

บทที่ 3

ผลการศึกษาสภาพในปัจจุบัน

สำหรับบทนี้จะนำเสนอผลการศึกษาสภาพปัจจุบันของหมู่บ้านจัดสรร ลักษณะการตั้งองค์กรในการจัดการดูแลหมู่บ้าน วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน การจัดการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะพื้นฐาน ปัญหาการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน การเลือกแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และปัจจัยในการเลือกแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

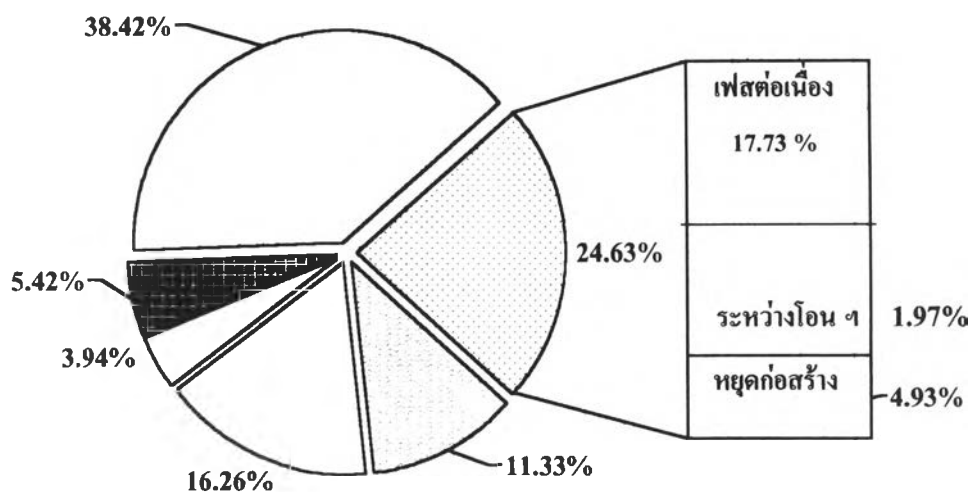
3.1. สภาพปัจจุบันของหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร-โซนตะวันออกเฉียงเหนือ

จากการศึกษาสภาพปัจจุบันของหมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการศึกษา โดยการสำรวจและเก็บข้อมูลหมู่บ้าน จำนวน 203 หมู่บ้าน สามารถจำแนกสถานภาพของหมู่บ้านจัดสรรได้เป็น 3 ลักษณะ ได้แก่ 1. โครงการที่ถูกทิ้งร้าง 2. โครงการที่กำลังก่อสร้าง 3. โครงการที่เข้าอยู่อาศัยทั้งหมดหรือบางส่วน ดังตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 แสดงสถานภาพปัจจุบันของหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร-โซนตะวันออกเฉียงเหนือ

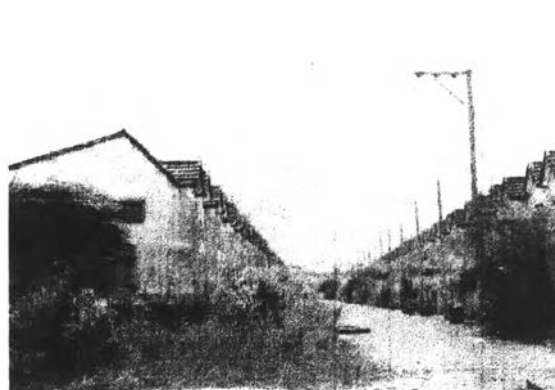
ลักษณะ	สภาพปัจจุบัน	จำนวน	ร้อยละ	
1.	โครงการที่ถูกทิ้งร้าง	23	11.33	
2.	โครงการที่กำลังก่อสร้าง	33	16.26	
3.	โครงการที่เข้าอยู่อาศัยทั้งหมด หรือบางส่วนเท่านั้น แบ่งออกเป็น			
3.1	- โครงการที่เจ้าของ ดูแลอยู่	- มีเฟสต่อเนื่อง + เข้าอยู่อาศัยแล้ว	36	17.73
		- ก่อสร้างเสร็จบางส่วน + เข้าอยู่อาศัยบ้าง	10	4.93
		- อยู่ระหว่างโอนการดูแลรับผิดชอบ	4	1.97
3.2	- โครงการที่ยกเป็นสาธารณะประโยชน์	8	3.94	
3.3	- โครงการที่ไม่มีการจัดการดูแล	11	5.42	
3.4	- โครงการที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแล ***	78	38.42	
รวมทั้งหมด		203	100	

แผนภูมิที่ 3.1 แสดงสถานภาพปัจจุบันของหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร
โซนตะวันออกเฉียงเหนือ



ลักษณะที่ 1 : โครงการทิ้งร้าง หยุดดำเนินการก่อสร้าง และยังไม่มีการเข้าพักอาศัย มีจำนวน 23 หมู่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 11.33

สภาพทางกายภาพของโครงการจะถูกปล่อยทิ้งร้าง หยุดการดำเนินการก่อสร้างและไม่มีการดูแล พบว่า สภาพทั่วไปภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 23 หมู่บ้าน จะเป็นตัวอาคารที่บางส่วนสร้างเสร็จประมาณ 60 –70 % และบางส่วนเป็นตัวโครงสร้างอาคารมีเสาและโครงสร้างหลังคาเจ้าของโครงการที่ทิ้งโครงการหรือหยุดก่อสร้าง เนื่องจากประสบปัญหาทางด้านเศรษฐกิจวิกฤตในช่วงปี พ.ศ. 2538 หรือ ปัญหาด้านการเงิน การจัดการดูแลหมู่บ้านและบริการสาธารณะพื้นฐานยังไม่มี เนื่องจากยังไม่มีคนเข้าอยู่อาศัย เช่น หมู่บ้านร่มไม้ 2 หมู่บ้านสุขหทัย หมู่บ้านเดอะฟลาวเทนเพลส หมู่บ้านทิพย์วารี



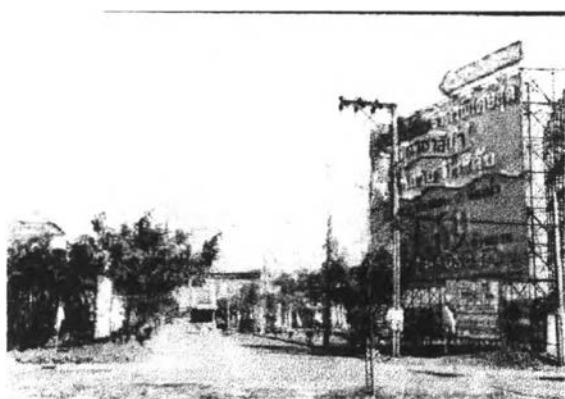
รูปภาพที่ 3.1 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรรที่ถูกปล่อยทิ้งร้าง

ลักษณะที่ 2 : โครงการที่กำลังก่อสร้าง มีจำนวน 33 หมู่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 16.26

จากการศึกษา พบว่า โครงการหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 33 หมู่บ้าน กำลังทำการก่อสร้าง บางส่วนสร้างเสร็จแล้วประมาณ 70 % ของโครงการ แต่ยังไม่มีการเข้าพักอาศัย หรือกำลังเปิดดำเนินการขายอยู่ มีสำนักงานขายอยู่ประจำโครงการ โครงการที่เปิดขายหรือกำลังก่อสร้าง ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการประเภท TOWNHOUSE บางส่วนจะเป็นอาคารพาณิชย์ เช่น หมู่บ้านเสนาวิลล่า 8 หมู่บ้าน ทักษิณราษฎร์ หมู่บ้าน เค.จี.พาร์ควิลล์ หมู่บ้าน รุ่งกิจวิลล่า 7



รูปภาพที่ 3.2 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรรที่กำลังก่อสร้างอยู่



รูปภาพที่ 3.3 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรรที่เปิดดำเนินการขายอยู่

ลักษณะที่ 3 : โครงการที่มีการเข้าอยู่อาศัยทั้งหมด หรือบางส่วน มีจำนวน 157 หมู่บ้าน

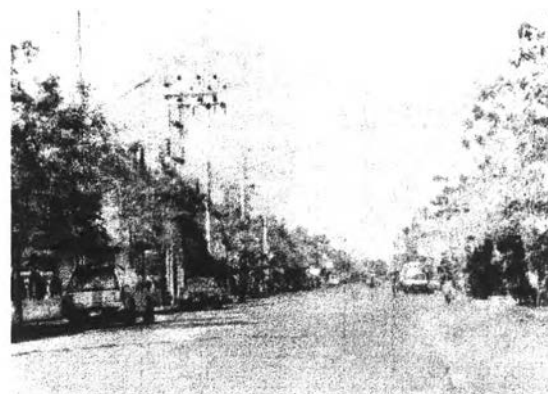
จากการศึกษา พบว่า สภาพโดยรวมของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีการเข้าอยู่อาศัยทั้งหมด หรือบางส่วน บางโครงการมีการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ และปิดโครงการแล้ว มีลูกบ้านเข้าอยู่อาศัยเกือบครบทุกหลัง จำนวน 78 หมู่บ้าน หรือโครงการบางแห่งมีการเข้าอยู่อาศัยบ้างแล้ว เนื่องจากมีการก่อสร้างเสร็จเพียงบางส่วนเท่านั้น และบางโครงการยังมีโครงการต่อเนื่อง จำนวน 50 หมู่บ้าน หมู่บ้านจัดสรรบางแห่งมีการเข้าอยู่อาศัยแล้ว แต่ไม่มีการจัดการดูแลหมู่บ้าน จำนวน 11 หมู่บ้าน หรือถูกยกเลิกให้เป็นสาธารณะประโยชน์แล้ว 8 หมู่บ้าน

3.2. การจัดการดูแลชุมชนในโครงการที่มีการเข้าอยู่อาศัยทั้งหมด หรือบางส่วน มี 4 ลักษณะ ดังนี้

3.2.1. โครงการที่เจ้าของบริหารดูแลรับผิดชอบอยู่ มีจำนวน 50 หมู่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 24.63 ซึ่งแยกย่อยได้ดังนี้

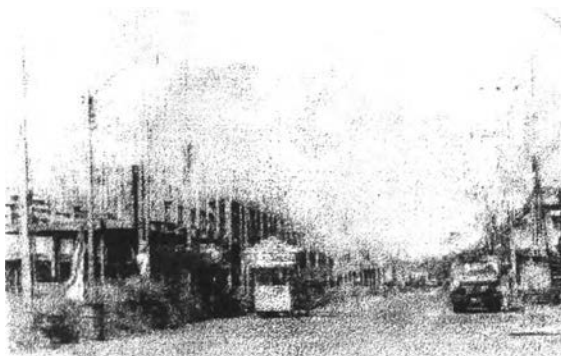
1. มีเฟสต่อเนื่อง และมีการเข้าอยู่อาศัย จำนวน 36 หมู่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 17.73
2. ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ และมีการเข้าอยู่อาศัยบ้าง จำนวน 10 หมู่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 4.93
3. อยู่ระหว่างการโอนการดูแลรับผิดชอบให้แก่ลูกบ้าน จำนวน 4 หมู่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 1.97

หมู่บ้านจัดสรรที่เจ้าของโครงการยังเป็นผู้ดูแลเอง ส่วนใหญ่จำนวน 36 หมู่บ้านจะเป็นโครงการที่ยังมีเฟสต่อเนื่องอยู่ หรือยังโอนกรรมสิทธิ์ยังไม่ครบทุกแปลง และมีลูกบ้านเข้าอยู่อาศัยแล้ว การดูแลและบริการสาธารณะพื้นฐานต่างๆ เจ้าของโครงการยังเป็นผู้รับผิดชอบดูแลภาระค่าใช้จ่ายภายในโครงการบางส่วน หากมีปัญหาหรือซ่อมแซมแก้ไข ลูกบ้านจะติดต่อกับ ทางโครงการให้มาดำเนินการ เช่น หมู่บ้าน K.C. การ์เด็นโฮม หมู่บ้านวรารักษ์รามอินทรา หมู่บ้านมโนรมย์เพลส 4



รูปภาพที่ 3.4 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรรที่เจ้าของดูแลรับผิดชอบ

จำนวน 10 หมู่บ้าน เจ้าของโครงการก่อสร้างเสร็จเพียงบางส่วน มีการโอนกรรมสิทธิ์บางส่วน และมีลูกบ้านเข้าอยู่อาศัย การบริการสาธารณะพื้นฐานต่างๆ เจ้าของโครงการยังเป็นผู้รับผิดชอบดูแลภาระค่าใช้จ่ายภายในโครงการอยู่ เช่น หมู่บ้านนันทิศา หมู่บ้านคชาลีน่า



รูปภาพที่ 3.5 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรรที่ก่อสร้างเสร็จเพียงบางส่วน

จำนวน 4 หมู่บ้าน เจ้าของโครงการกับคณะกรรมการหมู่บ้านอยู่ระหว่างทำการโอนการดูแลรับผิดชอบรวมทั้งโอนเงินกองทุนดูแลทรัพย์สินกลางให้กับคณะกรรมการหมู่บ้าน เนื่องจากทางโครงการต้องการปิดโครงการและมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว ประมาณ 80 % เช่น หมู่บ้านพระยาสุเรนทร์ หมู่บ้านรังสิตฯ กม.10

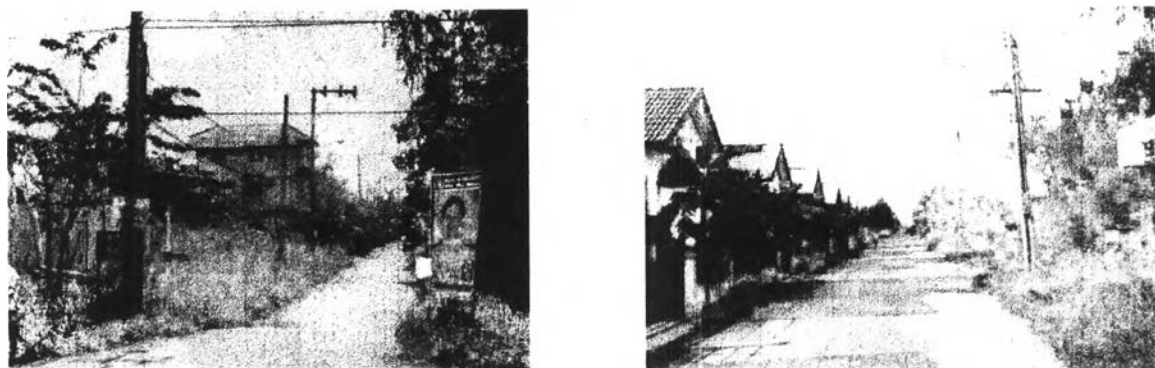


รูปภาพที่ 3.6 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรรที่กำลังอยู่ระหว่างโอนการบริหารดูแล

จากการศึกษา พบว่า โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ยังมีเฟสต่อเนื่อง เจ้าของโครงการยังคงรับผิดชอบดูแลค่าใช้จ่ายบางส่วน of โครงการ ถึงแม้บางโครงการมีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านแล้ว แต่เจ้าของโครงการยังไม่โอนการดูแลรับผิดชอบและเงินกองทุนให้กับคณะกรรมการหมู่บ้านดูแล เนื่องจากเกรงว่าจะประสบปัญหาในอนาคตหรือเป็นอุปสรรคต่อเจ้าของโครงการ ในกรณีที่จะมีการขยายเฟส หรือทำการก่อสร้าง เช่น คณะกรรมการหมู่บ้านอาจห้ามไม่ให้รถบรรทุกเข้ามาวิ่งภายในหมู่บ้าน หรือ ต้องมีการวางเงินค้ำประกันสาธารณูปโภค ส่วนปัญหาที่พบ ส่วนใหญ่จะเกิดจากการที่เจ้าของโครงการไม่ได้ทำการก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวก หรือจัดให้มีการบริการตามที่ได้โฆษณาไว้ เช่น สโมสรสระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ขนรักษาความปลอดภัย

3.2.2 โครงการที่ยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ มีจำนวน 8 หมู่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 3.94

หมู่บ้านที่ถูกยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ ลูกบ้านไม่ต้องเสียค่าดูแลส่วนกลาง การบริการสาธารณะพื้นฐานต่างๆ ได้รับการบริการจากหน่วยงานท้องถิ่น หากได้รับความเดือดร้อน หรือเกิดปัญหาต่างๆ เช่น ไฟฟ้าส่องสว่างชำรุด ท่อระบายน้ำอุดตัน น้ำประปาไม่ไหล ลูกบ้านจะติดต่อกับหน่วยงานท้องถิ่นให้มาแก้ไขซ่อมแซม



รูปภาพที่ 3.7 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรรที่ยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์

จากการศึกษา พบว่า สภาพทางกายภาพของหมู่บ้านก่อนข้างโทรมเร็ว กว่าหมู่บ้านที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดการดูแล สภาพแวดล้อมทั่วไปไม่ได้รับการดูแล หญ้าขึ้นรก ถนนภายในหมู่บ้านชำรุดง่าย เนื่องจากเปิดให้เป็นทางสาธารณะ ปัญหาที่ลูกบ้านประสบ คือ การซ่อมแซมแก้ไขปัญหาด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ ได้รับการช่วยเหลือจากหน่วยงานท้องถิ่นล่าช้า และ ปัญหาการลักขโมย เนื่องจากไม่มียามรักษาความปลอดภัย ลูกบ้านรู้สึกไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน บางครั้งลูกบ้านจะแก้ไขปัญหาแบบเฉพาะหน้ากันเอง ในกรณีที่น้ำประปาไม่ไหล จะทำการซื้อน้ำประปาจากหมู่บ้านใกล้เคียงมาใช้ เช่น หมู่บ้านชลธิ

3.2.3 โครงการไม่มีการจัดการดูแลหมู่บ้าน มีจำนวน 11 หมู่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 5.42

สภาพทางกายภาพของหมู่บ้านก่อนข้างโทรมเหมือนกับหมู่บ้านที่มีการยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ เนื่องจากขาดการดูแลรักษา ลูกบ้านที่พักอาศัยในหมู่บ้านจะมีวิถีชีวิตแบบต่างคนต่างอยู่ ไม่มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านดูแล ต้องพึ่งพาตนเองในการจัดการสาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ เช่น ไฟฟ้าส่องสว่างตอนกลางคืน จะมีการติดไฟส่องสว่างที่หน้าบ้านของแต่ละคน การดูแลรักษาความสะอาด / เก็บขยะจะดูแลเฉพาะหน้าบ้านตนเองเท่านั้น เช่น หมู่บ้านรามอินทราวิลเลจ



รูปภาพที่ 3.8 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่มีการจัดการดูแลหมู่บ้าน

จากการศึกษา พบว่า หมูบ้านบางแห่งยังใช้น้ำบาดาลอยู่ เจ้าของหมู่บ้านจะส่งพนักงานมาเก็บค่าน้ำบาดาลชนิดละ 6 – 8 บาท จากลูกบ้าน เพื่อนำเงินที่เรียกเก็บได้ มาจ่ายเป็นค่าไฟฟ้าสาธารณะภายในหมู่บ้าน หรือ ใช้หาผลประโยชน์อยู่ เช่น หมูบ้านคูลียา หมูบ้านศรีมินวิไลเจจ

สำหรับปัญหาที่พบ ส่วนใหญ่จะเป็นปัญหาการดูแลรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้าน ในกรณีที่เกิดการชำรุด ปัญหาการลักขโมยและการดูแลสภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้าน เนื่องจากไม่มีเงินมาจ่ายซ่อมแซมดูแล ต้องอาศัยการบริจาคเรียกรายเป็นครั้งคราว

3.2.4 โครงการที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการดูแลหมู่บ้าน มีจำนวน 78 หมู่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 38.42

โครงการที่มีการจัดการดูแลหมู่บ้านที่ชัดเจน ภายหลังจากมีผู้เข้าอยู่อาศัยแล้ว สภาพทางกายภาพของหมู่บ้านจะมีการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดี ซึ่งสามารถสังเกตได้จากสภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้านที่มีการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดี เช่น สภาพของสนามเด็กเล่น บริเวณทางเท้า ถนนภายในหมู่บ้าน การบริการสาธารณะพื้นฐานต่างๆ จะอยู่ในความรับผิดชอบดูแลของคณะกรรมการหมู่บ้าน

ลักษณะของการจัดการดูแลหมู่บ้านจัดสรร พบว่า แม้ไม่มีกฎหมายรองรับ ส่วนใหญ่มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านดูแล ลูกบ้านจะต้องเสียค่าบำรุงดูแลส่วนกลางเป็นรายเดือน ประมาณ 200 – 1,200 บาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมแต่ละหมู่บ้าน โดยเงินที่เรียกเก็บจะนำมาจ่ายค่าไฟฟ้าสาธารณะ ค่ายามรักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด และค่าใช้จ่ายต่างๆ ภายในหมู่บ้าน หากลูกบ้านได้รับความเดือดร้อน หรือเกิดปัญหาต่างๆ เช่น ไฟฟ้าส่องสว่างชำรุด ท่อระบายน้ำอุดตัน คณะกรรมการหมู่บ้านจะดำเนินการแก้ไขปัญหา และอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร



รูปภาพที่ 3.9 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรรที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแล

จากการศึกษา พบว่า บางหมู่บ้านคณะกรรมการหมู่บ้านจะเรียกเก็บค่าบำรุงดูแลส่วนกลาง โดยการใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานเป็นตัวควบคุม เช่น ค่าน้ำบาดาล รวมกับ รายเดือน หากลูกบ้านไม่จ่ายค่าบำรุงจะถูกตัดน้ำบาดาล เช่น หมู่บ้านพนาสนธิ์วิลล่า 6 เป็นต้น และหมู่บ้านที่มีกองทุนในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง คณะกรรมการหมู่บ้านจะนำดอกเบียมาใช้ในจ่ายค่าใช้จ่ายต่างๆ ภายในโครงการ เป็นต้น เช่น หมู่บ้านธารารณ์ หมู่บ้านนุศิรินทร์รามอินทรา

สำหรับปัญหาหลักที่พบ ส่วนใหญ่จะเป็นปัญหาในการเรียกเก็บค่าบำรุงส่วนกลาง ปัญหาด้านการดูแลรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้าน ในกรณีที่เกิดการชำรุด ปัญหาการลักขโมยและการดูแลสภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้าน และปัญหาอื่นๆ เช่น ปัญหาการไม่ให้ความร่วมมือ และไม่เข้าใจการทำงานของกรรมการหมู่บ้าน

ส่วนการบริการสาธารณะพื้นฐานต่างๆ คณะกรรมการหมู่บ้านจะเป็นผู้ดำเนินการดูแลเอง เช่น การจ่ายค่าไฟฟ้าสาธารณะ การจ้างพนักงานกวาดถนน บางส่วนจะร่วมดำเนินการกับหน่วยงานท้องถิ่น ส่วนการดูแลรักษาความปลอดภัย จะเป็นการจ้างบริษัทที่มีความชำนาญ มารับผิดชอบซึ่งจะต้องเสียค่าใช้จ่ายสูง พบว่า บางหมู่บ้านที่มีเงินค่าดูแลส่วนกลางไม่เพียงพอ จะมีการแก้ปัญหาโดยการจ้างยามมาเป็นพนักงานของหมู่บ้าน ประมาณ 4 คน บางหมู่บ้านจะมีการจ้างยามมาทำงานเฉพาะช่วงกลางคืนเท่านั้น เช่น หมู่บ้านพนาสนธิ์วิลล่า 4

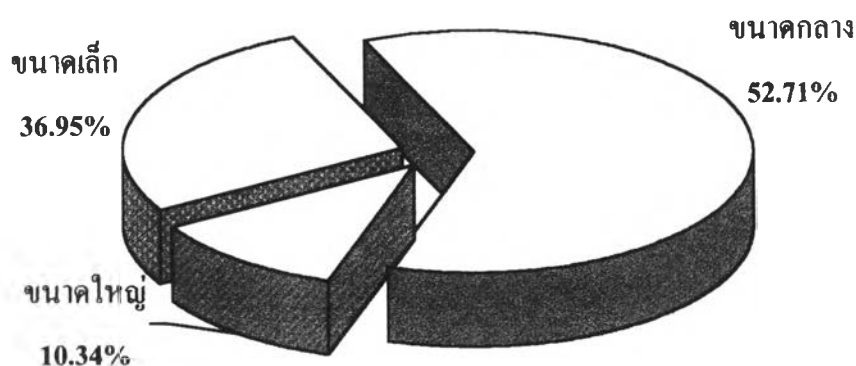
3.3. จำนวนของหมู่บ้านจัดสรร ที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแล จำแนกตามขนาด

ในการศึกษาครั้งนี้ จำนวนของหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแล จำนวน 78 หมู่บ้าน พบว่า เมื่อจำแนกขนาดหมู่บ้านออกตามข้อตกลงเบื้องต้น พบว่า เป็นหมู่บ้านจัดสรรขนาดเล็ก มีจำนวน 21 หมู่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 26.92 เป็นหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง มีจำนวน 48 หมู่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 61.53 และ หมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ มีจำนวน 9 หมู่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 11.55 ได้ดังตารางที่ 3.2.

ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนของหมู่บ้านจัดสรรที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแล จำแนกตามขนาด

ขนาดหมู่บ้าน	จำนวน	ร้อยละ
1. ขนาดเล็ก	21	26.92
2. ขนาดกลาง	48	61.53
3. ขนาดใหญ่	9	11.55
รวม	78	100

แผนภูมิที่ 3.2 แสดงจำนวนของหมู่บ้านจัดสรรที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแล จำแนกตามขนาด



3.4. ลักษณะการตั้งองค์กรในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

สำหรับลักษณะการตั้งองค์กรในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการศึกษา จำนวน 78 หมู่บ้าน จำแนกออกได้ 3 แบบ คือ

แบบที่ 1 คณะกรรมการหมู่บ้าน : คณะบุคคลที่ทำหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการจัดการดูแล หรือประสานงานให้มี หรือควบคุมดูแล การบริการสาธารณะพื้นฐานในหมู่บ้านจัดสรร โดยมีรูปแบบของคณะกรรมการหมู่บ้านที่ไม่มีกฎหมายรับรอง

แบบที่ 2 แบบบริษัท : คณะบุคคลที่ถูกแต่งตั้งจากบริษัท ทำหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการจัดการดูแล ควบคุมดูแล การบริการสาธารณะพื้นฐานในหมู่บ้านจัดสรร โดยได้รับความเห็นชอบ / ยินยอมจากบริษัท

แบบที่ 3 แบบชมรม : คณะบุคคลที่จัดตั้ง โดยใช้ชื่อว่า “ชมรม” ทำหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการจัดการดูแล หรือประสานงานให้มี หรือควบคุมดูแล การบริการสาธารณะพื้นฐานในหมู่บ้านจัดสรร โดยไม่มีกฎหมายรับรอง

3.5. วิธีดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน

จากการศึกษาวิธีดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน พบว่า จะมีวิธีดำเนินการจัดตั้งที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับลักษณะและความต้องการพื้นฐานของแต่ละหมู่บ้าน จำแนกออกเป็น 3 วิธี คือ

วิธีที่ 1 การรวมกลุ่มจัดตั้งโดยลูกบ้าน : พบว่า การรวมตัวจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านโดยลูกบ้านที่พักอาศัยในหมู่บ้านนั้น จำแนกออกได้ 2 ลักษณะ คือ

- **ลักษณะที่ 1. รวมกลุ่มบุคคลที่มีความต้องการคณะกรรมการหมู่บ้าน** เนื่องจากลูกบ้านที่พักอาศัยในหมู่บ้านเห็นว่าภายในหมู่บ้านของตนเองควรจะมีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้น เพื่อจัดการดูแลหมู่บ้าน โดยทำหน้าที่เหมือนกับหัวหน้าหมู่บ้าน หรือตัวแทนชาวบ้าน ในการติดต่อกับหน่วยงานราชการ ดูแลสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้าน

บ้าน รวมทั้งการจัดกิจกรรมสร้างความสามัคคี²⁵ เช่น หมู่บ้านพร้อมสุข 1 หมู่บ้านพร้อมสุข 2 หมู่บ้านร่วมสุข 3 เป็นต้น

- ลักษณะที่ 2. จัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านตาม “ระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยกรรมการชุมชน พ.ศ.2534” คณะกรรมการหมู่บ้านที่จัดตั้งขึ้นได้รวมกลุ่มและรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านยื่นขอจัดตั้งตามระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยกรรมการชุมชน พ.ศ.2534 เพื่อพัฒนาชุมชนทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม โดยการมีส่วนร่วมของประชาชน รวมทั้งเสริมสร้างความสามัคคีของผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้าน และประสานงานและดำเนินการร่วมกับหน่วยราชการ

จากการศึกษา พบว่า สาเหตุหนึ่งของการจัดตั้งตามระเบียบกรุงเทพมหานครดังกล่าว เนื่องจากต้องการให้คณะกรรมการหมู่บ้านชุดนั้น ถูกต้องตามกฎหมายและมีกฎหมายรับรองการทำงาน เพื่อให้เกิดความน่าเชื่อถือของชาวบ้านในหมู่บ้านนั้น และอาศัยงบประมาณอุดหนุนจากราชการ เบี้ยเลี้ยงและความช่วยเหลือจากหน่วยงานเขตมาพัฒนาหมู่บ้าน²⁶ เช่น หมู่บ้าน เค.ซี.ร่มเกล้า หมู่บ้านพนาสนธิวัลล่า 3 หมู่บ้านสินธานี 2

วิธีที่ 2. เจ้าของโครงการเรียกประชุมและจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน :

เจ้าของโครงการจะเร่งผลักดันให้เกิดการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้น ดำเนินการโดยการเรียกประชุมลูกบ้านภายในหมู่บ้านทั้งหมด มาลงคะแนนเสียง / แต่งตั้งคณะกรรมการ ภายหลังจากที่มีผู้เข้าอยู่อาศัย หรือโอนกรรมสิทธิ์เกิน 60% แล้วก่อนที่จะปิดโครงการ ตามที่สัญญาว่าจะมีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน

วิธีที่ 3. จัดตั้งโดยหน่วยงานราชการ : พบว่า หมู่บ้านบางส่วนของที่ดำเนินการศึกษา มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน โดยได้รับคำแนะนำและความช่วยเหลือจากหน่วยงานราชการ ที่เรียกว่า “ ตำรวจสัมพันธ์ ” ซึ่งทางหน่วยงานราชการ / ตำรวจสัมพันธ์ ได้ประชาสัมพันธ์และเรียกประชุมชาวบ้านในหมู่บ้านให้เห็นประโยชน์ของการมีคณะกรรมการหมู่บ้าน

²⁵ สัมภาษณ์ ธวิทย์ สมเจตธรรมณ์ , ประธานคณะกรรมการหมู่บ้าน พร้อมสุข 2 , 24 พฤศจิกายน 2543 .

²⁶ สัมภาษณ์ สำเนียง ศิริวรรณ , ที่ปรึกษาประธานคณะกรรมการหมู่บ้านสินธานี 2 , 25 พฤศจิกายน 2543.

3.6. วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน

จากการศึกษาวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน จำแนกออกได้ 3 ประเด็นหลักๆ ดังนี้

3.6.1. เพื่อจัดการดูแลสาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะพื้นฐาน : หมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่ที่มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน เพื่อเข้ามาทำหน้าที่จัดการดูแลและการบริการสาธารณะพื้นฐานให้แก่ลูกบ้าน และหมู่บ้านบางส่วนที่ได้รับความเดือดร้อนที่เกิดจากเจ้าของโครงการปิดการขายแล้วทำให้การบริการสาธารณะพื้นฐานที่มีอยู่ไม่ทั่วถึง เช่น การรักษาความสะอาด ไฟฟ้าสาธารณะ การรักษาความปลอดภัย คณะกรรมการหมู่บ้านที่ถูกจัดตั้งขึ้นจึงทำหน้าที่จัดการดูแลหมู่บ้าน เพื่อต้องการให้การบริการสาธารณะพื้นฐานที่มีอยู่ได้คุณภาพ

3.6.2. เพื่อสร้างความสามัคคี : เนื่องจากชาวบ้านต้องการสร้างความสามัคคีร่วมกันภายในหมู่บ้านจึงมีการจัดกิจกรรมขึ้นมา ที่ผ่านมามีลูกบ้านต่างคนต่างอยู่ จึงรณรงค์ประชาสัมพันธ์ให้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นตามระบบประชาธิปไตย ทำหน้าที่จัดการดูแลหมู่บ้านร่วมกัน จัดกิจกรรมต่างๆร่วมกันของลูกบ้าน ได้แก่ การจัดงานวันเด็ก ตักบาตรวันสงกรานต์ งานทำบุญประจำปีของหมู่บ้าน เป็นต้น

3.6.3. เพื่อต่อรองกับเจ้าของโครงการ : ในโครงการที่ยังไม่มีการดำเนินการยกทรัพย์ส่วนกลางให้กับคณะกรรมการหมู่บ้านดูแล หมู่บ้านจัดสรรบางแห่งมีการรวมตัวกันเพื่อเรียกร้อง และต่อรองเรื่องต่างๆกับเจ้าของโครงการ โดยทำหน้าที่ตรวจสอบการทำงานของเจ้าของโครงการในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะพื้นฐานให้มันเป็นไปตามที่โฆษณาไว้ และร้องเรียนให้มีการซ่อมแซมสาธารณูปโภคส่วนกลางในกรณีที่มีการชำรุดเสียหาย เช่น มอเตอร์เครื่องปั้มน้ำบาดาลเสีย²⁷ ตัวอย่างหมู่บ้านที่มีการจัดตั้งคณะกรรมการตามวัตถุประสงค์นี้ ได้แก่ หมู่บ้านพนาสนธิวิลล่า 7 หมู่บ้านเมืองประชา เป็นต้น

3.7. สาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะพื้นฐาน

จากการศึกษา พบว่า หมู่บ้านจัดสรรที่มีการจัดการดูแลหมู่บ้านจะให้การบริการสาธารณะพื้นฐานที่จำเป็นแก่ลูกบ้าน ได้แก่ 1. การรักษาความปลอดภัย 2. การรักษาความสะอาด 3. การบริการไฟฟ้าสาธารณะ เป็นต้น หมู่บ้านจัดสรรบางแห่งยังมีการใช้น้ำบาดาลอยู่ ดังนั้น คณะกรรมการหมู่บ้านจะทำหน้าที่ควบคุมการให้บริการน้ำบาดาลแก่ลูกบ้าน โดยเก็บค่าน้ำบาดาลยูนิตละ 5 – 8 บาท จากลูกบ้านตามจำนวนที่ใช้ ตัวอย่างหมู่บ้านที่คณะกรรมการหมู่บ้านที่บริการน้ำบาดาลอยู่ ได้แก่ หมู่บ้านพนาสนธิวิลล่า 6 หมู่บ้านพนาสนธิวิลล่า 7 หมู่บ้านลีลา หมู่บ้านสัมมากรมินบุรี เป็นต้น

²⁷ สัมภาษณ์ กมลศักดิ์ ศรีอรุณ , ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านพนาสนธิวิลล่า 7 , 25 พฤศจิกายน 2543.

สำหรับการดูแลรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้าน พบว่า สาธารณูปโภคของหมู่บ้าน เช่น ถนน ท่อน้ำประปาหรือบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าสาธารณะ ส่วนใหญ่ยังอยู่ในสภาพดี ยกเว้นการบำรุงรักษาไฟฟ้าสาธารณะจะมีการจ้างบริษัทเอกชนมาดำเนินการแก้ไข เช่น การเปลี่ยนขนาดหลอดไฟฟ้า โคมไฟฟ้า และการติดตั้งตำแหน่งของโคมไฟฟ้าสาธารณะ เพื่อให้กระจายทั่วหมู่บ้าน

3.8. รูปแบบการจัดการสาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะพื้นฐาน

จากการศึกษาพบว่า รูปแบบการจัดการสาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะพื้นฐานของแต่ละหมู่บ้าน มีลักษณะเป็นการแก้ปัญหาการจัดการบริการสาธารณะพื้นฐาน ให้สอดคล้องกับความต้องการของคนในหมู่บ้าน ซึ่งจำแนกออกได้ 6 รูปแบบ ดังนี้

รูปแบบที่ 1 คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการ : คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินการจัดการรับผิดชอบบริการสาธารณะพื้นฐานเอง โดยไม่มีการจ้างบริษัทเอกชนหรือบริษัทที่มีความชำนาญมาดำเนินการ

รูปแบบที่ 2 คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ประสานงานกับหน่วยราชการ : คณะกรรมการหมู่บ้านทำหน้าที่ประสานขอความช่วยเหลือจากหน่วยงานราชการท้องถิ่น เพื่อขอรับบริการ เช่น การขุดลอกท่อระบายน้ำ เทศบาลเก็บขยะ เป็นต้น

รูปแบบที่ 3 คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ประสานงานกับเจ้าของโครงการ : คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการประสานงานร่วมกับบริษัทเจ้าของโครงการ เพื่อจัดให้มีบริการสาธารณะพื้นฐาน ในลักษณะการตรวจสอบหรือเรียกร้องให้มีการบริการสาธารณะที่เหมาะสม ในกรณีที่เจ้าของโครงการยังมีเฟสต่อเนื่องหรือ ยังไม่ปิดการขายโครงการ

รูปแบบที่ 4 คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ควบคุมดูแล : คณะกรรมการหมู่บ้าน ทำการจ้างบริษัทเอกชนหรือบริษัทที่มีความชำนาญมาดำเนินการบริการสาธารณะพื้นฐานอย่างหนึ่งอย่างใด เช่น บริษัทรักษาความปลอดภัย โดยคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ควบคุมดูแล

รูปแบบที่ 5 คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการแบบร่วม : คณะกรรมการหมู่บ้าน จัดให้มีบริการสาธารณะพื้นฐาน โดยดำเนินการเอง และร่วมกับการประสานงานกับราชการ / เอกชน มาดำเนินการร่วม เช่น เทศบาลมาเก็บขยะ และทางหมู่บ้านจ้างคนมากวาดถนนภายในหมู่บ้านเอง

รูปแบบที่ 6 คณะกรรมการหมู่บ้านไม่มีการดำเนินการ : คณะกรรมการหมู่บ้าน ไม่มีการหรือเกี่ยวข้องกับการบริการสาธารณะพื้นฐานอย่างใดอย่างหนึ่ง ทั้งนี้เนื่องมาจากปัจจัยทางการเงินไม่เพียงพอหรือมีจำกัด ในการบำรุงดูแลหมู่บ้าน หรือสาธารณูปโภคบางส่วนรัฐเป็นผู้ดูแลเอง เช่น น้ำประปา

3.9. ปัญหาการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน

จากการศึกษา พบว่า ปัญหาต่างๆที่เกี่ยวกับการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรของคณะกรรมการหมู่บ้าน ที่ประสบอยู่ในปัจจุบัน จำแนกออกได้เป็น 3 ปัญหาหลัก ดังนี้

ปัญหาที่ 1 ด้านการจัดเก็บค่าบำรุงส่วนกลาง : พบว่า เป็นปัญหาหลักที่ส่งผลกระทบต่อจัดการดูแลอย่างมาก กล่าวคือ ค่าบำรุงส่วนกลางที่เก็บได้ไม่เพียงพอในการใช้จ่าย จึงส่งผลกระทบต่อปัญหาด้านต่างๆ ทั้งการให้บริการและซ่อมแซมสาธารณูปโภคของหมู่บ้าน

ปัญหาที่ 2 ด้านการดูแลสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้าน : พบว่า ปัญหาการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางเป็นปัญหาที่เกิดจากการที่ไม่มีเงินกองทุนดูแลหมู่บ้านและเจ้าของหมู่บ้านไม่โอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ เช่น ถนน TANK น้ำบาดาล สนามเด็กหรือสวนพักผ่อน ให้กับคณะกรรมการหมู่บ้านนั้นๆ ดูแล จึงเกิดการบ่ายเบี่ยงในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้าน

ปัญหาที่ 3 ด้านการให้บริการสาธารณะพื้นฐาน : ปัญหาที่เกิดขึ้นบางส่วนเกิดจากการให้การบริการสาธารณะพื้นฐานไม่ทั่วถึง และไม่ได้คุณภาพ หรือไม่มีการบริการสาธารณะพื้นฐานอย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น ไม่มียามรักษาความปลอดภัย ไม่มีการจัดเก็บขยะ ไม่มีการบริการไฟฟ้าสาธารณะ

ปัญหาที่พบส่วนใหญ่มีทั้งปัญหาที่เกิดจากด้านกายภาพของหมู่บ้านจัดสรร และปัญหาด้านการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร สำหรับปัญหาอื่นๆที่พบ ได้แก่ ปัญหาในเรื่องของ การไม่ให้ความร่วมมือและไม่เข้าใจการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน การไม่ชำระค่าบำรุงส่วนกลางของหมู่บ้าน การรบกวนและปัญหาส่วนตัวอื่นๆ

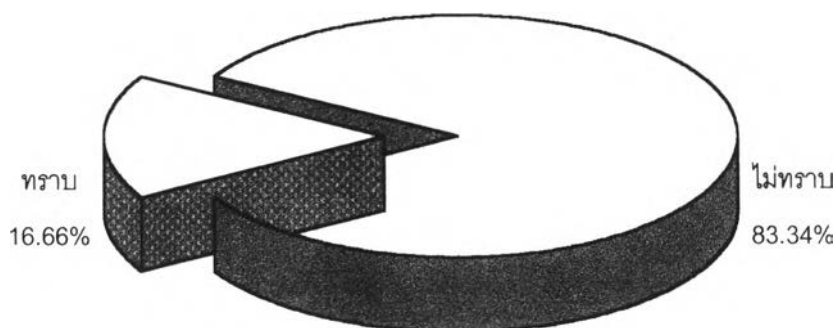
3.10. การรับรู้ข้อมูลเกี่ยวกับ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

จากการศึกษา ในเรื่องของการรับรู้ข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับ พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พบว่ามีเพียงหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 13 หมู่บ้าน เท่านั้น ที่ทราบข้อมูลเกี่ยวกับ พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 คิดเป็นร้อยละ 16.66 ส่วนที่เหลือจำนวน 65 หมู่บ้าน ไม่เคยทราบข้อมูลเกี่ยวกับ พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาก่อน คิดเป็นร้อยละ 83.33

ตารางที่ 3.3 แสดงการรับรู้ข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับ พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

การรับรู้ข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ
1. ไม่ทราบ ข้อมูลเกี่ยวกับกฎหมาย	65	83.33
2. ทราบ ข้อมูลเกี่ยวกับกฎหมาย	13	16.66
รวม	78	100

แผนภูมิที่ 3.3 แสดงการรับรู้ข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับ พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543



3.11. การเลือกแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

จากการศึกษา การเลือกแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรของคณะกรรมการหมู่บ้าน พบว่ามีอยู่ 4 แนวทาง คือ

แนวทาง 1 : ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญา ค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการ เสนอแผนงานดูแลสาธารณูปโภคเอง พบว่า หมู่บ้านจัดสรร จำนวน 1 หมู่บ้าน เลือกปฏิบัติตามแนวทางที่ 1

แนวทาง 2 : การจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร หรือ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา พบว่า หมู่บ้านจัดสรร จำนวน 40 หมู่บ้าน เลือกปฏิบัติตามแนวทางที่ 2

แนวทาง 3 : ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ พบว่า หมู่บ้านจัดสรร จำนวน 18 หมู่บ้านเลือกปฏิบัติตามแนวทางที่ 3

แนวทางอื่น : การประสานประโยชน์ร่วมระหว่างชุมชนและราชการ โดยหมู่บ้านจัดสรรยกทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นสาธารณะประโยชน์ แต่คณะกรรมการหมู่บ้านยังดูแลกิจกรรมอื่นๆที่เกี่ยวกับผู้อยู่อาศัยต่อไป โดยเฉพาะกิจกรรมด้านสังคม และศิลปวัฒนธรรม ซึ่งแนวความคิดในการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรแนวทางนี้ ถูกเสนอโดยคณะกรรมการหมู่บ้านดังกล่าว

จากการศึกษา พบว่า มีหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 19 หมู่บ้าน เลือกปฏิบัติตามแนวทางนี้ โดยไม่เลือกปฏิบัติตามแนวทางที่กฎหมายได้ระบุไว้ทั้ง 3 แนวทาง เนื่องจากเห็นว่าไม่สามารถแก้ปัญหาในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรที่ประสบอยู่ในปัจจุบันได้ทั้งหมด

3.12. ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษา พบว่า คณะกรรมการหมู่บ้านแต่ละหมู่บ้าน มีแนวทางในการเลือกบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรที่แตกต่างกัน โดยมีปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร 6 ปัจจัย ด้วยกันดังนี้

ปัจจัยที่ 1 ความสะดวกในการแก้ไขปัญหา : คณะกรรมการหมู่บ้านคำนึงถึงความสามารถในการปฏิบัติงาน ในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นภายในหมู่บ้านได้ทันที ไม่ต้องผ่านองค์กรใดๆ หรือ ต้องรอขออนุมัติ

ปัจจัยที่ 2 ความพร้อมของคณะกรรมการหมู่บ้าน : ภายหลังจากกฎหมายมีผลบังคับใช้ คณะกรรมการหมู่บ้านส่วนใหญ่คำนึงความพร้อมของคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีอยู่เดิม ในการจดทะเบียนให้ถูกต้องตามกฎหมายที่ระบุไว้ได้ทันที

ปัจจัยที่ 3 ค่าใช้จ่าย : คณะกรรมการหมู่บ้านบางส่วนเห็นว่า ไม่ต้องเป็นภาระและไม่เสียค่าบำรุงดูแลสาธารณูปโภคพื้นฐาน ควรให้เป็นหน้าที่ของหน่วยงานท้องถิ่นมาดูแล

ปัจจัยที่ 4 ขนาดของหมู่บ้าน : คณะกรรมการหมู่บ้าน เห็นว่าขนาดของหมู่บ้านมีผลต่อการเลือกแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร โดยคำนึงความเหมาะสมและสอดคล้องกับขนาดหมู่บ้าน

ปัจจัยที่ 5 กฎหมายรับรอง : ส่วนใหญ่เห็นว่า การที่มีกฎหมายรับรองการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน จะทำให้เกิดความน่าเชื่อถือและสามารถบังคับลูกบ้านภายในหมู่บ้านให้ปฏิบัติตามได้ โดยไม่มีข้อโต้แย้ง

ปัจจัยที่ 6 ความเป็นหมู่บ้าน : คณะกรรมการหมู่บ้าน ที่จัดตั้งขึ้นต้องการดูแลด้านสังคมความเป็นอยู่ของลูกบ้านและคำนึงถึงความเป็นชุมชน เช่น การจัดกิจกรรมงานวันสำคัญต่างๆ ในหมู่บ้าน กิจกรรมทางด้านสังคมอื่นๆ