

การวิเคราะห์ข้อมูล

ด้านปัญหาของการอยู่อาศัยในปัจจุบัน

1.1 การวิเคราะห์ด้านปัญหาการอยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางของภาคเอกชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากข้อมูลที่สำรวจจากแบบสอบถาม แยกตามโซนจากข้อมูลพบว่า ปัญหาในหมู่บ้านจัดสรร อันดับ 1. ได้แก่ ด้านการรักษาความปลอดภัย รองลงมาคือ ด้านการจัดเก็บขยะ และท่อระบายน้ำอุดตัน ตามลำดับ โดยที่ความเห็นในด้านปัญหาเกี่ยวกับการไม่มีไฟฟ้าส่องสว่างในเวลากลางคืน เป็นปัญหาน้อยที่สุด แต่จากหัวข้อที่ใช้ในการตั้งปัญหาตาม ซึ่งได้ผ่านการทำ pilot test จะเห็นได้ว่าทั้ง 11. หัวข้อ ของปัญหาทั้งหมดจะมีผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านซึ่งเป็นปัญหามาแบบสอบถาม ตอบมาเป็นร้อยละ ไม่ต่ำกว่า 50 โดยประมาณ เมื่อพิจารณาประเภทของปัญหามีทั้งปัญหาทางด้าน 1กายภาพ 2การใช้งาน 3การบริการและการบริหารซึ่งปัญหาบางข้อเกิดโดยคาบเกี่ยวระหว่างกันทั้งด้านการบริการและการใช้งาน หรือทางด้านกายภาพและการใช้งานตามที่สรุปในตาราง ส่วนข้ออื่นๆ ได้แก่ ปัญหาจากมอเตอร์ไซค์วิ่งรับส่งคนภายในหมู่บ้าน และรถขายของ ซึ่งบางครั้งจะทำให้เกิดการรบกวนและความปลอดภัยในการสัญจรของผู้ที่อยู่อาศัยภายในหมู่บ้าน ซึ่งอาจเกิดอุบัติเหตุจากการขับรถและเสียงดัง

กล่าวโดยสรุปแล้วจะเห็นว่ากลุ่มประชากรตัวอย่างที่ศึกษา มากกว่าร้อยละ 50จะพบปัญหาเหล่านี้ในหมู่บ้านจัดสรร โดยที่ปัญหาด้านความปลอดภัยมีความสำคัญเป็นอันดับ 1 ทั้งนี้อาจเนื่องจากส่วนใหญ่มุมบ้านจะตั้งอยู่ชานเมืองและไม่มีคนอยู่บ้านในเวลากลางวัน แสดงไว้ในตารางที่ 3 และแผนภูมิที่ 6

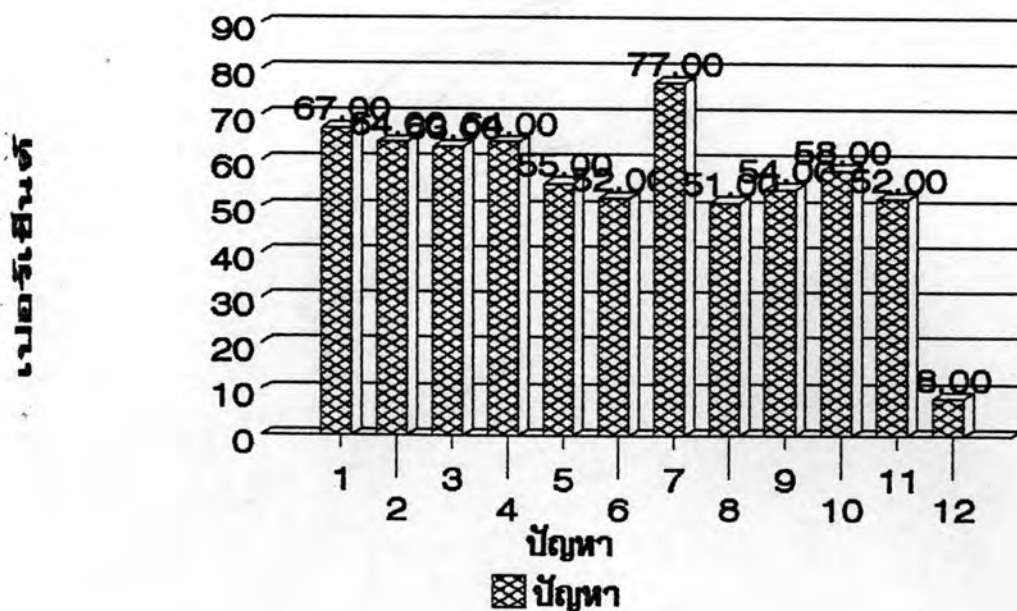
ตารางที่ 3 ปัญหาของการอาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรตัวอย่าง

ข้อมูลด้านปัญหาของประชาชน ที่อาศัย ในหมู่บ้านจัดสรรตัวอย่าง

	ปัญหาในหมู่บ้านจัดสรร	จำนวน	เปอร์เซ็นต์	คะแนน	อันดับ	กายภาพ	การใช้	บริหาร
1	ด้านการจัดเก็บขยะ	271	67.00	1212	1			xx
2	ด้านการดูแลรักษาสาธารณูปโภค	259	64.00	2010	2	xx		xx
3	น้ำท่วม	255	63.00	4010	8	xx	xx	
4	ท่อตัน	259	64.00	3010	5	xx	xx	
5	น้ำประปาไม่ไหล	223	55.00	2010	2	xx		
6	น้ำไม่มีคุณภาพ	211	52.00	2808	4	xx		
7	การรักษาความปลอดภัย	312	77.00	2717	3			xx
8	ไม่มีไฟส่องสว่างในเวลากลางคืน	207	51.00	3515	7	xx		
9	ไม่ได้รับการรบกวนจากข้างบ้าน	219	54.00	4111	9		xx	
10	สาธารณูปโภคไม่เดินไปตามโฆษณา	235	58.00	3303	6			xx
11	อัตราการจัดเก็บค่าดูแลรักษาไม่เหมาะสม	211	52.00	4303	10			xx
12	อื่นๆ	32	8.00					
	n=	405						

แผนภูมิที่ 6 ปัญหาของการอาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรตัวอย่าง

ปัญหาทั่วไปในบ้านจัดสรรตัวอย่าง



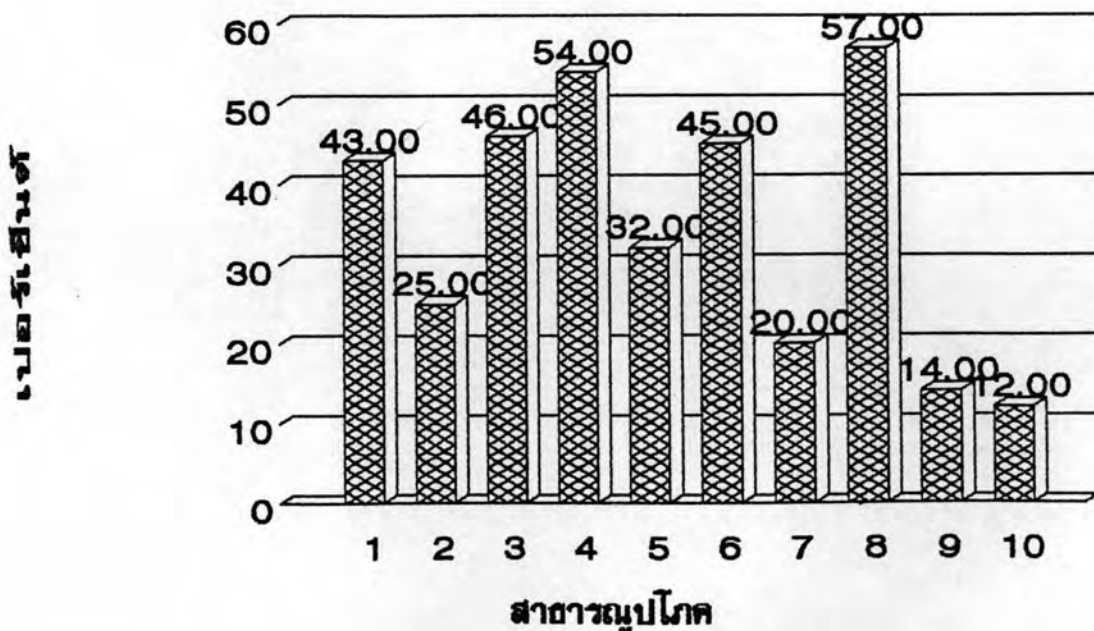
1.2 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรตัวอย่าง และความเห็นด้านความเพียงพอของสาธารณูปโภค จากข้อมูลโดยสรุปถึงหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางที่เก็บตัวอย่างจะมีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมากที่สุด เรื่องการจัดเวรยามเป็นอันดับ 1. ส่วนการมีส่วนพักผ่อนและสนามเด็กเล่นเป็นอันดับ 2. และ 3. รองลงมา ซึ่งรายละเอียดจะอยู่ในแผนภูมิตารางที่ 4 และแผนภูมิที่ 7.

ตารางที่ 4 แสดงสาธารณูปโภคที่มีในหมู่บ้านจัดสรรตัวอย่าง

	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
1 บ่อน้ำบาดาลเสีย	174	43.00
2 ไฟริยอนุบาล	101	25.00
3 สนามเด็กเล่น	186	46.00
4 สวนพักผ่อน	219	54.00
5 สโมสร	130	32.00
6 สระว่ายน้ำ และสนามกีฬา	182	45.00
7 รถรับส่งภายในหมู่บ้าน	81	20.00
8 เวรยาม	231	57.00
9 ที่ทำการไปรษณีย์	57	14.00
10 อื่นๆ	49	12.00
n=	405	

แผนภูมิที่ 7

สาธารณูปโภคในหมู่บ้านตัวอย่าง

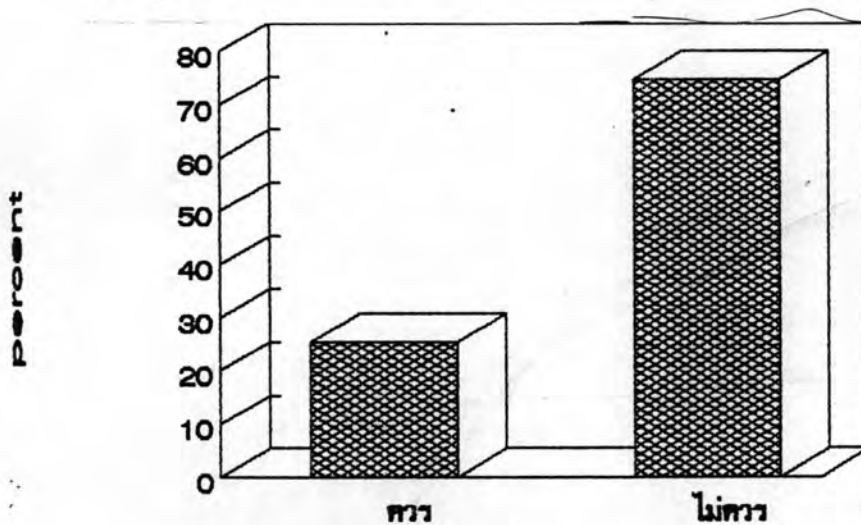


ส่วนความเห็นด้านความเพียงพอและการปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ร้อยละ 25.29 มีความเห็นว่าควรปรับปรุงเพิ่มเติมสาธารณูปโภคที่มีอยู่ ส่วนร้อยละ 74.71 มีความเห็นว่าไม่ควรมีปรับปรุงสาธารณูปโภค หรือพอใจสาธารณูปโภคเดิมอยู่แล้วแสดงไว้ในตารางที่ 5 และแผนภูมิที่ 8

ตารางที่ 5 ความเห็นด้านการปรับปรุงสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก

ความเห็นด้านการปรับปรุงต่อสิ่งอำนวยความสะดวก	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
ควร	102	25.29
ไม่ควร	303	74.71
รวม	405	100.00

แผนภูมิที่ 8



1.3 ความเห็นด้านการมีเตาเผาขยะในหมู่บ้าน

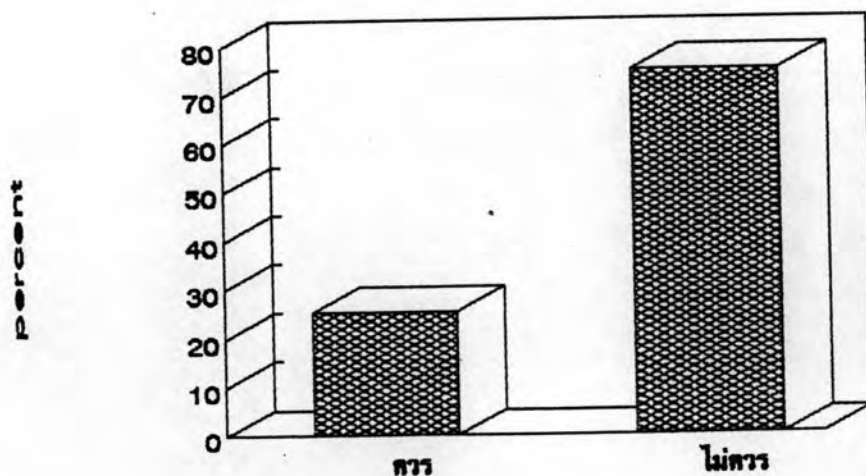
จากตัวอย่างที่เก็บได้ พบว่าการมีเตาเผาขยะในหมู่บ้านจัดสรรนั้น พบว่าร้อยละ 77.53 เห็นว่าไม่ควรมีเตาเผาขยะภายในหมู่บ้านจัดสรร ร้อยที่มีเพียง 22.47 เปอร์เซ็นต์มีความเห็นว่าควรมีเตาเผาขยะไว้ภายในหมู่บ้านจัดสรร จากการสอบถามถึงความเห็นที่ ไม่ควรมีเตาเผาขยะในหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากเห็นว่าจะเห็นการสร้างมลภาวะให้กับที่อยู่อาศัยของตัวเอง เช่น ด้านควันและกลิ่นที่เกิดขึ้นจากการเผาขยะ และนอกจากนั้นบางส่วนยังเกรงว่าจะเป็นแหล่งสะสมเชื้อโรค และความเห็นของผู้บริหารหมู่บ้านเห็นว่า การลงทุนด้านเตาเผาขยะ ซึ่งถ้าผู้ลงทุนที่เป็นผู้ประกอบการจะได้เตาเผาที่เหมาะสมกับหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเป็นเตาเผาขยะขนาดเล็ก หากให้มีปัญหาในด้าน

ค่าใช้จ่ายในการเผาขยะ และอายุของเตาเผาจะสั้นกว่าการใช้เตาเผาขนาดใหญ่ ซึ่งน่าจะลงทุนร่วมกันทั้งเขตอำเภอหรือเขตของจังหวัดเลย และอีกประเด็นหนึ่งคือ เมื่อเอกชนลงทุนทำเตาเผาและสร้างเสร็จแล้ว เมื่อมอบให้ชุมชนดูแล มาตรการในการใช้งานและซ่อมบำรุง อาจจะไม่สามารถทำได้เท่าเทียมกับหน่วยงานรัฐ ซึ่งทั้งนี้เห็นว่าโดยสรุปแล้ว การมีเตาเผาขยะในหมู่บ้านจะเป็นการแก้ปัญหาขยะสั้น มากกว่าการลงทุนในการทำเตาเผาของอำเภอหรือของจังหวัดเลย ซึ่งเอกชนยินดีร่วมมือ ร่วมลงทุนด้วย โดยสรุป ถ้ากฎหมายควบคุมการจัดสรรกำหนดให้มีเตาเผาขยะขึ้นภายในหมู่บ้าน ซึ่งความเห็นของผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้านมีความคิดเห็นตรงกันว่าไม่ควรจะมีเตาเผาขยะภายในหมู่บ้าน โดยที่ผู้บริหารและกรรมการหมู่บ้านไม่เห็นด้วย 100 เปอร์เซ็นต์ แสดงไว้ในตารางที่ 6 และ แผนภูมิที่ 9

ตารางที่ 6 แสดงความเห็นด้านการมีเตาเผาขยะ

ความเห็นด้านการมีเตาเผาขยะในหมู่บ้าน	ผู้อาศัยในหมู่บ้าน		ผู้บริหารหมู่บ้าน	
	จำนวน	เปอร์เซ็นต์	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
ควร	91	22.47	0	0.00
ไม่ควร	314	77.53	20	100.00
รวม	405	100.00	20	100.00

แผนภูมิที่ 9



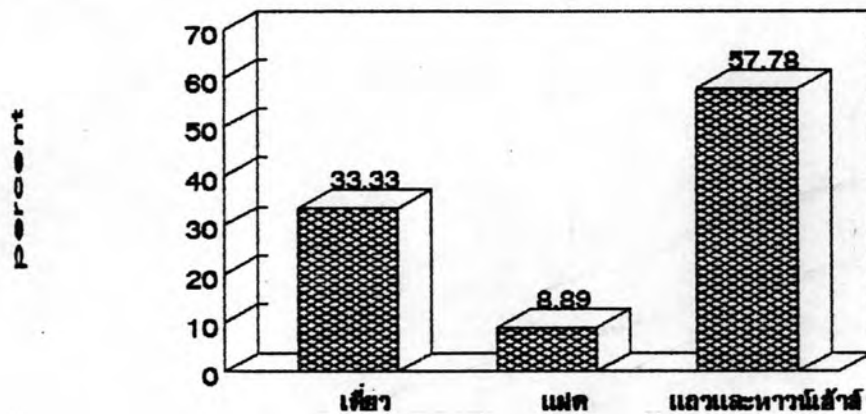
ด้านข้อมูลทั่วไป ลักษณะของประชากร ตัวอย่างที่สุ่มจะมีลักษณะของบ้านเดี่ยวร้อยละ 33.33 บ้านแฝด 8.89 และทาวน์เฮ้าส์, บ้านแถว ร้อยละ 57.78 แสดงไว้ในตารางที่ 7 และแผนภูมิที่ 10 จำนวนประชากร ผู้อยู่อาศัยต่อหนึ่งครอบครัวมีค่าเฉลี่ย 4.73 คนต่อหนึ่งครอบครัว

ตารางที่ 7 แสดงความประเภของที่อยู่อาศัยหมู่บ้านจัดสรรตัวอย่าง

ลักษณะที่อยู่อาศัยของประชากรตัวอย่างที่สุ่ม	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
เดี่ยว	135	33.33
แฝด	36	8.89
แถวและทาวน์เฮ้าส์	234	57.78
รวม	405	100.00

แผนภูมิที่ 10

สัดส่วนประเภทของที่อยู่อาศัยตัวอย่าง



ด้านการจัดการ

2.1 ความรู้เกี่ยวกับการมี คณะกรรมการหมู่บ้าน และความเห็นว่าคุณมีคณะกรรมการหมู่บ้านหรือไม่ จากตัวอย่างประชากรที่สุ่ม พบว่ามีผู้รู้เรื่องเกี่ยวกับการมีคณะกรรมการหมู่บ้าน ร้อยละ 75.82 และที่ไม่รู้ว่า จะต้องมีการมีคณะกรรมการหมู่บ้านมาบริหารหมู่บ้าน ร้อยละ 24.18 แสดงถึงประชากรตัวอย่างมีความรู้ว่าจะต้องมี คณะกรรมการหมู่บ้านมาบริหารชุมชน แสดงไว้ใน ตารางที่ 8 และแผนภูมิที่ 11

ตารางที่ 8

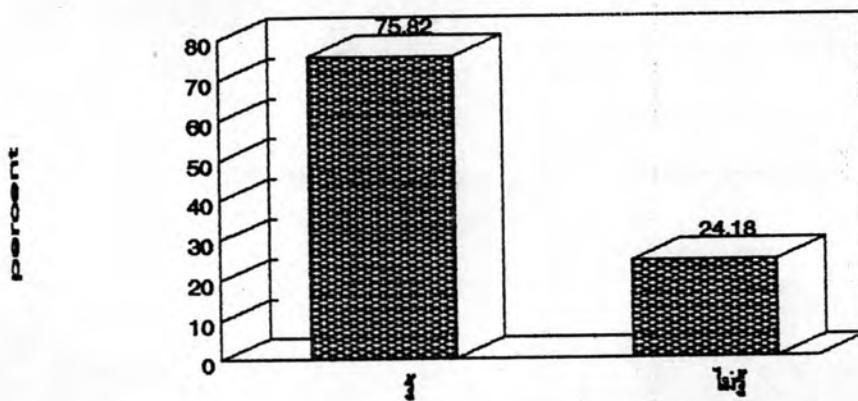
(อยู่หน้าถัดไป)

ตารางที่ 8 แสดงความรู้ด้านการมีคณะกรรมการหมู่บ้าน

ความรู้เกี่ยวกับการมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
รู้	307	75.82
ไม่รู้	98	24.18
รวม n=	405	100.00



แผนภูมิที่ 11

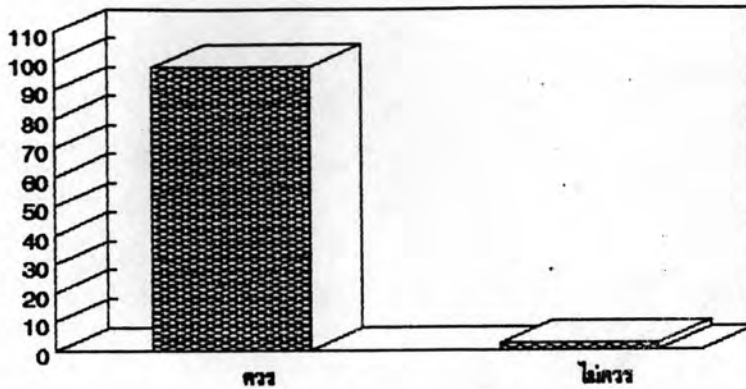


— สำหรับความเห็นว่าการมีคณะกรรมการบริหารหมู่บ้านหรือไม่ ข้อมูลที่ได้รับพบว่าร้อยละ 97.87 มีความเห็นด้วยที่ควรจะมี คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เข้ามาดูแลชุมชน ส่วนร้อยละ 2.13 เห็นว่าไม่ควรมีคณะกรรมการมาบริหารหมู่บ้าน จากข้อมูลนี้สามารถสรุปได้ว่า ความเห็นของประชากรตัวอย่าง ยอมรับที่จะมีคณะกรรมการหมู่บ้าน เพื่ออำนวยความสะดวกในการบริหารชุมชนที่ตัวเองอยู่อาศัย แสดงไว้ในตารางที่ 9 และแผนภูมิที่ 12

ตารางที่ 9 แสดงความเห็นด้านควรมีคณะกรรมการหมู่บ้านหรือไม่

ความเห็นว่าการมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
ควร	396	97.87
ไม่ควร	9	2.13
รวม	405	100.00

แผนภูมิที่ 12

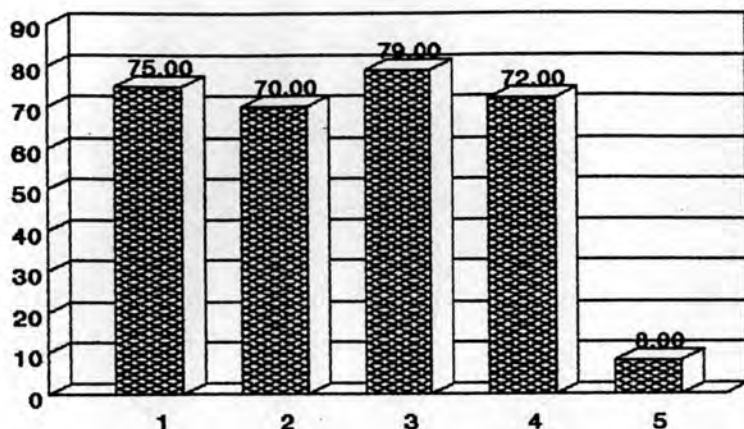


2.2 การวิเคราะห์ด้านหน้าที่, จำนวนกรรมการ, รอบการดำเนินงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน ที่ควรจัดตั้งขึ้น จากข้อมูลพบว่า หน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้าน ควรจะประกอบด้วย การดูแลบริหารชุมชนเป็นอันดับหนึ่ง ร้อยละ 79 และเป็นตัวแทนลูกบ้าน ร้อยละ 75 เป็นอันดับสอง อันดับสาม ได้แก่การจัดเก็บเงินค่าดูแลรักษาชุมชน ร้อยละ 72 อันดับสี่ เป็นการกำหนดระเบียบในการอยู่อาศัย จากหัวข้อหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งกำหนดขึ้นมาจากการทำ pilot test ซึ่งร้อยละที่ได้รับในแต่ละหัวข้อ จะมีค่าใกล้เคียงกันมาก ซึ่งแสดงถึงความต้องการของลูกบ้านที่อยู่อาศัย มีความต้องการให้คณะกรรมการหมู่บ้าน มีหน้าที่ทุกข้อในระดับที่ใกล้เคียงกัน เนื่องจากจำนวนร้อยละของแต่ละข้ออยู่ในระดับ 70-80 ของจำนวนประชากรตัวอย่างทั้งหมด แสดงไว้ในตารางที่ 10 และแผนภูมิที่ 13

ตารางที่ 10 แสดงหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้าน

	หน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ควรประกอบด้วย	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
1	เป็นตัวแทนลูกบ้าน	304	75.00
2	กำหนดระเบียบในการอยู่อาศัย	284	70.00
3	ดูแลบริหารชุมชน	320	79.00
4	จัดเก็บเงินที่ใช้ในการดูแล	292	72.00
5	อื่นๆ	32	8.00
	n=	405	

แผนภูมิที่ 13

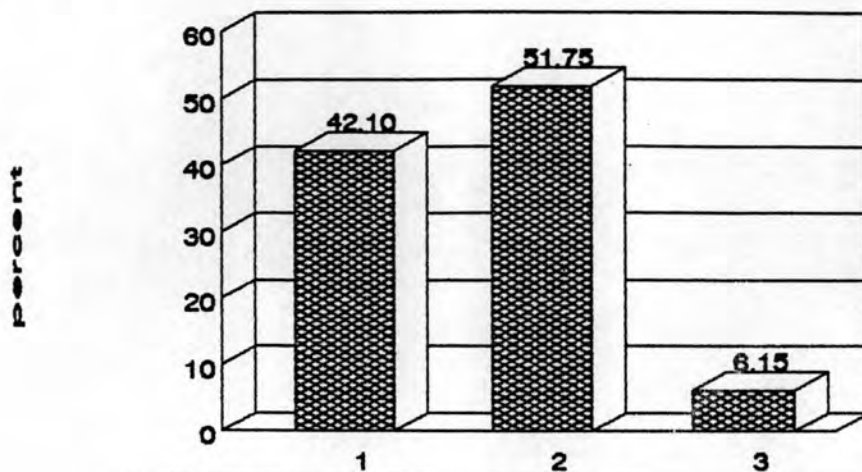


สำหรับจำนวนของคณะกรรมการหมู่บ้านมีความเห็นว่าควรกำหนดจากจำนวนชอยย่อย ภายใตหมู่บ้านโดยที่ชอยละหนึ่งคน เป็นอันดับแรก คือร้อยละ 51.75 ส่วนการกำหนดจากสัดส่วนของ จำนวนบ้านในหมู่บ้านจัดเป็นอันดับสอง คือร้อยละ 42.11 ซึ่งวิธีนี้จะดำเนินการโดยกำหนดจำนวน คณะกรรมการจากจำนวนของบ้านโดยเป็นสัดส่วนจำนวนคณะกรรมการต่อทุกา สิบหลัง เช่น สิบหลัง จะมีคณะกรรมการหนึ่งคน ส่วนอื่นๆ ได้แก่ การกำหนดจำนวนของคณะกรรมการ จากชอยย่อย ภายใตหมู่บ้านหรือจำนวนถนนของหมู่บ้าน ซึ่งจะใกล้เคียงกับวิธีการของการกำหนดคณะกรรมการจากชอยย่อยส่วนวิธีการที่จะกำหนดกรรมการจากสัดส่วนของจำนวนคนที่อยู่อาศัยในหมู่บ้าน ซึ่งจะใกล้เคียงกับการกำหนดสัดส่วนสมาชิกสภา, ผู้แทนราษฎร ก็จะมีความยุ่งยาก เนื่องจากคณะกรรมการหมู่บ้าน ไม่สามารถหาจำนวนประชากรที่แท้จริงจากประชากรในหมู่บ้านได้ และทำให้เกิดความไม่ยุติธรรม ในการออกเสียงเพื่อบริหารหมู่บ้าน ส่วนความเห็นของผู้บริหารหมู่บ้าน จะมีข้อคิดเห็นในด้านของ จำนวนกรรมการหมู่บ้าน ควรกำหนดจากสัดส่วนของบ้านในหมู่บ้านเป็นอันดับหนึ่ง คือ 50 เบอร์เซ็นต์ และกำหนดโดยใช้จำนวนชอยย่อยในหมู่บ้าน 40 เบอร์เซ็นต์ แสดงไว้ในตารางที่ 11 และแผนภูมิที่ 14

ตารางที่ 11 ความเห็นด้านจำนวนของคณะกรรมการหมู่บ้าน

จำนวนของคณะกรรมการ ควรกำหนดจาก	ผู้อาศัยในหมู่บ้าน		ผู้บริหารหมู่บ้าน	
	จำนวน	เปอร์เซ็นต์	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
1 ตามสัดส่วนของจำนวนบ้านในหมู่บ้าน	170	42.10	10	50.00
2 จากจำนวนชอยย่อยในหมู่บ้าน	210	51.75	8	40.00
3 อื่นๆ	25	6.15	2	10.00
รวม	405	100.00	20	100.00

แผนภูมิที่ 14

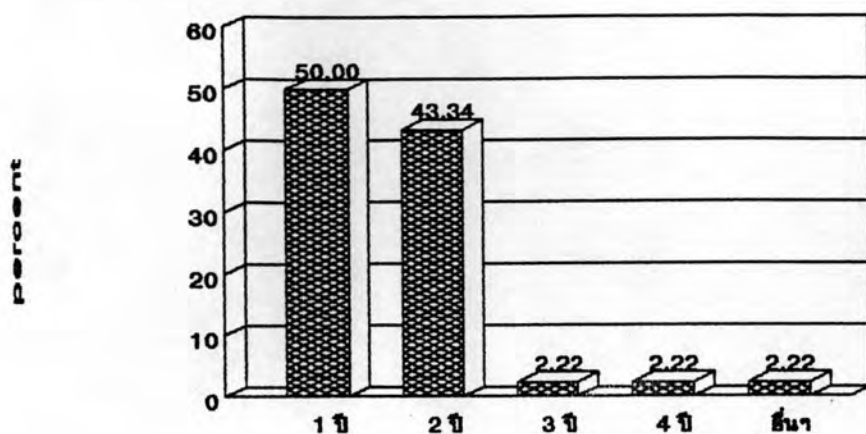


สำหรับระยะเวลาการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน มีความเห็นดังนี้ อันดับหนึ่ง ร้อยละ 50.00 เห็นว่าควรบริหารหมู่บ้านเป็นช่วงระยะเวลาครึ่งละหนึ่งปี ส่วนอันดับสองคือ ร้อยละ 43.33 เห็นว่าควรที่จะบริหารในช่วงระยะเวลาครึ่งละ สองปี ต่อคณะกรรมการหนึ่งชุด ส่วนอันดับต่อไป อันดับที่สามและที่สี่ จะมีร้อยละ 2.22 สรุปจะเห็นว่า ความเห็นด้าน รอบระยะเวลาการทำงาน ของคณะกรรมการหมู่บ้านควรจะเป็นทุกหนึ่งปี จากความเห็นของประชากรตัวอย่าง แต่สำหรับ ความเห็นจากผู้บริหารหมู่บ้านและผู้ประกอบการ มีความเห็นว่าควรที่จะบริหารในรอบระยะเวลา ครึ่งละสองปี ถึง ร้อยละ 50.00 ส่วนรองลงมา ได้แก่ ช่วงระยะเวลาการทำงาน หนึ่งปี สำหรับ ความเห็นของผู้บริหารหมู่บ้าน เนื่องจากระยะเวลาหนึ่งปี อาจจะสิ้นเกินไปในการบริหารชุมชนซึ่งต้อง ใช้เวลา และการทำงานที่ต่อเนื่องในบางเรื่อง แสดงไว้บนตารางที่ 12 และ แผนภูมิที่ 15

ตารางที่ 12 แสดงความเห็นด้านระยะเวลาการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน

ช่วงระยะเวลาการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน	ผู้อาศัยในหมู่บ้าน		ผู้บริหารหมู่บ้าน	
	จำนวน	เปอร์เซ็นต์	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
1 ปี	203	50.00	7	35.00
2 ปี	176	43.34	10	50.00
3 ปี	9	2.22	0	0.00
4 ปี	9	2.22	3	15.00
อื่นๆ	9	2.22		
รวม	405	100.00	20	100.00

แผนภูมิที่ 15

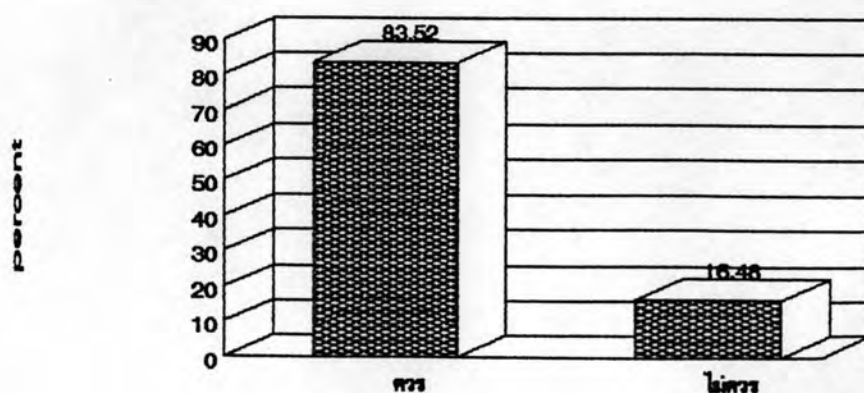


2.3 การวิเคราะห์ด้านรูปแบบการจัดตั้งคณะกรรมการ การมีกฎหมายรองรับและการปรับปรุงการมีคณะกรรมการในปัจจุบัน ข้อมูลจากประชากรตัวอย่างมีความเห็นว่าการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน ควรที่จะมีกฎหมายรองรับร้อยละ 83.52 ส่วนร้อยละ 16.48 ไม่เห็นควร ทางด้านผู้บริหารหมู่บ้าน ก็มีความเห็นสอดคล้องกับผู้พักอาศัย คือ การจัดตั้งคณะกรรมการควรจะมีกฎหมายรองรับเป็นจำนวนถึงร้อยละ 65.00 โดยสรุปแล้วความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้านจัดสรร ส่วนใหญ่การมีกฎหมายรองรับ เป็นสิ่งที่เหมาะสม แสดงไว้ในตารางที่ 13 และ แผนภูมิที่ 16

ตารางที่ 13 แสดงความเห็นควรมีกฎหมายรองรับรูปแบบการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน

	ผู้อาศัยในหมู่บ้าน		ผู้บริหารหมู่บ้าน	
	จำนวน	เปอร์เซ็นต์	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
ควร	338	83.52	13	65.00
ไม่ควร	67	16.48	7	35.00
รวม	405	100.00	20	100.00

แผนภูมิที่ 16

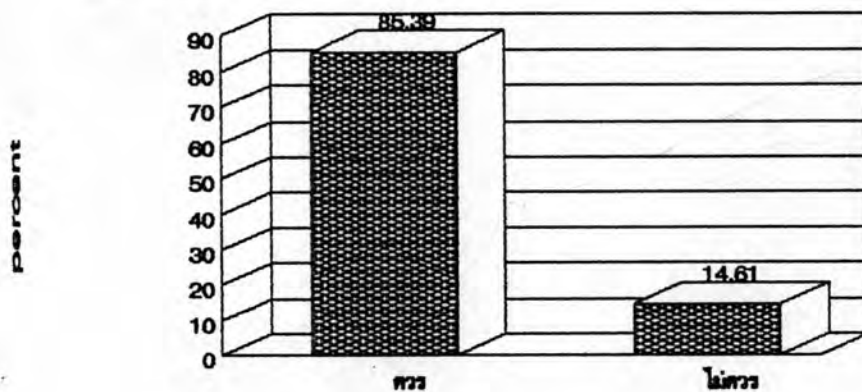


ความเห็นด้านคณะกรรมการ ควรจะมีผู้ ประกอบการเข้าร่วมเป็นกรรมการหรือไม่ ร้อยละ 85.39 เห็นว่าผู้ประกอบการควรจะมีส่วนร่วม เป็นคณะกรรมการหมู่บ้านด้วย ส่วนร้อยละ 14.61 ไม่เห็นด้วย ทางด้านผู้บริหารหมู่บ้านมีความเห็นด้วยที่จะมีผู้ประกอบการเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการ เนื่องจาก ในช่วงการทำงานคณะกรรมการช่วงแรกๆ การที่มีตัวแทนของผู้ประกอบการเข้าร่วมบริหารเป็นผลดีต่อการทำงานเพราะ ตัวผู้ประกอบการจะรู้ถึงระบบและสาธารณูปโภคที่ได้จัดเตรียมไว้ แสดงไว้ในตารางที่ 14 และ แผนภูมิที่ 17

ตารางที่ 14 แสดงความเห็นด้านว่าควรมีผู้ประกอบการร่วมเป็นคณะกรรมการหมู่บ้าน

ผู้ประกอบการควรจะมีส่วนร่วมเป็นคณะกรรมการหรือไม่	ผู้อาศัยในหมู่บ้าน		ผู้บริหารหมู่บ้าน	
	จำนวน	เปอร์เซ็นต์	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
ควร	346	85.39	12	60.00
ไม่ควร	59	14.61	8	40.00
รวม	405	100.00	20	100.00

แผนภูมิที่ 17



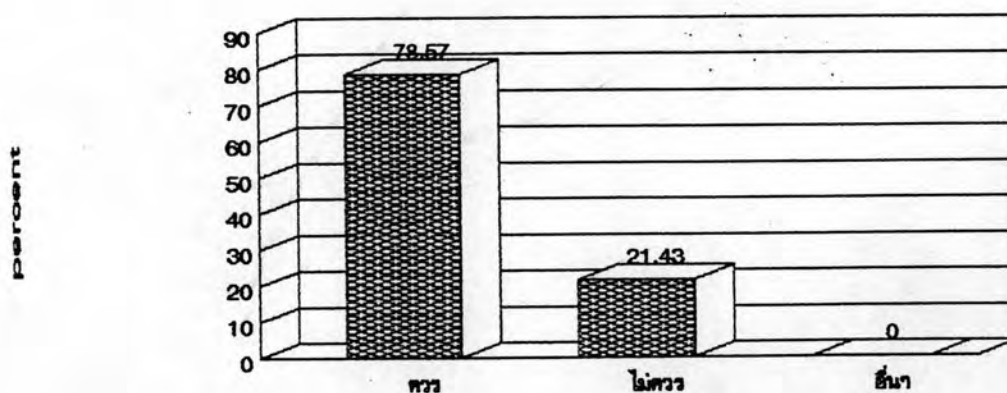
ความเห็นของคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีอยู่ปัจจุบันว่าควรปรับปรุงหรือไม่ ร้อยละ 78.57 เห็นว่าคณะกรรมการที่มีควรปรับปรุง ที่เหลือ 21.43 เห็นว่าไม่ควรปรับปรุง ซึ่งสามารถสรุปได้ว่า ในความเห็นของผู้อยู่อาศัยด้วยกัน เห็นว่าคณะกรรมการควรมีการปรับปรุงการทำงานให้ดีกว่าเดิม ส่วนความเห็นของผู้บริหารหมู่บ้าน ก็มีความเห็นสอดคล้องกันว่า คณะกรรมการหมู่บ้านควรมีการปรับปรุงการทำงานถึงร้อยละ 90.00 แต่จากการสอบถามผู้บริหารหมู่บ้าน พบว่าการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านนั้น ในปัจจุบันยังขาดความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยใน หมู่บ้าน ซึ่งกว่าจะสามารถจัดตั้งให้เกิดมีคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นมาได้ต้องใช้เวลาและ ผู้อยู่อาศัยยังขาดความรู้และความเข้าใจในการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน อย่างแท้จริง ซึ่งการทำงานในลักษณะนี้จะเป็นการเสียสละต่อชุมชน

เนื่องจากต้องเป็นผู้มีเวลาจึงพอ ที่จะเข้ามา บริหารงานภายในชุมชนให้ได้ และบางครั้งอาจถูกต่อว่า จากผู้อยู่อาศัยด้วยกัน จึงไม่มีผู้ อยากร่วมมีส่วนร่วมในการเข้ามาเป็นคณะกรรมการหมู่บ้าน และกับ อีกลักษณะที่พบ คือจะมีผู้อยากร่วม เข้ามาเป็นคณะกรรมการ โดยที่เข้ามาที่มีความคิดว่าจะแสวงหาผล ประโยชน์จากการบริหารงานหมู่บ้าน โดยชักชวนพวกพ้องของตัวเองให้เข้ามาเป็นคณะกรรมการ ซึ่ง บางครั้งอาจจะมีได้รับฟังความคิดเห็น ของผู้อื่น ซึ่งโดยแท้จริงแล้ว การบริหารแบบการมีคณะกรรมการ จะเป็นลักษณะของประชาธิปไตย ซึ่งจะต้องรับฟังความคิดเห็นของลูกบ้านที่อยู่อาศัยด้วยกันเสมือนหนึ่งตัว เองเป็นตัวแทน เพื่อจะก่อ ประโยชน์ ต่อชุมชนต่อไป แสดงไว้ในตารางที่ 15 และ แผนภูมิที่ 18

ตารางที่ 15 แสดงความเห็นด้านกรรมการควรปรับปรุงการทำงาน

กรรมการหมู่บ้านควรมีการปรับปรุงหรือไม่	ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน		ผู้บริหารหมู่บ้าน	
	จำนวน	เปอร์เซ็นต์	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
ควร	318	78.57	18	90
ไม่ควร	87	21.43	2	10
อื่น ๆ	0	0		

แผนภูมิที่ 18



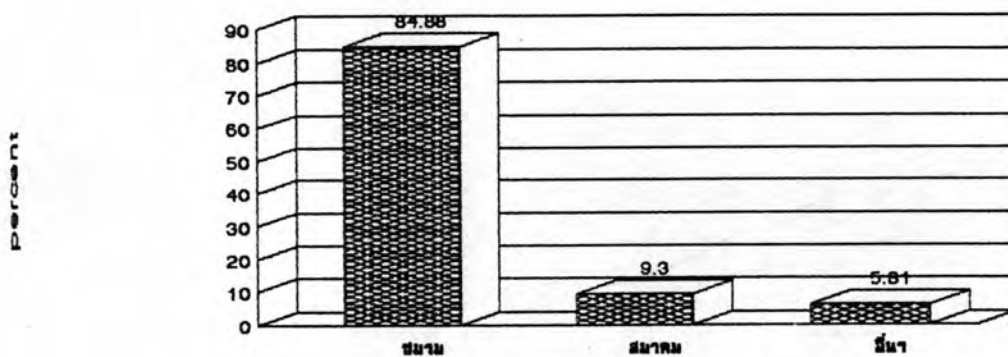
ส่วนความเห็นด้านรูปแบบ ของการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน ร้อยละ 84.88 เห็นว่าควรจัดตั้งในลักษณะของชมรม ร้อยละ 9.3 ควรจะตั้งในลักษณะของสมาคม ความคิดเห็นของผู้บริหารหมู่บ้าน ส่วนใหญ่ร้อยละ 80.00 เห็นควรที่จะจัดตั้งเป็นชมรม ทั้งนี้อาจ เป็นเพราะ เป็นวิธีการเดิมที่ใช้อยู่ทั่วไป ส่วนรูปแบบการจัดตั้งแบบอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นได้แก่ การจัดตั้ง

ในลักษณะของสหกรณ์ แสดงไว้ในตารางที่ 16 และ แผนภูมิที่ 19

ตารางที่ 16 แสดงความเห็นด้านรูปแบบการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน

ความเห็นด้านรูปแบบการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน	ผู้อาศัยในหมู่บ้าน		ผู้บริหารหมู่บ้าน	
	จำนวน	เปอร์เซ็นต์	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
ชมรม	344	84.88	16	80
สมาคม	38	9.3	0	0
อื่นๆ	24	5.81	4	20

แผนภูมิที่ 19



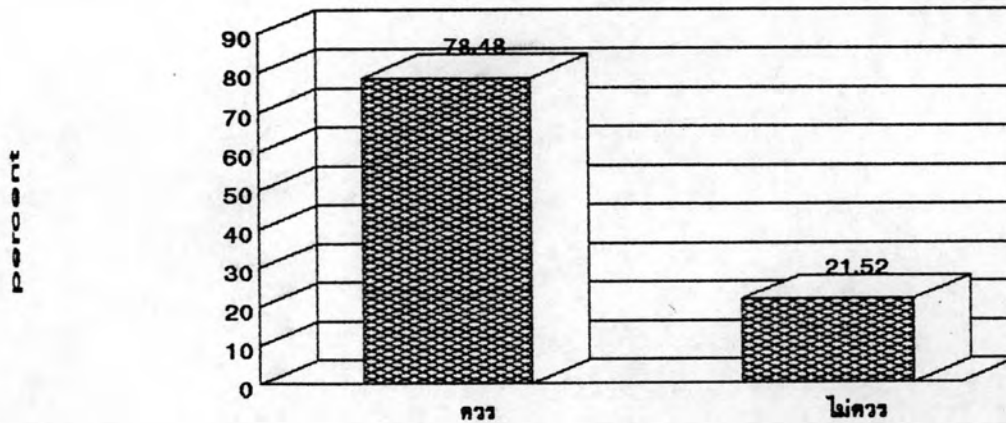
2.4 การวิเคราะห์ความเห็นด้านการยกสภาารูปภคให้รัฐดำเนินการ จากประชากรตัวอย่างให้ความเห็นร้อยละ 78.48 ที่จะยกสภาารูปภคให้รัฐเข้ามาดูแลส่วนร้อยละ 21.52 ไม่เห็นด้วย ด้านผู้บริหารหมู่บ้าน ส่วนใหญ่ร้อยละ 70.00 มีความเห็นว่า ควรยกสภาารูปภคให้รัฐดำเนินการ ซึ่งสอดคล้องกับผู้อยู่อาศัย โดยสรุปความเห็นส่วนใหญ่เห็นว่า ควรจะยกสภาารูปภคให้รัฐดำเนินการโดย ำให้หน้าที่การดูแลสภาารูปภคและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น โดยให้รัฐเป็นผู้ออกงบประมาณในการดูแลรักษาและปัญหานการดูแลสภาารูปภคในชุมชนของตนเอง หากได้ไม่มีประสิทธิภาพเนื่องจากขาดความร่วมมือ ส่วนผู้ไม่เห็นด้วยมีเหตุผล คือ ไม่อยากำให้รัฐมาดูแล เกรงว่าสภาารูปภคที่อยู่ในการซึ่งมีมาตรฐานดีกว่า มาตรฐานของรัฐ หากำให้รัฐไม่สามารถดูแลรักษาสภาารูปภคที่มีมาตรฐานสูงได้ และอีกประการหนึ่งคือ ความล่าช้าของหน่วยงานรัฐที่เข้ามาดำเนินการ หากจะยกำให้รัฐจริง อีกประเด็นหนึ่งคือ, บางส่วนกลัวว่าถ้ายกำให้รัฐแล้วจะมีสภาพเป็นสภาารณะ ซึ่งจะ

มีผู้อื่นเข้ามารบกวนจากภายนอกและอาจจะมีปัญหาเรื่องความปลอดภัยตามมาในด้านของความ
วุ่นวายจากรถผ่าน ความปลอดภัยของเด็ก และโจรผู้ร้ายมีโอกาที่จะเข้ามาแสวงหาประโยชน์
แสดงไว้ในตารางที่ 17 และ แผนภูมิที่ 20.

ตารางที่ 17 แสดงความเห็นด้านการยกสาธารณูปโภคให้รัฐดำเนินการ

ความเห็นที่สาธารณูปโภคควรยกให้รัฐเข้ามาดูแลหรือไม่	ผู้อาศัยในหมู่บ้าน		ผู้บริหารหมู่บ้าน	
	จำนวน	เปอร์เซ็นต์	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
ควร	318	78.48	14	70
ไม่ควร	87	21.52	6	30

แผนภูมิที่ 20



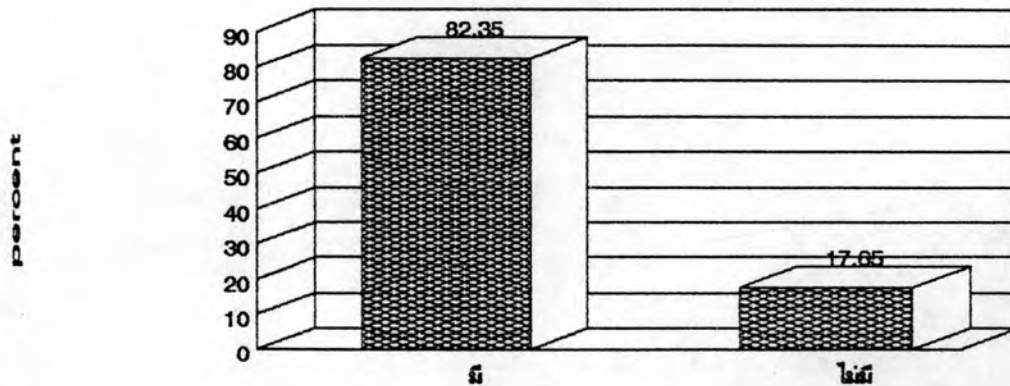
ด้านการเงิน

3.1 การวิเคราะห์ด้านการจัดเก็บค่าบำรุงรักษา อัตราการจัดเก็บ และวิธีการจัดเก็บ จากข้อมูลของประชากรตัวอย่างพบว่า การดำเนินงานในปัจจุบันของชุมชนมีการเก็บค่าดูแลรักษา ชุมชนร้อยละ 82.35 และร้อยละ 17.65 ไม่มีการจัดเก็บ ด้านผู้บริหารหมู่บ้าน ให้ข้อมูลว่ามีการจัดเก็บค่าดูแลหมู่บ้านในปัจจุบัน ซึ่งสอดคล้องกับผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน แสดงไว้ในตารางที่ 18 และแผนภูมิที่ 21

ตารางที่ 18 แสดงสภาพปัจจุบันในการจัดเก็บค่าการดูแลรักษา

การจัดเก็บค่าดูแลชุมชนในปัจจุบัน	ผู้อาศัยในหมู่บ้าน		ผู้บริหารหมู่บ้าน	
	จำนวน	เปอร์เซ็นต์	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
มี	334	82.35	17	85
ไม่มี	71	17.65	3	15

แผนภูมิที่ 21



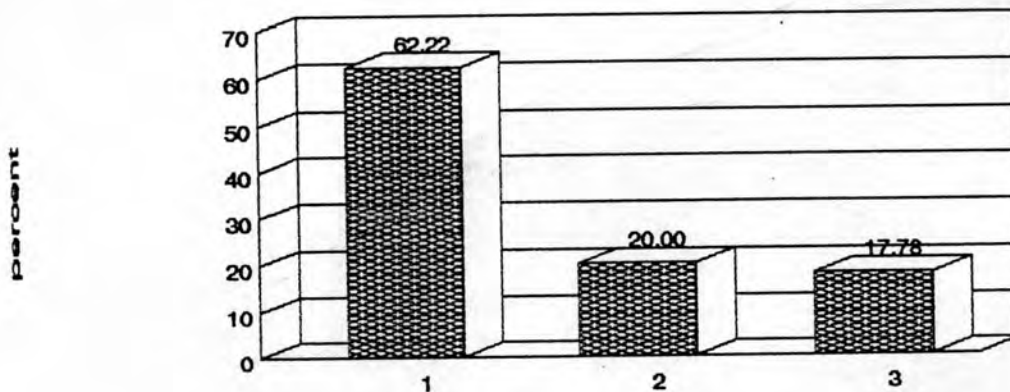
อัตราการจัดเก็บ มีวิธีคิดจากร้อยละ 62.22 โดยให้สัดส่วนของพื้นที่ดินของลูกบ้านแต่ละแปลงมาคิดอัตราการจัดเก็บ อันดับสองได้แก่ การนำราคาบ้านที่ซื้อขายมากำหนดสัดส่วน ร้อยละ 20.00 ส่วนอันดับสามได้แก่ การใช้กิจกรรม ในการใช้อาคารมาเป็นตัวกำหนด เช่น พักอาศัยหรือค้าขาย ร้อยละ 17.78 ด้านข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการ มีความเห็นว่าควรให้สัดส่วนพื้นที่ดินของบ้าน

แต่ละแปลงนามาคิดเห็นฐานในการจัดเก็บ เป็นอันดับหนึ่ง ร้อยละ 55.00 ส่วนความเห็นด้านอื่นๆ คือ ให้ใช้วิธีการผสมระหว่างสัดส่วนการใช้พื้นที่ดินของแต่ละบ้าน ร่วมกับกิจกรรมของการใช้อาคารมาเป็นเครื่องกำหนด จะเห็นว่าส่วนใหญ่แล้วมีความเห็นสอดคล้องว่าควรจะใช้สัดส่วนพื้นที่ดินที่ครอบครองของแต่ละแปลงนามากำหนดอัตราส่วนในการ คิดค่าจัดเก็บเพื่อใช้ในการบริการแสดงไว้เงนตารางที่ 19 และ แผนภูมิที่ 22

ตารางที่ 19 แสดงความเห็นด้านวิธีคิดอัตราการจัดเก็บค่าดูแลรักษา

วิธีคิดอัตราจัดเก็บค่าบริการ	ผู้อาศัยในหมู่บ้าน		ผู้บริหารหมู่บ้าน	
	จำนวน	เปอร์เซ็นต์	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
1 โดยใช้สัดส่วนพื้นที่ดินของบ้านแต่ละแปลง	252	62.22	11	55
2 คิดจากกิจกรรมการใช้อาคาร	81	20.00	5	25
3 ราคาบ้านที่ซื้อขาย	72	17.78	2	10
อื่นๆ			2	1

แผนภูมิที่ 22



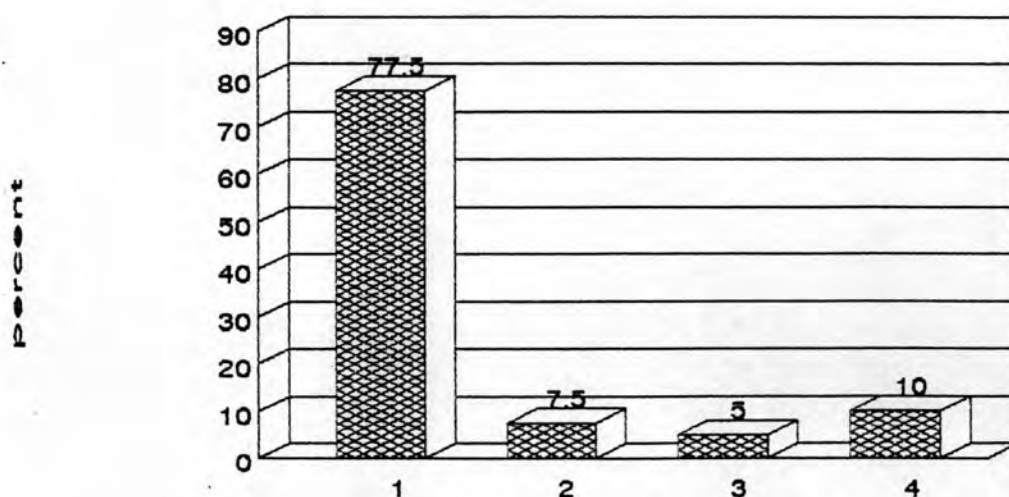
สำหรับวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายชุมชนในปัจจุบัน ประเภทรายเดือนร้อยละ 77.50 เป็นอันดับหนึ่ง ส่วนเก็บเป็นรายปี ร้อยละ 7.50 เป็นอันดับสอง และเก็บในลักษณะ ของกองทุน โดยนำดอกเบียมาใช้ ร้อยละ 5.00 ด้านผู้บริหารหมู่บ้าน ให้ข้อมูลว่าวิธีการจัดเก็บ ปัจจุบันยังคงใช้การเก็บเป็นรายเดือนมากเป็นอันดับหนึ่งถึง ร้อยละ 50.00 อันดับรองลงมาคือเก็บเป็นรายปี และอื่นๆ ได้แก่ การเก็บเป็นรายปีพร้อมกับรายเดือนอีกเล็กน้อย โดยรวมสามารถสรุปได้ว่าการเก็บรายเดือนเป็นวิธีการดั้งเดิมที่นำ มาใช้อยู่ในปัจจุบัน และอาจมีปัญหามในการจัดเก็บ จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบ

การและผู้บริหาร ใครงการ ให้ความเห็นว่าการจัดเก็บในลักษณะรายเดือนจะมีข้อดีในลักษณะ ใครงการเลือก ที่ค่าใช้จ่ายในการดูแลไม่สูง แต่ก่อให้เกิดปัญหาในการจัดเก็บอยู่มาก ขณะที่ การจัดเก็บรายปีและในลักษณะ ของกองทุนจะเกิดปัญหาของการจัดหาค่าดูแลรักษาน้อยกว่าวิธีอื่น แต่ลักษณะวิธีนี้ ต้องใช้กับเจ้าของบ้าน ที่มีรายได้สูงพอสมควรและมีการเตรียมการไว้ก่อนแล้ว จึงจะ ได้ผล และซึ่งวิธีใช้ในลักษณะของกองทุนนี้ เจ้าของบ้านจะทำการจ่ายเงินเพียงครั้งเดียวตลอดไป เนื่องจากจะมีเงินค่าใช้จ่ายจากดอกเบี้ย จากกองทุนนั้น นามาใช้ซึ่งได้คิดค่าบริหารบวกค่าดำเนินการ ในการบริหารควบคุมไว้หมดแล้ว จึงทำให้สามารถตัดปัญหาในการจัดเก็บได้ในระยะยาว แสดงไว้ในตารางที่ 20 และ แผนภูมิที่ 23

ตารางที่ 20 แสดงความเห็นด้านระยะเวลาวิธีการจัดเก็บค่าดูแลรักษา

วิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายของชุมชน	ผู้อาศัยในหมู่บ้าน		ผู้บริหารหมู่บ้าน	
	จำนวน	เปอร์เซ็นต์	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
1 รายเดือน	314	77.5	10	50
2 รายปี	30	7.5	5	25
3 กองทุนโดยนำดอกเบี้ยมาใช้	20	5	3	15
4 อื่นๆ	41	10	2	10

แผนภูมิที่ 23



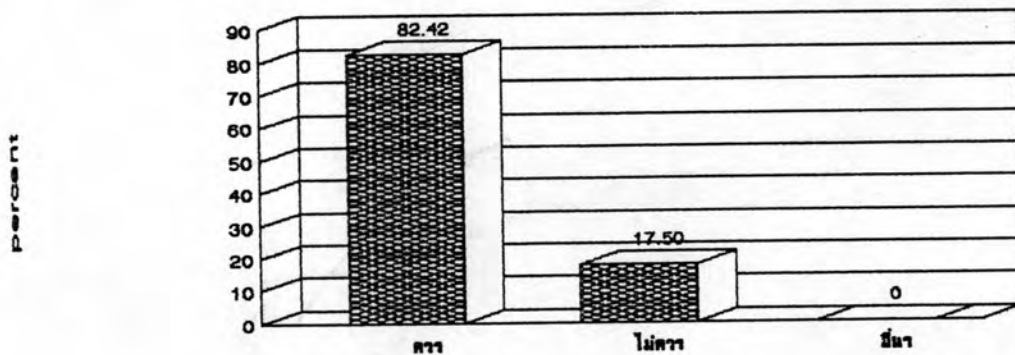
3.2 ความเห็นด้านความเหมาะสมในอัตราการจัดเก็บ และความเห็นว่าจะมีการจัดเก็บและอัตราการจัดเก็บที่คิดว่าเหมาะสม ความเห็นควรมีการจัดเก็บค่าดูแลชุมชนร้อยละ 82.42

เห็นควรที่จะมีการจัดเก็บ ร้อยละ 17.50 ไม่เห็นด้วยที่จะให้มีการจัดเก็บ ด้านผู้บริหารหมู่บ้าน มีความเห็นสอดคล้องกันว่า อัตราการจัดเก็บที่เป็นอยู่ปัจจุบัน มีความเหมาะสมแล้ว โดยส่วนใหญ่ร้อยละ 55 และร้อยละ 20.00 เห็นว่ายังไม่เหมาะสม เนื่องจากอัตราที่จัดเก็บในปัจจุบัน ยังไม่เพียงพอต่อรายจ่ายในการดูแลรักษาหมู่บ้าน แสดงไว้ในตารางที่ 21 และ แผนภูมิที่ 24

ตารางที่ 21 แสดงความเห็นด้านควรมีการจัดเก็บค่าดูแลรักษาสาธารณูปโภค

ความเห็นว่าการมี การจัดเก็บค่าดูแลหมู่บ้านหรือไม่	ผู้อาศัยในหมู่บ้าน		ผู้บริหารหมู่บ้าน	
	จำนวน	เปอร์เซ็นต์	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
ควร	334	82.42	20	100
ไม่ควร	71	17.50	0	0
อื่นๆ	0	0	0	0

แผนภูมิที่ 24



ส่วนความเห็นด้านอัตรา จัดเก็บในปัจจุบัน มีความเห็นว่าเป็นเหมาะสมร้อยละ 73.08 และเห็นว่าเป็นไม่เหมาะสมร้อยละ 26.92 ทางด้านผู้บริหารหมู่บ้านมีความเห็นด้วยถึง 100 เปอร์เซ็นต์ที่จะให้มีการจัดเก็บ แสดงไว้ในตารางที่ 22 และ แผนภูมิที่ 25

ตารางที่ 22

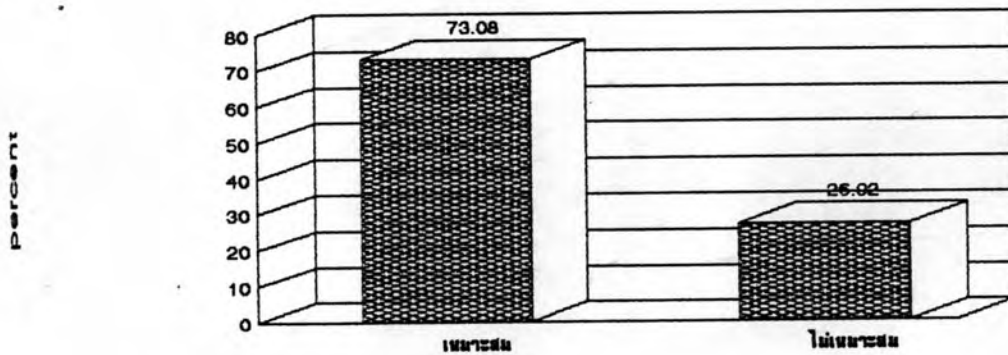
(อยู่หน้าถัดไป)



ตารางที่ 22 แสดงความเห็นด้านความเหมาะสมของอัตราค่าดูแลรักษาสาธารณูปโภค

ความเห็นว่าอัตราที่จัดเก็บเหมาะสมหรือไม่	ผู้อาศัยในหมู่บ้าน		ผู้บริหารหมู่บ้าน	
	จำนวน	เปอร์เซ็นต์	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
เหมาะสม	296	73.08	11	55
ไม่เหมาะสม	109	26.92	4	20

แผนภูมิที่ 25



ความเห็นว่าเป็นบริษัทที่พัฒนาโครงการควรมีส่วนร่วมในการ ออกค่าใช้จ่ายด้วยหรือไม่ โดยที่ ร้อยละ 90.11 เห็นควรว่าบริษัทที่พัฒนาโครงการควรมีส่วนร่วมด้วย และที่ไม่เห็นด้วยร้อยละ 9.89 แสดงไว้ใน ความคิดเห็นของผู้บริหารส่วนใหญ่ร้อยละ 70.00 มีความเห็นสอดคล้องกับผู้อยู่อาศัย เพราะบริษัทที่พัฒนาโครงการควรมีส่วนร่วมออกค่าใช้จ่ายด้วย ถึงแม้ว่าค่าใช้จ่ายส่วนนี้ ทางบริษัท ผู้พัฒนาโครงการอาจจะเผื่อไว้แล้วในราคาขายบ้าน แต่ก็ยังเป็นข้อดีที่มีเงินมาอุดหนุนการดำเนินงาน ในการดูแลหมู่บ้านของคณะกรรมการหมู่บ้านในช่วงแรก ตารางที่ 23 และ แผนภูมิที่ 26

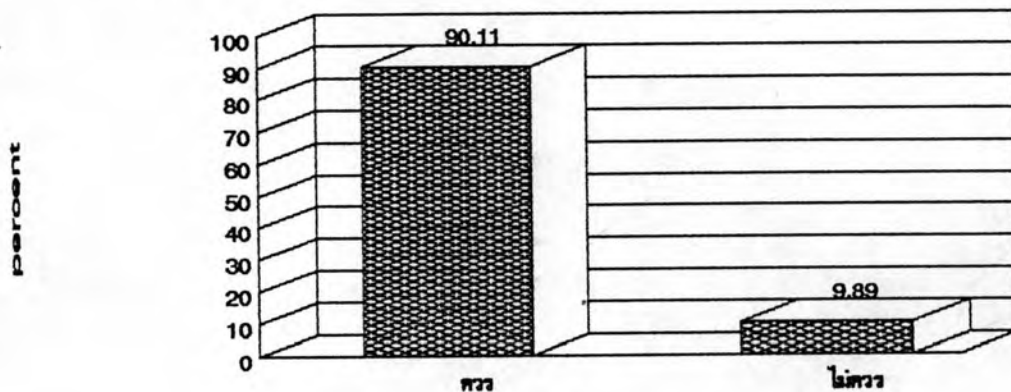
ตารางที่ 23

(อยู่หน้าถัดไป)

ตารางที่ 23

บริษัท ที่พัฒนาโครงการควรมีส่วนในการออกค่าดูแลหรือไม่	ผู้อาศัยในหมู่บ้าน		ผู้บริหารหมู่บ้าน	
	จำนวน	เปอร์เซ็นต์	จำนวน	เปอร์เซ็นต์
ควร	365	90.11	14	70
ไม่ควร	40	9.89	6	30

แผนภูมิที่ 26



และเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบระหว่างผู้ที่มีความรู้ เรื่องการมีคณะกรรมการบริหารหมู่บ้าน เปรียบเทียบกับการจ่ายเงินค่าดูแลหมู่บ้าน พบว่า ในกลุ่มของผู้ที่มีความรู้ เรื่องการมีคณะกรรมการหมู่บ้าน เพื่อบริหารหมู่บ้าน จะมีอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างการให้ค่าใช้จ่ายหมู่บ้าน และไม่ให้ค่าใช้จ่าย โดยที่มีอัตราส่วนการไม่จ่ายน้อย (ร้อยละ 18.9) กว่า กลุ่มของผู้ที่ไม่รู้และไม่ยอมจ่ายเงิน ร้อยละ 29.00 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าการที่ผู้อยู่อาศัยไม่รู้ว่ามีการมีคณะกรรมการบริหารหมู่บ้าน มีผลทำให้อัตราการไม่ชำระเงินค่าดูแลหมู่บ้านสูงกว่าผู้ที่มีความรู้ และไม่ยอมชำระเงิน ดังตารางที่ 24 และแผนภูมิที่ 27

ตารางที่ 24

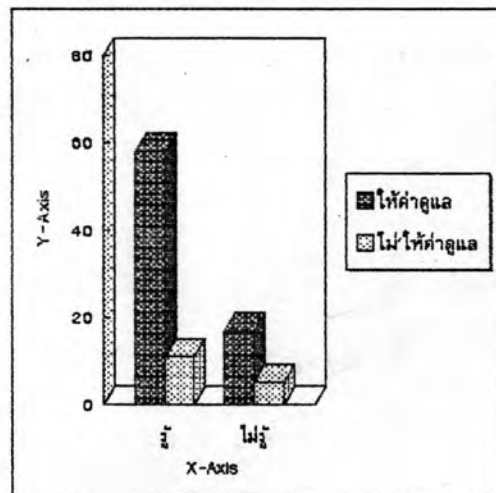
(อยู่หน้าถัดไป)

ตารางที่ 24 แสดงการเปรียบเทียบความสัมพันธ์ของการจ่ายค่าดูแลชุมชน กับความรู้เรื่องกรมี
กรรมการหมู่บ้าน หน่วยร้อยละ

ตารางที่ เปรียบเทียบความสัมพันธ์ของการจ่ายค่าดูแล กับ ความรู้เรื่องกรรมการหมู่บ้าน
หน่วย ร้อยละ

	รู้	ไม่รู้	n2=91
ให้ค่าดูแล	58	17	75
ไม่ให้ค่าดูแล	11	5	16
n1=91	69	22	

แผนภูมิ 27



กล่าวโดยสรุป ภาพรวมของความเห็นเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าดูแลหมู่บ้านส่วนใหญ่เห็นว่าควรจะมีการจัดเก็บ และอัตราที่จัดเก็บเห็นว่าเหมาะสมแล้ว และยังมีความเห็นว่าบริษัทที่พัฒนาโครงการควรจะมีส่วนร่วมในการออกค่าใช้จ่าย จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยที่เคยเป็นคณะกรรมการ และผู้บริหารหมู่บ้าน ได้ให้ข้อคิดว่าโดยส่วนใหญ่แล้วลูกบ้านรับทราบที่จะต้องออกค่าใช้จ่ายในการดูแลหมู่บ้านและถ้าให้บริษัทผู้ประกอบการร่วมออกค่าใช้จ่ายด้วย ซึ่งโดยความเป็นจริงแล้ว ผู้ประกอบการได้รวมค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ในการตั้งราคาขายบ้านไว้แล้ว

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นทั้งหมด ทั้งทฤษฎีและที่มีการปฏิบัติอยู่ปัจจุบัน จึงคิดว่าจะเสนอทางเลือกในการแก้ไขปัญหาเรื่อง PROPERTY MANAGEMENT ของหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางโดย

แบบจำลองที่ 1.

จะใช้ลักษณะของการปรับปรุงจากนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้มีการซื้ออยู่ในปัจจุบันมาดัดแปลง
ใช้เป็นนิติบุคคลบ้านจัดสรรเพื่อบริหารชุมชนต่อไป

รูปแบบ ต้องมีลักษณะเป็นนิติบุคคลซึ่งจะมีกฎหมายรองรับไว้

ขนาดหรือจำนวนประชากร ขึ้นอยู่กับขนาดขององค์การ แต่ทั้งนี้ ถ้าหมู่บ้านมีขนาดใหญ่

เกิน 200 หลังคาเรือน อาจแยกเป็น 2 นิติบุคคลเพื่อความสะดวกในการบริหารงาน

บุคคลากร 1 กรรมการบริหารงานหมู่บ้าน

2 ผู้จัดการนิติบุคคลเพื่อบริหารงาน โดยแต่งตั้งจากกรรมการ

อายุการทำงาน อายุการทำงานจะมีอายุการทำงานวาระละ 2 ปี

หน้าที่ 1 ร่างระเบียบบริหารงานทั่วไป

2 ร่างระเบียบวิธีทางด้านการเงิน

3 จัดการเลือกตั้งกรรมการบริหารนิติบุคคล

4 แต่งตั้งผู้จัดการเพื่อบริหารงาน

รายได้ 1 ค่าธรรมเนียมในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง

2 รายได้ที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการดูแลซ่อมแซม

3 บริการเฉพาะที่เก็บแยกต่างหาก เช่น บริการสระว่ายน้ำ, บริการ

เข้าสนามกีฬา

แบบจำลองที่ 2.

ใช้ลักษณะของการปกครองส่วนท้องถิ่นในระดับของตำบลหรือสุขาภิบาลมาปรับใช้บริหาร
ชุมชน ซึ่ง จะมีลักษณะคล้ายกันในหลักการ คือ ให้ท้องถิ่นได้มีการปกครองกันเอง

รูปแบบ แม้จะเป็นลักษณะการปกครองส่วนท้องถิ่น แต่จะมีลักษณะเฉพาะตัวซึ่งเป็น
ระบบที่เป็นรูปแบบระบบคณะกรรมการเหมือนกัน โดยที่คณะกรรมการมาจากตัวแทนหลายๆ ฝ่าย

จำนวนประชากร สำหรับโครงการหมู่บ้านขนาดกลาง 200 หลัง ขึ้นไปจะมีประชากร
ประมาณ 1000 ถึง 2500 คน

บุคคลากร รูปแบบการทำงานในลักษณะของกรรมการบริหารงาน โดยคัดเลือกจากตัว
แทนของลูกบ้านที่อยู่อาศัยในหมู่บ้าน

ระยะเวลาการทำงาน วาระละ 2 ปี

รายได้ ค่าธรรมเนียมจากการสาธารณูปโภคในโครงการ
ค่าธรรมเนียมในการดูแลบริหารโครงการ

เมื่อเป็นรูปแบบการปกครองแบบสหภาพโดยรัฐฯ เห็นชอบอาจนางินภาษี
ในท้องถิ่นมาใช้ได้ (เนื่องจากปัจจุบัน ผู้อยู่อาศัยต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่อยู่แล้ว เท่ากับ
ลดความซ้ำซ้อนในการนำเงินภาษีมาบำรุงรักษาพื้นที่โครงการ)

หน้าที่ มีหน้าที่บริหารและดูแลชุมชน
มีหน้าที่ประเมิน จัดเก็บ และสรุป เพื่อนำงบประมาณที่ได้มาใช้จ่าย

แบบจำลองที่ 3.

ฯซึ่งลักษณะการจดทะเบียนบริษัทหรือสหกรณ์ เพื่อจัดตั้งกองทุน หรือ เงินบำรุงรายเดือนใน
การบริหาร หมู่บ้าน

รูปแบบ เป็นการจดทะเบียนบริษัทหรือสหกรณ์ขึ้นมาโดยให้ผู้อยู่อาศัย นำเงินมาตั้ง
เป็นกองทุน ซึ่งมีลักษณะแบบหุ้น เพื่อใช้ในการบริหารงาน

ประชากรและขนาด จะเริ่มจากขนาดหมู่บ้านตั้งแต่ 200 หลังขึ้นไป

บุคคลากร 1 เจ้าของบ้านในชุมชนจะมีลักษณะเป็นหุ้นส่วนของบริษัท
2 กรรมการบริหารงาน จะเลือกจากตัวแทนของลูกบ้านเพื่อเข้ามา
บริหารงาน ซึ่งคล้ายกับกรรมการบริหารบริษัท

3 ผู้จัดการบริษัท

รายได้ 1 ค่าธรรมเนียมจะเป็นเงินกองทุนที่ตั้งเก็บไว้ตอนโอนบ้าน แล้วนำเงิน
ส่วนนี้มาฝากธนาคาร เพื่อนำดอกเบี้ยมาใช้จ่าย

2 รายได้จากสาธารณูปโภค และบริการต่างๆ ในโครงการ เช่น
ค่าเช่าสระว่ายน้ำ , ค่าเช่าห้องประชุมสโมสร

หน้าที่ 1 ลักษณะแบบนี้จะเป็นลักษณะเหมือนกับการบริหารงานบริษัท เพื่อประโยชน์
ในการดูแลหมู่บ้านในด้านต่างๆ เช่นการรักษาความสะอาด ความปลอดภัย การซ่อมแซม

2 กรรมการบริหารงาน จะทำหน้าที่ร่างกฎระเบียบ ควบคุมดูแล ชุมชนตาม
ความคิดเห็นของลูกบ้านที่เสนอมาและออกเสียงเห็นชอบ

การวิเคราะห์แบบจำลอง ที่ได้เสนอไว้

แบบจำลองที่ 1. ได้กำหนดให้ลักษณะการบริหารของหมู่บ้านมีรูปแบบของการบริหารงานโดยจัดตั้งเป็นนิติบุคคลบ้านจัดสรรขึ้นมารองรับ ซึ่งเมื่อเทียบเคียงกับนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว แบบจำลองนี้มีข้อดีคือ ระเบียบข้อบังคับในการอยู่อาศัย ระเบียบการทางานทั่วไป ระเบียบวิธีการจัดการทางการเงิน การเลือกตั้งและการแต่งตั้งผู้บริหารงาน จะมีกฎหมายรองรับ ทั้งนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้อยู่อาศัยในชุมชนทั้งหมด เนื่องจากผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านและคณะกรรมการหมู่บ้าน จะมีวิธีการปฏิบัติในการดำเนินงานอย่างชัดเจน เนื่องจากมีกฎหมายรองรับไว้ และจะไม่มีปัญหาในการจัดเก็บค่าดูแลรักษาและบังคับให้ปฏิบัติตามระเบียบ ในขณะที่ปัจจุบันมีข้อจำกัดเนื่องจากยังไม่มีกฎหมายจัดตั้งและจะต้องเป็นในลักษณะของพระราชบัญญัติ ซึ่งจะต้องมีการจัดร่างข้อกำหนดและมีขั้นตอนในการนำเสนอต่อคณะรัฐมนตรีอีกต่อไป

แบบจำลองที่ 2. ในแบบจำลองนี้ จะใช้ลักษณะการปกครองส่วนท้องถิ่นในระดับตำบลหรือสุขาภิบาลมาใช้ ซึ่งจะมีลักษณะเฉพาะในการปกครองกันเอง มีคณะกรรมการบริหารตำบลสุขาภิบาลเลือกมาจากประชาชน ส่วนหนึ่งจะเป็นตัวแทนจากฝ่ายปกครอง ซึ่งการใช้ในแบบจำลองนี้จะต้องเป็นไปในลักษณะของการทำเรื่องเสนอจากชุมชนนั้น ให้นายอำเภอรับรองและนายอำเภอจะทำเรื่องเสนอต่อผู้ว่าราชการจังหวัดอีกต่อไป ซึ่งลักษณะที่เข้าข่ายของการใช้สุขาภิบาลนี้คือ จะต้องอยู่ในท้องที่นอกเขตอำเภอเมืองของทุกจังหวัด เพราะเขตอำเภอเมืองจะเป็นการปกครองในลักษณะของเทศบาล และตำบลจะต้องมีประชากร ประมาณ 2000 คนมีรายได้พอสมควร มีพื้นที่กว้างขวางพอสมควร สุขาภิบาลที่จะจัดตั้งนี้จะต้องมีจำนวนประชากรตั้งแต่ 7,000 คนขึ้นไป ความหนาแน่นประชากรตั้งแต่ 1,500 คนต่อ 1 ตารางกิโลเมตร รวมทั้งยังต้องมีรายได้ของสุขาภิบาลเอง คือมีรายได้จากภาษีอากรตามกฎหมายกำหนด ค่าธรรมเนียม ค่าใบอนุญาต รายได้จากทรัพย์สินของสุขาภิบาลเองตามระเบียบที่กฎหมายกำหนดไว้โดยจะต้องมีรายได้ตั้งแต่ สามล้าน ถึง ห้าล้านบาท ต่อปี จึงจะจัดตั้งเป็นสุขาภิบาลได้ จากข้อจำกัดดังกล่าวจะเห็นว่าการจัดตั้งสุขาภิบาลจะมีเงื่อนไขในการจัดตั้งมากมายซึ่งบางครั้งหมู่บ้านขนาดกลางบางระดับไม่สามารถทำได้ เนื่องจากรายได้และจำนวนประชากรอาจจะไม่ถึงตามที่กำหนดไว้ และความเห็นของฝ่ายปกครอง บางครั้งการขอจัดตั้งสุขาภิบาลอาจจะไม่ผ่านการพิจารณาจากฝ่ายปกครองก็ได้ เนื่องจากปัจจุบันรัฐฯ ยังมีได้มีการกระจายอำนาจอย่างจริงจัง แต่ข้อดีของรูปแบบนี้ คือ ปัจจุบันมีกฎหมายประกาศใช้อยู่แล้ว เพียงแต่พิจารณาว่าหมู่บ้านไหนจะอยู่ในข่ายที่กำหนดไว้หรือไม่ เนื่องจาก

จะต้องเป็นหมู่บ้านที่ไม่อยู่ในเขตอำเภอเมือง และข้อดีอีกประการหนึ่ง คือ เงินรายได้ที่เข้าบารุงจากการเสียภาษีโรงเรือนซึ่งต้องมีการจัดเก็บอยู่แล้ว จะเท่ากับเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมบารุงหมู่บ้านไปเลย ภัยที่ไม่มีการเก็บเงินบารุงหมู่บ้านมาซ้ำซ้อน

แบบจำลองที่ 3. รูปแบบการจัดตั้งใช้ลักษณะการจดทะเบียนบริษัทหรือสหกรณ์มีการจัดเก็บกองทุนหรือเงินบารุงเป็นรายเดือนจากผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน ภัยที่เจ้าของหมู่บ้านในชุมชนจะเป็นในลักษณะของหุ้นส่วนบริษัทที่สร้างขึ้น และการบริหารก็เลือกคณะกรรมการขึ้นมาบริหารเหมือนกับกรรมการของบริษัท ส่วนค่าใช้จ่ายเงินทุนก็มาจากการจัดเก็บ ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งบริษัท และอาจมีรายได้จากการบริการและสาธารณูปโภคภายในโครงการ เช่น ค่าเช่าสระว่ายน้ำ สนามกีฬา ค่าเช่าห้องประชุมสโมสร เป็นต้น และจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ เงินค่าดูแลรักษาหมู่บ้านควรจะใช้วิธีของการจัดเก็บเป็นกองทุน แล้วนำไปฝากธนาคารเพื่อนำดอกเบี้ยมาใช้ จะเป็นวิธีการที่เหมาะสมทั้งนี้เพราะการจัดเก็บเป็นรายเดือนอาจจะสร้างปัญหาในการจัดเก็บตามมาน่าภายหลัง ซึ่งจะมีผลต่อการบริหารชุมชนในระยะยาว และข้อจำกัดของวิธีนี้คือ อาจจะไม่มีความเหมาะสมกับลักษณะของหมู่บ้านที่ผู้มีรายได้มากพอสมควรที่จะจ่ายในลักษณะของกองทุน และการจัดเก็บกองทุนต้องมีการเตรียมการไว้ก่อน ส่วนหมู่บ้านที่เปิดเข้าอยู่อาศัยแล้วอาจจะไม่เหมาะสมที่จะทำวิธีนี้ เนื่องจากการจัดเก็บเงินกองทุนอาจจะทำไม่ได้ ส่วนข้อดีอีกประการหนึ่งคือ รูปแบบการจัดตั้งสามารถดำเนินการได้เลย ไม่ต้องรอกฎหมายพิเศษอะไร