

## บทที่ 4



### วิเคราะห์ข้อมูล

สำหรับบทนี้จะนำเสนอการวิเคราะห์ผลข้อมูลที่ได้จากการศึกษาในบทก่อนหน้านี้ โดยจะวิเคราะห์ข้อมูลกับขนาดหมู่บ้าน เกี่ยวกับลักษณะการตั้งองค์กรในการจัดการดูแลหมู่บ้าน วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน รูปแบบการจัดการบริการสาธารณะพื้นฐาน ปัญหาการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน การเลือกแนวทางบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และปัจจัยในการเลือกแนวทางบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร

#### 4.1. ลักษณะการตั้งองค์กรในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร กับขนาดหมู่บ้าน

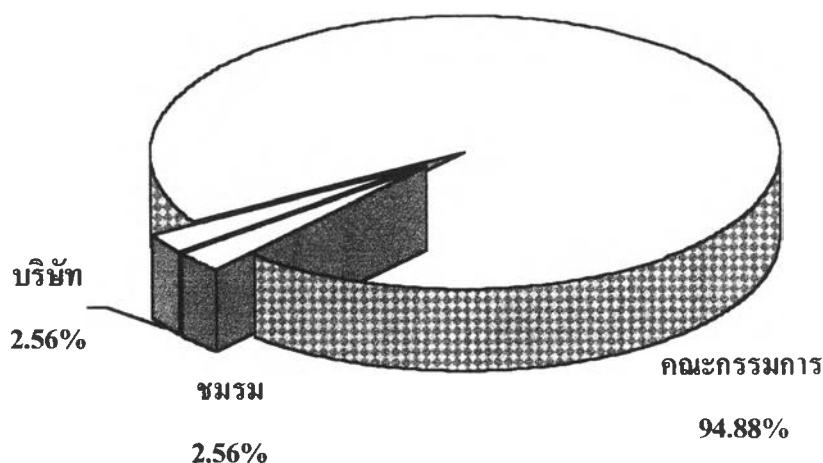
เมื่อวิเคราะห์ลักษณะการตั้งองค์กรในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร กับขนาดหมู่บ้าน พบว่า หมู่บ้านจัดสรร ระดับปานกลาง ตั้งแต่ขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่ ส่วนใหญ่มีจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านมากที่สุด จำนวน 74 หมู่บ้าน ร้อยละ 94.88 จำนวน 2 หมู่บ้าน ร้อยละ 2.56 มีการจัดตั้งชมรมหมู่บ้านจัดสรร หรือจ้างบริษัทดำเนินการดูแล ดังรายละเอียดดังตารางที่ 4.1.

ตารางที่ 4.1. แสดงลักษณะการตั้งองค์กรในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร กับขนาดหมู่บ้าน

ระดับราคา (ล้านบาท)	หมู่บ้าน (ขนาด)	หน่วย	ลักษณะการตั้งองค์กรในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร			
			คณะกรรมการ	ชมรม	บริษัท	สหกรณ์
0.81 – 3.0	ขนาดเล็ก	21	21	-	-	-
	ขนาดกลาง	48	46	1	1	-
	ขนาดใหญ่	9	7	1	1	-
รวม		78	74	2	2	-
ร้อยละ		100	94.88	2.56	2.56	-

จากการวิเคราะห์ พบว่า ขนาดหมู่บ้านไม่ใช่ตัวแปรเดียวที่มีผลต่อการตั้งองค์กรในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากหมู่บ้านขนาดเล็กมีการจัดตั้งองค์กรแบบคณะกรรมการหมู่บ้าน ขณะที่หมู่บ้านขนาดกลางและขนาดใหญ่ ส่วนใหญ่มีการจัดตั้งองค์กรแบบคณะกรรมการหมู่บ้าน ที่เหลือจัดตั้งแบบชมรมและจ้างบริษัทเอกชนดูแล

แผนภูมิที่ 4.1. แสดงลักษณะการตั้งองค์กรในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร กับขนาดหมู่บ้าน



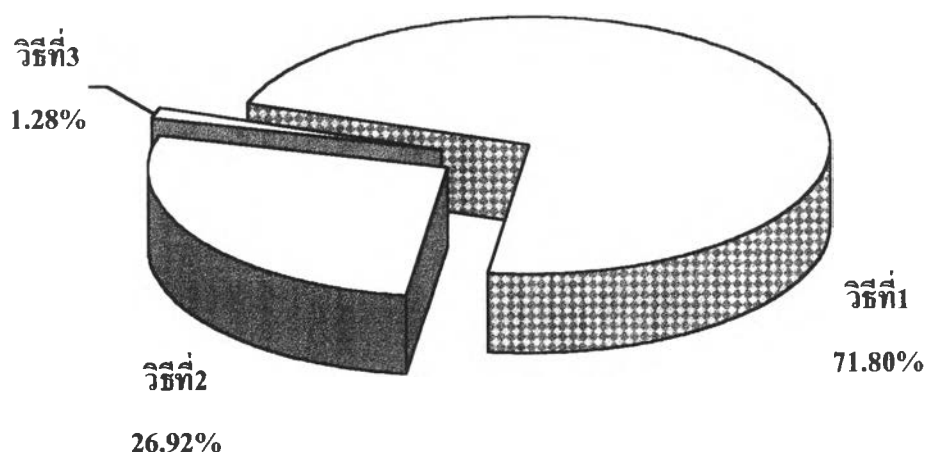
#### 4.2. วิธีดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน กับขนาดหมู่บ้าน

เมื่อวิเคราะห์วิธีดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านกับขนาดหมู่บ้าน พบว่า หมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่ขนาดเล็ก ถึง ขนาดใหญ่ จะดำเนินการจัดตั้งตามวิธีที่ 1 คือ จัดตั้งโดยลูกบ้าน มากที่สุด จำนวน 56 หมู่บ้าน ร้อยละ 71.80 รองลงมาจัดตั้งตาม วิธีที่ 2 คือ เจ้าของโครงการเรียกประชุมและจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน จำนวน 21 หมู่บ้าน ร้อยละ 26.92 ในขณะที่ การดำเนินการตามวิธีที่ 3 คือ จัดตั้งโดยหน่วยงานราชการ พบว่ามีเพียง 1 หมู่บ้าน ร้อยละ 1.28 รายละเอียด ดังตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2. แสดงวิธีดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านกับขนาดหมู่บ้าน

ระดับราคา (ล้านบาท)	หมู่บ้าน (ขนาด)	หน่วย	วิธีดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารหมู่บ้านจัดสรร			
			วิธีที่ 1	วิธีที่ 2	วิธีที่ 3	หมายเหตุ
0.81 – 3.0	ขนาดเล็ก	21	16	5	-	
	ขนาดกลาง	48	34	13	1	
	ขนาดใหญ่	9	6	3	-	
รวม		78	56	21	1	
ร้อยละ		100	71.80	26.92	1.28	

แผนภูมิที่ 4.2. แสดงวิธีดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน กับขนาดหมู่บ้าน



จากการวิเคราะห์ พบว่า ขนาดหมู่บ้านไม่ใช่ตัวแปรเดียวที่มีผลต่อวิธีการดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน เนื่องจากหมู่บ้านขนาดเล็กและขนาดใหญ่ มีวิธีการดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน ตามวิธีที่ 1 คือ จัดตั้งโดยลูกบ้าน มากที่สุด รองลงมา จัดตั้งตามวิธีที่ 2 คือ เจ้าของโครงการเรียกประชุม

ขณะที่หมู่บ้านขนาดกลาง มีวิธีการดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน ตามวิธีที่ 1 คือ จัดตั้งโดยลูกบ้าน มากที่สุด รองลงมา จัดตั้งตามวิธีที่ 2 คือ เจ้าของโครงการเรียกประชุม และดำเนินการตามวิธีที่ 3 คือ จัดตั้งโดยหน่วยงานราชการ

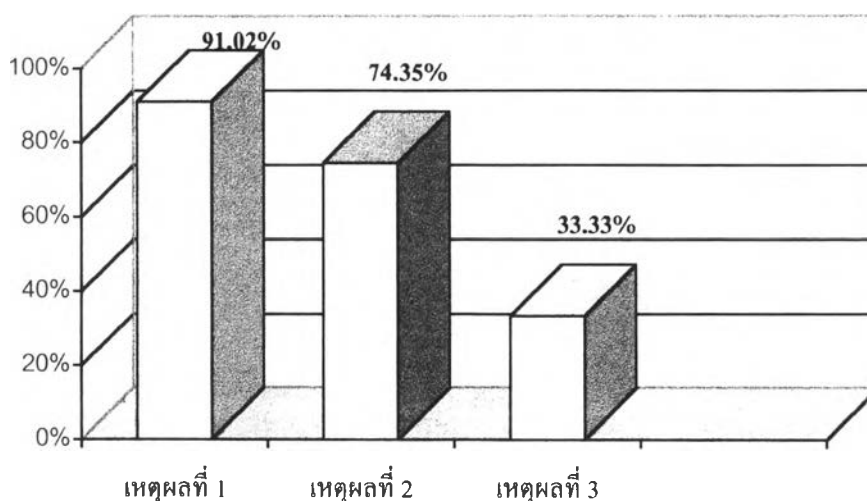
#### 4.3. วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน กับขนาดหมู่บ้าน

เมื่อวิเคราะห์วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน กับขนาดหมู่บ้าน พบว่า วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน ทุกขนาด มีวัตถุประสงค์ที่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน คือ เหตุผลที่ 1 เพื่อทำหน้าที่จัดการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะพื้นฐานมากที่สุด ร้อยละ 91.02 รองลงมา คือ สาเหตุเพื่อความสามัคคี ร้อยละ 74.35 และเพื่อต่อรองกับเจ้าของโครงการ ร้อยละ 39.74 ตามลำดับ รายละเอียดดังตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3. แสดงวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน กับขนาดหมู่บ้าน

ระดับราคา (ล้านบาท)	หมู่บ้าน (ขนาด)	หน่วย	วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน			
			เหตุผลที่ 1	เหตุผลที่ 2	เหตุผลที่ 3	หมายเหตุ
0.81 – 3.0	ขนาดเล็ก	21	20	18	6	คณะกรรมการหมู่บ้านที่ สัมภาษณ์จะให้ เหตุผล มากกว่า 1 ขึ้นไป
	ขนาดกลาง	48	43	33	19	
	ขนาดใหญ่	9	8	7	6	
	รวม	78	71	58	31	
	ร้อยละ	100	91.02	74.35	39.74	

แผนภูมิที่ 4.3. แสดงวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน กับขนาดหมู่บ้าน



จากการวิเคราะห์ พบว่า ขนาดหมู่บ้านไม่ใช่ตัวแปรเดียวที่มีผลต่อวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน เนื่องจากหมู่บ้านขนาดเล็ก ขนาดกลางและขนาดใหญ่ มีวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน คือ เหตุผลที่ 1 เพื่อทำหน้าที่จัดการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะพื้นฐานมากที่สุด เหตุผลที่ 2 เพื่อสร้างความสามัคคี และเหตุผลที่ 3 เพื่อต่อรองกับเจ้าของโครงการ ตามลำดับ

#### 4.4. รูปแบบการจัดการบริการสาธารณะพื้นฐาน กับขนาดหมู่บ้าน

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการบริการสาธารณะพื้นฐาน ได้แก่ การรักษาความปลอดภัย การเก็บขยะและการรักษาความสะอาด การบริการไฟฟ้าส่องสว่างสาธารณะ การบริการน้ำบาดาล เป็นต้น เมื่อวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากผลการศึกษา สามารถจำแนกเป็นประเด็นต่างๆได้ดังต่อไปนี้

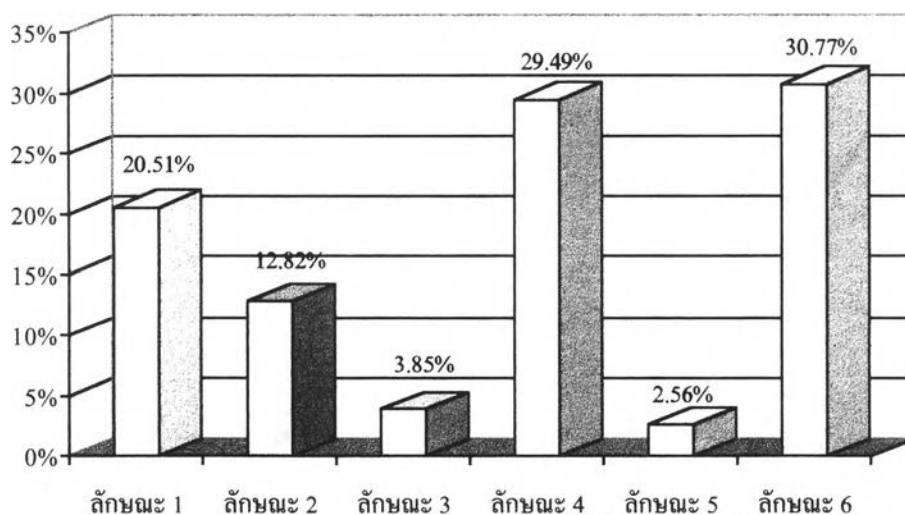
##### 4.4.1 การจัดการบริการรักษาความปลอดภัย กับขนาดหมู่บ้าน

การจัดการด้านการรักษาความปลอดภัยของคณะกรรมการหมู่บ้านที่ดำเนินการศึกษา เมื่อนำผลการศึกษามาวิเคราะห์ ได้ดังนี้

ตารางที่ 4.4. แสดงการจัดการบริการรักษาความปลอดภัย กับขนาดหมู่บ้าน

ระดับราคา (ล้านบาท)	หมู่บ้าน (ขนาด)	หน่วย	ลักษณะการจัดการบริการรักษาความปลอดภัย					
			ลักษณะ 1	ลักษณะ 2	ลักษณะ 3	ลักษณะ 4	ลักษณะ 5	ลักษณะ 6
0.81 -3.0	ขนาดเล็ก	21	6	4	-	3	1	7
	ขนาดกลาง	48	9	5	1	17	1	15
	ขนาดใหญ่	9	1	1	2	3	-	2
จำนวน		78	16	10	3	23	2	24
ร้อยละ		100	20.51	12.82	3.85	29.49	2.56	30.77

แผนภูมิที่ 4.4. แสดงการจัดการบริการรักษาความปลอดภัย กับขนาดหมู่บ้าน



เมื่อจำแนกการจัดการบริการรักษาความปลอดภัย ของหมู่บ้านจัดสรรระดับราคา 0.81 – 3.0 ล้านบาท แยกตามขนาด พบว่า ขนาดหมู่บ้านเป็นตัวแปรหนึ่งที่มีผลต่อการบริการรักษาความปลอดภัยของหมู่บ้าน ดังนี้

1. หมู่บ้านจัดสรรขนาดเล็ก การให้บริการรักษาความปลอดภัย พบว่า อันดับ 1 คณะกรรมการหมู่บ้านไม่มีการดำเนินการจัดบริการให้ลูกบ้าน อันดับ 2 คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินการจัดจ้างยามของหมู่บ้านโดยตรง จำนวน 2-4 คน ให้บริการแก่ลูกบ้าน และอันดับ 3 คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ประสานงานกับหน่วยราชการ เพื่อขอให้ส่งตำรวจสายตรวจเข้าตรวจตราภายในหมู่บ้าน

2. หมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง การให้บริการรักษาความปลอดภัย พบว่า อันดับ 1 คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ควบคุมดูแล โดยการจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัยที่มีความเป็นมืออาชีพ อันดับ 2 คณะกรรมการหมู่บ้านไม่มีการดำเนินการจัดบริการให้ลูกบ้าน และอันดับ 3 คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินการและจัดจ้างยามของหมู่บ้านโดยตรง จำนวน 2-4 คน ให้บริการแก่ลูกบ้าน

3. หมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ การให้บริการรักษาความปลอดภัย พบว่า อันดับ 1 คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ควบคุมดูแล โดยการจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัยที่มีความเป็นมืออาชีพ อันดับ 2 คือ คณะกรรมการหมู่บ้านประสานงานกับเจ้าของโครงการเพื่อให้มีการรักษาความปลอดภัย เนื่องจากยังมีโครงการต่อเนื่องอยู่และคณะกรรมการหมู่บ้านไม่มีการดำเนินการจัดบริการให้ลูกบ้าน

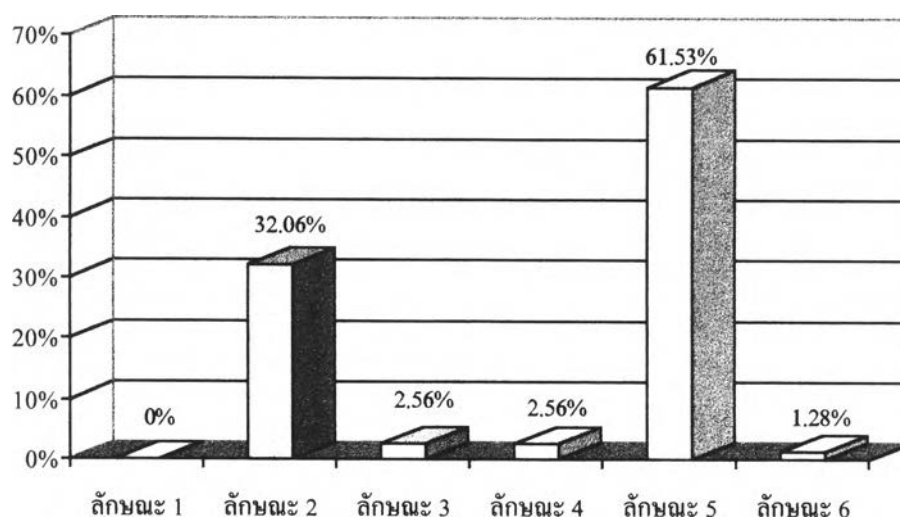
#### 4.4.2. การจัดการบริการจัดเก็บขยะและรักษาความสะอาด กับขนาดหมู่บ้าน

การจัดการด้านการเก็บขยะและรักษาความสะอาดของคณะกรรมการหมู่บ้านที่ดำเนินการศึกษา เมื่อนำผลการศึกษามาวิเคราะห์ ได้ดังนี้

ตารางที่ 4.5. แสดงการจัดการบริการจัดเก็บขยะและการรักษาความสะอาด กับขนาดหมู่บ้าน

ระดับราคา (ล้านบาท)	หมู่บ้าน (ขนาด)	หน่วย	ลักษณะการจัดการบริการจัดเก็บขยะ/รักษาความสะอาด					
			ลักษณะ 1	ลักษณะ 2	ลักษณะ 3	ลักษณะ 4	ลักษณะ 5	ลักษณะ 6
0.81 - 3.0	ขนาดเล็ก	21	-	9	-	-	12	-
	ขนาดกลาง	48	-	16	-	2	30	-
	ขนาดใหญ่	9	-	-	2	-	6	-
จำนวน		78	0	25	2	2	48	1
ร้อยละ		100	0	32.06	2.56	2.56	61.53	1.28

แผนภูมิที่ 4.5. แสดงการจัดการบริการจัดเก็บขยะและการรักษาความสะอาดกับขนาดหมู่บ้าน



เมื่อจำแนกการจัดการบริการจัดเก็บขยะและรักษาความสะอาด ของหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคา 0.81 – 3.0 ล้านบาท แยกตามขนาด พบว่า ขนาดหมู่บ้านไม่ใช่ตัวแปรเดียวที่มีผลต่อการบริการจัดเก็บขยะและรักษาความสะอาด ดังนี้

1. **หมู่บ้านจัดสรรขนาดเล็ก** การให้บริการจัดเก็บขยะและรักษาความสะอาด พบว่า อันดับ 1 คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการร่วมกับเทศบาลท้องถิ่น โดยเทศบาลทำหน้าที่เข้ามาเก็บขยะภายในหมู่บ้าน โดยจะคิดค่าบริการกับลูกบ้าน หลังละ 20 –30 บาท / เดือน และคณะกรรมการหมู่บ้านจะจ้างลูกจ้างของหมู่บ้านทำความสะอาด กวาดถนนภายในหมู่บ้านร่วมด้วย อันดับ 2 คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ประสานงานกับหน่วยราชการให้เข้ามาบริการลูกบ้าน

2. **หมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง** การให้บริการจัดเก็บขยะและรักษาความสะอาด พบว่า อันดับ 1 คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการร่วมกับเทศบาลท้องถิ่น โดยเทศบาลทำหน้าที่เข้ามาเก็บขยะภายในหมู่บ้าน โดยจะคิดค่าบริการกับลูกบ้าน หลังละ 20 –30 บาท / เดือน และคณะกรรมการหมู่บ้านจะจ้างลูกจ้างของหมู่บ้านทำความสะอาด กวาดถนนภายในหมู่บ้านร่วมด้วย อันดับ 2 คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ประสานงานกับหน่วยราชการให้เข้ามาบริการลูกบ้าน อันดับ 3 คณะกรรมการหมู่บ้านจ้างบริษัทเอกชนเข้ามารับผิดชอบ

3. **หมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่** การให้บริการจัดเก็บขยะและรักษาความสะอาด พบว่า อันดับ 1 คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการร่วมกับเทศบาลท้องถิ่น โดยเทศบาลทำหน้าที่เข้ามาเก็บขยะภายในหมู่บ้าน โดยจะคิดค่าบริการกับลูกบ้าน หลังละ 20 –30 บาท / เดือน และคณะกรรมการหมู่บ้านจะจ้างลูกจ้างของหมู่บ้านทำความสะอาด กวาดถนนภายในหมู่บ้านร่วมด้วย อันดับ 2 คณะกรรมการหมู่บ้านประสานงานกับเจ้าของโครงการ

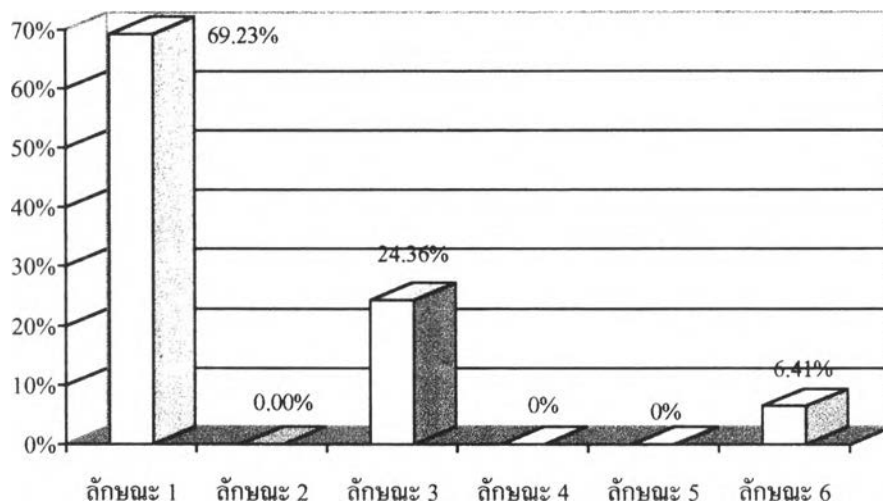
#### 4.4.3. การจัดการบริการไฟฟ้าสาธารณะ กับขนาดหมู่บ้าน

การจัดการบริการไฟฟ้าสาธารณะของคณะกรรมการหมู่บ้านที่ดำเนินการศึกษา เมื่อนำผลการศึกษามาวิเคราะห์ ได้ดังนี้

ตารางที่ 4.6. แสดงการจัดการบริการไฟฟ้าสาธารณะ กับขนาดหมู่บ้าน

ระดับราคา (ล้านบาท)	หมู่บ้าน (ขนาด)	หน่วย	ลักษณะการจัดการบริการไฟฟ้าสาธารณะ					
			ลักษณะ 1	ลักษณะ 2	ลักษณะ 3	ลักษณะ 4	ลักษณะ 5	ลักษณะ 6
0.81 - 3.0	ขนาดเล็ก	21	16	-	2	-	-	3
	ขนาดกลาง	48	33	-	15	-	-	-
	ขนาดใหญ่	9	5	-	2	-	-	2
จำนวน		78	54	0	19	0	0	5
ร้อยละ		100	69.23	0	24.36	0	0	6.41

แผนภูมิที่ 4.6. แสดงการจัดการบริการไฟฟ้าสาธารณะกับขนาดหมู่บ้าน



เมื่อจำแนกการจัดการบริการไฟฟ้าสาธารณะของหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคา 0.81 – 3.0 ล้านบาท แยกตามขนาด พบว่า ขนาดหมู่บ้านไม่ใช่ตัวแปรเดียวที่มีผลต่อการบริการไฟฟ้าสาธารณะของหมู่บ้าน ดังนี้

1. **หมู่บ้านจัดสรรขนาดเล็ก** การให้บริการไฟฟ้าสาธารณะ พบว่า อันดับ 1 คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินการจัดบริการให้แก่ลูกบ้านเอง โดยการจ่ายค่าไฟฟ้าสาธารณะของหมู่บ้าน อันดับ 2 คณะกรรมการหมู่บ้าน ไม่มีการดำเนินการจัดบริการไฟฟ้าสาธารณะให้ลูกบ้าน อันดับ 3 คณะกรรมการหมู่บ้านประสานงานกับเจ้าของโครงการ เพื่อจัดให้มีบริการแก่ลูกบ้าน

2. **หมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง** การให้บริการไฟฟ้าสาธารณะ พบว่า อันดับ 1 คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินการจัดบริการให้แก่ลูกบ้านเอง โดยการจ่ายค่าไฟฟ้าสาธารณะของหมู่บ้าน อันดับ 2 คณะกรรมการหมู่บ้านประสานงานกับเจ้าของโครงการ เพื่อจัดให้มีบริการแก่ลูกบ้าน

3. **หมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่** การให้บริการไฟฟ้าสาธารณะ พบว่า อันดับ 1 คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินการจัดบริการให้แก่ลูกบ้านเอง โดยการจ่ายค่าไฟฟ้าสาธารณะของหมู่บ้าน อันดับ 2 คณะกรรมการหมู่บ้าน ไม่มีการดำเนินการจัดบริการไฟฟ้าสาธารณะให้ลูกบ้าน และคณะกรรมการหมู่บ้านประสานงานกับเจ้าของโครงการ เพื่อจัดให้มีบริการแก่ลูกบ้าน

#### 4.4.4. การจัดการบริการน้ำบาดาล กับขนาดหมู่บ้าน

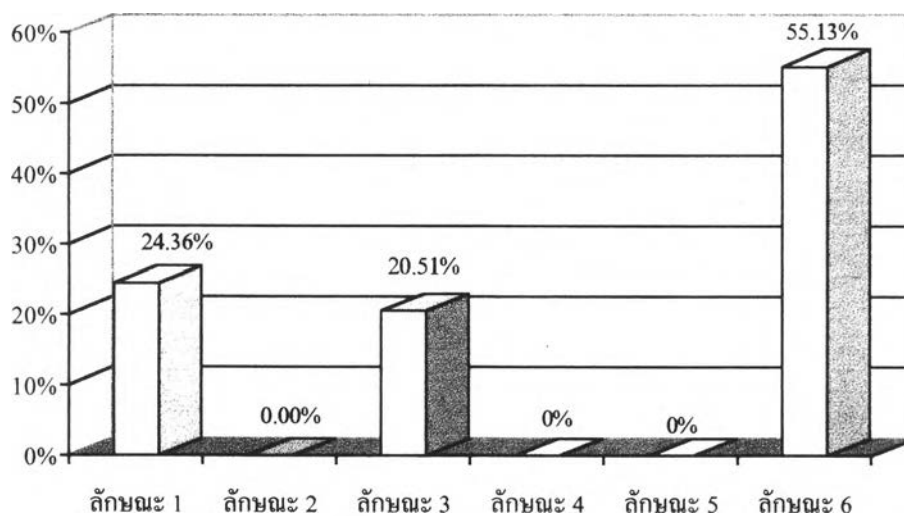
การจัดการบริการน้ำบาดาลของคณะกรรมการหมู่บ้านที่ดำเนินการศึกษา เมื่อนำผลการศึกษามาวิเคราะห์ ได้ดังนี้



ตารางที่ 4.7. แสดงการจัดการบริการน้ำบาดาล กับขนาดหมู่บ้าน

ระดับราคา (ล้านบาท)	หมู่บ้าน (ขนาด)	หน่วย	ลักษณะการจัดการบริการไฟฟ้าสาธารณะ					
			ลักษณะ 1	ลักษณะ 2	ลักษณะ 3	ลักษณะ 4	ลักษณะ 5	ลักษณะ 6
0.81 -1.5	ขนาดเล็ก	21	6	-	3	-	-	12
	ขนาดกลาง	48	12	-	13	-	-	23
	ขนาดใหญ่	9	1	-	-	-	-	8
จำนวน		78	19	0	16	0	0	43
ร้อยละ		100%	24.36%	0%	20.51%	0%	0%	55.13%

แผนภูมิที่ 4.7. แสดงการจัดการบริการน้ำบาดาล กับขนาดหมู่บ้าน



เมื่อจำแนกการจัดการบริการน้ำบาดาลของหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคา 0.81 – 3.0 ล้านบาท แยกตามขนาด พบว่า ขนาดหมู่บ้านไม่ใช่ตัวแปรเดียวที่มีผลต่อการบริการน้ำบาดาลของหมู่บ้าน ดังนี้

1. หมู่บ้านจัดสรรขนาดเล็ก ส่วนใหญ่มีน้ำประปาเข้าถึงหมู่บ้าน ลูกบ้านจะจ่ายให้แก่การประปาส่วนภูมิภาคโดยตรง ดังนั้น การให้บริการน้ำบาดาล พบว่า อันดับ 1 คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินการจัดบริการน้ำบาดาลให้แก่ลูกบ้าน โดยจะมีการจัดเก็บค่าน้ำบาดาลต่อยูนิตจากลูกบ้านโดยตรง อันดับ 2 คณะกรรมการหมู่บ้านประสานงานกับเจ้าของโครงการให้มีการบริการน้ำบาดาล

2. หมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง ส่วนใหญ่มีน้ำประปาเข้าถึงหมู่บ้าน ลูกบ้านจะจ่ายให้แก่การประปาส่วนภูมิภาคโดยตรง ดังนั้น การให้บริการน้ำบาดาล พบว่า อันดับ 1 คณะกรรมการหมู่บ้านประสานงานกับเจ้าของโครงการให้มีการบริการน้ำบาดาล อันดับ 2 คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินการจัดบริการน้ำบาดาลให้แก่ลูกบ้าน โดยจะมีการจัดเก็บค่าน้ำบาดาลต่อยูนิตจากลูกบ้านโดยตรง

3. หมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ ส่วนใหญ่มีน้ำประปาเข้าถึงหมู่บ้าน ลูกบ้านจะจ่ายให้แก่การประปาส่วนภูมิภาคโดยตรง ดังนั้น การให้บริการน้ำบาดาล พบว่า คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินการจัดบริการน้ำบาดาลให้แก่ลูกบ้าน

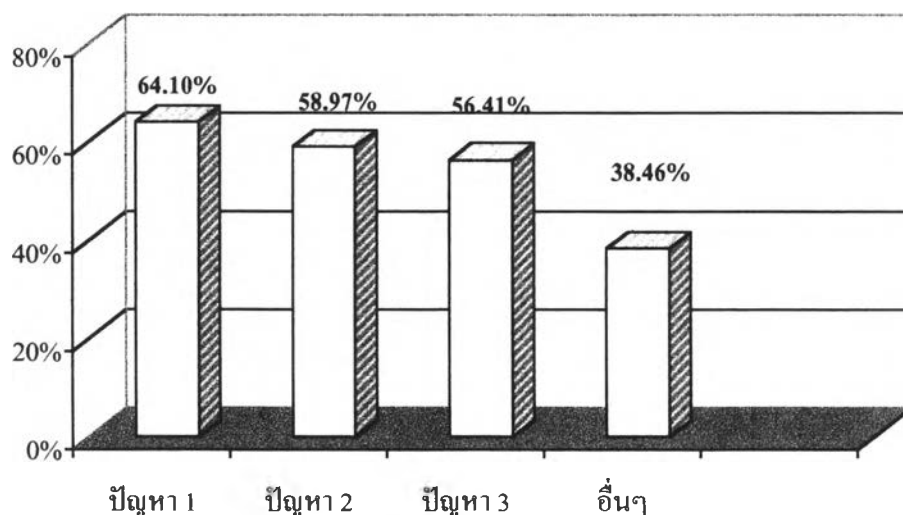
#### 4.5. ปัญหาที่เกี่ยวกับการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน กับขนาดหมู่บ้าน

การวิเคราะห์ปัญหาในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน กับขนาดหมู่บ้าน เมื่อจำแนกผลการศึกษาและนำมาวิเคราะห์ตามขนาดและระดับราคา ได้ดังตารางที่ 4.8.

ตารางที่ 4.8. แสดงปัญหาในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน กับขนาดหมู่บ้าน

ระดับราคา (ล้านบาท)	หมู่บ้าน (ขนาด)	หน่วย	ปัญหาที่เกิดขึ้นในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร				หมายเหตุ
			ปัญหา 1	ปัญหา 2	ปัญหา 3	อื่นๆ	
0.81 - 3.0	ขนาดเล็ก	21	15	14	13	5	คณะกรรมการหมู่บ้านที่สัมภาษณ์จะให้เหตุผลมากกว่า 1 ขึ้นไป
	ขนาดกลาง	48	28	26	25	20	
	ขนาดใหญ่	9	7	6	6	5	
จำนวน		78	50	46	44	30	
ร้อยละ		100	64.10	58.97	56.41	38.46	

แผนภูมิที่ 4.8. แสดงปัญหาในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน กับขนาดหมู่บ้าน



สำหรับปัญหาที่เกิดขึ้นในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคา 0.81 – 3.0 ล้านบาท แยกตามขนาด จากการวิเคราะห์ พบว่า ขนาดหมู่บ้านไม่ใช่ตัวแปรเดียวที่มีผลต่อปัญหาในการจัดการดูแลหมู่บ้าน ดังนี้

1. หมู่บ้านขนาดเล็ก คณะกรรมการหมู่บ้านประสบปัญหาเป็น ปัญหาอันดับ 1 คือ ปัญหาการเก็บค่าบำรุงส่วนกลาง อันดับ 2 คือ ปัญหาการดูแลสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้าน อันดับ 3 คือ ปัญหาการให้บริการสาธารณะพื้นฐานแก่ลูกบ้าน ได้แก่ ขามไม้เพียงพอ ไฟฟ้าส่องสว่าง การเก็บขยะ เป็นต้น ที่เหลือเป็น ปัญหาอื่นๆ เช่น ปัญหาการไม่ให้ความร่วมมือ ปัญหาการรบกวนจากเพื่อนบ้าน

2. หมู่บ้านขนาดกลาง คณะกรรมการหมู่บ้านประสบปัญหาเป็นอันดับ 1 คือ ปัญหาการเก็บค่าบำรุงส่วนกลาง อันดับ 2 คือ ปัญหาการให้บริการสาธารณะพื้นฐานที่เพียงพอแก่ลูกบ้าน ได้แก่ ขามไม้เพียงพอ ไฟฟ้าส่องสว่าง อันดับ 3 คือ ปัญหาด้านการดูแลสาธารณูปโภค และทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้าน และ ปัญหาอื่นๆ เช่น ปัญหาสัตว์เลื้อย

3. หมู่บ้านขนาดใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านประสบปัญหาเป็นอันดับ 1 คือ ปัญหาด้านการเก็บค่าบำรุงส่วนกลาง อันดับ 2 คือ ปัญหาด้านการดูแลสาธารณูปโภค และ ทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้าน และปัญหาการให้บริการสาธารณะพื้นฐาน ที่มีความสำคัญเท่ากัน และที่เหลือ คือ ปัญหาอื่นๆ เช่น ปัญหาการไม่ให้ความร่วมมือ ปัญหาการรบกวนจากเพื่อนบ้าน

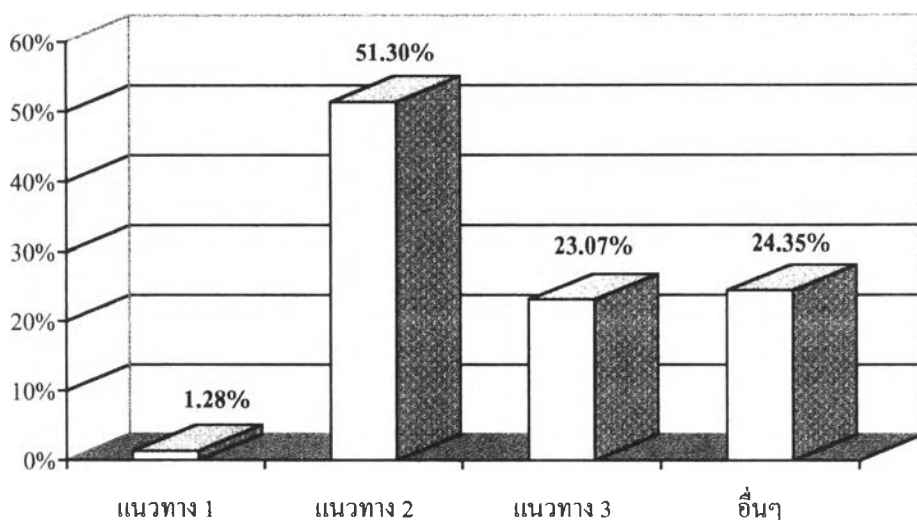
#### 4.6. การเลือกแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กับขนาดหมู่บ้าน

เมื่อวิเคราะห์ผลการสัมภาษณ์คณะกรรมการหมู่บ้านเกี่ยวกับการเลือกแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กับขนาดหมู่บ้าน พบว่า คณะกรรมการหมู่บ้านส่วนใหญ่ ร้อยละ 513.0 เลือกปฏิบัติตามแนวทางที่ 2 ร้อยละ 23.07 คณะกรรมการเลือกปฏิบัติตามแนวทางที่ 3 และร้อยละ 1.28 คณะกรรมการเลือกปฏิบัติตามแนวทางที่ 1 ขณะที่ ร้อยละ 24.35 ไม่เลือกปฏิบัติตามแนวทางที่กฎหมายกำหนดไว้ 3 แนวทาง รายละเอียดดังตารางที่ 4.9.

ตารางที่ 4.9. แสดงการเลือกแนวทางการบริหารหมู่บ้านจัดสรรตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กับขนาดหมู่บ้าน

ระดับราคา (ล้านบาท)	หมู่บ้าน (ขนาด)	หน่วย	การเลือกแนวทางการบริหารหมู่บ้านจัดสรร ตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543					หมายเหตุ
			แนวทางที่ 1	แนวทางที่ 2	แนวทางที่ 3	อื่น		
0.81 - 3.0	ขนาดเล็ก	21	-	10	5	6	แนวทางอื่นๆ เป็นแนวทางที่ นอกเหนือจากที่ กฎหมายระบุไว้	
	ขนาดกลาง	48	1	26	10	11		
	ขนาดใหญ่	9	-	4	3	2		
จำนวน		78	1	40	18	19		
ร้อยละ		100%	1.28%	51.30%	23.07%	24.35%		

แผนภูมิที่ 4.9. แสดงการเลือกแนวทางบริหารหมู่บ้านจัดสรรตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กับขนาดหมู่บ้าน



จากตารางที่ 4.9. เมื่อจำแนกข้อมูลการเลือกแนวทางบริหารหมู่บ้านจัดสรร ตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน 2543 ของหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคา 0.81- 3.0 ล้านบาท แยกตามขนาดหมู่บ้าน พบว่า ขนาดหมู่บ้าน ไม่ใช่ตัวแปรเดียวที่มีผลต่อการเลือกแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. **หมู่บ้านขนาดเล็ก** คณะกรรมการหมู่บ้าน ส่วนใหญ่เลือกแนวทางที่ 2 นิติบุคคลบ้านจัดสรร รองลงมา คือ การเลือกแนวทางที่ 3 การยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ พบว่ามีจำนวน 6 หมู่บ้าน ที่ไม่เลือกแนวทางตามที่กฎหมายกำหนดไว้

2. **หมู่บ้านขนาดกลาง** คณะกรรมการหมู่บ้าน ส่วนใหญ่เลือกแนวทางที่ 2 นิติบุคคลบ้านจัดสรร รองลงมา คือ การเลือกแนวทางที่ 3 การยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ ขณะที่ส่วนน้อยเลือกแนวทางที่ 1 ให้เจ้าของโครงการดูแลรับผิดชอบต่อไป พบว่ามีจำนวน 11 หมู่บ้าน ที่ไม่เลือกแนวทางตามที่กฎหมายกำหนดไว้

3. **หมู่บ้านขนาดใหญ่** คณะกรรมการหมู่บ้าน ส่วนใหญ่เลือกแนวทางที่ 2 นิติบุคคลบ้านจัดสรร รองลงมา คือ การเลือกแนวทางที่ 3 การยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ พบว่ามีจำนวน 2 หมู่บ้าน ที่ไม่เลือกแนวทางตามที่กฎหมายกำหนดไว้

#### 4.7. ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกแนวทางบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร กับขนาดหมู่บ้าน

**แนวทาง 1 :** ผู้จัดการที่ดินจัดหารณาการ / สถาบันการเงินมาทำสัญญา ค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการ เสนอแผนงานดูแลสาธารณูปโภคเอง

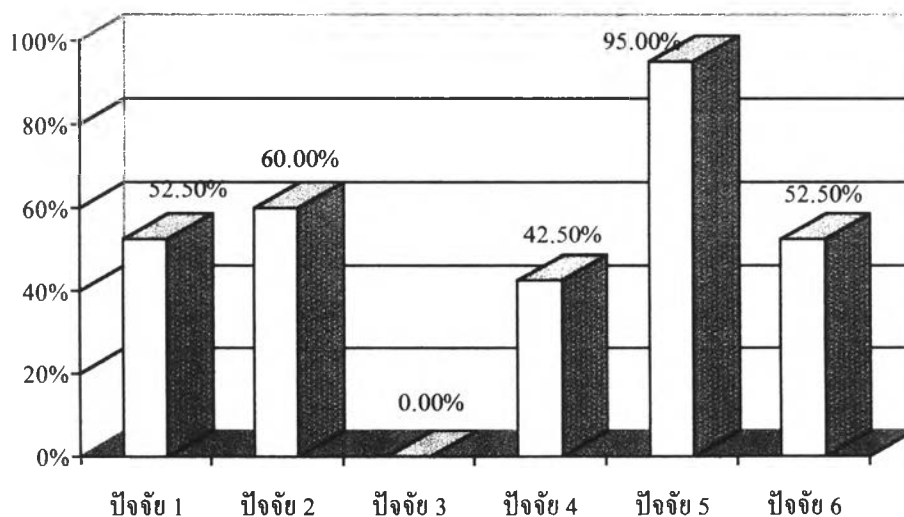
พบว่า หมู่บ้านจัดสรร ขนาดกลาง จำนวน 1 หมู่บ้าน ร้อยละ 1.28 เห็นว่า ปัจจัยทางด้านมาตรฐานความพร้อมในการบริหารดูแลของเจ้าของโครงการ และไม่เป็นภาระในการดูแลของลูกบ้าน เมื่อเจ้าของโครงการดูแลอยู่ รวมทั้งขนาดหมู่บ้าน เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญในลักษณะเท่ากัน

**แนวทาง 2 :** การจัดตั้ง นิติบุคคลบ้านจัดสรร หรือ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

พบว่า หมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่ จำนวน 40 หมู่บ้าน ร้อยละ 51.30 เห็นว่ามีความเหมาะสม/ สอดคล้องกับหมู่บ้าน เมื่อจำแนกตามขนาดและระดับราคา รายละเอียดตามตารางที่ 4.10. ตารางที่ 4.10. แสดงปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกแนวทางที่ 2 ตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แยกตามขนาดหมู่บ้าน

ระดับราคา (ล้านบาท)	หมู่บ้าน (ขนาด)	หน่วย	ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือก แนวทางที่ 2 ตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน 2543					
			ปัจจัย 1	ปัจจัย 2	ปัจจัย 3	ปัจจัย 4	ปัจจัย 5	ปัจจัย 6
0.81 - 3.0	ขนาดเล็ก	10	3	2	-	7	10	7
	ขนาดกลาง	26	16	18	-	7	24	10
	ขนาดใหญ่	4	2	4	-	3	4	4
<b>จำนวน</b>		<b>40</b>	<b>21</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>38</b>	<b>21</b>
<b>ร้อยละ</b>		<b>100</b>	<b>52.50</b>	<b>60.00</b>	<b>0</b>	<b>42.50</b>	<b>95.00</b>	<b>52.50</b>

แผนภูมิที่ 4.10. แสดงภาพรวมปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกแนวทางที่ 2 ตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543



เมื่อจำแนกปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกแนวทางที่ 2 ตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แยกตามขนาดหมู่บ้าน พบว่า

1. หมู่บ้านขนาดเล็ก คณะกรรมการหมู่บ้านค้ำนึ่งถึงเป็นอันดับ 1 คือ ปัจจัยด้านกฎหมายรับรอง อันดับ 2 คือ ปัจจัยที่ค้ำนึ่งถึงความเป็นหมู่บ้าน และ ปัจจัยด้านขนาดหมู่บ้าน ระดับที่เท่ากันอันดับ 3 ปัจจัยด้านความสะดวกในการแก้ไขปัญหา

2. หมู่บ้านขนาดกลาง คณะกรรมการหมู่บ้านค้ำนึ่งถึงเป็น อันดับ 1 คือ ปัจจัยด้านกฎหมายรับรอง อันดับ 2 คือ ปัจจัยด้านความพร้อมของคณะกรรมการหมู่บ้าน อันดับ 3 คือ ปัจจัยด้านความสะดวกในการแก้ไขปัญหา

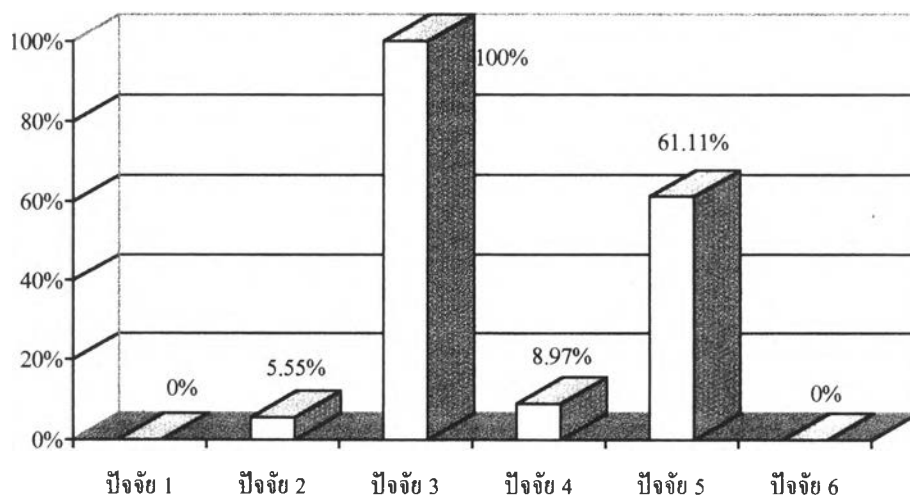
3. หมู่บ้านขนาดใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านค้ำนึ่งถึงเป็น อันดับ 1 คือ ปัจจัยด้านความพร้อมของคณะกรรมการหมู่บ้าน ปัจจัยด้านกฎหมายรับรอง รวมทั้งปัจจัยที่ค้ำนึ่งถึงความเป็นหมู่บ้าน ในระดับที่เท่ากัน อันดับ 2 คือ ขนาดหมู่บ้านจัดสรร

**แนวทาง 3** : ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ พบว่าหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 18 หมู่บ้าน ร้อยละ 23.07 เห็นว่ามีความเหมาะสม / สอดคล้องกับหมู่บ้าน เมื่อจำแนกตามขนาดและระดับราคา รายละเอียดตามตารางที่ 4.11

ตารางที่ 4.11. แสดงปัจจัยที่มีผลต่อการเลือก แนวทางที่ 3 ตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แยกตามขนาดหมู่บ้าน

ระดับราคา (ล้านบาท)	หมู่บ้าน (ขนาด)	หน่วย	ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือก แนวทางที่ 3 ตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน 2543					
			ปัจจัย 1	ปัจจัย 2	ปัจจัย 3	ปัจจัย 4	ปัจจัย 5	ปัจจัย 6
0.81 - 3.0	ขนาดเล็ก	5	-	1	5	2	3	-
	ขนาดกลาง	10	-	-	10	4	5	-
	ขนาดใหญ่	3	-	-	3	1	3	-
จำนวน		18	0	1	18	7	11	-
ร้อยละ		100	0	5.55	100	8.97	61.11	0

แผนภูมิที่ 4.11. แสดงภาพรวมปัจจัยที่มีผลต่อการเลือก แนวทางที่ 3 ตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน 2543



เมื่อจำแนกปัจจัยที่มีผลต่อการเลือก แนวทางที่ 3 ตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แยกตามขนาดหมู่บ้านและระดับราคา พบว่า

1. หมู่บ้านขนาดเล็กและขนาดกลาง คณะกรรมการหมู่บ้านค้ำนึ่งถึงเป็นอันดับ 1 คือ ปัจจัยด้านค่าใช้จ่ายหรือไม่เป็นภาระในการดูแล อันดับ 2 คือ ปัจจัยด้านกฎหมายรองรับ อันดับ 3 คือ ปัจจัยด้านขนาดหมู่บ้าน

2. หมู่บ้านขนาดใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านค้ำนึ่งถึงเป็นอันดับ 1 คือ ปัจจัยด้านค่าใช้จ่ายหรือไม่เป็นภาระในการดูแล และ ปัจจัยด้านกฎหมายรองรับ ระดับที่เท่ากัน

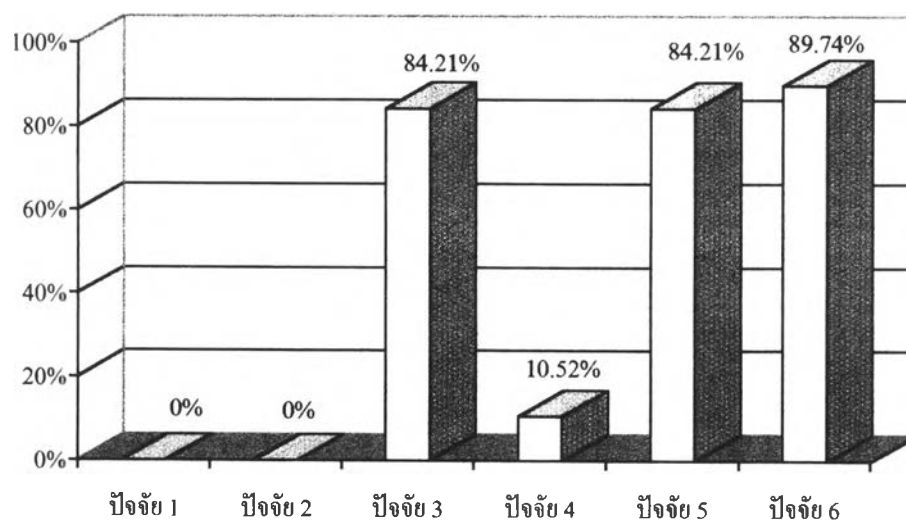
สำหรับ แนวทางอื่น ที่นอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ การประสานประโยชน์ร่วมระหว่างชุมชนและราชการ โดยหมู่บ้านจัดสรรยกทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นสาธารณะประโยชน์ แต่คณะกรรมการหมู่บ้านยังดูแลกิจกรรมอื่นๆที่เกี่ยวกับผู้อยู่อาศัยต่อไป โดยเฉพาะกิจกรรมด้านสังคม และศิลปวัฒนธรรม ซึ่งแนวความคิดในการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรแนวทางนี้ ถูกเสนอโดยคณะกรรมการหมู่บ้านดังกล่าว

พบว่า หมู่บ้านจัดสรร จำนวน 19 หมู่บ้าน ร้อยละ 24.35 เห็นว่ามีความเหมาะสม / สอดคล้องกับหมู่บ้าน รายละเอียดดังตารางที่ 4.12.

ตารางที่ 4.12. แสดงปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกแนวทางอื่น แยกตามขนาดหมู่บ้าน

ระดับราคา (ล้านบาท)	หมู่บ้าน (ขนาด)	หน่วย	ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกแนวทางอื่น					
			ปัจจัย 1	ปัจจัย 2	ปัจจัย 3	ปัจจัย 4	ปัจจัย 5	ปัจจัย 6
0.81 - 3.0	ขนาดเล็ก	6	-	-	5	-	5	5
	ขนาดกลาง	11	-	-	9	2	8	10
	ขนาดใหญ่	2	-	-	2	-	2	2
จำนวน		19	0	0	16	2	16	17
ร้อยละ		100	0	0	84.21	10.52	84.21	89.47

แผนภูมิที่ 4.12. แสดงภาพรวมปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกแนวทางอื่น



เมื่อจำแนกปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกแนวทางอื่น แยกตามขนาดหมู่บ้านและระดับราคา 0.81-1.5 ล้านบาท พบว่า หมู่บ้านขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ ระดับราคา 0.81 – 3.0 ล้านบาท คณะกรรมการหมู่บ้านคำนึงถึงเป็นอันดับ 1 คือ คำนึงถึงความเป็นหมู่บ้าน อันดับ 2 คือ ปัจจัยด้านกฎหมายรองรับ และ ปัจจัยด้านค่าใช้จ่ายหรือไม่เป็นภาระในการดูแล ในระดับที่เท่ากัน