

การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง
ในเขตกรุงเทพมหานคร



นางสาว อัญชลิกา เรืองกิตติวิลาส

ศูนย์วิทยทรัพยากร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหศึกษาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย


ปีการศึกษา 2546

ISBN 974-17-4864-7

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I22030618

THE SETTING OF HOME OWNER COMMITTEE OF MEDUIM PRICE HOUSING PROJECTS
IN BANGKOK METROPOLITAN AREA



Miss Unchalika Ruengkittivilas

ศูนย์วิทยพัทยากร

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 2003

ISBN 974-17-4864-7

อัญชลิกา เรื่องกิตติวิลาศ : การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลางในเขต กรุงเทพมหานคร. (THE SETTING OF HOME OWNER COMMITTEE OF MEDIUM PRICE HOUSING PROJECTS IN BANGKOK METROPOLITAN AREA) อาจารย์ที่ปรึกษา: รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศ์ทัต, 182 หน้า. ISBN 974-17-4864-7.

พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินปี พ.ศ. 2543 กำหนดแนวทางในการบริหารดูแลสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในโครงการบ้านจัดสรรไว้ 3 แนวทางตามลำดับ เพื่อให้โครงการจัดสรรมีมาตรฐานในการดูแลมากขึ้น ซึ่งที่ผ่านมา คณะกรรมการหมู่บ้าน เป็นองค์การที่มีการยุบเลิกและจัดสรรใหม่ค่อนข้างมาก และแต่ละคณะกรรมการหมู่บ้านจะมีความหลากหลายในด้านโครงสร้าง, รูปแบบ, การได้มา แตกต่างกันไปตามสภาพหมู่บ้านและการเลือกใช้ของลูกบ้าน การศึกษาในครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และศึกษาปัญหาของการได้มา ซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร โดยทำการศึกษานหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง ในเขตตะวันออกเฉยงเหนือของ กรุงเทพมหานคร จำนวน 78 โครงการ จากการศึกษาพบว่า

1. ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านนั้นพบว่า กว่าครึ่งหนึ่งการศึกษาอยู่ในระดับไม่เกินปริญญาตรี อาชีพของ คณะกรรมการนั้นมักมีอาชีพค้าขายของในหมู่บ้าน อายุของคณะกรรมการจะอยู่ในช่วงอายุมากกว่า 30 ปี เห็นได้ว่า ลูกบ้านให้ความสำคัญแก่ วัสดุมากกว่าคุณภาพ และมักเป็นบุคคลที่ลูกบ้านรู้จัก เห็นหน้ากันเป็นอย่างดี

2. ในส่วนของการได้มาของคณะกรรมการหมู่บ้านนั้นมาจากการเลือกตั้งเป็นส่วนใหญ่และลูกบ้านเป็นผู้ใช้ สิทธิในการเลือกสรร โดยใช้เกณฑ์ออกเสียง 1 คน 1 เสียง มากที่สุด การแบ่งพื้นที่ในการเลือกตั้งนั้นมักพบเฉพาะใน โครงการขนาดใหญ่ หรือมีหลายเฟสในโครงการ โดยเฉพาะโครงการที่มีลักษณะทางกายภาพแยกจากกัน เช่นอยู่กันคน ละฝั่งถนน เป็นต้น รูปแบบการเลือกคณะกรรมการจากการเลือกตั้ง ส่วนใหญ่จะให้สมัครโดยไม่ระบุตำแหน่ง เมื่อได้รับ เลือกครบจำนวนแล้ว ให้กลุ่มคณะกรรมการเหล่านั้นทำการกำหนด ตำแหน่ง / หน้าที่กันเอง

ปัญหาที่พบ คือ ตัวลูกบ้านที่ขาดความรู้ ความเข้าใจหรือไม่ให้ความร่วมมือ และตัวคณะกรรมการที่มีข้อจำกัด ในคุณสมบัติ หรือ ขาดผู้ที่ต้องการเป็นคณะกรรมการ

3. ในส่วนโครงสร้างคณะกรรมการ พบว่า มีการใช้โครงสร้างตามระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยกรรมการ ชุมชน พ.ศ. 2534 และ โครงสร้างคณะกรรมการหมู่บ้านที่ไม่เป็นไปตามระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยกรรมการชุมชน โดยโครงสร้างที่ไม่เป็นไปตามระเบียบกรุงเทพมหานครนั้นจะไม่มีกรรมระบุตำแหน่งหน้าที่ของคณะกรรมการที่ชัดเจน

ปัญหาคือการไม่ระบุตำแหน่งหน้าที่ของคณะกรรมการที่ชัดเจนนั้น อำนาจสั่งการเด็ดขาด จึงเกิดได้ยาก มีการซ้ำซ้อนในตำแหน่ง / หน้าที่ แต่ในขณะเดียวกัน บางตำแหน่ง / หน้าที่ อาจขาดผู้รับผิดชอบ ทำให้ยากแก่การบรรลุ เป้าหมายในการประกอบกิจกรรมใด ๆ

สำหรับข้อเสนอแนะ รัฐควรกำหนดกฎเกณฑ์บังคับใช้ในขั้นพื้นฐาน รวมทั้งลูกบ้านจำเป็นต้องตระหนักถึง ความสำคัญของคณะกรรมการหมู่บ้านของตน เนื่องจากเป็นเรื่องสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำรงชีวิตประจำวันของผู้ที่ อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

ภาควิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่อนิติ.....
สาขาวิชา เคหการ..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ปีการศึกษา.....2546..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

4374233525 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : THE SETTING / HOME OWNER COMMITTEE / MEDIUM PRICE / HOUSING PROJECTS

UNCHALIKA RUENGKITTIVILAS : THE SETTING OF HOME OWNER COMMITTEE OF
MEDIUM PRICE HOUSING PROJECTS IN BANGKOK METROLITAN AREA.
THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. MANOP BONGSADAT, 182 pp. ISBN 974-17-4864-7.

The Land Allocation Act 2543 B.E. has laid down three alternatives for better standards of management system. From time to time, a housing project committee is a frequently changed organization and is different and varies project by project followed by a structure, type, and a way in setting. The study finds that

1. In terms of projects. Chief committee, more than 50% of them study in Bachelor's Degree. The age of them is more than 30 years old.
2. In terms of the setting, most is by election of homeowners. Mostly, they use one person one vote and the division of area is found only in large project. As for application, interested people will apply without a stated position because committees will arrange the duties and position after the election. A problem which is often found is lack of understanding and good cooperation from homeowners and the limitation of committee's qualifications.
3. In the part of structure of committee, this and others projects adhere to followed by The Bangkok Community Committee Regulation 2534 B.E. and projects against regulation which do not clearly clarify committee duty. Problems are the lack of authority, and the duplication of roles.

The suggestion regarding the setting of the homeowner committee is that the government should issue basic regulations. Meanwhile, the homeowners should realize the importance of them because it affects directly their daily life.

Department of.....Housing.....

Field of study.....Housing.....

Academic year.....2003.....

Student's signature.....

Advisor's signature.....

Co-advisor's signature.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จไปได้โดยความกรุณาเป็นอย่างยิ่ง ของ รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร อาจารย์ ดร.เสาวลักษณ์ เลิศบุศย์ สุรพลชัย และ อาจารย์ ดร.พนิชา สังข์เพชร รวมถึง รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ที่ได้ให้ ข้อคิดดีๆ และ ให้คำแนะนำแก่ผู้วิจัยในเรื่องวิทยานิพนธ์ตลอดจนเรื่องอื่นๆที่สามารถนำไปใช้ได้ ในอนาคตข้างหน้า กลุ่มคณะกรรมการหมู่บ้านที่เอื้อเพื่อสละเวลาให้แก่ผู้วิจัยในการสัมภาษณ์ หลายๆครั้ง อีกทั้งนิสิตร่วมรุ่น 13 รุ่น 12 นิสิตร่วมคณะสถาปัตยกรรม จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย และ เพื่อนๆ ของผู้วิจัยทั้งหมด ที่ให้กำลังใจอีกทั้งยังคอยช่วยเหลือผู้วิจัยมาตลอด ต้องขอขอบคุณเป็นอย่างยิ่ง สำหรับ คุณจุไรรัตน์ อนุสรณ์พานิชกุล คุณสิทธินันท์ ตระกูลวัฒน์ คุณผไททิพย์ ทับสุวรรณ คุณดวงกมล มณีเนตร คุณศุภชัย ถาวรศุภเจริญ คุณสุกัญญา ชัยพงษ์ คุณสิวินีย์ ขาวมาก คุณกัญชลิลา ธาณี คุณทัศนีย์ นิลมงคล คุณวรวิทย์ ก่อก่อวิศรุต และ คนอื่นๆ ที่ไม่ว่าจะกล่าวถึงได้หมดในที่นี้รวมถึงเจ้าหน้าที่ทุกๆคนของคณะสถาปัตยกรรมที่มี หน้าที่ให้แก่ผู้วิจัยเสมอมา

สุดท้ายนี้ ขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา ที่คอยผลักดัน และให้การสนับสนุนแก่ ผู้วิจัยมาตลอดรวมถึง ความมานะ อดทน พยายาม เป็นอย่างยิ่งของตัวผู้วิจัยที่ทำให้ทุกอย่าง สำเร็จได้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความสำคัญและที่มาของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	2
1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	2
1.5 ข้อตกลงเบื้องต้น.....	4
1.6 วิธีดำเนินการศึกษา.....	5
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6

บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.2 การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	15
2.3 หลักการทางด้านการบริหารทั่วไป.....	18
2.4 การบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยรูปแบบต่างๆ.....	19
2.5 ลักษณะและรูปแบบการบริหารชุมชนบ้านจัดสรรภาคเอกชน.....	20
2.6 การจัดรูปแบบองค์กรบริหารชุมชนบ้านจัดสรร.....	21
2.7 ลักษณะและรูปแบบการบริหารชุมชนที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ.....	23
2.8 การดูแลบริหารชุมชนในต่างประเทศ.....	25
2.9 ทฤษฎีองค์การ.....	26

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2.10 อุปสรรคในการมอบหมายอำนาจหน้าที่/การมอบหมายงาน.....	30
2.11 การเอาชนะอุปสรรคในการมอบหมายอำนาจหน้าที่/การมอบหมายงาน.....	30
2.12 ขนาดของการจัดการ.....	31
2.13 การเลือกขนาดโครงสร้างองค์การ.....	32
2.14 ทฤษฎีโครงสร้างองค์การ.....	32
2.15 หลักการออกแบบโครงสร้างองค์การ.....	33
2.16 โครงสร้างแบบสูงหรือโครงสร้างแบบแบนราบ.....	35
บทที่ 3 วิธีการดำเนินการวิจัย	
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	36
3.2 การจัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....	41
3.3 ประเด็นของคำถามที่ใช้ในการสัมภาษณ์คณะกรรมการบริหาร ดูแลหมู่บ้านจัดสรร.....	43
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูลและสรุปผลการวิจัย.....	43
บทที่ 4 ผลการศึกษา	
4.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ.....	45
4.2 ข้อมูลของประธานคณะกรรมการหมู่บ้าน.....	50
4.3 ข้อมูลการได้มาซึ่งของคณะกรรมการหมู่บ้าน.....	54
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	
5.1 ผลสรุปการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร.....	80
5.2 ปัญหาในการได้มาของคณะกรรมการหมู่บ้านและโครงสร้างของ คณะกรรมการหมู่บ้าน.....	84
5.3 ข้อเสนอแนะผลที่ได้จากการศึกษา.....	85

สารบัญ(ต่อ)

หน้า

รายการอ้างอิง.....	88
ภาคผนวก.....	91
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	182



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

		หน้า
ตารางที่	2.1 แสดงการจัดรูปแบบบริหารชุมชนบ้านจัดสรร.....	22
ตารางที่	3.1 แสดงข้อมูลโครงการหมู่บ้านจากการทำการสำรวจเบื้องต้น.....	38
ตารางที่	3.2 แสดงจำนวนของหมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการศึกษาแยกตาม ขนาดโครงการ.....	39
ตารางที่	3.3 แสดงจำนวนของหมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการศึกษาแยกตามขนาด ของโครงการและระดับราคา.....	40
ตารางที่	4.1 แสดงจำนวนของหมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการศึกษา.....	46
ตารางที่	4.2 แสดงจำนวนของหมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการศึกษา แยกตามระดับราคา.....	47
ตารางที่	4.3 แสดงประเภทของที่อยู่อาศัยในโครงการ.....	48
ตารางที่	4.4 แสดงจำนวนของหมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการศึกษา แยกตามระยะการก่อสร้าง.....	49
ตารางที่	4.5 แสดงอายุของคณะกรรมการผู้ถูกล้มภาษณ์.....	50
ตารางที่	4.6 แสดงระดับการศึกษาคณะกรรมการผู้ถูกล้มภาษณ์.....	51
ตารางที่	4.7 แสดงอาชีพของคณะกรรมการผู้ถูกล้มภาษณ์.....	52
ตารางที่	4.8 แสดงเงินเดือนของคณะกรรมการผู้ถูกล้มภาษณ์.....	53
ตารางที่	4.9 แสดงจำนวนของหมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการศึกษา แยกตามวิธีการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้าน.....	54
ตารางที่	4.10 แสดงสิทธิในการเลือกตั้งของลูกบ้าน.....	55
ตารางที่	4.11 แสดงการแบ่งพื้นที่เลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน.....	56
ตารางที่	4.12 แสดงรูปแบบการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้าน.....	58
ตารางที่	4.13 แสดงปัญหาในการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้าน (ในส่วนของลูกบ้าน/ผู้มีสิทธิ).....	59
ตารางที่	4.14 แสดงปัญหาในการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้าน (ในส่วนของผู้ที่ได้รับการเลือกเป็นตัวแทน/คณะกรรมการหมู่บ้าน).....	60

สารบัญตาราง(ต่อ)

หน้า

ตารางที่	4.15	แสดงขนาดโครงการแบ่งตามระดับราคาเปรียบเทียบกับกำไรได้มา ซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้าน.....	61
ตารางที่	4.16	แสดงขนาดโครงการแบ่งตามระดับราคา เปรียบเทียบกับสิทธิในการเลือกตั้ง.....	63
ตารางที่	4.17	แสดงขนาดโครงการแบ่งตามระดับราคา เปรียบเทียบกับจำนวนของผู้ที่มาใช้สิทธิในการเลือกตั้ง.....	64
ตารางที่	4.18	แสดงการแบ่งเขตพื้นที่การเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร.....	65
ตารางที่	4.19	แสดงขนาดโครงการแบ่งตามระดับราคาเปรียบเทียบกับรูปแบบ กำไรได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้าน.....	66
ตารางที่	4.20	แสดงปัญหาในการได้มาของคณะกรรมการหมู่บ้าน (ในส่วนของลูกบ้าน/ผู้มีสิทธิ).....	68
ตารางที่	4.21	แสดงปัญหาในการได้มาของคณะกรรมการหมู่บ้าน (ในส่วนของคณะกรรมการ).....	69
ตารางที่	4.22	แสดงจำนวนชุดของคณะกรรมการหมู่บ้าน.....	70
ตารางที่	4.23	แสดงขนาดของโครงการแบ่งตามระดับราคาเปรียบเทียบกับจำนวนชุด คณะกรรมการหมู่บ้าน.....	71
ตารางที่	4.24	แสดงจำนวนของคณะกรรมการหมู่บ้านใน 1 ชุด.....	72
ตารางที่	4.25	แสดงขนาดโครงการแบ่งตามระดับราคาเปรียบเทียบกับจำนวน คณะกรรมการใน 1 ชุด.....	73
ตารางที่	4.26	แสดงวาระในการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน.....	74
ตารางที่	4.27	แสดงรูปแบบโครงสร้างของคณะกรรมการหมู่บ้าน.....	76
ตารางที่	4.28	แสดงการจดทะเบียนชุมชนเปรียบเทียบกับรูปแบบการได้มา ซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร.....	77
ตารางที่	4.29	แสดงขนาดโครงการแบ่งตามระดับราคาและการจดทะเบียนชุมชนเปรียบเทียบกับ กำไรได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร.....	78

สารบัญตาราง(ต่อ)

หน้า

ตารางที่ 5.1	แสดงสรุปข้อมูลด้านโครงสร้างการบริหารงาน คณะกรรมการบริหารดูแลหมู่บ้านตามขนาดหมู่บ้าน.....	83
--------------	---	----



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 2.1 แสดงการบริหารงานของหมู่บ้านจัดสรรเอกชน.....	21
แผนภูมิที่ 2.2 แสดงการบริหารชุมชนที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ.....	24
แผนภูมิที่ 4.1 แสดงโครงสร้างการบริหารดูแลหมู่บ้านตามระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยคณะกรรมการชุมชน พ.ศ.2534.....	75



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย