

## สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

### 1. สรุปผลการวิจัย

ผลการวิจัยพบว่าในพื้นที่ที่กั้นไว้เป็นโรงเรียนอนุบาล หรือบริการสาธารณะอื่นในโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ ในพื้นที่ดังกล่าว มีทั้งโครงการที่ใช้ประโยชน์เป็นโรงเรียนอนุบาลตามที่ระบุไว้ในผังโครงการที่ขออนุญาต และไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อเป็นโรงเรียนอนุบาล ในลักษณะหลังนั้น ได้สำรวจพบโครงการใน 2 ลักษณะคือ โครงการที่จัดสร้างบริการสาธารณะอื่นแทน ซึ่งส่วนใหญ่จะจัดให้เป็นสวนสาธารณะในโครงการ และโครงการที่ไม่จัดสร้างบริการสาธารณะใด ๆ โดยปล่อยให้พื้นที่ดังกล่าวรกร้างว่างเปล่าและก่อปัญหาต่อชุมชน

1.1. จากผลการศึกษาสามารถสรุปประเด็นที่ค้นพบได้เป็น 4 ลักษณะ ดังนี้คือ

1.1.1 ทางด้านกายภาพ

1.1.2 ทางด้านเศรษฐกิจ

1.1.3 ทางด้านผู้ประกอบการ

1.1.4 ทางด้านการดูแลชุมชน

1.2 ความหมายของคำว่าบริการสาธารณะอื่น ที่มาทดแทนโรงเรียนอนุบาล ได้ผลสรุปจากการศึกษาว่าการบริการสาธารณะนั้น ผู้ประกอบการจะจัดดำเนินการให้เป็นในลักษณะใดก็ได้ที่เป็นประโยชน์และเป็นที่ต้องการของคนในชุมชน

### 2. อภิปรายผลการวิจัย

สำหรับผลการวิจัยดังกล่าว ผู้ศึกษาต้องการที่จะอภิปรายผลที่ได้จากการศึกษาข้างต้นตามลักษณะที่ทำให้โครงการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ไม่ได้จัดให้มีโรงเรียนอนุบาลในโครงการ ดังนี้

#### 2.1. ทางด้านกายภาพ

##### 2.1.1 ทำเลที่ตั้งไกลไกลจากแหล่งชุมชนและแหล่งการค้า

จากการศึกษาพบว่า ทำเลที่ตั้งของโครงการที่มีความไกลต่อแหล่งชุมชนและแหล่งการค้า ธุรกิจจะมีความเป็นไปได้ในการที่ผู้ประกอบการจะจัดสร้างโรงเรียนอนุบาลในโครงการ เนื่องจากมีความเป็นไปได้ในการลงทุน หากไม่มีลูกค้าในโครงการเพียงพอ ทางผู้ประกอบการโรงเรียนอนุบาลสามารถหาลูกค้าได้จากภายนอกโครงการ

จากการศึกษาพบว่า 3 ใน 5 โครงการที่มีการสร้างโรงเรียนอนุบาลเรียบร้อยแล้ว คือ โครงการสิวลี และโครงการฟ้าลาภูณ และโครงการบ้านชมฟ้าซึ่ง มีทำเลที่ตั้งอยู่ที่คลอง 2 ซึ่งเป็นต้นทางของคลองรังสิตประยูรศักดิ์ และเป็นย่านที่มีความเจริญอย่างมาก ซึ่งมีผลต่อการสร้างโรงเรียนอนุบาลในโครงการ เนื่องจากเป็นต้นทางของคลองรังสิต 4 ซึ่งเป็นทางเข้าออกของหมู่บ้านต่าง ๆ ในถนนรังสิต - นครนายก ซึ่งผู้ประกอบการโรงเรียนอนุบาล มั่นใจได้ว่ามีนักเรียนมาใช้บริการแน่นอน ธุรกิจโรงเรียนอนุบาลจึงมีความเป็นไปได้ เป็นที่น่าสังเกตว่า โครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ ที่มีที่ตั้งตั้งแต่คลอง 7 เป็นต้นไป ไม่มีโครงการใดที่จัดสร้างโรงเรียนอนุบาล นอกจากโครงการกรีนการ์เด็นโฮม คลอง 11 โครงการเดียวที่กำลังสร้างโรงเรียนอนุบาลอยู่ เนื่องจากกำลังเปิดจำหน่ายเฟสใหม่ด้านท้ายโครงการ

### 2.1.2. ทำเลที่ตั้งในโครงการ

สำหรับทำเลที่ตั้งของที่ดินแปลงที่กันไว้เป็นโรงเรียนอนุบาล ในโครงการมีผลต่อการสร้างโรงเรียนอนุบาลของผู้ประกอบการ

จากข้อมูลการสำรวจโดยการถ่ายภาพโรงเรียนที่ก่อสร้าง มี 3 โครงการใน 5 โครงการ ของกลุ่มโครงการที่สร้างโรงเรียนอนุบาลเสร็จเรียบร้อยแล้ว มีทำเลที่ตั้งอยู่ด้านหน้าของโครงการ คืออยู่ในระยะ 100 เมตรแรกของโครงการ คือโครงการสิวลี คลอง 2 โครงการฟ้าลาภูณ คลอง 2 และโครงการกรีนการ์เด็นโฮม คลอง 11 สำหรับ โครงการที่มีการจัดสรรสาธารณะแทนการสร้างโรงเรียนอนุบาล ตามตาราง 6 แสดงที่ตั้งพื้นที่ที่ระบุให้ก่อสร้างโรงเรียนอนุบาลในผังโครงการจัดสรร ทั้ง 5 โครงการมีทำเลที่ตั้งอยู่ตอนกลางของโครงการทั้งหมด ( ประมาณ 500 เมตรจากหน้าโครงการ ) และ มีจำนวนถึง 6 โครงการ จาก 11 โครงการที่ถูกปล่อยร้าง ไม่ได้มีการพัฒนา ต่างก็มีทำเลที่ตั้งที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ตอนท้ายของโครงการ และทั้ง 6 โครงการนี้ถูกทิ้งร้าง ถูกบุกรุกสร้างเป็นเล้าไก่บ้างและ เป็นที่ทิ้งขยะตามรูปภาพที่แสดงไว้ข้างต้น

### 2.1.3. ประเภทของบ้านในโครงการ

ประเภทของบ้านในโครงการ มีผลต่อการสร้างโรงเรียนอนุบาลหรือสร้างบริการสาธารณะอื่นทดแทน ข้อสรุปจากการศึกษาว่าโครงการที่เป็นบ้านแถวเกือบทั้งโครงการ และมีระดับราคาถูกจะเป็นบ้านผู้มีรายได้น้อย ซึ่งทำให้จำนวนหน่วยในโครงการมีจำนวนมาก กลายเป็นโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ในทางตรงกันข้ามศักยภาพในการดูแลบริการสาธารณะส่วนกลางมีน้อย เนื่องจากรายได้ของผู้อยู่อาศัยมีน้อย ไม่สามารถที่จะจ่ายค่าส่วนกลางได้ ทำให้การดูแลรักษาหรือการพัฒนาโครงการหรือชุมชนที่อยู่อาศัยทำได้น้อยกว่า โครงการที่เป็นบ้านเดี่ยว ซึ่งมีระดับราคาปานกลางหรือสูง และผู้อยู่อาศัยมี

ศักยภาพและกำลังเงินที่จ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ได้ทำให้การดูแลรักษาบริการสาธารณะหรือสาธารณูปโภค ในโครงการทำได้ดีกว่า

จากการสำรวจในหมู่บ้านดังกล่าว ปรากฏว่า 4 โครงการ ใน 5 โครงการ ที่สร้างโรงเรียนอนุบาลเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะเป็นบ้านเดี่ยว เกือบทั้งหมดในโครงการ คือโครงการสิวลี คลอง 2 โครงการฟ้าลาภูน คลอง 2 โครงการบ้านชมฟ้า คลอง 2 ในโครงการจะเป็นบ้านเดี่ยวทั้งหมด หรือบ้านแถวบ้างแต่น้อย เช่นโครงการบ้านชมฟ้า คลอง 2 ส่วนโครงการธราดล คลอง 5 จะเป็นบ้านแฝด มีเพียงโครงการกรีนการ์เด็น โฮม คลอง 11 เท่านั้นที่เป็นบ้านแถว ส่วนโครงการที่ปล่อยที่ดินรกร้าง ทั้ง 11 โครงการจะเป็นบ้านแถวชั้นเดียว เกือบทั้งโครงการ เช่นโครงการพฤษภา 1 และโครงการพฤษภา 2 คลอง 7 โครงการเรือนสุข คลอง 7 โครงการธัญพฤษ คลอง 7 โครงการณัฐวดี คลอง 9 เป็นต้น ซึ่งได้

## 2.2. ทางด้านเศรษฐกิจ

### 2.2.1. ระดับราคาบ้าน

สำหรับโครงการที่มีการสร้างโรงเรียนอนุบาลเสร็จเรียบร้อยแล้ว 5 โครงการ มีโครงการสิวลี คลอง 2 เป็นโครงการบ้านระดับราคาสูง คือบ้านเดี่ยวเฉลี่ยราคาหลังละ 6.5 ล้านบาท อีก 3 โครงการ เป็นโครงการบ้านระดับราคาปานกลาง คือ โครงการ บ้านชมฟ้า คลอง 2 ราคาบ้านเดี่ยว หลังละ 2.7 ล้านบาท โครงการฟ้าลาภูน บ้านเดี่ยวราคาหลังละ 1.8 ล้านบาท โครงการบ้านธราดล คลอง 5 ราคาหลังละ 2.45 ล้านบาท และเป็นที่น่าสนใจว่า โครงการที่ปล่อยที่ดินดังกล่าวรกร้าง ตามตารางที่ 7 แสดงให้เห็นว่า 10 โครงการใน 11 โครงการที่ปล่อยที่ดินรกร้าง เป็นโครงการที่มีระดับราคาต่ำ คือราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาททั้งสิ้น มีเพียงโครงการมัทฉะวานรังสรรค์ คลอง 10 ซึ่งยังมีปัญหาฟ้องร้องกัน ที่มีระดับราคาปานกลาง และใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นที่เก็บวัสดุก่อสร้างของทางโครงการ

ซึ่งจากปัญหาดังกล่าว ในนโยบายและแผนการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2540 - 2559 ( โดยสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมกระทรวง วิทยาศาสตร์เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม) ได้มีแผนงานที่จะกำหนดองค์ประกอบ และมาตรฐานที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยของชุมชนทุกระดับ ให้สอดคล้องกับสภาพความต้องการ และความเป็นไปได้ในการจัดการสิ่งแวดล้อม ชุมชนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและปรับปรุงกฎหมายเพื่อให้ประชาชนมีอำนาจในการดูแลรักษาสภาพแวดล้อม ภายในชุมชนของตนเอง รวมทั้งมีส่วนร่วมในการออกกฎหมายเฉพาะเพื่อดูแลชุมชนต่อไป

## 2.3. ทางด้านผู้ประกอบการ

### 2.3.1. ชื่อเสียงของผู้ประกอบการและความต่อเนื่องในการพัฒนาโครงการ

จากการศึกษาพบว่า ตัวแปรเรื่องชื่อเสียงของผู้ประกอบการ และมีความต่อเนื่องในการพัฒนาโครงการมีผลต่อการสร้างโรงเรียนอนุบาลหรือการสร้างบริการสาธารณะอื่นแทน

จากการศึกษาพบว่า 5 โครงการที่มีการจัดสร้างโรงเรียนอนุบาลเสร็จเรียบร้อยแล้ว ปรากฏว่าผู้ประกอบการทั้ง 5 โครงการ มีโครงการต่อเนื่องโดยตลอด เช่น โครงการ สิวลี 1 ในเขต อ. รัษฎบุรี และต่อเนื่องด้านทำโครงการ 1 ด้วย โครงการสิวลี 2 ซึ่งอยู่ในเขตลำลูกกา เป็นของกลุ่มแลนด์แอนด์เฮาส์ ซึ่งเข้ามาบุกเบิกโครงการระดับราคาสูง ( High- Priced House ) ตั้งแต่ ปี 2535 ด้วยบ้านเดี่ยวทั้งโครงการ ระดับราคา 6.5 ล้านบาทขึ้นไป เมื่อ 10 กว่าที่ผ่านมา และได้รับความนิยมจำหน่ายหมด 100 % กลุ่มลูกค้า ส่วนใหญ่เป็นนักธุรกิจ และข้าราชการระดับสูงของจังหวัดปทุมธานี

สำหรับโครงการบ้านชมพู คลอง 2 และโครงการฟ้าลาภูณ คลอง 2 เป็นโครงการของกลุ่มเอ็น.ซี.เฮาส์ซึ่งเป็นบริษัทผู้พัฒนาบ้านจัดสรรในย่านรังสิต เป็นบ้านตระกูลฟ้า ทั้งหมด ซึ่งจับกลุ่มลูกค้าตลาดกลาง และกลางค่อนข้างสูง ดังนั้นจึงเป็นผู้พัฒนาที่มีโครงการต่อเนื่องโดยตลอด ทั้งในเขตอ.รัษฎบุรี และ อ.ลำลูกกา จนถึงปัจจุบัน โครงการธราดลบุรี คลอง 7 จัดสร้างโรงเรียนอนุบาลแล้ว เป็นของกลุ่มธราพรหรือเพอร์ดี ปัจจุบันมีโครงการต่อเนื่อง คือโครงการดิสคอฟเวอร์ริบาลไฮ คลอง 4 ลำลูกกา เจาะตลาดกลุ่ม ลูกค้าระดับราคาสูง ( High-Priced Housing ) โครงการกรีนการ์เด็นโฮม เป็นโครงการบ้านแถว ที่จัดสร้างโรงเรียนอนุบาลใกล้เสร็จแล้ว ในโครงการ ส่วนใหญ่เป็นชั้นเดียวเนื้อที่ 21 ตารางวา หน้ากว้าง 6 เมตร เป็นโครงการบ้านบี.ไอ.ไอ ซึ่งเป็นโครงการที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ เป็นเวลา 5 ปี สำหรับผู้ประกอบการที่จัดสรรบ้านในระดับราคาไม่เกิน 6 แสนบาท ซึ่งเป็นที่นิยมกันมากสำหรับผู้ประกอบการในยุคพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ เป็นนายกรัฐมนตรี ซึ่งจัดสรรให้กับผู้มีรายได้น้อย แต่ได้บ้านที่ดีมีคุณภาพ เนื่องจากผู้ประกอบการไม่มีต้นทุนทางด้านภาษี บริษัท พี.วี.ดี.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัดร่วมหุ้นโดยกลุ่มบริษัท ไทยนครพัฒนา จำกัด บริษัทเอเชียเคมีภัณฑ์ และหนึ่งในตระกูลจิราธิวัฒน์ เป็นเจ้าของโครงการนี้ เนื่องจากกลุ่มนี้มีการพัฒนาโครงการต่อเนื่องโดยตลอดในพื้นที่บริเวณรังสิต ทั้งลำลูกกา รัษฎบุรี และคลองหลวง ซึ่งได้ขยายต่อโครงการกรีนการ์เด็นโฮม 2 บริเวณด้านข้างโครงการและกรีนการ์เด็นโฮม 3 บริเวณด้านท้ายโครงการซึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้างใกล้เสร็จในปัจจุบัน ปัจจุบัน กำลังเปิดอีกโครงการที่คลอง 8 ฝั่งลำลูกกา ดังนั้นการสร้างความสมบูรณ์ในด้านบริการสาธารณะในโครงการเดิมเป็นสิ่งสำคัญสำหรับการวางแผนการตลาด สำหรับโครงการต่อเนื่อง และเป็นการรักษาชื่อเสียงของผู้ประกอบการ

เป็นที่น่าสังเกตว่า โครงการที่ปล่อยที่ดินเป็นที่รกร้าง ไม่ได้พัฒนา ส่วนใหญ่แล้วปัจจุบันผู้ประกอบการปิดกิจการไปแล้ว ไม่ได้มีโครงการพัฒนาต่อเนื่อง เพราะเริ่มพัฒนาธุรกิจในช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กำลังรุ่งเรือง ในช่วงปี 2536 ถึง ปี 2539 หลังจากนั้นก็โดนมรสุมทางเศรษฐกิจ ปิดกิจการ

กันไป ยกตัวอย่าง เช่น โครงการเรือนสุข ของ กลุ่มบริษัทเอสทีซีพีหรือเพอร์ตี จำกัด มีโครงการพัฒนาต่อมา คือโครงการเลกาซี คลอง 12 และที่กาญจนบุรี โครงการเลกาซีริเวอร์แคว ปัจจุบันบริษัทปิดกิจการ โครงการณัฐวดี คลอง 9 ของบริษัท ณัฐวดี จำกัด โครงการแก้วขวัญ คลอง 8 ของบริษัทโฮมพีหรือเพอร์ตี จำกัดปัจจุบันไม่ได้ดำเนินกิจการเช่นกัน โครงการธัญพฤษ์ ของกลุ่มทักษดาแม้ว่ามีเปิดอีกบ้างย่านวิชรพล แต่ในที่สุดก็หยุดกิจการ ในกลุ่มที่ปล่อยที่ดินรกร้าง ไม่ได้พัฒนา ผู้ประกอบการทุกโครงการหยุดกิจการไปเกือบทั้งหมด ยกเว้นโครงการพฤษา ของกลุ่มพฤษาเรียลเอสเตทเท่านั้น ที่ปัจจุบันยังมีโครงการเปิดอย่างต่อเนื่อง และขยายไปในทุกย่านชานเมือง ทั้งฝั่งธนย่านพุทธมณฑล คลองหลวง ฯลฯ ปัจจุบันเปิดโครงการพฤษา 17 ย่านลำลูกกา และปัจจุบันขยายกลุ่มลูกค้ามาที่กลุ่ม High-Priced Housing ภายใต้อชื่อโครงการภัสสร

ผลการศึกษาที่สอดคล้องกับแนวความคิดทางด้านการตลาด โดย Al Ries และ Laura Ries ( 1998 ) กล่าวว่า การสร้างตราผลิตภัณฑ์เป็นกฎเกณฑ์สำคัญดอกหนึ่งในการสร้างความภักดีของลูกค้า แต่การสร้างตราผลิตภัณฑ์มิใช่เป็นเพียงการแนะนำผลิตภัณฑ์เข้าสู่ตลาดเท่านั้น แต่การสร้างตราผลิตภัณฑ์ คือการสร้างให้ผู้บริโภครับรู้ถึงคุณภาพ ภาพลักษณ์ และจุดเด่นของผลิตภัณฑ์ที่เราต้องการสร้างให้อยู่ในความรู้สึกของผู้บริโภค

**“ หัวใจของกระบวนการทางการตลาดคือ การสร้างตราสินค้าให้อยู่ในใจของผู้บริโภค ”** และยังให้นิยามของการสร้างตราสินค้าว่า คือ การสร้างสิ่งที่สามารถจำแนกความแตกต่างระหว่างสินค้าของเรากับคู่แข่งอื่น ๆ โดยเฉพาะสินค้าที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันมาก เราต้องสร้างคุณค่าเพิ่มในสินค้า (Value Added) เพื่อให้เกิดความแตกต่าง ความสำเร็จของตราสินค้าขึ้นอยู่กับแนวคิดที่เกิดขึ้นในใจของกลุ่มเป้าหมาย ที่รับรู้ความแตกต่างของเราที่โดดเด่นกว่าคู่แข่งชั้นของเรา และ ด้วย กฎแห่งความน่าเชื่อถือ ( The Law of Credentials ) การเป็นตัวจริงจะทำให้อยู่ในใจของผู้บริโภคได้ ไม่ว่าสินค้าต่าง ๆ จะพยายามโฆษณาว่าตนมีคุณภาพที่ดีกว่า ทนทานกว่า แต่ผู้บริโภคจะยังคงสงสัยต่อคำกล่าวอ้างเหล่านี้ เมื่อพูดถึงความเป็นตัวจริงของจริง หรือเป็นต้นแบบ จะทำให้ได้รับความน่าเชื่อถืออย่างคาดไม่ถึง และเมื่อผู้บริโภคมีความเชื่อถือต่อสินค้า พวกเขาก็จะเชื่อแทบทุกอย่างที่สินค้ากล่าวอ้างถึง เพราะ ฉะนั้นเราจึงจำเป็นต้องมีความจริงใจและสรรหาข้อดีที่โดดเด่นของสินค้าที่เหนือกว่าสินค้าคู่แข่งชั้น เพื่อที่จะได้เป็นตัวจริงหรือผู้นำในด้านนั้น ๆ ดังนั้นการที่ผู้ประกอบการจะสามารถเข้าไปนั่งอยู่ในใจของผู้บริโภคได้ จะต้องมีความจริงใจ ในการสร้างบริการให้ได้หรือให้ดีกว่าที่โฆษณาไว้ ซึ่งเป็นสิ่งที่จำเป็นมากในการสร้างความสำเร็จสำหรับการวางแผนการตลาด

### 2.3.2. ความไม่รู้ในด้านกฎหมายของผู้ประกอบการ

จากตารางที่ 14 แสดงการรับรู้ของสมาชิกในโครงการต่อที่ดินที่กันไว้สร้างโรงเรียนอนุบาล ปรากฏว่าสมาชิกส่วนใหญ่ ไม่ทราบว่าที่ดินดังกล่าวผู้ประกอบการจะสร้างอะไร อาจจะเนื่องจากสมาชิก ไม่ได้รับทราบถึงสิทธิ์ที่ดินเองจะได้รับการบริการนั้น ๆ ในโครงการ แต่ก็อาจเป็นเพราะผู้ประกอบการเองก็ ไม่ทราบว่าสร้างบริการสาธารณะอะไร ซึ่งสอดคล้องกับที่นายพิสิฐ ชูประสิทธิ์ นายกสมาคมผู้บริหาร อาคารชุด และกรรมการผู้จัดการ บริษัท ปีเตอร์ แอนด์ พอล รีอัลตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้ให้ความเห็นว่าที่ผ่านมาผู้จัดสรรที่ดินจำนวนหลายท่านมีข้อสงสัย เรื่องสภาพบังคับของการจัดให้มีบริการสาธารณะในการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป ได้แก่ การจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง ภายในโครงการจัดสรรที่ดินเป็นอย่างน้อย ข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติข้างต้นมีการจัดสรรที่ดินตามจำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป ผู้จัดสรรที่ดินในบางโครงการ (ในอดีต) จำนวนหลายโครงการ “ไม่ได้จัดให้มีโรงเรียนอนุบาล” ตามข้อกำหนดของการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้างต้น ซึ่งข้อเท็จจริงพบว่า โครงการจัดสรรที่ดินในอดีตจำนวนหลายโครงการ ทุกวันนี้พบว่าพื้นที่ที่จัดไว้เป็นบริการสาธารณะนั้น “ไม่มีโรงเรียนอนุบาล” หรือ “ไม่มีบริการสาธารณะใดมาทดแทน” ผู้จัดสรรที่ดินก็ไม่กล้าจะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งลงไปในพื้นที่ดินบริการสาธารณะก็เพราะข้อกำหนดของการจัดสรรที่ดิน ภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286/2515 ระบุไว้ชัดเจนว่า ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดในการลดค่าเสื่อมค่ากับที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ดังนั้นการที่ผู้ประกอบการไม่มีความรู้ในด้านกฎหมาย ไม่ลึกซึ้งหรือชัดเจนเพียงพอจะมีผลต่อการสร้างโรงเรียนอนุบาล หรือบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ได้ การที่ผู้ประกอบการไม่รู้หรือรู้ไม่ลึกซึ้งถึงกฎหมาย ทำให้ไม่รู้ถึงหน้าที่และความรับผิดชอบหรือสภาพบังคับต่อตัวเองในการดำเนินการตามหน้าที่ของผู้ประกอบการต่อชุมชน ซึ่งมีผลต่อการจัดบริการสาธารณะต่าง ๆ ให้กับชุมชนอย่างไม่เพียงพอหรือไม่ดีพอ

### 2.4. ทางด้านการดูแลชุมชน

โครงการที่มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน จะมีแนวโน้มในการสร้างโรงเรียนอนุบาลหรือสร้างบริการสาธารณะอื่นแทน

จากการสำรวจโครงการทั้ง 5 ที่มีการจัดสร้างโรงเรียนอนุบาลในโครงการเรียบร้อยแล้ว แม้ว่ายังไม่มีโครงการใดที่จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ทุกโครงการมีคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นตัวแทนใน

การดูแลรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ และเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านที่เข้มแข็ง จะสังเกตได้จากความสะอาดเรียบร้อยภายในหมู่บ้าน ความเข้มงวดของพนักงานรักษาความปลอดภัยของโครงการ เช่น โครงการสิวลี คลอง 2 โครงการฟ้าลาถุน คลอง 2 โครงการบ้านชมฟ้า คลอง 2 เป็นต้น และภายในโครงการมีการติดตั้งบอร์ดประชาสัมพันธ์ให้สมาชิกในโครงการ ได้รับทราบข่าวสารได้ตลอดเวลา

สำหรับ 11 โครงการที่มีการปล่อยที่ดินรกร้าง มีจำนวน 4 โครงการ จาก 11 โครงการที่ไม่มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแลรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ ทุกคนต่างคนต่างอยู่ เพราะถนนในโครงการยกให้เป็นสาธารณะ สมาชิกจ่ายเฉพาะค่าขยะให้กับเทศบาลที่มามาเก็บขยะเท่านั้น เพราะฉะนั้นการที่ต่างคนต่างอยู่ ในโครงการเหล่านี้เช่น โครงการบ้านเปรมปรดี คลอง 4 โครงการแก้วขวัญ คลอง 8 แม้มีผู้นุรักษ์เข้ามาอยู่ในที่ดังกล่าวก็ไม่มีใครสนใจทำอะไร

ดังนั้นในนโยบายและแผนการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2540-2559 สนับสนุนผลการศึกษาด้านส่งเสริม และสนับสนุนให้ประชาชนรับทราบข้อมูล และมีอำนาจหน้าที่ในการแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมชุมชน ซึ่งมีแนวทางการดำเนินการในการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับในการกระจายอำนาจ เพื่อให้ประชาชนในท้องถิ่นมีอำนาจ ในการตัดสินใจแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อม ชุมชน รวมทั้งเอื้ออำนวยให้เกิดความร่วมมืออย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนั้นด้านนโยบายการผสมผสานแผนโครงสร้างบริการพื้นฐาน ที่จำเป็นสำหรับชุมชนทุกระดับให้มีประสิทธิภาพ ทางภาครัฐได้กำหนดแนวทาง ส่งเสริมให้มีการเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ ข้อมูล ข่าวสาร และโครงสร้างบริการพื้นฐานให้ประชาชนได้รับรู้ เพื่อประโยชน์ในการประสานการวางแผนพัฒนาของหน่วยงานของรัฐ และภาคเอกชนให้มีความมีประสิทธิภาพ รวมทั้งสนับสนุนประชาชน ชุมชน และองค์กรเอกชน เพื่ออาสา ร่วมกันพัฒนา และดูแลรักษาโครงสร้างบริการพื้นฐาน พื้นที่สีเขียว โดยรัฐให้ความร่วมมือและช่วยเหลือทางด้านเทคนิค และวัสดุเท่าที่จำเป็น ซึ่งทั้งนี้เป็นแนวทางที่กระตุ้นให้สมาชิกในชุมชนตระหนักถึงการสร้างชุมชนของตนให้น่าอยู่ และยั่งยืน โดยการสร้างและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ ทั้งที่มีอยู่ และพยายามจัดสร้างให้มีขึ้นต่อไป

## 2.2. ความหมายของคำว่าบริการสาธารณะอื่น ที่มาทดแทนโรงเรียนอนุบาล

ตามที่ศาสตราจารย์ ดร.ประยูร กาญจนกุล ได้ให้คำนิยามไว้ในหนังสือกฎหมายปกครองว่า "บริการสาธารณะ" คือ กิจการที่อยู่ในความอำนาจการหรือในความควบคุมของฝ่ายปกครองที่จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนองความต้องการส่วนรวมของประชาชน (เมื่อนำคำนิยามดังกล่าวมาใช้กับโครงการหมู่บ้านจัดสรร บริการสาธารณะ จึงน่าจะหมายถึง กิจการที่อยู่ในการรับผิดชอบหรืออยู่ในความควบคุมของเจ้าของโครงการที่จัดทำขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนองความต้องการของส่วนรวม

จากการที่สมาชิกในโครงการมีความต้องการในเรื่องบริการสาธารณสุขที่แตกต่างกันออกไป เช่น - นางอุษา จำเนียรหล้า บ้านเลขที่ 50/915 หมู่บ้านสถาพร คลอง 4 ต้องการให้มีที่ทำการรักษาพยาบาลในวันหยุด จะได้ไม่ต้องเดินทางออกไปนอกโครงการ เป็นหน่วยอนามัยเคลื่อนที่ก็ได้ ตามแนวความคิดของคุณสมศักดิ์ ภักดีเศรษฐกุล นักกฎหมาย ซึ่งให้ความหมายหนึ่งในบริการสาธารณสุขคือ **บริการสาธารณสุขด้านสุขภาพ** ได้แก่ กิจกรรมที่หมู่บ้านจัดสรรจัดให้มีขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับการดูแลรักษาสุขภาพ วรรณคดีการรักษาสุขภาพหรือต่อต้านโรคร้าย เช่น สถานพยาบาล ศูนย์รณรงค์ต่อต้านโรคต่างๆ

- นางนิธิตา อาษาพนม บ้านเลขที่ 119/686 โครงการเรือนสุข คลอง 7 ให้ความเห็นว่า ต้องการให้สร้างอาคารอเนกประสงค์หรือห้องประชุม เพื่อใช้ทำกิจกรรมร่วมกัน เนื่องจากในโครงการมักจัดพิธีทำบุญประจำปีบ่อยครั้ง จะได้เป็นที่รวมของสมาชิกในโครงการ ตามแนวความคิดของนักกฎหมายดังกล่าวซึ่งได้พูดถึง **ความหมายบริการสาธารณสุขด้านสังคม** ได้แก่ กิจกรรมทุกประเภทที่จัดให้มีขึ้นเพื่อช่วยเหลือผู้สูงอายุหรือสังคม ซึ่งส่วนใหญ่แล้วบริการสาธารณสุขประเภทนี้จะเป็นบริการสาธารณสุขที่ทำกันจนกลายเป็นประเพณีนิยม เช่น โรงอาหาร, สถานเลี้ยงเด็กแรกเกิด, สถานธนาบาล หรือเป็นศูนย์ความช่วยเหลือด้านต่างๆ ด้านฝึกอาชีพ, ด้านจัดหางาน เป็นต้น

- นางพรทิพย์ สวัสดิ์งาม บ้านเลขที่ 39/9 โครงการพรพิมาน คลอง 5 ซึ่งให้ความเห็นว่า ต้องการลานกีฬา ให้ลูกได้ออกกำลังกาย เช่นไว้เล่นฟุตบอล ก็จัดเป็นความต้องการ**บริการสาธารณสุขด้านกีฬา** ตามที่นักกฎหมายท่านนี้ได้ให้ความเห็นไว้ บริการสาธารณสุขในด้านนี้ถือว่าเป็นบริการสาธารณสุขที่ควรจะต้องจัดให้มีในโครงการหมู่บ้านเป็นอย่างยิ่ง หากโครงการหมู่บ้านจัดสรรมีสถานที่ออกกำลังกายกลางแจ้ง ถ้าจะให้บริการสาธารณสุขด้านกีฬาเพิ่มเติมก็ควรจะทำก่อสร้างสถานที่ออกกำลังกายในร่ม เพื่อเป็นการส่งเสริมสุขภาพและพัฒนาด้านกีฬาให้แก่ผู้อยู่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรร และให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการสามารถออกกำลังกายได้ทุกฤดูกาล เมื่อผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีความแข็งแรงปราศจากโรคร้าย ก็เป็นการสร้างพื้นฐานคนในชาติเป็นอย่างดีและประหยัดค่าใช้จ่ายของรัฐบาลด้วย

ซึ่งจากการศึกษาครั้งนี้ได้ข้อสรุปสอดคล้องทั้งสิ้นทั้งจากสมาชิกในแต่ละโครงการที่เข้าสำรวจ และจากนักกฎหมาย นักวิชาการ ตามความหมายของ "บริการสาธารณสุข" ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งกำหนดไว้ว่า "บริการสาธารณสุข"หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตที่ดินตามมาตรา 23 (4) ดังนี้ "โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณสุข รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแต่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดระยะเวลาที่จะจัดทำแล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณสุขแล้วเสร็จทั้งหมด หรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน



ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย” และหากจะสรุปนิยามคำว่า “บริการสาธารณะ” อื่นที่มาทดแทนโรงเรียนอนุบาลผู้ศึกษาจึงขอใช้คำนิยามที่สรุปผลจากแนวความคิดต่าง ๆ ข้างต้น ตามแนวความคิดของ นายสวัสดิพงศ์ เลิศประสิทธิ์ นักวิชาการที่ดิน 6 ว. สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ซึ่งได้ให้ความคิดเห็นต่อเรื่องบริการสาธารณะ ในหมู่บ้านจัดสรรไว้ ไว้ดังนี้

คำว่า “บริการสาธารณะอื่น” ได้แก่ การบริการสาธารณะที่เป็นประโยชน์ร่วมกันเฉพาะลูกบ้านในโครงการจัดสรรที่ดินเท่านั้น ทั้งนี้ไม่รวมถึงการที่เป็นประโยชน์ต่อบุคคลภายนอกโครงการจัดสรรนั้น ๆ “ ซึ่งหมายความว่า ผู้ประกอบการจะจัดดำเนินการให้เป็นในลักษณะใดก็ได้ที่เป็นประโยชน์และเป็นที่ต้องการของคนในชุมชน

### 3. ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาครั้งนี้ เพื่อให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยเราได้ดำเนินไปอย่างถูกแนวทางและมีประสิทธิภาพมากขึ้นในด้านการจัดบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ ผู้ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องทางผู้ศึกษาจึงใคร่ขอเสนอแนะดังนี้คือ

#### 3.1 ข้อเสนอต่อภาครัฐ

- 3.1.1 จากผลการศึกษาเกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้งของพื้นที่ที่จัดตั้งโรงเรียนอนุบาลหรือบริการสาธารณะอื่นแทน ในโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ ควรกำหนดผังที่ตั้ง กรณีที่ไม่ได้จัดสร้างในโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ให้อยู่ด้านหน้า หรือตอนกลางของโครงการ ไม่ควรกำหนดให้อยู่ด้านท้ายโครงการเนื่องจากไม่สะดวกในการใช้บริการของสมาชิกในโครงการ และมีความเป็นไปได้ในการลงทุนของผู้ประกอบการกรณีจัดสร้างโรงเรียนอนุบาล ให้สามารถดำเนินกิจการไปได้เนื่องจากสร้างจุดแข็งทางการตลาดในด้านทำเลที่ตั้ง ที่สะดวกต่อผู้มาเรียน และสะดวกต่อผู้มาใช้บริการโดยรวม ของสมาชิกในโครงการกรณีจัดเป็นบริการสาธารณะอื่นแทน

กรณีที่กำหนดทำเลอยู่ตอนกลางโครงการควรมีพื้นที่ต่อเนื่องกับพื้นที่สวนสาธารณะ ไม่ควรแยกส่วนเพราะสะดวกต่อการดูแลรักษาโดยรวม แต่หากมีการแยกส่วนกัน ชุมชนมีความเข้มแข็งในการช่วยกันดูแลรักษา ก็อาจมีความเป็นไปได้ในการแยกส่วน แต่ถ้าชุมชนไม่มีความพร้อมในการดูแล จากผลการศึกษาไม่ควรมีการจัดวางผังเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับสวนสาธารณะ

- 3.1.2 กรณีที่โครงการจัดสรรขนาดใหญ่ เป็นบ้านแถวระดับราคาต่ำควรเข้มงวดกับผู้ประกอบการ ในการจัดสร้างบริการสาธารณะให้เสร็จสมบูรณ์ หรือติดตามการสร้างบริการสาธารณะ นั้น ๆ จากเงินค้ำประกันของผู้ประกอบการ กรณีที่ไม่มีการจัดสร้างตามรายละเอียดที่ยื่นขออนุญาตจัดสรรไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางอย่างใกล้ชิด เนื่องจากโครงการเหล่านี้ มีศักยภาพในการดูแลชุมชน และรวมตัวกันเป็นคณะกรรมการได้ ยากกว่าโครงการบ้านเดี่ยวระดับราคาปานกลาง หรือสูง
- 3.1.3 กรณีที่เป็นโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ ที่ยื่นจัดสรรก่อนปี พ.ศ. 2543 และโครงการก่อสร้างเสร็จแล้ว แต่มีพื้นที่ที่กันไว้เป็นโรงเรียนอนุบาลปล่อยรกร้างว่างเปล่า หรือปัจจุบันโดนบุกรุก ซึ่งมีเป็นจำนวนมาก ภาครัฐควรจัดให้มีคณะทำงานเพื่อสำรวจ วางแผน และฟื้นฟูให้พื้นที่ดังกล่าวกลับมาเป็นพื้นที่ที่เกิดประโยชน์ได้โดยรวมของชุมชน นั้น ๆ และจัดสร้างบริการสาธารณะต่าง ๆ ให้ตรงกับความต้องการของชุมชนในปัจจุบัน โดยชอบและมีกฎหมายรองรับ แต่เนื่องจากเป็นโครงการที่ไม่สามารถปรับผังโครงการได้จากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแล้ว จึงเป็นกรณีที่ต้องจัดให้มีกฎหมายรองรับการปฏิบัติในเรื่องนี้ และให้มีผลย้อนหลังสำหรับโครงการเก่า เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยใช้ประโยชน์ ในที่ดินที่กันไว้ ให้เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมในโครงการ แทนที่จะปล่อยร้างไว้โดยไม่มีประโยชน์
- 3.1.4 ควรจัดงบประมาณให้องค์กรของภาครัฐ เช่น เทศบาลตำบล หรืออบต. ที่รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ ในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการดูแลบริการสาธารณะของโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ที่มีระดับราคาต่ำให้เพียงพอต่อการดูแลชุมชนให้ได้มาตรฐานของการสร้างชุมชนน่าอยู่และยั่งยืน เนื่องจากปัจจุบันโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ที่ต้องการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่ภาครัฐมีจำนวนมากกว่างบประมาณที่จะดูแล ทำให้เกิดการดูแลที่ไม่ทั่วถึง ประกอบกับชุมชนไม่มีความสามารถในการดูแลตัวเอง ทำให้ชุมชนที่เกิดขึ้นจากการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่มักมีปัญหา และถึงแม้ว่าผู้ประกอบการหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้จัดสร้างสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะเรียบร้อยสมบูรณ์แล้ว แต่การดูแลต่อเนื่องไม่สามารถทำได้ ชุมชนต้องได้รับความช่วยเหลือจากองค์กรภาครัฐมาสนับสนุนร่วมกับสมาชิกในโครงการ เพื่อให้เกิดการกระตุ้นให้สมาชิกเข้ามามีส่วนร่วมในการดูแลชุมชน
- 3.1.5 ปรับปรุงเพิ่มเติมรายละเอียดการยื่นขออนุญาตจัดสรรตาม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้ชัดเจนและเหมาะสมยิ่งขึ้น อาทิเช่น การระบุให้ชัดเจนเรื่องการจัดทำ

บริการสาธารณะอื่น กรณีจัดขึ้นเพื่อทดแทนการจัดสร้างโรงเรียนอนุบาลว่าจะจัดเป็นอะไรให้ชัดเจน มีรายละเอียดอะไร มีองค์ประกอบอะไรบ้าง เช่นระบุเป็นการสร้างสวนสาธารณะทดแทน ก็ควรระบุส่วนประกอบพื้นฐานของสวนสาธารณะนั้น ๆ ด้วยเช่น จำนวนเครื่องเล่นของเด็ก อัตราสวนที่เหมาะสม การจัดปลูกหญ้า ต้นไม้ มีการจัดภูมิทัศน์ให้ได้ตามแบบที่ยื่นขออนุญาต หากไม่ระบุให้ชัดเจน ที่ดินดังกล่าวจะกลายเป็นลานดินที่โล่ง ที่ทิ้งไว้และแจ้งว่าเป็นลานอเนกประสงค์ หรือลานกีฬา ดังสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันจากผลการศึกษาข้างต้น

3.1.6 ควรมีหน่วยงานของรัฐ ฯ เข้ามากำกับดูแลการบริหารชุมชนอย่างใกล้ชิด และจริงจัง รวมทั้งสนับสนุนในการจัดตั้งนิติบุคคลหรือองค์กรกลางในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งของสมาชิกในโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการที่มีระดับราคาต่ำเนื่องจาก การดูแลชุมชน เป็นมูลเหตุที่สำคัญมากในการดำรงไว้ซึ่งความเป็นชุมชนที่น่าอยู่และยั่งยืน

### 3.2. ข้อเสนอแนะต่อผู้ประกอบการ

3.2.1. ศึกษากฎหมาย ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรให้เข้าใจอย่างถ่องแท้ก่อนการพัฒนาโครงการ

3.2.2. พัฒนาโครงการจัดสรรด้วยความมีจิตสำนึก, ความรับผิดชอบ รวมทั้งความรักในการสร้างชุมชนที่น่าอยู่ และยั่งยืน

### 3.3. ข้อเสนอสำหรับผู้ทำการศึกษาต่อไป

3.3.1. ศึกษาเหตุผลของผู้ประกอบการในการจัดหรือไม่จัดให้มีการสร้างโรงเรียนอนุบาล หรือบริการสาธารณะอื่นในโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ตามที่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรไว้

3.3.2. ศึกษาความเป็นไปได้ของสมาชิกในโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ ในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ทรัพย์สินกลางที่ตั้งอยู่ด้านท้ายสุดของโครงการ

3.3.3. ศึกษาแนวทางในการออกแบบผังโครงการจัดสรรที่มีรูปร่างทางกายภาพเป็นเส้นตรงและมีความยาวมากกว่าหนึ่งกิโลเมตร เช่นพื้นที่โครงการย่านรังสิต หรือลำลูกกา