

แนวทางการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร



นางสาวยุวดี ศรี

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2540

ISBN 974-639-062-7

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- ๐ ๓.ค. 2546

I19355523

**COMMUNITY ORGANIZATION AND MANAGEMENT PROPOSAL
FOR HOUSING PROJECT**



MISS.YUWADEE SIRI

สถาบันวิทยบริการ

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

Department of Housing

Graduate school

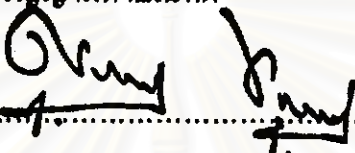
Chulalongkorn University

Academic Year 1997


ISBN 974-639-062-7

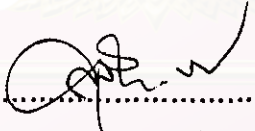
หัวข้อวิทยานิพนธ์ แนวทางการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร
โดย นางสาวยุวดี ศรี
ภาควิชา เคนการ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์สุปรีชา นีรัญโร

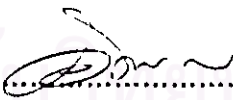
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

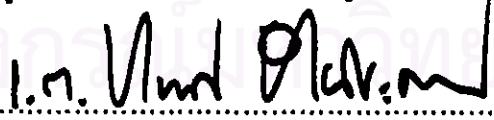

.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ นายแพทย์ศุภวัฒน์ ชูติวงศ์)

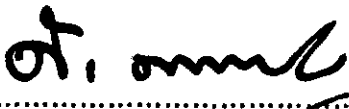
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต)


.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์สุปรีชา นีรัญโร)


.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์อัศวิน พิชญโยธิน)


.....กรรมการ
(นายชวพงศ์ ชำนิประศาสน์)


.....กรรมการ
(นายสุชาติ มงคลเลิศพล)

ยุวดี ศิริ : แนวทางการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร (COMMUNITY ORGANIZATION AND MANAGEMENT PROPOSAL FOR HOUSING PROJECT) อาจารย์
ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ สุปรียา นิริญโร , 123 หน้า. ISBN 974-639-062-7

การวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาแนวความคิด และรูปแบบที่เหมาะสม ในการจัดตั้ง
องค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร ในอันที่จะก่อประโยชน์ ให้การจัดการดูแลระบบ
สาธารณูปโภค- สาธารณูปการ ภายในชุมชนโครงการบ้านจัดสรร มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย
ภายใต้เงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

ผลการวิจัยพบว่า ปัญหาประการหนึ่งของการขาดการดูแล และบำรุงรักษา ระบบสาธารณูปโภค-
สาธารณูปการ ภายในโครงการบ้านจัดสรร ภายหลังจากที่ผู้ประกอบการได้มีการดำเนินโครงการแล้วเสร็จนั้น ส่วน
หนึ่ง เป็นเพราะข้อจำกัดของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ที่ไม่เปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการมีทางเลือกมากนัก
ในเรื่องการจัดการดูแลสาธารณูปโภคเหล่านี้ และถึงแม้ว่ากรรมที่ดิน จะมีแนวความคิดเกี่ยวกับเรื่อง การจัดตั้ง
องค์การบริหารชุมชน ในรูปแบบของการมีนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร โดยได้มีการบัญญัติไว้เป็นมาตรฐานหนึ่ง ใน
ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฉบับใหม่ แต่จนถึงขณะนี้แนวความคิดดังกล่าวก็ยังไม่ผลบังคับใช้ในทาง
กฎหมาย

เพื่อเป็นการแก้ปัญหาดังกล่าวข้างต้น วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ จึงมุ่งเน้นที่จะศึกษา แนวทางการจัดการ
และดูแลชุมชนโครงการบ้านจัดสรรในสองประเด็น คือ ประเด็นที่หนึ่ง ศึกษารูปแบบและความต้องการของผู้อยู่
อาศัยในโครงการบ้านจัดสรร ต่อการมีองค์การบริหารชุมชน และประเด็นที่สอง ศึกษาแนวทางที่เหมาะสม สำหรับ
ความต้องการดังกล่าว จากการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยในชุมชนโครงการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่ มีความต้องการที่
จะให้มีการมีองค์การบริหารชุมชนในหมู่บ้านที่ตนเองอาศัยอยู่ ในรูปแบบของคณะกรรมการหมู่บ้าน และพบว่าแนวทาง
ที่เป็นไปได้ในขณะนี้คือ การนำเอาหลักการของการจัดตั้ง "สหกรณ์บริการชุมชน" อันเป็นวิธีการบริหารงาน
สหกรณ์รูปแบบหนึ่งภายใต้พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2511 เข้ามาใช้ในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร
ซึ่งในปัจจุบันพบว่ามีการหมู่บ้านจัดสรรหลายแห่ง ที่นำเอาแนวคิดดังกล่าวไปดำเนินการ และประสบความสำเร็จ
ในระดับหนึ่ง การจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชน จึงน่าจะเป็นอีกแนวทางเลือกหนึ่งที่ทำให้การจัดการดูแล
ชุมชนโครงการบ้านจัดสรร เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย ภายใต้รูปแบบที่มีการบริหารงานโดยคณะกรรมการ
หมู่บ้านที่คัดเลือกขึ้นจากผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ ในขณะที่ยังไม่มียกกฎหมายเฉพาะเข้ามาใช้กำกับดูแลในเรื่อง
ดังกล่าว

ภาควิชา เทพการ
สาขาวิชา เทพการ
ปีการศึกษา 2540

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C 735719 : MAJOR HOUSING

KEY WORD: PROPERTY MANAGEMENT / HOUSING COMMUNITY / PUBLIC UTILITY

YUWADEE SIRI : COMMUNITY ORGANIZATION AND MANAGEMENT PROPOSAL

FOR HOUSING PROJECT. THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. SUPREECHA HIRANRO .

123 PP. ISBN 974-639-062-7

The purpose of this research is to study a proper alternative in establishing a community organization and management body for housing estates which will effectively manage infrastructure and public utilities in according to the housing development law.

The research's conclusion explored that major problems of housing estates from low-end to high-end were the lack of intensive management for community infrastructure and public utilities after they were completed and transferred to end users. This was because the limitation of existing regulation, the Ministerial Decree 286, which does not mention the way property developers should manage their completed communities' infrastructure and public utilities. Although the Land Department has purposed to amend the existing regulation about the housing development by including the concept of juridical entity for years, the proposal is not materialized yet.

To solve these problems, the study suggested that should-be alternatives would base on the residents' demand on effective management system for infrastructure and public utilities. After realizing the demand, a proper management must be adopted. According to the study, the majority of residents preferred the establishment of management body which would work similarly to "community service cooperative", a legal body set up in line with the Cooperative Code 1968. The study found that some housing estates have already implemented the concept of community service cooperatives and succeeded with this so-called management. So, the management concept of community service cooperative should be a good alternative during the absence of new housing development law.

ภาควิชา เกษการ

สาขาวิชา เกษการ

ปีการศึกษา 2540

ลายมือชื่อนิสิต 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความสามารถของ รองศาสตราจารย์สุพรีชา หิรัญโร อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และอาจารย์กฤษณาทิพย์ พานิชภักดิ์ ที่ได้ร่วมให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะอันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการวิจัยในครั้งนี้

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต หัวหน้าภาควิชาเคหการ ที่รับเป็นประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์อัศวิน พิชญโยธิน คุณชวพงศ์ ชำนิประศาสน์ และคุณสุชาติ มงคลเลิศพล ที่รับเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ ในความเมตตาของ รองศาสตราจารย์ ดร.กรรวิ บุญชัย อาจารย์ประจำภาควิชาพลศึกษา คณะศึกษาศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ คุณจุฬาลักษณ์ ภูเกิดคุณเสาวรส รณเกียรติและคุณสุรณีย์ แสงเพ็ญ ที่ให้กำลังใจและให้คำแนะนำต่างๆแก่ผู้วิจัย

ผู้วิจัยใคร่ขอขอบคุณ คุณชรรค์ชัย บุญปาน ประธานกรรมการบริษัท มติชน จำกัด (มหาชน) ที่ได้ให้โอกาสในการเข้าศึกษาในระดับปริญญาโทในขณะที่ผู้วิจัยได้เป็นพนักงานในบริษัทฯ และขอขอบคุณ คุณบริสุทธิ กาสินพิลา บรรณาธิการบริหารหนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ ผู้ซึ่งได้ให้ความรู้ และสร้างพื้นฐานงานข่าวด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้วิจัย

นอกจากนี้ผู้วิจัยขอขอบพระคุณตา-ยาย และน้าๆ ที่ให้การเลี้ยงดูผู้วิจัยมาเป็นอย่างดี โดยเฉพาะตาผู้ซึ่งคอยปกป้องและดูแลหลานคนนี้อย่างถึงวันสุดท้ายแห่งชีวิต และขอบใจน้องๆทุกคน สำหรับความเข้าใจและการช่วยเหลือด้วยดีในทุกเรื่อง

สุดท้ายผู้วิจัยขอขอบคุณสำหรับกำลังใจของเพื่อนพี่น้องที่ จากหนังสือพิมพ์มติชน หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ จากมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รวมทั้งบุคคลอีกหลายท่านที่ผู้วิจัยไม่สามารถกล่าวถึงได้หมด และท้ายสุดกับความเอื้ออาทรของน้ำพิงค์...คนดี

หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ จะมีคุณค่าและประโยชน์ทางวิชาการอยู่บ้าง ผู้วิจัยขอกราบเป็นกตเวทิตาคุณ แต่พ่อและแม่ โดยเฉพาะแม่ซึ่งมักพูดเสมอว่า การศึกษาเป็นทรัพย์สมบัติอย่างเดียวที่แม่มีและพร้อมจะให้อะไรๆทุกคนตลอดเวลา เชื่อว่าตลอดชีวิตของแม่ แม่ได้ให้สมบัติที่มีค่ายิ่งแก่ลูกทุกคนแล้วอย่างดีที่สุด

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ข
๓	
บทที่	

1. บทนำ.....	1-14
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	9
ขอบเขตการวิจัย.....	9
วิธีดำเนินการวิจัย.....	10
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	12
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	12
ข้อดกลงเบื้องต้นในการวิจัย.....	12
คำนิยามศัพท์.....	14
2. แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	15-53
ความเป็นมาของบ้านจัดสรรในประเทศไทย.....	15
สาระสำคัญของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286(พ.ศ.2515).....	19
ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535.....	20
โครงการและวิธีในการจัดสรรที่ดิน.....	22
การบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร.....	22
การจัดตั้งสหกรณ์ชุมชนบ้านจัดสรร.....	27
วิธีการจัดตั้งสหกรณ์บริหารชุมชน.....	28

สารบัญ(ต่อ)

วิธีการบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ.....	31
การจัดการคณะชุมชน.....	39
การดูแลบริหารชุมชนในต่างประเทศ.....	44
การบริหารชุมชนที่พิกอาศัยของการคณะแห่งชาติ.....	45
ความเป็นไปได้ในการมีองค์การบริหารชุมชน.....	48
แนวทางในขั้นต้นในการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชน.....	47
การนำแนวความคิดเกี่ยวกับนิติบุคคลโครงการอาคารชุดมาใช้.....	53
3. วิธีดำเนินการวิจัย.....	54-63
การศึกษาและการวิเคราะห์.....	54
การจัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	55
การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง.....	56
ประเด็นคำถามในการสอบถามกลุ่มผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร.....	61
ประเด็นคำถามในการสอบถามกลุ่มผู้เชี่ยวชาญ.....	62
การรวบรวมและการวิเคราะห์ข้อมูล.....	63
4. ผลการวิจัย.....	64-89
ข้อมูลพื้นฐาน.....	64
ข้อมูลความเข้าใจเรื่ององค์การบริหารชุมชน.....	73
ข้อมูลทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรร.....	80
5. ผลการวิจัยแนวทางการเป็นไปได้ในกรณีนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร.....	90-104
ความคิดเห็นต่อการมีองค์การบริหารชุมชน.....	90
ลักษณะการจัดค่าบริหารชุมชนส่วนกลาง.....	95
วิธีการคำนวณค่าบริหารชุมชนส่วนกลาง.....	99
สภาพบังคับ.....	102

สารบัญ(ต่อ)

6. สรุปอภิปรายและข้อเสนอแนะ.....	105-118
สรุปผล.....	105
อภิปรายผล.....	109
ข้อเสนอแนะ.....	114
รายการอ้างอิง.....	119
ประวัติผู้วิจัย.....	123



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1. แสดงเพศผู้ตอบแบบสอบถาม.....	64
2. แสดงช่วงอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	65
3. แสดงระดับศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	66
4. แสดงสถานภาพของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	67
5. แสดงระยะเวลาที่เข้ามาอยู่ในหมู่บ้านจัดสรร.....	68
6. แสดงประเภทบ้านจัดสรรที่ผู้ตอบแบบสอบถามอยู่อาศัย.....	69
7. แสดงขนาดหมู่บ้านที่ดำเนินการวิจัย.....	70
8. แสดงระดับราคากันจัดสรรของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	71
9. แสดงจำนวนผู้อยู่อาศัยต่อครัวเรือน.....	72
10. แสดงความรู้ในเรื่ององค์การบริหารชุมชน.....	73
11. แสดงความเห็นในเรื่องหน้าที่ในการดูแลระบบสาธารณูปโภค.....	74
12. แสดงข้อมูลเรื่องการบริหาร-การจัดการในหมู่บ้านจัดสรร.....	75
13. แสดงรูปแบบการจัดการในหมู่บ้านจัดสรร.....	76
14. แสดงลักษณะการบริหารในชุมชนบ้านจัดสรร.....	77
15. แสดงลักษณะการจัดเก็บค่าบริการงานในโครงการ.....	78
16. แสดงลักษณะการจัดเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง.....	79
17. แสดงความเห็นในภาการเมืองค์การบริหารชุมชน.....	80
18. แสดงรูปแบบขององค์การบริหารชุมชน.....	81
19. แสดงหน้าที่ในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง.....	82
20. แสดงการจ่ายค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง.....	83
21. แสดงลักษณะการจ่ายค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง.....	84
22. แสดงวิธีคำนวณค่าสาธารณูปโภคที่ผู้อยู่อาศัยต้องการ.....	85
23. แสดงความคิดเห็นต่อการไม่อยู่อาศัยในชุมชน.....	86
24. แสดงการมีส่วนร่วมประชุมของผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้าน.....	87
25. แสดงความเห็นในการมีกฎหมายดูแลองค์การบริหารชุมชน.....	88
26. แสดงความรู้เรื่องกฎหมายเกี่ยวกับองค์การบริหารชุมชน.....	89