

รูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
: กรณีศึกษาโครงการจัดสรรบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรม ระหว่างถนนลาดพร้าวถึงถนนรามอินทรา



นาย เวทย์ ทัพยจันทร์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2551

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

FORM AND SCOPE IN THE SUPERVISION OF THE PUBLIC UTILITIES SYSTEM
AND THE PUBLIC SERVICE OF THE JURISTIC HOUSING DEVELOPMENT PROJECTS
: A CASE STUDY OF HOUSING PROJECT ON PRADIT MANUTHAM ROAD
BETWEEN LAD PRAO ROAD AND RAM INTRA ROAD.

Mr.Wate Tipayachan

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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2008

Copyright of Chulalongkorn University

511457

หัวข้อวิทยานิพนธ์

รูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณสุขปโมค และ บริการสาธารณสุข
ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร : กรณีศึกษาโครงการจัดสรรบริเวณถนน
ประดิษฐ์มนูธรรมระหว่าง ถนนลาดพร้าวถึงถนนรามอินทรา

โดย

นายเวทย์ ทิพย์จันทร์

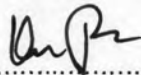
สาขาวิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ

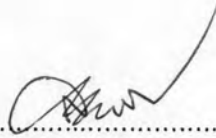
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท



(ศาสตราจารย์ ดร. บันชิต จุลาสัย)

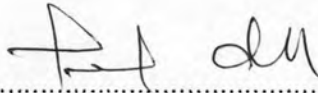
คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร)

ประธานกรรมการ



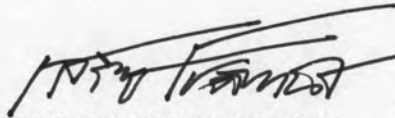
(รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ)

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก



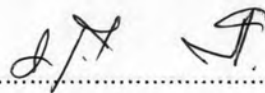
(รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณ ไศภิชฐ์ เมฆวิชัย)

กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เสริชย์ ไชติพานิช)

กรรมการ



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ)

กรรมการ

เวทย์ ทิพย์จันทร์ : รูปแบบ และ ขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะ
 ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร : กรณีศึกษาโครงการจัดสรรบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรมระหว่างถนน
 ลาดพร้าวถึงถนนรามอินทรา.(FORM AND SCOPE IN THE SUPERVISION OF THE PUBLIC
 UTILITIES SYSTEM AND THE PUBLIC SERVICE OF THE JURISTIC HOUSING DEVELOPMENT
 PROJECTS : A CASE STUDY OF HOUSING PROJECT ON PRADIT MANUTHAM ROAD
 BETWEEN LAD PRAO ROAD AND RAM INTRA ROAD.) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : รศ.นท.ไตรวัฒน์
 วิริยะศิริ, 205 หน้า.

การดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โครงการจัดสรรที่ดินภายหลังที่ผู้ซื้อที่ดินได้เข้าอยู่อาศัยมีความจำเป็นอย่างยิ่ง
 ซึ่งปัจจุบันพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 ที่ดูแลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ได้กำหนดให้มีการดูแลสาธารณูปโภคใน 3 ลักษณะคือ ผู้
 ซื้อที่ดินจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแล หรือ ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือ
 โอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณะประโยชน์ การดูแลด้วยวิธีใดก็ตามจะเกิดขึ้นภายหลังทำให้กลุ่มผู้ซื้อที่ดินไม่สามารถทราบถึงรูปแบบใน
 การดูแลสาธารณูปโภคได้ล่วงหน้า ผู้วิจัยจึงสนใจที่จะศึกษาข้อมูลที่มีผลต่อการกำหนดรูปแบบการดูแลเพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
 สามารถรู้ได้ว่าลักษณะของโครงการที่เกิดขึ้นจะมีการบริหารในรูปแบบใด ทั้งนี้เพราะโครงการแต่ละโครงการนั้นจะมีความแตกต่างกันทั้งขนาด
 ,ราคา ,รูปแบบ รวมถึงแผนผังโครงการ ซึ่งมีผลต่อการกำหนดรูปแบบการดูแลภายหลังการเข้าอยู่อาศัยด้วยทั้งสิ้น การศึกษาในครั้งนี้มี
 วัตถุประสงค์เพื่อศึกษารูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และ ใช้พื้นที่
 กรณีศึกษา โครงการจัดสรรบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรมระหว่างถนนลาดพร้าวถึงถนนรามอินทรา โดยสำรวจโครงการและการสัมภาษณ์
 ตัวแทนผู้บริหาร จำนวน 14 โครงการ

ผลการศึกษาพบว่า รูปแบบผู้ประกอบการร่วมบริหาร พบ 3 โครงการ ส่วนใหญ่เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ทำการจัดสรรในโครงการ
 ขนาดเล็กโดยพบ 2 โครงการเป็นประเภทบ้านแถว เนื่องจากมีดินแปลงย่อยมากกว่าบ้านเดี่ยวและมีระดับราคาสูงประมาณ 3-6.9 ล้านบาท
 และรูปแบบเอกชนร่วมบริหาร พบ 4 โครงการและมี 3 โครงการระดับราคาตั้งแต่ปานกลางจนถึงราคาสูงประมาณ 3-10 ล้านบาท โดยเป็น
 ประเภทบ้านเดี่ยวทุกโครงการและมีบ้านแถวร่วมด้วย 1 โครงการ และมี 3 บริษัทจำกัดจัดสรรในโครงการขนาดกลาง ซึ่งมีพื้นที่สาธารณูปโภค
 มากตามขนาดโครงการด้วย ส่วนรูปแบบผู้ซื้อที่ดินบริหาร พบ 7 โครงการ พื้นฐานโครงการส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาปานกลางประมาณ 1-4.9
 ล้านบาทโดยพบทั้ง 7 โครงการ ใช้เวลาเพียงสั้นๆในการจัดสรร โดยพบ 3 โครงการในประเภทบ้านแถว และ 4 โครงการในประเภทบ้านเดี่ยว
 ส่วนใหญ่อยู่ในโครงการขนาดเล็กพบ 5 โครงการ และ พื้นที่สาธารณูปโภคมีขนาดเล็กทำให้ผู้ซื้อที่ดินต้องดูแลบริหารจัดการเอง

จากผลการศึกษาวิจัยข้อสังเกตว่า 1. รูปแบบผู้ประกอบการร่วมบริหาร เป็นไปได้ว่ามีปัจจัยจากโครงการขนาดเล็กประเภทบ้านแถว
 โดยมีจำนวนแปลงที่ดินไม่เกิน 99 แปลงและมีฐานราคาสูง ซึ่งปัญหาในการอยู่อาศัยมีมากกว่าบ้านเดี่ยวดังนั้น การร่วมดูแลเพื่อต้องการรักษา
 ภาพพจน์และชื่อเสียง ซึ่งอาจมีผลต่อการจัดสรรโครงการขึ้นใหม่ภายหลัง และ ควรคำนึงถึงเพิ่มขึ้นด้านพื้นที่ในการทำงาน และ ให้มีการ
 ยอมรับร่วมกันระหว่างผู้ซื้อที่ดินและผู้ประกอบการในการบริหารเมื่อมีผลประโยชน์เข้ามาเกี่ยวข้อง 2. รูปแบบเอกชนร่วมบริหาร เป็นไปได้ว่ามี
 ปัจจัยจาก บริษัทขนาดเล็ก แต่จัดสรรโครงการขนาดกลางทำให้ใช้เวลานานโดยเน้นที่ประเภทบ้านเดี่ยวไม่เกิน 92 แปลงและระดับราคาตั้งแต่
 ปานกลางจนถึงราคาสูงซึ่งสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ซื้อที่ดินเป็นผู้มีฐานะและมีศักยภาพความพร้อมในการจัดจ้างบริษัทเอกชนเพื่อร่วมบริหารโครงการ
 และ ควรคำนึงถึงเพิ่มขึ้นในปริมาณของงานสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่อค่าใช้จ่ายและต้องพิจารณาพื้นที่ในการทำงานร่วมด้วย 3.
 รูปแบบผู้ซื้อที่ดินบริหาร เป็นไปได้ว่ามีปัจจัยจากการจัดสรรโครงการขนาดเล็กโดยใช้เวลาสั้นๆทำให้สาธารณูปโภคมีความใหม่และเป็นบ้าน
 เดี่ยวระดับราคาปานกลางลงมาจำนวนไม่เกิน 85 แปลงทำให้จัดเก็บได้น้อย ผู้ซื้อที่ดินจึงมีความจำเป็นต้องดูแลเองตามภาระหน้าที่

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....
 สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....
 ปีการศึกษา.....2551.....

4974269725 : MAJOR HOUSING

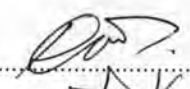
KEY WORD: FORM AND SCOPE / SUPREVISION / JURISTIC HOUSING PROJECT / CASE STUDY.

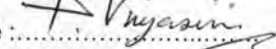
WATE TIPAYACHAN : FORM AND SCOPE IN THE SUPERVISION OF THE PUBLIC UTILITIES SYSTEM AND THE PUBLIC SERVICE OF THE JURISTIC HOUSING DEVELOPMENT PROJECTS: A CASE STUDY OF HOUSING PROJECT ON PRADIT MANUTHAM ROAD. BETWEEN LAD PRAO ROAD AND RAM INTRA ROAD. THESIS PRINCIPAL ADVISOR : ASSOC. PROF. CDR. TRAIWAT VIRAYASIRI, RTN, 205 pp.

Supervision of the public utility system and the public service of the juristic housing after the land buyers moving in is substantially important. According to the Land Allocation Act (B.E. 2000), the supervision of public utility system can be divided into three categories as followed: the land buyer is required to assign juristic person to take care of the public utilities or the land allocator is required to find the way to take care of the public utility maintenance or transfer that asset to be public property. Whichever approach of supervision is normally managed later; therefore, housing buyers may not realise the supervision and management plan in advance. The research is then interested in studying the factors in relation to the planning of supervision as a guideline for housing development so that the buyers will be able know how the housing project is managed. This is because each project is different in terms of the project size, price, model and layout. These differences will affect the supervision after the residency. Consequently, the objective of the project is to study forms and scope of the public utility system and public service management of juristic housing development project. The housing development projects on Pradit Manutham road from Lad Prao Road and Ram Intra Road is employed as a case study by the method of project inspection as well as the interviews of the management body of 14 projects.

The study revealed that there were three projects whose management form has been conducted by the project owners. These projects mostly fell into the public company limited category. With this form of management, there were two town house projects. This form of management may be a result of more number of smaller units of land than a number of detached house in the project. In addition, the town houses cost approximately 3-6.9 million Baht. Furthermore, there were four projects managed by the cooperation from privately owned companies. In this type of project, the cost of the unit was considered moderate to high ranging approximately 3-10 million Bath. The projects with this form of management were all detached house projects but one town house project. There were three projects belonging to medium-sized companies. In addition, these projects possessed more public utilities according to the project size. There were seven projects managed by the land owners themselves. The cost of the project mostly ranged from 1-4.9 million Baht. It took shorter time for management for this type. There were three projects of town houses, four projects of detached houses. Moreover, there were five small projects, The land buyers managed the public utility area by themselves since they were rather small.

According to the study, the observation revealed the following results. First, the supervision and maintenance under the project owners may be resulted from the factor of the project size which was small town houses and the small number of no more than 99 units. The cost was high and there were more problems than a detached house. Therefore, the maintenance needed to maintain brand image and reputation which would later affect future projects. Moreover, office space and agreement on supervision and maintenance between the land buyer and the project owner should be taken into consideration where there may be conflict of interest. Second, the supervision and maintenance under the privately owned companies is likely to be resulted from a small size project company managing medium size project which took longer time for project completion. This type of project includes detached house with no more than 92 units and the cost is considered moderate to high. This shows a correlation with the land buyers who were able to pay for the management fee for the project from privately owned company. In this case, increasing number of work in public utilities and public services fee as well as office space should be taken into account. Thirdly, in the form of management by land buyers, this might be resulted from the small size of project which required shorter time for project completion. These projects were mostly no more than 85 units of detached homes in moderate price with new public utilities. With limited space, office space is then small and restricted. Therefore, the land buyers needed to manage the public utilities by themselves.

Department :.....Housing.....Student's Signature :.....

Field of Study :.....Housing.....Principal Advisor's Signature :.....

Academic Year :.....2008.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สามารถสำเร็จลุล่วงไปด้วยความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์ นท. ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ ผู้ช่วยอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้คำแนะนำ กระบวนการและข้อคิดเห็นต่างๆ อันเป็นประโยชน์ยิ่งมาโดยตลอดรวมทั้งได้ให้ความเอาใจใส่ติดตามผลงานของผู้วิจัยอย่างใกล้ชิด

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ในภาคเคหการทุกท่านที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้แก่ผู้วิจัยตลอดระยะเวลาที่เข้าศึกษา ซึ่งส่งผลให้ผู้ทำการวิจัยมีความรู้ต่างๆ ในการดำเนินการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จนสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

ขอขอบพระคุณ หน่วยงานราชการกรมที่ดินกรุงเทพฯ สำนักส่งเสริมธุรกิจสหกรณ์ที่ให้ความช่วยเหลือ และ เชื้อเพื่อช่วยรื้อค้นข้อมูลทางด้านเอกสารขออนุญาตจัดสรรและผังโครงการด้วยความยากลำบากตามความต้องการของผู้วิจัย

และขอขอบพระคุณ คณะกรรมการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และ ผู้บริหารตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้องทุกท่านที่มีส่วนร่วมและสละเวลาในข้อมูลการบริหารและให้ความร่วมมือในการสัมภาษณ์, บันทึกภาพเป็นอย่างดีซึ่งมีประโยชน์อย่างมากในการดำเนินงานวิจัยฉบับนี้

ขอบคุณ คุณวิชุดา แซ่อั้ง ที่ให้ความช่วยเหลือในทุกด้านที่ทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จนสมบูรณ์และเป็นกำลังใจให้ตลอดในยามที่ท้อแท้และเหนื่อยล้าจนสามารถสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

สุดท้าย ผู้ทำการวิจัยขอกราบขอบพระคุณ บิดา (ผู้ล่วงลับ) เป็นแรงบันดาลใจในการศึกษา มารดาที่ช่วยเหลืออำนวยความสะดวกที่ท่านสามารถจะช่วยให้ และทุกคนในครอบครัว ที่ให้กำลังใจสนับสนุนในการศึกษาและดำเนินการวิจัยในยามเหนื่อยล้า จนสำเร็จลุล่วงไปด้วยดีตามความมุ่งหวังทุกประการ

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ด
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	3
1.4 ข้อจำกัดของการวิจัย.....	3
1.5 คำนียามศัพท์เฉพาะ.....	5
1.6 วิธีในการดำเนินการวิจัย.....	6
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	8
2.1 แนวคิดทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	8
2.2 แนวคิดทางการบริหารงานทั่วไปและการบริหารองค์กร.....	10
2.3 แนวคิดทางด้านความหมายของนิติบุคคล.....	13
2.4 แนวคิดด้านรูปแบบต่างๆในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ.....	14
2.5 แนวคิดด้านความหมายของชุมชนต่อการดูแล.....	21
2.6 งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง.....	26
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	28
3.1 การคัดเลือกประชากรกลุ่มตัวอย่าง.....	28
3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่ทำการศึกษา.....	30
3.3 การกำหนดตัวแปรที่ทำการศึกษา.....	35
3.4 การคัดเลือกกลุ่มประชากร.....	35
3.5 วิธีในการดำเนินการวิจัย.....	36
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูลและนำเสนองาน.....	37

บทที่ 4 ผลของการศึกษา.....	38
4.1 โครงการ เน็พปาร์ค วิลล่า.....	38
4.2 โครงการ บ้านสวนผึ้ง.....	51
4.3 โครงการ ราชพฤกษ์ - มัยลาภ.....	60
4.4 โครงการ ชวนชื่น - ลาดพร้าว.....	69
4.5 โครงการ บ้านกลางเมือง - ลาดพร้าว 71.(2).....	78
4.6 โครงการ ปริญญาภัณฑ์ - นวมินทร์.....	88
4.7 โครงการ ปริญญาดา - แจ่มจันทร์.....	98
4.8 โครงการ บ้านสวน - นวมินทร์ 1.....	107
4.9 โครงการ ซี.พี. พาร์คเลน.....	116
4.10 โครงการ ปริญญาสิริ - นวมินทร์.....	126
4.11 โครงการ หมู่บ้าน การ์เด็นวิว.....	136
4.12 โครงการ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค - ลาดพร้าว 101.....	144
4.13 โครงการ บ้าน เกตุ นุติ เซอมีเน่.....	153
4.14 โครงการ บ้านลาดพร้าวเอ็กซ์คลูซีฟ.....	164
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา.....	174
5.1 รูปแบบการดูแลของนิติบุคคลต่อประเภทบริษัท.....	175
รูปแบบการดูแลต่อ บริษัทจำกัด.....	175
รูปแบบการดูแลต่อ บริษัทจำกัด มหาชน.....	176
5.2 รูปแบบการดูแลของนิติบุคคลต่อขนาดโครงการ.....	177
รูปแบบการดูแลต่อ โครงการขนาดเล็ก.....	177
รูปแบบการดูแลต่อ โครงการขนาดกลาง.....	178
5.3 รูปแบบการดูแลของนิติบุคคลต่อระยะเวลาในการจัดสรร.....	178
รูปแบบการดูแลต่อ ระยะเวลาจัดสรร 1-3 ปี.....	179
รูปแบบการดูแลต่อ ระยะเวลาจัดสรร 3 ปีขึ้นไป.....	179
5.4 รูปแบบการดูแลของนิติบุคคลต่อประเภทของโครงการ.....	180
รูปแบบการดูแลต่อ โครงการประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด.....	180
รูปแบบการดูแลต่อ โครงการประเภทบ้านแถวและอาคารพาณิชย์.....	181
5.5 รูปแบบการดูแลของนิติบุคคลต่อระดับราคาของโครงการ.....	181
รูปแบบการดูแลต่อ ราคาระดับล่าง 1-2.9 ล้านบาท.....	181
รูปแบบการดูแลต่อ ราคาระดับกลาง 3-4.9 ล้านบาท.....	182

รูปแบบการดูแลต่อ ราคาระดับบน 5 ล้านบาทขึ้นไป.....	182
5.6 สรุปผลในการศึกษา และ ข้อเสนอแนะ.....	183
สรุปผลรูปแบบและขอบเขตการดูแลของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	183
- รูปแบบผู้ประกอบการร่วมบริหารโครงการ.....	183
- รูปแบบบริษัทเอกชนร่วมบริหารโครงการ.....	184
- รูปแบบผู้ซื้อที่ดินบริหารโครงการ.....	184
ข้อเสนอแนะในการวิจัย.....	185
รายการอ้างอิง.....	187
ภาคผนวก.....	190
ภาคผนวก ก.....	191
ตารางผลการสำรวจโครงการเบื้องต้น.....	191
ภาคผนวก ข.....	197
แบบที่ใช้ในการสัมภาษณ์.....	197
ภาคผนวก ค.....	202
ข้อสังเกตการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ.....	202
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	205

สารบัญตาราง

ญ

หน้า

ตารางที่ 1.1	แสดงการจดทะเบียนแบ่งตามโซนพื้นที่จังหวัดกรุงเทพฯ ฯ	3
ตารางที่ 1.2	แสดงข้อจำกัดด้านการกำหนดโครงการตัวอย่างในการศึกษา	4
ตารางที่ 3.1	แสดงสถิติการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินรายใหม่กรุงเทพฯ ฯ พ.ศ. 2543-2550	29
ตารางที่ 3.2	แสดงสถิติการขออนุญาตจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพื้นที่กรณีศึกษา	30
ตารางที่ 3.3	แสดงการกำหนดโครงการตัวอย่าง	36
ตารางที่ 4.1.1	แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ	
	โครงการ เน็ทพาร์ค วิลล่า	42
ตารางที่ 4.2.1	แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ	
	โครงการ บ้านสวนฝั่ง	54
ตารางที่ 4.3.1	แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ	
	โครงการ ราชพฤกษ์-มัธยม	63
ตารางที่ 4.4.1	แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ	
	โครงการ ชวนชื่น-ลาดพร้าว	72
ตารางที่ 4.5.1	แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ	
	โครงการ บ้านกลางเมือง-ลาดพร้าว 71 (2)	81
ตารางที่ 4.6.1	แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ	
	โครงการ ปริญญา-นวนินทร์	91
ตารางที่ 4.7.1	แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ	
	โครงการ ปริญญา-แจ่มจันทร์	101
ตารางที่ 4.8.1	แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ	
	โครงการ บ้านสวน-นวนินทร์ 1	110
ตารางที่ 4.9.1	แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ	
	โครงการ ซี.พี พาร์คเลน	119
ตารางที่ 4.10.1	แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ	
	โครงการ ปริญญา-นวนินทร์	129
ตารางที่ 4.11.1	แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ	
	โครงการ หมู่บ้าน การ์เด็นวิว	139
ตารางที่ 4.12.1	แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ	
	โครงการ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค-ลาดพร้าว 101	147
ตารางที่ 4.13.1	แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ	
	โครงการ บ้าน เกตุ นุติ เซอมีเน	156

ตารางที่ 4.14.1 แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ.....	
โครงการ บ้านลาดพร้าวเอ็กซ์คลูซีฟ.....	167
ตารางที่ 5.1 แสดงลักษณะและสัดส่วนทั่วไปของโครงการ.....	175

ภาพประกอบที่ 3.1	แสดงแผนที่การแบ่งพื้นที่เขตในการศึกษา.....	34
ภาพประกอบที่ 4.1.1	แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการ เน็พปาร์ค วิลล่า.....	39
ภาพประกอบที่ 4.1.2	แสดง ผังโครงการ เน็พปาร์ค วิลล่า ในการขอจัดสรร.....	40
ภาพประกอบที่ 4.1.3	แสดง ผังโครงการ เน็พปาร์ค วิลล่า ในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	40
ภาพประกอบที่ 4.1.4	แสดง ผังโครงการ เน็พปาร์ค วิลล่า ในการใช้โครงการปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลง.....	51
ภาพประกอบที่ 4.2.1	แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการ บ้านสวนผึ้ง.....	51
ภาพประกอบที่ 4.2.2	แสดง ผังโครงการ บ้านสวนผึ้งในการขอจัดสรร.....	52
ภาพประกอบที่ 4.2.3	แสดง ผังโครงการ บ้านสวนผึ้งในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	52
ภาพประกอบที่ 4.2.4	แสดง ผังโครงการ บ้านสวนผึ้งในการใช้โครงการปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลง.....	53
ภาพประกอบที่ 4.3.1	แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการ ราชพฤกษ์-มัยลาภ.....	60
ภาพประกอบที่ 4.3.2	แสดง ผังโครงการ ราชพฤกษ์-มัยลาภในการขอจัดสรร.....	61
ภาพประกอบที่ 4.3.3	แสดง ผังโครงการ ราชพฤกษ์-มัยลาภในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	61
ภาพประกอบที่ 4.3.4	แสดง ผังโครงการ ราชพฤกษ์-มัยลาภในการใช้โครงการปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลง.....	62
ภาพประกอบที่ 4.4.1	แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการ ขวนขึ้น-ลาดพร้าว.....	69
ภาพประกอบที่ 4.4.2	แสดง ผังโครงการ ขวนขึ้น-ลาดพร้าวในการขอจัดสรร.....	70
ภาพประกอบที่ 4.4.3	แสดง ผังโครงการ ขวนขึ้น-ลาดพร้าวในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	70
ภาพประกอบที่ 4.4.4	แสดง ผังโครงการ ขวนขึ้น-ลาดพร้าวในการใช้โครงการปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลง.....	71
ภาพประกอบที่ 4.5.1	แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการ บ้านกลางเมือง-ลาดพร้าว71.....	78
ภาพประกอบที่ 4.5.2	แสดง ผังโครงการ บ้านกลางเมือง-ลาดพร้าว71ในการขอจัดสรร.....	79
ภาพประกอบที่ 4.5.3	แสดง ผังโครงการ บ้านกลางเมือง-ลาดพร้าว71ในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	79
ภาพประกอบที่ 4.5.4	แสดง ผังโครงการ บ้านกลางเมือง-ลาดพร้าว71ในการใช้โครงการปัจจุบัน ที่มีการเปลี่ยนแปลง.....	80
ภาพประกอบที่ 4.6.1	แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการ ปริญญา-นวนินทร์.....	88
ภาพประกอบที่ 4.6.2	แสดง ผังโครงการ ปริญญา-นวนินทร์ในการขอจัดสรร.....	89
ภาพประกอบที่ 4.6.3	แสดง ผังโครงการ ปริญญา-นวนินทร์ในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	89
ภาพประกอบที่ 4.6.4	แสดง ผังโครงการ ปริญญา-นวนินทร์ในการใช้โครงการปัจจุบัน ที่มีการเปลี่ยนแปลง.....	90

ภาพประกอบที่ 4.7.1	แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการ ปริญญา-แจ่มจันทร์.....	98
ภาพประกอบที่ 4.7.2	แสดง ผังโครงการ ปริญญา-แจ่มจันทร์ในการขอจัดสรร.....	99
ภาพประกอบที่ 4.7.3	แสดง ผังโครงการ ปริญญา-แจ่มจันทร์ในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	99
ภาพประกอบที่ 4.7.4	แสดง ผังโครงการ ปริญญา-แจ่มจันทร์ในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	
	มีการเปลี่ยนแปลง.....	100
ภาพประกอบที่ 4.8.1	แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการ บ้านสวน-นวมินทร์ 1.....	107
ภาพประกอบที่ 4.8.2	แสดง ผังโครงการ บ้านสวน-นวมินทร์ 1ในการขอจัดสรร.....	108
ภาพประกอบที่ 4.8.3	แสดง ผังโครงการ บ้านสวน-นวมินทร์ 1ในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	108
ภาพประกอบที่ 4.8.4	แสดง ผังโครงการ บ้านสวน-นวมินทร์ 1ในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	
	มีการเปลี่ยนแปลง.....	109
ภาพประกอบที่ 4.9.1	แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการ ซี.พี. พาร์คเลน.....	116
ภาพประกอบที่ 4.9.2	แสดง ผังโครงการ ซี.พี. พาร์คเลน ในการขอจัดสรร.....	117
ภาพประกอบที่ 4.9.3	แสดง ผังโครงการ ซี.พี. พาร์คเลน ในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	117
ภาพประกอบที่ 4.9.4	แสดง ผังโครงการ ซี.พี. พาร์คเลน ในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	
	มีการเปลี่ยนแปลง.....	118
ภาพประกอบที่ 4.10.1	แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการ ปริญญา-นวมินทร์.....	126
ภาพประกอบที่ 4.10.2	แสดง ผังโครงการ ปริญญา-นวมินทร์ในการขอจัดสรร.....	127
ภาพประกอบที่ 4.10.3	แสดง ผังโครงการ ปริญญา-นวมินทร์ในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	127
ภาพประกอบที่ 4.10.4	แสดง ผังโครงการ ปริญญา-นวมินทร์ในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	
	มีการเปลี่ยนแปลง.....	128
ภาพประกอบที่ 4.11.1	แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการ หมู่บ้าน การ์เด็นวิว.....	136
ภาพประกอบที่ 4.11.2	แสดง ผังโครงการ หมู่บ้าน การ์เด็นวิวในการขอจัดสรร.....	137
ภาพประกอบที่ 4.11.3	แสดง ผังโครงการ หมู่บ้าน การ์เด็นวิวในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	137
ภาพประกอบที่ 4.11.4	แสดง ผังโครงการ หมู่บ้าน การ์เด็นวิวในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	
	มีการเปลี่ยนแปลง.....	138
ภาพประกอบที่ 4.12.1	แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค-ลาดพร้าว101.....	144
ภาพประกอบที่ 4.12.2	แสดง ผังโครงการ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค-ลาดพร้าว101ในการขอจัดสรร.....	145
ภาพประกอบที่ 4.12.3	แสดง ผังโครงการ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค-ลาดพร้าว101ในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	145
ภาพประกอบที่ 4.12.4	แสดง ผังโครงการ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค-ลาดพร้าว101ในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	
	มีการเปลี่ยนแปลง.....	146
ภาพประกอบที่ 4.13.1	แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการ บ้าน เกตุญาติ เชมมิเน.....	153
ภาพประกอบที่ 4.13.2	แสดง ผังโครงการ บ้าน เกตุญาติ เชมมิเนในการขอจัดสรร.....	154

ภาพประกอบที่ 4.13.3	แสดง ผังโครงการ บ้าน เกตุญาติ เหมมิเนในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	154
ภาพประกอบที่ 4.13.4	แสดง ผังโครงการ บ้าน เกตุญาติ เหมมิเนในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	
	มีการเปลี่ยนแปลง.....	155
ภาพประกอบที่ 4.14.1	แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการ บ้านลาดพร้าวเอ็กซ์คลูซีฟ.....	164
ภาพประกอบที่ 4.14.2	แสดง ผังโครงการ บ้านลาดพร้าวเอ็กซ์คลูซีฟในการขอจัดสรร.....	165
ภาพประกอบที่ 4.14.3	แสดง ผังโครงการ บ้านลาดพร้าวเอ็กซ์คลูซีฟในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	165
ภาพประกอบที่ 4.14.4	แสดง ผังโครงการ บ้านลาดพร้าวเอ็กซ์คลูซีฟในการใช้โครงการปัจจุบัน.....	
	มีการเปลี่ยนแปลง.....	166

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงขั้นตอนวิธีการดำเนินงานวิจัย.....	7
แผนภูมิที่ 2.1 แสดงการบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยรูปแบบต่างๆ.....	15
แผนภูมิที่ 2.2 แสดงการบริหารชุมชนที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ.....	16
แผนภูมิที่ 2.3 แสดงการบริหารงานของหมู่บ้านจัดสรรเอกชน.....	17
แผนภูมิที่ 5.1 แสดงข้อมูลบริหารโดยบริษัทจำกัด.....	175
แผนภูมิที่ 5.2 แสดงข้อมูลบริหารโดยบริษัทจำกัด มหาชน.....	176
แผนภูมิที่ 5.3 แสดงข้อมูลบริหารโดยโครงการขนาดเล็ก.....	177
แผนภูมิที่ 5.4 แสดงข้อมูลบริหารโดยโครงการขนาดกลาง.....	178
แผนภูมิที่ 5.5 แสดงข้อมูลบริหารระยะเวลาจัดสรรภายใน 1-3.....	179
แผนภูมิที่ 5.6 แสดงข้อมูลบริหารระยะเวลาจัดสรรมากกว่า 3 ปีขึ้นไป.....	179
แผนภูมิที่ 5.7 แสดงข้อมูลบริหารโครงการประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด.....	180
แผนภูมิที่ 5.8 แสดงข้อมูลบริหารโครงการประเภทบ้านแถวและอาคารพาณิชย์.....	181
แผนภูมิที่ 5.9 แสดงข้อมูลบริหารระดับราคา 3-4.9 ล้านบาท.....	182
แผนภูมิที่ 5.10 แสดงข้อมูลบริหารระดับราคา 5 ล้านบาทขึ้นไป.....	183