



## แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจุบันการบริหารโครงการในรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีการจัดตั้งมากขึ้นตามจำนวนของโครงการที่อยู่อาศัยเนื่องจากข้อกำหนดใน พ.ร.บ. จัดสรร พ.ศ. 2543 ที่กำหนดบังคับให้มีการจัดตั้งหน่วยงานเพื่อการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ให้โครงการไม่เสื่อมโทรม ทำให้เกิดรูปแบบในการดูแลโครงการที่ต่างกันไปตามสภาพโครงการ ซึ่งมีปัจจัยหลายอย่างทั้งทางด้านกฎหมาย สถานะผู้ประกอบการ ลักษณะโครงการ และอื่นๆทำให้ไม่สามารถรับรู้การดูแลที่เหมาะสมกับสภาพโครงการเองได้ ซึ่งทำให้การดูแลสาธารณูปโภค มีปัญหาการดูแล ติดขัด ไม่เหมาะสมในการดูแล หรือ อาจเกินอาจความจำเป็นในการบริหารโครงการ

การศึกษาวิจัยนี้ได้ศึกษาเรื่อง รูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำเป็นที่จะต้องรวบรวมและศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องในเรื่อง แนวคิด ความหมาย ทฤษฎี และงานวิจัย ในการบริหารโครงการเพื่อการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยศึกษารูปแบบและขอบเขตในการดูแลที่เหมาะสมกับความแตกต่างของโครงการเพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาซึ่งมีหัวข้อในการศึกษา ดังนี้

1. แนวคิดทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. แนวคิดทางด้านการบริหารงานทั่วไป และการบริหารองค์กร
3. แนวคิดทางด้านความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
4. แนวคิดทางด้านรูปแบบต่างๆในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
5. แนวคิดด้านความหมายของชุมชนต่อการดูแล
6. งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

### 2.1 แนวคิดทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการดูแลโครงการโดยเป็นลักษณะทั่วไปของโครงการ ทั้งขนาดโครงการ, ประเภทของโครงการและการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของหมู่บ้านจัดสรรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่

#### 2.1.1 แนวคิดด้านการกำหนดขนาดโครงการ

พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีเหตุผลของข้อกำหนดการจัดสรรในขนาดของโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ให้มีการกำหนดขนาดของที่ดินแปลงย่อยในการจัดสรรเพื่อจำหน่าย ว่าเป็นลักษณะการจัดจำหน่ายเฉพาะที่ดินเปล่าหรือจัดจำหน่ายอาคารพร้อมที่ดินโดยการกำหนดความกว้าง, ยาวของ

แปลงที่ดินต่อสัดส่วนพื้นที่ดินตามประเภทของอาคารที่ทำการจัดสรร และ การกำหนดขนาดและสัดส่วนระบบสุขาภิบาลให้เพียงพอเหมาะสมต่อขนาดของโครงการ ว่าเป็นข้อมูลในการคำนวณรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับขนาดโครงการในสัดส่วนขนาดของถนนทางเดินและทางเท้า มาตรฐานการระบายน้ำทิ้ง มาตรฐานระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการและการกำจัดขยะมูลฝอย รวมไปถึงระบบไฟฟ้า ระบบการประปา ระบบโทรศัพท์ และสวนสาธารณะ และยังคงอาศัยข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับขนาดโครงการเช่นกัน เช่น กฎหมายส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม, กฎหมายผังเมือง, กฎหมายควบคุมอาคาร โดยให้พิจารณาจากจำนวนที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายและจำนวนเนื้อที่ โดยสาธารณูปโภคต่างๆที่กำหนดเมื่อจัดสร้างแล้วเสร็จการดูแลหลังการอยู่อาศัยล้วนเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยแบ่งเป็น 3 ขนาด คือ <sup>1</sup>

1. ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่
2. ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือเนื้อที่ 19-100 ไร่
3. ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่

### 2.1.2 แนวคิดด้านประเภทที่อยู่อาศัยในโครงการ

พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีแนวคิดในการกำหนดประเภทของอาคารเพื่อการจัดสรรที่ดิน โดยประเภทอาคารที่อยู่อาศัยที่มีสัดส่วนขนาดแปลงที่ดินน้อยสุดสำหรับลักษณะของประเภทอาคารที่ดินแปลงย่อย โดยให้ใช้ กฎหมายควบคุมอาคารในการกำหนดระยะห่างของตัวอาคารโดยค้ำอิงถึงช่องว่างและช่องเปิดตัวอาคาร ซึ่งมีสัดส่วนและขนาดโดยชี้แจงไว้ว่า ประเภทโครงการให้กำหนดขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุดแบ่งเป็น 3 ส่วนคือ <sup>2</sup>

1. การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือ ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้าง หรือ ความยาวไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา
2. การจัดสรรที่ดิน เพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภท บ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 9.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา
3. การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว หรือ อาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา

### 2.1.3 แนวคิดการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

แนวคิดในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมสำหรับผู้ซื้อที่ดิน ในการให้ผู้ประกอบการที่ได้จัดทำสาธารณูปโภคขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังในส่วนของพื้นที่สาธารณูปโภคโดยให้พื้นที่ดังกล่าวตกอยู่ในภาระจ่ายอม และเป็นหน้าที่ผู้ประกอบการในการดูแลบำรุงรักษาให้คงสภาพดีและให้มี

<sup>1</sup> ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพฯ, ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร, พ.ศ. 2550, หมวด 2, ข้อ 8.

<sup>2</sup> ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพฯ, ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท, พ.ศ. 2550, หมวด 2, ข้อ 9.

การจัดการธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำการค้าประกันสาธาณูปโภค และเมื่อการจัดสร้างสาธารณูปโภค ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าไม่แล้วเสร็จตามที่ได้ออกอนุญาตจัดสรรซึ่งผู้ซื้อที่ดินสามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จโดยใช้หลักเงินค้าประกันและบำรุงรักษาให้มีสภาพที่ดี การดำเนินงานเพื่อการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมีดังนี้

1. สาธาณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับ อนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาวะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้มีสภาพดี และจะกระทำการใดอันให้ประโยชน์แก่ภาวะจำยอมลดลงหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ และ ให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดการธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่ได้จัดทำขึ้น และยังคงอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดิน กับคณะกรรมการ และให้นำมาตราที่ 24 มาใช้ในกรณีที่เห็นว่าอาจไม่แล้วเสร็จ<sup>3</sup>

2. ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดทำขึ้น เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค คือ

- ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด
- ผู้จัดสรรที่ดินให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษา สาธาณูปโภค
- ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

## 2.2 แนวคิดทางด้านการบริหารงานทั่วไป และ การบริหารองค์กร

การบริหารงานทั่วไปจะต้องมีเป้าหมายในการดำเนินงานเพื่อที่จะได้วางแผนงานและจัดการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของเป้าหมายรวมถึงระยะเวลาที่เหมาะสมด้วย การบริหารงานจะต้องมีวิธีดำเนินงานให้เข้าถึงเป้าหมายที่วางแผนงานไว้ เพื่อกำหนดวิธีในการทำงาน, แก้ไขปัญหาในการตัดสินใจอย่างมีระบบ

### 2.2.1 แนวคิดทางด้านการบริหารงานทั่วไป<sup>4</sup>

การบริหารงานจะต้องมีการจัดองค์กร (Organization) เพื่อมารองรับงานที่วางแผนไว้โดยมีการกำหนดขอบเขตงานและแบ่งแยกแผนงานไว้อย่างชัดเจน ในการกำหนดองค์กรจะประกอบด้วยโครงสร้างของงานที่แต่ละฝ่ายต้องดำเนินงานและประสานงานระหว่างฝ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยหลักการบริหารงานทั่วไป จะต้องประกอบด้วยการจัดทรัพยากรมนุษย์ กำหนดคุณสมบัติของบุคลากร เครื่องมือ วัสดุอุปกรณ์ ที่ต้องใช้ในการดำเนินงาน เมื่อเปิดดำเนินงานก็ต้องมีการควบคุมให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้วางเอาไว้ เพื่อลดข้อผิดพลาดและมีประสิทธิภาพที่ดีได้

<sup>3</sup> พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543, ภาชบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ. มาตรา 43-44.

<sup>4</sup> James a.f. Stoner and R. Edward Freeman, management, (prenticehall, USA, 1989) p.192-202

(อ้างใน, วสันต์ วัฒนวิภากร. กรุงเทพฯ : 2537) หน้า 9.

## 2.2.2 แนวคิดการจัดการเคหะชุมชน

การจัดการเคหะชุมชน<sup>5</sup> Housing Management วัตถุประสงค์ของการจัดการเคหะชุมชนเพื่อเสริมสร้างสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยให้ดีขึ้น รวมทั้งการที่จะให้บริการ การซ่อมแซมบำรุงรักษาตัวอาคารจากคนอื่นที่เหมาะสม โดยอาศัยการให้ความรู้และความเข้าใจแก่ผู้อยู่อาศัย กับหลังการมนุษย์สัมพันธ์และการกระตุ้นให้ผู้อยู่อาศัยเข้ามามีส่วนร่วมในโครงการ และยังได้จำแนกหลักการจัดการเคหะชุมชนเป็นสองขั้นตอนคือ

1. การจัดการเคหะชุมชนก่อนการอยู่อาศัย Pre Occupancy
2. การจัดการเคหะชุมชนเมื่อมีการเข้าอยู่อาศัย Post Occupancy

### 1. การจัดการเคหะชุมชนก่อนการอยู่อาศัย

- การมีส่วนร่วมในการออกแบบและวางผังโดยเฉพาะประโยชน์ใช้สอยต่างๆของโครงการ เช่นแนวทางของระบบระบายน้ำทิ้ง, ไฟฟ้า, ประปา, การจัดเวรยาม, การกำจัดขยะ, ห้องเก็บเครื่องมือ หรือการวางผังบริเวณของที่ทำงาน และ ปกติหลังจากมีการอยู่อาศัย 2-3 ปี ผู้จัดการหมู่บ้านควรสำรวจความพึงพอใจ

- การวางแผนด้านการเงิน ก่อนการก่อสร้างควรจัดทำงบประมาณในการก่อสร้างและงบประมาณในการดำเนินงาน จะแยกเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการซ่อมบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายด้านเชื้อเพลิงไฟฟ้าและประปา ค่าทำสี ค่าสำรองในกรณีไม่มีคนอยู่เต็ม เงินเดือนพนักงานต่างๆและรวมถึงรายได้ที่มาจากกาให้บริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในส่วนกลาง

- การคัดเลือกผู้อยู่อาศัย การจัดการที่อยู่อาศัยของรัฐจะมีปัญหามากกว่าโครงการเอกชน เนื่องจากจะเน้นถึงผู้มีความต้องการที่อยู่อาศัยมากที่สุดเป็นอันดับแรก แต่ในขณะเดียวกันในทางทฤษฎีแล้วครอบครัวที่ไม่เหมาะสมจะมีผลเสียต่อครอบครัวอื่นและควรจะพิจารณาสวัสดิภาพส่วนรวมของโครงการซึ่งทางด้านเอกชนที่ดำเนินการขายจะไม่สามารถคำนึงถึงประเด็นจุดนี้ไปได้ เนื่องจากไม่สามารถกำหนดระดับราคาของผู้ซื้อบ้านในโครงการนั้นได้และควรกำหนดมาตรฐานความหนาแน่นของประชากรในโครงการมิให้เกิดความแออัดมากเกินไป ซึ่งวิธีนี้หน่วยงานที่อยู่อาศัยของรัฐจะใช้วิธีตรวจสอบคัดเลือกเพื่อเข้าไปอยู่ในโครงการที่จะเปิดใหม่

- การให้ความรู้ต่างๆ เป็นวิธีในเบื้องต้นที่จะอธิบายกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับความผูกพันทางการเงินในการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดูแลรักษาทรัพย์สินต่างๆ รวมทั้งเคารพสิทธิเสรีภาพของผู้อยู่อาศัยข้างเคียงโดยจัดทำเป็นเอกสารคู่มือผู้อยู่อาศัยใหม่ และผู้บริหารโครงการควรให้มีการประชุมเพื่อชี้แจงหน้าที่และบทบาทของตนเองและความมุ่งหมายให้ลูกบ้านทราบ

- งานในส่วนผู้บริหารโครงการหมู่บ้านจัดสรร ช่วงก่อนเปิดการเข้าอยู่อาศัยจะเป็นการกำหนดสถานที่ทำงาน ซึ่งถ้าเป็นชุมชนขนาดเล็กอาจจะดำเนินการเองและถ้าเป็นชุมชนขนาดใหญ่อาจพิจารณาแบ่งงานซ่อมบำรุงออกจ้างบริษัทที่เกี่ยวข้องมาดำเนินงานแทนเป็นกรณี กำหนดจำนวนเจ้าหน้าที่ กำหนดวิธีการทางด้านบัญชี การเงิน และการจัดซื้ออุปกรณ์และตรวจรับมอบงานระบบต่างๆที่ผู้ประกอบการได้ดำเนินงาน

<sup>5</sup> Bouwcentrum International Education, Housing management, (2523) p.2 (อ้างใน, วสันต์ วิชาวุฒนาภิจ. กรุงเทพฯ : 2537) หน้า 10.

## 2. การจัดการเคหะชุมชนเมื่อมีการเข้าอยู่อาศัย

- งานจัดการเกี่ยวกับเรื่องรายได้ เป็นงานจัดเก็บค่าบำรุงรักษาตามที่ได้กำหนดและวางแผนไว้ ตามขั้นตอนของการบริหาร นอกจากนี้เป็นการจัดเก็บจากรายได้อื่นในการบริหารที่เกิดจากสาธารณูปโภคที่มีไว้ให้บริการ ซึ่งอาจพิจารณาเก็บเงินล่วงหน้าเป็นลักษณะเงินกองทุน หรือเป็นรายปี และ กำหนดระยะเวลาในการจ่ายเงินค่าซ่อมบำรุง, ค่าน้ำค่าไฟ และอื่นๆ ตามลักษณะของแต่ละโครงการไป

- งานเกี่ยวกับซ่อมบำรุงและบริการ ต้องกำหนดจากแนวคิดของอุปกรณ์ของงานระบบที่ได้เลือกไว้ใช้โดยกำหนดเป็นตารางบำรุงรักษาเป็นรายอาทิตย์ หรือ รายเดือน แยกเป็นสองหลักเกณฑ์ คือ

1. งานซ่อมบำรุงประจำวัน (DAY TO DAY) เช่นงานรักษาความปลอดภัย, ไฟฟ้า, น้ำ, ชยะ
2. งานซ่อมบำรุงเป็นระยะและเพื่อป้องกันความชำรุด (SEASONAL AND PREVENTIVE MAINTENANCE) เป็นงานซ่อมบำรุงตามอายุของวัสดุและอุปกรณ์ เช่นงานทาสี ซ่อมบำรุงสวน ป้องกันน้ำท่วม

- งานเกี่ยวกับให้ความรู้ผู้อยู่อาศัย ซึ่งส่วนใหญ่จะขาดความรู้ความเข้าใจในหลักการของอุปกรณ์งานระบบในหมู่บ้าน จึงเป็นสาเหตุให้ผู้อยู่อาศัยมีสำนึกในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางที่จะรับผิดชอบร่วมกันในแง่ของค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษา ส่วนผู้บริหารหมู่บ้านควรจะรับผิดชอบและปรับปรุงการบริหารงานให้อยู่ในมาตรฐานอย่างสม่ำเสมอ

- งานกิจกรรมต่างๆของผู้อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะเป็นกิจกรรมในเวลาว่าง ซึ่งจะเกี่ยวกับการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนเอง การพักผ่อนหย่อนใจ และการมีส่วนร่วมในงานประเพณีต่างๆ จะสำเร็จก็โดยได้รับความสมัครใจจากผู้อยู่อาศัยทั้งหมดในโครงการ สำหรับความสำคัญของงานกิจกรรมนี้จะมีผลให้เกิดความร่วมมือกันในระยะยาวและเป็นการสร้างความรู้จักกันระหว่างชุมชน

- งานเกี่ยวกับงานบริหารสำนักงาน เป็นงานกำหนดรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารและให้บริการ โดยมีส่วนสำคัญ คือการกำหนดงบประมาณ การควบคุม กำหนดระเบียบมาตรฐาน หน้าที่ คณะกรรมการหมู่บ้าน งานเอกสาร และงานประกันต่างๆแนวทางลักษณะการจัดงานสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางบริหารหมู่บ้านเอกชนโดยเฉพาะเน้นความสำคัญด้านการวางแผนและจัดให้มีความรู้แก่ผู้อยู่อาศัย

### 2.2.3 แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการอยู่อาศัยรวม

การดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะนั้นเป็นการดูแลโครงการในความหมายของโครงการอยู่อาศัยรวมทั้งการอยู่อาศัยแบบทางสูงและแบบทางราบ โดยมีแนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการอยู่อาศัยรวม<sup>6</sup> มีหลักการเพื่อให้เกิดการอยู่ร่วมกันของผู้อยู่อาศัยหรือเจ้าของอย่างสันติและเป็นระเบียบเรียบร้อย และมีการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง รัฐได้กำหนดให้มีกฎหมายออกมา 3 ฉบับสำคัญ ได้แก่ พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 สาระหลักของกฎหมายมุ่งเน้น การกำหนดกฎระเบียบ การจัดตั้งนิติบุคคลทางกฎหมายร่วมกันของชุมชน การจัดการให้ทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในสภาพที่ดี

<sup>6</sup> เสรีชัย โชติพานิช. วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการอยู่อาศัยรวม.

กฎหมายดังกล่าวเป็นผลให้ต้องมีการจัดตั้ง "นิติบุคคลที่อยู่อาศัย" ทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการฯ มีการกำหนดผู้ทำหน้าที่ "ผู้จัดการนิติบุคคล" เป็นตัวแทน "นิติบุคคลฯ" ดำเนินการทางกฎหมายมีการกำหนดให้จัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนและเงินกองทุน การออกข้อกำหนดระเบียบและข้อตกลงร่วมกันในชุมชน การประชุมประจำปี และการต้องจัดให้มีการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นระเบียบเรียบร้อยและอยู่ในสภาพที่ดีใช้งานได้ในทางปฏิบัติ "นิติบุคคลที่อยู่อาศัย" ทำหน้าที่ดูแลงาน 2 ส่วน ได้แก่ งานด้านกฎหมาย หมายความว่าถึงภาระหน้าที่ ที่กฎหมายกำหนดไว้ให้ดำเนินการ เพื่อให้เกิดการอยู่ร่วมกันเป็นไปอย่างสงบสุขและเป็นระเบียบ รวมทั้งเพื่อให้มีงบประมาณเพียงพอในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นงานที่รับทราบกันโดยทั่วไป ส่วนงานด้านกายภาพนั้นหมายความว่าภาระหน้าที่ในการดูแลหรือจัดให้มีการดูแลให้สิ่งปลูกสร้างหรือตัวอาคาร ระบบสาธารณูปโภค หรือระบบประกอบอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งจะรวมเรียกว่าทรัพย์สินทางกายภาพ หรือบ้างถูกเรียกว่าทรัพย์สินอาคาร อันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมหรือผู้อยู่อาศัย ให้อยู่ในสภาพที่ดี ผู้ใช้ได้รับความสะดวกและปลอดภัย

ทั้งนี้โดยทั่วไปมักพบว่า งานด้านกายภาพในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมมักไม่ค่อยได้รับการกล่าวถึง หรือให้ความสำคัญและสนใจในระดับที่เท่าเทียมกับการจัดการด้านกฎหมาย อย่างไรก็ตามงานด้านนี้มีความสำคัญไม่น้อยกว่าการจัดการด้านกฎหมาย เนื่องจากปัญหาด้านกายภาพที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้างและระบบวิศวกรรม เช่น ความชำรุดของอาคารสโมสร ถนนและฝาท่อระบายน้ำ การสะดุดตติขัดของลิฟท์ เป็นต้น มักเป็นบ่อเกิดของความขัดแย้งก่อให้เกิดความเดือดร้อน ไม่สะดวก และยังส่งผลให้ทรัพย์สินส่วนบุคคลมีมูลค่าลดลงเนื่องจากสภาพแวดล้อมที่ชำรุดทรุดโทรม และในอีกทางหนึ่งการขาดความเข้าใจและการจัดการด้านกายภาพที่ดี ก็มีผลทำให้ผู้อยู่อาศัยหรือเจ้าของร่วมไม่ให้ความร่วมมือในการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง แม้ว่าการไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางมักมีสาเหตุจากการไม่รับผิดชอบโดยไม่ยอมปฏิบัติตามข้อกำหนด หรือ ความไม่เข้าใจวัตถุประสงค์ของการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของร่วมบางคน ในการบริหารจัดการโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม ได้แก่ อาคารชุดพักอาศัย และหมู่บ้าน จำเป็นต้องมีผู้จัดการอาคาร หรือ หมู่บ้าน ที่มีความรู้ทางด้านบริหารจัดการและเทคนิคทางสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม ทำหน้าที่บริหารจัดการให้โครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมอยู่ในสภาพที่ดีและปลอดภัยต่อการใช้งานตลอดเวลา นอกจากนี้ในเรื่องการจัดการด้านกายภาพ ผู้คนส่วนมากมักสนใจเฉพาะในเรื่องรูปแบบ ว่าผู้ใดจะเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการงานด้านนี้ เช่น นิติบุคคลดำเนินการเองทั้งหมด หรือจัดจ้างบริษัทเข้ามาดำเนินการบางส่วน หรือจัดหาบริษัทเข้ามาดำเนินการทั้งหมด หรือยังเป็นความรับผิดชอบของผู้พัฒนาโครงการ

### 2.3 แนวคิดทางด้านความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แนวความคิดของ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้ให้ความหมายโดยสรุป คือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดที่จดทะเบียนแล้วให้มีฐานะเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก<sup>7</sup>

<sup>7</sup> พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543, มาตรา 46.

### 2.3.1 ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคือ<sup>8</sup> หน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายคล้ายกับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนโดยต้องมาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมด ประชุมตกลงกันว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะรับโอนทรัพย์สินประเภทสาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดินมาจัดการและบำรุงรักษา และที่ประชุมมีมติที่จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และยอมรับข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ร่วมกันจัดตั้งมา และมีมติแต่งตั้งตัวแทนไปจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินขึ้นเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและจดทะเบียนรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคต่างๆจากผู้จัดสรรที่ดินได้จดทะเบียนไว้ตอนขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาแล้ว ผู้เป็นเจ้าของที่ดินจัดสรรทุกรายต้องเป็นสมาชิกของนิติบุคคลรวมถึงแปลงที่ดินจัดสรรที่ยังไม่ได้จำหน่าย ผู้จัดสรรที่ดินผู้เป็นเจ้าของก็ต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจากสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่ดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของหมู่บ้านจัดสรร นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบริหารงานโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องได้รับการเลือกตั้งจากที่ประชุมใหญ่ตั้งนั้น คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรสามารถถูกถอดถอนหรือแต่งตั้งขึ้นใหม่ได้จากมติที่ประชุมใหญ่ซึ่งสมาชิกเป็นผู้ออกเสียง

## 2.4 แนวคิดด้านรูปแบบต่างๆในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

แนวคิดในด้านการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ได้จัดทำขึ้นตามแผนผังที่ขออนุญาตจัดสรรและแสดงรายละเอียดในระบบสาธารณูปโภค โดยมีระยะเวลาและวิธีในการดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคที่แล้วเสร็จให้มีสภาพที่ดี ซึ่งจะมีแนวคิดด้านและเหตุผลต่างๆในรูปแบบการดูแลของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

### 2.4.1 รูปแบบการดูแลบริหารในภาครัฐและภาคเอกชน

การบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ การบริหารนิติบุคคลอาคารชุด และการบริหารชุมชนบ้านจัดสรร ซึ่งแต่ละประเภท มีวิธีการบริหารในลักษณะที่แตกต่างกัน ดังนี้คือ<sup>9</sup>

#### 1. การบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

1.1 บริหารโดยเจ้าของโครงการ เป็นการบริหารชุมชนโดยเจ้าของโครงการแต่งตั้งบุคคลที่เหมาะสมเข้าไปเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเอง

1.2 บริหารโดยบริษัทบริหารอาคารชุดมืออาชีพ เป็นการบริหารชุมชนโดยเจ้าของโครงการได้จ้างบริษัทบริหารอาคารชุดที่เป็นมืออาชีพ เข้ามาดูแลแทน

1.3 บริหารโดยคณะกรรมการและบุคคลธรรมดาเป็นการบริหารชุมชนโดยมีการแต่งตั้งให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคล และรวมถึงการที่คณะกรรมการจ้างบุคคลเข้าไปทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคล

<sup>8</sup> วิรัช มัญชุศรี. บ้านเรือนเคียงกันมาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกันเถอะ. หน้า12-13. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์เฟื่องฟ้า พรินต์ติ้ง, ก.พ. 2547.

<sup>9</sup> คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจสังคมแห่งชาติ. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2539 แนวโน้มปี 2540 หน้า164-165. กรุงเทพฯ : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2539. (อ้างใน, วรวิทย์ ก่อกิจวิศรุต. กรุงเทพฯ : 2543)

## แผนภูมิที่ 2.1 การบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ



ที่มา : รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2539 และแนวโน้มปี 2540

### 2. การบริหารชุมชนบ้านจัดสรร

2.1 การบริหารโดยเจ้าของโครงการ (เอกชนและภาครัฐ) เป็นชุมชนบ้านจัดสรรที่เจ้าของโครงการเป็นผู้ดูแลเอง ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่ยังโอนกรรมสิทธิ์ยังไม่ครบ ทุกแปลงหรือไม่สามารถปิดการขายได้ หรือเจ้าของโครงการได้โอนเงินดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้กับกรรมการหมู่บ้านแล้วแต่ค่าใช้จ่ายในชุมชนบางส่วนของผู้เป็นเจ้าของโครงการยังเป็นผู้รับภาระอยู่

2.2 บริหารโดยผู้อยู่อาศัยหรือคณะกรรมการชุมชน การบริหารรูปแบบนี้ส่วนใหญ่ จะมีการรวมกลุ่มผู้อยู่อาศัยเป็นองค์กรชุมชนในหลายรูปแบบ เช่นสมาคม กรรมการหมู่บ้าน สหกรณ์ คหบาล เป็นต้น

2.3 การบริหารโดยบริษัทบริหารงานมืออาชีพ เป็นชุมชนที่เจ้าของโครงการหรือผู้อยู่อาศัยจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาดูแลและรวมไปถึงบริษัทย่อยซึ่งเจ้าของโครงการตั้งขึ้นมาเพื่อบริหารโครงการ

2.4 ชุมชนที่ไม่มีการบริหาร เป็นชุมชนที่ไม่มีกลุ่มหรือบุคคลใดเข้าไปดูแล โดยเป็นชุมชนใหม่หลังจากการเข้าอยู่อาศัยแล้ว 1-2 ปีที่ไม่มีการเข้าไปบริการ

#### 2.4.2 รูปแบบในการบริหารชุมชนที่พักอาศัย

การบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยมีรูปแบบหลัก 2 รูปแบบได้แก่ การดูแลบริหารชุมชนหมู่บ้านโดยภาครัฐบาล และการดูแลบริหารชุมชนหมู่บ้านโดยภาคเอกชนซึ่งมีลักษณะการดูแลดังนี้

##### 1. รูปแบบการดูแลบริหารโดยภาครัฐบาล

มีลักษณะการดูแลที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ<sup>10</sup> เป็นหน่วยงานของรัฐเพียงแห่งเดียวที่ดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยมีวัตถุประสงค์ เพื่อตอบสนองที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางค่อนข้างต่ำ ปัจจุบันการเคหะแห่งชาติดำเนินการบริหาร โดยได้มีการจัดตั้งฝ่ายจัดการทรัพย์สินและเคหะชุมชน

<sup>10</sup> ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยการเคหะแห่งชาติ. การบริหารงานเคหะชุมชนตามนโยบายใหม่. หน้า 3. กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ, 2526.

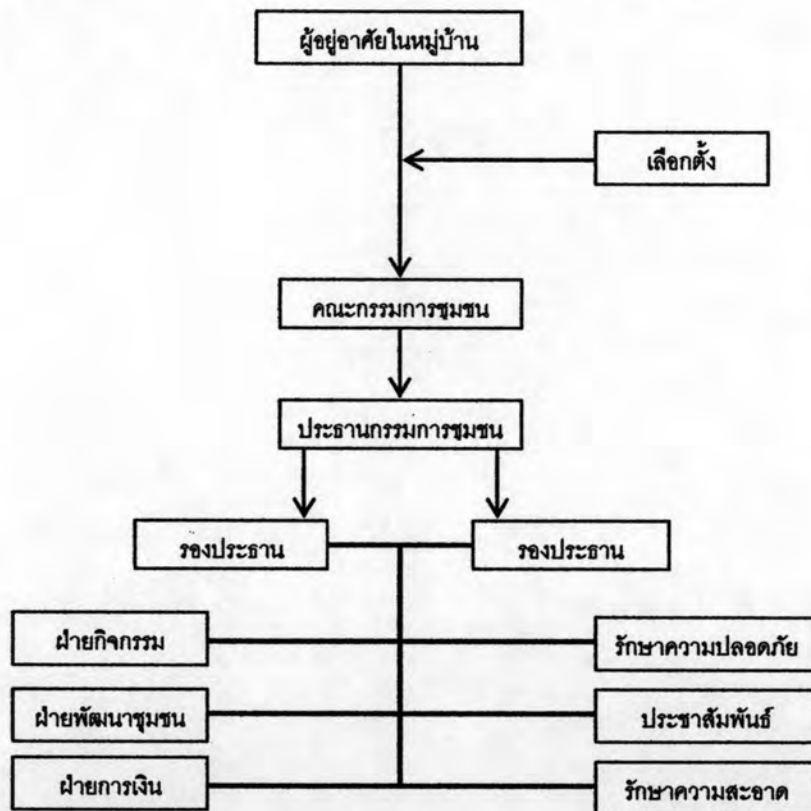


ขึ้นมาเพื่อบริการโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และมีความสุขความสบายตามสมควร โดยการเคหะได้ให้ความหมายของการจัดการทรัพย์สินและการดูแลชุมชนเป็น 2 อย่าง คือ

- การจัดการทรัพย์สิน ( Estate Management ) คือ การจัดการให้ทรัพย์สินที่มีอยู่ได้รับประโยชน์สูงสุด โดยคิดในด้านเศรษฐกิจ

- การดูแลชุมชน ( Housing Management ) คือ การจัดการให้ผู้อยู่อาศัยหรือผู้ได้รับความดูแลให้มีความพึงพอใจสูงสุดโดยเน้นทางสังคมการอยู่ร่วมกัน การสร้างบรรยากาศน่าอยู่ และเป็นระเบียบเรียบร้อยรวมทั้งการควบคุมให้อยู่ในระเบียบที่สร้างไว้ สำหรับรูปแบบการจัดตั้งองค์การชุมชนประเภทที่อยู่อาศัยดำเนินการดังนี้ คือ ผู้อยู่อาศัยทั้งหมดภายในหมู่บ้านจัดสรรเลือกตั้งกรรมการชุมชน จากนั้น กรรมการชุมชนจะเลือก ประธาน รองประธาน และฝ่ายต่างๆ ที่จัดให้มีตามลักษณะชุมชน ได้แก่ ฝ่ายกิจกรรม พัฒนาชุมชน การเงิน ประชาสัมพันธ์ รักษาความสะอาด โดยมีฝ่ายจัดการทรัพย์สินเคหะชุมชนให้ความช่วยเหลือและให้บริการ โดยที่ผู้บริหารฝ่ายจัดการทรัพย์สิน จะเป็นผู้ดูแลฝ่าย ดังแสดงในแผนภูมิ

แผนภูมิที่ 2.2 แสดงการบริหารชุมชนที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ



ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, การบริหารงานเคหะชุมชนตามนโยบายใหม่, ศูนย์วิชาการ, การเคหะแห่งชาติ, (อ้างใน, วรวิทย์ ก่อก่อวงศ์สุต :2543) หน้า 21.

### 2.4.3 ลักษณะและรูปแบบการบริหารชุมชนบ้านจัดสรรภาคเอกชน

การบริหารชุมชนบ้านจัดสรร<sup>11</sup> หมายถึงการบริหารและการจัดการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ที่ทุกคนในหมู่บ้านจัดสรรต้องใช้ร่วมกันให้เป็นไปโดยสงบ เรียบร้อย มีความเป็นธรรม มีประสิทธิภาพ ตลอดจนสามารถ อำนวยประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรและสิ่งแวดล้อม

ลักษณะการบริหารงานของหมู่บ้านจัดสรรเอกชน จะเริ่มจากผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นมาเป็นตัวแทน จากนั้นจึงจัดหาผู้จัดการหมู่บ้านเข้ามาดำเนินการบริหารหมู่บ้านหรือในกรณีที่บริษัทผู้ประกอบการได้จัดตั้งผู้จัดการหมู่บ้านไว้แล้ว คณะกรรมการหมู่บ้านก็จะทำการประสานงานกับผู้จัดการหมู่บ้านที่ได้แต่งตั้งไว้ โดยทั่วไปแล้วผู้จัดการหมู่บ้านจะมีบุคลากรเพื่อบริหารและบริการแยกเป็นดังนี้ คือด้านธุรการ บัญชี การเงิน รักษาความสะอาด ฝ่ายซ่อมบำรุง ดังแผนภูมิ

แผนภูมิที่ 2.3 แสดงการบริหารงานของหมู่บ้านจัดสรรเอกชน



การจัดรูปแบบขององค์กรบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร โดยกลุ่มบุคคลต่าง ๆ นั้น ยังไม่มีรูปแบบขององค์กรที่เป็นมาตรฐาน เพื่อใช้ในการบริหารชุมชน แต่ละหมู่บ้านจะกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบและโครงสร้างการบริหารตนเอง ดังนั้น รูปแบบขององค์กรที่สมควรนำมาพิจารณาเลือกใช้ในการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรได้แก่<sup>12</sup>

1. การจัดตั้งสหกรณ์ชุมชนบ้านจัดสรร
2. การจัดตั้งองค์กรเพื่อบริหารจัดการชุมชนบ้านจัดสรร

<sup>11</sup> วสันต์ วัฒนวัฒนาภิจ. ความเห็นของผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้านต่อการดูแลชุมชน ประเภทหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางของภาคเอกชนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2537. หน้า 27.

<sup>12</sup> คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2538 และแนวโน้มปี 2539. กรุงเทพฯ: ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2538) : 111. (อ้างใน วรวิทย์ ก่อทองวิศุทธิ์, กรุงเทพฯ 2543) หน้า 20.

#### 2.4.4 รูปแบบและวิธีการเลือกบริหารชุมชนพักอาศัย

จากการศึกษาพบว่าในปัจจุบันมีการบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรได้มีรูปแบบและดำเนินงานโดยกลุ่มบุคคลต่างๆตลอดจนมีลักษณะและวิธีการที่หลากหลาย โดยสามารถแบ่งออกเป็นรูปแบบและประเภทดังนี้

#### 1. รูปแบบและวิธีการบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรในรูปแบบต่างๆ<sup>13</sup>

##### 1.1 บริหารโดยเจ้าของโครงการ

มีลักษณะเป็นชุมชนหมู่บ้านจัดสรรที่เจ้าของโครงการเป็นผู้ดูแลเองซึ่งส่วนใหญ่มักเป็นโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ยังไม่ครบทุกแปลง หรือยังไม่เปิดขายบริการ หรือเจ้าของโครงการได้โอนเงินทุนดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ให้กับกรรมการหมู่บ้าน เพื่อนำไปใช้ดูแล แต่ค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการดูแลและบริหารภายในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรเจ้าของโครงการยังเป็นผู้รับภาระอยู่ ซึ่งในการบริหารโครงการโดยเจ้าของโครงการส่วนใหญ่มักมีการว่าจ้างผู้จัดการหมู่บ้านเพื่อ ดูแลและประสานงาน ระหว่างลูกบ้านและเจ้าของโครงการ

##### 1.2 บริหารโดยผู้อยู่อาศัย หรือ กรรมการชุมชน

การบริหารในรูปแบบนี้ ส่วนใหญ่จะมีการรวบรวม กลุ่มลูกบ้านผู้อยู่อาศัย จัดตั้งเป็นองค์การชุมชนใหม่หลังการเข้าอยู่อาศัย เพื่อดูแลสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะต่าง ๆ ในหมู่บ้านของตน ซึ่งมีการจัดตั้งได้หลายรูปแบบเช่น กรรมการหมู่บ้าน สมาคม และสหกรณ์ เป็นต้น

##### 1.3 บริหารโดยบริษัทบริหารทรัพย์สิน

เป็นชุมชนหมู่บ้านจัดสรรที่เจ้าของโครงการหรือผู้อยู่อาศัยว่าจ้างบริษัทเอกชน รับบริหารชุมชนบ้านจัดสรรเข้าไปดูแล และรวมไปถึงบริษัทย่อยที่เจ้าของโครงการตั้งขึ้นมาเพื่อบริหารโครงการเอง ในการบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท บริหารชุมชนมีอาชีพในปัจจุบันมีการให้บริหารที่หลากหลายทั้งที่ดำเนินการเอง และจ้างให้บริษัทอื่น ที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเข้ามารับช่วงดูแลแทน โดยกิจกรรมหลักที่บริษัทบริหารชุมชนจะดำเนินการคือ งานลูกค้าสัมพันธ์ งานเก็บเงินบริหารชุมชน การจัดการหรือดูแลผลประโยชน์อื่น ๆ ให้กับเจ้าของโครงการและลูกบ้านเช่น การจัดทำบัญชี การซ่อมบำรุงสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะต่าง ๆ ภายในหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น

#### 2. รูปแบบการจัดการดูแลเคหะชุมชน<sup>14</sup>

แนวทางในการจัดการดูแลเคหะชุมชนมี 4 รูปแบบ ได้แก่

##### 2.1 รูปแบบการดูแลโดยหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่ผู้อยู่อาศัย

หน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้รับผิดชอบเคหะชุมชนทั้งหมด โดยจัดให้มีสำนักงานตัวแทนปฏิบัติหน้าที่อยู่ในเคหะชุมชน ซึ่งไม่ให้ผู้อยู่อาศัยเข้ามามีส่วนร่วมในการดูแลเคหะชุมชน ผลที่ตามมาคือผู้อยู่อาศัยไม่ทราบถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชน ทำให้มีผลกระทบการตัดสินใจเกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้น

<sup>13</sup> นคร มุขศรี. จดทะเบียนบริหารหมู่บ้านจัดสรรรูปแบบไหนดีหรือไม่ดีอย่างไร. ในโครงการอบรมทางวิชาการ กลยุทธ์การบริหารทรัพย์สิน และเคหะการพื้นที่ 3. (กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546) : 311. (อ้างใน, สุรเชษฐ์ มนต์แก้ว. กรุงเทพฯ : 2547)

<sup>14</sup> ปุณณภา ไกรสินธุ์. การบริหารเคหะชุมชนด้านการดูแลของภาวะแห่งชาติกรณศึกษา : เคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต. ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2536. หน้า 31.

ในชุมชนและอาจไม่ทันหรือตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยโดยตรง การจัดการโดยวิธีนี้สามารถแบ่งการทำงานได้ 2 วิธีคือ

1. ดูแลบริหารชุมชนโดยจัดการด้านการดูแลด้วยตนเองทั้งหมดด้วยการจัดพนักงานเข้าไปปฏิบัติงานในเคหะชุมชนโดยเป็นวิธีดั้งเดิม

2. ดูแลบริหารชุมชนโดยการจ้างบริษัทเอกชนเข้าดำเนินงานโดยหน่วยงานดำเนินการที่อยู่อาศัยยังคงรับผิดชอบต่อผลของการดูแลเคหะชุมชน ซึ่งการจ้างเอกชนนั้นสามารถทำได้ดังนี้ คือ

- จ้างบริษัทเอกชนบริหารจัดการบางส่วน ส่วนใหญ่เป็นลักษณะงานด้านบริการสาธารณะ เช่น งานรักษาความปลอดภัย งานด้านความสะอาด การจัดเก็บขยะ การบำรุงรักษา ซ่อมแซม เป็นต้น ข้อดี คือ ลดค่าใช้จ่ายในการดูแลได้ในระยะยาวและแก้ปัญหาการขาดผู้ปฏิบัติงาน

- จ้างเอกชนบริหารจัดการทั้งหมด โดยการดูแลบริหารจะดำเนินการทั้งงานบริการสาธารณะ การจัดระเบียบ การรักษาและจัดผลประโยชน์ในเคหะชุมชน ซึ่งหน่วยงานที่อยู่อาศัยต้องมอบอำนาจให้บริษัทเอกชนในการดำเนินงาน แต่ต้องมีการตรวจสอบและควบคุมการใช้อำนาจเพื่อป้องกันการหาผลประโยชน์ที่ตามมา การดูแลบริหารรูปแบบนี้พบได้ในประเทศสิงคโปร์และฮ่องกง โดยที่ประเทศสิงคโปร์เป็นสำนักงานสาขาของการเคหะแห่งชาติและฮ่องกงการบริหารชุมชนมีหลายขั้นตอนโดยแบ่งเป็น 3 พื้นที่และมีหัวหน้าผู้จัดการเคหะชุมชนระดับสูง 4-6 ท่าน โดยแบ่งรับผิดชอบท่านละ 6-7 โครงการแต่ละโครงการมีผู้จัดการชุมชน

2.2 การจัดการดูแลเคหะชุมชนร่วมกันซึ่งเป็นการแบ่งความรับผิดชอบระหว่างหน่วยงานดำเนินกิจการที่อยู่อาศัยกับผู้อยู่อาศัย โดยฝ่ายดำเนินการชักชวนผู้อยู่อาศัยในรูปแบบการรวมกลุ่มมีส่วนร่วมในการดูแลเคหะชุมชน โดยวิธีการเลือกตั้งองค์กรของผู้อยู่อาศัยในรูปแบบคณะกรรมการชุมชนกับผู้ดำเนินกิจการที่อยู่อาศัยและร่วมกันเกี่ยวกับการดูแลชุมชน รวมทั้งให้คำปรึกษา แนะนำในการบริหารและจัดการทางการเงิน เพื่อพัฒนาคณะกรรมการเคหะชุมชนให้มีประสิทธิภาพสามารถดูแลชุมชนได้ด้วยตนเอง การจัดการรูปแบบนี้พบได้ที่ประเทศฟิลิปปินส์ ซึ่งมีสำนักงานประจำโครงการเป็นหน่วยงานอิสระขึ้นตรงกับผู้ว่าราชการเคหะแห่งชาติบริหารงานด้านการดูแลชุมชน สนับสนุนให้ผู้อยู่อาศัยได้เข้ามามีส่วนร่วมในการดูแลชุมชน

2.3 การจัดการดูแลชุมชนโดยผู้อยู่อาศัย เป็นการมอบความรับผิดชอบการดูแลไปยังผู้อยู่อาศัยเรื่องการดูแลชุมชนด้วยตนเอง ซึ่งมีกฎหมายรองรับสิทธิ์และมีอำนาจในการปฏิบัติหน้าที่ แต่วิธีการนี้ต้องผ่านขั้นตอนการจัดการร่วมกันระหว่างหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยกับผู้อยู่อาศัยเสียก่อน

2.4 การจัดการดูแลชุมชนโดยหน่วยงานบริหารท้องถิ่นหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เป็นการมอบภาระหน้าที่ให้หน่วยงานบริหารท้องถิ่น หรือหน่วยงานรัฐเข้ามาดำเนินการดูแล ตามหลักการดูแลต้องเป็นเรื่องของหน่วยงานบริหารท้องถิ่นหรือหน่วยงานอื่นของรัฐที่มีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรง ซึ่งจะมีกฎหมายรองรับการปฏิบัติงาน แต่ด้วยหน่วยงานท้องถิ่นมีขีดความสามารถจำกัดโดยเฉพาะรายได้ในการดำเนินงาน รวมทั้งหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยดำเนินการดูแลชุมชน และยินยอมรับมอบการดูแลเคหะชุมชนซึ่งกันและกัน

### 3. รูปแบบการบริหารชุมชนในต่างประเทศ<sup>15</sup>

ในการศึกษาถึงรูปแบบการดูแลบริหารชุมชนในต่างประเทศนั้นมีรูปแบบที่แตกต่างกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

<sup>15</sup> ประสงค์ เอี่ยมอนันต์. การบริหารงานเคหะชุมชนในต่างประเทศ. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร. 2526. หน้า 135.

### 3.1 การบริหารชุมชนในเอเชีย

ในประเทศสิงคโปร์ ฮองกง เกาหลีใต้ กัลกัตตา การบริหารชุมชนจะมีรูปแบบการบริหารโดยแบ่งความรับผิดชอบต่าง ๆ เช่น ด้านรักษาความปลอดภัย จะอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานของรัฐ และในด้านการซ่อมแซมสาธารณูปโภค หน่วยงานการเคหะของชาติดังกล่าวจะเป็นผู้ดำเนินการเอง หรือเป็นผู้จ้างเอกชนเข้ามารับผิดชอบ

- ด้านการเก็บขยะในประเทศสิงคโปร์จะมีหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรง คือกระทรวงสิ่งแวดล้อมซึ่งมีบทบาทหน้าที่แตกต่างจากประเทศไทย โดยเสียค่าใช้จ่ายให้กับหน่วยงานในท้องถิ่นในการเข้ามาดำเนินการ

- ด้านการกำจัดน้ำเสียในสิงคโปร์ ฮองกง และเกาหลีใต้ ไม่ได้ดำเนินการเอง แต่มีการจัดตั้งหน่วยงานรับผิดชอบโดยตรง แตกต่างจากประเทศไทยซึ่งหมู่บ้านเอกชนต้องดำเนินการเอง

- การประปาและไฟฟ้า ในต่างประเทศเช่น เกาหลีใต้ ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ผู้อยู่อาศัยต้องเป็นผู้จ่ายโดยมีรูปแบบเก็บในอัตราเฉลี่ยเท่ากันทุกหลังต่อเดือน

- สวนสนามกีฬา ในประเทศสิงคโปร์ฮองกงและเกาหลีใต้ให้ความสำคัญโดยให้หมู่บ้านมีการจัดพื้นที่ไว้ขนาดใหญ่สำหรับผู้อยู่อาศัยใช้ประโยชน์

### 3.2 การบริหารชุมชนในประเทศฮองกง

มีการดูแลหมู่บ้านจัดสรรได้นั้นจะต้องมีผู้บริหารชุมชนที่ต้องสอบผ่านหลักสูตรการบริหารชุมชน และต้องมีใบประกอบการทำงานเพื่อให้สามารถทำหน้าที่บริหารดูแลชุมชนที่อยู่อาศัยได้โดยมีทั้งจากหน่วยงานของรัฐและเอกชนโดยมีขั้นตอนดังนี้

- การดำเนินการก่อนเข้าอยู่อาศัย ผู้บริหารงานชุมชนจะแนะนำการออกแบบ และวางแผนบริหารชุมชนโดยแยกออกเป็นการจัดวางผังบริเวณ การวางแผนรักษาความสะอาดและความปลอดภัย การวางแผนเก็บผลประโยชน์ การจัดเตรียมบุคลากร การคัดเลือกผู้เข้าอยู่อาศัยตลอดจนการชี้แจงและให้ความรู้

- การดำเนินหลังการเข้าอยู่อาศัย จะมีการดำเนินการตรวจสอบอาคารระบบต่าง ๆ งานบำรุงรักษา ซ่อมแซม งานประชาสัมพันธ์ งานบริหารสำนักงาน เป็นต้น

- ในประเทศสหรัฐ ผู้ทำหน้าที่บริหารชุมชนจะมีลักษณะการบริหารคล้ายกับเทศบาล โดยการทำหน้าที่ออกระเบียบการบริหารชุมชนและมีอำนาจควบคุมการอยู่อาศัยร่วมกันกับหน่วยงานท้องถิ่นนั้นๆ

### 3.3 การจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนในสหรัฐอเมริกา<sup>16</sup>

มีการจัดตั้งโดยผู้บริหารงานชุมชนซึ่งจะทำหน้าที่ในการบริหารชุมชนในรูปแบบเทศบาล โดยมีการออกระเบียบการบริหารชุมชนและมีอำนาจควบคุมการอยู่อาศัย โดยร่วมมือกับ Community Council หรือ Housing Associate Committees ของท้องถิ่นนั้น ๆ ลงในแต่ละท้องถิ่นมีรูปแบบการบริหารและจัดการดูแลชุมชนที่มีความแตกต่างกันไปตามท้องถิ่นนั้น ๆ เช่น

- การจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนในนิวยอร์ก มีรูปแบบในการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนและหมู่บ้านจัดสรร โดยรัฐบาลจะเป็นผู้จัดตั้งหน่วยงานขึ้นเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ควบคุมดูแลและรับผิดชอบทั้งหมดทั้งในด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโดยรัฐได้จัดให้เป็นสวัสดิการพื้นฐานของประชาชนภายในรัฐ

<sup>16</sup> นคร มุจศิริ. ประธานอำนวยการบริหารและกรรมการผู้จัดการ Bangkok management realty co.,ltd, สัมภาษณ์. 20 มกราคม 2548 (อ้างใน, สุรเชษฐ์ มนต์แก้ว. กรุงเทพฯ : 2547)

- การจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนในลอสแอนเจลิส มีรูปแบบในการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรคล้ายคลึงกับประเทศไทยในปัจจุบันซึ่งมีลักษณะการบริหารจัดการโดยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านขึ้นมาทำหน้าที่บริหารจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในชุมชนภายหลังการเข้าอยู่อาศัยแล้ว

### 3.4 การจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนในฝรั่งเศส

มีรูปแบบในการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรคล้ายคลึงกับการบริหารจัดการอาคารชุดและคอนโดในประเทศไทยเนื่องจากรัฐมีกฎหมายบังคับลูกบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรรต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านขึ้นมาเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆก่อนจึงขออนุญาตให้มีการโอนบ้านได้ตามกฎหมาย

## 2.5 แนวคิดด้านความหมายของชุมชนต่อการดูแล

โครงการที่มีการอยู่อาศัยในรูปแบบหมู่บ้านหรือหลายครอบครัวหลายหลังคาเรือนมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันเมื่อมีการอยู่อาศัยร่วมกันทำให้เกิดสังคมและผลประโยชน์ร่วมกันซึ่งที่ตามมาคือการจัดสรรผลประโยชน์ การจัดการ การบริหาร ดังเช่นชุมชนในลักษณะหมู่บ้านจัดสรรที่มีการจัดการผลประโยชน์ร่วมกันที่ชัดเจนในส่วนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเพื่อให้มีทิศทางจัดการที่เป็นที่ยอมรับซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยต้องใช้ประโยชน์ร่วมกันดังนั้นแนวคิดชุมชนจึงมีลักษณะดังนี้ คือ

### 2.5.1 ชุมชน คือกลุ่มคนหลายคนมาอยู่ร่วมกันซึ่งมีความหมายดังนี้

ปกติจะเรียกกลุ่มคนจำนวนหนึ่งที่อยู่ร่วมกันว่าเป็นสังคม แต่ความจริงแล้วมีคำที่ใช้เรียกกลุ่มคนหลายแบบหลายประเภทด้วยกัน เช่น ครอบครัว ละแวกบ้าน หมู่บ้าน ชุมชน เมือง องค์กร พรรค สมาคม เป็นต้น ซึ่งสังคมและชุมชนมีที่มิในการรวมกลุ่มของคนโดยชี้ให้เห็นความแตกต่าง ของกลุ่มคนสองประเภท คือ สังคมกับชุมชน

“สังคม” (Society) คือ คนจำนวนหนึ่งที่มีความสัมพันธ์ต่อกันตามระเบียบ กฎเกณฑ์ โดยมีวัตถุประสงค์สำคัญร่วมกัน (ฉบับราชบัณฑิตยสถาน) <sup>17</sup>

“ชุมชน” (Community) พจนานุกรมศัพท์สังคมวิทยา ได้ให้ความหมายไว้ 3 แนวดังนี้ คือ <sup>18</sup>

1. กลุ่มย่อยที่มีลักษณะหลายประการเหมือนกับลักษณะสังคมแต่มีขนาดเล็กกว่า และมีความสนใจร่วมที่ประสานกันในวงแคบกว่า

2. เขตพื้นที่ ระดับของความคุ้นเคย และการติดต่อระหว่างบุคคล ตลอดจนพื้นฐานความยึดเหนี่ยวเฉพาะบางอย่างที่ทำให้ชุมชนต่างไปจากกลุ่มเพื่อนบ้าน ชุมชนมีลักษณะทางเศรษฐกิจเป็นแบบเลี้ยงตนเองที่จำกัดมากกว่าสังคม แต่ภายในวงจำกัดเหล่านั้นย่อมมีการสังสรรค์ใกล้ชิดดีกว่า และมีความเห็นอกเห็นใจลึกซึ้งกว่า อาจมีสิ่งเฉพาะบางประการที่ผูกพันเอกภาพ เช่น เชื้อชาติ ต้นกำเนิดเดิมของชาติหรือศาสนา

3. ความรู้สึกและทัศนคติทั้งหมดที่ผูกพันปัจเจกบุคคลให้รวมเข้าเป็นกลุ่มจากความหมายดังกล่าวมีความสอดคล้องกับ เดนนิส อี. บ็อบลิน (Dennies E. Poplin 1979 : 3) ที่กล่าวว่า ชุมชน เป็นคำที่ใช้เกี่ยวกับ การรวมตัวกันของหน่วยสังคมและที่อยู่อาศัย ที่ขึ้นอยู่กับขนาดของกลุ่ม โดยใช้คำเรียกที่แตกต่างกันออกไป เช่น ละแวกบ้าน หมู่บ้าน เมือง นคร และมหานคร

<sup>17</sup> ราชบัณฑิตยสถาน 2524. พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2524. กรุงเทพฯ : ราชบัณฑิตยสถาน : 371

<sup>18</sup> ราชบัณฑิตยสถาน 2524. พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2524. กรุงเทพฯ : ราชบัณฑิตยสถาน : 72

จากความหมายดังกล่าว จะเห็นว่าสังคมกับชุมชนมีความแตกต่างกันในด้านขนาดของกลุ่มคนมากกว่าด้านอื่น ๆ แต่บางครั้งมีการใช้คำว่า ชุมชนนำหน้าชื่อของกลุ่มคนเพื่อบ่งบอกถึงคุณลักษณะต่าง ๆ ของกลุ่มดังนี้

- |                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| -บอกพื้นที่ เช่น ชุมชนหนองมน | -บอกเชื้อชาติ เช่น ชุมชนจีน  |
| -บอกศาสนา เช่น ชุมชนมุสลิม   | -บอกอาชีพ เช่น ชุมชนชาวประมง |

## 2.5.2 ความหมายของชุมชน

หมายถึง กลุ่มสังคม หรือองค์กรสังคมชนิดที่ตั้งอยู่ในพื้นที่แห่งใดแห่งหนึ่ง ชุมชนมีขนาดใหญ่กว่ากลุ่มสังคมและครอบครัว โดยที่กลุ่มสังคม ครอบครัว และองค์กรสังคมอื่น คือ ชนชั้นและสมาคม อย่างน้อยก็บางส่วน จะอยู่ในชุมชนนี้ด้วย นอกจากนั้น ชุมชนยังเป็นที่ตั้งของโรงเรียน ไปรษณีย์ ตลาด สถานที่ราชการ เช่น ที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน ที่ทำการกำนัน องค์การบริหารส่วนตำบล อำเภอ หรือ จังหวัด เป็นต้น วัด โรงพยาบาล หรือ สถานีอนามัย ไร่ นา หรือสถานที่ผลิตสินค้าต่าง ๆ แต่ละชุมชนจึงเป็นอาณาเขตที่คนในชุมชนสามารถสนองความต้องการเบื้องต้นได้

### - ความหมายทางวิชาการ

1. "ชุมชน" หมายถึง กลุ่มทางสังคมที่อยู่อาศัยร่วมกันในอาณาบริเวณเดียวกัน เช่น ครอบครัว ละแวกบ้าน หมู่บ้าน ตำบล หรือเรียกเป็นอย่างอื่นมีความ เกี่ยวข้องกันสัมพันธ์กัน มีการติดต่อสื่อสาร และเรียนรู้ร่วมกัน มีความผูกพันกัน เอื้ออาทรกันภายใต้บรรทัดฐานและวัฒนธรรมเดียวกัน ร่วมมือและพึ่งพาอาศัยกัน เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายร่วมกันดังนี้<sup>19</sup>

- เป็นการร่วมกันของกลุ่มคน (Group of People) ในรูปของกลุ่มสังคม (Social Group) กล่าวคือ สมาชิกมีการปฏิบัติต่อกันทางสังคม หรือมีปฏิริยาโต้ตอบกันทางสังคม (Social Interaction) เอื้ออาทรต่อกันและพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน

- สมาชิกของชุมชนมีลักษณะทางประชากรศาสตร์ เช่น โครงสร้างของประชากรประกอบด้วย เพศ อายุ อัตราการเกิด อัตราการตาย การอพยพโยกย้ายถิ่น เป็นต้น

- มีอาณาบริเวณ (Area) สำหรับเป็นที่อยู่อาศัย หรือเป็นที่ประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ของสมาชิกและกลุ่มสังคม ส่วนขนาดของชุมชนอาจมีทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ โดยขึ้นอยู่กับจำนวนของสมาชิก ในกลุ่มสังคมและขนาดของอาณาบริเวณเป็นสำคัญ เช่น เผ่าชน ครอบครัว ละแวกบ้าน (Neighborhood) หมู่บ้าน ตำบล ไปจนถึงประเทศและโลก

- มีลักษณะเป็นการจัดระเบียบทางสังคม (Social Organization) เพื่อควบคุมความสัมพันธ์ของสมาชิกในชุมชน เช่น บรรทัดฐานทางสังคม (Social Norms) สถาบันทางสังคม (Social Institution) และวัฒนธรรมที่มีอยู่ในชุมชน

- สมาชิกมีความสัมพันธ์ทางสังคม (Social Relationship) คือ มีการติดต่อสัมพันธ์กัน มีความสนใจทางสังคมร่วมกัน มีกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกัน มีความสนิทสนมกัน มีความสัมพันธ์แบบบปะกันโดยตรง (Face to Face) ซึ่งจะนำไปสู่การใช้ชีวิตในด้านต่าง ๆ ร่วมกัน ไม่ใช่ต่างคนต่างอยู่ หรือแบบตัวใครตัวมันโดยมีลักษณะของสมาชิกคือ

<sup>19</sup> สนธยา พลศรี. วิทยุและหลักการพัฒนาชุมชน., หน้า 22. กรุงเทพฯ : โอเดียนสโตร์. 2545. พิมพ์ครั้งที่ 4.

1. สมาชิกมีวัตถุประสงค์และเป้าหมายในการดำเนินชีวิตร่วมกัน
2. สมาชิกได้รับผลกระทบที่เกิดขึ้นในชุมชนร่วมกัน
3. สมาชิกมีระบบการติดต่อสื่อสารและการเรียนรู้ร่วมกันเพื่อทำให้มีความรู้ความ

เข้าใจในสิ่งต่าง ๆ ร่วมกัน และ ดำรงอยู่ร่วมกันได้

2. “ชุมชน” หมายถึง กลุ่มบุคคลหลายๆ กลุ่มมารวมกันอยู่ ในอาณาเขตและภายใต้กฎหมายหรือข้อบังคับเดียวกัน มีการสังสรรค์กัน มีความสนใจร่วมกัน และมีผลประโยชน์คล้ายๆ กัน มีแนวพฤติกรรมเป็นอย่างเดียวกัน เช่น ภาษาพูด ขนบธรรมเนียม ประเพณี หรือพูดอีกอย่างหนึ่ง คือ มีวัฒนธรรมร่วมกันนั่นเอง<sup>20</sup>

3. “ชุมชน” หมายถึง กลุ่มคนพวกหนึ่งที่มาอยู่รวมกัน ในอาณาบริเวณหนึ่งโดยคนเหล่านี้ถือว่าตนมีความผูกพันอยู่กับอาณาบริเวณแห่งนั้นมีความยึดเหนี่ยวกันเป็นปึกแผ่นมั่นคงมีการกระทำกิจกรรมต่างๆ หลายด้านด้วยกลุ่มต่างๆ ที่ต้องพึ่งพาอาศัยกัน เช่น ครอบครัวหลายๆ ครอบครัว โรงเรียน วัด ร้านค้า โรงงาน ฯลฯ รวมกันเป็นหมู่บ้านเป็นเมือง แต่กระนั้นก็ตามแม้ว่าชุมชนจะมีกิจกรรมต่างๆ หลายด้านและสามารถตอบสนองความจำเป็นพื้นฐานของ การดำรงชีวิตของสมาชิกได้ แต่ชุมชนก็ยังเป็นหน่วยย่อย ของสังคมที่ต้องขึ้นอยู่กับอำนาจรัฐ<sup>21</sup>

4. “ชุมชน”หมายถึง การที่คนจำนวนหนึ่งเท่าใดก็ได้มีวัตถุประสงค์ร่วมกันมีการติดต่อสื่อสารหรือรวมกลุ่มกันมีความเชื่ออาทรต่อกันมีการเรียนรู้ร่วมกันในการกระทำมีการจัดการเพื่อให้เกิดความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ร่วมกัน<sup>22</sup>

5. “ชุมชน” หมายถึง การที่กลุ่มคนได้สร้างสรรค์ บางสิ่งบางอย่างขึ้นด้วยตนเอง เช่น ความสัมพันธ์ระหว่างกัน คุณลักษณะ หรือ อัตลักษณ์ และการทำงานร่วมกัน ความเป็นชุมชนไม่ใช่สิ่งคงที่ อยู่ตลอดเวลา อาจเกิดขึ้นและสลายไปได้ บางขณะก็มีความเข้มแข็งเพื่อเผชิญสถานการณ์ที่ยุ่ยาก บางขณะอาจจะไม่มีพลัง และสูญสลายไปหรืออาจฟื้นตัวขึ้นมาใหม่อีกก็ได้มีการปรับเปลี่ยนไปตามเงื่อนไขและสภาวะแวดล้อมต่างๆ จากการศึกษาถ้าดูจากความหมายต่างๆ ของลักษณะการเป็นชุมชนนั้นมีเหตุผลต่างๆ ที่กล่าวมาความเป็นชุมชนน่าจะมีลักษณะที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- เป็นการรวมกันของกลุ่มคน (Group of People) ในรูปของกลุ่มสังคม กล่าวคือ สมาชิกมีการปฏิบัติต่อกันทางสังคม หรือมีปฏิกริยา ได้ตอบสนองกันทางสังคม (Social Interaction) เชื่ออาทรต่อกันและพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน

- มีอาณาบริเวณ (Area) สำหรับเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจกรรมต่างๆ ของสมาชิกและกลุ่มสังคม ขนาดของชุมชน อาจมีขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่ ขึ้นอยู่กับจำนวนของสมาชิกในกลุ่มสังคม

- มีการจัดระเบียบทางสังคม (Social Organization) เพื่อควบคุมความสัมพันธ์ของสมาชิกในชุมชน เช่น บรรทัดฐานทางสังคม สถาบันทางสังคม ฯลฯ

- สมาชิกมีความสัมพันธ์กันทางสังคม (Social Relationship) มีการติดต่อสัมพันธ์กัน มีกิจกรรมร่วมกัน มีความสนิทสนมกัน มีความสัมพันธ์กันแบบพบปะกัน มีวิถีชีวิตคล้ายคลึงกัน

<sup>20</sup> จีรพรรณ กาญจนะจิตรา. วิทยุและหลักการพัฒนาชุมชน. สกลนคร : วิทยาลัยครูสกลนคร, 2525. หน้า 11. (อ้างใน, ขบวน พลตรี, 2529)

<sup>21</sup> จำนง อติวัฒน์สิทธิ์ และ คณะ. สังคมวิทยา. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2545. หน้า133. (พิมพ์ครั้งที่ 10)

<sup>22</sup> ปาวิชาติ วลัยเสถียร และ คณะ. กระบวนการและเทคนิคการทำงานของนักพัฒนา. กรุงเทพฯ : สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย, 2543. หน้า 26.



- สมาชิกมีวัตถุประสงค์ และเป้าหมายในการดำเนินชีวิต รวมทั้ง ได้รับผลกระทบที่เกิดขึ้น  
ร่วมกัน

- สมาชิกมีระบบการติดต่อสื่อสารและการเรียนรู้ร่วมกัน เพื่อทำให้เกิดความเข้าใจในสิ่งต่างๆ  
ร่วมกัน

6. “ชุมชน” หมายถึง John Stow กล่าวว่า คนรวมตัวกันในชุมชน (cities and common wealths) โดยความซื่อสัตย์และเพื่อประโยชน์ใช้สอย และสองสิ่งนี้คือ คุณสมบัติหลักของ ชุมชน การติดต่อสัมพันธ์ในชุมชนทำให้คนเปลี่ยนจากความป่าเถื่อนสู่ความ นุ่มนวล มีมารยาท มนุษยธรรม และความยุติธรรม มีความประพฤติที่ดีงาม อยู่ในการสอดส่องดูแลของสมาชิก ช่วยอบรมสมาชิกและปกป้องสมาชิกจาก อันตราย ชุมชน หรือ เมือง (city) คือการรวมกลุ่มกันของกลุ่มคนหลัก (ครอบครัวหรือเพื่อนบ้าน) หรือ สมาคมที่มีจุดประสงค์ร่วม กลุ่มเหล่านี้ เกื้อกูลกันทางเศรษฐกิจ สังคม และ การปกครอง ในเขตแดนจำกัดของกลุ่ม ลักษณะทางกายภาพที่จำเป็นต่อการคงอยู่ของชุมชน คือต้องมี สถานที่ตั้งมั่น ที่อยู่อาศัย คงทน และที่รวมตัว แลกเปลี่ยน กักเก็บ ถาวร ลักษณะทางสังคมที่จำเป็นต่อการคงอยู่ของชุมชน คือ มีการแบ่งฝ่ายงาน ที่ทำหน้าที่ทั้งด้านเศรษฐกิจและวัฒนธรรม ชุมชนในความหมายสมบูรณ์ต้องมี ระบบเชื่อมโยงทางภูมิศาสตร์ องค์กรทางเศรษฐกิจ การปฏิบัติแบบระบบสถาบัน สถานที่สำหรับกิจกรรมสังคม และสัญลักษณ์ความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน ชุมชนจะต้องให้ความสนใจต่อการปฏิบัติการและพัฒนา จุดประสงค์หลักของ ชุมชน ผ่านความขัดแย้งและความร่วมมือ กรณีและกลุ่มต่างๆเพื่อไปสู่เป้าหมายสูงสุด (อ้างอิงโดย Lewis Mumford)<sup>23</sup>

7. “ชุมชน” มีความหมายในระดับเดียวกับคำว่า “สังคมหมู่บ้าน” คือ เป็นหน่วยของสังคมหรือหน่วยทางการปกครองขนาดเล็กในระดับพื้นฐานที่มีการรวมกันของกลุ่มคนจำนวนหนึ่งในพื้นที่แห่งหนึ่งเพื่ออาศัยทรัพยากรธรรมชาติในบริเวณนั้นในการดำรงชีวิต โดยเหตุที่มี คนกลุ่มดังกล่าวมาอาศัยอยู่รวมกัน ใช้ทรัพยากรเพื่อการผลิต จึงมีการกำหนดรูปแบบความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันขึ้น มีองค์กร หรือ สถาบันของชุมชน และกฎเกณฑ์ต่างๆ ทั้งนี้ชุมชนหมายถึง สังคมขนาดเล็ก ในชนบทที่ยังไม่พัฒนาหรือสังคมหมู่บ้าน ที่สมาชิกของสังคมยังมี ความสัมพันธ์แบบเครือญาติ และยังรักษาแบบแผนการดำรงชีวิตบางส่วนได้<sup>24</sup>

### 2.5.3 ลักษณะของความเป็นชุมชนแบ่งได้ 4 ลักษณะ

#### 1. ชุมชนหมู่บ้าน

- ชุมชนหมู่บ้านในฐานะหน่วยพื้นฐานแห่งการพึ่งตนเอง ชุมชนไม่ได้อยู่อย่างเอกเทศ โดยไม่มีความสัมพันธ์กับหน่วยอื่น ชุมชนจะต้องตั้งอยู่บนพื้นฐานความสัมพันธ์ของผู้คนที่รู้จักกันอย่างใกล้ชิด มีการใช้ประโยชน์ในพื้นที่นั้นร่วมกัน และมีกิจกรรมเพื่อการดำรงชีวิต ระบบความสัมพันธ์เป็นแบบครอบครัว เครือญาติ มีการแลกเปลี่ยน การพึ่งพา รวมทั้งความขัดแย้ง

- ชุมชนหมู่บ้านในฐานะหน่วยทางการปกครอง เป็นการกระจุกตัวของบ้านหลายๆ บ้าน หรือหลายครัวเรือน ในพื้นที่แห่งหนึ่งหรือในระบบนิเวศแห่งหนึ่งและเป็นหน่วยทางสังคมที่เล็กที่สุด ที่ทางราชการ

<sup>23</sup> Lewis Mumford. 1937. "What Is a City?" from *Architectural Record*. In R. T. LeGates and F. Stout (ed.) 2000. *The City Reader*. 2<sup>nd</sup> ed. pp. 92-96. London and New York: Routledge.

<sup>24</sup> ชัยยันต์ วรรณระภา. *การกำหนดกรอบคิดในการวิจัย. คู่มือการวิจัยเชิงคุณภาพเพื่อการพัฒนา*, หน้า 44. มหาวิทยาลัยขอนแก่น : สถาบันวิจัยและพัฒนา. (อ้างใน, อุทัย ดุลยเกษม. กรุงเทพฯ : 2536)

กำหนดให้เป็น “หมู่บ้าน”ซึ่งมีความหมาย เป็นหน่วยทางการปกครองของราชการในความจริงความเป็นชุมชน อาจจะไม่มีในหมู่บ้านหรือดำรงชื่อนอยู่ทั้งหมดหรือบางส่วนของหมู่บ้านก็ได้

## 2. ชุมชนในฐานะขบวนการทางสังคม (Social Movement)

- เกิดจากการวิพากษ์ระบบของภาครัฐ และภาคธุรกิจเอกชน ที่มีบทบาทชี้นำ หรือครอบงำ ความคิดและทิศทางการพัฒนาของสังคม โดยคนส่วนใหญ่ในสังคมมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในทิศทางและ กิจกรรมสาธารณะค่อนข้างน้อย จึงเกิดการเรียกร้องและหรือต้องการจุดช่องว่าง ด้วยการส่งเสริมการมีส่วนร่วม และเสริมพลังอำนาจให้กับภาคประชาชน ให้เข้ามามีส่วนร่วมในกระบวนการตัดสินใจเชิงนโยบาย ทิศทางการ พัฒนา ในฐานะผู้กระทำ

- การรวมตัวของกลุ่มคน โดยการมีส่วนร่วมอย่างกว้างขวางเพื่อสร้างพลังในการขับเคลื่อนให้เกิดการเปลี่ยนแปลง สำคัญอยู่ที่สำนึกเชิงอุดมการณ์ และกระบวนการในการจัดการเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ ร่วมกัน

- ชุมชนในฐานะขบวนการทางสังคม เป็นอุดมการณ์เชิงอำนาจ ที่เกิดจากความสำนึกของคน ในสังคมต่อปัญหาสาธารณะ หรือปัญหาที่ตนเองร่วมเผชิญอยู่โดยตรง จึงรวมตัวกันเป็นกลุ่มหรือองค์กร และ เครือข่าย ประกอบด้วยสมาชิกที่หลากหลาย โดยสมาชิกชุมชนไม่จำเป็นต้องมีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิด มี คุณลักษณะที่คล้ายกันหรือมีความเป็นแบบเดียวกัน ไม่จำเป็นต้องพบปะหน้าตากันโดยตรง การติดต่อสื่อสารมี หลายรูปแบบ

## 3. ชุมชนแนวมนุษยนิยม

- เป็นแนวคิดของชุมชนในเชิงอุดมคติ ซึ่งมีความคิดว่า ชุมชนต้องก่อเกิดมิตรภาพ ความเอื้อ ออาทร ความมั่นคงและความผูกพัน มีวัฒนธรรมประเพณีของตนเอง มีความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน (ซึ่งเชื่อว่า เกิดโดยธรรมชาติอยู่แล้ว) โดยรัฐไม่ค่อยเข้ามายุ่งเกี่ยวกับสมาชิกของชุมชนมากนัก

- ที่มาของแนวคิดมาจากตะวันตก ที่มองว่าสังคมสมัยใหม่ ทำให้เกิดการสูญเสียความเป็น ชุมชน (Sense of Community) เงื่อนไข ของสังคมสมัยใหม่ไม่สามารถตอบสนองให้ปัจเจกบุคคลเกิดความ มั่นคง เพราะมีขนาดใหญ่ ซับซ้อนเป็นทางการเกินไป รัฐจะเคลื่อนไหวในนามของรัฐ เช่น สงคราม หรือการค้า ระหว่างประเทศ

- ทางเลือกที่นักคิดแนวนี้เสนอ คือ เรียกร้องให้ชุมชนมีขนาดเล็ก มีโครงสร้างที่แน่นอนเหนียว เพราะชุมชนขนาดเล็กเท่านั้น จะช่วยฟื้นฟู สภาพความสัมพันธ์ทางสังคมให้ดีขึ้น เพราะจะรับผิดชอบต่อหน่วยที่ เล็กที่สุด ชุมชนขนาดเล็กเน้นการกระทำที่เต็มไปด้วยความร่วมมือ ร่วมใจ ความรู้สึกเป็นเจ้าของ เป็นสังคมที่คน รู้จักกันอย่างใกล้ชิดสนิทสนม

## 4. ชุมชนในรูปแบบใหม่ หรือชุมชนเสมือนจริง (Virtual Community)

- เกิดขึ้นพร้อมกับการพัฒนาเทคโนโลยี และปัญหาของสังคมสมัยใหม่ ที่ทวีความซับซ้อน และรุนแรงขึ้น การพิจารณาปัญหาและแนวทางแก้ปัญหา ไม่อาจจำกัดอยู่ในปริมาตรของชุมชนที่มีอาณาเขต ทางภูมิศาสตร์เล็กๆ ได้เพียงลำพัง

- ชุมชนแบบใหม่ มีลักษณะเป็นชุมชนไร้พรมแดน สมาชิกหรือผู้สนใจสามารถเข้าร่วมได้ โดย ไม่จำกัดแหล่งที่อยู่ トラบที่ชายเทคโนโลยีทางการสื่อสารครอบคลุมถึง อาจเป็นลักษณะชุมชนทางอากาศ เช่น รายการวิทยุชุมชน ชุมชนเครือข่ายทางอินเทอร์เน็ต สมาชิกไม่จำเป็นต้องอาศัยอยู่ในเขตพื้นที่เดียวกัน

- ลักษณะความเป็นชุมชนคือสายใยหรือข่าย (WEB) ของความสัมพันธ์ทางสังคม มีพลังความยืดหยุ่นสนับสนุนเกื้อกูลกัน โดยมีข่ายทางเทคโนโลยีเป็นตัวเชื่อมโยงความสัมพันธ์และการสื่อสารของผู้คนต่างๆ โดยมีสมาชิกไม่จำกัดเชื้อชาติ เผ่าพันธุ์ เพศ วัย ศาสนา ฐานะทางเศรษฐกิจ ฯลฯ

#### 2.5.4 สรุปความเป็นชุมชน ได้ดังนี้

ความเป็นชุมชนไม่ได้มีความหมายตายตัว แต่มีความเคลื่อนไหวเปลี่ยนแปลง ตลอดเวลา บรรดานักวิชาการ นักพัฒนา ฯลฯ ผู้คนที่ให้ความหมายของคำว่าชุมชน ต่างให้ความหมายที่สอดคล้องกับความรู้ ทัศนคติ และหรือผลประโยชน์ของตน การจำกัดคำนิยามของคำว่าชุมชน ในแนวใดแนวหนึ่ง ย่อมขาดความหลากหลาย หรือความไม่เข้าใจในความเป็นชุมชน ชุมชนไม่จำเป็นต้องให้ความสำคัญทางพื้นที่หรืออาณาบริเวณทางภูมิศาสตร์แต่ขณะเดียวกันชุมชนก็ไม่ได้อยู่อย่างเอกเทศ โดยไม่มีความสัมพันธ์กับหน่วยอื่นๆ ความเป็นชุมชนอาจเป็นเรื่องของความสัมพันธ์ และความเกาะเกี่ยวกันของกลุ่มคนในระดับต่างๆ ในมิติทางวัฒนธรรม อำนาจและผลประโยชน์ ความเป็นชุมชนไม่ได้หมายถึงความสัมพันธ์ที่เป็นอันหนึ่งอันเดียวกันที่มีแต่มิตรภาพและความเอื้ออาทร ในชุมชนขนาดเล็ก หรือชุมชนตามพื้นที่ทางภูมิศาสตร์เท่านั้น ความเป็นชุมชนอาจแทรกอยู่กับประสบการณ์ในชีวิตประจำวัน ซึ่งเกิดขึ้นได้ตั้งแต่ชุมชนขนาดเล็ก ที่สมาชิกมีความสัมพันธ์ทางสังคมแบบส่วนตัว รู้จักช่วยเหลือกัน ในอาคารชุด โรงงานอุตสาหกรรม จนถึงความสัมพันธ์แบบเครือข่าย ประเภทต่างๆ ตลอดจนเครือข่ายเทคโนโลยีการสื่อสารที่เชื่อมโยงมนุษย์ ให้สามารถติดต่อกันทั่วโลก

#### 2.6 แนวคิดค้ำงานวิจัยทางเอกสารที่เกี่ยวข้อง

วสันต์ วัฒนวัฒนากิจ (2536) ได้ศึกษาเรื่อง ปัญหาและความคิดเห็นในการบริหารชุมชนประเภทบ้านจัดสรรขนาดกลางและรายได้ปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผลการศึกษาได้สรุปว่า จากการศึกษาประชากรตัวอย่างมีปัญหาในการอยู่อาศัยอันดับหนึ่งคือเรื่อง การบริการสาธารณะ อันดับสอง การดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง และ ความปลอดภัย และมีความเห็นว่าการทำงานของคณะกรรมการปัจจุบันควรมีการปรับปรุง 78% การจัดการด้านการเงินและมีความเห็นว่าบริษัทที่พัฒนาหมู่บ้านควรมีส่วนร่วมในการออกเงินค่าดูแลส่วนกลางด้วย<sup>25</sup>

พัสดราภรณ์ มีศิริ (2542) ได้ศึกษาเรื่อง การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน ผลการศึกษาได้สรุปว่า เป็นการศึกษารูปแบบการบริหารในปัจจุบันโดยศึกษาระบบการจัดการ โดยใช้วิธีเก็บข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล และวิธีสำรวจร่วมกับการ สังเกต ผลการ ศึกษาได้สรุปว่า รูปแบบการบริหารอาคารชุดมี 4 รูปแบบ และแต่ละรูปแบบมีปัญหาคล้ายกันคือ การจ่ายค่าส่วนกลาง ไม่ตรงเวลา ขาดการประสานงานโครงการ การบำรุงรักษาโครงการ ขาดการรายงานผล และ สรุปผลการศึกษาว่าการบริหารอาคารชุดทั้ง 4 รูปแบบไม่มีแบบใดดีที่สุดหรือมีปัญหาทั้งหมดการนำรูปแบบการบริหารมาใช้ในแต่ละโครงการขึ้นอยู่กับความต้องการและความเหมาะสมของโครงการ<sup>26</sup>

<sup>25</sup> วสันต์ วัฒนวัฒนากิจ. ปัญหาและความคิดเห็นในการบริหารชุมชนประเภทบ้านจัดสรรขนาดกลางและรายได้ปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2536.

<sup>26</sup> พัสดราภรณ์ มีศิริ. การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2542.

วรวิทย์ ก่อทองวิศรุต (2543) ได้ศึกษาเรื่อง การเลือกระบบการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพฯ ผลการศึกษาได้สรุปว่า หมู่บ้านที่เข้าศึกษามีเพียง 157 หมู่บ้านที่เข้าอยู่อาศัย และมีเพียง 78 หมู่บ้านมีการจัดการดูแลอย่างชัดเจนในขณะที่บางหมู่บ้านเจ้าของโครงการยังดูแลรับผิดชอบอยู่ และ บางส่วนไม่มีการดูแล จากการสัมภาษณ์คณะกรรมการหมู่บ้านการบริหารชุมชน 3 แนวทาง นั้นพบว่าร้อยละ 51.30 เลือกแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ร้อยละ 23.07 ยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ มีเพียงร้อยละ 1.28 ต้องการให้เจ้าของดูแลรับผิดชอบนอกจากนี้มีหมู่บ้านร้อยละ 24.35 เห็นว่าแม้มีการบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายแล้ว อาจ ไม่สามารถแก้ปัญหาได้ทั้งหมด และเสนอแนวความคิดการบริหารที่มีการประสานประโยชน์ร่วมกันระหว่างชุมชน<sup>27</sup>

อัญชลิกา เรื่องกิตติวิลาส (2546) ได้ศึกษาเรื่อง การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร ผลการศึกษาได้สรุปว่า ก่อนมี พ.ร.บ. 2543 การบริหารชุมชนเป็นองค์กรที่มีการยุบและจัดตั้งใหม่ค่อนข้างมาก และแต่ละคณะกรรมการหมู่บ้านมีความหลากหลายในด้านโครงสร้าง, รูปแบบ, การได้มา, แตกต่างกันไปตามสภาพหมู่บ้านและการเลือกใช้ของลูกบ้าน การศึกษาพบว่า ประธานคณะกรรมการอยู่ในระดับการศึกษาไม่เกินปริญญาตรีมักมีอาชีพค้าขาย ส่วนใหญ่ให้ความสำคัญวิทยุมากกว่า คุณวุฒิ และ การได้มาของคณะกรรมการโดยการเลือกตั้งโดยใช้เกณฑ์ออกเสียง 1 คน 1 เสียงการสมัครคณะกรรมการส่วนใหญ่ไม่ระบุตำแหน่ง และ ในส่วนโครงสร้างคณะกรรมการ มีการใช้โครงสร้างตามระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยกรรมการชุมชน พ.ศ. 2534 และมีปัญหาการไม่ระบุตำแหน่งหน้าที่ของคณะกรรมการที่ชัดเจน อันอาจส่งการเดือดร้อนจึงเกิดได้ยาก<sup>28</sup>

<sup>27</sup> วรวิทย์ ก่อทองวิศรุต. การเลือกระบบการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพฯ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2543.

<sup>28</sup> อัญชลิกา เรื่องกิตติวิลาส. การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพฯ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2546.