



## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความสำคัญและที่มาของปัญหา

โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องมากมายมีลักษณะและความแตกต่างกันหลายด้าน ขึ้นอยู่กับการจัดสรรของผู้ประกอบการเอง ทั้งด้านขนาดโครงการ, ประเภทอาคาร, ระดับราคา และอื่นๆ เมื่อโครงการจัดสรรที่ดินแล้วเสร็จและมีการอยู่อาศัยจึงมีความจำเป็นในการดูแลในด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เพื่อไม่ให้หลุดโหม่งโดยให้ผู้รับผิดชอบในการดูแลที่มีกฎหมายรองรับ ซึ่งในอดีตการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเป็นภาระของผู้ประกอบการหรือราชการส่วนท้องถิ่นที่รับผิดชอบเมื่อรับโอนไปดูแล ทำให้เกิดข้อพิพาทหลายประการระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายในแนวทางและวิธีการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ซึ่งปัจจุบันมีทางเลือกเพิ่มขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินสามารถรับโอนไปดูแลบริหารโดยมีเนื้อหาจากการประกาศใช้ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีสาระสำคัญหลัก เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้ผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยให้ทางเลือกในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ 3 แนวทางดังนี้คือ<sup>1</sup>

1. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน
2. ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
3. ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นภาระประโยชน์การดำเนินการตาม - ข้อ 1. และข้อ 2. ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

การดูแลบริหารโครงการโดยนิติบุคคลหลังการอยู่อาศัยนั้น เป็นแนวทางที่มีการเลือกใช้มากที่สุดคือการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้น<sup>2</sup> (อ้างใน วรวิทย์ ก่อทองวิศุทธิ์) จากแนวทางเลือกในการดูแลบริหารจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้มีผู้เริ่มจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพฯ ตั้งแต่ วันที่ 18/09/2546 จนปัจจุบัน<sup>3</sup> โดยมีวัตถุประสงค์และเหตุผลในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะหลังการอยู่อาศัย จากการศึกษาข้อมูล และ การสำรวจพื้นที่กรณีศึกษาในระหว่างการบริหารโครงการ

<sup>1</sup> พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543, มาตรา 44.

<sup>2</sup> วรวิทย์ ก่อทองวิศุทธิ์. การเลือกระบบการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2543. หน้า 55.

<sup>3</sup> ที่ดิน, กรม. เอกสารข้อมูลการขออนุญาตจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2550. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (2546-2550)

ของนิติบุคคล เบื้องต้นพบว่าโครงการจัดสรรมีด้วยกัน 2 ขนาด คือขนาดเล็ก และ ขนาดกลาง โดยผู้ประกอบการมีวิธีแก้ปัญหาด้านการขออนุญาตต่าง ๆ เช่น การแบ่งพื้นที่พัฒนาโครงการในขนาดกลางเป็น เฟส, ด้านกฎหมายควบคุม, ด้านหลักของเงินค้ำประกันตามขนาดพื้นที่สาธารณูปโภคของโครงการ, ด้านการลงทุนของผู้ประกอบการ และ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ยังมีข้อกำหนดโดยระบุประเภทอาคารและจำนวนแปลงที่ดิน เช่น บ้านเดี่ยว, บ้านแถว, บ้านแฝด จึงมีลักษณะที่มีความแตกต่างกันของพื้นที่ตั้งแต่การวางผังโครงการ ที่แสดงให้เห็นถึงความสะดวกของการใช้พื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และยังแสดงให้เห็นลักษณะของการใช้ประโยชน์โครงการ ไปจนถึงกลุ่มผู้พักอาศัยในโครงการ อีกทั้งยังมีองค์ประกอบและรายละเอียดด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ ซึ่งเป็นการกำหนดเริ่มต้นโดยผู้ประกอบการ การดูแลด้วยวิธีใดก็ตาม จะเกิดขึ้นภายหลังทำให้กลุ่มผู้ซื้อที่ดินไม่สามารถทราบถึงรูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคได้ล่วงหน้าจากลักษณะของโครงการที่มีความแตกต่างกัน จึงทำให้มีผลต่อการกำหนดรูปแบบการดูแลภายหลังการเข้าอยู่อาศัยด้วยทั้งสิ้น การดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเหล่านี้ล้วนเป็นสิ่งที่ผู้มีหน้าที่จัดการต้องกำกับดูแลให้มีประสิทธิภาพคือ “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”

จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่าการดูแลบริหารจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะหลังการเข้าอยู่อาศัยมีลักษณะ คือ บางโครงการผู้ประกอบการยังดูแลโครงการร่วมกับผู้อยู่อาศัย บางโครงการจัดจ้างบริษัทเอกชนมืออาชีพเป็นตัวแทนในการบริหารโครงการ และ บางโครงการยกให้ผู้ซื้อที่ดินดูแลบริหารเองซึ่งอาจบริหารได้ดีหรือเกินความสามารถในการดูแล จากการสำรวจโครงการเบื้องต้นในพื้นที่กรุงเทพมหานคร สามารถแยกรูปแบบในการบริหารด้วยกัน 3 รูปแบบดังนี้คือ

1. ผู้ประกอบการร่วมดูแลบริหาร (โดยเจ้าหน้าที่ชุมชนสัมพันธ์)
2. จ้างบริษัทเอกชนร่วมบริหาร
3. ผู้อยู่อาศัยดูแลบริหารเอง

จากเหตุผลและสมมุติฐานที่กล่าวมาข้างต้น จึงเป็นที่มาของการดำเนินการวิจัยในครั้งนี้ เพื่อให้ทราบถึงรูปแบบและขอบเขตการดูแลที่เหมาะสมกับผู้อยู่อาศัย ไปจนถึงลักษณะด้านต่าง ๆ ของโครงการว่ามีความแตกต่างกันในด้านใด แนวทางในการบริหารจัดการรวมถึงกระบวนการแก้ไขปัญหาอย่างไร เพื่อเป็นประโยชน์และมีประสิทธิภาพ ในการเลือกรูปแบบการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อย่างเหมาะสมต่อสภาพของหมู่บ้านต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษารูปแบบและขอบเขตการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของโครงการหมู่บ้านจัดสรร
2. เพื่อศึกษาเปรียบเทียบการดำเนินงานตามข้อกำหนดเพื่อการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ของหมู่บ้านจัดสรร

### 1.3 ขอบเขตของการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาโครงการกรณีตัวอย่าง (CASE STUDY) ในเขตกรุงเทพฯ ที่มีสถิติการจดทะเบียนมากที่สุดคือกรุงเทพฯ ตอนบน โดยเลือกโครงการที่บริหารโครงการในรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้าน และจากข้อมูลเบื้องต้นตั้งแต่ประกาศบังคับใช้ พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผู้มาจดทะเบียนในรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพฯมหานคร ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546-2549<sup>4</sup> (ตารางที่ 1.1)

ตารางที่ 1.1 แสดงการจดทะเบียนแบ่งตามเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร

พื้นที่	เขตการปกครองที่จดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	รวม
กรุงเทพตอนเหนือ	บางกะปิ, วังทองหลาง, บึงกุ่ม, มีนบุรี, ลาดกระบัง, คลองสามวา, สะพานสูง, หนองจอก, คันนายาว	62
กรุงเทพตอนบนซ้าย	จตุจักร, หลักสี่, ดอนเมือง	11
กรุงเทพตอนบนขวา	บางเขน, ลาดพร้าว	21
	<b>รวม</b>	<b>94</b>
กรุงเทพตะวันออก	พระโขนง, บางนา, สวนหลวง, ประเวศ	34
	<b>รวม</b>	<b>34</b>
กรุงเทพกลาง	พระนคร, ป้อมปราบศัตรูพ่าย, ปทุมวัน, สัมพันธวงศ์, บางรัก, ราชเทวี, สาทร, บางคอแหลม	30
	ดุสิต, บางซื่อ, พญาไท, ธนบุรี, คลองสาน, บางกอกใหญ่, คลองเตย, บางพลัด, บางกอกน้อย	
	ยานนาวา, ห้วยขวาง, ดินแดง, วัฒนา	
	<b>รวม</b>	<b>30</b>
กรุงเทพตอนใต้	ภาษีเจริญ, จอมทอง, ทุ่งครุ, บางแค, บางขุนเทียน, ดลิ่งชัน, ทวีวัฒนา, บางบอน, หนองแขม	39
	<b>รวม</b>	<b>39</b>
	<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>197</b>

หมายเหตุ : สรุปรายชื่อข้อมูลการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจังหวัดกรุงเทพฯ, สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดิน

รวมทั้งหมด 197 ราย ในการกำหนดพื้นที่เพื่อทำการศึกษาใช้ข้อมูลการจดทะเบียนรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยรวบรวมข้อมูลเบื้องต้นและได้แยกพื้นที่ตามโซนของกรุงเทพฯ เป็นพื้นที่ทำการศึกษาโดยคัดเลือกกรุงเทพฯ โซนตะวันออกเฉียงเหนือ จำนวน 94 ราย และกำหนดพื้นที่ในการศึกษาคือโครงการจัดสรรบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรมเป็นพื้นที่กรณีศึกษาในการเลือกกลุ่มตัวอย่าง

### 1.4 ข้อจำกัดของการวิจัย

1. พื้นที่ทำการศึกษาค้นนี้ กำหนดพื้นที่กรณีศึกษา โครงการจัดสรรบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรม โดยกำหนดช่วงพื้นที่ศึกษาไว้ที่ถนนลาดพร้าว - ถนนรามอินทรา ซึ่งเป็นถนนสายหลักที่เป็นส่วนต่อขยายของพื้นที่พักอาศัยที่พาดผ่านพื้นที่กรุงเทพฯ ตอนบน
2. ข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้ใช้ข้อมูลการขออนุญาตจัดสรรสำหรับโครงการที่จดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากหน่วยงานกลาง กรมที่ดินกรุงเทพฯ (ตารางที่ 1.2)

<sup>4</sup> ที่ดิน, กรม. เอกสารข้อมูลการขออนุญาตจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2550. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (2546-2550)

3. จากข้อมูลเบื้องต้นมีข้อจำกัดด้านข้อมูลโดยคัดเลือกเฉพาะโครงการที่ได้รับข้อมูลที่ครบสมบูรณ์และเป็นข้อมูลที่ใช้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น เอกสารการขออนุญาต, ผังโครงการ, ความพร้อมผู้บริหารในการให้ข้อมูล และ การศึกษาครั้งนี้พบว่า ขนาดโครงการในพื้นที่ศึกษา มี 2 ขนาดโครงการ ตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน คือ

- โครงการขนาดเล็ก หมายถึง โครงการที่มีการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 10-99 แปลง หรือมีเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่
- โครงการขนาดกลาง หมายถึง โครงการที่มีการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือมีเนื้อที่ตั้งแต่ 19 - 100 ไร่

ตารางที่ 1.2 แสดงข้อจำกัดการกำหนดโครงการตัวอย่างในการศึกษา

ลำดับ	โครงการ	เขตบางเขน	เขตบางกะปิ	เขตลาดพร้าว	เขตปทุมธานี	เขตวังทองหลาง	เขตโครงการ	สถานะปัจจุบัน
1	รัชพฤกษ์ ราชอินทรา	X					ใหญ่	ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากแฟ้มกรมที่ดิน
2	เน็คปาร์ควิลล่า			X			กลาง	
3	บ้านสวนฝั่ง			X			กลาง	
4	ราชพฤกษ์ เกษตร-นวมินทร์			X			กลาง	
5	ชวนชื่นลาดพร้าว			X			เล็ก	
6	บ้านกลางเมือง ลาดพร้าว 71			X			กลาง	
7	บ้านเอกสิน 1 นาคนิเวศ			X			เล็ก	ผู้บริหารไม่สะดวกให้ข้อมูล
8	สราญรมย์ 2				X		กลาง	ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากแฟ้มกรมที่ดิน
9	สราญรมย์ 3				X		กลาง	ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากแฟ้มกรมที่ดิน
10	ปริญญาภัณฑ์ นวมินทร์				X		กลาง	
11	ปริญญาตา แจ่มจันทร์				X		เล็ก	
12	บ้านสวนนวมินทร์ 1				X		เล็ก	
13	บ้านสวนนวมินทร์ 2				X		เล็ก	ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากแฟ้มกรมที่ดิน
14	ปริญญาภัณฑ์ แจ่มจันทร์				X		กลาง	ผู้บริหารไม่สะดวกให้ข้อมูล
15	ซี.พี.พาร์คเซน				X		เล็ก	
16	ปริญญาสิริ นวมินทร์				X		กลาง	
17	หมู่บ้านการันต์นิเวศ					X	เล็ก	ขึ้นกับเขตบางกะปิ
18	บ้านฟ้าภิรมย์ ลาดพร้าว		X				กลาง	
19	เน็คปาร์ควิลล่า เอ็มบี 8					X	เล็ก	ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากแฟ้มกรมที่ดิน
20	เกตุบุตรีเฉลิม		X				กลาง	
21	บ้านลาดพร้าวเอ็กซ์คลูซีฟ		X				เล็ก	

ที่มา : สรุปจากเอกสารขอตระเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (โดย เวทย์ ทิพย์จันทร์ : 2550)



### 1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

1. "โครงการขนาดเล็ก" หมายความว่า จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือ เนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า 19 ไร่<sup>5</sup>
2. "โครงการขนาดกลาง" หมายความว่า จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ 19-100 ไร่<sup>5</sup>
3. "โครงการขนาดใหญ่" หมายความว่า จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า 100 ไร่<sup>5</sup>
4. "ผู้จัดสรรที่ดิน" หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับใบอนุญาตด้วย<sup>6</sup>
5. "สิทธิในที่ดิน" หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย<sup>6</sup>
6. "ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร" หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย<sup>6</sup>
7. "บริการสาธารณะ" หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่ กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23(4)<sup>6</sup>
8. "นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น" หมายความว่า นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาตามมาตรา 44 (1) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543<sup>6</sup>
9. "ค่าใช้จ่าย" หมายความว่า ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค<sup>7</sup>
10. "การจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร" หมายความว่า การบริหารและการจัดการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ทุกคนในหมู่บ้านต้องใช้ร่วมกันให้เป็นไปโดยสงบเรียบร้อย มีความเป็นธรรม มีประสิทธิภาพ ตลอดจนสามารถ อำนวยประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรและสังคมที่แวดล้อม<sup>8</sup>
11. "ระบบสาธารณูปโภค" หมายความว่า ระบบ หรือ การบริการที่ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ประกอบด้วย

- |                      |              |               |
|----------------------|--------------|---------------|
| 1) ถนนสายประธาน      | 2) ถนนสายรอง | 3) ถนนซอย     |
| 4) ระบบระบายน้ำ      | 5) ระบบไฟฟ้า | 6) ระบบประปา  |
| 7) สวนสาธารณะ        | 8) สโมสร     | 9) สระว่ายน้ำ |
| 10) ระบบบำบัดน้ำเสีย |              |               |

<sup>5</sup> ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550. ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร, หมวด 2.

<sup>6</sup> พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543, มาตรา 4.

<sup>7</sup> ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง. หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี. พ.ศ. 2545.

<sup>8</sup> อัมพร ชื่นชมชาติ. กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารงานและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2537. หน้า 26.

## 1.6 วิธีในการดำเนินงานวิจัย

### 1.6.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ศึกษาเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารทางวิชาการได้แก่ ทฤษฎีงานวิจัย และ วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งวารสาร บทความ

- เพื่อทราบถึงกระบวนการที่มา, รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2. ศึกษาเก็บรวบรวมข้อมูลเอกสารจากหน่วยงานราชการ และ เอกชน เช่น พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน ฉบับคณะปฏิวัติ ปว.286,พ.ศ. 2515, พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และ ข้อกำหนดในการจัดสรร, เอกสารจากกรมที่ดิน ข้อมูล สถิติอ้างอิงที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

- เพื่อให้ทราบถึงแนวคิดด้านกฎหมายที่มีส่วนเกี่ยวข้อง

- เพื่อศึกษารายละเอียดสาธารณูปโภคในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินของผู้ประกอบการต่อการดูแลเมื่อมีองค์กรบริหารเกิดขึ้น

### 1.6.2 การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

1. ศึกษาโครงการที่จัดระเบียบบริหารรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในโครงการจัดสรรบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรม เป็นพื้นที่ในการกำหนดทำการศึกษา

2. ศึกษาโครงการที่คัดเลือก โดยใช้เอกสารการขออนุญาตจัดสรรตามแผนผังโครงการ ที่มีข้อมูลสมบูรณ์เพื่อให้สอดคล้องกับสาธารณูปโภคตามแผนผังที่แสดงต่อการรับโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากหน่วยงานกลาง กรมที่ดินกรุงเทพฯ

### 1.6.3 การสำรวจและศึกษาข้อมูล

1. ศึกษารายละเอียดเอกสารและแผนผังโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน และลักษณะสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากเอกสารทางราชการ

2. สำรวจและบันทึกภาพถ่าย ในสภาพโครงการปัจจุบันในระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโดยการดูแลของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สอดคล้องกับเอกสารจากทางราชการ

3. แบบที่ใช้ในการสัมภาษณ์ มีลักษณะให้สอดคล้องผลการศึกษาโดยมีประเด็นในการสัมภาษณ์ ดังนี้

- สภาพและลักษณะทั่วไปของโครงการ

- ลักษณะทางกายภาพของโครงการได้แก่ ระบบสาธารณูปโภค พื้นที่ส่วนกลาง การบริการสาธารณะ

- รูปแบบในการดูแลโครงการตั้งแต่มีการขายและเริ่มมีผู้อยู่อาศัยจนถึงการดูแลในปัจจุบัน

- ลักษณะการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

- ข้อกำหนดที่มีผลในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

4. เครื่องมือในการสัมภาษณ์ โดยการสัมภาษณ์ แบบมีโครงสร้างซึ่งจะสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการ โดยเลือกในตำแหน่ง คณะกรรมการหมู่บ้านหรือตัวแทนผู้จัดการ

1.6.4 การวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์, ภาพถ่ายบันทึก, เอกสารและผังโครงการ

1. วิเคราะห์ถึงข้อมูลด้านต่างๆที่เป็นตัวแปรในรูปแบบการดูแลบริหารโครงการ

2. วิเคราะห์ถึงการเลือกรูปแบบการดูแลบริหารโครงการในระบบสาธารณูปโภค

และบริการสาธารณะ

3. วิเคราะห์กายภาพด้านระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโครงการใน

ปัจจุบัน

3. วิเคราะห์ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องลงในในรูปแบบการดูแลบริหารโครงการ

1.6.5 สรุปผลของการวิจัย

นำผลการวิเคราะห์ศึกษามาสรุปเพื่อให้เห็นประเด็นของการศึกษาและนำเสนอข้อเสนอแนะในการวิจัย

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงขั้นตอนวิธีในการดำเนินงานวิจัย



### 1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดรูปแบบและขอบเขตการบริหารโครงการที่เหมาะสมในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพของผู้ประกอบการ

2. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดรูปแบบและขอบเขตการบริหารโครงการที่เหมาะสมในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพของผู้บริโภค