

การเลือกระบบบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง
ในเขตกรุงเทพมหานคร



นายวรวิทย์ ก่อก่องวิศรุต

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2543

ISBN 974-13-0372-6

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

DECISION – MAKING ON SELECTING PROPERTY MANAGEMENT SYSTEM
ALTERNATIVES FOR MEDIUM - PRICED HOUSING PROJECTS IN BANGKOK

MR. VORAVIT KORKONGWISARUT

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

Department of Housing
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University

Academic Year 2000

ISBN 974-13-0372-6

วริวทย์ ก่อก่องวิศรุต : การเลือกระบบการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในเขต กรุงเทพมหานคร (DECISION – MAKING ON SELECTING PROPERTY MANAGEMENT SYSTEM ALTERNATIVES FOR MEDIUM - PRICED HOUSING PROJECTS IN BANGKOK.) อ. ที่ปรึกษา: รศ.ดร. บัณฑิต จุลาสัย , อ. ที่ปรึกษาร่วม: รศ.สุปรีชา หิรัญโร , 80 หน้า. ISBN 974-13-0372-6.

สาระสำคัญส่วนหนึ่งของพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 คือ การแก้ปัญหาชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ภายหลังจากเข้าอยู่อาศัย กฎหมายวางแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรไว้ 3 แนวทาง คือ 1) ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแผนงานดูแลสาธารณูปโภค โดยจัดหาธนาคารมาค้าประกันสาธารณูปโภคของโครงการ 2) การจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น 3) การยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ การศึกษาครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิธีการและปัญหาของการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน และการเลือกแนวทางที่เหมาะสมต่อไป โดยใช้วิธีการรวบรวมเอกสารที่เกี่ยวข้อง สํารวจสภาพหมู่บ้านและสัมภาษณ์คณะกรรมการหมู่บ้าน โดยเลือกหมู่บ้านจัดสรรกลุ่มระดับราคาปานกลาง ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ-โซนตะวันออกเฉียงเหนือ จำนวน 203 โครงการ เป็นกรณีศึกษา

จากการศึกษา พบว่า ในจำนวนหมู่บ้านที่ศึกษามีเพียง 157 หมู่บ้านเท่านั้น ที่เข้าอยู่อาศัยทั้งหมดหรือบางส่วน และมีเพียง 78 หมู่บ้านที่มีการจัดการดูแลอย่างชัดเจน ในขณะที่บางหมู่บ้านเจ้าของโครงการยังดูแลรับผิดชอบอยู่ และบางหมู่บ้านไม่มีการจัดการดูแลแต่อย่างใด เช่นเดียวกับหลายหมู่บ้านที่เจ้าของโครงการยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์

สำหรับหมู่บ้านที่มีการจัดการดูแลชุมชนอย่างชัดเจน พบว่า แม้ไม่มีกฎหมายรองรับ ส่วนใหญ่มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน มีเพียง ร้อยละ 2.56 ที่จัดตั้งชมรมหรือจ้างบริษัทเอกชน ในการจัดการดูแลสาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะพื้นฐานของหมู่บ้าน ส่วนใหญ่หมู่บ้านจะดำเนินการเอง ยกเว้นการบริการรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษาไฟฟ้าสาธารณะ จะจ้างบริษัทเอกชนดำเนินการ ปัญหาที่พบมาก ได้แก่ การจัดเก็บค่าบำรุงส่วนกลาง การบำรุงดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง และการให้บริการสาธารณะพื้นฐานแก่ลูกบ้าน

จากการสัมภาษณ์คณะกรรมการหมู่บ้านเกี่ยวกับแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ตามกฎหมายนั้น 3 แนวทางนั้น พบว่า ร้อยละ 51.30 เลือกแบบนิติบุคคลบ้านจัดสรร ร้อยละ 23.07 ยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ มีเพียงร้อยละ 1.28 ที่ต้องการให้เจ้าของโครงการดูแลรับผิดชอบต่อไป นอกจากนี้มีหมู่บ้าน จำนวนร้อยละ 24.35 เห็นว่าแม้มีการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายแล้ว อาจไม่สามารถแก้ปัญหาได้ทั้งหมด และมีการเสนอความคิดในการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรอีกแนวทางหนึ่ง ที่เป็นการประสานประโยชน์ร่วมระหว่างชุมชนและราชการ โดยหมู่บ้านจัดสรรยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ แต่คณะกรรมการหมู่บ้านยังคงกิจกรรมอื่นๆที่เกี่ยวกับผู้อยู่อาศัยต่อไป โดยเฉพาะกิจกรรมทางสังคม และศิลปวัฒนธรรม

สำหรับข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการเลือกระบบบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ควรต้องคำนึงถึงการจัดการดูแลหมู่บ้านที่มีอยู่เดิม โดยเฉพาะความพร้อมของคณะกรรมการหมู่บ้านและความเป็นหมู่บ้านแล้ว ยังจะต้องพิจารณาถึงระดับราคาและขนาดโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นด้วย

ภาควิชา.....เลขาธิการ.....
สาขาวิชา.....เลขาธิการ.....
ปีการศึกษา 2543.....

ลายมือชื่อนิติกร
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

4274157425 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD: DECISION –MAKING / PROPERTY MANAGEMENT SYSTEM / HOUSING PROJECT

VORAVIT KORKONGWISARUT : DECISION – MAKING ON SELECTING PROPERTY MANAGEMENT SYSTEM ALTERNATIVES FOR MEDIUM - PRICED HOUSING PROJECTS IN BANGKOK. ADVISOR : ASSOC. PROF. DR. BUNDIT CHULASAI , CO-ADVISOR : ASSOC. PROF. SUPREECHA HIRUNRO, 80 pp. ISBN 974-13-0372-6.

One major issue stated in the Land Allocation Act 2543 B.E. is to solve the problems arising in housing projects after the buyers move in. The act has laid down three alternatives in managing housing project communities, namely 1.) land developers propose infrastructure maintenance plans by having the project's infra-structure insured by a bank; 2.) set up a housing project juristic entity or another kind of a juristic entity as specified in other law; 3.) hand over the housing project property to the public as public property. The objective of this study is therefore to explore the alternatives and problems of housing project management today, and to find suitable solutions. The study involves a collection of related documents, surveys of the housing projects and interviews with the management bodies. Two hundred and three medium-priced housing projects in Northeastern Bangkok were chosen for case study.

The study finds that of all the housing projects under the study, only 157 are fully or partially inhabited. Only 78 are managed; some are under the management of the project owner while some are not managed or maintained at all. Many of the housing projects were handed over as public property so the project owners are not obliged to take care of the property.

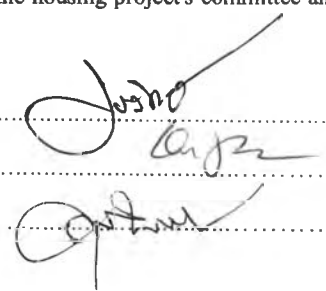
In the housing projects where management is clearly visible, it was found that although the law does not govern it, in most cases a housing project committee is set up to take care of the management. Only 2.56% set up a housing project club or hire a private company to manage their affairs. In terms of basic infrastructure management, most housing projects take care of it themselves, except for the security service and public electricity that are taken care of by a hired private company. A problem which is often found is the collection of maintenance fee, infra-structure maintenance, and the provision of basic infra-structure to and from the residents.

From the interviews with the housing project committees about the management guidelines used, following the 3 alternatives suggested by law, it was found that 51.30% want a juristic entity acting for the housing project, and 23.07% want the project handed over as public property. Only 1.28% want the project owner to take responsibility for the project management. Moreover, 24.35% of the housing projects studied say that despite the management alternatives by the law put into practice, it may not be possible to solve all the problems. An idea has been suggested, which involves the cooperation between the community and the public sector. With regards to this idea, the projects hand over the common property to the public. The housing project committees will continue to take responsibility in the management of all activities concerning the residents, especially social and cultural ones.

The suggestions regarding the selection of property management system alternative for medium-priced housing projects take into consideration the existing management systems especially the readiness of the housing project's committee and the project's harmony, as well as the prices and the sizes of the housing projects.

Department.....Housing.....
Field of study.....Housing.....
Academic year.....2000.....

Student's signature
Advisor's signature.....
Co-advisor's signature.....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาของรองศาสตราจารย์สุปรีชา หิรัญโร อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย ที่กรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์เสรีชัย โชติพานิช และอาจารย์กฤษณาทิพย์ พานิชยภักดิ์ ที่ให้คำปรึกษาและชี้แนะแนวทางที่มีคุณค่าในการศึกษาครั้งนี้ รวมทั้งกลุ่มบุคคลต่างๆ ดังนี้

กลุ่มคณะกรรมการหมู่บ้านที่ดำเนินการศึกษา ประกอบด้วย ประธานคณะกรรมการหมู่บ้าน คณะกรรมการหมู่บ้านทุกท่าน ที่เสียสละเวลาในการให้สัมภาษณ์และเสนอความคิดเห็นในมุมมองของคณะกรรมการบริหารหมู่บ้าน ที่เป็นข้อมูลที่มีประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์

พี่มณฑชัย โรจนะสมิต พี่พัศตราภรณ์ มีศิริ และรุ่นพี่ C11 ที่ให้คำแนะนำ ปรินญา มรรคสิริสุข , รุปนันท์ เอกอินทร์ ที่เอื้อเฟื้อข้อมูลเกี่ยวกับโครงการหมู่บ้านจัดสรร วีระชัย ชูจันทร์ อากาศ บุญอากาศ ที่เอื้อเฟื้อโปรแกรมด้านคอมพิวเตอร์ รวมทั้งผองเพื่อน C12 ทุกคน ที่ร่วมเรียนร่วมทำงาน ร่วมกิจกรรม ด้วยกัน

สุดท้ายผู้วิจัย ขอขอบพระคุณ บิดา มารดา ที่ได้อุปถัมภ์เลี้ยงดูตลอดระยะเวลาการทำวิทยานิพนธ์ น้องชาย น้องสาว และ คุณอรุญา ภักธรวิ ที่ให้กำลังใจต่างๆ อย่างดี รวมทั้งความมานะ พยายาม อุตุน ที่เป็นส่วนช่วยให้ข้าพเจ้าสามารถทำการศึกษาค้นคว้าสำเร็จลุล่วงตามเป้าหมาย

วรวิทย์ ก่อก่อวิศรุต

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฎ
สารบัญภาพประกอบ.....	ฏ
บทที่ 1. บทนำ.....	1
1.1. ความสำคัญและที่มาของปัญหา.....	1
1.2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
1.3. ขอบเขตของการศึกษา.....	2
1.4. ข้อตกลงเบื้องต้น.....	3
1.5. นิยามศัพท์เฉพาะ.....	3
1.6. วิธีดำเนินการศึกษา.....	4
1.7. ข้อจำกัดของการวิจัย.....	6
1.8. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
บทที่ 2. แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1. สาระสำคัญของ พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.....	7
2.2. แนวความคิดในการบริหารดูแลเคหะชุมชน.....	8
2.2.1. แนวความคิด หลักการ “การมีส่วนร่วมของชุมชน”	8
2.2.2. แนวความคิด หลักการ “การจัดการชุมชน”	9
2.2.3. ความหมายของการบริหารงานชุมชน	11
2.2.4. หน้าที่ของการบริการชุมชน	11
2.3. การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	14
2.4. การบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยรูปแบบต่างๆ.....	18
2.4.1. การบริหารนิติบุคคลอาคารชุด.....	18
2.4.2. การบริหารชุมชนบ้านจัดสรร.....	19
2.5. ลักษณะและรูปแบบการบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรภาคเอกชน.....	19

	หน้า
2.5.1. การจัดรูปแบบองค์กรบริหารดูแลชุมชนบ้านจัดสรร.....	20
2.6. ลักษณะและรูปแบบการบริหารชุมชนที่พึงอาศัยของการเคหะแห่งชาติ.....	21
บทที่ 3 ผลการศึกษาสภาพในปัจจุบัน.....	23
3.1. สภาพปัจจุบันของหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ โซนตะวันออกเฉียงเหนือ.....	23
3.2. การจัดการดูแลชุมชนในโครงการที่มีการเข้าอยู่อาศัยทั้งหมดหรือบางส่วน.....	26
3.2.1. โครงการที่เจ้าของบริหารดูแลรับผิดชอบอยู่.....	26
3.2.2. โครงการที่ยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์.....	27
3.2.3. โครงการไม่มีการจัดการดูแลหมู่บ้าน.....	28
3.2.4. โครงการที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการดูแลหมู่บ้าน.....	29
3.3. จำนวนของหมู่บ้านจัดสรรที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแล จำแนกตามขนาด..	30
3.4. ลักษณะการตั้งองค์กรในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร.....	31
3.5. วิธีดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน.....	31
3.6. วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน.....	33
3.7. สาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะพื้นฐาน.....	33
3.8. รูปแบบการจัดการสาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะพื้นฐาน.....	34
3.9. ปัญหาการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน.....	35
3.10. การรับรู้ข้อมูลเกี่ยวกับ พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.....	35
3.11. การเลือกแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.....	36
3.12. ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกแนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร.....	37
บทที่ 4 วิเคราะห์ข้อมูล.....	38
4.1. ลักษณะการตั้งองค์กรในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร กับขนาดหมู่บ้าน.....	38
4.2. วิธีดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านกับขนาดหมู่บ้าน.....	39
4.3. วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านกับขนาดหมู่บ้าน.....	40
4.4. รูปแบบการจัดการบริการสาธารณะพื้นฐานกับขนาดหมู่บ้าน.....	41
4.5. ปัญหาที่เกี่ยวกับการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ในปัจจุบัน กับขนาดหมู่บ้าน.....	47

สารบัญ (ต่อ)

ฉ

หน้า

4.6. การเลือกแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร	
ตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กับขนาดหมู่บ้าน.....	48
4.7. ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร	
กับขนาดหมู่บ้าน.....	50
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	54
5.1. สรุปผลการศึกษา.....	54
5.2. ข้อเสนอแนะ.....	56
รายการอ้างอิง.....	57
ภาคผนวก.....	59
ภาคผนวก ก.	60
ภาคผนวก ข.	76
ประวัติผู้วิจัย.....	80

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า	
ตารางที่ 3.1.	แสดงสถานภาพปัจจุบันของหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ โซนตะวันออกเฉียงเหนือ.....	23
ตารางที่ 3.2.	แสดงจำนวนของหมู่บ้านจัดสรรที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแล จำแนกตามขนาด.....	30
ตารางที่ 3.3.	แสดงการรับรู้ข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับ พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.....	31
ตารางที่ 4.1.	แสดงลักษณะการตั้งองค์กรในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร กับขนาดหมู่บ้าน.....	38
ตารางที่ 4.2.	แสดงวิธีดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านกับขนาดหมู่บ้าน.....	39
ตารางที่ 4.3.	แสดงวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านกับขนาดหมู่บ้าน....	40
ตารางที่ 4.4.	แสดงการจัดการบริการรักษาความปลอดภัย กับขนาดหมู่บ้าน.....	41
ตารางที่ 4.5.	แสดงการจัดการบริการเก็บขยะและการรักษาความสะอาด กับขนาดหมู่บ้าน.....	43
ตารางที่ 4.6.	แสดงการจัดการบริการไฟฟ้าสาธารณะกับขนาดหมู่บ้าน.....	44
ตารางที่ 4.7.	แสดงการจัดการบริการน้ำบาดาลกับขนาดหมู่บ้าน.....	46
ตารางที่ 4.8.	แสดงปัญหาในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ในปัจจุบัน กับขนาดหมู่บ้าน.....	47
ตารางที่ 4.9.	แสดงการเลือกแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กับขนาดหมู่บ้าน.....	48
ตารางที่ 4.10.	แสดงปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกแนวทางที่ 2 ตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 แยกตามขนาด.....	50
ตารางที่ 4.11.	แสดงปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกแนวทางที่ 3 ตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 แยกตามขนาด.....	51
ตารางที่ 4.12.	แสดงปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกแนวทางอื่น แยกตามขนาด.....	53

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	หน้า
แผนภูมิที่ 2.1. แสดงการบริหารงานของหมู่บ้านจัดสรรเอกชน.....	20
แผนภูมิที่ 2.2. แสดงการบริหารชุมชนที่พำนักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ.....	22
แผนภูมิที่ 3.1. แสดงสถานภาพปัจจุบันของหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ โชนตะวันออกเฉียงเหนือ.....	24
แผนภูมิที่ 3.2. แสดงจำนวนของหมู่บ้านจัดสรรที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแล จำแนกตามขนาด.....	31
แผนภูมิที่ 3.3. แสดงการรับรู้ข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับ พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.....	36
แผนภูมิที่ 4.1. แสดงลักษณะการตั้งองค์กรในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร กับขนาดหมู่บ้าน.....	39
แผนภูมิที่ 4.2. แสดงวิธีดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านกับขนาดหมู่บ้าน.....	40
แผนภูมิที่ 4.3. แสดงวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านกับขนาดหมู่บ้าน....	41
แผนภูมิที่ 4.4. แสดงการจัดการบริการรักษาความปลอดภัยกับขนาดหมู่บ้าน.....	42
แผนภูมิที่ 4.5. แสดงการจัดการบริการเก็บขยะและการรักษาความสะอาด กับขนาดหมู่บ้าน.....	43
แผนภูมิที่ 4.6. แสดงการจัดการบริการไฟฟ้าสาธารณะกับขนาดหมู่บ้าน.....	45
แผนภูมิที่ 4.7. แสดงการจัดการบริการน้ำบาดาลกับขนาดหมู่บ้าน.....	46
แผนภูมิที่ 4.8. แสดงปัญหาในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน กับขนาดหมู่บ้าน.....	47
แผนภูมิที่ 4.9. แสดงการเลือกแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กับขนาดหมู่บ้าน.....	49
แผนภูมิที่ 4.10. แสดงภาพรวมปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกแนวทางที่ 2 ตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543	50
แผนภูมิที่ 4.11. แสดงภาพรวมปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกแนวทางที่ 3 ตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543	52
แผนภูมิที่ 4.12. แสดงภาพรวมปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกแนวทางอื่น	53

สารบัญภาพ

ฉ

ภาพประกอบ		หน้า
รูปภาพที่ 3.1	แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรรที่ถูกปล่อยทิ้งร้าง.....	24
รูปภาพที่ 3.2	แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรรที่กำลังก่อสร้าง.....	25
รูปภาพที่ 3.3	แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรรที่เปิดดำเนินการขาย.....	25
รูปภาพที่ 3.4	แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรรที่เจ้าของดูแลรับผิดชอบ.....	26
รูปภาพที่ 3.5	แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรรที่ก่อสร้างเสร็จเพียงบางส่วน.....	26
รูปภาพที่ 3.6	แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรรที่กำลังอยู่ระหว่างโอนการดูแลรับผิดชอบ.....	27
รูปภาพที่ 3.7	แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรรที่ยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์.....	28
รูปภาพที่ 3.8	แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่มีการจัดการดูแลหมู่บ้าน.....	28
รูปภาพที่ 3.9	แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรรที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแล.....	30