

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่อง การเลือกระบบบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในเขต กรุงเทพมหานคร ครั้งนี้สามารถสรุปผลการศึกษาเป็นประเด็น ตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

5.1. สรุปผลการศึกษา

ผลสรุปเกี่ยวกับการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง จากหมู่บ้านจัดสรร ที่ดำเนินการศึกษา การศึกษาครั้งนี้มีข้อสรุปว่า

5.1.1. ลักษณะการจัดตั้งองค์กรในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

พบว่า ที่ผ่านมามีการจัดตั้งองค์กรในการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ไม่มีกฎหมายรับรอง ส่วนใหญ่มีลักษณะการจัดตั้งองค์กรแบบของคณะกรรมการหมู่บ้าน ร้อยละ 94.88 ขณะที่จัดตั้งเป็นแบบชมรม หรือจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาดูแล มีเพียง ร้อยละ 2.56 เท่านั้น

สำหรับวิธีดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน พบว่า ส่วนใหญ่ลูกบ้านที่พักอาศัยในหมู่บ้านจะดำเนินการจัดตั้งกันเอง โดยที่บางส่วนเจ้าของโครงการได้วางแนวทางหรือจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านให้ โดยวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน เพื่อให้คณะกรรมการหมู่บ้านทำหน้าที่จัดการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะพื้นฐาน รวมทั้งเพื่อสร้างความสามัคคี และ กิจกรรมของคนในหมู่บ้าน

จากการศึกษา การจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบันแยกตามขนาดหมู่บ้าน พบว่า ขนาดหมู่บ้านไม่ใช่ตัวแปรเดียวที่มีผลต่อการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน

5.1.2. การจัดการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะพื้นฐานของหมู่บ้านจัดสรร

พบว่า คณะกรรมการหมู่บ้านมีการให้บริการสาธารณะพื้นฐานแก่ลูกบ้าน เช่น การบริการไฟฟ้าสาธารณะส่วนกลาง การบริการเก็บขยะหรือรักษาความสะอาดในหมู่บ้าน ส่วนใหญ่คณะกรรมการหมู่บ้านจะเป็นผู้ดำเนินการเองทั้งหมด หรือดำเนินการร่วมกับหน่วยงานท้องถิ่น ยกเว้น การบริการรักษาความปลอดภัยคณะกรรมการจะดำเนินการจ้างบริษัทเอกชนดำเนินการแทน สำหรับหมู่บ้านจัดสรรบางแห่งที่ยังคงใช้น้ำบาดาลอยู่ คณะกรรมการหมู่บ้านจะดำเนินการควบคุมและให้บริการแก่ลูกบ้านโดยตรง ซึ่งจะทำการเก็บค่าน้ำบาดาลยูนิตละ 5 – 8 บาท

สำหรับการดูแลรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้าน พบว่า การบำรุงรักษาไฟฟ้าสาธารณะที่มีการจ้างบริษัทเอกชนมาดำเนินการ ขณะที่สาธารณูปโภคของหมู่บ้าน เช่น ถนน ท่อน้ำประปาหรือบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าสาธารณะ ส่วนใหญ่ยังอยู่ในสภาพค่อนข้างดี เป็นที่น่าสังเกตว่า คณะกรรมการ

หมู่บ้านเห็นว่าการบริการสาธารณะพื้นฐานที่สำคัญ คือ อันดับ1 การบริการด้านความปลอดภัย อันดับ 2. การบริการไฟฟ้าสาธารณะมากที่สุด อันดับ 3 การบริการด้านการรักษาความสะอาด ตามลำดับ

กล่าวโดยสรุปการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรและการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะพื้นฐาน นั้นสอดคล้องตามความหมายของการบริหารชุมชนในเชิงปฏิบัติการ มากกว่า เชิงหวังผลสุดท้าย เนื่องจากการจัดการดูแลส่วนใหญ่เป็นไปตามอัตภาพและการบริการสั่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นในการอยู่อาศัย

5.1.3. ปัญหาการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ที่ประสบอยู่ในปัจจุบัน

ปัญหาการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ที่ประสบอยู่ในปัจจุบัน พบว่า หมู่บ้านจัดสรรทุกขนาดประสบปัญหาการจัดการดูแลหมู่บ้าน เหมือนกัน คือ อันดับ 1 คือปัญหาการจัดเก็บค่าบำรุงส่วนกลาง อันดับ 2 ปัญหาการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง อันดับ 3 คือ ปัญหาการให้บริการสาธารณูปโภคพื้นฐาน ตามลำดับ

จากการศึกษาสรุปได้ว่า ปัญหาการจัดเก็บค่าบำรุงส่วนกลาง เป็นปัญหาที่สำคัญของการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ทุกขนาด ที่ประสบอยู่ในปัจจุบัน เนื่องจากจำนวนเงินที่จัดเก็บได้ดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะนำไปใช้ดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางของหมู่บ้าน หรือให้บริการสาธารณะพื้นฐานแก่ลูกบ้าน ได้ทั่วทั้งหมู่บ้าน

5.1.4. การเลือกแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

การเลือกแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ที่กำหนดไว้ 3 แนวทาง พบว่า

ส่วนใหญ่ ร้อยละ 51.30 เลือกปฏิบัติตามแนวทางที่ 2 : การจัดตั้งเป็นนิติบุคคลบ้านจัดสรร ร้อยละ 23.07 เลือกปฏิบัติตามแนวทางที่ 3 : การยกเป็นสาธารณะประโยชน์

เป็นที่น่าสังเกตว่า มีเพียงร้อยละ 1.28 เลือกปฏิบัติตามแนวทางที่ 1 : ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารมาค้ำประกันสาธารณูปโภค รวมทั้งเสนอแผนงานดูแลสาธารณูปโภคเอง แสดงให้เห็นว่าคณะกรรมการหมู่บ้านส่วนใหญ่ไม่เลือกปฏิบัติตามแนวทางนี้ เนื่องจากเห็นว่ามีความเป็นไปได้น้อย

นอกจากนี้ ร้อยละ 24.35 ของหมู่บ้านจัดสรรที่ทำการศึกษา คณะกรรมการหมู่บ้านไม่เลือกปฏิบัติตามแนวทางที่กฎหมายกำหนดไว้ เพราะเห็นว่า แนวทางที่กฎหมายกำหนดไว้ยังไม่เหมาะสมกับการบริหารดูแลหมู่บ้าน และเสนอความคิดในการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรอีกแนวทางหนึ่ง คือ ให้เป็นการประสานประโยชน์ร่วมระหว่างชุมชนกับราชการ โดยหมู่บ้านจัดสรรยอมยกทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นสาธารณะประโยชน์ คณะกรรมการหมู่บ้านยังดูแลด้านกิจกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวกับผู้อยู่อาศัยต่อไป โดยเฉพาะกิจกรรมทางสังคมและ ศิลปวัฒนธรรม

จากการศึกษา การเลือกแนวทางบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แยกตามขนาดหมู่บ้าน พบว่า ขนาดหมู่บ้านไม่ใช่ตัวแปรเดียวที่มีผลต่อการเลือกแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านตามที่กฎหมายกำหนดไว้

5.1.5. ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกแนวทางบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

พบว่า ปัจจัยด้านกฎหมาย ปัจจัยด้านความพร้อมของคณะกรรมการหมู่บ้าน รวมทั้ง การคำนึงถึงความเป็นหมู่บ้าน เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกแนวทางบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย เนื่องจากคณะกรรมการหมู่บ้านส่วนใหญ่ คำนึงถึงการจัดการดูแลหมู่บ้านและความพร้อมของคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีอยู่เดิม สามารถนำมาจัดตั้งเป็นนิติบุคคลฯ ที่ถูกต้องตามกฎหมายรับรอง ทำให้การจัดการดูแลหมู่บ้านที่เป็นอยู่มีผลทางกฎหมาย และสามารถบังคับให้ลูกบ้านปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้อง

5.2. ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาครั้งนี้มีข้อเสนอแนะ การเลือกระบบบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ที่ดำเนินการศึกษา ดังนี้

1. ควรคำนึงถึงการจัดการดูแลหมู่บ้านที่มีอยู่เดิม
2. ควรคำนึงถึงความพร้อมของคณะกรรมการหมู่บ้าน
3. ควรคำนึงถึงความเป็นหมู่บ้าน

นอกจากนี้ควรพิจารณาถึงระดับราคาและขนาดโครงการหมู่บ้านจัดสรรด้วย เพื่อให้เหมาะสมกับลักษณะของโครงการหมู่บ้านจัดสรร