



บทที่ 5

สรุปอภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

สรุปผล

จากการศึกษาด้านการบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรปัจจุบัน จากหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง ในกรุงเทพมหานคร โดยการสำรวจจากแบบสอบถาม และการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการบางส่วน รวมทั้งข้อกฎหมายต่างๆ ที่ใช้อยู่ในปัจจุบันรวมทั้งที่ เกี่ยวข้องหรือใกล้เคียงกับการบริหารชุมชน เช่น นิติบุคคลอาคารชุดของไทย และการบริหารชุมชนของต่างประเทศ รวมทั้งการบริหารชุมชนของภาค ราชการของการเคหะแห่งชาติ จากผลสรุปในเรื่องต่างๆ ทั้งหมด ทำให้เราทราบว่าปัจจุบันปัญหา ของหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง ตัวอย่างพบว่ายังมีปัญหาด้านการรักษาความปลอดภัยเป็นปัญหาหลักใน อันดับแรก ส่วนอันดับรองลงมาเป็นเรื่องของการจัดเก็บขยะและท่อระบายน้ำอุดตัน ซึ่งเป็นปัญหามาก กว่าร้อยละห้าสิบของหมู่บ้านจัดสรรที่ได้ไปสำรวจ และจากการสอบถามพบว่าปัญหาในการดูแล บำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง ที่มีค่าใช้จ่ายและมาตรฐานสูงก่อให้เกิดปัญหาด้านการเงิน การซ่อมบำรุง ซึ่งแต่ละเดือนต้องจ่ายเงินเป็นจำนวนมาก เนื่องจากสาธารณูปโภคที่ออกแบบไว้มี ค่าใช้จ่ายเช่น ค่าไฟฟ้าหรือชิ้นส่วนอะไหล่ ซึ่งมีราคาแพง และบางครั้งการวางผังหมู่บ้านใน ปัจจุบันยังขาดความเห็นจากผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารโครงการหมู่บ้านที่เปิดอยู่อาศัยแล้ว มาร่วมออกแบบ ทำให้ขาดการเตรียมสาธารณูปโภคหรือพื้นที่บางอย่างที่จำเป็น เช่น พื้นที่พักขยะ พื้นที่หรือห้องน้ำสำหรับพนักงานรักษาความปลอดภัย ซึ่งถ้าพิจารณาในปัจจุบัน หมู่บ้านที่เปิดเข้า อยู่อาศัยแล้วจะขาดในเรื่องนี้

ส่วนข้อสรุป ด้านความเพียงพอของสาธารณูปโภคจากแบบสอบถาม ถึงแม้ว่าส่วนใหญ่แล้ว หมู่บ้านตัวอย่างที่ได้ออกแบบสอบถามโดยส่วนรวมจะมีการจัดเวรยามเป็นอันดับหนึ่ง การมีสวนพักผ่อนและสนามเด็กเล่นเป็นอันดับสองและสาม แต่โดยความเห็นด้านความเพียงพอของสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ พบว่าส่วนใหญ่มีความพึงพอใจ 74.16 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งเห็นว่าผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านตัวอย่าง ยอมรับในสาธารณูปโภคที่หมู่บ้านเตรียมให้ไว้ ณ ขณะนี้ 25.84 เปอร์เซ็นต์

เห็นว่าควรที่จะมีการปรับปรุงหรือเพิ่มเติมสาธารณูปโภค

ความเห็นด้านการมีเตาเผาขยะในหมู่บ้าน ส่วนใหญ่คือ 76.92 เบอร์เซ็นต์เห็นว่าไม่ควรมีเตาเผาขยะในหมู่บ้าน ซึ่งตรงกับความเห็นของผู้บริหารโครงการและหมู่บ้าน ซึ่งให้ความเห็นอย่างเดียวกันเพราะผู้ประกอบการสามารถลงทุนสร้างเตาเผาขยะไว้ในหมู่บ้านได้ แต่ส่วนใหญ่แล้วเตาเผาที่ลงทุนจะเป็นเตาเผาขนาดเล็กซึ่งจะเหมาะกับขนาดของหมู่บ้าน แต่จะมีอายุการใช้งานสั้น ซึ่งจะเป็นปัญหาตามมาในอนาคตสำหรับผู้อยู่อาศัยเองและผู้บริหารโครงการ เมื่อเปิดเข้าอยู่อาศัยแล้วได้ประมาณห้าถึงสิบปี ซึ่งจำเป็นต้องมีการเปลี่ยนแปลงเตาอีกเมื่อถึงเวลานั้นภาระอาจจะตกอยู่กับลูกบ้าน ซึ่งไม่ผู้ประกอบการได้หมดภาระไปแล้ว

ข้อสรุปด้านการจัดการ จากแบบสอบถามส่วนใหญ่ 75.27 เบอร์เซ็นต์ รู้ว่าควรจะต้องมีคณะกรรมการหมู่บ้าน มาบริหารชุมชน และถ้าสรุปความเห็นที่ควรจะมีคณะกรรมการหมู่บ้านมาบริหารหมู่บ้านนั้น ซึ่งมีความเห็นถึง 94.85 เบอร์เซ็นต์ เห็นด้วยว่าควรจะมี และมีหน้าที่เป็นตัวแทนของลูกบ้านในหมู่บ้านเพื่อทำหน้าที่บริหารชุมชนและคอยจัดเก็บเงินค่าดูแลบำรุงรักษาชุมชน และควรมีหน้าที่กำหนดระเบียบในการอยู่อาศัย แต่จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารชุมชนและผู้ประกอบการ พบว่าส่วนใหญ่แล้วเจ้าของบ้านในหมู่บ้านที่ตัวเองดูแลอยู่นั้นต้องใช้ความพยายามในการจัดตั้งให้เกิดมีคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นมา ทั้งนี้อาจเนื่องจากการเข้ามาเป็นตัวแทนเพื่อเป็นคณะกรรมการหมู่บ้าน เจ้าของบ้านโดยส่วนใหญ่อาจจะไม่มีเวลาหรือเป็นพฤติกรรมนิสัยเฉพาะของคนไทยที่ไม่ค่อยอยากมีส่วนร่วม ซึ่งตำแหน่งกรรมการหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะไม่ได้ผลตอบแทน หรือมีผลตอบแทนแต่น้อย ทำให้ขาดความร่วมมือในการเข้ามาร่วมบริหารหมู่บ้าน ซึ่งบางครั้งเจ้าของหมู่บ้านพบว่าจะจัดตั้งให้มีคณะกรรมการหมู่บ้านชุดถาวรได้ก็ใช้เวลา 2-3 ปี ในขณะที่ผู้มีส่วนอยากเข้ามาร่วมประชุมเพื่อจัดตั้งคณะกรรมการจะเป็นจำนวนเจ้าของบ้านเพียง 80 เบอร์เซ็นต์โดยประมาณในการประชุมครั้งแรก และจะลดเหลือประมาณ 25 เบอร์เซ็นต์ในการประชุมครั้งต่อไป ซึ่งอาจจะขัดกับความเห็นในแบบสอบถาม คือ ทุกคนในหมู่บ้านอยากจะมีคณะกรรมการหมู่บ้านแต่ไม่อยากร่วมเป็นกรรมการด้วยตามเหตุผลที่กล่าวไว้แล้ว

และจากการที่ขาดความสนใจ เข้าร่วมประชุมทำให้เจ้าของบ้านในหมู่บ้านส่วนใหญ่ขาดความเข้าใจ รวมทั้งไม่ทราบผลและปัญหาของการดำเนินงานเพื่อบริหารชุมชน ซึ่งบางครั้งก่อให้เกิดปัญหาความไม่ร่วมมือในการปฏิบัติตามกฎระเบียบของชุมชน และไม่ร่วมจ่ายเงินเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารชุมชน โดยสรุปแล้วจะเห็นว่าประเด็นสำคัญของปัญหาในการดูแลชุมชนก็คือ การขาดความสนใจ ความเข้าใจที่จะมีส่วนร่วมเพื่อบริหารชุมชนร่วมกัน ถึงแม้ว่าโดยความเห็นของผู้อยู่อาศัยจากแบบสอบถามทั้งหมดจะเห็นด้วยที่ควรจะมีกรรมการหมู่บ้านขึ้นมาบริหารก็ตาม

สำหรับรูปแบบ ระยะเวลาการดำเนินงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน ถ้าจัดให้มีขึ้น ทีเดียวมีความเห็นว่า ควรให้มีการทำงานเป็นวาระครั้งละ 1 ปี เป็นอันดับหนึ่ง และ 2 ปี เป็นอันดับสอง ส่วนความเห็นของผู้บริหารหมู่บ้านมีความเห็นว่าควรจะมีรอบการทำงานครั้งละ 2 ปี ต่อ 1 ชุดคณะกรรมการหมู่บ้าน เนื่องจากระยะเวลา 1 ปี สำหรับการทำงานบริหารชุมชนอาจจะสั้นไปสำหรับบางเรื่องและการเปลี่ยนชุดคณะกรรมการควรมีลักษณะของการเปลี่ยนคณะกรรมการบางคนออกไปและชุดใหม่เข้ามาแทน ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการบริหารงาน สำหรับรูปแบบการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน จากแบบสอบถาม 83.70 เปอร์เซนต์ เห็นควรที่จะมีกฎหมายรองรับ เนื่องจากปัญหาเดิมของการบริหารหมู่บ้านก็มีปัญหาจากการไม่ปฏิบัติตามระเบียบของหมู่บ้าน และไม่ให้ความร่วมมือในการชำระเงินเพื่อดูแลชุมชน ซึ่งมีความเห็นตรงกันกับการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและผู้บริหารชุมชนเนื่องจากปัจจุบันการไม่มีกฎหมายรองรับทำให้ลูกบ้านไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และผู้บริหารหมู่บ้านและคณะกรรมการหมู่บ้านไม่สามารถบีบบังคับได้ คงใช้ได้เพียงมาตรการติดต่อทางสังคมต่อเจ้าของบ้านที่ไม่ให้ความร่วมมือเท่านั้น ทั้งนี้ปัญหาการไม่ปฏิบัติตามระเบียบหมู่บ้าน เช่น การต่อเติมอาคารหรือใช้บ้านเปิดอยู่ซ่อมรถ หรือกิจกรรมที่รบกวนบ้านข้างเคียง เป็นปัญหาที่ควรจะมีมาตรการบีบบังคับได้

ส่วนความเห็นด้านรูปแบบของการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน จากแบบสอบถาม 83.91 เปอร์เซนต์ มีความเห็นว่าควรจัดตั้งในลักษณะของชมรม และ 9.20 เปอร์เซนต์ ควรจัดตั้งในลักษณะของสมาคม ในความเห็นด้านการยกเสาอาคารอุปโภคใช้รฐา เข้ามาดำเนินการ พบว่าส่วนใหญ่ 79.01 เปอร์เซนต์ เห็นควรใช้รฐา เข้ามาดูแล ส่วนอีก 20.99 เปอร์เซนต์ ไม่เห็นด้วยที่จะยกเสาอาคารอุปโภคใช้รฐา เห็นผลในการยกเสาอาคารอุปโภคใช้รฐา มีข้อดีคือ ผู้อยู่อาศัยจะได้พ้นภาระการดูแลเสาอาคารอุปโภคทั้งหมดในหมู่บ้านโดยไม่ต้องออกค่าใช้จ่ายในขณะที่ฝ่ายไม่เห็นด้วยเห็นว่าถึงยกใช้รฐา การเข้ามาดำเนินการบำรุงรักษาจะล่าช้าและรฐา ไม่สามารถดูแลเสาอาคารที่มีมาตรฐานสูงได้เนื่องจากงบประมาณไม่เพียงพอ และเมื่อเป็นของสาธารณะแล้วอาจทำให้เกิดความพลุกพล่านมีคนภายนอกเข้ามาใช้ได้และจะเกิดปัญหาด้านความปลอดภัยตามมา

ส่วนความเห็นทางด้านการเงินการจัดเก็บค่าบำรุงรักษา อัตราการจัดเก็บและวิธีการจัดเก็บ จากข้อมูลตัวอย่าง พบว่าปัจจุบันการบริหารงานหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง พบว่ามีการจัดเก็บค่าดูแลชุมชน 82.95 เปอร์เซนต์ ซึ่งเป็นการตกลงว่าจะมีการเก็บเงินบำรุงรักษาหมู่บ้าน ส่วน 17.05 เปอร์เซนต์ ไม่มีการจัดเก็บ เนื่องจากตกลงกันไม่ได้และบางส่วนเมื่อยกให้สาธารณะไปแล้ว และในหมู่บ้านที่มีการตกลงว่าจะต้องมีการจ่ายค่าบำรุงรักษาหมู่บ้านนั้น พบว่าเปอร์เซนต์ที่จะเก็บเงินจากลูกค้าได้ อยู่ในช่วงระหว่าง 60-80 เปอร์เซนต์ ของจำนวนลูกค้าทั้งหมดภายในโครงการเท่านั้น ทั้งนี้เป็น

ผลจากปัญหาและข้อถกเถียงในการบริการของผู้บริหารโครงการและอัตรากำลังเก็บของแต่ละราย รวมทั้งสาธารณูปโภคที่หาไว้ ซึ่งลูกค้าคิดว่าไม่ตรงกับที่ผู้ประกอบการได้โฆษณาไว้ จึงเป็นเหตุผลการจัดเก็บไม่สามารถหาได้ร้อยละ 71.64 เปอร์เซ็นต์ ส่วนลักษณะของการจัดเก็บ จะมีลักษณะเป็นการเก็บเป็นรายเดือน 71.64 เปอร์เซ็นต์ ลักษณะที่เก็บเป็นรายปี 7.06 เปอร์เซ็นต์ และเก็บในลักษณะของกองทุนนาดอกเบี้ยยมาใช้ 5.88 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งสรุปได้ว่าการเก็บเป็นรายเดือนเป็นวิธีดั้งเดิมที่ใช้อยู่เนื่องกันมาจนถึงปัจจุบัน ซึ่งยอดเงินแต่ละเดือนจะไม่สูงแต่สร้างปัญหาในการจัดเก็บ ซึ่งต้องคอยจัดพนักงานสำหรับจัดเก็บเป็นรายเดือนอย่างต่อเนื่อง ส่วนลักษณะการเก็บเป็นกองทุน ซึ่งเริ่มมาใช้มา จะ เป็นผลดีต่อผู้อยู่อาศัยและการเงินสำหรับนำมาใช้ในการดูแลซ่อมบำรุงชุมชน เนื่องจากตัวเงินกองทุนนั้น ไม่หมดไปเพราะนาเพียงแต่ส่วนดอกเบี้ยเอามาใช้จ่าย แต่วิธีนี้ก็เหมาะสมสำหรับหมู่บ้านที่มีราคาขาย และระดับมาตรฐานค่อนข้างสูง เนื่องจากลูกค้าสามารถที่จะมีเงินมาชำระเป็นกองทุนแรกเริ่มได้ ซึ่งวิธีการนี้ไม่เหมาะกับหมู่บ้านที่ขายลูกค้าที่มีรายได้ต่ำ เนื่องจากลูกค้าอาจมีปัญหาด้านการเงินที่ไม่สามารถนำเงินมาจ่ายได้ ส่วนความเห็นด้านความเหมาะสมของอัตราที่จัดเก็บกันในปัจจุบัน มีความเห็นว่าเหมาะสมอยู่แล้ว 73.42 เปอร์เซ็นต์ และยังอยากให้บริษัทฯ ที่พัฒนาโครงการมีส่วนร่วมในการออกค่าใช้จ่ายด้วย และกล่าวโดยสรุปแล้ว ยอมรับว่าการบริหารดูแลชุมชน ควรจะมีการจัดเก็บเงินเพื่อไปดูแลรักษา 78.55 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งโดยสรุปทำให้เราเห็นภาพรวมว่า ผู้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ยอมรับที่จะมีการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาหมู่บ้าน ส่วน 16.84 เปอร์เซ็นต์ เป็นเจ้าของบ้านที่ไม่เห็นด้วยที่จะมีการจัดเก็บเงินบำรุงรักษาหมู่บ้าน ซึ่งในจำนวนนี้เป็นผู้ที่ไม่ได้ให้ความร่วมมือกับชุมชน แต่จากการสัมภาษณ์ ผู้บริหารหมู่บ้านตัวอย่าง ได้ให้ข้อคิดว่าจริง ๆ แล้วอัตรากำลังเก็บค่าบริหารชุมชนสามารถจัดเก็บได้น้อยกว่าที่ควรจะเป็น เนื่องจากลูกค้าจะมีข้ออ้างในด้านต่าง ๆ เช่น การบริการที่จัดหาให้อาจไม่ดี หรือคุณภาพไม่ดีอย่างที่ถูกลูกค้าคาดหวังไว้

อภิปรายผล

จากข้อคิดเห็นตามที่ได้สอบถามและสัมภาษณ์ โดยผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารในหมู่บ้านตัวอย่าง สามารถสรุปได้โดยมีประเด็นสำคัญ ที่เกี่ยวกับการบริหารหมู่บ้าน ซึ่งส่วนใหญ่ยอมรับว่าจะต้องมีคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งเป็นตัวแทนของผู้อยู่อาศัย โดยจัดตั้ง เป็นชมรมขึ้นมาบริหาร โดยที่ระยะเวลาในการทำงานวาระละสองปี และ ควรจะมีการปรับปรุงการทำงาน ซึ่งจากข้อมูล ผู้บริหารและผู้อยู่อาศัยยอมรับว่าปัญหาของการบริหารงานเพื่อที่จะควบคุมและบังคับให้เป็นไปตามระเบียบที่วางไว้

โดยไม่มีกฎหมายรองรับ ทำให้เกิดปัญหาในการบริหาร จึงมีความเห็นควรที่จะมีกฎหมายขึ้นมารองรับ ถึงแม้ว่าบางส่วนจะมีความเห็นว่าควรจะยกสาธารณูปโภคทั้งหมดให้รัฐ รับผิดชอบต่อดูแล แต่ในความเป็นจริง จากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร พบว่า สาธารณูปโภคที่จะยกให้รัฐ จะต้องมีความมาตรฐานและวัสดุเป็นไปตามที่หน่วยงานของรัฐ กำหนด เช่น อุปกรณ์ดวงโคมและเสาไฟฟ้า หรือ ท่อประปา จะต้องได้ขนาดและวัสดุตามมาตรฐาน หน่วยงานรัฐ จึงจะยินยอมรับเข้ามาดูแล ทั้งนี้ อาจจะมีปัญหาในด้านงบประมาณที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งสภาพความเป็นจริง ถ้าทุกหมู่บ้านยกสาธารณูปโภคให้รัฐ ดำเนินการ จะพบปัญหาด้านบุคลากร และหน่วยงานต่างๆ รวมทั้งงบประมาณที่รองรับมีอยู่อย่างจำกัดและไม่เพียงพอ ซึ่งอาจทำให้เกิดความล่าช้าในการซ่อมบำรุงหมู่บ้าน ซึ่งบางครั้ง ปัญหาที่เกิดขึ้นต้องเป็นงานเร่งด่วนที่ไม่สามารถรอได้ เช่น ท่อระบายน้ำตัน หรือท่อประปาแตก รวมทั้งปัญหาอาจจะเกิดจากบางหมู่บ้านมีมาตรฐานของสาธารณูปโภคต่ำ อายุการใช้งานน้อย หรือเป็นไปได้ว่าสาธารณูปโภคที่ทำไว้มีมาตรฐานสูงจนหน่วยงานของรัฐ ไม่มีเครื่องมือและวัสดุเพียงพอที่จะดูแลรักษา ฉะนั้นผู้วิจัยจึงขอเสนอแนวความคิดในการแก้ไขปัญหากจากข้อคิดเห็นของประชากรตัวอย่าง

การแก้ไขปัญหากในกรณีที่ยังไม่มีกฎหมายรองรับ

สำหรับช่วงปัจจุบันที่ยังไม่มีกฎหมายรองรับ การดำเนินงานของคณะกรรมการหมู่บ้านแบบจำลองที่ผู้วิจัยได้นำเสนอไว้ท้ายบทที่ 4. ที่เหมาะสม คือ ใช้แบบจำลองของการตั้งบริษัทหรือสหกรณ์ โดยทำการเก็บเงินเป็นกองทุนของบริษัท หรือ สหกรณ์ดังกล่าว เพื่อใช้ในการซ่อมบำรุงและบริหารจัดการโครงการ โดยที่เงินกองทุนจะต้องมีการเตรียมการเก็บไว้ก่อน ที่จะเข้าทำการเข้าอยู่อาศัย กล่าวคือ ควรจะทำการเก็บเมื่อทำการจอง หรือ ถ้าเป็นหมู่บ้านที่เปิดพักอาศัยแล้ว ถ้าในกรณีที่ระดับราคาของที่อยู่อาศัยหรือรายได้ของผู้อยู่อาศัยมีรายได้ปานกลางเพียงพอที่จะเก็บเงินเป็นกองทุนนี้ ซึ่งบางครั้งอาจจะใช้วิธีจัดเก็บผลสมระหว่กองทุน และ ใช้เก็บเป็นรายปี เข้าเสริม และจากการที่มีรูปแบบเป็นนิติบุคคลตามที่กฎหมายฯ ใช้อยู่แล้ว จึงทำให้สถานะของการจัดตั้งบริษัทหรือสหกรณ์เพื่อดูแลบริหารหมู่บ้านนี้ดีกว่าเป็นลักษณะของชมรม ซึ่งจะเป็นการรวมตัวกันอย่างหลวมๆ และนิติบุคคลที่เป็นบริษัทหรือสหกรณ์สามารถจะฟ้องหรือ บังคับให้ลูกบ้านที่อยู่อาศัย ปฏิบัติตามระเบียบที่วางไว้ ซึ่งแบบจำลองโดยวิธีการนี้อาจจะไม่สมบูรณ์ 100 เปอร์เซ็นต์ เนื่องจากนิติบุคคลที่เกิดโดยกฎหมายดังกล่าว ไม่เข้าสร้างขึ้นมารองรับการบริหารหมู่บ้านโดยตรง แต่มีข้อดีกว่าการจัดตั้งแบบชมรมเพราะแบบจำลองนี้มีลักษณะของการเป็นนิติบุคคลที่สามารถดำเนินการทางกฎหมายได้

การแก้ไขปัญหานกรณที่มีกฎหมายรองรับ

สำหรับในอนาคตถ้าเป็นไปได้ ทางเลือกที่ดีที่สุดและสอดคล้องกับการบริหารหมู่บ้าน โดยทั้งผู้อยู่อาศัย ผู้บริหารหมู่บ้าน รวมทั้งเจ้าหน้าที่ของรัฐฯ ตามที่ได้สัมภาษณ์มีความเห็นว่าการบริหารหมู่บ้าน ควรที่จะมีกฎหมายรองรับ โดยจัดให้เป็นนิติบุคคลพิเศษ ขึ้นมา ซึ่งจะมีลักษณะคล้ายคลึงกับนิติบุคคลอาคารชุด ตามลักษณะของแบบจำลองที่ 1. กาทนควัว ซึ่งจะสอดคล้องกับปัญหาที่เกิดขึ้น และยังเป็นการวางแนวทางในการบริหารหมู่บ้านที่มีมาตรฐานชัดเจน โดยเฉพาะ และ กฎหมายจะมีผลบังคับให้เกิดการปฏิบัติตาม ซึ่งจะเป็นการลดปัญหาการอยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรในอนาคต ในด้านของระเบียบการอยู่อาศัยร่วมกัน และระเบียบการชำระเงิน

จากแบบจำลอง 3 แบบ ที่ได้เสนอไว้ เพื่อเป็นแนวทางในการบริหารหมู่บ้านจัดสรรเมื่อเปิดเข้าอยู่อาศัยแล้ว อันที่จริงเราพบว่าหลังจากที่ได้มีการสัมภาษณ์ผู้บริหารงานหมู่บ้านจัดสรร ทำให้ทราบข้อมูลที่น่าสนใจ จึงเสนอแนวความคิดในการบริหารบ้านจัดสรร โดยสรุปดังนี้

1. ขั้นตอนเตรียมการบริหารหมู่บ้านจัดสรร

โดยการพัฒนาที่ดินที่เป็นอยู่ในประเทศไทยนั้น จำเป็นที่จะต้องยื่นผ่านกระบวนการจัดสรรหลังจากที่ได้รับออกแบบแล้วโดยนักวางผัง แต่ในความเป็นจริงในแง่ของการบริหารโครงการ จากประสบการณ์ของผู้บริหารโครงการในหมู่บ้านจัดสรรทั่วกรุงเทพฯ มีความเห็นร่วมกันว่าผู้บริหารโครงการควรจะเข้ามามีส่วนร่วมในการกำหนดรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยที่จะมีผลต่อการให้บริการต่อชุมชน เช่น ควรจะมีที่พักขยะ สถานที่สำหรับทำสำนักงานบริหารหมู่บ้าน ซึ่งควรจะมีส่วนของสำนักงานและห้องเก็บวัสดุสำหรับซ่อมบำรุง รวมทั้งแบบงานระบบต่างๆ ตามที่ได้ก่อสร้างไว้ในโครงการ รวมทั้งควรจะมีส่วนร่วมในการพิจารณาการใช้วัสดุและอุปกรณ์ที่เหมาะสมต่อการบริหารและซ่อมบำรุงในระยะยาวที่จะไม่เกิดการระและค่าใช้จ่ายต่อผู้อยู่อาศัยมากเกินไป ดังเช่น บางหมู่บ้านพบว่าเนื้อที่ส่วนนี้ไม่ได้เตรียมไว้ รวมทั้งการใช้จ่ายส่วนตกแต่ง เช่น การมีน้ำพุขนาดใหญ่ภายในทะเลสาบจะทำให้เกิดค่าใช้จ่ายด้านไฟฟ้าสูง และเหล่านี้ทำให้เกิดปัญหาในการซ่อมบำรุงดูแลรักษาตามมา ฉะนั้นการที่มีผู้บริหารหมู่บ้านจัดสรรมาร่วมออกแบบหรือให้ข้อคิดเห็นจะทำให้ผังหมู่บ้านที่เกิดขึ้นมีความสมบูรณ์ในการอยู่อาศัยจริงและการดูแลรักษา และเมื่อได้ผังที่สมบูรณ์แล้วจึงนำไปขออนุญาตต่อกรมที่ดินต่อไป และเมื่อโครงการได้ทำการเปิดขายให้กับลูกค้าแล้ว ผู้บริหารหมู่บ้านควรจะมีหน้าที่เพิ่มเติมเพื่อเตรียมการให้สมบูรณ์ดังนี้

1.1 ควรจะมีการศึกษาข้อมูลและรายละเอียดของโครงการที่บริหาร โดยทำบัญชีแยกประเภทขอระบบอุปกรณ์ต่างๆ ที่มีไว้เพื่อใช้งานในหมู่บ้าน พื้นที่ใช้สอยต่างๆ รวมทั้งทรัพย์สินที่เป็นส่วนกลางจะเป็นอาคาร ส่วนพักผ่อนหรือสรมสร ซึ่งหมู่บ้านมีไว้จัดเป็นส่วนกลาง โดยจัดทำเป็นบัญชีเก็บไว้เพื่อเตรียมสำหรับเป็นข้อมูลในการกำหนดประมาณการในการซ่อมบำรุงต่อไป นอกนั้นจะเป็นรายละเอียดของจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ ในหมู่บ้านเพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการจัดเก็บค่าใช้จ่าย ที่เกิดขึ้นและควรคำนึงถึง ในกรณีที่หมู่บ้านจัดสรรนั้นมีการใช้อาคารหลายประเภท เช่น การพาณิชย์ และบริการสภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้านและสภาพแวดล้อมรอบๆ หมู่บ้านที่เกิดขึ้น โดยผู้บริหารควรจะทำการศึกษาสภาพแวดล้อมของหมู่บ้านรวมทั้งสาธารณูปโภคว่าปัจจุบัน ระบบของหมู่บ้านเชื่อมต่อกับสาธารณูปโภคภายนอกที่ด้านไหนบ้าง เช่น การรับไฟฟ้าและประปาเข้ามาในโครงการ การเข้าออกและทิศทางการจราจร ทิศทางที่ระบายน้ำที่ออกจากโครงการซึ่งสิ่งเหล่านี้ ควรจะเก็บเป็นข้อมูลไว้และควรคำนึงถึงเพื่อสร้างสภาวะแวดล้อมที่ดีก่อนที่จะบริหารโครงการ หรือจะเป็นการป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นล่วงหน้า เช่น ที่ตั้งหมู่บ้านอยู่ติดคลองอาจจะต้องมีการคำนึงถึงระดับน้ำและคุณภาพของน้ำภายในคลอง เนื่องจากบางครั้ง ระดับน้ำในคลองเพิ่มมากขึ้นอาจทำให้เกิดน้ำท่วม รวมทั้งน้ำที่มาจากหมู่บ้านที่เกิดขึ้นอาจจะมีกระบวนการใช้น้ำของผู้พักอาศัยเดิมที่อยู่รายล้อมหมู่บ้าน ซึ่งคุณภาพน้ำที่ออกไปควรจะได้รับการบำบัดไว้แล้ว

1.2 ชั้นของการกำหนดระเบียบที่อยู่อาศัยและระเบียบการใช้จ่ายประโยชน์ของทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกับหมู่บ้าน ซึ่งส่วนนี้ควรจะประกอบไปด้วย

ระเบียบในการใช้อาคาร บ้านพัก อันเป็นส่วนบุคคล

ระเบียบในการใช้บริการ ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด อันหมายถึง การใช้ส่วนพักผ่อน สรมสร และระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดที่มีไว้บริการในชุมชน

ระเบียบในการซ่อมบำรุงดูแลรักษา ด้านความสะอาดและความปลอดภัย รวมถึงระเบียบพิเศษที่เกี่ยวกับการต่อเติมอาคาร ที่เพิ่มเติมมากกว่าในกฎหมายควบคุมอาคารเพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีต่อหมู่บ้าน โดยที่บางหมู่บ้านอาจจะมีอาคารหลายประเภทอยู่ร่วมกัน อาจจำเป็นต้องกำหนดเงื่อนไขของการใช้อาคาร เพื่อการพักผ่อน แยกออกจากการพาณิชย์ และบริการชุมชน

ระเบียบเพื่อการออกค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงและบริการสาธารณูปโภคและการบริหารหมู่บ้านที่เป็นส่วนรวมของโครงการ โดยจะมีการกำหนดอัตราการจัดเก็บตามรายละเอียดชนิดการใช้จ่ายของอาคาร เช่น ใช้อาคารเพื่อการพักอาศัย เพื่อการพาณิชย์หรือเป็นสำนักงาน นอกจากนี้อัตราการจัดเก็บจะคำนึงจากขนาดของอาคารและที่ดินที่ถือครอง

1.3 ขั้นตอนของการเตรียมการร่างข้อบังคับ ข้อบังคับร่างนี้ควรเหมาะสมต่อการบริหาร โดยกำหนดหลักเกณฑ์และมีระเบียบที่เอื้ออำนวยต่อการปฏิบัติงานจริง และสอดคล้องตามที่กฎหมายมีอยู่หรือเป็นการอุดช่องว่างโดยกำหนดระเบียบเพื่อให้มีระเบียบสมบูรณ์ขึ้น ถ้ากฎหมายมิได้ระบุไว้ ซึ่งควรมีเนื้อหาโดยสังเขปดังนี้

การระบุแบ่งแยกทรัพย์สินส่วนกลางกับทรัพย์สินส่วนบุคคล

การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (ถ้าต่อไปมีกฎหมายระบุไว้) ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการนำใบคิดอัตราการจัดเก็บและการออกเสียงเพื่อมีส่วนร่วมในการบริหารชุมชน

การกำหนดวัตถุประสงค์ ในการใช้ประโยชน์ บ้าน อาคาร เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้ทราบเจตนาในการจัดทำร่างข้อบังคับ

การกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เพื่อนำเงินมาเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารและซ่อมบำรุงหมู่บ้าน รวมทั้ง อาจมีการกำหนดเป็นเงินกองทุนถ้ารายละเอียดของหมู่บ้านมีความเหมาะสมให้เก็บเป็นกองทุนไว้ ซึ่งจะทำให้การดำเนินงานของผู้ที่จะบริหารโครงการมีความสะดวกขึ้น

การกำหนดระเบียบและวิธีในการต่อเติมอาคารบ้านเรือนซึ่งจะพิจารณาทั้งทางด้านความสวยงาม ความปลอดภัย และบางโครงการอาจจะเน้นสภาพแวดล้อมที่ดี

การกำหนดบทลงโทษและค่าปรับ ในกรณีที่ผู้อยู่อาศัยค้างชำระค่าใช้จ่ายหรือฝ่าฝืนกฎข้อบังคับของหมู่บ้านและทำให้เกิดความเสียหายต่อส่วนรวม รวมทั้งอาจมีมาตรการทางสังคมเพื่อแสดงให้ผู้อยู่อาศัยรายอื่นร่วมมือไม่เอาเป็นแบบอย่าง

การกำหนดระเบียบในการซ่อมบำรุง การจัดซื้อวัสดุ การเบิกจ่ายเงิน รวมทั้งมีมาตรการในการตรวจสอบทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งกำหนดตารางการทำงานเพื่อแจ้งให้กับตัวแทนหรือคณะกรรมการของหมู่บ้านได้ตรวจสอบอีกต่อไป

2. การวางแผนบริการและบริหารหมู่บ้านจัดสรร เมื่อได้มีการเตรียมการและมีกรอบระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไว้แล้ว จึงมีความจำเป็นต้องมีการวางแผนงานเพื่อให้การบริหารหมู่บ้านเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอาจแยกเป็นแผนงานที่กำหนดจากนโยบายของตัวแทนหรือคณะกรรมการหมู่บ้าน เช่น การซ่อมบำรุงหรือทำความสะอาดทางคณะกรรมการหมู่บ้าน จะจัดจ้างตัวแทน เช่น บริษัทรับบริหารจัดการหมู่บ้าน หรือจะดำเนินการหาผู้รับจ้างมาทำเองโดยตรง แต่โดยทั่วไปแล้ว การวางแผนเพื่อบริหารหมู่บ้านควรมีรายละเอียด ดังเช่น การบริหารงานทั่วไป ซึ่งจะประกอบด้วย

แผนงานด้านการบริหารหมู่บ้าน อันมีรายละเอียดที่ควรจะเป็นดังนี้ คือ แผนงานด้านบุคคลากร แผนงานด้านงบประมาณ ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง รวมทั้งที่มาของรายรับรายจ่าย แผนงานด้านระบบบัญชี

การเงิน แผนงานในด้านการพัฒนาปรับปรุงและติดตามผลงาน และที่สำคัญจะขาดเสียมิได้คือแผนงานในด้านการประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยทุกคนรับทราบระเบียบข้อบังคับ

แผนงานด้านการดูแลสุขภาพความปลอดภัย และความสะอาด

แผนงานในการดูแลสุขภาพทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดตามบัญชีที่ได้จัดทำไว้ ซึ่งระบบบางอย่างต้องมีการจัดบัญชีซ่อมบำรุงตามระยะเวลาที่กำหนดไว้

แผนงานด้านกิจกรรมและบริการ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน ซึ่งบางครั้งต้องมีการปรับเปลี่ยนตามความเห็นของผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้าน

3. การเตรียมการก่อนเข้าอยู่อาศัยในหมู่บ้าน ขั้นตอนนี้ถือว่าเป็นขั้นตอนที่สำคัญที่สุด ทั้งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารหมู่บ้านทั้งภาครัฐ และเอกชน มีความเห็นเหมือนกันว่าควรจะมีขั้นตอนที่จะแนะนำตั้งแต่รายละเอียดของโครงการ ระเบียบของการอยู่อาศัยและการใช้สอยสาธารณูปโภคส่วนกลางต่างๆ และระเบียบในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งในขั้นตอนนี้ควรจัดเตรียมเอกสารประชาสัมพันธ์แนะนำ และควรจัดให้มีการประชุมเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านทุกคนได้ เห็นความสำคัญในการก่อตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นมา เพื่อจะได้รับความร่วมมือและทราบข้อคิดเห็น รวมทั้งในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้กำหนดให้ ขั้นตอนนี้มีบทบาทในการที่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรจะจัด เลือกแบบจำลองที่เหมาะสมสำหรับเงื่อนไขของหมู่บ้านนั้นๆ ต่อไป เนื่องจากรายละเอียดของแต่ละหมู่บ้านจะมีความแตกต่างกันไปตามลักษณะของที่ตั้งและสาธารณูปโภคที่หมู่บ้านจัดเตรียมไว้ให้ และยังคงคำนึงถึงกฎหมายที่เป็นอยู่ ณ ขณะนั้น



ข้อเสนอแนะต่อการวิจัยในอนาคต

1. ในการเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ไม่สามารถทำได้มากเนื่องจากมีข้อจำกัดด้านเวลาเนื่องจากหัวข้อที่ศึกษาพบว่าการสัมภาษณ์ทำให้ได้ข้อมูลที่ละเอียดกว่าแบบสอบถาม และมีการโต้ตอบซักถามความเข้าใจถึงคำถาม ทำให้คำตอบที่ได้เป็นไปตามเป้าหมายของการศึกษา ในด้านความเห็นของผู้บริหารหมู่บ้านและผู้ประกอบการแต่ละแห่ง จะมีลักษณะเฉพาะตัวของแต่ละหมู่บ้านทั้งรายละเอียดของการจัดการและการจัดเก็บ ซึ่งบางครั้งอาจจะไม่ได้รับความร่วมมือจากผู้ประกอบการเนื่องจากอาจจะเป็นผลกระทบต่อภาพพจน์ของบริษัท และส่วนด้านผู้อยู่อาศัย จากการพบปะพูดคุยกับผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่พบว่าขาดความรู้ความเข้าใจในเรื่องที่ทำการศึกษายิ่งแท้จริง ซึ่งจากการรวบรวมข้อมูลแบบสอบถามมีความจำกัดในเรื่องนี้ เนื่องจากไม่มีผู้คอยอธิบายระเบียบบางอย่างในคำถาม จึงเห็นว่าถ้ามีการศึกษาซึ่งมีเวลาเพียงพอและมีการเตรียมเวลาสำหรับอธิบายเรื่องที่ศึกษาให้ผู้ตอบคำถามได้ทราบก่อน จึงจะได้ผลการวิจัยที่ถูกต้องตามความคิดของผู้ตอบอย่างแท้จริง โดยเฉพาะรายละเอียดปลีกย่อยในรูปแบบการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งบางครั้งการที่ผู้ตอบไม่มีความรู้ในเรื่องที่ถามอาจจะไม่ยากต่อคำถาม แต่ถ้าเป็นการสัมภาษณ์ผู้ถามจะมีโอกาสได้อธิบาย ซึ่งสามารถสรุปได้ว่าการสัมภาษณ์ในเรื่องที่ละเอียดเกี่ยวกับเทคนิคการจัดการจะสะท้อนคำตอบที่แท้จริงมากกว่าการสอบถาม

2. คำถามที่ใช้แบบสอบถาม บางข้อผู้วิจัยได้กำหนดไว้เพียงแต่ให้ตอบว่า ใช่ กับ ไม่ใช่ จากแบบสอบถามพบว่าในคำถามที่เกี่ยวกับความเห็นของผู้ตอบ ควรจะมีการแบ่งระดับความเห็นเป็น 5 ชั้นเพื่อที่จะได้เป็นการวัดความพึงพอใจที่ผู้ตอบต้องการจะบอกได้ละเอียดมากขึ้นถึงระดับความพอใจในแต่ละคำตอบ เพราะบางครั้ง บางข้อ ผู้ตอบอาจจะไม่ตอบคำถามนั้นเลย ถ้าผู้ตอบเห็นว่าคำตอบนั้นอาจจะไม่ได้ทั้งใช่ และ ไม่ใช่ พอๆ กัน ถึงแม้ว่าแบบสอบถามจะได้เปิดให้แสดงความคิดเห็นในท้ายคำถามนั้น ผู้ตอบอาจจะไม่ยอมเสียเวลาเขียนความเห็นลงในแบบสอบถาม

ข้อเสนอแนะที่เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

เนื่องด้วยเรื่องที่ศึกษาได้มีแบบจำลองที่เสนอไว้ บางเรื่องสามารถจะนำไปใช้ประโยชน์ต่อการบริหาร หมู่บ้านที่เปิดเข้าอยู่อาศัยในอนาคตได้ จึงขอเสนอแนะดังนี้

1. ปัญหาด้านสภาพทางกายภาพและการสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ควรเป็นไปตามที่โฆษณาไว้ แลข้อความที่โฆษณาคควรมีความชัดเจนอย่างเพียงพอที่ผู้ซื้อจะรู้ว่า สิ่งไหนมีไว้ให้ใช้เสียเงินและสิ่งไหน

มีไว้ให้ใช้เป็นของส่วนกลางที่ลูกค้าน่าต้องร่วมกันดูแลรักษา รวมทั้งต้องระบุช่วงระยะเวลาที่จะจัดสร้างให้แล้วเสร็จเอาไว้ เพราะจากการสอบถามลูกค้าส่วนใหญ่จะไม่พอใจที่จะจ่ายค่าดูแลรักษาถ้าผู้ประกอบการ ได้จัดหาไว้ไม่ตรงตามที่โฆษณา

2. การออกแบบวางผัง ควรออกแบบสอดคล้องต่อการอยู่อาศัยใช้งานตามที่ควรจะเป็นจริง เช่น ที่วางและที่พิงขณะภายในหมู่บ้าน ซึ่งโดยความเป็นจริงแล้ว หมู่บ้านจัดสรรมักจะมีอยู่ชานเมือง รถติดเก็บขยะ อาจจะไม่สามารถจัดเก็บได้ทุกวัน จึงจำเป็นต้องเตรียมพื้นที่พิงขยะเพื่อกองเก็บก่อนที่รถขนขยะจะมารับและจะได้ถูกสุขลักษณะ และการออกแบบให้มีสาธารณูปโภคสูงพอสมควรต่อการดูแลรักษา จะเป็นผลดีกับผู้อยู่อาศัยในชุมชน เรื่องเพราะว่าสาธารณูปโภคที่มีมาตรฐานสูงเกินไปทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาและค่าเนิ่นงาน ซึ่งจะสร้างภาระในระยะยาวให้แก่ผู้อยู่อาศัย สำนักงานที่จะใช้ในการบริหารหมู่บ้าน ควรที่จะจัดตั้งให้มีขึ้นสำหรับหมู่บ้านขนาดกลางที่ทำการศึกษา เนื่องจากผู้บริหารหมู่บ้าน จำเป็นที่จะต้องมีการมีพื้นที่สำนักงาน รวมทั้งใช้เป็นที่พักติดต่อระหว่างผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านและผู้บริหารหมู่บ้าน และถ้าหากเป็นหมู่บ้านขนาดใหญ่จำเป็นต้องมีพื้นที่ซ่อมบำรุง ระบบอุปกรณ์ รวมทั้งแหล่งเพาะต้นไม้ วัสดุสิ้นเปลืองต่างๆ รวมทั้งควรจัดให้มีห้องน้ำสำหรับยามประจําหมู่บ้าน ซึ่งควรจะมีอยู่ใกล้ชุมชน

3. การสร้างความเข้าใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน ควรมีการอธิบายระเบียบการใช้ วิธีการใช้สาธารณูปโภคส่วนกลาง และการจัดตั้งกรรมการหมู่บ้านขึ้นมา ควรที่จะมีการประชุมพิเศษ ก่อนเข้าอยู่อาศัยร่วมกันและชักจูงให้เกิดการมีส่วนร่วมในการบริหาร การลงคะแนนเสียง เพราะส่วนใหญ่การจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจะใช้เวลา ผู้มาเป็นกรรมการหมู่บ้านควรที่จะมีเบี้ยเลี้ยงเพื่อสร้างความจูงใจในการเข้ามาบริหาร