ทัศนคติและความพึงพอใจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง
โดยผู้ประกอบการ คณะกรรมการหมู่บ้าน
และคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร

นางสาวสมพิศ ดวงคำ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2545
ISBN 974-17-3191-4
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ATTITUDE AND SATISFACTION TOWARDS COMMON EXPENSE COLLECTION BY THE DEVELOPER,THE VILLAGE COMMITTEE AND THE VILLAGE COMMITTEE WHICH IS CO-OPERATED BY TAMBON ADMINISTRATION

Miss Sompit Duangkham

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing
Department of Housing
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University
Academic Year 2002

ISBN 974-17-3191-4

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ทัศนคติและความพึงพอใจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยผู้ประกอบการ คณะกรรมการหมู่บ้าน และคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร
โดย	นางสาวสมพิศ ดวงคำ
สาขาวิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	อาจารย์ ยุวดี ศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

…….. คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

…… ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

……... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)

…… อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(อาจารย์ ยุวดี ศิริ)

…… กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

…… กรรมการ
(นายปราโมทย์ เจษฎาวรางกูล)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สมพิศ ดวงคำ : ทัศนคติและความพึงพอใจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางโดยผู้ประกอบการ, คณะกรรมการหมู่บ้าน และคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร (ATTITUDE AND SATISFACTION TOWARDS COMMON EXPENSE COLLECTION BY THE DEVELOPER, THE VILLAGE COMMITTEE AND THE VILLAGE COMMITTEE WHICH IS CO-OPERATED BY TAMBON ADMINISTRATION) อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร, อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม : อาจารย์ ยุวดี ศิริ, 94 หน้า ISBN 974-17-3191-4

จากการวิจัยเรื่อง ทัศนคติและความพึงพอใจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยผู้ประกอบการ, คณะกรรมการหมู่บ้าน และคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีองค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) ร่วมบริหาร มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการดำเนินการ ให้บริการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ วิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ รวมทั้งการศึกษาทัศนคติ และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรที่มีแนวทางการบริหารดูแลสาธารณูปโภคทั้ง 3 รูปแบบ

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยใน หมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ ส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 3 คน มีสภาพในครัวเรือนเป็นหัวหน้าครอบครัวมีรายได้ของครอบครัวต่อเดือน 35,000-40,000 บาท ที่อยู่อาศัยเป็นทาวน์เฮ้าส์ขนาดเนื้อที่ 20 ตารางวา และมีสถานะเป็นเจ้าของบ้านเอง กลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยใน หมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 4 คน มีสถานภาพในครัวเรือนเป็นหัวหน้าครอบครัว มีรายได้ของครอบครัวต่อเดือน 5,000-10,000 บาท ที่อยู่อาศัยเป็นทาวน์เฮ้าส์ขนาดเนื้อที่ 19 ตารางวา และมีสถานะเป็นเจ้าของบ้านเอง และกลุ่มตัวอย่าง ที่อยู่อาศัยใน หมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) ส่วนใหญ่มีสมาชิกในครัวเรือน 3 คน มีสถานภาพในครัวเรือนเป็นผู้พักอาศัย ซึ่งเป็นญาติพี่น้องหรือเป็นผู้เช่าผู้อยู่อาศัยมีรายได้ของครอบครัวต่อเดือน 5,000 - 10,000 บาท ที่พักอาศัยเป็นทาวน์เฮ้าส์ขนาดเนื้อที่ 16 ตารางวา และมีสถานะเป็นผู้เช่า

ในส่วนของความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางพบว่า หมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่รับรู้เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางในเกือบทุกรายการ ยกเว้นค่าใช้จ่ายส่วนกลางเกี่ยวกับค่าสายตรวจตำรวจ ค่าลอกท่อระบายน้ำ และถึงแม้ว่ากลุ่มตัวอย่างจะไม่รู้ถึงค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าว กลุ่มตัวอย่างก็ยังยินดีจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางข้างต้น เนื่องจากมีความพึงพอใจเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางในเรื่องเกี่ยวกับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน หมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่รับรู้เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางในทุกรายการ และมีความยินดีที่จะจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทุกรายการ เนื่องจากเห็นว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่จัดเก็บมีความเหมาะสมเพราะการจัดเก็บคุ้มค่ากับการดูแล และการจัดเก็บไม่แพงมาก หมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร (อบต.) กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่รับรู้เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพียง 2 รายการ คือ ค่าเก็บขยะ และค่ารักษาความปลอดภัย แต่มีความยินดีที่จะจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทุกรายการ เนื่องจากเห็นว่าค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่จัดเก็บมีความเหมาะสมเพราะการจัดเก็บไม่แพงมาก สรุปได้ว่าแม้ผู้อยู่อาศัยจะไม่รับรู้บางรายการในเรื่องค่าใช้จ่ายส่วนกลาง แต่ก็ยังยินดีที่จะจ่ายเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ถ้าเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย เช่น ค่าสายตรวจตำรวจ เป็นต้น

ในส่วนของความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการสาธารณูปโภคและการให้บริการของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยพบว่าหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ ผู้อยู่อาศัยเห็นว่าผู้ประกอบการมีการดูแลเอาใจใส่ในระดับสม่ำเสมอ แต่มีความพึงพอใจในระดับปานกลาง ทั้งนี้ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยเห็นว่าการบริหารจัดการยังไม่ดีพอ หมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร (อบต.) ผู้อยู่อาศัยเห็นว่า มีการดูแลเอาใจใส่ในระดับปานกลาง และมีความพึงพอใจในระดับปานกลาง เพราะเห็นว่าการจัดเก็บไม่แพง

ข้อค้นพบประเด็นที่น่าสนใจ 1) ในด้านการดำเนินการจัดเก็บค่าใช้จ่าย เพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางที่จัดเก็บโดย คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรสามารถจัดเก็บได้ตามจำนวนมากที่สุด รองลงมาคือคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร เพราะผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านทั้ง 2 แห่ง มีส่วนร่วมในการเลือกตัวแทน เข้ามาบริหารจัดการ 2) ในด้านวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภค พบว่าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร จัดเก็บโดยใช้ยามรักษาความปลอดภัยที่มีความสัมพันธ์ที่ดีต่อผู้อยู่อาศัยเป็นผู้จัดเก็บ สำหรับหมู่บ้านที่มีการบริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร (อบต.) เนื่องจากมีสภาพบังคับในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรวมกับค่าน้ำ จึงทำให้สามารถเก็บได้ครบตามจำนวน

ข้อเสนอแนะ ความพึงพอใจในการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางขึ้นกับการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยทำให้เกิดการยอมรับในการที่จะต้องจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวจึงเกิดความพึงพอใจที่จะจ่ายในระดับที่สูง ดังนั้นแนวทางหนึ่งซึ่งจะก่อให้เกิดประสิทธิภาพในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางและทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจได้นั้น คือ การปรับรูปแบบการบริหารจัดการสาธารณูปโภคโดยการให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมและร่วมรับรู้ในการบริหารจัดการด้วย

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....

สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ปีการศึกษา.....2545.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

447 46163 25: MAJOR HOUSING

KEY WORD: COMMON EXPENSE COLLECTION / UTILITY MANAGEMENT

SOMPIT DUANGKHAM : ATTITUDE AND SATISFACTION TOWARDS COMMON EXPENSE COLLECTION BY THE DEVELOPER, THE VILLAGE COMMITTEE AND THE VILLAGE COMMITTEE WHICH IS CO-OPERATED BY TAMBON ADMINISTRATION. THESIS ADVISOR: ASSOC. PROF. SUPREECHA HIRUNRO, THESIS CO-ADVISOR: YUWADEE SIRI, 94 pp. ISBN 974-17-3191-4

The objectives of this study are to study an attitude and satisfaction towards common expense collection in the villages run by a developer , a village committee and a village committee which is co-operated by the Tambon Administration.

It is found that most residents' family in the village run by developer comprise of 3 members. Most respondents live in a townhouse of 20 square wah. They are house owners, family leaders and earn a household income per month of 35,000 – 40,000 baht. Most residents' family in the village run by a village committee comprise of 4 members. Most respondents live in a townhouse of 19 square wah. They are house owners, family leaders and earn a household income per month of 5,000 – 10,000 baht. Most residents' family in the village run by a village committee which is co-operated by the Tambon Administration comprise of 3 members. Most respondents live in a townhouse of 16 square wah. They are relatives of the house owners or tenants, family leaders and earn a household income per month of 5,000 – 10,000 baht.

Regarding opinions on common expense collection, most of those who live in the village run by a developer know almost all of common expenses except the expenses on the police patrolling the village and drain pipe cleaning. However, they are happy to pay the above expenses since they are satisfied with the village security. Most of those who live in the village run by a village committee know all of common expenses and are happy to pay all of them because of the common expense rate collected is suitable . Most of those who live in the village run by a village committee which is co-operated by the Tambon Administration know only 2 items of common expenses, which are a garbage collecting expense and a security expense, but are happy to pay all them since the rate is not too high. In conclusion, although some expenses are unknown, the residents are happy to pay them especially if the expenses are related to security of life and properties.

Regarding opinions on utility management, most of residents who live in the village run by a developer think that the developer is consistent in managing the village utilities. However, they have moderate satisfaction with the management due to the perception that the management quality is not up to their expectation. Most of residents in the village run by a committee and the village run by a committee which is co-operated by the Tambon Administration think that management team puts moderate efforts in managing the village utilities and they have moderate satisfaction with the management due to the perception that the management quality is not up to their expectation and that the common expense rate collected is not too high.

The interesting findings are as follows : 1) The common expense collection is best in the village run by village committee followed by the village run by village committee which is co-operated by the Tombon Administration. This is resulted from the participation by the residents in choosing a team to manage the village utility. 2) The effectiveness of the common expense collection of the village run by a village committee is due to a good connection of the security guard with the residents. For the village run by a village committee which is co-operated by the Tambon Administration the collection of the common expense is effective because it is included in the water bill.

The recommendations are that the satisfaction in paying the common expenses depends on the participation made by the residents in setting the management committee. Therefore, in order to increase the effectiveness in the common expense collection, the change of the utility management structure which take into account the participation by the residents should be considered.

Department of……..Housing……Student's signature……..……

Field of study……...Housing……Advisor's signature……..…...……

Academic year……2002……...Co-advisor's signature……..…...…

กิตติกรรมประกาศ

การทำวิจัยในครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ด้วยความสนับสนุนจากบุคคลหลายฝ่าย ผู้วิจัยใคร่ขอขอบคุณบัณฑิตวิทยาลัยที่ให้ทุนอุดหนุนการวิจัยครั้งนี้ คุณสมภาส เผดิมโชค คุณสมมาตร พันธุ์จ้อย ที่ได้ให้ความสนใจและสนับสนุนการวิจัยในเรื่องนี้ คุณโกมล เจษฎาวรางกูล ที่กรุณาให้เวลาในการทำการวิจัย คณาจารย์ภาควิชาเคหการทุกท่าน โดยเฉพาะรองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร ที่กรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์ ยุวดี ศิริ ที่คอยห่วงใย ดูแล และแนะนำสิ่งต่างๆ อย่างดี ตลอดเวลาที่ทำการวิจัย

ผู้วิจัยขอแสดงความขอบคุณ ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผนและพัฒนาโครงการ ผู้จัดการโครงการ และน้องๆ พนักงานหน่วยงานต่างๆ ของบริษัท วังทองกรุ๊ป จำกัด ที่ได้ให้ความช่วยเหลืออนุเคราะห์ ทำให้การวิจัยครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

ท้ายที่สุดนี้ ผู้วิจัยขอขอบคุณ ประธานคณะกรรมการหมู่บ้าน ประธานคณะกรรมการหมู่บ้าน ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลลำไทร และขอขอบคุณประชาชนในหมู่บ้าน ที่ได้ให้ความร่วมมือเป็นอย่างดีในการให้ข้อมูลและข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการดูแล จัดเก็บ และการจัดการในแต่ละหมู่บ้าน รวมทั้งข้อเสนอแนะต่างๆ ผู้วิจัยขอถือโอกาสนี้แสดงความซาบซึ้งในไมตรีจิต และความเอื้อเฟื้อ ที่ท่านมีต่อผู้วิจัยในเรื่องต่างๆ ทำให้งานวิจัยนี้สำเร็จตามเป้าหมายอย่างดียิ่ง

สมพิศ ดวงคำ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อ ภาษาไทย ..... ง
บทคัดย่อ ภาษาอังกฤษ ..... จ
กิตติกรรมประกาศ ..... ฉ
สารบัญเรื่อง ..... ช
สารบัญตาราง ..... ฌ
สารบัญแผนที่ ..... ฎ
สารบัญภาพ ..... ฏ
บทที่ 1 บทนำ
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา 1
วัตถุประสงค์ 4
นิยามศัพท์เฉพาะ 5
ขอบเขตการวิจัย 5
ประโยชน์ของการวิจัย 7
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
แนวคิดเรื่องความพึงพอใจ 8
การดูแลชุมชนในเคหะชุมชน 10
พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 14
แนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร 16
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 17
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย
ประชากร 20
กลุ่มตัวอย่าง 20
วิธีการสุ่มตัวอย่าง 21
ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง 21
ตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย 22
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย 23
วิธีการเก็บข้อมูล 24
การวิเคราะห์ข้อมูล 24

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ 4 การจัดการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในหมู่บ้านจัดสรร
รูปแบบการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโดยผู้ประกอบการ .....……..27
รูปแบบการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน……. 30
รูปแบบการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน
จัดสรรร่วมกับ อบต.....…… 33
บทที่ 5 ผลการศึกษาเรื่องความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย
ข้อมูลทั่วไป .....…… 44
ความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง..... 52
ความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการสาธารณูปโภคและการให้บริการ 61
ข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการสาธารณูปโภค
และการให้บริการ 68
สรุปบทสัมภาษณ์ผู้บริหารหมู่บ้านที่ 1 - 3..... 75
บทที่ 6 สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ
แนวทางการดำเนินการให้บริการดูแลสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในหมู่บ้าน
จัดสรร.....…….. 78
การศึกษาในด้านทัศนคติ และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ของการบริหาร 3 แนวทาง
ในเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และ บริการ
สาธารณะ.....…….. 80
อภิปรายผล.....…….. 81
ข้อเสนอแนะจากผลการศึกษา 83

รายการอ้างอิง……... 85
ภาคผนวก..... 86
ภาคผนวก ก แบบสอบถาม.....……..87
ภาคผนวก ข แบบสัมภาษณ์.....……..92
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์..... .....…….. 94

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
3-1	แสดงสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย โดยอิงตามวิธีการของ Yamane ในการประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยความเชื่อมั่นระดับร้อยละ 95	22
4-1	แสดงสรุปรายละเอียดในแต่ละโครงการ	37
4-2	แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและพื้นที่ขายของหมู่บ้านที่ทำการศึกษา	38
4-3	แสดงสัดส่วนการเก็บค่าสาธารณูปโภคของหมู่บ้านที่ทำการศึกษา	39
4-4	แสดงค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคของหมู่บ้านที่ทำการศึกษา	40
4-5	แสดงรายรับค่าส่วนกลางเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคของหมู่บ้านที่ทำการศึกษา	42
5-1	แสดงจำนวนสมาชิกในครัวเรือนจำแนกตามหมู่บ้าน	45
5-2	แสดงสถานภาพในครัวเรือนจำแนกตามหมู่บ้าน	46
5-3	แสดงรายได้ครอบครัวต่อเดือนจำแนกตามหมู่บ้าน	47
5-4	แสดงขนาดเนื้อที่ที่อยู่อาศัยปัจจุบันจำแนกตามหมู่บ้าน	49
5-5	แสดงสถานภาพการถือครองที่อยู่อาศัยปัจจุบันจำแนกตามหมู่บ้าน	51
5-6	แสดงการรับรู้เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางในหมู่บ้านจำแนกตามหมู่บ้าน	52
5-7	แสดงความความยินดีในการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่มีในหมู่บ้าน	54
5-8	แสดงความพอใจสำหรับการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ	55
5-9	แสดงแสดงความพอใจสำหรับการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน	56
5-10	แสดงแสดงความพอใจสำหรับการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านและอบต.ร่วมบริหาร	57
5-11	แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการเก็บค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	58
5-12	แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในกรณีที่เหมาะสม	59
5-13	แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในกรณีที่ไม่เหมาะสม	60
5-14	แสดงผู้ดูแลสาธารณูปโภคในหมู่บ้านและระดับความพึงพอใจโดยรวมเปรียบเทียบระหว่างการดูแล 3 หมู่บ้าน	61
5-15	แสดงการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางของบุคคลที่เกี่ยวข้องในหมู่บ้านและระดับความพึงพอใจในการดูแลสาธารณูปโภคของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ	62

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่ หน้า

5-16 แสดงการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางของบุคคลที่เกี่ยวข้องในหมู่บ้านและระดับความพึงพอใจในการดูแลสาธารณูปโภคของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน 63

5-17 แสดงการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางของบุคคลที่เกี่ยวข้องในหมู่บ้านและระดับความพึงพอใจในการดูแลสาธารณูปโภคและการให้บริการของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหาร โดยคณะกรรมการหมู่บ้านและ อบต. ร่วมบริหาร 64

5-18 แสดงความเห็นเรื่องการปรับปรุง 65

5-19 แสดงความคิดเห็นเมื่อมีปัญหาในหมู่บ้าน 66

5-20 แสดงข้อเสนอแนะ หรือความเห็นอื่นๆ ของผู้อยู่อาศัยที่บริหารโดยผู้ประกอบการ 68

5-21 แสดงข้อเสนอแนะ หรือความเห็นอื่น ๆ ของอยู่อาศัยที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร 71

5-22 แสดงข้อเสนอแนะ หรือความเห็นอื่น ๆ ของอยู่อาศัยที่บริหารโดยคณะกรรมการและ อบต. ร่วมบริหาร 73

5-23 แสดงรายละเอียดข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้บริหารหมู่บ้าน 75

6-1 แสดงรายละเอียดการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง 79

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนที่

แผนที่		หน้า
4-1	แสดงที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรรที่บริหารสาธารณูปโภคโดยผู้ประกอบการ	29
4-2	แสดงผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่บริหารสาธารณูปโภคโดยผู้ประกอบการ	29
4-3	แสดงที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรรที่บริหารสาธารณูปโภคโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน	32
4-4	แสดงผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่บริหารสาธารณูปโภคโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน	32
4-5	แสดงที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรรที่บริหารสาธารณูปโภคโดยคณะกรรมการหมู่บ้านและ อบต.ร่วมบริหาร	35
4-6	แสดงผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่บริหารสาธารณูปโภคโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน และ อบต. ร่วมบริหาร	35

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
4-1	แสดงทางเข้าหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ	29
4-2	แสดงป้อมยามหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ	29
4-3	แสดงศาลพระพรหมภายในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ	30
4-4	แสดงที่จอดจักรยานภายในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ	30
4-5	แสดงถนนและทางเท้าภายในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ	30
4-6	แสดงสวนสาธารณะภายในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ	30
4-7	แสดงเครื่องควบคุมบ่อบำบัดน้ำเสียภายในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ	30
4-8	แสดงบ่อบำบัดน้ำเสียภายในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ	30
4-9	แสดงทางเข้าหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน	32
4-10	แสดงบริเวณพื้นที่ให้เช่าภายในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน	32
4-11	แสดงที่ทำการสำนักงานกรรมการหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน	33
4-12	แสดงผังคณะกรรมการหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน	33
4-13	แสดงสนามเด็กเล่นและศาลพระพรหมหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน	33
4-14	แสดงทางเข้าหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านและ อบต. ร่วมบริหาร	35
4-15	แสดงที่ตั้งบ่อบาดาลที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านและ อบต. ร่วมบริหาร	35
4-16	แสดงที่ตั้งสำนักงานคณะกรรมการหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านและ อบต. ร่วมบริหาร	35
4-17	แสดงที่ตั้งศูนย์พัฒนาเด็กเล็กที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านและ อบต. ร่วมบริหาร	35
4-18	แสดงที่ตั้งศูนย์ฝึกอาชีพแม่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านและ อบต. ร่วมบริหาร	36
4-19	แสดงที่ตั้งบ่อบำบัดน้ำเสียที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านและ อบต. ร่วมบริหาร	36
4-20	แสดงที่ตั้งสวนสาธารณะที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านและ อบต. ร่วมบริหาร	36

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หลักการและเหตุผลในประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ระบุว่า เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว หลักเกณฑ์และรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนั้น เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจ การอนุญาตและการควบคุมการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ (พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 อ้างถึงใน บัณฑิต จุลาสัย และคณะ, 2543 : 6)

กฎหมายฉบับนี้ ได้มีการแก้ไขสาระสำคัญหลัก ๆ ใน 2 ประเด็น

1. ประเด็นของการกระจายอำนาจจากส่วนกลางไปสู่ภูมิภาคโดยกำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดขึ้นทุกจังหวัด โดยการกระจายอำนาจดังกล่าว ทำให้ทุกจังหวัดซึ่งมีผู้ว่าราชการจังหวัดนั้นๆ เป็นประธานคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด สามารถพิจารณาออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินและกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดสรรที่ดินที่เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นของตนได้ โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจะมีหน้าที่เพียงการควบคุมนโยบาย เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการจัดสรรที่ดินเท่านั้น

2. ประเด็นการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ภายหลังที่มีการเข้าอยู่อาศัยในโครงการจัดสรรแล้วกฎหมายได้เปิดทางให้แต่ละโครงการจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรรเข้ารับหน้าที่ดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการตนเองได้ นอกเหนือไปจากเดิมที่กฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน หรือ ยกให้ท้องถิ่นเป็นสาธารณประโยชน์เท่านั้น (บัณฑิต จุลาสัย และคณะ, 2543 : 7)

สาธารณูปโภคที่เกิดขึ้นในหมู่บ้านจัดสรร อันได้แก่ ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น บ่อบำบัดน้ำเสีย และอื่นๆ ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้โฆษณาไว้เมื่อครั้งเปิดขายโครงการ เป็นต้น เหล่านี้ล้วนเป็นผลพวงมาจากการดำเนินการจัดสรรที่ดินของผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้จัดดำเนินการขึ้นในโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นๆ ตามที่กฎหมายกำหนดและเพื่อเป็นการให้บริการกับผู้ซื้อ และเมื่อโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นๆ ได้เริ่มทำการก่อสร้าง จนกระทั่งสามารถที่จะส่งมอบผู้อยู่อาศัยให้กับผู้ซื้อตามสัญญาซื้อ ขาย ภาระที่นอกเหนือไปจากค่าผ่อนชำระที่อยู่อาศัยตามกำหนดในสัญญาแล้ว ผู้ซื้อจะต้องรับภาระจ่ายค่าบริการสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้กำหนดให้ผู้ซื้อชำระ ค่าสาธารณูปโภคล่วงหน้าตามระยะเวลาที่แต่ละโครงการกำหนด เพื่อนำเงินดังกล่าวไปเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารดูแลสาธารณูปโภคในช่วงที่อยู่ในความรับผิดชอบของโครงการ

ต่อมาเมื่อผู้ซื้อเริ่มเข้าอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ผู้จัดสรรจะต้องมอบสาธารณูปโภค ได้แก่ ถนน ไฟฟ้าทางสาธารณะ สนามเด็กเล่น และสวนสาธารณะให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง โดยพยายามผลักดันให้ผู้ซื้อเข้ามารับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ในลักษณะของการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือในลักษณะอื่นๆ ที่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรนั้นๆ เห็นสมควรและคิดว่าเหมาะสม

ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ที่กล่าวมาแล้วนั้น ได้เปิดแนวทางเลือกให้กับผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะได้ ก็ต่อเมื่อได้มีการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งภายหลังจนครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งได้มีการกำหนดการบริหารดูแลสาธารณูปโภคโครงการหมู่บ้านจัดสรรไว้ 3 แนวทาง คือ

แนวทางที่ 1 ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแผนงานดูแลสาธารณูปโภคเอง โดยจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการ

แนวทางที่ 2 ให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา

แนวทางที่ 3 โอนทรัพย์สินให้หน่วยงานราชการหรือหน่วยงานท้องถิ่นที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่เพื่อเป็นสาธารณประโยชน์

จากแนวทางการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 3 แนวทาง ดังที่ได้กล่าวมาแล้วนั้น โครงการหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่ได้มีการกำหนดการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อนำมาบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง ไว้ในลักษณะที่คล้ายคลึงกัน (นคร มุธุศรี, สัมภาษณ์ 8 เมษายน 2545.) ดังนี้

1. คำนวณจากพื้นที่ดินและอาคาร ซึ่งวิธีนี้เป็นวิธีที่เป็นธรรมกับผู้ซื้อ และเป็นที่นิยมกันในต่างประเทศ

2. แบ่งแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย เช่น ประเภทบ้านเดี่ยวจัดเก็บ 500 บาท ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์จัดเก็บ 300 บาท เป็นต้น วิธีนี้เป็นที่นิยมใช้กันในประเทศไทย

3. กำหนดจากราคาประเมินจากกรมที่ดิน มีลักษณะคล้ายกับคอนโดมิเนียม

4. คิดจากราคาซื้อ - ขาย คือ อาคารประเภทคอนโดมิเนียม

สำหรับในประเทศไทยนั้นมีหมู่บ้านจัดสรรบางโครงการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการบำรุงสาธารณูปโภคโดยใช้แบบที่ 1 แต่ไม่ได้คำนวณจากพื้นที่ดินและอาคารทั้ง 2 ส่วน โดยจะคำนวณเฉพาะจากจำนวนพื้นที่ที่ถือครองอยู่ แต่ไม่ได้รวมค่าอาคาร นคร มุธุศรี ได้กล่าวถึงสัดส่วนของการเก็บค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคดังต่อไปนี้

1. ค่าไฟฟ้าและแสงสว่าง	สัดส่วน	2.8%
2. ค่าไฟฟ้าบ่อบำบัดน้ำเสีย	สัดส่วน	3.0%
3. ค่าดูแลบำรุงรักษาบ่อบำบัดน้ำเสีย	สัดส่วน	2.8%
4. ค่าบริการดูแลรักษาความปลอดภัย	สัดส่วน	49.7%
5. ค่าดูแลรักษาความสะอาดและสวน	สัดส่วน	12.8%
6. ค่าจัดเก็บขยะ	สัดส่วน	2.9%
7. ค่าซ่อมแซมแก้ไข	สัดส่วน	14.0%
8. ค่าลอกท่อระบายน้ำ	สัดส่วน	2.3%
9. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	สัดส่วน	1.6%
10. ค่าเงินเดือนพนักงาน	สัดส่วน	8.8%

ซึ่งจะพบว่าค่าใช้จ่ายตามรายการข้างต้นจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับจำนวนบ้านและพื้นที่โครงการ โดยค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่มีสัดส่วนที่มากที่สุด คือ ค่ารักษาความปลอดภัย ประมาณ 30 - 50% ขึ้นไป รองลงมา คือ ค่าซ่อมแซมแก้ไข

การจัดเก็บค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับความนิยมแบ่งตามประเภทของเงินดังนี้

1. เงินกองทุน จัดเก็บค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคทีละครั้งและใช้จนเงินกองทุนหมดแล้วจึงจัดเก็บอีกครั้งโดยวัตถุประสงค์ของเงินกองทุนนี้เพื่อสำรองการใช้จ่ายในกรณีฉุกเฉินเช่น น้ำท่วม ใช้จ่ายในรายการใหญ่ๆ เช่น ซ่อมถนนใช้จ่ายตามมติที่ประชุม เช่น ซื้อรถประจำสำนักงาน เป็นต้น

2. จัดเก็บรายปี ปีละครั้ง เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยมีวิธีการจัดเก็บดังนี้

2.1 จัดเก็บรายปี ซึ่งเป็นวิธีที่นิยมมากเนื่องจากสะดวก

2.2 จัดเก็บราย 6 เดือน

2.3 เก็บรายเดือน ซึ่งเป็นวิธีที่นิยมกันมากที่สุด

3. จัดเก็บตามมติที่ประชุม เช่น เรียกเก็บค่าประกัน

การบริหารสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรมีทั้งประสบความสำเร็จ สามารถจัดการดูแลสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามกฎระเบียบที่วางไว้ สามารถดำเนินการจัดเก็บค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคได้ตามกำหนด สร้างความพึงพอใจให้กับผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านได้เป็นอย่างดี ผู้อยู่อาศัยเองมีความเข้าใจและให้ความร่วมมือกับผู้บริหารสาธารณูปโภคที่อยู่ในรูปของการจ่ายค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง ในขณะที่บางโครงการหมู่บ้านจัดสรรประสบความล้มเหลวใน การดูแลสาธารณูปโภคซึ่งไม่สนองตอบต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัย การจัดเก็บค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคไม่เหมาะสมและเป็นธรรมกับผู้อยู่อาศัย หรือแม้แต่ไม่ได้รับความสะดวกจากบริการสาธารณูปโภค ทำให้เกิดความพึงพอใจในทางลบให้กับผู้อยู่อาศัยในด้านต่างๆ ซึ่งส่งผลถึงการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่ได้รับความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารและการจัดการสาธารณูปโภค

จากสภาพปัญหาดังกล่าว จึงเป็นที่มาของการวิจัยครั้งนี้ เนื่องจากมีความสนใจเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการในการจัดเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง เพื่อทราบถึงทัศนคติและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีแนวทางการบริหารดูแลสาธารณูปโภคทั้ง 3 รูปแบบ คือ ผู้จัดสรรที่ดินจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา และโอนทรัพย์สินส่วนกลางให้หน่วยงานราชการหรือหน่วยงานท้องถิ่นที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่เพื่อเป็นสาธารณประโยชน์ โดยเสนอให้เห็นถึงรูปแบบและวิธีการจัดเก็บ ค่าใช้จ่ายเพื่อดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง และการบริหารจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลางทั้ง 3 รูปแบบเพื่อใช้เป็นแนวทางในการเลือก แนวทางการบริหารจัดการสาธารณูปโภคที่เหมาะสมต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาการดำเนินการให้บริการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในหมู่บ้านจัดสรร ในแต่ละแนวทาง ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

2. เพื่อศึกษาวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในหมู่บ้านจัดสรร ในแต่ละแนวทางตามพระราชบัญญัติการจัดสรร ที่ดิน พ.ศ.2543

3. เพื่อศึกษาทัศนคติและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ในแต่ละแนวทางตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

1.3 นิยามศัพท์เฉพาะ

1. ค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่ใช้สำหรับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น ถนน ทางเท้า สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ บ่อบำบัดน้ำเสีย ไฟฟ้า และแสงสว่างทางเท้า เป็นต้น

2. ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ทรัพย์สินอันประกอบด้วย ที่ดิน ถนน และระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดที่ใช้ร่วมกันภายในหมู่บ้านจัดสรร

3. ค่าบำรุงรักษา หมายถึง ค่าใช้จ่ายและการดูแลและการจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลางและการให้บริการ

4. บริการสาธารณะ หมายถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

1.4 ขอบเขตการวิจัย

การวิจัยเรื่อง ทัศนคติและความพึงพอใจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โดยผู้ประกอบการ คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและ อบต. ร่วมบริหาร มุ่งเน้นด้านการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรโดยมีขอบเขตการวิจัย ดังนี้

1. ขอบเขตด้านประชากร

การศึกษาครั้งนี้ได้คัดเลือกหมู่บ้านจัดสรรที่มีรูปแบบการบริหารสาธารณูปโภคแตกต่างกันตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หมวด 4 ดังนี้

1.1 การบริหารสาธารณูปโภคภายใต้การดูแลของผู้ประกอบการ

1.2 การบริหารสาธารณูปโภคภายใต้การดูแลของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

1.3 การบริหารสาธารณูปโภคภายใต้การดูแลของคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีองค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) ร่วมบริหาร

โดยกลุ่มประชากรที่ทำการวิจัยในครั้งนี้ได้คัดเลือกหมู่บ้านจัดสรรที่มีเกณฑ์การพิจารณา คือ

1. ต้องเป็นหมู่บ้านจัดสรรที่มีรูปแบบการบริหารสาธารณูปโภค ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

2. เป็นหมู่บ้านที่มีระยะเวลาในการก่อสร้างใกล้เคียงกัน

3. มีสาธารณูปโภคที่เสร็จสมบูรณ์และเปิดให้บริการภายในหมู่บ้าน

4. มีสัดส่วนพื้นที่ขายและพื้นที่สาธารณูปโภคใกล้เคียงกัน

จากการสำรวจพบว่า บริษัท วังทอง กรุ๊ป จำกัด ได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กว่า 15 ปี และมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรอยู่ลักษณะที่ตรงตามเกณฑ์ของงานวิจัยครั้งนี้ จำนวน 3 แห่งด้วยกัน ดังนี้

1. หมู่บ้านจัดสรรที่บริหารจัดการสาธารณูปโภคโดยผู้ประกอบการ ตั้งอยู่บนถนนรังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

มีจำนวนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านทั้งสิ้น จำนวน 493 ครัวเรือน

พื้นที่รวมทั้งโครงการ จำนวน 21,832.60 ตารางวา

พื้นที่สาธารณูปโภค จำนวน 8,411.70 ตารางวา

พื้นที่ขาย จำนวน 13,420.90 ตารางวา

สาธารณูปโภคที่มีในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ มีรายละเอียด คือ ถนน ทางเท้า ที่จอดรถจักรยานบ่อบำบัด น้ำเสีย 1 บ่อ สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น

2. หมู่บ้านจัดสรรที่บริหารจัดการสาธารณูปโภคโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ตั้งอยู่บนถนนรังสิต-นครนายก ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

มีจำนวนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านทั้งสิ้น จำนวน 468 ครัวเรือน

พื้นที่รวมทั้งโครงการ จำนวน 16,173.00 ตารางวา

พื้นที่สาธารณูปโภค จำนวน 6,070.80 ตารางวา

พื้นที่ขาย จำนวน 10,102.20 ตารางวา

สาธารณูปโภคที่มีในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร มีรายละเอียด คือ ถนน ทางเท้า บ่อตรวจคุณภาพ สวนสาธารณะ

3. หมู่บ้านจัดสรรที่บริหารจัดการสาธารณูปโภคโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน-วังน้อย ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

มีจำนวนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านทั้งสิ้น จำนวน 843 ครัวเรือน

พื้นที่รวมทั้งโครงการ จำนวน 24,240.00 ตารางวา

พื้นที่สาธารณูปโภค จำนวน 9,341.00 ตารางวา

พื้นที่ขาย จำนวน 14,899.00 ตารางวา

สาธารณูปโภคที่มีในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) มีรายละเอียด คือ ถนน ทางเท้า ที่จอดรถจักรยาน บ่อบำบัดน้ำเสีย 2 บ่อ สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น บ่อบาดาล 2 บ่อ ศาลาประชาคม ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก ศูนย์ฝึกอาชีพแม่บ้าน

2. ขอบเขตด้านพื้นที่วิจัย

การศึกษานี้ได้กำหนดพื้นที่ในการศึกษา คือ โครงการที่อยู่เขตพื้นที่ปริมณฑล 2 โครงการ และโครงการที่อยู่ต่างจังหวัด 1 โครงการ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีโครงการที่อยู่อาศัยหนาแน่นโดยกลุ่มตัวอย่างที่คัดเลือกตามเกณฑ์ข้างต้นอยู่ในจังหวัดปทุมธานี 2 แห่ง และจังหวัดพระนครศรีอยุธยา 1 แห่ง

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลการศึกษาจะนำไปเพื่อเสนอแนะแนวทางในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการวิจัยเรื่องทัศนคติและความพึงพอใจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยผู้ประกอบการ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและ อบต.ร่วมบริหาร ผู้วิจัยได้ศึกษาค้นคว้าถึงแนวความคิด เอกสารและงานวิจัยที่ เกี่ยวข้อง โดยแบ่งเนื้อหาออกเป็นดังนี้

1. แนวคิดเรื่องความพึงพอใจ
2. การดูแลชุมชนในเคหะชุมชน
3. พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
4. แนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร
5. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดเรื่องความพึงพอใจ

ทฤษฎีความพอใจ เชลเลย์ (Shelley-in Honikman, ed. 1975: 254 อ้างใน วัชราภรณ์ ฤทธิพงษ์, 2541: 9) คือ ทฤษฎีว่าด้วยความรู้สึกสองแบบของมนุษย์คือ ความรู้สึกในทางบวกและความรู้สึกในทางลบ ความรู้สึกทุกชนิดของมนุษย์จะตกอยู่ในกลุ่มความรู้สึกสองแบบนี้

ความรู้สึกทางบวก คือ ความรู้สึกที่เมื่อเกิดขึ้นแล้วจะทำให้เกิดความสุข ความสุขนี้เป็นแบบความรู้สึกที่แตกต่างจากความรู้สึกทางบวกอื่นๆ กล่าวคือ เป็นความสุขที่มีระเบียบย้อนกลับ ความสุขสามารถทำให้เกิดความสุขหรือความสุขทางบวกเพิ่มขึ้นได้อีก ดังนั้นจะเห็นได้ว่า ความสุขเป็นความรู้สึกที่สลับซับซ้อนและความสุขนี้ก็มีผลต่อบุคคลมากกว่าความสุขทางบวกอื่นๆ

ความรู้สึกทางลบ ความรู้สึกทางบวก และความสุขที่มีความสัมพันธ์กันอย่างสลับซับซ้อนและระบบความสัมพันธ์ของความรู้สึกทั้งสามนี้ เรียกว่า ระบบความพอใจ โดยความพอใจจะเกิดขึ้นเมื่อระบบความพอใจมีความรู้สึกทางบวกมากกว่าทางลบ ความพอใจสามารถแสดงออกมาในรูปของความรู้สึกทางบวกแบบต่างๆ ได้และความรู้สึกทางบวกนี้ยังเป็นตัวช่วยให้เกิดความพอใจของมนุษย์

สิ่งที่ทำให้เกิดความรู้สึกหรือสร้างให้เกิดความพอใจแก่มนุษย์ ได้แก่ ทรัพยากร (Resource) หรือสิ่งเร้า (Stimulate) การวิเคราะห์ระบบความพอใจ จะเป็นการศึกษาว่าทรัพยากรหรือสิ่งเร้าแบบใดเป็นที่ต้องการทีจะทำให้เกิดความพอใจและความสุขแก่มนุษย์ ความพอใจจะเกิดได้มากที่สุดเมื่อมีทรัพยากรอยู่จำกัด ดังนั้น ความพอใจจะเกิดขึ้นได้มากที่สุด เมื่อมีการจัดทรัพยากรที่มีอย่างถูกต้องเหมาะสม สภาพแวดล้อมทางกายภาพก็เป็นทรัพยากรของระบบความพอใจอันหนึ่ง ดังนั้น การออกแบบสภาพแวดล้อม คือ การตัดสินว่าควรจัดทรัพยากรที่เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มีอยู่อย่างไรให้เกิดความพอใจได้

Onibokun (1974) ได้ใช้แนวคิด System Approach อธิบายที่อยู่อาศัยไว้ว่า “ความเป็นอยู่อาศัย” ที่สามารถอาศัยได้นั้น (The habitability of house) เป็นระบบความสัมพันธ์ระหว่างหน่วยย่อยของระบบที่มีองค์ประกอบย่อยๆ เกี่ยวเนื่องสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน ประกอบไปด้วยผู้ถือครอง (Tenant) ตัวบ้าน (Dwelling) สภาพแวดล้อม (Environment) และการจัดการ (Management)

Norcross (1973) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อที่อยู่อาศัย ได้สรุปไว้ว่า นอกเหนือจากสิ่งแวดล้อมทางกายภาพของที่อยู่อาศัย สิ่งที่ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ให้ความสำคัญซึ่งมีมากกว่าเรื่องของตัวบ้านนั่นก็คือ ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในชุมชน ตลอดจนบริการในด้านต่างๆ ในการตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม เช่น ด้านอนามัย สันทนาการ กีฬา การจับจ่ายใช้สอย รวมทั้งการคมนาคม ซึ่งผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกในการเข้าถึง

นอกจากความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพจะมีความสัมพันธ์กับการรับรู้ของบุคคลแล้ว Becker and Other (1977) ได้กล่าวว่า สิ่งที่มีอิทธิพลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ได้แก่ ประสบการณ์ในการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยในอดีต และความคาดหวังเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต กับข้อจำกัดเงื่อนไขตามสภาพการณ์ของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

เบคเคอร์ อธิบายว่าผู้อยู่อาศัยอาจมีความพอใจในที่อยู่อาศัยในปัจจุบันได้ แม้ว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ ผู้อยู่อาศัยจะประเมินที่อยู่อาศัยภายใต้ปัจจัย 3 ประการ คือ

1) ภาพพจน์บ้านในอุดมคติ
2) เงื่อนไขตามสภาพการณ์
3) กลไกการแก้ปัญหาในตัวบุคคล

โดยปัจจัยทั้ง 3 เกิดขึ้นได้โดยได้รับอิทธิพลจากประวัติการอยู่อาศัยในอดีต ทั้งในส่วนที่ไม่ใช่กายภาพ เช่น สภาพสังคมเศรษฐกิจของครอบครัว ราคาของที่อยู่อาศัย และส่วนที่เป็นกายภาพ เช่น กายภาพของหน่วยพักอาศัย ที่ตั้ง และกายภาพของชุมชนที่ล้อมรอบ

แนวคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจต่อการดูแลจัดการชุมชน Button (1976) ได้กล่าวไว้ว่า ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการให้ที่อยู่อาศัยของตนนั้นได้รับการดูแลจัดการชุมชน โดยเฉพาะในด้านความมั่นคงปลอดภัย (Need for shelter and security) อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากความสลับซับซ้อนของกายภาพ สังคม และความย่ำแย่ของศีลธรรม จึงทำให้มนุษย์มีความต้องการปกป้องอันตรายจากภัยต่างๆ ที่อาจเกิดจากธรรมชาติหรือภัยคุกคามจากมนุษย์ โดยวิธีการสร้างหรือออกแบบโครงสร้างที่สามารถปกป้องคุ้มกันได้ เช่น มีระบบป้องกันอัคคีภัย ใช้วัสดุที่ป้องกันไฟ ระบบป้องกันการเกิดอาชญากรรม หรือวิธีอื่นๆ ที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกว่ามั่นคงปลอดภัยในทรัพย์สินของตน (อ้างใน วัชราภรณ์ ฤทธิพงษ์, 2541: 156)

2.2 การดูแลชุมชนในเคหะชุมชน

การดูแลเคหะชุมชน เป็นเรื่องของการจัดระเบียบชีวิตการอยู่อาศัยร่วมกันในเคหะชุมชนให้เกิดความปกติสุขตามอัตภาพ และการรักษาประโยชน์ของเคหะชุมชน โดยมีความหมาย 2 ลักษณะ คือ ความหมายในลักษณะของผลมุ่งหวังสุดท้ายและลักษณะวิธีการ

1. ความหมายในลักษณะผลมุ่งหวังสุดท้าย หมายถึง การจัดการให้สภาพการอยู่อาศัยในเคหะชุมชนมีสภาพแวดล้อมของชีวิตน่าอยู่ ปราศจากสิ่งเดือดร้อนรำคาญอันมีผลกระทบต่อการอยู่อาศัย โดยต้องให้เป็นไปตามขีดความสามารถของเคหะชุมชนด้วยความมีประสิทธิภาพ

2. ส่วนความหมายในลักษณะของวิธีการ หมายถึง การจัดให้มีและควบคุมบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับเคหะชุมชน บำรุงรักษาทรัพย์สินของเคหะชุมชนให้มีอายุการใช้งานที่ยืนนาน จัดให้มีการดูแลรักษาผลประโยชน์ของเคหะชุมชน จัดให้มีและส่งเสริมการจัดระเบียบทางสังคมในเคหะชุมชน

ความหมายของการดูแลเคหะชุมชนไม่ว่าลักษณะใดได้ย้ำให้เห็นถึงแนวนโยบายของการดูแลเคหะชุมชน เกี่ยวกับการจัดการสภาพการอยู่อาศัย 2 ประการ คือ

1. การจัดสภาพการอยู่อาศัยของเคหะชุมชน ให้เป็นไปตามขีดความสามารถของเคหะชุมชน หรือตามที่ทรัพยากรของเคหะชุมชนจะมีหรือจัดหาได้ การสนองความต้องการผู้อยู่อาศัย

เกินขีดความสามารถอาจจะก่อให้เกิดภาระแก่เคหะ หรือหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัย หรือเจ้าของเคหะชุมชนในกรณีเป็นเอกชน

2. การจัดการสภาพการอยู่อาศัยของเคหะชุมชนด้วยความมีประสิทธิภาพ หรืออย่างมีประสิทธิผลและประหยัด ทั้งนี้ทรัพยากรที่จะนำไปใช้ในการดูแลเคหะชุมชนมิได้อย่างเหลือเฟือ ดังนั้น การดูแลเคหะชุมชนให้มีประสิทธิผลและประหยัดนั้น จะต้องมีการอาศัยการวางแผนเพื่อประสานงานทรัพยากรต่างๆ ที่มีอยู่หรือจัดหามาได้ ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ชุมชนสูงสุด

ภาระหน้าที่ในการดูแลเคหะชุมชน

จากความหมายของการดูแลเคหะชุมชนในลักษณะของผลมุ่งหวังสุดท้าย ทำให้ทราบถึงเป้าหมายหรือความต้องการที่จะได้รับจากการดูแลเคหะชุมชน ส่วนความหมายในลักษณะของวิธีการจะทำให้ทราบถึงแนวทางการดำเนินงานดูแลเคหะชุมชน อันถือได้ว่าเป็นภาระหน้าที่ของการดูแลเคหะชุมชน ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 หัวข้อใหญ่ๆ ดังนี้

1. การรักษาและจัดประโยชน์ในเคหะชุมชน เป็นการดำเนินงานเพื่อพิทักษ์รักษาการลงทุนและติดตามการชำระคืนทุนจากผู้อยู่อาศัย หรือเคหะชุมชนตลอดจนแสวงหาประโยชน์เพิ่มเติมจากเคหะชุมชน

2. การบำรุงรักษาทรัพย์สินของเคหะชุมชนเป็นการกระทำด้วยการมุ่งหวังให้อายุการใช้งานของทรัพย์สิน ได้แก่ อาคาร สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งใช้ประโยชน์ร่วมกันอื่นๆ มีอายุการใช้งานยาวนานขึ้น อันจะเป็นการช่วยลดค่าใช้จ่ายในการลงทุนทรัพย์สินที่หมดอายุรวมทั้งลดค่าใช้จ่ายในการลงทุนซ่อมแซม

3. การจัดให้มีบริการสำหรับเคหะชุมชน เป็นการดำเนินงานจัดบริการเพื่อสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนให้ได้รับความสะดวกสบาย และมีชีวิตอยู่อย่างปกติสุขตามอัตภาพ

4. การจัดระเบียบในเคหะชุมชน เป็นการดำเนินงานเพื่อให้สภาพแวดล้อมของชีวิตการอยู่อาศัยเป็นไปด้วยความเป็นปกติสุข ราบรื่น สามารถรักษาสิ่งต่างๆ ที่อยู่แล้วไม่ว่าสภาพแวดล้อมทางกายภาพหรือสาธารณสมบัติไว้ได้ และสามารถสร้างสรรค์สิ่งใหม่ๆ อันมีประโยชน์ให้เกิดขึ้น

แก่เคหะชุมชน รวมทั้งยังสามารถรักษาสิ่งที่มีอยู่แล้ว และสิ่งที่สร้างสรรค์ใหม่ให้ผู้อยู่อาศัยรุ่นต่อๆ ไปได้ประโยชน์ด้วย

รูปแบบการจัดการดูแลเคหะชุมชน

แนวทางในการจัดการดูแลเคหะชุมชนมี 4 รูปแบบ ได้แก่

1. การจัดการโดยหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัย การจัดการแบบนี้ หน่วยงานที่ดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยรับผิดชอบดูแลเคหะชุมชนทั้งหมด โดยอาจจัดให้มีสำนักงานตัวแทนปฏิบัติหน้าที่อยู่ในเคหะชุมชนนั้น ซึ่งไม่ให้ผู้อยู่อาศัยเข้ามามีส่วนร่วมในการดูแลเคหะชุมชน ทำให้ไม่ทราบถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชน อันจะมีผลกระทบต่อการตัดสินใจเกี่ยวกับปัญหาของเคหะชุมชน ซึ่งอาจไม่ตรงหรือทันต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัย การจัดการโดยวิธีนี้สามารถแบ่งการทำงานออกเป็น 2 วิธี คือ

วิธีแรก หน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยจัดการด้านการดูแลชุมชนด้วยตนเองทั้งหมด ด้วยการจัดพนักงานเข้าไปปฏิบัติงานในเคหะชุมชน ซึ่งเป็นวิธีดั้งเดิม

วิธีที่สอง หน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยจ้างเอกชนเข้ามาดำเนินการ โดยหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยยังคงต้องรับผิดชอบต่อผลของการดูแลแคหะชุมชน ซึ่งการจ้างเอกชนเข้ามาทำหน้าที่แทนนั้น อาจกระทำได้ดังนี้

ก) จ้างเอกชนดำเนินการบางส่วน ส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมเกี่ยวกับงานด้านบริการ เช่น การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย การเก็บขยะ การดูแล การบำรุงรักษา และซ่อมแซม เป็นต้น ข้อดีของวิธีการนี้คือ ลดค่าใช้จ่ายในการดูแลเคหะชุมชนในระยะยาว และแก้ปัญหาการขาดแคลนผู้ปฏิบัติงาน

ข) จ้างเอกชนดำเนินการทั้งหมด ไม่ว่าเป็นการบริการ การจัดระเบียบ การรักษา และจัดประโยชน์ในเคหะชุมชน โดยหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยจะต้องมอบอำนาจให้เอกชนดำเนินการเพื่อให้การปฏิบัติงานลุล่วงไปด้วยดี แต่จะต้องมีการตรวจสอบและควบคุมการใช้อำนาจเพื่อป้องกันการหาประโยชน์ใส่ตนเองหรือสร้างความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัย ข้อเสียของวิธีการนี้คือ ค่าใช้จ่ายสูง

การจัดการรูปแบบนี้เห็นได้จากประเทศสิงคโปร์และฮ่องกง โดยสิงคโปร์จะมีสำนักงานดูแลเคหะชุมชน (Area office) เป็นสำนักงานสาขาของการเคหะแห่งชาติสิงคโปร์ (Housing & Development Board) บริหารงานดูแลเคหะชุมชน ส่วนประเทศฮ่องกงจะมีการดำเนินงานบริหารเคหะชุมชนหลายขั้นตอน (Hong Kong Housing Authority report , 1982: 83) คือ จะแบ่งพื้นที่เป็น 3 พื้นที่ แต่ละพื้นที่จะมีหัวหน้าผู้จัดการเคหะชุมชน (Chief Housing Manager) 1 คน ภายในพื้นที่จะมีผู้จัดการเคหะชุมชนระดับสูง (Direct Senior Housing Manager) 4 - 6 คน โดยแต่ละคนจะรับผิดชอบ 6 - 7 โครงการ โดยแต่ละโครงการจะมีผู้จัดการเคหะชุมชน (Housing Manager) บริหารงานด้านดูแลชุมชน

2. การจัดการดูแลเคหะชุมชนร่วมกันระหว่างหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยกับผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชน การจัดการรูปแบบนี้เป็นการแบ่งความรับผิดชอบระหว่างหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยกับผู้อาศัย โดยหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยชักชวนผู้อยู่อาศัยรวมกลุ่มกันเข้ามามีส่วนร่วมในการดูแลเคหะชุมชน โดยผ่านการเลือกตั้งองค์กรของผู้อยู่อาศัยในรูปแบบของคณะกรรมการเคหะชุมชนเข้ามาเป็นตัวแทนของผู้อยู่อาศัยในการประสานงานด้านการดูแลเคหะชุมชนกับหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัย

3. การจัดการดูแลเคหะชุมชนโดยผู้อยู่อาศัยการจัดการรูปแบบนี้เป็นการมอบความรับผิดชอบให้ผู้อยู่อาศัยเข้ามาจัดการ เรื่องการดูแลเคหะชุมชนด้วยตนเองทั้งหมด ซึ่งควรมีกฎหมายรองรับสิทธ์ และให้อำนาจในการปฏิบัติหน้าที่ เนื่องจากเกี่ยวข้องกับความสงบเรียบร้อยของคนส่วนมาก อย่างไรก็ตาม วิธีการนี้ควรต้องผ่านขั้นตอนการจัดการร่วมกันระหว่างหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยกับผู้อยู่อาศัยเสียก่อน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

4. การจัดการดูแลเคหะชุมชน โดยหน่วยงานบริหารท้องถิ่น หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องการจัดการโดยวิธีนี้ เป็นการมอบภาระหน้าที่ให้หน่วยงานบริหารท้องถิ่น หรือหน่วยงานของรัฐเข้ามาดำเนินการดูแลเคหะชุมน ตามหลักการแล้วการดูแลเคหะชุมชนควรต้องเป็นเรื่องของหน่วยงานบริหารท้องถิ่น หรือหน่วยงานอื่นๆ ของรัฐที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการบริการนั้นๆ โดยตรง ซึ่งจะมีกฎหมายรับรองการปฏิบัติงาน แต่เนื่องจากหน่วยงานบริหารท้องถิ่นส่วนใหญ่มีขีดความสามารถจำกัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งรายได้ที่ใช้ในการดำเนินงาน รวมทั้งหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยดำเนินการดูแลเคหะชุมชน และยินยอมรับมอบการดูแลเคหะชุมชนซึ่งกันและกัน ระหว่างหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัย และหน่วยงานบริหารท้องถิ่น (ปุณณภา ไกรสินธุ์, 2535: 29-33)

2.3 พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

หลักการและเหตุผลในประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ระบุว่า เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว หลักเกณฑ์และรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนั้น เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ (อ้างใน พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543)

สาระสำคัญของพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 117 ตอน 45 ก ลงวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ.2543 และมีผลบังคับใช้ภายหลังที่กฎหมายประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว 60 วัน กล่าวคือ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2543 เป็นต้นมา โดยเจตนารมณ์ของกฎหมายได้ กำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจรความปลอดภัย การสาธารณูปโภคและการผังเมือง ตลอดจนกิจการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับท้องที่ของจังหวัดนั้น

สาระสำคัญส่วนหนึ่งของกฎหมาย โดยเฉพาะ หมวด 4 เรื่อง การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ กฎหมายกำหนดให้สาธารณูปโภคของโครงการที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 เมื่อได้มีการดำเนินกาอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(2) ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตาม (1) และ (2) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา 49 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ตนซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา 44 (1) หรือคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2)

ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) โดยให้นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีอำนาจในการจัดเก็บ

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชีให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

2.4 แนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร

ความตามกฎหมายในหมวด 4 เรื่อง การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ กฎหมายได้เปิดแนวทางเลือกให้กับผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ เมื่อมีการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งภายหลังจนครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรรับผิดชอบ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ได้มีการกำหนดการบริหารดูแลสาธารณูปโภคของโครงการไว้ 3 แนวทาง คือ

แนวทางที่ 1 ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแผนงานดูแลสาธารณูปโภคเอง โดยจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการ

แนวทางที่ 2 การจัดตั้ง นิติบุคคลบ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นๆ เพื่อรับโอนทรัพย์สินไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา

แนวทางที่ 3 การโอนทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่ราชการหรือหน่วยงานท้องถิ่นที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ให้เป็นสาธารณะประโยชน์

ทั้งนี้กฎหมายยังได้เปิดทางเลือกให้ครอบคลุมไปถึงโครงการจัดสรรที่ดินเก่าที่ขออนุญาตตั้งแต่ปี พ.ศ.2515 ที่ดำเนินการขออนุญาตภายใต้ ปว.286 โดยระบุไว้ในมาตรา 70 ว่า การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ระบุให้นำมาตรา 45 มาตรา 52 มาใช้บังคับ โดยอนุโลมกรณีที่หมู่บ้านจัดสรรที่ได้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ตั้งแต่ปี พ.ศ.2515 มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ สามารถยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรได้

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ปุณณภา ไกรสินธุ์ (2536) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การบริหารเคหะชุมชนด้านการดูแลชุมชน ของการเคหะแห่งชาติ กรณีศึกษาเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี การวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ เพื่อประเมินการดูแลชุมชน ของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี โดยศึกษาสภาพปัญหา ความคิดเห็น และทัศนคติของผู้อยู่อาศัย อันเกี่ยวเนื่องกับการดูแลชุมชน ซึ่งได้แก่ องค์ประกอบสภาพแวดล้อมชุมชน ซึ่งมี 2 องค์ประกอบคือ องค์ประกอบทางกายภาพ และองค์ประกอบด้านการจัดการ พร้อมกับหาข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ปัญหาด้านการจัดการที่จะส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาชุมชนที่เหมาะสม ซึ่งเป็นทั้งการแก้ปัญหาระยะเร่งด่วน และระยะยาว ผลจากการศึกษา สรุปได้ว่า ปัญหาด้านสภาพแวดล้อมชุมชน ซึ่งมีปัญหา 2 ประการได้แก่ ปัญหาด้านกายภาพ และปัญหาด้านการจัดการ โดยปัญหาด้านกายภาพ ได้แก่ บรรยากาศแวดล้อมชุมชนไม่ดี และปัญหาการออกแบบวางผังระบบสาธารณูปโภคและบริการยังไม่เหมาะสม ส่วนปัญหาด้านการจัดการ ได้แก่ ปัญหาในการรักษาความสะอาด และการดูแลรักษาสภาพสถานที่ สิ่งอำนวยความสะดวก ปัญหาการขาดความร่วมมือในการพัฒนาชุมชน ปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกัน ปัญหาในการให้บริการ โดยสรุปปัญหาส่วนใหญ่เกิดขึ้นจาก 2 ขั้นตอนของการพัฒนาโครงการ คือ ปัญหาที่เกิดในขั้นตอนการออกแบบวางแผน และปัญหาที่เกิดในช่วงของการจัดการหลังการเข้าอยู่อาศัย ผลจากการสำรวจผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มีความไม่พึงพอใจกับชุมชน โดยปัญหาด้านการจัดการมีอิทธิพลต่อความไม่พึงพอใจมากกว่าปัญหาด้านกายภาพ แต่เมื่อถามถึงแผนการย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่คิดจะย้ายจากที่อยู่อาศัยปัจจุบัน เนื่องจากคิดว่าจะหาที่อยู่อาศัยที่ราคาถูกกว่านี้ไม่ได้

สมพงษ์ หิรัญศักดิ์ (2537) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การประเมินการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง พบว่า การใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีคุณภาพที่ดีขึ้นอยู่กับการออกแบบที่ได้มาตรฐาน เช่น ที่จอดรถไม่เพียงพอ ความเร็วลิฟต์ต่ำกว่ามาตรฐาน ที่ทิ้งขยะออกแบบไม่เหมาะสม สัญญาณทีวีไม่ชัดเจน และปัญหาที่สำคัญอีกประการคือ การจัดการด้านความสะอาด ความสะดวกในการใช้ และเสนอแนะว่าการอำนวยความสะดวกจะต้องเริ่มต้นจากการออกแบบที่ถูกต้องและมีการจัดการที่ดีด้วย

อัมพร ชื่นชมชาติ (2537) ได้ศึกษาเรื่อง กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร ผลการวิจัย พบว่า สาเหตุประการหนึ่งของปัญหาที่เกิดขึ้นในการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร เกิดจากการขาดกฎหมายที่ควบคุมการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร

กฎหมายที่มีอยู่ไม่เพียงพอที่จะเอื้ออำนวยให้การบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรดำเนินไปได้สะดวก เนื่องจำไม่มีสภาพบังคับเกี่ยวกับผลที่ผู้จัดสรรที่ดินจะได้รับในกรณีที่ไม่ดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดไว้ ปัญหาการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอันเป็นส่วนสำคัญในการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรมักเกิดขึ้นอยู่เสมอในชุมชน บ้านจัดสรร การทำงานขององค์กรอื่นๆ ที่เข้ามามีบทบาทอยู่เกิดความขัดข้อง เนื่องจากไม่มีกฎหมายที่เหมาะสมเข้าไปรองรับ

ยุวดี ศิริ (2540) ได้ศึกษาเรื่อง แนวทางการจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร ผลจากการศึกษาสรุปได้ว่า ปัญหาประการหนึ่งของการขาดการดูแลและบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ภายในโครงการบ้านจัดสรรภายหลังที่ผู้ประกอบการได้มีการดำเนินโครงการแล้วเสร็จนั้น ส่วนหนึ่งเป็นเพราะข้อจำกัดของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ที่ไม่ได้เปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการมีทางเลือกมากนักในเรื่องการจัดการดูแลสาธารณูปโภคเหล่านี้ และถึงแม้ว่ากรมที่ดินจะมีแนวคิดเกี่ยวกับเรื่องการจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชน ในรูปแบบของการมีนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร โดยได้มีการบัญญัติไว้เป็นมาตรฐานหนึ่งในร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฉบับใหม่ แต่จนถึงขณะนี้แนวความคิดดังกล่าวก็ยังไม่มีผลบังคับใช้ในทางกฎหมาย

วรวิทย์ ก่อก้องวิศรุต (2543) ได้ศึกษาเรื่อง การเลือกระบบบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร ผลการวิจัย พบว่า ในจำนวนหมู่บ้านที่ศึกษามีเพียง 157 หมู่บ้านเท่านั้นที่เข้าอยู่อาศัยทั้งหมดหรือบางส่วน และมีเพียง 78 หมู่บ้านที่มีการจัดการดูแลอย่างชัดเจน ในขณะที่บางหมู่บ้านเจ้าของโครงการยังดูแลรับผิดชอบอยู่ และบางหมู่บ้านไม่มีการจัดการดูแลแต่อย่างใด เช่นเดียวกับหลายหมู่บ้านที่เจ้าของโครงการยกให้สาธารณะประโยชน์ สำหรับหมู่บ้านที่มีการจัดการดูแลชุมชนอย่างชัดเจน พบว่า แม้ไม่มีกฎหมายรองรับ ส่วนใหญ่มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน มีเพียงร้อยละ 2.56 ที่จัดตั้งชมรมหรือจ้างบริษัทเอกชน ในการจัดการ ดูแลสาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะพื้นฐานของหมู่บ้าน ส่วนใหญ่หมู่บ้านจะดำเนินการเอง ยกเว้นการบริการรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษาไฟฟ้าสาธารณะ จะจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาดำเนินการ ปัญหาที่พบมาก ได้แก่ การจัดเก็บค่าบำรุงส่วนกลาง การบำรุงดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง และการให้บริการสาธารณะพื้นฐานแก่ลูกบ้าน จากการสัมภาษณ์คณะกรรมการหมู่บ้านเกี่ยวกับแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ตามกฎหมายนั้น แนวทางนั้นพบว่า ร้อยละ 51.30 เลือกแบบนิติบุคคลบ้านจัดสรร ร้อยละ 23.07 ยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ มีเพียงร้อยละ 1.28 ที่ต้องการให้เจ้าของโครงการแลรับผิดชอบต่อไป นอกจากนี้มีหมู่บ้านจำนวนร้อยละ 24.35 เห็นว่าแม้มีการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายแล้ว

อาจไม่สามารถแก้ปัญหาได้ทั้งหมด และมีการสนอความคิดเห็นในการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรอีกแนวทางหนึ่งที่เป็นการประสานประโยชน์ร่วมระหว่างชุมชนและราชการ โดยหมู่บ้านจัดสรรยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ แต่คณะกรรมการหมู่บ้านยังดูแลกิจกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวกับผู้อยู่อาศัยต่อไป โดยเฉพาะกิจกรรมทางสังคม และศิลปวัฒนธรรม

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยแบบสำรวจ (Survey Research) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการดำเนินการให้บริการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในหมู่บ้านจัดสรร ในแต่ละแนวทาง เพื่อศึกษาวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ในแต่ละแนวทาง และเพื่อศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในแต่ละแนวทางตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ในการดำเนินการวิจัยได้กำหนดพื้นที่สำหรับการวิจัย โดยได้คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างที่มีการบริหารสาธารณูปโภคในรูปแบบต่างๆ รวม 3 รูปแบบ คือ การจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการดูแลสาธารณูปโภค โดยผู้ประกอบการ คณะกรรมการหมู่บ้าน และคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีองค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) ร่วมบริหาร และศึกษาเครื่องมือ เลือกเครื่องมือที่จะนำมาใช้ในการวิจัยวางแผนในการเก็บรวบรวมข้อมูล และวิเคราะห์ข้อมูลด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป SPSS (Statistical Package for the Social Sciences) เมื่อได้ผลการวิจัยแล้ว จึงนำมาสรุปอภิปรายผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ

3.1 ประชากร

ประชากรที่นำมาวิจัยครั้งนี้ ได้กำหนดจากผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการในการดูแลสาธารณูปโภคโดยผู้ประกอบการ คณะกรรมการหมู่บ้าน และคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ดินองค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) ช่วยบริหาร

3.2 กลุ่มตัวอย่าง

การเลือกกลุ่มตัวอย่างในการใช้แบบสอบถามเพื่อการวิจัยครั้งนี้ ได้คัดเลือกหมู่บ้านจัดสรรที่มีการจัดการในการดูแลสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เป็นหมู่บ้านที่มีระยะเวลาในการก่อสร้างแล้วเสร็จใกล้เคียงกันมีสาธารณูปโภคที่เสร็จสมบูรณ์และเปิดให้บริการภายในหมู่บ้าน

3.3 วิธีการสุ่มตัวอย่าง

วิธีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างในการวิจัยครั้งนี้ ได้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Simple Random Sampling)

3.4 ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมสำหรับการวิจัยในครั้งนี้ กำหนดขึ้นตามสูตรคำนวณขนาดกลุ่มตัวอย่างที่พอดี โดยจะอิงทฤษฎี ตามวิธีการของ Yamane ในการประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยความเชื่อมั่นที่ระดับร้อยละ 95 โดยที่ค่าประมาณจะคลาดเคลื่อนจากค่าที่เป็นจริงไม่เกินบวก/ลบ ร้อยละ 5

สำหรับกลุ่มประชากรตัวอย่างทั้ง 3 หมู่บ้านรวมทั้งสิ้น จำนวน 1,804 ครัวเรือน ซึ่งคำนวณได้ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมเท่ากับ 327 ครัวเรือน โดยการคำนวณหาได้จากสูตร ดังนี้

$$n = \frac{N}{1+Ne^2}$$

$$= 327$$

เมื่อ n = ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

N = ขนาดของประชากร (N = 1,804)

e = ความคลาดเคลื่อนของกลุ่มตัวอย่างกำหนดให้เท่ากับ 0.05

เมื่อได้ขนาดของกลุ่มประชากรตัวอย่างเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ผู้วิจัยจะดำเนินการกระจายแบบสอบถามไปยังกลุ่มตัวอย่างที่ได้พิจารณาคัดเลือกไว้ 3 หมู่บ้าน ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

วิธีการกระจายแบบสอบถาม จะใช้วิธีการคำนวณสัดส่วนจากจำนวนผู้อยู่อาศัยของแต่ละหมู่บ้าน ซึ่งมีจำนวนผู้อยู่อาศัยทั้ง 3 หมู่บ้านรวม 1,804 ครัวเรือน เพื่อให้ได้กลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้นจำนวน 327 ครัวเรือน ซึ่งจะได้สัดส่วนที่เป็นไปได้ และอยู่ในระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 โดยที่ค่าประมาณจะคลาดเคลื่อนจากค่าที่เป็นจริงไม่เกินบวก/ลบ ร้อยละ 5 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 3 - 1

ตารางที่ 3-1 แสดงสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย โดยอิงตามวิธีการของ Yamane ในการประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยความเชื่อมั่นระดับร้อยละ 95

ประเภทการบริหารสาธารณูปโภค	จำนวนครัวเรือน	ร้อยละของแต่ละหมู่บ้าน	กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการ
1. หมู่บ้านที่บริหารสาธารณูปโภคโดยผู้ประกอบการ	493	27.33	89
2. หมู่บ้านที่บริหารสาธารณูปโภคโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน	468	25.94	85
3. หมู่บ้านที่บริหารสาธารณูปโภคโดยคณะกรรมการหมู่บ้านและ อบต.ร่วมบริหาร	843	46.73	153
รวม	1,804	100.00	327

3.5 ตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย

1. ตัวแปรเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ประกอบด้วย
   - จำนวนสมาชิกในครัวเรือน
   - สถานภาพในครัวเรือน
   - รายได้ครอบครัวต่อเดือน
   - ประเภทที่อยู่ปัจจุบัน
   - สถานภาพของการเป็นเจ้าของในบ้านหลังปัจจุบัน
2. ตัวแปรเกี่ยวกับความคิดเห็นในการจัดการสาธารณูปโภคในหมู่บ้าน ประกอบด้วย
   - การรับรู้เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคและคุณภาพการบริหารในหมู่บ้าน
   - ความคิดเห็นเกี่ยวกับผู้ดูแลสาธารณูปโภคในหมู่บ้านและระดับการจัดการ
   - ความคิดเห็นเกี่ยวกับอัตราค่าใช้จ่ายสำหรับการดูแลสาธารณูปโภค
3. ตัวแปรเกี่ยวกับความคิดเห็นในการบริหารจัดการดูแลสาธารณูปโภค ประกอบด้วย
   - ความพึงพอใจในการดูแลสาธารณูปโภค
   - การดูแลสาธารณูปโภคในที่ควรมีการปรับปรุง
   - ความพอใจสำหรับการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

3.6 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้สร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ได้แก่

1. แบบสัมภาษณ์

เป็นการสัมภาษณ์ผู้ดูแลสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ ผู้ประกอบการ คณะกรรมการหมู่บ้าน และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการดูแลสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรที่คัดเลือกมาเป็นกลุ่มตัวอย่าง ในส่วนของแบบสัมภาษณ์จะประกอบด้วย ข้อมูลของผู้ให้สัมภาษณ์ การบริหารจัดการทรัพย์ส่วนกลางและปัญหาในการบริหารทรัพย์ส่วนกลางของหมู่บ้าน

2. สังเกต

เป็นการสังเกตการดูแลสาธารณูปโภคต่างๆของหมู่บ้านทำการศึกษา

3. แบบสอบถาม

โดยเนื้อหาในแบบสอบถาม จะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 เป็นข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ จำนวนสมาชิกในครัวเรือน สถานภาพในครัวเรือน รายได้ครอบครัวต่อเดือน ประเภทที่อยู่ปัจจุบัน และสถานภาพของการเป็นเจ้าของในบ้านหลังปัจจุบัน

ส่วนที่ 2 การจัดการสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ การรับทราบเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ความพอใจสำหรับการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ผู้ดูแลสาธารณูปโภคในหมู่บ้าน ความเหมาะสมในการจัดการสาธารณูปโภค กับอัตราค่าใช้จ่าย ความพึงพอใจในการดูแลสาธารณูปโภคและการบริการ การดูแลสาธารณูปโภคและบริการที่ควรมีการปรับปรุง

แบบสอบถามเป็นแบบสอบถามความคิดเห็นที่มีต่อการบริหารสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นในลักษณะมาตราประมาณค่า (Rating Scale) ชนิด 5 ระดับ จากระดับมากที่สุดไปหาระดับที่น้อยที่สุดตามแบบของลิเคอร์ท (Likert) เพื่อที่จะสอบถามผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งมีความหมายและเกณฑ์การให้คะแนน เป็นดังนี้

5	คะแนน	หมายถึง	มากที่สุด
4	คะแนน	หมายถึง	มาก
3	คะแนน	หมายถึง	ปานกลาง
2	คะแนน	หมายถึง	น้อย
1	คะแนน	หมายถึง	น้อยที่สุด

การดูแลสาธารณูปโภคและการบริการสม่ำเสมอ หมายถึง โดยต่อเนื่องทุกวัน เช่น การรักษาความปลอดภัย กวาดถนน เป็นต้น

การดูแลสาธารณูปโภคและการบริการปานกลาง หมายถึง 3 วัน ต่อสัปดาห์ เช่น การเก็บขยะ เป็นต้น

การดูแลสาธารณูปโภคและการบริการน้อย หมายถึง 1 สัปดาห์ ต่อครั้ง เช่น การตัดหญ้าในสนาม หรือสวนสาธารณะ เป็นต้น

3.7 วิธีการเก็บข้อมูล

การศึกษาวิจัยเรื่อง ทัศนคติและความพึงพอใจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นการวิจัยในเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยผู้วิจัยได้กำหนดแนวทางการดำเนินการวิจัยดังต่อไปนี้

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลแบบทุติยภูมิ (Secondary sources) โดยศึกษาและรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร วิทยานิพนธ์ ข้อมูลทางสถิติ และสิ่งตีพิมพ์ต่างๆ ที่เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรร และทั้งในหน่วยงานของภาครัฐบาลและเอกชนที่เกี่ยวข้อง

2. การเก็บรวบรวมข้อมูลแบบข้อมูลปฐมภูมิ (Primary sources) เป็นการเก็บข้อมูลโดยวิธีการสำรวจภาคสนาม (Field survey) และใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างตามวิธีการทางสถิติ

3.8 การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูลงานวิจัยครั้งนี้ ได้นำแบบสอบถามที่ได้รับกลับคืนมาเพื่อตรวจสอบความถูกต้องและความสมบูรณ์ครบถ้วนในการตอบแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่างสำหรับแบบสอบถามที่ได้กลับคืนมา เพื่อนำมาลงรหัสและประมวลผลเพื่อทำการวิเคราะห์ทางสถิติ โดยใช้โปรแกรม SPSS (Statistical Package for the Social Sciences) Version 10.1 เพื่อวิเคราะห์และเลือกใช้สถิติดังต่อไปนี้

1. ค่าความถี่ (Frequency) และค่าร้อยละ (Percentage) โดยใช้ประกอบการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

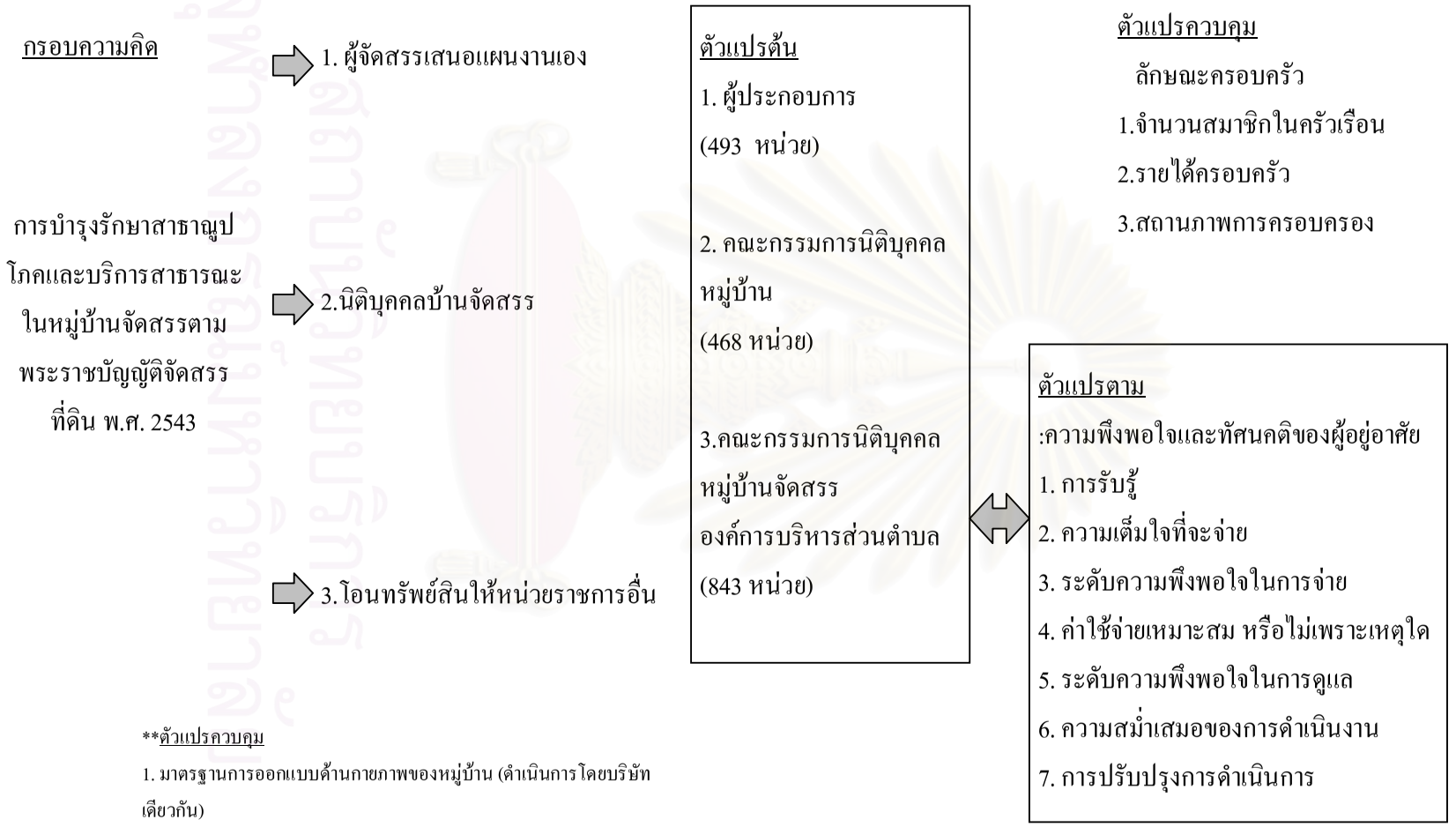
2. ค่าแจกแจงความถี่ร่วม (Cross-Tab Table) หรือแจกแจงความถี่แบบสองทาง โดยใช้ประกอบการวิเคราะห์เปรียบเทียบแนวทางการบริหารสาธารณูปโภคของโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 3 แห่ง

3. นำเสนอผลการวิจัยในรูปแบบของการบรรยายและตาราง

แผนการทำงาน

	พฤศจิกายน	ธันวาคม	มกราคม	กุมภาพันธ์	มีนาคม
1. Pre-Study - ทบทวนวรรณกรรม - สำรวจโครงการเบื้องต้น - สัมภาษณ์ผู้บริหาร					
2. ได้ประเด็นที่จะศึกษา					
3. ได้โครงการที่นำมาเป็นกรณีศึกษา					
4. สร้างเครื่องมือในการวิจัย					
5. นำเครื่องมือในการวิจัยมาปรึกษาอาจารย์ที่ปรึกษา					
6. ทดสอบเครื่องมือ					
7. แก้ไข					
8. ลงจริง					
9. รวบรวม แจงนับ					
10. วิเคราะห์					
11. เขียนและทำรายงาน					

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



**ตัวแปรควบคุม

1. มาตรฐานการออกแบบด้านกายภาพของหมู่บ้าน (ดำเนินการโดยบริษัทเดียวกัน)

2. ลักษณะของผู้อยู่อาศัย (ลักษณะครอบครัวและระดับรายได้ใกล้เคียงกัน)

บทที่ 4

การจัดการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในหมู่บ้านจัดสรร

ในการวิจัยครั้งนี้ ได้มุ่งศึกษาถึงการจัดการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในหมู่บ้านจัดสรร โดยคัดเลือกจากหมู่บ้านจัดสรรที่มีรูปแบบการจัดการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะแตกต่างกัน ได้แก่ หมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ หมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน และหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านร่วมกับองค์การบริหารส่วนตำบล โดยผู้วิจัยได้ใช้วิธีการสัมภาษณ์เป็นเครื่องมือในการให้ได้มาของข้อมูล โดยได้สัมภาษณ์คณะกรรมการหมู่บ้าน ผู้ประกอบการ และผู้เกี่ยวข้องกับการดูแลสาธารณูปโภค ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

4.1 รูปแบบการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโดยผู้ประกอบการ

ที่ตั้งหมู่บ้าน ถนนรังสิต-นครนายก คลอง 2 จังหวัดปทุมธานี

ข้อมูลทั่วไป

เปิดโครงการเมื่อประมาณเดือนกุมภาพันธ์ 2539 มีเนื้อที่ 53 ไร่ 3 งาน 11 ตารางวา มีจำนวนบ้านทั้งหมด 493 ยูนิต พื้นที่รวมทั้งโครงการ 21,832.6 ตารางวา แบ่งเป็นพื้นที่สาธารณูปโภค 8,411.7 ตารางวา พื้นที่ขาย 13,420.9 ตารางวา แบ่งเป็น

ทาวน์เฮ้าส์	2 ชั้น	จำนวน	261 ยูนิต
ทาวน์เฮ้าส์	2.5 ชั้น	จำนวน	199 ยูนิต
ทาวน์เฮ้าส์	3 ชั้น	จำนวน	33 ยูนิต

การดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ในหมู่บ้านจัดสรรที่มีผู้ประกอบการเป็นผู้บริหารนั้น มีเหตุผลหลัก 2 ประการ คือ

1. เหตุผลทางการตลาด ในกรณีที่โครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นๆ ยังไม่ปิดโครงการ แต่ยังดำเนินการก่อสร้างบ้านจัดสรรในเฟสต่อมา จนกว่าจะเต็มโครงการและปิดการขาย

2. เหตุผลตามข้อบังคับของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หมวด 4 ว่าด้วยการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ปัจจุบันมีผู้เข้าอยู่อาศัยประมาณ 400 หลังคาเรือน คิดเป็นร้อยละ 81.14

สาธารณูปโภคและการให้บริการของหมู่บ้าน ประกอบไปด้วย การรักษาความปลอดภัย การจัดเก็บขยะ การดูแลรักษาความสะอาดพื้นที่สาธารณะ ได้แก่ ถนน สวนสาธารณะ เป็นต้น

วิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

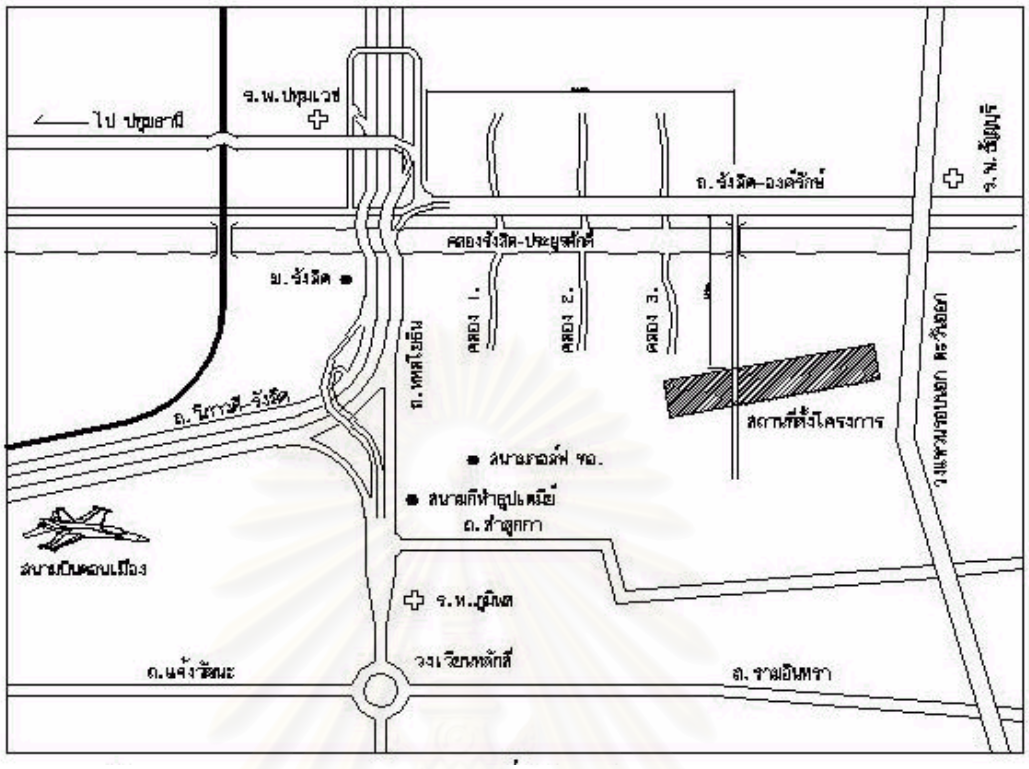
การจัดเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางภายในหมู่บ้าน ทางโครงการได้ใช้วิธีการคำนวณจากลักษณะของที่อยู่อาศัย ดังนี้คือ

ทาวน์เฮ้าส์ห้องกลาง	จัดเก็บในอัตรา 200 บาท/หลัง/เดือน
ทาวน์เฮ้าส์ห้องมุม	จัดเก็บในอัตรา 280 บาท/หลัง/เดือน

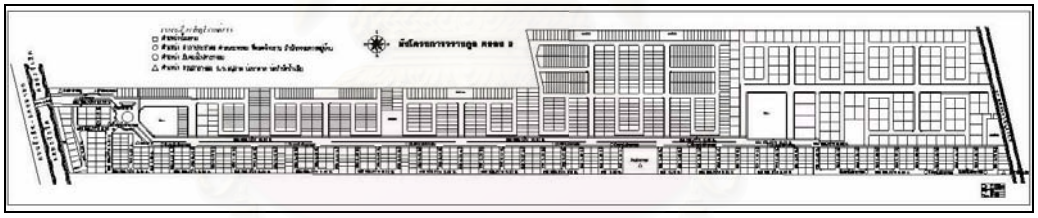
การเก็บต่างกันเนื่องจากห้องกลางมีเนื้อที่ปกติ คือ 20 ตารางวา คิดในราคาตารางวาละ 10 บาท จัดเก็บ 200 บาท ส่วนห้องมุมมีเนื้อที่ 28 ตารางวาคิดตารางวาละ 10 จัดเก็บ 280 บาท โดยมีระยะเวลาการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังนี้

1. เก็บล่วงหน้า 3 ปี ในวันโอนกรรมสิทธิ์
2. หลังจากนั้นเก็บเป็นรายเดือน (เจนณรงค์ เรืองจรัส,สัมภาษณ์ 12 กุมภาพันธ์ 2546.)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ที่ 4-1 แสดงที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรรที่บริหารสาธารณูปโภคโดยผู้ประกอบการ



แผนที่ที่ 4-2 แสดงผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่บริหารสาธารณูปโภคโดยผู้ประกอบการ

ภาพที่ 4-1 ทางเข้าหมู่บ้าน

ภาพที่ 4-2 ป้อมยาม

ภาพที่ 4-3 ศาลพระพรหม

ภาพที่ 4-4 ที่จอดรถจักรยาน

ภาพที่ 4-5 ถนนและทางเท้า

ภาพที่ 4-6 สวนสาธารณะประโยชน์

ภาพที่ 4-7 เครื่องควบคุมบ่อบำบัดน้ำเสีย

ภาพที่ 4-8 บ่อบำบัดน้ำเสีย

4.2 รูปแบบการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

ที่ตั้ง ถนนรังสิต-นครนายก คลอง 3 จังหวัดปทุมธานี

ข้อมูลทั่วไป

เปิดโครงการเมื่อประมาณปี พ.ศ. 2537 มีเนื้อที่ 40 ไร่ 1 งาน 73 ตารางวา มีจำนวนบ้านทั้งหมด 468 ยูนิต พื้นที่รวมทั้งโครงการ 16,173 ตารางวา แบ่งเป็นพื้นที่สาธารณูปโภค 6,070.8 ตารางวา พื้นที่ขาย 10,102.2 ตารางวา เป็นทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ปัจจุบันมีผู้เข้าอยู่อาศัยจำนวน 300 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 64.10 สาธารณูปโภคการให้บริการในหมู่บ้าน ประกอบด้วยการรักษาความปลอดภัย การจัดเก็บขยะ การดูแลพื้นที่สาธารณะ สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น เป็นต้น

การดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีการบริหารสาธารณูปโภค โดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร จะสามารถเข้าดำเนินการได้ หมู่บ้านนั้นๆ จะต้องได้รับการโอนทรัพย์สินส่วนกลางจากผู้ประกอบการให้กับหมู่บ้านนั้นๆ มารับช่วงการบริหารจากผู้ประกอบการและหมู่บ้านนั้นๆ จะต้องจัดให้มีคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งผู้ประกอบการจะทำหน้าที่ในการจัดประชุมใหญ่ให้กับสมาชิกในหมู่บ้านเพื่อให้สมาชิกได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการบริหารหมู่บ้านและการ เลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร โดยผู้ประกอบการจะดำเนินการดูแลสาธารณูปโภคให้เป็นระยะเวลา 3 เดือน หลังจากนั้นจะมอบกองทุนในการดูแลสาธารณูปโภคให้กับคณะกรรมการที่จัดตั้งขึ้น และเมื่อครบกำหนดตามระยะเวลา ผู้ประกอบการจะมอบหมายให้คณะกรรมการหมู่บ้าน เข้ามาดำเนินการดูแลสาธารณูปโภคอย่างสมบูรณ์ โดยผู้ประกอบการจะให้การสนับสนุนในด้านต่างๆ เมื่อมีการร้องขอจากคณะกรรมการ และมีเอกสารแจ้งมายังผู้ประกอบการ

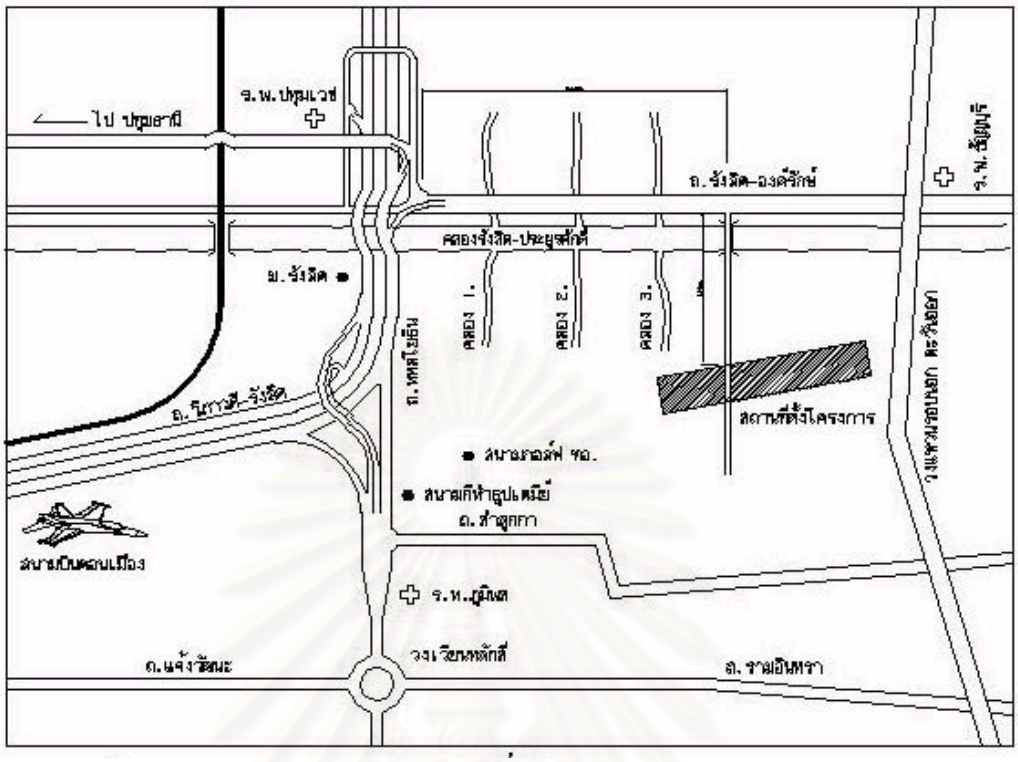
ในการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หมวด 4 ว่าด้วย การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ จะต้องดำเนินการตามมาตรา 45 ถึงมาตรา 49

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

โดยอยู่ระหว่างการศึกษากฎกระทรวงในการจัดตั้งนิติบุคคลโดยทาง สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรเขต ได้นำข้อมูลมาให้และจะเริ่มดำเนินการหลังจากเลือกตั้งใหญ่ในวันที่ 27 เมษายน 2546 เนื่องจากต้องเข้าชื่อ ร่วมกันเกินกึ่งหนึ่ง ซึ่งทางประธานคณะกรรมการหมู่บ้านแจ้งว่า ต้องใช้เวลาพอสมควร แต่ก็จะพยายามจัดตั้งให้ได้เพื่อให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

วิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

การจัดเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางภายในหมู่บ้าน คณะกรรมการหมู่บ้านได้จัดเก็บค่าใช้จ่ายในอัตราที่เท่ากันทุกครัวเรือน คือ จัดเก็บในอัตรา 200 บาท/หลัง/เดือน โดยใช้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยเป็นผู้จัดเก็บ(วีระเทพ หาญสุรกานต์,สัมภาษณ์ 14 กุมภาพันธ์ 2546.)



แผนที่ที่ 4-3 แสดงที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรรที่บริหารสาธารณูปโภคโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน

แผนที่ที่ 4-4 แสดงผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่บริหารสาธารณูปโภคโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน

ภาพที่ 4-9 ทางเข้าหมู่บ้าน

ภาพที่ 4-10 บริเวณพื้นที่ให้เช่า

ภาพที่ 4-11 ที่ทำการสำนักกรรมการ

ภาพที่ 4-12 ผังคณะกรรมการหมู่บ้าน

ภาพที่ 4-13 สนามเด็กเล่น และ ศาลพระพรหม

4.3 รูปแบบการดูแลสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ โดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรร่วมกับ อบต

ที่ตั้ง ถนนพหลโยธิน กม.59 จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ข้อมูลทั่วไป

เริ่มทำการก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ.2536 และก่อสร้างเสร็จเมื่อปี พ.ศ.2539 มีเนื้อที่ 60 ไร่ 2 งาน 40 ตารางวา มีจำนวนบ้านทั้งหมด 843 ยูนิต มีพื้นที่รวมทั้งโครงการ 24,240 ตารางวา แบ่งเป็นพื้นที่สาธารณูปโภค 9,341 ตารางวา พื้นที่ขาย 14,899 ตารางวา โดยแบ่งเป็น

ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว	จำนวน	531 ยูนิต
ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	จำนวน	290 ยูนิต
อาคารพาณิชย์	จำนวน	21 ยูนิต

มีผู้อยู่อาศัยจำนวน 700 หลังคาเรือน คิดเป็นร้อยละ 83.30 ผู้อยู่อาศัยไม่เต็มเนื่องจากผู้อยู่อาศัยส่วนหนึ่งรับโอนจากผู้ประกอบการแล้วแต่ยังไม่เข้าอยู่และไม่ให้ผู้อื่นเช่า

การดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

เนื่องจากไม่สามารถดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการได้เสร็จสมบูรณ์ตามข้อกำหนด ทำให้ผู้ประกอบการต้องมอบทรัพย์สินส่วนกลางให้กับสาธารณประโยชน์ และทางลูกบ้านได้แจ้งความจำนงขอความช่วยเหลือจาก อบต. ให้เข้ามาดำเนินการบริหารร่วมกับคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการกระจายอำนาจรัฐสู่ส่วนองค์กรท้องถิ่น โดยการสนับสนุนให้ชุมชนท้องถิ่นสามารถปกครองตนเองได้ และรัฐให้การสนับสนุนในด้านงบประมาณในพัฒนาการศึกษา อาชีพ เศรษฐกิจ และรายได้ชุมชน (สร้างศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก ศูนย์ฝึกอาชีพแม่บ้าน ลานกีฬาเพื่อสุขภาพ สหกรณ์ออมทรัพย์ชุมชน)

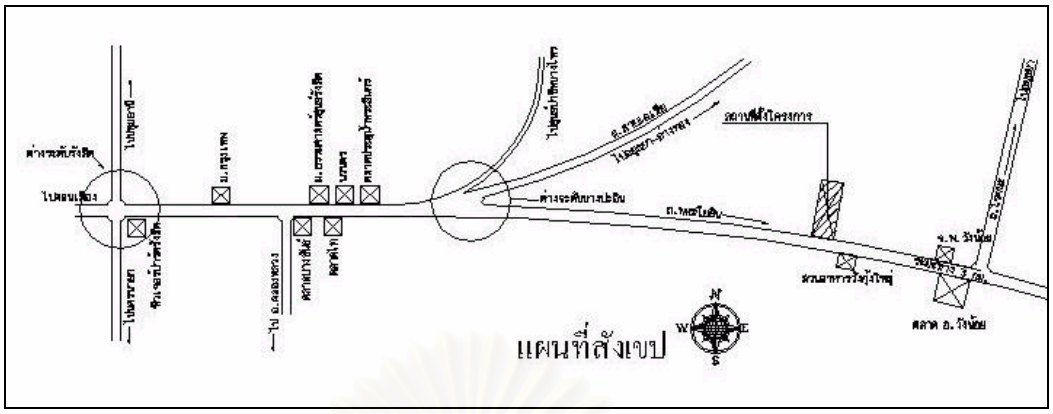
สาธารณูปโภคและการให้บริการประกอบด้วย การรักษาความปลอดภัย การจัดเก็บขยะ การดูแลพื้นที่ว่างสวนสาธารณะ การบริการน้ำประปาบาดาล ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก และศูนย์ฝึกอาชีพแม่บ้าน

วิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

การจัดเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางภายในหมู่บ้านดังกล่าว จัดเก็บค่าใช้จ่ายในอัตราที่เท่ากันทุกครัวเรือน คือ จัดเก็บในอัตรา 120 บาท / หลัง / เดือน (เป็นค่าสาธารณูปโภค 100 บาท ค่าเก็บขยะ 20 บาท) โดยเก็บพร้อมกับค่าบริการน้ำประปาบาดาล ทำให้เก็บได้ครบตามจำนวนผู้อยู่อาศัย โดยนำไปใช้จ่ายเพื่อสาธารณูปโภคต่างๆ ต่อไปนี้

1. สวนหน้าโครงการ
2. สวนสาธารณะ
3. สนามเด็กเล่น
4. ถนนทางเท้า
5. ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง
6. ลอกท่อระบายน้ำ
7. จัดล้างบ่อบำบัดน้ำเสีย
8. ซ่อมแซมเครื่องบ่อบำบัดน้ำเสีย (สมจิตร์ สุนทรดี,สัมภาษณ์ 14 ตุลาคม 2545)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ที่ 4-5 แสดงที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรรที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านและ อบต.ร่วมบริหาร

แผนที่ที่ 4-6 แสดงผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านและอบต.ร่วมบริหาร

ภาพที่ 4-14 ทางเข้าหมู่บ้าน

ภาพที่ 4-15 บ่อบาดาล

ภาพที่ 4-16 สำนักงานคณะกรรมการ

ภาพที่ 4-17 ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก

ภาพที่ 4-18 ศูนย์ฝึกอาชีพแม่บ้าน

ภาพที่ 4-19 บ่อบำบัดน้ำเสีย

ภาพที่ 4-20 สวนสาธารณะ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4-1 สรุปรายละเอียดในแต่ละโครงการ ได้ดังนี้

	ผู้ประกอบการ	คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร	คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.)
1. เปิดดำเนินการ	พ.ศ. 2539	พ.ศ. 2537	พ.ศ. 2536
2. ขนาดที่ดินโครงการ	53-3-11 ไร่	40-1-73 ไร่	60-2-40 ไร่
3 . SALEABLE/NON SALEABLE.	61:39	62:38	61:39
4. จำนวนหน่วย	493 ยูนิต ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 261 หน่วย 2.5 ชั้น 199 หน่วย 3 ชั้น 33 หน่วย	468 ยูนิต ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 468 หน่วย	843 ยูนิต ทาวน์เฮ้าส์ ชั้นเดียว 531 หน่วย 2 ชั้น 290 หน่วย อาคารพาณิชย์ 21 หน่วย
5. จำนวนผู้เข้าอยู่	400 (81.14%)	300 (64.10 %)	700 (83.30 %)
6. การจัดเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง 6.1 อัตรา	-ทาวน์เฮ้าส์แปลงมาตรฐาน 200 บ./เดือน (10 บาท/ ตรว.) -ทาวน์เฮ้าส์ห้องริม 280 บ./เดือน (10 บาท / ตรว.)	200 บ./ เดือน	120 บ./ เดือน (ค่าสาธารณูปโภค100 บ.) (ค่าเก็บขยะ 20 บ.) หมายเหตุ ราคาที่ต่างกันนี้มีผลต่อความพึงพอใจ
6.2 วิธีการจัดเก็บ	เก็บเป็นรายเดือน	เก็บเป็นรายเดือน	เก็บเป็นรายเดือน
6.3 เงินกองทุน	-	800,000.-	600,000.-
7. ค่าใช้จ่าย / เดือน 7.1 รวม	153,830 บาท	68,333 บาท	103,950 บาท
ต่อหน่วย	312 บาท	146 บาท	123 บาท
8. รายรับ / เดือน	รวม 71,200 บาท ขาดทุน 82,630 บาท	67,950 บาท ขาดทุน 383 บาท	135,200 บาท กำไร 31,250 บาท
ต่อหน่วย	144 บาท	145 บาท	160 บาท

จากตารางที่ 4-1 แสดงรายละเอียดของแต่ละหมู่บ้าน ในเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายและรายรับ ในเรื่องการจัดเก็บโดยผู้ประกอบการ จัดเก็บล่วงหน้า 3 ปี แต่เมื่อครบกำหนดแล้วก็เก็บเป็นรายเดือน แต่ไม่สามารถจัดเก็บได้ เนื่องจากเป็นโครงการที่ต่อเนื่องกับโครงการเก่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการเก่าไม่จ่ายค่าส่วนกลาง เป็นผลทำให้ในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ ไม่มาจ่ายด้วย จึงทำให้มีรายรับอยู่ที่ 71,200 บาท ในขณะที่รายจ่ายอยู่ที่ 153,830 บาท จึงเป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการที่ต้องมาสมทบให้ ในขณะที่หมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งมีเงินกองทุนอยู่ด้วยจำนวน 800,000 บาท รายรับและรายจ่ายใกล้เคียงกัน และสามารถเก็บได้เต็มจำนวน ซึ่งเป็นเพราะหมู่บ้านนี้ ใช้วิธีการจัดเก็บโดยมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยเป็นผู้จัดเก็บ โดยเฉพาะหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านที่มี อบต.ร่วมบริหาร ซึ่งมีกองทุนอยู่ 600,000 บาท สามารถจัดเก็บได้เต็มจำนวนและมีกำไรเนื่องจากมีส่วนราชการเข้ามาช่วยดูแล จึงมีข้อสรุปได้ว่า ในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายนั้น หากมีเงินกองทุนและมีส่วนราชการท้องถิ่นคอยสนับสนุนในงบประมาณที่จำเป็นต่าง ๆ และคนในชุมชนดูแลในเรื่องสังคมและศิลปวัฒนธรรม จะเป็นผลทำให้ชุมชนมีการจัดเก็บที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ในเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางนั้น จากการศึกษาพบว่า ในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายฯ ให้ได้ประสิทธิภาพมากขึ้นนั้น ต้องจัดเจ้าหน้าที่ที่ดูแลโดยตรง เพราะจะถือเป็นหน้าที่ เช่น หมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านใช้ รปภ. เก็บและมีค่าจ้างให้หลังละ 10 บาท จึงทำให้เก็บได้ครบ อย่างเช่นหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ ที่ดำเนินการอยู่ในขณะนี้ คือให้พนักงานใดก็ได้รับรายการเรื่องนี้ ไม่มีเจ้าหน้าที่ดูแลเรื่องนี้โดยตรง ทำให้การเก็บไม่เกิดขึ้น และอีกประการหนึ่งในเรื่องของสภาพบังคับ เช่น ของหมู่บ้านบริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านที่มี อบต. ร่วมบริหาร เรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายให้มีสภาพบังคับรวมกับค่าน้ำ ก็ถือเป็นอีกแนวทางหนึ่งที่สามารถนำไปใช้ได้

ตารางที่ 4 - 2 ตารางแสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและพื้นที่ขายของโครงการที่ทำการศึกษา

การแบ่งพื้นที่ในโครงการจัดสรร	ผู้ประกอบการ	ร้อยละ	คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร	ร้อยละ	คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.)	ร้อยละ
พื้นที่รวมทั้งโครงการ	21,832.6 ตรว.		16,173 ตรว.		24,240	
พื้นที่สาธารณูปโภค	8,411.7 ตรว.	38.52	6,070.8 ตรว.	37.54	9,341	38.54
พื้นที่ขาย	13,420.9 ตรว.	61.48	10,102.2 ตรว.	62.46	14,899	61.46

ตารางที่ 4-3 ตารางแสดงสัดส่วนการเก็บค่าสาธารณูปโภคของโครงการที่ทำการศึกษา

จำนวนผู้อยู่อาศัย	ความสามารถในการจัดเก็บ		
	ผู้ประกอบการ	คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร	คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร (อบต.)
จำนวนบ้านในโครงการทั้งหมด	493 หลัง	468 หลัง	843 หลัง
เข้าอยู่ จำนวนบ้านที่มีผู้เข้าอยู่	400 หลัง	300 หลัง	700 หลัง
ความสามารถในการจัดเก็บค่าสาธารณูปโภค	200 หลัง	300 หลัง	700 หลัง

จากตารางที่ 4-3 แสดงสัดส่วนการเก็บค่าสาธารณูปโภคของโครงการพอจะสรุปได้ว่า

หมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ การจัดเก็บสาธารณูปโภคในหมู่บ้าน ได้เรียกเก็บค่าดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะล่วงหน้า 3 ปี ในช่วงโอนกรรมสิทธิ์ แต่หลังจากครบกำหนด 3 ปี ผู้อยู่อาศัยไม่ยินยอมชำระค่าสาธารณูปโภค เนื่องจากโครงการเดิมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนโครงการนี้ไม่ชำระค่าสาธารณูปโภค ผู้อยู่อาศัยในโครงการนี้จึงไม่ยินยอมจ่ายค่าดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะหลังจากครบ 3 ปี ไปแล้ว

หมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน การจัดเก็บสาธารณูปโภคในหมู่บ้านดำเนินการโดยจ้างเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยเก็บสามารถเก็บได้ครบตามจำนวนผู้อยู่อาศัย

หมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านและอบต. ร่วมบริหาร การจัดเก็บสาธารณูปโภคในหมู่บ้านดำเนินการโดยเก็บพร้อมค่าน้ำบาดาล บางหลังมีเงินไม่พร้อมขอทยอยจ่ายจึงจัดเก็บได้ครบตามจำนวนผู้อยู่อาศัย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4 – 4 แสดงค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคของโครงการที่ทำการศึกษา

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	รูปแบบการบริหารสาธารณูปโภคและสัดส่วนในการจัดเก็บ					
	ผู้ประกอบการ	สัดส่วน (%)	คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร	สัดส่วน (%)	คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.)	สัดส่วน (%)
1. ค่ารักษาความปลอดภัย	73,830.00	47.99	34,200.00	50.05	28,000.00	26.94
2. ค่าไฟฟ้า	30,000.00	19.50	5,714.00	8.36	50,000.00	48.10
3. ค่าเก็บขยะ	10,000.00	6.50	2,500.00	3.66	10,000.00	9.62
4. ค่าคนกวาดถนน	20,000.00	13.00				
5. ค่าดูแลสวน	7,000.00	4.55				
6. ค่าสายตรวจ	3,000.00	1.95				
7. ค่าเช่าสำนักงาน			3,000.00	4.39		
8. ค่าจ้างเก็บค่าส่วนกลาง			3,000.00	4.39	5,900.00	5.68
9. ค่าโทรศัพท์			321	0.47	400	0.38
10.ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	10,000.00	6.51	19,598.00	28.68	9,650.00	9.28
รวม	153,830	100.00	68,333.00	100.00	103,950.00	100.00

จากตารางที่ 4-4 การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของแต่ละหมู่บ้าน ดำเนินการจัดเก็บโดยแบ่งเป็นสัดส่วนของค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ดังต่อไปนี้

หมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ

- สัดส่วนในการรักษาความปลอดภัยมีมากที่สุด เนื่องจากการวางแผนดำเนินโครงการได้คำนึงถึงความปลอดภัยในที่อยู่อาศัยเป็นอันดับแรก และเป็นสิ่งที่ต้องดูแลตรวจตราตลอด 24 ชั่วโมง สัดส่วนของค่าไฟฟ้า เนื่องจากต้องจัดให้มีตามระเบียบของการไฟฟ้า (ตามขนาดของแต่ละโครงการ) และโครงการมีค่าใช้จ่ายไฟฟ้าในระบบบ่อบำบัดน้ำเสีย
- สัดส่วนของการจัดเก็บขยะ เนื่องจากเป็นข้อกำหนดจัดสรรในการจัดเก็บขยะให้ถูกสุขลักษณะ การจัดเก็บสัดส่วนมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับข้อกำหนดขององค์การบริหารส่วนตำบลในท้องถิ่นนั้นๆ
- สัดส่วนของคนกวาดถนน เพื่อความสะอาดและน่าอยู่ของหมู่บ้าน ค่าดูแลสวนสาธารณะเป็นไปตามข้อกำหนดจัดสรรที่กำหนดให้มีพื้นที่สีเขียว 5% ของพื้นที่ขาย
- สัดส่วนของค่าสายตรวจเป็นความปลอดภัยกับผู้อาศัยมากขึ้น

หมู่บ้านที่บริหารโดย คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

- สัดส่วนในการรักษาความปลอดภัยมีมากที่สุด แต่ค่าใช้จ่ายน้อยลง เนื่องจากคณะกรรมการหมู่บ้านเมื่อรับมอบการบริหารจากโครงการแล้ว พยายามลดค่าใช้จ่ายลง โดยขอความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยในการสอดส่องดูแล
- สัดส่วนของค่าไฟฟ้า เนื่องจากหมู่บ้านนี้มีเฉพาะค่าไฟฟ้าทางสาธารณะ จึงเป็นสัดส่วนที่ไม่มาก
- สัดส่วนของการจัดเก็บขยะ เนื่องจาก อบต.คูคต ขอจัดเก็บในอัตราเดือนละ 2,500 บาท สัดส่วนค่าเช่า สำนักงาน เนื่องจากไม่มีที่ทำการสำนักกรรมการ จึงต้องเช่าจากผู้อยู่อาศัยที่ซื้อไว้แล้วแต่ยังไม่เข้าอยู่
- สัดส่วนการจัดเก็บค่าส่วนกลาง ได้ดำเนินการให้พนักงานรักษาความปลอดภัยเป็นผู้จัดเก็บ จึงต้องมีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เพิ่ม
- สัดส่วนค่าโทรศัพท์ที่ใช้ติดต่อประสานงานกับส่วนราชการ สัดส่วนค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เช่น ค่าซ่อมจักรยานของพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าเปลี่ยนหลอดไฟ

หมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.)

- สัดส่วนค่ารักษาความปลอดภัยเป็นสัดส่วนที่มากเป็นอันดับ 2 และไม่เท่ากับสองหมู่บ้านแรก เนื่องจากผู้อยู่อาศัย คณะกรรมการหมู่บ้านและทางราชการร่วมมือในการรักษาความปลอดภัยตลอดเวลา
- สัดส่วนค่าไฟฟ้าเป็นจำนวนมากเป็นอันดับแรก เนื่องจากหมู่บ้านยังใช้น้ำบาดาล และมีบ่อบำบัดน้ำเสีย จำนวน 4 บ่อ รวมค่าไฟทางสาธารณะจึงทำให้มีสัดส่วนมากที่สุด สัดส่วนในการจัดเก็บขยะ เป็นระเบียบของ อบต.ลำไทร
- สัดส่วนของค่าจ้างการจัดเก็บค่าส่วนกลางเป็นข้อตกลงของคณะกรรมการหมู่บ้านที่กำหนดให้มีค่าใช้จ่ายส่วนนี้
- สัดส่วนค่าโทรศัพท์ เนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายที่จัดไว้เพื่อประสานงานกับฝ่ายต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ
- สัดส่วนของค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดเป็นค่าใช้จ่ายที่จัดไว้ตั้งแต่การจัดตั้งคณะกรรมการ

ตารางที่ 4-5 แสดงรายรับค่าส่วนกลางเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคของโครงการที่ทำการศึกษา

รายการรับ	ผู้ประกอบการ	คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร	คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและอบต.
1. ค่าส่วนกลางและค่าขยะ	71,200.00	60,000.00	84,600.00
2. ค่าเช่าสำนักงาน		800.00	
3. ค่าไฟและค่าขยะร้านค้า		6,900.00	4,000.00
4. ค่าโทรศัพท์หยอดเหรียญ		250.00	
5. ค่าน้ำ			46,600.00
รวม	**71,200.00**	**67,950.00**	**135,200.00**

จากตารางที่ 4-5 แสดงรายรับที่ได้จากการเก็บค่าส่วนกลางเพื่อการดูแลสาธารณูปโภค จะเห็นว่า หมู่บ้านจัดสรรที่บริหารโดยผู้ประกอบการจะมีรายรับ 2 รายการเท่านั้นเนื่องจากไม่ได้ให้เช่าสำนักงาน ไม่ได้ให้ผู้ค้าเร่เช่าที่ขายของ และไม่ได้ตั้งโทรศัพท์หยอดเหรียญไว้บริการลูกบ้านและโครงการมีน้ำประปาใช้แล้ว จึงไม่มีรายรับค่าน้ำ หมู่บ้านจัดสรรที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรมีรายรับค่าส่วนกลางและค่าขยะ และในขณะเดียวกันได้แบ่งสำนักกรรมการหมู่บ้านให้ผู้อื่นเช่า และมีพื้นที่ด้านหน้าโครงการให้ผู้ค้าเร่มาขายของ ทุกวันพุธ วันศุกร์ วันอาทิตย์ จึงมี

รายรับจากค่าเช่าที่และค่าเก็บขยะ รวมทั้งตรงบริเวณป้อมยาม ได้จัดตั้งโทรศัพท์หยอดเหรียญ ไว้บริการผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน จึงได้รายรับเพิ่มขึ้น และหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและ อบต.ร่วมบริหาร มีรายรับจากค่าส่วนกลางและค่าขยะเป็นจำนวนมาก เนื่องจากคณะกรรมการได้พยายามขอความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง โดยผู้อยู่อาศัยบางรายที่ค้างชำระสามารถผ่อนชำระได้ จึงทำให้เก็บได้จำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีรายได้จากค่าเช่าพื้นที่จำหน่ายสินค้าด้านหน้าหมู่บ้าน และเนื่องจากหมู่บ้านนี้ยังใช้น้ำบาดาล จึงมีรายรับจากการเก็บค่าน้ำ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

ผลการศึกษาเรื่องความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยแบบสำรวจ (Survey Research)โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการดำเนินการให้บริการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในหมู่บ้านจัดสรร ในแต่ละแนวทาง เพื่อศึกษาทัศนคติในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะและเพื่อศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ตาม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

การดำเนินการวิจัยได้คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรที่มีการจัดการดูแลสาธารณูปโภคในโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 3 รูปแบบ คือ ผู้ประกอบการ คณะกรรมการหมู่บ้าน และคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีองค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) ร่วมบริหาร จำนวน 327 ตัวอย่าง ผลที่ได้จากการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้นำเสนอเป็นข้อมูลแสดงจำนวนร้อยละในรูปของตาราง โดยแบ่งผลการศึกษาออกเป็น 4 ส่วน ประกอบด้วย

1. ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม
2. ความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
3. ความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการสาธารณูปโภคและการให้บริการ
4. ข้อเสนอแนะและความคิดเห็นอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการสาธารณูปโภคและการให้บริการ

5.1 ข้อมูลทั่วไป

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5-1. แสดงจำนวนสมาชิกในครัวเรือน จำแนกตามหมู่บ้าน

จำนวนสมาชิก	ผู้ประกอบการ		คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร		คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร (อบต.)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1 คน	9	10.11	1	1.18	2	1.33
2 คน	21	23.60	10	11.76	24	16.00
3 คน	25	28.09	21	24.71	44	29.33
4 คน	21	23.60	27	31.76	39	26.00
5 คน	7	7.87	18	21.18	18	12.00
6 คน	5	5.62	7	8.24	10	6.67
7 คน	0	0.00	0	0.00	3	2.00
8 คน	1	1.12	1	1.18	10	6.67
รวม	**89**	**100.00**	**85**	**100.00**	**150**	**100.00**
ค่าเฉลี่ย = 3.69	**3.17**		**3.98**		**3.93**	

5.1.1 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน

จากตารางที่ 5-1 พบว่าจำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 3 คน จำนวน 25 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 28.09 รองลงมามีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 2 คน และ 4 คน ในอัตราส่วนที่เท่ากัน จำนวน 21 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 23.60

จำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 4 คน จำนวน 27 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 31.76 รองลงมา มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 3 คน จำนวน 21 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 24.71 และมีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 5 คน จำนวน 18 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 21.18

จำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) ส่วนใหญ่มีสมาชิกในครัวเรือน 3 คน จำนวน 44

ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 29.33 รองลงมา มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 4 คน จำนวน 39 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 26.00 และมีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 2 คน จำนวน 24 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 16.00

สรุปผลการวิจัยในด้านจำนวนสมาชิก ทั้ง 3 หมู่บ้าน มีจำนวนสมาชิก คือ หมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3.17 คน หมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3.98 คน และหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3.93 คน ซึ่งทั้ง 3 หมู่บ้าน มีจำนวนสมาชิกใกล้เคียงกัน

ตารางที่ 5-2 แสดงสถานภาพในครัวเรือน จำแนกตามหมู่บ้าน

สถานภาพในครัวเรือน	ผู้ประกอบการ		คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร		คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เป็นหัวหน้าครอบครัว	41	46.07	36	42.35	44	29.14
เป็นคู่สมรส	33	37.08	24	28.24	35	23.18
เป็นผู้พักอาศัย	14	15.73	21	24.71	70	46.36
อื่นๆ	1	1.12	4	4.71	2	1.32
รวม	89	100.00	85	100.00	151	100.00

5.1.2 สถานภาพในครัวเรือน

จากตารางที่ 5-2 พบว่า สถานภาพของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ ส่วนใหญ่เป็นหัวหน้าครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 46.07 รองลงมา คู่สมรส คิดเป็นร้อยละ 37.08 และเป็นผู้พักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 15.73

สถานภาพของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ส่วนใหญ่เป็นหัวหน้าครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 42.35 รองลงมา คู่สมรส คิดเป็นร้อยละ 28.24 และเป็นผู้พักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 24.71

สถานภาพของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) ส่วนใหญ่เป็นผู้พักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 46.36

หัวหน้าครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 29.14 และคู่สมรส คิดเป็นร้อยละ 23.18 ซึ่งผู้พักอาศัยดังกล่าวจะเป็นญาติพี่น้องของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน

สรุปผลการวิจัยในด้านสถานภาพในครัวเรือนในทั้ง 3 หมู่บ้าน หมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการผู้อยู่อาศัยมีสถานภาพเป็นหัวหน้าครอบครัว ร้อยละ 46.07 หมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารตำบล(อบต.)ร่วมบริหารผู้อยู่อาศัยมีสถานภาพเป็นหัวหน้าครอบครัวร้อยละ 42.35 แต่ในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหารผู้อยู่อาศัยมีสถานภาพเป็นผู้เช่า ร้อยละ 46.36 ซึ่งต่างจากหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการที่ไม่มีผู้เช่าเลย

ตารางที่ 5-3 แสดงรายได้ครอบครัวต่อเดือน จำแนกตามหมู่บ้าน

รายได้ครอบครัวต่อเดือน	**ผู้ประกอบการ**		**คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร**		**คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร (อบต.)**	
	จำนวน	**ร้อยละ**	**จำนวน**	**ร้อยละ**	**จำนวน**	**ร้อยละ**
น้อยกว่า 5,000 บาท	1	1.14	4	4.71	5	3.29
5,000 - 10,000 บาท	3	3.41	15	17.65	45	29.61
10,001 - 15,000 บาท	2	2.27	12	14.12	21	13.82
15,001 - 20,000 บาท	2	2.27	9	10.59	15	9.87
20,001 - 25,000 บาท	14	15.91	13	15.29	29	19.08
25,001 - 30,000 บาท	17	19.32	14	16.47	22	14.47
30,001 - 35,000 บาท	0	0.00	0	0.00	0	0.00
35,001 - 40,000 บาท	20	22.73	8	9.41	5	3.29
35,001 - 40,000 บาท	0	0.00	0	0.00	0	0.00
45,001 - 50,000 บาท	13	14.77	3	3.53	5	3.29
50,000 บาท ขึ้นไป	16	18.18	7	8.24	5	3.29
รวม	**88**	**100.00**	**85**	**100.00**	**152**	**100.00**
ค่าเฉลี่ย = 27,579.99	**39,034.37**	**-**	**24,412.19**	**-**	**19,293.20**	**-**

5.1.3 รายได้ครอบครัวต่อเดือน

จากตารางที่ 5-3 พบว่า รายได้ของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ รายได้ครอบครัวต่อเดือน 35,001- 40,000 คิดเป็นร้อยละ 22.73 รองลงมามีรายได้ครอบครัวต่อเดือน 25,001- 30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 19.32 และรายได้ครอบครัวต่อเดือน 50,000 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 18.18

รายได้ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรพบว่ารายได้ครอบครัวต่อครัวเรือ 5,000-10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 17.65รองลงมามีรายได้ครอบครัวต่อเดือน 25,001- 30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 16.47 และมีรายได้ครอบครัวต่อเดือน 20,001-25,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 15.29

รายได้ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) พบว่ารายได้ครอบครัวต่อเดือน 5,000-10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 29.61 รองลงมามีรายได้ครอบครัวต่อเดือน 20,001- 25,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 19.08 และมีรายได้ครอบครัวต่อเดือน 25,001-30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 14.47

สรุปผลการวิจัยในด้านรายได้เฉลี่ยของผู้อยู่อาศัยใน 3 หมู่บ้าน อยู่ที่ 27,579.99 บาท จากผลการวิจัยผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ มีรายได้เฉลี่ย 39,034.37 บาท ในขณะที่ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร มีรายได้เฉลี่ย 24,412.19 บาท และผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) มีรายได้เฉลี่ย 19,293.20 บาท ซึ่งผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการจะมีรายได้สูง ขณะที่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.)จะมีรายได้น้อย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5-4 แสดงขนาดเนื้อที่ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน จำแนกตามหมู่บ้าน

ประเภทที่อยู่ปัจจุบัน มีขนาดเนื้อที่ (ตารางวา)	ผู้ประกอบการ		คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร		คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
16	0	0.00	0	0.00	69	51.11
17	0	0.00	0	0.00	3	2.22
18	0	0.00	12	16.44	23	17.04
19	0	0.00	23	31.51	1	0.74
20	43	55.13	7	9.59	24	17.78
21	4	5.13	7	9.59	2	1.48
22	3	3.85	16	21.92	6	4.44
23	0	0.00	2	2.74	0	0.00
24	0	0.00	2	2.74	0	0.00
25	0	0.00	3	4.11	1	0.74
26	0	0.00	0	0.00	0	0.00
28	2	2.56	0	0.00	1	0.74
29	3	3.85	1	1.37	0	0.00
30	8	10.26	0	0.00	2	1.48
31	4	5.13	0	0.00	0	0.00
32	8	10.26	0	0.00	1	0.74
33	1	1.28	0	0.00	0	0.00
34	1	1.28	0	0.00	0	0.00
35	1	1.28	0	0.00	0	0.00
40	0	0.00	0	0.00	1	0.74
46	0	0.00	0	0.00	1	0.74
รวม	**78**	**100.00**	**73**	**100.00**	**135**	**100.00**
ค่าเฉลี่ย = 20.73	**24.03**		**20.41**		**18.31**	

5.1.4 ขนาดเนื้อที่ที่อยู่อาศัย

จากตารางที่ 5-4 พบว่า ขนาดเนื้อที่ ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่อยู่ทาวน์เฮ้าส์ ขนาดเนื้อที่ 20 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 55.13 รองลงมาทาวน์เฮ้าส์ขนาดเนื้อที่ 30 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 10.26 และทาวน์เฮ้าส์ ขนาดเนื้อที่ 32 ตารางวา คิดเป็น ร้อยละ 10.26

ขนาดเนื้อที่ ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่อยู่ทาวน์เฮ้าส์ ขนาดเนื้อที่ 19 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 31.51 รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ ขนาดเนื้อที่ 22 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 21.92 และทาวน์เฮ้าส์ ขนาดเนื้อที่ 18 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 16.44

ขนาดเนื้อที่ ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) ส่วนใหญ่อยู่ ทาวน์เฮ้าส์ ขนาดเนื้อที่ 16 ตารางวาคิดเป็นร้อยละ 51.11 รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ ขนาดเนื้อที่ 20 ตารางวาคิดเป็นร้อยละ 17.78 และทาวน์เฮ้าส์ ขนาดเนื้อที่ 18 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 17.04

สรุปผลการวิจัยขนาดเนื้อที่ที่อยู่อาศัยของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ ค่าเฉลี่ยเนื้อที่ที่อยู่อาศัย 24.03 ตารางวา ค่าเฉลี่ยขนาดเนื้อที่ที่อยู่อาศัยของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหาร คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร 20.41 ตารางวา ค่าเฉลี่ยขนาดเนื้อที่ที่อยู่อาศัยของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดย คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) 18.31 ตารางวา เมื่อหาค่าเฉลี่ยทั้ง 3 หมู่บ้านแล้วจะเท่ากับ 20.73 ตารางวา

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5-5 แสดงสถานภาพการถือครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน จำแนกตามหมู่บ้าน

สถานะการเป็นเจ้าของ	ผู้ประกอบการ		คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร		คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร (อบต.)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เจ้าของบ้านเอง	52	58.43	37	43.53	42	27.63
บ้านของสามี/ภรรยา	23	25.84	18	21.18	18	11.84
บ้านของพ่อ/แม่	6	6.74	7	8.24	7	4.61
บ้านของพี่/น้อง	8	8.99	10	11.76	5	3.29
ผู้เช่า	0	0.00	13	15.29	80	52.63
รวม	**89**	**100.00**	**85**	**100.00**	**152**	**100.00**

5.1.5 สถานะการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย

จากตารางที่ 5-5 พบว่าสถานะการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ของผู้ที่อยู่อาศัยที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ ส่วนใหญ่เจ้าเป็นของบ้าน คิดเป็นร้อยละ 58.43 รองลงมาบ้านของสามี/ภรรยา คิดเป็นร้อยละ 25.84 และบ้านของพี่/น้อง คิดเป็นร้อยละ 8.99

สถานะการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นเจ้าของบ้าน คิดเป็นร้อยละ 43.53 รองลงมาเป็นบ้านของสามี/ภรรยา คิดเป็นร้อยละ 21.18 และผู้เช่า คิดเป็นร้อยละ 15.29

สถานะการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) ส่วนใหญ่เป็นผู้เช่า คิดเป็นร้อยละ 52.63 รองลงมาเจ้าของบ้าน คิดเป็นร้อยละ 27.63 และบ้านของสามี/ภรรยา คิดเป็นร้อยละ 11.84

สรุปผลการวิจัยด้านสถานะการเป็นเจ้าของ ของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ เป็นเจ้าของร้อยละ 58.43 ไม่มีผู้เช่า สถานะการเป็นเจ้าของ ของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดย เป็นเจ้าของบ้านร้อยละ 43.53 มีผู้เช่าอยู่ ร้อยละ 15.29 สถานะการเป็นเจ้าของ ของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดย คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) มีผู้เช่า ร้อยละ 52.63 เป็นเจ้าของร้อยละ 27.63

5.2 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ตารางที่ 5-6 แสดงการรับรู้เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางในหมู่บ้าน จำแนกตามหมู่บ้าน

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	ผู้ประกอบการ				คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร				คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.).			
	รู้		ไม่รู้		รู้		ไม่รู้		รู้		ไม่รู้	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ค่ารักษาความปลอดภัย	76	85.39	13	14.61	82	96.47	3	3.53	98	64.05	55	35.95
ค่าไฟฟ้า	73	82.02	16	17.98	77	92.77	6	7.23	55	35.95	98	64.05
ค่าเก็บขยะ	79	88.76	10	11.24	77	91.67	7	8.33	119	77.78	34	22.22
ค่าคนกวาดถนน	69	78.41	19	21.59	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าดูแลสวน	57	64.77	31	35.23	-	-	-	-	53	34.64	100	65.36
ค่าสายตรวจตำรวจ	18	20.45	70	79.55	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่าสำนักงาน	-	-	-	-	66	82.50	14	17.50	-	-	-	-
ค่าจ้างเก็บค่าส่วนกลาง	-	-	-	-	73	89.02	9	10.98	49	32.24	103	67.76
ค่าโทรศัพท์ที่ใช้ในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	-	-	-	-	59	74.7	20	25.3	68	45.03	83	54.97
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เช่น ค่าซ่อมบ่อบำบัด ค่าซ่อมฝาบ่อพัก	29	32.58	60	67.42	62	75.61	20	24.39	66	43.42	86	56.58
ค่าลอกท่อระบายน้ำปีละครั้ง	17	19.10	72	80.90	64	78.05	18	21.95	69	45.10	84	54.90
รวม	418	58.96	291	41.04	560	85.24	97	14.76	577	47.3	643	52.70

หมายเหตุ- หมู่บ้านที่ไม่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางในเรื่องเหล่านี้

5.2.1 การรับรู้เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

จากตารางที่ 5-6 พบว่าการรับรู้เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ ส่วนใหญ่รู้ว่ามีค่าใช้จ่ายส่วนกลางในเรื่องของค่าเก็บขยะ คิดเป็นร้อยละ 88.76 รองลงมาค่ารักษาความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 85.39 และค่าไฟฟ้า คิดเป็นร้อยละ 82.02

การรับรู้เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ส่วนใหญ่รู้ว่ามีค่าใช้จ่ายส่วนกลางในเรื่องค่ารักษาความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 96.47 รองลงมาค่าไฟฟ้า คิดเป็นร้อยละ 92.77 ค่าเก็บขยะ คิดเป็นร้อยละ 91.67

การรับรู้เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) ส่วนใหญ่รู้ว่ามีค่าใช้จ่ายส่วนกลางในเรื่องค่าเก็บขยะ คิดเป็นร้อยละ 77.78 รองลงมาค่ารักษาความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 64.05 และค่าลอกท่อระบายน้ำปีละครั้ง คิดเป็นร้อยละ 45.10

สรุปผลวิจัยในด้านการรับรู้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้ว่าการรับรู้เกี่ยวกับเรื่องค่าใช้จ่ายส่วนกลางผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร รับรู้มากถึงร้อยละ 85.24 ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ และคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) รับรู้เพียงร้อยละ 58.96 และร้อยละ 47.30

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5-7 แสดงความเต็มใจการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่มีในหมู่บ้าน

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	ผู้ประกอบการ				คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร				คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.)			
	ยินดีจะจ่าย		ไม่ยินดีจะจ่าย		ยินดีจะจ่าย		ไม่ยินดีจะจ่าย		ยินดีจะจ่าย		ไม่ยินดีจะจ่าย	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. ค่ารักษาความปลอดภัย	88	98.88	1	1.12	81	97.59	2	2.41	146	96.69	5	3.31
2. ค่าไฟฟ้า	84	95.45	4	4.55	79	96.34	3	3.66	143	95.97	6	4.03
3. ค่าเก็บขยะ	89	100.00	0	0.00	82	98.80	1	1.20	143	95.33	7	4.67
4. ค่าคนกวาดถนน	77	90.59	8	9.41	-	-	-	-	-	-	-	-
5. ค่าดูแลสวน	68	79.07	18	20.93	-	-	-	-	77	52.38	70	47.62
6. ค่าสายตรวจตำรวจ	69	80.23	17	19.77	-	-	-	-	-	-	-	-
7. ค่าเช่าสำนักงาน	-	-	-	-	53	67.95	25	32.05	-	-	-	-
8. ค่าจ้างเก็บค่าส่วนกลาง	-	-	-	-	62	78.48	17	21.52	74	50.00	74	50.00
9. ค่าโทรศัพท์	-	-	-	-	52	67.53	25	32.47	92	63.45	53	36.55
10. ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เช่น ค่าซ่อมบ่อบำบัด,ค่าซ่อมฝาบ่อพัก	66	75.86	21	24.14	74	92.50	6	7.50	117	79.05	31	20.95
11. ค่าลอกท่อระบายน้ำปีละครั้ง	80	90.91	8	9.09	76	92.68	6	7.32	120	80.54	29	19.46
ค่าเฉลี่ย	**621**	**88.97**	**77**	**11.03**	**559**	**86.80**	**85**	**13.19**	**912**	**76.83**	**275**	**23.16**

5.2.2 ความเต็มใจจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

จากตารางที่ 5-7 พบว่าผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ มีความเต็มใจจ่ายที่จะจ่ายค่าส่วนกลางในเรื่อง ดังนี้ ค่าเก็บขยะ คิดเป็นร้อยละ100.00 ค่ารักษาความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 98.88 ค่าไฟฟ้า คิดเป็นร้อยละ 95.45 ค่าลอกท่อระบายน้ำปีละครั้ง คิดเป็นร้อยละ 90.91 ค่าคนกวาดถนน คิดเป็นร้อยละ 90.59

ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ส่วนใหญ่มีความ เต็มใจที่จะจ่ายค่าส่วนกลาง ดังนี้ ด้านค่าเก็บขยะ คิดเป็นร้อยละ 98.80 ค่ารักษาความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 97.59 ค่าไฟฟ้าคิดเป็นร้อยละ 96.34

ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) พบว่าส่วนใหญ่มีความเต็มใจที่จะจ่ายค่าส่วนกลาง ดังนี้ ค่ารักษาความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 96.69 ค่าเก็บขยะ คิดเป็นร้อยละ 95.97 ค่าไฟฟ้า คิดเป็นร้อยละ 95.33

ตารางที่ 5-8 แสดงความพึงพอใจสำหรับการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ

การดูแลสาธารณูปโภค	ระดับความพึงพอใจ										ค่าเฉลี่ย
	มากที่สุด		มาก		ปานกลาง		น้อย		น้อยที่สุด		
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
1.รักษาความปลอดภัย	27	30.34	22	24.72	38	42.70	1	1.12	1	1.12	3.82
2.ไฟฟ้า	15	17.44	28	32.56	37	43.02	4	4.65	2	2.33	3.58
3.เก็บขยะ	22	25.29	28	32.18	35	40.23	2	2.30	0	0.00	3.80
4.คนกวาดถนน	8	9.30	22	25.58	50	58.14	4	4.65	2	2.33	3.34
5.ดูแลสวน	4	4.60	15	17.24	47	54.02	13	14.94	8	9.20	2.93
6.สายตรวจตำรวจ	10	11.90	17	20.24	41	48.81	12	14.29	4	4.76	3.20
7.ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เช่น ค่าซ่อมบ่อบำบัด, ค่าซ่อมฝาบ่อพัก	4	4.65	25	29.07	41	47.67	14	16.28	2	2.33	3.17
8.ลอกท่อระบายน้ำ	12	13.79	29	33.33	33	37.93	7	8.05	6	6.90	3.39
ค่าเฉลี่ย											3.40

5.2.3 ความพึงพอใจสำหรับการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่บริหารโดยผู้ประกอบการ

จากตารางที่ 5-8 พบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ มีความพึงพอใจสำหรับการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางในระดับ 3.40 มีรายการที่มากกว่าเกณฑ์ 3 รายการได้แก่ ค่ารักษาความปลอดภัย 3.82 ค่าไฟฟ้า 3.58 ค่าจัดเก็บขยะ 3.80 รายการที่ต่ำกว่าเกณฑ์ ค่าลอกท่อระบายน้ำ 3.39 ค่าคนกวาดถนน 3.34 ค่าสายตรวจตำรวจ 3.20 ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด 3.17 ค่าดูแลสวน 2.93

สรุปผลด้านความพึงพอใจสำหรับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ มีความพึงพอใจในระดับ 3.40

ตารางที่ 5-9 แสดงความพอใจสำหรับการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย ในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

การดูแลสาธารณูปโภค	ระดับความพึงพอใจ										ค่าเฉลี่ย
	มากที่สุด		มาก		ปานกลาง		น้อย		น้อยที่สุด		
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
1. รักษาความปลอภัย	36	43.37	25	30.12	18	21.69	2	2.41	2	2.41	4.09
2. ไฟฟ้า	16	20.51	29	37.18	26	33.33	4	5.13	3	3.85	3.65
3. เก็บขยะ	27	32.93	27	32.93	23	28.05	3	3.66	2	2.44	3.90
4. ค่าเช่าสำนักงาน	3	3.90	11	14.29	33	42.86	19	24.68	11	14.29	2.68
5. ค่าจ้างเก็บค่า ส่วนกลาง	7	8.97	17	21.79	31	39.74	12	15.38	11	14.10	2.96
6. ค่าโทรศัพท์	6	7.89	8	10.53	31	40.79	15	19.74	16	21.05	2.64
7. ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เช่น ค่าซ่อมบ่อบำบัด, ค่าซ่อมฝาบ่อพัก	11	14.10	28	35.90	26	33.33	8	10.26	5	6.41	3.41
8. ลอกท่อระบายน้ำปีละครั้ง	17	21.25	33	41.25	22	27.50	4	5.00	4	5.00	3.68
ค่าเฉลี่ย											3.38

5.2.4 ความพอใจสำหรับการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

จากตารางที่ 5-9 พบว่า ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร มีความพึงพอใจสำหรับการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางในระดับ 3.8 มีรายการที่มากกว่าเกณฑ์ 5 รายการ ได้แก่ ค่ารักษาความปลอดภัย 4.09 ค่าเก็บขยะ 3.90 ค่าลอกท่อระบายน้ำ 3.68 ค่าไฟฟ้า 3.65 ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด 3.41 รายการที่ต่ำกว่าเกณฑ์ 3 รายใน ได้แก่ ค่าจ้างเก็บค่าส่วนกลาง 2.96 ค่าเช่าสำนักงาน 2.68 ค่าโทรศัพท์ 2.64

สรุปผลวิจัยได้ว่า ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร มีความพึงพอใจในการจ่ายค่าส่วนกลางต่าง ๆ ใน ระดับ 3.38

ตารางที่ 5-10 แสดงความพอใจสำหรับการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.)

การดูแลสาธารณูปโภค	ระดับความพึงพอใจ										ค่าเฉลี่ย
	มากที่สุด		มาก		ปานกลาง		น้อย		น้อยที่สุด		
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
1.รักษาความปลอดภัย	31	20.67	40	26.67	74	49.33	3	2.00	2	1.33	3.63
2.ไฟฟ้า	41	27.52	35	23.49	64	42.95	8	5.37	1	0.67	3.72
3.เก็บขยะ	37	24.83	31	20.81	66	44.30	13	8.72	2	1.34	3.59
4.ดูแลสวน	8	5.41	21	14.19	69	46.62	33	22.30	17	11.49	2.49
5.ค่าจ้างเก็บค่าส่วนกลาง	7	4.70	22	14.77	67	44.97	28	18.79	25	16.78	2.72
6.ค่าโทรศัพท์	9	6.21	37	25.52	53	36.55	19	13.10	27	18.62	2.87
7.ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เช่น ค่าซ่อมบ่อบำบัด,ค่าซ่อมฝาบ่อพัก	23	15.44	29	19.46	67	44.97	22	14.77	8	5.37	3.24
8.ลอกท่อระบายน้ำปีละครั้ง	18	12.08	39	26.17	63	42.28	20	13.42	9	6.04	3.24
ค่าเฉลี่ย											3.19

5.2.5 ความพอใจสำหรับการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.)

จากตารางที่ 5-10 พบว่าผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร (อบต.) มีความพึงพอใจสำหรับการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ในระดับ 3.19 มีรายการที่มากกว่าเกณฑ์ 5 รายการ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า 3.72 ค่ารักษาความปลอดภัย 3.63 ค่าเก็บขยะ 3.59 ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดและ ค่าลอกท่อระบายน้ำ 3.24 รายการที่ต่ำกว่าเกณฑ์ 3 รายการ ได้แก่ ค่าโทรศัพท์ 2.87 ค่าจ้างเก็บค่าส่วนกลาง 2.72 ค่าดูแลสวน 2.49

สรุปผลการวิจัยผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) มีความพึงพอใจ ในระดับ 3.19

ตารางที่ 5-11 แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการเก็บค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	ผู้ประกอบการ		คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร		คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.)		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เหมาะสม	52	65.82	62	79.49	88	59.46	202	66.23
ไม่เหมาะสม	27	34.18	16	20.51	60	40.54	103	33.77
รวม	**79**	**100.00**	**78**	**100.00**	**148**	**100.00**	**305**	**100.00**

5.2.6 แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

จากตารางที่ 5-11 พบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ พบว่าส่วนใหญ่เห็นว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลางอัตราที่เหมาะสมแล้ว คิดเป็นร้อยละ 65.82 และเห็นว่าเป็นอัตราที่ไม่เหมาะสม คิดเป็นร้อยละ 34.18

ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร พบว่าส่วนใหญ่เห็นว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นอัตราที่เหมาะสมแล้ว คิดเป็นร้อยละ 79.49 และเห็นว่าเป็นอัตราที่ไม่เหมาะสม คิดเป็นร้อยละ 20.51

ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) พบว่าส่วนใหญ่เห็นว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นอัตราที่เหมาะสมแล้ว คิดเป็นร้อยละ 59.46 และเห็นว่าเป็นอัตราที่ไม่เหมาะสม คิดเป็นร้อยละ 40.54

จากการศึกษาพบว่าในส่วนด้านความคิดเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมในการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของหมู่บ้านทั้ง 3 รูปแบบ ส่วนใหญ่เห็นว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นอัตราที่เหมาะสมแล้ว คิดเป็นร้อยละ 66.23 และเห็นว่าเป็นอัตราที่ไม่เหมาะสม คิดเป็นร้อยละ 33.77

สรุปผลวิจัยผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดย ผู้ประกอบการ เห็นว่าเหมาะสมร้อยละ 65.82 ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดย คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ร้อยละ 79.49 ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดย คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) เห็นว่าเหมาะสมเพียง 59.40

ตารางที่ 5-12 แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในกรณีที่เหมาะสม

กรณีที่ไม่เหมาะสม	ผู้ประกอบการ		คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร		คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
คุ้มค่ากับการดูแล	12	27.91	34	68.00	25	36.76
การจัดเก็บไม่แพงมาก	29	67.44	16	32.00	43	63.24
อื่น ๆ เช่น ให้การบริการที่ดี	2	4.65	0	0.00	0	0.00
รวม	**43**	**100.00**	**50**	**100.00**	**68**	**100.00**

5.2.7 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในกรณีที่เหมาะสม

จากตารางที่ 5-12 พบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ ที่เห็นว่าการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางมีความเหมาะสม เพราะส่วนใหญ่เห็นว่า การจัดเก็บไม่แพงมาก คิดเป็นร้อยละ 67.44 รองลงมาคุ้มค่ากับการดูแล คิดเป็นร้อยละ 27.91 และอื่นๆ เช่น ให้การบริการที่ดี คิดเป็นร้อยละ 4.65

ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ที่เห็นว่าการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางมีความเหมาะสม เพราะส่วนใหญ่เห็นว่าคุ้มค่ากับการดูแล คิดเป็นร้อยละ 68.00 รองลงมาการจัดเก็บไม่แพงมาก คิดเป็นร้อยละ 32.00

ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) ก็เห็นว่าการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางมีความเหมาะสม เพราะส่วนใหญ่เห็นว่า การจัดเก็บไม่แพงมาก คิดเป็นร้อยละ 63.24 รองลงมาคุ้มค่ากับการดูแล คิดเป็นร้อยละ 36.76

สรุปผลวิจัยในกรณีที่เหมาะสม ผู้ประกอบการ จัดเก็บไม่แพงมาก 67.44 คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร คุ้มค่ากับการดูแล ร้อยละ 68.00 คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) ร้อยละ 63.24

ตารางที่ 5-13 แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในกรณีที่ไม่เหมาะสม

กรณีที่ไม่เหมาะสม	ผู้ประกอบการ		คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร		คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
บริหารไม่ดี	13	61.90	3	20.00	23	41.82
การจัดเก็บแพงเกินไป	5	23.81	12	80.00	31	56.36
อื่น ๆ	3	14.29	0	0.00	1	1.82
รวม	**21**	**100.00**	**15**	**100.00**	**55**	**100.00**

5.2.8 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในกรณีไม่เหมาะสม

จากตารางที่ 5-13 พบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ ส่วนใหญ่เห็นว่า บริหารไม่ดี คิดเป็นร้อยละ 61.90 รองลงมาการเก็บแพงเกินไป คิดเป็นร้อยละ 23.81 และอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 14.29

ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ที่เห็นว่าการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่มีความเหมาะสม เพราะส่วนใหญ่เห็นว่าการจัดเก็บแพงเกินไป คิดเป็นร้อยละ 80.00 รองลงมาบริหารไม่ดี คิดเป็นร้อยละ 20.00

ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) ที่เห็นว่าการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่มีความเหมาะสม เพราะส่วนใหญ่เห็นว่า การจัดเก็บแพงเกินไป คิดเป็นร้อยละ 56.36 และเห็นว่าบริหารไม่ดี คิดเป็นร้อยละ 41.82 และอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 1.82

สรุปผลวิจัยผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ ผู้ที่ให้ความเห็นว่าค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บไม่เหมาะสม โดยพบว่าสาเหตุจากร้อยละ 61.9 บริหารไม่ดี

5.3 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการสาธารณูปโภคและการให้บริการ

ตารางที่ 5-14 ระดับความพึงพอใจโดยรวมเปรียบเทียบระหว่างการดูแล 3 รูปแบบ

ผู้ดูแลสาธารณูปโภคและการให้บริการ	ระดับความพึงพอใจ										ค่าเฉลี่ย
	มากที่สุด		มาก		ปานกลาง		น้อย		น้อยที่สุด		
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
เจ้าของโครงการ	18	21.95	13	15.85	40	48.78	11	13.41	0	0.00	3.43
คณะกรรมการหมู่บ้าน	27	32.14	26	30.95	26	30.95	4	4.76	1	1.19	3.88
คณะกรรมการหมู่บ้านและอบต.ร่วมบริหาร	32	22.07	41.00	28.28	63	43.45	7	4.83	2	1.38	3.61

5.3.1 ความพึงพอใจในการดูแลสาธารณูปโภคและการให้บริการ

จากตารางที่ 5-14 พบว่า ความพึงพอใจในการดูแลสาธารณูปโภคและการให้บริการในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในการดูแลของเจ้าของผู้ประกอบการอยู่ในระดับมาก คิดเป็นระดับความพึงพอใจ 3.43

ความพึงพอใจในการดูแลสาธารณูปโภคและการให้บริการในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในการดูแลของคณะกรรมการหมู่บ้านอยู่ในระดับมาก คิดเป็นระดับความพึงพอใจ 3.88

ความพึงพอใจในการดูแลสาธารณูปโภคและการให้บริการในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) ผู้อยู่อาศัยมีความพึง พอใจในการดูแลของคณะกรรมการหมู่บ้านและ อบต.ร่วมบริหารอยู่ในระดับมาก คิดเห็นระดับความพึงพอใจ 3.61

สรุปผลวิจัยเมื่อนำมาหาค่าเฉลี่ยจะใกล้เคียงกัน คือ 3.43 , 3.88,3.61 แต่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ก็เป็นที่พึงพอใจมากกว่า ผู้ประกอบการ และ คณะกรรมการที่มีอบต.ร่วมบริหาร

ตารางที่ 5-15 แสดงการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางและการให้บริการของบุคคลที่เกี่ยวข้องในหมู่บ้าน และระดับความพึงพอใจในการดูแลสาธารณูปโภคและการให้บริการของผู้อยู่อาศัยหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ

รายการสาธารณูปโภค	ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยเรื่อง การดูแลเอาใจใส่ของผู้เกี่ยวข้อง				ระดับความพึงพอใจ					
	3	2	1		5	4	3	2	1	
	สม่ำเสมอ	ปานกลาง	น้อย	ค่าเฉลี่ย	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ค่าเฉลี่ย
1. ไฟฟ้า-ไฟทางเดินแสงสว่างในหมู่บ้าน	52 62.65%	28 33.73%	3 3.61%	2.59	1 1.43%	5 7.14%	27 38.57%	31 44.29%	6 8.57%	2.34
2. บ่อบำบัด	22 30.56%	42 58.33%	8 11.11%	2.19	4 6.15%	7 10.77%	33 50.77%	13 20.00%	8 12.31%	2.47
3. การดูแลพื้นที่ว่างหรือพื้นที่สาธารณะ	15 19.74%	45 59.21%	16 21.05%	1.98	4 5.80%	14 20.29%	43 62.32%	5 7.25%	3 4.35%	3.16
4. ถนนและทางเท้าในหมู่บ้าน	14 19.18%	45 61.64%	14 19.18%	2.00	3 4.23%	13 18.31%	34 47.89%	17 23.94%	4 5.63%	2.91
5.การรักษาความปลอดภัย	46 59.74%	28 36.36%	3 3.90%	2.55	3 4.23%	2 2.82%	23 32.39%	31 43.66%	12 16.90%	2.33
6. การรักษาความสะอาดการเก็บขยะ	34 43.04%	37 46.84%	8 10.13%	2.32	3 4.05%	7 9.46%	36 48.65%	21 28.38%	7 9.46	2.70
7. สนามเด็กเล่นหรือสวนสาธารณะ	18 22.78%	38 48.10%	23 29.11%	1.93	13 18.31%	16 22.54%	30 42.25%	9 12.68%	3 4.23%	3.38
ค่าเฉลี่ย				2.22						2.75

5.3.2 การดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางและการให้บริการ และระดับความพึงพอใจในการดูแลของผู้ประกอบการ

จากตารางที่ 5-15 พบว่าผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ การดูแลเอาใจใส่ของผู้ที่เกี่ยวข้องอยู่ในระดับค่าเฉลี่ย 2.22 มีรายการที่มากกว่าเกณฑ์ 3 รายการ ได้แก่ รายการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางและการให้บริการ และระดับความพึงพอใจในการการไฟฟ้า-ไฟทางเดิน-แสงสว่างใน 2.59 รายการความปลอดภัยคิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.55 และรายการรักษาความสะอาด การเก็บขยะ 2.32 มีรายการที่ต่ำกว่าเกณฑ์ 3 รายการ ได้แก่ รายการบ่อบำบัดน้ำเสีย คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.19 รายการดูแลพื้นที่ว่างหรือพื้นที่สาธารณะ คิดเป็นค่าเฉลี่ย 1.98 รายการสนามเด็กเล่นหรือสวนสาธารณะ คิดเป็นค่าเฉลี่ย 1.93

การดูแลเอาใจใส่ของผู้ที่เกี่ยวข้องในระดับ 2.75 รายการที่มากกว่าเกณฑ์ มี 3 รายการ ได้แก่ รายการสนามเด็กเล่นหรือสวนสาธารณะ คิดเป็นค่าเฉลี่ย 3.38 รายการการดูแลพื้นที่ว่าง หรือพื้นที่สาธารณะ คิดเป็นค่าเฉลี่ย 3.16 รายการถนน และทางเท้าในหมู่บ้าน คิดเป็นค่าเฉลี่ย 3.16 รายการที่ต่ำกว่าเกณฑ์ มี 4 รายการ ได้แก่ รายการการรักษาความสะอาดการเก็บขยะ คิดเป็น

ค่าเฉลี่ย 2.70 รายการบ่อบำบัด คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.47 รายการไฟฟ้า ไฟทางเดินแสงสว่าง ในหมู่บ้าน คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.35 และรายการรักษาความลอดภัย คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.33

ตารางที่ 5-16 แสดงการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางและการให้บริการของบุคคลที่เกี่ยวข้องในหมู่บ้านและระดับความพึงพอใจในการดูแลสาธารณูปโภคและการให้บริการของผู้อยู่อาศัยที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

รายการสาธารณูปโภค	การดูแลเอาใจใส่ของผู้เกี่ยวข้อง				ระดับความพึงพอใจ					
	สม่ำเสมอ	ปานกลาง	น้อย	ค่าเฉลี่ย	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ค่าเฉลี่ย
1. ไฟฟ้า-ไฟทางเดิน-แสงสว่างในหมู่บ้าน	18 20.69%	52 59.77%	17 19.54%	2.01	6 6.98%	16 18.60%	49 56.98%	15 17.44%	0 0.00%	2.97
2. บ่อบำบัด	9 10.84%	51 61.45%	23 27.71%	1.83	7 8.43%	18 21.69%	51 61.45%	6 7.23%	1 1.20%	3. 28
3. การดูแลพื้นที่ว่าง หรือพื้นที่สาธารณะ	6 6.98%	42 48.84%	38 44.19%	1.62	9 10.47%	27 31.40%	47 54.65%	3 3.49%	0 0.00%	3.48
4. ถนนและทางเท้าในหมู่บ้าน	15 17.86%	53 63.10%	16 19.05%	1.98	4 4.71%	15 17.65%	51 60.00%	11 12.94%	4 4.71%	3.04
5.การรักษาความปลอดภัย	22 25.58%	52 60.47%	12 13.95%	2.11	7 7.95%	9 10.23%	54 61.36%	17 19.32%	1 1.14%	3.04
6. การรักษาความสะอาดการเก็บขยะ	38 43.69%	42 48.28%	7 8.05%	2.35	2 2.30%	6 6.90%	46 52.87%	30 34.48%	3 3.45%	2.70
7. สนามเด็กเล่นหรือสวนสาธารณะ	3 3.49%	46 53.49%	37 43.02%	1.60	1 1.33%	23 30.67%	47 62.67%	4 5.33%	0 0.00%	3.28
ค่าเฉลี่ย				1.93						3.11

5.3.3 การดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางและการให้บริการ และระดับความพึงพอใจในการดูแลของผู้ประกอบการ

จากตารางที่ 5-16 พบว่าการดูแลเอาใจใส่ของผู้ที่เกี่ยวข้องในระดับ 1.93 มีรายการที่มากกว่าเกณฑ์ 4 รายการแก่ ได้แก่ การรักษาความสะอาด การเก็บขยะ คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.35 และมีการรักษาความปลอดภัย คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.11 ไฟฟ้า-ไฟทางเดิน แสงสว่างในหมู่บ้าน คิดเป็นค่าเฉลี่ย2.01 ถนนและทางเท้าในหมู่บ้าน คิดเป็นค่าเฉลี่ย 1.98 รายการที่ต่ำกว่าเกณฑ์ มี 3 รายการ ได้แก่ รายการบ่อบำบัด คิดเป็นค่าเฉลี่ย 1.83 รายการดูแลพื้นที่ว่างหรือพื้นที่สาธารณะ คิดเป็นค่าเฉลี่ย1.62 รายการสนามเด็กเล่นหรือสวนสาธารณะ คิดเป็นค่าเฉลี่ย 1.60

ระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย อยู่ในระดับ 3.11 มีรายการมากกว่าเกณฑ์ 3 รายการ ได้แก่ การดูแลพื้นที่ว่างหรือพื้นที่สาธารณะ คิดเป็นค่าเฉลี่ย 3.48 รายการบ่อบำบัดและสนามเด็กเล่น คิดเป็นค่าเฉลี่ย 3.28 และ 3.28 รายการที่ต่ำกว่าเกณฑ์มี 4 รายการ ได้แก่ รายการถนน

และทางเท้าในหมู่บ้านและ รายการรักษาความปลอดภัย คิดเป็นค่าเฉลี่ย 3.04 ,3.04 รายการไฟฟ้าทางเดิน-แสงสว่างในหมู่บ้าน คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.97 และรายการรักษาความสะอาดและเก็บขยะ ค่าเฉลี่ย 2.70

สรุปผลการวิจัย แสดงการดูแลเอาใจใส่ของผู้เกี่ยวข้อง ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร จากตารางแสดงให้เห็นว่า การดูแลเอาใจใส่ของผู้เกี่ยวข้อง และระดับ 3.11

ตารางที่ 5-17 แสดงการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางและการให้บริการของบุคคลที่เกี่ยวข้องในหมู่บ้าน และระดับความพึงพอใจในการดูแลสาธารณูปโภคและการให้บริการของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและอบต.ร่วมบริหาร

รายการสาธารณูปโภค	การดูแลเอาใจใส่ของผู้เกี่ยวข้อง				ระดับความพึงพอใจ					
	สม่ำเสมอ	ปานกลาง	น้อย	ค่าเฉลี่ย	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ค่าเฉลี่ย
1. ไฟฟ้า-ไฟทางเดินแสงสว่างในหมู่บ้าน	39 27.66%	90 63.83%	12 8.51%	2.19	4 2.88%	13 9.35%	80 57.55%	28 20.14%	14 10.07%	2.74
2. บ่อบำบัด	29 21.01%	76 55.07%	33 23.91%	1.97	9 6.47%	27 19.42%	72 51.80%	27 19.42%	4 2.88%	3.07
3. การดูแลพื้นที่ว่างหรือพื้นที่สาธารณะ	11 7.91%	83 59.71%	45 32.37%	1.91	18 13.04%	26 18.84%	78 56.52%	12 8.70%	4 2.90%	3.04
4. ถนนและทางเท้าในหมู่บ้าน	30 22.22%	83 61.48%	22 16.30%	2.50	12 8.82%	14 10.29%	84 61.76%	23 16.91%	3 2.21%	2.97
5.การรักษาความปลอดภัย	30 21.43%	86 61.43%	24 17.14%	2.04	9 6.38%	15 10.64%	77 54.61%	32 22.70%	8 5.67%	2.89
6. การรักษาความสะอาดการเก็บขยะ	23 16.31%	87 61.70%	31 21.99	1.94	16 11.43%	23 16.43%	75 53.57%	19 13.57%	7 5.00%	3.15
7. สนามเด็กเล่นหรือสวนสาธารณะ	30 21.58%	82 58.99%	27 19.42%	2.02	9 6.38%	20 14.18%	78 55.32%	25 17.73%	9 6.38%	2.96
ค่าเฉลี่ย				2.08						2.97

5.3.4 การดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางและการให้บริการ และระดับความพึงพอใจในการดูแลของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.)

จากตารางที่ 5-17 พบว่าการดูแลเอาใจใส่ของผู้ที่เกี่ยวข้องในระดับ2.08 รายการที่มากกว่าเกณฑ์ มี 2 รายการ ได้แก่ ถนน และทางเท้าในหมู่บ้าน คิดเป็นค่าเฉลี่ย2.50 รายการไฟฟ้าไฟทางเดิน แสงสว่างในหมู่บ้าน คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.19 รายการต่ำกว่าเกณฑ์ 5 รายการ ได้แก่ รายการรักษาความปลอดภัย คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.04 รายการสนามเด็กเล่นหรือสวนสาธารณะ คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.02 รายการบ่อบำบัด คิดเป็นค่าเฉลี่ย 1.97 รายการการรักษาความสะอาด คิดเป็นค่าเฉลี่ย 1.94 รายการการดูแลพื้นที่ว่าง 1.91

ระดับความพึงพอใจ คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.97 มีรายการมากกว่าเกณฑ์ ได้แก่ รายการรักษาความปลอดภัย คิดเป็นค่าเฉลี่ย 3.15 รายการบ่อบำบัดน้ำเสีย คิดเป็นค่าเฉลี่ย 3.07 การดูแลรักษาพื้นที่ว่าง หรือพื้นที่สาธารณะ คิดเป็นค่าเฉลี่ย 3.04 รายการถนนและทางเท้า คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.97 รายการที่ต่ำกว่าเกณฑ์ มี 3 รายการ ได้แก่ สนามเด็กเล่น หรือ สวนสาธารณะ คิดปีนค่าเฉลี่ย 2.96 รายการรักษาความปลอดภัย คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.89 รายการไฟฟ้า ทางเดิน แสงสว่างในหมู่บ้าน คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.74

สรุปผลการวิจัย แสดงการดูแลของผู้เกี่ยวข้องของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) การดูแลเอาใจใส่ คิดค่าเฉลี่ย 2.08 ระดับความพึงพอใจ คิดค่าเฉลี่ยเป็น 2.97

ตารางที่ 5-18 แสดงความคิดเห็นเรื่องการปรับปรุง

สาธารณูปโภค	ผู้ประกอบการ				คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร				คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร (อบต.)			
	ปรับปรุง		ไม่ต้องปรับปรุง		ปรับปรุง		ไม่ต้องปรับปรุง		ปรับปรุง		ไม่ต้องปรับปรุง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. ไฟฟ้า-ไฟทางเดิน- แสงสว่างในหมู่บ้าน	65	73.86	23	26.14	22	28.21	56	71.79	71	47.97	77	52.03
2. บ่อบำบัด	49	56.98	37	43.02	42	58.33	30	41.67	94	63.51	54	36.49
3. การดูแลพื้นที่ว่าง หรือพื้นที่สาธารณะ	48	55.17	39	44.83	53	69.74	23	30.26	98	66.22	50	33.78
4. ถนนและทางเท้าในหมู่บ้าน	65	74.71	22	25.29	47	61.04	30	38.96	84	57.93	61	42.07
5. การรักษาความปลอดภัย	62	70.45	26	29.55	24	31.58	52	68.42	89	61.38	56	38.62
6. การรักษาความสะอาด-การเก็บขยะ	46	52.27	42	47.73	39	50.00	39	50.00	109	73.15	40	26.85
7. สนามเด็กเล่น หรือสวนสาธารณะ	74	84.09	14	15.91	56	70.00	24	30.00	73	50.00	73	50.00

5.3.5 ความคิดเห็นเรื่องการปรับปรุง

จากตารางที่ 5-18 พบว่าผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ ส่วนใหญ่เห็นว่าควรปรับปรุงเรื่องสนามเด็กเล่น หรือสวนสาธารณะ คิดเป็นร้อยละ 84.09 รองลงมาการรักษา-ความสะอาดถนนและทางเท้าในหมู่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 74.71 และไฟฟ้า ไฟทางเดินแสงสว่าง ในหมู่บ้านคิดเป็นร้อยละ 73.86

ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร พบว่าส่วนใหญ่เห็นว่า ควรปรับปรุงเรื่องสนามเด็กเล่น หรือสวนสาธารณะ คิดเป็นร้อยละ 70.00 รองลงมาการดูแลพื้นที่ว่างหรือพื้นที่สาธารณะ ร้อยละ 69.74 ความสะอาดถนนและทางเท้าในหมู่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 61.04

ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) พบว่าส่วนใหญ่ เห็นว่าควรปรับปรุงการรักษาความสะอาดการเก็บขยะ คิดเป็นร้อยละ 73.15 รองลงมาการดูแลพื้นที่ว่าง หรือ พื้นที่สาธารณะ คิดเป็นร้อยละ 66.22 การดูแลพื้นที่ว่างหรือพื้นที่สวนสาธารณะ คิดเป็นร้อยละ 63.51

ตารางที่ 5-19 แสดงความคิดเห็นเมื่อมีปัญหาในหมู่บ้านจะแจ้งให้ผู้ใดแก้ไข

หากมีปัญหาต่างๆ ในหมู่บ้านที่ท่านอยู่	ผู้ประกอบการ		คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร		คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
แจ้งให้ผู้ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางทราบและเร่งดำเนินการแก้ไข	83	93.26	77	93.90	118	81.38
แจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การไฟฟ้า การประปา	4	4.49	4	4.88	21	14.48
ดำเนินการด้วยตนเอง	1	1.12	0	0.00	6	4.14
อื่นๆ	1	1.12	1	1.22	0	0.00
รวม	**89**	**93.26**	**82**	**93.90**	**145**	**81.38**

5.3.6 ความคิดเห็นเมื่อมีปัญหาในหมู่บ้านจะแจ้งให้ผู้ใดแก้ไข

จากตารางที่ 5-19 พบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ ส่วนใหญ่เมื่อมีปัญหาเกี่ยวกับการดูแลสาธารณูปโภคและการให้บริการจะแจ้งให้ผู้ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางทราบและเร่งดำเนินการแก้ไข คิดเป็นร้อยละ 93.26 แจ้งหน่วยงานงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การไฟฟ้า การประปา เป็นต้น คิดเป็นร้อยละ 4.49 และดำเนินการด้วยตนเอง คิดเป็นร้อยละ 1.12

ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ส่วนใหญ่เมื่อมีปัญหาเกี่ยวกับการดูแลสาธารณูปโภคและการให้บริการจะแจ้งให้ผู้ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางทราบและเร่งดำเนินการแก้ไข คิดเป็นร้อยละ 93.90 และแจ้งหน่วยงานงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การไฟฟ้า การประปา เป็นต้น คิดเป็นร้อยละ 4.88 และอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 1.22

ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) ส่วนใหญ่เมื่อมีปัญหาเกี่ยวกับการดูแลสาธารณูปโภคและการให้บริการจะแจ้งให้ผู้ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางทราบและเร่งดำเนินการแก้ไข คิดเป็นร้อยละ 81.38 แจ้งหน่วยงานงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การไฟฟ้า การประปา เป็นต้น คิดเป็นร้อยละ 14.48 และดำเนินการด้วยตนเอง คิดเป็นร้อยละ 4.14

สรุปผลวิจัย พบว่าส่วนใหญ่เมื่อมีปัญหาเกี่ยวกับการดูแลสาธารณูปโภค และการให้บริการ ผู้อยู่อาศัยทั้ง 3 หมู่บ้าน จะแจ้งให้ผู้ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางทราบ และเร่งดำเนินการแก้ไขคิดเป็นร้อยละ 80 ขึ้นไป

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.4 ข้อเสนอแนะและความคิดเห็นอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการสาธารณูปโภคและการให้บริการ

5.4.1 ข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นอื่น ๆ ของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ

ตารางที่ 5-20 แสดงข้อเสนอแนะ และ ความคิดเห็นอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการบริหารจัดการสาธารณูปโภคและการให้บริการ

กายภาพ	การบริการ	สังคม	การจัดการ
1. จัดทำสถานที่สำหรับการร้องทุกข์หรือขอความช่วยเหลือจากผู้อยู่อาศัยให้ชัดเจน และแจ้งให้ผู้อยู่อาศัยทราบขั้นตอนและวิธีการดังกล่าว	1. การรักษาความปลอดภัย ควรจัดเวรยามในการตรวจตราแต่ละซอยให้มากขึ้น พนักงานรักษาความปลอดภัยควรปฏิบัติงานได้ตลอด 24 ชั่วโมง และเข้มงวดในการตรวจค้นบุคคลภายนอกในการเดินทางเข้า-ออกหมู่บ้าน	1. ปัญหาสุนัขในหมู่บ้าน ควรออกกฎเข้มงวดสำหรับผู้อยู่อาศัยที่เลี้ยงสุนัข จัดสถานที่สำหรับให้สุนัขวิ่งเล่น หรือขับถ่ายให้เป็นระเบียบ เพื่อความเรียบร้อยของหมู่บ้านและไม่รบกวนผู้อยู่อาศัยด้วยกัน	1. ไฟฟ้า ไฟทางเดินแสงสว่างในหมู่บ้าน ควรปรับปรุงไฟฟ้าถนนในหมู่บ้าน เนื่องจากไฟส่องสว่างในหมู่บ้านไม่เพียงพอ และเมื่อมีการแจ้งให้ทราบ แต่ไม่ได้การแก้ไข
	2. ควรจัดหาโทรศัพท์สาธารณะเพิ่มเติมให้เพียงพอกับจำนวนผู้อยู่อาศัยใน หมู่บ้าน	2.จัดระเบียบสำหรับวินมอเตอร์ไซค์ให้เป็นระเบียบ กำหนดเขตการออกรถให้ชัดเจน พร้อมทั้งดูแลรักษาความสะอาดบริเวณดังกล่าวอยู่เสมอ เพื่อความเรียบร้อยของหมู่บ้านและปรับปรุงอัตราค่าบริการให้เหมาะสม	2. บ่อบำบัดน้ำเสียควรปรับปรุงการลอกท่อระบายน้ำอยู่เสมอ เพื่อให้ระบายน้ำได้ทันในช่วงฤดูฝน
		3. ควรจัดทำแผนป้องกันเหตุร้ายที่อาจจะเกิดขึ้นในหมู่บ้าน อาทิ น้ำท่วม ไฟไหม้ วัตถุมีพิษ โจรกรรมภายในหมู่บ้าน โรคระบาด เป็นต้น	3. การดูแลพื้นที่ว่าง หรือพื้นที่สาธารณะ ควรปรับปรุงการจัดสถานที่ให้ เหมาะสมและแบ่งการใช้ประโยชน์จากพื้นที่สาธารณะให้เป็นระเบียบเพื่อความสวยงาม เช่น การจัดพื้นที่สำหรับค้าขาย พื้นที่จอดรถ เป็นต้น นอกจากนี้ควรออกกฎในการใช้พื้นที่สาธารณะให้ชัดเจน

กายภาพ	การบริการ	สังคม	การจัดการ
			4. ความสะอาด ถนน และทางเท้า ในหมู่บ้านควรมีการปรับปรุงบริเวณทางเท้าและถนนในหมู่บ้านให้สะอาดอยู่เสมอการตกแต่งต้นไม้บริเวณทางเท้าไม่ควรจัดวางหรือปลูกไว้ตรงกลางของทางเท้า เพราะจะทำให้ไม่สะดวกในการใช้ทางเท้า และควรจัดแต่งต้นไม้ให้เป็นระเบียบและสวยงามอยู่เสมอ
			5. ควรปรับปรุงการจัดเก็บขยะภายในหมู่บ้าน โดยการก่อสร้างสถานที่สำหรับทิ้งขยะ จัดทำถังสำหรับทิ้งขยะแต่ละประเภท และมีจำนวนถังที่รองรับขยะได้อย่างเพียงพอกำหนดการจัดเก็บขยะให้ตรงวันและเวลาเพื่อให้อยู่อาศัยได้นำขยะมาทิ้งในวันและเวลาที่กำหนดขึ้น และเพิ่มจำนวนวันในการจัดเก็บขยะให้มากขึ้น เป็นการป้องกันขยะล้น ส่งกลิ่นเหม็น
			6. สนามเด็กเล่น ควรมีการดูแลอยู่เสมอ ทำความสะอาด จัดแต่งต้นไม้ให้สวยงาม เพื่อความน่าอยู่อาศัยของหมู่บ้าน นอกจากนี้ควรเพิ่มสนามเด็กเล่นและเครื่องเล่นที่ปลอดภัย ให้เพียงพอกับจำนวน ผู้อยู่อาศัยที่เป็นเด็กซึ่งเพิ่มมากขึ้นในปัจจุบัน พร้อมทั้งจัดกิจกรรมสำหรับเด็ก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กายภาพ	การบริการ	สังคม	การจัดการ
			7. ควรมีการแจ้งรายรับ-รายจ่าย และสถานภาพการเงินของหมู่บ้านแจกแจงรายละเอียดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในหมู่บ้าน แล้วติดประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้อยู่อาศัยได้ทราบข้อเท็จจริง
			8. การเก็บค่าบำรุงดูแลทรัพย์สิน และการบริหารส่วนกลาง ควรเก็บเป็นรายเดือน หรือจัดรายปี เพราะเก็บราย 3 ปี จะเป็นจำนวนมูลค่าสูง เนื่องจากรายได้เฉลี่ยของผู้อาศัยในหมู่บ้าน ส่วนใหญ่ไม่สูงมากนัก และกำลังสร้างครอบครัว รายจ่ายมาก ควรจะลดจำนวนเงิน และระยะเวลาลงมาเหลือประมาณ 1 ปีต่อครั้ง และประชา-สัมพันธ์ให้เข้าใจถึงการที่จะต้องเก็บเงินลักษณะนี้
			9. การปรับปรุงในเรื่องใดๆ ก็ตาม เจ้าของโครงการควรแจ้ง หรือประชา-สัมพันธ์ให้ ผู้อาศัยรับทราบ และเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน เช่น ความรวดเร็วในการแก้ปัญหาสาธารณูปโภคที่เกิดขึ้น และควรมีการจัดกิจกรรมในหมู่บ้านเพื่อเสริมสร้างความเป็นเจ้าของบ้าน และสร้างความสามัคคีให้เกิดขึ้นภายในหมู่บ้าน เช่น ช่วยกัน ดูแลรักษาสาธารณูปโภค

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.4.2 ข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นอื่น ๆ ของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

ตารางที่ 5 -21 แสดงข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นอื่น ๆ ของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

กายภาพ	การบริการ	สังคม	การจัดการ
1. ควรมีสำนักงานหมู่บ้านเป็นส่วนกลาง เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเช่าพื้นที่อื่น	1. การรักษาความปลอดภัย พนักงานรักษาความปลอดภัยควรเข้มงวดกับการตรวจสอบบุคคลหรือรถที่เข้า-ออกในหมู่บ้าน ปฏิบัติตามกฎอย่างเคร่งครัดในการเข้า-ออกหมู่บ้าน เช่น การแลกบัตรผ่านประตูของหมู่บ้าน และควรตรวจสอบบ้านที่อาจก่อเหตุรำคาญต่อเพื่อนบ้าน เช่น เสียงดังเกินควร	1. ออกกฎระเบียบสำหรับผู้ให้บริการรถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง เช่น รถจักรยานยนต์ที่นำมาให้บริการไม่ควรมีเสียงดังเกินไปจนรบกวนผู้อยู่อาศัย ไม่ขับรถเร็วในขณะที่มีผู้โดยสารที่เป็นเด็กนั่งอยู่ด้วย เป็นต้น	1. ไฟฟ้า ไฟทางเดิน แสงสว่างในหมู่บ้าน ควรเพิ่มไฟฟ้าถนนในหมู่บ้านให้มีแสงสว่างมากขึ้น เช่น บริเวณสนามเด็กเล่น สวนธารณะ เป็นต้น ถนนและไฟทางควรยกให้เป็นของสาธารณะ (หน่วยงานของรัฐเข้ามาดูแล) และไม่ควรนำไปใช้กับเพื่อประโยชน์ ส่วนบุคคล
2. ควรมีตู้รับไปรษณีย์บัตรภายในหมู่บ้าน		2.ในการเลี้ยงสุนัข หรือแมวในหมู่บ้าน ควรมีกฎสำหรับการเลี้ยงสัตว์ในหมู่บ้าน เพื่อไม่ให้ก่อความเดือดร้อน	2. บ่อบำบัดคณะกรรมการหมู่บ้านควรให้ความสำคัญในการดูแลบำรุงรักษาบ่อบัดให้อยู่ใน สภาพที่สามารถใช้งานได้ทันทีอยู่เสมอ
		3. ควรจัดระเบียบในการจอดรถภายในหมู่บ้านให้มากขึ้น	3. การดูแลพื้นที่ว่างหรือพื้นที่สาธารณะ จัดระเบียบการใช้ประโยชน์จากพื้นที่สาธารณะให้เป็นหมวดหมู่ เช่น การจัดพื้นที่สำหรับจำหน่ายสินค้า หรือตลาดนัด ควรให้ผู้ที่ใช้พื้นที่ทำความสะอาดทุกครั้งเสร็จภารกิจ และควรจะเก็บค่าเช่า เพื่อจะได้ไม่ต้องนำงบประมาณ หมู่บ้านมาใช้ในส่วนนี้ นอกจากนี้การเก็บค่าเช่าพื้นที่ยังสามารถนำมาเป็นรายได้ของหมู่บ้าน เพื่อให้หมู่บ้านนำเงินไปพัฒนาหมู่บ้านต่อไป

กายภาพ	การบริการ	สังคม	การจัดการ
		4. ควรมีการจัดให้มีกิจกรรมภายในหมู่บ้านมากขึ้น เช่น จัดกิจกรรม 2 เดือน/ครั้ง หรือมากกว่านั้น ในการนำแพทย์หรือพยาบาล มาทำการบำบัดพยาบาล (ทำฟัน , ขูดหินปูน) ราคาพิเศษ จัดกิจกรรมเสริมสร้างการออกกำลังกาย โดยอาจมีการจัดตั้งชมรมกีฬาของหมู่บ้าน	4. ถนนและทางเท้าในหมู่บ้าน ควรมีการดูแลและทำความสะอาดอยู่เสมอ และรณรงค์ให้ผู้อยู่อาศัยช่วยกันรักษาความสะอาดบริเวณหน้าบ้านให้น่ามอง
		5. ข้อเสนอแนะเรื่องอื่นๆ ได้แก่คณะกรรมการหมู่บ้านควรจัดให้มีการทำบุญการกุศลสาธารณะประโยชน์ร่วมกัน จัดกิจกรรมในวันหยุดสำหรับเด็ก ๆ จัดทำกล่องรับความคิดเห็น ร้องเรียนเรื่องต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม	5. การรักษาความสะอาด – การเก็บขยะ ควรจะมีการจัดเก็บขยะ หรือ ทำความสะอาดบ้าน ที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย และเพิ่มจำนวนถังขยะให้เพียงพอกับปริมาณขยะ และเพิ่มจำนวนวันในการจัดเก็บให้มากขึ้น เพื่อให้เป็นระเบียบเรียบร้อยและสะอาดอยู่เสมอ
			6. ควรปรับปรุงสนามเด็กเล่นให้สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างแท้จริง และควรจะเพิ่มความปลอดภัยสำหรับการใช้พื้นที่
			7. การจัดเก็บค่าสาธารณูปโภคสูงเกินไป เนื่องจากผู้อยู่อาศัยที่เข้ามาอยู่อาศัยเกินครึ่งหนึ่งในจำนวนหลังคาเรือน ค่าใช้จ่ายของกรรมการไม่ชัดเจนและไม่โปร่งใส

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.4.3 ข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นอื่นๆ ของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.)

ตารางที่ 5 -22 แสดงข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นอื่นๆ ของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.)

กายภาพ	การบริการ	สังคม	การจัดการ
1. จัดหาสถานที่สำหรับจอดรถจักรยาน และเพิ่มความปลอดภัยในทรัพย์สินให้มากขึ้น	1. การรักษาความปลอดภัย ควรเพิ่มความรักษาความปลอดภัยภายในหมู่บ้านให้มากยิ่งขึ้นและเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของพนักงานรักษาความปลอดภัย สามารถปฏิบัติงานได้ตลอด 24 ชั่วโมง	1. ไม่ควรอนุญาตให้ผู้อยู่อาศัยเลี้ยงสุนัข เนื่องจากสุนัขขับถ่ายไม่เป็นที่ สกปรก และสร้างความรำคาญให้เพื่อนบ้าน	1. ไฟฟ้า – ไฟทางเดิน แสงสว่างในหมู่บ้าน ควรเพิ่มไฟถนน โดยเฉพาะบริเวณที่ปลอดผู้อยู่อาศัย และควรมีการดูแลบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ
2. ควรมีการปรับปรุงลูกระนาดตามถนน ปัจจุบันมีจำนวนมากเกินไป และลูกระนาดมีความสูงเกินไป ทำให้ไม่สะดวกในการใช้รถบนถนน	2. ปรับปรุงน้ำประปาให้มีความสะอาด สามารถจะนำไปบริโภคหรืออุปโภคได้	2. ออกกฎระเบียบการใช้บริการรถมอเตอร์ไซค์ เช่น เพิ่มความระมัดระวังเมื่อมีผู้โดยสารที่เป็นเด็กนั่งอยู่ด้วย เป็นต้น	2. บ่อบำบัด ควรปรับปรุงเพื่อให้พร้อมใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดูแลรักษาความสะอาดอยู่เสมอ ป้องกันน้ำเสีย และส่งกลิ่นรบกวนผู้อยู่อาศัย เช่น ทำการลอกท่อระบายน้ำทุกๆ 1 ปี
3. การต่อเติมที่อยู่อาศัยให้เป็นร้านค้า ไม่ควรต่อเติมให้เกินจากพื้นที่ที่กำหนด หรือเกินออกนอกตัวอาคาร	3. ควรดำเนินการจัดติดตั้งน้ำประปาใช้ในหมู่บ้าน อยากให้คณะกรรมการหมู่บ้าน นำเงินฝากของหมู่บ้านมาจัดสรรงบประมาณ เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการทำเรื่องขอใช้น้ำประปาให้กับหมู่บ้าน เพื่อความเจริญของหมู่บ้านเราในอนาคต	3. ควรจัดกิจกรรมในหมู่บ้าน เช่นมีสหกรณ์หมู่บ้าน	3. การดูแลพื้นที่ว่าง หรือพื้นที่สาธารณะ โดยเฉพาะบริเวณที่รับเลี้ยงเด็กด้านหน้าหมู่บ้าน ควรจัดทำเป็นสวนสาธารณะสำหรับออกกำลังกาย และออกกฎระเบียบการใช้พื้นที่สาธารณะสำหรับผู้จำหน่ายสินค้า (ตลาดนัด)
	4. การจัดเสียงตามสายเสียงดังเกินไป ซึ่งรบกวนผู้อยู่อาศัย	4. เคร่งครัดในออกกฎหมายของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ไม่ละเว้นหรือเลือกปฏิบัติสำหรับบุคคลใดบุคคลหนึ่ง	4. ถนนและทางเท้าในหมู่บ้าน ควรทำความสะอาดอยู่เสมอ และจัดเจ้าหน้าที่สำหรับทำความสะอาดให้เพียงพอเพื่อให้ดูเป็นระเบียบเรียบร้อย

กายภาพ	การบริการ	สังคม	การจัดการ
	5.ควรจัดสร้างสระว่ายน้ำประจำหมู่บ้าน เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้อยู่อาศัย		5. ควรมีการตรวจแลกบัตรเข้า-ออกหมู่บ้านของบุคคลภายนอก
			6. การรักษาความสะอาด-การเก็บขยะ ควรตักเตือนพนักงานจัดเก็บขยะให้ระมัดระวังขยะร่วงหล่นบนพื้น ซึ่งส่งกลิ่นเหม็นและรบกวนผู้อยู่อาศัย และควรเพิ่มจำนวนวันในการจัดเก็บขยะให้มากขึ้นจากเดิม เนื่องจากปัจจุบันมีจำนวนผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก และปริมาณขยะเพิ่มขึ้นตามจำนวนผู้อยู่อาศัย
			7. ค่าสาธารณูปโภคแพงเกินไป จัดเก็บไม่เหมาะกับบริการที่ผู้อยู่อาศัยได้รับในปัจจุบัน
			8. ควรอบรมพนักงานหรือเจ้าหน้าที่จัดเก็บค่าบริการ
			9. คณะกรรมการควรจัดทำรายงานเกี่ยวกับรายรับ-รายจ่ายให้แก่ผู้อยู่อาศัยได้รับทราบข้อเท็จจริง และประชาสัมพันธ์ในการทำ กิจกรรมต่างๆ ในหมู่บ้านให้ผู้อยู่อาศัยได้รับทราบ หรือดำเนินการจัดตั้งเป็นสหกรณ์หมู่บ้าน
			10.คณะกรรมการหมู่บ้านควรมีการจัดเก็บค่าบริการเช่าพื้นที่สำหรับจำหน่าย สินค้า (ตลาดนัด) เอง เพื่อนำเงินมาใช้ประโยชน์ในหมู่บ้าน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.5 สรุปบทสัมภาษณ์ผู้บริหารผู้ประกอบการ - 3

ตารางที่ 5-23 แสดงรายละเอียดข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้บริหารหมู่บ้าน

คณะผู้บริหาร / รายละเอียดข้อมูล	ผู้ประกอบการ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2546	คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2546	คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2546
ส่วนที่ 1 ข้อมูลผู้ให้สัมภาษณ์			
1.1 อายุ	44 ปี	48 ปี	56 ปี
1.2 ตำแหน่ง	ผู้จัดการโครงการ	ประธานหมู่บ้าน	ประธานหมู่บ้าน
1.3 ระยะเวลาดำรงตำแหน่ง	6 ปี	2 ปี	2 ปี
1.4 ระยะเวลาเข้าอยู่อาศัยในโครงการ	-	6 ปี	8 ปี
1.5 ตำแหน่งที่เกี่ยวข้องกับชุมชน	-	กรรมการกองทุนหมู่ 10	-
ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการสาธารณูปการ			
2.1 ผู้ดูแลบริหารจัดการทรัพย์ส่วนกลาง	ผู้จัดการโครงการ	คณะกรรมการหมู่บ้าน	แบ่งเป็น 5 โซน 5 ฝ่าย
2.2 จำนวนผู้ดูแล	11 ท่าน	15 ท่าน	10 ท่าน
2.3 โครงสร้างการบริหารจัดการ	ผู้จัดการโครงการเป็นหัวหน้าโดยตำแหน่ง มีพนักงานฝ่ายต่าง ๆ เป็นผู้ช่วย และรับเรื่องต่าง ๆ ที่ผู้อยู่อาศัยมาแจ้ง	แบ่งเป็น 7 ส่วน ดังนี้ 1. ประธานดูแลทั่วไป 2. หัวหน้าหน่วย รปภ. 3. สาธารณูปโภค 4. ไฟฟ้า 5. เหรัญญิก 6. การกีฬา ประสานงานกับหน่วยงานราชการ	แบ่งการบริหารเป็น 5 ฝ่าย ดังนี้ 1. ฝ่ายบริหาร ประกอบด้วย รองประธาน รองประธาน และเหรัญญิก 2. ฝ่ายการเงิน ประกอบด้วย ประธาน รองประธาน และเหรัญญิก 3. ฝ่ายดูอาคารสถานที่ ประกอบด้วย คณะกรรมการ 3 ชุด 4. ฝ่ายรักษาความปลอดภัย 5. ฝ่ายประชาสัมพันธ์
2.4 ค่าส่วนกลางที่เรียกเก็บจากผู้อยู่อาศัย	200.- บาท / เดือน / หลัง (แปลงมาตรฐาน) 280.- บาท / เดือน / หลัง (แปลงหัวมุม)	200.- บาท / เดือน / หลัง	120.- บาท / เดือน / หลัง
2.5 เงินกองทุน	ไม่มี	มี	มี
2.6 ค่าประกันน้ำประปา	ไม่มี	ไม่มี	มี หน่วยละ 4 บาท
2.7 รายได้รับนอกจากค่าส่วนกลาง	ไม่มี	ค่าเช่าพื้นที่หน้าหมู่บ้าน	มี คือ 1. ค่าจัดเก็บขยะมูลฝอย 2. ค่าเช่าพื้นที่หน้าหมู่บ้าน 3. เงินบริจาคร่วมในการจัดกิจกรรมของหมู่บ้าน

คณะผู้บริหาร / รายละเอียดข้อมูล	ผู้ประกอบการ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2546	คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2546	คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2546
2.8 การปรับปรุงซ่อมแซมสาธารณูปโภค	มีประกอบด้วย - สวนหน้าโครงการ - สนามเด็กเล่น - ระบบไฟฟ้า - สวนสาธารณะ - ถนน และทางเท้า - ไฟฟ้าแสงสว่าง	มีประกอบด้วย - สวนหน้าโครงการ - ระบบไฟฟ้า - สวนสาธารณะ - ถนน และทางเท้า - ไฟฟ้าแสงสว่าง	มีประกอบด้วย - สวนหน้าโครงการ - ระบบไฟฟ้า - สวนสาธารณะ - ถนน และทางเท้า - สนามเด็กเล่น - ไฟฟ้าแสงสว่าง - ลอกท่อทุกจุด - ล้างบ่อบำบัดน้ำเสีย - ซ่อมแซมเครื่องบำบัด
<u>ส่วนที่ 3</u> ปัญหาในการบริหารจัดการสาธารณูปโภค			
3.1 ปัญหาการบริหารจัดการสาธารณูปโภคในปัจจุบัน	1. การจัดเก็บค่าส่วนกลาง 2. การรักษาความปลอดภัย	1. การจัดเก็บค่าส่วนกลาง 2. ขาดแคลนงบประมาณ	1 การจัดเก็บค่าส่วนกลางในระยะแรก 2 การรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย 3 การดูแลระบบไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ 4. การรักษาความปลอดภัย 5. การขาดแคลนงบประมาณ 6. เครื่องเสียงตามสายไม่ชัดเจน
3.2 ปัญหา หรือการช่วยเหลือของหน่วยงานต่าง ๆ	ไม่มี	การจัดเก็บขยะไม่ตรงวัน และหน่วยงานที่ช่วยเหลือ คือ อบต.ลาดสวาย	
3.3 วิธีการแก้ปัญหา	1. ปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลาง ได้แก่ - ศึกษาเรื่องการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลจัดสรร เพื่อบริหารจัดสรรสาธารณูปโภคแทน โดยให้ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดกติกาการในการบริหารจัดการ	1. ปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลาง ได้แก่ พยายามติดตามอย่างใกล้ชิด โดยใช้ รปภ. เป็นผู้จัดเก็บ 2. ปัญหาท่อระบายน้ำทิ้ง ซึ่งได้ประสานงานผ่าน อบต. ถึง อบจ. จังหวัด ในการ นำรถขุดลอกท่อระบายน้ำเพื่อแก้ไขปัญหาท่อระบายน้ำ อุดตัน	1. ประชุมคณะกรรมการวางแผนงานระดมความคิดเห็น สรุปงานด่วน 2. ทำหนังสือเพื่อขอความช่วยเหลือจากหน่วยงานและองค์กรต่าง ๆ 3. แจ้งให้ลูกบ้านทราบความเคลื่อนไหวของหมู่บ้าน 4. เข้าไปพบปะกับลูกบ้านที่อาศัยอยู่ เพื่อรับทราบถึงปัญหาเป็นรายหมู่บ้านและปัญหาครอบครัว

คณะผู้บริหาร / รายละเอียดข้อมูล	ผู้ประกอบการ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2546	คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2546	คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2546
	2. ปัญหาความปลอดภัย - แจ้งให้บริษัทที่ว่าจ้างให้ดูแลรักษาความปลอดภัย กำชับให้พนักงานเข้มงวดมากขึ้น มีการตรวจตราตลอด		5. ช่วยเหลือครอบครัวที่มีความทุกข์ เช่น มีบุคคลในครอบครัวเสียชีวิต โดยการมอบพวงหรีด เพื่อแสดงความเสียใจ และมีลูกบ้านเจ็บป่วย จะเข้าเยี่ยมเยียน เพื่อให้กำลังใจ 6. ประชาสัมพันธ์ ชี้แจง เชิญชวน ให้เกิดความรักหมู่บ้าน เกิดความสามัคคี 7. จัดกิจกรรมทำบุญตักบาตร และกิจกรรมวันสำคัญต่าง ๆ เพื่อเสริมสร้างความรัก ความสามัคคี 8. คณะกรรมการต้องซื่อสัตย์จริงใจต่อลูกบ้าน แนะนำช่วยเหลือเมื่อลูกบ้าน แนะนำช่วยเหลือเมื่อลูกบ้านมีปัญหาได้ (เป็นประเด็นสำคัญ) 9. อบต.ตำบลลำไทรช่วยแก้ไขปัญหาด้านการจัดสรรงบประมาณก่อสร้าง และจัดหารถแจกน้ำ 10. การไฟฟ้า ได้ดำเนินการซ่อมหม้อแปลงไฟฟ้าตามจุดที่มีปัญหา 11. โรงพยาบาลวังน้อยได้ดำเนินการจัดบุคลากร เพื่อส่งเสริมการออกกำลังกายให้กับผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้าน วันจันทร์ วันพุธ และวันศุกร์ รวมถึงหน่วยงานจากสถานีตำรวจซึ่งช่วยดูแลความสงบเรียบร้อยภายในหมู่บ้านทุก ๆ 2-3 ชั่วโมง ต่อครั้ง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 6

สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

สรุปผล

จากการศึกษาทัศนคติและความพึงพอใจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการดำเนินให้บริการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เพื่อศึกษาวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะและเพื่อศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในหมู่บ้านจัดสรร 3 รูปแบบ คือ การเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยผู้ประกอบการจัดสรร คณะกรรมการหมู่บ้านและคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีองค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) ร่วมบริหาร พบว่า

6.1 แนวทางการดำเนินการให้บริการดูแลสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งมีแนวทางการบริหาร 3 รูปแบบ มีความคล้ายคลึงกัน และต่างกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 6.1 แสดงรายละเอียดการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

โดยผู้ประกอบการ	โดยคณะกรรมการหมู่บ้าน	โดยคณะกรรมการหมู่บ้านและมี อบต. ร่วมบริหาร
1. มีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ล่วงหน้า 3 ปี โดยคิดในอัตรา 10.-บาท / ตร.วา 2. ตั้งแต่ปีที่ 4 จะเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นรายเดือน และคิดในอัตราเท่ากัน คือ 10.- บาท / ตร.วา 3.ขั้นตอนการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง - ทำหนังสือแจ้งต่อผู้อาศัยเป็นเวลาล่วงหน้า 7 วัน - ผู้อาศัยชำระค่าใช้จ่ายที่สำนักงานขายหมู่บ้าน	1. ผู้ประกอบการจัดเงินกองทุนก้อนแรกให้ เป็นเงินงบประมาณรวม 800,000.-บาท 2. จัดเก็บรายเดือน เดือนละ 200.-บาท เท่ากันทุกเดือน 3. เจ้าหน้าที่เดินเก็บจากผู้อยู่อาศัย ตามบ้าน โดยใช้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยเป็นผู้จัดเก็บ ซึ่งดำเนินการช่วงนอกเวลาทำงานประจำ	1. ผู้ประกอบการจัดเงินกองทุนก้อนแรกให้ เป็นเงินงบประมาณรวม 600,000.- บาท 2. จัดเก็บรายเดือน เดือนละ 120.-บาท เท่ากันทุกเดือน 3. ขั้นตอนการจัดเก็บ - เจ้าหน้าที่เดินเก็บจากผู้อยู่อาศัย ตามบ้าน โดยมีเจ้าหน้าที่ประจำในการจัดเก็บ หากผู้อยู่อาศัยไม่อยู่จะมีหนังสือแจ้งต่อผู้อยู่อาศัย - ผู้อยู่อาศัยชำระด้วยตนเองที่สำนักงานคณะกรรมการหมู่บ้าน กรณีที่ผู้อยู่อาศัยไม่อยู่ขณะเจ้าหน้าที่ไปจัดเก็บ

จากแนวทางการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เพื่อดูแลสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะภายในหมู่บ้าน ของการบริหารทั้ง 3 รูปแบบ พบว่าสอดคล้องกับ แนวทางการบริหารตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในหมวด 4 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ผลการศึกษาพบว่า ผู้ประกอบการ ดำเนินการดูแลคิดค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับ 2.22 โดยผู้อยู่อาศัยมีระดับความพึงพอใจอยู่ในระดับ 2.75 คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการดูแลอยู่ในระดับ 1.93 ผู้อยู่อาศัยมีระดับความพึงพอใจอยู่ที่ 3.11 คณะกรรมการหมู่บ้านและอบต.ดำเนินการดูแลคิดค่าเฉลี่ย อยู่ในระดับ 2.08 ผู้อยู่อาศัยมีระดับความพึงพอใจ คิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.97 สรุประดับความพึงพอใจโดยรวมเปรียบเทียบกัน 3 รูปแบบ คิดเป็นค่าเฉลี่ย ของผู้ประกอบการ 3.43 คณะกรรมการหมู่บ้าน 3.88 คณะกรรมการหมู่บ้าน และอบต. 3.61 ซึ่งทำให้สรุปได้ว่าการดำเนินการใน 3 รูปแบบ รูปแบบที่ 2 โดยคณะกรรมการหมู่บ้าน คิดเป็นระดับความพึงพอใจมาก

ที่สุดคือ 3.88 เนื่องจากเป็นตัวแทนของผู้อยู่อาศัยที่อยู่ในหมู่บ้านที่ได้รับเลือกเข้ามา แม้จะมีระดับของการดูแลเพียง 1.93 ซึ่งทำให้สรุปได้ว่า การให้ผู้อยู่อาศัย มีส่วนร่วม ในการดูแล ผู้อยู่อาศัยก็จะมีความพึงพอใจมาก

6.2. การศึกษาในด้านทัศนคติ และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ของการบริหาร 3 แนวทางในเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะสามารถแบ่งเป็นประเด็นสำคัญได้ดังนี้

6.2.1 การรับรู้เกี่ยวกับการบริหารจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางไปบริหาร (ตามรางที่ 5-6) พบว่า หมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านมีผู้อยู่อาศัยรับรู้การจัดเก็บสูงสุดคือ ร้อยละ 85 และหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการมีผู้อยู่อาศัยรับรู้เป็นอันดับรองลงมาคือ ร้อยละ 59 ซึ่งในการบริหารทั้ง 2 แนวทางนี้มีผู้อยู่อาศัยรับรู้เกินกว่าร้อยละ 50 และสำหรับการบริหารในแนวทางที่ 3 ซึ่งบริหารโดย คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และ (อบต.) ร่วมบริหารมีผู้อยู่อาศัยรับรู้ต่ำกว่าร้อยละ 50 ซึ่งในการปฏิบัติงานนั้น แนวทางการบริหารที่กระทำโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน จะมีการบริหารที่ดีเนื่องจาก จะมีการจัดทำงบประมาณค่าใช้จ่ายส่วนกลางในด้านต่าง ๆ เปิดเผยต่อผู้อยู่อาศัยให้รับโดยจัดทำยอดสรุปรายรับ – รายจ่าย แจ้งแก่ผู้อยู่อาศัยพร้อมใบเสร็จชำระเงิน ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นประจำทุกเดือน เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้รับทราบว่าคณะกรรมการหมู่บ้านบริหารจัดการงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางในแต่ละประเภทเป็นสัดส่วนเท่าใด

6.2.2 ความยินดีในการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (ตามตารางที่ 5-7) ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการการและคณะกรรมการหมู่บ้านมีความเต็มใจที่จะจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันคือ ประมาณ ร้อยละ 87 และผู้อยู่อาศัยซึ่งบริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และ อบต. ร่วมบริหารในอัตราส่วนประมาณ ร้อยละ 76 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และ ผู้อยู่อาศัยที่บริหารโดยผู้ประกอบการนั้นผู้อยู่อาศัยจะรู้ค่าใช้จ่ายทั้งงานบริการที่ได้รับและมองเห็นได้ รวมทั้งค่าดำเนินการ เช่น ค่าเช่าสำนักงาน ค่าจ้างเก็บค่าส่วนกลาง และในเรื่องค่าใช้จ่ายที่ไม่รู้เนื่องจากในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร จะไม่มีสายตรวจ ส่วนกลางกวาดถนนให้กวาดของแต่ละบ้านเอง สวนจะจ้างตัดหญ้าเป็นครั้งคราว สำหรับผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร (อบต.) รู้ว่ามีค่าใช้จ่ายทั้งงานบริการที่ได้รับและค่าดำเนินการ แต่เนื่องจากหมู่บ้านนี้มีส่วนราชการท้องถิ่น คือ อบต. เข้ามาดูแลด้วยมีค่าใช้จ่ายบางรายการที่ผู้อยู่อาศัยเข้าใจว่าควรเป็นเจ้าหน้าที่ของทางราชการที่จะมารับผิดชอบ เช่น ค่าไฟฟ้าสาธารณะ แต่ปรากฏว่า อบต. ตั้งเงื่อนไขว่าจะจ่ายค่าไฟฟ้าแทนก็ต่อเมื่อเป็นสาธารณะที่ประชาชนทั่วไปสามารถร่วมใช้ประโยชน์ได้

6.2.3 ความพึงพอใจสำหรับการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ ประกอบการ และหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านมีระดับความพึงพอใจอยู่ในระดับใกล้เคียงกันได้แก่ 3.40 และ 3.38 ตามลำดับ และ ในค่าเฉลี่ยความพึงพอใจ 3 อันดับ ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เช่น เดี่ยวกัน ซึ่งอยู่ในระดับค่าเฉลี่ยประมาณ 3.5 – 4 ได้แก่ รักษาความปลอดภัย เก็บขยะ และ ไฟฟ้า ตามลำดับ เนื่องจากหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านมีเจ้าหน้าที่ ซึ่งจ้างเหมาที่ดูแลโดยตรงสำหรับสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้าน แต่สำหรับผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร (อบต.) มีความพึงพอใจในเรื่องการจ่ายค่าส่วนกลางต่าง ๆ อยู่ในระดับ 3.19

6.2.4 ความเหมาะสมในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการและหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านมีความเห็นว่าการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางมีความเหมาะสม ในอัตราส่วนใกล้เคียงกัน คือประมาณ ร้อยละ 65 และ ร้อยละ 79 ตามลำดับ หรืออาจกล่าวได้ว่าการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ผ่านมาของทั้ง 2 แนวทาง ยังมีประสิทธิภาพพอสำหรับหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน และ อบต. ร่วมบริหารนั้น ผู้อยู่อาศัยมีความเห็นว่าการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางมีความเหมาะสมเกินกว่า ร้อยละ 59 เนื่องจากในการดูแลสาธารณูปโภคบางส่วนมีองค์การส่วนท้องถิ่นช่วยดูแล

6.3 อภิปรายผล

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยพบว่าแนวทางการบริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านนั้น ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านมีความรู้และ ยินดีที่จะจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในอัตราส่วนที่มากกว่าร้อยละ 80 และ ให้ความสำคัญในด้านการรักษาความปลอดภัยเป็นอันดับ 1 ซึ่งสอดคล้องกับระดับค่าเฉลี่ยความพึงพอใจสำหรับการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางซึ่งให้ความสำคัญเป็นอันดับ 1 เช่นเดียวกัน แสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยโดยทั่วไปคำนึงถึงความปลอดภัยของชีวิตเป็นอันดับแรก ผลการศึกษา พบว่า มีรายการค่าใช้จ่ายบางรายการที่ผู้อยู่อาศัยไม่รู้ แต่ก็ยินดีจ่าย (ตามตารางที่ 5-6,5-7) เพราะ เป็นเรื่อง ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ผู้อยู่อาศัยก็ยินดีจ่าย ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจต่อการดูแลจัดการชุมชน ของ Button (1976) ได้กล่าวไว้ว่า ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการให้ที่อยู่อาศัยของตนนั้นได้รับการดูแลจัดการชุมชน โดยเฉพาะใน ด้านความมั่นคงปลอดภัย (Need for shelter and security) อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากความสลับ ซับซ้อนของกายภาพ สังคม และความย่ำแย่ของศีลธรรม จึงทำให้มนุษย์มีความต้องการปกป้องอันตรายจากภัยต่างๆ ที่อาจเกิดจากธรรมชาติหรือภัยคุกคามจากมนุษย์ โดยวิธีการสร้างหรือ ออกแบบโครงสร้างที่สามารถปกป้องคุ้มกันได้ เช่น มีระบบป้องกันอัคคีภัย ใช้วัสดุที่ป้องกันไฟ ระบบป้องกันการเกิดอาชญากรรม หรือวิธีอื่นๆ ที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกว่ามั่นคงปลอดภัยในทรัพย์สินของตน (อ้างใน วัชราภรณ์ ฤทธิพงษ์, 2541: 156)

และจากการศึกษาการบริหารจัดการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ทั้ง 3 แนวทาง มีความสอดคล้องกัน เนื่องจากผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญสำหรับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง 3 อันดับแรก ได้แก่ค่ารักษาความปลอดภัย , ค่าไฟฟ้า และ ค่าเก็บขยะ (ตามตารางที่ 5-8,5-9,5-10) แต่มีรายการบางอย่างที่แม้ไม่รู้แต่ผู้อยู่อาศัย ยินดีจ่ายและมีความพึงพอใจจ่าย เช่น ค่าซ่อมบ่อบำบัด ค่าซ่อมฝาบ่อพัก ค่าลอกท่อระบายน้ำ ผู้อยู่อาศัยที่อยู่ในหมู่บ้านทั้ง 3 แนวทางให้ระดับความพึงพอใจในการจ่าย คิดเป็นค่าเฉลี่ย 3 ขึ้นไปทั้ง 3 หมู่บ้าน เพราะ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นระบบสาธารณูปโภคในชุมชน ซึ่งผลสรุปดังกล่าวเป็นไปตามแนวคิดของ Norcross (1973) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อที่อยู่อาศัย ได้สรุปไว้ว่า นอกเหนือจากสิ่งแวดล้อมทางกายภาพของที่อยู่อาศัย สิ่งที่ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ให้ความสำคัญซึ่งมีมากกว่าเรื่องของตัวบ้านนั่นก็คือ ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในชุมชน ตลอดจนบริการในด้านต่างๆ ในการตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้ง ทางตรงและทางอ้อม เช่น ด้านอนามัย สันทนาการ กีฬา การจับจ่ายใช้สอย รวมทั้งการคมนาคม ซึ่งผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกในการเข้าถึง

จากข้อมูลที่ได้จากการศึกษาและการสัมภาษณ์ผู้บริหารของแต่ละหมู่บ้านข้างต้นทำให้สามารถพิจารณาประเด็นที่น่าสนใจได้ดังต่อไปนี้

ในด้านการดำเนินการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 การดำเนินการจัดเก็บโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นการดำเนินการที่สามารถจัดเก็บได้ตามจำนวนมากที่สุด รองลงมาคือคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร ซึ่งเหตุผลหลักของประเด็นดังกล่าว คือ ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านทั้ง 2 แห่ง มีส่วนร่วมในการเลือกตัวแทน เข้ามาบริหารจัดการ ในขณะเดียวกันทางราชการได้เข้ามาร่วมบริหารและสนับสนุนโดยนำงบต่าง ๆ เข้ามาพัฒนาในหมู่บ้าน เช่น งบก่อสร้างศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก งบก่อสร้างศูนย์ฝึกอาชีพแม่บ้าน จัดเจ้าหน้าที่อนามัยมาฝึกกายบริหารให้ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ซึ่งจะส่งผลในการจัดเก็บค่าใช้จ่าย ซึ่งจะสอดคล้องกับ วรวิทย์ ก่อก้องวิศรุต (2543) ได้ศึกษาเรื่อง การเลือกระบบบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร ผลการวิจัย พบว่า การบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย อาจไม่สามารถแก้ปัญหาได้ทั้งหมด และมีการสนอความคิดเห็นในการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรอีกแนวทางหนึ่งที่เป็นการประสานประโยชน์ร่วมระหว่างชุมชนและราชการ โดยหมู่บ้านจัดสรรยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ แต่คณะกรรมการหมู่บ้านยังดูแลกิจกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับผู้อยู่อาศัยต่อไป โดยเฉพาะกิจกรรมทางสังคม และศิลปวัฒนธรรม ผลการศึกษา พบว่า การบริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร (อบต.) เป็นการดำเนินการที่สามารถจัดเก็บได้ตามจำนวนมากรองลงมาคือคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งเหตุผลหลักของประเด็นดังกล่าว คือ ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้าน มีส่วนร่วม

ในการเลือกตัวแทน เข้ามาบริหารจัดการ ในขณะเดียวกันทางราชการได้เข้ามาร่วมบริหารและสนับสนุนโดยนำงบต่าง ๆ เข้ามาพัฒนาในหมู่บ้าน

ในด้านวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคในหมู่บ้านที่คณะกรรมการคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรบริหาร และในหมู่บ้านที่ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) มีวิธีการจัดเก็บ คือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร จัดเก็บโดยใช้ยามรักษาความปลอดภัยเป็นผู้จัดเก็บ(เก็บนอกเวลาทำงานประจำ มีใบเสร็จรับเงินออกให้ผู้อยู่อาศัย เสร็จแล้วนำส่งคณะกรรมการหมู่บ้าน) ซึ่งยามรักษาความปลอดภัย จะมีความสัมพันธ์ที่ดีต่อผู้อยู่อาศัย รวมทั้งทราบเวลาอยู่หรือไม่อยู่ของผู้อยู่อาศัย เป็นผลทำให้วิธีการจัดเก็บวิธีนี้ได้ผลเต็มจำนวนที่ต้องจัดเก็บ สำหรับคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร(อบต.) เนื่องจากในหมู่บ้านนี้ใช้ยังไม่มีน้ำประปาใช้ ในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง จึงใช้วิธีเก็บพร้อมกันทั้ง 2 ส่วน หากผู้อยู่อาศัยไม่ชำระทางผู้จัดเก็บจะทำการระงับการใช้น้ำ (ซึ่งถือเป็นสภาพบังคับ) จึงทำให้สามารถเก็บได้ครบตามจำนวน แม้บางรายจะทำการทยอยจ่ายก็ตาม

6.4 ข้อเสนอแนะจากผลการศึกษา

จากการศึกษาเรื่องทัศนคติและความพึงพอใจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง การจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน และโดยคณะกรรมหมู่บ้าน และอบต. ร่วมบริหาร โดยศึกษาถึง การดำเนินการ วิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ทัศนคติและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการจัดเก็บค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของผู้ที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะดังนี้

1. ความพึงพอใจในการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางขึ้นกับการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย เนื่องด้วยจากการศึกษาพบว่า ในหมู่บ้านที่มีการบริหารจัดการสาธารณูปโภค โดยคณะกรรมการหมู่บ้าน หรือคณะกรรมการหมู่บ้านร่วมกับ อบต .ซึ่งมีผู้อยู่อาศัยได้เลือกคณะกรรมการขึ้นมา และตัวแทน และผู้อยู่อาศัยได้รับรู้ถึงรายละเอียดของการบริหารจัดการสาธารณูปโภคต่าง ๆ การให้บริการ รวมทั้งรายการค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมด ทำให้เกิดการยอมรับในการที่จะต้องจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าว จึงเกิดความพึงพอใจที่จะจ่ายในระดับที่สูง

2. ในเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง เพื่อให้การบริการจัดการดำเนินไปด้วยความสะดวก ควรจัดให้มีเงินกองทุนเพื่อใช้เป็นทุนในการบริหารจัดการ เพราะจากผลการศึกษาในคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรร่วมกับอบต. มีเงินกองทุนที่ได้รับจากผู้ประกอบการเมื่อตอนส่งมอบโครงการให้คณะกรรมการหมู่บ้านทั้ง 2 หมู่บ้าน

ทำให้การบริหารจัดการเป็นไปได้ด้วยดี โดยเงินกองทุนนี้ ทางคณะกรรมการของทั้งสองหมู่บ้านจะฝากไว้ในบัญชีเงินฝากประจำ จะไม่นำมารวมกับบัญชีออมทรัพย์ซึ่งเป็นเงินที่เก็บมาแต่ละเดือนจากผู้อยู่อาศัย เมื่อมีความจำเป็นจริงเท่านั้น จึงจะนำออกมาใช้ และเมื่อสามารถเก็บมาได้ก็จะนำไปคืนในบัญชีเงินฝากประจำเงินกองทุนเหมือนเดิม และในเรื่องเงินกองทุนจะจัดเก็บกันอย่างไรนั้น แล้วแต่ข้อตกลงในที่ประชุมใหญ่ของแต่ละหมู่บ้าน อาจกำหนดเป็น 3 ปี ต่อครั้งหรือปีละครั้งก็ได้

3. แนวทางที่สอง ที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นแนวทางที่ผู้อยู่อาศัยพึงพอใจมากที่สุด จึงเสนอแนะว่า หมู่บ้านต่างๆ ควรนำไปปฏิบัติโดยเริ่มจากผู้ประกอบการเป็นผู้จัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านโดยมีการจัดประชุมใหญ่ของผู้อยู่อาศัยและเมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านดูแลตนเองไปในระดับหนึ่งแล้ว ส่วนราชการจะเข้ามาดูแลในเรื่องของสาธารณูปโภคที่เป็นเรื่องหลัก ส่วนการบริการสาธารณะคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดูแลเอง ซึ่งถือเป็นการประสานประโยชน์

4. ในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านและ อบต. ได้ใช้วิธี นำค่าน้ำประปามารวมในการเก็บด้วย จึงทำมีประสิทธิภาพการเก็บ จึงขอเสนอแนะว่าในการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ในแนวทางอื่นควรนำมาใช้และหากจะให้มีผลทางการปฏิบัติ ควรเสนอให้ออกเป็นกฎหมาย ซึ่งจะส่งผลให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางเก็บมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ดังนั้น แนวทางหนึ่งซึ่งจะก่อให้เกิดประสิทธิภาพในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางและทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจได้นั้น คือ การปรับรูปแบบการบริหารจัดการสาธารณูปโภคโดยการให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมและร่วมรับรู้ในการบริหารจัดการด้วย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

เจนณรงค์ เรืองจรัส. ผู้จัดการโครงการ. สัมภาษณ์, 10 กุมภาพันธ์ 2546.

นคร มุธุศรี. อดีตนายกก่อตั้งสมาคมบริหารทรัพย์สิน. สัมภาษณ์ , 8 เมษายน 2545.

บัณฑิต จุลาสัย และคณะ. แนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543. กรุงเทพมหานคร : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.

ปุณณภา ไกรสินธุ์. การบริหารเคหะชุมชนด้านการดูแลชุมชนของการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษาเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.

พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543. ราชกิจจานุเบกษา. 117 (23 พฤษภาคม 2543) : 26.

ยุวดี ศิริ. แนวทางการจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.

วรวิทย์ ก่อก้องวิศรุต. การเลือกระบบบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.

วัชราภรณ์ ฤทธิพงษ์. การประเมินความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนนนทบุรี วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.

วีรเทพ หาญสุรกานต์. ประธานคณะกรรมการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์, 14 กุมภาพันธ์ 2546.

สมจิตร์ สุนทรดี. ประธานคณะกรรมการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์, 15 ตุลาคม 2545.

สมพงษ์ หิรัญศักดิ์. การประเมินการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง .วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

อัมพร ชื่นชมชาติ. กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก.

แบบสอบถามเพื่อการวิจัย
สำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

เรียน ท่านผู้ตอบแบบสอบถาม

เนื่องด้วยดิฉันนางสาวสมพิศ ดวงคำ นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีความประสงค์จะทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง "ทัศนคติและความพึงพอใจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543"

จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์จากท่านในการให้ข้อมูลที่สมบูรณ์และให้ข้อคิดเห็นในเรื่องดังกล่าว ซึ่งจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการทำให้วิทยานิพนธ์นี้มีคุณค่าทางวิชาการ

<u>คำชี้แจง</u>

แบบสอบถามมีทั้งหมด 3 ส่วนด้วยกันดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 เป็นข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 เกี่ยวกับทัศนคติและความพึงพอใจเกี่ยวกับการจัดการสาธารณูปโภคในหมู่บ้านที่ท่านอยู่อาศัยในปัจจุบัน

ตอนที่ 3 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารหมู่บ้านและการดูแลสาธารณูปโภค

ขอบคุณค่ะสำหรับข้อมูลที่มีคุณค่ายิ่ง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<u>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป</u> :

1. จำนวนสมาชิกคนในครัวเรือนของท่าน ..... คน (กรุณาระบุตัวเลขลงในช่องว่าง)

2. สถานภาพในครัวเรือนของท่าน (ท่านพักอาศัยอยู่ในบ้านหลังปัจจุบันในสถานะใด)

❑ 1. เป็นหัวหน้าครอบครัว ❑ 2. เป็นคู่สมรส ❑ 3. เป็นผู้พักอาศัย

❑ 4.อื่นๆ(กรุณาระบุ) ……

3. ปัจจุบันครอบครัวของท่านมีรายได้ครอบครัวต่อเดือนเท่าไร (รวมรายได้ของทุกคนในครอบครัว)

❑$_1$ น้อยกว่า 5,000 บาท ❑$_2$ 5,000 - 10,000 บาท ❑$_3$ 10,001 - 15,000 บาท

❑$_4$ 15,001 - 20,000 บาท ❑$_5$ 20,001 - 25,000 บาท ❑$_6$ 25,001 - 30,000 บาท

❑$_7$ 30,001 - 35,000 บาท ❑$_8$ 35,001 - 40,000 บาท ❑$_9$ 35,001 - 40,000 บาท

❑$_{10}$ 45,001 -50,000 บาท ❑$_{11}$ 50,000 บาท ขึ้นไป

4. ประเภท ที่อยู่ปัจจุบันของท่าน มีขนาดเนื้อที่ ..... ตารางวา (กรุณาระบุตัวเลขลงในช่องว่าง)

5. สถานภาพของการเป็นเจ้าของในบ้านหลังปัจจุบัน

❑ 1. ท่านเป็นเจ้าของบ้านเอง ❑ 2. เป็นบ้านของสามี/ภรรยา ❑ 3. เป็นบ้านของพ่อ/แม่

❑ 4. เป็นบ้านของพี่/น้อง ❑ 5. เป็นบ้านพักสวัสดิการ ❑ 6. เป็นผู้เช่า

<u>ส่วนที่ 2 การจัดการสาธารณูปโภคในหมู่บ้าน</u>

6. ท่านทราบหรือไม่ว่ามีค่าใช้จ่ายส่วนกลางในหมู่บ้านที่ท่านอยู่มีอะไรบ้าง ดังรายการต่อไปนี้
(กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ลงในช่องว่างด้านหลังข้อความทุกข้อความที่ท่านคิดว่า “รู้” หรือ “ไม่รู้”)

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	รู้	ไม่รู้
1. ค่ารักษาความปลอดภัย		
2. ค่าไฟฟ้า		
3. ค่าเก็บขยะ		
4. ค่าคนกวาดถนน		
5. ค่าดูแลสวน		
6. ค่าสายตรวจตำรวจ		
7. ค่าเช่าสำนักงาน		
8. ค่าจ้างเก็บค่าส่วนกลาง		
9. ค่าโทรศัพท์		
10.ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เช่น ค่าซ่อมบ่อบำบัด,ค่าซ่อมฝาบ่อพัก		
11. ค่าลอกท่อระบายน้ำปีละครั้ง		

7. ท่านมีความยินดีที่จะจ่ายค่าบริการส่วนกลางที่มีในหมู่บ้านของท่านต่อไปนี้หรือไม่

(กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ลงในช่องว่างด้านหลังข้อความทุกข้อความ ตามความคิดเห็นของท่าน)

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	ยินดีที่จะจ่าย	ไม่ยินดีที่จะจ่าย
1. ค่ารักษาความปลอดภัย		
2. ค่าไฟฟ้า		
3. ค่าเก็บขยะ		
4. ค่าคนกวาดถนน		
5. ค่าดูแลสวน		
6. ค่าสายตรวจตำรวจ		
7. ค่าเช่าสำนักงาน		
8. ค่าจ้างเก็บค่าส่วนกลาง		
9. ค่าโทรศัพท์		
10.ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เช่น ค่าซ่อมบ่อบำบัด,ค่าซ่อมฝาบ่อพัก		
11. ค่าลอกท่อระบายน้ำปีละครั้ง		

8. ตามความคิดเห็นของท่าน ท่านคิดว่ามีความพอใจสำหรับการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังนี้หรือไม่ และระดับความพึงพอใจในรายการดังกล่าวเป็นอย่างไร

(กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ลงในช่องว่างด้านหลังข้อความทุกข้อความ ตามความคิดเห็นของท่าน)

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1. ค่ารักษาความปลอดภัย					
2. ค่าไฟฟ้า					
3. ค่าเก็บขยะ					
4. ค่าคนกวาดถนน					
5. ค่าดูแลสวน					
6. ค่าสายตรวจตำรวจ					
7. ค่าเช่าสำนักงาน					
8. ค่าจ้างเก็บค่าส่วนกลาง					
9. ค่าโทรศัพท์					
10. ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ค่าซ่อมบ่อ บ่อบำบัด ค่าซ่อมฝาบ่อพัก					
11. ค่าลอกท่อระบายน้ำปีละครั้ง					

9. ปัจจุบันใครเป็นผู้ดูแลส0าธารณูปโภคในหมู่บ้านที่ท่านอยู่อาศัย โดยให้ท่านเลือกตอบข้อที่ตรงกับการจัดการในหมู่บ้านที่ท่านอยู่ และระดับการจัดการสาธารณูปโภคในข้อนั้นอยู่ในระดับใด
(กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ลงในช่องว่างด้านหลังข้อความทุกข้อความ ตามความคิดเห็นของท่าน)

รายการ	ระดับการจัดการสาธารณูปโภค				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1. เจ้าของโครงการเป็นผู้ดูแล					
2. คณะกรรมการหมู่บ้าน					
3. เทศบาล / อบต.					
4. บริษัทเอกชน					
5. อื่นๆ (ระบุ)					

10. ท่านคิดว่าอัตราค่าใช้จ่ายสำหรับการดูแลสาธารณูปโภคในปัจจุบันที่ท่านจ่าย มีความเหมาะสมหรือไม่ และเพราะเหตุใด

❑ 1. เหมาะสมแล้ว เหตุผล ❑ คุ้มค่ากับการดูแล ❑ การจัดเก็บไม่แพงมาก ❑ อื่นๆ .....
❑ 2. ไม่เหมาะสม เหตุผล ❑ บริหารไม่ดี ❑ การจัดเก็บแพงเกินไป ❑ อื่นๆ .....

11. ท่านคิดว่า การดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางของบุคคลที่เกี่ยวข้องในหมู่บ้านที่พักอาศัยอยู่เป็นอย่างไร และระดับความพึงพอใจในการดูแลสาธารณูปโภคของท่านอยู่ในระดับใด
(กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ลงในช่องว่างด้านหลังข้อความทุกข้อความ ตามความคิดเห็นของท่าน)

รายการสาธารณูปโภค	การดูแลเอาใจใส่ของผู้เกี่ยวข้อง			ระดับความพึงพอใจ				
	สม่ำเสมอ	ปานกลาง	น้อย	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1. ไฟฟ้า-ไฟทางเดิน-แสงสว่างในหมู่บ้าน								
2. บ่อบำบัด								
3. การดูแลพื้นที่ว่าง หรือพื้นที่สาธารณะ								
4. ถนนและทางเท้าในหมู่บ้าน								
5.การรักษาความปลอดภัย								
6. การรักษาความสะอาดการเก็บขยะ								
7. สนามเด็กเล่นหรือสวนสาธารณะ								

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

12. การดูแลสาธารณูปโภคในเรื่องใด ที่ท่านคิดว่าควรจะมีการปรับปรุง

(กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ลงในช่องว่างด้านหลังข้อความทุกข้อความ ตามความคิดเห็นของท่าน)

รายการ	ต้องปรับปรุง	ไม่ต้องปรับปรุง
1. ไฟฟ้า-ไฟทางเดิน- แสงสว่างในหมู่บ้าน		
2. บ่อบำบัด		
3. การดูแลพื้นที่ว่าง หรือพื้นที่สาธารณะ		
4. ความสะอาดถนนและทางเท้าในหมู่บ้าน		
5. การรักษาความปลอดภัย		
6. การรักษาความสะอาด-การเก็บขยะ		
7. สนามเด็กเล่น หรือสวนสาธารณะ		

13. หากมีปัญหาต่างๆ ในหมู่บ้านที่ท่านอยู่ เช่น ถนนชำรุด ท่อระบายน้ำตัน ท่านคิดว่าจะจัดการในเรื่องนี้อย่างไร

- ❑ 1. แจ้งให้ผู้ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางทราบ และเร่งดำเนินการแก้ไข
- ❑ 2. แจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การไฟฟ้า การประปา เป็นต้น
- ❑ 3. ดำเนินการด้วยตนเอง
- ❑ 4. อื่นๆ (ระบุ) .....

<u>ส่วนที่ 3 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารหมู่บ้านและการดูแลสาธารณูปโภค</u>

14. ในความคิดเห็นของท่าน ท่านคิดว่าการจัดตั้งคณะกรรมการเพื่อการบริหารหมู่บ้านจัดสรรมีความจำเป็นหรือไม่ มีความจำเป็นหรือไม่ และเพราะเหตุใด

- ❑ 1. จำเป็น เพราะ
  - ❑ 1. เพื่อดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ยามรักษาการณ์ ถนน เป็นต้น
  - ❑ 2. เพื่อเป็นตัวแทนในการติดต่อประสานงานกับทางราชการ
  - ❑ 3. เพื่อจัดกิจกรรมภายในหมู่บ้าน
  - ❑ 4. อื่น ๆ.....
- ❑ 2.ไม่จำเป็น เพราะ
  - ❑ 1. เป็นหน้าที่ของทางราชการ
  - ❑ 2. ดูแลกันเองได้
  - ❑ 3. อื่น ๆ.....

15. ข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอื่นๆ เกี่ยวกับการจัดการและการดูแลสาธารณูปโภคที่มีต่อหมู่บ้านของท่าน

1. .....
2 .....
3 .....
4 .....

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ข.

แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ,คณะกรรมการหมู่บ้าน,คณะกรรมการหมู่บ้านและอบต.

.....

แบบสัมภาษณ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการทำวิทยานิพนธ์เรื่อง "ทัศนคติและความพึงพอใจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543" โดยนางสาวสมพิศ ดวงคำ นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วันที่ สัมภาษณ์.....

ส่วนที่ 1 ข้อมูลของผู้สัมภาษณ์

1.ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์.....

2.ตำแหน่ง.....ดำรงตำแหน่งเป็นระยะเวลา ปี

3.ระยะเวลาในการอยู่อาศัย ปี

4.เคยดำรงตำแหน่งที่เกี่ยวข้องกับชุมชนหรือไม่ .....

ส่วนที่ 2 การบริหารจัดการทรัพย์ส่วนกลาง

1.รูปแบบในการบริหาร

2.จำนวนคณะกรรมการ คน

3.โครงสร้างการบริหาร

4.ค่าส่วนกลาง

5.มีเงินกองทุนหรือไม่

มีเงินค่าน้ำประปาหรือไม่

6.คณะกรรมการชุดของท่านมีรายได้เพิ่มเข้ามา นอกเหนือจากค่าส่วนกลาง ค่าน้ำหรือไม่

7.ในหมู่บ้านของท่านมีการปรับปรุง ซ่อมแซม อะไรบ้าง

( ) ปรับปรุงสวนหน้าโครงการ ( ) ปรับปรุงสวนสาธารณะ( ) ปรับปรุงสนามเด็กเล่น

( ) ปรับปรุงถนน ทางเท้า ( ) ซ่อมแซมระบบไฟฟ้า ( ) เพิ่มไฟฟ้าแสงสว่าง

( ) อื่น ๆ ( ) อื่นๆ ( ) อื่น ๆ

ส่วนที่ 3 ปัญหาในการบริหารทรัพย์ส่วนกลางของหมู่บ้าน

1.หมู่บ้านของท่านประสบปัญหาในการบริหารทรัพย์ส่วนกลางอะไรบ้าง

( ) ปัญหาจัดเก็บค่าส่วนกลาง

( ) ปัญหาการรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

( ) ปัญหาการดูแลระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์

( ) ปัญหาการรักษาความปลอดภัย

( ) ปัญหางบประมาณ

( ) ปัญหา อื่น ๆ (ระบุ)

( ) ปัญหา อื่น ๆ (ระบุ)

2.หมู่บ้านของท่านประสบปัญหากับหน่วยงานต่าง ๆ อะไรบ้าง

( ) หน่วยงานท้องถิ่นที่หมู่บ้านตั้งอยู่ ปัญหาเรื่อง

( ) การไฟฟ้า ปัญหาเรื่อง

( ) การประปา ปัญหาเรื่อง

( ) อื่นๆ (ระบุ)

( ) อื่นๆ (ระบุ)

3. ท่านมีวิธีแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างไร

.....

.....

.....

.....

.....

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ นางสาวสมพิศ ดวงคำ เกิดวันที่ 25 พฤษภาคม 2501 ที่จังหวัดลพบุรี วุฒิการศึกษาปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต (รัฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยรามคำแหง เมื่อปี พ.ศ.2524 ทำงานที่บริษัท วังทองกรุ๊ป จำกัด โดยเริ่มทำงานที่บริษัทนี้ เมื่อปี พ.ศ. 2530 ตั้งแต่เป็นพนักงานระดับปฏิบัติการ เป็นหัวหน้างาน ผู้ช่วยผู้จัดการโครงการ ผู้จัดการโครงการ จนถึงปัจจุบันมีตำแหน่งเป็นผู้จัดการกลุ่มโครงการ ดูแล จัดการโครงการของบริษัท ที่สำนักงานขายโครงการบ้านวรารักษ์ โรจนะ–วังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย