

การศึกษาเปรียบเทียบการจัดการของหมู่บ้านจัดสรร เอกชน
ในกรุงเทพมหานคร



นางสาวไพรินทร์ สุริยกันตานนท์

006870

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาการจัดการทั่วไป

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. ๒๕๒๔

I16814885

21

A Comparative Study of Management for Private Housing Projects
in Bangkok Metropolis

Miss Pairin Suriyakantanon

A Thesis Submitted in Partial Fullfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Commerce
Department of General Management
Graduate School
Chulalongkorn University

1981

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การศึกษา เปรียบเทียบการจัดการของหมู่บ้านจัดสรร เอกชน ในกรุงเทพมหานคร
โดย	นางสาวไพรินทร์ สุริยกันตานนท์
อาจารย์ที่ปรึกษา	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ศิริรินทร์ภาณุ
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	อาจารย์ชวินทร์ โทณวนิก
ภาควิชา	การจัดการทั่วไป
ปีการศึกษา	๒๕๒๓



บทคัดย่อ

การลงทุนในธุรกิจเคหการนับว่าเป็นการลงทุนที่มีประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศมาก เนื่องจากเป็นธุรกิจที่เสนอผลิตภัณฑ์เพื่อสนองตอบความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของประชากร แต่ปัจจุบันสภาพการแข่งขันในตลาดของอุตสาหกรรมเคหการมีลักษณะแบบกึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด (Monopolistic Competition) วิธีการส่งเสริมการจำหน่ายของฝ่ายผู้ประกอบการจึงเน้นหนักไปในทางแข่งขันกันเพื่อเสนอบริการเพิ่มเติมแก่ลูกค้านอกเหนือจากตัวบ้าน เช่น ยามรักษาการณ์ สโมสร สนามกีฬา สระว่ายน้ำ ฯลฯ สิ่งบริการประเภทต่าง ๆ ที่ปรากฏในโครงการเป็นสิ่งก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการสมบูรณ์ยิ่งขึ้น การศึกษาถึงเรื่องการจัดการของผู้ประกอบการในแต่ละโครงการยังมีได้มีผู้ใดศึกษาไว้ ดังนั้น วิทยานิพนธ์นี้จึงมีวัตถุประสงค์หลักที่จะมุ่งศึกษาและเปรียบเทียบการจัดการของหมู่บ้านจัดสรรเอกชน ที่ใช้เป็นตัวอย่างในการวิจัยเฉพาะ เขตกรุงเทพมหานคร การเขียนวิทยานิพนธ์นี้ส่วนใหญ่เป็นการวิจัยค้นคว้า เก็บข้อมูลจากด้านผู้ประกอบการ โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์ ส่วนด้านผู้อยู่อาศัยใช้วิธีตอบแบบสอบถามที่กำหนดขึ้น ทั้งนี้ เพื่อให้ได้ข้อมูลเกี่ยวกับนโยบายและวิธีการบริหารงานด้านการจัดการของผู้ประกอบการโครงการเคหการ ตลอดจนการวิเคราะห์ความรู้สึกในปัจจุบันและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อสิ่งบริการที่ได้รับภายในโครงการ นอกจากนี้ยังประกอบด้วยข้อมูลที่ได้รับจาก

รายงานของการเคหะแห่งชาติ บทความในวารสารการตลาด วารสารบ้านและที่ดิน เพื่อเพิ่มเติมวิทยานิพนธ์ เรื่องนี้ให้สมบูรณ์ทั้งด้านทฤษฎีและการค้นคว้าวิจัย

ผลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและเจ้าหน้าที่ฝ่ายธุรการที่เกี่ยวข้องกับการจัดการในโครงการเคหการ ปรากฏว่าลักษณะการดำเนินงานแบ่งออกเป็น ๓ ระยะคือ ช่วงก่อนการก่อสร้าง (Pre-Construction Period) ช่วงก่อสร้าง (Construction Period) และช่วงหลังการก่อสร้าง (Post Construction Period) ก่อนการตัดสินใจลงทุนผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการต้องศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ อาทิเช่น เรื่องทำเลที่ตั้ง สภาพตลาด ปริมาณเงินทุนหมุนเวียนที่ต้องการด้านต่าง ๆ รวมทั้งข้อจำกัด ด้านกฎหมาย และข้อจำกัดด้านกายภาพ ที่อาจทำให้โครงการล้มเหลวได้ ผู้ประกอบการต่างยอมรับว่า สิ่งบริการมีความสำคัญและมีอิทธิพลอย่างมากต่อการเลือกใช้วิธีการทางการตลาด กระตุ้นหรือเร่งเร้าให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อบ้านเร็วขึ้น มีผลทำให้ยอดขายสูงขึ้นด้วย การก่อสร้างสิ่งบริการในแต่ละโครงการจะแตกต่างกันขึ้นอยู่กับนโยบายของเจ้าของโครงการและปริมาณเงินทุน ดังนั้น ผลจากการสำรวจตามหมู่บ้านตัวอย่าง จึงพบว่าสิ่งบริการที่ปรากฏในโครงการมีไม่เท่ากัน ทั้งขนาดและประเภทของสิ่งบริการ การศึกษาเปรียบเทียบ การจัดการจึงแบ่งแยกออกเป็น ๒ ประเภทตามลักษณะโครงการเคหการ

โครงการเคหการลักษณะ ก. หมายถึง หมู่บ้านจัดสรรที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานด้านสาธารณูปโภคเท่านั้น

โครงการเคหการลักษณะ ข. หมายถึง หมู่บ้านจัดสรรที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งด้านสาธารณูปโภคและสิ่งบริการพิเศษต่าง ๆ มากกว่า ๑ ประเภทขึ้นไป

สำหรับผลการวิจัยทัศนคติและพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยต่อสิ่งบริการที่ได้รับรวมทั้งแนวโน้มของสิ่งบริการที่ต้องการในอนาคต ได้แบ่งแยกกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามเป็นกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่ได้รับความพอใจจากสิ่งบริการที่มีอยู่ในโครงการ กลุ่มผู้อยู่อาศัยที่ไม่ได้

รับความพอใจจากสิ่งบริการและกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่ไม่ได้ใช้สิ่งบริการที่มีอยู่ในโครงการ ผลปรากฏผู้อยู่อาศัยในโครงการลักษณะ ข. ได้รับความพอใจจากสิ่งบริการที่มีอยู่ในโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการลักษณะ ก. ทั้งนี้ ก่อนการตัดสินใจซื้อผู้อยู่อาศัยได้ทำการเปรียบเทียบบ้านตามโครงการต่าง ๆ และเมื่อเข้าอยู่อาศัยแล้วไม่คิดจะย้ายที่อยู่แห่งใหม่ อย่างไรก็ตามกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่ได้รับความพอใจและไม่ได้รับความพอใจจากสิ่งบริการ มีแนวโน้มต้องการให้ผู้ประกอบการจัดการปรับปรุงหรือเพิ่มเติมสิ่งบริการพิเศษในโครงการให้ดีขึ้นต่อไปในอนาคต เพราะปัจจุบันกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่ไม่ได้รับความพอใจและไม่ได้ใช้สิ่งบริการในโครงการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้อยู่อาศัยในโครงการ ก. ต้องอาศัยการใช้บริการประเภทที่ตนสนใจตามสถานที่ต่าง ๆ ภายนอกโครงการ อาทิ เช่น สถานที่ให้บริการเฉพาะอย่างของเอกชนหรือของหน่วยงานของรัฐ ตัวอย่างเช่น สวนสาธารณะเพื่อการพักผ่อน สนามกีฬาแห่งชาติ คอร์ตเทนนิสเอกชน เป็นต้น นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยยังต้องการให้ผู้ประกอบการจัดการแก้ไขปัญหาด้านตัวบ้าน ความปลอดภัย สาธารณูปโภคด้วย สิ่งเหล่านี้นับเป็นสิ่งบริการเช่นกัน

ในอนาคตปัญหาด้านบริการที่เกิดขึ้นในแง่ของผู้ประกอบการ และในแง่ของผู้อยู่อาศัยน่าจะลดน้อยลงหรือสามารถแก้ไขให้ดีขึ้นได้ สาเหตุของปัญหาต่าง ๆ ด้านบริการผู้ประกอบการสามารถป้องกัน หลีกเลี่ยงเสียโดยอาศัยประสบการณ์ในอดีต และไม่ทำให้กระทบกระเทือนความรู้สึกของผู้อยู่อาศัย ไม่ทำให้ชื่อเสียงของโครงการเสื่อมความนิยมลง วิทยานิพนธ์เรื่องนี้ได้รวบรวมวิธีดำเนินการในช่วงต่าง ๆ และปัญหาที่เกิดขึ้น อาทิ เช่น ปัญหาด้านการตลาด ด้านการเงิน ด้านการจัดการสิ่งบริการ เป็นต้น ตลอดจนทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการจัดการด้านบริการรวมทั้งข้อเสนอแนะ วิธีการแก้ไข เพื่อเสนอต่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับโครงการ เคนการได้นำไปใช้เป็นประโยชน์สำหรับการบริหารซึ่งจะก่อให้เกิดผลดีต่อทุก ๆ ฝ่ายต่อไป

Thesis Title A Comparative Study of Management for Private
 Housing Projects in Bangkok Metropolis

Name Miss Pairin Suriyakantanon

Thesis Advisor Assistant Professor Sakchai Kirinpanu

Thesis Co-advisor Mr. Chanin Donavanik

Department General Management

Academic Year 1980

ABSTRACT

Investment in the housing sub-division business is very useful socio-economically because it offers products which respond to people's demands for dwelling places. At the present, there is monopolistic competition in the housing industry so that entrepreneurs stress competition in increased services offered to the customers. Thus, besides houses, services are provided such as security guards, clubs, playground, swimming pool and etc. This thesis is a comparative study of the management of private housing projects especially in the Bangkok region. Data is collected from entrepreneurs by means of interviews and questionnaires as well as from house owners in order to ascertain the policy and method of the entrepreneurs' administrative management. This thesis also analyzes dwellers' present feelings and ideas about the services provided by the project. Services are important and an influential factor of marketing. Service

construction in each project varies depending on the policy of project owners and the amount of capital fund. Thus, it was found that services are provided in every project but are not equal in size, construction, and sort. The projects that are compared can be divided into two kinds:

- Type A is housing projects with basic public utilities.
- Type B is housing projects with public utilities and more than one kind of special service.

Dwellers in housing projects B were pleased with the service of their project more than those in project A. This was because the dwellers compared these projects before deciding to buy it, and after buying it, they did not intend to move.

Nevertheless, the group of dwellers who were pleased and discontented with the service, want the entrepreneur improve or increase the services of the project in the future.

In the future, service problems between entrepreneurs and dwellers should decrease. The entrepreneurs can prevent and avoid many problems by using past experience.

Finally, this thesis describes various marketing, monetary, and service management problems as well as dwellers' ideas about service management and their proposals for improving services. In addition, proposing guidelines for the improvement can contribute private housing projects to have a chance in growth in housing sub-division activities.



กิตติกรรมประกาศ

การทำวิทยานิพนธ์เรื่องนี้สำเร็จได้ด้วยความช่วยเหลือของ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ ผู้เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาได้ให้ข้อคิด คำแนะนำ การเรียบเรียงเนื้อเรื่อง การวางรูปแบบ และควบคุมงานค้นคว้าวิจัยมาโดยตลอด จนกระทั่งงานวิทยานิพนธ์นี้เกิดสาระประโยชน์อย่างยิ่ง ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณอาจารย์ที่ปรึกษาร่วม อาจารย์ชนิทร โทณวณิก ผู้มีส่วนช่วยเหลือในการเรียบเรียงเนื้อเรื่อง และได้กรุณา ร่วมกันตรวจแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ จนทำให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ความสำเร็จในการเขียนวิทยานิพนธ์เล่มนี้ ผู้เขียนได้รับความอนุเคราะห์ เอกสารข้อมูลต่าง ๆ จากคุณจุฑาทาญจน์ ศิริไสยาสน์ กองวิจัยการสร้าง ฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ ผู้เขียนสำนึกในความกรุณาเป็นอย่างยิ่ง และขอกราบขอบพระคุณ มล. อัครนิย ปราโมช ผู้จัดการบริษัทสัมมากร คุณพัลลภ ไทยอารี ผู้จัดการฝ่ายขายบริษัททวธานี คุณอนุสรณ์ สุชะทัต ผู้จัดการฝ่ายธุรการบริษัททรเคหะ จำกัด คุณศุภชัย ปิยสาธิต ผู้จัดการฝ่ายธุรการหมู่บ้านเสรี คุณประเสริฐศักดิ์ นิลเจริญ ผู้จัดการสโมสรหมู่บ้านเมืองทองนิเวศน์ คุณศรีสัมพันธ์ ลีมสุขล้ำ ผู้จัดการสโมสรหมู่บ้านสัมมากร ที่ได้สละเวลาอันมีค่าให้ผู้เขียนสัมภาษณ์ รวมทั้งเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริการของหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ จำนวนหลายท่าน ที่อำนวยความสะดวกแก่ผู้เขียนช่วงวิจัย เก็บข้อมูล ผู้เขียนขอขอบพระคุณไว้ ณ. ที่นี้ด้วย

วิทยานิพนธ์เล่มนี้ผู้เขียนได้รับความช่วยเหลือจาก คุณอนุวัฒน์ สมภพสกุล
ผู้ทำหน้าที่ติดต่อประสานงาน ช่วยเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัยและ เอกสารที่เกี่ยวข้อง
ตลอดจนให้คำแนะนำ ปริญญาการวิเคราะห์ข้อมูลที่วิจัย นอกจากนี้ผู้เขียนยังได้รับความ
ช่วยเหลือจากเพื่อนร่วมงานและกลุ่มนักศึกษาคณะ เศรษฐศาสตร์ วิทยาลัยการค้า ในการ
ทำวิจัยเป็นอย่างดี ความดีและประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ ผู้เขียนขอ
มอบแต่ บิดา มารดา ผู้สนับสนุนการศึกษามาโดยตลอด และทุกท่านที่กล่าวถึง ณ. ที่นี้
ส่วนข้อบกพร่องอันเกิดจากประการใดทั้งปวง ผู้เขียนขอน้อมรับแต่ผู้เดียว

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ช
กิตติกรรมประกาศ	ฅ
รายการตารางประกอบ	ณ
รายการรูปประกอบ	ด
รายการภาคผนวก	ท
บทที่	
๑ บทนำ	๑
ความมุ่งหมายของการวิจัย	๑
วิธีดำเนินการวิจัย	๒
ความหมายของ เคาทการ	๓
ความหมายของการจัดการ	๓
ทฤษฎีและวรรณคดีที่เกี่ยวข้อง	๑๐
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย	๒๑
๒ การบริหารงานโครงการของผู้ประกอบการ	๒๒
การดำเนินงานช่วงก่อนการก่อสร้าง	๒๓
การดำเนินงานช่วงก่อสร้าง	๓๕
การดำเนินงานช่วงหลังการก่อสร้าง	๔๔
๓ การวิเคราะห์ลักษณะผู้อยู่อาศัยในโครงการ	๕๖
ลักษณะผู้อยู่อาศัย	๕๗
สาเหตุในการตัดสินใจซื้อ	๕๙
แนวความคิดเห็นต่อสิ่งบริการ	๖๖



สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยต่อกิจกรรมภายในโครงการ.....	๗๓
ปัญหาที่ประสบภายในโครงการ.....	๗๔
แนวโน้มของสิ่งบริการที่ต้องการในอนาคต.....	๗๖
๔ วิเคราะห์วิธีการ ปัญหาและข้อเสนอแนะการบริหารโครงการ- เกณฑ์การ.....	๑๓๖
ปัญหาด้านการผลิต.....	๑๓๗
ปัญหาด้านการเงิน.....	๑๔๑
ปัญหาด้านการตลาด.....	๑๔๔
ปัญหาด้านการจัดสรรบุคคลากร.....	๑๔๗
ปัญหาด้านการจัดการสิ่งบริการ.....	๑๔๘
ข้อจำกัดต่าง ๆ.....	๑๕๐
วิธีการแก้ไขการจัดการสิ่งบริการ.....	๑๕๒
๕ บทสรุปพร้อมข้อเสนอแนะ.....	๑๕๙
บรรณานุกรม.....	๑๖๗
ภาคผนวก.....	๑๗๑
ประวัติผู้เขียน.....	๑๘๖

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
๒.๑	การลงทุนของธนาคารพาณิชย์ต่อธุรกิจบ้านจัดสรร	๓๒
๒.๒	บทบาทของสถาบันการเงินต่อธุรกิจบ้านจัดสรร	๓๔
๒.๓	จำนวนเงินค่างวดของหมู่บ้านจัดสรรในระดับต่าง ๆ	๓๗
๒.๔	ลักษณะแบบบ้านต่อพื้นที่ต่อหน่วย	๔๓
๒.๕	ที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและบริเวณใกล้เคียง	๔๖
๒.๖	ลักษณะการดำเนินงานตามประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก	๕๑
๓.๑	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพหัวหน้าครัวเรือนกับรายได้	๘๘
๓.๒	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพหัวหน้าครัวเรือนกับรายได้ เฉพาะโครงการ ก.	๘๙
๓.๓	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพหัวหน้าครัวเรือนกับรายได้ เฉพาะโครงการ ข.	๙๐
๓.๔	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพหัวหน้าครัวเรือนกับจำนวนสมาชิก	๙๑
๓.๕	อาชีพของหัวหน้าครัวเรือนและระยะเวลาที่อยู่อาศัย	๙๒
๓.๖	อิทธิพลของสิ่งจูงใจที่มีต่อผู้อยู่อาศัย	๙๓
๓.๗	อาชีพหัวหน้าครัวเรือนและสาเหตุในการซื้อ	๙๔
๓.๘	อาชีพหัวหน้าครัวเรือนและสาเหตุในการซื้อ เฉพาะโครงการ ก.	๙๕
๓.๙	อาชีพหัวหน้าครัวเรือนและสาเหตุในการซื้อ เฉพาะโครงการ ข.	๙๖
๓.๑๐	จำนวนหมู่บ้านจัดสรรที่ผู้อยู่อาศัยพิจารณา ก่อนการตัดสินใจซื้อ	๙๗
๓.๑๑	ระยะเวลาที่ผู้อยู่อาศัยใช้ในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร	๙๗
๓.๑๒	เหตุผลในการเลือกบ้านของผู้อยู่อาศัย	๙๘

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
๓.๑๓ อาชีพหัวหน้าครัวเรือนและสาเหตุใน เรื่องสถานที่ตั้ง	๕๕
๓.๑๔ อาชีพหัวหน้าครัวเรือนและสาเหตุ เรื่องสถานที่ตั้ง เฉพาะโครงการ ก.	๑๐๐
๓.๑๕ อาชีพหัวหน้าครัวเรือนและสาเหตุ เรื่องสถานที่ตั้ง เฉพาะโครงการ ข.	๑๐๑
๓.๑๖ ความสนใจของผู้อยู่อาศัยในสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ และสิ่งบริการที่ยังไม่ปรากฏมีอยู่ในโครงการ	๑๐๒
๓.๑๗ ความสัมพันธ์จำนวนสมาชิกในครัวเรือนกับความสนใจสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ	๑๐๓
๓.๑๘ ความสัมพันธ์จำนวนสมาชิกในครัวเรือนกับความสนใจสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ ในโครงการ ก.	๑๐๔
๓.๑๙ ความสัมพันธ์จำนวนสมาชิกในครัวเรือนกับความสนใจสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ ในโครงการ ข.	๑๐๕
๓.๒๐ ความพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ ซึ่งปรากฏมีอยู่แล้วในโครงการ	๑๐๖
๓.๒๑ ความสัมพันธ์ของระยะเวลาที่อยู่อาศัยกับความพอใจที่ได้รับจากสิ่ง อำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ	๑๐๗
๓.๒๒ ความสัมพันธ์ของระยะเวลาที่อยู่อาศัยกับความพอใจที่ได้รับจากสิ่ง อำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ เฉพาะโครงการ ก.	๑๐๘
๓.๒๓ ความสัมพันธ์ของระยะเวลาที่อยู่อาศัยกับความพอใจที่ได้รับจากสิ่ง อำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ เฉพาะโครงการ ข.	๑๐๙
๓.๒๔ ความพอใจจากสิ่งบริการที่มีอยู่ในโครงการของผู้อยู่อาศัย	๑๑๐
๓.๒๕ ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยในเรื่องที่อยู่	๑๑๐

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
๓.๒๖ ความสัมพันธ์ระหว่างความพอใจในบริการกับความคิดในเรื่องที่อยู่ ของผู้อยู่อาศัย	๑๑๑
๓.๒๗ ความสัมพันธ์ระหว่างความพอใจกับความคิดในเรื่องที่อยู่ เฉพาะ- โครงการ ก.	๑๑๑
๓.๒๘ ความสัมพันธ์ระหว่างความพอใจกับความคิดในเรื่องที่อยู่ เฉพาะ- โครงการ ข.	๑๑๒
๓.๒๙ การให้ความสำคัญสิ่งบริการของผู้อยู่อาศัยในโครงการ ก. เมื่อ ซื้อบ้าน	๑๑๒
๓.๓๐ ความรู้สึกของผู้อยู่อาศัยโครงการ ก. เรื่องไม่มีสิ่งบริการภายใน โครงการ	๑๑๓
๓.๓๑ สถานที่ใช้สิ่งบริการของผู้อยู่อาศัยโครงการ ก. ไปใช้บริการใน- ปัจจุบัน	๑๑๓
๓.๓๒ ประเภทสิ่งบริการที่ผู้อยู่อาศัยโครงการ ก. ใช้ในปัจจุบัน	๑๑๔
๓.๓๓ ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทของสิ่งบริการกับสถานที่ที่ผู้อยู่อาศัย ไปใช้บริการในปัจจุบัน เฉพาะโครงการ ก.	๑๑๔
๓.๓๔ ลักษณะการใช้บริการของผู้อยู่อาศัย โครงการ ก.	๑๑๔
๓.๓๕ เหตุผลของการเลือกใช้บริการยังสถานที่ต่าง ๆ ของผู้อยู่อาศัย โครงการ ก.	๑๑๔
๓.๓๖ ความคิดของผู้อยู่อาศัยในโครงการ ก. ถ้ามีโอกาสเข้าร่วมการใช้ บริการในโครงการ ข.	๑๑๖
๓.๓๗ ประเภทของสิ่งบริการที่ผู้อยู่อาศัยโครงการ ก. สนใจจะเข้าร่วม การใช้บริการในโครงการ ข.	๑๑๖

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
๓.๓๘	ความสนใจในการเข้าร่วม เป็นกรรมการสโมสรหมู่บ้านโครงการ ข. ของผู้อยู่อาศัยโครงการ ก.	๑๑๗
๓.๓๙	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพหัวหน้าครัวเรือน จำนวนสมาชิกและการ เข้าร่วมกิจกรรมในโครงการ	๑๑๘
๓.๔๐	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพหัวหน้าครัวเรือน จำนวนสมาชิกและการ เข้าร่วมกิจกรรมในโครงการ ก.	๑๑๙
๓.๔๑	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพหัวหน้าครัวเรือน จำนวนสมาชิกและการ เข้าร่วมกิจกรรมในโครงการ ข.	๑๒๐
๓.๔๒	ความสนใจของผู้อยู่อาศัยต่อการเข้าร่วมกิจกรรมในโครงการ	๑๒๑
๓.๔๓	ฐานะปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยที่เคยเข้าร่วมกิจกรรมในโครงการ	๑๒๑
๓.๔๔	ความสัมพันธ์ระหว่างฐานะของผู้เคยเข้าร่วมกิจกรรมและความคิด ในอนาคต	๑๒๒
๓.๔๕	ความสัมพันธ์ระหว่างฐานะของผู้เคยเข้าร่วมกิจกรรมและความคิด ในอนาคต เฉพาะโครงการ ก.	๑๒๒
๓.๔๖	ความสัมพันธ์ระหว่างฐานะของผู้เคยเข้าร่วมกิจกรรมและความคิด ในอนาคต เฉพาะโครงการ ข.	๑๒๓
๓.๔๗	ความสัมพันธ์ของผู้ที่เคยเข้าร่วมกิจกรรมและสาเหตุที่เลิก	๑๒๓
๓.๔๘	ความสัมพันธ์ของผู้ที่เคยเข้าร่วมกิจกรรมและสาเหตุที่เลิก เฉพาะ โครงการ ก.	๑๒๔
๓.๔๙	ความสัมพันธ์ของผู้ที่เคยเข้าร่วมกิจกรรมและสาเหตุที่เลิก เฉพาะ โครงการ ข.	๑๒๔
๓.๕๐	ความคิดในอนาคตของผู้ไม่เข้าร่วมกิจกรรมในปัจจุบัน	๑๒๕

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
๓.๕๑	ฐานะที่ต้องการในอนาคตของผู้ไม่เคยเข้าร่วมกิจกรรมในปัจจุบัน และคิดจะเข้าร่วม	๑๒๕
๓.๕๒	สาเหตุของผู้ไม่เคยเข้าร่วมกิจกรรมในปัจจุบัน ต้องการจะเข้าร่วม ในอนาคต	๑๒๖
๓.๕๓	สาเหตุของผู้ไม่เคยเข้าร่วมกิจกรรมในปัจจุบัน ต้องการจะเข้าร่วม ในอนาคต เฉพาะโครงการ ก.	๑๒๖
๓.๕๔	สาเหตุของผู้ไม่เคยเข้าร่วมกิจกรรมในปัจจุบัน ต้องการจะเข้าร่วม ในอนาคต เฉพาะโครงการ ข.	๑๒๗
๓.๕๕	สาเหตุของผู้ไม่เข้าร่วมกิจกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคต	๑๒๗
๓.๕๖	สาเหตุของผู้ไม่เข้าร่วมกิจกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคต เฉพาะ-โครงการ ก.	๑๒๘
๓.๕๗	สาเหตุของผู้ไม่เข้าร่วมกิจกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคต เฉพาะ-โครงการ ข.	๑๒๘
๓.๕๘	ปัญหาที่ประสบภายในโครงการ	๑๒๙
๓.๕๙	ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาที่อยู่อาศัยกับปัญหาที่ประสบ	๑๒๙
๓.๖๐	ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาที่อยู่อาศัยกับปัญหาที่ประสบ เฉพาะโครงการ ก.	๑๓๐
๓.๖๑	ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาที่อยู่อาศัยกับปัญหาที่ประสบ เฉพาะโครงการ ข.	๑๓๐
๓.๖๒	การเปรียบเทียบบริการที่ต้องการในอนาคตกับทัศนคติของผู้อยู่อาศัย	๑๓๑
๓.๖๓	การเปรียบเทียบบริการที่ต้องการในอนาคตกับทัศนคติของผู้อยู่อาศัย เฉพาะโครงการ ก.	๑๓๒

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
๓.๖๔	การเปรียบเทียบบริการที่ต้องการในอนาคดกับทัศนคติของผู้อยู่อาศัย เฉพาะโครงการ ข.....	๑๓๓
๓.๖๕	การเปรียบเทียบระยะเวลาที่อยู่ ทัศนคติของผู้อยู่อาศัย และบริการ ที่ต้องการในอนาคด.....	๑๓๔
๓.๖๖	การเปรียบเทียบระยะเวลาที่อยู่ ทัศนคติของผู้อยู่อาศัย และบริการ ที่ต้องการในอนาคด เฉพาะโครงการ ก.....	๑๓๔
๓.๖๗	การเปรียบเทียบระยะเวลาที่อยู่ ทัศนคติของผู้อยู่อาศัย และบริการ ที่ต้องการในอนาคด เฉพาะโครงการ ข.....	๑๓๕

สารบัญรูปประกอบ

รูปประกอบที่

หน้า

๒.๑

ขั้นตอนการดำเนินงานในโครงการบ้านจัดสรร

๒๔

สารบัญภาคผนวก

ภาคผนวก		หน้า
ก	แบบสัมภาษณ์ผู้จัดการบริษัทจัดสรรบ้านและที่ดิน.....	๑๗๒
ข	แบบสัมภาษณ์ผู้จัดการสโมสรหมู่บ้านจัดสรร.....	๑๗๖
ค	แบบสอบถาม ตอนที่ ๑ สำหรับผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร.....	๑๗๘
ง	แบบสอบถาม ตอนที่ ๒ ส่วนของผู้อยู่อาศัยเฉพาะโครงการ- เคหการลักษณะ ก. เรื่องการจัดการสิ่งบริการ.....	๑๘๒
จ	รายชื่อหมู่บ้านตัวอย่างที่ทำการสำรวจ.....	๑๘๕