

บทที่ ๕



สรุปและข้อเสนอแนะ

จากการวิเคราะห์การดำเนินงานเกี่ยวกับการให้บริการด้าน การเข้า เข้า  
ซื้อ และการดูแลชุมชน จะเห็นได้ว่าในการจัดสร้างเคหะชุมชนที่อยู่อาศัย  
โดยใช้วิธีการจัดจำหน่ายแบบเช่า และเช่าซื้อ ตลอดจนการดูแลชุมชนให้น่าอยู่น่า  
อาศัยนั้น ในการดำเนินงานการเคหะแห่งชาติต้องประสบปัญหาหลายประการ ซึ่งพอ  
สรุปได้ดังนี้คือ

๑. ปัญหาการดำเนินงานเกี่ยวกับการเช่า

ปัญหาการดำเนินงานเกี่ยวกับการเช่า สาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดปัญหาในการ  
ดำเนินงานสืบเนื่องมาจาก การวางแผนการดำเนินงานในอดีต ได้นำระบบบัญชีรอ  
เข้ามาใช้ในการปฏิบัติงาน โดยจัดคนให้เช่าอยู่อาศัยได้ตามลำดับก่อนหลัง การใช้  
ระบบบัญชีรอไม่สามารถขจัดความเดือดร้อนแก่ผู้ที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรอได้ทั้งหมด และหัน  
ท้วงที ระบบบัญชีรอก่อปัญหาในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นอย่างมาก และทำให้  
ประชาชนเกิดความรู้สึกต่อภาพพจน์ของหน่วยงานไปในทางลบ เสียเป็นส่วนมาก ปัญหา  
ในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ที่เกิดจากระบบบัญชีรอ ได้แก่

- ปัญหาในการขจัดความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยของผู้ที่อยู่ในบัญชีรอ
- ปัญหาในการให้บริการด้านข้อมูล
- ปัญหาในการเรียกบรรจ
- ปัญหาในการตรวจสอบหลักฐาน
- ปัญหาในการช่วยเหลือประชาชนผู้เดือดร้อนที่อยู่อาศัยอย่างรีบด่วน
- ปัญหาในเรื่องที่อยู่อาศัยห่างไกลจากสถานที่ประกอบอาชีพ

## ๒. ปัญหาการดำเนินงานเกี่ยวกับการเข้าชื่อ

จากการดำเนินงานเท่าที่ผ่านมา การเคหะแห่งชาติต้องเผชิญอุปสรรคหลายประการในการใช้วิธี ก่อร่างขายแบบระบบบัญชีรื้อ ในปัจจุบันการเคหะแห่งชาติจึงได้ปรับปรุงวิธีการขายแบบใหม่ โดยทำการหยุดรับคำร้องและพยายามที่จะสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ที่ค้างบัญชีรื้ออยู่ รวมทั้งเปิดโอกาสให้บุคคลภายนอกที่ไม่มีชื่ออยู่ในบัญชีรื้อได้มีโอกาสได้เข้ามาใช้สิทธิยื่นความจำนงขอเข้าชื่อได้ในบางโครงการ อย่างไรก็ตาม การเคหะแห่งชาติต้องประสบปัญหาด้านการปฏิบัติงาน เนื่องจากการใช้วิธีการขายแบบใหม่มีปัญหาในการปฏิบัติงานที่กำสัถยประสบบ่อย ได้แก่

- ปัญหาในการช่วยเหลือประชาชนผู้เดือดร้อน ที่อยู่อาศัยอย่างรีบด่วน
- ปัญหาในการเรียกบรรจผู้เข้าชื่อ
- ปัญหาในการตรวจสอบหลักฐาน

## ๓. ปัจจัยอื่น ๆ

นโยบายของรัฐบาลและสภาพเศรษฐกิจ นับว่าเป็นสภาวะแวดล้อมภายนอกที่มีผลกระทบต่อแผนงานการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติอย่างมาก และเป็นปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น การเคหะแห่งชาติจำเป็นต้องปรับปรุงแผนงานให้สอดคล้องกับสภาวะแวดล้อมภายนอกนี้ เพื่อที่จะสร้างที่อยู่อาศัยให้พอเพียงกับความเดือดร้อนของประชาชนด้วย

## ๔. ปัญหาการดำเนินงานเกี่ยวกับการดูแลชุมชน และปัญหาของประชาชนผู้รับบริการในด้านนี้

จากการศึกษา โดยการสัมภาษณ์และการออกแบบสอบถาม เกี่ยวกับการให้บริการด้านการดูแลชุมชน ได้ทำการเลือกกลุ่มตัวอย่างจากเคหะชุมชนดินแดง และเคหะชุมชนหัวขวาง สามารถวิเคราะห์ปัญหาได้ดังต่อไปนี้คือ

### ๔.๑ ปัญหาด้านสิทธิ์

สำหรับผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในอาคารเข้าชื่อ ๘ ชั้น และ ๑๒ ชั้น ให้

ความเห็นว่าลิฟท์ที่ติดตั้งอยู่ภายในตัวอาคารมีจำนวนที่เพียงพออยู่แล้ว แต่ยังคงขาดการดูแลเอาใจใส่จากเจ้าหน้าที่ในการปล่อยให้เด็กมาเล่นลิฟท์ ก่อให้เกิดความรำคาญ และทำให้ลิฟท์เสียบ่อย เป็นที่เดือดร้อนต่อผู้อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะผู้อยู่อาศัยชั้นสูง ๆ เดิมทีการเคหะแห่งชาติเคยจัดให้มีพนักงานบังคับลิฟท์ที่แพลตฟอร์ม ๑๒ ชั้น เพราะเป็นครั้งแรกที่มีอาคารสูงและเกรงว่าผู้อยู่อาศัยจะไม่คุ้นเคย แต่เนื่องจากต้นทุนการค่าใช้จ่ายไม่ไหว และเห็นว่าผู้อยู่อาศัยคุ้นเคยกับการใช้ลิฟท์ดีแล้ว จึงได้ยกเลิกการจ้างพนักงานบังคับลิฟท์เสีย

#### ๔.๒ ปัญหาในการปฏิบัติหน้าที่ของยามรักษาความปลอดภัย

การเคหะแห่งชาติ ได้จัดให้มียามรักษาความปลอดภัย เฉพาะอาคารเช่าชื่อเท่านั้น เพื่อที่จะคอยดูแลรักษาทรัพย์สินและความปลอดภัยให้แก่ผู้อยู่อาศัย และทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ แต่ในทางปฏิบัติผู้อยู่อาศัย ให้ความเห็นตรงกันว่า การปฏิบัติหน้าที่ของยามรักษาความปลอดภัย ยังไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร เพราะยามมีจำนวนน้อยเกินไป และไม่ทำการตรวจตราอย่างเคร่งครัดสำหรับคนแปลกหน้าที่ขึ้นมาบนอาคาร จากเหตุผลเหล่านี้มีผลต่อความรู้สึกของผู้อยู่อาศัยในด้านลบต่อหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติ เพราะในการจ้างยามรักษาความปลอดภัย การเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้เก็บเงินจากผู้อยู่อาศัยทั้งหมด แต่ผลงานที่ออกมายังไม่เป็นที่พอใจของผู้เช่าชื่อ

#### ๔.๓ ปัญหาการให้บริการด้านการรักษาความสะอาด

ในการให้บริการเกี่ยวกับการดูแลชุมชน ความสะอาดนับว่าเป็นสิ่งสำคัญอย่างหนึ่งที่จะทำให้ชุมชนนั้น ๆ น่าอยู่น่าอาศัยขึ้น ดังนั้น การเคหะแห่งชาติ จึงได้จัดให้มีทีมงานรักษาความสะอาดขึ้นประจำแพลตฟอร์ม ๑ คน เพื่อคอยดูแลรักษาความสะอาดบริเวณอาคารและรอบ ๆ อาคารแพลตฟอร์ม จากการวิจัยพบว่าผู้อยู่อาศัยเห็นว่าความสะอาดอยู่ในขั้นพอใช้ได้ แต่ก็มีผู้อยู่อาศัยจำนวนไม่น้อยที่ยังเห็นว่าไม่สะอาด สาเหตุของความไม่สะอาดสืบเนื่องมาจากผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนไม่ให้ความร่วมมือในการรักษาความสะอาด นอกจากนี้แล้ว สิ่งสำคัญที่ทำให้เกิดความไม่สะอาดมากที่สุดคือ เรื่องขยะ

มูลฝอย มักถูกละเลยต่อการเก็บหรือมาเก็บล่าช้า ทำให้ส่งกลิ่นเหม็น ก่อให้เกิดยุง  
แมลงสาบ หนู และทำลายสุขภาพของผู้อยู่อาศัย ตลอดจนที่ทิ้งขยะชำรุด ผุพัง ฝา  
ขยะปิดเปิดไม่ได้ เจ้าหน้าที่ไม่ได้ให้ความสนใจที่จะแก้ไข ทำให้ที่ทิ้งขยะสกปรกและ  
ชำรุดเสียหายเร็วขึ้น

๔.๔ ปัญหาในการบริการด้านน้ำประปา

สาธารณูปโภคที่ต้องมีในทุกเคหะชุมชนคือ น้ำประปา สำหรับเคหะ  
ชุมชนในกรุงเทพมหานครจะใช้น้ำประปาที่การเคหะแห่งชาติได้รับความร่วมมือจากการ  
ประปานครหลวง ส่วนเคหะชุมชนที่อยู่ในบริเวณชานเมืองหรือต่างจังหวัด การเคหะ  
แห่งชาติจะดำเนินการผลิตน้ำประปาโดยชุดบ่อน้ำบาดาลขึ้นในชุมชน นอกจากนี้แล้วยังมี  
ระบบระบายน้ำและโรงกำจัดน้ำโสโครก เพื่อให้เคหะชุมชนมีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูก  
สุขลักษณะในการอยู่อาศัย แต่อย่างไรก็ตาม จากการวิจัยพบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่  
ยังเห็นว่าการบริการด้านน้ำประปายังไม่ดีพอ เพราะเครื่องสูบน้ำประปาประจำอาคาร  
แฟลตชำรุดบ่อย ทำให้มีน้ำใช้ไม่พอเพียง คุณภาพน้ำยังไม่ดีพอ เช่น ขุ่น ตกตะกอน  
มีกลิ่น เป็นต้น นอกจากนี้แล้ว มักเกิดปัญหาในด้านท่อน้ำอุดตัน เจ้าหน้าที่ละเลยไม่  
ได้มีการแก้ไขทันเวลาที่ ทำให้เกิดน้ำขัง ก่อให้เกิดยุง และเป็นการทำลายสุขภาพของ  
ผู้อยู่อาศัย

๔.๕ ปัญหาในการบริการด้านไฟฟ้าสาธารณะในชุมชน

ในอาคารแฟลตทุกหน่วย การเคหะแห่งชาติให้บริการติดตั้งไฟฟ้า  
สาธารณะในชุมชน ได้แก่ ไฟฟ้าที่ติดอยู่ตามระเบียง บันได และบริเวณทางเดิน  
เพื่อความปลอดภัยแก่ผู้อยู่อาศัย จากการวิจัยพบว่า ผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนส่วนใหญ่  
เห็นว่า การให้บริการไฟฟ้าสาธารณะในชุมชนของการเคหะแห่งชาติยังไม่ดีเท่าที่ควร  
สาเหตุเป็นเพราะ เมื่อหลอดไฟเสีย เจ้าหน้าที่ไม่ได้ให้การแก้ไขโดยรีบด่วน และไม่มี  
เจ้าหน้าที่ทำการตรวจเช็คแก้ไขหลอดไฟเป็นระยะ ซึ่งตามปกติแล้วจะต้องมีเจ้าหน้าที่  
คอยตรวจตราแก้ไขหลอดไฟเดือนละครั้ง จากสาเหตุดังกล่าวจึงมีผลทำให้เป็นแหล่งมีว  
มูลของเด็กวัยรุ่นที่มีด ๑ บริเวณทางเดิน ระเบียง บันได มีการสูบบุหรี่เล่นการ  
พนัน ก่อให้เกิดความรำคาญ ความหวาดกลัวแก่ผู้อยู่อาศัยโดยเฉพาะผู้ที่ก่อบ้านในเวลา  
ค่ำมืด

๔.๖ ปัญหาในด้านนโยบายของการเคหะแห่งชาติในการสนับสนุนการพัฒนาชุมชน จากการวิจัยในด้านความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยในการพัฒนาชุมชน ปรากฏว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เห็นด้วยที่จะมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน เพื่อให้ชุมชนที่ตนอาศัยอยู่มีความเจริญขึ้นหรือผู้นำอาศัยขึ้น แต่มีผู้อยู่อาศัยจำนวนไม่น้อยที่เห็นว่า การเคหะแห่งชาติไม่ได้ให้การสนับสนุนทางด้านนี้อย่างจริงจัง ซึ่งตามข้อเท็จจริงแล้ว การเคหะแห่งชาติไม่ได้มีนโยบายด้านการพัฒนาชุมชนเลย ทำให้การดำเนินงานในการพัฒนาชุมชนของแต่ละสำนักงานดูแลเคหะชุมชนเป็นไปอย่างขาดนโยบายและแผนงานหลัก ทั้งยังขาดการประสานงานกับหน่วยงานที่มีบริการที่จำเป็นต่อผู้อยู่อาศัยด้วย

๔.๗ ปัญหาในการที่ผู้อยู่อาศัย ไม่ปฏิบัติตามระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกันของการเคหะแห่งชาติ

ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการให้มีระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกันในเคหะชุมชน ทั้งนี้เพราะการใช้ชีวิตอยู่ร่วมกันหลายครอบครัว ภายในอาคารแฟลตเดียวกัน แต่ละครอบครัวย่อมมีพฤติกรรมที่ต่างกัน ดังนั้น การมีระเบียบจะช่วยให้การอยู่อาศัยร่วมกันเป็นไปอย่างผาสุก แต่มีผู้อยู่อาศัยบางส่วนที่เห็นว่า ระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกันในเคหะชุมชนมีการควบคุมมากเกินไป เช่น การห้ามเลี้ยงสัตว์ภายในห้องพัก การกระทำที่ทำให้เกิดเสียงดัง หรือการห้ามมิให้มีการเช่าช่วง เป็นต้น ทำให้มีการฝ่าฝืนระเบียบเกิดขึ้นอยู่เสมอ ซึ่งเป็นภาระหนักในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในการที่จะควบคุมผู้ฝ่าฝืนมาลงโทษตามระเบียบได้

๔.๘ ปัญหาในการให้บริการชุมชนจากสำนักงานดูแลชุมชน

ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ที่เคยไปขอรับบริการหรือติดต่อร้องเรียนจากสำนักงานดูแลเคหะชุมชน ปรากฏว่า ได้รับบริการบางครั้งที่ไปติดต่อ และไม่เคยได้รับบริการเลย สาเหตุเป็นเพราะ

ก. การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ ขาดความสนใจความร่วมมือ ความรับผิดชอบในการทำงาน มีผลให้การบริการล่าช้า เมื่อไปติดต่อร้องเรียนหรือขอรับบริการ

ข. มาตรการกำลังของเจ้าหน้าที่มีน้อยเกินไป ทำให้การบริการเป็นไป  
อย่างล่าช้า โดยเฉพาะบริการด้านการซ่อมแซม

๔.๔ ปัญหาอื่น ๆ

ก. ปัญหาที่เกิดจากสภาพโครงสร้างของอาคารแฟลต

สภาพโครงสร้างของอาคารแฟลตในปัจจุบัน ยังอยู่ในลักษณะที่  
ไม่เหมาะสม ทำให้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องฝ่าฝืนระเบียบของการเคหะแห่งชาติ ส่วนมาก  
เป็นเรื่องเกี่ยวกับที่ตากผ้ามีเพื่อที่ไม่เพียงพอ ผู้อยู่อาศัยจำเป็นต้องนำเสื้อผ้ามาตากไว้  
หน้าห้อง นอกจากนี้แล้ว การสร้างอาคารที่มีระเบียบทางเดินที่กว้างขวางเกินไป หรือ  
การมีระเบียบกันสาดยื่นออกมา ทำให้เด็ก ๆ ริ่งเล่น ส่งเสียงดังรบกวน รวมทั้งการ  
นำสิ่งของไปวางหรือการปลูกต้นไม้ เหล่านี้เป็นสิ่งที่ฝ่าฝืนระเบียบ และเป็นอันตรายต่อ  
ผู้อยู่อาศัย

ข. ปัญหาที่เกิดจากสภาพของชุมชนที่มีลักษณะ เป็นชุมชนเปิด

จากการวิจัยพบว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารเช่าส่วนใหญ่ มักถูกโจร  
กรรมบ่อย ๆ เนื่องจากชุมชนที่อาศัยอยู่เป็นลักษณะชุมชนเปิด มีผู้คนสัญจรผ่านเข้าออกอยู่  
ตลอดเวลา รวมทั้งไม่มีพนักงานรักษาความปลอดภัย ตลอดจนการรักษาทรัพย์สินของผู้อยู่  
อาศัย ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความหวาดระแวง รวมทั้งการเคหะแห่งชาติไม่มีมาตรการป้องกัน  
ในด้านการรักษาความปลอดภัย ให้แก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารเช่า เช่นเดียวกับผู้อยู่อาศัย  
ในอาคารเช่าซื้อ

ข้อเสนอแนะอื่น ๆ ของผู้อยู่อาศัย

- การเคหะแห่งชาติยังขาดการประชาสัมพันธ์ การให้คำแนะนำ และการทำ  
ความเข้าใจแก่ผู้อยู่อาศัย
- การเคหะแห่งชาติยังขาดบริการด้านการศึกษา การกีฬา การฝึกอบรม ใน  
การส่งเสริมวิชาชีพ ที่เป็นประโยชน์ต่อผู้อยู่อาศัย

-ควรมีสถานพักผ่อนหย่อนใจ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา

-เครื่องดับเพลิงต้องมีจำนวนไม่เพียงพอ ขาดการฝึกอบรมแก่ผู้อยู่อาศัยในการใช้เครื่องดับเพลิง

ข้อเสนอแนะ:

#### การบรรจุผู้เช่า

ดังได้กล่าวมาแล้วในบทที่ ๔ ว่า การใช้ระบบบัญชีร่อเพื่อบรรจุผู้เช่า ก่อให้เกิดปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการหลายประการด้วยกัน การยกเลิกระบบบัญชีร่อเช่า จะเป็นการแก้ไขปัญหาดังกล่าวมาแล้วได้มาก แต่เมื่อพิจารณาถึงข้อดี ข้อเสียของการยกเลิกบัญชีร่อเช่าจะปรากฏดังมีคือ

ข้อดี

หากยกเลิกระบบบัญชีร่อ การเคหะแห่งชาติสามารถลดภาระด้านการผูกพันที่มีต่อผู้ยื่นคำร้องขอเช่าได้ทั้งหมด และหากใช้วิธีการขายแบบใหม่ โดยเปิดรับคำร้องเฉพาะเมื่อมีอาคารเหลือจากการบรรจุผู้ถูกไล่อ้อ หรือเมื่อมีอาคารว่างลง เนื่องจากผู้เช่าเติมคืนอาคาร ก็จะช่วยแก้ปัญหาด้านการให้บริการด้านข้อมูล และปัญหาทางด้าน การตรวจสอบหลักฐานได้ทั้งนี้เพราะข้อมูลต่าง ๆ ที่การเคหะแห่งชาติได้รับ เช่น รายได้ สถานที่อยู่ปัจจุบัน เป็นต้น จะเป็นข้อมูลที่ทันสมัย เจ้าหน้าที่สามารถให้บริการตอบชี้แจงข้อมูลที่ชัดเจนกับผู้สนใจได้ รวมทั้งเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ด้วย นอกจากนี้แล้วการเคหะแห่งชาติสามารถช่วยเหลือผู้ที่มีความเดือดร้อนที่แท้จริงได้ทันที

ข้อเสีย

ในการยกเลิกบัญชีร่อ จะทำให้การเคหะแห่งชาติประสบปัญหาในด้านการบรรจุผู้เช่าอย่างมาก ทั้งนี้เพราะ การเคหะแห่งชาติไม่มีนโยบายสร้างอาคารให้สำหรับผู้เดือดร้อนทั่วไป นอกเสียจากว่ามีอาคารเหลือจากการบรรจุผู้ถูกไล่อ้อ หรืออาคารว่างลง เนื่องจากผู้เช่าเติมคืนอาคาร ดังนั้น หากอาคารที่ว่างลงหรือเหลือจากการบรรจุผู้ถูกไล่อ้อนั้นมีจำนวนน้อย แต่ปรากฏว่ามีผู้มายื่นคำร้องขอเช่าเป็นจำนวนมาก จะเป็นปัญหาในด้านการ

ตรวจสอบหลักฐาน เพราะผู้ได้รับการบรรจุเป็นผู้เข้านั้น จึงต้องผ่านการตรวจสอบหลักฐานอย่างละเอียดถี่ถ้วน เพื่อให้ได้ผู้เดือดร้อนที่แท้จริง จึงจำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการตรวจสอบหลักฐาน นอกจากนี้ การยกเลิกระบบบัญชีรอจะส่งผลกระทบต่อผู้ขึ้นบัญชีรอโดยตรง เพราะผู้ที่ยื่นคำร้องขอเข้าไว้ เข้าใจและยอมรับในระบบบัญชีรอที่การเคหะแห่งชาติกำหนด โดยตั้งความหวังว่าเมื่อถึงลำดับของตนก็จะได้รับความช่วยเหลือ ถึงแม้ว่าจะเป็นเวลานาน หากยกเลิกบัญชีรอ จะทำให้ผู้เคยยื่นคำร้องเกิดความไม่พอใจ และอาจมีการร้องเรียนได้

เมื่อพิจารณาข้อดี ข้อเสียแล้ว จะเห็นได้ว่า หากดำเนินการยกเลิกระบบบัญชีรอในปัจจุบัน อาจจะมีเร็วเกินไป ซึ่งอาจทำให้ผู้ขึ้นบัญชีรอเกิดความไม่พอใจ และอาจเกิดปัญหาการร้องเรียนได้ภายหลัง จึงขอเสนอให้ดำเนินการแก้ไขดังต่อไปนี้คือ

๑. ปรับปรุงบัญชีรอใหม่ เพื่อให้เหมาะสมและสอดคล้องกับระเบียบปฏิบัติในปัจจุบัน และเพื่อให้สามารถนำมาใช้ประโยชน์ในการบรรจุเป็นผู้เข้าได้ทันที เมื่อมีอาคารให้เช่าว่างหรือเหลือจากการบรรจุผู้ที่ถูกการเคหะแห่งชาติไล่รื้อถอน เพื่อใช้ที่ดินจัดทำโครงการ และตรวจสอบหลักฐานและคุณสมบัติใหม่จากบัญชีรอที่เหลือทั้งหมด จะทำให้จำนวนผู้ที่จะมีสิทธิเช่าอาคารลดลง ทั้งนี้เนื่องจากบัญชีรอเข้าดังกล่าวมีระยะเวลาการบรรจุมานานประมาณ ๖ ปี ข้อมูลต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวกับรายได้กรรมสิทธิในอาคารและที่ดิน ความจำเป็นในการตั้งที่พักอาศัยอาคารเช่า ของการเคหะแห่งชาติจะเปลี่ยนแปลงไป บางรายก็ไปใช้สิทธิเช่าซื้ออาคารของการเคหะแห่งชาติไปแล้วและไม่มีสิทธิจะเช่าอีก บางรายอาจโยกย้ายไปประกอบอาชีพในต่างจังหวัด หรือมีคู่สมรสที่มีบ้านพร้อมที่ดินเป็นของตนเองแล้ว หรือสามารถช่วยเหลือตนเองได้แล้วเพราะเวลาได้ผ่านไปหลายปี หากมีการปรับปรุงบัญชีรอใหม่ คาดว่าจะเหลือผู้ที่จะมีสิทธิได้เช่าอาคารอยู่ประมาณครึ่งหนึ่งของบัญชีรอทั้งหมด รายได้ที่มีรายได้เกินกว่า ๒,๕๐๐ บาทต่อเดือน ก็ให้เลื่อนลำดับไปอยู่บัญชีรอเช่าซื้ออาคาร ประเภท ก, ข หรือ ค ต่อไป

การปรับปรุงบัญชีรอใหม่ ควรกำหนดเงื่อนไขไว้ด้วยว่าบัญชีใหม่นี้จะมีอายุแห่งการรอคอยได้เพียง ๑ - ๒ ปี เท่านั้น หากพ้นกำหนดนี้แล้ว และผู้ที่มีบัญชีรออยู่ยังมีได้สิทธิเช่า หรือเช่าซื้ออีก ก็ได้ดำเนินการยกเลิกบัญชีรอได้ทันที หลังจากยกเลิกไปแล้วก็ให้



ใช้วิธีเปิดรับบัญชีรอเช่าใหม่ โดยเปิดเป็นช่วง ๆ เวลา เช่นอาจเปิดรับบัญชีรอเพียง ๓ เดือนแล้วปิด และในบัญชีรอใหม่ให้มีอายุเพียง ๑ ปี หากยังไม่ได้รับการบรรจุก็ให้ยกเลิกบัญชีรออีกการเปิดรับบัญชีรอใหม่จะต้องกระทำ โดยให้สอดคล้องกับแผนการก่อสร้าง อาคารให้เข้าด้วย ในกรณีที่มืออาคารเหลือเพียงเล็กน้อย และเกรงว่าจะมีผู้มายื่นขอสิทธิในการเช่ามาก ก็อาจป้องกันได้โดยการกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะได้สิทธิเช่าให้มากยิ่งขึ้น เช่นผู้ยื่นคำร้องขอเช่าจะต้องสมรสและมีบุตรธิดาแล้ว จะต้องมีส่วนที่ประกอบอาชีพอยู่ใกล้กับที่อยู่อาศัยที่จะบรรจุเป็นผู้เช่า มีการให้คะแนนความเดือดร้อนของผู้ที่สมควรจะได้รับความช่วยเหลือ เช่น ผู้ที่มีบุตรหลายคนควรได้รับความช่วยเหลือก่อน ผู้มีบุตรน้อย เหล่านี้เป็นต้น

บัญชีรอที่ได้รับการปรับปรุงใหม่ จะเป็นบัญชีรอที่มีข้อมูลเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ที่จะได้รับการบรรจุอย่างทันสมัย และสามารถจะนำมาใช้ประโยชน์ได้ทันที จะทำให้การบรรจุรวดเร็วขึ้นการดำเนินการปรับปรุงบัญชีรอ ซึ่งยังมีจำนวนเหลือ ประมาณ ๑๐,๒๒๓ ราย แม้ว่าจะเป็นการจำนวนมากก็ตาม แต่ถ้าหากดำเนินการปรับปรุง โดยต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา ก็จะสำเร็จลงภายในเวลาไม่เกิน ๖ เดือน

๒. ในระหว่างที่ยังไม่สามารถจะก่อสร้างอาคารแฝดให้เช่าเพิ่มมากขึ้นจนพอเพียงกับความต้องการของผู้ที่อยู่ในบัญชีรอเช่าได้ การเคหะแห่งชาติควรดำเนินการกระตุ้นให้ผู้ที่มีบัญชีรอเหล่านี้ เปลี่ยนความต้องการไปใช้สิทธิเช่าซื้ออาคารประเภท ก, ข หรือ ค ตามระดับรายได้ และความสามารถทางการเงิน โดย เผยแพร่ข่าวสารทางสื่อมวลชนให้กว้างขวางและอย่างทั่วถึง และชี้ให้เห็นว่าในการเปลี่ยนมาใช้สิทธิเช่าซื้อ นั้น จะทำให้ได้รับความช่วยเหลือที่เร็วขึ้นกว่าเดิม ทั้งนี้เพราะการเคหะแห่งชาติมีนโยบายเน้นหนักไปทางด้านเช่าซื้อมากกว่าด้านการเช่า เหตุที่เป็นเช่นนี้ เนื่องจากการลงทุนในด้านก่อสร้างอาคารเช่าเป็นการสร้างภาระหนักให้การเคหะแห่งชาติและรัฐบาลเป็นอย่างมาก สิ่งที่สามารถพิสูจน์ได้คือ ในอาคารเช่า การเคหะแห่งชาติจำเป็นต้องบริการด้านการดูแลสุขภาพ เช่น บริการด้านเครื่องสูบน้ำ ทำความสะอาดตัวอาคารและบริการเวชสาธารณสุข บริการด้านไฟฟ้า ซ่อมแซมสาธารณูปโภค และสาธารณ

ปลการภายในอาคารแฟลต เป็นต้น ซึ่งเป็นรายจ่ายที่สูงมาก เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่า  
 ที่การเคหะแห่งชาติเก็บจากผู้อาศัยในอัตราที่สูงที่สุดเพียงเกือบร้อยละ ๕๐ บาท ดังนั้นการ  
 เคหะแห่งชาติจะไม่ได้รับผลประโยชน์ต่อสหกรณ์กลับมาเลย ซึ่งต่างกับอาคารเช่าซื้อ แต่  
 เนื่องจากการก่อสร้างอาคารเช่าจะได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากรัฐบาล เพื่อ  
 ช่วยเหลือผู้ที่มีรายได้น้อย ฉะนั้น ถ้าหากการเคหะแห่งชาติมีนโยบายเน้นหนักที่จะลงทุน  
 ในอาคารเช่าเป็นจำนวนมาก จะเป็นภาระหนักกับรัฐบาลที่จะต้องใช้จ่ายเงินอุดหนุนเป็นจำนวน  
 มากด้วย ซึ่งตามข้อเท็จจริงแล้ว รัฐบาลย่อมต้องมีขอบเขตในด้านงบประมาณ จะมุ่งช่วย  
 เหลือการเคหะแห่งชาติเพียงแห่งเดียวไม่ได้ ดังนั้นถ้าหากสร้างอาคารแฟลตให้เข้ามา  
 ขึ้นเท่าไรภาระที่จะต้องคอยดูแลรักษาอาคารไปจนตลอดอายุของอาคารก็จะเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

นอกจากนี้แล้ว ผู้อาศัยอยู่ในอาคารเช่า กับผู้อาศัยอยู่ในอาคารเช่าซื้อ จะ  
 มีความรู้สึกที่แตกต่างกันคือ ผู้อาศัยอยู่ในอาคารเช่าจะมีความรู้สึกว่ อาคารที่ตนอยู่ไม่  
 ใช้เป็นทรัพย์สินของตนเอง พฤติกรรมที่แสดงออกมาจะเป็นไปในลักษณะก้าวร้าว ไม่ปฏิบัติตาม  
 ตามระเบียบที่วางไว้ไม่มีการเอาใจใส่ดูแลรักษาในสิ่งที่เป็นสาธารณสมบัติของชุมชน ซึ่ง  
 ต่างกับผู้อาศัยอยู่ในอาคารเช่าซื้อ จะมีความรู้สึกว่อาคารที่ตนอาศัยอยู่เป็นทรัพย์สินของ  
 ตนเอง พฤติกรรมที่แสดงออกจะเป็นไปในลักษณะที่ต้องการความสงบเงียบ ถือปฏิบัติตาม  
 ระเบียบอย่างเคร่งครัด รวมทั้งช่วยกันดูแลบำรุงรักษาสิ่งที่เป็นสาธารณสมบัติของชุมชนด้วย

การเช่าซื้อ

- การเคหะแห่งชาติควรกำหนดวางแผนงานไว้ล่วงหน้าเกี่ยวกับการยกเลิกระบบ  
 บัญชีรื้อ โดยทำการบรรจุผู้เช่าซื้อในโครงการก่อสร้าง ปี ๒๕๑๕ และ ปี ๒๕๒๐ ซึ่งคาด  
 ว่จะทำการบรรจุเสร็จสิ้นภายในปี ๒๕๒๔ เมื่อทำการบรรจุผู้ที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรื้อเข้าอยู่  
 อาศัยเรียบร้อยแล้ว ควรทำการยกเลิกระบบบัญชีรื้อทั้งหมด เหตุที่เสนอให้ทำการยกเลิก  
 บัญชีรื้อทั้งหมด เป็นเพราะการเคหะแห่งชาติได้ให้โอกาสผู้ที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรื้อเป็นระยะ  
 เวลาที่มากพอสมควรแล้ว นับตั้งแต่ปี ๒๕๑๗ ถึง ปี ๒๕๒๔ แต่ก็ยังไม่มาใช้สิทธิ แสดง  
 ว่บุคคลเหล่านั้น ไม่ได้เป็นผู้มีความเดือดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัยที่แท้จริง เช่น ได้ย้าย  
 ไปอยู่ต่างจังหวัด หรือหมดปัญหาในเรื่องที่อยู่อาศัยแล้ว เป็นต้น

หลังจากทำการยกเลิกระบบบัญชีรอแล้ว ก็ให้ใช้วิธีเปิดขายเป็นโครงการๆ ไปโดยเมื่อโครงการเข้าซื้อใกล้จะแล้วเสร็จ ก็ทำการเปิดให้ผู้ที่มีความเดือดร้อนที่อยู่อาศัยมาแสดงความจำนงขอสิทธิในการเข้าซื้ออาคารได้ ในกรณีที่ผู้มายื่นแสดงความจำนงขอสิทธิในการเข้าซื้อ มาก ก็อาจต้องกันไว้โดยการกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะได้สิทธิเข้าซื้อให้มากยิ่งขึ้น เช่น จะต้องเป็นผู้ที่มีสถานะที่ประกอบอาชีพใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยที่ได้เปิดเสนอขาย หรือ เป็นผู้ที่มีสมรสและมีบุตรธิดาแล้ว เป็นต้น และหากมีผู้ที่มีสิทธิเข้าซื้อ มีจำนวนมากกว่าจำนวนอาคารที่มีอยู่ ก็ให้ใช้วิธีจับฉลาก วิธีดังกล่าวจะสามารถช่วยให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น และสามารถช่วยเหลือผู้ที่มีความเดือดร้อนที่อยู่อาศัย ได้อย่างแท้จริงด้วย

- การเคหะแห่งชาติควรจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้มีปริมาณที่ใกล้เคียงกับความเดือดร้อนของประชาชน เพื่อลดปัญหาในการเก็งกำไร และช่วยแก้ปัญหาให้แก่ผู้ที่มีความเดือดร้อนในขณะนั้นได้

- ในการตรวจสอบหลักฐาน การเคหะแห่งชาติควรมีการกำหนดอำนาจหน้าที่ในการตรวจสอบหลักฐาน โดยพิจารณาถึงความเดือดร้อนของผู้ที่จะได้สิทธิเข้าซื้อด้วย โดยกำหนดหลักเกณฑ์เปรียบเทียบว่าบุคคลใดคือ ผู้ที่มีความเดือดร้อนจริงในขณะนั้น และบุคคลใดมิใช่ผู้ที่มีความเดือดร้อนอย่างแท้จริง ซึ่งจะช่วยเหลือให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น สามารถช่วยเหลือผู้ที่มีความเดือดร้อนอย่างแท้จริงได้

#### การดูแลชุมชน

- ด้านประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ การเคหะแห่งชาติควรมีการปรับปรุงให้เจ้าหน้าที่ของหน่วยงาน ดูแลชุมชนมีประสิทธิภาพในการทำงานให้ดีขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน เพราะปัญหาส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้น เนื่องมาจากการขาด

ความรับผิดชอบในหน้าที่ ที่ได้รับมอบหมายในการปฏิบัติงาน ทำให้การบริการ  
 ล่าช้า และสร้างความไม่พอใจให้แก่ผู้อยู่อาศัย เป็นต้น ดังนั้น ในการที่จะ  
 ปรับปรุงให้เจ้าหน้าที่ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพได้นั้น การเพิ่มหรือลดอัตราค่าส่ง  
 คน ไม่ใช่วิธีทางที่ให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่ขึ้น  
 อยู่กับการที่ผู้บริหาร หรือ ผู้บังคับบัญชาจะสามารถจัดคนเข้าทำงานให้เหมาะ  
 สมกับความรู้ความสามารถที่มีอยู่ มีการฝึกอบรมผู้ใต้บังคับบัญชา ให้รู้ถึงหน้าที่  
 และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงาน มีการพัฒนาตัวบุคคล เพื่อรักษาคุณสมบัติ  
 ของผู้ใต้บังคับบัญชาให้มีคุณภาพสูงอยู่เสมอ ตลอดจนติดตามผลงาน และควบคุม  
 การทำงานของผู้ใต้บังคับบัญชา เพื่อจะได้ผลงานที่มีประสิทธิภาพ และตรง  
 ตามเป้าหมายที่ได้วางไว้

- ด้านการประสานงานกับหน่วยงานหรือองค์การของรัฐ หรือของ  
 เอกชนที่มีบริหารที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัย หรือมีบริการที่ผู้อยู่อาศัยต้องการ

สิ่งจำเป็นในการดำเนินงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด ซึ่งทุกหน่วย  
 งานต้องคำนึงถึงอยู่เสมอ คือ การประสานงานทั้งหน่วยงานภายใน และ  
 หน่วยงานภายนอก ในการบริการด้านการดูแลชุมชน การเคหะแห่งชาติจำเป็น  
 ที่จะต้องมีการประสานงานกับหน่วยงานภายนอก ที่เกี่ยวข้องกับการบริการที่ผู้  
 อยู่อาศัยต้องการ เพื่อที่จะทำให้ชุมชนนั้น ๆ เป็นชุมชนที่สมบูรณ์แบบขึ้น เช่น  
 การติดต่อกับหน่วยงานของรัฐในด้านการเก็บขยะมูลฝอย การส่งเสริมทางด้าน  
 การศึกษา ทางด้านกีฬา การฝึกอบรม แนะนำด้านวิชาชีพ หรือการมีศูนย์  
 สาธารณะสุขเคลื่อนที่ เป็นต้น แต่ในปัจจุบัน การเคหะแห่งชาติ ยังขาดการ  
 ประสานงานกับหน่วยงานที่จะเป็นประโยชน์ต่อผู้อยู่อาศัย ดังนั้น การเคหะแห่งชาติ  
 ควรที่จะทำการปรับปรุงให้เกิดการประสานงานขึ้นทั้งหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติ

กับหน่วยงานภายนอก ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์จะได้เกิดขึ้นแก่ส่วนรวม ซึ่งที่  
การเคหะแห่งชาติควรทำการปรับปรุง ได้แก่

- ประสานงานกับหน่วยงานของรัฐให้มีการ เก็บขยะมูลฝอยอย่างสม่ำเสมอ
- จัดทำระเบียบ ในด้านการช่วยกันรักษาความสะอาดให้แก่ผู้อยู่อาศัยได้ทราบ  
รวมทั้งการฝึกอบรม เพื่อ เป็นการปลูกฝัง ให้ผู้อยู่อาศัยร่วมมือกันในการรักษาความสะอาด
- เนการป้องกันการโจรกรรม โดยเฉพาะประเภทอาคารเช่า การเคหะ  
แห่งชาติควรมีการจัดระบบป้องกัน ให้แก่ผู้อยู่อาศัย เช่น จัดเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานการ  
เคหะ แห่งชาติ ร่วมมือประสานงานกับ เจ้าหน้าที่ตำรวจ ในการสอดส่องควบคุมเด็กจร  
จัด หรือวัยรุ่นที่ติดยาเสพติด ตลอดจนควรมีการจัดตั้งศูนย์อบรมเยาวชนขึ้น เพื่อช่วย  
ลดปัญหาของวัยรุ่นที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต

- จัดบริการด้านอื่น ๆ ที่เป็นประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัย โดยขอความร่วมมือจาก  
หน่วยงานภายนอกที่เกี่ยวข้อง เช่น การส่งเสริมการศึกษาให้แก่เยาวชน การฝึกอบรม  
ทางด้านวิชาชีพให้แก่ผู้อยู่อาศัย การมีศูนย์สาธารณะสุขเคลื่อนที่ เป็นต้น

- ด้านนโยบายของกврเคหะแห่งชาติในกรณีสนับสนุนการพัฒนาชุมชน

- การเคหะแห่งชาติควรมีการจัดทำนโยบายในการสนับสนุนการพัฒนาชุมชน  
เนื่องจากนโยบายมีคุณประโยชน์ที่สำคัญ คือ

๑. ช่วยให้มีการคิดพิจารณาเลือกวิธีกระทำที่รอบคอบ กล่าวคือ การจัดทำ  
นโยบายนั้นจะต้องมีการพิจารณาอย่างรอบคอบเสียก่อน เพื่อให้ได้แนวทางการตัดสินใจที่  
ดีเอาไว้ล่วงหน้า ซึ่งย่อมอำนวยความสะดวกให้ผู้ปฏิบัติงาน สามารถมีแนวทางเดินอัน  
เดียวกันสู่จุดมุ่งหมายที่ได้เลือกไว้แล้ว

๒. ช่วยให้มีควมสม่ำเสมอในการบริหารงานคือ มีการปฏิบัติที่คงเส้นคง  
วาไม่ผันแปรอื่น ๆ ลง ๆ หรือปฏิบัติอย่างนั้นอย่างนี้ที่

๓. ช่วยสำหรับให้มีการมอบหมายการตัดสินใจให้แก่ผู้อยู่ได้บังคับบัญชาได้  
เพราะสามารถมอบหมายได้อย่างมั่นใจ ตามสมควรโดยไม่เสี่ยง ด้วยการมีแนวโน้ม  
เป็นแนวทางเอาไว้แล้ว

๔. ช่วยประหยัดเวลา เพราะนโยบายเป็นแนวทางการตัดสินใจที่กระทำล่วงหน้า ปัญหาที่เกิดขึ้น ๆ กัน จึงสามารถกระทำได้โดยไม่ต้องถามทุกครั้ง

ในการจัดทำนโยบายในด้านการพัฒนาชุมชน การเคหะแห่งชาติควรจะมีการสนับสนุนให้มีการดำเนินงานอย่างจริงจัง รวมทั้งควรมีการติดตามผลงานที่ได้ทำไปแล้วอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เป็นไปในแนวทางที่ได้วางไว้

- การใช้กลุ่มผู้นำที่ไม่เป็นทางการ ขจัดปัญหาในการที่ผู้อยู่อาศัยไม่ปฏิบัติตามระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกันของการเคหะแห่งชาติ

การที่คนมาอาศัยอยู่ร่วมกันมาก ๆ คนทุกคนต่างมีความต้องการทางสังคม เมื่อได้มาอาศัยอยู่ในที่แห่งเดียวกัน มีความเกี่ยวข้องซึ่งกันและกัน ความรู้สึกชอบพอทางจิตใจที่มีต่อกันก็ย่อมเกิดขึ้น ทำให้เกิดเป็นกลุ่มทางสังคมขึ้น ซึ่งภายในกลุ่มจะมีการกำหนดบรรทัดฐานของกลุ่มเพื่อเป็นแนวทางให้สมาชิกปฏิบัติ บุคคลที่ปฏิบัติตามใกล้เคียงกับบรรทัดฐาน และเป็นผู้ตอบสนองความต้องการของกลุ่มในทางสังคมได้เป็นอย่างดี จะกลายเป็นผู้นำที่ไม่เป็นทางการ ผู้บริหารจึงควรพยายามชักนำให้กลุ่มที่ไม่เป็นทางการร่วมมือประสานงานกับการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ ในทางที่จะสนับสนุนในการดูแลชุมชน การปฏิบัติตามระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกัน รวมทั้งการร่วมมือในการพัฒนาชุมชน ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อเป้าหมายขององค์การโดยการเคหะแห่งชาติ ควรชักจูงผู้นำที่ไม่เป็นทางการของแต่ละอาคารแฟลตเข้ามาร่วมกันจัดตั้ง เป็นคณะกรรมการขึ้น เพื่อเป็นตัวกลางประสานความเข้าใจอันดีระหว่างผู้อยู่อาศัยกับผู้ปฏิบัติงานของการเคหะแห่งชาติ และระหว่างผู้อยู่อาศัยด้วยกัน เพื่อเป็นแนวทางหนึ่งในการแก้ปัญหาให้ผู้อยู่อาศัยปฏิบัติตามระเบียบในกฎอยู่อาศัยร่วมกัน

อีกแนวทางหนึ่ง การเคหะแห่งชาติควรชี้ให้ผู้อยู่อาศัยเห็นว่า เหตุใดการเคหะแห่งชาติจึงตั้งกฎระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกันขึ้นมา โดยชี้ให้เห็นถึงผลเสียที่จะได้รับ ถ้าหากไม่ปฏิบัติตามระเบียบของการเคหะแห่งชาติ เช่น การห้ามเลี้ยงสัตว์ภายในห้องพัก การเคหะแห่งชาติควรชี้เหตุผลให้ผู้อยู่อาศัยทราบว่า เหตุที่มีระเบียบเช่นนี้เพราะการเลี้ยงสัตว์เช่น สุนัข จะก่ออันตรายให้กับผู้อื่น เนื่องจากในอดีตมีผู้ถูกสุนัขกัด เพราะ

มีผู้ฝ่าฝืนระเบียบการอยู่อาศัยร่วมกัน โดยทำการเลี้ยงสุนัขและปล่อยให้สุนัขไปกัดผู้อื่น เป็นต้น

10 - การปรับปรุงสภาพโครงสร้างของอาคารแฟลต

การเคหะแห่งชาติควรมีการวางแผนในการปรับปรุงสภาพโครงสร้างของอาคารแฟลตให้เหมาะสมต่อไปในอนาคต ทั้งนี้เพราะอาคารแฟลตที่สร้างขึ้นมากในอดีตร การเคหะแห่งชาติมิได้คำนึงถึงรสนิยม และความต้องการของผู้อยู่อาศัยว่าเป็นอย่างไร เช่น เนื้อที่ในการตากผ้า การเคหะแห่งชาติมิได้คำนึงถึงสภาวะการดำรงชีวิตของคนไทยเป็นอย่างไร ซึ่งตามปกติแล้ว ครอบครัวไทยโดยมากมักจะเป็นครอบครัวใหญ่ จำนวนคนภายในครอบครัวมีมาก เมื่อเทียบกับเนื้อที่ที่การเคหะแห่งชาติจัดให้สำหรับทำการตากผ้า ทำให้มีผลต่อการฝ่าฝืนระเบียบในการอาศัยอยู่ร่วมกันสม่ำเสมอ ดังนั้นในการจัดสร้างอาคารแฟลตจึงควรคำนึงถึงรสนิยมความต้องการของผู้อยู่อาศัย ตลอดจนการดำรงชีวิตของผู้อยู่อาศัยด้วย เพื่อที่จะได้นำมาปรับปรุงสภาพอาคารแฟลตให้เหมาะสมกับผู้อยู่อาศัยต่อไป

- การให้การสนับสนุนจากรัฐบาล

- รัฐบาลควรกำหนดนโยบายที่แน่นอนในการให้การอุดหนุนทางการเงิน และการจัดหาแหล่งเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้การเคหะแห่งชาติใช้ในการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้บรรลุผลตามแผนงานที่ได้กำหนดไว้

- ตราพระราชบัญญัติคุ้มครองเคหะของรัฐ เพื่อให้การดูแลชุมชนของการเคหะแห่งชาติเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น ให้เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติมีอำนาจตามกฎหมายที่จะดำเนินการกับผู้ฝ่าฝืนระเบียบการอยู่อาศัย หรือกระทำการใด ๆ ที่เป็นการทำลายทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ

11 - เร่งรัดให้หน่วยงานที่มีหน้าที่บริการประชาชน เช่น กรุงเทพมหานคร ซึ่งรับผิดชอบในการกำจัดขยะมูลฝอย การซ่อมแซมถนนหนทาง ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปการของชุมชน ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้โอนให้เป็นสาธารณะ การประปานครหลวง ซึ่งรับผิดชอบเรื่องการผลิตและจำหน่ายน้ำประปาในเขตนครหลวง และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสวัสดิภาพ สุขภาพ อนามัย และการศึกษาในรูปแบบต่าง ๆ เข้ามามีบทบาทรับผิดชอบในชุมชนของการเคหะแห่งชาติให้มากยิ่งขึ้น เพื่อให้ประชาชนผู้อยู่อาศัยได้ทราบถึง

ความหวังใยของรัฐ ซึ่งนอกจากจะหวังใยในเรื่องที่อยู่อาศัยของประชาชนแล้ว ยังหวัง  
ใยเรื่องความสุขของประชาชนอีกด้วย //