

การมีส่วนร่วมในการดำเนินงานบริหารจัดการชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทร : กรณีศึกษา
โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4, โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 และ
โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (อ้อมน้อย) จังหวัดนครปฐม

นางสาวโสภาพร ร่มพูลทอง

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2554

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository(CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.



COMMUNITY RESIDENTS' PARTICIPATION IN THE MANAGEMENT OF THE BAAN EUA-
ARTHORN HOUSING PROJECT: CASE STUDIES OF THE PHUTTAMONTHON SAI 4
PROJECT, THE PHUTTAMONTHON SAI 5 PROJECT, AND PHUTTAMONTHON
SAI 5 (OM NOI) PROJECT IN NAKHON PATHOM

Miss Soparporn Rompoolthong

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing in Housing Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2011

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การมีส่วนร่วมในการดำเนินงานบริหารจัดการชุมชนใน
โครงการบ้านเอื้ออาทร: กรณีศึกษา โครงการบ้านเอื้ออาทร
พุทธมณฑล สาย 4, โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย
5 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (อ้อมน้อย)
จังหวัดนครปฐม

โดย

นางสาวโสภภาพร ร่มพูลทอง

สาขาวิชา

การพัฒนาที่อยู่อาศัย

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

นายปรีดี บุรณศิริ, ศาสตราจารย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร, ศาสตราจารย์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม
(นายปรีดี บุรณศิริ, ศาสตราจารย์)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(นางรัศมี ไชยนันท์)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(นางภาวิณี ธีรสวัสดิ์)

โสภภาพร ร่มพูลทอง: การมีส่วนร่วมในการดำเนินงานบริหารจัดการชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทร: กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4, โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (อ้อมน้อย) จังหวัดนครปฐม. (COMMUNITY RESIDENTS' PARTICIPATION IN THE MANAGEMENT OF THE BAAN EUA-ARTHORN HOUSING PROJECT: CASE STUDIES OF THE PHUTTAMONTHON SAI 4 PROJECT, THE PHUTTAMONTHON SAI 5 PROJECT, AND PHUTTAMONTHON SAI 5 (OM NOI) PROJECT IN NAKHON PATHOM) อ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผศ.ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์, อ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม: นายปรีดี บุรณศิริ, ศ.ภิกขาน, 119 หน้า.

การดำเนินงานบริหารจัดการชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติมี 3 รูปแบบที่บริหารจัดการชุมชน โดยผู้อยู่อาศัยเอง คือ นิติบุคคลอาคารชุด สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร และกรรมการชุมชน งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาดำเนินงานขององค์กรชุมชนทั้ง 3 รูปแบบ วิเคราะห์ภายใต้สมมติฐานที่ว่า เมื่อผู้อยู่อาศัยมีความเข้าใจในการบริหารจัดการชุมชนดี จะส่งผลต่อการมีส่วนร่วมมากซึ่งทำให้ผลของการบริหารจัดการชุมชนทำได้นั้น และเพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาการบริหารจัดการชุมชนของการเคหะแห่งชาติ ที่จะนำไปสู่การพึ่งพาตนเองของชุมชน โดยใช้วิธีการศึกษาจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง กรณีศึกษา 3 โครงการ โดยการสังเกต การใช้แบบสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย การสัมภาษณ์กรรมการองค์กรชุมชน ผู้บริหารและผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องในการเคหะแห่งชาติ

จากการศึกษาพบว่ารูปแบบการบริหารจัดการชุมชนกรณีนิติบุคคลอาคารชุด มีความรู้ ความเข้าใจในการบริหารจัดการชุมชนอยู่ในระดับปานกลาง มีการมีส่วนร่วมปานกลาง ทำให้ผลที่ได้รับจากการบริหารจัดการชุมชนปานกลาง แต่ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความพึงพอใจในการทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด สำหรับกรณีสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร เป็นรูปแบบองค์กรชุมชนที่มีความเข้าใจในการบริหารจัดการชุมชนดี ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมมาก ทำให้ผลที่ได้รับจากการบริหารจัดการชุมชนค่อนข้างมากกว่าในองค์กรชุมชนรูปแบบอื่น ๆ เป็นผลมาจากการที่ผู้อยู่อาศัยในรูปแบบสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทรมีเวลาอยู่ในชุมชนมากกว่า มีรายได้มากกว่า ระยะเวลาการอยู่อาศัยนานกว่ารูปแบบอื่น ทำให้มีความเข้าใจ มีความผูกพันต่อชุมชน ส่วนกรณีกรรมการชุมชน มีความรู้ ความเข้าใจในการบริหารจัดการชุมชนค่อนข้างน้อย ส่งผลต่อการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนน้อย ทำให้ผลที่ได้รับจากการบริหารจัดการชุมชนน้อยตามไปด้วย เนื่องจากผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เพ่งย้ายเข้ามาอยู่ยังไม่มีความรัก ความผูกพันต่อชุมชน

ข้อเสนอแนะ เนื่องจากพบว่าผู้อยู่อาศัยและกรรมการองค์กรชุมชน ยังขาดความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการชุมชน และขาดความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน การเคหะแห่งชาติจึงควรเป็นผู้ให้การสนับสนุนในการจัดการอบรมเชิงปฏิบัติการถ่ายทอดประสบการณ์จากชุมชนที่มีการบริหารจัดการในรูปแบบต่าง ๆ ที่ดำเนินการมาก่อนแก่ชุมชนที่ตั้งใหม่ เพื่อให้ชุมชนที่ตั้งใหม่ได้มีโอกาสศึกษาข้อดีข้อจำกัดของการบริหารจัดการแต่ละรูปแบบจนสามารถเลือกรูปแบบที่เหมาะสมกับชุมชนของตนเองได้ จากนั้นจึงเรียนรู้โดยมีชุมชนเดิมและการเคหะแห่งชาติเป็นพี่เลี้ยงจนมีความเข้มแข็งพอที่จะบริหารจัดการชุมชนด้วยตนเอง และใช้กิจกรรมจากการเรียนรู้เรื่องการบริหารจัดการชุมชนเป็นเครื่องมือในการสร้างความสัมพันธ์ของคนในชุมชนให้รู้จักกัน และสามารถเลือกผู้นำชุมชนที่เหมาะสมได้ดียิ่งขึ้น

ภาควิชาเคหการ..... ลายมือชื่อ.....
 สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย..... ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
 ปีการศึกษา2554..... ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

5374279725: MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEYWORDS: COMMUNITY / PARTICIPATION / MANAGEMENT / BAAN EUA-ARTHORN / NAKHON PATHOM

SOPARPORN ROMPOOLTHONG: COMMUNITY RESIDENTS' PARTICIPATION IN THE MANAGEMENT OF THE BAAN EUA-ARTHORN HOUSING PROJECT: CASE STUDIES OF THE PHUTTAMONTHON SAI 4 PROJECT, THE PHUTTAMONTHON SAI 5 PROJECT, AND PHUTTAMONTHON SAI 5 (OM NOI) PROJECT IN NAKHON PATHOM. ADVISOR: ASST.PROF. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., THESIS CO-ADVISOR: PREE BURANASIRI, DISTINGUISHED SCHOLAR, 119 pp.

The management of the Baan Eua-Arthorn Housing Project falls into three forms, namely a condominium juristic person, a Baan Eua-Arthorn cooperative, and a community committee establishment. This research aimed to examine these three types of management with the assumption that the residents' understanding of effective community management would increase their participation in the process, thereby enhancing operation results. Another objective of the study was to provide guidelines for the management of the Baan Eua-Arthorn Housing Project so as to enable a community to be self-reliant. The data were collected using related documents, case studies of three Baan Eua-Arthorn Housing Projects, field observation, a resident interview questionnaire, community committee member interviews, and interviews with administrators and personnel at the National Housing Authority.

The results showed that for the first form of management, the residents had a moderate degree of understanding of and participation in the process. Nevertheless, they were satisfied with the management of the juristic person of their condominium. As for the second type, Baan Eua-Arthorn cooperatives were organizations having a thorough understanding of community management, thus involving the residents in the process to a great extent. The residents taking part in this type of management also lived in their community for a longer period and had a higher income. Therefore, the operation results were relatively more productive in comparison with the other kinds of management. With regards to committee member establishments, it was found that they had little understanding of community management. Coupled with the fact that the majority of the residents at the Baan Eua-Arthorn Housing Projects were newcomers with little bonds with their community, their involvement in the management process was not substantial, thus leading to intangible operation results.

It is recommended that due to the lack of understanding of community management among the residents and committee members and the weak relationships between the two groups, the National Housing Authority should support holding workshops in which the residents of an older, more well-established project share their experiences with those from a newly built project. Thus, the latter will have a chance to examine the strengths and weaknesses of each form of management before being able to choose one that is suitable for their own community. Also, the residents of a more experienced project and the National Housing Authority should serve as mentors until those at a new project are strong enough to be self-dependent. Finally, community management learning activities should be used as a tool to build the bonds among the members of a community and choose a suitable community leader.

Department :Housing..... Student's Signature
Field of Study :Housing Development... Advisor's Signature
Academic Year : ...2011..... Co-advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาจาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทศพิศ พานิชภักดิ์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งให้คำแนะนำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มา โดยตลอด ขอกราบขอบคุณ นายปรีดี บุรณศิริ, ศาสตราจารย์ชาน อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม, รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร, ศาสตราจารย์ชาน ประธานกรรมการ รวมทั้งนางรัศมี ไชยนันท์ อดีตรองผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ และนางภาวิณี วีรสวัสดิ์ รองผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ ที่คอยให้คำแนะนำ คำชี้แนะและข้อคิดเห็นต่าง ๆ และความคิดเห็นเสนอแนะ ที่เป็นประโยชน์ เพื่อให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

การศึกษาครั้งนี้ได้รับความร่วมมืออย่างดียิ่งจากผู้บริหารการเคหะแห่งชาติ คณะกรรมการองค์กรชุมชน รวมทั้งผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรโครงการพุทธมณฑล สาย 4, โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (อ้อมน้อย) จังหวัดนครปฐม ในการให้ข้อมูลและให้สัมภาษณ์ ขอขอบคุณอย่างสูงสุด ผู้บริหารการเคหะแห่งชาติ ที่มอบโอกาสและสนับสนุนอย่างเต็มที่ให้ผู้วิจัยได้เข้าศึกษาในสาขาวิชาที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ในหน้าที่การงานและเป็นประโยชน์ต่อการเคหะแห่งชาติ ขอขอบคุณเพื่อน ๆ จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ที่มีส่วนช่วยเหลือในการเก็บข้อมูล ผู้บริหารและพี่ ๆ จากการเคหะแห่งชาติ ที่คอยเป็นกำลังให้ คุณอำนาจ ดิสสะมาน จากการเคหะแห่งชาติที่คอยให้คำปรึกษาและคำแนะนำแก่ผู้วิจัย และผู้ที่เกี่ยวข้องของหลายท่านที่ไม่ได้กล่าวซึ่งทุกท่านล้วนทำให้งานวิจัยสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

ท้ายที่สุดนี้ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบคุณครอบครัวที่เป็นกำลังใจแก่ผู้วิจัยเสมอมา จนสำเร็จการศึกษาในครั้งนี้

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความสำคัญของการบริหารจัดการชุมชนกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย.....	1
1.2 โครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ.....	4
1.3 รูปแบบการบริหารจัดการชุมชนบ้านเอื้ออาทร.....	6
1.4 ความสำคัญของการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน.....	9
1.5 สมมติฐานในการวิจัย.....	9
1.6 วัตถุประสงค์ในการวิจัย.....	10
1.7 ขอบเขตในการวิจัย.....	10
1.8 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	11
1.9 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	12
บทที่ 2 ทฤษฎี แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	13
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารชุมชน.....	13
2.2 แนวคิด หลักการ การมีส่วนร่วมของชุมชน.....	18
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาชุมชน.....	25
2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการบริหารและจัดการองค์กร.....	29
2.5 แนวคิดเกี่ยวกับเศรษฐกิจพอเพียงและการพึ่งตนเอง.....	31
2.6 แนวคิดเกี่ยวกับชุมชนเข้มแข็ง.....	32

2.7 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	36
บทที่ 3 ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย.....	39
3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	39
3.2 ระเบียบวิธีวิจัย.....	40
3.3 การคัดเลือกกรณีศึกษา.....	43
3.4 ประชากรและการสุ่มตัวอย่าง.....	44
3.5 การออกแบบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	45
3.6 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	47
3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	48
3.8 ระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย.....	49
3.9 ข้อจำกัดของการวิจัย.....	50
บทที่ 4 การบริหารจัดการชุมชนโครงการบ้านเอื้ออาทร.....	51
4.1 การบริหารจัดการชุมชนของนิติบุคคลอาคารชุด (โครงการบ้านเอื้ออาทร พุทธมณฑล สาย 4).....	51
4.2 การบริหารจัดการชุมชนของสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร (โครงการบ้านเอื้อ อาทรพุทธมณฑล สาย 5).....	54
4.3 การบริหารจัดการชุมชนของกรรมการชุมชน (โครงการบ้านเอื้ออาทร พุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย).....	58
4.4 บทสรุปเรื่องการบริหารจัดการชุมชน.....	60
บทที่ 5 การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนในองค์กรชุมชน 3 รูปแบบ.....	66
5.1 ลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคมของผู้อยู่อาศัย.....	66
5.2 ความเข้าใจในเรื่องการบริหารจัดการชุมชน.....	72
5.3 ความสัมพันธ์ระหว่างความเข้าใจ, การมีส่วนร่วม และผลที่ได้จาก การบริหารจัดการชุมชน.....	91
5.4 สรุปปัจจัยที่ทำให้เกิดการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน.....	91

บทที่ 6 สรุปและข้อเสนอแนะ.....	93
6.1 ส่วนนำ.....	93
6.2 ปัญหาการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน.....	94
6.3 ข้อเสนอแนะ.....	94
รายการอ้างอิง.....	101
ภาคผนวก.....	104
ภาคผนวก ก แบบสัมภาษณ์.....	105
ภาคผนวก ข ผลจากแบบสัมภาษณ์.....	113
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	119

สารบัญญัตราสาร

	หน้า
ตารางที่ 1.1 แสดงการรับบริหารโครงการในบ้านเอื้ออาทร.....	6
ตารางที่ 3.1 แสดงกรอบแนวคิดในการวิจัย.....	39
ตารางที่ 3.2 แสดงการคำนวณขนาดกลุ่มตัวอย่าง.....	45
ตารางที่ 4.1 แสดงประเภทอาคารและจำนวนหน่วยโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4.....	51
ตารางที่ 4.2 แสดงประเภทอาคารและจำนวนหน่วยโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5.....	54
ตารางที่ 4.3 แสดงประเภทอาคารและจำนวนหน่วยโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (อ้อมน้อย).....	58
ตารางที่ 4.4 แสดงรายละเอียดหน้าที่ในการบริหารจัดการชุมชน.....	61
ตารางที่ 4.5 แสดงการวิเคราะห์ข้อดี – ข้อจำกัดขององค์กรชุมชนรูปแบบต่าง ๆ.....	62
ตารางที่ 5.1 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามข้อมูลด้านประชากร.....	67
ตารางที่ 5.2 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามข้อมูลที่อยู่อาศัยปัจจุบัน..	71
ตารางที่ 5.3 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามความเข้าใจในการบริหาร จัดการชุมชน.....	75
ตารางที่ 5.4 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามการมีส่วนร่วมในการ บริหารจัดการชุมชน.....	79
ตารางที่ 5.5 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามผลที่ได้จากการบริหาร จัดการชุมชน (เฉพาะที่มีคะแนนมากที่สุด).....	84
ตารางที่ 5.6 แสดงผลที่ได้จากการบริหารจัดการชุมชน (นิติบุคคลอาคารและคณะกรรมการ ตรวจรับงานจ้างเป็นผู้ประเมิน).....	85

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 4.1 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ GIS โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4.....	52
ภาพที่ 4.2 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ GIS โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5.....	55
ภาพที่ 4.3 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ GIS โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (ข้อมูลน้อย).....	58
ภาพที่ 5.1- แสดงกายภาพในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคล 5.12 อาคารชุด).....	87
ภาพที่ 5.13- แสดงกายภาพในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการ 5.24 บ้านเอื้ออาทร).....	89
ภาพที่ 5.14- แสดงกายภาพในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 ข้อมูลน้อย 5.36 (กรรมการชุมชน).....	90

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1.1 แสดงสมมติฐานการวิจัย.....	10
แผนภูมิที่ 2.1 แสดงพฤติกรรมกรรมกรมีส่วนร่วม.....	19
แผนภูมิที่ 2.2 แสดงกระบวนการจัดการองค์กร.....	31
แผนภูมิที่ 2.3 แสดงปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง.....	34
แผนภูมิที่ 3.1 แสดงกระบวนการวิจัย.....	42
แผนภูมิที่ 4.1 แสดงโครงสร้างนิตินุคคลอาคารชุด.....	53
แผนภูมิที่ 4.2 แสดงโครงสร้างสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร.....	56
แผนภูมิที่ 4.3 แสดงโครงสร้างกรรมการชุมชน.....	59

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความสำคัญของการบริหารจัดการชุมชนกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

การบริหารจัดการชุมชนเป็นขั้นตอนหลังการก่อสร้าง (Post-Construction Period) ที่เกิดขึ้นหลังการเข้าอยู่อาศัย ซึ่งจะหมายถึง จัดให้มีและควบคุมบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับเคหะชุมชนบำรุงรักษาทรัพย์สินของเคหะชุมชนให้มีอายุการใช้งานยาวนาน จัดให้มีการดูแลรักษาผลประโยชน์ของเคหะชุมชน จัดให้มีการส่งเสริมการจัดระเบียบสังคมภายในเคหะชุมชนเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย รวมทั้งรักษาสิ่งที่มีอยู่และพัฒนาสร้างสรรค์สิ่งใหม่ ๆ ให้เกิดขึ้น ใช้ร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพและประหยัดตามที่ทรัพยากรเคหะชุมชนจะมีหรือจัดหาได้

นายพันธุ์พงษ์ อุบลพงศ์¹ ได้ให้ความหมายของการบริหารชุมชนทั้งในเชิงหวังผลสุดท้ายและเชิงปฏิบัติการ ดังนี้

ความหมายเชิงหวังผลสุดท้าย คือ “การทำให้สภาพแวดล้อมของชีวิตความเป็นอยู่ในชุมชนปราศจากสิ่งเดือดร้อนรำคาญ นำมาซึ่งความสงบสุขด้วยความปกติสุขและสามารถจรรโลงความน่าอยู่อาศัยได้ตลอดไปตามอัธยาศัย”

ความหมายเชิงปฏิบัติการ คือ “การจัดระเบียบชีวิตความเป็นอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชนให้เป็นไปด้วยความปกติสุข ตามอัธยาศัย มีบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นในการอยู่อาศัย มีการดูแลรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชนรักษาสิ่งที่มีอยู่ และสร้างสรรค์สิ่งใหม่ ๆ ที่มีคุณค่า และเป็นประโยชน์ต่อการอยู่อาศัย รวมทั้งรักษาสิทธิและประโยชน์ของชุมชน”

การบริหารชุมชน ตามภารกิจจัดการชุมชนและการสร้างชุมชน มีดังนี้

1. การจัดการทรัพย์สิน เป็นเรื่องการรักษานโยบายการลงทุน การติดตามคืนทุน การติดตามชำระเงินและทรัพย์สิน การดูแลและเก็บประโยชน์ต่อทรัพย์สิน การจัดการทางการเงินของชุมชน

2. การดูแลบำรุงทรัพย์สิน เป็นความต้องการให้ทรัพย์สินของชุมชน ได้แก่ อาคารและสาธารณูปโภคภายในอาคารที่ใช้ร่วมกัน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ อันเป็นสาธารณะ

¹ พันธุ์พงศ์ อุบลพงศ์, ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับการบริหารเคหะชุมชน (Introduction to Estate Management) (กรุงเทพมหานคร: ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ, 2530), บทนำ.

สมบัติของชุมชน มีอายุการใช้งานยาวนาน และประหยัดค่าใช้จ่ายในการลงทุนซ่อมแซมหรือเปลี่ยนทดแทน การดูแลรักษาทรัพย์สินในชุมชน ให้อยู่ในสภาพการใช้งานได้ตลอดเวลา จะเป็นการช่วยส่งเสริมภาพพจน์ของหน่วยงาน ตลอดจนการสนับสนุนและส่งเสริมด้านการตลาดของหน่วยงาน

การเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงานหลักที่มีภารกิจในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ซึ่งโครงการที่การเคหะแห่งชาติจัดสร้างในระยะแรกจะเป็นโครงการเคหะชุมชน มีคณะกรรมการเคหะชุมชนเป็นผู้บริหารจัดการชุมชน ต่อมาในปี 2538 ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 การเคหะแห่งชาติได้ตั้งบริษัท CEMCO² เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการบริหารชุมชน รวมทั้งจ้างเหมาบริษัทเอกชนทำหน้าที่ดูแลชุมชนแทนการเคหะแห่งชาติ

การดำเนินงานด้านการบริหารชุมชนของการเคหะแห่งชาติตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันดังนี้³

นโยบายการบริหารชุมชน

พ.ศ. 2516 - มีนโยบายจะดูแลโครงการเช่าตลอดไป ส่วนโครงการเช่าซื้อจะดูแลตามระยะเวลาการเช่าซื้อ

พ.ศ. 2518 - ไม่มีนโยบายให้ขึ้นค่าดูแลชุมชน

พ.ศ. 2520 - ส่งเสริมให้ชุมชนดูแลตนเองเพื่อลดภาระการเคหะแห่งชาติ

- การเคหะแห่งชาติดูแลเองมีค่าใช้จ่ายต่อคนสูงมาก

- เริ่มจ้างเอกชนทำความสะอาดชุมชนแห่งแรกที่ห้วยขวาง

พ.ศ. 2525 - โครงการที่จัดทำใหม่ จะดูแลเพียง 2 ปี แล้วส่งมอบให้หน่วยงานท้องถิ่น ส่วนโครงการเก่าจะโอนให้หน่วยงานท้องถิ่น

พ.ศ. 2530 - การเคหะแห่งชาติ จะบริการชุมชนเพียงระยะเวลา 5 ปี และจะมอบโอนให้หน่วยงานท้องถิ่น

- การโอนให้ท้องถิ่นมีปัญหา การรับมอบและค่าใช้จ่าย

พ.ศ. 2535 - ตั้งบริษัท CEMCO ในปี 2538 เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการบริหารชุมชนเป็นส่วนหนึ่งของการแปรรูปการเคหะแห่งชาติ

² สัมภาษณ์ พงศ์พัท จิตรสำเร็จ, รองผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ, 24 เมษายน 2555.

³ สถาบันยุทธศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ภาคผนวก 3 ทศวรรษ การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย กรณี การเคหะแห่งชาติ, หน้า 31-32.

- มีการประสานงานระหว่างหน่วยงานดูแลและหน่วยงานก่อสร้างในการรับมอบโครงการที่แล้วเสร็จเพื่อแก้ปัญหาด้านการดูแล

พ.ศ. 2540 - ยกเลิกการดูแลโครงการเช่าซื้อที่ผ่อนชำระเสร็จสิ้นจะดูแลอาคารเช่า

พ.ศ. 2545 - การเคหะแห่งชาติ ดูแลโครงการบ้านเอื้ออาทร ในช่วงก่อนโอนสิทธิ์ให้ผู้ซื้อเป็นเวลา 5 ปี โดยใช้งบประมาณ 15,000 บาท/หน่วย จากเงินกู้

- จัดตั้งสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทรเพื่อดูแลชุมชน

พ.ศ. 2554 - การเคหะแห่งชาติไม่สนับสนุนให้มีการจัดตั้งสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทรเนื่องจากมีข้อจำกัดหลายประการ เลยมีนโยบายสนับสนุนให้เกิดกรรมการชุมชน มีการรวมกลุ่มกัน เพื่อการมีส่วนร่วมในการดูแลชุมชนที่อยู่อาศัยของตนเอง

การบริหารชุมชน

พ.ศ. 2516 - ดูแลชุมชนที่ได้รับโอนมา โครงการเช่า รวม 7,630 หน่วย และโครงการเช่าซื้อ รวม 3,076 หน่วย

พ.ศ. 2522 - รายได้จากค่าดูแลไม่พอกับค่าใช้จ่าย จึงปรับปรุงระบบการจัดเก็บ

- ส่งเสริมให้ชุมชนดูแลตนเอง เพื่อลดภาระการเคหะแห่งชาติ

พ.ศ. 2525 - ตั้งกรรมการชุมชนเพื่อดูแลตนเอง แต่สำเร็จเพียงโครงการเดียว คือ

พิบูลวัฒนา

- ส่งเสริมให้มีการพัฒนาแหล่งงานภายในชุมชน

- เพิ่มค่าเช่าให้เพียงพอกับค่าดูแลชุมชน ปรับอัตราค่าเช่าในแต่ละโครงการให้เป็นฐานเดียวกัน และปรับเพิ่มค่าเช่าทุก 3 ปี

- มีการโอนสิทธิ์การเช่าและเช่าซื้อจำนวนมาก

พ.ศ. 2535 - จ้างเหมาบริษัทเอกชนทำการดูแลชุมชนแทนการเคหะแห่งชาติ

- ตั้งศูนย์ซ่อมบำรุงของการเคหะแห่งชาติ

พ.ศ. 2545 - การเคหะแห่งชาติ ดูแลบ้านเอื้ออาทร ในช่วงก่อนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อเป็นเวลา 5 ปี ใช้งบประมาณ 10,000 บาท ถึง 15,000 บาท/หน่วย

การพัฒนาชุมชน

พ.ศ. 2517 - เริ่มให้ชาวชุมชนมีส่วนร่วมในการดูแลชุมชน สำเร็จครั้งแรกในปี 2519 ที่ห้วยขวาง ตั้งตัวแทนประสานงานระหว่างการเคหะแห่งชาติ และชุมชน

- ตั้งพัฒนากรเพื่อดูแลชุมชน แต่ยกเลิกปี 2519

พ.ศ. 2520 - เริ่มพัฒนาชุมชนในชุมชนแออัดมีการลงนามร่วมกับกรุงเทพมหานคร

- จัดตั้งคณะกรรมการชุมชน

จัดตั้งชุมชนสีขาว

พ.ศ. 2525 - เริ่มพัฒนาชุมชนในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติบางแห่ง สามารถตั้งคณะกรรมการอาคารชุดที่พิบูลวัฒนาได้

พ.ศ. 2535 - จัดตั้งคณะกรรมการชุมชนในชุมชนเคหะชุมชนต่าง ๆ

พ.ศ. 2543 - เริ่มจัดทำ พรบ. นิติบุคคลเคหะชุมชน แล้วเสร็จในปี 2549

ดังจะเห็นได้ว่าการบริหารจัดการชุมชนกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยมีความจำเป็นอย่างยิ่ง เพราะจะช่วยทำให้มีการคงอยู่ของสภาพแวดล้อมที่ดีในชุมชน มีการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของชุมชน มีการพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัย มีการอยู่ร่วมกันในกฎระเบียบที่ตั้งขึ้นมา มีการส่งเสริมสนับสนุนให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วม มีการพึ่งพาอาศัยกันของผู้อยู่อาศัยในชุมชน ฯลฯ ฉะนั้นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จึงควรที่จะจัดให้มีการบริหารจัดการชุมชนที่ดีและเหมาะสมสำหรับผู้อยู่อาศัยเพื่อให้เป็นชุมชนที่มีความน่าอยู่น่าอาศัย และเป็นชุมชนที่ยั่งยืนต่อไปในอนาคต

1.2 โครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ

ในปี 2546 รัฐบาลได้ตระหนักและให้ความสำคัญ ในการแก้ไขปัญหาความไม่มั่นคงในการอยู่อาศัย และต้องการยกระดับคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นให้แก่ผู้ด้อยโอกาสในสังคม โดยสนับสนุนให้มีการจัดตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรขึ้นเพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และมอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยการเคหะแห่งชาติ เป็นผู้รับผิดชอบโครงการ จัดสร้างบ้านเอื้ออาทรให้แก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ข้าราชการและพนักงานหน่วยงานของรัฐชั้นผู้น้อย ที่มีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 40,000 บาท / เดือน (ณ ปี 2554) ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้จัดสร้างบ้านเอื้ออาทรมาตั้งแต่ปี 2546 แล้วนั้น

โครงการบ้านเอื้ออาทรถือเป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สำคัญของการเคหะแห่งชาติ ที่ต้องอาศัยการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ การที่มีจำนวนหน่วยสูงมากและกระจายอยู่ทั่วประเทศ อีกทั้งมีลักษณะเฉพาะของผู้อยู่อาศัยในโครงการทำให้การเคหะแห่งชาติต้องหาวิธีในการบริหารโครงการที่ดีที่สุดสำหรับผู้อยู่อาศัย ตั้งแต่การบริหารการก่อสร้าง การขาย การป้องกันการใช้ที่ดินผิดคืบ โดยเฉพาะการบริหารชุมชนเอื้ออาทรให้มีความเข้มแข็ง ยั่งยืน มีสภาพแวดล้อมที่ดี และผู้อยู่อาศัยมีการช่วยเหลือเกื้อกูลกันตามแนวคิดของ “เอื้ออาทร”⁴

⁴ ศูนย์ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, “โครงการวิจัยเพื่อประเมินผลการดำเนินงานของสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร,” (รายงานฉบับสมบูรณ์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2552) หน้า 1.

สำหรับในชุมชนบ้านเอื้ออาทร เป็นชุมชนใหม่คนในชุมชนมาจากแหล่งต่าง ๆ กัน ไม่มีกระบวนการทางสังคมระหว่างสมาชิกก่อนเข้าอยู่ในโครงการ ไม่รู้จักกันมาก่อน มีความหลากหลายทางวัฒนธรรม ชีวิตความเป็นอยู่และอาชีพ มีภูมิหลังที่ต่างกัน ส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อย และเป็นชุมชนที่มีขนาดใหญ่ตั้งแต่ 500 - 2,500 หน่วย

โครงการบ้านเอื้ออาทรเป็นโครงการขนาดใหญ่ มีทั้งหมด 250 โครงการ (ณ กุมภาพันธ์ 2555) มีการจัดจ้างบริหารชุมชนแบบบูรณาการ 212 โครงการ การบริหารชุมชนในโครงการมีทั้งหมด 3 ประเภท ที่ผู้อยู่อาศัยดูแลบริหารชุมชนกันเอง โดยแบ่งเป็น

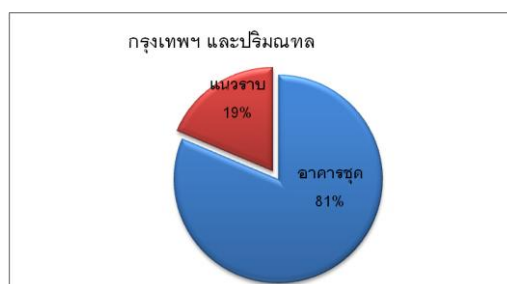
1. สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 45 โครงการ รับบริหารชุมชน 31 สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร

2. องค์กรชุมชนในรูปแบบกรรมการชุมชน จำนวน 78 โครงการ (แต่ในปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายหรือข้อบังคับ กคช. รองรับ จึงยังไม่มีกรรมาการชุมชนเข้ามาบริหารชุมชน)

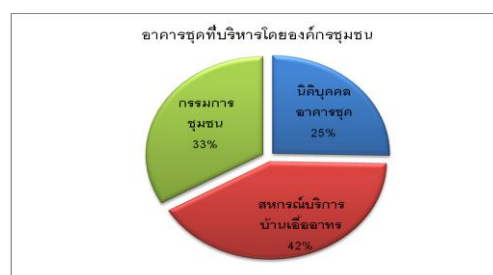
3. นิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 19 โครงการ 18 นิติบุคคลอาคารชุด

และบริษัทรับจ้างแบบบูรณาการ (Out Source) จำนวน 167 โครงการ (ผู้อยู่อาศัยไม่ได้บริหารงานดูแลชุมชนเอง)

เป็นโครงการในต่างจังหวัด 132 โครงการ และในกรุงเทพ และปริมณฑล 118 โครงการ โดยแบ่งเป็นอาคารชุด 96 โครงการ และเป็นโครงการแนวราบ 22 โครงการ



กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ที่เป็นอาคารชุด แบ่งเป็น สหกรณ์บริการฯ ทั้งหมด 31 โครงการ 28 สหกรณ์บริการฯ, นิติบุคคลอาคารชุด ทั้งหมด 19 โครงการ 18 นิติบุคคล, กรรมการชุมชน ทั้งหมด 25 โครงการ 24 ชุดกรรมการชุมชน และ Out Source 21 โครงการ



ต่างจังหวัด แบ่งเป็น Out Source 90 โครงการ, สหกรณ์บริการฯ 14 โครงการ และ
กรรมการชุมชน 27 โครงการ

1.3 รูปแบบการบริหารจัดการชุมชนบ้านเอื้ออาทร

การเคหะแห่งชาติ มีนโยบายการพัฒนาชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งเป็นการ
พัฒนาศักยภาพ เพื่อให้สามารถบริหารจัดการชุมชนของตนเองได้หลายมิติ ทั้งด้านกายภาพ,
สังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม การเคหะแห่งชาติ มีกระบวนการพัฒนาชุมชนเพื่อเสริมสร้าง
ความเข้มแข็งให้ชุมชนสามารถบริหารจัดการ และพัฒนาชุมชนของตนเอง ตลอดจนได้รับการ
สนับสนุนจากภาคีท้องถิ่นและหน่วยงานต่าง ๆ ตลอดจนองค์กรชุมชน/กลุ่มชุมชน ซึ่งได้มีการ
พัฒนาองค์กรชุมชนในรูปแบบ ต่าง ๆ ตามความเหมาะสมและศักยภาพของชุมชน

ช่วงเวลาการเกิดองค์กรชุมชนและการรับบริหารจัดการชุมชนในโครงการบ้านเอื้อ
อาทร (โครงการอาคารชุด)

ปีที่ 1 -2 - จัดตั้งกรรมการชุมชน บริหารจัดการชุมชนโดยบริษัทรับจ้างบริหาร
ชุมชนแบบบูรณาการ ตั้งแต่ปีที่ 1-4

- จัดตั้งสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร บริหารจัดการชุมชนโดยบริษัท
รับจ้างบริหารชุมชนแบบบูรณาการในปีที่ 1-2

ปีที่ 3-4 - สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร รับจ้างบริหารจัดการชุมชนในปีที่ 3-4

ปีที่ 5 - นับจากวันส่งมอบอาคารหน่วยแรก ทุกโครงการต้องจดทะเบียนเป็นนิติ
บุคคลอาคารชุด และบริหารจัดการโดยนิติบุคคลอาคารชุดตาม พรบ. อาคารชุด

ตารางที่ 1.1 แสดงการรับบริหารโครงการในบ้านเอื้ออาทร⁵

ปีที่ 1	2	3	4	5	6
-----▶					
1. Out Source รับบริหารโครงการ		3. ชุมชนรับบริหารโครงการ โดย		4. จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคาร	
2. กคช. เตรียมความพร้อมชุมชน		สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร /		ชุด	
- เตรียมความพร้อมในการรับ		คณะกรรมการชุมชน		- จัดทำข้อบังคับให้สอดคล้องกับ	
บริหารโครงการในรูปของสหกรณ์		- ชุมชนใช้ระเบียบการบริหาร		ระเบียบของกรรมการที่บริหาร	
บริการบ้านเอื้ออาทร / คณะ		จัดการที่อิงข้อบังคับนิติบุคคล		ชุมชน	
กรรมการชุมชน		อาคารชุด			

⁵ ฝ่ายพัฒนาคุณภาพชีวิตและชุมชน การเคหะแห่งชาติ “การบูรณาการ ชุมชนเข้มแข็งอยู่เย็น
เป็นสุข... การปฏิบัติ” เอกสารเผยแพร่งานพัฒนาชุดที่ 3, หน้า 127.

- พัฒนาศักยภาพ ความเข้าใจ การพัฒนาบริหารจัดการชุมชน	- ได้รับการพัฒนาทักษะการ บริหารจัดการโครงการในรูปแบบ อาคารชุด - พัฒนาทักษะการบริหารจัดการ ควบคู่กับแนวทางการพัฒนาชุมชน - ประสานกับองค์กรท้องถิ่นโดย ใช้แผนพัฒนาชุมชนเป็นเครื่องชี้นำ
--	--

1. สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร จัดตั้งสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทรตั้งแต่ปี 2548-2553 เพื่อให้มีองค์กรที่เป็นทางการสามารถดำเนินงานบริหารและพัฒนาชุมชนโดยชุมชน ตลอดจนได้มีการพัฒนาศักยภาพการบริหารชุมชนให้แก่สหกรณ์ที่จัดตั้งขึ้น โดยการเคหะแห่งชาติ ได้ว่าจ้างศูนย์ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประเมินผลการดำเนินงานของสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร พบว่า สหกรณ์หลายแห่งยังไม่มีความสามารถในการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามหลักการอุดมการณ์และวิธีสหกรณ์ ซึ่งมาจากความแตกต่างหลากหลายภายใต้ชุมชนเมือง จำนวนสมาชิกมีน้อย ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารชุมชน และจากการสัมภาษณ์ รองผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ⁶ เล่าให้ฟังว่า “การเคหะแห่งชาติมีความริบร้อนในการจัดตั้งสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งจริง ๆ แล้วควรค่อยเป็นค่อยไปเริ่มจาก 1 ค่อย ๆ ไปจนถึง 5 แต่การเคหะแห่งชาติ เริ่มตั้งแต่ 4 แล้วไป 5 เลย ทำให้คนในชุมชนยังไม่มี ความผูกพันกันเท่าที่ควร สหกรณ์ฯ เป็นเรื่องของคนที่ชาวชุมชนต้องมีจิตร่วมกัน ก่อนที่จะมาทำกิจกรรมใด ๆ ร่วมกัน จะทำให้สหกรณ์ฯ นั้นมีความเข้มแข็ง เพราะชาวชุมชนมีความเข้าใจ และเต็มใจในการบริหารจัดการชุมชน ซึ่งการที่สหกรณ์บริการฯ ไม่ประสบความสำเร็จเพราะชาวชุมชนยังไม่มี ความรับผิดชอบ ไม่มีวินัยในการออม และไม่มี ความผูกพันในชุมชน และไม่มีประสพการณ์ในการรับบริหารจัดการชุมชน ทำให้สหกรณ์บริการฯ หลายแห่ง ไม่ประสบความสำเร็จ และต้องปิดตัวลงไป” อย่างไรก็ตามจากการขับเคลื่อนการจัดตั้งและพัฒนาชุมชนในรูปแบบของสหกรณ์นั้น การเคหะแห่งชาติจึงได้มีการขับเคลื่อนให้เกิดเครือข่ายสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร เพื่อวัตถุประสงค์ในการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ช่วยเหลือเกื้อกูลกันเพื่อความเข้มแข็งของสหกรณ์ ตลอดจนการขับเคลื่อนแผนงานเครือข่ายสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร

2. กรรมการชุมชน จากข้อจำกัดของสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร ในปี 2553 การเคหะแห่งชาติจึงมีนโยบายและสนับสนุนให้ผู้อยู่อาศัยได้มีการรวมตัวกัน เพื่อการมีส่วนร่วม

⁶ สัมภาษณ์ พงศ์พัท จิตรสำเร็จ, รองผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ, 26 เมษายน 2555.

ในการดูแลชุมชนที่อยู่อาศัยของตนเอง จึงเป็นทางออกในเรื่ององค์กรชุมชน เนื่องจากเป็นตัวแทนของสมาชิกทั้งชุมชน อีกทั้งเป็นการพัฒนารูปแบบขององค์กรชุมชนที่สอดคล้องกับท้องถิ่น โดยการเคหะแห่งชาติได้จัดทำระเบียบ ว่าด้วย กรรมการชุมชน พ.ศ.2553 โดยกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการขึ้นทะเบียนชุมชนกับท้องถิ่นไว้ด้วย

- กลุ่มต่าง ๆ เกิดจากการรวมตัวโดยสมัครใจ เพื่อทำกิจกรรมร่วมกันในชุมชน โดยการเคหะแห่งชาติและหน่วยงานปกครองส่วนท้องถิ่นให้การสนับสนุน ส่งเสริม เช่น กลุ่มฝึกอาชีพ กลุ่มแม่บ้าน กลุ่มนวดแผนโบราณ กลุ่ม อปพร. กลุ่ม อสม. ชมรมแอโรบิค ฯลฯ

- การจัดสวัสดิการชุมชน จากนโยบายของรัฐบาลที่กำหนดให้จัดสวัสดิการถ้วนหน้า ในปี 2559 และประกาศสวัสดิการชุมชนเป็นวาระแห่งชาติ ซึ่งหน่วยงานในสังกัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ทุกแห่ง ต้องสนับสนุนให้เกิดกองทุนสวัสดิการชุมชน การเคหะแห่งชาติจึงได้ดำเนินโครงการสวัสดิการชุมชน ซึ่งสามารถรวมกลุ่มจัดตั้งกองทุนสวัสดิการ มีพื้นฐานมาจากการออมทรัพย์ของสมาชิกได้อย่างเป็นรูปธรรม โดยมีเป้าหมายให้คนทุกกลุ่มในชุมชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นและอยู่บ้านพื้นฐานของการเคารพกติกาที่กำหนดขึ้นร่วมกัน เมืองค์กรชุมชนเป็นแกนหลักในการดำเนินงานบนหลักการของสวัสดิการชุมชน โดยชุมชนและเพื่อชุมชนครอบคลุมสวัสดิการตั้งแต่เกิดจนตาย

3. นิติบุคคลอาคารชุด นับจากวันส่งมอบอาคารหน่วยแรกให้กับผู้อยู่อาศัยทุกโครงการต้องจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด และบริหารจัดการโดยนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งการบริหารจัดการโดยนิติบุคคลอาคารชุดอาจบริหารงานโดยผู้อยู่อาศัยเองหรือจ้างบริษัทเอกชนบริหารจัดการชุมชนก็ได้

การเคหะแห่งชาติมุ่งหมายสร้างชุมชนเข้มแข็งอยู่เย็นเป็นสุข⁷ ทั้งในโครงการเคหะชุมชนและโครงการบ้านเอื้ออาทร จึงกำหนดนโยบายเคหะชุมชนเพื่อการพัฒนาชีวิตและสังคม เพื่อนำไปสู่การสร้างคน สร้างชุมชนและสร้างสังคมที่อยู่เย็นเป็นสุข ซึ่งเป็นแนวทางที่ให้ความสำคัญในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ต้องควบคู่กับการสร้างชุมชน และการพัฒนาชุมชน ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและวัฒนธรรม โดยยึดหลักคนและชุมชนเป็นศูนย์กลางของการพัฒนา และสิ่งสำคัญคือมุ่งให้เกิดการจัดตั้งองค์กรชุมชน เพื่อให้ชุมชนเป็นแกนหรือกลไกหลักในการพัฒนาและดำเนินการแก้ไขปัญหาชุมชนด้วยตนเอง⁸ ซึ่งเป็นแนวทางพัฒนาที่

⁷ ฝ่ายพัฒนาคุณภาพชีวิตและชุมชน การเคหะแห่งชาติ “การบูรณาการ ชุมชนเข้มแข็งอยู่เย็นเป็นสุข... การปฏิบัติ” เอกสารเผยแพร่งานพัฒนาชุดที่ 3, หน้า 10.

⁸ สัมภาษณ์ รัศมี ไชยนันท์, อดีตรองผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ, 27 เมษายน 2555.

สอดคล้องกับภาคีพัฒนาและเป็นทิศทางที่ทุกฝ่ายให้ความร่วมมือและร่วมผลักดันให้เกิดการดำเนินการที่จริงจังขึ้นทั้งภาครัฐและเอกชน เพื่อให้นโยบายเคหะชุมชนเพื่อการพัฒนาชีวิตและสังคมเกิดผลในทางปฏิบัติที่เป็นรูปธรรม และสามารถขยายผลไปในชุมชนอื่น ๆ

จะเห็นได้จากการที่การเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดแนวทางการบริหารชุมชนโครงการบ้านเอื้ออาทรในเชิงบูรณาการ⁹ มีวัตถุประสงค์หลัก เพื่อสร้างชุมชนให้น่าอยู่อย่างยั่งยืน สมาชิกชุมชนมีวินัย มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มีคุณภาพชีวิตที่ดี มีโอกาสในการสร้างรายได้และหรือลดค่าใช้จ่ายบนพื้นฐานของการพึ่งพาตนเอง ช่วยเหลือเกื้อกูลกัน เอื้ออาทรต่อกัน เคารพสิทธิของผู้อื่น มีความเข้มแข็ง มีศักยภาพและมีความสามารถบริหารจัดการชุมชนของตนเองได้ ซึ่งมีอยู่ด้วยกันหลายรูปแบบนั้น ด้วยเหตุนี้จึงต้องการที่จะศึกษาถึงความแตกต่างของการมีส่วนร่วมในการดำเนินงานบริหารจัดการชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทรขององค์กรชุมชนทั้ง 3 ประเภทว่าแต่ละประเภทมีความเหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไรเพื่อเป็นแนวทาง และนำมาซึ่งรูปแบบขององค์กรชุมชนที่ยั่งยืน สามารถพึ่งพาตนเองได้ และเหมาะสมสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร รวมทั้งผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชนอาจนำมาเป็นทางเลือกในการบริหารจัดการชุมชนให้กับผู้อยู่อาศัยในโครงการต่อไปในอนาคต

1.4 ความสำคัญของการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน

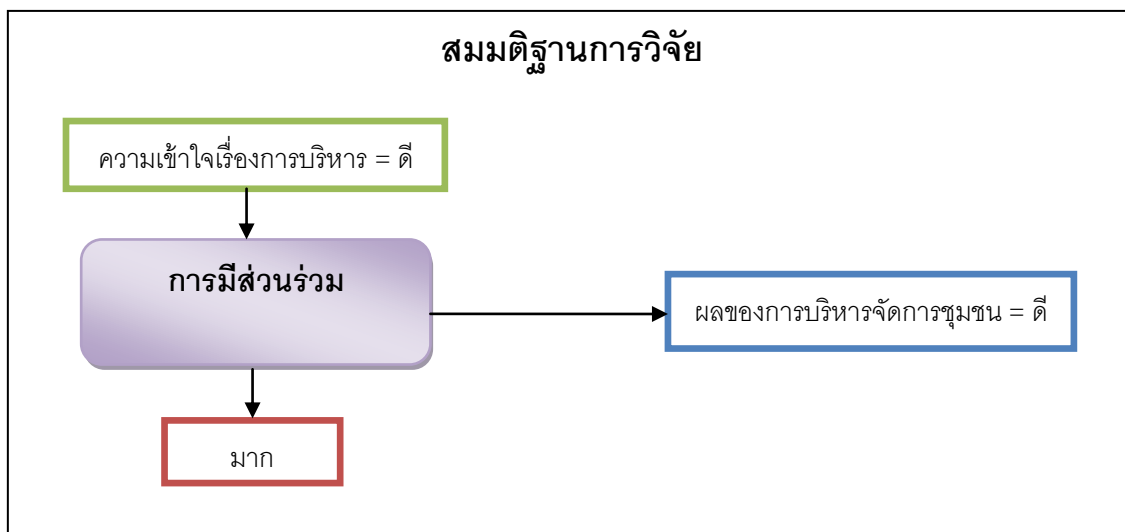
รูปแบบขององค์กรชุมชนแบบใด ที่องค์กรชุมชนและผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน และเหมาะสมสำหรับการบริหารจัดการชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทรมากที่สุด โดยมีความเชื่อที่ว่าถ้าผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนในองค์กรชุมชนที่ตนเองอยู่จะทำให้องค์กรชุมชนนั้นมีความเข้มแข็ง ยั่งยืนและสามารถพึ่งพาตนเองได้

1.5 สมมติฐานในการวิจัย

1. องค์กรชุมชนที่มีจำนวนหน่วยในโครงการน้อยจะมีผลต่อการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในชุมชนมากกว่าที่มีจำนวนหน่วยในโครงการมาก
2. ความสัมพันธ์ในชุมชนมีผลต่อการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในชุมชน
3. ความถี่ในการร่วมกิจกรรมของผู้อยู่อาศัยมีผลต่อการบริหารจัดการชุมชนที่ยั่งยืน
4. การมีส่วนร่วมในการดำเนินงานของผู้อยู่อาศัยมีผลต่อความยั่งยืนของการบริหารจัดการชุมชน

⁹ สัมภาษณ์ ภาวิณี ธีรสวัสดิ์, รองผู้อำนวยการการเคหะแห่งชาติ, 27 เมษายน 2555.

5. องค์กรชุมชนรูปแบบไหนที่จะมีกระบวนการมีส่วนร่วมมากที่สุด
6. องค์กรชุมชนรูปแบบไหนจะมีการบริหารจัดการที่ดี



แผนภูมิที่ 1.1 แสดงสมมติฐานการวิจัย

1.6 วัตถุประสงค์ในการวิจัย

1. เพื่อศึกษาการดำเนินงานด้านการบริหารจัดการชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทร 3 รูปแบบ ได้แก่ นิติบุคคลอาคารชุด, สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร และกรรมการชุมชน
2. เพื่อศึกษาการมีส่วนร่วมของชาวชุมชนในการดำเนินงานบริหารจัดการชุมชนในองค์กรชุมชน 3 รูปแบบ
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนขององค์กรชุมชนโดยชาวชุมชนในอนาคต

1.7 ขอบเขตในการวิจัย

ด้วยเหตุนี้ จึงต้องการที่จะศึกษาการดำเนินงานด้านการบริหารจัดการชุมชนขององค์กรชุมชนที่มีอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร ว่ารูปแบบใดเหมาะสมมากที่สุดสำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทร

การวิจัยครั้งนี้เป็นการมุ่งเน้นศึกษา การดำเนินงานด้านการบริหารจัดการชุมชนขององค์กรชุมชนที่มีอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยมีขอบเขตดังนี้

1.7.1 ด้านเนื้อหา

1. ศึกษาผลการบริหารจัดการชุมชนทางด้านกายภาพ

2. ศึกษาการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนของชาวชุมชน
3. ศึกษาความพึงพอใจของชาวชุมชนต่อองค์กรชุมชน
4. ศึกษาข้อมูลงบประมาณการเงินขององค์กรชุมชน

1.7.2 ด้านกรณีศึกษา

1. เป็นรูปแบบขององค์กรชุมชนที่บริหารงานชุมชนโดยชาวชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทร
2. มีพื้นที่อยู่ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล
3. เป็นที่พักอาศัยแนวสูง (อาคารชุด)

รายละเอียดในวิธีการคัดเลือกกรณีศึกษาในบทที่ 3

1.8 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

องค์กรชุมชน¹⁰ หมายถึง สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร, นิติบุคคลอาคารชุด และกรรมการชุมชน ที่จัดตั้งโดยการเคหะแห่งชาติหรือหน่วยงานท้องถิ่น

นิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง นิติบุคคลอาคารชุด ที่จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522, และนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ที่จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 โดยมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายในการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของกลุ่มเคหะสถานที่เกี่ยวข้อง

สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร¹¹ หมายถึง สหกรณ์ที่จดทะเบียนจัดตั้งตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ โดยผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรและมีผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรเป็นสมาชิก ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริหารจัดการและบริการต่าง ๆ ในชุมชน

กรรมการชุมชน¹² หมายถึง กรรมการชุมชนที่ได้จัดตั้งขึ้นตามระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย กรรมการชุมชนหรือกรรมการชุมชนที่ได้จัดตั้งตามระเบียบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ความเข้าใจในเรื่องการบริหารจัดการชุมชน หมายถึง ความเข้าใจในเรื่องการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมทางกายภาพ, การจัดประโยชน์ทรัพย์สินชุมชนและธุรกิจชุมชน, การพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยในชุมชน, การควบคุมกฎ ระเบียบของผู้อยู่อาศัย, การส่งเสริมให้

¹⁰ การเคหะแห่งชาติ, “ข้อบังคับการเคหะแห่งชาติ ฉบับที่ 84 ว่าด้วย ค่าใช้จ่ายในการสนับสนุนการบริหารและพัฒนาชุมชนโดยองค์กรชุมชน,” 30 กันยายน 2554.

¹¹ เรื่องเดียวกัน.

¹² เรื่องเดียวกัน.

เกิดการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย, การบริหารติดตามลูกหนี้, การบริหารจัดการน้ำประปา, การช่วยงานประชาสัมพันธ์ การเป็นลูกบ้านที่ดี การเข้าร่วมกิจกรรม, การมีความเข้าอกเข้าใจกัน เพราะรับทราบปัญหา, การรับฟังความคิดเห็นของผู้อื่น และการที่สามารถแก้ไขปัญหาได้ตรงจุด ไม่เอาผลประโยชน์ตัวเองเป็นหลัก

การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน หมายถึง ความพึงพอใจในการทำงานขององค์กรชุมชน, การเข้าร่วมประชุมก่อนจัดกิจกรรม, การร่วมกิจกรรมต่าง ๆ ในการบริหารจัดการชุมชน, การร่วมวางแผนสนับสนุนให้เกิดกิจกรรม, การร่วมแก้ไขปัญหา ประเมินผล, การดูแลรักษาสภาพแวดล้อมทางกายภาพ, การดูแลทรัพย์สินชุมชนและธุรกิจชุมชน, การพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยในชุมชน, การปฏิบัติตามกฎ ระเบียบของผู้อยู่อาศัยในชุมชน, การส่งเสริมสนับสนุนให้เกิดการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย, การชำระเงินค่าห้องตรงเวลา, การชำระเงินค่าน้ำประปาตรงเวลา และการประสานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อขอความช่วยเหลือ

ผลของการบริหารจัดการชุมชน หมายถึง ความสะอาดในชุมชน, การดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชน, การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของชุมชน, ความมีน้ำใจช่วยเหลือเกื้อกูลกันของชาวชุมชน, การมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่าง ๆ ในชุมชน, ความซื่อสัตย์ของชาวชุมชน, ความปลอดภัยในชุมชน, ความโปร่งใสขององค์กรชุมชน, ความสามารถในการจ่ายค่าส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย, การบริหารหนี้ค้างชำระขององค์กรชุมชน และรายได้ที่เพิ่มขึ้นขององค์กรชุมชน

ยั่งยืน (Sustainable)¹³ หมายถึง การมีระบบเศรษฐกิจท้องถิ่นที่พึ่งตนเองของชุมชนและเครือข่าย สามารถจัดการการกินการอยู่ได้อย่างพอเพียง จัดการทรัพยากร ทุนในท้องถิ่น จัดการการผลิตการบริโภคตอบสนองปัญหา และความต้องการของท้องถิ่นได้ เมื่ออยู่รอดได้อย่างมั่นคงแล้วคิดจะค้าขายก็ไม่เสี่ยง เพราะมีฐานเศรษฐกิจที่ดี มีหลักประกัน มีระบบสวัสดิการและความมั่นคงให้ตนเอง

1.9 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อให้ได้ข้อเสนอแนะแก่ชุมชนในเรื่องการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนโดยชาวชุมชน
2. เพื่อให้ได้ข้อเสนอแนะแก่การเคหะแห่งชาติในเรื่ององค์กรชุมชนที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการชุมชน
3. เพื่อเป็นประโยชน์แก่หน่วยงานภาครัฐและเอกชนที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการชุมชนสำหรับวางแผนกำหนดรูปแบบในการบริหารจัดการชุมชนในโครงการ

¹³ เสรี พงศ์พิศ, “สถาบันส่งเสริมวิสาหกิจชุมชน,” *มติชนรายวัน* (27 ตุลาคม 2549): 5.

บทที่ 2

ทฤษฎี แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่องการมีส่วนร่วมในการดำเนินงานบริหารจัดการชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทร กรณีศึกษา: โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4, โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (อ้อมน้อย) จังหวัดนครปฐม ในการศึกษานี้ ได้ทำการศึกษาแนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องตามรายละเอียดดังนี้

- 2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารชุมชน
- 2.2 แนวคิด หลักการ การมีส่วนร่วมของชุมชน
- 2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาชุมชน
- 2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการบริหารและจัดการองค์กร
- 2.5 แนวคิดเกี่ยวกับเศรษฐกิจพอเพียงและการพึ่งตนเอง
- 2.6 แนวคิดเกี่ยวกับชุมชนเข้มแข็ง
- 2.7 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารชุมชน

ความหมายของการบริหารงานชุมชน

คณะกรรมการการเศรษฐกิจและสังคมเพื่อภาคพื้นเอเชียและแปซิฟิก (ESCAP) ของสหประชาชาติให้ความหมายของการบริหารชุมชนได้ดังนี้¹

การบริหารชุมชน เป็นการดำเนินงานเนื่องมาจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยอันมีอิทธิพลต่อสวัสดิการของชีวิตการอยู่อาศัยของประชาชนในเคหะชุมชน มีการนำเอามาตรการและระเบียบปฏิบัติมาใช้โดยเฉพาะหรือการคัดเลือกและจัดคนเข้าอยู่อาศัย การบำรุงรักษาทรัพย์สิน การควบคุมรักษาระเบียบทางสังคมในชุมชน การให้การศึกษาผู้อยู่อาศัย การจัดการทางการเงินที่ดี การพัฒนาเคหะชุมชน ความร่วมมือของผู้อยู่อาศัย เป็นต้น

การบริหารงานเคหะชุมชน มีขอบเขตในความร่วมมือทั้งการจัดคนเข้าอยู่อาศัย Selection of Occupants หรือ Plot Allocation และการดูแลเคหะชุมชน Estate Management หรือ Community Management สำหรับในที่นี้จะกล่าวเพียงเรื่องการดูแลเคหะชุมชนเท่านั้น

¹ พันธุ์พงษ์ อุบลพงษ์, การบริหารงานเคหะชุมชน, (กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ, 2530)

การดูแลเคหะชุมชน หมายถึง การบริหารงานดูแลรักษาเคหะชุมชนในสภาพเรียบร้อยและปลอดภัยตลอดเวลา ทั้งนี้ รวมถึงการดูแลรักษาซ่อมแซมอาคารที่พักอาศัยและอาคารอื่น ๆ ระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนบริเวณแวดล้อม การกำจัดขยะมูลฝอย และน้ำโสโครก²

ความหมายของการดูแลชุมชน ในลักษณะของวิธีการ หมายถึง การจัดการให้สภาพการอยู่อาศัยในเคหะชุมชนมีสภาพแวดล้อมของชีวิตน่าอยู่อาศัย ปราศจากสิ่งเดือดร้อนรำคาญอันมีผลกระทบต่ออยู่อาศัย อันจะนำมาซึ่งความสะดอกสบายโดยปกติสุข และสามารถจรรโลงการอยู่อาศัยให้ดำรงอยู่ได้ตลอดไป ทั้งนี้ การจัดการต้องให้เป็นไปตามขีดความสามารถในเคหะชุมชนด้วยความมีประสิทธิภาพ

ความหมายของการดูแลเคหะชุมชนในลักษณะของวิธีการ

หมายถึง จัดให้มีและควบคุมบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับเคหะชุมชน บำรุงรักษาทรัพย์สินของเคหะชุมชนให้มีอายุการใช้งานยาวนาน จัดให้มีการดูแลรักษาผลประโยชน์ของเคหะชุมชน จัดให้มีการส่งเสริมการจัดระเบียบสังคมภายในเคหะชุมชนเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย รวมทั้งรักษาสิ่งที่มีอยู่และพัฒนาสร้างสรรค์สิ่งใหม่ ๆ ให้เกิดขึ้น ใช้ร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพและประหยัดตามที่ทรัพยากรเคหะชุมชนจะมีหรือจัดหาได้

ข้อสังเกตเกี่ยวกับความหมายของการดูแลเคหะชุมชนไม่ว่าในลักษณะใด จะเป็นลักษณะของหวังผลสุดท้าย หรือลักษณะของวิธีการก็ตาม ได้ย้าให้เห็นถึงแนวทางปฏิบัติ หรือแนวนโยบายของเคหะชุมชน เกี่ยวกับการจัดสภาพการอยู่อาศัย 3 ประการ คือ

1. การจัดสภาพการอยู่อาศัยของเคหะชุมชน ให้เป็นไปตามขีดความสามารถของเคหะชุมชน หรือตามทรัพยากรของเคหะชุมชนมีหรือจัดหาได้ การดำเนินงานดูแลเคหะชุมชนในลักษณะนี้จะทำให้เกิดความพอใจในการดูแลเคหะชุมชน หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ ความสมดุลระหว่างความต้องการของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชน กับทรัพยากรที่เคหะชุมชนที่มีอยู่อันรวมถึงทรัพยากรที่ได้รับการสนับสนุนจากภายนอกที่จะนำมาใช้ในเคหะชุมชนด้วย

การสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยเกินขีดความสามารถ หรือมากเกินไปกว่าที่เคหะชุมชนจะจัดสรรทรัพยากรมาได้ จะก่อให้เกิดภาวะแก่เคหะชุมชน หรือหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยหรือเจ้าของเคหะชุมชนในกรณีเป็นเอกชน และก็จะมีความเป็นภาวะเหลือที่จะรับได้ในที่สุด

² เรื่องเดียวกัน.

2. การจัดการสภาพการอยู่อาศัยของเคหะชุมชน ด้วยความมีประสิทธิภาพหรืออย่างมีประสิทธิภาพและประหยัด ทั้งนี้ ทรัพยากรที่จะนำไปใช้ดูแลเคหะชุมชน มิได้มีอยู่อย่างเหลือเฟือโดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศด้อยพัฒนาหรือประเทศที่กำลังพัฒนา จึงจำเป็นต้องใช้ทรัพยากรที่มีอยู่หรือจัดหาได้ เพื่อการดูแลเคหะชุมชนตามขีดความสามารถ

ฉะนั้น การดูแลเคหะชุมชนตามระเบียบวิธีปฏิบัติแต่เพียงอย่างเดียวหาเป็นการเพียงพอไม่ เพราะลักษณะของการดำเนินงานตามระเบียบวิธีปฏิบัติ ค่อนข้างจะเป็นเรื่องประจำวันที่ใช้แก้ไขปัญหาเฉพาะหน้าวันต่อวันเป็นส่วนใหญ่ บางครั้งการดำเนินงานตามระเบียบวิธีปฏิบัติ ไม่อาจแก้ไขปัญหาบางประการที่เกิดขึ้นเฉพาะหน้าได้ เนื่องจากว่าขาดการเตรียมการล่วงหน้าให้พร้อมที่จะดำเนินการแก้ไขปัญหาบางอย่างที่จะเกิดขึ้น

ดังนั้น การดูแลเคหะชุมชนจะให้มีความมีประสิทธิภาพหรือเกิดประสิทธิผลและประหยัดนั้น จะต้องอาศัยการวางแผนเพื่อประสานทรัพยากรต่าง ๆ ที่มีอยู่หรือจัดหามาได้ ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่เคหะชุมชน

3. ลักษณะของเคหะชุมชนที่พึงประสงค์ผลมุ่งหวังสูงสุดท้ายของการดูแลเคหะชุมชนก็คือ สภาพอยู่อาศัยในเคหะชุมชนมีสภาพแวดล้อมของชีวิตน่าอยู่อาศัยปราศจากสิ่งเดือดร้อนรำคาญอันมีผลกระทบต่อการอยู่อาศัย อันจะนำมาซึ่งความสะดอกสบายด้วยความปกติสุข และสามารถจรรโลงความน่าอยู่อาศัยได้ตลอดไปนั้น เคหะชุมชนควรมีลักษณะดังต่อไปนี้

1. เคหะชุมชนควรจะมีประสิทธิภาพจัดให้มีบริการขั้นต้นสำหรับผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชน
2. เคหะชุมชนควรจะมีประสิทธิภาพจัดให้มีการบริการด้านเศรษฐกิจแก่ผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชน
3. เคหะชุมชนควรจะมีประสิทธิภาพจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นแก่เคหะชุมชน
4. เคหะชุมชนควรจะมีประสิทธิภาพจัดให้มีการรักษาความสงบเรียบร้อยและคุ้มครองสวัสดิภาพของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนทั้งร่างกายและทรัพย์สิน
5. เคหะชุมชนควรจะมีประสิทธิภาพจัดให้มีการศึกษาปลูกฝังแนวทางที่ต้องการของเคหะชุมชนและสร้างสรรค์คุณค่าของความภาคภูมิใจในเคหะชุมชนให้แก่สมาชิกและผู้อยู่อาศัยของเคหะชุมชน
6. เคหะชุมชนควรจะมีประสิทธิภาพจัดให้มีการปกครองดูแลตนเองอย่างเป็นประชาธิปไตย

จัดให้มีบริการขั้นต้น บริการขั้นต้นในที่นี้หมายถึง สิ่งที่อยู่อาศัยทุกเพศทุกวัยจะต้องใช้และบริการขั้นต้นนี้เองที่จะทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความสุข สามารถอยู่ร่วมกันอย่างมีความเข้าใจซึ่งกันและกัน และสามารถถ่ายทอดวัฒนธรรม ขนบธรรมเนียมประเพณีสืบต่อกันไป ตัวอย่างของบริการขั้นต้นในที่นี้ที่เห็นได้ชัด คือ

สถานีนามัยหรือสถานพยาบาล เมื่อผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนเจ็บไข้ได้ป่วย ถัดมาคือ โรงเรียน ให้การศึกษาอบรมสั่งสอนวิชาความรู้แก่บุตรหลานของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนนอกจากจะอ่านออกเขียนได้แล้ว จะต้องรวมถึงความรู้เพื่อประกอบอาชีพด้วย

บริการขั้นต้นอีกประการหนึ่งถัดมาที่นับว่าสำคัญ คือ สถาบันทางศาสนา ความหมายของสถาบันทางศาสนาที่กว้างนั้น รวมถึงความเชื่อถือขนบธรรมเนียมประเพณี ด้วย คำสั่งสอนในศาสนาเปรียบเสมือนมาตรฐานการควบคุมความประพฤติปฏิบัติ ให้คนอยู่ร่วมกันอย่างสงบสุขภายในเคหะชุมชน

จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็น สิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นนี้จะมีอะไร ย่อมแล้วแต่ประเภทของเคหะชุมชน และความเจริญมากน้อยของเคหะชุมชน แต่โดยสรุปแล้วควรจะมีสิ่งดังต่อไปนี้คือ ถนนทางเท้าภายในเคหะชุมชน และถนนภายนอกเคหะชุมชน น้ำกินน้ำใช้เพื่อการประกอบอาชีพ ไฟฟ้า สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สวนสาธารณะ ศาลาประชาคม และสนามกีฬา เป็นต้น

จัดให้มีบริการด้านเศรษฐกิจ จัดเพื่อเป็นการส่งเสริมชีวิตการอยู่อาศัยของเคหะชุมชนให้ดีขึ้น ทั้งนี้บริการทางด้านเศรษฐกิจจึงหมายถึง การจัดให้มีตลาดร้านค้าซื้อขายแลกเปลี่ยนสิ่งของระหว่างกัน รวมทั้งการผลิตเพื่อการอุปโภคและบริโภค การสร้างโอกาสมีงานทำที่ดีกว่าแก่สมาชิกในเคหะชุมชน ได้แก่ การฝึกอบรมอาชีพ การส่งเสริมอาชีพ การฝึกอบรมทักษะในงาน เป็นต้น ตลอดจนการสนับสนุนการรวมกลุ่มกันประกอบการโดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในรูปสหกรณ์ในเรื่องการผลิต การบริโภคและการออมทรัพย์ของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชน มีการรักษาความสงบเรียบร้อยและคุ้มครองสวัสดิภาพทางร่างกายและทรัพย์สิน

จัดให้มีความสงบเรียบร้อยภายในเคหะชุมชน นอกจากจะมีในรูปของจารีตและขนบธรรมเนียมประเพณีแล้ว ยังมีข้อกำหนดกฎหมายและเงื่อนไขสัญญาที่จัดทำขึ้น เพื่อใช้ควบคุมความประพฤติปฏิบัติของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชน มิให้มีการละเมิดสิทธิการอยู่อาศัยซึ่งกันและกัน มีบทลงโทษผู้ที่ทำความผิดเสียหายให้แก่บุคคลอื่น อันจะช่วยป้องกันให้เคหะชุมชนอยู่กันอย่างปกติสุขมากที่สุดเท่าที่เดียว ส่วนการคุ้มครองป้องกันในสวัสดิภาพทางด้านร่างกายและทรัพย์สินโดยทั่วไปในชุมชนเมืองก็คือ การจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตำรวจคุ้มครอง แต่ชุมชนชนบทผู้ให้การคุ้มครองส่วนใหญ่จะเป็นชาวบ้านในหมู่บ้านนั่นเอง จัดให้มีเวรยามช่วยกันเป็นหูเป็นตาดูแล

มิให้ใครละเมิดสิทธิของผู้อื่น ป้องกันโจรผู้ร้าย อัคคีภัย และอื่น ๆ ฉะนั้น ในชุมชนเมืองหรือเคหะชุมชนที่มีการบริการของเจ้าหน้าที่ตำรวจเข้าไปทั่วถึงหรือไม่เพียงพอด้วยเหตุผลประการใดก็ตาม น่าจะมีศักยภาพร่วมกันดำเนินการเฉพาะ เช่น ชุมชนในชนบทได้

จัดให้มีการศึกษาปลูกฝังแนวทางที่ต้องการของเคหะชุมชน และสร้างสรรค์คุณค่าความภาคภูมิใจในเคหะชุมชน การให้การศึกษปลูกฝังสมาชิกของเคหะชุมชนให้อยู่ในทางที่เคหะชุมชนต้องการคือ ความสงบสุขในการอาศัยอยู่ร่วมกัน ได้แก่ การให้การศึกษปลูกฝังอบรมมโนสำนึกเกี่ยวกับระเบียบในการอยู่อาศัย อันเป็นการกำหนดกฎเกณฑ์พฤติกรรมทางสังคมของเคหะชุมชนพยายามให้ทุกคนรู้เพื่อจะได้เข้าใจถึงสิทธิและหน้าที่ในการอยู่อาศัย และถือปฏิบัติเสมือนหนึ่งเป็นแนวทางในการดำเนินชีวิตประจำวันของคน

กระบวนการให้การศึกษปลูกฝังนี้ กระทำได้โดยตรงต่อบุคคลและกลุ่มคน ตั้งแต่ครอบครัว โรงเรียนและสังคม กิจกรรมการงานภายในเคหะชุมชน อันเป็นสิ่งจำเป็นที่จะทำ ให้มีการรักษาความสืบเนื่องของเคหะชุมชน

นายพันธ์พงษ์ อุบลพงศ์ ได้ให้ความหมายของการบริหารชุมชนทั้งในเชิงหวังผลสุดท้ายและเชิงปฏิบัติการ ดังนี้

ความหมายเชิงหวังผลสุดท้าย คือ “การทำให้สภาพแวดล้อมของชีวิตการเป็นอยู่ในชุมชนปราศจากสิ่งเดือดร้อนรำคาญ นำมาซึ่งความสะอาดสบายด้วยความปกติสุขและสามารถจรรโลงความน่าอยู่อาศัยได้ตลอดไปตามอัฒตภาพ”

ความหมายเชิงปฏิบัติการ คือ “การจัดระเบียบชีวิตความเป็นอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชนให้เป็นไปด้วยความปกติสุข ตามอัฒตภาพ มีบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นในการอยู่อาศัย มีการดูแลรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชนรักษาสิ่งที่มีอยู่ และสร้างสรรค์สิ่งใหม่ ๆ ที่มีคุณค่า และเป็นประโยชน์ต่อการอยู่อาศัย รวมทั้งรักษาสิทธิและประโยชน์ของชุมชน”

การบริหารชุมชน คือ “การจัดระเบียบชีวิตความเป็นอยู่ร่วมกันในชุมชน ให้สภาพแวดล้อมการเป็นอยู่ในชุมชน ปราศจากสิ่งเดือดร้อนรำคาญ นำมาซึ่งความสะอาดสบายด้วยความปกติสุข และสามารถจรรโลงความน่าอยู่อาศัยได้ตลอดไป ตามอัฒตภาพ”

หน้าที่ของการบริหารชุมชน

นายพันธ์พงษ์ อุบลพงศ์ ได้กล่าวถึงหน้าที่การบริหารชุมชน ตามภารกิจกาจัดการชุมชน และการสร้างชุมชน ไว้ดังต่อไปนี้

1. การจัดการทรัพย์สิน เป็นเรื่องการรักษานโยบายการลงทุน การติดตามคืบหน้า การติดตามชำระเงินและทรัพย์สิน การดูแลและเก็บประโยชน์ต่อทรัพย์สิน การจัดการทางการเงินของชุมชน

2. การดูแลบำรุงทรัพย์สิน เป็นความต้องการให้ทรัพย์สินของชุมชน ได้แก่ อาคารและสาธารณูปโภคภายในอาคารที่ใช้ร่วมกัน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ อันเป็นสาธารณะสมบัติของชุมชน มีอายุการใช้งานยาวนาน และประหยัดค่าใช้จ่ายในการลงทุนซ่อมแซมหรือเปลี่ยนทดแทน การดูแลรักษาทรัพย์สินในชุมชน ให้อยู่ในสภาพการใช้งานได้ตลอดเวลา จะเป็นการช่วยส่งเสริมภาพพจน์ของหน่วยงาน ตลอดจนการสนับสนุนและส่งเสริมด้านการตลาดของหน่วยงาน

จากความหมายทั้งหมดที่กล่าวมาสรุปได้ว่า การบริหารจัดการชุมชนที่ดี ต้องมีมาตรฐานและคุณภาพเข้ามาเกี่ยวข้อง ทั้งมาตรฐานของกายภาพ คือที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน มีการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์พร้อมใช้งาน และมาตรฐานที่เกี่ยวกับคนที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการบริหารจัดการชุมชนต้องมีความรู้ความเข้าใจในเรื่องของการบริหารจัดการชุมชนสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้ รวมทั้งต้องเป็นที่ยอมรับของคนในชุมชนด้วย

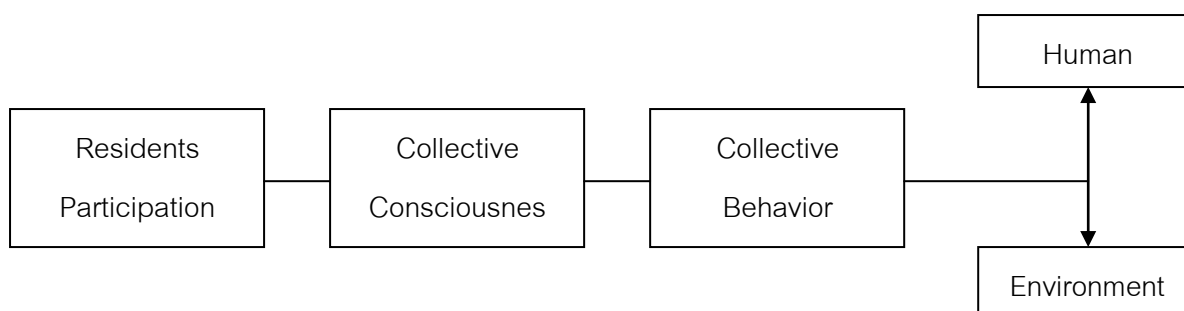
2.2 แนวคิด หลักการ การมีส่วนร่วมของชุมชน

สากล จริยวิทยานันท์³ ได้ให้ความหมายของการมีส่วนร่วมว่า “หมายถึงกระบวนการที่สมาชิกของชุมชนมีการกระทำออกมาในลักษณะของการทำงานร่วมกันในการแสดงให้เห็นถึงความต้องการร่วม ความสนใจร่วม และมีความต้องการจะบรรลุถึงเป้าหมายร่วมกันทางเศรษฐกิจ สังคม หรือการเมือง หรือการดำเนินการร่วมกันในการเพิ่มอำนาจต่อรองทางการเมืองทางเศรษฐกิจ ตลาดจนการปรับปรุงสภาพทางสังคมของกลุ่มในชุมชน

การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในชุมชน (Residents Participation) คือ การดำเนินการโดยมีความสำนึกร่วม (Collective Consciousness) ของผู้ที่อยู่ในชุมชนใด ๆ เพื่อที่จะ

³ อารี เลาะเหม็ง, “การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัยโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ของการเคหะแห่งชาติ เขตหลักสี่,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544), หน้า 39-42.

ปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่ในชุมชน และสภาพแวดล้อมของชุมชนให้ดีขึ้น ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวแสดงออกมาในรูปของพฤติกรรมร่วม (Collective Behavior)⁴



แผนภูมิที่ 2.1 แสดงพฤติกรรมการมีส่วนร่วม

ในทางวิชารัฐศาสตร์ แนวคิดการมีส่วนร่วมของชุมชนมีพื้นฐานมาจากแนวคิดการมีส่วนร่วมทางการเมืองของประชาชน ปรัชญาของการมีส่วนร่วมของชุมชนในทัศนะของสมาชิกสภาแห่งสหประชาชาติมีพื้นฐานอยู่บนการจัดการชุมชนด้วยเหตุผล 2 ประการ คือ ประการแรก เหตุผลด้านจิตวิทยา การมีส่วนร่วมของบุคคล ครอบครัว และชุมชน จะทำให้ทุกคนเกิดความพึงพอใจในวัตถุประสงค์ของชุมชนและการพึ่งพาตนเอง และประการที่ 2 เหตุผลด้านการจัดการความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ของชุมชน ขึ้นอยู่กับการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนที่จะจัดการแก้ปัญหาของชุมชน⁵

John M. Cohen และ Norman T. Uphoff ได้เสนอรูปแบบของการมีส่วนร่วมไว้ในหนังสือ “การมีส่วนร่วมในการพัฒนาชนบท” ซึ่งเป็นเอกสารทางวิชาการของศูนย์ศึกษาระหว่างประเทศมหาวิทยาลัยคอร์เนลว่าการมีส่วนร่วมมี 4 รูปแบบคือ การมีส่วนร่วมในผลประโยชน์ การมีส่วนร่วมในการดำเนินงาน การมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และการมีส่วนร่วมในการประเมินผล⁶

⁴ ปรีชา อุกะโชค และคณะ, “การบริหารงานเคหะชุมชนตามแนวนโยบายใหม่,” เอกสารการฝึกอบรมหลักสูตรการบริหารงานพัฒนาที่อยู่อาศัย รุ่นที่ 13, ศูนย์ฝึกอบรมการเคหะแห่งชาติ 6 กันยายน – 8 พฤศจิกายน 2528, หน้า 32. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

⁵ มนุชญ์ วัฒนโกเมร และคณะ, การจัดการชุมชนของหมู่บ้านจัดสรรในเขตชานเมืองกรุงเทพมหานครและในจังหวัดนนทบุรี, (กรุงเทพมหานคร: ม.ป.พ., 2529), หน้า 14.

⁶ เรื่องเดียวกัน, หน้า 17.

จากนันททัศนะเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมดังกล่าวแล้ว สามารถสรุปได้ว่าการมีส่วนร่วมของชุมชน หมายถึง การที่สมาชิกทั้งหมดของชุมชนมีโอกาสอย่างเท่าเทียมกันที่จะกำหนดและมีส่วนสนับสนุนในกระบวนการพัฒนาหรือแก้ไขปัญหาของชุมชน รวมตลอดถึงได้รับแบ่งปันประโยชน์ที่เป็นธรรมจากผลพวงของการพัฒนานั้นด้วย ความหมายดังกล่าวได้ชี้ให้เห็นถึงองค์ประกอบของการมีส่วนร่วมของชุมชน ซึ่งมีรากฐานเกี่ยวข้องกับประชาชนในฐานะสมาชิกของชุมชนดังนี้

1. มีบทบาทกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายของชุมชน และสามารถเลือกวิธีแก้ปัญหาและพัฒนาชุมชนของตนเอง
2. สนับสนุนการดำเนินงานของชุมชนอย่างกระตือรือร้น
3. ได้รับแบ่งปันประโยชน์ตอบแทนจากผลพวงของการดำเนินงานของชุมชนอย่างเป็นธรรม

เมื่อพิจารณาในแง่ของแนวคิดแล้ว การมีส่วนร่วมของชุมชนสะท้อนให้เห็นแนวคิดที่สำคัญ 3 ประการดังนี้

1. ความสมัครใจ-ประชาธิปไตย การมีส่วนร่วมของชุมชนจะเกิดขึ้นได้ เมื่อประชาชนในชุมชนมีความยินยอมพร้อมใจและเต็มใจ รวมทั้งมีความเสมอภาคอย่างเท่าเทียมกัน โดยสมาชิกของชุมชนจะต้องมีความสำนึกในสิทธิและหน้าที่ด้วย
2. จุดมุ่งหมาย-วิธีการ การมีส่วนร่วมของชุมชนเป็นทั้งจุดมุ่งหมายและวิธีการในตัวเอง
3. องค์การ-การจัดการ การมีส่วนร่วมของชุมชนจะเกิดขึ้นได้และมีความต่อเนื่องต่อเมื่อชุมชนนั้นมีการจัดตั้งองค์การชุมชนเป็นกลไกระดมการมีส่วนร่วมจากประชาชน รวมตลอดถึงมีการจัดการชุมชนเพื่อใช้ประโยชน์ทรัพยากรในชุมชนให้บรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายของชุมชนและแบ่งปันประโยชน์ให้แก่สมาชิกของชุมชนอย่างเป็นธรรม

ลักษณะของการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในชุมชน⁷

Surjidi A. ได้แบ่งลักษณะของการมีส่วนร่วม ดังนี้

⁷ ปรีชา อุกะโชค และคณะ, “การบริหารงานเคหะชุมชนตามแนวนโยบายใหม่”, เอกสารการฝึกอบรมหลักสูตรการบริหารงานพัฒนาที่อยู่อาศัย รุ่นที่ 13, หน้า 35.

1. การมีส่วนร่วมในเรื่องความคิด (Participation of Idea) โดยการแลกเปลี่ยนความคิดในการพบปะกันอย่างไม่เป็นทางการ ในการประชุมคณะกรรมการในระหว่างผู้อยู่อาศัยด้วยกัน

2. การมีส่วนร่วมในเรื่องแรงงาน (Participation of Energy หรือ Human Power) มีส่วนร่วมในด้านการพัฒนาทางกายภาพ เช่น การก่อสร้างชุมชน หมู่บ้าน การลงแขก การทำเขื่อนกันน้ำ ถนน สะพาน ฯลฯ

3. การมีส่วนร่วมในเรื่องความชำนาญ (Participation of Skill) มีส่วนร่วมในเรื่องการพัฒนาด้านฝีมือ ความชำนาญในอาชีพ เช่น หัตถกรรม

4. การมีส่วนร่วมในเรื่องเงิน และวัสดุ (Participation of Money, Geeds etc.) เพื่อการพัฒนาทางด้านกายภาพ การพัฒนาชุมชน

5. การมีส่วนร่วมในสังคม (Social Participation) การมีส่วนร่วมในเรื่องความร่วมมือแบบสหกรณ์ เงินสงเคราะห์ (กองทุน) เช่น เรื่องเงินกู้ เงินทำศพ เงินเรียไรเพื่อกิจการศาสนา

สากล จริยวิทยานันท์⁸ ได้แบ่งลักษณะของการมีส่วนร่วมของประชาชนในชุมชน ไว้ 3 ลักษณะ คือ

1. การมีส่วนร่วมในลักษณะพัฒนาตนเอง (Self-help) คือ พยายามดำเนินการพัฒนาครอบครัวของตนให้สอดคล้องกับแนวทางพัฒนาของชุมชน เช่น พัฒนาความสะอาดในบริเวณบ้านของตนเอง ต่อเติมบ้านตนเอง เป็นต้น

2. การมีส่วนร่วมในรูปพฤติกรรมร่วม (Mutual aid) คือ การดำเนินงานในลักษณะร่วมกันและช่วยเหลือกันทำ เช่น การร่วมกันสร้างสนามเด็กเล่นในชุมชน เป็นต้น

3. การมีส่วนร่วมในรูปสหกรณ์ (Cooperatives) คือ การดำเนินการเพื่อประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกในชุมชน โดยเน้นในด้านเศรษฐกิจเป็นสำคัญ

ลักษณะของการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย และการจัดการรูปแบบองค์กรของชุมชนในชุมชนประเภทต่าง ๆ ของการเคหะแห่งชาติ

ปัจจุบันการเคหะแห่งชาติได้จัดสร้างที่อยู่อาศัย 3 แบบ คือ

1. การสร้างที่อยู่อาศัยแบบสำเร็จรูป (Conventional Housing) เช่น การสร้างอาคาร แฟลต บ้านสำเร็จรูปในโครงการประชานิเวศน์ คลองจั่น เป็นต้น

⁸ พิภพ รอดภัย, ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการบริหารงานเคหะชุมชน, (กรุงเทพมหานคร: ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ), 2525.

2. การสร้างที่อยู่อาศัยแบบสร้างให้บางส่วน (Site & Services) ซึ่งผู้อยู่อาศัยจะต้องทำการต่อเติมเอง โครงการในลักษณะนี้ เช่น โครงการร่มเกล้า โครงการทุ่งสองห้อง

3. การปรับปรุงชุมชนแออัด (Slum upgrading) คือการเข้าปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม โดยยังคงไว้ซึ่งที่อยู่อาศัยแบบเดิม แต่จะทำการปรับปรุงทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เช่น ทางเท้า ทางระบายน้ำ เป็นต้น

ลักษณะของการสร้าง และการปรับปรุงที่อยู่อาศัยดังกล่าวมีผลต่อการเข้ามามีส่วนร่วมในกระบวนการที่อยู่อาศัย และการจัดองค์กรที่อยู่อาศัยในรูปแบบของคณะกรรมการชุมชนในลักษณะต่าง ๆ คือ

การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย ในชุมชนทั้ง 3 ประเภท สามารถที่จะเข้าร่วมได้ตามขั้นตอนต่าง ๆ ดังนี้

1. การวางแผนดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย (Planning)
2. การดำเนินการก่อสร้าง (Implementation)
3. การดูแลชุมชน (Estate Management)

การจัดรูปแบบองค์กร

การจัดรูปแบบองค์กรในชุมชนนั้น มักจะจัดตามหลักเกณฑ์ โดยถือเอาหน้าที่ขององค์กรเป็นหลัก ซึ่งโดยทั่วไปจะประกอบด้วย

- คณะกรรมการชุมชน
- ประธาน
- รองประธาน
- กรรมการฝ่ายต่าง ๆ เช่น การศึกษา การเงิน พัฒนาชุมชน ฯลฯ
- เลขานุการ
- ที่ปรึกษา ฯลฯ

โดยบทบาท และหน้าที่คณะกรรมการชุมชนมีดังนี้

1. เป็นตัวแทนของผู้อยู่อาศัยในชุมชน
2. ประสานงานกับเจ้าหน้าที่ของรัฐ วางแผน และดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อพัฒนาชุมชน
3. ประสาน และเสริมสร้างความเข้าใจอันดีระหว่างผู้อยู่อาศัยด้วยกันเอง และระหว่างผู้อยู่อาศัยกับหน่วยงานของรัฐ

4. เสนอแนะข้อคิดเห็นต่าง ๆ เพื่อให้ดำเนินการเกี่ยวกับชุมชนสามารถสนองความต้องการที่แท้จริงของผู้อยู่อาศัย และเพื่อประโยชน์ส่วนรวม

การวัดการมีส่วนร่วมของประชาชน⁹

นอร์แมน อัฟฮอฟ (Norman Uphoff) ได้สร้างกรอบพื้นฐานเพื่อการอธิบายและวิเคราะห์รูปแบบการมีส่วนร่วมของประชาชนในการพัฒนา โดยแบ่งเป็น 4 รูปแบบ คือ

1. การมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ อาจเป็นการตัดสินใจในระยะแรกเริ่ม การตัดสินใจในช่วงของกิจกรรมและการตัดสินใจในการดำเนินกิจกรรม

2. การมีส่วนร่วมในการดำเนินกิจกรรม อาจเป็นในรูปแบบของการเข้าร่วมโครงการ โดยการให้การสนับสนุนทางด้านทรัพยากร การร่วมในการบริหารหรือการร่วมมือ รวมทั้งการเข้าร่วมในการร่วมแรงร่วมใจ

3. การมีส่วนร่วมในการรับผลประโยชน์ ซึ่งอาจจะเป็นประโยชน์ทางด้านวัตถุประสงค์หรือโดยส่วนตัว

4. การมีส่วนร่วมในการประเมินผล เป็นการควบคุมตรวจสอบการดำเนินกิจกรรมทั้งหมดและเป็นการแสดงถึงการปรับตัวในการมีส่วนร่วมต่อไป

ปัจจัยที่ส่งเสริมให้เกิดการมีส่วนร่วม¹⁰ มีดังนี้

1. ปัจจัยด้านการจัดการ

1.1 พัฒนาการให้เกิดการมีส่วนร่วมในพันธกิจและเป้าหมาย ซึ่งส่วนใหญ่ถือเป็นวิธีการที่ลำบากในการที่ภาครัฐจะต้องให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมแต่เป็นสิ่งที่ผู้จัดการต้องทำเพื่อสร้างพื้นที่ฐานที่มีส่วนร่วม โดยรวมปัจจัยกระตุ้นการมีส่วนร่วมต่อไป

1.2 ส่งเสริม (ด้วยสื่อ) ให้เกิดความเข้าใจของการที่ต้องพึ่งพากันหรือร่วมกัน ต้องกระจายข้อมูลให้ทุกคนทราบร่วมกันว่าถ้าต่างคนต่างทำงาน ไม่เข้ามามีส่วนร่วมงานก็จะออกมาไม่มีคุณค่า

⁹ รัตน์สุดา ทองเจิม, “การมีส่วนร่วมของชุมชนในการบริหารจัดการงานประชาสัมพันธ์แหล่งท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์เวียงกุมกาม,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการประชาสัมพันธ์ ภาควิชาการประชาสัมพันธ์ คณะนิเทศศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549), หน้า 71.

¹⁰ เพ็ญนิภา แสงชื่น, “ศักยภาพของชุมชนเทพประทานในการจัดการที่อยู่อาศัยเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548), หน้า 33.

1.3 หากความเห็นชอบร่วมกันในงานที่แต่ละฝ่ายจะรับไปทำเพื่อให้เกิดความชัดเจนในบทบาทที่แต่ละฝ่ายจะต้องรับผิดชอบ เพื่อป้องกันความเสียหายของงาน โดยเฉพาะผู้ที่เคยได้อำนาจและต้องสูญเสียอำนาจไป

1.4 สร้างความไว้วางใจเชื่อใจต่อกัน การมีส่วนร่วมจะเกิดขึ้นได้ดี เมื่อแต่ละฝ่ายคิดว่าผู้ที่ร่วมงานนั้นมีความสามารถและเป็นที่ยอมรับไว้วางใจกัน ถ้าหากว่ากลุ่มใดจะทำงานร่วมด้วยไม่ได้ หรือไม่เต็มใจจะร่วมงานหรือไม่เห็นด้วยกับวิธีการในการร่วมงานก็จะเกิดปัญหาได้

1.5 ลดการแข่งขันของแต่ละฝ่าย

1.6 สร้างความมั่นใจว่าแต่ละฝ่ายจะได้ประโยชน์ จากการมีส่วนร่วมกันทำงาน เช่นการจูงใจโดยสนับสนุนให้แต่ละฝ่ายเห็นประโยชน์ของการมีส่วนร่วมกันและเกิดผลดีมากกว่าค่าใช้จ่ายที่ต้องสูญเสียไป

2. ปัจจัยด้านการสื่อสาร

การกำหนดเป้าหมายเพื่อให้ชุมชนมองเห็นคุณค่าของตนเองและสร้างความมั่นใจให้กับคนในชุมชน จากนั้นพยายามพิสูจน์ให้เห็นว่าเขาสามารถใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสมนั้นได้ โดยกล้าแสดงความรู้สึกนึกคิด การระดมปัญหาออกมา การวิเคราะห์ปัญหา และหาวิธีการแก้ไข ปัญหาได้

3. ปัจจัยทางการเมือง สังคม และวัฒนธรรม

มีการกระจายอำนาจทางการเมืองและอำนาจการตัดสินใจให้ประชาชน ต้องมีมากพอ รวมถึงการให้สิทธิความเป็นพลเมืองเพื่อให้ประชาชนได้มีส่วนร่วม และสภาพทางเศรษฐกิจ วัฒนธรรม และกายภาพในชุมชน ต้องเอื้อต่อการให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วม

4. ปัจจัยของโครงการเอง

โครงการต้องให้ความสะดวกกับประชาชนที่จะเข้ามามีส่วนร่วมอย่างจริงจังไม่ใช่เพียงเพื่อไปประชาสัมพันธ์หรือทำความเข้าใจให้ข้อมูลจากโครงการ โดยต้องให้ประชาชนรู้สึกเป็นเจ้าของโครงการนั้น คือมีโอกาส มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจตั้งแต่เริ่มต้น จนกระทั่งสิ้นสุดกระบวนการตัดสินใจ แต่ทั้งนี้ต้องให้การพัฒนาความรู้สึกและทักษะการมีส่วนร่วมกับประชาชนควบคู่ไปพร้อมกัน

5. ปัจจัยด้านพี่เลี้ยง

พี่เลี้ยงต้องร่วมกับชุมชนศึกษาองค์ประกอบต่าง ๆ ของคนในชุมชน และโครงสร้างอื่น ๆ รวมทั้งมีความรู้ ความเข้าใจในเนื้อหาของกระบวนการมีส่วนร่วม และร่วมค้นหาผู้นำ หรือผู้มีแววเป็นผู้นำ และช่วยกันกระตุ้นการมีส่วนร่วมในชุมชน ทั้งนี้ต้องมีความจริงใจ ทำตนให้ประชาชนเชื่อถือและศรัทธา ร่วมกับกลุ่มชาวบ้านค้นหาและแก้ปัญหา รวมถึงให้กำลังใจ มีส่วน

ร่วมในการแก้ไขปัญหาอุปสรรคของการมีส่วนร่วม และไม่ทำตนห่างไกลชุมชนนัก แต่ต้องไม่ใกล้ชิดช่วยเหลือตลอดเวลา ต้องช่วยในกรณีที่จำเป็นเท่านั้น (keep the distance)

6. ปัจจัยด้านผู้นำ

ผู้นำในชุมชนต้องมีความจริงใจ ที่จะช่วยเหลือชุมชน และได้รับการยอมรับจากชาวบ้าน รวมถึงมีความสามารถกระตุ้นชาวบ้านให้ค้นปัญหาและเห็นความจำเป็นของการแก้ไขปัญหาเหล่านั้น ๆ

7. ปัจจัยทางด้านสังคม-จิตวิทยา

ควรมีการกระตุ้นให้ชาวชุมชนมีความสนใจ และห่วงกังวลในปัญหานั้น ๆ ร่วมกัน จนเป็นเจ้าของปัญหา และให้เข้ามามีส่วนร่วมมากขึ้น และต่างก็ตกลงร่วมใจที่จะแก้ปัญหานั้นต่อไป

ในการบริหารจัดการชุมชนนั้นควรเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนตั้งแต่การร่วมพิจารณาจัดกิจกรรม การร่วมกำหนดแผนงานในการบริหารจัดการ ร่วมแก้ไขปัญหาและประเมินผล ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้จะศึกษาในเรื่องการมีส่วนร่วมในการดำเนินงานบริหารจัดการชุมชนขององค์กรชุมชนทั้ง 3 รูปแบบที่บริหารจัดการชุมชนโดยผู้อยู่อาศัยเอง ดังนั้นผู้อยู่อาศัยจึงควรที่จะเข้ามามีส่วนในการบริหารจัดการชุมชนตั้งแต่เริ่มต้น เพื่อให้เป็นชุมชนที่มีการบริหารจัดการชุมชนอย่างยั่งยืนต่อไป

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาชุมชน

การแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในชุมชนโดยสหกรณ์เคหสถานเป็นการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยไปสู่สภาพที่สมาชิกต้องการร่วมกัน โดยผ่านขบวนการพัฒนาชุมชนในด้านต่าง ๆ¹¹

ความหมายและลักษณะของการพัฒนาชุมชน

คำว่า การพัฒนาชุมชน ประกอบด้วยคำว่า การพัฒนา (developments) โดยทั่วไปแล้วหมายถึง ความเจริญก้าวหน้าโดยทั่วไป และคำว่าชุมชน (Community) ซึ่งหมายถึง กลุ่มคนที่มีวิถีชีวิตเกี่ยวพันกัน และมีการติดต่อสื่อสารเกี่ยวข้องกันอย่างเป็นปกติ

¹¹ วีระชัย ชูพันธ์, “การเปรียบเทียบการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อยที่มีขนาดต่างกัน กรณีศึกษาสหกรณ์เคหสถานพัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด และสหกรณ์เคหสถานชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544), หน้า 12-17.

ต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากการอยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือมีอาชีพร่วมกันซึ่งมีวัตถุประสงค์ร่วมกัน หรือ มีวัฒนธรรม ความเชื่อ หรือความสนใจร่วมกัน ส่วนความเป็นชุมชน คือ การที่ประชาชนจำนวนหนึ่งมีวัตถุประสงค์ร่วมกัน มีอุดมคติร่วมกันหรือความเชื่อร่วมกันในบางเรื่อง มีการติดต่อสื่อสารกัน หรือมีการรวมกลุ่มกัน จะอยู่ห่างกันก็ได้ มีความเอื้ออาทรต่อกัน มีมิตรภาพ มีการเรียนรู้ร่วมกันในการกระทำ ในการปฏิบัติบางสิ่งบางอย่าง จะเรื่องใดก็ได้แต่มีการจัดการ

การพัฒนาชุมชน เป็นขบวนการ (Movement) ที่มุ่งส่งเสริมความเป็นอยู่ของประชาชนให้ดีขึ้น โดยความร่วมมืออย่างจริงจังของประชาชน และควรเป็นความคิดริเริ่มของประชาชนเองด้วยกัน แต่ถ้าประชาชนไม่รู้จักริเริ่มก็ให้ใช้เทคนิคกระตุ้นเตือนให้เกิดความคิดริเริ่มขึ้น เพื่อให้กระบวนการนี้ได้รับการตอบสนองจากประชาชนด้วยความกระตือรือร้นอย่างจริงจัง นอกจากนั้นองค์การสหประชาชาติได้กำหนดความหมายไว้ว่า การพัฒนาชุมชนเป็นขบวนการซึ่งดำเนินไปด้วยการร่วมกำลังระหว่างประชาชนกับเจ้าหน้าที่ของรัฐบาล เพื่อปรับปรุงสภาพเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรมของชุมชนนั้น ๆ ให้เจริญยิ่งขึ้นและผสมผสานชุมชนเหล่านั้นเข้าเป็นชีวิตของชาติ และเพื่อให้ประชาชนสามารถอุทิศตนเองเพื่อความก้าวหน้าของประเทศชาติได้อย่างเต็มที่

องค์กรชุมชนเป็นระบบใหญ่ที่มีระบบย่อยต่าง ๆ รวมกลุ่มกันเป็นองค์ประกอบที่ทำให้องค์กรอยู่ได้ โดยมีองค์ประกอบดังต่อไปนี้

1. การมีอุดมการณ์ร่วมกัน ถือเป็นทิศทางของการรวมกลุ่มเอาไว้ ยิ่งถ้าสามารถกำหนดเป็นหมายระยะยาว หรือ วิสัยทัศน์ (Vision) ได้ยิ่งทำให้องค์กรชุมชนนั้น ๆ มีอุดมการณ์ในการรวมตัวกันได้ดียิ่งขึ้น

2. การมีเป้าหมายและวัตถุประสงค์ร่วมกันว่าจะเดินทางไปข้างหน้าและทำไปเพื่ออะไร

3. การมีประโยชน์ร่วมกัน และการกระจายผลประโยชน์อย่างเป็นธรรม

4. คน เป็นองค์ประกอบสำคัญขององค์กร ส่วนที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

4.1 ผู้นำ ถือเป็นผู้กุมความอยู่รอดขององค์กร ประกอบด้วย

- ผู้นำทางความคิด
- ผู้นำทางด้านศีลธรรม
- ผู้นำทางด้านอาชีพ
- ผู้นำทางการพูด
- ผู้นำที่สามารถประยุกต์งานราชการกับเป้าหมายเพื่อชาวบ้านได้
- ผู้นำทางการประสานทรัพยากรภายในและภายนอกชุมชน

4.2 สมาชิก

4.3 ชาวบ้านทั่วไป ที่ไม่เข้าร่วมในองค์กรแต่มีผลต่อการดำรงอยู่และความเข้มแข็งขององค์กร

5. การบริหารจัดการ ถือเป็นเรื่องชี้ขาดความเข้มแข็งขององค์กรชุมชน โดยเฉพาะกิจกรรมที่เกี่ยวกับเรื่องเงิน คน จำเป็นต้องอาศัยการจัดการที่มีประสิทธิภาพ

6. กิจกรรม การเรียนรู้ ฝึกฝนและปฏิบัติจริงก็อยู่ที่กิจกรรมการพัฒนา โดยทั่วไปกิจกรรมในชุมชนที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ สังคมวัฒนธรรมเป็นหลัก บางชุมชนอาจมีกิจกรรมทางการเมืองบ้าง เป็นต้น

7. งบประมาณ เพื่อที่จะสามารถดำเนินงานไปได้ด้วยดี จำเป็นที่จะต้องมีการระดมทุนทั้งจากภายในและภายนอกเพื่อให้สามารถดำเนินงานไปได้ แต่ควรที่จะมีการระดมทุนจากภายในก่อน เมื่อขาดเหลือจึงค่อยแสวงหางบจากภายนอก

หลักการของการพัฒนาชุมชน สามารถแบ่งได้ดังนี้

1. หลักการช่วยกันคิด (Non – Directive Method) หมายถึงการพัฒนาที่มีเจ้าหน้าที่พัฒนาประชาชน และหรือหน่วยงานอื่น เช่น องค์กรพัฒนาเอกชน (NGO) องค์กรธุรกิจบางประการที่ค้ากำไร แต่ทำงานพัฒนาร่วมกับประชาชน

2. หลักการ PAR (Participatory Action Research, A คือการพัฒนา) คือการดำเนินการพัฒนาและวิจัยการพัฒนาพร้อมกันไป โดยที่เจ้าหน้าที่และประชาชนร่วมช่วยกันดำเนินการ โดยหลักการนี้แสดงถึงการพยายามทำงานอย่างรอบคอบ

3. หลักการพึ่งตนเอง (Self Reliance) หลักการนี้รวมถึงหลักการใกล้เคียงกันอย่างหนึ่ง คือ หลักการช่วยตนเอง (Self Help) เพราะจะทำให้ตัวเองพึ่งพาตนเองได้ การจะต้องพึ่งตนเองได้ต้องมีปัจจัย 5 ตัวด้วยกัน เรียกว่า TERMS (Technology, Economic, Resource, Mental And Socio – Cultural)

4. หลักการ BAN (Blance, Ability And Networking) ประกอบด้วยสาระ 3 ประการคือ

- การรักษาสสมดุล (Balance) ชุมชนสมดุล คือ ชุมชนที่เข้มแข็ง หรือชุมชนที่มีความสมัครสมานสามัคคี
- การสร้างความสามารถ คือ ความสามารถในการทำให้เกิดการพึ่งตนเองได้
- การสร้างเครือข่าย หรือการมีเพื่อนพันธมิตรการพัฒนา ซึ่งอาจเป็นบุคคลหรือชุมชนองค์กรหนึ่งใดก็ได้

5. หลักการจัดการ (Management) เป็นการพัฒนาชุมชนแบบการจัดการ (Managerial Community Development) ประกอบด้วย

- การรู้จักตนเอง เพื่อให้ทราบถึงสภาพของชุมชน มีปัญหาอย่างไร และความต้องการของชุมชนในด้านต่าง ๆ ว่ามีอย่างไรบ้างและจากตรงนี้ทำให้รู้ศักยภาพของตนเอง ความสามารถ โอกาส และปัญหาอุปสรรค การวิเคราะห์ชุมชนเช่นนี้ใช้หลัก SWOT (Strength, Weakness, Opportunity, And Threat)
- การส่งเสริมการศึกษาอบรม การจัดการที่มีประสิทธิภาพจำเป็นต้องพึ่งพาการศึกษาอบรม เนื่องจากการจัดการทั่วไปจะต้องมีการวางแผน การจัดทำลงมือ ดำเนินการ และการประเมินผล ล้วนต้องการการศึกษาอบรม
- การสร้างกลุ่มช่วยตนเอง การจัดการจะต้องมีกลุ่มรองรับ กลุ่มนี้อาจเป็น คณะกรรมการ คณะทำงาน เช่น กลุ่มสหกรณ์ออมทรัพย์ ธนาคารข้าว หรือกลุ่มอาชีพต่าง ๆ ที่จัดขึ้นมาเพื่อช่วยตัวเอง

กระบวนการพัฒนาชุมชน สามารถจำแนกออกเป็น 8 ขั้นตอนดังนี้

1. การศึกษาชุมชน เพื่อสำรวจวิเคราะห์สภาพของสังคม เศรษฐกิจ การเมือง วัฒนธรรม ปัญหาและความต้องการของชุมชนเพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นสำหรับใช้พัฒนาต่อไป การศึกษาชุมชนมีหลายวิธี เช่น การสังเกต การสัมภาษณ์ การใช้แบบสอบถาม การศึกษาจากผู้รู้และแหล่งวิชาการต่าง ๆ การสำรวจ และการวิจัย เป็นต้น ทั้งนี้การใช้วิธีการใดขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์และลักษณะของข้อมูลเป็นสำคัญ
2. การวิเคราะห์ปัญหาชุมชน เพื่อค้นหาปัญหาที่แท้จริงของชุมชน สาเหตุของปัญหาและแนวทางในการแก้ไขปัญหาชุมชนต่อไป
3. การจัดลำดับความต้องการและปัญหาของชุมชน เพื่อเป็นแนวทางในการเลือกปัญหาและความต้องการที่จะทำการแก้ไขตามลำดับก่อนหลัง
4. การวางแผนแก้ไขปัญหาในลักษณะของโครงการ เป็นการเตรียมการแก้ไขปัญหตามหลักวิชาการวางแผนและโครงการอันเป็นการเตรียมการอย่างรอบคอบเป็นระบบล่วงหน้า ทำให้การแก้ไขปัญหาหรือการพัฒนาชุมชนบรรลุความสำเร็จได้ง่ายและรวดเร็ว
5. การพิจารณาวิธีดำเนินงาน เป็นการตรวจสอบวิธีการดำเนินงานพัฒนาชุมชนตามแผนและโครงการไม่ให้มีข้อบกพร่องหรือให้เกิดขึ้นน้อยที่สุด เพื่อความสำเร็จของแผนและโครงการพัฒนาที่จะดำเนินการต่อไป

6. การดำเนินงาน เป็นการดำเนินงานตามแผนและโครงการที่ผ่านขั้นตอนที่ 1-5 มาแล้ว โดยการบริหารโครงการและการควบคุมคิดตามผลโครงการ

7. การประเมินผล เป็นการตรวจสอบความสำเร็จและข้อบกพร่องของการดำเนินงานพัฒนาชุมชนในทุกขั้นตอน เพื่อนำไปปรับปรุงแก้ไขปัญหาอุปสรรคหรือข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นให้หมดสิ้นไป

8. การทบทวนเพื่อแก้ไขปัญหาอุปสรรค เป็นการนำผลที่เกิดขึ้นจากกระบวนการพัฒนาชุมชนในขั้นตอนต่าง ๆ มาทบทวน เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานพัฒนาชุมชนในโครงการต่อไปไม่ให้มีข้อผิดพลาดซ้ำอีก

ในการบริหารจัดการชุมชนนั้นควรมุ่งส่งเสริมความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยในชุมชนให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ด้วยความร่วมมือร่วมใจกันอย่างจริงจังจริงใจของผู้อยู่อาศัย และควรเป็นความคิดริเริ่มของผู้อยู่อาศัยด้วยตนเอง โดยมีกระบวนการการพัฒนาชุมชนที่เริ่มจากการศึกษาชุมชน การวิเคราะห์ปัญหา การจัดลำดับความต้องการและปัญหาของชุมชน การวางแผนแก้ไข ปัญหา การพิจารณาวิธีดำเนินงาน การประเมินผล และการทบทวนเพื่อแก้ไขปัญหาอุปสรรค เพื่อนำมาซึ่งชุมชนที่เข้มแข็งและยั่งยืน

2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการบริหารและจัดการองค์กร

มีนักบริหารและนักวิชาการให้คำจำกัดความของคำว่า การบริหารหรือการจัดการไว้ต่าง ๆ กัน ดังเช่นต่อไปนี้¹²

การจัดการ หมายถึง กระบวนการปฏิบัติงานที่ร่วมกัน และโดยอาศัยผู้อื่นเพื่อบรรลุเป้าหมายขององค์การภายใต้สิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลง สิ่งสำคัญที่สุดของกระบวนการดังกล่าวก็คือ ประสิทธิภาพในการใช้ทรัพยากรที่จำกัด

การจัดการ หมายถึง ศิลปะในการใช้คน เงิน วัสดุอุปกรณ์ขององค์การและนอกองค์การ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์การอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการจัดการมีสาระและความสำคัญ สามารถแบ่งออกได้ 5 ประการด้วยกัน คือ

1. ทำงานร่วมกันและโดยอาศัยผู้อื่น การจัดการเป็นกระบวนการทางสังคม ไม่ว่าจะ เป็นกิจการใดก็ตามนักบริหารต้องรับผิดชอบโดยให้งานสำเร็จด้วยการอาศัยผู้อื่นหรือทำงานร่วมกับผู้อื่น

¹² เรืองเดียวกัน, หน้า12-17.

2. เป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ขององค์การ เป็นสิ่งสำคัญซึ่งนักบริหารต้องมีความสามารถที่จะต้องบริหารองค์การเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์โดยต้องอาศัยขบวนการจัดการที่มีประสิทธิภาพเป็นเครื่องมือในการปฏิบัติ

3. ประสิทธิภาพและประสิทธิผล การบริหารจัดการต้องคำนึงถึงประโยชน์ที่จะเอื้อถึงความสมดุลของผลจากการปฏิบัติงานและสอดคล้องกับการใช้ทรัพยากร

4. ทรัพยากรที่จำกัด การบริหารจัดการต้องมีความสนใจในเรื่องทรัพยากรเนื่องจากทรัพยากรมีอย่างจำกัด

5. สิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลง การบริหารจัดการแต่ละอย่างมีสิ่งแวดล้อมครอบคลุมอยู่ตลอดเวลาและมีอิทธิพลเหนือองค์การ ดังนั้น นักบริหารจึงต้องปรับตัวให้เข้ากับสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ให้ได้

ลักษณะของการจัดการที่มีประสิทธิภาพ

ลักษณะของการจัดการที่จะให้มีประสิทธิภาพนั้นต้องผ่านกระบวนการจัดการ ซึ่งหมายถึง ขั้นตอนของการจัดการหรือการบริหาร หรือหมายถึง งานอย่างหนึ่งจะเริ่มจากจุดหนึ่งและไปสิ้นสุดจุดหนึ่ง ดังนั้นนักบริหารต่างต้องอาศัยกระบวนการจัดการในการบริหารงานให้บรรลุเป้าหมาย กระบวนการจัดการที่กล่าวถึงประกอบ 8 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

1. การวางแผน (Planning) หมายถึง อันเป็นการคาดเหตุการณ์ในอนาคตซึ่งต้องคำนึงถึงนโยบาย (Policy) เพื่อให้แผนงานที่กำหนดไว้มีความสอดคล้องในการดำเนินงาน

2. การตัดสินใจ (Decision – Making) หมายถึง การเลือกทางเลือกที่เหมาะสมที่สุดของการตัดสินใจ การตัดสินใจที่ถูกต้องถือเป็นเรื่องที่ทำหายที่สุดในองค์กร

3. การจัดองค์การ (Organizing) คือ การแบ่งสายงาน (Division Of Work) ออกเป็นแผนกหรือกรมกอง โดยอาศัยปริมาณงาน, คุณภาพของงาน, หรือจัดตามลักษณะของงานเฉพาะอย่าง หรืออาจจะแบ่งตามสายงานหลักสายงานรองก็ได้

4. การจัดการบุคคล (Staffing) หมายถึง การจัดหาบุคคลและเจ้าหน้าที่มาปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับการจัดแบ่งสายงานที่กำหนดไว้ หรืออาจจะเรียกว่า การจัดเกี่ยวกับการบริหารงานบุคคลเพื่อให้ได้บุคคลที่มีความสามารถมาปฏิบัติงานให้เหมาะสม

5. การสื่อสารข้อความ (Communicating) หมายถึง การสื่อสารภายในองค์กร โดยจะต้องสื่อให้ผู้ปฏิบัติงานทราบถึงความรู้เฉพาะด้าน กฎระเบียบ ข้อบังคับ เป็นต้น

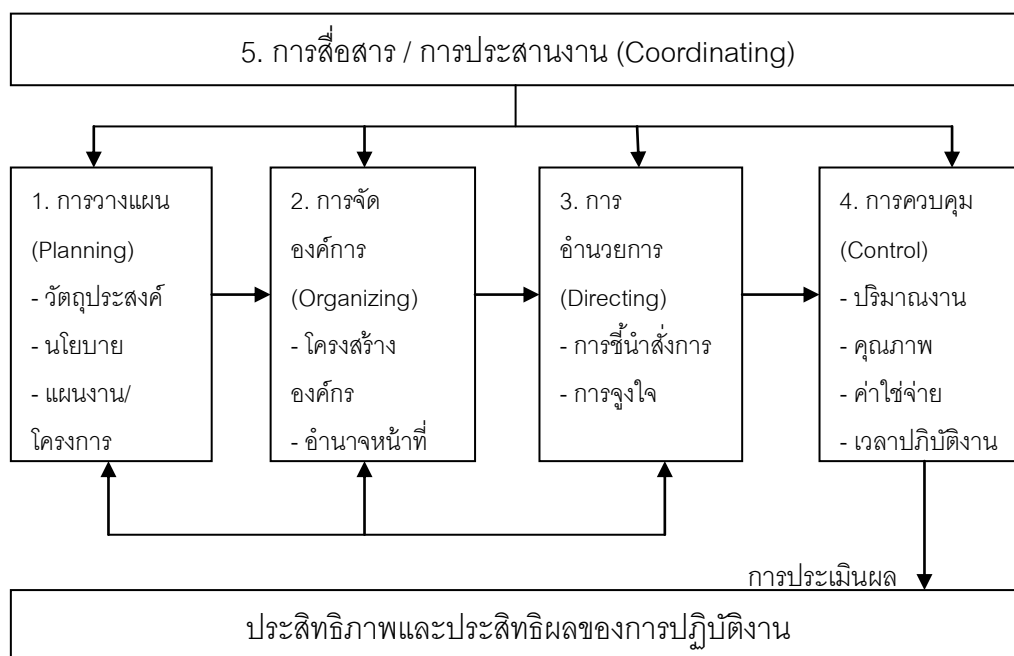
6. การจูงใจ (Motivating) เป็นการจูงใจให้ผู้ปฏิบัติงานร่วมมือกันปฏิบัติเพื่อบรรลุเป้าหมายรวมขององค์กรร่วมกัน

7. การเป็นผู้นำ (Leading) หมายความว่า การเป็นผู้ปกครองบังคับบัญชา การปรับตัวให้สอดคล้องกับสิ่งแวดล้อมตามสถานการณ์ ถ้าสถานการณ์เปลี่ยนไป บทบาทและวิธีการบริหารก็ต้องเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

8. การควบคุมงาน (Controlling) หมายถึง การเปรียบเทียบระหว่างผลตั้งเป้าหมายกับผลที่เกิดขึ้นจริง ตลอดจนการหาวิธีแก้ไข

กระบวนการจัดการดังกล่าว อูทัย เลอหวิเชียร กล่าวว่าเป็นการจัดการอย่างละเอียดที่นักบริหารชื่อ Herry Fayol ซึ่งเป็นบุคคลแรกที่คิดเกี่ยวกับกระบวนการจัดการ และต่อมาแนวคิดนี้ได้ถูกขยายให้ละเอียดขึ้นโดย Luther Gulick และ Lyndall Urwick เรียกว่า “POSDCORB Model” โดยกินความถึง การวางแผน (Planning) การจัดองค์การ (Organizing) การจัดการบุคคล (Staffing) การอำนวยการ (Directing) การประสานงาน (Coordinating) การรายงานผล (Reporting) การงบประมาณ (Budgeting)

จากสาระสำคัญและขั้นตอนของการจัดการสามารถสรุปเป็นกระบวนการของการจัดการออกเป็น 5 ขั้นตอนดังแผนภาพต่อไปนี้



แผนภูมิที่ 2.2 แสดงกระบวนการจัดการองค์การ

2.5 แนวคิดเกี่ยวกับเศรษฐกิจพอเพียงและการพึ่งตนเอง

ปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง (Self-Sufficient Economy) ตามแนวพระราชดำริของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว เป็นปรัชญาที่สะท้อนถึงแนวคิดหลักซึ่งจะเป็นหนทางในการพ้นจาก

วิกฤตการณ์ เพราะความหมายของเศรษฐกิจพอเพียงมีความหมายในเชิงปรัชญา จริยธรรม สำหรับการดำเนินชีวิตทุก ๆ ด้านด้วยและสามารถพึ่งตนเองได้ เงื่อนไขของการพัฒนาเพื่อการพึ่งตนเองประสบความสำเร็จ ประกอบด้วย¹³

1. การพัฒนาแบบรวมกลุ่ม เป็นการพัฒนาที่เน้นถึงกระบวนการที่จะต้องมีการช่วยเหลือซึ่งกันและกัน มีสมาชิกหรือชาวชุมชนเข้าร่วมกิจกรรม ในกระบวนการต่าง ๆ ในชุมชน ในปริมาณที่มากพอสมควร

2. การมีจิตสำนึกที่จะช่วยเหลือซึ่งกันและกัน เป็นจิตสำนึกร่วมของความเป็นชุมชนเดียวกัน มีความสัมพันธ์ที่เอื้ออาทร ช่วยเหลือเกื้อกูลกัน

3. มีการแสดงออกถึงความเป็นเอกลักษณ์ของชุมชน และสามารถกำหนดอนาคตของชุมชนได้เอง เป็นการแสดงออกถึงความเป็นตัวตนของชุมชน และมีความเป็นอิสระที่จะกำหนดความเป็นไปของชุมชนโดยไม่ถูกครอบงำจากองค์กรภายนอก

4. มีการถ่ายทอดภารกิจ และสำนึกของความรับผิดชอบไปสู่คนรุ่นใหม่ เพื่อให้การพัฒนาชุมชนไปสู่ความยั่งยืน และพึ่งตนเองได้ การพัฒนานั้นต้องมีการสืบทอดภารกิจของการพัฒนาชุมชนไปสู่คนรุ่นใหม่ให้สามารถเชื่อมต่อภารกิจของชุมชนได้อย่างต่อเนื่อง

5. มีการรวมตัวกันเป็นระดับเครือข่าย การรวมตัวกันของชาวชุมชนนอกจากจะรวมตัวกันในรูปแบบของกลุ่มกิจกรรมที่หลากหลายในชุมชนและแต่ละกลุ่มต้องมีการเชื่อมร้อยกันเป็นเครือข่ายชุมชน นอกจากนี้ยังต้องมีการยกระดับการรวมตัวขึ้นเป็นเครือข่ายระหว่างชุมชนเพื่อการหนุนเสริมกันในการพัฒนา

ในการบริหารจัดการชุมชนนั้นควรส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนได้เรียนรู้แนวทางเศรษฐกิจพอเพียงและมีการพึ่งตนเอง รวมทั้งมีการช่วยเหลือซึ่งกันและกันในระหว่างเพื่อนบ้าน โดยเน้นการเป็นชุมชนที่มีความเอื้ออาทรต่อกัน มีการถ่ายทอดให้คนในชุมชนมีจิตสำนึกเพื่อนำไปสู่ความยั่งยืน และพึ่งตนเองได้ต่อไป

2.6 แนวคิดเกี่ยวกับชุมชนเข้มแข็ง

ชุมชนเข้มแข็งเป็นแนวคิดที่โดดเด่นขององค์กรพัฒนาเอกชน ในสายวัฒนธรรมชุมชน ก่อกำเนิดจากการได้ทำงานร่วมกับชาวบ้านและร่วมกันที่จะแสวงหาการพัฒนาในทิศทาง

¹³ ฝ่ายพัฒนาคุณภาพชีวิตและชุมชน การเคหะแห่งชาติ “การบูรณาการ ชุมชนเข้มแข็งอยู่เย็นเป็นสุข... การปฏิบัติ” เอกสารเผยแพร่งานพัฒนาชุดที่ 3, หน้า หน้า 40.

ใหม่ เพื่อตอบสนองความต้องการของชาวบ้าน ซึ่งได้ค้นพบว่า ในสังคมชนบทที่มีวัฒนธรรมในการแก้ปัญหา และจัดการพัฒนาที่มีพลัง ซึ่งรัฐไม่เคยให้ความสนใจมาก่อน คือ “ความเป็นชุมชน” หรือ “ศักยภาพของชุมชน” ในการพัฒนาตนเองทั้งในด้านการใช้ภูมิปัญญาท้องถิ่นมาผสมผสานกับทักษะความรู้สมัยใหม่ในการแก้ปัญหาและพัฒนาชุมชน เพื่อจะทำให้ชุมชนมีการช่วยเหลือเกื้อกูลกันไม่ทอดทิ้งกัน เมื่อเกิดภาวะวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540 อันเกิดจากความผิดพลาดของการพัฒนาประเทศ ส่งผลให้เกิดความวิกฤตทางสังคม ทำให้เกิดกระแสการหวนกลับมาสนใจ “ชุมชน” และ “ความเข้มแข็งของชุมชน” มากขึ้น การพัฒนาต้องยึดคนเป็นศูนย์กลางถูกบรรจุอยู่ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 เป็นลำดับ ซึ่งมุ่งเน้นความเข้มแข็งที่มาจากฐานราก เพื่อนำไปสู่การพัฒนาอย่างแท้จริง¹⁴

แนวคิดชุมชนเข้มแข็ง เป็นแนวคิดหนึ่งที่ใช้พลัง ความสามารถ ศักยภาพภายในชุมชนเป็นตัวหลักในการขับเคลื่อน อันจะนำไปสู่การพึ่งตนเองของชุมชน แนวคิดชุมชนเข้มแข็งเป็นแนวคิดที่พยายามดึงศักยภาพของชุมชนให้แสดงออกมาบนพื้นฐานของการพึ่งตนเอง

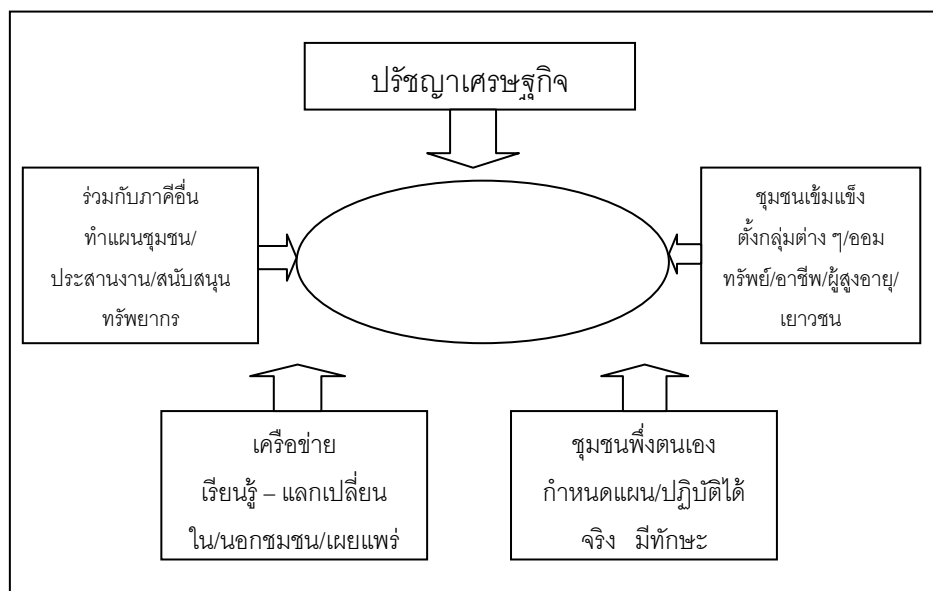
เงื่อนไขประการหนึ่งที่สำคัญในการสร้างความเข้มแข็งของชุมชน ก็คือการที่ชุมชนสามารถพึ่งตนเองได้ หากความเข้มแข็งของชุมชนเกิดจากการได้รับการชี้แนะและได้รับการสนับสนุนจากหน่วยงานภายนอกตลอดเวลา ก็จะทำให้ความเข้มแข็งของชุมชนนั้นไม่ยั่งยืน เมื่อหน่วยงานภายนอกหยุดให้ความช่วยเหลือ ชุมชนก็จะไม่สามารถแก้ไขปัญหาและพัฒนาต่อไปได้ เหมือนกับในอดีตที่ผ่านมาหน่วยงานของรัฐบางแห่งมักจะแก้ไขปัญหาและพัฒนาชุมชนอย่างเบ็ดเสร็จโดยไม่คำนึงถึงความพร้อมของชุมชน เช่น การจัดตั้งกลุ่มอาชีพ สหกรณ์ นิคมช่วยตนเอง เป็นต้น จนในที่สุดเมื่องบประมาณและทรัพยากรที่หล่อเลี้ยงองค์กรของชุมชนเหล่านี้หมดลง จึงมีการหยุดดำเนินการและปิดตัวลงโดยปริยาย

ชุมชนเข้มแข็ง หมายถึง ชุมชนที่มีสมาชิกมีความสามารถในการบริหารจัดการได้อย่างต่อเนื่อง และสามารถพัฒนาศักยภาพของคนในชุมชน เพื่อแก้ไขปัญหา และสามารถเผชิญกับภาวะวิกฤติ รวมทั้งการที่ชุมชนมีศักยภาพในการพึ่งตนเอง สามารถบริหารจัดการตัวเอง จัดการทรัพยากร มีความรัก ความเคารพในวัฒนธรรม และภูมิปัญญาของท้องถิ่น มีการรวมกลุ่มเป็นเครือข่าย

ความเป็นชุมชน หมายถึง การที่คนจำนวนหนึ่งมีวัตถุประสงค์ร่วมกัน มีความเอื้ออาทรต่อกัน มีความพยายามทำอะไรร่วมกัน มีการเรียนรู้ร่วมกันในการกระทำอย่างใดอย่างหนึ่ง ซึ่งรวมถึงการติดต่อสื่อสารกันด้วยซึ่งจะก่อให้เกิดสิ่งเหล่านี้ตามมาคือ

¹⁴ เรื่องเดียวกัน, หน้า 46-49.

1. การมีจิตวิญญาณของความเป็นกลุ่มเป็นองค์กร มีความรู้สึกร่วมมือพลัง
2. เกิดผู้นำตามธรรมชาติที่มีจิตอาสาเห็นแก่ประโยชน์ของส่วนรวม เป็นที่ยอมรับของคนส่วนใหญ่ในชุมชน



แผนภูมิที่ 2.3 แสดงปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง

ลักษณะของชุมชนเข้มแข็ง ประกอบด้วยลักษณะดังนี้

1. เป็นชุมชนที่มีโครงสร้างความสัมพันธ์ในแนวระนาบ เป็นความสัมพันธ์อย่างเท่าเทียมกันของคนในชุมชน ทั้งในส่วนของสมาชิกในชุมชนด้วยตนเอง/กับสมาชิกแกนนำ
2. เป็นชุมชนที่มีอิสระทางความคิด ไม่ถูกครอบงำจากองค์กรภาครัฐ นักวิชาการ เอ็นจีโอหรือองค์กรเอกชน รวมทั้งการไม่ถูกจำกัดความคิดเห็นจากคนในชุมชนเองด้วย
3. เป็นชุมชนที่มีการเรียนรู้ และมีการเคลื่อนไหวทำกิจกรรมอยู่ตลอดเวลาไม่หยุดนิ่งการทำกิจกรรมก่อให้เกิดความคิดสร้างสรรค์ที่จะพัฒนาและแก้ปัญหาของตนเอง
4. เป็นชุมชนที่เน้นหลักการมีส่วนร่วม หลักการพึ่งตนเองโดยยึดผลประโยชน์ของส่วนรวมเป็นที่ตั้ง ไม่ใช่เป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของคนหรือกลุ่มคนเพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง
5. เป็นชุมชนที่มีจิตสำนึกสาธารณะ และมีความรู้สึกรักและห่วงหาชุมชนจนพัฒนากลายเป็นความรู้สึกเป็นเจ้าของชุมชนร่วมกัน
6. เป็นชุมชนที่มีความสามารถด้านการบริหารจัดการทรัพยากรที่มีอยู่ในชุมชน เพื่อจัดการกับปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชนได้ในระดับหนึ่ง
7. เป็นชุมชนที่มีทุนทางสังคมสูง มีการไว้วางใจกัน เชื่ออาทรต่อกัน แบ่งปัน และรู้สึกเดือดร้อนกับปัญหาชุมชนร่วมกัน

8. เป็นชุมชนที่มีกลุ่ม / องค์การชุมชนที่เข้มแข็งจนสามารถพัฒนาเป็นเครือข่ายระหว่างชุมชน เพื่อการพัฒนาชุมชนได้ครอบคลุมและกว้างขวางขึ้น

9. เป็นชุมชนที่มีการสืบทอดเจตนารมณ์ อุดมคติในการพัฒนาชุมชน เพื่อเสริมสร้างผู้นำรุ่นใหม่ ๆ และจัดตั้งกลุ่ม หรือองค์การชุมชนให้สืบทอดกันตลอดไป

10. เป็นชุมชนที่ยึดหลักธรรมาภิบาลในการดำเนินงานที่แสดงออกอย่างชัดเจน เช่น การยึดหลักความโปร่งใส ซื่อสัตย์ สุจริต ตรวจสอบได้

การกำหนดตัวชี้วัดความเข้มแข็งของชุมชนนั้นไม่มีรูปแบบที่แน่นอนตายตัว ขึ้นอยู่กับสภาพสังคม ลักษณะภูมิประเทศของที่ตั้งชุมชน ระบบการบริหารจัดการชุมชน ทั้งนี้โดยรวมก็จะพยายามสร้างตัวชี้วัดที่กำหนดขึ้นจากองค์ประกอบและลักษณะของชุมชนตามที่ได้ให้ไว้ข้างต้น สุดท้ายชุมชนที่เข้มแข็งก็คือชุมชนที่สามารถจัดการกับปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชนได้โดยปราศจากการรบกวนจากภายนอก

ชุมชนเข้มแข็งจะดำรงอยู่ได้ ยังขึ้นอยู่กับองค์ประกอบสำคัญ 9 ประการ ดังนี้

1. มีบุคคลหลากหลายที่รวมตัวกันเป็นองค์การชุมชน
2. มีเป้าหมายร่วมกันและยึดโยงเกาะเกี่ยวกันด้วยประโยชน์สาธารณะและของสมาชิก
3. ชุมชนมีจิตสำนึกของการพึ่งตนเอง รักและเอื้ออาทรกัน และมีความรักในชุมชนของตน
4. มีอิสระในการร่วมคิด ตัดสินใจทำ และรับผิดชอบ
5. มีการใช้ทรัพยากรในชุมชนอย่างมีประสิทธิภาพ
6. มีการเรียนรู้เชื่อมโยงการเป็นเครือข่ายและติดต่อสื่อสารกันหลายรูปแบบ
7. มีการจัดทำกิจกรรมที่เป็นสาธารณะของชุมชนอย่างต่อเนื่อง
8. มีการจัดการบริหารงานกลุ่มที่หลากหลายและมีเครือข่ายที่ดี
9. มีการเสริมสร้างผู้นำการเปลี่ยนแปลงที่หลากหลายของชุมชน สืบทอดกันตลอดไป

ในการบริหารจัดการชุมชนนั้น หากผู้อยู่อาศัยในชุมชนสามารถบริหารจัดการได้อย่างต่อเนื่อง และสามารถพัฒนาศักยภาพของผู้อยู่อาศัยในชุมชน สามารถพึ่งพาตนเองและช่วยเหลือระหว่างผู้อยู่อาศัยด้วยกันเอง สามารถบริหารจัดการตนเอง เพื่อแก้ไขปัญหาจนสามารถเผชิญกับภาวะวิกฤตได้ มีการรวมกลุ่มเป็นเครือข่าย จะทำให้ชุมชนนั้นมีความเข้มแข็ง และสามารถเป็นชุมชนที่ยั่งยืนได้ในอนาคต

2.7 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้ศึกษาได้ทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องมา 5 เรื่องได้ผลสรุปดังนี้

2.7.1 วัตถุประสงค์ของงานวิจัยที่ผ่านมา

1. เพื่อประเมินจุดแข็ง-จุดอ่อนของรูปแบบการดำเนินงานของสหกรณ์บริการฯ ในปัจจุบัน ตลอดจนปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานของสหกรณ์¹⁵
2. เพื่อประเมินความเหมาะสมของสถานภาพของสหกรณ์บริการฯ กับความเป็นองค์กรชุมชนเพื่อบริหารจัดการชุมชนของตนเอง และความเชื่อมโยงกับนิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลชุมชนการเคหะ¹⁶
3. เพื่อประเมินความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่มีต่อการให้บริการของสหกรณ์บริการฯ¹⁷
4. เพื่อศึกษาลักษณะการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่น¹⁸
5. เพื่อศึกษาถึงความรู้ ความเข้าใจในสิทธิและหน้าที่ของคณะกรรมการกลางชุมชนในการมีส่วนร่วมในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วม โครงการฯ หลักสี่¹⁹
6. เพื่อศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนแฟลตคลองจั่นต่อการบริหารชุมชนของสำนักงานเคหะชุมชนคลองจั่น²⁰

¹⁵ คณะสังคมสงเคราะห์ศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, “โครงการติดตาม และประเมินผลหน่วยงานท้องถิ่นที่เข้ารับการอบรมเชิงปฏิบัติการ โครงการส่งเสริมสมรรถนะให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย,” (รายงานฉบับสมบูรณ์ คณะสังคมสงเคราะห์ศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2551), หน้า 1.

¹⁶ เรื่องเดียวกัน, หน้า 1.

¹⁷ เรื่องเดียวกัน, หน้า 1.

¹⁸ ราชศักดิ์ จงวิลาส, “การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่น,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545), หน้า 2.

¹⁹ อารี เลาะเหม็ง, “การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัย โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ของการเคหะแห่งชาติ เขตหลักสี่,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544), หน้า 4.

²⁰ วรพงษ์ เอี้ยวฉาย, “ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารชุมชนของสำนักงานเคหะชุมชน กรณีตัวอย่าง : เคหะชุมชนแฟลตคลองจั่น,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542), หน้า 10.

7. เพื่อหาข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ปัญหาด้านการจัดการที่จะส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาชุมชนที่เหมาะสม ซึ่งเป็นทั้งการแก้ปัญหาระยะเร่งด่วนและระยะยาว²¹

2.7.2 ตัวแปรที่ใช้ในงานวิจัย และที่นำมาใช้ในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

1. ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย, ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน, การเข้าร่วมกิจกรรมต่าง ๆ²²

2. ลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคมของผู้อยู่อาศัย²³

3. การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนของเจ้าของร่วม²⁴

2.7.3 ระเบียบวิธีวิจัย

1. เชิงคุณภาพ ได้แก่ การสัมภาษณ์ (ผู้บริหารการเคหะแห่งชาติ, ผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง, คณะกรรมการสหกรณ์-ผู้จัดการ, กรรมการชุมชน และ ผู้อยู่อาศัยในชุมชน) และการสังเกตการณ์ข้อมูลด้านกายภาพของชุมชน²⁵

2. ศึกษารายละเอียดจากเอกสารต่าง ๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุด และการดูแลชุมชน

2.7.4 ผลที่ได้จากการวิจัย และที่นำมาใช้กับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

1. การดำเนินงานด้านการบริหารงานของสหกรณ์ทุกแห่งประสบปัญหาและอุปสรรค 5 ด้าน ได้แก่ ด้านกายภาพ, ขาดวินัยการอยู่ร่วมกัน, มีความขัดแย้งกัน, การประสานกับ กคช. และความเข้าใจ-ความพร้อมในการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด²⁶

²¹ ปุณณภา ไกรสินธุ์, “การบริหารเคหะชุมชนด้านการดูแลชุมชนของการเคหะแห่งชาติ กรณีศึกษา: เคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536), หน้า 6.

²² คณะสังคมสงเคราะห์ศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, “โครงการติดตาม และประเมินผลหน่วยงานท้องถิ่นที่เข้ารับการอบรมเชิงปฏิบัติการ โครงการส่งเสริมสมรรถนะให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย,” หน้า 185.

²³ วรพงษ์ เอี้ยวฉาย, “ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารชุมชนของสำนักงานเคหะชุมชน กรณีตัวอย่าง: เคหะชุมชนแฟลตคลองจั่น,” หน้า 154-155.

²⁴ อารี เลาะเหม็ง, “การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัย โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ของการเคหะแห่งชาติ เขตหลักสี่,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544), หน้า 128.

²⁵ เรื่องเดียวกัน, หน้า 5.

2. วิธีการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง หน้าที่ และปัญหาของนิติบุคคลอาคารชุด โดยพบว่านิติบุคคลแบบร่วมกันและแบบประจำตึก ให้ความสำคัญกับการปรับปรุงและซ่อมแซมอาคาร มีปัญหาด้านการจัดเก็บค่าส่วนกลาง, การรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง, อาคารทรุดโทรม และปัญหาความปลอดภัย²⁷

3. ความหมายของทรัพย์สินส่วนกลาง และวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด โดยพบว่าคณะกรรมการกลางขาดความรู้ความเข้าใจในเรื่องของการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วม, ขาดกฎหมายรองรับหน้าที่ของกรรมการ ผู้อยู่อาศัยขาดวินัยในการอยู่อาศัยร่วมกัน ทำให้มีปัญหาที่ขยะไม่เป็นที่ จอดรถในที่ห้ามจอด²⁸

4. การบริหารงานชุมชนของการเคหะแห่งชาติ พบว่าผู้อยู่อาศัยพอใจงานเก็บค่าเช่าซื้อ และทางด้านกายภาพ การประสานเพื่อแก้ปัญหาชุมชน ไม่พอใจ การจัดเก็บค่าน้ำประปา, การจัดประโยชน์, การดูแลสาธารณูปโภค และการมีส่วนร่วมในกิจกรรมชุมชนของเจ้าหน้าที่สำนักงานเคหะชุมชน²⁹

5. ปัญหาของการดูแลเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี พบว่ามีปัญหาทาง ด้านกายภาพ (สภาพแวดล้อมไม่ดี, ออกแบบวางผังสาธารณูปโภคไม่เหมาะสม) และด้านการจัดการ (ความสะอาด, ขาดความร่วมมือในการพัฒนาชุมชน) และผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่พึงพอใจกับชุมชน³⁰

²⁶ คณะสังคมสงเคราะห์ศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, “โครงการติดตาม และประเมินผลหน่วยงานท้องถิ่นที่เข้ารับการอบรมเชิงปฏิบัติการ โครงการส่งเสริมสมรรถนะให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย,” บทสรุปสำหรับผู้บริหาร.

²⁷ ราชศักดิ์ จงวิลาส, “การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่น,” บทคัดย่อ.

²⁸ อารี เลาะเหม็ง, “การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัย โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ของการเคหะแห่งชาติ เขตหลักสี่,” บทคัดย่อ.

²⁹ วรพงษ์ เอี้ยวฉาย, “ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารชุมชนของสำนักงานเคหะชุมชน กรณีตัวอย่าง : เคหะชุมชนแฟลตคลองจั่น,” บทคัดย่อ.

³⁰ ปุณณภา ไกรสินธุ์, “การบริหารเคหะชุมชนด้านการดูแลชุมชนของการเคหะแห่งชาติ กรณีศึกษา: เคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี,” บทคัดย่อ.

บทที่ 3

ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย

จากที่ได้ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับเรื่อง “การมีส่วนร่วมในการดำเนินงานบริหารจัดการชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทร” มาแล้วในบทนี้เป็นการนำเสนอระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย อันได้แก่ กรอบแนวคิดในการวิจัย ระเบียบวิธีวิจัย การคัดเลือกกรณีศึกษา ประชากรและการสุ่มตัวอย่าง การออกแบบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย การเก็บรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูล ระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย และข้อจำกัดในการวิจัย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ตารางที่ 3.1 แสดงกรอบแนวคิดในการวิจัย

วัตถุประสงค์	ประเด็นคำถาม	วิธีการเก็บข้อมูล	ผลที่ได้รับ
1. เพื่อศึกษาการดำเนินงานด้านการบริหารจัดการชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทร 3 รูปแบบ ได้แก่ นิติบุคคล อาคารชุด, สหกรณ์ บริการบ้านเอื้ออาทร และกรรมการชุมชน	- ผลการดำเนินงานด้านการบริหารจัดการชุมชนในองค์กรชุมชน ทั้ง 3 รูปแบบ - ความเข้าใจด้านการบริหารจัดการชุมชน - ผลที่ได้จากการบริหารจัดการชุมชน	- จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง - แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง จากผู้อยู่อาศัยในโครงการ, ประธาน, คณะกรรมการ และผู้จัดการ องค์กรชุมชนทั้ง 3 รูปแบบ - การใช้การสังเกตสภาพแวดล้อมทางกายภาพจาก 3 โครงการ	- ได้ข้อมูลจริงด้านผลการดำเนินงานขององค์กรชุมชนในรูปแบบต่าง ๆ - ได้ทราบข้อมูลในการบริหารจัดการชุมชนและการมีส่วนร่วม รวมทั้งผลที่ได้จากการบริหารจัดการชุมชนของผู้อยู่อาศัยในชุมชน ทั้ง 3 รูปแบบ - ได้เห็นถึงความสะอาดและความเป็นระเบียบในชุมชนฯ ขององค์กรชุมชนทั้ง 3 รูปแบบ
2. เพื่อศึกษาการมีส่วนร่วมของชาวชุมชนในการดำเนินงานบริหารจัดการชุมชนในองค์กรชุมชน 3 รูปแบบ	- การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในชุมชน, ประธาน, คณะกรรมการ และผู้จัดการองค์กรชุมชน ทั้ง 3 รูปแบบ	- จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง - แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง จากผู้อยู่อาศัยในโครงการ, ประธาน,	- สามารถวัดระดับการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในชุมชน รวมทั้งของประธาน, คณะกรรมการ และผู้จัดการองค์กร

	คณะกรรมการ และ ผู้จัดการ องค์การชุมชนทั้ง 3 รูปแบบ - การใช้การสังเกต สังเกตการมีส่วนร่วมใน การดูแลสุขภาพแวดล้อม ทางกายภาพจาก 3 โครงการ	ชุมชน ทั้ง 3 รูปแบบ - ได้เห็นถึงการมีส่วนร่วม ของผู้อยู่อาศัยใน โครงการ, ประธาน, คณะกรรมการ และ ผู้จัดการองค์การชุมชน ทั้ง 3 รูปแบบ
3. เพื่อเสนอแนะแนว ทางการพัฒนาการมีส่วนร่วม ขององค์กรชุมชนโดย ชาวชุมชนในอนาคต	- ผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่อยู่ใน โครงการที่มีองค์กร ชุมชนรูปแบบใดที่มีส่วน ร่วมในการดูแลสุขภาพของ ตนเอง	- วิเคราะห์เอกสารที่ เกี่ยวข้อง , ผลสรุปจาก การสัมภาษณ์, การ สังเกต และผลจากการ สัมภาษณ์
		- ได้รูปแบบองค์กรชุมชน ที่บริหารงานโดยชาว ชุมชนและเหมาะสำหรับ โครงการบ้านเอื้ออาทร - ทราบประโยชน์ในการ บริหารจัดการชุมชนแต่ ละรูปแบบ - ได้รูปแบบองค์กรชุมชน ที่ดีในอนาคต สำหรับ การเคหะแห่งชาติ

3.2 ระเบียบวิธีวิจัย

ประกอบด้วยทั้งหมด 14 ขั้นตอนดังนี้

1. กำหนดวิธีการศึกษาตามวัตถุประสงค์
2. ทบทวนงานวิจัย และรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น โดยศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ผู้วิจัยได้ดำเนินการโดยวิธีค้นหาเอกสารงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ ระเบียบต่าง ๆ ในการบริหารงานชุมชน เพื่อเป็นพื้นฐาน และแนวทางการวางแผนการวิจัย โดยแบ่งเป็น 3 ส่วน
 - 2.1 เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานชุมชนของการเคหะแห่งชาติ
 - 2.2 เอกสารที่เกี่ยวกับกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ ระเบียบในการจัดตั้ง
องค์กรชุมชน
 - 2.3 เอกสารที่เกี่ยวกับทฤษฎี และข้อมูลการวิจัยเกี่ยวกับการบริหารงานชุมชน
3. คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างเบื้องต้น ได้กลุ่มตัวอย่างในจังหวัดนครปฐม

4. ลงพื้นที่เพื่อเก็บข้อมูล Pre-test เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2554 โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4, โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5, โครงการบ้านเอื้ออาทรศาลายา 1 และ 2, โครงการบ้านเอื้ออาทรเศรษฐกิจ 1, โครงการบ้านเอื้ออาทรเศรษฐกิจ 2 และโครงการบ้านเอื้ออาทรเศรษฐกิจ 3

5. ทำการปรับปรุงแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างใหม่ให้สามารถตอบวัตถุประสงค์ในงานวิจัย

6. คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างสำหรับลงสัมภาษณ์จริง

7. ทดสอบแบบสัมภาษณ์ครั้งที่ 2 โดยเก็บข้อมูล Pre-test ครั้งที่ 2 เมื่อวันที่อาทิตย์ที่ 30 ตุลาคม 2554 โครงการบ้านเอื้ออาทรศาลายา 1 และ 2 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (หลังองค์พระ)

8. ศึกษาข้อมูลจากเอกสารต่าง ๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานชุมชนเพิ่มเติมก่อนลงเก็บข้อมูลจริง พบปัญหาว่าประชากรกลุ่มตัวอย่างเปลี่ยนแปลงรูปแบบองค์กรชุมชน (โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 หลังองค์พระ เปลี่ยนรูปแบบจากกรรมการชุมชน เป็นนิติบุคคลอาคารชุด) ทำให้ต้องคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างใหม่ทั้งหมดเพื่อให้มีจำนวนกลุ่มประชากรที่ใกล้เคียงกันทั้ง 3 รูปแบบองค์กรชุมชน

9. เก็บข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ดังนี้

9.1 สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด, กรรมการสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร และกรรมการชุมชน

9.2 สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างผู้อยู่อาศัยในชุมชน

9.3 สังเกตการณ์จากผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร

10. นำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาข้างต้นมาวิเคราะห์ผลตามแนวคิด ทฤษฎี และข้อมูลทางสถิติ

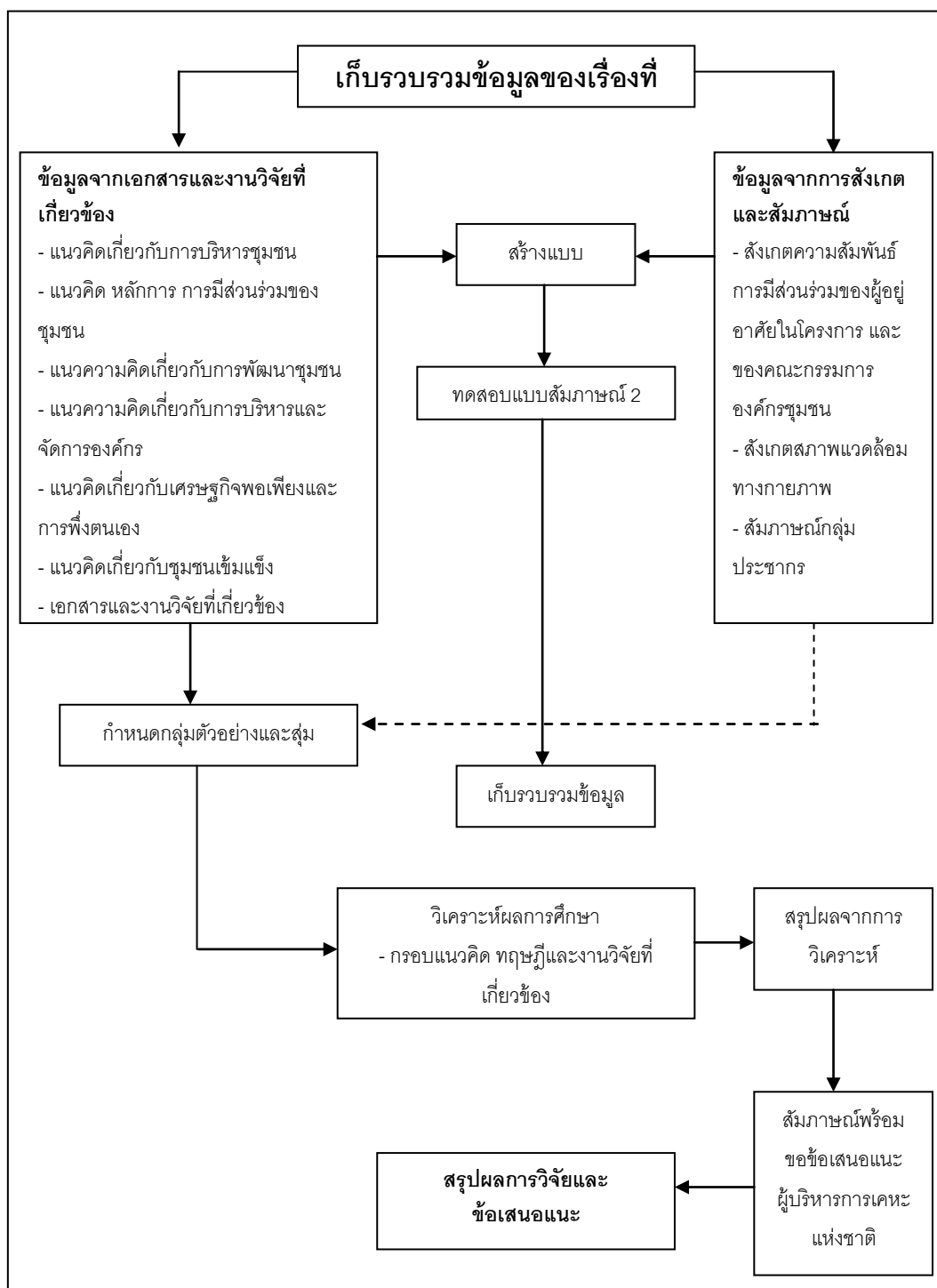
11. สรุปผลจากการวิเคราะห์

12. นำผลสรุปที่ได้สัมภาษณ์กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด, กรรมการสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร และกรรมการชุมชน เพื่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมประกอบข้อเสนอแนะในงานวิจัย เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2555

13. นำผลสรุปที่ได้สัมภาษณ์ผู้บริหารการเคหะแห่งชาติ เพื่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมประกอบข้อเสนอแนะในงานวิจัย (สัมภาษณ์ รองผู้ว่าการ พงศ์พัท จิตรสำเร็จ เมื่อวันที่ 24 และ 26 เมษายน 2555, รองผู้ว่าการ สมชัย เซาว์พฤตพิพงษ์ และรองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานชุมชน 1 นายอำนาจ ดิสสะมาน เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2555, อธิการบดี รองผู้ว่าการ รัชมี ไชยนันท์ และ

รองผู้ว่าการ ภาววิณี ธีรสวัสดิ์ เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2555 และผู้ช่วยผู้ว่าการ แก้วกัณฑ์ อนุกุลยุทธธน เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2555)

14. สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะของงานวิจัย เพื่อนำไปสู่แนวทางการพัฒนาการมีส่วนร่วมขององค์กรชุมชนโดยชาวชุมชนในอนาคต



แผนภูมิที่ 3.1 แสดงกระบวนการวิจัย

3.3 การคัดเลือกกรณีศึกษา

จากขอบเขตด้านกรณีศึกษาในบทที่ 1 โครงการบ้านเอื้ออาทรในกรุงเทพและปริมณฑลมีทั้งหมด 94 โครงการ มีรูปแบบการบริหารจัดการชุมชน ดังนี้ สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 31 โครงการ (28 สหกรณ์บริการฯ), นิติบุคคลอาคารชุด 19 โครงการ (18 นิติบุคคลฯ) และกรรมการชุมชน 25 โครงการ (24 ชุดกรรมการชุมชน)

ดังนั้น จึงเลือกที่จะศึกษารูปแบบละ 1 โครงการ โดยมีสมมติฐานดังนี้

1. จังหวัดที่มีองค์กรชุมชนครบทั้ง 3 รูปแบบ
2. จังหวัดที่มีองค์กรชุมชนที่มีจำนวนสมาชิกใกล้เคียงกันที่สุด
3. องค์กรชุมชนที่มีจำนวนหน่วยในโครงการน้อยจะมีผลต่อการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในชุมชนมากกว่าองค์กรชุมชนที่มีจำนวนหน่วยในโครงการมาก ซึ่งได้แก่ โครงการในจังหวัดนครปฐม

จังหวัด	นิติบุคคลอาคารชุด	สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร	กรรมการชุมชน
กรุงเทพฯ	692, 2980, 1360, 718, 1530	5872, 2980, 692, 1360, 718, 2624, 1530, 1708	1753, 1391, 3731, 896, 1920, 3909
นครปฐม	524, 1228, 1048+436, 790	524, 1228, 1048+436 (มีสมาชิก 256 ราย)	1843, 628
นนทบุรี	1756, 1540	1756, 1540, 1360, 2524	4664, 3281, 2156, 1303, 2336
ปทุมธานี	1620, 1620	1620, 436, 2500, 1620	2066, 2068, 3768, 2741
สมุทรปราการ	836, 1084, 960, 1219, 2576	960, 3813, 2576, 836, 1084, 2220, 1219, 1052, 4588	2008, 2276, 2471, 3054, 2514, 1121
สมุทรสาคร	1404, 832	832, 524, 1404	

สรุปโครงการที่คัดเลือกมาได้มีดังนี้

นิติบุคคลอาคารชุด	สหกรณ์บริการ บ้านเอื้ออาทร	กรรมการชุมชน
พุทธมณฑล สาย 4	พุทธมณฑล สาย 5	พุทธมณฑล สาย 5 (อ้อมน้อย)

และศึกษาเฉพาะ ณ ช่วงเวลาหนึ่ง คือ ช่วงเดือนมกราคม ถึงเดือนเมษายน พ.ศ. 2555

3.4 ประชากรและการสุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1. คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด, คณะกรรมการสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร และคณะกรรมการชุมชน ที่อยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4, โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (อ้อมน้อย) จังหวัดนครปฐม

2. ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4, โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (อ้อมน้อย) จังหวัดนครปฐม

ขนาดของกลุ่มตัวอย่างในการสัมภาษณ์

- สำหรับองค์กรชุมชน สัมภาษณ์คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด, คณะกรรมการสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร และคณะกรรมการชุมชน

- สำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการ

ทำการหากกลุ่มตัวอย่างในการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในชุมชนโดยใช้จำนวน 20% ของจำนวนหน่วยในแต่ละชุมชนนั้น (ตามการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างโดยใช้เกณฑ์)¹

ประชากรในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด)

$$(524 \times 20\%) = 104.8 \text{ ตัวอย่าง ปัดเป็น}$$

105 ตัวอย่าง

¹ วิธีการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างโดยใช้เกณฑ์ (ออนไลน์), 14 สิงหาคม 2554. แหล่งที่มา www.science.cmru.ac.th/oldweb/admin/blog/file/230411123232.doc.

ประชากรในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร)	(256 x 20%) = 51.2 ตัวอย่าง ปัดเป็น	55 ตัวอย่าง
ประชากรในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสาย 5 (อ้อมน้อย) (กรรมการชุมชน)	(628 x 20%) = 125.6 ตัวอย่าง ปัดเป็น	125 ตัวอย่าง
	รวม	285 ตัวอย่าง

ตารางที่ 3.2 แสดงการคำนวณขนาดกลุ่มตัวอย่าง

โครงการ	สมาชิก นิติบุคคลอาคาร ชุด	สมาชิก สหกรณ์บริการ บ้านเอื้ออาทร	สมาชิก กรรมการ ชุมชน
โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4	524		
- กลุ่มตัวอย่าง 20%	104.8 = 105		
โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5		256	
- กลุ่มตัวอย่าง 20%		51.2 = 55	
โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (อ้อมน้อย)			628
- กลุ่มตัวอย่าง 20%			125.6 = 125
รวมกลุ่มตัวอย่าง (105 + 55 + 125) = 285 ชุด			

โดยทำการกระจายกลุ่มตัวอย่างตามประเภทของกลุ่มอาคารและตำแหน่งห้องในแต่ละชั้น

3.5 การออกแบบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การศึกษาในครั้งนี้เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ได้แก่ การสังเกตและการใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง โดยใช้สัมภาษณ์บุคคลดังต่อไปนี้

3.5.1 แบบสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย มีประเด็นคำถามและกำหนดตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาดังนี้

1. ลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคมของผู้อยู่อาศัย

- ข้อมูลด้านประชากร

- 1.1 เพศ
- 1.2 อายุ
- 1.3 ภูมิลำเนาเดิม
- 1.4 ระดับการศึกษา
- 1.5 อาชีพ
- 1.6 แหล่งประกอบอาชีพ
- 1.7 รายได้ครอบครัว

- ข้อมูลที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

- 1.8 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย
- 1.9 ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านบริเวณที่พักอาศัย
- 1.10 ระยะเวลาในการอยู่อาศัย
- 1.11 จำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

2. ปัจจัยด้านการจัดองค์กรและบริหารงาน

2.1 ความรู้ความเข้าใจในเรื่องการบริหารงานขององค์กรชุมชนรูปแบบต่าง ๆ (จากข้อกำหนดการจ้างบริหารชุมชนบ้านเอื้ออาทรแบบบูรณาการ (TOR) ของการเคหะแห่งชาติ)

2.2 ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมาย

3. ปัจจัยด้านการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน

- 3.1 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย
- 3.2 การเข้าร่วมประชุมก่อนจัดกิจกรรม
- 3.3 การร่วมกิจกรรมในการบริหารจัดการชุมชน
- 3.4 การร่วมวางแผน แสดงความคิดเห็น และสนับสนุนส่งเสริมให้เกิด

กิจกรรม

3.5 การร่วมแก้ไขปัญหา และประเมินผล

3.6 การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนของผู้อยู่อาศัย

4. ผลของการบริหารจัดการชุมชน

- 4.1 ความสะอาด
- 4.2 ความเป็นระเบียบเรียบร้อยในชุมชน
- 4.3 ความปลอดภัย

4.4 ความสามารถในการจ่ายค่าส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

รายละเอียดแบบสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยแสดงไว้ในภาคผนวก

3.5.2 แบบสัมภาษณ์กรรมการองค์กรชุมชน มีประเด็นคำถามในเรื่องดังต่อไปนี้

1. การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน

1.1 เหตุจูงใจที่เข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน

1.2 กิจกรรมที่ริเริ่มในองค์กรชุมชน

1.3 การพัฒนาความรู้ ความสามารถของคนในชุมชน

1.4 วิธีการแก้ไขปัญหา และอุปสรรค

1.5 การประสานงานกับหน่วยงานอื่น ๆ

รายละเอียดแบบสัมภาษณ์กรรมการองค์กรชุมชนแสดงไว้ในภาคผนวก

3.5.3 แบบสัมภาษณ์ผู้บริหารการเคหะแห่งชาติ มีประเด็นคำถามในเรื่องดังต่อไปนี้

1. วิธีการคัดเลือกบริษัทรับจ้างบริหารชุมชนแบบบูรณาการ

2. การไม่ใช้บริษัท CEMCO ในการบริหารจัดการชุมชน

3. นโยบายของการเคหะแห่งชาติในการให้องค์กรชุมชนบริหารจัดการชุมชน

3.6 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.6.1 จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย

1. โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) เมื่อวันอาทิตย์ที่ 14, 22, 29 มกราคม 2555 และวันอาทิตย์ที่ 5, 19 กุมภาพันธ์ 2555

2. โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) เมื่อวันอาทิตย์ที่ 14, 22, 29 มกราคม 2555 และวันอาทิตย์ที่ 5, 19 กุมภาพันธ์ 2555

3. โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) เมื่อวันอาทิตย์ที่ 14, 22, 29 มกราคม 2555 และวันอาทิตย์ที่ 5, 19 กุมภาพันธ์ 2555

3.6.2 จากการสัมภาษณ์กรรมการองค์กรชุมชน

1. โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) เมื่อวันอาทิตย์ที่ 14, 22, 29 มกราคม 2555

2. โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) เมื่อวันอาทิตย์ที่ 14, 22, 29 มกราคม 2555

3. โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) เมื่อวันอาทิตย์ที่ 14, 22, 29 มกราคม 2555

และหลังจากที่สรุปวิเคราะห์ผลแล้วนำผลสรุปที่ได้สัมภาษณ์กรรมการนิติบุคคล อาคารชุด, กรรมการสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร และกรรมการชุมชน เพื่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมประกอบข้อเสนอแนะในงานวิจัยอีกครั้ง เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2555

3.6.3 จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารการเคหะแห่งชาติ

นำผลสรุปที่ได้สัมภาษณ์ผู้บริหารการเคหะแห่งชาติ เพื่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมประกอบข้อเสนอแนะในงานวิจัย (สัมภาษณ์ รองผู้ว่าการ พงศ์พัท จิตรสำเร็จ เมื่อวันที่ 24 และ 26 เมษายน 2555, สัมภาษณ์รองผู้ว่าการ สมชัย เซาว์พฤตพิงศ์ รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานชุมชน 1 นายอำนาจ ดิสสะมาน เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2555, อดีตรองผู้ว่าการ รัตมี ไชยนันท์ และรองผู้ว่าการ ภาวินี ธีรสวัสดิ์ เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2555 และผู้ช่วยผู้ว่าการ แก้วกัณหา อนุกุลยุทธธน เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2555)

3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.7.1 วิเคราะห์ระดับความเข้าใจในการบริหารจัดการชุมชน จะวัดว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีความเข้าใจอย่างไรในประเด็นคำถามดังนี้

1. เข้าใจว่าหน้าที่ในการบริหารจัดการชุมชนคืออะไร
2. เข้าใจว่าการบริหารจัดการชุมชนโดยผู้อยู่อาศัยเองจะทำให้เกิดความยั่งยืน

อย่างไร

3.7.2 วิเคราะห์ระดับการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน

1. วัดความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย
2. วัดจากการเข้าร่วมประชุมของผู้อยู่อาศัย
3. ร่วมกิจกรรมในการบริหารจัดการชุมชนของผู้อยู่อาศัย
4. ร่วมวางแผน และแสดงความคิดเห็นก่อนการจัดกิจกรรมของผู้อยู่อาศัย
5. ร่วมแก้ไขปัญหา และประเมินผลการจัดกิจกรรมของผู้อยู่อาศัย
6. มีส่วนในการบริหารจัดการชุมชนของผู้อยู่อาศัย

3.7.3 วิเคราะห์ผลที่ได้จากการบริหารจัดการชุมชน

1. ความสะอาดของชุมชน
2. การช่วยกันดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชน
3. การช่วยกันดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของชุมชน
4. ความมีน้ำใจช่วยเหลือเกื้อกูลกันของผู้อยู่อาศัย
5. การมีส่วนร่วมในการร่วมกิจกรรมต่าง ๆ ในชุมชนของผู้อยู่อาศัย

6. ความซื่อสัตย์สุจริตของผู้อยู่อาศัย
7. ความปลอดภัยในชุมชน
8. ความโปร่งใสขององค์กรชุมชน
9. ความสามารถในการจ่ายค่าส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

จากนั้นนำมาวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ ด้วยการนำลงรหัส และบันทึกข้อมูลด้วยคอมพิวเตอร์ หลังจากนั้นวิเคราะห์หาค่าสถิติต่าง ๆ ด้วยคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อการวิจัยทางสังคมศาสตร์ SPSS (Statistical Package of the Social Sciences) โดยการหาค่าความถี่ (Frequency), หาค่าร้อยละ (Percentage), หาค่าความสัมพันธ์ (Crosstabs) และนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ การสังเกต รายงานการบริหารงานโครงการ และรายงานการประชุมมาบรรยายเชิงคุณภาพ

3.8 ระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย

ลำดับ ที่	รายละเอียด	ปี พ.ศ. 2554				ปี พ.ศ. 2555					
		ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.
1	สอบหัวข้อ Thesis	—									
2	ค้นหาข้อมูลเพิ่มเติม	—————									
3	Research Desing	—————									
4	รวบรวมข้อมูลที่มีอยู่ที่มีการเคาะ แห่งชาติ	—————									
5	สัมภาษณ์คุณอำนาจ ฝ่าย บริหารงานชุมชน กคช.	—————									
6	เก็บข้อมูลภาคสนาม Pre-test	—————									
7	วิเคราะห์ข้อมูล Pre-test เบื้องต้น	—————									
8	เก็บข้อมูลโดยการสังเกต สัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง	—————									
9	รวบรวมข้อมูลจากการสังเกต สัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง	—————									
10	วิเคราะห์ข้อมูล	—————									
11	สอบ Mini Thesis	—————									
12	แจ้งรายชื่อกรรมการสอบ	—————									
13	ส่งเล่มฉบับสมบูรณ์ให้บัณฑิต วิทยาลัยตรวจรูปแบบ	—————									

14	ส่งบทความตีพิมพ์ทางวิชาการ (วารสารศาสตร์)	—
15	สัมภาษณ์ผู้บริหาร กคช.	—
16	ส่งเล่มฉบับสมบูรณ์ พร้อมขอสอบ วิทยานิพนธ์	—
17	สอบวิทยานิพนธ์ (28 เม.ย. 2555)	—
18	แก้ไขวิทยานิพนธ์	—
19	ส่งบทความตีพิมพ์ให้สถาบันภาษาแปล	—
20	เสนอบทความทางวิชาการ (วารสาร ศาสตร์) 15 พฤษภาคม 2555	—
21	ส่งวิทยานิพนธ์ฉบับสมบูรณ์ (31 พ.ค. 2555)	—

3.9 ข้อจำกัดในการวิจัย

เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างมีองค์ประกอบที่แตกต่างกันในหลาย ๆ เรื่อง ได้แก่

1. ระยะเวลาในการจัดตั้งองค์กรชุมชนที่แตกต่างกัน ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความผูกพันต่อชุมชน และความสัมพันธ์ต่อเพื่อนบ้านแตกต่างกัน
2. อำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการชุมชนขององค์กรชุมชนแตกต่างกัน
3. การจัดเก็บค่าส่วนกลางที่แตกต่างกัน
4. ที่มาของรายได้จากการบริหารจัดการชุมชนขององค์กรชุมชนที่แตกต่างกัน

จากข้อแตกต่างดังกล่าวทำให้การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนของผู้อยู่อาศัยแตกต่างกัน และไม่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อหาองค์กรชุมชนที่เหมาะสมที่สุดจนใช้เป็นมาตรฐานสำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทรทุกโครงการได้ แต่ต้องเลือกให้เหมาะสมกับลักษณะทางเศรษฐกิจ และสังคมของผู้อยู่อาศัยในโครงการนั้น ๆ

บทที่ 4

การบริหารจัดการชุมชนโครงการบ้านเอื้ออาทร

การศึกษาดำเนินงานบริหารจัดการชุมชนในครั้งนี้เป็นการศึกษาดำเนินงานขององค์กรชุมชนที่บริหารจัดการโดยชาวชุมชนเองในโครงการบ้านเอื้ออาทร 3 รูปแบบได้แก่

1. การบริหารจัดการชุมชนของนิติบุคคลอาคารชุด (โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4)
2. การบริหารจัดการชุมชนของสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร (โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5)
3. การบริหารจัดการชุมชนของกรรมการชุมชน (โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย)

4.1 การบริหารจัดการชุมชนของนิติบุคคลอาคารชุด (โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4)

4.1.1 ลักษณะของโครงการ

ที่ตั้งโครงการ ตั้งอยู่ที่ ถนนเกียรติร่วมมิตร ตำบลกระทุ่มล้ม อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม

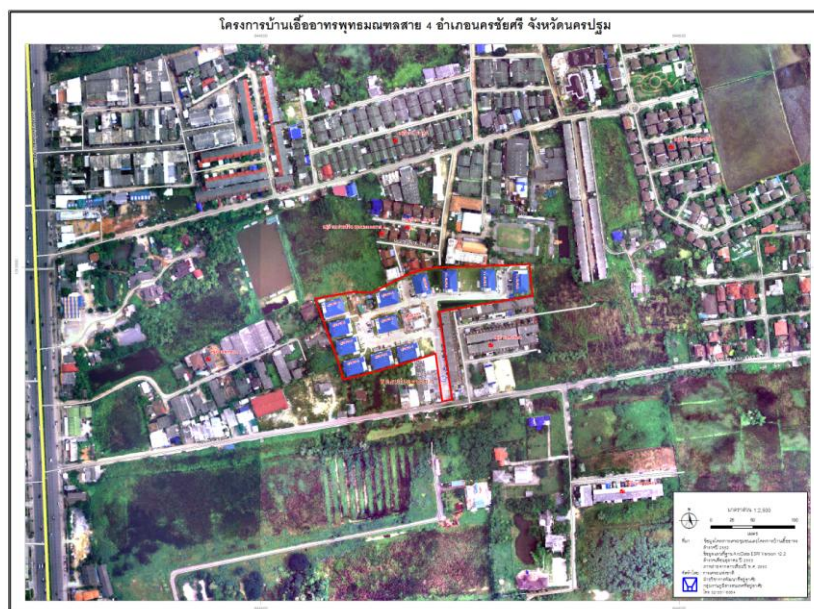
พื้นที่โครงการ 11-2-22.75 ไร่ หรือ 18,491 ตรม.

ประเภทอาคารและจำนวนหน่วย

ตารางที่ 4.1 แสดงประเภทอาคารและจำนวนหน่วยโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4

ประเภทอาคาร	จำนวนหน่วย
อาคารพักอาศัยสูง 5 ชั้น จำนวน 12 อาคาร	
- ขนาดห้อง 24 ตร.ม.	48
- ขนาดห้อง 33 ตร.ม.	476
รวม	524
สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด	1

เริ่มก่อสร้างเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2547 ส่งมอบให้ผู้อยู่อาศัยเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2549



ภาพที่ 4.1 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ GIS โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4

4.1.2 วิธีการบริหารจัดการชุมชน

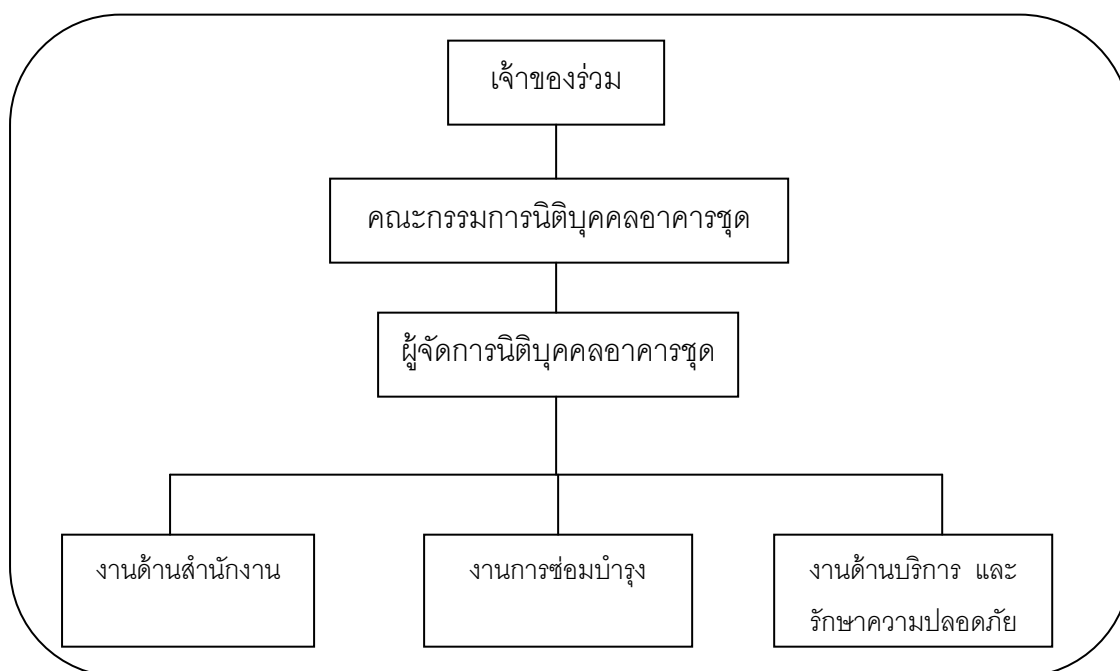
4.1.2.1 องค์การบริหารจัดการชุมชน

ประวัติความเป็นมา

เดิมโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 มีการจัดตั้งสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 ตั้งแต่วันที่ 29 มิถุนายน 2549 และรับจ้างบริหารจัดการชุมชน ปัจจุบันโอนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว โดยจัดตั้งเป็นนิติบุคคลตั้งแต่วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2554 ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยมีสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 รับจ้างนิติบุคคลอาคารชุด ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 บริหารจัดการชุมชนในปัจจุบัน

โครงสร้างองค์กร

มีรูปแบบการบริหารจัดการชุมชนแบบ **นิติบุคคลอาคารชุด** มีกรรมการทั้งหมด 7 คน



แผนภูมิที่ 4.1 แสดงโครงสร้างนิติบุคคลอาคารชุด

วิธีให้ได้มาซึ่งองค์การบริหารชุมชน

พอครบ 5 ปี นับจากวันที่ส่งมอบให้ผู้อยู่อาศัยกลุ่มแรก จะทำการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

4.1.2.2 ขอบเขตบทบาทหน้าที่

นิติบุคคลอาคารชุดเชื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว¹

1. ดำเนินการบำรุง ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภค เรียกเก็บเงิน และหารายได้เพื่อค่าใช้จ่ายดังกล่าว ตลอดจนเพื่อการชำระภาษีอากรที่ทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องชำระให้แก่ทางการราชการ
2. จัดการดำเนินการด้วยวิธีใด ๆ เพื่อความปลอดภัยและป้องกันอุบัติเหตุของอาคาร ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งทำสัญญาประกันภัยทุกชนิดกับบริษัทประกันภัย
3. ดำเนินการดูแล รักษา ซ่อมแซมบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางที่มีอยู่ และที่จำเป็นต้องให้มีขึ้นในอนาคต ให้อยู่ในสถานที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดจะใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา

¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 33, 21 เมษายน 2522.

4. ดำเนินการติดต่อว่าจ้างหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องเข้ามาดูแล รักษา ซ่อมแซม บรรดาทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่ในการบริหารจัดการชุมชน 4 ด้าน² ได้แก่ การบริหารด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม, การบริหารสัญญาจัดประโยชน์ทรัพย์สินชุมชนและพัฒนาธุรกิจชุมชน, การจัดระเบียบชุมชน พัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในชุมชน, การบริหารกิจการน้ำประปา

4.1.2.3 วิธีการดำเนินงาน

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) จ้างสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 บริหารจัดการชุมชน โดยผู้รับจ้างบริหารจัดการชุมชนเป็นคนในชุมชนเอง

มีการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ขนาด 33 ตร.ม. 250 บาท/หน่วย และขนาด 24 ตร.ม. 192 บาท/หน่วย

4.1.2.4 ผลการดำเนินงาน และผลการดำเนินงานด้านการเงิน

นิติบุคคลต้องจัดทำรายงานให้การเคหะแห่งชาติรับทราบและเบิกค่าส่วนกลางสำหรับห้องที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ และมีผลการดำเนินงานด้านการเงินอยู่ในสภาพคล่องรวมทั้งมีผลกำไรเพิ่มมากขึ้นทุกเดือน

4.2 การบริหารจัดการชุมชนของสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร (โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5)

4.2.1 ลักษณะของโครงการ

ที่ตั้งโครงการ ตั้งอยู่ที่ ถนนพุทธมณฑล สาย 5 ตำบลไร่ขิง (ท่าพุด) อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม

พื้นที่โครงการ 25-1-9.16 ไร่

ประเภทอาคารและจำนวนหน่วย

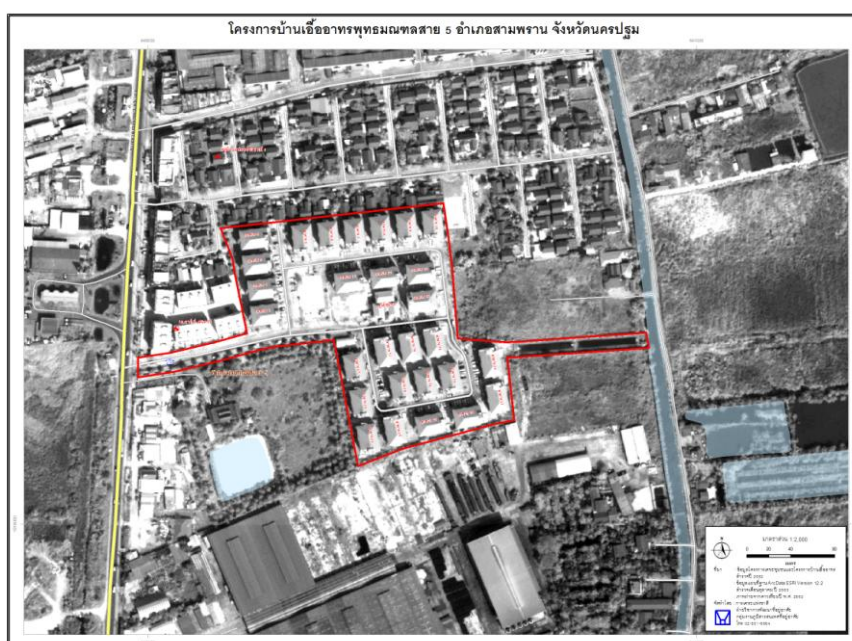
ตารางที่ 4.2 แสดงประเภทอาคารและจำนวนหน่วยโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5

ประเภทอาคาร	จำนวนหน่วย
อาคารพักอาศัยสูง 5 ชั้น	จำนวน 28 อาคาร

² การเคหะแห่งชาติ, “ข้อกำหนดการจ้างบริหารชุมชนบ้านเอื้ออาทรแบบบูรณาการ (TOR)”

- ขนาดห้อง 24 ตร.ม.	112
- ขนาดห้อง 33 ตร.ม.	1,116
รวม	1,228
สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด	1

เริ่มก่อสร้างเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2547 ส่งมอบให้ผู้อยู่อาศัยเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2549



ภาพที่ 4.2 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ GIS โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5

4.2.2 วิธีการบริหารจัดการชุมชน

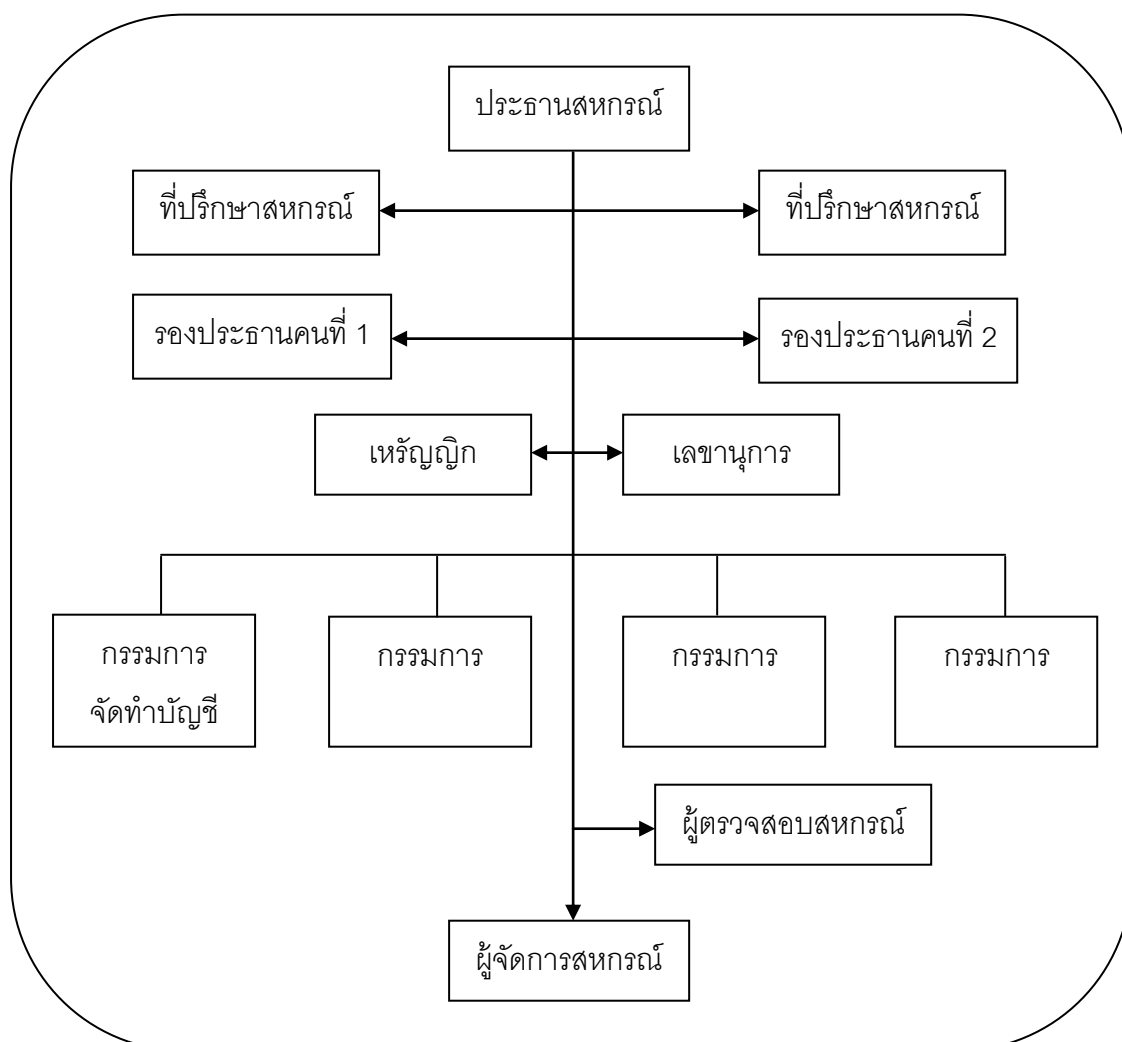
4.2.2.1 องค์การบริหารจัดการชุมชน

ประวัติความเป็นมา

มีการจัดตั้งสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 ตั้งแต่วันที่ 8 มิถุนายน 2549 และรับจ้างการบริหารจัดการชุมชน ปัจจุบันโอนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว โดยจัดตั้งเป็นนิติบุคคลตั้งแต่วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2554

โครงสร้างองค์กร

มีรูปแบบการบริหารจัดการชุมชนแบบ **สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร** มีกรรมการทั้งหมด 9 คน



แผนภูมิที่ 4.2 แสดงโครงสร้างสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร

วิธีให้ได้มาซึ่งองค์การบริหารชุมชน

สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 จัดตั้งขึ้นโดยที่การเคหะแห่งชาติเข้าไปให้ความรู้ในเรื่องการจัดตั้งสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร จากนั้นพาไปจดทะเบียนเป็นสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทรกับกรมส่งเสริมสหกรณ์ และรับบริหารโครงการบ้านเอื้ออาทรตามระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การบริหารชุมชนโดยสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร พ.ศ. 2531 ประกาศ ณ วันที่ 29 กันยายน 2551 โดยในการบริหารจัดการชุมชนของสหกรณ์ต้องมีการประเมินผลการบริหารจัดการชุมชนอย่างน้อยปีละครั้ง จากฝ่ายพัฒนาคุณภาพชีวิตและชุมชนของการเคหะแห่งชาติพร้อมทั้งรายงานผลการประเมินให้ผู้ว่าการทราบ ก่อนครบระยะเวลาการบริหารชุมชน

4.2.2.2 ขอบเขตบทบาทหน้าที่

สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทรมีวัตถุประสงค์ดังนี้

1. เป็นองค์กรชุมชนที่ทำหน้าที่ในเชิงธุรกิจและจัดสวัสดิการชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทร

2. มีเป้าหมายให้ผู้อยู่อาศัยเป็นสมาชิกทุกครัวเรือน

3. รับบริหารชุมชนแบบบูรณาการต่อจากบริษัทเอกชน โดยบริษัทเอกชนบริหารชุมชน ใน 2 ปีแรก สหกรณ์ที่มีศักยภาพบริหารจัดการโครงการต่อจากเอกชน

4. เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลฯ แล้ว การบริหารชุมชนต้องถ่ายโอนไปให้นิติบุคคลฯ

สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร มีหน้าที่ในการบริหารจัดการชุมชน 5 ด้าน³ ได้แก่ การบริหารด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม, การบริหารสัญญาจัดประโยชน์ทรัพย์สินชุมชน และพัฒนารูธุรกิจชุมชน, การจัดระเบียบชุมชน พัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในชุมชน, การบริหารลูกหนี้ และการบริหารกิจการน้ำประปา

4.2.2.3 วิธีการดำเนินงาน

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) จ้างสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 บริหารจัดการชุมชน โดยมีผู้รับจ้างบริหารจัดการชุมชนเป็นคนในชุมชนเอง

ได้รับค่าตอบแทนในการรับบริหารจัดการชุมชนจากการเคหะแห่งชาติ 160 บาท/หน่วย/เดือน มีค่าตอบแทนอื่น และค่าปรับตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการบริหารชุมชนเอื้ออาทรแบบบูรณาการ (อาคารชุด)

ไม่มีการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เพราะยังไม่ครบ 5 ปีนับจากการส่งมอบอาคารให้กับผู้อยู่อาศัยในโครงการ การเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าส่วนกลางให้

4.2.2.4 ผลการดำเนินงาน และผลการดำเนินงานด้านการเงิน

สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร ต้องรายงานผลการดำเนินงานให้การเคหะแห่งชาติรับทราบและเบิกค่าส่วนกลาง และมีการตรวจสอบบัญชีสหกรณ์โดยกรมส่งเสริมสหกรณ์ และมีผลการดำเนินงานด้านการเงินอยู่ในสภาพคล่อง รวมทั้งมีผลกำไรเพิ่มมากขึ้นทุกเดือน

³ เรื่องเดียวกัน.

4.3 การบริหารจัดการชุมชนของกรรมการชุมชน (โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย)

4.3.1 ลักษณะของโครงการ

ที่ตั้งโครงการ ตั้งอยู่ที่ ถนนชอยเพลินเพชร (กระทุ่มล้ม 8) ซึ่งอยู่ใกล้พุทธมณฑล สาย 5 ตำบลไร่ขิง (ท่าพูด) อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม

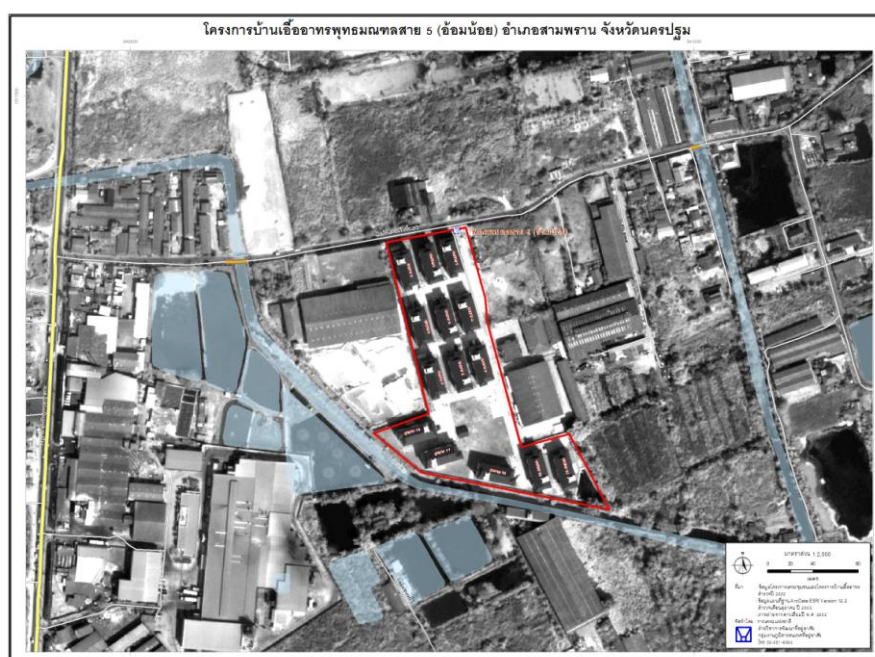
พื้นที่โครงการ 10-0-56.2 ไร่

ประเภทอาคารและจำนวนหน่วย

ตารางที่ 4.3 แสดงประเภทอาคารและจำนวนหน่วยโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (อ้อมน้อย)

ประเภทอาคาร	จำนวนหน่วย
อาคารพักอาศัยสูง 5 ชั้น จำนวน 14 อาคาร	
- ขนาดห้อง 33 ตร.ม.	628
รวม	628

เริ่มก่อสร้างเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2549 ส่งมอบให้ผู้อยู่อาศัยเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2551



ภาพที่ 4.3 แสดงภาพถ่ายทางอากาศ GIS โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย

4.3.2 วิธีการบริหารจัดการชุมชน

4.3.2.1 องค์การบริหารจัดการชุมชน

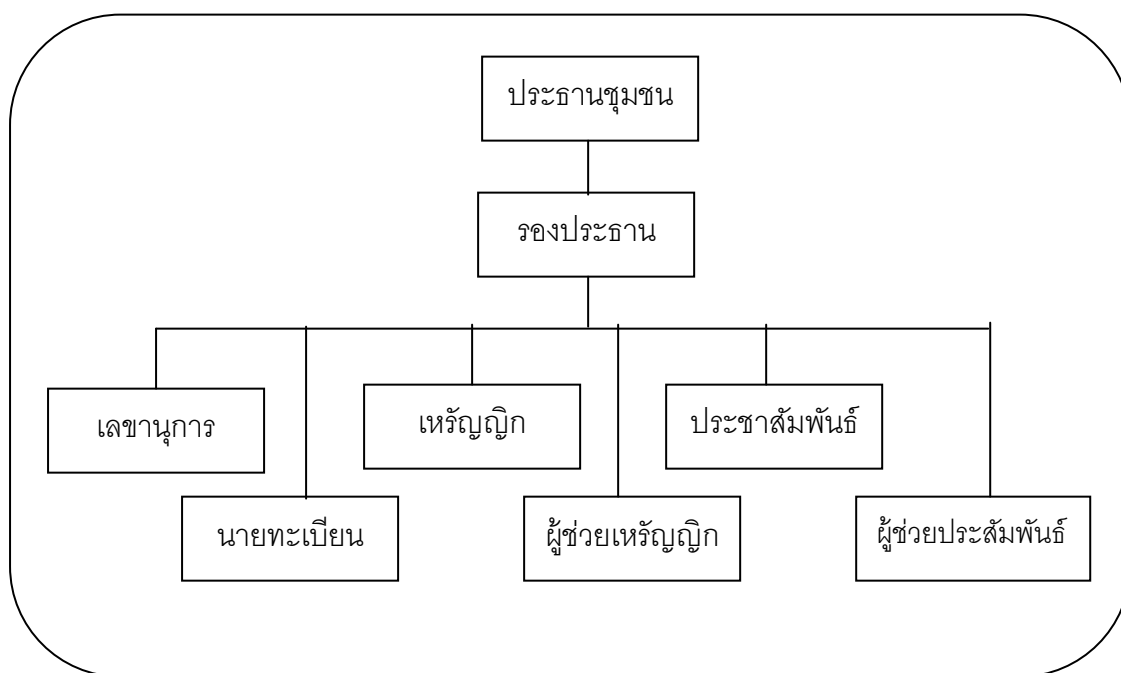
ประวัติความเป็นมา

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย มีบริษัทรับจ้างบริหารชุมชนบ้านเอื้ออาทรแบบบูรณาการในการบริหารจัดการชุมชน และมีการจัดตั้งกรรมการชุมชน ทำหน้าที่ประสานงานกับการเคหะแห่งชาติ โดยจัดตั้งกรรมการชุมชนตั้งแต่วันที่ 27 มีนาคม 2554

โครงสร้างองค์กร

มีรูปแบบการบริหารจัดการชุมชนแบบ **กรรมการชุมชน** มีกรรมการทั้งหมด

8 คน



แผนภูมิที่ 4.3 แสดงโครงสร้างกรรมการชุมชน

วิธีให้ได้ว่าซึ่งองค์การบริหารชุมชน

กรรมการชุมชน มีหลักเกณฑ์ในการจัดตั้ง การคัดเลือกและการดำเนินงานของคณะกรรมการชุมชนตามระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย กรรมการชุมชน พ.ศ. 2553 ประกาศ ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2553

4.3.2.2 ขอบเขตบทบาทหน้าที่

กรรมการชุมชน มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริม และสนับสนุนให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการของการเคหะแห่งชาติได้มีการรวมตัวกัน เพื่อการมีส่วนร่วมในการดูแลชุมชนที่อยู่อาศัย⁴ โดยมีอำนาจหน้าที่ดังนี้

1. ส่งเสริมการปกครองระบอบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์เป็นประมุข
 2. ประสานงานและดำเนินงานร่วมกับ การเคหะแห่งชาติ หน่วยงานราชการ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น และหน่วยงานเอกชนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในอันที่จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่ประชาชนในชุมชน
 3. ประสานงานการพัฒนาชุมชนทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม โดยการมีส่วนร่วมของประชาชน
 4. ดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน
 5. เสริมสร้างความสามัคคีและการมีวินัยของผู้อยู่อาศัยในชุมชน
- กรรมการชุมชน มีหน้าที่ในการประสานงานในชุมชนและหน่วยงานราชการ รวมทั้งดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และเสริมสร้างความสามัคคีของคนชุมชนเท่านั้น

4.3.2.3 วิธีการดำเนินงาน

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) การเคหะแห่งชาติจ้างบริษัทรับจ้างบริหารแบบบูรณาการ บริหารจัดการชุมชน พร้อมกันนี้ได้จัดให้มีการเลือกตั้งกรรมการชุมชนขึ้นเพื่อทำหน้าที่ประสานงานในชุมชนและหน่วยงานราชการ รวมทั้งการเคหะแห่งชาติ

ไม่มีการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เพราะยังไม่ครบ 5 ปีนับจากการส่งมอบอาคารให้กับผู้อยู่อาศัยในโครงการ การเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าส่วนกลางให้

4.3.2.4 ผลการดำเนินงาน และผลการดำเนินงานด้านการเงิน

กรรมการชุมชน ต้องรายงานการประชุมและการดำเนินงานในการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ให้สำนักงานเคหะชุมชน การเคหะแห่งชาติรับทราบ และเป็นองค์กรชุมชนที่ไม่มีรายได้

4.4 บทสรุปเรื่องการบริหารจัดการชุมชน

จากผลการศึกษาการบริหารจัดการชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทรขององค์กรชุมชนทั้ง 3 รูปแบบ สามารถสรุปรายละเอียดหน้าที่ในการบริหารจัดการชุมชนได้ดังนี้

⁴ การเคหะแห่งชาติ, “ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย กรรมการชุมชน พ.ศ. 2553,” 16 กรกฎาคม 2553.

ตารางที่ 4.4 แสดงรายละเอียดหน้าที่ในการบริหารจัดการชุมชน

หน้าที่ในการบริหารจัดการชุมชน	นิติบุคคล อาคาร ชุด	สหกรณ์ บริการ บ้านเอื้อ อาทร	กรรมการ ชุมชน
1. การบริหารชุมชนด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม			
- การดำเนินงานด้านการรักษาความสะอาด	√	√	√
- การดำเนินงานด้านการรักษาความปลอดภัย	√	√	√
- การดำเนินงานด้านการควบคุม ดูแลระบบสาธารณูปโภค- สาธารณูปการ	√	√	√
- การดูแลรักษาทรัพย์สินของชุมชนไม่ให้เกิดการบุกรุก	√	√	√
2. การดำเนินงานด้านการบริหารสัญญาจัดประโยชน์ทรัพย์สิน ชุมชน และธุรกิจชุมชน			
- ดูแลคู่สัญญาจัดประโยชน์ให้ปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญา	√	√	-
- จัดระเบียบจรรยาบรรณที่ใช้ประกอบธุรกิจการค้า	√	√	-
- การจัดเก็บเงินจากผู้ค้ารายย่อย	-	√	-
3. การดำเนินงานด้านการพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกใน ชุมชน และการสร้างวัฒนธรรมเอื้ออาทร			
- ประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยได้รับทราบข้อมูลข่าวสาร	√	√	√
- จัดกิจกรรมและเชิญชวนให้ผู้อยู่อาศัยเข้าร่วมกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตและสร้างวัฒนธรรมเอื้ออาทร	√	√	√
- เสริมสร้างความสามัคคีและการมีวินัยของของผู้อยู่อาศัยใน ชุมชน	√	√	√
4. การดำเนินงานด้านการประเมินผลการบริหารลูกหนี้			
- ติดตามหนี้ได้อย่างรวดเร็ว	-	√	-
- บริหารหนี้ค้างได้ลดลง	-	√	-
- ประสาน กคช. เพื่อบรรจุผู้ซื้อรายใหม่เมื่อมีห้องว่าง	-	√	-
5. การดำเนินงานด้านการบริหารกิจกรรมนำประปาของชุมชน			
- สามารถชำระค่าน้ำประปาให้แก่การประปา	√	√	-
- จำหน่ายน้ำประปาให้กับผู้อยู่อาศัย	√	√	-
- สามารถจำหน่ายน้ำประปาได้อย่างสม่ำเสมอ	√	√	-
- รายงานหนี้ค้างชำระค่าน้ำ และสถิติการใช้น้ำประปา ให้ กคช.	-	√	-

รับทราบ			
6. ประสานงาน			
- ดำเนินงานร่วมกับ กคช. และหน่วยงานอื่นที่จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่ประชาชนในชุมชน	✓	✓	✓
พัฒนาชุมชนด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม			
- พัฒนาการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย	✓	✓	✓
- การทำรายงานประชุมและจัดส่งให้ กคช.	✓	✓	✓
- การจัดเก็บเอกสาร	✓	✓	✓
7. ด้านการเงิน			
- การเก็บค่าใช้จ่ายค่าส่วนกลาง	✓	-	-
- รายได้ที่เพิ่มขึ้นขององค์กรชุมชน	✓	✓	-
- การจัดทำงบการเงินขององค์กรชุมชน	✓	✓	✓

มีข้อสังเกตว่าองค์กรชุมชนในแต่ละรูปแบบมีวิธีการบริหารจัดการจัดการชุมชนที่แตกต่างกัน นำมาซึ่งการวิเคราะห์ข้อดี-ข้อจำกัดขององค์กรชุมชนแต่ละรูปแบบ ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4.5 แสดงการวิเคราะห์ข้อดี – ข้อจำกัดขององค์กรชุมชนรูปแบบต่าง ๆ

วิเคราะห์ ข้อดี – ข้อจำกัด	นิติบุคคลอาคารชุด	สหกรณ์บริการบ้านเอื้อ อาทร	กรรมการชุมชน
ข้อดี	1. สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อหาประโยชน์ให้กับชุมชนได้	1. มีความเป็นนิติบุคคล สามารถรับจ้างบริหารจัดการชุมชนแบบบูรณาการจาก กคช. ได้	1. ได้เรียนรู้วิธีการบริหารจัดการชุมชนจากบริษัทรับจ้างบริหารชุมชนแบบบูรณาการ
	2. สามารถบริหารองค์กรโดยมีรายได้เพิ่มขึ้นทุกเดือน (แต่ไม่มาก)	2. สามารถบริหารองค์กรโดยมีรายได้เพิ่มขึ้นทุกเดือน	2. ไม่ต้องจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางเอง กคช. จ่ายให้ เพราะยังอยู่ในสัญญา 5 ปีแรก
	3. เป็นการบริหารจัดการชุมชนโดยชาวชุมชนเอง	3. เป็นการบริหารจัดการชุมชนโดยชาวชุมชนเอง	3. ได้รับการสนับสนุนด้านงบประมาณและสิ่งของในการจัดกิจกรรมต่าง ๆ จากหน่วยงาน

			ภาครัฐ และเอกชน
	4. ได้รับการสนับสนุนด้านงบประมาณและสิ่งของในการจัดกิจกรรมต่าง ๆ จากหน่วยงานภาครัฐ และเอกชน	4. ได้รับการสนับสนุนด้านงบประมาณและสิ่งของในการจัดกิจกรรมต่าง ๆ จากหน่วยงานภาครัฐ และเอกชน	4. มีการประสานงานหน่วยงานอื่น เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้สูงอายุอาศัยในชุมชน
	5. มีการประสานงานหน่วยงานอื่น เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้สูงอายุอาศัยในชุมชน	5. มีการประสานงานหน่วยงานอื่น เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้สูงอายุอาศัยในชุมชน	
	6. ผู้สูงอายุส่วนใหญ่เข้ามาอยู่ในชุมชนนานแล้ว ดังนั้นจึงมีความรู้จักคุ้นเคยกัน และมีความผูกพันต่อชุมชน ส่งผลให้มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน	6. ผู้สูงอายุส่วนใหญ่เข้ามาอยู่ในชุมชนนานแล้ว ดังนั้นจึงมีความรู้จักคุ้นเคยกัน และมีความผูกพันต่อชุมชน ส่งผลให้มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน	
		7. มีกฎหมายรองรับและมีการตรวจสอบการทำงานของสหกรณ์บริการฯ	
		8. เมื่อบริหารงานมีผลกำไร สามารถนำเงินมาจ่ายคืนให้กับสมาชิกในรูปของเงินปันผลได้	
		9. ไม่ต้องจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางเอง กคช. จ่ายให้ เพราะยังอยู่ในสัญญา 5 ปีแรก	
ข้อจำกัด	1. เจ้าหน้าที่ในองค์กรชุมชนมีน้อย ขาดประสบการณ์ในการทำงาน เปลี่ยนบ่อย ทำให้ขาดความต่อเนื่อง และขาดความคิดต่อเนื่องในการหารายได้เพิ่มให้กับองค์กร	1. เจ้าหน้าที่ในองค์กรชุมชนมีน้อย ขาดประสบการณ์ในการทำงาน และเปลี่ยนบ่อย ทำให้ขาดความต่อเนื่อง	1. ไม่เป็นนิติบุคคล จึงไม่สามารถรับจ้างบริหารจัดการชุมชนแบบบูรณาการจาก กคช. ได้
	2. กรรมการที่รับบริหาร	2. ผลประโยชน์จะได้แต่กับ	2. ผู้สูงอายุส่วนใหญ่

<p>จัดการชุมชน (สหกรณ์บริการฯ สาย 4) บางคนเป็นชุดเดียวกับกรรมการนิติบุคคล อาคารชุด ทำให้การทำงานบริหารจัดการชุมชนมีการซ้ำซ้อน และผ่อนปรนในบางข้อกำหนด ทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่ได้รับประโยชน์ในการบริหารจัดการชุมชนอย่างที่ควรจะเป็น เนื่องจากกรรมการเป็นทั้งผู้รับจ้างและผู้ว่าจ้างในคราวเดียวกัน</p>	<p>สมาชิกสหกรณ์บริการฯ เท่านั้น</p>	<p>เพิ่งย้ายเข้ามาอยู่ใหม่ ยังไม่มีความผูกพันต่อชุมชน</p>
<p>3. ผู้จัดการนิติบุคคลต้องเป็นผู้มีความสามารถในการบริหารจัดการ เพราะต้องบริหารงบประมาณในองค์กรเอง เนื่องจากไม่ได้เงินสนับสนุนจาก กคช. แล้ว</p>	<p>3. โครงการมีขนาดใหญ่ ทำให้กรรมการ และเจ้าหน้าที่ทำงานไม่ทั่วถึง</p>	<p>3. ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่มีเวลา และไม่ให้ความสนใจใจองค์กรชุมชนในรูปแบบกรรมการชุมชน จึงทำให้มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนน้อย</p>
	<p>4. ผู้อยู่อาศัยมีทัศนคติในเชิงลบต่อการบริหารงาน เนื่องจากที่ผ่านมามีคณะกรรมการฯ ชุดก่อนถูกร้องเรียนว่าการทุจริตคอร์รัปชั่น ทำให้สมาชิกขาดความเชื่อมั่นและไม่ไว้วางใจในการบริหารงานของคณะกรรมการชุดปัจจุบัน</p>	<p>4. บริษัทรับจ้างบริหารจัดการชุมชนแบบบูรณาการที่ดูแลบริหารจัดการชุมชน ดูแลไม่ทั่วถึงและไม่ใส่ใจเนื่องจากไม่ใช่ผู้อยู่อาศัยในชุมชน</p>
	<p>5. ขาดการสนับสนุนอย่างต่อเนื่องจาก กคช. ในเรื่องการผ่อนปรนข้อกำหนดในการรับจ้างบริหารจัดการชุมชนแบบบูรณาการ ที่กำหนดว่าผู้รับจ้างบริหารโครงการต้องประมูลราคาแข่งขันในราคาต่ำสุด ดังนั้นสหกรณ์ฯ จึงไม่</p>	<p>5. ไม่มีค่าใช้จ่ายให้กับคณะกรรมการชุมชน ทำให้ขาดแรงจูงใจให้กับชาวชุมชนที่จะสมัครเป็นคณะกรรมการชุมชน</p>

สามารถประมวลราคาเป็นผู้รับ
จ้างบริหารแบบบูรณาการแข่ง
กับ บ.เอกชนได้

6. ขาดเงินทุนหมุนเวียนเพื่อ
เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร
จัดการชุมชน เนื่องจากมี
ขั้นตอนในการตรวจสอบและ
เบิกจ่ายค่าบริหารจัดการชุมชน
จาก กคช. เยอะ

บทที่ 5

การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนในองค์กรชุมชน 3 รูปแบบ

จากการศึกษา เรื่อง การมีส่วนร่วมในการดำเนินงานบริหารจัดการชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทร : กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4, โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (อ้อมน้อย) จังหวัดนครปฐม ผู้วิจัยขอเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลโดยแบ่งออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

5.1 ลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคมของผู้อยู่อาศัย

5.2 ความเข้าใจในเรื่องการบริหารจัดการชุมชน

5.3 ความสัมพันธ์ระหว่างความเข้าใจ การมีส่วนร่วม และผลที่ได้จากการบริหารจัดการชุมชน

5.4 สรุปปัจจัยที่ทำให้เกิดการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน

5.1 ลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคมของผู้อยู่อาศัย

5.1.1 ข้อมูลด้านประชากร (ตารางที่ 5.1)

5.1.1.1 เพศ

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ร้อยละ 66.7 และ 62.4 ตามลำดับ ส่วนโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ร้อยละ 61.8

5.1.1.2 อายุ

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) ส่วนใหญ่จะมีอายุระหว่าง 41-50 ปี คิดเป็นร้อยละ 38.1 และ 41.8 ตามลำดับ ส่วนโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) ส่วนใหญ่จะมีอายุระหว่าง 31-40 ปี คิดเป็นร้อยละ 52.8

5.1.1.3 ภูมิลำเนา

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาในกรุงเทพฯ ร้อยละ 51.4 ส่วนโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์

บริการบ้านเอื้ออาทร) และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาจากจังหวัด อื่น ๆ ร้อยละ 70.9 และ 64.0 ตามลำดับ

5.1.1.4 ระดับการศึกษา

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) ส่วนใหญ่จะจบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา คิดเป็นร้อยละ 33.3 ส่วนโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) ส่วนใหญ่จะจบการศึกษาระดับประถมศึกษา คิดเป็นร้อยละ 32.7 และ 34.4 ตามลำดับ

5.1.1.5 อาชีพ

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้าง (รายวัน) คิดเป็นร้อยละ 41.0, โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขาย คิดเป็นร้อยละ 30.9 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน คิดเป็นร้อยละ 33.6

5.1.1.6 แหล่งประกอบอาชีพ

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพนอกชุมชน ร้อยละ 85.7 และ 79.2 ตามลำดับ ส่วนโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพในชุมชน ร้อยละ 52.7 และเป็นการประกอบอาชีพนอกหลังคาเรือนตนเอง

5.1.1.7 รายได้ครอบครัวต่อเดือน

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน 5,001-15,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 38.1 และ 50.4 ตามลำดับ ส่วนโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือน 15,001-25,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 56.4

ตารางที่ 5.1 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามข้อมูลด้านประชากร

ข้อมูลด้านประชากร	พุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด)	พุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการฯ)	พุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย
-------------------	---------------------------------------	-----------------------------------	----------------------------

	(กรรมการชุมชน)					
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เพศ :						
ชาย	35	33.3	34	61.8	47	37.6
หญิง	70	66.7	21	38.2	78	62.4
รวม	105	100.0	55	100.0	125	100.0
อายุ :						
11-20 ปี	2	1.9	-	-	2	1.6
21-30 ปี	9	8.6	-	-	13	10.4
31-40 ปี	30	28.6	18	32.7	66	52.8
41-50 ปี	40	38.1	23	41.8	40	32.0
51-60 ปี	19	18.1	12	21.8	4	3.2
61-70 ปี	5	4.8	2	3.6	-	-
รวม	105	100.0	55	100.0	125	100.0
สถานภาพการอยู่อาศัย :						
เจ้าของ	54	51.4	48	87.3	99	79.2
สามี/ภรรยาของเจ้าของ	23	21.9	4	7.3	12	9.6
ลูก-หลานของเจ้าของ	8	7.6	-	-	8	6.4
พ่อ/แม่ของเจ้าบ้าน	11	10.5	2	3.6	2	1.6
พี่น้องของเจ้าบ้าน	3	2.9	-	-	4	3.2
อื่น ๆ	6	5.7	1	1.8	-	-
รวม	105	100.0	55	100.0	1215	100.0
ภูมิลำเนา :						
กทม.	54	51.4	16	29.1	45	36.0
จังหวัดอื่น ๆ	51	48.6	39	70.9	80	64.0
รวม	105	100.0	55	100.0	125	100.0
สมาชิกที่อาศัยในห้อง :						
1 คน	32	30.48	17	30.91	28	22.40
2 คน	21	20.0	20	36.36	32	25.60
3 คน	38	36.19	11	20.0	38	30.40
4 คน	10	9.52	7	12.73	22	17.60
5 คน	4	3.81	-	-	3	2.40
6 คน	-	-	-	-	2	1.60

รวม	105	100.0	55	100.0	125	100.0
ระดับการศึกษา :						
น้อยกว่าประถมศึกษา	3	2.9	2	3.6	-	-
ประถมศึกษา	30	28.6	18	32.7	43	34.4
มัธยมศึกษา	35	33.3	17	30.9	35	28.0
อาชีวศึกษา	18	17.1	6	10.9	23	18.4
ปริญญาตรี	16	15.2	12	21.8	24	19.2
ปริญญาโท	3	2.9	-	-	-	-
รวม	105	100.0	55	100.0	125	100.0
อาชีพ :						
ไม่มีอาชีพ	3	2.9	-	-	-	-
รับจ้าง (รายวัน)	43	41.0	11	20.0	3	26.4
ค้าขาย	6	5.7	17	30.9	13	10.4
พอบ้าน / แม่บ้าน	12	11.4	2	3.6	11	8.8
รับราชการ	2	1.9	4	7.3	2	1.6
เจ้าหน้าที่รัฐวิสาหกิจ	5	4.8	-	-	-	-
พนักงานบริษัทเอกชน	23	21.9	12	21.8	42	33.6
ธุรกิจส่วนตัว	11	10.5	9	16.4	24	19.2
รวม	105	100.0	55	100.0	125	100.0
แหล่งประกอบอาชีพ :						
ในชุมชน	15	14.3	29	52.7	26	20.8
นอกชุมชน	90	85.7	26	47.3	99	79.2
รวม	105	100.0	55	100.0	125	100.0
รายได้ครอบครัวต่อเดือน :						
ต่ำกว่า 5,000 บาท	3	2.9	-	-	9	7.2
5,001 - 15,000 บาท	40	38.1	20	36.4	63	50.4
15,001 - 25,000 บาท	35	33.3	31	56.4	29	23.2
25,001 - 35,000 บาท	22	21.0	2	3.6	13	10.4
35,001 - 50,000 บาท	3	2.9	-	-	11	8.8
50,001 บาทขึ้นไป	2	1.9	2	3.6	-	-
รวม	105	100.0	55	100.0	125	100.0

5.1.2 ข้อมูลที่อยู่อาศัยปัจจุบัน (ตารางที่ 5.2)

5.1.2.1 สถานภาพการอยู่อาศัย

ในทุกโครงการทั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด), โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) ส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของเอง คิดเป็นร้อยละ 51.4, 87.3 และ 79.2 ตามลำดับ

5.1.2.2 เหตุผลที่เลือกที่อยู่อาศัย

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) ส่วนใหญ่เลือกเพราะใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก คิดเป็นร้อยละ 32.4, โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) ส่วนใหญ่ตอบว่าเลือกเพราะเดินทางสะดวก คิดเป็นร้อยละ 65.5 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) ส่วนใหญ่เลือกเพราะราคาถูก คิดเป็นร้อยละ 55.2

5.1.2.3 เพื่อนบ้านที่รู้จักในชุมชน

ในทุกโครงการทั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด), โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) ส่วนใหญ่ตอบว่ารู้จักเพื่อนบ้านพอประมาณ หลายชั้น บางอาคาร คิดเป็นร้อยละ 40.0, 65.5 และ 38.4 ตามลำดับ

และจากการสังเกต ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการ) มีการพูดคุยทักทายกันในหมู่ผู้อยู่อาศัยมากกว่าในการบริหารจัดการชุมชนรูปแบบอื่น ๆ

5.1.2.4 ความสัมพันธ์และพึ่งพาอาศัยกันกับเพื่อนบ้าน

ทุกโครงการทั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด), โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) ส่วนใหญ่ตอบว่ามีการพึ่งพากันบ้าง ร้อยละ 67.6, ร้อยละ 70.9 และร้อยละ 78.4 ตามลำดับ

และจากการสังเกต ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการ) มีการพึ่งพาอาศัยกันและมีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันในหมู่ผู้อยู่อาศัย เช่นการฝากให้เพื่อนบ้านดูแลบ้านแทนหรือมีการแบ่งปันของซึ่งกันและกันมากกว่าในการบริหารจัดการชุมชนรูปแบบอื่น ๆ

5.1.2.5 ระยะเวลาการอยู่อาศัย

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) ส่วนใหญ่อยู่มาแล้ว 5 ปี คิดเป็นร้อยละ 54.1, โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) ส่วนใหญ่อยู่มาแล้ว 6 ปี ตั้งแต่ส่งมอบอาคารให้ลูกบ้าน คิดเป็นร้อยละ 69.1 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) ส่วนใหญ่เพิ่งเข้ามาอยู่ 1 ปีหรือน้อยกว่า 1 ปี คิดเป็นร้อยละ 49.6

5.1.2.6 จำนวนสมาชิกที่อาศัยในห้อง

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) ส่วนใหญ่จะมีสมาชิกในห้อง 3 คน ส่วนโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) ส่วนใหญ่จะมีสมาชิกในห้อง 2 คน

ตารางที่ 5.2 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามข้อมูลที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

ข้อมูลที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	พุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด)		พุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการฯ)		พุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สถานภาพการอยู่อาศัย :						
เป็นเจ้าของเอง	79	75.2	51	92.7	100	80.0
อาศัยอยู่กับผู้อื่น	26	24.8	4	7.3	25	20.0
รวม	105	100.0	55	100.0	125	100.0
เหตุผลที่เลือก :						
ใกล้ที่ทำงาน	20	19.0	35	63.6	47	37.6
ใกล้บ้านญาติ	23	21.9	18	32.7	10	8.0
ใกล้โรงเรียนลูก	20	19.0	10	18.2	12	9.6
การเดินทางสะดวก	26	24.8	36	65.5	23	18.4
ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	34	32.4	31	56.4	10	8.0
น้ำไม่ท่วม	2	1.9	-	-	-	-
ราคาถูก	29	27.6	6	10.9	69	55.2
อื่น ๆ	2	1.9	-	-	5	4.0
เพื่อนบ้านที่รู้จักในชุมชน :						
รู้จักน้อยเพียง 1-3 ครอบครัว	14	13.3	-	-	25	20.0

รู้จักปานกลาง 6-10 ครอบครัว	23	21.9	2	3.6	37	29.6
รู้จักพอประมาณ หลายชั้น	42	40.0	36	65.5	48	38.4
บางอาคาร						
รู้จักเกือบทั้งหมด	26	24.8	17	30.9	15	12.0
ไม่รู้จักเลย	-	-	-	-	-	-
รวม	105	100.0	55	100.0	125	100.0
ความสัมพันธ์และพึงพาคาศัย :						
มีการพังกันบ้าง	71	67.6	39	70.9	98	78.4
มีการพังกันตลอด	33	31.4	16	29.1	23	18.4
ไม่มีการพังกัน	1	1.0	-	-	4	3.2
รวม	105	100.0	55	100.0	125	100.0
ระยะเวลาการอยู่อาศัย :						
1 ปี	8	7.6	-	-	62	49.6
2 ปี	4	3.8	-	-	28	22.4
3 ปี	11	10.5	-	-	18	14.4
4 ปี	7	6.7	2	3.6	17	13.6
5 ปี	54	54.1	15	27.3	-	-
6 ปี	21	20.0	38	69.1	-	-
รวม	105	100.0	55	100.0	125	100.0
จำนวนสมาชิกในห้อง :						
1 คน	32	30.48	17	30.91	28	22.40
2 คน	21	20.0	20	36.36	32	25.60
3 คน	38	36.19	11	20.0	38	30.40
4 คน	10	9.52	7	12.73	22	17.60
5 คน	4	3.81	-	-	3	2.40
6 คน	-	-	-	-	2	1.60
รวม	105	100.0	55	100.0	125	100.0

5.2 ความเข้าใจในเรื่องการบริหารจัดการชุมชน (ตารางที่ 5.3)

5.2.1 การดูแลรักษาสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) จะมีความเข้าใจในเรื่องการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมมากที่สุดร้อยละ 81.8 รองลงมาโครงการบ้าน

เชื้ออาหารพืชมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) ร้อยละ 51.4 และโครงการบ้านเชื้ออาหารพืชมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) น้อยที่สุดร้อยละ 33.6

5.2.2 การจัดประโยชน์ทรัพย์สินชุมชนและธุรกิจชุมชน

โครงการบ้านเชื้ออาหารพืชมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเชื้ออาหาร) จะมีความเข้าใจในเรื่องการจัดประโยชน์ทรัพย์สินชุมชนและธุรกิจชุมชนมากที่สุดร้อยละ 78.2 รองลงมาโครงการบ้านเชื้ออาหารพืชมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) ร้อยละ 31.4 และโครงการบ้านเชื้ออาหารพืชมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) น้อยที่สุดร้อยละ 16.0

5.2.3 การพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยในชุมชน

โครงการบ้านเชื้ออาหารพืชมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเชื้ออาหาร) จะมีความเข้าใจในเรื่องการพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยในชุมชนมากที่สุดร้อยละ 72.7 รองลงมาโครงการบ้านเชื้ออาหารพืชมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) ร้อยละ 33.3 และโครงการบ้านเชื้ออาหารพืชมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) น้อยที่สุดร้อยละ 24.0

5.2.4 การควบคุมกฎ ระเบียบของผู้อยู่อาศัย

โครงการบ้านเชื้ออาหารพืชมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเชื้ออาหาร) จะมีความเข้าใจในเรื่องการควบคุมกฎ ระเบียบของผู้อยู่อาศัยมากที่สุดร้อยละ 80.0 รองลงมาโครงการบ้านเชื้ออาหารพืชมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) ร้อยละ 53.3 และโครงการบ้านเชื้ออาหารพืชมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) น้อยที่สุดร้อยละ 45.6

5.2.5 การส่งเสริมให้เกิดการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย

โครงการบ้านเชื้ออาหารพืชมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเชื้ออาหาร) จะมีความเข้าใจในเรื่องการส่งเสริมให้เกิดการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยมากที่สุดร้อยละ 83.6 รองลงมาโครงการบ้านเชื้ออาหารพืชมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) ร้อยละ 39.0 และโครงการบ้านเชื้ออาหารพืชมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) น้อยที่สุดร้อยละ 36.8

5.2.6 การบริหารจัดการตามลูกหนี้

โครงการบ้านเชื้ออาหารพืชมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเชื้ออาหาร) จะมีความเข้าใจในเรื่องการบริหารติดตามลูกหนี้มากที่สุดร้อยละ 65.5 รองลงมาโครงการบ้านเชื้ออาหารพืชมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) ร้อยละ 30.5 และโครงการบ้านเชื้ออาหารพืชมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) น้อยที่สุดร้อยละ 23.2

5.2.7 การบริหารจัดการน้ำประปา

โครงการบ้านเชื้ออาหารพืชมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเชื้ออาหาร) จะมีความเข้าใจในเรื่องการบริหารจัดการน้ำประปามากที่สุดร้อยละ 34.5 รองลงมาโครงการบ้าน

เคื้ออาหารพุทธรณทล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรพการชุมชน) ร้อยละ 32.0 และ น้อยที่สุดโครงการบ้านเคื้ออาหารพุทธรณทล สาย 4 (นิตินุคคลอาคารชุด) ร้อยละ 30.5

5.2.8 การช่วยงานประชาสัมพันธ์ การเป็นลูกบ้านที่ดี การเข้าร่วมกิจกรรม

โครงการบ้านเคื้ออาหารพุทธรณทล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเคื้ออาหาร) จะมีความเข้าใจในเรื่องการช่วยงานประชาสัมพันธ์ การเป็นลูกบ้านที่ดี การเข้าร่วมกิจกรรมมากที่สุดร้อยละ 14.5 รองลงมาโครงการบ้านเคื้ออาหารพุทธรณทล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรพการชุมชน) ร้อยละ 9.6 และ น้อยที่สุดโครงการบ้านเคื้ออาหารพุทธรณทล สาย 4 (นิตินุคคลอาคารชุด) ร้อยละ 5.7

5.2.9 การมีความเข้าอกเข้าใจกันเพราะรับทราบปัญหา

โครงการบ้านเคื้ออาหารพุทธรณทล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเคื้ออาหาร) จะมีความเข้าใจในเรื่องการมีความเข้าอกเข้าใจกันเพราะรับทราบปัญหามากที่สุดร้อยละ 87.3 รองลงมาโครงการบ้านเคื้ออาหารพุทธรณทล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรพการชุมชน) ร้อยละ 54.4 และ น้อยที่สุดโครงการบ้านเคื้ออาหารพุทธรณทล สาย 4 (นิตินุคคลอาคารชุด) ร้อยละ 46.7

5.2.10 การรับฟังความคิดของผู้อื่น

โครงการบ้านเคื้ออาหารพุทธรณทล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเคื้ออาหาร) จะมีความเข้าใจในเรื่องการรับฟังความคิดของผู้อื่นมากที่สุดร้อยละ 87.3 รองลงมาโครงการบ้านเคื้ออาหารพุทธรณทล สาย 4 (นิตินุคคลอาคารชุด) ร้อยละ 77.1 และโครงการบ้านเคื้ออาหารพุทธรณทล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรพการชุมชน) น้อยที่สุดร้อยละ 56.8

5.2.11 การที่สามารถแก้ปัญหาได้ตรงจุด ไม่เอาผลประโยชน์ตัวเองเป็นหลัก

โครงการบ้านเคื้ออาหารพุทธรณทล สาย 4 (นิตินุคคลอาคารชุด) จะมีความเข้าใจในเรื่องการสามารถแก้ปัญหาได้ตรงจุด ไม่เอาผลประโยชน์ตัวเองเป็นหลักมากที่สุดร้อยละ 3.8 รองลงมาโครงการพุทธรณทล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเคื้ออาหาร) ร้อยละ 3.6 และ น้อยที่สุดโครงการบ้านเคื้ออาหารพุทธรณทล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรพการชุมชน) ร้อยละ 3.2

สรุปโครงการบ้านเคื้ออาหารพุทธรณทล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเคื้ออาหาร) มีความเข้าใจในการบริหารจัดการชุมชน มากที่สุดในเรื่องการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมทางกายภาพ, การจัดประโชชน์ทรัพย์สินชุมชนและธุรกิจชุมชน, การพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยในชุมชน, การควบคุมกฎ ระเบียบของผู้อยู่อาศัย, การส่งเสริมให้เกิดการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย, การบริหารติดตามลูกหนี้, การบริหารจัดการน้ำประปา, การช่วยงานประชาสัมพันธ์ การเป็นลูกบ้านที่ดี การเข้าร่วมกิจกรรม, การมีความเข้าอกเข้าใจกันเพราะรับทราบปัญหา และการรับฟังความคิดของผู้อื่น, **โครงการบ้านเคื้ออาหารพุทธรณทล สาย 4 (นิตินุคคลอาคารชุด)** มี

ความเข้าใจในการบริหารจัดการชุมชน มากที่สุดในเรื่องที่สามารถแก้ปัญหาได้ตรงจุด ไม่เอาผลประโยชน์ตัวเองเป็นหลัก ส่วนโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) มีความเข้าใจในการบริหารจัดการชุมชนน้อยกว่าองค์กรชุมชนรูปแบบอื่นในทุกอย่าง

ตารางที่ 5.3 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามความเข้าใจในการบริหารจัดการชุมชน

ความเข้าใจในเรื่องหน้าที่ในการบริหารจัดการชุมชน	พุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด)		พุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการฯ)		พุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
การดูแลสุขภาพแวดล้อมทางกาย ภายใต้อยู่ในสภาพดี	54	51.4	45	81.8	42	33.6
การจัดประโยชน์ทรัพย์สินชุมชน และธุรกิจชุมชน	33	31.4	43	78.2	20	16.0
การพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้ อาศัยในชุมชน	35	33.3	40	72.7	30	24.0
การควบคุมกฎ ระเบียบในการ อยู่อาศัย	56	53.3	44	80.0	57	45.6
การส่งเสริมให้เกิดการมีส่วนร่วม ของผู้อยู่อาศัยในชุมชน	41	39.0	46	83.6	46	36.8
การบริหารติดตามลูกหนี้	32	30.5	36	65.5	29	23.2
การบริหารจัดการน้ำประปา	32	30.5	19	34.5	40	32.0
อื่น ๆ	6	5.7	8	14.5	12	9.6
มีความเข้าใจเพราะ รับทราบปัญหาอยู่แล้ว	49	46.7	48	87.3	68	54.4
รับฟังความคิดเห็นผู้อื่นเนื่องจาก เป็นชาวชุมชนด้วยตนเอง	81	77.1	48	87.3	71	56.8
อื่น ๆ	4	3.8	2	3.6	4	3.2

การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน (ตารางที่ 5.4)

5.2.12 การเข้าร่วมประชุมก่อนจัดกิจกรรม

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) จะมีการเข้าร่วมประชุมก่อนจัดกิจกรรมมากที่สุด ตอบว่าบ่อย ๆ ร้อยละ 52.7 รองลงมาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) ตอบว่า นาน ๆ ครั้ง ร้อยละ 60.0 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) น้อยที่สุด ตอบว่านาน ๆ ครั้ง ร้อยละ 58.4

และจากการศึกษาจากรายงานการประชุม ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) จะให้ความร่วมมือในการเข้าร่วมประชุมก่อนการจัดกิจกรรมมากกว่าในผู้อยู่อาศัยในองค์กรชุมชนรูปแบบอื่น ๆ

5.2.13 การร่วมกิจกรรมต่าง ๆ ในการบริหารจัดการชุมชน

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) จะมีการร่วมกิจกรรมต่าง ๆ ในการบริหารจัดการชุมชนมากที่สุด ตอบว่าบ่อย ๆ ร้อยละ 56.4 รองลงมาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) ตอบว่า นาน ๆ ครั้ง ร้อยละ 64.8 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) น้อยที่สุด ตอบว่านาน ๆ ครั้ง ร้อยละ 61.0

และจากการศึกษาจากรายงานการประชุมและการสัมภาษณ์ผู้บริหารองค์กรชุมชน ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) จะให้ความร่วมมือในการเข้าร่วมจัดกิจกรรมมากกว่าในผู้อยู่อาศัยในองค์กรชุมชนรูปแบบอื่น ๆ

5.2.14 การร่วมวางแผนสนับสนุนให้เกิดกิจกรรม

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) จะมีการร่วมวางแผนสนับสนุนให้เกิดกิจกรรมมากที่สุดในระดับปานกลาง ร้อยละ 74.3 รองลงมาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) ระดับปานกลาง ร้อยละ 57.6 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) น้อยที่สุดในระดับปานกลาง ร้อยละ 50.9

และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารองค์กรชุมชน ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) จะให้ความร่วมมือในการร่วมวางแผนรวมทั้งสนับสนุนค่าใช้จ่ายและแรงงานเพื่อให้เกิดกิจกรรมในชุมชนมากกว่าผู้อยู่อาศัยในองค์กรชุมชนรูปแบบอื่น ๆ

5.2.15 การร่วมแก้ไขปัญหา และประเมินผล

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) มีการช่วยกันแก้ปัญหา แต่ไม่มีการประเมินผล ส่วนโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) มีการแก้ไขปัญหาและประเมินผลจากความพึงพอใจและจำนวนผู้มาร่วมกิจกรรมต่าง ๆ

5.2.16 การดูแลรักษาสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) จะมีส่วนร่วมในการมีดูแลรักษาสภาพแวดล้อมทางกายภาพมากที่สุด ร้อยละ 85.5 รองลงมาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) ร้อยละ 50.4 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) น้อยที่สุด ร้อยละ 28.6

และจากการสังเกต สภาพแวดล้อมทางกายภาพของโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) จะมีความสะอาด เป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชนมากกว่าในองค์กรชุมชนรูปแบบอื่น ๆ

5.2.17 การดูแลทรัพย์สินชุมชนและธุรกิจชุมชน

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) จะมีส่วนร่วมในการดูแลทรัพย์สินชุมชนและธุรกิจชุมชนมากที่สุด ร้อยละ 72.7 รองลงมาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) ร้อยละ 22.9 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) น้อยที่สุด ร้อยละ 7.2

และจากการสังเกต สภาพทรัพย์สินชุมชนและธุรกิจชุมชนของโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) จะสภาพดีพร้อมใช้งาน และธุรกิจชุมชน เช่น ลานตลาด ก็มีแม่ค้าพ่อค้าซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยในชุมชนทำการค้าอยู่โดยมีการเก็บกวาดทำความสะอาดเมื่อขายสินค้าเสร็จ และมีการดูแลทรัพย์สินชุมชนมากกว่าในองค์กรชุมชนรูปแบบอื่น ๆ

5.2.18 การพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยในชุมชน

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) จะมีส่วนร่วมในการพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยในชุมชนมากที่สุด ร้อยละ 76.4 รองลงมาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) ร้อยละ 10.5 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) น้อยที่สุด ร้อยละ 7.2

และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารองค์กรชุมชน โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) มีการรวมกลุ่มกันในเรื่องการฝึกอาชีพให้แก่แม่บ้าน,

ประสานศูนย์พัฒนาสังคม 18 นครปฐม มาให้ความรู้เรื่องความสามัคคี ซึ่งมีการพัฒนาคุณภาพชีวิตให้ผู้อยู่อาศัยมากกว่าในองค์การชุมชนรูปแบบอื่น ๆ

5.2.19 การปฏิบัติตามกฎ ระเบียบของผู้อยู่อาศัยในชุมชน

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) จะมีส่วนร่วมในการดูแลทรัพย์สินชุมชนและธุรกิจชุมชนมากที่สุด ร้อยละ 72.0 รองลงมาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) ร้อยละ 67.3 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) น้อยที่สุด ร้อยละ 63.8

5.2.20 การส่งเสริม สนับสนุนให้เกิดการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) จะมีส่วนร่วมในการส่งเสริม สนับสนุนให้เกิดการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยมากที่สุด ร้อยละ 69.1 รองลงมาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) ร้อยละ 32.8 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) น้อยที่สุด ร้อยละ 19.0

5.2.21 การชำระเงินค่าห้องตรงเวลา

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) จะมีส่วนร่วมในการชำระเงินค่าห้องตรงเวลามากที่สุด ร้อยละ 83.6 รองลงมาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) ร้อยละ 57.6 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) น้อยที่สุด ร้อยละ 40.0

5.2.22 การชำระเงินค่าน้ำประปาตรงเวลา

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) จะมีส่วนร่วมในการชำระเงินค่าน้ำประปาตรงเวลามากที่สุด ร้อยละ 72.7 รองลงมาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) ร้อยละ 52.0 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) น้อยที่สุด ร้อยละ 47.6

5.2.23 การประสานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อขอความช่วยเหลือ

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) จะมีส่วนร่วมในการประสานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อขอรับความช่วยเหลือมากที่สุด ร้อยละ 4.0 รองลงมาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) ร้อยละ 1.0 ส่วนผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) ตอบว่าไม่มีส่วนร่วมในการดูแลทรัพย์สินชุมชนและธุรกิจชุมชนส่วนใหญ่ในเรื่องการขอรับความช่วยเหลือจะเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร

สรุปโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนมากที่สุดในเรื่องการเข้าประชุมก่อนจัดกิจกรรม, การร่วมกิจกรรมต่าง ๆ ในการบริหารจัดการชุมชน, การร่วมแก้ไขปัญหา และประเมินผล, การดูแลรักษาสภาพแวดล้อมทางกายภาพ, การดูแลทรัพย์สินชุมชนและธุรกิจชุมชน, การพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยในชุมชน, การส่งเสริม สนับสนุนให้เกิดการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย, การชำระเงินค่าห้องตรงเวลา และการชำระเงินค่าน้ำประปาตรงเวลา สำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนมากที่สุดในเรื่องการร่วมวางแผนสนับสนุนให้เกิดกิจกรรม ส่วนโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนมากที่สุดในเรื่องการปฏิบัติตามกฎระเบียบของผู้อยู่อาศัยในชุมชน และการประสานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อขอความช่วยเหลือ เพราะองค์การชุมชนในรูปแบบกรรมการชุมชน มีหน้าที่หลักในการประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 5.4 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน

การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน	พุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด)		พุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการฯ)		พุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
การเข้าร่วมประชุมก่อนจัดกิจกรรม :						
ทุกครั้ง	18	17.1	22	40.0	10	8.0
บ่อย ๆ	9	8.6	29	52.7	1	0.8
				√		
นาน ๆ ครั้ง	63	60.0	4	7.3	73	58.4
ไม่เคยเลย	15	14.3	-	-	41	32.8
รวม	105	100.0	55	100.0	125	100.0
การร่วมกิจกรรมต่าง ๆ ในการบริหารจัดการชุมชน :						
ทุกครั้ง	21	20.0	17	30.9	16	12.8
บ่อย ๆ	13	12.4	31	56.4	3	2.4

				√		
นาน ๆ ครั้ง	64	61.0	7	12.7	81	64.8
ไม่เคยเลย	7	6.7	-	-	25	20.0
รวม	105	100.0	55	100.0	125	100.0
การร่วมวางแผนสนับสนุน ให้						
เกิดกิจกรรม :						
มาก	15	14.3	23	41.8	7	5.6
ปานกลาง	78	74.3	28	50.9	46	36.8
		√				
น้อย	12	11.4	4	7.3	72	57.6
รวม	105	100.0	55	100.0	125	100.0
การร่วมแก้ไขปัญหา และ	ช่วยกันแก้ปัญหา แต่ไม่	ช่วยกันแก้ปัญหาและ	ช่วยกันแก้ปัญหาแต่ไม่			
ประเมินผล	มีการประเมินผล	ประเมินผลจากความ	มีการประเมินผล			
		พึงพอใจ				
		√				
การมีส่วนช่วยในการบริหารจัดการชุมชน :						
การดูแลรักษาสภาพแวดล้อม	30	28.6	11	20.0	50	40.0
ทางกายภาพให้อยู่ในสภาพดี						√
ดูแลจัดการทรัพย์สินชุมชนและ	24	22.9	11	20.0	9	7.2
ธุรกิจชุมชน		√				
พัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่	11	10.5	18	32.7	9	7.2
อาศัยในชุมชน				√		
ปฏิบัติตามกฎ ระเบียบในการ	67	63.8	36	65.4	65	52.0
อยู่อาศัย				√		
ส่งเสริม สนับสนุนให้เกิดการมี	20	19.0	19	34.5	41	32.8
ส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในชุมชน				√		
ชำระเงินค่าห้องตรงเวลาและ	42	40.0	25	45.4	59	47.2
ช่วยเตือนเพื่อนบ้านในเรื่องการ						√
ชำระค่าห้อง						
จ่ายค่าน้ำประปาตรงเวลาและ	50	47.6	28	50.9	57	45.6
ช่วยเตือนเพื่อนบ้านให้ชำระค่า				√		
น้ำประปา						
อื่น ๆ	1	1.0	-	-	5	4.0
						√

ผลที่ได้จากการบริหารจัดการชุมชน (ตารางที่ 5.5)

5.2.23 ความสะอาด

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) มีความสะอาดมากที่สุดในระดับปานกลาง ร้อยละ 76.4 รองลงมาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) ระดับปานกลาง ร้อยละ 72.4 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) น้อยที่สุด ในระดับน้อย ร้อยละ 46.4

และจากการสังเกต โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) จะมีความสะอาดของชุมชนมากกว่าในองค์กรชุมชนรูปแบบอื่น ๆ

5.2.24 การดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชน

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชนมากที่สุดในระดับปานกลาง ร้อยละ 72.7 รองลงมาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) ระดับปานกลาง ร้อยละ 70.5 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) น้อยที่สุด ในระดับปานกลาง ร้อยละ 59.2

และจากการสังเกตโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) จะมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชนมากกว่าในองค์กรชุมชนรูปแบบอื่น ๆ

5.2.25 การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของชุมชน

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) มีการรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของชุมชนมากที่สุดในระดับปานกลาง ร้อยละ 76.4 รองลงมาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) ระดับปานกลาง ร้อยละ 75.2 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) น้อยที่สุด ในระดับน้อย ร้อยละ 49.6

และจากการสังเกต โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) จะมีทรัพย์สินส่วนกลางที่อยู่ในสภาพดี สมบูรณ์ พร้อมใช้งานมากกว่าในองค์กรชุมชนรูปแบบอื่น ๆ

5.2.26 ความมีน้ำใจช่วยเหลือเกื้อกูลกันของชาวชุมชน

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) มีน้ำใจช่วยเหลือเกื้อกูลกันของชาวชุมชนมากที่สุดในระดับปานกลาง ร้อยละ 74.5 รองลงมาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) ระดับปานกลาง ร้อยละ 73.3

และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) น้อยที่สุด ในระดับปานกลาง ร้อยละ 49.6

และจากการสังเกต ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) จะมีน้ำใจเอื้อเฟื้อเผื่อแผ่ช่วยเหลือซึ่งกันและกันมากกว่าในองค์กรชุมชนรูปแบบอื่น ๆ

5.2.27 ความซื่อสัตย์สุจริตของชาวชุมชน

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) มีความซื่อสัตย์สุจริตของชาวชุมชนมากที่สุดในระดับปานกลาง ร้อยละ 74.5 รองลงมาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) ระดับปานกลาง ร้อยละ 71.4 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) น้อยที่สุด ในระดับปานกลาง ร้อยละ 53.6

5.2.28 ความปลอดภัยในชุมชน

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) มีความปลอดภัยในชุมชนมากที่สุดในระดับปานกลาง ร้อยละ 71.4 รองลงมา ระดับปานกลาง ร้อยละ 60.0 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร)โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) น้อยที่สุด ในระดับน้อย ร้อยละ 68.8

และจากการสังเกต โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) จะมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยที่เข้มแข็ง ให้ความสนใจผู้ที่เข้าออกภายในชุมชนมากกว่าในองค์กรชุมชนรูปแบบอื่น ๆ

5.2.29 ความโปร่งใสขององค์กรชุมชน

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) มีความโปร่งใสมากที่สุดในระดับปานกลาง ร้อยละ 73.6 รองลงมาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) ระดับปานกลาง ร้อย ละ 69.5 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) น้อยที่สุด ในระดับปานกลาง ร้อยละ 67.3

5.2.30 ความพึงพอใจในการทำงานขององค์กรชุมชน

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) จะมีความพึงพอใจในการทำงานขององค์กรชุมชนมากที่สุดในระดับปานกลาง ร้อยละ 70.5 รองลงมาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) ระดับปานกลาง ร้อยละ 65.5 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) น้อยที่สุด ในระดับปานกลาง ร้อยละ 52.0

และจากการสังเกต ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) จะให้ความเข้าใจ ใ้วางใจ และพึงพอใจการบริหารจัดการชุมชนของผู้จัดการนิติบุคคลมากกว่าผู้อยู่อาศัยในองค์กรชุมชนรูปแบบอื่น ๆ

5.2.31 ความสามารถในการจ่ายค่าส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) เป็นโครงการเดียวที่มีการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางซึ่งผู้อยู่อาศัยสามารถจ่ายค่าส่วนกลางได้ครบทุกห้องและไม่มี การค้างชำระ ส่วนโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) ยังไม่มีการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางเนื่องจากการเคหะแห่งชาติเป็นผู้รับภาระจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้ 5 ปี หลังจากส่งมอบอาคารให้แก่ผู้อยู่อาศัยกลุ่มแรกได้เข้าอยู่

5.2.32 การบริหารหนี้ค้างชำระ

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) การเคหะแห่งชาติหมดสัญญาคำประกันการรับซื้อคืนโครงการกับธนาคาร ดังนั้นธนาคารจะต้องติดต่อกับผู้อยู่อาศัยเอง, โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) มีการบริหารหนี้ค้างชำระแบบบางเดือนก็สามารถบริหารหนี้ได้ลดลงแต่บางเดือนก็ไม่สามารถบริหารหนี้ได้ เนื่องจากลูกบ้านบางห้องไปทำงานต่างจังหวัดไม่สามารถติดต่อกันได้แต่ก็เพิ่มขึ้นเล็กน้อย และสามารถบริหารหนี้ให้ลดลงได้ในเดือนต่อไป ส่วนโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) กรรมการชุมชนไม่มีหน้าที่ในการบริหารหนี้ค้างชำระ แต่บริษัทรับจ้างบริหารแบบบูรณาการสามารถบริหารหนี้ค้างชำระโดยมีจำนวนที่ค้างลดลงทุกเดือน

5.2.33 รายได้ที่เพิ่มขึ้นขององค์กรชุมชน

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) มีรายได้จากการบริหารจัดการชุมชนเพิ่มขึ้นทุกเดือน ส่วนโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) ไม่มีเรื่องการเงินเข้ามาเกี่ยวข้องของในองค์กร หน้าที่ส่วนใหญ่จะเป็นแค่การประสานงานกับหน่วยงานราชการ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

สรุปโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) มีผลที่ได้จากการบริหารจัดการชุมชนมากที่สุดในเรื่องความสะอาด, การดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชน, การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของชุมชน, ความมีน้ำใจช่วยเหลือเกื้อกูลกันของชาวชุมชน, ความซื่อสัตย์สุจริตของชาวชุมชน และรายได้ที่เพิ่มขึ้นในการบริหารจัดการชุมชน สำหรับ**โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด)** มีผล

ที่ได้จากการบริหารจัดการชุมชนมากที่สุดในความพึงพอใจในการทำงานขององค์กรชุมชน, ความปลอดภัยในชุมชน, การจ่ายค่าส่วนกลาง และรายได้ที่เพิ่มขึ้นในการบริหารจัดการชุมชน ส่วนโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) มีผลที่ได้จากการบริหารจัดการชุมชนมากที่สุดในเรื่องความโปร่งใสขององค์กรชุมชนเพราะกรรมการชุมชนไม่มีเรื่องการเงินเข้ามาเกี่ยวข้องในองค์กรชุมชน

ตารางที่ 5.5 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามผลที่ได้รับจากการบริหารจัดการชุมชน (เฉพาะที่มีคะแนนมากที่สุด)

การให้คะแนนทั่ว ๆ ไป	พุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด)		พุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการฯ)		พุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน)	
	ระดับ	ร้อยละ	ระดับ	ร้อยละ	ระดับ	ร้อยละ
ความสะอาด	ปานกลาง	72.4	ปานกลาง	76.4	น้อย	46.4
				√		
การช่วยกันดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชน	ปานกลาง	70.5	ปานกลาง	72.7	ปานกลาง	59.2
				√		
การช่วยกันดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของชาวชุมชน	ปานกลาง	75.2	ปานกลาง	76.4	น้อย	49.6
ความมีน้ำใจช่วยเหลือเกื้อกูลกันของชาวชุมชน	ปานกลาง	73.3	ปานกลาง	74.5	ปานกลาง	49.6
				√		
ความซื่อสัตย์สุจริตของชาวชุมชน	ปานกลาง	71.4	ปานกลาง	74.5	ปานกลาง	53.6
				√		
ความปลอดภัยในชุมชน	ปานกลาง	71.4	ปานกลาง	60.0	น้อย	68.8
		√				
ความโปร่งใสขององค์กรชุมชน	ปานกลาง	69.5	ปานกลาง	67.3	ปานกลาง	73.6
						√
ความพึงพอใจในการทำงาน :						
มาก	17	16.2	16	29.1	-	-
ปานกลาง	74	70.5	36	65.5	65	52.0
		√				
น้อย	14	13.3	2	3.6	60	48.0
รวม	105	100.0	55	100.0	125	100.0
ความสามารถในการจ่ายค่า	สามารถจ่ายได้ครบทุกห้อง			-	-	-

ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย	√		
การบริหารหนี้ค้างชำระ	-	บริหารหนี้ค้างลดลงแต่ ก็มีการเพิ่มขึ้นบาง เดือน 933-935-914 ซึ่งต้องตามหนี้จากผู้อยู่ อาศัยเอง	บริหารโดย out source 521-493-471 ลดลง √
รายได้ที่เพิ่มขึ้นขององค์กร ชุมชน	นิติบุคคลบริหารงาน โดยมีรายได้เพิ่มขึ้น ทุกเดือน √	สหกรณ์บริการฯ บริหารงานโดยมีรายได้ เพิ่มขึ้นทุกเดือน √	-

ตารางที่ 5.6 แสดงผลที่ได้จากการบริหารจัดการชุมชน (นิติบุคคลและคณะกรรมการตรวจรับงาน
จ้างเป็นผู้ประเมิน)

รายการ	นิติบุคคลอาคาร ชุด	สหกรณ์บริการ บ้านเอื้ออาทร	กรรมการชุมชน
1. ความสะอาดในชุมชน	2.14	3	3.08 √
	(คะแนนจากการ ประเมินของนิติ บุคคล)	(คะแนนจากการ ประเมินของ คณะกรรมการ ตรวจรับงานจ้าง)	(คะแนนจากการ ประเมินของ คณะกรรมการ ตรวจรับงานจ้าง)
2. ความปลอดภัยในชุมชน	1.52	3 √	2.66
	(คะแนนจากการ ประเมินของนิติ บุคคล)	(คะแนนจากการ ประเมินของ คณะกรรมการ ตรวจรับงานจ้าง)	(คะแนนจากการ ประเมินของ คณะกรรมการ ตรวจรับงานจ้าง)
3. การดูแลสาธารณูปโภค	3 √	3 √	2.5
	(คะแนนจากการ ประเมินของนิติ บุคคล)	(คะแนนจากการ ประเมินของ คณะกรรมการ ตรวจรับงานจ้าง)	(คะแนนจากการ ประเมินของ คณะกรรมการ ตรวจรับงานจ้าง)





ภาพที่ 5.1 – 5.12 แสดงกายภาพในโครงการพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด)







ภาพที่ 5.13 – 5.24 แสดงกายภาพในโครงการพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร)





ภาพที่ 5.25 – 5.36 แสดงกายภาพในโครงการพุทธมณฑล สาย 5 ชั้นน้อย (กรรมกรชุมชน)

5.3 ความสัมพันธ์ระหว่างความเข้าใจ การมีส่วนร่วม และผลที่ได้จากการบริหารจัดการชุมชน

พบว่าเมื่อผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 ในรูปแบบสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร มีความรู้ ความเข้าใจในการบริหารจัดการชุมชนมาก ทำให้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนค่อนข้างมาก ทำให้ผลที่ได้รับจากการบริหารจัดการชุมชนค่อนข้างมากตามไปด้วย อาจเนื่องมาจากผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่ในชุมชนมานาน มีความรักความผูกพันกับเพื่อนบ้านและชุมชน จึงทำให้ผลที่ได้รับจากการบริหารจัดการชุมชนดี สำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 ในรูปแบบนิติบุคคลอาคารชุด ผู้อยู่อาศัยในโครงการมีความรู้ ความเข้าใจในการบริหารจัดการชุมชนอยู่ในระดับปานกลาง ทำให้มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนในระดับปานกลาง แต่มีความพึงพอใจในการทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด และมีการร่วมวางแผนก่อนการจัดกิจกรรมค่อนข้างมาก ทำให้ผลที่ได้รับจากการบริหารจัดการชุมชนปานกลางค่อนข้างมากตามไปด้วย ส่วนโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย รูปแบบกรรมการชุมชน เนื่องจากผู้อยู่อาศัยในโครงการเพิ่งเข้ามาอยู่ในโครงการ ไม่ค่อยมีเวลาว่างในการร่วมทำกิจกรรม ขาดความรู้ ความเข้าใจในการบริหารจัดการชุมชนค่อนข้างน้อย ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนน้อย ส่งผลให้ผลที่ได้รับจากการบริหารจัดการชุมชนน้อยตามไปด้วย

5.4 สรุปปัจจัยที่ทำให้เกิดการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน

จากการศึกษาพบว่าปัจจัยที่ทำให้เกิดการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนซึ่งจะมีผลทำให้การบริหารจัดการชุมชนดีขึ้น ได้แก่

5.4.1 ระยะเวลาการอยู่อาศัยในชุมชน ดังจะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยในองค์กรชุมชนที่มีการบริหารจัดการชุมชนรูปแบบสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร และนิติบุคคลอาคารชุดมีระยะเวลาการอยู่อาศัยในชุมชนนานกว่า ทำให้มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนดีกว่าผู้อยู่อาศัยในรูปแบบกรรมการชุมชนที่เพิ่งจะเข้ามาอยู่อาศัย

5.4.2 รายได้ครัวเรือนต่อเดือนของผู้อยู่อาศัย ดังจะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยที่มีการบริหารจัดการชุมชนในรูปแบบสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร มีรายได้ต่อครัวเรือนมากกว่าองค์กรชุมชนรูปแบบอื่น ทำให้มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนดีกว่าเนื่องจากไม่ต้องคิดเรื่องการทำมาหากิน หรือการที่รายได้ไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่าย

5.4.3 อาชีพของผู้อยู่อาศัย ดังจะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยที่มีการบริหารจัดการชุมชนในรูปแบบสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร มีอาชีพค้าขายในชุมชนทำให้มีเวลาอยู่ในชุมชน สามารถ

รับรู้ข่าวสารได้ต่าง ๆ มากกว่าในองค์กรชุมชนรูปแบบอื่น ทำให้มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนดีกว่า

5.4.4 ความพึงพอใจต่อองค์กรชุมชน ดังจะเห็นได้ว่าเมื่อผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจต่อองค์กรชุมชน จะทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความเต็มใจที่จะมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนมากตามไปด้วย

5.4.5 ความสัมพันธ์และพึ่งพาอาศัยกันกับเพื่อนบ้าน ดังจะเห็นได้ว่าเมื่อผู้อยู่อาศัยที่มีการบริหารจัดการชุมชนในรูปแบบสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทรมีความสัมพันธ์และการพึ่งพาอาศัยกันกับเพื่อนบ้านดี จะทำให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนมากตามไปด้วย เนื่องจากมีความสัมพันธ์ที่ดีกับเพื่อนบ้าน มีการพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน รวมทั้งมีความเต็มใจที่จะร่วมกิจกรรมในชุมชนเพราะไม่มีความขัดแย้งกับเพื่อนบ้าน

5.4.6 ความเข้าใจในการบริหารจัดการชุมชนของผู้อยู่อาศัย ดังจะเห็นได้ว่าเมื่อผู้อยู่อาศัยที่มีการบริหารจัดการชุมชนในรูปแบบสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทรมีความเข้าใจในการบริหารจัดการชุมชนดี จะส่งผลให้การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนมาก แต่ถ้ามีความเข้าใจในการบริหารจัดการชุมชนน้อย ก็ส่งผลให้การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนน้อยตามไปด้วย

5.4.7 การเป็นผู้รับจ้างบริหารจัดการชุมชนขององค์กรชุมชน ดังจะเห็นได้ว่าเมื่อองค์กรชุมชนเป็นผู้รับจ้างบริหารจัดการชุมชนเอง จะทำให้ผู้อยู่อาศัยในองค์กรชุมชนนั้นมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนมากตามไปด้วย เพราะผู้รับจ้างบริหารจัดการชุมชนเป็นผู้อยู่อาศัยในชุมชนเองจึงมีความรู้สึกที่จะดูแลชุมชนของตนเอง

5.4.8 การรู้สึกถึงความเป็นเจ้าของชุมชน ดังจะเห็นได้ว่าเมื่อผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกถึงความเป็นเจ้าของชุมชน จะทำให้มีความรัก ความผูกพันต่อชุมชน และทำให้การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนมากตามไปด้วย

บทที่ 6

สรุปและข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่องการมีส่วนร่วมในการดำเนินงานบริหารจัดการชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทร กรณีศึกษา : โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4, โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (อ้อมน้อย) จังหวัดนครปฐม ในบทนี้ แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ตามรายละเอียดดังนี้

- 6.1 ส่วนนำ
- 6.2 ปัญหาการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน
- 6.3 ข้อเสนอแนะ

6.1 ส่วนนำ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาการดำเนินงานด้านการบริหารจัดการชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทร 3 รูปแบบ ได้แก่ สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร นิติบุคคลอาคารชุด และกรรมการชุมชน เพื่อศึกษาการมีส่วนร่วมของชาวชุมชนในการดำเนินงานบริหารจัดการชุมชนในองค์กรชุมชน 3 รูปแบบ และเพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาการมีส่วนร่วมขององค์กรชุมชนโดยชาวชุมชนในอนาคต

ประชากรกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นโครงการบ้านเอื้ออาทรที่มีรูปแบบองค์กรชุมชนที่บริหารจัดการชุมชนโดยชาวชุมชนเองโดยคัดเลือกจากจังหวัดที่มีองค์กรชุมชนครบทั้ง 3 รูปแบบ อยู่ในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นที่พักอาศัยแบบอาคารชุด, มีจำนวนใกล้เคียงกันและมีจำนวนหน่วยในโครงการน้อยที่สุดทั้ง 3 รูปแบบ ซึ่งคัดเลือกได้โครงการที่อยู่ในจังหวัดนครปฐม ประกอบด้วย โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด) จำนวน 105 ตัวอย่าง, โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร) จำนวน 55 ตัวอย่าง และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน) จำนวน 125 ตัวอย่าง รวมทั้งหมด 285 ตัวอย่าง

ผู้วิจัยได้ดำเนินการวิจัยโดยการรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสาร งานวิจัย ตำราต่าง ๆ ในเรื่องการบริหารจัดการชุมชนซึ่งเคยมีผู้ศึกษาไว้แล้ว ข้อมูลจากการเคหะแห่งชาติ เป็นแนวทางในการวิเคราะห์ สรุปอภิปรายและเสนอแนะผลการวิจัย และดำเนินการสำรวจข้อมูลภาคสนามเพื่อเก็บข้อมูลปฐมภูมิจากผู้อยู่อาศัยและกรรมการองค์กรชุมชน จากการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง รวมทั้งจากการสังเกตการณ์ผู้อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมในชุมชน

แบบสัมภาษณ์แบ่งออกเป็น 3 ชุด คือสำหรับสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในโครงการ คณะกรรมการองค์กรชุมชนที่ดูแลบริหารจัดการชุมชนในโครงการนั้น รวมทั้งผู้บริหารและ ผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องในการเคหะแห่งชาติ โดยในแบบสัมภาษณ์ของผู้อยู่อาศัยแบ่งออกเป็น 4 ส่วน ได้แก่ ลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม, ความเข้าใจในเรื่องการบริหารจัดการชุมชน, การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน และผลที่ได้จากการบริหารจัดการชุมชน จากนั้นนำผลจากการสำรวจมาวิเคราะห์หาระดับโดยใช้ไมโครคอมพิวเตอร์และโปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อการวิจัยทาง สังคมศาสตร์ SPSS เพื่อบรรยายความถี่และร้อยละของตัวแปรที่ศึกษา รวมทั้งหาความสัมพันธ์ ระหว่างตัวแปรสำคัญ โดยการนำเสนอในรูปของตาราง

6.2 สรุปปัญหาการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน

6.2.1 ปัญหาการขาดความรู้ ความเข้าใจในการบริหารจัดการชุมชน

ผู้อยู่อาศัยในชุมชน

ผู้อยู่อาศัยในชุมชนส่วนใหญ่ขาดความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการชุมชนจะทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่รู้ว่าตัวเองมีหน้าที่ที่ต้องเป็นส่วนหนึ่งในการเป็นเจ้าของชุมชน และต้องช่วยดูแลชุมชนของตนเองอย่างไร มีหน้าที่ต้องทำอะไรบ้าง รวมทั้งการที่ต้องจ่ายค่าส่วนกลางเมื่อครบ 5 ปีด้วย จึงทำให้ผลของการบริหารจัดการชุมชนออกมาไม่ดีเท่าที่ควร

กรรมการองค์กรชุมชน

กรรมการองค์กรชุมชนบางคนขาดความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการชุมชน ทำให้กรรมการในองค์กรชุมชนไม่รู้ว่าขอบเขตหน้าที่ในการบริหารจัดการชุมชนมีอะไรบ้าง และต้องบริหารจัดการชุมชนอย่างไรบ้าง จึงทำให้ผลของการบริหารจัดการชุมชนออกมาไม่ดีเท่าที่ควร

6.2.2 ปัญหาการขาดความสัมพันธ์ที่ดี

ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่เพิ่งย้ายเข้ามาอยู่ใหม่ยังไม่รู้จักเพื่อนบ้าน ทำให้ไม่มีการพึ่งพาอาศัยกันขาดความสัมพันธ์ที่ดีกับเพื่อนบ้าน และทำให้ผลของการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน ซึ่งส่งผลทำให้ไม่เกิดการเป็นชุมชน

6.3 ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะแบ่งออกได้เป็น 2 ประเด็นดังนี้

6.3.1 ข้อเสนอแนะในงานวิจัย ได้แก่

ข้อเสนอแนะสำหรับผู้อยู่อาศัยในชุมชน

1. จากผลการวิจัยพบว่าผู้อยู่อาศัยในองค์กรชุมชนทุกรูปแบบมีความเข้าใจในการบริหารจัดการชุมชนบางเรื่อง ดังนั้นจึงควรจัดอบรมเชิงปฏิบัติการให้แก่ผู้อยู่อาศัยในเรื่องให้ความรู้ ความเข้าใจในการเรื่องการบริหารจัดการชุมชน และจัดให้มีการศึกษาดูงานจากองค์กรที่มีการบริหารจัดการชุมชนที่ประสบความสำเร็จ เพื่อนำความรู้ที่ได้มาพัฒนาชุมชนของตนเอง

2. จากผลการวิจัยพบว่าผู้อยู่อาศัยในองค์กรชุมชนรูปแบบสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทรยังไม่เชื่อมั่นในการบริหารจัดการชุมชนของสหกรณ์บริการฯ ในเรื่องของความโปร่งใสในการบริหารงานด้านการเงินเนื่องจากคณะกรรมการชุดก่อนมีการทุจริต ดังนั้นจึงควรเปิดใจ และตรวจสอบการทำงานของสหกรณ์บริการด้วยใจเป็นกลาง, ศึกษาการดำเนินงานบริหารจัดการชุมชนเพื่อสมัครเป็นกรรมการจะได้ตรวจสอบการทำงานของสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทรได้ว่ามีความโปร่งใสหรือไม่อย่างไร

3. จากผลการวิจัยพบว่าผู้อยู่อาศัยในองค์กรชุมชนรูปแบบกรรมการชุมชน ยังขาดความสัมพันธ์ที่ดีเพราะไม่มีความผูกพันต่อชุมชนเนื่องจากเป็นชุมชนใหม่ ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เพิ่งย้ายเข้ามาอยู่ในโครงการเลยยังไม่มีความผูกพันและรู้จักเพื่อนบ้านในชุมชนเท่าไร ดังนั้นจึงควรจัดกิจกรรมการสร้างความสัมพันธ์ในชุมชน เพื่อให้คนในชุมชนได้ทำความรู้จักกัน และจะนำมาซึ่งความเอื้ออาทรต่อกัน

ข้อเสนอแนะสำหรับคณะกรรมการองค์กรชุมชน

- **นิติบุคคลอาคารชุด** จากผลการวิจัยพบว่า

1. กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ควรจะช่วยกันคิดวิธีเพิ่มรายได้ให้กับองค์กรเนื่องจากปัจจุบันรายได้ส่วนใหญ่มาจากค่าส่วนกลางจากการเคหะแห่งชาติ สำหรับห้องที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ (30% ทั้งโครงการที่โอนแล้ว) และค่าจัดประโยชน์จากตู้น้ำ, เครื่องซักผ้าเท่านั้น, ลานตลาดเป็นของเคหะแห่งชาติ และตอนนี้นิติบุคคลอาคารชุดมีค่าซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางหลายรายการ หากไม่สามารถหารรายได้เพิ่มคาดว่านิติบุคคลอาคารชุดจะบริหารงานขาดทุน ดังนั้นควรตั้งกลุ่มหารรายได้ เพื่อนำรายได้มาเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการชุมชนต่อไป

2. เนื่องจากกรรมการบางคน เป็นทั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (ผู้ว่าจ้าง) และกรรมการสหกรณ์บริการฯ (ผู้รับจ้าง) ทำให้การทำงานที่มีความซับซ้อน และมีการผ่อนปรนในบางเรื่อง โดยที่ตามกฎหมายสามารถทำได้เพราะนิติบุคคลทั้ง 2 ประเภท ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติคนละฉบับ ไม่มีบทบัญญัติที่ห้ามรับประโยชน์ซึ่งกันและกัน แต่ในความเป็นจริงอาจมีปัญหาในส่วนได้ส่วนเสียต่อกัน ดังนั้นเพื่อเป็นการป้องกันการเกิดปัญหาดังกล่าวจึงควร

กำหนดในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด¹ว่าบุคคลใดที่เป็นกรรมการนิติบุคคล ไม่ควรเป็น คู่สัญญา หรือมีส่วนได้ส่วนเสียในสัญญา กับสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทรหรือบริษัทรับจ้าง บริหารแบบบูรณาการ หรือในกิจการที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับนิติบุคคลอาคารชุดในทางตรง และทางอ้อม ซึ่งจะทำให้ผลของการบริหารจัดการชุมชนมีประสิทธิผลมากขึ้น

3. เนื่องจากผู้อยู่อาศัยยังไม่เข้าใจเรื่องการจัดเก็บค่าส่วนกลาง หลังจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้นควรมีการประชุมสัมพันธ์และทำความเข้าใจกับผู้อยู่อาศัย ในเรื่องการจ่ายค่าส่วนกลางโดยติดโปสเตอร์ทุกอาคาร และมีการบอกกล่าวทำความเข้าใจกับ ผู้อยู่อาศัยทุกครั้งที่มีการประชุมร่วม

- **สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร** จากผลการวิจัยพบว่า

1. เนื่องจากสมาชิกสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร มีทัศนคติในเชิงลบต่อ สหกรณ์ฯ อันเป็นผลมาจากความไม่โปร่งใสของกรรมการชุดก่อน ดังนั้นเพื่อความโปร่งใสของ กรรมการที่บริหารสหกรณ์บริการฯ จึงควรชี้แจงผลการดำเนินงานให้ผู้อยู่อาศัยได้รับทราบโดยการ ติดประกาศผลการดำเนินงานของสหกรณ์บริการฯ ที่มีผู้ตรวจสอบบัญชีจากกรมตรวจสอบบัญชี สหกรณ์รับรองให้สมาชิกและผู้อยู่อาศัยได้รับทราบข้อมูล

2. เนื่องจากสหกรณ์ฯ ขาดเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารจัดการ เพราะ การเคหะแห่งชาติ มีขั้นตอนการเบิกจ่ายค่าจ้างบริหารหลายขั้นตอน จึงอาจทำให้เกิดความล่าช้า ดังนั้นสหกรณ์บริการฯ จึงควรให้เจ้าหน้าที่สหกรณ์บริการฯ ศึกษาขั้นตอนการเบิกจ่ายให้ดีขึ้น ซึ่งจะ ทำให้ลดขั้นตอนการส่งคืนเอกสารกลับไปแก้ไข และจะช่วยแก้ปัญหาการขาดเงินทุนหมุนเวียนได้

- **กรรมการชุมชน** จากผลการวิจัยพบว่ากลุ่มตัวอย่าง

1. ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เพิ่งย้ายเข้ามาอยู่ใหม่ ยังไม่มีความผูกพันต่อชุมชน กรรมการชุมชนจึงควรจัดกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัยด้วยกันเพื่อให้ผู้อยู่ อาศัยได้รู้จัก และมีความผูกพันกันภายในชุมชน เช่น งานปีใหม่, งานสงกรานต์ เป็นต้น

2. กรรมการชุมชนส่วนใหญ่มีงานประจำ ทำให้ไม่มีเวลาในการทำหน้าที่ กรรมการ และไม่รับทราบข่าวสารจากการเคหะแห่งชาติ ดังนั้น ควรคัดเลือกกรรมการจากผู้ที่ มีเวลาว่างและเต็มใจ รวมทั้งการเคหะแห่งชาติควรประสานงานกับกรรมการชุมชนในเวลาหลังเลิก งานหรือในวันหยุดเพื่อให้กรรมการได้ทราบข่าวสารและจะได้กระจายข่าวสารให้ผู้อยู่อาศัยได้

¹ สัมภาษณ์ แก้วกัณหา อนุกุลยุทธชน, ผู้ช่วยผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ, 2 พฤษภาคม 2555.

3. กรรมการบางคนยังไม่ค่อยเข้าใจหน้าที่ในการบริหารจัดการชุมชน ดังนั้นจึงควรจัดอบรมแก่กรรมการโดยให้ความรู้เกี่ยวกับบริหารจัดการชุมชนด้วยชาวชุมชนเอง จะมีข้อดีสำหรับชุมชนอย่างไรบ้าง และจัดให้มีการศึกษาดูงานจากองค์กรชุมชนในรูปแบบที่บริหารจัดการชุมชนที่ประสบความสำเร็จ

ข้อเสนอแนะสำหรับการเคหะแห่งชาติ

1. จากผลการวิจัยพบว่ากลุ่มตัวอย่างมีลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคมของผู้อยู่อาศัยแตกต่างกันอยู่บ้างส่งผลให้มีความเข้าใจ การมีส่วนร่วม และผลที่ได้รับจากการบริหารจัดการชุมชนแตกต่างกัน การบริหารจัดการชุมชนขององค์กรชุมชนที่ใช้อยู่ในปัจจุบันอาจมีความเหมาะสมแตกต่างกันในแต่ละชุมชน ดังนั้นการเคหะแห่งชาติควรที่จะเลือกใช้รูปแบบขององค์กรชุมชนที่บริหารจัดการชุมชนให้เหมาะสมกับพื้นที่ชุมชนนั้น เช่น โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 มีความเหมาะสมกับองค์กรชุมชนรูปแบบสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทรเนื่องจากสมาชิกสหกรณ์ฯ ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขายในชุมชน ทำให้มีเวลาว่างและมีเวลาอยู่ในชุมชน สามารถรับรู้ข่าวสารจากสหกรณ์ได้รวดเร็วมากกว่าผู้อยู่อาศัยในรูปแบบองค์กรชุมชนอื่น ในขณะที่โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (อ้อมน้อย) น่าจะเหมาะสมกับรูปแบบของกรรมการชุมชน เพราะผู้อยู่อาศัยไม่ค่อยมีเวลา และไม่ค่อยให้ความสนใจกับเพื่อนบ้านอยู่กันแบบต่างคนต่างอยู่ แต่การเคหะแห่งชาติควรควบคุมการดำเนินงานของบริษัทรับจ้างบริหารจัดการชุมชนแบบบูรณาการอย่างใกล้ชิด เพื่อให้การบริหารจัดการชุมชนมีผลการบริหารจัดการชุมชนที่ดี

2. จากผลการวิจัยพบว่า ผู้อยู่อาศัยในชุมชน ขาดความรู้ ความเข้าใจในเรื่องการบริหารจัดการชุมชน การเคหะแห่งชาติควรเร่งให้ความรู้ในเรื่องการบริหารจัดการชุมชนแก่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนโดยการจัดอบรมเชิงปฏิบัติการเพื่อให้ชาวชุมชนได้มีความรู้ ความเข้าใจที่ถูกต้องในการบริหารจัดการชุมชน เพื่อนำความรู้ที่ได้รับมาพัฒนาชุมชนของตนเองต่อไป นอกจากนี้ควรมีการประชาสัมพันธ์ให้ความรู้ในเรื่องการบริหารจัดการชุมชนอย่างต่อเนื่องเป็นประจำโดยจัดทำเอกสารเผยแพร่ให้ความรู้ – ประโยชน์ของการบริหารจัดการชุมชนที่บริหารจัดการโดยชาวชุมชนเองแก่ผู้อยู่อาศัย, ประชาสัมพันธ์ผ่านโปสเตอร์โดยการติดเผยแพร่ไว้ทุกตึก, ประชาสัมพันธ์ผ่านเสียงตามสายที่มีอยู่ในชุมชนเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้รับทราบข่าวสาร ความรู้ในเรื่องการบริหารจัดการชุมชนอย่างทั่วถึง และการเคหะแห่งชาติควรเป็นพี่เลี้ยงโดยการส่งเสริมให้องค์กรชุมชนจัดกิจกรรมที่สร้างความสามัคคี ความเข้าใจที่ตรงกัน สร้างความร่วมมือระหว่าง

สมาชิกเพื่อให้เกิดความสามัคคีในชุมชน อันจะเป็นผลให้องค์กรชุมชนเข้มแข็ง ทำให้สามารถบริหารจัดการชุมชนจนเป็นชุมชนที่มีประสิทธิภาพ สามารถพึ่งพาตัวเองได้ต่อไปในอนาคต

3. จากผลการวิจัยพบว่า รายได้ขององค์กรชุมชน (นิติบุคคลอาคารชุดและสหกรณ์บริการฯ) มีเพียงการเก็บค่าใช้จ่ายและการจัดประโยชน์จากตู้จำหน่ายน้ำดื่มและเครื่องซักผ้าเท่านั้น ในอนาคตรายได้ดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อรายจ่าย เนื่องจากมีค่าซ่อมแซมต่าง ๆ มากมาย ดังนั้น การเคหะแห่งชาติจึงควรมอบโอนลานตลาดให้เป็นของชุมชน เพื่อที่องค์กรชุมชนเหล่านั้นจะได้นำมาเป็นรายได้ในการดำเนินงานเพิ่มเติมจากที่มีอยู่ ซึ่งจะทำให้เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการชุมชน

4. สำหรับองค์กรชุมชนในรูปแบบกรรมการชุมชน เนื่องจากผู้อยู่อาศัยในชุมชนเพิ่งย้ายเข้ามาอยู่ใหม่ ยังไม่มีความผูกพันต่อชุมชน และยังไม่มีความรู้เข้าใจในการบริหารจัดการชุมชน จึงควรส่งเสริม สนับสนุนให้กรรมการชุมชน มีความเข้มแข็ง โดยการให้ความรู้ จัดอบรม ซึ่งเมื่อกรรมการชุมชนมีความเข้มแข็งพอก็จะสามารถบริหารจัดการชุมชนของตนเองได้ ซึ่งจะรู้ปัญหาได้ดีกว่า เนื่องจากมีความรู้สึกเป็นเจ้าของมากกว่าการจ้างบริษัทเอกชนบริหารจัดการชุมชน

5. จากผลการวิจัยพบว่า ผลของการบริหารจัดการของบริษัทรับจ้างบริหารแบบบูรณาการไม่ค่อยดี เหตุเนื่องมาจากบริษัทไม่ได้เป็นผู้อยู่อาศัยในชุมชนเองจึงไม่มีความรัก ความผูกพันและความเป็นเจ้าของในชุมชน และอาจเนื่องมาจากขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับจ้างของการเคหะแห่งชาติที่ต้องคัดเลือกจากบริษัทที่ขึ้นทะเบียนกับการเคหะแห่งชาติ² และยื่นซองประมูลโดยวิธี E-Auction (วิธีประมูลด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์) จากนั้นจะเลือกบริษัทที่เสนอราคาต่ำที่สุดเป็นผลให้ผลงานออกมาไม่ดีเท่าที่ควร ดังนั้นผู้วิจัยจึงเห็นว่าการเคหะแห่งชาติควรเปลี่ยนวิธีการคัดเลือกใหม่โดยตั้งราคากลางขึ้นมาแล้วให้ บริษัทที่ขึ้นทะเบียนกับการเคหะแห่งชาติ ประมูลโดยคัดเลือกจากเนื้องานที่บริษัทเสนอมา ถ้าบริษัทไหนเสนอเนื้องานที่จะทำงานให้มากกว่าก็คัดเลือกบริษัทนั้นเป็นผู้รับบริหารจัดการชุมชน วิธีนี้จะช่วยแก้ปัญหาด้านคุณภาพการทำงาน

6. จากการที่การเคหะแห่งชาติ เคยตั้งบริษัท CEMCO เพื่อรับบริหารจัดการชุมชน แต่ปัจจุบันบริษัท CEMCO ไม่ได้รับบริหารจัดการชุมชนของการเคหะแห่งชาติ เนื่องจากไม่สามารถสู้ราคาประมูลกับบริษัทเอกชนได้³ ดังนั้นผู้วิจัยเห็นว่าควรมีการปรับปรุงข้อบังคับให้บริษัท CEMCO ซึ่งเป็นบริษัทลูกของการเคหะแห่งชาติเข้ามาบริหารจัดการชุมชนได้ โดยไม่ต้อง

² สัมภาษณ์ สมชัย เซาว์พฤตพิงศ์, รองผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ, 24 เมษายน 2555.

³ สัมภาษณ์ อำนาจ ดิสสะมาน, รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานชุมชน 1, 24 เมษายน 2555.

ประมุขแข่งขันกับบริษัทเอกชนเป็นกรณีหรือเป็นโครงการตามที่คุณบริหารเห็นสมควร เพื่อให้การเคหะแห่งชาติสามารถควบคุมการบริหารจัดการได้ เนื่องจากผู้รับจ้างเป็นบริษัทลูกของการเคหะแห่งชาติเอง

7. จากนโยบายการบริหารจัดการชุมชนของการเคหะแห่งชาติที่สนับสนุนให้ผู้อยู่อาศัยมีการรวมกลุ่มกัน⁴ เพื่อมีส่วนร่วมในการดูแลชุมชนจึงได้สนับสนุนให้มีกรรมการชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทรขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของชาวชุมชนในการติดต่อประสานงานกับการเคหะแห่งชาติ และหน่วยงานอื่น ๆ และสอดคล้องกับองค์ประกอบของส่วนท้องถิ่น และทำงานควบคู่กับการบริหารจัดการชุมชนโดยบริษัทรับจ้างบริหารชุมชนแบบบูรณาการ แต่ผู้วิจัยเห็นว่าการเคหะแห่งชาติควรให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชน ได้มีโอกาสเลือกรูปแบบของโครงการชุมชนที่จะมาบริหารจัดการชุมชนด้วยตนเองก่อนจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามพรบ. อาคารชุด พ.ศ.2522 โดยควรเป็นผู้ให้การสนับสนุนในการจัดการอบรมเชิงปฏิบัติการถ่ายทอดประสบการณ์จากชุมชนที่มีการบริหารจัดการในรูปแบบต่าง ๆ ที่ดำเนินการมาก่อนแก่ชุมชนที่ตั้งใหม่ เพื่อให้ชุมชนที่ตั้งใหม่ได้มีโอกาสศึกษาข้อดีข้อจำกัดของการบริหารจัดการแต่ละรูปแบบจนสามารถเลือกรูปแบบที่เหมาะสมกับชุมชนของตนเองได้ และใช้กิจกรรมจากการเรียนรู้เรื่องการจัดการชุมชนเป็นเครื่องมือในการสร้างความสัมพันธ์ของคนในชุมชนให้รู้จักกัน และสามารถเลือกผู้นำชุมชนที่เหมาะสมได้ดียิ่งขึ้น ตามแนวคิดหลักการสร้างความเข้มแข็งให้กับชุมชน โดยเป็นการเรียนรู้การบริหารจัดการชุมชนจากประสบการณ์จริง จากนั้นนำมาแก้ไข พัฒนาปรับปรุงให้เหมาะสมกับชุมชน มีการพึ่งพาตนเอง ซึ่งจะเป็นการพัฒนาศักยภาพของคนในชุมชนให้สามารถบริหารจัดการชุมชนของตนเองได้

8. จากประเด็นเรื่องการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง การเคหะแห่งชาติควรให้ความรู้เรื่องการจัดการชุมชนก่อนที่ผู้อยู่อาศัยจะตัดสินใจซื้อโครงการ เพื่อให้ทราบว่าเมื่อผู้อยู่อาศัยอยู่ในโครงการครบ 5 ปีแล้วจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ซึ่งจะทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกถึงความเป็นเจ้าของชุมชน

6.3.2 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้เป็นการศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรที่เป็นอาคารชุด และศึกษาเพียงแค่ 3 โครงการเท่านั้น เนื่องจากมีระยะเวลาในการศึกษาเป็นตัวกำหนด ผู้วิจัยมี

⁴ สัมภาษณ์ พงศ์พัท จิตรสำเร็จ, รองผู้อำนวยการการเคหะแห่งชาติ, 26 เมษายน 2555.

ความคิดเห็นว่า การทำวิจัยครั้งต่อไปที่จะเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาในเรื่องการมีส่วนร่วมในการดำเนินการบริหารจัดการชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทร มีแนวทางที่จะศึกษาดังต่อไปนี้

1. ศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรที่เป็นอาคารชุดและมีรูปแบบองค์กรชุมชน ทั้ง 3 รูปแบบ ในจำนวนที่มากกว่า 3 โครงการ
2. ศึกษาเปรียบเทียบองค์กรชุมชนจากโครงการบ้านเอื้ออาทรที่เป็นแนวราบ ว่าองค์กรชุมชนที่บริหารจัดการ มีการบริหารจัดการชุมชนที่ต่างกันอย่างไร
3. ศึกษาประเด็นความขัดแย้งของผู้อยู่อาศัยในองค์กรชุมชนรูปแบบต่าง ๆ เพื่อลดความขัดแย้งในชุมชน และนำมาซึ่งการบริหารจัดการชุมชนที่สามารถพึ่งพาตนเองได้
4. ศึกษาประโยชน์ที่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนจะได้รับจากการบริหารจัดการชุมชน โดยองค์กรชุมชนที่บริหารงานโดยชาวชุมชนเอง ว่ามีความแตกต่างจากการบริหารจัดการชุมชนของภาคเอกชนอย่างไร
5. ศึกษาผลการบริหารจัดการชุมชนที่บริหารโดยสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร กับบริษัทรับจ้างบริหารแบบบูรณาการ โดยคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างที่มีขนาดและระยะเวลาการอยู่อาศัยที่ใกล้เคียงกัน เพื่อเปรียบเทียบผลการบริหารจัดการชุมชนว่ารูปแบบใดสามารถบริหารจัดการชุมชนได้ดีกว่ากันและเหมาะสมสำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทรที่สุด

การศึกษาวิจัยเรื่องต่าง ๆ ดังกล่าวจะมีประโยชน์ต่อการดำเนินงานบริหารจัดการชุมชนโดยชาวชุมชน เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนสามารถพึ่งพาตัวเองได้ และเกิดเป็นชุมชนที่ยั่งยืนต่อไปในอนาคต ตลอดจนเป็นข้อมูลที่แท้จริงในการเลือกใช้รูปแบบองค์กรชุมชนที่เหมาะสมในการบริหารจัดการชุมชนต่อไป

รายการอ้างอิง

- การเคหะแห่งชาติ. ข้อบังคับการเคหะแห่งชาติ ฉบับที่ 84 ว่าด้วย ค่าใช้จ่ายในการสนับสนุน
การบริหารและพัฒนาชุมชนโดยองค์การชุมชน. กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ,
2554. (อัดสำเนา)
- การเคหะแห่งชาติ. ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย กรรมการชุมชน พ.ศ. 2553.
กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ, 2553. (อัดสำเนา)
- แก้วกัณฑ์ อนุกุลยุทธธ. ผู้ช่วยผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ. สัมภาษณ์, 2 พฤษภาคม 2555.
คณะสังคมสงเคราะห์ศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. โครงการติดตาม และประเมินผล
หน่วยงานท้องถิ่นที่เข้ารับการอบรมเชิงปฏิบัติการ “โครงการส่งเสริมสมรรถนะให้แก่
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย”.
รายงานฉบับสมบูรณ์ คณะสังคมสงเคราะห์ศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,
2551.
- คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ภาคผนวก 3 ทศวรรษ การพัฒนาที่อยู่อาศัย
สำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย กรณี การเคหะแห่งชาติ, 2552.
- ปรีชา อุกะโชค และคณะ. การบริหารงานเคหะชุมชนตามแนวนโยบายใหม่. ในเอกสาร
การฝึกอบรมหลักสูตรการบริหารงานพัฒนาที่อยู่อาศัย รุ่นที่ 13, หน้า 32.
6 กันยายน - 8 กันยายน 2528 ณ ศูนย์ฝึกอบรมการเคหะแห่งชาติ .
- ปยุตธนา ไกรสินธุ์. การบริหารเคหะชุมชนด้านการดูแลชุมชนของการเคหะแห่งชาติ กรณีศึกษา :
เคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ
ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.
- ปาจริย์ ถ้าอุทก. การติดตามผลด้านการบริหารจัดการด้านการเงินของสหกรณ์และกลุ่มออม
ทรัพย์ที่อยู่อาศัยในบ้านมั่นคง : กรณีศึกษาโครงการนำร่องกรุงเทพมหานคร.
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.
- พงศ์พัท จิตรสำเร็จ. รองผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ. สัมภาษณ์, 24 เมษายน 2555.
- พงศ์พัท จิตรสำเร็จ. รองผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ. สัมภาษณ์, 26 เมษายน 2555.
- พันธ์พงษ์ อุบลพงษ์. การบริหารงานเคหะชุมชน. กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ, 2530.
- พันธ์พงศ์ อุบลพงศ์. ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับการบริหารเคหะชุมชน (Introduction to Estate
Management). กรุงเทพมหานคร: ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์

การเคหะแห่งชาติ, 2530.

พิภพ รอดภัย. ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการบริหารงานเคหะชุมชน. กรุงเทพมหานคร: ศูนย์วิชาการ
ที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ, 2525.

เพ็ญนิภา แสงชื่น. ศักยภาพของชุมชนเทพประทานในการจัดการที่อยู่อาศัยเพื่อการพัฒนาที่อยู่
อาศัยอย่างยั่งยืน. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ ภาควิชา
เคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.

ภาวิณี ธีรสวัสดิ์. รองผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ. สัมภาษณ์, 27 เมษายน 2555.

มนุชญ์ วัฒนโกเมร และคณะ. การจัดการชุมชนของหมู่บ้านจัดสรรในเขตชานเมือง
กรุงเทพมหานครและในจังหวัดนนทบุรี. กรุงเทพมหานคร: ม.ป.ท., 2529.

มหาดไทย, กระทรวง. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522. 2522. (อัดสำเนา)

มูลนิธิสถาบันวิจัยและปฏิบัติการสังคม. โครงการวิจัยเชิงปฏิบัติการ การจัดสวัสดิการชุมชนใน
โครงการของการเคหะแห่งชาติ. เสนอการเคหะแห่งชาติ, 2553.

รัตน์สุดา ทองเจิม. การมีส่วนร่วมของชุมชนในการบริหารจัดการงานประชาสัมพันธ์แหล่ง
ท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์เวียงกุมกาม. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต,
สาขาวิชาการประชาสัมพันธ์ ภาควิชาการประชาสัมพันธ์ คณะนิเทศศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.

รัศมี ไชยนันท์. อดีตรองผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ. สัมภาษณ์, 27 เมษายน 2555.

ราชศักดิ์ จงวิลาส. การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่น. วิทยานิพนธ์
ปริญญามหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

วรพงษ์ เอี้ยวฉาย. ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารชุมชนของสำนักงานเคหะชุมชน
กรณีตัวอย่าง : เคหะชุมชนแฟลตคลองจั่น. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, สาขา
วิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
2542.

วิธีการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างโดยใช้เกณฑ์. [ออนไลน์]. 2554. แหล่งที่มา: [http://www.science,
cmru.ac.th/oldweb/admin/blog/file/230411123232.doc](http://www.science.cmru.ac.th/oldweb/admin/blog/file/230411123232.doc). [14
สิงหาคม 2554]

วีระชัย ชูจันทร์. การเปรียบเทียบการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถานผู้มีรายได้น้อยที่มี
ขนาดต่างกัน กรณีศึกษาสหกรณ์เคหสถานพัฒนาชุมชนแสนสุข จำกัด และสหกรณ์
เคหสถานชุมชนสุขุมวิท 93 จำกัด. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, สาขาวิชา

เคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
2544.

สมชัย เซาว์พยุทธิพงศ์. รองผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ. สัมภาษณ์, 24 เมษายน 2555.

เสรี พงศ์พิศ. สถาบันส่งเสริมวิสาหกิจชุมชน. มติชนรายวัน (27 ตุลาคม 2549) : 5.

ศูนย์ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

โครงการวิจัยเพื่อประเมินผลการดำเนินงานของสหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร.

รายงานฉบับสมบูรณ์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,
2552.

อารี เลาะเหม็ง. การบริหารทรัพยากรส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัยโครงการเคหะชุมชน
หลักสี่ของการเคหะแห่งชาติ เขตหลักสี่. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ,
สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย, 2544.

อำนาจ ดิสสะมาน. รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานชุมชน 1. สัมภาษณ์, 24 เมษายน 2555.

หนังสือ

ผู้แต่ง. ชื่อหนังสือ. เล่มที่หรือจำนวนเล่ม (ถ้ามี). ครั้งที่พิมพ์ (ถ้ามี). ชื่อชุดหนังสือและลำดับที่ (ถ้ามี). สถานที่พิมพ์ : สำนักพิมพ์, ปีพิมพ์.

บทความในหนังสือ

ผู้เขียนบทความ. ชื่อบทความ. ในชื่อบรรณาธิการ (ถ้ามี), ชื่อเรื่อง, เลขหน้า. สถานที่พิมพ์ : สำนักพิมพ์, ปีพิมพ์.

บทความในวารสาร

ผู้เขียนบทความ. ชื่อบทความ. ชื่อวารสาร ปีที่หรือเล่มที่ (เดือน ปี) : เลขหน้า.

วิทยานิพนธ์

ผู้เขียนวิทยานิพนธ์. ชื่อวิทยานิพนธ์. ระดับวิทยานิพนธ์ ชื่อสาขาวิชาหรือภาควิชา คณะ ชื่อมหาวิทยาลัย, ปีพิมพ์.

การสัมภาษณ์

ผู้ให้สัมภาษณ์. ตำแหน่ง (ถ้ามี). สัมภาษณ์, วัน เดือน ปี.

โสตทัศนวัสดุ

ชื่อผู้จัดทำ. (หน้าที่รับผิดชอบ-ถ้ามี). ชื่อเรื่อง (ลักษณะของโสตทัศนวัสดุ). สถานที่ผลิต : หน่วยงานที่เผยแพร่, ปีที่เผยแพร่.

สื่ออิเล็กทรอนิกส์ แฟ้มข้อมูลและโปรแกรมคอมพิวเตอร์

ชื่อผู้รับผิดชอบหลัก. ชื่อแฟ้มข้อมูล (หรือชื่อโปรแกรม). สถานที่ผลิต : ชื่อผู้ผลิตหรือผู้เผยแพร่, ปีที่จัดทำ.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก



แบบสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย

การมีส่วนร่วมในการดำเนินงานบริหารจัดการชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทร กรณีศึกษา : โครงการบ้านเอื้ออาทร
พุทธมณฑล สาย 4, โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (อ้อมน้อย)
จังหวัดนครปฐม

เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ระดับมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อมูลทั้งหมดจะเก็บเป็นความลับและจะใช้ในการเขียนรายงานวิจัยเท่านั้น

กรุณากรอกข้อความลงในช่องว่างและขีดเครื่องหมาย ✓ ลงใน ที่ต้องการตามความเห็นของท่านหรือใกล้เคียงมากที่สุด

- ชื่อ.....อายุ.....เพศ.....
- เลขที่.....ชั้น.....อาคาร.....เบอร์โทร.....
- สถานภาพการอยู่อาศัย เจ้าของ สามี / ภรรยาของเจ้าของ ลูก – หลานของเจ้าของ
 พ่อ / แม่ของเจ้าบ้าน พี่ - น้องของเจ้าบ้าน อื่น ๆ ระบุ
- ภูมิลำเนา กรุงเทพฯ จังหวัดอื่น ๆ (ระบุ).....
- จำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่ในห้องเดียวกันมีทั้งหมดกี่คน (รวมตัวท่าน) คน
และเป็นสมาชิกที่มีงานทำแล้วกี่คน

ชื่อ - สกุล	ความสัมพันธ์ กับหัวหน้า ครอบครัว	อายุ	อาชีพ	รายได้ / เดือน	การศึกษา
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					

- ระดับการศึกษา น้อยกว่าประถมศึกษา ประถมศึกษา มัธยมศึกษา อาชีวศึกษา
ปริญญาตรี ปริญญาโท ปริญญาเอก อื่น ๆ (ระบุ).....
- อาชีพ ไม่มีอาชีพ รับจ้าง (รายวัน) ค้าขาย
 พ่อบ้าน / แม่บ้าน รับราชการ เจ้าหน้าที่รัฐวิสาหกิจ
 พนักงานบริษัทเอกชน ธุรกิจส่วนตัว(ระบุ).....

8. แหล่งประกอบอาชีพ ในชุมชน
 ภายในหลังคาเรือนตนเอง นอกหลังคาเรือนตนเอง ประกอบด้วย.....
 นอกชุมชน ประกอบด้วย.....
9. รายได้ครอบครัวอยู่ระหว่างเท่าใดต่อเดือน
 ต่ำกว่า 5,000 บาท 5,001 - 15,000 บาท 15,001 - 25,000 บาท
 25,001 - 35,000 บาท 35,001 - 50,000 บาท 50,001 บาท ขึ้นไป
10. ระยะเวลาการอยู่อาศัย.....ปี.....เดือน
11. การครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เป็นเจ้าของ อาศัยอยู่กับผู้อื่น
12. เหตุผลที่เลือกที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ใกล้ที่ทำงาน ใกล้บ้านญาติ
 ใกล้โรงเรียนลูก การเดินทางสะดวก ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก
 น้ำไม่ท่วม ราคาถูก อื่น ๆ
13. เพื่อนบ้านในชุมชนที่ท่านรู้จักทั้งหมดในปัจจุบัน
 รู้จักน้อย เพียง 1-3 ครอบครัว รู้จักปานกลาง 6-10 ครอบครัว
 รู้จักพอประมาณ หลายชั้น บางอาคาร รู้จักเกือบทั้งชุมชน
 ไม่รู้จักเลย
14. ความสัมพันธ์และพึ่งพากับเพื่อนบ้านในปัจจุบัน
 มีการพึ่งพากันบ้าง มีการพึ่งพากันตลอด ไม่มีการพึ่งพากัน
15. ปัจจุบันท่านมีส่วนร่วมในการเป็นสมาชิกองค์กรชุมชนหรือไม่ และอยู่ในตำแหน่งอะไร
 เป็นสมาชิก
 นิติบุคคลอาคารชุด สหกรณ์บริการ กรรมการชุมชน
 มีตำแหน่ง
- ไม่มีตำแหน่ง
- ไม่เป็นสมาชิก เนื่องจาก
16. หน้าที่ในการบริหารงานชุมชนมีอะไรบ้าง
 การดูแลรักษาสุขภาพแวดล้อมทางกายภาพให้อยู่ในสภาพดี
 การจัดประโยชน์ทรัพย์สินชุมชนและธุรกิจชุมชน
 การพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในชุมชน
 การควบคุมกฎ ระเบียบในการอยู่อาศัย
 การส่งเสริมให้เกิดการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในชุมชน
 การบริหารติดตามลูกหนี้
 การบริหารจัดการน้ำประปา
 อื่น ๆ

17. ท่านทราบหรือไม่ว่าในโครงการบ้านเอื้ออาทรแห่งนี้ใครเป็นผู้บริหารจัดการชุมชน

- ผู้อยู่อาศัยดูแลกันเอง (กรรมการชุมชน) เพราะ
- สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร เพราะ
- นิติบุคคลอาคารชุด เพราะ
- การเคหะแห่งชาติ เพราะ
- จ้างบริษัทเอกชน เพราะ.....
- หน่วยงานท้องถิ่น เพราะ
- อื่น ๆ

18. ท่านคิดว่าใครควรเป็นผู้บริหารจัดการชุมชน

- ผู้อยู่อาศัยดูแลกันเอง (กรรมการชุมชน) เพราะ
- สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร เพราะ
- นิติบุคคลอาคารชุด เพราะ
- การเคหะแห่งชาติ เพราะ
- จ้างบริษัทเอกชน เพราะ.....
- หน่วยงานท้องถิ่น เพราะ
- อื่น ๆ

19. ท่านคิดว่าผู้นำที่มีหน้าที่บริหารจัดการชุมชนควรมีลักษณะอย่างไร

- มีน้ำใจ เสียสละ มีจิตใจให้บริการ
- สื่อสารให้คนเข้าใจได้ดี
- มีการศึกษาดี
- มีฐานะ
- อื่น ๆ

20. ท่านคิดว่าการบริหารจัดการชุมชนโดยผู้อยู่อาศัยเองจะทำให้เกิดความยั่งยืนในชุมชน อย่างไร

- มีความเข้าใจเพราะรับทราบปัญหาอยู่แล้ว
- รับฟังความคิดเห็นผู้อื่นเนื่องจากเป็นชาวชุมชนด้วยกันเอง
- อื่น ๆ

21. ท่านมีส่วนช่วยในการบริหารงานชุมชนอย่างไรบ้าง

- การดูแลรักษาสุขภาพแวดล้อมทางกายภาพให้อยู่ในสภาพดี
- ดูแลจัดการทรัพย์สินชุมชนและธุรกิจชุมชน
- พัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในชุมชน
- ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบในการอยู่อาศัย
- การส่งเสริม สนับสนุนให้เกิดการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในชุมชน
- ชำระเงินค่าห้องตรงเวลาและช่วยเตือนเพื่อนบ้านในเรื่องการชำระค่าห้อง

- จ่ายค่าน้ำประปาตรงเวลาและช่วยเตือนเพื่อนบ้านให้ชำระค่าน้ำประปา
- อื่น ๆ

22. ถ้าให้ท่านให้คะแนนความพึงพอใจในการทำงานขององค์กรชุมชน ท่านจะให้คะแนนเท่าไร เพราะอะไร ควรปรับปรุงอะไร

- มาก
- ปานกลาง
- น้อย

23. ในการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ในการบริหารจัดการชุมชนแต่ละครั้ง มีการประชุมก่อนหรือไม่ แล้วท่านเข้าร่วมประชุมอย่างไร

- ทุกครั้ง เพราะ
- บ่อย ๆ เพราะ.....
- นาน ๆ ครั้ง เพราะ
- ไม่เคยเลย เพราะ

24. ท่านมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่าง ๆ ในการบริหารจัดการชุมชน

- ทุกครั้ง เพราะ
- บ่อย ๆ เพราะ.....
- นาน ๆ ครั้ง เพราะ
- ไม่เคยเลย เพราะ

25. ในการจัดกิจกรรมแต่ละครั้งท่านมีส่วนร่วมในการสนับสนุนให้เกิดความร่วมมือในกิจกรรมของคนในชุมชน โดยการร่วมวางแผน รวมทั้งแสดงความคิดเห็นอย่างน้อยเพียงใด และมีการเก็บค่าใช้จ่ายอย่างไรบ้าง

- มาก
- ปานกลาง
- น้อย

26. ในการจัดกิจกรรมแต่ละครั้งหากเกิดปัญหาขึ้น ท่านมีส่วนในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างไร รวมทั้งมีการประเมินผลกิจกรรมนั้น ๆ เพื่อนำมาปรับใช้ในอนาคตอย่างไรบ้าง

- แก้ไขปัญหา
-
-
- ประเมินผล
-
-

27. ถ้าท่านให้คะแนนในเรื่องต่อไปนี้ท่านจะให้คะแนนเท่าไร

- ความสะอาด 5 3 1 เพราะ
- การช่วยกันดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชน 5 3 1 เพราะ
- การช่วยกันดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของชุมชน 5 3 1 เพราะ

- ความมีน้ำใจช่วยเหลือเกื้อกูลกันของชาวชุมชน 5 3 1 เพราะ
- การมีส่วนร่วมในการร่วมกิจกรรมต่าง ๆ ในชุมชน 5 3 1 เพราะ
- ความซื่อสัตย์สุจริตของชาวชุมชน 5 3 1 เพราะ
- ความปลอดภัยในชุมชน 5 3 1 เพราะ
- ความโปร่งใสของนิติบุคคลอาคารชุด 5 3 1 เพราะ

28. บทบาทของผู้นำในการบริหารจัดการชุมชนของท่านที่ท่านประทับใจ

- มีน้ำใจ เสียสละ มีจิตใจให้บริการ
- ซื่อสัตย์
- สื่อสารให้คนเข้าใจได้ดี
- มีการศึกษาดี
- มีฐานะ
- อื่น ๆ

29. ท่านคิดว่าสิ่งที่ควรได้รับการสนับสนุนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

- การให้ความรู้เรื่องการบริหารงานชุมชน
- การส่งเสริมให้ชาวชุมชนรู้เรื่องกฎ ระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชน
- การให้ความรู้เรื่ององค์กรชุมชนแก่ชาวชุมชน
- การฝึกอาชีพในระยะสั้น พร้อมจัดหาตลาดรองรับ
- อื่น ๆ

30. ท่านมีข้อคิดเห็น และข้อเสนอแนะในเรื่องการมีส่วนร่วมของชุมชน อยากเห็นองค์กรชุมชนดำเนินงานในด้านการบริหารงานชุมชนต่อไปในอนาคตอย่างไร

ข้อคิดเห็น

.....

.....

.....

ข้อเสนอแนะ

.....

.....

.....



แบบสัมภาษณ์กรรมการองค์กรชุมชน

การมีส่วนร่วมในการดำเนินงานบริหารจัดการชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทร กรณีศึกษา : โครงการบ้านเอื้ออาทร
พุทธมณฑล สาย 4, โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (อ้อมน้อย)
จังหวัดนครปฐม

เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ระดับมหาบัณฑิต
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อมูลทั้งหมดจะเก็บเป็นความลับและจะใช้ในการเขียนรายงานวิจัยเท่านั้น

กรุณากรอกข้อความลงในช่องว่างและขีดเครื่องหมาย ✓ ลงใน ที่ต้องการตามความเห็นของท่านหรือใกล้เคียงมากที่สุด

ส่วนที่ 1 ข้อมูลการมีส่วนร่วมในการบริหารงานชุมชน

1. สาเหตุจูงใจที่จะทำให้ท่านเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารงานชุมชน

เป็นผู้อยู่อาศัยในชุมชน ต้องการดูแลชุมชนเอง

อื่น ๆ

2. ท่านริเริ่มให้เกิดกิจกรรมใหม่ ๆ ในองค์กรชุมชน อย่างไร

มี

.....

.....

.....

.....

ไม่มี

3. ท่านมีส่วนในการพัฒนาความรู้ ความสามารถของคนในชุมชนอย่างไร และดำเนินการอย่างไร

มี

.....

.....

.....

.....

ไม่มี

4. ท่านมีส่วนในการบริหารจัดการชุมชนอย่างไร และมีปัญหาอุปสรรคอะไรบ้าง

มี

.....

.....

.....

ไม่มี

5. เมื่อมีปัญหาแล้วท่านมีส่วนช่วยในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรค อย่างไร

มี

.....

.....

.....

ไม่มี

6. ท่านคิดว่าต้องการให้หน่วยงานไหนเข้ามาช่วยเหลือ และเรื่องอะไร

- การเคหะแห่งชาติ
- พอช.
- หน่วยงานท้องถิ่น
- บริษัทเอกชน
- อื่น ๆ

7. ท่านได้รับคำติชม หรือข้อร้องเรียนจากสมาชิก อย่างไร

คำติชม

ข้อร้องเรียน

8. ในการติดต่อกับหน่วยงานที่ดูแล หรือหน่วยงานท้องถิ่นท่านมีส่วนในการประสานงาน อย่างไร

มี

.....

ไม่มี

.....

ขอขอบพระคุณทุกท่านที่กรุณาสละเวลาทำแบบสอบถามในครั้งนี้

ภาคผนวก ข

จากการศึกษาวิจัยโดยวิธีการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยและคณะกรรมการองค์กรชุมชน ผู้วิจัยขอเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้อยู่อาศัยที่ไม่ได้นำไปวิเคราะห์ทั้ง 3 โครงการ 3 รูปแบบ แบ่งเป็น 4 ส่วน ดังนี้

- 1.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์
- 1.2 ข้อมูลที่อยู่อาศัยปัจจุบัน
- 1.3 ความเข้าใจในเรื่องการบริหารจัดการชุมชน
- 1.4 ข้อมูลการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน

1.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

1.1.1 แหล่งประกอบอาชีพในชุมชน

ตารางที่ 1 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามแหล่งประกอบอาชีพในชุมชน

แหล่งประกอบอาชีพในชุมชน	พุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด)		พุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการฯ)		พุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ภายในหลังคาเรือนตนเอง	7	46.7	6	20.7	8	30.8
นอกหลังคาเรือนตนเอง	8	53.3	23	79.3	18	69.2
รวม	15	100.0	29	100.0	26	100.0

1.2 ข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

1.2.1 การเป็นสมาชิกองค์กรชุมชน

ตารางที่ 2 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามการเป็นสมาชิกองค์กรชุมชน

การเป็นสมาชิกองค์กรชุมชนในปัจจุบัน	พุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด)		พุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการฯ)		พุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เป็นสมาชิก	84	80.0	55	100.0	81	64.8
ไม่เป็นสมาชิก	21	20.0	-	-	44	35.2
รวม	105	100.0	55	100.0	125	100.0

1.2.2 ตำแหน่งในองค์กรชุมชน

ตารางที่ 3 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามตำแหน่งในองค์กรชุมชน

ตำแหน่งในองค์กรชุมชน	พุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด)		พุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการฯ)		พุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มีตำแหน่ง	7	8.3	9	16.4	8	9.9
ไม่มีตำแหน่ง	77	91.7	46	83.6	73	90.1
รวม	84	100.0	55	100.0	81	100.0

1.3 ความเข้าใจในเรื่องการบริหารจัดการชุมชน

1.3.1 ทราบว่าองค์กรชุมชนใดเป็นผู้บริหารจัดการชุมชนในโครงการ

ตารางที่ 4 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามความรู้ว่าองค์กรชุมชนใดเป็นผู้บริหารจัดการชุมชนในโครงการ

ใครเป็นผู้บริหารจัดการชุมชนในโครงการ	พุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด)		พุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการฯ)		พุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ผู้อยู่อาศัยดูแลกันเอง (กรรมการชุมชน)	6	5.7	-	-	54	43.2
สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร	12	11.4	51	92.7	-	-
นิติบุคคลอาคารชุด	72	68.6	-	-	8	6.4
การเคหะแห่งชาติ	-	-	-	-	19	15.2
จ้างบริษัทเอกชน	1	1.0	-	-	42	33.6
หน่วยงานท้องถิ่น	-	-	-	-	-	-
อื่น ๆ	14	13.3	4	7.3	2	1.6
รวม	105	100.0	55	100.0	125	100.0

1.3.2 ผู้อยู่อาศัยคิดว่าองค์กรชุมชนใดควรจะเป็นผู้จัดการจัดการชุมชน

ตารางที่ 5 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามผู้อยู่อาศัยคิดว่าองค์กรชุมชนใดควรจะเป็นผู้จัดการจัดการชุมชน

ผู้อยู่อาศัยคิดว่าใครควรจะเป็น	พุทธมณฑล สาย 4	พุทธมณฑล สาย 5	พุทธมณฑล สาย 5
--------------------------------	----------------	----------------	----------------

ผู้บริหารจัดการชุมชน	(นิติบุคคลอาคารชุด)		(สหกรณ์บริการฯ)		ข้อมน้่อย (กรรมการชุมชน)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ผู้อยู่อาศัยดูแลกันเอง (กรรมการชุมชน)	18	17.1	7	12.7	35	28.0
สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร	19	18.1	11	20.0	3	2.4
นิติบุคคลอาคารชุด	55	52.4	25	45.5	37	29.6
การเคหะแห่งชาติ	-	-	2	3.6	36	28.8
จ้างบริษัทเอกชน	5	4.8	7	12.7	4	3.2
หน่วยงานท้องถิ่น	-	-	1	1.8	10	8.0
อื่น ๆ	8	7.6	2	3.6	-	-
รวม	105	100.0	55	100.0	125	100.0

1.3.3 ผู้นำที่มีหน้าที่บริหารจัดการชุมชนควรมีลักษณะ

ตารางที่ 6 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามผู้นำที่มีหน้าที่บริหารจัดการชุมชนควรมีลักษณะ

ผู้นำที่มีหน้าที่บริหารจัดการชุมชนควรมีลักษณะ	พุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด)		พุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการฯ)		พุทธมณฑล สาย 5 ข้อมน้่อย (กรรมการชุมชน)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มีน้ำใจ เสียสละ มีจิตใจให้บริการ	89	84.8	51	92.7	120	96.0
สื่อสารให้คนเข้าใจได้ดี	58	55.2	49	89.1	76	60.8
มีการศึกษาดี	26	24.8	38	69.1	40	32.0
มีฐานะ	5	4.8	29	52.7	12	9.6
อื่น ๆ	16	15.2	9	16.4	7	5.6

1.4 ข้อมูลการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน

1.4.1 ลักษณะของผู้นำในการบริหารจัดการชุมชนขององค์กรชุมชน

ตารางที่ 7 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามลักษณะของผู้นำในการบริหารจัดการชุมชนขององค์กรชุมชน

ลักษณะของผู้นำในการบริหารจัดการชุมชนขององค์กรชุมชน	พุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด)		พุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการฯ)		พุทธมณฑล สาย 5 ข้อมน้่อย	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ

	(กรรมการชุมชน)					
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มีน้ำใจ เสียสละ มีจิตใจ ให้บริการ	91	86.7	51	92.7	82	65.6
ซื่อสัตย์	48	45.7	33	60.0	18	14.4
สื่อสารให้คนเข้าใจได้ดี	62	59.0	40	72.7	32	25.6
มีการศึกษาดี	19	18.1	37	67.3	11	8.8
มีฐานะ	8	7.6	29	52.7	1	0.8
อื่น ๆ	4	3.8	3	5.5	31	24.8

1.4.2 สิ่งที่ควรได้รับการสนับสนุนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 8 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์แยกตามสิ่งที่ควรได้รับการสนับสนุนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

สิ่งที่ควรได้รับการสนับสนุนจาก หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	พุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด)		พุทธมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการฯ)		พุทธมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
การให้ความรู้เรื่องการบริหาร จัดการชุมชน	69	65.7	49	89.1	72	57.6
การส่งเสริมให้ชาวชุมชนรู้เรื่อง กฎ ระเบียบในการอยู่อาศัย ร่วมกันในชุมชน	80	76.2	49	89.1	92	73.6
การให้ความรู้เรื่ององค์กรชุมชน แก่ชาวชุมชน	72	68.6	45	81.8	68	54.4
การฝึกอาชีพระยะสั้น พร้อมหา ตลาดรองรับ	69	65.7	51	92.7	90	72.0
อื่น ๆ	2	1.9	1	1.8	11	8.8

1.4.3 ข้อคิดเห็น และข้อเสนอแนะในเรื่องการมีส่วนร่วมของชุมชน

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4 (นิติบุคคลอาคารชุด)

จากจำนวนผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งหมด 105 คน

ตอบข้อคิดเห็นที่ว่า ควรมีการเลือกตั้งคณะกรรมการบริหารนิติบุคคลฯ อย่างโปร่งใส เพื่อจะได้คนที่มีความรู้ ความสามารถมาบริหารงาน แล้วให้คณะกรรมการเลือกผู้จัดการนิติบุคคล, อยากให้เกิดความสามัคคีและมองการทำงานเป็นเหตุและผล, อยากให้มีการประชุมทุกเดือน เดือนละครั้ง โดยให้มีหัวหน้าตึกแต่ละตึกเข้าร่วมประชุมด้วย เพื่อกระจายข่าวสารให้แก่ผู้อยู่อาศัยได้อย่างรวดเร็ว

ข้อเสนอแนะเห็นว่า ควรมีการละลายพฤติกรรมและมีกิจกรรมให้ผู้อยู่อาศัยได้ทำร่วมกันเพื่อจะได้มีความสามัคคีในชุมชน, เมื่อทราบเรื่องอะไรมาควรแจ้งให้ผู้อยู่อาศัยทราบโดยทันทีและอย่างทั่วถึง, ให้ชุมชนมีบทลงโทษที่ชัดเจน มีกฎ ระเบียบที่ดี ชัดเจนสามารถบังคับใช้ได้จริง ชุมชนจะได้ناءอยู่อาศัยและมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยเพราะว่าเป็นชุมชนเล็ก สามารถบริหารงานได้จริงและง่าย, เร่งส่งเสริมให้ชาวชุมชนรู้เรื่องกฎ ระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกัน, อยากให้มีเจ้าหน้าที่จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมาให้ความรู้ คำปรึกษาในเรื่องต่าง ๆ แก่ ผู้อยู่อาศัย, ควรมีการประชาสัมพันธ์อย่างทั่วถึงและชัดเจน

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุดมณฑล สาย 5 (สหกรณ์บริการบ้านเอื้ออาทร)

จากจำนวนผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งหมด 55 คน

ตอบข้อคิดเห็นที่ว่า ควรมีการปลูกฝังการมีส่วนร่วมกันตั้งแต่ในครอบครัวก่อนที่จะเริ่มในชุมชน, อยากให้ชุมชนเข้มแข็ง มีความสามัคคี, ควรจัดกิจกรรมให้ลูกบ้านมีส่วนร่วมโดยการจัดประชุมและร่วมแสดงความคิดเห็นในเรื่องต่าง ๆ, ต้องการให้นิติบุคคลอาคารชุด จ้างสหกรณ์บริการฯ บริหารงานเพราะสหกรณ์มีหน่วยงานราชการตรวจสอบ และยังเป็นการบริหารงานชุมชนโดยผู้อยู่อาศัยเอง, ควรมีการประชาสัมพันธ์การจัดกิจกรรมต่าง ๆ ในผู้อยู่อาศัยทราบอย่างทั่วถึง, ให้หน่วยงานที่รับบริหารจัดการชุมชนช่วยกันพัฒนาชุมชน ไม่แบ่งฝักแบ่งฝ่าย

ข้อเสนอแนะเห็นว่า ควรเน้นความสามัคคีในชุมชน, ควรจัดกิจกรรมบ่อย ๆ เพื่อให้คนในชุมชนมีส่วนร่วมและรู้จักกันมากขึ้น, อยากให้มีเจ้าหน้าที่จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมาให้ความรู้ในเรื่องการบริหารงานชุมชน และการอยู่อาศัยร่วมกันแก่ชาวชุมชน

โครงการบ้านเอื้ออาทรพุดมณฑล สาย 5 อ้อมน้อย (กรรมการชุมชน)

จากจำนวนผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งหมด 125 คน

ตอบข้อคิดเห็นที่ว่า อยากให้กรรมการทุกคนอย่ามีการแบ่งพรรคแบ่งพวก ให้มองเรื่องชุมชนเป็นหลัก, กรรมการต้องให้ความร่วมมือ และสามารถก่อนจึงจะทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความสามัคคีได้, อยากให้ผู้อยู่อาศัยช่วยกันดูแลชุมชน อันจะนำมาซึ่งการบริหารงานชุมชนโดยชาวชุมชนเอง

ข้อเสนอแนะเห็นว่า ทุกคนต้องหันหน้าปรึกษาหารือกันเพื่อให้ชุมชนมีการบริหารจัดการชุมชนที่ดีต่อไปในอนาคต, กรรมการต้องรับรู้ข่าวสาร และหาพันธมิตรร่วมเพื่อพัฒนาชุมชนให้ดีขึ้น, ควรมีนิติบุคคลเข้ามาบริหารงานให้ดูก่อน และให้กรรมการชุมชนศึกษาดูงานก่อนที่จะรับบริหารงานต่อ, อยากให้มีเจ้าหน้าที่จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมาให้ความรู้ในเรื่องต่าง ๆ แก่ ผู้อยู่อาศัย เช่น ส่งเสริมให้ชาวชุมชนรู้เรื่องกฎ ระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกัน และเรื่ององค์กรชุมชน, ให้มีผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมเป็นกรรมการทำหน้าที่ประจำในทุกลึก มีสหกรณ์ของโครงการ มีร้านค้าของโครงการ

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวโสภภาพร ร่มพูลทอง เกิดวันที่ 17 มีนาคม 2518 ที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ (การบริหารงานทั่วไป) มหาวิทยาลัยรามคำแหง ในปี 2542 และระดับปริญญาโท คณะวารสารศาสตร์และสื่อสารมวลชน (การจัดการการสื่อสารภาครัฐและเอกชน) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ในปี 2549 จากนั้นเข้าศึกษาต่อในระดับปริญญาโทที่ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปี 2553

ปัจจุบัน ทำงานที่การเคหะแห่งชาติ สำนักผู้ว่าราชการ กองประชาสัมพันธ์ ในตำแหน่ง พนักงานประชาสัมพันธ์ 3-6 ระดับ 6