ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้าน ต่อการดูแลบริหารชุมชน ประเภทบ้านจัดสรรขนาดกลาง ของภาคเอกชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

นายวสันต์ วิศนุวัฒนากิจ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
ภาควิชา เคหการ
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
พ.ศ.2537

ISBN 974-584-458-6

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 15803107

RESIDENTS AND HOUSING MANAGERS' OPINIONS OF PROPERTY MANAGEMENT FOR MEDIUM CLASS "PRIVATE SECTOR HOUSING" IN THE BANGKOK METROPOLITAN REGION

Mr. Wason Wisnuwatnakit

A Thesis submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development
Department of Housing
Graduate School
Chulalongkorn University
1994

ISBN 974-584-458-6

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้านต่อการดูแลบริหารชุมชนประเภทบ้านจัดสรรขนาดกลางของภาคเอกชน ในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล
โดย	นายวสันต์ วิศนุวัฒนากิจ
ภาควิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

_____คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชราภัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

_____ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์สุบรีชา หิรัญโร)

_____อาจารย์ที่ปรึกษา

(รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต)

_____กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

วสันต์ วิศนุวัฒนากิจ : ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย และ ผู้บริหารหมู่บ้าน ต่อการดูแลบริหารชุมชน ประเภทบ้านจัดสรรขนาดกลางของภาคเอกชน ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมฑทล (RESIDENTS AND HOUSING MANAGERS' OPINIONS OF PROPERTY MANAGMENT FOR MEDUM CLASS 'PRIVATE SECTOR HOUSING IN THE BANGKOK METROPOLITAN REGION) อ. ที่ปรึกษา : ร.ศ. มานพ พงศทัต , 114 หน้า .
ISBN 974-584-458-6

วิทยานิพนธ์นี้ วัตถุประสงค์เพื่อจะศึกษาถึงปัญหาและความคิดเห็นในการบริหารชุมชนประเภทบ้านจัดสรรของหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางและรายได้ปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมฑทล

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา ได้แก่ การเก็บข้อมูลจากผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรตัวอย่าง โดยการสัมภาษณ์ และ ใช้แบบสอบถามสำหรับเจ้าของบ้าน ในหมู่บ้านตัวอย่างที่ทำการศึกษา เพื่อที่จะได้ทราบปัญหาและะข้อคิดเห็นต่อการจัดการและบริการของผู้บริหารหมู่บ้านที่ เข้าอาศัยแล้ว เพื่อสรุปความคิดเห็นในการแก้ไขปัญหาต่อไป

กลุ่มประชากรตัวอย่าง ที่ใช้ในการศึกษา ผู้วิจัยได้ทำการแบ่งและกำหนดโดย ใช้วิธี THREE STAGE STRATIFIED SAMPLING ซึ่งจะแบ่งหมู่บ้านเป้าหมายที่เป็นหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางรายได้ปานกลางของภาคเอกชน ที่มีจำนวนตั้งแต่ 100 ถึง 500 หน่วยต่อหนึ่งโครงการ (ตามการจัดขนาดของ พ.ร.บ. จัดสรร 2535) และหมู่บ้านเหล่านี้จะถูกทำการแบ่งย่อยเป็น 4 โซนใหญ่ๆดังนี้ คือ โซนทางด้านเหนือ ด้านใต้ ด้านตะวันออก และ ด้านตะวันตก ของ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทั้งนี้เพื่อให้เกิดการกระจายของตัวอย่างที่ทำการเก็บในทุกพื้นที่ และทำการเก็บตัวอย่างจากหมู่บ้านที่สร้างเสร็จระหว่างปี 2530 - 2535 โดยมีประชากรเป้าหมายทั้งสิ้น 45819 หน่วย กำหนดขนาดข้อมูลจำนวนตัวอย่างที่ต้องการจัดเก็บที่ระดับความเชื่อมั่น 95 % มีความคาดเคลื่อนเท่ากับ 5 % ขนาดตัวอย่างที่เหมาะสม 397 หน่วย และตัวอย่างที่เก็บไว้ศึกษาทั้งสิ้น 405 ตัวอย่าง

ผลการศึกษา แสดงให้เห็นว่า ประชากรตัวอย่างที่ทำการศึกษา มีปัญหาในการอยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าวโดยความสำคัญอันดับหนึ่งคือ ด้านความสะอาด การจัดเก็บขยะ อับดับสองคือการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง ปัณหาอันดับสามคือความปลอดภัย กลุ่มตัวอย่างมีความคิดเห็นต้องการให้มีคระกรรมการหมู่บ้านเพื่อเป็นตัวแทนในการร่วมบริหารหมู่บ้าน 94.85 % และสัดส่วนของจำนวนคณะกรรมการควรมาจากสัดส่วนของจำนวนบ้านในหมู่บ้าน วาระการทำงานของคณะกรรมการ ทุก 2 ปี 50 % และมีความคิดเห็นว่าการทำงานของคณะกรรมการควรมีกฎหมายรองรับ 83.82 % ในคณะกรรมการควรมีตัวแทนจากผู้ประกอบกา: ร่วมเป็นกรรมการด้วย การทำงานของกรรมการในปัจจุบันกลุ่มตัวอย่างเห็นว่าควรมีการปรับปรุง 78 % การจัดการด้านการเงินกลุ่มตัวอย่างในปัจจุบันมีการดำเนินการจัดเก็บค่าดูแลหมู่บ้าน 82 % และมีความคิดเห็นว่าอัตราการจัดเก็บเหมาะสมแล้ว 73 % ความคิดเห็นว่าควรมีการจัดเก็บค่าดูแลชุมชน 82.42 % ความเห็นในด้านอัตราการจักเก็บควรคิดจากพื้นที่แปลงย่อที่ถือครองนำมาเป็นสัดส่วนในการคิด 62 % ระยะเวลาการจัดเก็บส่วนใหญ่ เห็นว่าควรจัดเก็บเป็นรายเดือน 75 %และมีความเห็นว่าบริษัทที่พัฒนาหมู่บ้านควรมีส่วนร่วมในการออกเงินค่าดูแลส่วนกลางด้วย 90.11 % โดยสรุปความคิดเห็นต่อการบริหารหมู่บ้านจัดสรรตัวอย่างควรที่จะ เป็นลักษณะของนิติบุคคลพิเศษมารองรับการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน

ภาควิชา วิศวกรรมโยธา ลายมือชื่อนิสิต .....

สาขาวิชา วิศวกรรมโยธา ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....

ปีการศึกษา 2536 ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสีเขียวนี้เพียงแผ่นเดียว

C235266 :MAJOR HOUSING
KEYWORD : PROPERTY MANAGEMENT / HOUSING COMMITTEE
WASON WISNUWATNAKIT : RESIDENTS AND HOUSING MANAGERS' OPINIONS OF PROPERTY MANAGEMENT FOR MEDIUM CLASS PRIVATE SECTOR HOUSING IN THE BANGKOK METROPOLITAN REGION
. THESIS ADVISOR: ASSO. PROF.MANOP PONGSADADT, 114 PP.
ISBN 974-584-458-6

The Purpose of this thesis is to study the property management for medium class of private sector housing in THE BANGKOK METROPOLITAN REGION

The research tool is collected from the developers, community managers by means of interviews and questionnaires from house owners. In order to learn problems and method of the developers manage community

The research sample groups divided by three stages stratified sampling, the medium class of private sector housing Targets is 100-500 units (by land subdivision regulations) and medium income groups, which it was separated by 4 zones around Bangkok city. The target sample groups were settle in Bangkok by new register houses since 2530-2535 b.c. Total of the samples are 397 units

The Research result showed that at present the sample groups has problem of cleaning , security , community services On their living in communities. The sample groups want community regulation's 83.70 % to manage housing communities and housing committees 94.85 % to represent their needs to serve. 2 years for the committee working period. House owners accept to pay maintaining fee for support communities services and management The sample groups agree that developers should be subsidizes maintaining fee for community. They agree with term of maintaining fee by month 75% ,maintaining rate relate by land plot area 62 % .

ภาควิชา ลงชื่อ..... ลายมือชื่อนิสิต.....

สาขาวิชา ลงชื่อ..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ปีการศึกษา 2536 ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของรองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และ อาจารย์ พนิชา สังข์เพ็ชร ซึ่งท่านได้ให้ข้อคิดเห็น และ คำแนะนำในการวิจัยครั้งนี้ และ นอกจากนี้ยังขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน และ การเคหะแห่งชาติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งได้เอื้อเฟื้อข้อมูลและให้ข้อคิดเห็น ตลอดจนเจ้าหน้าที่ และ ผู้จัดการโครงการของหมู่บ้านจัดสรรที่ได้สัมภาษณ์ ซึ่งกรุณาให้แนวความคิดในการบริหารงาน ซึ่งไม่สามารถระบุนามได้หมด ได้ให้ความช่วยเหลือร่วมมือเป็นอย่างดีมา ณ ที่นี้

ท้ายนี้ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา รวมทั้งครูบาอาจารย์ ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ ให้กับผู้วิจัย ทุกท่าน ซึ่งเป็นผลให้การวิจัยสำเร็จลงด้วยดี

วสันต์ วิศนุวัฒนากิจ

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย..... ง

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ..... จ

กิตติกรรมประกาศ..... ฉ

สารบัญตาราง..... ฌ

สารบัญแผนภูมิ..... ฎ

สารบัญภาพ..... ฏ

บทที่ 1. บทนำ..... 1

ความสำคัญของปัญหา..... 1

วัตถุประสงค์ของการศึกษา..... 4

ขอบเขตของการศึกษา..... 5

นิยามศัพท์สำคัญ..... 6

ข้อจำกัดในการศึกษา..... 7

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ..... 8

บทที่ 2. ทฤษฎีแนวคิดและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... 9

แนวความคิดการบริหารองค์กร..... 9

แนวความคิดการบริหารจัดการเคหะชุมชน..... 10

นโยบายรัฐในแผน 7..... 15

การบริหารชุมชนพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ..... 18

การบริหารชุมชนพักอาศัยของภาคเอกชน..... 25

การบริหารงานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด..... 31

แนวความคิดด้านการปกครองส่วนท้องถิ่น..... 34

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ 3. วิธีดำเนินการวิจัย.....39

การกำหนดขนาดประชากรตัวอย่าง.....40

การกำหนดตัวแปรเพื่อทำการศึกษา.....46

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....48

บทที่ 4. การวิเคราะห์ข้อมูล.....52

ด้านปัญหาของการอยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน.....52

ความเห็นด้านสาธารณูปโภคในหมู่บ้านความเพียงพอ.....54

ด้านการจัดการ.....57

ความรู้เกี่ยวกับการมีคณะกรรมการหมู่บ้านและความเห็น.....58

หน้าที่และการดำเนินงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน.....59

ด้านรูปแบบการจัดตั้งคณะกรรมการและการมีกฎหมายรองรับ.....65

ด้านการเงิน.....67

ด้านข้อมูลการจัดเก็บค่าดูแลรักษา อัตราและวิธีการจัดเก็บ.....68

ด้านความเห็นในการจัดเก็บ และความเหมาะสม.....70

การเสนอแบบจำลองและการวิเคราะห์แบบจำลอง.....73

บทที่ 5. สรุปและข้อเสนอแนะ.....78

บทสรุป.....81

ข้อเสนอแนะ.....87

บรรณานุกรม.....89

ภาคผนวก.....91

ประวัติผู้เขียน.....101

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่

1 สถานการณ์ของที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ตั้งแต่ปี พ.ศ.2530–2535.....42
2 จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยและที่อยู่อาศัยจำแนกตามโซน.....42
3 ร้อยละของปัญหาทั่วไปในหมู่บ้านจัดสรรตัวอย่าง.....53
4 ร้อยละของสาธารณูปโภคในหมู่บ้านตัวอย่าง.....54
5 แสดงความเห็นด้านการปรับปรุงต่อสิ่งอำนวยความสะดวก.....55
6 แสดงความเห็นด้านการมีเตาเผาใหญ่ในหมู่บ้าน.....56
7 แสดงลักษณะประเภทที่อยู่อาศัยของประชากรตัวอย่างที่สุ่ม.....57
8 แสดงความรู้เกี่ยวกับการมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร.....58
9 แสดงความเห็นว่าควรมีคณะกรรมการจัดสรรหรือไม่.....58
10 แสดงหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร.....59
11 แสดงจำนวนของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร.....60
12 แสดงความเห็นช่วงระยะเวลาการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน.....61
13 แสดงความเห็นว่าการจัดตั้งคณะกรรมการควรมีกฎหมายรองรับหรือไม่....62
14 แสดงความเห็นผู้ประกอบการควรมีส่วนร่วมเป็นคณะกรรมการหรือไม่.....63
15 แสดงความเห็นว่าคณะกรรมการหมู่บ้านควรมีการปรับปรุงหรือไม่.....64
16 แสดงความเห็นรูปแบบการจัดตั้งคณะกรรมการ.....65
17 แสดงความเห็นว่าควรยกสาธารณูปโภคให้รัฐดำเนินการ.....66
18 แสดงว่ามีการจัดเก็บค่าดูแลหมู่บ้านในปัจจุบัน.....67
19 แสดงวิธีคิดอัตราการจัดเก็บค่าบริการ.....68

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
20	แสดงวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายของชุมชน	69
21	แสดงความเห็นว่าควรมีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายดูแลชุมชนหรือไม่	70
22	แสดงความเห็นว่าอัตราการจัดเก็บมีความเหมาะสมหรือไม่	71
23	แสดงความเห็นว่าบริษัทที่พัฒนาโครงการควรมีส่วนร่วมในการออกค่าใช้จ่ายหรือไม่	72
24	แสดงการเปรียบเทียบความสัมพันธ์ของการจ่ายค่าดูแลชุมชนกับความรู้เรื่องการมีคณะกรรมการหมู่บ้าน	73
25	แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ ตั้งแต่ปี 2530–2535	100

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่

1 แสดงลำดับคณะกรรมการบริหารชุมชน.....21

2 แสดงลำดับการบริหารของฝ่ายจัดการทรัพย์สิน การเคหะแห่งชาติ.....22

3 แสดงลำดับการบริหารบ้านจัดสรรเอกชน.....27

4 แสดงลำดับการบริหารอาคารชุด.....33

5 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยแยกตามโซน.....42

6 แสดงปัญหาในการอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรตัวอย่าง..... 53

7 แสดงสาธารณูปโภคในหมู่บ้านตัวอย่าง.....54

8 แสดงความเห็นด้านการปรับปรุงต่อสิ่งอำนวยความสะดวก.....55

9 แสดงความเห็นด้านมีเตาเผาขยะ.....56

10 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยของประชากรตัวอย่าง.....57

11 แสดงความรู้เกี่ยวกับการมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร.....58

12 แสดงความเห็นว่าควรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่.....59

13 แสดงความเห็นเกี่ยวกับหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้าน.....60

14 แสดงความเห็นถึงจำนวนของคณะกรรมการหมู่บ้าน.....61

15 แสดงความเห็นช่วงระยะเวลาทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน.....62

16 แสดงความเห็นว่าการจัดตั้งคณะกรรมการควรมีกฎหมายรองรับหรือไม่..62

17 แสดงความเห็นว่าผู้ประกอบการควรมีส่วนร่วมเป็นคณะกรรมการหรือไม่.63

18 แสดงความเห็นว่าการดำเนินงานของคณะกรรมการควรปรับปรุงหรือไม่.64

19 แสดงความเห็นด้านรูปแบบการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน.....65

20 แสดงความเห็นด้านการยกสาธารณูปโภคให้รัฐดำเนินการ.....66

21 แสดงการจัดเก็บค่าดูแลชุมชนในปัจจุบัน.....67

สารบัญแผนภูมิ (ต่อ)

แผนภูมิที่		หน้า
22	แสดงวิธีกำหนดอัตราจัดเก็บค่าดูแลชุมชน	68
23	แสดงรูปแบบวิธีการจัดเก็บค่าดูแลชุมชน	69
24	แสดงความเห็นว่าควรมีการจัดเก็บค่าดูแลชุมชนหรือไม่	70
25	แสดงความเห็นว่าอัตราจัดเก็บเหมาะสมหรือไม่	71
26	แสดงความเห็นบริษัทที่พัฒนาโครงการมีส่วนร่วมในการออกค่าใช้จ่ายหรือไม่	72
27	เปรียบเทียบความสัมพันธ์ของการจ่ายค่าดูแลชุมชนกับความรู้เกี่ยวกับการมีคณะกรรมการหมู่บ้าน	73
28	จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ปี 2530–2535	100

สารบัญภาพ

ภาพที่		
1	แผนที่ตั้งหมู่บ้านตัวอย่าง	44
2	สาธารณูปโภคในหมู่บ้านตัวอย่าง	98
3	ปัญหาการต่อเติมอาคารและการจัดเก็บขยะในหมู่บ้านตัวอย่าง	99