

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยถือเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่คนทั่วไปต้องการ เมื่อประชากรมีจำนวนเพิ่มขึ้นความต้องการที่อยู่อาศัยก็เพิ่มขึ้นตาม ทำให้ธุรกิจการจัดสรรที่ดินเป็นธุรกิจที่เจริญเติบโตได้อย่างรวดเร็ว จึงมีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินมากขึ้น ส่งผลให้ผู้จัดสรรที่ดินมีการแข่งขันกัน และพยายามหาวิธีต่าง ๆ เพื่อจูงใจผู้ซื้อ โดยการจัดให้มีบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในที่จัดสรร เช่น ถนน ระบบการระบายน้ำ ระบบประปา ระบบไฟฟ้า เป็นต้น แม้ว่าธุรกิจด้านนี้จะขยายตัวได้เร็ว แต่ก็ยังมีปัญหาต่าง ๆ เกิดขึ้นระหว่างผู้จัดสรรกับผู้ซื้อ เช่น ผ่อนชำระหมดแล้ว ไม่ได้รับโอนสิทธิ์ หรือได้รับโอนสิทธิ์ แต่ไม่มีการทำสาธารณูปโภคตามที่ให้คำมั่นสัญญา ทำให้ประชาชนเดือดร้อน และยังไม่มีความคุ้มครองหรือคุ้มครองไว้โดยเฉพาะ รัฐบาลจึงออกประกาศใช้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286(พ.ว.286) เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นที่เรียบร้อย และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง ประกาศใช้วันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515

ในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินซึ่งออกตามความในประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ได้ระบุเจตนารมณ์ ดังนี้

1.การส่งเสริมการประกอบธุรกิจที่ดิน เป็นการส่งเสริมผู้ประกอบการธุรกิจที่ดินเอกชน ที่สามารถสนองต่อความต้องการของประชาชนได้ในเรื่องที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดี ตามความต้องการของผู้บริโภค

2.การผังเมือง ทางราชการมีนโยบายที่จะจัดทำและดำเนินการจัดวางผังที่ดี มีความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความสวยงาม ความปลอดภัยของประชาชน ข้อกำหนดจัดสรรที่ดินจึงมุ่งให้มีความอำนวยความสะดวกที่เกิดจากการจัดสรรที่ดิน เช่น การจราจร การอยู่ร่วมกัน ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

3.การรักษาสิ่งแวดล้อม สภาพแวดล้อมในปัจจุบันได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วและเสื่อมโทรมลงทุกขณะ จึงได้มีการรณรงค์ในเรื่องการสาธารณูปโภค การกำจัดน้ำเสีย การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

4.การสร้างชุมชนที่ดี โดยมุ่งหวังที่จะให้ประชาชนได้อยู่อาศัยร่วมกันในชุมชนของตน โดยมีความรับผิดชอบต่อการอยู่ร่วมกัน จึงได้มีข้อกำหนดที่เสริมสร้างชุมชนที่น่าอาศัยอยู่

5.การจัดตั้งองค์กรเอกชน ทางราชการต้องการที่จะส่งเสริมผู้ประกอบการธุรกิจที่ดินให้มีชื่อเสียง มีความมั่นคงในอาชีพ มีความรับผิดชอบต่อสังคมในการประกอบธุรกิจที่ดิน

6.การดูแลสาธารณูปโภค ต้องการให้ประชาชนได้มีการดูแลรักษาสาธารณูปโภคในชุมชนของตนเอง

7.การกระจายระบบพัฒนา นโยบายของรัฐบาลที่ให้มีการกระจายรายได้ กระจายความเจริญ กระจายการถือครองที่ดิน การกระจายอำนาจการบริหาร รวมไปถึงกระจายศูนย์รวมการศึกษา การเมือง และเศรษฐกิจออกไปสู่ท้องถิ่น

8.การจัดรูปที่ดินในเมือง เป็นนโยบายของรัฐบาลที่จะจัดให้มีการวางผังเมืองให้เป็นระเบียบเรียบร้อย เพื่อแก้ไขปัญหาราจร ปัญหาน้ำเสีย ป้องกันอัคคีภัย แนวคิดนี้จึงนำไปสู่การพัฒนาและจัดสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ถนน สวนสาธารณะ ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น (ชมขวัญ ชำนิประศาสน์, 2538: 55-56)

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ได้แบ่งออกเป็น 8 หมวด ดังนี้

หมวดที่1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

หมวดที่2 ความกว้างยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรร

หมวดที่3 ระบบและมาตรฐานของถนน ทางเดิน และทางเท้า

หมวดที่4 ระบบการระบายน้ำ

หมวดที่5 ระบบไฟฟ้า

หมวดที่6 ระบบประปา

หมวดที่7 ระบบโทรศัพท์

หมวดที่8 บริการสาธารณะที่จำเป็น

จากหมวดที่1-7 จะเห็นว่าเป็นการกำหนดการวางผัง และสาธารณูปโภค ส่วนหมวดที่ 8 เป็นสาธารณะที่จำเป็น ซึ่งได้แก่ สนามเด็กเล่น โรงเรียนอนุบาล ร้านค้า สวนสาธารณะ เป็นต้น ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินจะจัดให้มี สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ และร้านค้า เป็นอย่างดี เพื่อเป็นจุดดึงดูดผู้ซื้อ แต่พื้นที่ที่จะใช้ตั้งเป็นโรงเรียนอนุบาล ผู้จัดสรรได้แต่เพียงกันพื้นที่ไว้ตามข้อกำหนดจัดสรรที่ดินเท่านั้น ซึ่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง ตามสภาพสังคม เศรษฐกิจในขณะนั้น รวมไปถึงหมวดบริการสาธารณะที่เกี่ยวกับโรงเรียนอนุบาล โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2516 หมวดบริการสาธารณะตามที่จำเป็น กำหนดว่า ทุก ๆ 150 แปลงของที่ดินแปลงย่อยที่จะใช้เพื่อที่อยู่อาศัยจะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อ ใช้ตั้งโรงเรียนอนุบาล 1 แห่ง มีเนื้อที่ตามหลักเกณฑ์ที่กระทรวงศึกษาธิการกำหนด (เสถียร วิชัยลักษณ์, (ม.ป.ป.): 34)

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2517 หมวดบริการสาธารณะตามที่จำเป็น กำหนดว่า ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวน 150 แปลงจะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อ ใช้ตั้งโรงเรียนอนุบาล 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 1,600 ตารางเมตร (1 ไร่) ถ้าเกินกว่า 150 แปลง จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก 150 แปลง เกินของ 150 แปลง ถ้าเกินกึ่งหนึ่งให้ถือเป็น 150 แปลง (มานพ พงศทัต, 2525: 201)

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2519 หมวดบริการสาธารณะตามที่จำเป็น กำหนดว่า ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวน 100 แปลง ถึง 200 แปลง จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อ ใช้ตั้งโรงเรียนอนุบาล 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 800 ตารางเมตร (0.5 ไร่) เกิน 200 แปลง จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก 200 แปลง ถ้าเกินกึ่งหนึ่งให้ถือเป็น 200 แปลง (กรมที่ดิน. กองวิชาการ. สวัสดิการฝ่ายนิติการ, 2528: 30)

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2530 หมวดบริการสาธารณะตามที่จำเป็น กำหนดว่า ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นแปลงย่อยจำนวนตั้งแต่ 500 แปลง ต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อใช้ตั้งโรงเรียนอนุบาลไม่น้อยกว่าหนึ่งแห่งและอื่น ๆ เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 400 ตารางวา ถ้าเกิน 500 แปลง ต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้น ทุก ๆ 500 แปลง (กรมที่ดิน. กองวิชาการ. คณะนิติกร, 2528: 52)

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 หมวดบริการสาธารณะตามที่จำเป็น กำหนดว่า การจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ผู้จัดสรรจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลจำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และจะต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ 500 แปลง หรือทุก ๆ 100 ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการว่าด้วยการกำหนดมาตรฐานโรงเรียนอนุบาลเอกชนได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดทำบริการสาธารณะประจำหมู่บ้านจัดสรรแทน (สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์, 2538: 21)

จากการเปลี่ยนแปลงของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในหมวดบริการสาธารณะตามที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับโรงเรียนอนุบาล จะพบว่าขนาดพื้นที่ของโรงเรียนอนุบาลมีขนาดเพิ่มขึ้นและลดลงด้วย สาเหตุเนื่องมาจากที่ดินมีราคาสูงขึ้น และอีกสาเหตุหนึ่ง คือ ในอดีตเมื่อผู้จัดสรรที่ดินจะทำการจัดสรรที่ดินจะเกิดความยุ่งยากในกระบวนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เพราะต้องไปให้หน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมาทำการตรวจสอบ เช่น กรมโยธา การประปา การไฟฟ้า เป็นต้น ซึ่งทำให้เสียเวลามาก ดังนั้นคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจึงได้พยายามปรับข้อกำหนดให้เป็นเสมือนตัวกลางเชื่อมระเบียบและกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยจะกำหนดให้มาตรฐานสูงกว่าตามระเบียบและ

กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อไม่ให้เกิดปัญหา(ของสา อ้วนแก้ว, สัมภาษณ์, 25 กุมภาพันธ์ 2547) ซึ่งการกำหนดกันพื้นที่โรงเรียนอนุบาลก็เช่นเดียวกันได้กำหนดขนาดที่ดินตามกระทรวงศึกษาธิการ ว่าที่ดินต้องไม่น้อยกว่า 150 ตารางวา(ธงไชย เผ่ารัชตพิบูลย์, 2529: 19) โดยขณะนั้นปี พ.ศ.2529 คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประชุมเพื่อเปลี่ยนแปลงเป็นข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535 และได้ให้กันพื้นที่ที่ใช้เป็นโรงเรียนอนุบาล เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา

ปัจจุบันได้มีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ.2543 ออกบังคับใช้แทนประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) อันเป็นกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้เนื่องจากภาครัฐเห็นว่ากฎหมายเดิมไม่สอดคล้องกับสภาพปัจจุบันหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ.2543 ได้มีการแก้ไขสาระสำคัญหลัก ๆ 2 ประเด็น

1)การกระจายอำนาจจากส่วนกลางไปสู่ภูมิภาค โดยกำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดขึ้นทุกจังหวัด ทำให้ทุกจังหวัดซึ่งมีผู้ว่าราชการจังหวัดนั้น ๆ เป็นประธานคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด สามารถพิจารณาออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นของตนได้ และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางทำหน้าที่เพียงควบคุมนโยบาย เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการจัดสรรที่ดินเท่านั้น

2)การดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ภายหลังจากที่มีการอยู่อาศัยในโครงการจัดสรรแล้วกฎหมายได้เปิดทางให้แต่ละ โครงการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำหน้าที่ดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการของตนได้ ซึ่งจากเดิมกฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน หรือยกให้ท้องถิ่นเป็นสาธารณประโยชน์เท่านั้น (บัณฑิต จุลาสัย และคณะ, 2543: 7)

พ.ศ.2544 ใช้ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม แทนข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535 โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 8 (1) และมาตรา 16 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดนโยบายจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ซึ่งมีรายละเอียดในเรื่องผู้จัดสรรที่ดินต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคหรือสาธารณะ ดังนี้ ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ 500 แปลง หรือทุก ๆ 100 ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ ให้จัดทำ

บริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น ซึ่งจะเห็นว่ารายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่โรงเรียนอนุบาลเหมือนกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535 เพียงแต่เพิ่มรายละเอียดในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งเป็นโรงเรียนอนุบาลได้

จากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินข้างต้นจะเห็นว่า มีการกำหนดให้กันพื้นที่ใช้ตั้งเป็นโรงเรียนอนุบาลไว้ตั้งแต่แรก แสดงว่าโรงเรียนอนุบาลเป็นองค์ประกอบของชุมชน และเห็นความสำคัญของเด็กในช่วงนี้ เพราะเด็กตั้งแต่แรกเกิดจนถึง 6 ปี เป็นช่วงที่พัฒนาการทุกด้านเจริญขึ้นอย่างรวดเร็ว ทั้งด้านร่างกาย อารมณ์ สังคมและสติปัญญา การพัฒนาเด็กในช่วงนี้จะเป็นการวางพื้นฐานทางด้านจิตใจ อุปนิสัยและความสามารถ ซึ่งจัดได้ว่าเป็นช่วงที่สำคัญที่สุดของชีวิต ดังนั้นการจัดการศึกษาให้กับเด็กในช่วงนี้จึงมีความสำคัญมาก โดยการจัดการศึกษาระดับอนุบาลมีจุดมุ่งหมาย เพื่อให้เด็กได้ฝึกความพร้อมทุก ๆ ด้าน (เยาเวพา เดชะคุปต์, 2542: 18) ทำให้ผู้ที่มีบุตรหลานกำลังเข้าเรียนระดับชั้นอนุบาลเลือกโรงเรียนอนุบาลที่ดีที่สุดให้กับบุตรหลานของตน โดยจะพิจารณาโรงเรียนอนุบาลในด้านต่าง ๆ เช่น ใกล้เคียงบ้าน ความน่าเชื่อถือ ความน่าไว้วางใจ ความมีชื่อเสียง ความสะดวกสบายในการรับส่ง เป็นต้น แต่จากความต้องการของผู้ปกครองที่มีบุตรกำลังศึกษาอยู่ในระดับอนุบาลเกี่ยวกับวิธีการรับนักเรียน คือ ต้องการใช้วิธีการสอบแข่งขันอย่างยุติธรรมมากที่สุด (เฉลิมลักษณ์ จันทรเสน, 2533: 97) และสภาพจริงของสถานที่ตั้ง โรงเรียนอนุบาลตั้งอยู่ไหนก็ได้ (คนอง ตนเล็ก, 2535: 109) แสดงว่าผู้ปกครองที่จะเลือกโรงเรียนให้บุตรหลานนั้นก็ขึ้นอยู่กับความพอใจของผู้ปกครอง แต่จากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินได้กำหนดให้กันพื้นที่สำหรับใช้ตั้งเป็นโรงเรียนอนุบาล ซึ่งสภาพความเป็นจริงพื้นที่ดังกล่าวในหลาย ๆ หมู่บ้าน ผู้ประกอบการไม่สามารถหาผู้มาดำเนินการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลได้ และในส่วนที่มีก็พบว่าผู้มาใช้บริการเป็นทั้งคนในและคนนอกหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้นจึงสนใจที่จะศึกษาสภาพความเป็นจริงถึงความจำเป็นที่ต้องมีโรงเรียนอนุบาลในหมู่บ้านจัดสรร

1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย

- 1.ศึกษาสภาพจริงของการให้บริการ โรงเรียนอนุบาลสำหรับผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่
- 2.ศึกษาความคิดเห็นผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่เกี่ยวกับความจำเป็นของการมีโรงเรียนอนุบาล

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ เพื่อศึกษาสภาพจริงของการให้บริการของโรงเรียนอนุบาลในหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่จังหวัดปทุมธานี และตลอดจนความคิดเห็นของกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

1. ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่มีโรงเรียนอนุบาล และ ไม่มีโรงเรียนอนุบาล
2. ผู้ดำเนินการ โรงเรียนอนุบาล

กลุ่มตัวอย่างทำการคัดเลือกจากโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ทั่วกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล 3 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดปทุมธานี จังหวัดนนทบุรีและจังหวัดสมุทรปราการ ที่ขออนุญาตจัดสรรว่าช่วงปี พ.ศ.2535-37 และระบุว่ากันพื้นที่ไว้สำหรับเป็นโรงเรียนอนุบาล โดยมีโครงการจัดสรรที่ดินจำนวนทั้งหมด 95 โครงการ ดังตารางที่ 1.1

ตารางที่ 1.1 แสดงจำนวนโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่ขออนุญาตจัดสรรในช่วงปี 2535-37

จังหวัด	ปี พ.ศ.			
	2535	2536	2537	รวม
กทม.	11	18	7	33
ปทุมธานี	6	16	4	25
นนทบุรี	8	9	4	21
สมุทรปราการ	5	6	1	12
รวม	30	49	16	95

ที่มา: ผู้วิจัย (รวบรวมจากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน)

ทำการคัด โครงการที่มีข้อมูลไม่เพียงพอออกจำนวน 34 โครงการ เนื่องจาก บริษัทเล็กกิจการ การจัดสรรที่ดินเปล่า เป็นต้น ดังนั้นทำการสำรวจจำนวน 61 โครงการ ดังตารางที่ 1.2

ตารางที่ 1.2 แสดงจำนวนโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่ทำการสำรวจ

จังหวัด	ปี พ.ศ.			
	2535	2536	2537	รวม
กทม.	8	11	6	24
ปทุมธานี	5	10	4	19
นนทบุรี	4	4	3	9
สมุทรปราการ	1	4	1	6
รวม	18	29	14	61

ที่มา: ผู้วิจัยทำการสำรวจ

จากการสำรวจพบว่าโครงการหมู่บ้านจัดสรรมีเพียง 10 โครงการที่มีโรงเรียนอนุบาล และ จังหวัดปทุมธานีมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีโรงเรียนอนุบาลมากที่สุด คือ 4 โครงการ ดังตารางที่ 1.3 จึงเลือกจังหวัดปทุมธานี และคัดโครงการที่สร้างค้างและยังไม่เปิดการขายออก 1 โครงการ ดังนั้นจึงศึกษา 3 โครงการ และเลือกอีก 3 โครงการที่ไม่มีโรงเรียนอนุบาล รวมเป็น 6 โครงการ ที่ทำการวิจัย

ตารางที่ 1.3 แสดงจำนวน โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีโรงเรียนอนุบาล

จังหวัด	ปี พ.ศ.			
	2535	2536	2537	รวม
กทม.	1	2	-	3
ปทุมธานี	2	1	1	4
นนทบุรี	1	-	1	2
สมุทรปราการ	-	-	1	1
รวม	4	3	3	10

ที่มา: ผู้วิจัยทำการสำรวจ

1.4 คำจำกัดความของการวิจัย

1. โรงเรียนอนุบาล หมายถึง โรงเรียนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่เปิดสอนนักเรียนในระดับก่อนประถมศึกษา สังกัดสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชน
2. หมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ หมายถึง หมู่บ้านที่มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ (สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์, 2538)

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

- 1) ประชากร คือ หมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินในช่วงปี พ.ศ. 2535-2537 ในจังหวัดปทุมธานี
- 2) กลุ่มตัวอย่าง ได้จากการคัดเลือกหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินในช่วง ปี พ.ศ. 2535-2537 จังหวัดปทุมธานี จากการสำรวจหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่มีโรงเรียนอนุบาลดำเนินการแล้ว 3 โครงการ และเลือกอีก 3 โครงการที่ไม่มีโรงเรียนอนุบาลและอยู่ใกล้กับหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่มีโรงเรียนอนุบาล

2. ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ทำการวิจัยครั้งนี้ ได้ใช้การคำนวณตามสูตรของ Yamane ในการประมาณค่าความเชื่อมั่นที่ระดับ 95% ค่าประมาณคลาดเคลื่อน 5 %

สำหรับกลุ่มประชากร 6 โครงการ รวมจำนวนทั้งสิ้น 4,980 หลัง ซึ่งคำนวณหาจำนวนกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตรดังนี้

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

โดยที่ n	คือ	ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง
N	คือ	ขนาดของประชากร
e	คือ	ความคลาดเคลื่อนของการสุ่ม

ขนาดของกลุ่มตัวอย่างแทนในสูตร

$$\begin{aligned} \text{จะได้} \quad n &= \frac{4,980}{1 + (4,980 \times 0.05^2)} \\ &= 371 \end{aligned}$$

ดังนั้นขนาดของกลุ่มตัวอย่าง คือ 371

3. วิธีการสุ่มตัวอย่าง

การศึกษาครั้งนี้ใช้วิธีสุ่มตามชั้น (Stratified Sampling) โดยแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 6 โครงการ การสุ่มตัวอย่างจะสุ่มตามสัดส่วนของจำนวนหลังในแต่ละโครงการ โดยจะแสดงรายละเอียดไว้ใน ตารางที่ 1.4

ตารางที่ 1.4 แสดงสัดส่วนของกลุ่มตัวอย่างใน 6 โครงการ

ชื่อโครงการ	จำนวนหลัง	ร้อยละแต่ละโครงการ	จำนวนตัวอย่างที่ต้องการ
บ้านชมพู	954	19.16	71
ธารารินทร์	668	13.41	50
สีวลี1	521	10.46	39
สีวลี2	1,346	27.03	100
พร้อมเย็นวิลล่า	572	11.49	43
ไคมอนด์วิลล์	919	18.45	68
รวม	4,980	100	371

4.เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ ได้สร้างเครื่องมือใช้ในการทำวิจัย ได้แก่

1) แบบสอบถาม สำหรับผู้อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร และเนื้อหาในแบบสอบถาม แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 เป็นข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 เป็นข้อมูลเกี่ยวกับบุตรหลาน

ส่วนที่ 3 เป็นข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นโรงเรียนอนุบาล

2) แบบสัมภาษณ์ เป็นการสัมภาษณ์ผู้ดำเนินการ โรงเรียนอนุบาลแบบมีโครงสร้าง แบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติโรงเรียน

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนนักเรียน ปัญหาและวิธีแก้ไขปัญหเกี่ยวกับจำนวนนักเรียน

ตารางที่ 1.5 แสดงข้อมูลผู้ดำเนินการ โรงเรียนอนุบาลผู้ให้สัมภาษณ์

รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่สัมภาษณ์
คุณธนิศา เกษฎารางกุล	ผู้รับใบอนุญาต และผู้จัดการ โรงเรียนอนุบาลบ้านวังทอง	22/12/46
คุณ อมรา นามเทียร	ผู้อำนวยการสอนโรงเรียนอนุบาล ฟ้าสิรินทร์	23/12/46
คุณพัชรี เวชยันต์วิวัฒน์	ครูใหญ่ และผู้รับใบอนุญาตโรงเรียนอนุบาลประสานมิตร	24/12/46

5.วิธีการเก็บข้อมูล

1)การศึกษา

การศึกษาทั้งข้อมูลปฐมภูมิ และทุติภูมิ โดยแบ่งเป็น 2 ขั้นตอน คือ

1.1) การศึกษาข้อมูลทุติภูมิที่เกี่ยวข้องกับโรงเรียนอนุบาลในหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่

- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535, ปว.286, มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะ ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

- สืบค้นหารายชื่อ จำนวน โครงการ ที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่ขออนุญาตจัดสรรในช่วงปี2535-2537

1.2) ข้อมูลปฐมภูมิ คัดเลือกโครงการ โดยใช้ข้อมูลที่ย้อนุญาตจัดสรรที่ดินจากกรมที่ดินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

1.3) แจกแบบสอบถามผู้อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรที่คัดเลือกไว้ สังกัดการณ์โรงเรียนอนุบาล และสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการวิเคราะห์

2. การวิเคราะห์ข้อมูล

2.1 วิเคราะห์ผลที่ได้จากการสำรวจและแบบสอบถาม ด้วยสถิติภาคบรรยายเป็นจำนวนและร้อยละ

2.2 วิเคราะห์ผลแบบสอบถาม และสัมภาษณ์ และนำผลที่ได้จากทั้ง 2 ส่วนมาวิเคราะห์ร่วมกัน เพื่อสรุปผลการวิจัย

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อเป็นแนวทางการกำหนดระยะเวลาที่จัดการให้บริการของโรงเรียนอนุบาลกับหมู่บ้านจัดสรร
2. เพื่อนำข้อมูลที่ได้ไปใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการกำหนดโรงเรียนอนุบาลในหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่

1.7 ระยะเวลาการดำเนินงาน

ตารางที่ 1.6 แสดงระยะเวลาการดำเนินงาน

	สิงหาคม	กันยายน	ตุลาคม	พฤศจิกายน	ธันวาคม	มกราคม	กุมภาพันธ์	มีนาคม
1.Pre-Study - ทบทวนวรรณกรรม - คัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง	████████████████████							
2. ประเด็นที่จะนำมาศึกษา			██████████					
3. สำรวจกลุ่มตัวอย่าง			██████████					
4. สร้างเครื่องมือและทดสอบ				██████████				
5. เก็บข้อมูล					██████████			
6. วิเคราะห์และเขียนรายงาน							██████████	