



บรรณานุกรม

ภาษาไทย

- กองควบคุมธุรกิจที่ดิน. สถิติผู้ได้รับใบอนุญาตจัดสรรปี 2529-2535. กรมที่ดิน, 2536
- กองบรรณาธิการพิเศษ หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ. ธรรมเนียมธุรกิจบ้านจัดสรร 1989-1992. บริษัท มติชน จำกัด, 2535
- คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักงาน. คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2533-2535. ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2536
- ถนนอม อังคะวัฒนะ. ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2533
- ประสงค์ เอี่ยมอนันต์. การบริหารงานเคหะชุมชน. วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2526
- ประธาน คงฤทธิ์ศึกษากร. การปกครองท้องถิ่น. สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2534
- ประพันธ์ ทรัพย์แสง. นิติบุคคลบ้านจัดสรร จะก่อหรือแก้ปัญหา. กรุงเทพมหานคร, 2536
- ฝ่ายจัดการทรัพย์สินการเคหะแห่งชาติ. คู่มือการปฏิบัติงานเคหะชุมชน. การเคหะแห่งชาติ, 2533
- พสุ สัตถาภรณ์. การบริหารงานสหกรณ์. กรุงเทพมหานคร: โอเดียนสโตร์, 2533
- ไพรินทร์ สุริยกันตานนท์. การศึกษาเปรียบเทียบการจัดการของหมู่บ้านจัดสรรเอกชนในกรุงเทพ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524
- วินัส พิษวัฒน์ และ สมจิตร วัฒนาชยากุล. สถิติสำหรับนักสังคมศาสตร์. คณะวิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2532
- ศูนย์ฝึกอบรม การเคหะแห่งชาติ. การดูแลชุมชนของการเคหะแห่งชาติ. การเคหะแห่งชาติ, 2523
- สมเกียรติ วุฒินาถ. ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพ. นิตยสารโฮมบายเออร์โกด์, 2536
- อุทุมพร จามรมาร. การสู่มตัวอย่างทางการศึกษา. กรุงเทพมหานคร, 2536

ภาษาอังกฤษ

Hoffman, R. Row House and Cluster House : an international survey.

New York : Praeger, 1969

Hong Kong Resort Company Ltd. City Rules. Hong Kong, 1991

James, A. F. Stoner. Management. Prentice-Hall international inc., 1989

John, R. Short. Housebuilding, Planning and Community Action. London :

Routledge & Kegan Paul plc, 1986

Mike, E. Miles. Modern Real Estate. John Wiley Sons inc., 1991

Stephen, P. Robbins. Organization Theory. New Jersey : Sandiego State

University, 1991

Wadanyu Nathalang. Housing in Thailand. Research Corporation of Thailand,

1989

ภาคผนวก

แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของการหาวิทยานิพนธ์ ของ นักศึกษาปริญญาโทคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สาขาวิชา เศรษฐการ หัวข้อวิทยานิพนธ์ เรื่อง แนวทางบริหารชุมชน ประ
เภทบ้านจัดสรรขนาดกลาง ของภาคเอกชน จึงเรียนมาเพื่อขอความกรุณาตอบแบบสอบถามเพื่อประ
โยชน์ทางการศึกษา

ขอแสดงความนับถือ

นักศึกษาวิตยานิพนธ์ ปริญญาโท

สาขาวิชา เศรษฐการ

แบบสอบถามสำหรับผู้บริหารและกรรมการหมู่บ้านในหมู่บ้านจัดสรร

1. ท่านมีปัญหาในหมู่บ้านที่ท่านอาศัยอยู่ด้านใดบ้าง
 - ___ 1. ด้านการจัดเก็บขยะ
 - ___ 2. ด้านการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ เช่น ถนน ทางเท้า สวน
 - ___ 3. น้ำท่วมในหมู่บ้าน
 - ___ 4. ท่อระบายน้ำอุดตัน
 - ___ 5. น้ำประปาไม่ไหล
 - ___ 6. การรักษาความปลอดภัย ไม่มียาม หรือยามไม่เพียงพอ
 - ___ 7. ไม่มีแสงไฟส่องสว่างในเวลากลางคืน
 - ___ 8. ได้รับความรบกวนจากข้างบ้าน เช่น ฟ้าบ้านทำอยู่ซ่อมรถยนต์
 - ___ 9. อื่น ๆ เช่น _____
2. หมู่บ้านของท่าน เปิดเข้าอยู่อาศัยมา.....ปี จำนวนบ้านในหมู่บ้าน.....หลัง

แยกเป็น	บ้านเดี่ยว.....หลัง
	บ้านแฝด.....หลัง
	บ้านแถว.....หลัง

มีทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ เช่น

 - ___ 1. บ่อบำบัดน้ำเสีย
 - ___ 2. โรงเรียนอนุบาล
 - ___ 3. สนามเด็กเล่น
 - ___ 4. สวนพักผ่อน

- ___ 5. สโมสร
- ___ 6. สระว่ายน้ำ หรือสนามกีฬา
- ___ 7. อื่นๆ
3. งานด้านส่วนบริการของชุมชน ท่านมีความเห็นว่ามีเหมาะสมหรือควรปรับปรุงอย่างไรบ้าง.....
-
4. บ้านที่ท่านอยู่เป็นบ้านแบบ ___ เดี่ยว ___ แผลต ___ แดว เนื้อที่บ้าน.....ตารางวา
5. มีคณะกรรมการหมู่บ้าน เพื่อดูแลหรือไม่.....มี.....ไม่มี
- ถ้ามีจำนวน.....คน
- การกำหนดจำนวนคณะกรรมการหมู่บ้าน กำหนดจากอะไร.....
- การแต่งตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน มีการเลือกตั้งทุก.....ปี
- สถานะของคณะกรรมการหมู่บ้าน จัดตั้งเป็น
- ___ 1. ชมรม
- ___ 2. สมาคม
- ___ 3. อื่นๆ _____
6. การเก็บเงินบำรุงรักษาหมู่บ้าน มีหรือไม่.....ถ้ามี
1. เก็บเป็นรายเดือน เดือนละ.....บาท
2. เก็บแบบกองทุนโดยนำดอกเบี้ยมาใช้ จำนวน.....บาท
3. อื่นๆ.....
7. ค่าใช้จ่ายในการดูแลหมู่บ้านของท่าน แบ่งตามเบอร์เซ็นต์ โดยประมาณ
- ___ 1. ค่ายาม
- ___ 2. ค่าไฟ
- ___ 6. ค่าน้ำ
- ___ 4. ค่าจ้างลูกจ้าง หรือบริษัท บริหารและดูแลหมู่บ้าน
- ___ 5. ค่าเก็บขยะและดูแลความสะอาด
- ___ 6. ค่าทาสวน

- 8. ความเหมาะสมในด้านของการจัดเก็บค่าบำรุงรักษา ท่านเห็นด้วยหรือไม่ และควรปรับปรุงอย่างไร.....
-
- 9. ในหมู่บ้านท่านมีปัญหาด้านการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาหมู่บ้านหรือไม่.....
- ท่านสามารถจัดเก็บได้กี่เปอร์เซ็นต์ของจำนวนบ้านทั้งหมด.....
- 10 ความเห็นด้านการมีเตาเผาขยะในหมู่บ้านจัดสรร.....

แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของการทำวิทยานิพนธ์ ของ นักศึกษาปริญญาโทคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สาขาวิชา เศรษฐการ หัวข้อวิทยานิพนธ์เรื่อง แนวทางบริหารชุมชน ประ
เภทบ้านจัดสรรขนาดกลาง ของภาคเอกชน จึงเรียนมาเพื่อขอความกรุณาตอบแบบสอบถามเพื่อประ
โยชน์ทางการศึกษา

ขอแสดงความนับถือ

นักศึกษาวิทยานิพนธ์ ปริญญาโท

สาขาวิชา เศรษฐการ

แบบสอบถามสำหรับ ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน และ ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรร

1. ท่านมีปัญหาในหมู่บ้านที่ท่านอาศัยอยู่ด้านใดบ้าง (โปรดระบุหมายเลขเรียงลำดับตั้งแต่ 1 แทน
ปัญหามากที่สุดและ 2 3...รองลงไป)

- ด้านการจัดเก็บขยะ
- ด้านการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางอื่นๆ เช่น ถนน ทางเท้า สวน
- น้ำท่วมในหมู่บ้าน
- ท่อระบายน้ำอุดตัน
- น้ำประปามีไม่ไหล
- น้ำไม่มีคุณภาพ
- การรักษาความปลอดภัย ไม่มียาม หรือยามไม่เพียงพอ
- ไม่มีแสงไฟส่องสว่างในเวลากลางคืน
- ได้รับความรบกวนจากข้างบ้าน เช่น ใช้บ้านทำตู้ซ่อมรถยนต์
- สาธารณูปโภค ไม่เป็นไปตามโฆษณา
- อัตราการจัดเก็บค่าดูแลรักษาไม่เหมาะสม
- อื่นๆ เช่น _____

2. หมู่บ้านของท่าน เปิดเช่าอยู่อาศัยมา.....ปี จำนวนบ้านในหมู่บ้าน.....หลัง

มีสาธารณูปโภคบริการอื่นๆ เช่น

- สาธารณูปโภค 1. บ่อบำบัดน้ำเสีย
- 2. โรงเรียนอนุบาล
- 3. สนามเด็กเล่น
- 4. สวนพักผ่อน
- 5. สโมสร
- 6. สระว่ายน้ำ หรือสนามกีฬา

สำรวจผลการ _____ 7. รับผิดชอบภายในหมู่บ้าน

_____ 8. จัดเวรยามรักษาความปลอดภัย

_____ 9. ทั้ทาการไปรษณีย์

_____ 10. อื่นๆ.....

3. ท่านเห็นว่าบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีให้เพียงพอหรือ.....ใช่.....ไม่ใช่

4. ท่านเห็นว่าควรมีเตาเผาขยะในหมู่บ้านหรือไม่.....ควร.....ไม่ควร

5. บ้านที่ท่านอยู่เป็นบ้านแบบ _____ เตี้ย _____ แผล _____ แฉว เนื้อที่ _____ ตารางวา
บ้านของท่านมีผู้อยู่อาศัย.....คน

ด้านการจัดการ

6. ท่านรู้หรือไม่เกี่ยวกับการมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร.....รู้.....ไม่รู้

7. ท่านเห็นว่าควรมีคณะกรรมการดูแลหมู่บ้านจัดสรรควร.....ไม่ควร

8. ถ้าควรคณะกรรมการหมู่บ้าน มีหน้าที่

_____ 8.1 ทำหน้าที่ตัวแทนลูกบ้าน

_____ 8.2 กำหนดระเบียบ ด้านต่างๆเพื่อขจัดปัญหาในการอยู่ร่วมกัน

_____ 8.3 การดูแลค่าเนินการ บริหารหมู่บ้าน ตามความประสงค์ของลูกบ้าน

_____ 8.4 จัดเก็บเงิน จัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ระบบรักษาความปลอดภัย เก็บขยะ

_____ 8.5 อื่นๆ _____

9. จำนวนคณะกรรมการควรกำหนดจาก

_____ 9.1 ตามสัดส่วนของจำนวนบ้านในหมู่บ้าน เช่น 1 คน ต่อบ้าน 20 หลัง หรือครอบครัว

_____ 9.2 จากจำนวน ซอยย่อยในหมู่บ้าน โดยแต่ละซอยมีตัวแทนเป็นคณะกรรมการหมู่บ้าน

_____ 9.3 อื่น ๆ ระบุ _____

10. รอบการดำเนินงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน ควรจะเลือกตั้งใหม่ ทุก

_____ 10.1 1 ปี

_____ 10.2 2 ปี

_____ 10.3 3 ปี

_____ 10.4 4 ปี

_____ 10.5 อื่น ๆ ระบุ _____

11. การจัดตั้งคณะกรรมการ ควรจะมีกฎหมายรับรองหรือไม่.....ควร.....ไม่ควร

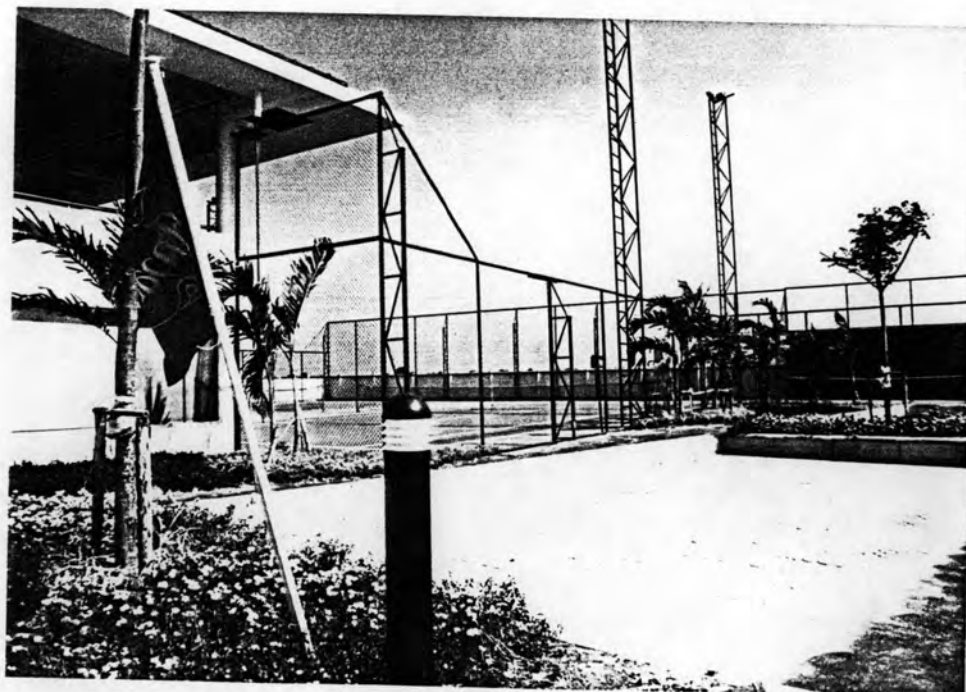
(เช่นการมีนิติบุคคลบ้านจัดสรร โดยคล้ายกับนิติบุคคลอาคารชุด)

12. คณะกรรมการบริหารหมู่บ้าน ควรมีตัวแทนจากบริษัทที่ขายหมู่บ้าน ร่วมเป็นคณะกรรมการหรือไม่ ควร..... ไม่ควร
13. กรรมการบริหารหมู่บ้านของท่านควรมีการปรับปรุงหรือไม่..... ควร..... ไม่ควร
ถ้าควร (กรุณาเติมข้อความ) _____
-
14. ถ้าไม่ควรมีคณะกรรมการหมู่บ้าน ควรยกสภาารณูปโภคให้รัฐ เช่น กทม. คูแสดหรือไม่
..... ควร..... ไม่ควร
15. การจัดตั้ง คณะกรรมการหมู่บ้านของท่านเป็นแบบ
_____ 1. ชมรม (กลุ่มบุคคลรวมกันเพื่อทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง)
_____ 2. สมาคม (กลุ่มบุคคลรวมกันทำการอย่างใดอย่างหนึ่งโดยจดทะเบียนกับรัฐ)
_____ 3. อื่น ๆ ระบุ _____

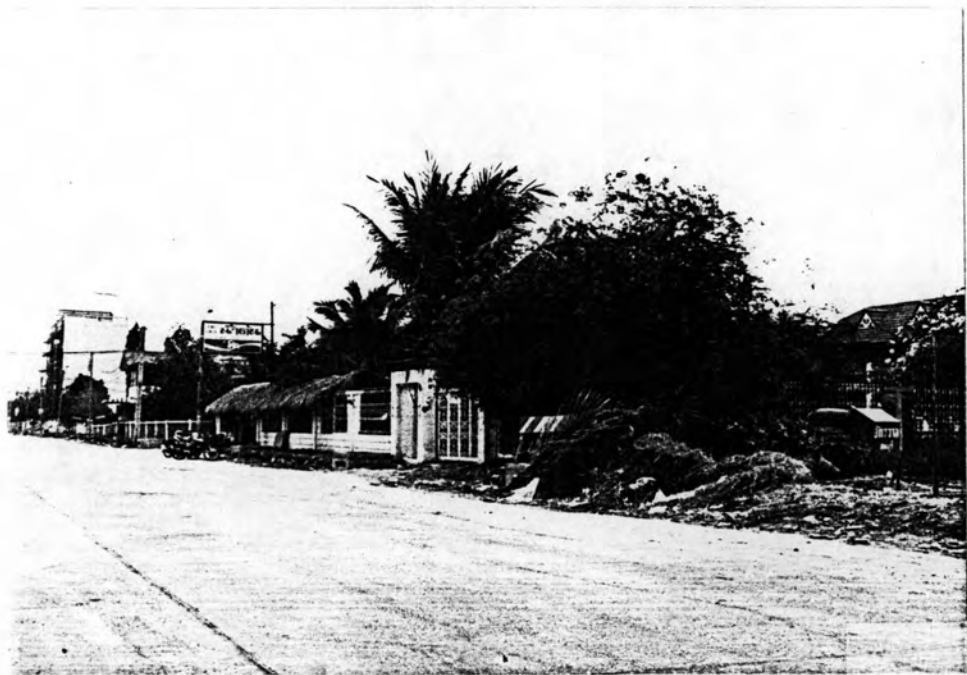
ด้านการเงิน

1. เงินหมู่บ้านของท่าน มีการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาหรือไม่..... มี ไม่มี
2. อัตราการจัดเก็บ คิดจาก
..... 1. สัดส่วนพื้นที่ของที่ดินของลูกบ้านแต่ละแปลง
..... 2. ตามกิจกรรมการใช้ของอาคาร (เช่น ร้านค้าเก็บแพงกว่าพักอาศัย)
..... 3. ตามราคาบ้านที่ซื้อ (บ้านราคาสูงมากกว่าราคาต่ำ)
3. วิธีการจัดเก็บ
1. เก็บรายเดือน _____ บาท/เดือน
2. เก็บเป็นรายปี _____ บาท/ปี
3. เก็บเป็นเงินกองทุนแล้วใช้ดอกเบี้ยมาจ่าย
4. อื่น ๆ ระบุ _____
4. ท่านเห็นว่าควรมีการจัดเก็บค่าดูแลหมู่บ้านหรือไม่..... ควร..... ไม่ควร
ถ้าไม่ควรเพราะ _____
5. ท่านมีความเห็นว่าอัตราที่จัดเก็บเหมาะสมหรือไม่ _____ เหมาะสม _____ ไม่เหมาะสม
ถ้าไม่เหมาะสมเพราะ _____
6. อัตราที่เหมาะสมสำหรับท่านที่จะจ่ายค่าดูแลหมู่บ้าน..... บาทต่อเดือน
7. บริษัทที่ขายหมู่บ้านควรมีส่วนร่วมในการออกค่าดูแลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่
..... ควร..... ไม่ควร

ภาพที่ 2 แสดงสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านตัวอย่าง



ภาพที่ 3 แสดงปัญหาการต่อเติมอาคาร และการจัดเก็บขยะในหมู่บ้านตัวอย่าง

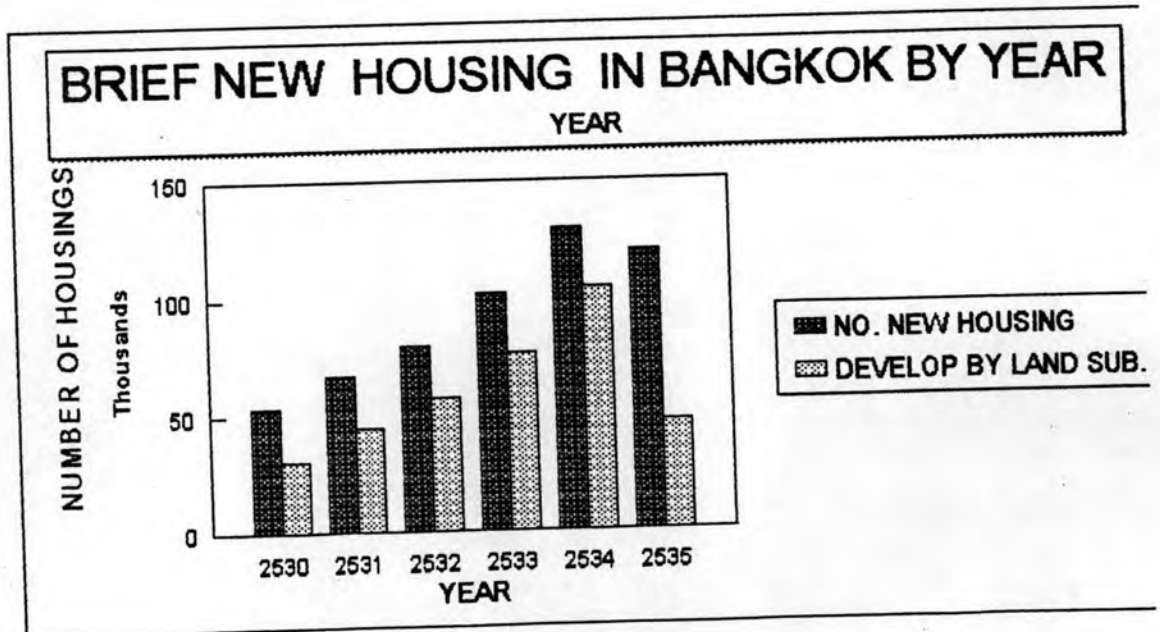


ตารางที่ 25 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นใหม่ตั้งแต่ 2530-2535

BRIEF NEW HOUSING IN BANGKOK BY YEAR

YEAR	NO. NEW HOUSING	DEVELOP BY LAND SUB.	MEDIUM SCALE HOUSING
2530	53353	30653	11972
2531	67451	45175	9964
2532	80031	57502	4481
2533	102335	76395	7374
2534	129688	104413	4912
2535	120000	47295	7116
total	552858	361433	45819

แผนภูมิที่ 28





ประวัติผู้เขียน

นายวสันต์ วิศนุวัฒนาภิจ เกิดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2502 ที่กรุงเทพมหานคร
สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
มหาวิทยาลัยศิลปากร กรุงเทพมหานคร ในปีการศึกษา 2525 และ เข้าศึกษาต่อในหลักสูตร
ปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต เมื่อ พ.ศ. 2533 เคยดำรงตำแหน่งผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายแบบแผน
บริษัทมั่นคงเคหะการ จำกัด ปัจจุบัน ทำงานในตำแหน่งผู้จัดการโครงการ และ ฝ่ายประสานงาน
โครงการ บริษัท ธนาียง จำกัด (มหาชน) และ เป็นสมาชิกสมาคมสถาปนิกสยาม