



บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญของปัญหา

ความสำคัญของกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันกรุงเทพมหานคร เป็นเมืองหลวงของประเทศ ซึ่งเป็นศูนย์กลางของการปกครองและธุรกิจที่สำคัญ ตลอดจน เป็นที่ตั้งขององค์กรต่างประเทศจัดได้ว่าเป็นเมืองทันสมัย เพราะประกอบด้วย เทคโนโลยีที่ก้าวหน้ากว่าจังหวัดอื่น ๆ มีประชากรหนาแน่น และเป็นจังหวัดที่มีประชากรมากที่สุดในประเทศ มีความเจริญเติบโตรวดเร็ว เช่นกัน ทำให้เกิดการแข่งขันทางด้านเชิงธุรกิจสูงจึงส่งผลให้เกิดปัญหาตามมา เช่น ปัญหาการจราจร มลภาวะอากาศ เป็นพิษ ปัญหาชุมชนแออัด และอาชญากรรม จากความเจริญทางด้านวัตถุและปัญหาที่เกิดขึ้นทำให้วิถีชีวิตของคนกรุงเทพฯ มีความแตกต่างจากจังหวัดอื่น ๆ ในด้านของกิจกรรม ความสนใจ ความคิดเห็น ซึ่งมีรูปแบบที่เฉพาะตัว เนื่องจากประชากรในกรุงเทพมหานครมีจำนวนประชากรประมาณสิบล้านคน จึงทำให้เกิดปัญหา หากจะพิจารณาเกี่ยวกับพฤติกรรมของการเดินทางจากบ้านไปยังที่ทำงาน หรือโรงเรียน จะเห็นว่าปัจจุบันคนกรุงเทพฯ ได้สูญเสียเวลาไปกับการเดินทางเป็นจำนวนมาก ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงาน หรือสะดวกในการเดินทางมากขึ้น ในขณะที่เดียวกันอาจเกิดปัญหาจากครอบครัวซึ่งแต่เดิม เป็นครอบครัวขนาดใหญ่ อยู่รวมกันกับญาติพี่น้อง และมีค่านิยมในการย้ายออกมาตั้งครอบครัวขนาดเล็กเพียงพ่อแม่ลูก เมื่อเศรษฐกิจเจริญทำให้ความต้องการในด้านที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพมากขึ้นตามไปด้วย เช่น ภายในโครงการอาจมีสปอร์ตคลับ สนามกีฬา ซุปเปอร์มาร์เก็ต ทั้งนี้เพื่อตอบสนองการใช้ชีวิตด้วยความสะดวกสบายยิ่งขึ้น แต่ในขณะที่เดียวกันกับที่ทางด้านกายภาพได้มีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว หากจะมองย้อนถึงกฎหมายที่รองรับแล้วจะเห็นว่าด้านกฎหมายไม่สามารถรองรับการพัฒนาได้ทันรูปแบบของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว โดยที่ภายในโครงการอาจจะมีทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแถว และอาคารชุดพักอาศัย ร่วมกันภายในโครงการเดียว รวมทั้งการที่คนอยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของครอบครัว เช่น การ

เพิ่มของสมาชิก ทำให้เกิดการต่อเติมตัวอาคารเติม ซึ่งสมัยก่อนอาจจะดูไม่มีปัญหาเนื่องจากตัวบ้านมีบริเวณกว้างขวาง แต่ในปัจจุบันสินค้า ประเภทบ้านจัดสรร จะมีสัดส่วนตัวบ้านต่อพื้นที่ดินที่ต้ง เมื่อสร้างบ้านลงในพื้นที่ดินแล้ว จะเหลือบริเวณบ้านน้อยมากเมื่อเกิดการต่อเติมจะทำให้เกิดสภาพที่ไม่น่าดู บางครั้งทำให้คุณภาพในการอยู่อาศัยลดลง เช่น การระบายอากาศและแสงสว่าง ทั้งนี้เนื่องจากขาดระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกัน ซึ่งบางครั้งเจ้าของบ้านบางหลังอาจต่อเติมรुक้าเข้ามาในพื้นที่ส่วนกลาง จึงทำให้เกิดปัญหาด้านการจราจร การระบายน้ำ แม้กระทั่งการดูแลรักษา และจากการที่มีกิจกรรมหลายหลากในโครงการนี้เอง เนื่องจากกฎหมายพัฒนาได้ไม่ทันต่อการเปลี่ยนแปลง ทำให้เกิดปัญหาตามมาในหมู่บ้านนั้น ซึ่งมีผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านนั้นเอง บางครั้งปัญหาบางอย่างเนื่องจากการขาดระเบียบในการอยู่อาศัย ทำให้เกิดการทะเลาะกันและไม่ร่วมมือในการออกค่าใช้จ่ายและดูแลรักษาหมู่บ้านนั้นได้

จากการที่มีประชากรในกรุงเทพและปริมณฑลมีประชากรสูงถึงร้อยละ 70 ของประชากรที่อยู่อาศัยในเขตเมืองทั่วประเทศหรือกว่า 10 ล้านคน ซึ่งชี้ให้เห็นถึงเงื่อนไขของสถานการณ์การผลิตที่อยู่อาศัยในช่วงปี ๖ ซึ่งได้มีการผลิตที่อยู่อาศัยสูงถึง 80,031 หน่วย¹ ซึ่งเพิ่มกว่าปี 2531 ถึงร้อยละ 18.6 มูลเหตุสูงใจทำให้ผู้ประกอบการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตลอดเวลาเนื่องจากเศรษฐกิจยังเติบโตอยู่ในระดับสูงโดยประมาณ 7-8 เปอร์เซ็นต์ต่อปี โดยเฉลี่ย รายได้ประชากรดีขึ้น ทำให้การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย และลงทุนซื้อที่อยู่อาศัยในลักษณะเงินออม ยังเป็นการลงทุนที่คุ้มค่าซึ่งในช่วงนั้นได้มีการเปลี่ยนแปลงทั้งรูปแบบและราคา อันเนื่องมาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการผลิต เช่น ค่านิยมทางการตลาด ราคาที่ดินที่สูงขึ้น วัสดุก่อสร้างใหม่และแรงงานที่ผันแปรไปตามความเติบโตของเศรษฐกิจ เมื่อเปรียบเทียบกับเป้าหมายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติฉบับที่ 6 (2530-2534) อันกำหนดให้มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นประมาณปีละ 50,000 หน่วยนั้น เมื่อเทียบกับการก่อสร้างจริงแล้วมีจำนวนที่อยู่อาศัยสูงกว่ามาก โดยมีอัตราเพิ่มขึ้น 18.6 เปอร์เซ็นต์ เป็นจำนวนที่อยู่อาศัย 80,031 หน่วย ซึ่งในจำนวนนี้เป็น ที่พักอาศัยในโครงการหมู่บ้านขนาดกลางจำนวน 14,673 หน่วย

¹สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจ และ สังคมแห่งชาติ, รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในช่วงแผนฯ 6, (กรุงเทพมหานคร, เม.ย. 2534), หน้า 3

ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา ประชากรที่มีฐานะปานกลางและ สูงที่ตั้งงานในเมือง นิยมที่จะซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวแถบชานเมือง เพื่อหลีกเลี่ยงความแออัดและสภาพแวดล้อมที่ไม่น่าอยู่ภายในตัวเมือง แต่การกระจายตัวของที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นในทางราบออกไปทุกทิศทาง ได้ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ขึ้น เช่น ปัญหาการคมนาคม ปัญหาด้านการสิ้นเปลืองของระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการยังพัฒนาไปไม่ถึง ปัญหาความปลอดภัยและชีวิตทรัพย์สิน เป็นต้น ต่อมาทิศทางการที่อยู่อาศัยยังเปลี่ยนไปสู่รูปแบบใหม่ทำให้เกิดการสร้างอาคารประเภทบ้านแถว อันเป็นลักษณะของที่อยู่อาศัยในแนวราบสะท้อนให้เห็น การเปลี่ยนแปลงของความต้องการที่อยู่อาศัยในเมือง ซึ่งจะกลั้ทิศทางมากขึ้น เนื่องจากกรุงเทพมหานครมีอัตราการเพิ่มประชากรที่สูง ทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยสูงขึ้นทุกปี และเนื่องจากราคาที่ดินในเขตเมืองมีอัตราสูงตามไปด้วย ก่อให้เกิดที่อยู่อาศัยเดิมกระจายตัวในแนวราบมาเป็นขึ้นทางสูง ทั้งนี้เพื่อให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่าต่อการลงทุนมากที่สุดและเป็นการใช้ที่ดินอย่างประหยัด ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นสาเหตุให้เกิดอาคารชุดแบบอาคารสูงขึ้นมาภายในเขตกรุงเทพมหานคร และราชการได้ประกาศให้มีการใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดในปี 2522

การอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารสูงเป็นสิ่งใหม่สำหรับคนไทย เพราะโดยลักษณะนิสัยคนไทยชอบที่จะอยู่อย่าง เป็นส่วนตัวชอบความเป็นอิสระและความเป็นเจ้าของในสถานที่พักอาศัยจึงมีวิถีชีวิตที่ขัดกับลักษณะนิสัยในการอยู่อาศัยเดิม จากการที่ Hoffman² ได้สำรวจความพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารสูงนั้น พบว่ามีผู้ไม่พอใจจะอยู่อาคารสูงมากกว่าผู้ไม่พอใจที่จะอยู่ในอาคารน้อยชั้น สิ่งหนึ่งเพราะการเข้าออกตัวอาคารชุดต้องใช้ลิฟท์ และ มีผู้นวมอยู่มากทำให้เกิดความรำคาญ และ ไม่สะดวก ในการใช้สาธารณูปโภคส่วนกลางร่วมกับผู้อื่น

จากการสำรวจทัศนคติผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร และอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ในปี 2533 ของบริษัท สยามเจอร์นัล จำกัด พบว่าประชากรส่วนใหญ่ พอใจที่จะอยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรแบบบ้านแถวถึง 58 เปอร์เซ็นต์ โดยเพียง 9 เปอร์เซ็นต์เท่านั้นที่ชอบอาศัยในอาคารชุด

²Robert Hoffman, Rowhouses and clusterhouse: an international survey, (New York: Praeger, 1969), p. 137

ชุด จากการศึกษาพบว่าคนไทยยังนิยมอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรมากกว่าอยู่ในอาคารชุด แต่อย่างไรก็ตาม ในการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยนั้น ว่าจะเป็นบ้านจัดสรรหรืออาคารชุดนั้น ระดับรายได้ของผู้ซื้อก็จะเป็น ตัวบ่งบอกถึงความสามารถในการซื้อที่พักอาศัย³โดยที่ผู้มีรายได้ปานกลาง ระหว่าง 6,000-20,000 จะเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อบ้านจัดสรร ในขณะที่กลุ่มที่มีรายได้สูงตั้งแต่ 20,001-30,000 จะเลือก สร้างบ้านเดี่ยว หรือเลือกอยู่อาศัยอาคารชุดราคาสูงในเมือง จากการสำรวจเหตุผลในการเลือกที่ อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเมือง มีปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยหลักแหล่งงานเป็นปัจจัยสำคัญ เพราะการที่กรุงเทพมหานครมีการพัฒนาความเป็นเมืองสูงขึ้นทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด ทำให้รูปแบบที่อยู่อาศัยอาคารชุดในเมือง เข้ามามีบทบาทสำคัญ แต่เมื่อได้มีการพัฒนาโครงสร้างทาง ด่วนชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2 ทำให้ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรชานเมืองได้รับความนิยมอีกครั้งหนึ่ง ในขณะที่โครงการบ้านจัดสรร เริ่มจะมีความหลากหลายของกิจกรรมที่อยู่อาศัยมากขึ้น ถึงปัจจุบันนี้ ทางด้านระเบียบที่อยู่อาศัยและกฎหมายยังไม่สามารถพัฒนาได้ทัน กับรูปแบบและขนาดของโครงการ บ้านจัดสรรที่มีขนาดใหญ่ และปัญหาที่ตามมาคือ ปัญหาในการดูแลรักษาหมู่บ้านที่เกิดขึ้น เมื่อได้เปิด เข้าอยู่อาศัยแล้ว ถ้าหากโครงการได้รับการออกแบบที่ไม่ดีพอ รวมทั้ง การปรับเปลี่ยนต่อเติมพื้นที่ โดยผู้อยู่อาศัยเอง สิ่งเหล่านี้จึงเป็นเหตุผลสำคัญในการทบทวนวิทยานิพนธ์นี้ เพื่อค้นหาแนวทางแก้ไขที่ ควรจะเป็นเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้ง การจัดตั้งคณะบุคคลเพื่อเข้ามาดูแลชุมชน

วัตถุประสงค์การศึกษา

1.1 เพื่อศึกษาลักษณะและปัญหาด้านการจัดการดูแลบริหารชุมชน สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภคของชุมชน และ ระเบียบปฏิบัติในการอยู่อาศัยร่วมกัน ในชุมชนประเภท บ้านจัดสรร ขนาดกลางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

1.2 เพื่อหาความคิดเห็นในการปรับปรุงแก้ไข ปัญหาการจัดการดูแลบริหารชุมชนบ้าน จัดสรรที่เข้าอยู่อาศัยแล้วในปัจจุบัน โดยเสนอความคิดเห็นรูปแบบการจัดตั้งและ การบริหารหมู่บ้าน

³ถนอม อังคะวิมลนะ, (ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของ ผู้มีรายได้สูง ในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร, (วิทยานิพนธ์ ปริญญา เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534), หน้า 3

1.3 เพื่อเสนอความคิดเห็นในการแก้ไขปัญหา ด้านการเงินที่ใช้ในการบำรุงรักษาดูแลชุมชนที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง

ขอบเขตการศึกษา

การวิจัยได้จำกัดขอบเขตการศึกษาไว้ดังนี้ เนื่องจากเรื่องที่จะศึกษาจะเกี่ยวกับประชาชนที่อาศัยอยู่ใน หมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง และมีรายได้ปานกลางตามเกณฑ์การแบ่งของแผนพัฒนาฉบับที่ 7 ในชุมชนใหม่ที่ตั้งในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

1. กลุ่มประชากรที่เลือกศึกษา จะศึกษาข้อมูลเฉพาะผู้ที่พักในหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง 100-500 หลังถือการแบ่งรายได้กฎหมาย พรบ.จัดสรรและที่ระบุว่าโครงการขนาดตั้งแต่ 200 หลังต้องมีสาธารณูปโภคเพิ่มเติม คือ สนามเด็กเล่น ซึ่งหมู่บ้านจะตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

2. ขอบเขตของเวลาที่ทำการศึกษา และ การเกิดของกลุ่มประชากร เนื่องจากการจัดสร้างบ้านจัดสรรต้องใช้ระยะเวลาในการก่อสร้าง และข้อมูลที่ได้ต้องใช้เวลาคัดเก็บ การศึกษาจะทำการศึกษากลุ่มประชากรในหมู่บ้านจัดสรรที่เริ่มตั้งแต่ปี 2530 ถึงปี 2535 ซึ่งมีเหตุผลเนื่องจากหมู่บ้านที่เกินปี 2530 บางหมู่บ้านอาจจะ มีสภาพส่วนกลางเป็นสาธารณะแล้ว และหมู่บ้านที่สร้างหลังปี 2535 จะยังคงเป็นหมู่บ้านที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง และบางส่วนเพิ่งทยอยโอนให้ลูกค้าจึงหาเหียงไม่มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านหรือมีผู้อยู่อาศัยน้อย เมื่อเทียบกับจำนวนบ้านในหมู่บ้าน รวมทั้งข้อมูลของหน่วยงานรัฐ ที่สามารถจัดเก็บได้ก็รวบรวมได้สูงสุดถึงเพียงปี 2536 เท่านั้น จึงเห็นว่าช่วงระยะเวลาดังกล่าวข้างต้นที่จะเหมาะสมในการเลือกกลุ่มหมู่บ้านที่ได้เปิดอยู่อาศัยในช่วงระยะเวลานี้

3. ผลการวิจัยในส่วน of ประชากรตัวอย่างที่ทำการเก็บจะเป็นการวิจัยโดยการแบ่งพื้นที่หมู่บ้านที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครตามโซนที่ตั้งเป็น 4 โซนใหญ่คือ เหนือ ใต้ ตะวันออก ตะวันตก เพื่อให้เกิดการกระจายตัวของข้อมูลในการเก็บตัวอย่าง (ซึ่งจะทำการสุ่มตัวอย่างแยกในแต่ละโซน) หลังจากที่ได้แบ่งโซนแล้ว เมื่อทราบสัดส่วนหมู่บ้านที่มีขนาดกลางในแต่ละโซนจะได้มาสัดส่วนนั้นมาทำการเก็บตัวอย่าง วัตถุประสงค์ตามในแต่ละโซนต่อไป ดังนั้นการอ้างอิงผลการวิจัยจะระบุชัดเจนถึงประชากรกลุ่มที่อยู่ในหมู่บ้านขนาดกลางตามเงื่อนไขของเวลาที่กำหนดข้างต้นเท่านั้น ซึ่งอาจจะมีส่วนตัวแทนความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร

แนว เหตุผลหรือสมมติฐาน

แนวเหตุผลหรือสมมติฐาน การที่ปัจจุบันประชาชนที่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรประสบปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชนแห่งใหม่ ทั้งนี้อาจเนื่องจากการรวมตัวใหม่และไม่รู้จักกัน การขาดกฎระเบียบปฏิบัติที่แน่นอน เนื่องจากยังไม่มีกฎหมายรองรับ เป็นผลทำให้เกิดการขาดการดูแลสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคของชุมชนที่ได้มาตรฐานเพียงพอ และรวมถึงสภาพความเป็นอยู่ด้านความปลอดภัย ความสะอาดถูกสุขลักษณะ ปัญหาอันเกิดจากขยะน้ำท่วมขังการถูกรบกวนจากเพื่อนบ้านด้วยกัน เช่น การรื้อข้างบ้านกองเก็บวัสดุหรือหาโรงงานภายในบ้าน ร้านค้า ทำให้เกิดมลภาวะรบกวนเพื่อนบ้านด้วยกัน สิ่งเหล่านี้เองก่อให้เกิดปัญหาการอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชน อันเป็นผลให้เกิดปัญหาในการจัดเก็บเงินใช้จ่ายในการดูแลชุมชนตามมาด้วย จากเหตุผลเหล่านี้ จึงมีส่วนสำคัญในการหาวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เพื่อค้นหาปัญหาและแนวทางแก้ไขที่ควรจะเป็นและเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจสังคมปัจจุบัน รวมทั้งตลอดจนเกิดการจัดตั้งคณะกรรมการดูแลชุมชน มาบริหารหมู่บ้านใหม่ที่เกิดขึ้น

นิยามศัพท์สำคัญ

1. หมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง ที่นี้หมายถึงหมู่บ้านจัดสรรที่มีผู้อยู่อาศัยในโครงการตั้งแต่ 100-5000 หลัง ซึ่งตามกฎหมายพรบ.จัดสรร จะกำหนดว่าหมู่บ้านตั้งแต่ 200 หลังจะเริ่มมีส่วนของสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น คือ สนามเด็กเล่น
2. ประเภทที่อยู่อาศัยในที่นี้จำแนกเป็น 3 กลุ่มใหญ่คือ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว
3. กรุงเทพมหานครและปริมณฑลหมายถึง เขตชั้นกลางและชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร
เขตชั้นกลาง ได้แก่ ย่านนาวา ภาษีเจริญ ราชบุรณะ จตุจักร ดอนเมือง ลาดพร้าว บางกะปิ บางคอแหลม บางกอกน้อย บางเขน บึงกุ่ม คลองเตย พระโขนง ประเวศ
เขตชั้นนอก ได้แก่ ลาดกระบัง บางขุนเทียน หนองแขม คลิ่งชัน บางพลัด มีนบุรี บางพลี ลาดกระบัง ปากเกร็ด บางใหญ่ บางกรวย หนองจอก
4. การดูแลบริหารชุมชน หมายถึง การจัดการงานการให้บริการ และดูแลสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ภายในหมู่บ้านที่ได้จัดไว้ให้ ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านนั้น
5. ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ทรัพย์สินอันประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร ถนน และระบบ

สาธารณูปโภคทั้งหมดทำใช้ร่วมกันภายในหมู่บ้าน

6. ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ครอบครองเฉพาะเจ้าของมีสิทธิ์ระบุไว้โดย ที่ผู้อื่นไม่สามารถใช้ได้

ข้อจำกัดในการศึกษา

ในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากประชากรตัวอย่าง ซึ่งอาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรร มีอุปสรรคในหลายด้านการศึกษาที่เข้าสัมภาษณ์ให้ได้จำนวนครบตามที่วางไว้ ทั้งนี้ข้อจำกัดในการรวบรวมข้อมูล คือ

1. การขอสัมภาษณ์ผู้บริหารหมู่บ้าน ส่วนใหญ่จะไม่มีเวลาให้สัมภาษณ์ ทั้งนี้อาจเป็นเพราะการไม่ยอมเปิดเผยข้อมูลหรือเกรงว่าจะทำให้เสียภาพพจน์ต่อบริษัทที่รับบริหารเอาไว้บ้างแห่ง อาจได้รับการปฏิเสธจากเจ้าหน้าที่โดยข้ออ้างเรื่องการไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ใหญ่ในบริษัท จึงเป็นผลให้การเก็บข้อมูลไม่ได้ตามเป้าหมาย

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อสามารถสรุปหาแนวทางในการดูแลบริหารชุมชนด้านการจัดการด้านการเงินที่ใช้จ่ายในการดูแลสิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภคและข้อปฏิบัติในการอยู่อาศัยร่วมกันสำหรับผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง

2. เป็นแนวทางในการที่ผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยจะนำแนวความคิดไปใช้ในการจัดการเกี่ยวกับการบริหารชุมชนเพื่อให้มีประสิทธิภาพการดำเนินงาน และมีแนวทางการจัดตั้ง ออกระเบียบรวมทั้งวิธีในการจัดการเพื่อบริหารชุมชน รวมทั้งอาจเป็นประโยชน์ถึงขั้นตอนตั้งแต่เริ่มออกแบบวางผัง ของหมู่บ้าน เพื่อให้สอดคล้องต่อการปฏิบัติงานจริง