสาธารณูปการได้ รวมทั้งเทคนิค กลเม็ด เคล็ดลับที่จะทำให้สามารถประสานงานกับหน่วยงานท้องถิ่นได้เป็นอย่างดี
 - 3.4 วิธีการปฏิบัติงานที่กำหนดไว้ (แผน)
 - 3.5 การปฏิบัติงานจริง
 - 3.6 เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างการปฏิบัติงานจริงกับแผนการที่วางไว้
 - 3.7 ผลการดำเนินงาน
 - 3.7.1 ไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง
 - 3.7.2 เป็นไปตามที่คาดหวัง
 - 3.7.1 เกินความคาดหวัง
 - 3.8 ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จ
 - 3.9 สรุปปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติงาน
 - 3.10 ข้อเสนอแนะเพื่อให้การปฏิบัติงานดีขึ้น
4. การทำความเข้าใจกับผู้อยู่อาศัยในชุมชน
 - 4.1 เหตุผลและความจำเป็นในการทำความเข้าใจกับผู้อยู่อาศัยในชุมชน
 - 4.2 วิธีการปฏิบัติตามแผนงาน
 - 4.3 ประสพการณ์จริงในการทำความเข้าใจกับผู้อยู่อาศัยในชุมชน
 - 4.3.1 มีข้อควรระวังหรือเรื่องใดที่ต้องระวังบ้าง เช่น ถ้าทำความเข้าใจกับผู้อยู่อาศัยในชุมชน ต้องระวังหรืออย่าพูด อย่าทำเรื่องอะไรบ้าง ถ้าพูดหรือทำแล้ว อาจเกิดอะไรขึ้นบ้าง เพื่อเป็นความรู้ในเรื่องข้อควรระวัง
 - 4.3.2 มีข้อเสนอแนะหรือเรื่องใดที่ควรทำบ้าง เช่น ถ้าทำความเข้าใจกับผู้อยู่อาศัยในชุมชน ควรพูด หรือควรทำเรื่องอะไร

4.3.3 มีเทคนิคหรือเคล็ดลับอะไร ที่ช่วยทำให้สามารถมอบโอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ กับหน่วยงานท้องถิ่นได้ หรือสิ่งใดเรื่องใดที่จะช่วยกระตุ้นหรือสนับสนุนให้สามารถทำความเข้าใจกับผู้อยู่อาศัย ในชุมชนได้เป็นอย่างดี

4.4 เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างแผนงานและประสบการณ์จริง

4.5 ผลการดำเนินงาน

4.5.1 ไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง

4.5.2 เป็นไปตามที่คาดหวัง

4.5.1 เกินความคาดหวัง

4.6 ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จ

4.7 สรุปปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติงาน

4.8 ข้อเสนอแนะเพื่อให้การปฏิบัติงานดีขึ้น

ภาคผนวก 2 : การถอดเทปสัมภาษณ์

*การถอดเทปสัมภาษณ์ รอง ผอ.ชช.1 นายนิพนธ์ พล ทองพ่วง เรื่อง ขอให้ถ่ายทอดประสบการณ์การทำงานการมอบโอนสาธารณูปโภค สาธารณูปการ โครงการของ การเคหะแห่งชาติ เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2564 เวลา 10.30 น.

โดย นักจัดการความรู้ตัวแทนฝ่าย ชช.1 , ชช.2 และ ชช.4 ซึ่งทาง ทบ. เป็นผู้ขอให้จัดทำรายงานการเรียนรู้ และตัวแทนดังกล่าวได้เลือกหัวข้อ การถ่ายทอดประสบการณ์การทำงานการมอบโอนสาธารณูปโภค สาธารณูปการ โครงการของ การเคหะแห่งชาติ เป็นการเก็บข้อมูลแบบการสัมภาษณ์

- ความเป็นมาในการมอบโอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ เมื่อ กคช. สร้างโครงการขึ้นมาแล้วนั้น จะมีระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ เกิดขึ้นภายในโครงการ เช่น ถนน ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ซึ่งได้มี พรบ. การกระจายอำนาจการปกครองขึ้นมาเป็นตัวกำหนดให้หน่วยงานท้องถิ่นต้องเป็นผู้ดูแล สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ และมีการกำหนดว่าบุคคลที่มอบโอนฯ นั้นต้องทำประกาศเพื่อแสดงความประสงค์ว่าเราจะมอบโอนฯ ให้กับหน่วยงานท้องถิ่นเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 1 ปี เพื่อให้หน่วยงานท้องถิ่นได้จัดเตรียมในการตั้งงบประมาณเพื่อดูแล
- ที่ผ่านมาในการมอบโอนฯ นั้น มีการเจรจาหลายรูปแบบ เพราะหน่วยงานท้องถิ่นแต่ละท้องถิ่น มีความเข้าใจไม่เหมือนกัน และก็มียุทธศาสตร์ในการดำเนินงานที่แตกต่างกัน ซึ่งนายกเทศบาลตำบล (แต่ละท้องถิ่น) บางท่านมีความพร้อมที่จะรับมอบโอนฯ และไม่รับมอบโอนฯ โดยมีการอ้างหลายเหตุ เช่น ไม่มีงบประมาณในการรองรับ หรือระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่ กคช. ได้สร้างไว้ นั้นไม่ได้รับมาตรฐาน หรือกรณีที่ กคช. ส่งมอบอาคารให้กับลูกค้าล่าช้า นั้น เป็นเหตุให้ระบบ สาธารณูปโภค-สาธารณูปการนั้นมีความชำรุดบกพร่อง จึงต้องมีเงื่อนไขในการรับมอบโอนฯ ด้วยการ ให้ กคช. ต้องเป็นผู้ดำเนินการแซมก่อนถึงจะรับมอบฯ ไปดูแล
- การมอบโอนฯ นั้นเป็นศิลปะในการเจรจาของ สคค. และ สคจ. ต่อหน่วยงานท้องถิ่น
- ในการมอบโอนฯ นั้น เป็นผลดีต่อ กคช. เนื่องจากหน่วยงานท้องถิ่นนั้นไม่มีงบประมาณในการดูแลมากกว่า กคช. อันเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายของ กคช. เพราะ กคช. ไม่มีงบประมาณในการดูแลเรื่องนี้ไว้โดยเฉพาะ เพราะค่าใช้จ่ายในโครงการที่ กคช. ไม่สามารถมอบโอนฯ ได้นั้นมาจากงบทำการ หรืองบอุดหนุน ซึ่งเป็นงบเพื่อการพัฒนา
- โครงการที่จะยกตัวอย่างนั้น ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มอบโอนฯ ได้เกือบทุกโครงการ ซึ่ง กคช. จะมีตัวชี้วัดผลการดำเนินงานประจำปี ในเรื่องของการมอบโอนฯ นั้นจะต้องโอนได้ 40 โครงการต่อปี โดยการแบ่งแต่ละ ชช.1-4 (โครงการตามแผน และโครงการนอกแผน)
- โครงการที่มอบโอนได้นั้นส่วนใหญ่มาจาก คล. หรือ คจ. มีความสัมพันธ์อันดีกับหน่วยงานท้องถิ่น ในการเจรจามอบโอนฯ แต่ถ้า คล. หรือ คจ. ไม่มีความสัมพันธ์อันดีต่อหน่วยงานท้องถิ่น อาจจะต้องเจรจาล่วงหน้าผ่านผู้นำชุมชน เพราะว่าผู้นำชุมชนเป็นประชากรภายในท้องถิ่นนั้นๆ
- ในกรณีที่ หน่วยงานท้องถิ่นปฏิเสธไม่รับเลยนั้น มีทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วยการยกเป็นทางสาธารณะเลย (เป็นการหักคอ)

- เคล็ดลับในการดำเนินงานนั้น คือการให้ความสำคัญกับหน่วยงานท้องถิ่น ด้วยการเชิญระดับผู้บริหารไปเจรจา เนื่องจาก คล. หรือ คจ. เองอาจไม่มีอำนาจมากพอในการต่อรอง
- โครงการที่ประทับใจ คือโครงการพนมสารคาม ทางสำนักงานมีความสัมพันธ์อันดีกับนายกฯ เนื่องจาก นายกฯ ท่านลงมาดูงานตั้งแต่การส่งมอบ และบรรจุคน กคช. ให้สิทธิพิเศษในการจองบ้านให้กับหน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้จองได้ก่อน นายกฯ ให้ความช่วยเหลือกับ กคช. ตั้งแต่วันที่ออกขายจนส่งมอบ และเป็นโครงการใหม่จึงรับมอบโอนฯ เลย
- โครงการที่เป็นปัญหาต่อ กคช. คือโครงการเก่าๆที่ยังไม่รับมอบโอนฯ นั้น กคช. อาจขอให้รับมอบไฟฟ้าเป็นสาธารณะไปก่อน เพราะการชำระค่าไฟฟ้าสาธารณะนั้นหน่วยงานท้องถิ่นได้รับยกเว้น
- เหตุผลหลักที่ไม่รับมอบโอนฯ นั้น เพราะหน่วยงานท้องถิ่นมีความเข้าใจว่าลูกค้ำของ กคช. นั้นเป็นประชากรของ กคช. จึงต้องเป็นผู้ดูแล (เป็นลูกบ้าน กคช. ไม่ใช่ลูกบ้านของเค้า) และมีการเปลี่ยนชั่วคราวเมืองท้องถิ่น สภาพสาธารณสุขโรค-สาธารณสุขการนั้นมีการซ่อมแซมล่าช้าติดขัดเรื่องงบประมาณ เพราะฉะนั้นโครงการใหม่ๆ ให้รับจดมอบโอนฯ
- บ่อบำบัด หน่วยงานท้องถิ่นจะขอปฏิเสธเป็นส่วนมาก เพราะหน่วยงานท้องถิ่นเองยังไม่มีผู้เชี่ยวชาญการดูแลในเรื่องนี้ (โครงการที่เกิน 500 หน่วย และต้องมีการมอนิเตอร์ ค่าซ่อมสูง) บางโครงการที่มอบไปก็ขอคืนเนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการดูแลสูงมาก ทำให้ กคช. ต้องตั้งงบประมาณดูแลอยู่ตลอด
- กรณีของนิติฯแนวราบ ไม่มีสภาพบังคับที่ต้องจดทะเบียนนิติฯ และไม่มีอะไรที่เป็นส่วนกลางเพื่อให้นิติฯ หากทำได้ในการบริหาร ทรัพย์สินที่จดทะเบียนนิติฯแนวราบ นั้น หน่วยงานท้องถิ่นก็ไม่สามารถเข้ามาบริหารดูแลได้ ทางแก้คือเมื่อจดทะเบียนนิติฯ แนวราบไปแล้วนั้น อาจต้องจดทะเบียนนิติฯ และโอนเป็นสาธารณะหรือไม่ต้องจดทะเบียนนิติฯ แนวราบเลย และโอนเป็นสาธารณะ เพื่อให้หน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้ดูแล
- ข้อควรระวังในการดำเนินงาน – ก่อนการเจรจาต้องรู้ก่อนว่าทรัพย์สินเรามีอะไรบ้าง โดยฝ่ายก่อสร้างจะมีบัญชีรายการทรัพย์สินให้เราก่อนเพื่อจะมอบโอนฯได้
- ข้อต่อรอง คือให้เราซ่อมให้เรียบร้อยก่อน / บางกรณีหน่วยงานท้องถิ่นก็ขอรับแบบไม่มีเงื่อนไขก็มี

*การถอดเทปสัมภาษณ์ รอง ผอ.ชช.4 ฟาริดา เส็มหล่อ เรื่อง ขอให้ถ่ายทอดประสบการณ์การทำงานการมอบโอนสาธารณูปโภค สาธารณูปการ โครงการของ การเคหะแห่งชาติ เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2564 เวลา 13.30 น.

โดย นักจัดการความรู้ตัวแทนฝ่าย ชช.1 , ชช.2 และ ชช.4 ซึ่งทาง ทบ. เป็นผู้ขอให้จัดทำรายงานการเรียนรู้ และตัวแทนดังกล่าวได้เลือกหัวข้อ การถ่ายทอดประสบการณ์การทำงานการมอบโอนสาธารณูปโภคสาธารณูปการ โครงการของ การเคหะแห่งชาติ เป็นการเก็บข้อมูลแบบการสัมภาษณ์

- โครงการเมืองใหม่บางพลี
- ภารกิจหลักของการเคหะแห่งชาตินั้น เป็นการสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย ทั้งนี้เมื่อมีการสร้างโครงการที่อยู่อาศัยขึ้นมา แต่ไม่มีภารกิจในการดูแลระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการของโครงการ เพียงแต่ทำหน้าที่ดูแลในช่วงระยะแรกเริ่มเท่านั้น หลังจากนั้นจึงต้องมอบโอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการในโครงการให้แก่หน่วยงานท้องถิ่นรับมอบโอนสาธารณูปโภค-สาธารณูปการไปดูแล เนื่องจากหน่วยงานท้องถิ่นมีงบประมาณในการดูแลรักษาโดยตรงให้แก่ประชาชนในพื้นที่นั้นๆ ซึ่ง สาธารณูปโภค-สาธารณูปการนั้น ได้แก่ ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ถนน สวน ระบบระบายน้ำ โรงบำบัดน้ำเสีย ฯลฯ
- ด้วยโครงการเมืองใหม่บางพลี เป็นโครงการใหญ่ของการเคหะชุมชน จึงต้องดำเนินการมอบโอนฯ เป็นเฟสๆ เป็นส่วนๆ ไป
- การมอบโอนฯ ไปแล้วนั้น อาจมีผลกระทบต่อโครงการในเฟสต่อไป เนื่องจากการก่อสร้างในเฟสหลังๆ นั้น มีการใช้ระยะเวลาเป็นจำนวนมากไม่สัมพันธ์กับโครงการในระยะแรกที่เกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการได้ ดังนั้น การมอบโอนฯ จึงต้องจัดทำแผนการดำเนินงานในการมอบโอนฯ
- แผนการดำเนินงาน จะต้องมึแผนการดำเนินงาน ดังนี้
 1. ต้องรู้จักการสร้างสัมพันธ์ภาพอันดีต่อหน่วยงานท้องถิ่น เป็นการสร้างเครือข่าย ด้วยการเข้าร่วมประชุมกับหน่วยงานท้องถิ่น ประชุมเทศบาล ประชุม อบต. ให้ความร่วมมือกับจังหวัด ด้วยการเสนอตัวว่าเป็นตัวแทนของการเคหะแห่งชาติ และเมื่อมีภารกิจอื่นใดขององค์กรจะได้ขอความอนุเคราะห์หน่วยงานอื่นให้ได้รับความสะดวกราบรื่นในการดำเนินงาน
 2. ต้องรู้จักขอบเขตของโครงการ(ทรัพย์สินในโครงการ) ว่าอะไรมอบได้มอบไม่ได้เพื่อใช้ในการเจรจาต่อรอง
 3. ต้องคิดถึงมูลค่าของการมอบโอนในงบประมาณต้นทุน เพื่อนำมาคำนวณในมูลค่าของการเจรจาต่อรองในการมอบโอนฯ ค่าภาระในการดูแลระบบการมอบโอนฯ กับการที่ กคช. มอบโอนฯ ไปให้หน่วยงานท้องถิ่นเพื่อลดภาระในอนาคต
 4. ต้องรู้เรื่องการเมืองท้องถิ่นในพื้นที่ เพื่อให้การเจรจาสำเร็จ
 5. ควรเชิญหน่วยงานท้องถิ่นมาให้ทราบและรับรู้ตั้งแต่การสร้างโครงการและส่งมอบโครงการ เพื่อส่งผลการมอบโอนจะได้ง่ายต่อการมอบโอน เพราะเป็นโครงการใหม่
 6. อาจต้องหาตัวกลางเป็นผู้เชื่อมสัมพันธ์ในการเจรจา (ในกรณีที่มีความสัมพันธ์ไม่ดีกับ กคช.)
 7. อ่อนน้อมถ่อมตน สร้างมิตร ยิ้มแย้ม ในการเข้าหา
- ซึ่งการเจรจาของ กรณี เมืองใหม่บางพลี ในช่วงแรกนั้นมีปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามกฎหมายใหม่นั้น (พรบ.อาคารชุด) จะต้องมีการชำระค่าเช่าถึงนิติบุคคลฯ แต่ด้วยโครงการบ้านเอื้ออาทรเมืองใหม่บางพลีนั้น เป็นโครงการที่เกิดภายหลังและอยู่ด้านในโครงการ

เคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี F1 ซึ่งเป็นโครงการที่ประกอบไปด้วย บ้าน และ อาคารพาณิชย์ อีกทั้ง ฝ่ายก่อสร้างของ กคช. ยังไม่ประสงค์ให้มีการมอบโอนในโครงการ F1 เพื่อการก่อสร้างโครงการในอนาคตของ กคช. แต่เมื่อโครงการบ้านเอื้ออาทรเมืองใหม่เกิดขึ้นแล้วและต้องจดทะเบียนนิติฯ เพื่อให้มีการส่งมอบอาคารให้กับลูกค้าได้ ทางฝ่าย ทอ. (ทะเบียนอาคารชุด) จึงเข้าหานายอำเภอเพื่อขอให้มีการรับมอบโอนถนน โดยมีเงื่อนไขในการรับมอบโอนด้วยการให้ กคช. ต้องมีการซ่อมแซมปรับปรุงถนนก่อนมอบโอน หลังจากนั้นหน่วยงานท้องถิ่นจึงจดทะเบียนเป็นทางสาธารณะ เป็นผลให้ กคช. สามารถจดทะเบียนนิติฯบ้านเอื้ออาทรเมืองใหม่บางพลีได้

- ประโยชน์ของการมอบโอนฯ กคช.ลดภาระค่าใช้จ่ายขององค์กร แต่ของหน่วยงานท้องถิ่นนั้นจะได้งบประมาณต่อประชากรมากขึ้น (เนื่องจากก่อนสร้างโครงการใด กคช.จะต้องทำหนังสือถึงผู้ว่าราชการจังหวัดให้ทราบก่อนว่าจะขึ้นที่หน่วย เพื่อให้หน่วยงานท้องถิ่นทำระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการในการรองรับประชากรในท้องถิ่น)
- กรณีที่เกิดปัญหาในการมอบโอนฯ มีโครงการหนองจอก และคลองกรุง ที่เคยได้รับการกิจให้ไปเจรจามอบโอนฯ เนื่องจากไม่ชำนาญในการดูแลพื้นที่นั้น ณ ขณะนั้นแก้ปัญหาด้วยการเข้าไปรับทราบปัญหาในการมอบโอนฯว่าติดขัดประเด็นใดที่ไม่สามารถรับโอนฯ ได้
- ส่วนใหญ่ประชากรภายในโครงการนั้น ไม่มีปัญหาในการมอบโอนฯ เนื่องจากประชาชนทราบว่าหน่วยงานท้องถิ่นนั้นเป็นผู้ดูแลพื้นที่โดยตรง เมื่อมอบโอนฯ ได้แล้ว กคช.จะทำประกาศ

ข้อควรระวัง

- ต้องระวังเรื่องการเจรจารับปากว่าจะทำสิ่งใดเป็นการตอบแทนก็ควรดำเนินการให้ได้ (ขาดความน่าเชื่อถือ) ถ้าทำไม่ได้ต้องปฏิเสธอย่างนุ่มนวล
- อย่าสร้างศัตรู กับหน่วยงานท้องถิ่น หรือ ประชาชนในชุมชน