



บทที่ 4

ผลของการศึกษาโครงการในการวิจัย

การศึกษาโครงการตัวอย่างที่จัดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตพื้นที่ศึกษา 5 เขต (ตารางที่ 3.4) เป็นการศึกษาโดยมีวัตถุประสงค์ให้ทราบถึงรูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของโครงการ โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่จดทะเบียนมา และการเก็บรวบรวมข้อมูลนี้เป็นการเก็บข้อมูลด้านเอกสาร ตั้งแต่ขออนุญาตจัดสรรและใช้การสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้องในหน้าที่บริหารโครงการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งจะกล่าวในรายละเอียดดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปโครงการ
2. สัดส่วนพื้นที่ของโครงการ
3. รูปแบบในการดูแลบริหารจัดการ
4. ลักษณะการจัดวางผังโครงการ
5. ลักษณะเฉพาะของโครงการที่มีผลต่อการดูแล
6. ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
7. สรุปผลการศึกษาโครงการ

การศึกษาเบื้องต้นในโครงการที่ทำการคัดเลือกในเขตพื้นที่ที่กำหนด

จากการสำรวจข้อมูลและโครงการเบื้องต้น จำนวน 14 โครงการ พบว่าการบริหารมีรูปแบบที่หลากหลาย การดูแลบริหารโครงการนั้นเกิดจาก ลักษณะที่แตกต่างในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ที่ขออนุญาตจัดสรร ภายใต้ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยเห็นชอบแนวทางเลือกรูปแบบการบริหารร่วมกันในการดูแลบริหารชุมชนของตนเองในรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งมีเหตุผลในการเลือกรูปแบบการบริหารโครงการนี้โดยมีปัจจัยหลายมิติ ทั้งจากขอบเขตพื้นที่ของโครงการ, ความแตกต่างด้านกายภาพแต่ละโครงการ รวมไปถึงสถานะและมูลค่าของโครงการ ซึ่งการศึกษาข้อมูลนี้ทำให้ทราบว่ารูปแบบการบริหารโครงการและขอบเขตข้อจำกัดของโครงการมีความแตกต่างกันโดยจะอธิบายผลของการศึกษาโครงการได้ ดังนี้

4.1 โครงการ เน็พปาร์ค วิลล่า

โครงการ "เน็พปาร์ค วิลล่า" เป็นโครงการได้เริ่มมีการออกใบอนุญาตจัดสรรตั้งแต่วันที่ 9 ตุลาคม 2546 และได้ปิดการขายโครงการและจัดตั้งการบริหารรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2547 ใช้ระยะเวลาในการขายและโอนการบริหารโครงการให้ผู้อาศัยดูแล ประมาณ 9 เดือน จากการสำรวจโครงการพร้อมกับการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการ และ บันทึกสภาพภายในโครงการมีดังนี้

4.1.1 ข้อมูลของโครงการ

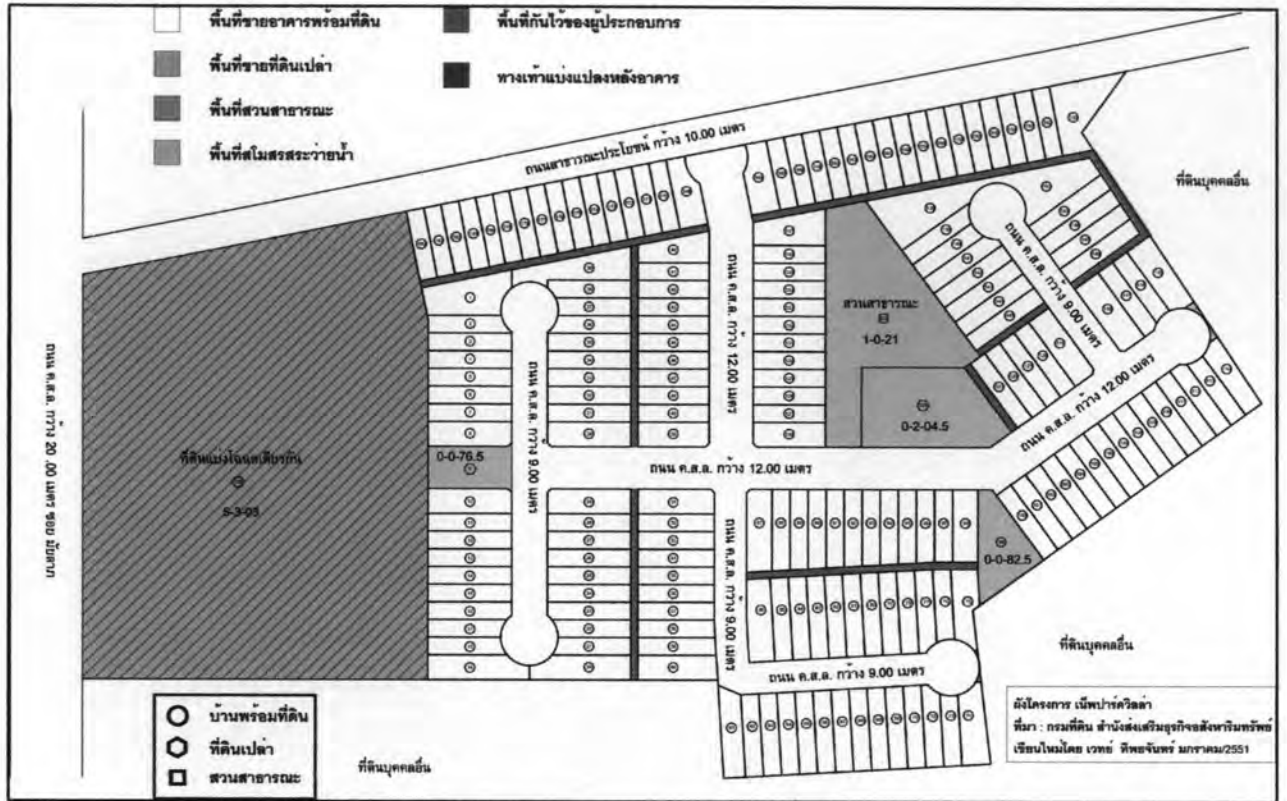
1. ชื่อโครงการ เน็พปาร์ควิลล่า¹
2. ผู้ประกอบการ บริษัทเอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรมจำกัด (มหาชน)
3. เริ่มจัดสรร 9 ตุลาคม 2546 จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 21 มิถุนายน 2547
4. กำหนดการแล้วเสร็จตามขออนุญาต 3 ปี นับจากได้รับอนุญาตจัดสรร
5. ลักษณะขายโครงการเป็น อาคาร ค.ส.ล.บ้านแถว 3 ชั้น
6. การดำเนินงานโครงการแบ่งเป็น 3 ช่วงในการพัฒนาโครงการ
7. ระดับราคาขายในโครงการเริ่มต้นที่ประมาณ 2.5 ล้านบาท จนถึง 3.5 ล้านบาท
8. ที่ตั้งโครงการ และ สำนักงานนิติบุคคล 25/24 ม4. ซ.มัธยม 6.รามอินทรา แขวงจระเข้บัว เขตลาดพร้าว กทมฯ. (ปัจจุบันสำนักงานนิติใช้พื้นที่สโมสรโครงการ)
9. พื้นที่โครงการโดยรวมตามการขออนุญาตจัดสรร 25 ไร่ 3 งาน 74 ตารางวา
10. จำนวนแปลงทั้งหมดในโครงการ 184 แปลง
11. ประธานกรรมการปัจจุบัน คุณ ชินพงษ์ จิวเลิศเลขา ระยะเวลาบริหาร 2 ปี
12. ลักษณะการขายเป็นบ้านพร้อมที่ดิน 98.38 % และที่ดินเปล่า 1.62 %

รูปภาพที่ 4.1.1 แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการในปัจจุบัน

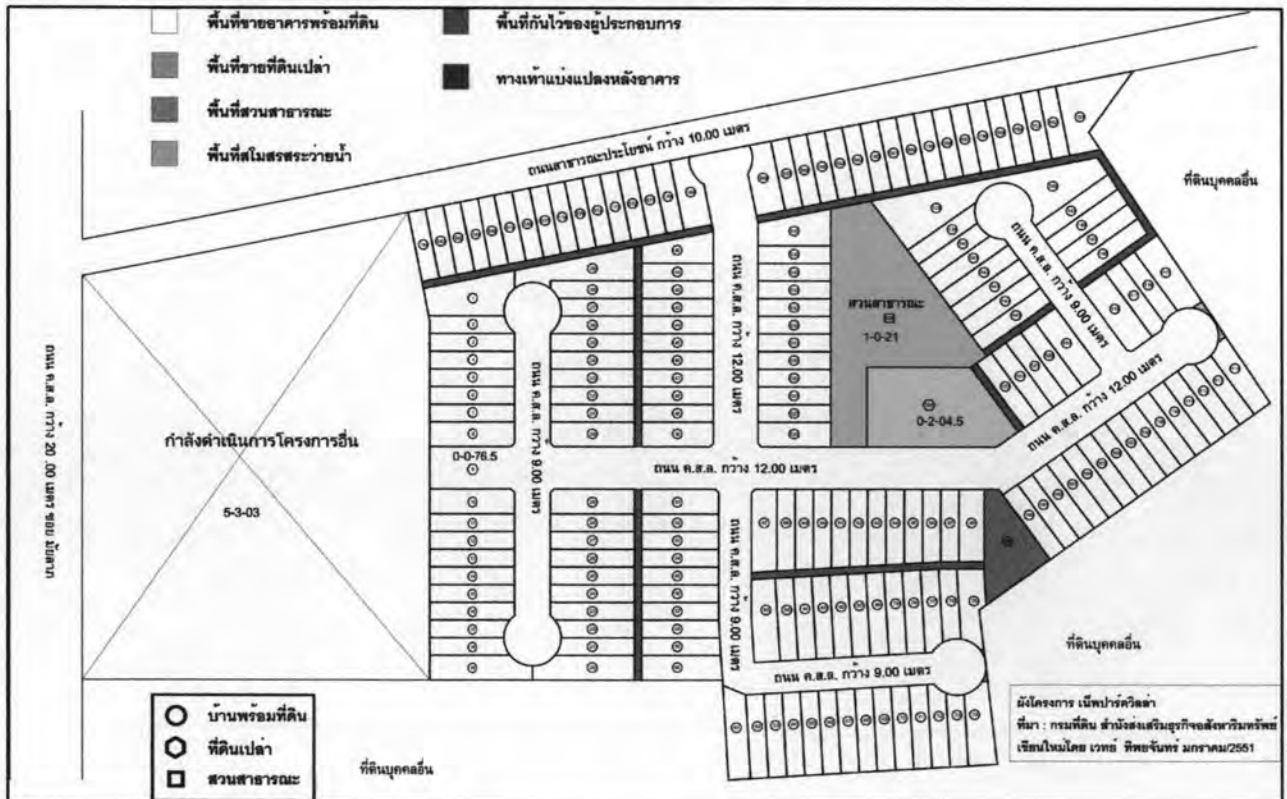


¹ ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (โครงการ เน็พปาร์ค วิลล่า) พฤศจิกายน 2550.

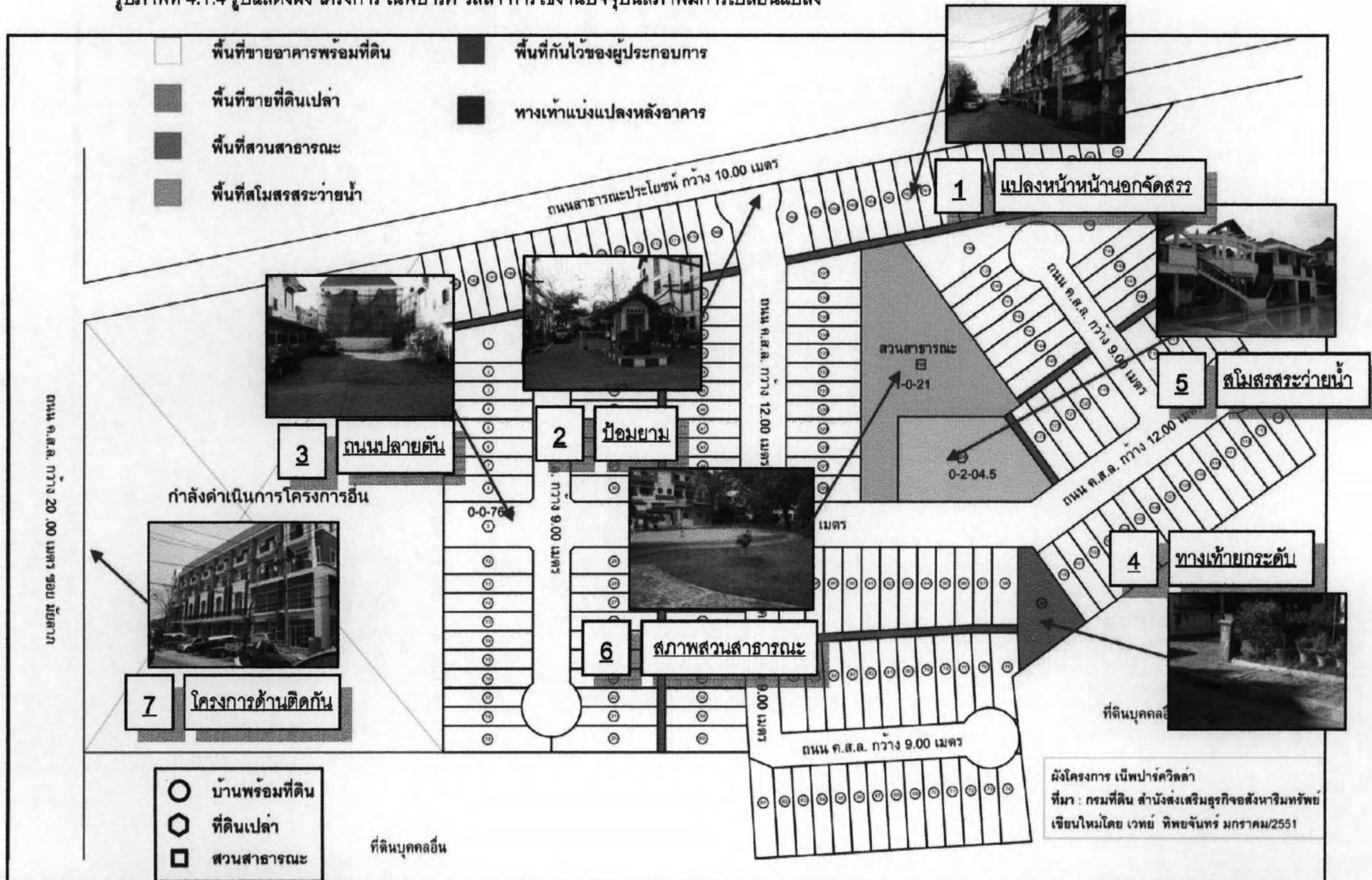
รูปภาพที่ 4.1.2 รูปแสดงผัง โครงการ เน็พาร์ค วิลล่า ในการขอจัดสรร



รูปภาพที่ 4.1.3 รูปแสดงผัง โครงการ เน็พาร์ค วิลล่า ในการใช้โครงการปัจจุบัน



รูปภาพที่ 4.1.4 รูปแสดงผัง โครงการ เน็พปาร์ค วิลล่า การใช้งานปัจจุบันสภาพมีการเปลี่ยนแปลง



4.1.2 สัดส่วนพื้นที่ของโครงการ²

1. ขนาดของโครงการ 25 ไร่ 3 งาน 74 ตารางวา หรือ 10,374.00 ตารางวา รวมเท่ากับ 100%
2. พื้นที่สวนสาธารณะ 421.00 ตารางวา 4.05 %
3. พื้นที่สโมสร 204.50 ตารางวา เป็นอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำ ซึ่งแต่เดิมเป็นพื้นที่ชาย ที่ดินเปล่า แปลง ที่ 124
4. พื้นที่ชายโครงการทั้งบ้านแถวและที่ดินเปล่าตามผังขออนุญาตจัดสรร 14 ไร่ 1 งาน 9.30 ตารางวาหรือ 5,709.30 ตารางวา รวมเท่ากับ 55.04 %
5. พื้นที่สาธารณูปโภค 11 ไร่ 2 งาน 64.70 ตารางวา หรือ 4,243.70 ตารางวา รวมเท่ากับ 40.91 %
6. เป็นโครงการขนาดกลางตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ตารางที่ 4.1.1 แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ

ลำดับ	สาธารณูปโภค/ทรัพย์สินกลาง	ขนาดตามจัดสรร	ขนาดตามจริง	พ-ล	สัดส่วน%	หมายเหตุ
1	ขนาดโครงการ(ตรว.)	10,374.00	10,374.00	-	100%	
2	ชายที่ดินเปล่า-ที่ดินพร้อมบ้าน(ตรว.)	5,709.30	5,345.80	ลด	6.36%	ลดพื้นที่แปลง 9,99,124
3	พื้นที่สวนกลาง(ตรว.)	4,664.70	5,028.20	เพิ่ม	7.79%	เพิ่มพื้นที่แปลง 9,99,124
4	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กและทางเท้า	4,243.70	4,402.70	เพิ่ม	3.74%	จากที่ดินเปล่าแปลง 9,99
5	ระบบสุขาภิบาล	-	-	-	-	
6	ระบบไฟฟ้า	-	-	-	-	
7	สวนสาธารณะ(ตรว.)	285.46	421.00	เพิ่ม	2.37%	จาก 5% ของพื้นที่ชาย
8	สโมสร/สระว่ายน้ำ(ตรว.)	-	204.50	เพิ่ม	3.58%	จากพื้นที่ชายแปลง 124

จากการศึกษาพบว่าสัดส่วนของโครงการเป็นโครงการขนาดกลางโดยมีพื้นที่ ชายรวมประมาณ 55.04% และพื้นที่สวนกลาง 44.96% ส่วนต่างของพื้นที่ประมาณ 10.08% และยังพบอีกว่ามีการจัดการพื้นที่โดยมีวัตถุประสงค์การพัฒนาเพื่อแก้ไขปัญหา หรือ เพื่อใช้งานตามความต้องการของลักษณะโครงการ มาเป็นพื้นที่สาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะ และ เพิ่มขึ้นประมาณ 7.79% โดยอาศัยการอ้างอิงจากผังในการขออนุญาตจัดสรร (รูปภาพที่ 4.1.2 - 4.1.3) โดยชี้แจงสัดส่วนให้เห็นปริมาณเพิ่มขึ้นใน (ตารางที่ 4.1.1) ทำให้คณะกรรมการหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีค่าใช้จ่ายและการจัดการดูแลที่เพิ่มขึ้นโดยพบลักษณะพื้นที่ ดังนี้

1. ถนนคอนกรีตและทางเท้าเพิ่มขึ้นจากผังขออนุญาตจัดสรร (รูปภาพที่ 4.1.2) ในแปลงที่ดินเปล่าแปลงชายซึ่งเป็นที่ดินที่กันไว้จากผู้ประกอบการและเป็นพื้นที่ไม่ได้ใช้งานโดยมีสัดส่วนเพิ่มขึ้น 3.74% ซึ่งปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ โดยเกิดจากการแก้ปัญหาพื้นที่ว่างและรกร้างให้สามารถดูแลจัดการได้ (รูปภาพที่

² ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรร. กรุงเทพมหานคร : สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (โครงการ เน็พปาร์ค วิลล่า,) พฤศจิกายน 2550.

4.1.3) ประกอบกับ โครงการมีความต้องการพื้นที่จ่อครดถนนตีทั่วไปจากปัญหาพื้นที่จ่อครดถนนตีไม่เพียงพอ คณะกรรมการจึงปรับปรุงพื้นที่ถนนปลายตันและเกิดประโยชน์ในการใช้งานได้

2. สวนสาธารณะของโครงการโดยจัดสร้างไว้เกินมาตรฐาน 2.37% และมีลักษณะที่ไม่เหมาะต่อการใช้งานกลายเป็นที่ดินเปล่าและทรุดโทรม (รูปภาพที่ 4.1.2) ซึ่งเป็นการจัดตั้งแต่ผู้ประกอบการโดยไม่ได้เน้นที่กิจกรรมในการใช้สวนสาธารณะและมีลักษณะเหมือนพื้นที่ว่างและสนามหญ้า ซึ่งคณะกรรมการมีนโยบายในการฟื้นฟูและจัดพื้นที่ให้มีกิจกรรมการใช้งานได้ ปัจจุบันยังไม่มีการดำเนินการโดยติดปัญหาทางด้านสภาพการเงิน

3. สโมสรสระว่ายน้ำของโครงการยังเป็นพื้นที่ของผู้ประกอบการจัดสร้างไว้เพื่อบริการสาธารณะและปัจจุบันไม่มีตัวแทนผู้ประกอบการดูแลเนื่องจากได้จัดตั้งนิติบุคคลแล้ว ซึ่งให้คณะกรรมการได้ขอยืมพื้นที่ใช้งานและขอจัดการพื้นที่เองโดยไม่มีกรรมสิทธิ์ครอบครองทางกฎหมาย

4.1.3 รูปแบบในการดูแลบริหารจัดการ

จากการศึกษาและข้อมูลที่ได้มาจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหารโครงการ "เน็พปาร์ค วิลล่า" ทำให้ทราบว่า การบริหารโครงการ มีการดำเนินงานตั้งแต่เริ่มมีการขายและอยู่อาศัยบางส่วนจนกระทั่งขายหมดโครงการพบว่า รูปแบบการบริหารโครงการมี 3 รูปแบบ ดังนี้³

รูปแบบที่ 1. การบริหารโครงการระหว่างการขายโครงการ

จากการสัมภาษณ์ทำให้ทราบว่ารูปแบบการบริหารระหว่างการขายโครงการ โดยผู้ประกอบการ มีหลักการเพื่อ อำนวยความสะดวกและงานบริการแก่ผู้อยู่อาศัยบางส่วน และเพื่อดูแลให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีของโครงการในระหว่างการขาย และมีเหตุผลในการบริหารโครงการด้วยกัน 5 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อรับเรื่องแจ้งซ่อม หรือ แก้ไขอาคารระหว่างการอยู่อาศัย
2. เพื่อจัดเก็บค่าส่วนกลางในส่วนงานบริการสาธารณะ เช่น ค่าจัดเก็บขยะ ค่ารักษาความปลอดภัย

3. เพื่อจัดระเบียบในการอยู่อาศัยและการจราจรภายในโครงการซึ่งมีการขายโครงการเป็น Phasing ในโครงการ

4. เพื่อดูแลทรัพย์สินที่เป็นของทางบริษัท หรือพื้นที่นอกเหนือจากทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น สโมสรสระว่ายน้ำ, แปลงที่ดินเปล่าซึ่งมีผลการทบทวนระหว่างผู้พักอาศัยและผู้รับเหมาในโครงการระหว่างงานก่อสร้างโครงการ

5. เพื่อดูแลและจัดบริการสโมสร, สระว่ายน้ำแก่ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นส่วนงานบริการสาธารณะ โดยพื้นที่ดังกล่าวเป็นของผู้ประกอบการ

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคมีไม่มาก เนื่องจากเป็นระยะที่ทางผู้ประกอบการจัดทำขึ้น และตกแต่งอย่างต่อเนื่องเช่น การปลูกต้นไม้ตามแนวถนน การจัดการซ่อมแซมเป็นช่างจากผู้รับเหมาก่อสร้างโดยตรง

³ ชินพงษ์ จิวเลิศเสนา, ประธานคณะกรรมการ ควบคุมจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, เน็พปาร์ค วิลล่า, สัมภาษณ์, มกราคม พ.ศ. 2551

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการ ประเภทมีขอบทางเท้า 2 ข้าง และ รางวี ยังมีสภาพที่ใช้งานดีไม่มีทรุดโทรมแต่มีปัญหาการใช้พื้นที่ถนนจอดรถยนต์มากโดยไม่มีกรควบคุม
2. สวนสาธารณะจัดให้มีขนาด เกินมาตรฐาน ประมาณ 135.50 ตารางวา
3. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำได้ดินตามแนวดถนนและมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำหน้าโครงการ มีสภาพดี
4. ระบบประปาเป็นระบบเดินท่อเมนใต้ดินและแบ่งแยกเข้ามิเตอร์ประจำหน่วยอาคาร
5. ระบบไฟฟ้า

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยใช้เจ้าหน้าที่จากทางผู้ประกอบการ ประจำที่สำนักงานในโครงการ เพื่อจัดการและจัดเก็บค่าบริการสาธารณะเฉพาะอย่าง เช่น ค่าจัดเก็บขยะ , ค่ารักษาความปลอดภัย เป็นต้น

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง โดยการจัดจ้างจากผู้ประกอบการ
2. งานด้านความสะอาดในโครงการ โดยการจัดจ้างจากผู้ประกอบการ
3. งานบริการน้ำสาธารณะ
4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ
5. อื่นๆ เป็นงานที่จัดโดยผู้ประกอบการ เช่น บริการสโมสรและสระว่ายน้ำ ฟรีสำหรับผู้อยู่อาศัย และ จัดเก็บค่าบริการบุคคลภายนอก

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- สวนสาธารณะมีลักษณะการจัดสวนแบบทั่วไป โดยปลูกต้นไม้ตกแต่ง ไม่มีพื้นที่ไว้ใช้ประโยชน์เช่น ลู่วางเดิน - วิ่ง, เก้าอี้พักผ่อน, หรือสวนสนามเด็กเล่น สำหรับผู้อยู่อาศัย
- ช่วงปิดโครงการของผู้ประกอบการไม่มีผู้ดูแลพื้นที่บริการสาธารณะและพื้นที่ครอบครองของผู้ประกอบการถูกล่อลวงทิ้ง โดยมีเพียงตัวแทนมาจัดเก็บค่าส่วนกลางรายเดือนในรายจ่ายค่า น้ำ, ไฟ, รักษาความปลอดภัย, ความสะอาด
- ผู้ประกอบการมีการจัดสร้างโครงการโดยเน้นการสร้างมูลค่าโครงการ การวางผังโครงการ บางแถว ให้อาคารหันหน้าโดยตรงสู่ถนนสาธารณะ นอกพื้นที่จัดสรรเพื่อไว้เป็นทางเลือกผู้ซื้อเพื่อเป็นสำนักงาน และ อาคารภายในโครงการมีการดัดแปลงจัดทำสำนักงานบางส่วน ทำให้มีจำนวนรถยนต์มากเกินในโครงการ และยังไม่มีการแก้ไข

(รูปภาพที่ 4.1.2)

- ไม่มีการชี้แจงค่าส่วนกลางในการจัดเก็บในรายรับและรายจ่ายของการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะแก่ทางคณะกรรมการและคณะกรรมการได้สังเกตพบข้อสงสัยในเวลาการทำงาน และ สัดส่วนค่าใช้จ่ายรายเดือนจึงทำให้เกิดข้อพิพาทขึ้นกับผู้ประกอบการ

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- ให้ รปภ. เป็นผู้รับแจ้งและดำเนินการจัดการในปัญหาการจอดรถยนต์ภายในโครงการแก่ผู้เดือดร้อนโดยการแจ้งให้ทราบเมื่อมีการร้องเรียนเป็นกรณีไป
- จัดทำสติ๊กเกอร์รถยนต์ สำหรับผู้อยู่อาศัยเพื่อทราบจำนวนรถยนต์ผู้มาติดต่อโดยการแลกบัตรซึ่งส่วนมากเป็นผู้มาทำงานในโครงการที่เปิดสำนักงาน
- คณะกรรมการต้องการความชัดเจนเรื่องค่าใช้จ่ายในโครงการ, ระบบการบริหาร, โดยมีหน่วยงานดูแลรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ศึกษาข้อกฎหมายและหาที่ปรึกษาทางด้านการบริหารโครงการ

รูปแบบที่ 2. การบริหารหลังการตั้งนิติบุคคลโดยจ้างเอกชนร่วมบริหาร

เป็นรูปแบบที่เลือกบริหารโดยจ้างบริษัทเอกชนร่วมบริหารโครงการและมีการเซ็นสัญญาระยะเวลาในการบริหารโครงการหลังจากรับโอนสาธารณูปโภคจากผู้ประกอบการ โดยมีที่มาจากปัญหาด้านการชี้แจงการจัดเก็บเงินค่าส่วนกลาง อีกทั้งไม่มีการดูแลชุมชนที่ดีของผู้ประกอบการ ทำให้คณะกรรมการเรียกร้องให้ทางผู้ประกอบการโอนสาธารณูปโภคและต้องการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และมีด้วยกัน 4 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อตรวจสอบการทำงานของผู้ประกอบการและเรียกร้องเพื่อชี้แจงค่าใช้จ่ายที่ได้จัดเก็บค่าส่วนกลางไปบริหารจัดการก่อนมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน
2. เพื่อมีอำนาจในการจัดการสาธารณูปโภคโครงการของตนเอง
3. เพื่อดูแลบำรุงรักษาจัดบริการสโมสร, สระว่ายน้ำแก่ผู้อยู่อาศัยซึ่งผู้ประกอบการไม่มีเจ้าหน้าที่ดูแลประจำและกลายเป็นจุดเสื่อมโทรมใช้งานไม่ได้
4. เพื่อหาตัวแทนมืออาชีพบริหารโครงการ ร่วมเจรจาต่อรองผู้ประกอบการในสิทธิ, ข้อกฎหมาย, แนวทางการบริหารในขณะเริ่มต้นในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภค เพื่อเป็นตัวแทนคณะกรรมการที่มีมติหลากหลายและยังหาข้อสรุปได้ไม่แน่นอน อีกทั้งตัวแทนคณะกรรมการไม่มีเวลาเพียงพอในการจัดการปัญหาที่สะสมหลายอย่างจากผู้ประกอบการ การบริหารใช้วิธีการกำหนดระเบียบและมาตรฐานการจัดเก็บค่าส่วนกลาง, และการจัดจ้างบริษัทเข้าดำเนินงาน เช่น บริษัทดูแลความสะอาดโครงการ งานสวน งานสโมสรสระว่ายน้ำ เป็นต้น

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ทางเข้า - ออกโครงการมี 2 ลักษณะ คือถนนสาธารณะโครงการ และ ถนนสาธารณะประโยชน์ ลักษณะคือการออกแบบผังโครงการตำแหน่งทางเข้า - ออกอาคารส่วนหนึ่งอยู่นอกผังโครงการส่งผลในข้อพิพาทในการร่วมอยู่อาศัยและการจัดเก็บค่าส่วนกลาง
2. สวนสาธารณะจัดให้มีขนาด 135.50 ตารางวา ซึ่งมีสภาพทรุดโทรมตามอายุโดยไม่มีการปรับปรุงหรือแก้ไขที่ดี และมีความพยายามในการเปลี่ยนแปลงสภาพให้นำใช้งาน
3. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ มีการกำหนดระยะเวลาในการลอกท่อประจำปี
4. ระบบประปา ยังใช้งานต่อเนื่องจากผู้ประกอบการในส่วน น้ำสโมสร, รดน้ำต้นไม้
5. ระบบไฟฟ้า ยังใช้งานต่อเนื่องจากผู้ประกอบการในส่วนไฟสโมสร, ไฟถนนและปั๊อมยาม
6. อื่นๆบนพื้นที่สาธารณูปโภค เช่น ร้วโครงการ, ปั๊อมยาม

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยตัวแทนคณะกรรมการ เริ่มเสนอแผนงานและจัดจ้างบริษัทใหม่ทั้งหมดในการดูแล เช่น บริษัทรักษาความปลอดภัย , ดูแลสวนต้นไม้

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง ในระดับราคาที่ถูกลงกว่าเดิม
2. งานด้านความสะอาดในโครงการ จัดจ้างบริษัทเข้าดำเนินการทั้งหมดและติดต่อ (สข.) ในการจัดเก็บขยะที่บ่อยขึ้น
3. งานบริการน้ำสาธารณะ มีการชำระต่อเนื่องอยู่จากทางผู้ประกอบการ
4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ มีการชำระต่อเนื่องอยู่จากทางผู้ประกอบการ
5. งานบริการดูแลสวนและต้นไม้
6. อื่น ๆ งานซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพสโมสรเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยใช้งานและขอใช้พื้นที่เป็นสำนักงานและจัดการจากผู้ประกอบการโดยไม่ใช้สัญญาหรือข้อกำหนดยอมรับ

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- การจัดเก็บค่าส่วนกลางไม่สามารถจัดเก็บได้ครบโดยอาคาร ที่จัดทางเข้า - ออกสู่ถนนสาธารณะนอกโครงการโดยตรงไม่มีการจัดส่งค่าส่วนกลางเนื่องจากผู้อยู่อาศัยมองว่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ อีกทั้งไม่ได้มีแนวคิดในการขายอาคารเนื่องจากใช้อาคารส่วนใหญ่เป็นสำนักงาน (รูปภาพ 4.1.4 รูปที่ 1.) และบางส่วนในโครงการมีการขายเปลี่ยนมือหรือให้เช่าและไม่เห็นความสำคัญของการชำระค่าดูแลสาธารณูปโภคโดยมีมุมมองว่าสาธารณูปโภคบางส่วนมีสภาพโทรมก่อนเข้ามาอยู่ในโครงการควรเป็นความรับผิดชอบของผู้อยู่อาศัยเดิม

- สาธารณูปโภคบางส่วนที่เป็นของผู้ประกอบการจำเป็นต้องดูแลจัดการโดยส่วนใหญ่เป็นพื้นที่แปลงขายที่ดินเปล่าโดยไม่ให้กรวางและยังเป็นที่อยู่ของสัตว์มีพิษ อาจเป็นอันตรายสำหรับผู้อยู่อาศัยได้

- สโมสรสระว่ายน้ำเป็นพื้นที่ของผู้ประกอบการและคณะกรรมการขอใช้พื้นที่เป็นสำนักงาน และดูแลความสะอาดให้แต่สภาพสระว่ายน้ำเสียหายจากงานระบบไฟฟ้า, ตัวโครงสร้าง, ทำให้ไม่มีความปลอดภัยในการใช้งานประกอบกับมีผู้ใช้จำนวนน้อย

ลักษณะการจัดการ จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- แจ้งสำนักงานที่ดินระดับสิทธิการซื้อ - ขายสำหรับผู้ไม่ชำระค่าส่วนกลางโดยไม่มีการติดต่อหรือการชำระเพิ่ม จากการจัดการของนิติบุคคลตามบทลงโทษของ มาตรา 43.

- คณะกรรมการจัดการพื้นที่ขายที่ดินแปลงทิ้งร้างโดยวางผังพื้นเป็นถนนเพื่อไม่ให้หญ้าขึ้นและมีน้ำขัง อีกทั้งยังสามารถเป็นที่จอดรถยนต์ทั่วไปในโครงการด้วย

- สระว่ายน้ำแจ้งการซ่อมแซมไปที่ผู้ประกอบการและยังไม่ได้รับการแจ้งกลับในการเข้ามาดำเนินการซ่อมแซม

รูปแบบที่ 3. การบริหารโดยนิติบุคคลหมู่บ้าน คณะกรรมการเป็นผู้บริหาร

เป็นรูปแบบที่เลือกบริหารโดยยกเลิกการจ้างบริษัทเอกชนร่วมบริหารโครงการและใช้การเลือกตัวแทนคณะกรรมการในการบริหารโครงการเองโดยมีที่มาจากปัญหาด้านการจัดเก็บ, การเงินไม่เพียงพอต่อการจ้าง

บริษัทมีอาชีพดำเนินงาน และได้ใช้เงินกองทุนมาหมุนเวียนในการจ้างงานต่างๆจนหมด ทำให้คณะกรรมการจำเป็นต้องตั้งตัวแทนขึ้นมาบริหารหมู่บ้านเองโดยไม่มีเงินเดือนและมีด้วยกัน 5 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อจัดหาแรงงานให้เหมาะสมต่อค่าใช้จ่ายรายเดือนของโครงการในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโครงการ

2. เพื่อให้มีผู้ชี้แจงรายการต่าง ๆ แก่สมาชิก และ ความจำเป็นในการบริหารจัดการแก่สมาชิกในโครงการ

3. เพื่อให้มีผู้ดำเนินงานจัดการวาระการประชุมเพื่อแสดงมติที่ประชุมในการจัดการของคณะกรรมการ

4. เพื่อให้มีผู้รับเรื่อง,ติดต่อประสานงาน,สั่งการ,ดำเนินการทำงานภายในโครงการ

5. เพื่อให้มีผู้จัดทำและชี้แจง บัญชีรายรับ - รายจ่ายแก่สมาชิกและสำนักงานที่ดิน ประจำปีรูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคโดยกำหนดจากรายรับต่อเดือนในการจัดจ้างให้เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายรายเดือนเพื่อจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในสิ่งที่จำเป็นเท่านั้น เช่นจัดจ้างในรูปแบบบริษัทรายเดือนคือ รปภ. และจ้างแรงงานทั่วไปรายวัน โดยให้ทำหน้าที่หลายอย่างได้ เช่น กวาดถนน,ดูแลต้นไม้,ซ่อมบำรุงทั่วไป,ดูแลโมตร

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการ ยังมีสภาพที่ดีในการใช้งานและเป็นปัญหาต่อเนื่องจากการใช้พื้นที่ถนนจอดรถยนต์

2. ทางเท้ามีสภาพทรุดโทรมหลายแห่งไม่มีการจัดการซ่อมแซมโดยผู้บริหารมองว่ายังไม่จำเป็น

3. สวนสาธารณะขนาด 135.50 ตารางวา มีสภาพเสื่อมโทรม ไม่เหมาะในการใช้งาน

4. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ มีสภาพดีและการลอกท่อใช้นโยบายครั้งคราวตามความจำเป็น

5. ระบบประปา มีสภาพใช้งานได้ตามปกติ

6. ระบบไฟฟ้า ยังใช้งานต่อเนื่องจากผู้ประกอบการในสวน ไฟลโมตร,ไฟถนนและป้อมยาม

7. อื่น ๆ บนพื้นที่สาธารณูปโภค เช่น รั้วโครงการ,ป้อมยามมีสภาพเก่าโทรมไม่มีการจัดการดูแล

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยตัวแทนคณะกรรมการ จัดจ้างแรงงานทั่วไปโดยเลือกที่สามารถทำงานครบวงจรได้ทั้งโครงการ

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง จัดจ้างบริษัทใหม่ ในระดับราคาที่ถูกกว่าเดิม

2. งานด้านความสะอาดในโครงการ จัดจ้างแรงงานทั่วไปดำเนินการทั้งหมด และ (สข.) ในการจัดเก็บขยะ

3. งานบริการน้ำสาธารณะ มีการชำระต่อเนื่อง จากทางผู้ประกอบการ

4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากค่าไฟที่ปรับตัวสูงขึ้น

5. งานบริการดูแลสวนและต้นไม้โดยใช้แรงงานทั่วไปเหมารวม
6. อื่น ๆ การดูแลความสะอาดสโมสรและสระว่ายน้ำโดยใช้แรงงานทั่วไปเหมารวม

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- ปัญหาด้านการจัดเก็บสำหรับผู้ไม่ชำระค่าส่วนกลางยังคงเป็นปัญหาต่อเนื่องจากบริษัทเอกชนที่มารับบริหารจัดการและยังไม่มีทางออกอื่น ๆ

- สาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการไม่มีการจัดการบำรุงรักษาเนื่องจากปัญหางบประมาณมีจำกัดโดยงบประมาณเพียงพอเฉพาะงานบริการสาธารณะเท่านั้น

- การวางผังอาคารส่งปัญหาความเท่าเทียมในการใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อีกทั้งยังมีผลต่อการชำระค่าส่วนกลางซึ่งโครงการประสบปัญหาการเงิน และการรายงานรายรับ - รายจ่ายแก่สำนักงานที่ดินประจำปีที่ต้องจัดจ้างบริษัทดำเนินการ

- สวนสาธารณะไม่คงเหลือสภาพที่น่าใช้งานกลายเป็นพื้นที่ดินเปล่า ไม่มีรูปแบบและการจัดแบ่งพื้นที่แสดงให้เห็นในการใช้งาน เช่น พื้นที่พักผ่อน, พื้นที่สนามกีฬาจากผู้ประกอบการ โดยปัจจุบันผู้อาศัยบางส่วนเข้ามาจัดเป็นสนามฟุตบอลและเกิดปัญหาด้านเสียงรบกวนและอาคารเสียหายจากการเล่นเนื่องจากสนามถูกล้อมด้วยอาคารพักอาศัยทำให้เกิดเสียงก้องดัง จนเกิดการร้องเรียนในส่วนของประเด็นผู้พักอาศัยและผู้ใช้สนาม

- สโมสรสระว่ายน้ำคณะกรรมการไม่สามารถดูแลจัดการใช้ประโยชน์อาคารและในส่วนที่มีผลกระทบต่องานระบบอาคารและโครงสร้างรวมถึงวัสดุบางอย่างได้ เช่น ระบบไฟฟ้าอาคาร ซึ่งคณะกรรมการเพียงใช้พื้นที่อาคารเป็นสำนักงานและชำระค่าใช้จ่ายค่าน้ำ - ค่าไฟส่วนกลางแทนผู้ประกอบการ

ลักษณะการจัดการ จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- การบริหารโครงการโดยกำหนดที่สภาพการเงิน คณะกรรมการมองความสำคัญขงโครงการโดยเห็นว่างานบริการสาธารณะมีความสำคัญมากกว่าการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยการจัดจ้างให้เพียงพอต่อค่าส่วนกลางรายเดือนที่คงที่โดยให้คนงานสามารถทำงานได้หลายอย่าง เช่น กวาดถนน, ซ่อมบำรุง ฯลฯ

- สวนสาธารณะปัจจุบันมีการวางมาตรการของคณะกรรมการโดยให้เฉพาะผู้อาศัยใช้งานและจัดเวลาในการใช้พื้นที่ เช่น เล่นฟุตบอล และยังไม่มียุบายในการฟื้นฟูพื้นที่ให้เป็นสวนสาธารณะของโครงการดังเช่นเดิม จาก การจัดเก็บค่าส่วนกลางที่จำกัด

- สโมสรสระว่ายน้ำโดยให้มีการใช้งานเป็นเวลาโดยปิดระบบไฟฟ้าสระว่ายน้ำและไม่เปิดบริการช่วงกลางคืน ซึ่งคณะกรรมการได้แจ้งซ่อมแซมไปทางผู้ประกอบการในอุปกรณ์ที่ชำรุดและยังรอกการแก้ไขจากผู้ประกอบการ โดยคณะกรรมการเห็นว่าการแก้ปัญหาดังกล่าวยังไม่ดีพอประกอบกับผู้ใช้บริการมีจำนวนน้อยลง จึงปิดบริการและรักษาสภาพน้ำให้ดี โดยเป็นพื้นที่จำเป็นต้องดูแลจัดการ

4.1.4 ลักษณะการจัดวางผังโครงการ

จากข้อมูลและการสำรวจทำให้ทราบว่า การใช้โครงการตามผังโครงการที่มีการขออนุญาตทำการจัดสรร และ การใช้โครงการปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่หรือมีการแก้ไขปัญหาด้านพื้นที่ที่รกรุงัง เพื่อให้

เกิดประโยชน์ต่อการใช้งานของโครงการ ส่งผลถึงการบริหารโครงการในสวนสาธารณะูปโภคและบริการ สาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. การวางผังโครงการบางตำแหน่งของแนวอาคาร ที่ไม่เอื้อการใช้ประโยชน์พื้นที่ สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในโครงการโดยตรง ซึ่งแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.1.4 รูปที่ 1.) ส่งผลให้เกิดปัญหาการบริหาร และ ข้อพิพาทสำหรับผู้อยู่อาศัยของการใช้โครงการและการชำระค่าส่วนกลาง ซึ่งรับรู้ได้ภายหลังการบริหารโดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. มีการจัดสร้างอาคารป้อมยามซึ่งเป็นส่วนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก และมีระบบไฟฟ้า และ โทรศัพท์ โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.1.4 รูปที่ 2.) ซึ่งปัจจุบันมีการใช้งานในสภาพโทรม ไม่มีการรักษาสภาพและผู้บริหารมองว่าไม่จำเป็นในการดูแล
3. ผังโครงการมีการแบ่งที่ดินบางแปลง เพื่อขายที่ดินเปล่า ของผู้ประกอบการและกลายเป็น พื้นที่รกร้างเป็นที่อาศัยสัตว์มีพิษโดยไม่มีกรดูแล โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.1.4 รูปที่ 3.) ซึ่ง เมื่อส่งมอบพื้นที่และจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีการจัดการแก้ไขพื้นที่รกร้างให้เกิดการใช้ประโยชน์โดยใช้งบ จากการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินกองทุน จัดทำเป็นที่จอดรถยนต์ทั่วไป
4. ที่ดินแปลงขายพร้อมอาคารบางแปลง ปัจจุบันเปลี่ยนสภาพกลายเป็นพื้นที่ทางเท้า ยกระดับและปลูกต้นไม้และเป็นพื้นที่ไม่ได้ใช้งานมีสภาพที่ไม่มีกรดูแล โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.1.4 รูปที่ 4.)
5. มีการจัดสร้างอาคารไว้เพื่อบริการสาธารณะประเภทสโมสรสระว่ายน้ำ ซึ่งแต่เดิมเป็น แปลงขายที่ดินเปล่า แปลงที่ 124 โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.1.4 รูปที่ 5.) และเป็นพื้นที่ของ ผู้ประกอบการจนปัจจุบัน และได้ปิดการให้บริการเนื่องจากอุปกรณ์ชำรุดไม่ปลอดภัยในการใช้งาน อีกทั้งยัง ประสบปัญหาค่าใช้จ่ายการดูแล และ กรรมสิทธิ์ครอบครอง
6. สวนสาธารณะมีสภาพเสื่อมโทรมกลายเป็นพื้นที่ดินว่างเปล่าไม่มีลักษณะคงเหลือสภาพ สวนสาธารณะและมีการดูแล ปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวกลายเป็นสนามฟุตบอลของผู้พักอยู่อาศัยบางกลุ่ม และ บุคคลภายนอกโครงการทำให้เกิดการร้องเรียนจากผู้อยู่อาศัยใกล้เคียงในเรื่องเสียงรบกวนและอันตรายจากการ เล่นซึ่งทางคณะกรรมการลำบากในการห้ามใช้พื้นที่ดังกล่าว

4.1.5 ลักษณะเฉพาะของโครงการที่มีผลต่อการดูแล

จากการศึกษาพบว่าลักษณะของโครงการมีความแตกต่างกันทำให้รูปแบบการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมีความจำเป็นและความต้องการต่างกันบางส่วน โดยพบว่ามี 3 ส่วนด้วยกันดังนี้

1. ประเภทของโครงการ

พบว่าโครงการ “เน็พปาร์ค วิลล่า” เป็นโครงการประเภทบ้านแถวลักษณะของพื้นที่ในการอยู่ อาศัยมีไม่มากและต้องการใช้พื้นที่ของแปลงที่ดินตนเองมากจึงมีการจับจองพื้นที่ถนนบริเวณหน้าบ้านเป็นที่ จอดรถยนต์และมีปัญหากระทบกระทั่งของผู้อยู่อาศัยและการจัดขนาดถนนตามมาตรฐานโดยกำหนดที่ขนาด โครงการซึ่งโครงการประเภทบ้านแถวมีการสาธารณูปโภคประเภทถนนจอดรถยนต์ 2 ข้างทาง ทำให้พื้นที่ใช้งาน จริงเล็กกว่ามาตรฐาน

2. การใช้ประโยชน์ของโครงการ

พบว่า โครงการลักษณะบ้านแถว มีการใช้ประโยชน์โครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งในโครงการ มีทั้งใช้อาคารสำหรับพักอาศัย, พักอาศัยและทำสำนักงาน หรือ ทำเป็นสำนักงานอย่างเดียว ทำให้มีบุคคลภายนอกเข้า - ออกโครงการมากและโครงการมีความต้องการในงาน บริการสาธารณะจัดระบบจราจรเป็นปัญหาหลัก

3. ระดับราคา

พบว่า ระดับราคา 2.5 ล้าน เป็นโครงการที่ผู้เริ่มต้นของครอบครัวและธุรกิจเลือกซื้อโครงการ โดยสังเกตจากมีการเปลี่ยนมือขายต่อหรือให้เช่า มีอยู่ต่อเนื่องในโครงการ และผู้อยู่อาศัยใหม่มักเกิดข้อขัดแย้งในการนำเงินค่าส่วนกลางเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ชำรุดก่อนการย้ายเข้ามาอยู่อาศัยซึ่งเป็นตัวแปรสำคัญของโครงการนี้ในการจัดการระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

4.1.6 ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษา, สังเกต, บันทึกข้อมูลและสัมภาษณ์ พบว่า มีข้อสังเกต ในพื้นที่สาธารณูปโภคโดยบางส่วนส่งผลต่อเนื่องมายังงานบริการสาธารณะ ดังนี้

1. กฎหมายกำหนดให้มีขนาดความกว้างของถนนโครงการและให้มีการเชื่อมต่อกับถนนภายนอกที่ดินจัดสรรโดยความกว้างถนนให้เป็นไปตามขนาดของโครงการ⁴ โดยไม่ได้กำหนดชัดเจนในการวางผังอาคารให้ทางเข้า - ออกตัวอาคารเชื่อมต่อโดยตรงกับถนนในโครงการ ทำให้โครงการเกิดปัญหาและข้อพิพาทผู้อยู่อาศัยในการดูแลชุมชน และ ส่งผลความเท่าเทียมในการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค เช่น ร.ป.ก. ไฟฟ้าแสงสว่าง, การจัดเก็บขยะ เป็นต้น
2. กฎหมายไม่ได้บังคับการก่อสร้างอาคารเพื่อบริการสาธารณะบนแปลงที่ดินเปล่า ในขนาดพื้นที่, การใช้งาน, แบบอาคาร และ การถือครอง ซึ่งมีผลในด้านการบริหารจัดการรักษาสภาพการใช้งาน ซึ่งเป็นสิทธิผู้จัดสรรที่ดินในการยกให้หรือไม่ก็ได้ภายหลังปิดการขายโครงการโดยไม่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคตามขออนุญาตจัดสรร ซึ่งมีมูลค่าและมีความจำเป็นในการดูแลสูงเนื่องจากเป็นศูนย์กลางของโครงการ

4.1.7 สรุปผลการศึกษาโครงการ “เน็พปาร์ค วิลล่า”

จากการศึกษารูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ พบว่า มีรูปแบบในการบริหารจัดการ 3 รูปแบบที่มีเหตุผลของการบริหารและช่วงเวลาที่แตกต่างกัน โดยโครงการมีสภาพปัญหาทางการเงินเป็นตัวกำหนดรูปแบบในการบริหารโครงการ โดยมีการจัดจ้างผู้เกี่ยวข้องตามสายงานในการเข้ามาร่วมทำงานตามสภาพการเงินในแต่ละเดือนและเลือกจัดการให้พอเหมาะกับค่าใช้จ่ายในส่วนงานที่จำเป็นเท่านั้น

⁴ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมกรุงเทพฯ พ.ศ. 2550, หมวด 5, ข้อ 18

4.2 โครงการ บ้านสวนผึ้ง

โครงการ บ้านสวนผึ้งเป็นโครงการได้เริ่มมีการออกใบอนุญาตจัดสรรตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2548 และได้ปิดขายโครงการและจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2549 ใช้ระยะเวลาในการขายและโอนการบริหารโครงการให้ผู้อาศัยดูแล ประมาณ 15 เดือน และจากการสำรวจโครงการพร้อมกับการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการ และ บันทึกสภาพภายในโครงการมีดังนี้

4.2.1 ข้อมูลทั่วไปโครงการ

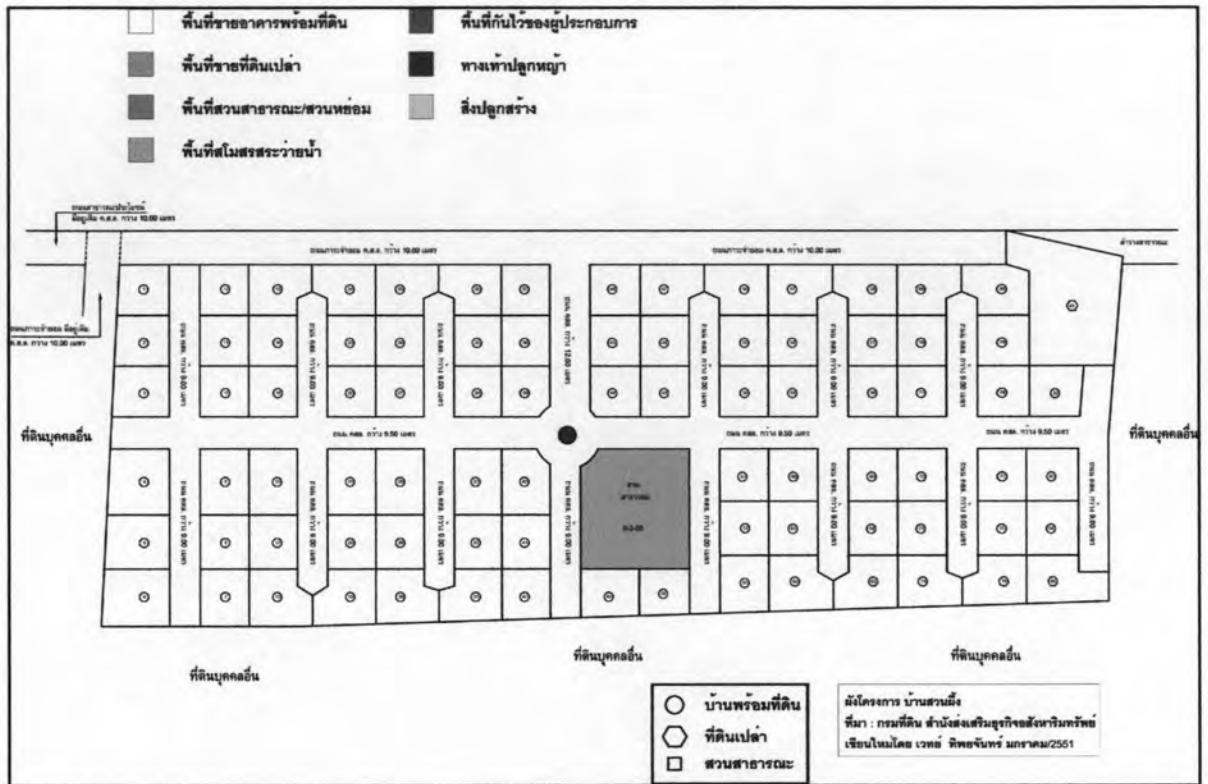
1. ชื่อโครงการ บ้านสวนผึ้ง¹
2. ผู้ประกอบการ บริษัท บ้านสวนผึ้ง จำกัด
3. เริ่มจัดสรร 18 มกราคม 2548 จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 4 เมษายน 2549
4. กำหนดการแล้วเสร็จตามขออนุญาต 3 ปี นับจากได้รับอนุญาตจัดสรร ใช้ พ.ร.บ.จัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543
5. ลักษณะขายโครงการเป็น อาคาร ค.ส.ล.บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
6. ระดับราคาขายในโครงการเริ่มต้นที่ประมาณ 2.9 ล้านบาท จนถึง 4.2 ล้านบาท
7. ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคล 29/40 ซ. คงเพิ่มพูล ถ. รามอินทรา 14. เขตลาดพร้าว กทมฯ.
8. พื้นที่โครงการโดยรวม 19 ไร่ 2 งาน 23 ตารางวา
9. จำนวนแปลงทั้งหมดในโครงการ 85 แปลง
10. การดำเนินงานโครงการแบ่งเป็น 2 ช่วงในการพัฒนาโครงการ (2 เฟส)
11. คณะกรรมการบริหารปัจจุบัน คุณ สุขสม วิสุทธิเทวิน ระยะเวลาบริหาร 3 ปี
12. ลักษณะการขายเป็นบ้านพร้อมที่ดิน 99.00 % และที่ดินเปล่า 1.00 %

รูปภาพที่ 4.2.1 แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการปัจจุบัน

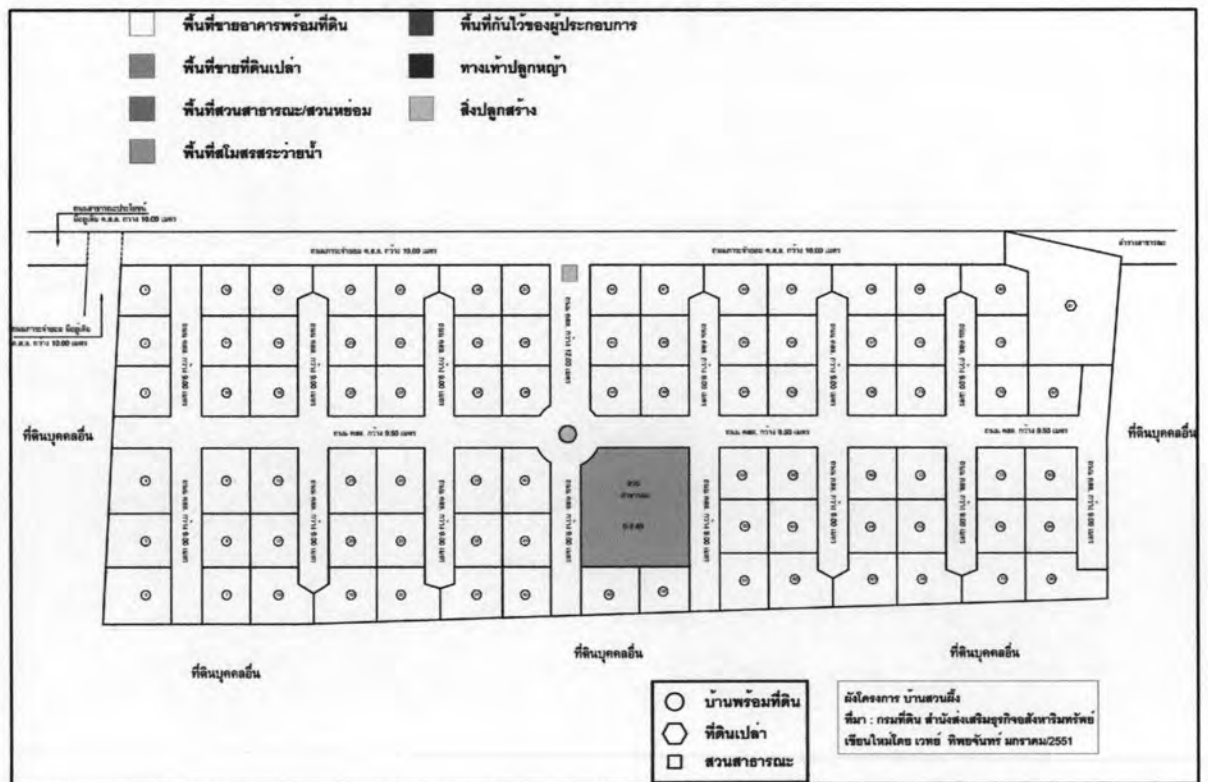


¹ ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร : สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (โครงการบ้านสวนผึ้ง, พ.ศ. 2547)

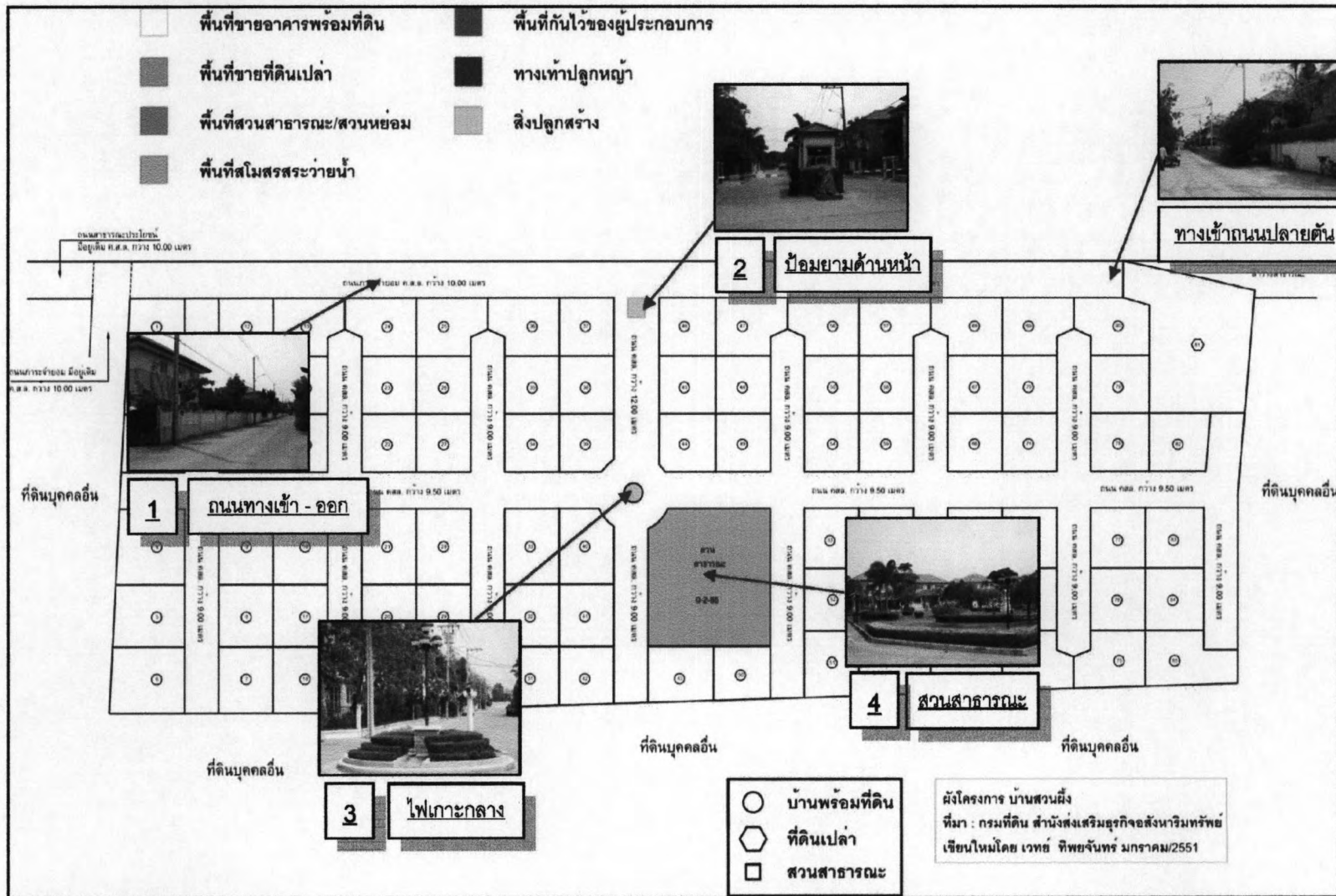
รูปภาพที่ 4.2.2 รูปแสดงผังโครงการ บ้านสวนผึ้ง ในการขอจัดสรร



รูปภาพที่ 4.2.3 รูปแสดงผังโครงการ บ้านสวนผึ้ง การใช้งานปัจจุบัน



รูปภาพที่ 4.2.4 รูปแสดงผังโครงการ บ้านสวนผึ้ง การใช้งานปัจจุบันสภาพมีการเปลี่ยนแปลง



รูปภาพที่ 4.2.5 แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการปัจจุบัน



4.2.2 สัดส่วนพื้นที่ของโครงการ²

1. ขนาดของโครงการ 19 ไร่ 2 งาน 23 ตารางวา หรือ 7,823.00 ตารางวา รวมเท่ากับ 100%
2. พื้นที่สวนสาธารณะ 285 ตารางวา หรือ 3.65 %
3. พื้นที่ขายที่ดินเปล่า 253.80 ตารางวา ปัจจุบันเป็นบ้านเดี่ยว แปลง ที่ 81
4. พื้นที่ขายโครงการทั้งบ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่าตามผังจัดสรร 13 ไร่ 1 งาน 44.49 ตารางวา หรือ 5,344.49 ตารางวา รวมเท่ากับ 68.32 %
5. พื้นที่สาธารณูปโภคประเภทถนน ทางเท้า 5 ไร่ 1 งาน 93.51 ตารางวา หรือ 2,193.51 ตารางวา รวมเท่ากับ 28.03 %
6. เป็นโครงการขนาดกลางตามขนาดของ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ตารางที่ 4.2.1 แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ

ลำดับ	สาธารณูปโภค	ขนาดตามจัดสรร	ขนาดตามจริง	ท-ล	สัดส่วน%	หมายเหตุ
1	ขนาดโครงการ(ตรว.)	<u>7,823.00</u>	<u>7,823.00</u>	-	100%	
2	ขายที่ดินเปล่า-ที่ดินพร้อมบ้าน(ตรว.)	5,344.49	5,344.49	-	-	
3	พื้นที่สวนกลาง(ตรว.)	2,478.51	2,478.51	-	-	
4	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก	2,193.51	2,193.51	-	-	
5	ระบบสุขาภิบาล	-	-	-	-	
6	ระบบไฟฟ้า	-	-	-	-	
7	สวนสาธารณะ(ตรว.)	267.22	285.00	เพิ่ม	0.33%	คิดจาก 5%ของพื้นที่ขาย

² ที่ดิน, กรม. กรมที่ดิน, เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรร. กรุงเทพมหานคร : สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพฯ. (โครงการ บ้านสวนเมือง , พ.ศ. 2546)

จากการศึกษาพบว่าสัดส่วนของโครงการเป็นโครงการขนาดกลางโดยมีพื้นที่ ขยายรวมประมาณ 68.32 % และพื้นที่ส่วนกลาง 31.68 % ส่วนต่างของพื้นที่ประมาณ 36.64 % และยังพบอีกว่ามีพื้นที่โครงการที่จัดสร้างจริงตามการขออนุญาตจัดสรร และ ในพื้นที่สวนสาธารณะยังมีการจัดพื้นที่ให้เกิดกิจกรรมและการใช้งานที่ดีทำให้พื้นที่ที่มีการดูแลและรักษาสภาพที่ดี (ตารางที่ 4.2.1) ไม่พบปัญหาการจัดการ และ พื้นที่สาธารณูปโภคบางส่วนมีการตกแต่งให้สวยงามและสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างจำกัด (รูปภาพที่ 4.2.2 - 4.2.3) ซึ่งทำให้โครงการมีการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคเต็มที่และมีการจัดการดูแลที่ง่าย โดยพบลักษณะพื้นที่ดังนี้

1. ถนนคอนกรีตภายนอกโครงการเป็นส่วนต่อขยายพัฒนาของผู้ประกอบการ โดยจดทะเบียนเป็นถนนสาธารณะจ่ายอมซึ่งเป็นพื้นที่ของผู้ประกอบการ (รูปภาพที่ 4.2.2) โดยเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะประโยชน์ สู่ถนนใหญ่ภายนอกมีสภาพที่ดี

2. สวนสาธารณะของโครงการโดยจัดสร้างไว้กลางโครงการ สัดส่วน 3.65 % ของพื้นที่โครงการ และมีลักษณะการดูแลที่ดี (รูปภาพที่ 4.2.2) และมีมากกว่ามาตรฐานเพียง 0.33 % โดยลักษณะสวนสาธารณะมีการจัดพื้นที่ใช้งานที่ดีแยกการใช้งานตามกิจกรรมของอายุผู้ใช้ครบ เช่น พื้นที่ชุดสนามเด็กเล่นโดยการขอสนับสนุนจากสำนักงานเขต, ลานเปตอง, พื้นที่พักผ่อน, ลู่วิ่ง ซึ่งทำให้มีการใช้พื้นที่สวนสาธารณะตลอดและต่อเนื่อง คณะกรรมการจึงให้ความสำคัญในการดูแลที่ดี

4.2.3 รูปแบบการบริหารจัดการ

จากการศึกษาและข้อมูลที่ได้มาจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหารโครงการ "บ้านสวนผึ้ง" ทำให้ทราบว่า การบริหารโครงการมีการดำเนินงานตั้งแต่เริ่มมีการขายและอยู่อาศัยบางส่วนจนกระทั่งขายหมดโครงการ พบว่ารูปแบบการบริหารโครงการมี 2 รูปแบบ ดังนี้³

รูปแบบที่ 1. การบริหารโครงการระหว่างการขายโครงการ

จากการสัมภาษณ์ทำให้ทราบว่ารูปแบบการบริหารระหว่างการขายโครงการ โดยผู้ประกอบการ มีหลักการเพื่อ อำนวยความสะดวกในงานบริการสาธารณะแก่ผู้อยู่อาศัย และเพื่อบริหารจัดการดำเนินการก่อสร้างโครงการระหว่างมีผู้พักอาศัยในร่วมกับการก่อสร้างเพื่อขายโครงการ มีเหตุผลในการบริหารโครงการด้วยกัน 3 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อรับเรื่องแจ้งซ่อม หรือ แก้ไขอาคารระหว่างการอยู่อาศัย
2. เพื่อบริการระบบรักษาความปลอดภัยโดยไม่มีการจัดเก็บค่าบริการ
3. เพื่อจัดระเบียบในการอยู่อาศัยและการใช้ประโยชน์โครงการโดยการวางมาตรการห้ามต่อเติมติด แนวรั้วและห้ามดัดแปลงอาคารเป็นร้านค้าหรือธุรกิจอื่นใดในโครงการ

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคไม่มี เนื่องจากเป็นระยะที่ทางผู้ประกอบการจัดทำขึ้นทั้งโครงการและมีสภาพใหม่ไม่มีการชำรุดใด ๆ

³ สุขสม วิสุทธิเทวิน, เสร็จญณี ควบคุมจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, โครงการบ้านสวนผึ้ง, สัมภาษณ์, มกราคม พ.ศ. 2551 (โครงการ บ้านสวนผึ้ง, พ.ศ. 2546)

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการ ประเภท รางวี 2 ข้างทาง
2. สวนสาธารณะจัดให้มีขนาด เกินมาตรฐาน ประมาณ 17.78 ตารางวา หรือ 0.33 % ไม่

พบปัญหาในการดูแล

3. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ
4. ระบบประปา
5. ระบบไฟฟ้า

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยใช้เจ้าหน้าที่ขายจากทางผู้ประกอบการ ประจำที่สำนักงานบ้านตัวอย่างในโครงการ เพื่อรับเรื่องติดต่อและร้องเรียนแจ้งซ่อมตัวอาคารจากผู้พักอาศัยบางส่วน

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
2. งานด้านความสะอาดในโครงการโดยผู้รับเหมา
3. งานบริการน้ำสาธารณะ
4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ
5. อื่นๆ เป็นงานที่จัดโดยผู้ประกอบการ เช่น การขอส่งเสริมอุปกรณ์สนามเด็กเล่นจาก (สข.)

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- ช่วงปิดขายโครงการผู้ประกอบการแสดงเจตนาในต้องการพ้นภาระการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะและผู้ประกอบการเองไม่มีความรู้ที่ดีในขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคล มีเพียงการชี้แจงผู้ซื้อที่ดินถึงทางเลือกในการกรรมสิทธิ์ครอบครองในการจัดการสาธารณูปโภคตามข้อกำหนดทางกฎหมาย ซึ่งผู้ซื้อที่ดินยังไม่มีการตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านและความรู้ในการดูแลชุมชนที่ดีพอเมื่อจัดตั้งจึงไม่สามารถส่งมอบพื้นที่ให้คณะกรรมการได้ จากความผิดพลาดขั้นตอนการปิดประกาศ ในโครงการ

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- ดำเนินการปิดประกาศ และ เปิดโอกาสให้คณะกรรมการสอบถามข้อมูลและให้ความรู้เกี่ยวกับการดูแลโครงการ เมื่อทำตามขั้นตอนกฎหมายครบจึงยกสามารถพื้นที่ทรัพย์สินให้คณะกรรมการดูแลเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อจัดการระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะได้

รูปแบบที่ 2. การบริหารโดยนิติบุคคลหมู่บ้าน คณะกรรมการเป็นผู้บริหาร

เป็นรูปแบบที่เลือกบริหารโดยหลังจากผู้ประกอบการขายโครงการหมดและแสดงเจตนาในความต้องการ พ้นภาระการดูแล และ แจ้งยกสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้คณะกรรมการดูแลโดยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยใช้บ้านพักอาศัยของประธานในการจัดตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้าน และ มีหลักการในการดูแลด้วยกัน 5 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคจากผู้ประกอบการโดยจัดตั้งหน่วยงานมาดูแล
2. เพื่อมีข้อกำหนดทางกฎหมายรองรับในการดำเนินงานบริหารโครงการ

3. เพื่อให้มีผู้ดำเนินงานจัดการวาระการประชุมเพื่อแสดงมติที่ประชุมในการจัดการของ คณะกรรมการ

4. เพื่อให้มีผู้รับเรื่อง,ติดต่อประสานงาน,สั่งการ,ดำเนินการทำงานภายในโครงการ

5. เพื่อให้มีผู้จัดเก็บค่าส่วนกลาง จัดทำและชี้แจง บัญชีรายรับ - รายจ่ายแก่สมาชิกและ สำนักงานที่ดิน ประจำปี

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคโดยกำหนดจากพื้นที่สาธารณูปโภคที่ต้องดูแลและความ ยากง่ายในการดูแล โดยจัดจ้างแรงงาน 2 ครั้งต่อเดือน ครั้งละ 2-3 วัน เพื่อจัดการสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะในสิ่งที่จำเป็นเท่านั้น เช่น จ้างแรงงานทั่วไปรายเดือนต่อการจัดการ 2 ครั้งโดยเหมารวมเป็นครั้งในการ จัดการงานในโครงการ โดยให้ทำหน้าที่หลายอย่างได้ เช่น กวาดถนน,ดูแลต้นไม้,ซ่อมบำรุงทั่วไป เนื่องจากมี พื้นที่สาธารณูปโภคไม่มากในการจัดการ คือสวนสาธารณะ และ จัดจ้างในรูปแบบบริษัทเดียว คือ เจ้าหน้าที่ รักษาความปลอดภัย ประจำโครงการ

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการ ยังมีสภาพที่ดีในการใช้งานและไม่มีขอบทางเท้าใน การใช้เดินและปลูกต้นไม้ทำให้ลดพื้นที่จัดการดูแล

2. สวนสาธารณะขนาด 285.00 ตารางวา และมีตำแหน่งเดียวในโครงการ มีสภาพที่ดีอยู่ และ มีการจัดรวมกิจกรรมหลายอย่างไว้ที่เดียวกัน เช่น สนามเด็กเล่น, ลานเปตอง เป็นต้น

3. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ มีสภาพดีและการลอกท่อประจำปี ละ 1 ครั้ง

4. ระบบประปา มีส่วนกลางเพียง ที่จุด รปภ. และ สวนสาธารณะ

5. ระบบไฟฟ้า ยังใช้งานต่อเนื่องจากผู้ประกอบการในสวน ไฟถนนและป้อมยาม

6. อื่นๆบนพื้นที่สาธารณูปโภค เช่น รั้วโครงการ,ป้อมยาม, มีสภาพดีอยู่และมีการจัดการใน การป้องกันเสริมแนวรั้วโครงการในพื้นที่อันตรายเพื่อป้องกันโจรกรรมซึ่งสามารถป้องกันได้เพียงบางจุด

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยตัวแทนคณะกรรมการ จัดจ้างรูปแบบบริษัทและ แรงงานทั่วไปโดยเลือกที่สามารถทำงานครบวงจรได้ทั้งโครงการ

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง จัดหาจ้างบริษัทใหม่เข้ามาดำเนินการ โดยการคัดเลือกจัดหาจากคณะกรรมการ

2. งานด้านความสะอาดในโครงการ จัดจ้างแรงงานทั่วไปดำเนินการทั้งหมด 2 ครั้งต่อเดือน ในเวลาการทำงานครั้งละ 2-3 วัน และ สำนักงานเขตในการจัดเก็บขยะ

3. งานบริการน้ำสาธารณะ สำหรับค่าน้ำป้อมยามและรดน้ำต้นไม้สวนสาธารณะ

4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ สำหรับค่าน้ำป้อมยาม,สวนสาธารณะ และ แสงสว่างถนน

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- พื้นที่สวนสาธารณะมีต้นไม้และสนามหญ้าการจัดการดูแล เพียง 2 ครั้งต่อเดือนเป็น จำนวนที่คณะกรรมการร่วมสรุปในการจ้างงานที่เพียงพอจากพื้นที่ดูแลที่สวนสาธารณะเท่านั้น และ ความ สะอาดในโครงการทั่วไปเล็กน้อย ซึ่งส่งผลให้ไม่ได้รับรดน้ำต้นไม้ ในวันที่คนงานไม่เข้าดำเนินการ

- ไม่มีพื้นที่สำหรับเป็นที่ทำงานสำนักงานนิติบุคคลเพื่อ, รับเรื่อง, การใช้น้ำ-ไฟ อุปกรณ์สำนักงาน ฯลฯ ส่วนกลางเวลาการประชุม ซึ่งปัจจุบันประธานเป็นผู้รับผิดชอบโดยใช้พื้นที่บ้านและการเช่าเต็นท์และอุปกรณ์ในแต่ละครั้งในการประชุม ทำให้การบริหารรูปแบบนิติบุคคลไม่เป็นรูปธรรมมากนักส่งผลให้ขาดหายความร่วมมือของสมาชิกไปบ้าง

- การรายงานบัญชีประจำปีทางคณะกรรมการแบ่งหน้าที่โดยให้คณะกรรมการผู้มีสายอาชีพด้านบัญชีเป็นผู้ดำเนินงาน แต่เกิดปัญหาด้านระยะเวลาในการจัดทำและแก้ไขสิ่งจึงไม่สามารถทำได้ทันตามกำหนดส่งไปยังสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบ

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- คณะกรรมการติดตั้งระบบรดน้ำต้นไม้อัตโนมัติโดยเปิด-ปิดเป็นเวลา ไม่ให้เกิดปัญหาในการใช้พื้นที่โดยให้เจ้าหน้าที่ รปภ.ช่วยปิด - เปิด

- คณะกรรมการติดต่อสำนักงานที่ดินเพื่อขอขยายเวลา โดยจัดส่งเป็นเอกสารแสดงระยะเวลาที่สามารถจัดทำได้ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาและอนุมัติเป็นกรณี

4.2.4 ลักษณะการจัดวางผังโครงการ

จากข้อมูลและการสำรวจทำให้ทราบว่า การใช้โครงการตามผังโครงการที่มีการขออนุญาตทำการจัดสรร และการใช้โครงการปัจจุบันไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ใด ในการยื่นขอจัดสรร โดยมีการพัฒนาตกแต่งพื้นที่ให้ดูสวยงามอีกทั้งโครงการมีพื้นที่สาธารณูปโภคไม่มาก ถนนโครงการเป็นชนิด ค.ส.ล. รางวีไม่มีขอบทางเท้าจึงทำให้ถนนดูกว้างและไม่มีสภาพทางเท้าที่ทรุดโทรมเนื่องจากเป็นโครงสร้างที่ทรุดโทรมได้ง่าย, ไม่มีต้นไม้ตามแนวถนน, งานบริการสาธารณะเช่น กวาดถนนจึงน้อยตามพื้นที่เช่นกันโดยมีลักษณะการจัดวางผังโครงการ ดังนี้

1. มีการจัดสร้างอาคารป้อมยาม ซึ่งเป็นส่วนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก และ มีระบบไฟฟ้า และ โทรศัพท์ โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.2.4 รูปที่ 2.) ซึ่งปัจจุบันมีการใช้งานในสภาพเก่าแต่มีการบำรุงรักษาโดยคณะกรรมการเป็นผู้ประเมินการปรับสภาพครั้งคราวโดยมีมุมมองว่าต้องดูแลเนื่องจากเป็นด้านหน้าของโครงการ

2. พื้นที่กลับรถมีการตกแต่งพื้นที่และบำรุงรักษาดูแลที่ดีและให้สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันได้ เช่น เป็นตำแหน่งในการตั้งกล่องวงจรปิดของโครงการ

3. ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ แต่เดิมเป็นพื้นที่ไม่มีสาธารณูปโภคและผู้ประกอบการเป็นผู้พัฒนาเชื่อมต่อสาธารณูปโภค เช่น ถนน, ไฟฟ้า, ประปา, เป็นระยะทางที่สั้นลงทุนไม่มาก แต่ศักยภาพพื้นที่ตั้งใกล้แหล่งชุมชนเก่า และมีโครงการจัดสรรอื่นใกล้เคียงทำให้โครงการมีปัญหาการดูแลเรื่องการโจรกรรมสูงจึงเกิดระบบการป้องกันโครงการ

4. ตำแหน่งที่ตั้งโครงการมีลักษณะเป็นพื้นที่ดินเก่า และเป็นแหล่งชุมชนแออัดเสื่อมโทรมรอบด้านทำให้มีมลภาวะที่ไม่ค่อยดีและโครงการเป็นกลุ่มผู้มีรายได้สูงงานบริการสาธารณะด้านการรักษาความปลอดภัยจึงมีความสำคัญเป็นอย่างมากสำหรับปัญหาการโจรกรรมและความสงบ

4.2.5 ลักษณะเฉพาะของโครงการที่มีผลต่อการดูแล

จากการศึกษาพบว่าลักษณะของโครงการที่มีผลทำให้เกิดรูปแบบการดูแลสาธารณสุขมูลฐานและบริการสาธารณสุข โดยพบว่ามี 2 ส่วนด้วยกันดังนี้

1. ประเภทของโครงการ

พบว่าโครงการ "บ้านสวนผึ้ง" เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยวทั้งโครงการและตัวอาคารมีพื้นที่ว่างรอบตัวอาคารการลำพื้นที่ใช้ประโยชน์สวนตัวบนพื้นที่สาธารณสุขมูลฐานจึงไม่เกิดขึ้นในโครงการเป็นผลให้ปัญหาการจราจรในโครงการไม่เกิดปัญหาอีกทั้งโครงการมีกฎกติกาจากผู้ประกอบการห้ามตัดแปลงอาคารทำการค้าหรือสำนักงานทำให้โครงการมีวัตถุประสงค์ที่ชัดเจนในการอยู่อาศัยทำให้คณะกรรมการบริหารจัดการโดยง่าย

2. ระดับราคา

พบว่า ระดับราคา 3 ล้านบาทขึ้นไป เป็นโครงการที่ผู้ซื้อที่ดินเป็นผู้มีรายได้ปานกลางขึ้นไป และเป็นผู้มีระดับการศึกษาที่ดี โดยสังเกตจากตำแหน่งที่ตั้งของโครงการไม่มีรถยนต์โดยสารให้เลือกเดินทางและผู้ซื้อที่ดินส่วนใหญ่มีรถยนต์ 1-2 คันต่อหลังปัญหาการชำระค่าส่วนกลางจึงไม่ปัญหาในโครงการซึ่งโครงการมีเงินกองทุน และ เงินสะสมรายเดือนจากค่าส่วนกลาง ซึ่งหักค่าใช้จ่ายรายเดือนแล้ว

4.2.6 ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษา,สังเกต,บันทึกข้อมูลและสัมภาษณ์ พบว่า มีข้อสังเกต ในพื้นที่สาธารณสุขมูลฐานโดยบางส่วนส่งผลต่อเนื่องมายังงานบริการสาธารณสุข ดังนี้

1. กฎหมายกำหนดให้มีพื้นที่ในการกันไว้เพื่อจัดตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านในพื้นที่ติดต่อด้านสาธารณสุข ในข้อกำหนด พ.ศ. 2550 และไม่มีผลบังคับย้อนหลังหรือมีมาตรการแก้ไข,ข้อยกเว้นในการจัดสร้างสำนักงานภายหลังของโครงการที่จดทะเบียนก่อน ข้อกำหนด 2550 ซึ่งโครงการ บ้านสวนผึ้งเป็นโครงการที่ไม่มีพื้นที่ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2. กฎหมายไม่ได้กำหนดสิทธิ์, นิยามศัพท์ในสิ่งปลูกสร้างบนพื้นที่สาธารณสุขมูลฐาน เช่น รั้วโครงการ, ป้อมยามทำให้เกิดความไม่ชัดเจนในการจัดการดูแล

4.2.7 สรุปผลการศึกษาโครงการ "บ้านสวนผึ้ง"

จากการศึกษารูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณสุขมูลฐานและบริการสาธารณสุข พบว่า มีรูปแบบในการบริหารจัดการ 2 รูปแบบที่มีเหตุผลของการบริหารที่แตกต่างกัน โดยมีเงื่อนไขทางกฎหมายในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์ ในการจัดการดูแล และ การบังคับชี้แจงบัญชีการเงิน เป็นตัวกำหนดบริหารโครงการ

4.3 โครงการ ราชพฤกษ์ - มัยลาภ

โครงการ ราชพฤกษ์-มัยลาภเป็นโครงการได้เริ่มมีการออกใบอนุญาตจัดสรรตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2546 และได้ปิดขายโครงการและจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2549 ใช้ระยะเวลาในการขายและโอนการบริหารโครงการให้ผู้อาศัยดูแล ประมาณ 9 เดือน และจากการสำรวจโครงการพร้อมกับการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการ และ บันทึกสภาพภายในโครงการมีดังนี้

4.3.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

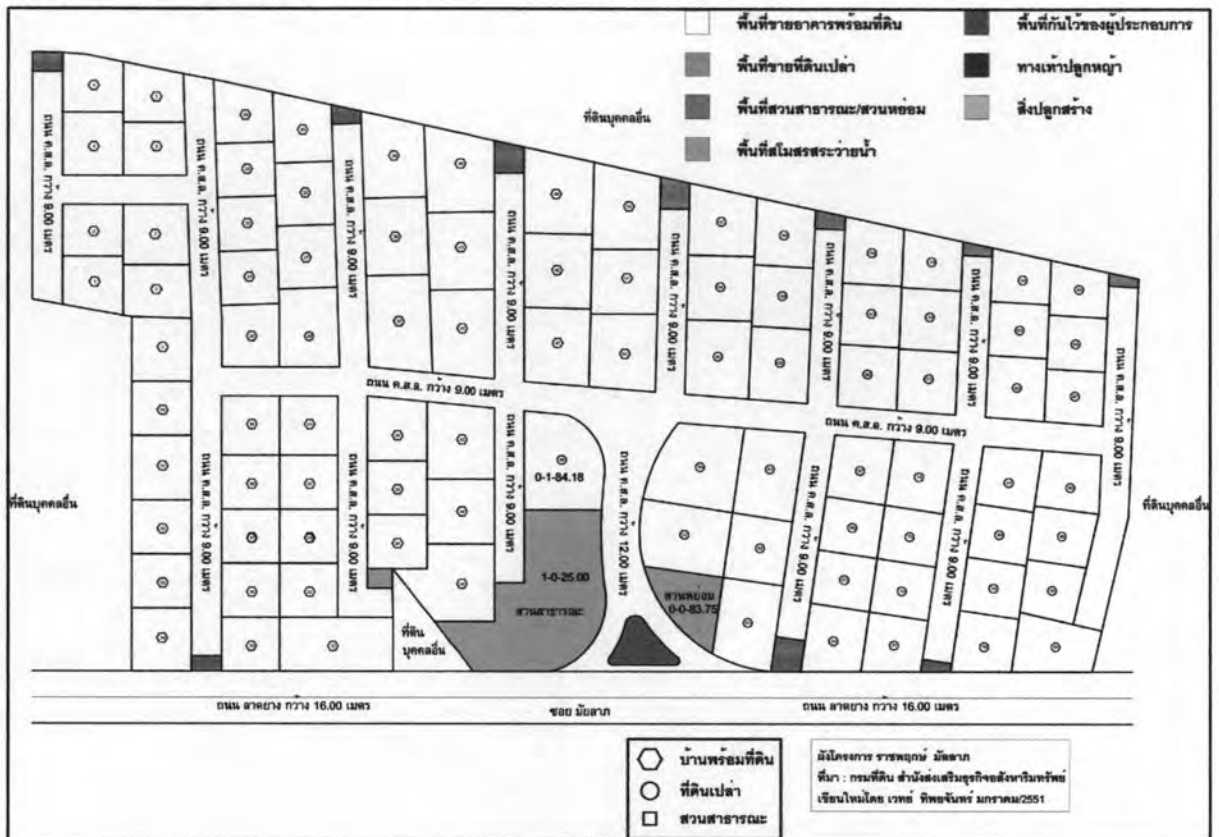
1. ชื่อโครงการ ราชพฤกษ์-มัยลาภ¹
2. ผู้ประกอบการ บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด
3. ที่ตั้งโครงการและสำนักงานนิติบุคคล 29/46 ม3. ซ.มัยลาภ ถ.รามอินทรา แขวงจระเข้บัว เขตลาดพร้าว กทม. (ปัจจุบันสำนักงานนิติใช้พื้นที่สโมสรโครงการ)
4. เริ่มจัดสรร 11 เมษายน 2546 จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 26 เมษายน 2549
5. กำหนดการแล้วเสร็จตามขออนุญาต 3 ปี นับจากได้รับอนุญาตจัดสรร ใช้กฎหมายจัดสรร พ.ศ.2543
6. ลักษณะขายโครงการเป็น อาคาร ค.ส.ล.บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
7. การดำเนินงานโครงการแบ่งเป็น 2 ช่วงในการพัฒนาโครงการ (2 เฟส)
8. ระดับราคาขายเริ่มต้นที่ประมาณ 7.0 ล้านบาท และคิดอัตราเพิ่มที่ดินตารางวาละ 40,000 บาท
9. พื้นที่โครงการโดยรวม 30 ไร่ 3 งาน 09.0 ตร.ว.
10. จำนวนแปลงทั้งหมดในโครงการ 91 แปลง จัดจำหน่ายแบบบ้าน 5 แบบ
11. ผู้จัดการนิติบุคคล ปัจจุบัน คุณ วรณรัตน์ หมั่นโยธา ระยะเวลาบริหาร 1 ปี
12. ลักษณะการขายเป็นบ้านพร้อมที่ดิน 43.5% และที่ดินเปล่า 56.5 %

รูปภาพที่ 4.3.1 รูปแสดงลักษณะทั่วไปของโครงการในปัจจุบัน

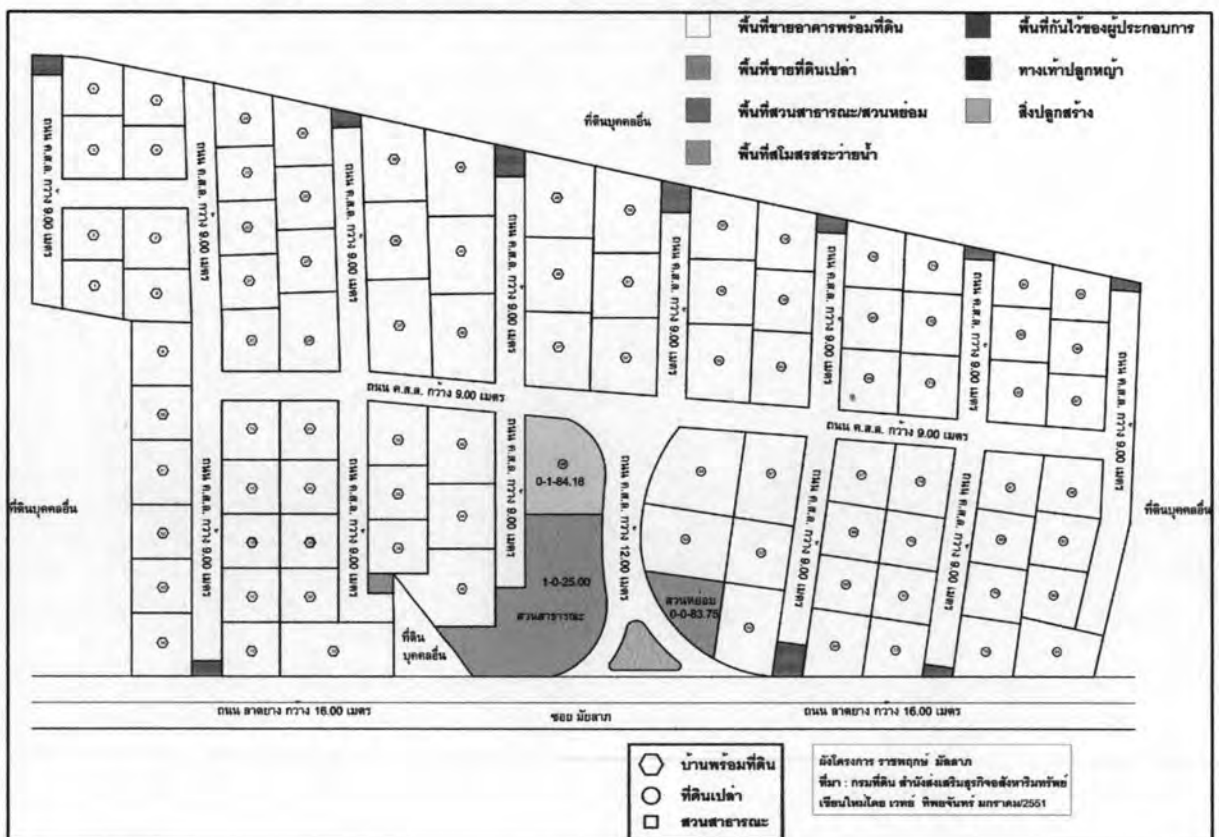


¹ ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร : สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (โครงการ ราชพฤกษ์-มัยลาภ 2546.)

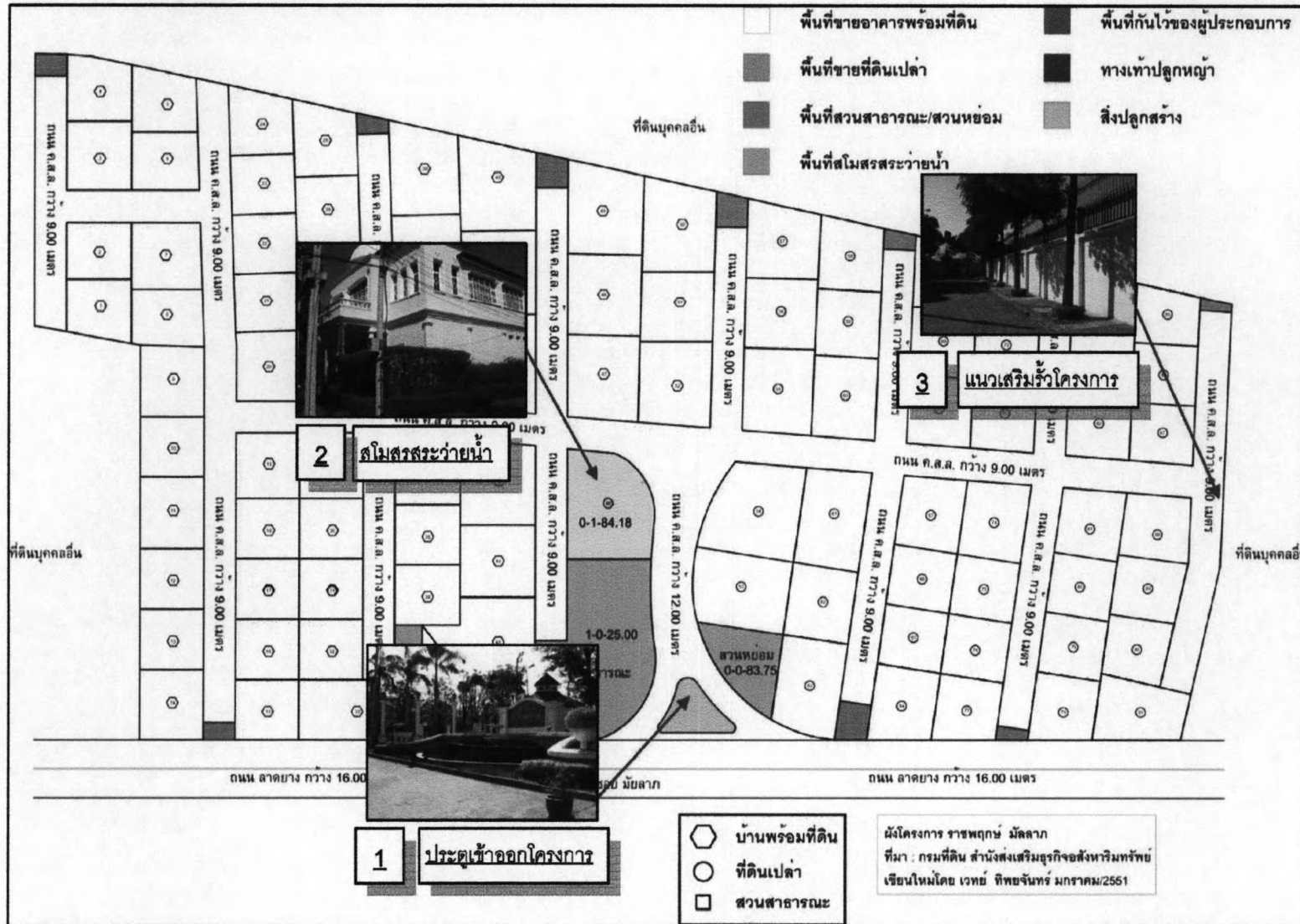
รูปภาพที่ 4.3.2 รูปแสดงผัง โครงการ ราชพฤกษ์ - มัยลาภ ในการขอจัดสรร



รูปภาพที่ 4.3.3 รูปแสดงผัง โครงการ ราชพฤกษ์ - มัยลาภ การใช้งานปัจจุบัน



รูปภาพที่ 4.3.4 รูปแสดงผัง โครงการ ราชพฤกษ์ - มัยลาภ การใช้งานปัจจุบัน สภาพมีการเปลี่ยนแปลง



4.3.2 สัดส่วนพื้นที่ของโครงการ²

1. ขนาดของโครงการ 30 ไร่ 3 งาน 09.0 ตร.ว. หรือ 12,309.00 ตารางวา รวมเท่ากับ 100%
2. พื้นที่สวนสาธารณะ 425 ตารางวา สวนหย่อม 83.75 ตารางวา รวมเท่ากับ 4.13 %
3. พื้นที่สโมสร 184.18 ตารางวา เป็นอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำ ซึ่งแต่เดิมเป็นพื้นที่ขาย พร้อมสิ่งปลูกสร้าง แปลง ที่ 46
4. พื้นที่ขายโครงการทั้งบ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่าตามผังจัดสรร 20 ไร่ 2 งาน 84.87 ตารางวา หรือ 8,274.87 ตารางวา รวมเท่ากับ 67.22 %
5. พื้นที่สาธารณูปโภคประเภท ถนน ทางเท้า 8 ไร่ 0 งาน 28.38 ตารางวา หรือ 3,525.38 ตารางวารวมเท่ากับ 28.65 %
6. เป็นโครงการขนาดกลางตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ตารางที่ 4.3.1 แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ

ลำดับ	สาธารณูปโภค/ทรัพย์สินส่วนกลาง	ขนาดตามจัดสรร	ขนาดตามจริง	พ-ล	สัดส่วน%	หมายเหตุ
1	ขนาดโครงการ(ตรว.)	12,309.00	12,309.00	-	100%	
2	ขายที่ดินเปล่า-ที่ดินพร้อมบ้าน(ตรว.)	8,274.87	8,090.69	ลด	2.22%	ลดพื้นที่แปลง46
3	พื้นที่ส่วนกลาง(ตรว.)	4,034.13	4,218.97	เพิ่ม	4.58%	เพิ่มพื้นที่แปลง46
4	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กและทางเท้า	3,620.39	3,620.39	-	-	เพิ่มที่ดินเปล่าแปลง 9-99
5	ระบบสุขาภิบาล	-	-	-	-	
6	ระบบไฟฟ้า	-	-	-	-	
7	สวนสาธารณะ/สวนหย่อม(ตรว.)	413.74	508.75	เพิ่ม	1.14%	จาก 5%ของพื้นที่ขาย
8	สโมสร/สระว่ายน้ำ(ตรว.)	-	184.18	เพิ่ม	2.22%	จากพื้นที่ขายแปลง46

จากการศึกษาพบว่าสัดส่วนของโครงการเป็นโครงการขนาดกลางโดยมีพื้นที่ ขายรวมประมาณ 67.22% และพื้นที่ส่วนกลาง 32.78 % ส่วนต่างของพื้นที่ประมาณ 34.44 %และยังพบอีกว่า มีการจัดการพื้นที่ส่วนกลางโดยมีวัตถุประสงค์การจัดสร้างเพื่อใช้ประโยชน์และประดับตกแต่งโครงการ การจัดสร้างอาคารเพื่อให้บริการสาธารณะเช่นสโมสรสระว่ายน้ำ เพิ่มขึ้นประมาณ 2.22 % โดยอาศัยการอ้างอิงจากผังในการขออนุญาตจัดสรร (รูปภาพที่ 4.3.2 - 4.3.3) ซึ่งชี้แจงสัดส่วนให้เห็นปริมาณเพิ่มขึ้นใน (ตารางที่ 4.3.1) และพื้นที่ส่วนอื่น ทำให้คณะกรรมการหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีค่าใช้จ่ายและการจัดการดูแลที่เพิ่มขึ้นโดยพบลักษณะพื้นที่ดังนี้

1. ทางเท้าปลูกหญ้า พบว่า พื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงโดยการจัดสร้างสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้งาน ชุมโครงการโดยมีป้อมยาม และ บ่อน้ำพุป้ายชื่อโครงการ และมูลค่าในพื้นที่ตามจริงและขออนุญาตจัดสรรมีความต่างกันอย่างชัดเจน (รูปภาพที่ 4.3.2 - 4.3.3)

² ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรร, กรุงเทพมหานคร : สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ. (โครงการ ราชพฤกษ์-มัยลาภ, พ.ศ. 2546)

2. สโมสรรถระว่ายน้ำของโครงการ เป็นพื้นที่ของผู้ประกอบการจัดสร้างไว้บนแปลงที่ดินเปล่า เพื่อบริการสาธารณะ และได้ยกให้ภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวเป็นสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านและที่ประชุมประจำปี

3. สวนสาธารณะของโครงการโดยจัดสร้างไว้เกินมาตรฐาน 1.14 % และมีลักษณะกระจายหลายจุด และ เข้าใช้งานไม่ได้ โดยพื้นที่สวนสาธารณะ มีการขุดบ่อน้ำประดับ และมีพื้นที่คงเหลือแคชขอบของสวนสาธารณะที่ใช้งานได้ แต่สภาพโดยรวมมีการดูแลที่ดี (รูปภาพที่ 4.3.2 – 4.3.3) ซึ่งเป็นการจัดตั้งแต่ผู้ประกอบการโดยไม่ได้เน้นที่กิจกรรมในการใช้สวนสาธารณะและมีลักษณะคล้ายสวนประดับโครงการ

4.3.3 รูปแบบในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาและข้อมูลที่ได้มาจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหารโครงการ “ราชพฤกษ์ - มัยลาภ” ทำให้ทราบว่าการบริหารโครงการมีการดำเนินงานตั้งแต่เริ่มมีการขายและอยู่อาศัยบางส่วนจนกระทั่งขายหมดโครงการโดยรูปแบบการบริหารโครงการกำหนดจากมูลค่าของโครงการและข้อจำกัดด้านเวลาพบว่ารูปแบบการบริหารโครงการมี 2 รูปแบบ ดังนี้³

รูปแบบที่ 1. การบริหารโครงการระหว่างการขายโครงการ

จากการสัมภาษณ์ทำให้ทราบว่ารูปแบบการบริหารระหว่างการขายโครงการ โดยผู้ประกอบการ มีหลักการเพื่อ อำนวยความสะดวกและงานบริการแก่ผู้อยู่อาศัยบางส่วน และเพื่อดูแลให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีของโครงการในระหว่างการขาย และมีเหตุผลในการบริหารโครงการด้วยกัน 4 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อรับเรื่องแจ้งซ่อม หรือ แก้ไขอาคารระหว่างการอยู่อาศัย และมีการก่อสร้างร่วม
2. เพื่อจัดเก็บค่าส่วนกลางในส่วนงานบริการสาธารณะ เช่น ค่าจัดเก็บขยะ ค่ารักษาความปลอดภัย
3. เพื่อดูแลทรัพย์สินที่เป็นของทางบริษัท หรือพื้นที่นอกเหนือจากทรัพย์สินกลาง เช่น สโมสรรถระว่ายน้ำ
4. เพื่อดูแลและบริการสโมสร, สระว่ายน้ำ, Club house แก่ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นส่วนงานบริการสาธารณะ โดยพื้นที่ดังกล่าวเป็นของผู้ประกอบการ

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคไม่มี เนื่องจากเป็นระยะที่ผู้ประกอบการกำลังพัฒนาโครงการขึ้นและตกแต่งอย่างต่อเนื่องและเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพและซ่อมแซมง่าย

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการ ประเภทมีขอบทางเท้า 2 ข้าง ขนาด 1.50 เมตร
2. สวนสาธารณะจัดให้มีขนาดเกินมาตรฐาน ประมาณ 95.01 ตารางวา
3. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ
4. ระบบประปา
5. ระบบไฟฟ้า
6. ระบบโทรศัพท์สาธารณะ

³ วรรณรัตน์ หมั่นโยธา. ผู้จัดการบริหารโครงการ, ราชพฤกษ์ - มัยลาภ. สัมภาษณ์, มกราคม พ.ศ. 2551.

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยใช้เจ้าหน้าที่ฝ่ายขายโครงการประจำที่สโมสร เพื่อดำเนินการขายและเพื่อจัดการและจัดเก็บค่าบริการสาธารณะเฉพาะอย่าง เช่น ค่าจัดเก็บขยะ, ค่ารักษาความปลอดภัย เป็นต้น

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
2. งานด้านความสะอาดในโครงการ
3. งานบริการน้ำสาธารณะ
4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ
5. อื่นๆ เป็นงานที่จัดโดยผู้ประกอบการ เช่น บริการสโมสร และ สระว่ายน้ำ ฟรีสำหรับผู้อยู่อาศัย

อาศัย

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- ช่วงปิดโครงการระยะแรกของผู้ประกอบการไม่มีผู้ดูแลพื้นที่บริการสาธารณะ สระว่ายน้ำ ในการปิด - เปิดอาคาร

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- ให้ รปภ. และ แม่บ้าน เป็นผู้รับปิด - เปิด อาคารชั่วคราว และ ทำความสะอาด

รูปแบบที่ 2. การบริหารหลังการตั้งนิติบุคคลโดยจ้างเอกชนร่วมบริหาร

เป็นรูปแบบที่เลือกบริหารโดยจ้างตัวแทนในฐานะผู้จัดการบริหารโครงการ แทน โดยคณะกรรมการ และผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีภาระหน้าที่ประจำในการทำงานและเวลาไม่เพียงพอในการจัดการ โดยให้ผู้จัดการทำหน้าที่ดูแล จัดหาที่มงานเข้าดำเนินการตามนโยบายประธานและคณะกรรมการในส่วนดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของโครงการ และมีด้วยกัน 4 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมาเป็นทรัพย์สินส่วนกลางในการจัดการดูแล
2. เพื่อมีอำนาจในการจัดการสาธารณูปโภคโครงการของคณะกรรมการเอง
3. เพื่อดูแลบำรุงรักษา จัดบริการสโมสร, สระว่ายน้ำแก่ผู้อยู่อาศัยซึ่งผู้ประกอบการได้ยกให้ไว้

เพื่อบริการสาธารณะโดยไม่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคตามยื่นขอจัดสรร

4. เพื่อหาตัวแทนดำเนินงานในโครงการตามคำสั่ง และ วาระการประชุมของคณะกรรมการ และจัดทำบัญชีประจำปี

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภค เพื่อจัดการซ่อมแซมสาธารณูปโภคที่มีการชำรุดหลังการรับโอนมาเพื่อบริหาร เช่น ป้ายชื่อโครงการ บ่อน้ำพุประดับตกแต่ง โดยพื้นที่ดังกล่าวมีการซ่อมแซมหลายครั้ง และยังเป็นปัญหาชำรุดใช้งานไม่ได้ และจึงเลือกใช้เงินส่วนกลางมาบริหารโครงการในส่วนที่จำเป็นก่อน

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ทางเข้า - ออกโครงการมี 2 ลักษณะ จัดทำเป็นซุ้มทางเข้าและประดับตกแต่งด้วยสิ่งปลูก

สร้าง

2. สวนสาธารณะจัดให้มีขนาด 508.75 ตารางวา ซึ่งมี 2 จุดด้านทางเข้าโครงการและทุก
ปลายซอย

3. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ มีการกำหนดระยะเวลาในการลอกท่อประจำปี
4. ระบบประปา ยังใช้งานต่อเนื่องจากผู้ประกอบการในสวน น้ำใสใสมสร,รดน้ำต้นไม้
สวนสาธารณะ

5. ระบบไฟฟ้า ยังใช้งานต่อเนื่องจากผู้ประกอบการในสวน ไฟสโมสร,ไฟถนนและป้อมยาม
6. โทรศัพท์สาธารณะในโครงการ
7. อื่นๆบนพื้นที่สาธารณูปโภค เช่น ร้วโครงการ,ป้อมยาม,ป้ายชื่อบ่อน้ำทุ
รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยคณะกรรมการมีนโยบายจัดจ้างหน่วยงานที่เป็น
รูปแบบบริษัทเข้าดำเนินงานทั้งหมดเนื่องจากพื้นที่ในการจัดการของโครงการมีการกระจายหลายจุดและทาง
คณะกรรมการต้องการคุณภาพการจัดการที่ดีและสามารถคัดเลือก จัดการ ตรวจสอบได้ จึงวางนโยบายที่เลือก
จัดจ้างบริษัทเข้าดำเนินงาน โดยใช้ตัวแทนผู้จัดการเป็นผู้ควบคุมการทำงานและสั่งการ

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง โดยโครงการมีปัญหาด้านพื้นที่รอบข้าง
ติดที่เปลี่ยลลับตาคน

2. งานด้านความสะอาดในโครงการ จัดจ้างบริษัทเข้าดำเนินการทั้งหมด และ สำนักงานเขต
ในการจัดเก็บขยะ

3. งานบริการน้ำสาธารณะ และค่าใช้จ่ายสำหรับสโมสรและ รดน้ำต้นไม้สาธารณะ

4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ และค่าใช้จ่ายสำหรับ ป้อมยาม,สโมสร,ไฟแสงสว่างถนน

5. งานบริการดูแลสวนและต้นไม้ จัดจ้างบริษัทเข้าดำเนินการทั้งหมด

6. อื่น ๆ งานบริการและความสะอาดสโมสรโดยจัดจ้างบริษัทเข้าดำเนินการ

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- สิ่งปลูกสร้างด้านหน้าโครงการบนพื้นที่สาธารณูปโภคเป็นการจัดสร้างประดับตกแต่งมี
ระบบไฟฟ้า และ ระบบประปาพร้อมด้วย ซึ่งภายหลังมีการชำรุดของโครงสร้างและอุปกรณ์ หลายครั้งโดย
สิ้นเปลืองงบประมาณ

- สวนสาธารณะมีลักษณะการจัดสวนแบบทั่วไป โดยปลูกต้นไม้ตกแต่ง ไม่มีพื้นที่ไว้ใช้
ประโยชน์เช่น ลู่ทางเดิน - วิ่ง, เก้าอี้พักผ่อน, หรือส่วนสนามเด็กเล่น และมีการกระจายส่วนหย่อมมากใน
โครงการ

- ระบบรักษาความปลอดภัยไม่สามารถดูแลได้ทั่วถึงมีจุดบอดหลายจุดและแปลงที่ดินติดกับ
ร้วโครงการมีการโจรกรรมในโครงการได้โดยตรงและเจ้าหน้าที่ รปภ. ไม่สามารถดูเข้าบ้านได้โดยไม่ได้รับอนุญาต

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- คณะกรรมการมอบหมายผู้จัดการ จัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในการเข้าซ่อมแซม และได้
จัดการหลายครั้ง โดยปัญหาที่โครงสร้างไม่มีความแข็งแรงพอทำให้แก้ไขไม่เป็นผล จึงได้ปล่อยตามสภาพ
เนื่องจากสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายสูง

- ทางโครงการเลือกใช้รูปแบบบริษัทในการจัดการความสะอาดโครงการและสวนสาธารณะ เนื่องจากพื้นที่สวนกระจายหลายจุดอีกทั้งต้องการคุณภาพ, การสั่งงานที่ง่ายกว่าและยังประเมินการทำงานได้ดีกว่า

- กรณีรักษาความปลอดภัยมีการเสริมรั้วเหล็กที่แนวกำแพงด้านลับตาคน และให้ผู้พักอาศัยแจ้งให้ผู้จัดการนิติบุคคลช่วยดูแลมากขึ้นในกรณีไม่มีคนอยู่บ้านโดยการประสานงานกับ รปภ.

4.3.4 ลักษณะการจัดวางผังโครงการ

จากข้อมูลและการสำรวจทำให้ทราบว่า การใช้โครงการตามผังโครงการที่มีการขออนุญาตทำการจัดสรร และ การใช้โครงการปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการใช้งานของโครงการ และ ตามการโฆษณาขายโครงการรวมไปถึงการตกแต่งสภาพแวดล้อมโครงการให้สวยงามส่งผลถึงการบริหารโครงการในสวนสาธารณะูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. ทางเข้า-ออกโครงการมีทางเดียวการจำกัดบุคคลเข้า-ออกจึงมีการควบคุมจำนวนได้ดี และกลุ่มผู้พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้สูงซึ่งการเข้าออกโครงการต้องใช้รถยนต์ส่วนบุคคล โดยสังเกตจากการเข้าถึงโครงการไม่มีรถโดยสารให้เลือกเดินทาง และผู้พักอาศัยมักมีรถยนต์ส่วนบุคคล 1-2 คันต่อหลัง

2. มีการจัดสร้างอาคารป้อมยามซึ่งเป็นส่วนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก และมีระบบไฟฟ้าและ โทรศัพท์ โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.3.4 รูปที่ 1.) ซึ่งปัจจุบันมีการใช้งานในสภาพเก่ายังไม่มีการรักษาสภาพและผู้บริหารมองว่ายังไม่จำเป็นในการฟื้นฟูสภาพ

3. มีการจัดสร้างอาคารไว้เพื่อบริการสาธารณะประเภทสโมสรสระว่ายน้ำ ซึ่งแต่เดิมเป็นแปลงขายที่ดินเปล่า แปลงที่ 46 โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.3.4 รูปที่ 2.) เป็นพื้นที่ของผู้ประกอบการยกให้หมู่บ้านภายหลังจัดตั้งนิติบุคคล และเปิดให้บริการสำหรับผู้พักอาศัยในโครงการฟรี และเป็นพื้นที่จำเป็นต้องมีการบริหารจัดการ

4. สวนสาธารณะมีสภาพกระจายหลายจุด การดูแลจัดการต้องใช้จำนวนแรงงานมาก
 • โดยเฉพาะสวนหย่อมท้ายซอยจำนวนหลายจุด

4.3.5 ลักษณะเฉพาะของโครงการที่มีผลต่อการดูแล

จากการศึกษาพบว่าลักษณะของโครงการที่มีผลทำให้เกิดรูปแบบการดูแลสวนสาธารณะและบริการสาธารณะ โดยพบว่ามี 2 ส่วนด้วยกันดังนี้

1. ประเภทของโครงการ

พบว่าโครงการ "ราชพฤกษ์-มัยลาภ" เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยวทั้งโครงการและตัวอาคารมีพื้นที่ว่างรอบตัวอาคารการล้ำพื้นที่ใช้ประโยชน์ส่วนตัวบนพื้นที่สาธารณูปโภคจึงไม่เกิดขึ้นในโครงการ เป็นผลให้ปัญหาการจราจรในโครงการไม่เกิดปัญหาอีกทั้งโครงการมีกฎกติกาจากผู้ประกอบการห้ามตัดแปลงอาคารทำการค้าหรือสำนักงานทำให้โครงการมีวัตถุประสงค์ที่ชัดเจนในการอยู่อาศัยทำให้คณะกรรมการบริหารจัดการโดยง่าย

2. ระดับราคา

พบว่า ระดับราคา 7.00 ล้านบาทขึ้นไป เป็นโครงการที่ผู้ซื้อที่ดินเป็นผู้มีรายได้สูง และเป็นระดับผู้บริหารและผู้มีกิจการของตนเอง ระดับการศึกษาที่ดีโดยสังเกตจากตำแหน่งที่ตั้งของโครงการมีความ

ต้องการความเป็นส่วนตัว และไม่มีรถยนต์โดยสารให้เลือกเดินทางและผู้ซื้อที่ดินมักมีรถยนต์ อย่างน้อย 2 คันต่อ หลังปัญหาการชำระค่าส่วนกลางจึงไม่เป็นปัญหาในโครงการซึ่งโครงการมีเงินกองทุน และ การจัดเก็บค่าส่วนกลางและค่าใช้จ่ายรายเดือนที่เพียงพอ ในการจัดจ้างรูปแบบบริษัทเข้าดำเนินงานทั้งหมดโดยเน้นที่คุณภาพ และการติดตามประเมินผลการทำงานได้

4.3.6 ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษา,สังเกต,บันทึกข้อมูลและสัมภาษณ์ พบว่า มีข้อสังเกต ในพื้นที่สาธารณูปโภคโดย บางส่วนส่งผลต่อเนื่องมายังงานบริการสาธารณะ ดังนี้

1. กฎหมายไม่ได้กำหนดให้แสดงสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีมูลค่าบนพื้นที่สาธารณูปโภค หรือ มากกว่าเอกสารขอจัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นส่วนที่ไม่มีกรคิดค่าค้ำประกันสาธารณูปโภค และเป็นพื้นที่ต้องการ การดูแลและมีค่าใช้จ่ายต่อเนื่อง
2. กฎหมายไม่ได้บังคับการก่อสร้างอาคารเพื่อบริการสาธารณะบนแปลงที่ดินเปล่า ในขนาด พื้นที่,การใช้งาน,แบบอาคาร และ การถือครอง ซึ่งมีผลในด้านการบริหารจัดการรักษาสภาพการใช้งาน ซึ่งเป็น สิทธิผู้จัดสรรที่ดินในการยกให้หรือไม่ก็ได้ภายหลังปิดการขายโครงการโดยไม่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคตามขอ อนุญาตจัดสรร ซึ่งมีมูลค่าและมีความจำเป็นในการดูแลสูงเนื่องจากเป็นศูนย์กลางของโครงการถ้ามีการจัดสร้าง

4.3.7 สรุปผลการศึกษาโครงการ "ราชพฤกษ์ - มัยลาภ"

จากการศึกษารูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ พบว่า มี รูปแบบในการบริหารจัดการ 2 รูปแบบที่มีเหตุผลและหลักการของการบริหารและเวลาที่แตกต่างกัน โดย รูปแบบการบริหารของคณะกรรมการคำนึงถึงลักษณะพื้นที่โครงการ และคุณภาพในการจัดการจึงเลือกใช้การ จัดจ้างบริษัทเข้าดำเนินการทั้งหมดและใช้ตัวแทนผู้จัดการในการบริหารจัดการ

4.4 โครงการ ชวนขึ้น ลาดพร้าว

โครงการ ชวนขึ้นลาดพร้าวเป็นโครงการได้เริ่มมีการจัดสรรและมีผู้อยู่อาศัยใช้รูปแบบการบริหารโครงการเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการสำรวจโครงการพร้อมกับการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการและ บ้านที่สภาพภายในโครงการมีดังนี้

4.4.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

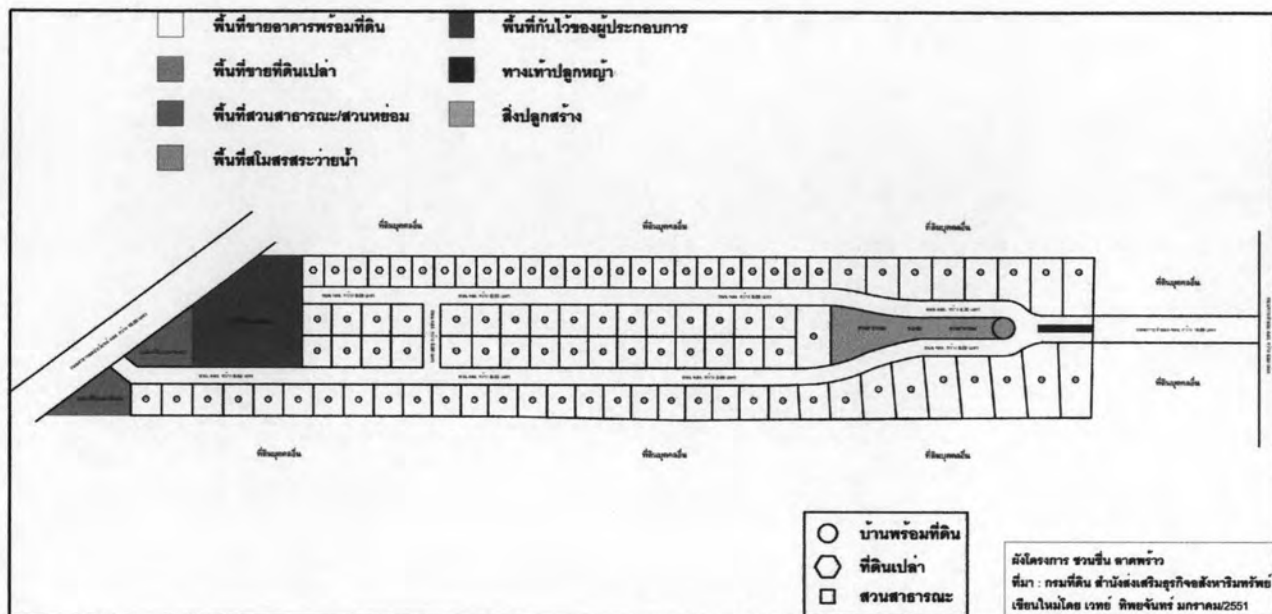
1. ชื่อโครงการ ชวนขึ้น ลาดพร้าว¹
2. ผู้ประกอบการ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
3. เริ่มจัดสรร 3 ตุลาคม 2544 จัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จ 15 ธันวาคม 2546 จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 22 สิงหาคม 2549
4. กำหนดการแล้วเสร็จตามขออนุญาต 3 ปี นับจากได้รับอนุญาตจัดสรร
5. ลักษณะขายโครงการเป็น อาคาร ค.ส.ล. บ้านเดี่ยว และ บ้านแฝด 2 ชั้น
6. การดำเนินงานโครงการแบ่งเป็น 2 ช่วงในการพัฒนาโครงการ (2 เฟส)
7. ระดับราคาขายในโครงการเริ่มต้นที่ประมาณ 3.0 ล้านบาท จนถึงระดับราคา 5 ล้านบาท
8. ที่ตั้งโครงการและสำนักงานนิติบุคคล 35/35 ม.1 ถ. ลาดพร้าว 71 แขวงลาดพร้าว เขต ลาดพร้าว กทมฯ. (ปัจจุบันดำเนินการเพื่อสร้างสำนักงานนิติบุคคล)
9. พื้นที่โครงการโดยรวมตามขออนุญาตจัดสรรที่ดิน 17 ไร่ 3 งาน 38.7 ตารางวา
10. จำนวนแปลงทั้งหมดในโครงการ 97 แปลง
11. กรรมการนิติบุคคล คุณ ศิริวรรณ ศุภร์คนพงษ์ ระยะเวลาบริหาร 5 ปี
12. ลักษณะการขายเป็นบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน 75.25% และบ้านแฝดพร้อมที่ดิน 24.75 %

รูปภาพที่ 4.4.1 รูปแสดงลักษณะทั่วไปของโครงการในปัจจุบัน

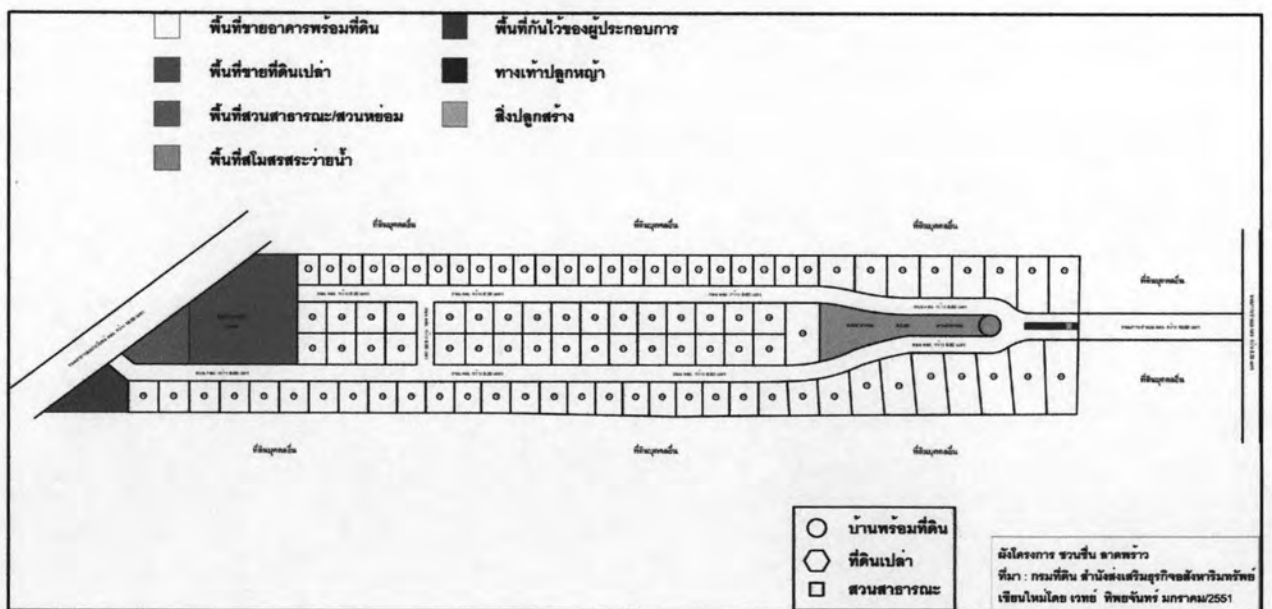


¹ ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร : สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (โครงการ ชวนขึ้น ลาดพร้าว, 2544.)

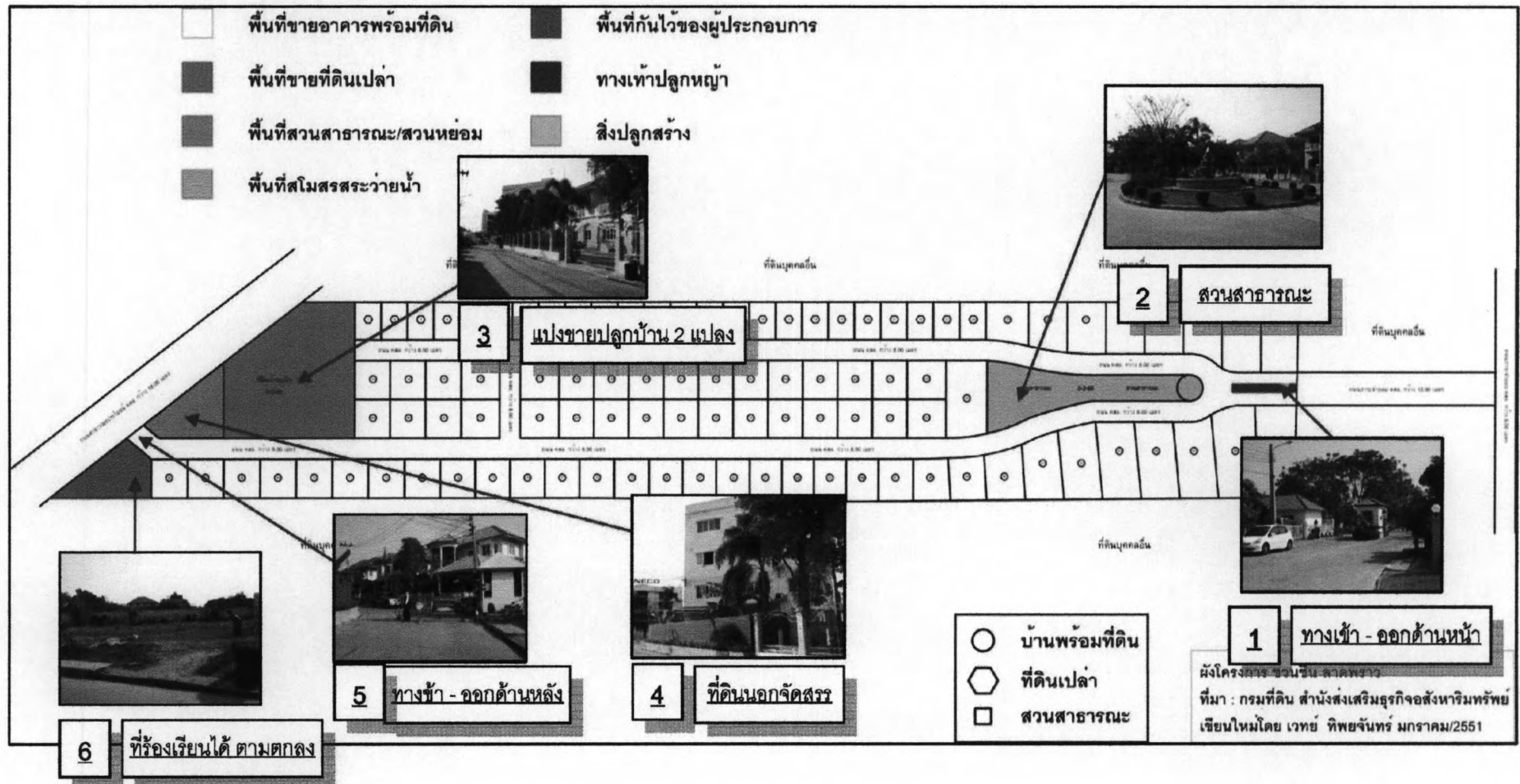
รูปภาพที่ 4.4.2 รูปแสดงผัง โครงการ ชวนชื่น ลาดพร้าว ในการขออนุญาตจัดสรร



รูปภาพที่ 4.4.3 รูปแสดงผัง โครงการ ชวนชื่น ลาดพร้าว การใช้งานปัจจุบัน



รูปภาพที่ 4.4.4 รูปแสดงผัง โครงการ ชวนชื่น ลาดพร้าว การใช้งานปัจจุบันสภาพมีการเปลี่ยนแปลง



4.4.2 สัดส่วนพื้นที่ของโครงการ²

1. ขนาดของโครงการ 17 ไร่ 3 งาน 38.7 ตารางวา หรือ 7,138.70 ตารางวา รวมเท่ากับ 100%
2. พื้นที่สวนสาธารณะ 266 ตารางวา รวมเท่ากับ 3.72 %
3. พื้นที่ขายโครงการทั้งบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดตามผังจัดสรร 12 ไร่ 3 งาน 67.00 ตารางวา หรือ 5,167.00 ตารางวา รวมเท่ากับ 72.38 %
4. พื้นที่สาธารณูปโภคประเภท ถนน ทางเท้า 3 ไร่ 0 งาน 57.00 ตารางวา หรือ 1,705.70 ตารางวารวมเท่ากับ 23.90 %
5. พื้นที่ขายนอกจัดสรร 572.00 ตารางวา (ทำให้กลายเป็นโครงการขนาดกลางและต่อสัดส่วนสาธารณูปโภค)
6. ที่ดินสีเขียวส่วนเรียกไร่ได้เพิ่ม 129.80 ตารางวา
7. เป็นโครงการขนาดเล็กตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ตารางที่ 4.4.1 แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ

ลำดับ	สาธารณูปโภค/ทรัพย์สินส่วนกลาง	ขนาดตามจัดสรร	ขนาดตามจริง	พ-ล	สัดส่วน%	หมายเหตุ
1	ขนาดโครงการ(ตรว.)	7,138.70	7,138.70	-	100%	โครงการขนาดเล็ก
2	ขายที่ดินเปล่า-ที่ดินพร้อมบ้าน(ตรว.)	5,167.00	5,739.00	เพิ่ม	11.07%	572 ตรว. แปลงเพิ่ม
3	พื้นที่ส่วนกลาง(ตรว.)	1,971.70	1,971.70	-	-	
4	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กและทางเท้า	2,532.70	1,705.70	ลด	32.65%	กลายเป็นโครงการขนาดกลาง
5	ระบบสุขาภิบาล	-	-	-	-	
6	ระบบไฟฟ้า	-	-	-	-	
6	สวนสาธารณะ/สวนหย่อม(ตรว.)	258.35	266.00	เพิ่ม	0.14%	จาก 5%ของพื้นที่ขาย
7	ที่ดินแปลงขายนอกจัดสรร		572.00			กลายเป็นโครงการขนาดกลาง
8	พื้นที่สีเขียวส่วนเพิ่ม (ตรว.)		129.80	เพิ่ม		เรียกไร่ได้

จากการศึกษาพบว่าสัดส่วนของโครงการเป็นโครงการขนาดเล็กโดยมีพื้นที่ ขายรวมประมาณ 72.38 % และพื้นที่ส่วนกลาง 27.62 % ส่วนต่างของพื้นที่ประมาณ 44.76 % และยังพบอีกว่า มีการจัดการพื้นที่โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อธุรกิจและก่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้โครงการของผู้ประกอบการโดยการกันที่ดินเพื่อขายภายหลังจัดสรรซึ่งผิดข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 8.01 % โดยอาศัยการอ้างอิงจากผังในการขออนุญาตจัดสรร (รูปภาพที่ 4.4.2 - 4.4.3) โดยชี้แจงสัดส่วนให้เห็นปริมาณเพิ่มขึ้นใน (ตารางที่ 4.4.1) ทำให้คณะกรรมการหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีค่าใช้จ่ายและการจัดการดูแลที่เพิ่มขึ้นและการเปลี่ยนแปลงจากผังขออนุญาตจัดสรรดังกล่าวส่งผลให้เกิดข้อพิพาทระหว่างผู้ประกอบการ โดยพบลักษณะพื้นที่ดังนี้

² ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรร, กรุงเทพมหานคร : สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (โครงการ ชวนชื่น ลาดพร้าว, พ.ศ. 2544)

1. ถนนคอนกรีตและทางเท้าเล็กลงจากผังขออนุญาตจัดสรร (รูปภาพที่ 4.4.3) เนื่องจากผังขออนุญาตจัดสรรมีขนาดที่เป็นโครงการขนาดเล็ก โดยการแบ่งแยกผังซึ่งเมื่อรวมแปลงแล้วทำให้โครงการเป็นโครงการขนาดกลางทำให้สัดส่วนถนนของโครงการและสวนสาธารณะมีขนาดเล็กไม่ได้ตามข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน

2. สวนสาธารณะของโครงการโดยจัดสร้างไว้เกินมาตรฐาน 0.10 % แต่สภาพโครงการมีพื้นที่ชายเพิ่ม 572.00 ตารางวา เท่ากับพื้นที่ชายโครงการ 7,710.70 ตารางวา พื้นที่สวนสาธารณะ ขนาด 5% ต้องมีขนาด 386.00 ตารางวา ซึ่งขาดหายไป 119.53 ตารางวา ซึ่งเป็นข้อพิพาทระหว่างผู้ซื้อที่ดินและผู้ประกอบการในการเรียกร้องสิทธิ์และการเจรจาต่อรองได้รับที่ดินชดเชยจากผู้ประกอบการแปลงติดทางเข้า - ออกหลังโครงการ ประมาณ 129.80 ตารางวา

3. ทางเข้า - ออกของโครงการสามารถ เข้า - ออกได้ 2 ทาง ซึ่งสะดวกสบายต่อการเดินทางและต้องเพิ่มการดูแลและค่าใช้จ่าย

4.4.3 รูปแบบในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาและข้อมูลที่ได้มาจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหารโครงการ “ชวนชื่น ลาดพร้าว” ทำให้ทราบว่า การบริหารโครงการ มีการดำเนินงานตั้งแต่เริ่มมีการขาย และ อยู่อาศัยบางส่วนจนกระทั่งขายหมดโครงการ พบว่ารูปแบบการบริหารโครงการมี 2 รูปแบบ ดังนี้³

รูปแบบที่ 1. การบริหารโครงการระหว่างการขายโครงการ

จากการสัมภาษณ์ทำให้ทราบว่ารูปแบบการบริหารระหว่างการขายโครงการ โดยผู้ประกอบการ มีหลักการเพื่อ จัดระบบการทำงานและการอยู่อาศัยระหว่างมีการก่อสร้างโครงการ และเพื่อดูแลให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีของโครงการในระหว่างการขาย โดยมีเหตุผลในการบริหารโครงการด้วยกัน 3 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อรับเรื่องแจ้งซ่อม หรือ แก้ไขอาคารระหว่างการอยู่อาศัย
2. เพื่อจัดเก็บค่าส่วนกลางในส่วนงานบริการสาธารณะ เช่น ค่าจัดเก็บขยะ ค่ารักษาความปลอดภัย

3. เพื่อจัดระเบียบในการอยู่อาศัยและการจราจรภายในโครงการซึ่งมีการขายโครงการเป็น Phasing ในโครงการโดยแยกประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคมีการซ่อมแซมรายละเอียดบางส่วนที่มีการแตกร้าว เช่น ถนน ,ทางเท้า เพราะโครงการมีการก่อสร้างอยู่และมีรถบรรทุกเข้า - ออก

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการมีเขตทางเท้า 2 ซ้างและทางเข้า - ออกโครงการ 2 ทาง

2. สวนสาธารณะจัดให้มีขนาด เกินมาตรฐาน ประมาณ 7.65 ตารางวา

3. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ

4. ระบบประปา

5. ระบบไฟฟ้า

³ ศิริวรรณ สุภรณ์พงษ์, คณะกรรมการ, โครงการชวนชื่น ลาดพร้าว, สัมภาษณ์, ธันวาคม พ.ศ. 2550

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยใช้เจ้าหน้าที่จากทางผู้ประกอบการ ประจำที่สำนักงานบ้านตัวอย่างในโครงการ เพื่อจัดการและจัดเก็บค่าบริการสาธารณะเฉพาะอย่าง เช่น ค่าจัดเก็บขยะ , ค่ารักษาความปลอดภัย เป็นต้น

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง 2 ทางเข้า - ออก
2. งานด้านความสะอาดในโครงการ
3. งานบริการน้ำสาธารณะ
4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- ส่วนสาธารณะมีลักษณะการจัดสวนแบบทั่วไป โดยปลูกต้นไม้ตกแต่ง ไม่มีพื้นที่ไว้ใช้ประโยชน์มีเพียงอุปกรณ์ออกกำลังกายบางชิ้น และ ลักษณะรูปร่างเป็นเส้นยาวทำให้จัดพื้นที่ให้เกิดประโยชน์การใช้งานได้ยาก

- ผู้ประกอบการมีการจัดสร้างโครงการโดยเน้นการสร้างมูลค่าโครงการ การวางผังโครงการมีการแบ่งที่ดินบางแปลงกันไว้โดยไม่มีเงินจัดสรร เพื่อให้โครงการเป็นโครงการขนาดเล็ก และ ขายที่ดินแปลงดังกล่าวภายหลัง

- มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามขั้นตอนโดยผู้ประกอบการโดยที่ไม่มีมาให้ความรู้แก่ผู้ซื้อที่ดินและไม่มีการรวมตัวเป็นคณะกรรมการหมู่บ้าน

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- ผู้ซื้อที่ดินบางรายที่สังเกตเห็นความผิดปกติ ได้ศึกษาข้อมูลกฎหมายและหาที่ปรึกษาทางด้านการบริหารโครงการโดยปรึกษาข้อมูลจากกรมที่ดินกรุงเทพฯ

รูปแบบที่ 2. การบริหารหลังการตั้งนิติบุคคลบริหารโดยคณะกรรมการ

เป็นรูปแบบที่เลือกบริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านซึ่งเป็นโครงการที่จัดตั้งนิติบุคคลและมีข้อพิพาทหลายประการกับทางผู้ประกอบการในพื้นที่สาธารณูปโภคของโครงการทำให้คณะกรรมการยังไม่มีการรับโอนโดยมีการต่อรองตามสิทธิกฎหมาย เช่น การจัดซ่อมแซมสาธารณูปโภคที่ชำรุดให้มีสภาพดี, ถนนเป็นโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรในขนาดเล็กแต่ทางผู้ประกอบการมีการกันที่ดินเปล่า และ แบ่งแยกขายโดยมีการสร้างบ้านเดี่ยวซึ่งต้องใช้สาธารณูปโภคในโครงการทำให้กลายเป็นโครงการขนาดกลางทำให้ขนาดของถนน และ สวนสาธารณะเล็ก ผู้ประกอบการจึงยกที่ดินเปล่าเพื่อจัดทำให้ได้พื้นที่ 5 % ส่วนถนนยังหาข้อสรุปไม่ได้ และมีด้วยกัน 3 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อตรวจสอบการทำงานของผู้ประกอบการและเรียกร้องสิทธิ - เงินที่ต้องได้รับตามกฎหมาย
2. เพื่อมีอำนาจในการจัดการสาธารณูปโภคโครงการ และ ต่อรองกับผู้ประกอบการของคณะกรรมการ

3. เพื่อมีอำนาจในการจัดสร้างสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้วาระการประชุมและเงินกองทุนในการจัดสร้าง ให้มีสถานที่กลางในการจัดการประชุมและรับเรื่องสมาชิก

4. เพื่อให้มีกฎระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกันที่ชัดเจนโดยอาศัยการเสนอความคิดเห็นตามวาระการประชุม

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภค คณะกรรมการโดยมีการจัดการโดยอาศัยระเบียบที่ออกและมีการใช้งบประมาณซ่อมแซมสาธารณูปโภคต่อเนื่องจากทางผู้ประกอบการ

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนทางเข้า – ออกโครงการมี 2 ทาง
2. สวนสาธารณะจัดให้มีขนาด 266.00 ตารางวา และมีมติที่ประชุมในการฟื้นฟูสภาพให้น่าใช้งานมากขึ้น

3. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ มีการกำหนดระยะเวลาในการลอกท่อประจำปี
4. ระบบประปา ยังใช้งานต่อเนื่องจากผู้ประกอบการในสวนรดน้ำต้นไม้สวนสาธารณะ, บ่อมายาม

5. ระบบไฟฟ้า ยังใช้งานต่อเนื่องจากผู้ประกอบการในส่วนไฟถนนและบ่อมายาม
6. อื่น ๆ บนพื้นที่สาธารณูปโภค เช่น ร้วโครงการ, บ่อมายาม, ที่ดินสวนสาธารณะได้เพิ่มจากการเรียกร้อง

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยคณะกรรมการได้จัดการตามความเหมาะสมกับความจำเป็นในการทำงานโดยคำนึงถึงความปลอดภัยเป็นหลักในระบบรักษาความปลอดภัยซึ่งโครงการเองมีจุดบอดในพื้นที่รอบข้างที่ติดที่ดินเปล่าแบบเข้าถึงและติดแหล่งชุมชนเสื่อมโทรมทำให้มีปัญหาการโจรกรรมสูง และใช้แรงงานทั่วไปจัดการความสะอาดโดยให้ทำงานเหมารวมในพื้นที่ทำงานเดียวกัน

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง 2 ทางเข้า - ออก
2. งานด้านความสะอาดในโครงการ จัดจ้างแรงงานทั่วไป ค่าแรงรายวัน
3. งานบริการน้ำสาธารณะใช้สำหรับบ่อมายาม สำหรับน้ำต้นไม้สาธารณะโดยใช้สูบลูกบ่อระบายน้ำทิ้งในโครงการ

4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ มีการปรับเปลี่ยนดวงโคมและหลอดไฟสาธารณะเพื่อให้ลดค่าใช้จ่ายโดยการจ้างบริษัทเอกชนดำเนินงาน

5. งานบริการดูแลสวนและต้นไม้ จัดจ้างแรงงานทั่วไป ค่าแรงรายวัน เนื่องจากพื้นที่ดูแลจัดการไม่มาก

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- ถนนเชื่อมต่อทางสาธารณะเป็นถนนภาระจำยอมซึ่งเป็นของผู้ประกอบการและปัจจุบันที่ดินข้างเคียงมีการทำโครงการจัดสรรและใช้ถนนภาระจำยอมเดียวกัน ปัจจุบันมีสภาพแตกร้า เป็นหลุม

- สวนสาธารณะมีลักษณะการจัดสวนแบบทั่วไป โดยปลูกต้นไม้ตกแต่ง ไม่มีพื้นที่ไว้ใช้ประโยชน์เช่น ลู่วางเดิน - วิ่ง, เก้าอี้พักผ่อน, หรือส่วนสนามเด็กเล่น สำหรับผู้อยู่อาศัย

- แปลงที่ดินนอกจัดสรรที่มีการสร้างบ้านภายหลังและการเช่า - ออกต้องใช้สาธารณูปโภคในโครงการไม่มีการชำระค่าส่วนกลาง จากข้ออ้างว่ามีได้ชื่อโครงการและพื้นที่บังคับใช้สาธารณูปโภคในโครงการ โดยที่คณะกรรมการไม่สามารถดำเนินการยึดการทำนิติกรรมที่ดินไปยังสำนักงานที่ดินได้เนื่องจากเป็นแปลงที่ดินนอกพื้นที่จัดสรร

- พื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไม่เพียงพอจากกรณีที่ดินโครงการกลายเป็นโครงการขนาดกลางในข้อพิพาทระหว่างผู้ประกอบการ และ อาศัยการตีความจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

- ไม่มีพื้นที่ในการจัดตั้งสำนักงานนิติบุคคล โดยปัจจุบันใช้ตัวแทนคณะกรรมการในการทำงานและเก็บอุปกรณ์บางอย่างโดยแบ่งสายงานตามความถนัดในสายอาชีพ และ เมื่อมีการประชุมประจำปีหรือวาระเร่งด่วนต้องใช้การเช่าอุปกรณ์และใช้พื้นที่ถนนทำให้สิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายจากเงินส่วนกลาง

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- แจกเสนอผู้ประกอบการขอให้ยกถนนภาระจ่ายอมเป็นของสาธารณะเพื่อให้หน่วยงานราชการเข้าซ่อมบำรุง

- คณะกรรมการมีนโยบายในการฟื้นฟูและออกแบบสวนสาธารณะให้มีประโยชน์ใช้งานโดยการจ้างเอกชนออกแบบ และ เสนอราคาเพื่อหาข้อสรุปในงบประมาณการจัดสร้างโดยใช้เงินกองทุน

- คณะกรรมการมีนโยบายในการจัดสร้างสำนักงานนิติบุคคลส่วนกลางเพื่อทำงานและเป็นศูนย์กลางของข้อมูลและการทำงาน ที่เป็นรูปธรรมมากขึ้น

- ศึกษาข้อกฎหมายและหาที่ปรึกษาทางด้านการบริหารโครงการ

4.4.4 ลักษณะการจัดวางผังโครงการ

จากข้อมูลและการสำรวจทำให้ทราบว่าการใช้โครงการตามผังโครงการที่มีการขออนุญาตทำการจัดสรร และ การใช้โครงการปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่หรือมีการเพิ่มพื้นที่ขายภายหลังทำให้เกิดปัญหาด้านสัดส่วนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. มีการจัดสร้างอาคารป้อมยามซึ่งเป็นสวนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก และ ห้องน้ำ มีระบบไฟฟ้า, โทรศัพท์ โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.4.4 รูปที่ 1.) ซึ่งปัจจุบันมีการใช้งานในสภาพเก่าไม่มีการรักษาสภาพและผู้บริหารมองว่าไม่จำเป็นในการดูแล

2. สวนสาธารณะตำแหน่งกลางโครงการมีการให้มีกิจกรรมจัดพื้นที่ออกกำลังกายบางส่วน และมีนโยบายในการจัดสร้างสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นบนพื้นที่สวนสาธารณะ (รูปภาพที่ 4.4.4 รูปที่ 2.) และยังเป็นวาระที่ประชุมยังไม่สรุปไม่ได้

3. ผังโครงการมีการแบ่งที่ดินบางแปลง เพื่อขายที่ดินเปล่า ของผู้ประกอบการและไม่ระบุในการยื่นจัดสรรซึ่งหมายถึงที่ดินนอกการจัดสรร โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.4.4 รูปที่ 3.) ซึ่งผู้ประกอบการแบ่งขายที่ดินเปล่าเป็น 2 แปลงโดยและมีการจัดสร้างบ้านขึ้นภายหลังและใช้พื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการเพื่อเช่า - ออก คณะกรรมการจึงเกิดข้อพิพาทกับผู้ประกอบการ ทำให้โครงการกลายเป็นโครงการขนาดกลาง จึงเกิดปัญหาด้านสัดส่วนสาธารณูปโภคที่ไม่เพียงพอ

4. ที่ดินแปลงขายมีการจัดสร้างอาคารและใช้ทางเข้า - ออกไม่เกี่ยวข้องกับโครงการ โดยไม่มีปัญหาในเกี่ยวข้องกับโครงการ (รูปภาพที่ 4.4.4 รูปที่ 4.)

5. โครงการมีทางเข้า - ออก 2 ทางทำให้ต้องเพิ่มระบบรักษาความปลอดภัยประจำจุด (รูปภาพที่ 4.4.4 รูปที่ 5.)

6. พื้นที่ดินเปล่าเรียกครองได้ภายหลังจากกรณีที่มีการขายที่ดินเปล่าและจัดสร้างอาคาร โดยต้องใช้สาธารณูปโภคในโครงการทำให้พื้นที่สวนสาธารณะไม่ได้ตามขนาดพื้นที่ขายของโครงการ (รูปภาพที่ 4.4.4 รูปที่ 6.) คณะกรรมการจึงเจรจาตกลงได้พื้นที่ดินเพิ่มเพื่อทดแทนและไว้ใช้ประโยชน์สำหรับโครงการโดยปัจจุบันไม่มีข้อสรุปในการใช้ประโยชน์พื้นที่

4.4.5 ลักษณะเฉพาะของโครงการที่มีผลต่อการดูแล

จากการศึกษาพบว่าลักษณะของโครงการ ที่มีผลในการบริหารรูปแบบการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโดยคณะกรรมการ โดยพบว่ามี 2 ส่วนด้วยกันดังนี้

1. ประเภทของโครงการ

พบว่าโครงการ “ชวนชื่น ลาดพร้าว” เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยวและมีบ้านแฝดผสมและผู้ซื้อที่ดินไม่มีการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคผิวดินวัตถุประสงค์ที่คณะกรรมการและสมาชิกมีการรวมกลุ่มที่แข็งแรงในการ เรียกร้องสิทธิ์ข้อพิพาทจากผู้ประกอบการ จากเจตนาในการจัดแบ่งแยกที่ดินให้เป็นโครงการขนาดเล็ก

2. โครงการมีทางเข้า - ออก 2 ทาง ทำให้เกิดระบบรักษาความปลอดภัยที่มากกว่าโครงการอื่นๆ ทั่วไปและพบว่ามีปัญหาสำหรับผู้มาติดต่อ

4.4.6 ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษา, สังเกต, บันทึกข้อมูลและสัมภาษณ์ พบว่า มีข้อสังเกต ในพื้นที่สาธารณูปโภคโดยบางส่วนส่งผลต่อเนื่องมายังงานบริการสาธารณะ ดังนี้

1. กฎหมายไม่ได้กำหนดให้ที่ดินอื่น ๆ นอกผังการขออนุญาตจัดสรรที่มีพื้นที่เชื่อมต่อกับโครงการใช้สาธารณูปโภคในโครงการได้หรือไม่ โดยใช้กฎหมายควบคุมอาคารในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารทำให้เกิดขัดแย้งกับ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน

2. กฎหมายไม่ได้บังคับการจัดสร้างอาคารเพื่อบริการสาธารณะหรืออื่น ๆ บนพื้นที่สาธารณูปโภค ในขนาดพื้นที่, การใช้งาน, แบบอาคาร การขออนุญาต โดยอาศัยการตีความในพื้นที่ ว่างพื้นที่ บริการสาธารณะ และ พื้นที่สาธารณูปโภค

4.4.7 สรุปผลการศึกษาโครงการ “ชวนชื่น ลาดพร้าว”

จากการศึกษารูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ พบว่า มีรูปแบบในการบริหารจัดการ 2 รูปแบบที่มีเหตุผลของการบริหารและช่วงเวลาที่แตกต่างกัน โดยโครงการหลังจัดตั้งนิติบุคคลมีข้อพิพาทระหว่างผู้ประกอบการในพื้นที่สาธารณูปโภคโครงการหลายประเด็น และต้องอาศัยระยะเวลาในการตัดสินตามกฎหมายทำให้เกิดความยุ่งยากและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดการสูง

4.5 โครงการ บ้านกลางเมือง ลาดพร้าว 71 (2)

โครงการ บ้านกลางเมืองลาดพร้าว 71 เป็นโครงการได้เริ่มมีการออกใบอนุญาตจัดสรรตั้งแต่วันที่ 22 พฤษภาคม 2546 และได้ปิดขายโครงการและจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่ 9 มกราคม 2550 โดยโครงการ มีลักษณะเป็นประเภท บ้านแถว 3 ชั้น และจากการสำรวจโครงการพร้อมกับการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการ และ บันทึกสภาพภายในโครงการมีดังนี้

4.5.1 ข้อมูลทั่วไปโครงการ

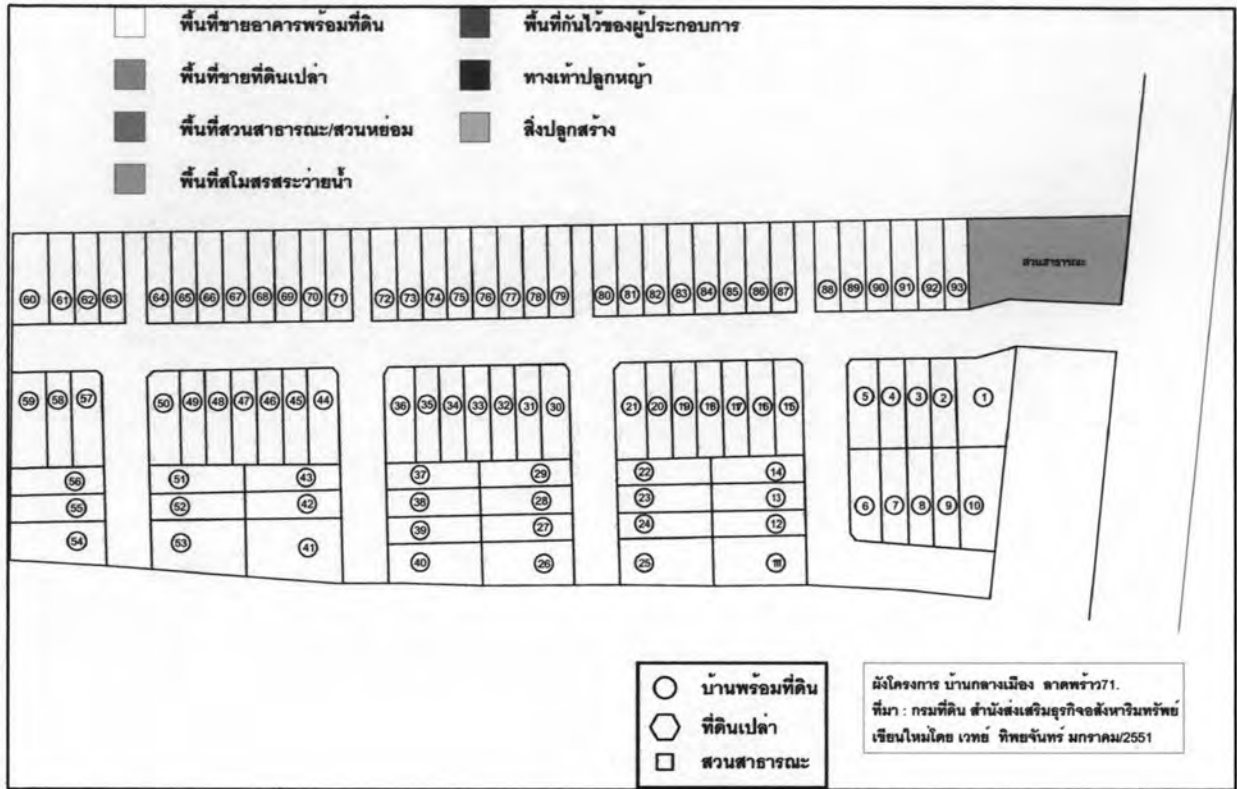
1. ชื่อโครงการ บ้านกลางเมืองลาดพร้าว 71 (2)¹
2. ผู้ประกอบการ บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
3. เริ่มจัดสรร 22 พฤษภาคม 2546 จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 9 มกราคม 2550
4. กำหนดการแล้วเสร็จตามขออนุญาต 3 ปี นับจากได้รับอนุญาตจัดสรร ใช้ พ.ร.บ.จัดสรร พ.ศ. 2543
5. ลักษณะการขายเป็นบ้านพร้อมที่ดิน 100% ลักษณะการขาย เป็นอาคาร ค.ส.ล.บ้านแถว 3 ชั้น
6. การดำเนินงานโครงการแบ่งเป็น 1 ช่วงในการพัฒนาโครงการ
7. ระดับราคาขายในโครงการเริ่มต้นที่ประมาณ 3.5 ล้านบาท และคิดอัตราส่วนเพิ่มที่ดินต่อตารางวา
8. ที่ตั้งโครงการและสำนักงานนิติบุคคล 89/9 แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ ฯ (ปัจจุบันสำนักงานนิติใช้พื้นที่สวนสาธารณะ)
9. พื้นที่โครงการโดยรวมตามการขออนุญาตจัดสรร 9 ไร่ 1 งาน 65.75 ตารางวา
10. จำนวนแปลงทั้งหมดในโครงการ 93 แปลง
11. ผู้จัดการนิติบุคคล ปัจจุบัน คุณ ภณภัค พรหมล่ำภักดี ระยะเวลาบริหาร 1 ปี

รูปภาพที่ 4.5.1 รูปแสดงลักษณะทั่วไปของโครงการในปัจจุบัน

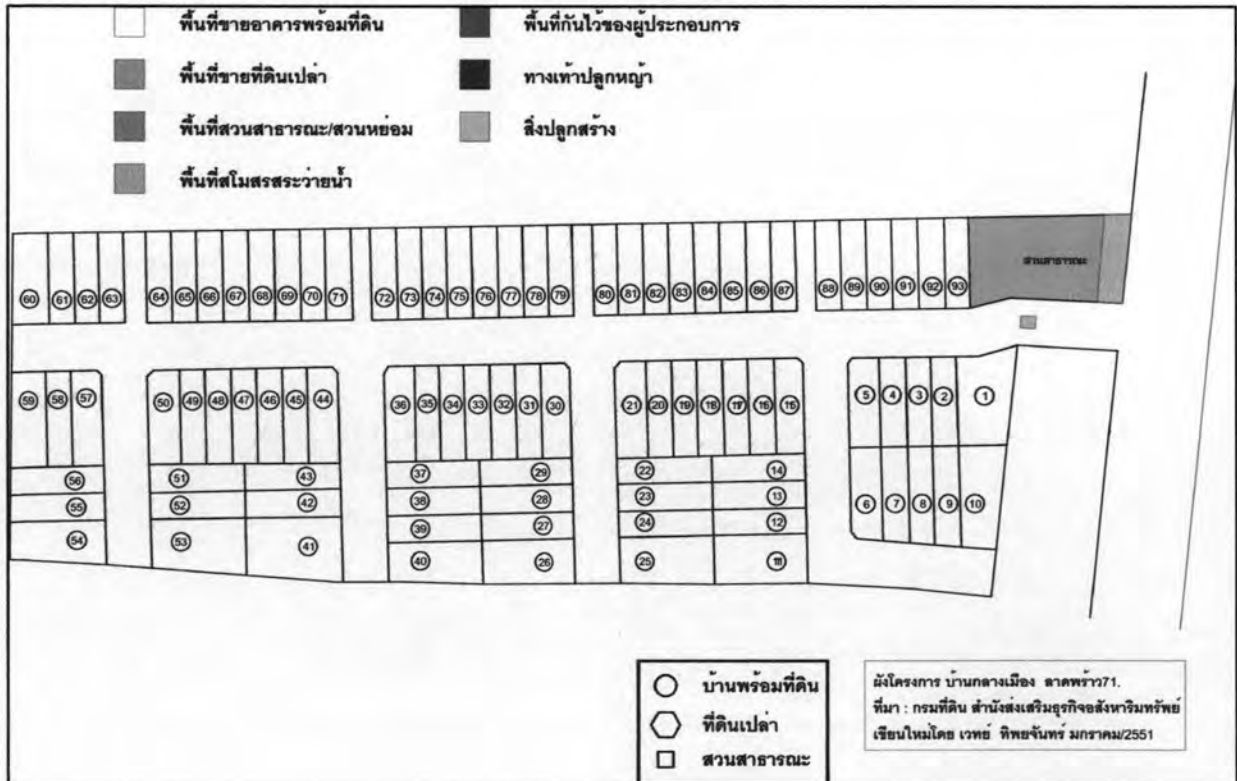


¹ ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร : สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (โครงการบ้านกลางเมืองลาดพร้าว 71. 2546.)

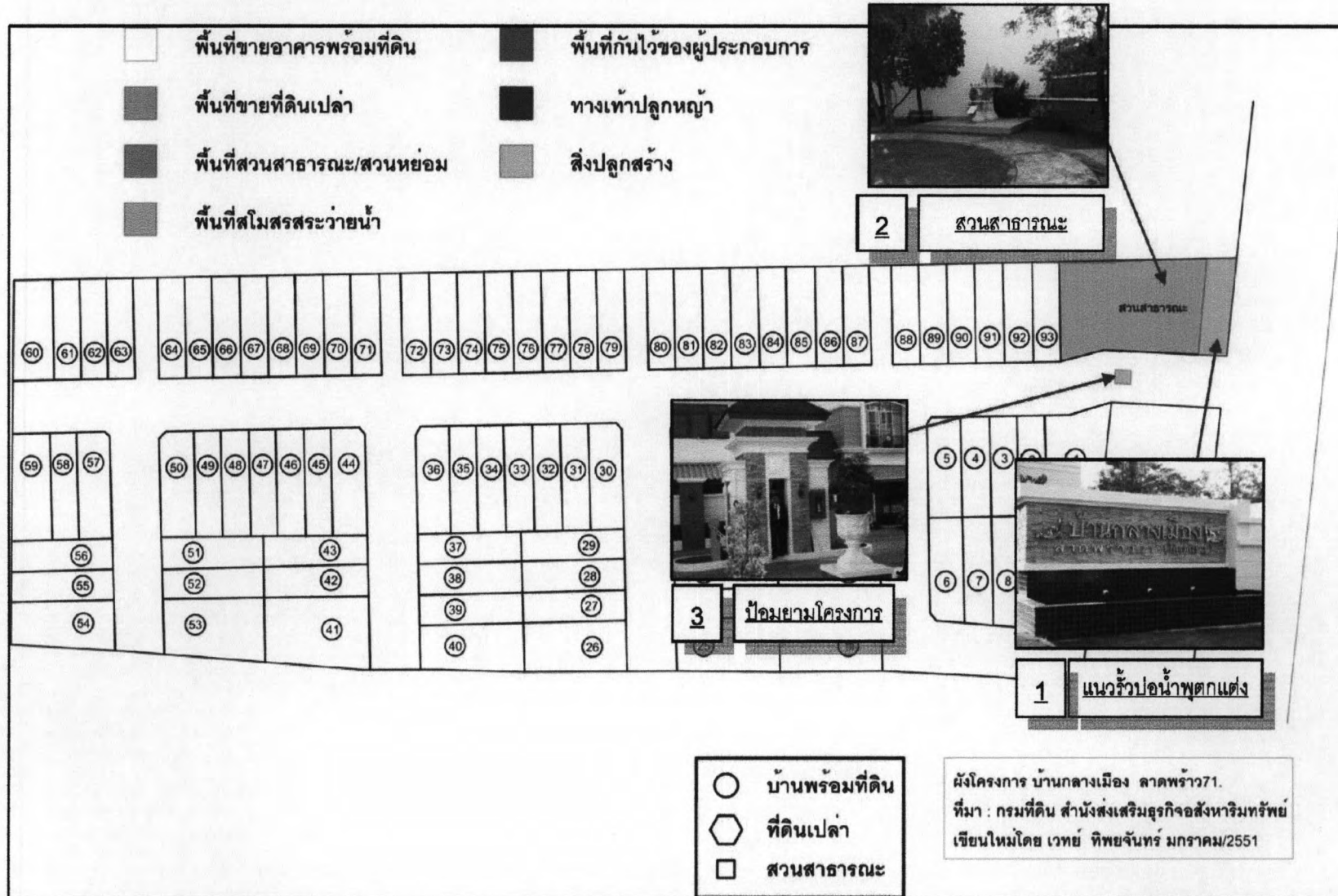
รูปภาพที่ 4.5.2 รูปแสดงผังโครงการ บ้านกลางเมือง ลาดพร้าว 71 (2) ตามผังจัดสรร



รูปภาพที่ 4.5.3 รูปแสดงผังโครงการ บ้านกลางเมือง ลาดพร้าว 71 (2) ใช้งานปัจจุบัน



รูปภาพที่ 4.5.4 รูปแสดงผังโครงการ บ้านกลางเมือง ลาดพร้าว 71 (2) ใช้งานปัจจุบันสภาพการเปลี่ยนแปลง



4.5.2 สัดส่วนพื้นที่ของโครงการ²

1. ขนาดของโครงการ 9 ไร่ 1 งาน 65.75 ตารางวา โครงการขนาดเล็ก หรือ 3,765.75 ตารางวา รวมเท่ากับ 100%
2. พื้นที่สวนสาธารณะ 128.25 ตารางวา รวมเท่ากับ 3.40%
3. พื้นที่ขายโครงการทั้งบ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่าตามผังจัดสรรขนาด 5 ไร่ 3 งาน 48.90 ตารางวา หรือ 2,348.90 ตารางวา รวมเท่ากับ 62.38 %
4. พื้นที่สาธารณูปโภคประเภท ถนน ทางเท้า 3 ไร่ 0 งาน 88.60 ตารางวา หรือ 1,288.60 ตารางวา รวมเท่ากับ 34.22 %
5. เป็นโครงการขนาดเล็กตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ตารางที่ 4.5.1 แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ

ลำดับ	สาธารณูปโภค	ขนาดตามจัดสรร	ขนาดตามจริง	พ-ล	สัดส่วน%	หมายเหตุ
1	ขนาดโครงการ(ตรว.)	3,765.75	3,765.75	-	100%	
2	ขายที่ดินเปล่า-ที่ดินพร้อมบ้าน(ตรว.)	2,348.90	2,348.90	-	-	
3	พื้นที่ส่วนกลาง(ตรว.)	1,752.10	1,752.10	-	-	
4	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กและทางเท้า	1,288.60	1,288.60	-	-	
5	ระบบสุขาภิบาล	-	-	-	-	
6	ระบบไฟฟ้า	-	-	-	-	
7	สวนสาธารณะ/สวนหย่อม(ตรว.)	117.44	128.25	เพิ่ม	0.46%	จาก 5%ของพื้นที่ขาย

จากการศึกษาพบว่าสัดส่วนของโครงการเป็นโครงการขนาดเล็ก มีพื้นที่ขายรวมประมาณ 62.38 % และพื้นที่ส่วนกลาง 37.62 % ส่วนต่างของพื้นที่ประมาณ 24.76 % และยังมีอีกว่ามีพื้นที่สาธารณูปโภค จัดสร้างสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ประโยชน์อื่นร่วมด้วยในพื้นที่เดียวกัน โดยอาศัยการอ้างอิงจากผังในการขออนุญาต จัดสรร (รูปภาพที่ 4.5.2 - 4.5.3) ทำให้พื้นที่ใช้ประโยชน์ไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน และพื้นที่สาธารณูปโภคมีอย่างจำกัดการจัดระเบียบการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์ตามความต้องการของสังคม โครงการ โดยพบลักษณะพื้นที่ดังนี้

1. สวนสาธารณะของโครงการโดยจัดสร้างไว้เกินมาตรฐาน 0.46 % และมีลักษณะที่ไม่เหมาะสมต่อการใช้งานกลายเป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์อย่างอื่น (รูปภาพที่ 4.5.4) ซึ่งเป็นการจัดสร้างโดยผู้ประกอบการโดยไม่ได้เน้นที่กิจกรรมในการใช้สวนสาธารณะ และเป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์ในการสร้างเอกลักษณ์และส่วนประกอบให้โครงการ
2. โครงการเป็นลักษณะบ้านแถวและมีการยอมรับการอยู่อาศัยแบบหลากหลาย ทั้งอยู่อาศัยและการทำสำนักงานร่วมโดยการสร้างกติกาการใช้พื้นที่ร่วมกัน
3. ถนนคอนกรีตและทางเท้ามีการจัดการใช้พื้นที่สำหรับผู้พักอาศัยอย่างมีระบบเป็นที่ยอมรับในโครงการ ประกอบกับโครงการมีความต้องการพื้นที่จอดรถยนต์ การจัดพื้นที่จอดรถยนต์และระบบการจราจร

² ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสร. กรุงเทพมหานคร : สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ,

(โครงการ บ้านกลางเมือง ลาดพร้าว 71.(2), พ.ศ. 2546)

4.5.3 รูปแบบในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาและข้อมูลที่ได้มาจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหารโครงการ “บ้านกลางเมืองลาดพร้าว 71 (2)” ทำให้ทราบว่า การบริหารโครงการมีการดำเนินงานตั้งแต่เริ่มมีการขายและอยู่อาศัยบางส่วนจนกระทั่งขายหมดโครงการ และมีการดูแลสาธารณูปโภคจนปัจจุบัน พบว่ารูปแบบการบริหารโครงการมี 3 รูปแบบ ดังนี้³

รูปแบบที่ 1. การบริหารโครงการระหว่างการขายโครงการ

จากการสัมภาษณ์ทำให้ทราบว่ารูปแบบการบริหารระหว่างการขายโครงการ โดยผู้ประกอบการ มีหลักการเพื่อ อำนวยความสะดวกและงานบริการแก่ผู้อยู่อาศัยบางส่วน และเพื่อดูแลให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีของโครงการในระหว่างการขายเนื่องจากบ้านกลางเมืองมีโครงการเปิดใหม่ใกล้เคียงกันหลายแห่ง และมีเหตุผลในการบริหารโครงการด้วยกัน 4 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อรับเรื่องแจ้งซ่อม หรือ แก้ไขอาคารระหว่างการอยู่อาศัย
2. เพื่อจัดเก็บค่าส่วนกลางในส่วนงานบริการสาธารณะ เช่น ค่าจัดเก็บขยะ ค่ารักษาความปลอดภัย
3. เพื่อจัดระเบียบในการอยู่อาศัยและการจราจรภายในโครงการ
4. เพื่อให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีของชุมชนโดยและให้เกิดระเบียบการอยู่อาศัยที่ดีโดยหวังผลในการเปิดโครงการใหม่ในพื้นที่ใกล้เคียง

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคไม่มี เนื่องจากเป็นระยะที่ทางผู้ประกอบการจัดทำขึ้นใหม่ และรายละเอียดในการประดับตกแต่งไม่มีทำให้สภาพโดยรวมดูไม่ทรุดโทรม

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการประเภทวางวี 2 ข้างทางและมีการใช้ประโยชน์มากสำหรับโครงการประเภทบ้านแถว
2. สวนสาธารณะจัดให้มีขนาด เกินมาตรฐาน ประมาณ 10.81 ตารางวา
3. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ
4. ระบบประปา
5. ระบบไฟฟ้า

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยใช้เจ้าหน้าที่ฝ่ายขายโครงการประจำที่สำนักงานขายบ้านตัวอย่างเพื่อรับแจ้งและจัดการและจัดเก็บค่าบริการสาธารณะเฉพาะอย่าง เช่น ค่าจัดเก็บขยะ เป็นต้น

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
2. งานด้านความสะอาดในโครงการรูปแบบบริษัท
3. งานบริการน้ำสาธารณะ
4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ

³ ภณภัค พรมลักษ์กิติ. ผู้จัดการบริหารโครงการ. บ้านกลางเมือง ลาดพร้าว 71. (2). สัมภาษณ์. มกราคม พ.ศ. 2551

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- มีปัญหาในเรื่องระบบการจราจรและมีบุคคลภายนอกจำนวนมากเข้าใช้ประโยชน์ทำให้กระทบกระทั่งผู้พักอาศัย โดยมีการจับจองพื้นที่กลับรถมาใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถยนต์

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- ผู้ประกอบการกำหนดพื้นที่และทำป้ายเตือนและกำหนดกฎระเบียบการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคและระบบการจราจร

รูปแบบที่ 2. การบริหารโดยนิติบุคคลหมู่บ้าน คณะกรรมการเป็นผู้บริหาร

เป็นรูปแบบที่เลือกบริหารโดยการแจ้งแสดงความต้องการพัฒนาและโอนสาธารณูปโภคโดยการชี้้นำให้เห็นข้อดีในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับสาธารณูปโภคมาบริหารจัดการ โดยให้มีคณะกรรมการเป็นผู้กำหนดนโยบายการทำงานให้ตอบสนองความต้องการพื้นฐานผู้อยู่อาศัยและมีด้วยกัน 5 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อโอนสาธารณูปโภคมาเป็นของโครงการมาจัดการบริหารโดยมีกฎหมายรองรับ
2. เพื่อให้มีผู้ชี้แจงรายการต่าง ๆ แก่สมาชิก และ อำนาจในการจัดเก็บค่าส่วนกลาง
3. เพื่อให้มีผู้ดำเนินงานจัดการวาระการประชุมเพื่อแสดงมติที่ประชุมในการจัดการของ

คณะกรรมการ

4. เพื่อให้มีผู้รับเรื่อง,ติดต่อประสานงาน,สั่งการ,ดำเนินการทำงานภายในโครงการ
5. เพื่อให้การจัดทำและชี้แจง บัญชีรายรับ - รายจ่ายแก่สมาชิกและสำนักงานที่ดิน ประจำปี รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภค เนื่องจากโครงการเป็นโครงการขนาดเล็กประเภทบ้านแถว และสาธารณูปโภคในโครงการมีขนาดไม่มาก ระบบสาธารณูปโภคที่จัดทำจากทางผู้ประกอบการมีคุณภาพที่ดี การชำรุดเสียหายไม่มีปัญหาในการจัดการ

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการ ยังมีสภาพที่ดีในการใช้งาน
2. สวนสาธารณะขนาด 128.25 ตารางวา มีสภาพไม่เหมาะในการใช้งานโดยมีการจัดใช้ประโยชน์บนพื้นที่ เช่น การจัดสร้างศาลพระภูมิขนาดใหญ่ ทำให้เหลือพื้นที่สำหรับใช้ประโยชน์สวนสาธารณะน้อยลง

3. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ ไม่มีนโยบายการลอกท่อประจำปี
4. ระบบประปา มีสภาพใช้งานได้ตามปกติ
5. ระบบไฟฟ้า และแสงสว่างมีสภาพที่ดีอยู่
6. อื่น ๆ บนพื้นที่สาธารณูปโภค เช่น รั้วโครงการ,บ่อหมยม, บ่อน้ำพุป้ายชื่อโครงการมีปัญหา ระบบชำรุดและแก้ไขไม่ได้จึงปล่อยทิ้งมีสภาพทรุดตามระยะเวลา

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยตัวแทนคณะกรรมการ จัดจ้างแรงงานทั่วไปโดยเลือกที่สามารถทำงานครบวงจรได้ทั้งโครงการ

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง โดยใช้บริษัทเดิมต่อจากผู้ประกอบการ

2. งานด้านความสะอาดในโครงการ จัดจ้างบริษัทเดิมต่อจากทางผู้ประกอบการ
3. งานบริการน้ำสาธารณะ สำหรับสวนสาธารณะ, บ่อมายาม, บ่อน้ำพุ
4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ สำหรับแสงสว่างถนน, บ่อมายาม, บ่อน้ำพุ, สวนสาธารณะ
5. งานบริการดูแลสวนและต้นไม้จัดจ้างบริษัทเดิมต่อจากทางผู้ประกอบการ

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- คณะกรรมการและผู้พักอาศัยไม่มีเวลาในการบริหารจัดการที่จริงจัง โดยมีการทิ้งเรื่องร้องเรียน, ระบบจราจร, การชี้แจงบัญชี, การติดตามการจัดเก็บค่าส่วนกลาง และ ติดตามประเมินผลการสั่งการทำงานของคณงานและบริษัทที่ได้รับการติดต่อเข้าจัดการปัญหาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ โดยสามารถจัดการได้เฉพาะวันหยุด

- ไม่มีหน่วยงานกลางสำหรับเป็นพื้นที่กลางในการติดต่อสำนักงานนิติบุคคลทำให้ผู้พักอาศัยไม่สามารถติดต่อคณะกรรมการหรือประธานในช่วงเวลาที่เกิดปัญหาเนื่องจากคณะกรรมการต่าง เดินทางทำงานทำให้เกิดปัญหาค้างและสะสม

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- ให้ รปภ.เป็นผู้รับแจ้งและดำเนินการจัดการในปัญหาระบบจราจร การจอดรถยนต์ภายในโครงการแก่ผู้เดือดร้อนโดยการแจ้งให้ทราบเมื่อมีการร้องเรียนเป็นกรณีไป

- จัดทำสติ๊กเกอร์รถยนต์ใหม่ เนื่องจากสติ๊กเกอร์เก่ามีทั้งผู้รับเหมาหลายรายที่ใช้ร่วมกับผู้พักอาศัย เพื่อให้ทราบสำหรับผู้อยู่อาศัยในจำนวนรถยนต์ ผู้มาติดต่อโดยการแลกบัตรซึ่งบางส่วนเป็นผู้มาทำงานในโครงการที่เปิดสำนักงาน

รูปแบบที่ 3. การบริหารโดยนิติบุคคลหมู่บ้าน ผู้ประกอบการร่วมบริหาร

เป็นรูปแบบที่เลือกบริหารโดยจ้างผู้ประกอบการร่วมบริหารโครงการ เนื่องจากคณะกรรมการบริหารประสบปัญหาทางด้านเวลาในการจัดการ เช่น การจัดทำเอกสาร, การจัดการประชุม, การรับเรื่องและการจัดการแก้ไขไม่ทันท่วงทีและไม่มีควมรู้รายละเอียดบางอย่างในการจัดการซึ่งส่วนใหญ่โครงการมีการใช้อาคารทำสำนักงานร่วมในโครงการประมาณ 30 % ทำให้งานบริหารโครงการต้องดำเนินการตลอดเวลา และทางผู้ประกอบการเองต้องการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีหลังการขายเพื่อประชาสัมพันธ์โครงการเปิดใหม่บริเวณใกล้เคียงและมีด้วยกัน 5 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อให้ตัวแทนผู้ประกอบการจัดการสาธารณูปโภคที่จัดสร้างเองได้ดีกว่า
2. เพื่อเป็นตัวแทนรับเรื่องแจ้งซ่อมตัวอาคารโดยตรงในการรับประกันและอยู่ในโครงการเพื่อประสานงานกับบริษัท
3. เพื่อจัดทำเอกสารเข้า - ออก, วาระการประชุมและบันทึกข้อความ
4. เพื่อมีอำนาจกลางในการใช้กติกาสมาชิกเมื่อมีการละเมิดสิทธิกันในการจัดการสาธารณูปโภคโครงการ
5. เพื่อจัดการระบบรักษาความปลอดภัย, การจราจรเนื่องจากโครงการมีผู้มาติดต่อในโครงการมากจากการจัดทำสำนักงานร่วม

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภค เพื่อเป็นตัวแทนคณะกรรมการที่มีมติหลากหลายและ
ผู้ดำเนินการต้องมีเวลาและความรับผิดชอบในการแก้ไขปัญหาต่อเนื่องในการจัดการโดยส่วนมากเป็นการ
จัดการการใช้ประโยชน์พื้นที่สาธารณูปโภคในการทำอย่างอื่น เช่นการจัดพื้นที่จอดรถยนต์ข้างถนน การใช้พื้นที่
สวนสาธารณะมาจัดใช้งานอย่างอื่น

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กรางวี 2 ข้างทาง ยังมีสภาพที่ดีในการใช้งาน และเพิ่มการจัดพื้นที่
จอดรถสำรอง

2. สวนสาธารณะจัดให้มีเกินมาตรฐาน 0.46 % และสภาพการใช้งานน้อยลง โดยมีการ
จัดสร้าง สำนักงานนิติบุคคลเพิ่มเติมทำให้พื้นที่ลักษณะสวนสาธารณะไม่เหลือในการใช้งาน

3. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ เพิ่มนโยบายลอกท่อระบายน้ำประจำปี

4. ระบบประปา ใช้ในส่วน บ่อมยาม, บ่อน้ำพุน้ำโครงการ, รดน้ำสนามหญ้า

5. อื่น ๆ บนพื้นที่สาธารณูปโภค เช่น รั้วโครงการ, บ่อมยาม

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยตัวแทนคณะกรรมการ ดำเนินงานต่อเนื่องและ
จัดจ้างโดยบริษัทเดิมดำเนินงานเน้นที่การจัดเก็บ, จัดประชุม, ท่างบรายรับ - จ่าย และเพิ่มมาตรการรักษาความ
ปลอดภัย

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง รูปแบบเดิม แต่เพิ่มระบบบันทึกการเข้า -
ออกของรถยนต์และการติดกล้อง วงจรปิด เนื่องจากโครงการมีการจัดทำสำนักงานร่วมจำนวนมากและทำให้มีผู้
มาติดต่อในโครงการมาก

2. งานด้านความสะอาดในโครงการ จัดจ้างบริษัทเข้าดำเนินการทั้งหมด และ ติดต่อ (สข.)
ในการจัดเก็บขยะ

3. งานบริการน้ำสาธารณะ มีการชำระต่อเนื่องอยู่

4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ มีการชำระต่อเนื่องอยู่

5. งานดูแลสวนและต้นไม้โดยคนทำความสะอาด

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- คณะกรรมการไม่มีผู้มีเวลาในการจัดการได้เต็มที่และมีความต้องการผู้ที่รู้ข้อมูลโครงการ
และปัญหาเดิมที่มีเกิดขึ้นและมีการแก้ไขกัน

- โครงการมีความต้องการสถานที่กลางในการติดต่อ, รับเรื่องของสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรร

- ระบบการจราจรเริ่มมีปัญหาการควบคุมและเกิดปัญหารถยนต์เฉี่ยวชนโดยไม่สามารถ
ทราบคนผิดได้ เนื่องจากพื้นที่จอดรถยนต์ไม่มีการแยกระหว่างผู้พักอาศัยและผู้มาติดต่อ

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- ติดต่อผู้ประกอบการในการจัดจ้างบริหารโครงการ ตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคล เนื่องจากเป็นหน่วยงานที่รับรู้ปัญหาผู้พักอาศัยและเป็นผู้ที่รู้ระบบโครงสร้างพื้นฐาน อีกทั้งผู้พักอาศัยมีความต้องการในการรับเรื่องแจ้งซ่อมตัวอาคารโดยตรงด้วย

- จัดสร้างสำนักงานนิติบุคคลโดยใช้พื้นที่สวนสาธารณะซึ่งมีพื้นที่เดียวที่สามารถจัดสร้างได้ และผู้พักอาศัยยอมรับสภาพสวนสาธารณะที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จริงตั้งแต่ผู้ประกอบการได้จัดทำขึ้น

- ระบบการจราจรสำหรับผู้มาติดต่อ เจ้าหน้าที่ รปภ. มีการติดตามและกำหนดพื้นที่จอดรถที่ชัดเจนสำหรับผู้มาติดต่อในโครงการ

- ติดตั้งระบบบันทึกกล้องวงจรปิดในระบบจราจรของจำนวนผู้เข้าออกและเวลา ในการติดตามเหตุได้โดยบันทึกทะเบียนรถและชื่อผู้ขับขี่

4.5.4 ลักษณะการจัดวางผังโครงการ

จากข้อมูลและการสำรวจทำให้ทราบว่า การใช้โครงการตามผังโครงการที่มีการขออนุญาตทำการจัดสรร และ การใช้โครงการปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่หรือมีการแก้ไขปัญหาด้านพื้นที่รกร้าง เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการใช้งานของโครงการ ส่งผลถึงการบริหารโครงการในสวนสาธารณะูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. มีการจัดสร้างโครงสร้างบ่อชื่อโครงการโดยมีระบบไฟฟ้า, ประปาและประดับตกแต่งเป็นแนวกำแพง, บ่อน้ำพุซึ่งไม่มีระบบกรองและปัจจุบันได้ยกเลิกการใช้, (รูปภาพที่ 4.5.4 รูปที่ 1.) คณะกรรมการมองว่าเกินความจำเป็นและสิ้นเปลืองในค่าน้ำและค่าไฟ

2. สวนสาธารณะขนาด 128.25 ตารางวา โดยการคำนวณพื้นที่จากแปลงขายและตำแหน่งอยู่ด้านหน้าโครงการ ผู้ประกอบการได้จัดสร้างโครงสร้างต่างๆบนพื้นที่สวนสาธารณะ (รูปภาพที่ 4.5.4 รูปที่ 2.) เช่น สำนักงานนิติบุคคล, บ่อน้ำพุตกแต่ง, ป้ายชื่อโครงการ, ศาลพระภูมิ ทำให้พื้นที่ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของสวนสาธารณะไม่คงเหลือและปัจจุบันไม่มีผู้มาใช้เนื่องจากไม่มีพื้นที่ไว้ใช้งาน

3. มีการจัดสร้างอาคารป้อมยาม ซึ่งเป็นส่วนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก และมีระบบไฟฟ้า และ โทรศัพท์ โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.5.4 รูปที่ 3.) ซึ่งปัจจุบันมีการใช้งานและมีการดูแลรักษาที่ดี

4.5.4 ลักษณะเฉพาะของโครงการที่มีผลต่อการดูแล

จากการศึกษาพบว่าลักษณะของโครงการมีความแตกต่างกันทำให้รูปแบบการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมีความจำเป็นและความต้องการต่างกันบางส่วน โดยพบว่ามี 3 ส่วนด้วยกันดังนี้

1. ประเภทของโครงการ

พบว่าโครงการ "บ้านกลางเมืองลาดพร้าว 71 (2)" เป็นโครงการประเภทบ้านแถวลักษณะของพื้นที่ในการอยู่อาศัยมีไม่มากและต้องการใช้พื้นที่ของแปลงที่ดินตนเองมากจึงมีการจับจองพื้นที่ถนนบริเวณหน้าบ้านเป็นที่จอดรถยนต์และมีปัญหากระทบกระทั่งของผู้อยู่อาศัยและการจัดขนาดถนนตามมาตรฐานโดยกำหนดที่ขนาดโครงการซึ่งโครงการประเภทบ้านแถวมีการสาธารณูปโภคประเภทถนนจอดรถยนต์ 2 ข้างทาง ทำให้พื้นที่ใช้งานเล็กกว่ามาตรฐานกำหนด

2. การใช้ประโยชน์ของโครงการ

พบว่า โครงการลักษณะบ้านแถว มีการใช้ประโยชน์โครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งในโครงการ มีทั้งใช้อาคารสำหรับพักอาศัย, พักอาศัยและทำสำนักงาน หรือ ทำเป็นสำนักงานอย่างเดียว ทำให้มีบุคคลภายนอก เข้า - ออกโครงการมากและโครงการมีความต้องการในการงาน บริการสาธารณะจัดระบบจราจรเป็นปัญหาหลัก

3. ระดับราคา

พบว่า ระดับราคา 3.5 ล้านบาท เป็นโครงการที่ผู้เลือกซื้อโครงการต้องการการใช้ประโยชน์โครงการเพื่อประกอบธุรกิจร่วมด้วย และการติดต่อสะดวก เนื่องจากอยู่เส้นกลางเมืองและเป็นเส้นทางลัดเชื่อมต่อถนนเมนหลายสาย การชำระค่าส่วนกลางเพื่อดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไม่มีปัญหาในโครงการ

4.5.5 ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษา, สังเกต, บันทึกข้อมูลและสัมภาษณ์ พบว่า มีข้อสังเกต ในพื้นที่สาธารณูปโภคโดยบางส่วนส่งผลต่อเนื่องมายังการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ และ งานบริการสาธารณะ ดังนี้

1. กฎหมายกำหนดให้การจัดพื้นที่ 5% โดยคำนวณจากแปลงอยู่อาศัยหรือแปลงที่ขายที่ดินเปล่าให้เป็น สวนสาธารณะ หรือ สนามเด็กเล่น แต่สภาพจริงมีการจัดสร้างโครงสร้างที่ใช้ในการประดับตกแต่งหรือพื้นที่ใช้งานอื่นทำให้สวนสาธารณะลดประโยชน์ในการใช้งาน

4.5.6 สรุปผลการศึกษาโครงการ “บ้านกลางเมืองลาดพร้าว 71 (2)”

จากการศึกษารูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ พบว่า มีรูปแบบในการบริหารจัดการ 3 รูปแบบที่มีเหตุผลความจำเป็นของการบริหารและช่วงเวลาที่แตกต่างกัน โดยโครงการมีสภาพปัญหาทางการใช้ประโยชน์และ เวลาในการดูแลในการกำหนดรูปแบบในการบริหารโครงการ ความต้องการผู้อาศัยในการใช้ประโยชน์ที่สาธารณูปโภคมากขึ้นทำให้เกิดการกระทบกระทั่งกัน การต้องการเวลาและความชำนาญในการจัดการบริหารชุมชน รูปแบบจ้างผู้ประกอบการบริหารจึงเป็นรูปแบบที่เป็นตัวกลางในการจัดการปัญหาที่พบตั้งแต่เริ่มต้นได้ดีที่สุด

4.6 โครงการ ปริญญาภิวัฒน์ นวมินทร์

โครงการ ปริญญาภิวัฒน์ นวมินทร์ เป็นโครงการจัดสรรขนาดกลางและได้ดำเนินการจัดการบริหารในรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการสำรวจโครงการพร้อมกับการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการ โดยบันทึกสภาพภายในโครงการประกอบ มีดังนี้

4.6.1 ข้อมูลของโครงการ

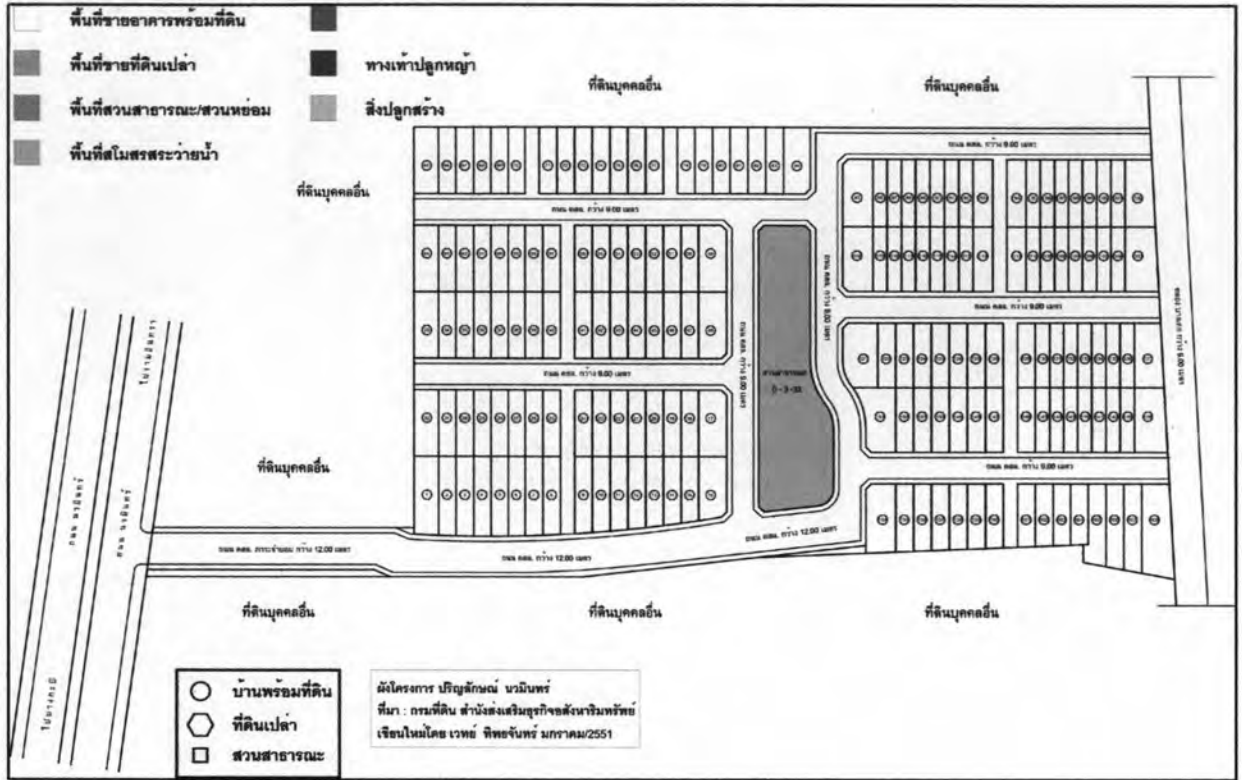
1. ชื่อโครงการ ปริญญาภิวัฒน์ นวมินทร์¹
2. ผู้ประกอบการ บริษัท ปริญญาภิวัฒน์ 2000 จำกัด
3. เริ่มจัดสรร 19 เมษายน 2547 จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 9 มกราคม 2550
4. กำหนดการแล้วเสร็จตามขออนุญาต 3 ปี นับจากได้รับอนุญาตจัดสรร ใช้ พ.ร.บ. จัดสรร พ.ศ. 2543
5. ลักษณะการขายโครงการ เป็น อาคาร ค.ส.ล.บ้านแถว 3 ชั้น บ้านพร้อมที่ดิน 100%
6. การดำเนินงานโครงการแบ่งเป็น 2 ช่วงในการพัฒนาโครงการ
7. ราคาขายในโครงการเริ่มต้นที่ประมาณ 2.8 ล้านบาท จนถึงระดับราคา 4.6 ล้านบาท
8. ที่ตั้งโครงการและสำนักงานนิติบุคคล 81/155. ม.5 ถ.นวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กทมฯ. (ปัจจุบันไม่มีสำนักงานนิติบุคคล)
9. พื้นที่โครงการโดยรวม 16 ไร่ 1 งาน 69 ตารางวา
10. จำนวนแปลงทั้งหมดในโครงการ 168 แปลง
11. ประธานคณะกรรมการ คนปัจจุบัน คุณ สมบัติ สุนันทวงศ์ศักดิ์ ระยะเวลาบริหาร 2 ปี

รูปภาพที่ 4.6.1 แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการปัจจุบัน

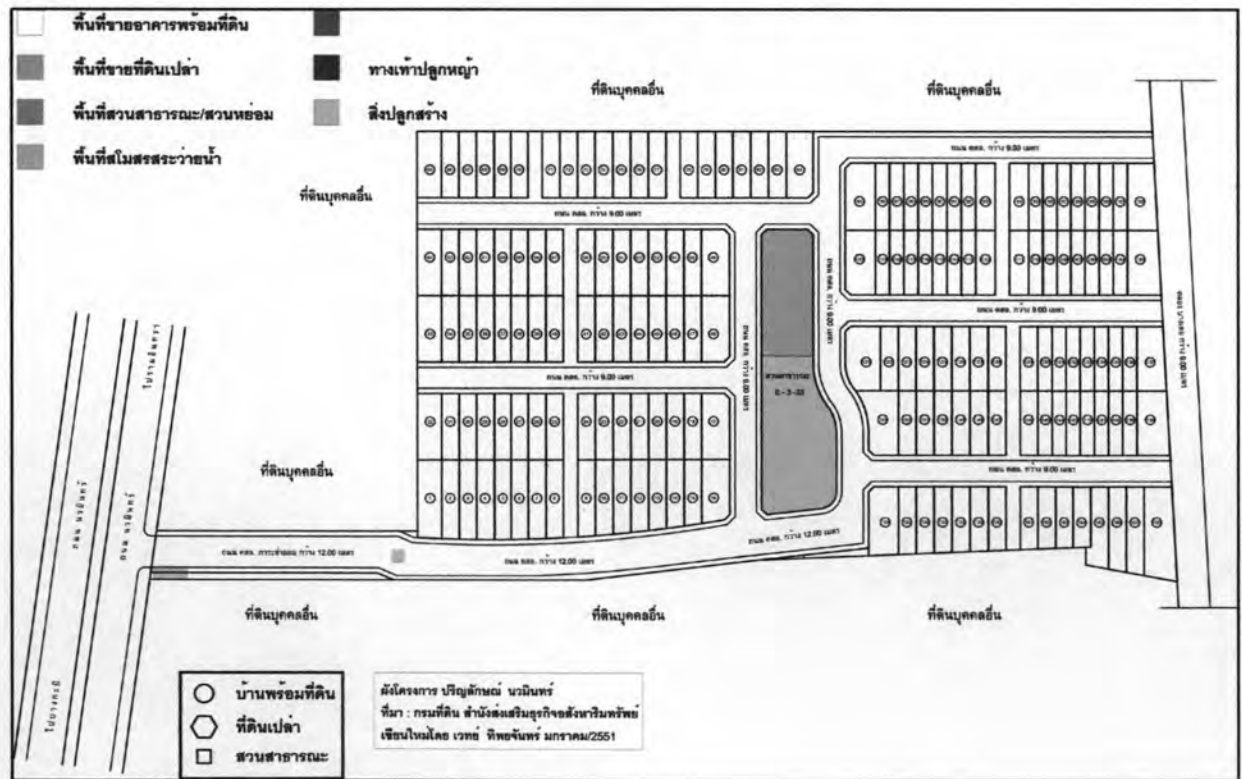


¹ ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร : สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (โครงการ ปริญญาภิวัฒน์- นวมินทร์. 2547.)

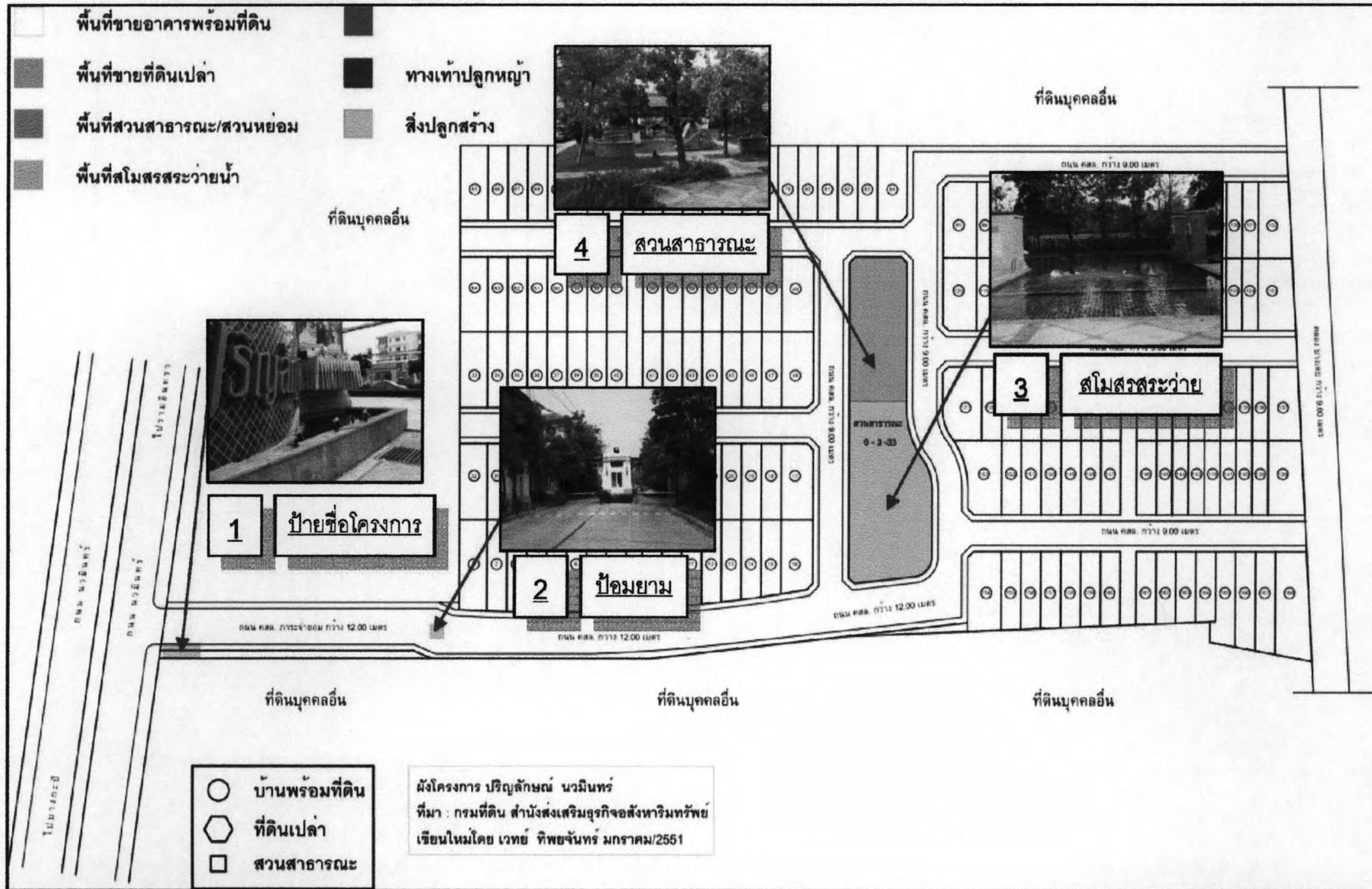
รูปภาพที่ 4.6.2 รูปแสดงผัง โครงการ ปริญญาภัณฑ์ นวมินทร์ในการขอจัดสรร



รูปภาพที่ 4.6.3 รูปแสดงผัง โครงการ ปริญญาภัณฑ์ นวมินทร์การใช้งานปัจจุบัน



รูปภาพที่ 4.6.4 รูปแสดงผัง โครงการ บริญญลักษณ์ นวมินทร์ การใช้งานปัจจุบันสภาพมีการเปลี่ยนแปลง



4.6.2 สัดส่วนพื้นที่ของโครงการ²

1. ขนาดของโครงการ 16 ไร่ 1 งาน 69 ตารางวา หรือ 6,569.00 ตารางวา รวมเท่ากับ 100%
2. พื้นที่สวนสาธารณะ 333 ตารางวา 5.06 %
3. พื้นที่ขายโครงการบ้านแถวพร้อมที่ดิน 10 ไร่ 1 งาน 22.90 ตารางวา หรือ 4,122.90 ตารางวา รวมเท่ากับ 62.77 %
4. พื้นที่สาธารณูปโภคประเภท ถนน ทางเท้า 5 ไร่ 1 งาน 13.10 ตารางวา หรือ 2,113.10 ตารางวา รวมเท่ากับ 32.17 %
5. เป็นโครงการขนาดกลางตามกฎหมาย พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

ตารางที่ 4.6.1 แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ

ลำดับ	สาธารณูปโภค	ขนาดตามจัดสรร	ขนาดตามจริง	พ.ล	สัดส่วน%	หมายเหตุ
1	ขนาดโครงการ(ตรว.)	6,569.00	6,569.00	-	100%	
2	ที่ดินพร้อมบ้าน(ตรว.)	4,122.90	4,122.90	-	-	
3	พื้นที่สวนกลาง(ตรว.)	2,446.10	2,446.10	-	-	
4	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กและทางเท้า	2,113.10	2,113.10	-	-	
5	ระบบสุขาภิบาล	-	-	-	-	
6	ระบบไฟฟ้า	-	-	-	-	
7	สวนสาธารณะ/สวนหย่อม(ตรว.)	206.14	333.00	เพิ่ม	3.07%	จาก 5%ของพื้นที่ขาย
8	สระว่ายน้ำ(ตรว.)	-	202.00	เพิ่ม	-	ในพื้นที่สวนสาธารณะ

จากการศึกษาพบว่าสัดส่วนของโครงการเป็นโครงการขนาดกลางโดยมีพื้นที่ ขายรวมประมาณ 62.77% และพื้นที่สวนกลาง 37.23 % ส่วนต่างของพื้นที่ประมาณ 25.54 % และยังพบอีกว่ามีการจัดสร้างอาคารเพื่อบริการสาธารณะโดยการจัดให้ตรงตามโฆษณาขายโครงการ โดยจัดสร้างบนพื้นที่สาธารณูปโภคประเภทสวนสาธารณะ ซึ่งเป็นพื้นที่รวมสวนสาธารณะและสโมสรสระว่ายน้ำประมาณ 5.06 % โดยอาศัยการอ้างอิงจากผังในการขออนุญาตจัดสรร (รูปภาพที่ 4.6.2 - 4.6.3) โดยชี้แจงสัดส่วนให้เห็นปริมาณเพิ่มขึ้นใน (ตารางที่ 4.6.1) ทำให้คณะกรรมการหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีค่าใช้จ่ายและการจัดการดูแลเพิ่มขึ้นจากพื้นที่เดิม โดยพบลักษณะพื้นที่ดังนี้

1. ถนนคอนกรีตและทางเท้าภาระจ่ายอม ขนาดกว้าง 12.00 เมตรเชื่อมต่อระหว่างทางเข้า - ออกโครงการและถนนสาธารณะซึ่งเป็นพื้นที่ของผู้ประกอบการและมีการจัดโครงสร้างตกแต่งสัญลักษณ์ด้านหน้าซึ่งใช้น้ำ - ไฟสวนกลางของโครงการ (รูปภาพที่ 4.6.3)

² ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรร. กรุงเทพมหานคร : สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (โครงการ ปริญญาภัณฑ์ - นวมินทร์, พ.ศ. 2547.)

2. ถนนในโครงการมีขนาดที่เป็นไปตามข้อกำหนดจัดสรรที่ดินแต่ประเภทของโครงการเป็นบ้านแถวมีลักษณะการอยู่อาศัยที่ใช้พื้นที่อาคารมากจนมีการใช้พื้นที่สาธารณูปโภคและเกิดระบบการจัดการในการใช้พื้นที่ขึ้น

3. สวนสาธารณะของโครงการโดยจัดสร้างไว้เกินมาตรฐาน 3.07 % และมีลักษณะการจัดพื้นที่ใช้งานที่ดีทั้งสนามเด็กเล่น, ลู่วิ่ง, ศาลาพักผ่อน, ต่างๆ และมีการจัดสร้างสโมสรรถระว่าน้ำบนพื้นที่สวนสาธารณะตามพื้นที่ขออนุญาตจัดสรร ซึ่งช่วงส่งมอบสาธารณูปโภคและจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเกิดข้อพิพาทในพื้นที่ระหว่างคณะกรรมการและผู้ประกอบการ

4.6.3 รูปแบบในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาและข้อมูลที่ได้มาจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหารโครงการ “ปริญลักษณ์ นวมินทร์” ทำให้ทราบว่าการบริหารโครงการมีการดำเนินงานตั้งแต่เริ่มมีการขายและอยู่อาศัยบางส่วนจนกระทั่งขายหมดโครงการ พบว่ารูปแบบการบริหารโครงการมี 2 รูปแบบ ดังนี้³

รูปแบบที่ 1 การบริหารโครงการระหว่างการขายโครงการ

จากการสัมภาษณ์ทำให้ทราบว่ารูปแบบการบริหารระหว่างการขายโครงการ โดยผู้ประกอบการ มีหลักการเพื่อ อำนวยความสะดวกและงานบริการแก่ผู้อยู่อาศัย และ เพื่อระเบียบในการก่อสร้างโครงการระหว่างมีผู้พักอาศัยในร่วมกับพร้อมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัทแก่ผู้มาติดต่อโครงการ มีเหตุผลในการบริหารโครงการด้วยกัน 3 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อรับเรื่องแจ้งซ่อม หรือ แก้ไขอาคารระหว่างการอยู่อาศัยในช่วงรับประกัน
2. เพื่อบริการรักษาความปลอดภัย สำหรับผู้อยู่อาศัย
3. เพื่อจัดระเบียบในการอยู่อาศัยและการจราจรภายในโครงการซึ่งยังมีการพัฒนาโครงการอยู่และมีบุคคลเกี่ยวข้องในส่วนก่อสร้างอยู่มาก
4. เพื่อจัดการพื้นที่สวนสาธารณะและระวายน้ำในระเบียบ เวลาการใช้สำหรับผู้พักอาศัยในโครงการ

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคไม่มี เนื่องจากเป็นระยะที่ทางผู้ประกอบการจัดทำขึ้นทั้งโครงการและมีสภาพใหม่ไม่มีการชำรุดใดๆ

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการ ประเภท ทางเท้ายกระดับ 2 ข้างทางมีการจับจองพื้นที่จอดรถโดยไม่มีระเบียบ
2. สวนสาธารณะจัดให้มีขนาด เกินมาตรฐาน ประมาณ 126.86 ตารางวา และมีสระว่ายน้ำในพื้นที่เดียวกัน
3. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ
4. ระบบประปา
5. ระบบไฟฟ้าแบบบักเสาคาดสาย

³ สมบัติ สุนันทวงศ์ศักดิ์. ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. ปริญลักษณ์ - นวมินทร์. สัมภาษณ์. มกราคม พ.ศ. 2551

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยใช้เจ้าหน้าที่ฝ่ายชาย ประจำที่สำนักงานบ้านตัวอย่างในโครงการ เพื่อรับเรื่องติดต่อและร้องเรียนและแจ้งซ่อมตัวอาคารจากผู้พักอาศัยบางส่วน

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมงโดยบริษัทเอกชน
2. งานด้านความสะอาดในโครงการโดยจ้างบริษัทเอกชน
3. งานบริการน้ำสาธารณะสำหรับรดน้ำต้นไม้, สระว่ายน้ำ
4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะสำหรับ ไฟฟ้าถนน, สโมสร, ป้อมยาม

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- มีผู้พักอาศัยด้านหน้าโครงการที่เปิดอาคารเป็นสำนักงานร่วมและมีการดัดแปลงอาคารโดยผู้ประกอบการรับทราบตั้งแต่ต้นในวัตถุประสงค์ ทั้งร้านสปา, ร้านอาหาร, ร้านเสริมสวย, ร้านค้า, ทำให้เกิดปัญหาการจราจรด้านหน้าโครงการไม่มีระเบียบละขวางทางเข้า - ออกผู้พักอาศัยด้านใน

- ถนนคอนกรีตในโครงการมีสภาพไม่แข็งแรงและไม่ได้มาตรฐานโดยมีการแตกร้าวจำนวนมาก และมีขนาดที่เล็กโดยเกิดจากปัญหาการจ่อทรย่นต์ตลอดของถนน ทำให้ช่องทางเดินเล็ก และ เกิดปัญหาการเดินทางที่ไม่มีเส้นทางดินร่วนที่แน่นอน

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- ให้ รพก. เป็นผู้รับแจ้งและดำเนินการจัดการในปัญหาการจ่อทรย่นต์ผู้มาใช้บริการด้านหน้าโครงการ
- กำหนดช่องทางการเดินทางโดยใช้บอกลูกศรบนพื้นถนน
- แจ้งผู้ประกอบการให้แก้ไขในพื้นที่เสียหายโดยได้รับคำตอบแก้ไขทั้งหมดช่วงก่อนส่งมอบพื้นที่โครงการ

รูปแบบที่ 2 การบริหารโดยนิติบุคคลหมู่บ้าน คณะกรรมการเป็นผู้บริหาร

เป็นรูปแบบที่เลือกบริหารโดยหลังจากผู้ประกอบการขายโครงการหมดและแสดงเจตนาในความต้องการ พันภาระการดูแล และแจ้งยกสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้คณะกรรมการดูแล ซึ่งคณะกรรมการมีข้อขัดแย้งกับทางผู้ประกอบการในพื้นที่สาธารณูปโภค เช่น ขนาดความกว้างของถนน, การจัดสร้างสวนสาธารณะไม่ตรงตามแบบขออนุญาตจัดสรร, จำนวนเงินค้ำประกันส่วนพื้นที่สวนสาธารณะไม่เหมาะสมกับความเป็นจริงซึ่งวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งรับโอนเพื่อมาดูแลต่อของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 5 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคจากผู้ประกอบการโดยจัดตั้งหน่วยงานมาดูแล
2. เพื่อมีข้อกำหนดทางกฎหมายรองรับในการดำเนินงานบริหารโครงการ
3. เพื่อให้มีผู้ดำเนินงานจัดการวาระการประชุมเพื่อแสดงมติที่ประชุมในการจัดการของคณะกรรมการ
4. เพื่อให้มีผู้รับเรื่อง,ติดต่อประสานงาน, ส่งการ, ดำเนินการทำงานภายในโครงการ

5. เพื่อให้มีผู้จัดเก็บค่าส่วนกลาง จัดทำและชี้แจง บัญชีรายรับ - รายจ่ายแก่สมาชิกและสำนักงานที่ดิน ประจำปี

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคโดยกำหนดจากพื้นที่ในการจัดการและความยากในการดูแล ประธานคณะกรรมการ ใช้วิธีสร้างความสัมพันธ์กับโครงการใกล้เคียงจากผู้ประกอบการเดียวกัน เพื่อหาข้อมูลในการรับโอนสาธารณูปโภค, ปัญหาและข้อกฎหมายที่ต้องรู้และการแลกเปลี่ยนข้อมูลระหว่างโครงการ ติดต่อแรงงานดำเนินการภายใน โดยจัดจ้างแรงงาน ในรูปแบบบริษัททั้งหมดในกาดูแลเพื่อต้องการคุณภาพงาน และลดปัญหาการจัดด้วยตนเอง โดยการแบ่งค่าใช้จ่ายและแรงงานตามขนาดพื้นที่ของโครงการ

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการ ยังมีสภาพที่ดีในการใช้งานและมีขอบทางเท้าในการใช้เดินและปลูกต้นไม้บางส่วน

2. ถนนการะจ่ายอมซึ่งเป็นพื้นที่ผู้ประกอบการและด้านหน้ามีบ่อน้ำ, ป้ายชื่อโครงการและน้ำไฟใช้จากส่วนกลาง

3. สวนสาธารณะขนาด 131.00 ตารางวา ซึ่งมีขนาดเล็กกว่ามาตรฐานเนื่องจากจัดสร้างสละวายน้ำทับพื้นที่

4. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ มีสภาพดีและการลอกท่อประจำปี ปีละ 1 ครั้ง

5. ระบบประปาส่วนกลางเพียง ที่จุด รปภ. และ สวนสาธารณะ

6. ระบบไฟฟ้า ยังใช้งานต่อเนื่องจากผู้ประกอบการในสวน ไฟถนนและป้อมยาม

7. อื่นๆบนพื้นที่สาธารณูปโภค เช่น รั้วโครงการ, ป้อมยาม, ชุมทางเข้า - ออกโครงการ

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยตัวแทนคณะกรรมการ จัดจ้างรูปแบบบริษัทโดยอาศัยการแบ่งจัดจ้างและแรงงานตามขนาดพื้นที่โครงการกับโครงการใกล้เคียง และการจัดการงานบริการสาธารณะการจราจรภายในโครงการเนื่องจากอาคารบริเวณด้านหน้าโครงการมีการจัดทำสำนักงาน, ร้านค้า, และร้านสปา ทำให้มีการใช้ถนนเป็นพื้นที่จอดรถยนต์และมีบุคคลภายนอกเข้า - ออกมากกว่าก่อนมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน เมื่อมีการจัดคณะกรรมการจึงมีกฎหมายห้ามจัดทำประโยชน์อื่นมากกว่าการอยู่อาศัย ยกเว้นอาคารที่จัดทำก่อนหน้า

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง จัดจ้างบริษัทเข้ามาดำเนินการใหม่ โดยการจัดหาจากคณะกรรมการ

2. งานด้านความสะอาดในโครงการ ประจำโดยทีมงานรูปแบบบริษัท

3. งานบริการน้ำสาธารณะ สำหรับค่าน้ำป้อมยามและรดน้ำสวนสาธารณะ

4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ สำหรับค่าน้ำป้อมยาม, สวนสาธารณะ และ แสงสว่างถนน

5. งานจัดระบบการจราจรการเดินรถยนต์ภายในและตำแหน่งที่จอดรถสำหรับผู้มาติดต่อและผู้พักอาศัย

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- พื้นที่สาธารณูปโภคในการจัดการมีไม่มาก แต่งานด้านบริการสาธารณะมีความดีในการจัดการตลอดโดยเฉพาะปัญหาพื้นที่จอดรถยนต์และการจราจร

- ช่วงปิดโครงการของผู้ประกอบการไม่มีผู้ดูแลพื้นที่บริการสาธารณะซึ่งอยู่ระหว่างการโอนทรัพย์สินส่วนกลางมาดูแล ในรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- คณะกรรมการเกิดข้อพิพาทในพื้นที่สวนสาธารณะและสระว่ายน้ำในพื้นที่เดียวกันที่จัดสร้างไม่ตรงตามขออนุญาตจัดสรร ในข้อสังเกตสัดส่วนเงินค้ำประกันที่ขัดความเป็นจริงในมูลค่าการก่อสร้างซึ่งเป็นตัวเลขในการคำนวณเงินอุดหนุนหลังโอนสาธารณูปโภคให้คณะกรรมการดูแล

- คณะกรรมการและสมาชิกไม่มีความรู้ด้านกฎหมายในการดูแลชุมชนรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดีพอในสิทธิ์และหน้าที่, การรับโอน และ เงินค้ำประกันสาธารณูปโภคซึ่งช่วงนี้เกิดปัญหาในความหมายสาธารณูปโภคและสัมพันธ์กับจำนวนเงินค้ำประกันสาธารณูปโภคที่คณะกรรมการต้องได้รับ

- พื้นที่ถนนการจ่ายอมเป็นของผู้ประกอบการและใช้สาธารณูปโภคของโครงการในการบำรุงรักษาโดยทางกฎหมายผู้ซื้อที่ดินต้องได้รับการยินยอมก่อนมีการทำอะไรในพื้นที่ดังกล่าว

- สโมสรสระว่ายน้ำเป็นอาคารที่ไม่มีข้อมูลพื้นฐานในการจัดการดูแล เช่น แบบก่อสร้าง, วิธีการจัดการดูแล, บริษัทที่เกี่ยวข้องให้คณะกรรมการเป็นข้อมูลในการดูแลซึ่งกฎหมายมิได้กำหนด

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- คณะกรรมการมีการออกกฎ กติการ่วมกันในการกำหนดพื้นที่จุดที่ชัดเจนบนถนน โดยการตีเส้นช่องสำหรับจอดและให้ รปภ. ติดตามและสำรวจรถยนต์ที่เข้ามาติดต่อหรือจอดรถที่ห้ามจอดโดยมีเอกสารแจ้งเตือนโดยลงชื่อผู้รับผิดชอบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- คณะกรรมการออกกฎกติกาการใช้ประโยชน์โครงการหลังมีการจัดตั้งนิติบุคคล ห้ามจัดสร้างหรือดัดแปลงอาคารและประกอบกิจการอื่นใดมากกว่าการอยู่อาศัย โดยให้อาคารด้านหน้าที่จัดทำช่วงระหว่างผู้ประกอบการบริหารเป็นกรณีพิเศษและควบคุมการจราจรไม่ให้กีดขวางด้านหน้าโครงการ

- ประธานคณะกรรมการเจรจาต่อรองโดยให้การตีความโดยหน่วยงานกลางสำนักงานที่ดินในความหมายสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

- จัดทำสถิติเกอร์รถยนต์ สำหรับผู้อยู่อาศัยเพื่อทราบจำนวนรถยนต์ผู้มาติดต่อโดยการแลกเปลี่ยนซึ่งส่วนมากเป็นผู้มาทำงานในโครงการที่เปิดสำนักงาน

- ศึกษาข้อกฎหมายและหาที่ปรึกษาทางด้านการบริหารโครงการโดยปรึกษาสำนักงานที่ดินและ ประธานคณะกรรมการโครงการข้างเคียงซึ่งเป็นผู้ประกอบการเดียวกันและสร้างสัมพันธ์ในปัญหา, ข้อมูล, แนวทางการแก้ไข, หลักการเจรจาต่อรองผู้ประกอบการแลกเปลี่ยนข้อมูลและการจัดการโดยมีการตกลงในการจัดจ้างบริษัทเข้าบริหารจัดการโครงการตั้งแต่ รปภ. ความสะอาดโครงการ, สวนต้นไม้ โดยการแบ่งจำนวนคนตามพื้นที่โครงการและค่าใช้จ่าย เพื่อลดปัญหาการจัดการแรงงานและมาตรฐานคุณภาพงานอีกทั้งค่าใช้จ่ายไม่แพงควบคุมได้ คณะกรรมการมีแนวโน้มนโยบายในการจัดจ้างเอกชนบริหารจัดการโครงการแทนจากปัญหาของคณะกรรมการที่มีเวลาจำกัดในการจัดการดูแล

- พื้นที่ถนนการจ่ายอมโดยเจรจาผู้ประกอบการห้ามรื้อถอน สัญลักษณ์โครงการด้านหน้าที่บ่งบอกโครงการโดยถ้ามีความจำเป็นต้องรื้อถอนต้องจัดสร้างให้ใหม่โดยสำนักงานที่ดินเป็นผู้รับรอง

- ติดต่อขอข้อมูลผู้ประกอบการเพื่อไว้ใช้ในการดูแลรักษาในส่วนสโมสรและสระว่ายน้ำ

4.6.4 ลักษณะการจัดวางผังโครงการ

จากข้อมูลและการสำรวจทำให้ทราบว่า การใช้โครงการตามผังโครงการที่มีการขออนุญาตทำการจัดสรร และการใช้โครงการปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่หรือการจัดสร้างตามการโฆษณาโดยไม่ได้กำหนดพื้นที่ชัดเจน ส่งผลถึงการส่งมอบและการตีความหมายในพื้นที่สวนสาธารณะรูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. การวางผังโครงการในการใช้ถนนเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะผู้ประกอบการได้ (รูปภาพที่ 4.6.4 รูปที่ 1.) เป็นถนนภาระจำยอมและเป็นพื้นที่ของผู้ประกอบการซึ่งมีส่วนงานที่คณะกรรมการต้องดูแล เช่น สวนต้นไม้ตลอดถนนภาระจำยอม และ บ่อน้ำพุป้ายชื่อโครงการ ซึ่งผู้ประกอบการได้กันพื้นที่ไว้เพื่อการจัดสร้างโครงการต่อเนื่องในอนาคตและสามารถใช้ถนนภาระจำยอมเดียวกันได้และปัจจุบัน พื้นที่ดังกล่าวใช้สาธารณูปโภคของโครงการ เช่น น้ำประปา, ไฟฟ้า
2. มีการจัดสร้างอาคารป้อมยามซึ่งเป็นส่วนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก และมีระบบไฟฟ้าและ โทรศัพท์ โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.6.4 รูปที่ 2.) โดยตั้งบนพื้นที่ถนนภาระจำยอม ในการจัดการดูแลมีสภาพที่ดี
3. มีการจัดสร้างอาคารไว้เพื่อบริการสาธารณะประเภทสโมสรสระว่ายน้ำ ซึ่งแต่เดิมเป็นพื้นที่สวนสาธารณะตามที่ได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.6.4 รูปที่ 3.) ทำให้สวนสาธารณะมีขนาดเล็กกว่ามาตรฐานกำหนดและเป็นข้อพิพาทต่อพื้นที่ช่วงส่งมอบให้คณะกรรมการดูแล
4. สวนสาธารณะมีสภาพการดูแลที่ดีมีการจัดแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์และมีการดูแลที่ดี

4.6.5 ลักษณะเฉพาะของโครงการที่มีผลต่อการดูแล

จากการศึกษาพบว่าลักษณะของโครงการมีความแตกต่างกันทำให้รูปแบบการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมีความจำเป็นและความต้องการต่างกันบางส่วน โดยพบว่ามี 3 ส่วนด้วยกันดังนี้

1. ประเภทของโครงการ

พบว่าโครงการ “ปริญญาภิรมย์ - นวมินทร์” เป็นโครงการประเภทบ้านแถวลักษณะของพื้นที่ในการอยู่อาศัยมีไม่มากและต้องการใช้พื้นที่ของแปลงที่ดินตนเองมากจึงมีการจับจองพื้นที่ถนนบริเวณหน้าบ้านเป็นที่จอดรถยนต์และมีปัญหากระทบกระทั่งของผู้อยู่อาศัยและการจัดขนาดถนนตามมาตรฐานโดยกำหนดที่ขนาดโครงการซึ่งโครงการประเภทบ้านแถวมีการสาธารณูปโภคประเภทถนนจอดรถยนต์ 2 ซ้ำทาง ทำให้พื้นที่ใช้งานจริงเล็กกว่ามาตรฐาน งานบริการสาธารณะในโครงการประเภทนี้จึงมีความต้องการสูง

2. การใช้ประโยชน์ของโครงการ

พบว่า โครงการลักษณะบ้านแถว มีการใช้ประโยชน์โครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งในโครงการ มีทั้งใช้อาคารสำหรับพักอาศัย, พักอาศัยและทำสำนักงาน หรือ ทำเป็นสำนักงานอย่างเดียว ทำให้มีบุคคลภายนอกเข้า - ออกโครงการมากและโครงการมีความต้องการในการงาน บริการสาธารณะจัดระบบจราจรเป็นปัญหาหลัก

3. ระดับราคา

พบว่า ระดับราคา 2.8 ล้านบาทขึ้นไปจนถึง 4.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นระดับราคาบ้านแถวที่ราคาสูงซึ่งมีข้อดีด้านใกล้เส้นทางคมนาคมที่สะดวก เป็นโครงการที่ผู้เริ่มต้นของครอบครัวและธุรกิจเลือกซื้อโครงการโดยสังเกตจาก ไม่มีการค้างชำระ และสภาพการเงินสามารถจัดจ้างเอกชนเข้าบริหารจัดการได้

4.6.6 ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษา, สังเกต, บันทึกข้อมูลและสัมภาษณ์ พบว่า มีข้อสังเกต ในพื้นที่สาธารณูปโภคโดยบางส่วนส่งผลต่อเนื่องมายังงานบริการสาธารณะ ดังนี้

1. กฎหมายกำหนดให้มีพื้นที่ในการกันไว้เพื่อจัดทำสวนสาธารณะร้อยละ 5 จากพื้นที่แปลงขาย ในข้อกำหนด พ.ศ. 2550 แต่มิได้ให้ระบุลักษณะ ส่วนประกอบในสวนสาธารณะที่ชัดเจนในการขออนุญาตจัดสรร และมักพบสิ่งปลูกสร้างเกินที่ขออนุญาตจัดสรรส่งผลในการส่งมอบสาธารณูปโภคและการคำนวณสัญญาเงินค้ำประกัน
2. กฎหมายควรคำนึงถึงลักษณะประเภทของโครงการในการกำหนดขนาดสาธารณูปโภคตามประเภทโครงการ ที่มักส่งผลในการละเมิดการใช้ประโยชน์พื้นที่สาธารณูปโภคจนกลายเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับโครงการและใช้การจัดการกันเองสำหรับผู้อยู่อาศัย
3. กฎหมายควรกำหนดในการส่งมอบข้อมูลด้านพื้นที่ก่อสร้าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคแลบริการสาธารณะไว้เป็นข้อมูลในการซ่อมแซมดูแล

4.6.7 สรุปผลการศึกษาโครงการ "ปริญลักษณ์ - นวมินทร์"

จากการศึกษารูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ พบว่า มีรูปแบบในการบริหารจัดการ 2 รูปแบบที่มีเหตุผลของการบริหารที่แตกต่างกัน โดยมีเงื่อนไขทางกฎหมายในการจัดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์ ในการจัดการดูแล และการบังคับชี้แจงบัญชีการเงินเป็นตัวกำหนดบริหารโครงการ

4.7 โครงการ ปริญญา แจ่มจันทร์

โครงการ ปริญญา แจ่มจันทร์ เป็นโครงการจัดสรรขนาดเล็กและได้ดำเนินการจัดการบริหารในรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการสำรวจโครงการพร้อมกับการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการ และบันทึกสภาพภายในโครงการมีดังนี้

4.7.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ ปริญญา แจ่มจันทร์¹
2. ผู้ประกอบการ บริษัท ปริยสิริ 2000 จำกัด
3. เริ่มจัดสรร 28 สิงหาคม 2546 จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 16 มกราคม 2549
4. กำหนดการแล้วเสร็จตามขออนุญาต 3 ปี นับจากได้รับอนุญาตจัดสรร
5. ลักษณะการขายเป็นบ้านพร้อมที่ดิน ทั้งโครงการ อาคาร ค.ส.ล.บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
6. การดำเนินงานโครงการแบ่งเป็น 1 ช่วงในการพัฒนาโครงการ
7. ระดับราคาขายในโครงการเริ่มต้นที่ประมาณ 4.2 ล้านบาท และคิดอัตราส่วนเพิ่มที่ดิน

ตารางวา ละ 48,000 บาท

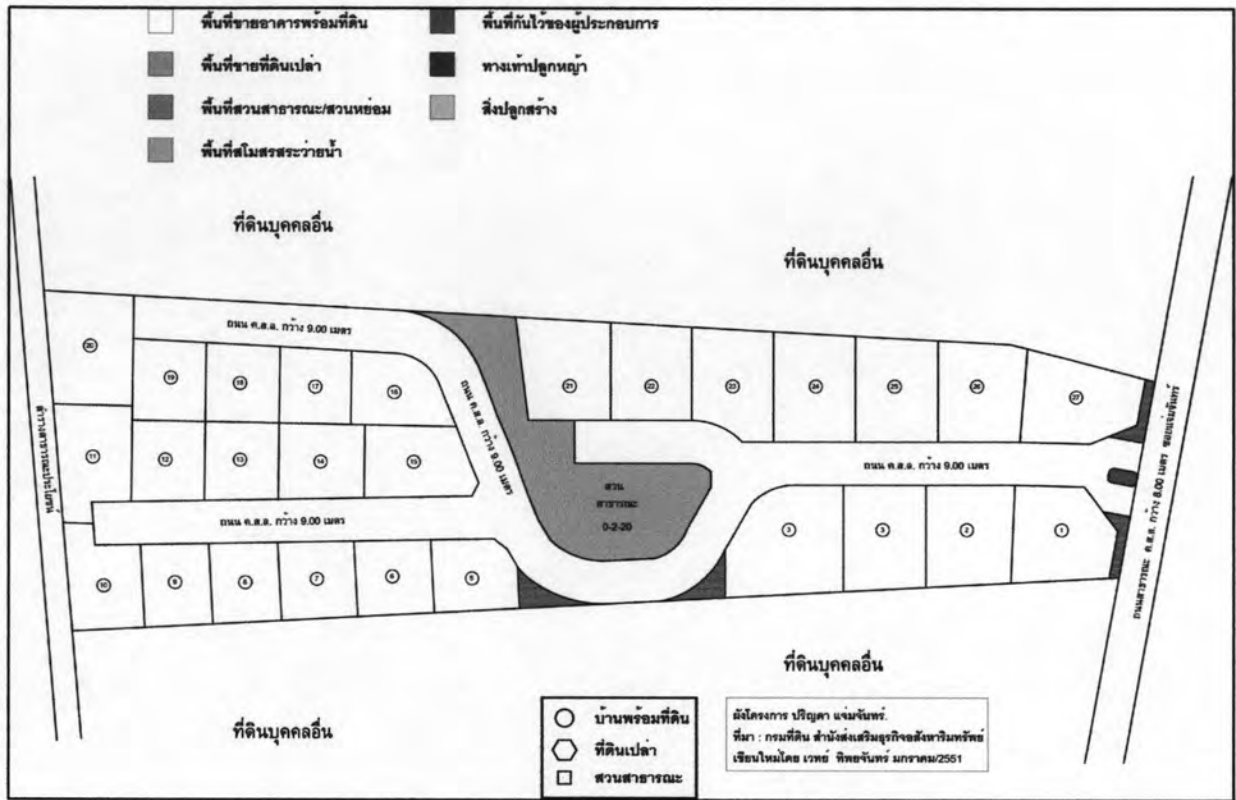
8. ที่ตั้งโครงการและสำนักงานนิติบุคคล 5/30. ซ. แจ่มจันทร์ ถ. เกษตร - นวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กทมฯ. (ปัจจุบันไม่มีสำนักงานนิติบุคคล)
9. พื้นที่ของโครงการโดยรวม 8 ไร่ 1 งาน 8 ตารางวา
10. จำนวนแปลงทั้งหมดในโครงการ 20 แปลง
11. ประธานคณะกรรมการ ปัจจุบัน คุณ เชน นันทวิญญู ระยะเวลาบริหาร 1 ปี
12. ลักษณะการขายเป็นบ้านพร้อมที่ดิน 100 %

รูปภาพที่ 4.7.1 รูปแสดงลักษณะทั่วไปของโครงการในปัจจุบัน

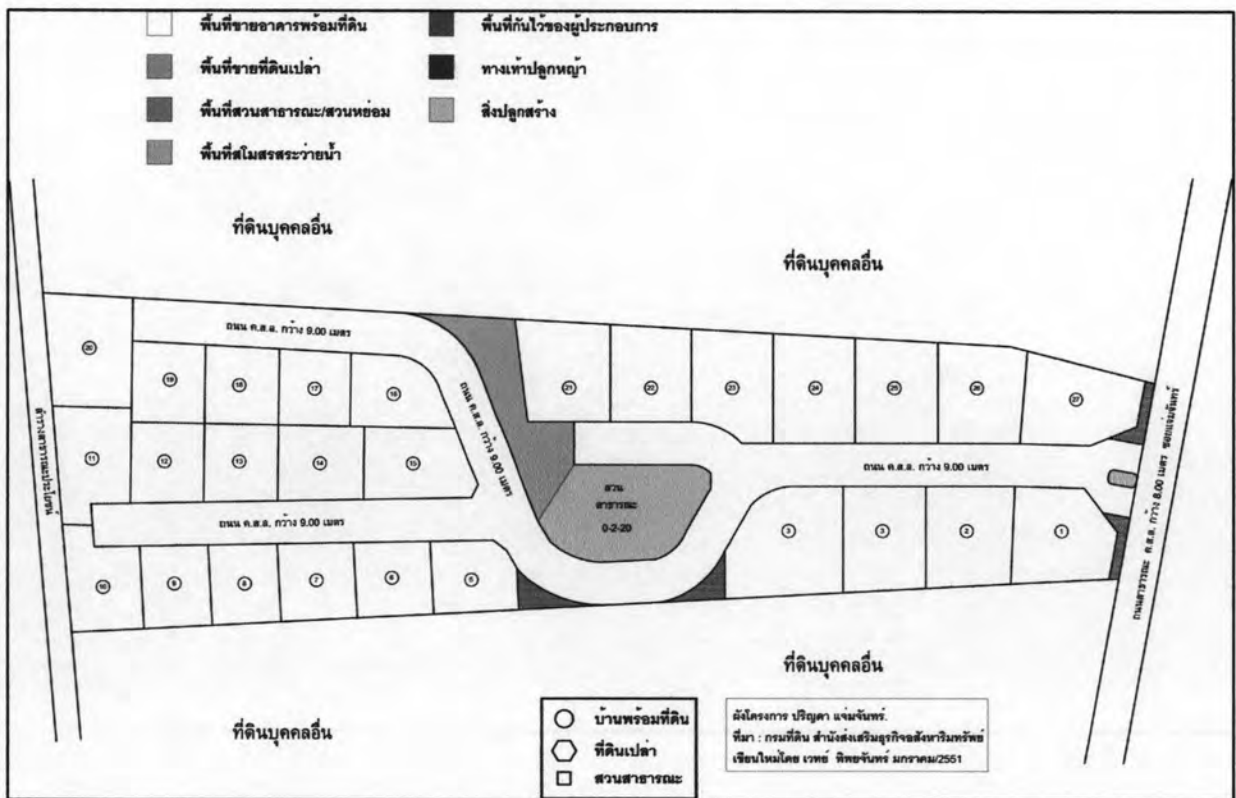


¹ ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (โครงการ ปริญญา แจ่มจันทร์. 2546.)

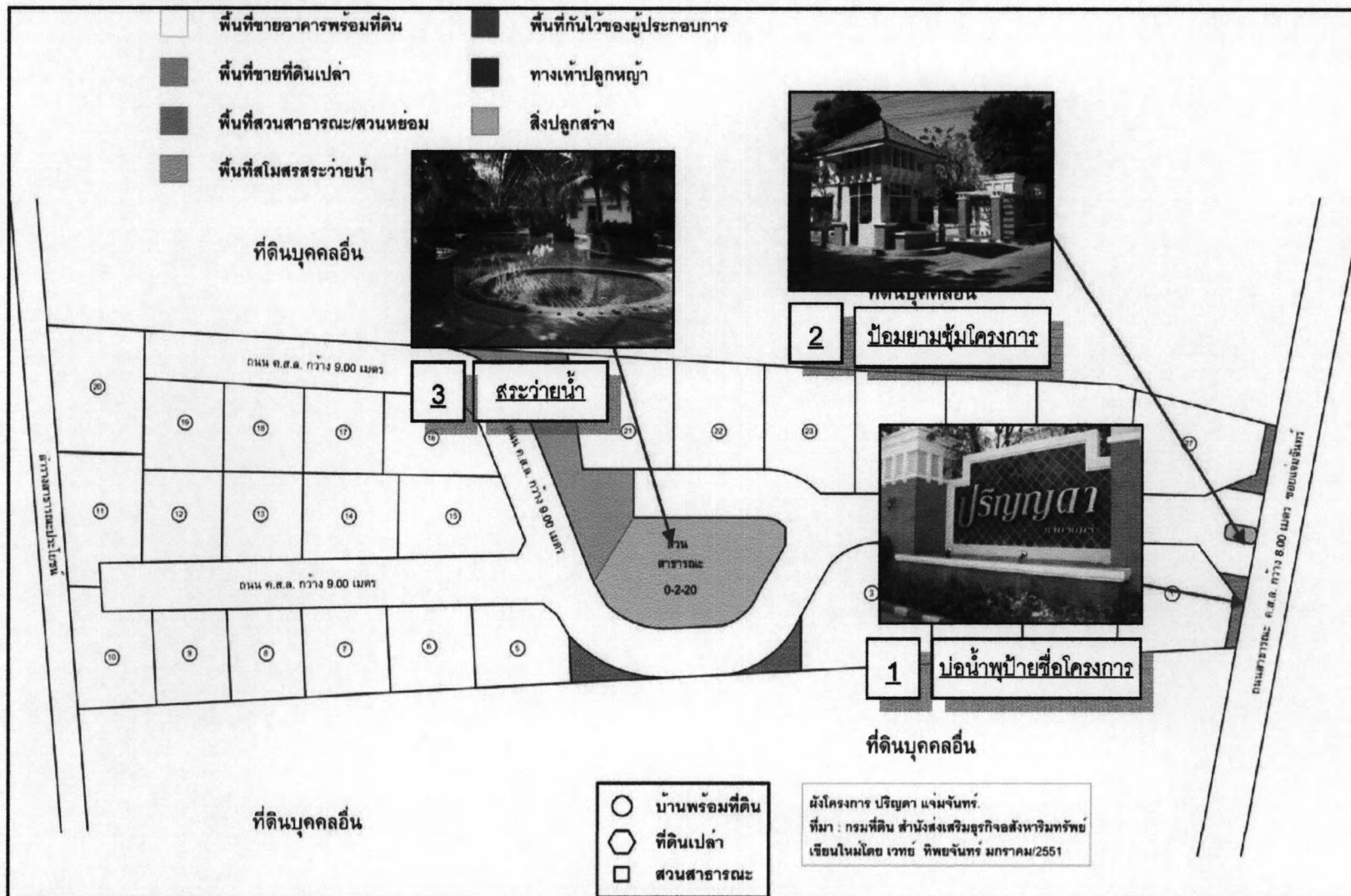
รูปภาพที่ 4.7.2 รูปแสดงผัง โครงการ ปริญญาตา แจ่มจันทร์ ในการขอจัดสรร



รูปภาพที่ 4.7.3 รูปแสดงผัง โครงการ ปริญญาตา แจ่มจันทร์ การใช้งานปัจจุบัน



รูปภาพที่ 4.7.4 รูปแสดงผัง โครงการ ปริญาดา แจ่มจันทร์ การใช้งานปัจจุบันสภาพมีการเปลี่ยนแปลง



4.7.2. แสดงสัดส่วนพื้นที่ของโครงการ²

- 1 ขนาดของโครงการ 8 ไร่ 1 งาน 8 ตารางวา หรือ 3,308.00 ตารางวา รวมเท่ากับ 100%
- 2 พื้นที่สวนสาธารณะ 220 ตารางวา 6.65 %
- 3 พื้นที่สระว่ายน้ำ 125 ตารางวา เป็นลานกลางแจ้งยกระดับ ซึ่งแต่เดิมเป็นพื้นที่สวนสาธารณะ
- 4 พื้นที่ขายโครงการบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน 4 ไร่ 3 งาน 47.00 ตารางวาหรือ 1,947.00 ตารางวา รวมเท่ากับ 58.85 %
- 5 พื้นที่สาธารณูปโภคประเภท ถนน ทางเท้า 2 ไร่ 3 งาน 41 ตารางวา หรือ 1,141.00 ตารางวา รวมเท่ากับ 34.50 %
- 6 เป็นโครงการขนาดเล็กตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ตารางที่ 4.7.1 แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ

ลำดับ	สาธารณูปโภค	ขนาดตามจัดสรร	ขนาดตามจริง	พ-ล	สัดส่วน%	หมายเหตุ
1	ขนาดโครงการ(ตรว.)	3,308.00	3,308.00	-	100%	
2	ที่ดินพร้อมบ้าน(ตรว.)	1,947.00	1,947.00	-	58.85%	
3	พื้นที่ส่วนกลาง(ตรว.)	1,361.00	1,361.00	-	41.15%	
4	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กและทางเท้า	1,263.65	1,263.65	-	34.49%	เพิ่มที่ดินเปล่าแปลง 9-99
5	ระบบสุขาภิบาล	-	-	-	-	
6	ระบบไฟฟ้า	-	-	-	-	
7	สวนสาธารณะ/สวนหย่อม(ตรว.)	97.35	220.00	เพิ่ม	6.29%	จาก 5%ของพื้นที่ขาย
8	สระว่ายน้ำ(ตรว.)	-	125.00	เพิ่ม	-	ในพื้นที่สวนสาธารณะเดิม

จากการศึกษาพบว่าสัดส่วนของโครงการเป็นโครงการขนาดเล็กโดยมีพื้นที่ ขายรวมประมาณ 58.85 % และพื้นที่ส่วนกลาง 41.15 % ส่วนต่างของพื้นที่ประมาณ 17.70 % และยังพบอีกว่ามีการจัดสร้างอาคารสระว่ายน้ำบนพื้นที่สาธารณูปโภคเพื่องาน บริการสาธารณะ บนพื้นที่สวนสาธารณะตามที่ได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยอาศัยการอ้างอิงจากผังในการขออนุญาตจัดสรร (รูปภาพที่ 4.7.2 - 4.7.3) โดยชี้แจงสัดส่วนให้เห็นปริมาณเพิ่มขึ้นใน (ตารางที่ 4.7.1) ทำให้คณะกรรมการหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีค่าใช้จ่ายและการจัดการดูแลที่เพิ่มขึ้นโดยพบลักษณะพื้นที่ดังนี้

1. สวนสาธารณะของโครงการโดยจัดสร้างไว้เกินมาตรฐาน 6.29 % และมีลักษณะการจัดสร้างสระว่ายน้ำขึ้นภายหลังการจัดสรร ซึ่งไม่ตรงตามที่ได้ขออนุญาตจัดสรร (รูปภาพที่ 4.7.2) เป็นการจัดตั้งแต่ผู้ประกอบการโดยไม่ได้เน้นที่กิจกรรมในการใช้สวนสาธารณะ มากนักและเหลือพื้นที่แค่นาเด็กเล่นจากการสร้างสระว่ายน้ำทับบนพื้นที่

² ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (ปริญาดา แจ่มจันทร์, พ.ศ. 2546.)

3. สโมสรรถระว่ายน้ำของโครงการเป็นการจัดสร้างเพื่อบริการสาธารณะตามที่มีการโฆษณาขายโครงการและมูลค่าค้าประกันพื้นที่ไม่สัมพันธ์กับความเป็นจริงซึ่งมีผลต่อคณะกรรมการที่ได้รับเงินอุดหนุนเมื่อจัดตั้งนิติบุคคลและรับโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

4.7.3 รูปแบบในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาและข้อมูลที่ได้มาจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหารโครงการ “ปริญญา แจ่มจันทร์” ทำให้ทราบว่า การบริหารโครงการมีการดำเนินงานตั้งแต่เริ่มมีการขายและอยู่อาศัยบางส่วนจนกระทั่งขายหมดโครงการพบว่ารูปแบบการบริหารโครงการมี 2 รูปแบบ ดังนี้³

รูปแบบที่ 1. การบริหารโครงการระหว่างการขายโครงการ

จากการสัมภาษณ์ทำให้ทราบว่ารูปแบบการบริหารระหว่างการขายโครงการ โดยผู้ประกอบการ มีหลักการเพื่ออำนวยความสะดวกและงานบริการแก่ผู้อยู่อาศัยบางส่วน และ เพื่อดูแลให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีของโครงการในระหว่างการขาย และ มีเหตุผลในการบริหารโครงการด้วยกัน 4 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อรับเรื่องแจ้งซ่อม หรือ แก้ไขอาคารระหว่างการอยู่อาศัย
2. เพื่อจัดเก็บค่าส่วนกลางในส่วนงานบริการสาธารณะ เช่น ค่าจัดเก็บขยะ ค่ารักษาความปลอดภัย

ปลอดภัย

3. เพื่อขายโครงการบางส่วนที่ยังคงเหลืออยู่
4. เพื่อดูแลและจัดบริการสโมสร, สระว่ายน้ำแก่ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นส่วนงานบริการรูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคไม่มี เนื่องจากสาธารณูปโภคในโครงการมีจำนวนไม่มาก

การซ่อมแซมมีส่วนงานโครงสร้างสระว่ายน้ำที่ชำรุดจากการทรุดตัวของโครงสร้างตามที่ถูกบ้านแจ้งซ่อมแซมแก้ไขเนื่องจากมีอันตรายสำหรับเด็กเล็ก

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการ ประเภทมีขอบทางเท้า 2 ข้าง
2. สวนสาธารณะจัดให้มีขนาด เกินมาตรฐาน ประมาณ 122.65 ตารางวา
3. ระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการ
4. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ
5. ระบบประปา
6. ระบบไฟฟ้า

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยใช้เจ้าหน้าที่จากทางผู้ประกอบการ ประจำที่สำนักงานในโครงการ เพื่อบริหารจัดการ และ จัดเก็บค่าบริการสาธารณะเฉพาะอย่าง เช่น ค่าจัดเก็บขยะ , ค่ารักษาความปลอดภัย เป็นต้น

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
2. งานด้านความสะอาดในโครงการ

³ เชน นันทวิญญู. ประธานคณะกรรมการ. โครงการ ปริญญา แจ่มจันทร์. สัมภาษณ์. ธันวาคม พ.ศ. 2550

3. งานบริการน้ำสาธารณะ สำหรับสระว่ายน้ำ, ป้อมยาม, สวนสาธารณะ
4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะสำหรับ, สระว่ายน้ำ, แสงสว่างถนน

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- คณะกรรมการและสมาชิกไม่มีความรู้พื้นฐานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน และการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งข้อกฎหมายโดยการจัดตั้งนิติบุคคลผู้ประกอบการดำเนินการให้ทั้งหมดและชี้ประเด็นให้เห็นในแนวทางการดูแลในพื้นที่สาธารณูปโภคเท่านั้น

- สวนสาธารณะมีลักษณะการจัดสวนแบบทั่วไป โดยปลูกต้นไม้ตกแต่ง ไม่มีพื้นที่ไว้ใช้ประโยชน์ เช่น ลู่วางเดิน - วิ่ง, เก้าอี้พักผ่อน, โดยเหลือแต่สนามเด็กเล่นเนื่องจากการสร้างสระว่ายน้ำทับพื้นที่

- สาธารณูปโภคมีการชำรุดเสียหายแตกกร้าว และ สระว่ายน้ำมีการทรุดตัวโดยสังเกตจากรอยต่อมีการแยกและระดับไม่เท่ากันทำให้เกิดอุบัติเหตุต่อเด็กที่ใช้บริการและเป็นช่องทางที่สัตว์มีพิษสามารถเดินทางได้

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- เนื่องจากผู้ประกอบการได้เก็บบ้านตัวอย่าง จัดทำเป็นสำนักงาน จนปัจจุบันเพื่อช่วยดูแลภายในโครงการและเพื่อเป็นสำนักงานสำหรับโครงการพื้นที่ติดกันกำลังดำเนินการก่อสร้างโครงการและสร้างความคุ้นเคยต่อคณะกรรมการเพื่อให้ความรู้ในการจัดตั้งนิติบุคคล, ข้อกฎหมายพื้นที่, เพื่อไม่ให้เกิดการกระทบกระทั่งระหว่างผู้อยู่อาศัย และผู้ประกอบการ

- คณะกรรมการแจ้งซ่อมแซมสาธารณูปโภคซึ่งได้รับการแจ้ง ว่าจำทำการแก้ไขภายหลังมีการตั้งนิติบุคคลและส่งมอบพื้นที่ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ศึกษาข้อกฎหมายและหาที่ปรึกษาทางด้านการบริหารโครงการ

รูปแบบที่ 2. การบริหารโดยนิติบุคคลหมู่บ้าน คณะกรรมการเป็นผู้บริหาร

เป็นรูปแบบที่เลือกบริหารโดยการเลือกตัวแทนบริหารเป็นประธาน ทำหน้าที่บริหารจัดการทุกอย่างในโครงการทั้งเรื่องเอกสารและการดำเนินงานและการจัดจ้างแรงงานรวมถึงมติวาระการประชุม โดยมีวัตถุประสงค์ 5 รูปแบบ ดังนี้

1. เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคมาเป็นทรัพย์สินกลางเพื่อบริหารจัดการในการดูแล
2. เพื่อให้มีตัวแทนในการจัดเก็บค่าส่วนกลางและบริหารการเงิน
3. เพื่อให้มีผู้ดำเนินงานจัดการวาระการประชุมเพื่อแสดงมติที่ประชุมในการจัดการของ

คณะกรรมการ

4. เพื่อให้มีผู้รับเรื่อง,ติดต่อประสานงาน,สั่งการ,ดำเนินการทำงานภายในโครงการ

5. เพื่อให้มีผู้จัดทำและชี้แจง บัญชีรายรับ - รายจ่ายแก่สมาชิกและสำนักงานที่ดิน ประจำปี

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคโดยกำหนดจากรายรับต่อเดือนในการจัดจ้างให้เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายรายเดือนเพื่อจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในสิ่งที่จำเป็นเท่านั้น เช่นจัดจ้างในรูปแบบบริษัทรายเดือน คือ รปภ. และจ้างแรงงานทั่วไป โดยให้ทำหน้าที่หลายอย่างได้ เช่น กวาดถนน,ดูแลต้นไม้,ซ่อมบำรุงทั่วไป,ดูแลสระว่ายน้ำ

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการ ยังมีสภาพที่ดีในการใช้งานและมีปัญหาแตกร้าวบางช่วงซึ่งได้ดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขจากผู้ประกอบการหลังการส่งมอบสาธารณูปโภคตามการแจ้งของคณะกรรมการซึ่งปัจจุบันการซ่อมแซมไม่สามารถแก้ไขได้

4. สวนสาธารณะขนาด 95.00 ตารางวา มีสัดส่วนที่เล็กลงกว่ามาตรฐาน จากการสร้างสระว่ายน้ำทับพื้นที่ ซึ่งสระว่ายน้ำมีสภาพที่ดีและมีการจัดการ

5. ระบบบำบัดน้ำเสีย ไม่มีการดูแลและตรวจสอบการทำงานเนื่องจากขาดอุปกรณ์ และความรู้

6. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ มีสภาพดี

7. ระบบประปา มีสภาพใช้งานได้ตามปกติและมีการเปลี่ยนมิเตอร์สำหรับส่วนกลางตามคำแนะนำ การประปานครหลวง

8. ระบบไฟฟ้า ยังใช้งานต่อเนื่องจากผู้ประกอบการในส่วน ไฟสโมส, ไฟถนนและป้อมยาม

9. อื่น ๆ บนพื้นที่สาธารณูปโภค เช่น รั้วโครงการ, ป้อมยาม, บ่อน้ำพุป้ายชื่อ มีสภาพเก่าโทรม ไม่มีการจัดการดูแลคณะกรรมการเห็นว่าเกินความจำเป็นในการดูแล

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยตัวแทนคณะกรรมการ จัดจ้างแรงงานทั่วไปโดยเลือกที่สามารถทำงานครบวงจรได้ทั้งโครงการ

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง จัดจ้างบริษัทใหม่ ในระดับราคาที่ถูกกว่าเก่า

2. งานด้านความสะอาดในโครงการ จัดจ้างแรงงานทั่วไปดำเนินการทั้งหมด และ (สข.) ในการจัดเก็บขยะ

3. งานบริการน้ำสาธารณะ มีการแก้ไขขนาดมิเตอร์จากผู้ประกอบการให้มีขนาดเล็กตามจำนวนหลังทำให้ลดค่าใช้จ่ายรายเดือนได้ โดยคำแนะนำจาก เจ้าหน้าที่การประปา และ ชำระต่อเนื่อง จากทางผู้ประกอบการ

4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ มีการเปลี่ยนหลอดในไฟฟ้าแสงสว่างถนน เป็น นีออน และหลอดประหยัดไฟสำหรับสระว่ายน้ำเพื่อลดค่าใช้จ่ายรายเดือนที่สูง

5. งานบริการดูแลสวนและต้นไม้โดยใช้แรงงานทั่วไปเหมารวม

6. อื่น ๆ การดูแลความสะอาดสโมสและสระว่ายน้ำโดยใช้แรงงานทั่วไปเหมารวม

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- โครงสร้างสระว่ายน้ำบางส่วนชำรุดและใช้งบประมาณในการแก้ไขหลายครั้งแต่ไม่สำเร็จ

- โครงการไม่มีพื้นที่เป็นสำนักงานนิติบุคคล โดยใช้พื้นที่บ้านประธานประชุม, และอุปกรณ์

สำนักงานในการทำงานโดยประธานมีตำแหน่งควมเป็นผู้จัดการ

- ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ให้ความร่วมมือ และ ให้ความสำคัญในการบริหารจัดการโครงการน้อย โดยการชำระค่าส่วนกลางสามารถจัดเก็บได้ครบแต่ไม่สามารถกำหนดเวลาในการจัดส่งได้, การเข้าร่วมประชุมส่วนใหญ่มีเสียงไม่ครบในการประชุมเพื่อดำเนินการ

- คณะกรรมการไม่มีข้อมูลพื้นฐานในการดูแลรักษาสระว่ายน้ำ เช่น แบบก่อสร้าง, งานระบบต่าง ๆ

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- พื้นที่สระว่ายน้ำที่ชำรุด มีการกันพื้นที่ใช้งานบางช่วงเพื่อลดอันตราย
- ประธานใช้การเดินล่ำลายเซ็นหลังปิดการประชุมเพื่อหาข้อสรุปในการดำเนินงานบริหารจัดการเพื่อให้เกิดเสียงส่วนใหญ่เนื่องจากการประชุมมีผู้มาไม่ครบ
- ร้องขอแบบก่อสร้างจากทางผู้ประกอบการแต่ไม่ได้รับแบบโดยผู้ประกอบการแจ้งไม่มีแบบก่อสร้าง
- ศึกษาข้อกำหนดและหาที่ปรึกษาทางด้านการบริหารโครงการโดยปรึกษาสำนักงานที่ดิน

4.7.4 ลักษณะการจัดวางผังโครงการ

จากข้อมูลและการสำรวจทำให้ทราบว่า การใช้โครงการตามผังโครงการที่มีการขออนุญาตทำการจัดสรร และ การใช้โครงการปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่หรือมีการแก้ไขเพื่อให้ตรงตามคำโฆษณาขายโครงการ และ สร้างภาพรวมของโครงการที่ดี ส่งผลถึงการบริหารโครงการในส่วนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. ป้ายชื่อโครงการมีการจัดสร้าง ป้ายชื่อน้ำพุซึ่งปัจจุบันโครงสร้างมีความไม่แข็งแรงและทำให้ระบบใช้งานไม่ได้โดยไม่มีการฟื้นฟูและดูแล (รูปภาพที่ 4.7.4 รูปที่ 1.) ประธานคณะกรรมการมองว่าสิ้นเปลืองและไม่จำเป็นต้องเปิดใช้งาน

2. มีการจัดสร้างอาคารป้อมยามซึ่งเป็นส่วนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก และมีระบบไฟฟ้าและ โทรศัพท์ โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.7.4 รูปที่ 2.) มีห้องเก็บของและห้องเครื่องระบบบำบัดน้ำเสียตำแหน่งเดียวกับป้อมยามหน้าโครงการ ซึ่งปัจจุบันมีการใช้งานในสภาพไม่มีการรักษาสภาพเนื่องจากผู้บริหารไม่มีความรู้และความเข้าใจในการดูแล

3. มีการจัดสร้างอาคารไว้เพื่อบริการสาธารณะประเภทสโมสรสระว่ายน้ำ ซึ่งแต่เดิมเป็นที่ดินพื้นที่สวนสาธารณะ โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.7.4 รูปที่ 3.) โดยการขออนุญาตจัดสรรได้กำหนดพื้นที่เป็นสวนสาธารณะและมีการจัดสร้างภายหลังทำให้พื้นที่สวนสาธารณะไม่มีใช้งานและเหลือพื้นที่เฉพาะสนามเด็กเล่นทำให้ขนาดเล็กกว่ามาตรฐาน โดยประธานคณะกรรมการไม่มีความรู้และทราบข้อมูล ในการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของโครงการ

4.7.5 ลักษณะเฉพาะของโครงการที่มีผลต่อการดูแล

จากการศึกษาพบว่าลักษณะของโครงการมีความแตกต่างกันทำให้รูปแบบการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมีความจำเป็นและความต้องการต่างกันบางส่วน โดยพบว่ามี 3 ส่วนด้วยกันดังนี้

1. ประเภทของโครงการ

พบว่าโครงการ “ปริญญาดุตา แจ่มจันทร์” เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยวลักษณะของพื้นที่ในการอยู่อาศัยมีไม่มากปัญหากระทบกระทั่งกันของโครงการและการรुकู้ใช้ประโยชน์ส่วนตัวบนพื้นที่สาธารณูปโภค จึงไม่พบปัญหา

2. การใช้ประโยชน์ของโครงการ

พบว่า โครงการลักษณะบ้านแถว มีการใช้ประโยชน์โครงการโดยเพื่อการพักอาศัยเท่านั้น โดยไม่มีการใช้ประโยชน์อื่นอีกทั้งผู้ประกอบการได้วางกฎเกณฑ์ห้ามต่อเติมอาคาร และ จัดทำสำนักงานที่ก่อปัญหาในการอยู่อาศัย

3. ระดับราคา

พบว่า ระดับราคา 4.2 ล้านบาทขึ้นไป เป็นโครงการสำหรับผู้มีรายได้สูงและปัญหาการชำระค่าส่วนกลางจึงไม่มี โดยมีเพียงการชำระไม่ตรงเวลาตามกำหนด

4.7.6 ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษา,สังเกต,บันทึกข้อมูลและสัมภาษณ์ พบว่า มีข้อสังเกต ในพื้นที่สาธารณูปโภคโดยบางส่วนส่งผลต่อเนื่องมายังงานบริการสาธารณะ ดังนี้

1. กฎหมายไม่ได้กำหนด ลักษณะและประเภทของสวนสาธารณะ ในขนาดพื้นที่,การใช้งาน โดยโครงการมีการจัดสร้างสิ่งปลูกสร้างบนพื้นที่สาธารณูปโภคเพื่อให้บริการสาธารณะ และ ต้องอาศัยการตีความจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในความหมาย และ ลักษณะ ซึ่งมีผลในด้านการบริหารจัดการรักษาสภาพการใช้น้ำ ซึ่งมีมูลค่าและมีความจำเป็นในการดูแลสูง

4.7.7 สรุปผลการศึกษาโครงการ “ปริญญาดุตา แจ่มจันทร์ ”

จากการศึกษารูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ พบว่า มีรูปแบบในการบริหารจัดการ 2 รูปแบบที่มีเหตุผลของการบริหารและช่วงเวลาที่แตกต่างกัน โดยคณะกรรมการยังไม่มีความพร้อมในด้านการบริหารทั้ง ข้อกำหนด, บุคลากร, เวลา, สถานที่, อุปกรณ์ และ ข้อมูลพื้นฐานของโครงการในการจัดการ และ การจัดการเป็นเพียงการบริหารเงินค่าส่วนกลางรายเดือนกับงานบริการสาธารณะ โดยยังไม่มีการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามสภาพที่ควรดูแลมากนัก

4.8 โครงการ บ้านสวน นวมินทร์ 1

โครงการ บ้านสวน นวมินทร์ 1 เป็นโครงการจัดสรรขนาดเล็กและได้ดำเนินการจัดการบริหารในรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการสำรวจโครงการพร้อมกับการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการ โดย บันทึกสภาพภายในโครงการประกอบ มีดังนี้

4.8.1. ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

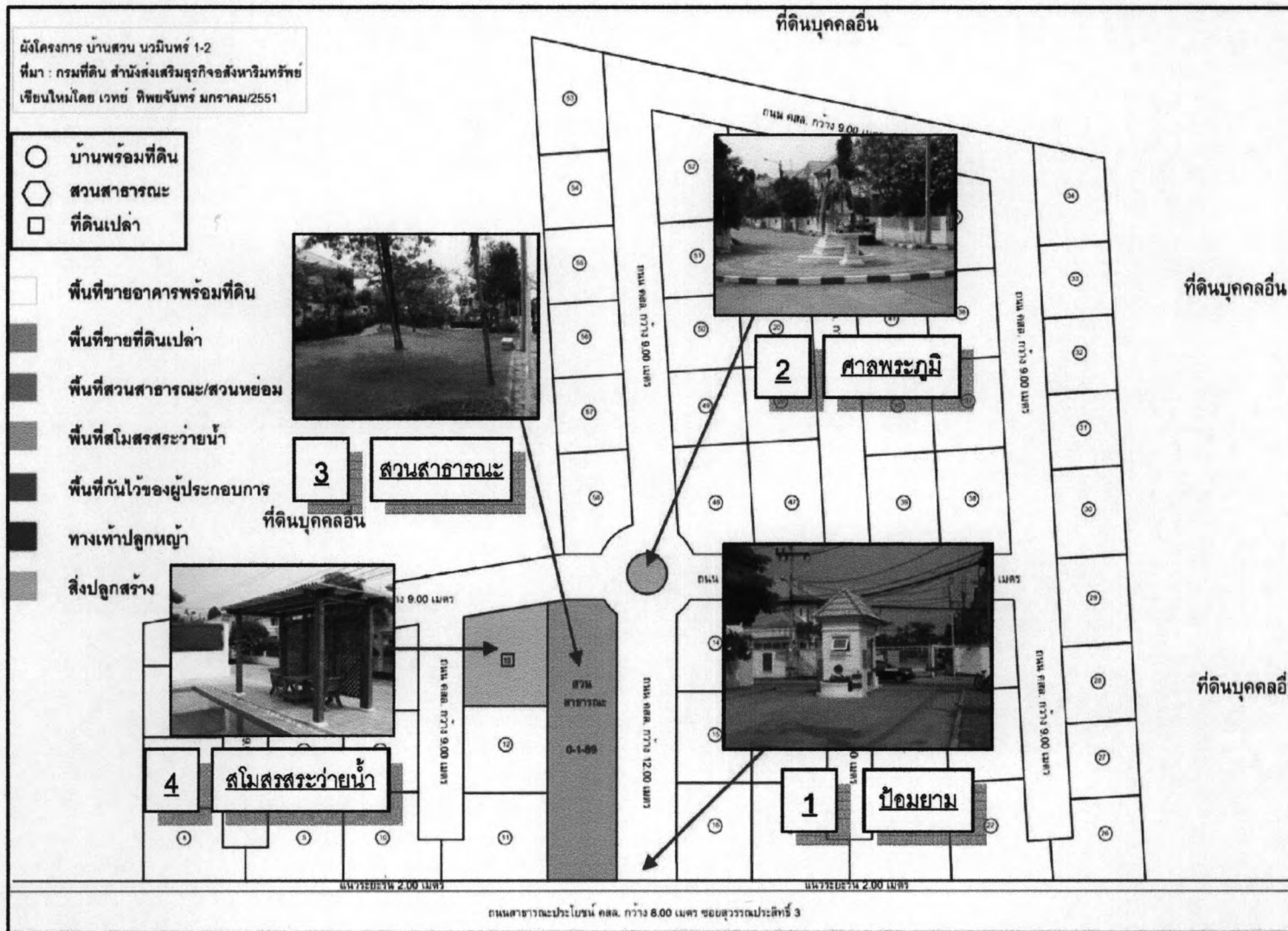
1. ชื่อโครงการ บ้านสวน นวมินทร์ 1¹
2. ผู้ประกอบการ บริษัท วี.เอ.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
3. เริ่มจัดสรร 8 ธันวาคม 2546 จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 15 สิงหาคม 2549
4. กำหนดการแล้วเสร็จตามขออนุญาต 3 ปี นับจากได้รับอนุญาตจัดสรร
5. ลักษณะการขายเป็น เป็นบ้านพร้อมที่ดิน ทั้งโครงการ อาคาร ค.ส.ล.บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
6. การดำเนินงานโครงการแบ่งเป็น 2 ช่วงในการพัฒนาโครงการ
7. ราคาขายในโครงการเริ่มต้นที่ประมาณ 2.8 ล้านบาท จนถึงระดับราคาที่ 4.6 ล้านบาท
8. ที่ตั้งโครงการและสำนักงานนิติบุคคล 53/313. ม.13 ซ. สุวรรณประสิทธิ์ ถ. นวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กทม. (ปัจจุบันไม่มีสำนักงานนิติบุคคล)
9. พื้นที่ของโครงการโดยรวม 14 ไร่ 1 งาน 57 ตารางวา
10. จำนวนแปลงทั้งหมดในโครงการ 58 แปลง
11. ประธานคณะกรรมการ ปัจจุบัน คุณ จุฬานี วิศาลกมล ระยะเวลาบริหาร 2 ปี
12. ลักษณะการขายเป็นบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน 99 % และที่ดินเปล่า 1 %

รูปภาพที่ 4.8.1 แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการปัจจุบัน



¹ ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (โครงการ บ้านสวน นวมินทร์ 1. 2546.)

รูปภาพที่ 4.8.4 รูปแสดงผัง โครงการ บ้านสวน นวมินทร์ 1 การใช้งานปัจจุบันสภาพมีการเปลี่ยนแปลง



4.8.3 แสดงสัดส่วนพื้นที่ของโครงการ²

1. ขนาดของโครงการ 14 ไร่ 1 งาน 57 ตารางวา หรือ 5.757.00 ตารางวา รวมเท่ากับ 100%
2. พื้นที่สวนสาธารณะ 189 ตารางวา รวมเท่ากับ 3.28 %
3. พื้นที่สระว่ายน้ำ 79.80 ตารางวา เป็นลานกลางแจ้งยกระดับ ซึ่งแต่เดิมเป็นพื้นที่สวนสาธารณะ
4. พื้นที่ขายโครงการบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน 10 ไร่ 3 งาน 90.00 ตารางวา หรือ 3752.00 ตารางวา รวมเท่ากับ 65.17 %
5. พื้นที่สาธารณูปโภคประเภท ถนน ทางเท้า 4 ไร่ 2 งาน 16.00 ตารางวา หรือ 1,816.60 ตารางวา รวมเท่ากับ 31.55 %
6. เป็นโครงการขนาดเล็กตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ตารางที่ 4.8.1 แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ

สาธารณูปโภค	ขนาดตามจัดสรร	ขนาดตามจริง	พ-ล	สัดส่วน%	หมายเหตุ
ขนาดโครงการ(ตรว.)	5,757.00	5,757.00	-	100%	
ที่ดินพร้อมบ้าน(ตรว.)	3,752.00	3,672.20	-	65.17%	
พื้นที่ส่วนกลาง(ตรว.)	2,194.00	2,273.80	-	34.83%	
ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กและทางเท้า	1,816.00	1,816.00	-	-	
ระบบสุขาภิบาล	-	-	-	-	
ระบบไฟฟ้า	-	-	-	-	
สวนสาธารณะ/สวนหย่อม(ตรว.)	187.60	189.00	เพิ่ม	0.04%	จาก 5%ของพื้นที่ขาย
สระว่ายน้ำ(ตรว.)	-	79.80	เพิ่ม	2.10%	ในพื้นที่ที่ดินเปล่า

จากการศึกษาพบว่าสัดส่วนของโครงการเป็นโครงการขนาดกลางโดยมีพื้นที่ ขายรวมประมาณ 65.17% และพื้นที่ส่วนกลาง 34.83 % ส่วนต่างของพื้นที่ประมาณ 30.34 % และยังพบอีกว่ามีการจัดการพื้นที่โดยมีวัตถุประสงค์การพัฒนาเพื่อใช้งานเป็นพื้นที่ บริการสาธารณะ และ เพิ่มขึ้นประมาณ 2.10 % โดยอาศัยการอ้างอิงจากผังในการขออนุญาตจัดสรร (รูปภาพที่ 4.8.2 - 4.8.3) โดยชี้แจงสัดส่วนให้เห็นปริมาณเพิ่มขึ้นใน (ตารางที่ 4.8.1) ทำให้คณะกรรมการหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีค่าใช้จ่ายและการจัดการดูแลที่เพิ่มขึ้นโดยพบลักษณะพื้นที่ดังนี้

1. สวนสาธารณะของโครงการโดยจัดสร้างไว้เกินมาตรฐานเพียง 0.04 % และมีลักษณะที่มีการจัดพื้นที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ดี เช่น มีพื้นที่พักผ่อน, ลู่วิ่ง, สนามกีฬา ซึ่งเป็นการจัดโดยผู้ประกอบการ และ คณะกรรมการมีการรักษาสภาพและการดูแลที่ดีเนื่องจากพื้นที่ไม่มากเกินการดูแล

² ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (บ้านสวน นวมินทร์ 1, พ.ศ. 2546.)

2. สโมสรรถร่ว่ายน้ำของโครงการ ยังเป็นพื้นที่ของผู้ประกอบการจัดสร้างไว้เพื่อบริการสาธารณะ สำหรับผู้พักอาศัยโดยไม่เก็บค่าบริการและบุคคลภายนอกโดยคิดค่าบริการ และ ปัจจุบันไม่มีตัวแทนผู้ประกอบการดูแลเนื่องจากได้จัดตั้งนิติบุคคลแล้ว ซึ่งให้คณะกรรมการยืมพื้นที่ใช้งานและจัดการพื้นที่เองโดยไม่มีกรรมสิทธิ์ครอบครองทางกฎหมาย

4.8.3 รูปแบบในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาและข้อมูลที่ได้มาจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหารโครงการ “บ้านสวน นวมินทร์ 1” ทำให้ทราบว่า การบริหารโครงการมีการดำเนินงานตั้งแต่เริ่มมีการขายและอยู่อาศัยบางส่วนจนกระทั่งขายหมดโครงการ พบว่ารูปแบบการบริหารโครงการมี 2 รูปแบบ ดังนี้³

รูปแบบที่ 1. การบริหารโครงการระหว่างการขายโครงการ

จากการสัมภาษณ์ทำให้ทราบว่ารูปแบบการบริหารระหว่างการขายโครงการ โดยผู้ประกอบการ มีหลักการเพื่อ อำนวยความสะดวกและงานบริการแก่ผู้อยู่อาศัยบางส่วน และเพื่อดูแลให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีของโครงการในระหว่างการขาย และมีเหตุผลในการบริหารโครงการด้วยกัน 6 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อรับเรื่องแจ้งซ่อม หรือ แก้ไขอาคารระหว่างการอยู่อาศัย
2. เพื่อขายโครงการในส่วนที่กำลังดำเนินการพัฒนาโครงการ
3. เพื่อจัดเก็บค่าส่วนกลางในส่วนงานบริการสาธารณะ เช่น ค่าจัดเก็บขยะ
4. เพื่อจัดระเบียบในการอยู่อาศัยและการจราจรภายในโครงการซึ่งมีการขายโครงการเป็น Phasing ในโครงการ
5. เพื่อดูแลทรัพย์สินที่เป็นของบริษัท หรือพื้นที่นอกเหนือจากทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น สโมสรรถร่ว่ายน้ำ

6. เพื่อดูแลและจัดบริการสโมสรรถร่ว่ายน้ำ แก่ผู้อยู่อาศัยและบุคคลภายนอกซึ่งเป็นส่วนงานบริการสาธารณะ โดยพื้นที่ดังกล่าวเป็นของผู้ประกอบการ

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคไม่มี เนื่องจากเป็นระยะที่ทางผู้ประกอบการจัดทำขึ้นใหม่ และมีการเสียหายซึ่งผู้ประกอบการจะดำเนินการแก้ไขก่อนการส่งมอบและจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้าน

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการ ประเภทมีขอบทางเท้า 2 ข้างถนนหลักทางเข้า - ออกโครงการ และ รางวี
2. สวนสาธารณะจัดให้มีขนาด เกินมาตรฐาน เพียงประมาณ 1.40 ตารางวา
3. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ
4. ระบบประปา
5. ระบบไฟฟ้าชนิดปักเสาพาดสาย

³ จุฬานี วิชาลภมล. ประธานคณะกรรมการ. โครงการ บ้านสวน นวมินทร์, สัมภาษณ์, ธันวาคม พ.ศ. 2550

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยใช้เจ้าหน้าที่จากทางผู้ประกอบการ ประจำที่ สโมสรระหว่างน้ำ เพื่อดำเนินการขายโครงการ และ จัดการ จัดเก็บค่าบริการสาธารณะเฉพาะอย่าง เช่น ค่า จัดเก็บขยะ เป็นต้น

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
2. งานด้านความสะอาดในโครงการ และสวนสาธารณะ
3. งานบริการน้ำสาธารณะ
4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ
5. อื่น ๆ เป็นงานที่จัดโดยผู้ประกอบการ เช่น บริการสโมสรและสระว่ายน้ำ ฟรีสำหรับผู้อยู่อาศัย และ จัดเก็บค่าบริการบุคคลภายนอก

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- ช่วงปิดโครงการของผู้ประกอบการไม่มีผู้ดูแลพื้นที่บริการสาธารณะและพื้นที่ครอบครองของผู้ประกอบการและถูกปล่อยทิ้ง โดยมีเพียงตัวแทนมาจัดเก็บค่าส่วนกลางรายเดือนในรายจ่ายค่า น้ำ,ไฟ, รักษาความปลอดภัย,ความสะอาด

- การจัดสร้างสาธารณูปโภคของผู้ประกอบการโดยจัดสร้างตามมาตรฐานและแบบในการขอ ยื่นจัดสรรแต่ขัดแย้งในการใช้ โดยปัญหาเกิดจากทางท้ายกระดืบและฝาบ่อพักระบายน้ำโครงการโดยการสร้าง ทางเท้าทับครึ่งบ่อซึ่งไม่สามารถเปิดเพื่อนำารรักษาได้

- โครงการมีสุนัขจรจัดเข้ามาอาศัยในโครงการจำนวนมากโดยผู้ประกอบการไม่มีการป้องกัน ดูแลและเกิดเหตุทำร้ายเด็กเล็ก

- คณะกรรมการไม่มีผู้รู้ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการโครงการและการจัดตั้งนิติ บุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยผู้ประกอบการจัดจ้างทนายความในการดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- ทางตัวแทนผู้พักอาศัยได้แจ้งไปยังผู้ประกอบการเป็นลายลักษณ์อักษรในการขอจัดการใน พื้นที่โดยที่ผู้ประกอบการให้ยืมพื้นที่ และให้บริหารจัดการเอง

- ตัวแทนผู้พักอาศัยแจ้งผู้ประกอบการให้แก้ไข และ ได้รับแจ้งปฏิเสธจากผู้ประกอบการโดย อ้างว่าได้จัดทำตามแบบขออนุญาตจัดสรรอย่างถูกต้อง

- ตัวแทนผู้พักอาศัยได้ออกหนังสือเวียนในการแจ้งปัญหาในโครงการเพื่อแจ้งเทศบาลเข้าเก็บ สุนัขจรจัดในโครงการโดยการขอ จัดเก็บค่าใช้จ่ายโดยแนบสำเนาค่าใช้จ่ายจากทางเทศบาล

- ตัวแทนผู้พักอาศัยศึกษาข้อกฎหมายโดยแบ่งหน้าที่ศึกษาเฉพาะเรื่องและหาที่ปรึกษา ทางด้านการบริหารโครงการโดยใช้เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดิน

รูปแบบที่ 2. การบริหารโดยนิติบุคคลหมู่บ้าน คณะกรรมการเป็นผู้บริหาร

เป็นรูปแบบที่เลือกบริหารโดย คณะกรรมการซึ่งคัดเลือกประธานจากบุคคลที่เริ่มแนวคิดจัดการ การอยู่ อาศัยภายในจากการเกิดปัญหา ที่ผู้ประกอบการไม่แก้ไขหลังมีการแจ้งเรื่องราว และมีด้วยกัน 5 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อเจรจาต่อรองสิทธิตามกฎหมาย ก่อนการรับมอบสาธารณูปโภคโดยอาศัยที่ปรึกษาจากกรมที่ดิน และ คณะกรรมการที่ให้ความร่วมมือและมีความรู้เฉพาะด้านในการจัดการ
2. เพื่อจัดหาแรงงานให้เหมาะสมต่อค่าใช้จ่ายรายเดือนของโครงการในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโครงการ
3. เพื่อให้มีผู้ดำเนินงานจัดการวาระการประชุมเพื่อแสดงมติที่ประชุมในการจัดการของคณะกรรมการ
4. เพื่อให้มีผู้รับเรื่อง,ติดต่อประสานงาน,สั่งการ,ดำเนินการจัดจ้างทำงานภายในโครงการ
5. เพื่อให้มีผู้จัดทำและชี้แจง บัญชีรายรับ - รายจ่ายแก่สมาชิกและสำนักงานที่ดิน ประจำปีรูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคไม่มีปัญหาการดูแลมากนัก ซึ่งก่อนการรับมอบพื้นที่มีการแจ้งผู้ประกอบการแก้ไขข้อบกพร่องให้เป็นที่พอใจ เช่น การจัดทำระบบระบายน้ำที่ทางเท้ายกระดับสร้างทับและเกิดปัญหาในการเปิดเพื่อลอกท่อ

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการ ยังมีสภาพที่ดีในการใช้งานและส่วนใหญ่ไม่มีขอบทางยกระดับ เป็นรางวีทำให้ไม่เกิดปัญหาการหลุดตัวให้เห็น

2. สวนสาธารณะขนาด 189.00 ตารางวา มีสภาพการจัดการที่ดีและสร้างการใช้งานตามวัตถุประสงค์

3. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ มีสภาพดีและการลอกท่อइनนโยบายประจำปี

4. ระบบประปา มีสภาพใช้งานได้ตามปกติ

5. ระบบไฟฟ้า มีสภาพที่ดีใช้งานได้ตามปกติ ไฟสโมสร,ไฟถนนและป้อมยาม

6. อื่น ๆ บนพื้นที่สาธารณูปโภค เช่น รั้วโครงการ,ป้อมยาม, มีสภาพที่ดีมีการดูแลและสวยงาม

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยตัวแทนคณะกรรมการ บริหารโดยจัดจ้างแรงงานทั่วไปโดยเลือกที่สามารถทำงานครบวงจรได้ทั้งโครงการ

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง จัดจ้างบริษัทใหม่ ในระดับราคาที่ถูกกว่าเก่า

2. งานด้านความสะอาดในโครงการ จัดจ้างแรงงานทั่วไปดำเนินการทั้งหมด และ (สข.) ในการจัดเก็บขยะ

3. งานบริการน้ำสาธารณะ สำหรับสระว่ายน้ำ, และสวนสาธารณะ

4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ สำหรับค่าใช้จ่ายไฟฟ้าแสงสว่างสวนกลาง

5. งานบริการดูแลสวนและต้นไม้โดยใช้แรงงานทั่วไปเหมารวม

6. จุดตรวจในโครงการสำหรับสายตรวจท้องที่

7. อื่น ๆ การดูแลความสะอาดสโมสรและสระว่ายน้ำโดยใช้การให้เช่าพื้นที่ประกอบการทำงานโดยเก็บค่าบริการ สระว่ายน้ำ, ฟิตเนส, และร้านค้าหมู่บ้าน โดยพื้นที่ดังกล่าวยังเป็นของผู้ประกอบการ

และเขตพื้นที่ในการบริหาร เนื่องจากหลังส่งมอบสาธารณูปโภค ผู้ประกอบการไม่มีเจ้าหน้าที่ดูแลประจำส่งผลให้เกิดการทุจริต และ รกร้าง

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- พื้นที่สระว่ายน้ำไม่มีผู้ดูแลรักษาและคณะกรรมการไม่มีเวลาว่างในการเฝ้าพื้นที่และดูแลจัดการ

- สวนสาธารณะ และ พื้นที่โครงการถนนมีความจำเป็นในการดูแลความสะอาด และโครงการมีพื้นที่ไม่มากในการจัดการ การจัดจ้างพนักงานประจำทำให้เกิดความสิ้นเปลือง

- พื้นที่ส่วนกลางสำหรับสำนักงานนิติบุคคลไม่มีและไม่เป็นรูปธรรมในการจัดการประชุม ปัจจุบันใช้บ้านประธานในการประชุม

- คณะกรรมการแจ้งการแก้ไขทางท้ายกระดืบไปยังผู้ประกอบการจากปัญหาจัดการดูแลไม่ได้

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- พื้นที่สระว่ายน้ำประธานคณะกรรมการ ให้เอกชนเช่าพื้นที่เพื่อเก็บค่าเช่าเพื่อให้มีผู้ดูแลสระว่ายน้ำและเก็บค่าใช้บริการสำหรับผู้มาใช้ทั้งผู้อาศัยและบุคคลภายนอก โดยพบว่าพื้นที่โครงการมีเด็กเล็กที่เข้ามาใช้บริการมากจึงสามารถดำเนินการได้

- สวนสาธารณะมีการดูแลโดยคณะกรรมการจัดจ้างแรงงานทั่วไปทำงานโดยให้ทำงานแบบเหมารายเดือนโดยเข้าทำงานทุกวันจันทร์ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง โดยพื้นที่ในการจัดการมีไม่มาก

- คณะกรรมการมีการนโยบายในใช้พื้นที่สโมสรสระว่ายน้ำเป็นสำนักงานเพื่อจัดเก็บเอกสาร, อุปกรณ์สำนักงาน, และจัดการประชุมโดยยังคงมีปัญหาด้านพื้นที่ยังคงเป็นของผู้ประกอบการ

- จัดทำสถิติเกอร์รดยนต์ สำหรับผู้อยู่อาศัยเพื่อทราบจำนวนรดยนต์ผู้มาติดต่อโดยการแลกเปลี่ยนซึ่งส่วนมากเป็นผู้มาทำงานในโครงการที่เปิดสำนักงาน

- คณะกรรมการให้หน่วยงานกลางผู้อนุมัติการทำการจัดสรรเป็นผู้ตีความในการจัดทำที่ขัดแย้งการใช้งานและหาข้อสรุปได้โดยผู้ประกอบการเข้าแก้ไขเพื่อให้ใช้งานได้

4.8.4 ลักษณะการจัดวางผังโครงการ

จากข้อมูลและการสำรวจทำให้ทราบว่า การใช้โครงการตามผังโครงการที่มีการขออนุญาตทำการจัดสรร และ การใช้โครงการปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ เพื่องานบริการสาธารณะในส่วนสระว่ายน้ำส่งผลถึงการบริหารโครงการในส่วนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. มีการจัดสร้างอาคารป้อมยามซึ่งเป็นส่วนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก และมีระบบไฟฟ้าและ โทรศัพท์ โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.8.4 รูปที่ 1.) ซึ่งปัจจุบันมีการใช้งานและมีการดูแลรักษาสภาพโดยคณะกรรมการมีความเห็นว่าเป็นพื้นที่เล็กและเป็นด้านหน้าโครงการจำเป็นต้องให้ดูดี

2. เกาะกลางถนนเพื่อใช้กั้นรถยนต์มีการจัดพื้นที่ให้เกิดประโยชน์ โดยการสร้างศาลพระภูมิเพื่อเป็นตำแหน่งที่ผู้พักอาศัยสามารถเห็นได้และใช้งานง่าย (รูปภาพที่ 4.8.4 รูปที่ 2.)

3. สวนสาธารณะมีสภาพที่ดีมีการดูแลรักษาและมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ แต่มีปัญหาในตำแหน่งที่ตั้งโดยผู้พักอาศัยด้านหลังโครงการไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้เนื่องจาก ข้อขัดแย้งว่าไกลเกิน

4. มีการจัดสร้างอาคารไว้เพื่อบริการสาธารณะประเภทสโมสรสระว่ายน้ำจัดสร้างบนแปลงที่เปล่าแปลงชาย และ ซึ่งแต่เดิมเป็นแปลงชายที่ดินเปล่า แปลงที่ 124 โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.8.4 รูปที่ 4) และเป็นพื้นที่ของผู้ประกอบการจนปัจจุบันซึ่งเมื่อปิดการขายโครงการไม่มีตั้งแผนผู้ประกอบการดูแล และ ทางคณะกรรมการจึงขอยืม พื้นที่และจัดการดูแลให้ โดยไม่มีกรรมสิทธิ์ครอบครอง

4.8.5 ลักษณะเฉพาะของโครงการที่มีผลต่อการดูแล

จากการศึกษาพบว่าลักษณะของโครงการมีความแตกต่างกันทำให้รูปแบบการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมีความจำเป็นและความต้องการต่างกันบางส่วน โดยพบว่ามี 3 ส่วนด้วยกันดังนี้

1. ประเภทของโครงการ

พบว่าโครงการ “บ้านสวน นวมินทร์ 1” เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยวลักษณะของพื้นที่ในการอยู่อาศัยมีไม่มากและปัญหาด้านการจับจองพื้นที่สาธารณูปโภคเพื่อใช้ประโยชน์จึงไม่มีเหมือนโครงการประเภทบ้านแถว และการออกกติกาและกฎเกณฑ์ ข้อนำผู้พักอาศัยจะให้ความร่วมมือดี

2. การใช้ประโยชน์ของโครงการ

พบว่า โครงการลักษณะบ้านแถว มีการใช้ประโยชน์โครงการโดยเพื่อการพักอาศัยเท่านั้น โดยไม่มีการใช้ประโยชน์อื่นอีกทั้งผู้ประกอบการได้วางกฎเกณฑ์ห้ามต่อเติมอาคาร และ จัดทำสำนักงานที่ก่อปัญหาในการอยู่อาศัย

3. ระดับราคา

พบว่า ระดับราคา 2.8 ล้าน ถึง 4.6 ล้านบาท ไป เป็นโครงการสำหรับผู้มีรายปานกลางขึ้นไปและผู้พักอาศัยให้ความร่วมมือ และ ปัญหาการชำระค่าส่วนกลางจึงไม่มี โดยมีความสนิทสนมช่วยเหลือกันดีในโครงการ

4.8.6 ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษา, สังเกต, บันทึกข้อมูลและสัมภาษณ์ พบว่า มีข้อสังเกต ในพื้นที่สาธารณูปโภคโดยบางส่วนส่งผลต่อเนื่องมายังงานบริการสาธารณะ ดังนี้

1. กฎหมายในระบบการระบายน้ำกำหนดเพียงลักษณะในส่วนประกอบโดยไม่ระบุชนิด, ประเภท, และการใช้งาน, ซึ่งทำให้โครงการเกิดปัญหาการทับซ้อนและส่งผลในด้านปัญหาการใช้งานได้จริง

2. กฎหมายไม่ได้บังคับการก่อสร้างอาคารเพื่อบริการสาธารณะบนแปลงที่ดินเปล่า ในขนาดพื้นที่, การใช้งาน, แบบอาคาร และ การถือครอง ซึ่งมีผลในด้านการบริหารจัดการรักษาสภาพการใช้งาน โดยเพิ่มขึ้น มา 2.10 % ซึ่งเป็นสิทธิ์ของผู้จัดสรรที่ดินในการยกให้หรือไม่ก็ได้ภายหลังปิดการขายโครงการโดยไม่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคตามขออนุญาตจัดสรร ซึ่งมีมูลค่าและมีความจำเป็นในการดูแลสูงเนื่องจากเป็นศูนย์กลางของโครงการและต้องจัดการไม่ให้อกร้าง

4.8.7 สรุปผลการศึกษาโครงการ “บ้านสวน นวมินทร์ 1”

จากการศึกษารูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ พบว่า มีรูปแบบในการบริหารจัดการ 2 รูปแบบที่มีเหตุผลของการบริหารและช่วงเวลาที่แตกต่างกัน โดยโครงการมีสภาพปัญหาทางด้านคุณภาพสาธารณูปโภคและการใช้งานในการจัดการดูแล ซึ่งเป็นผลจากการก่อสร้างที่ผิดขั้นตอน

4.9 โครงการ ซี.พี. พาร์คเลน

โครงการ ซี.พี. พาร์คเลน เป็นโครงการจัดสรรขนาดกลางและได้ดำเนินการจัดการบริหารในรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการสำรวจโครงการพร้อมกับการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการ โดย บันทึกสภาพภายในโครงการประกอบ มีดังนี้

4.9.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

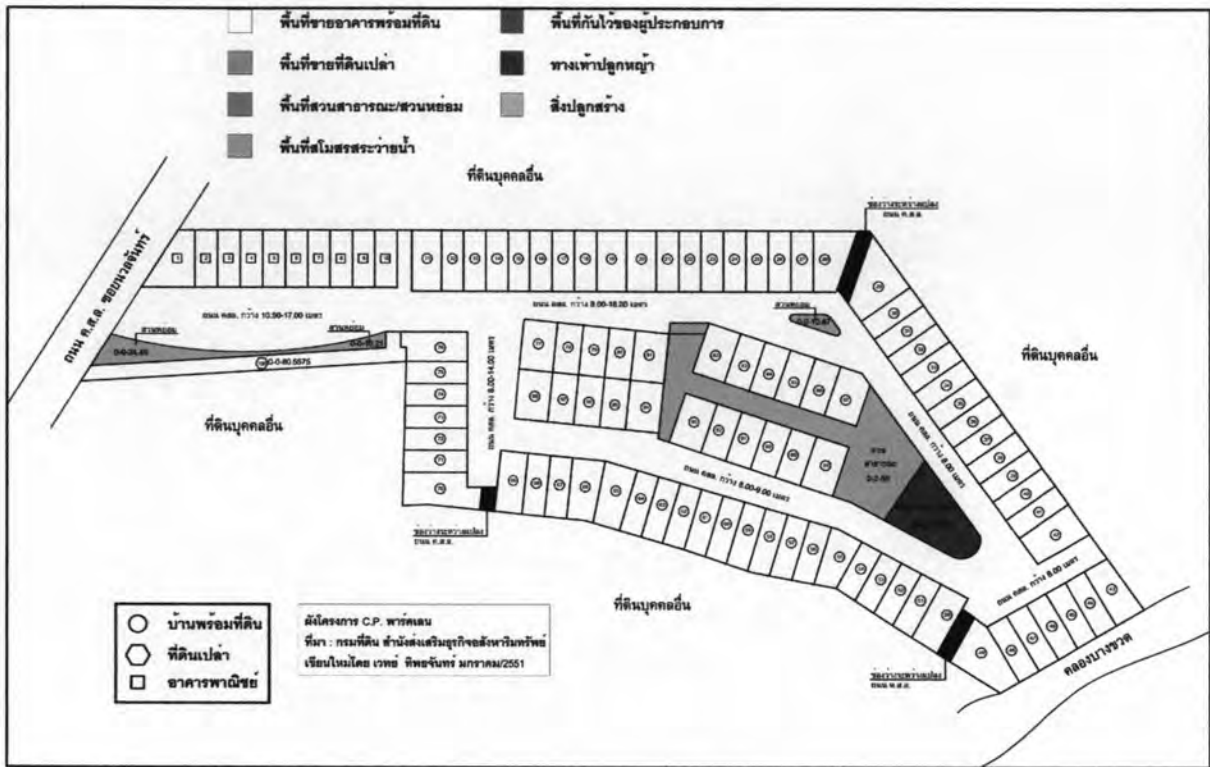
1. ชื่อโครงการ โครงการ ซี.พี. พาร์คเลน¹
2. ผู้ประกอบการ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด
3. เริ่มจัดสรร 22 พฤษภาคม 2545 จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 20 พฤศจิกายน 2549
4. กำหนดการแล้วเสร็จตามขออนุญาต 3 ปี นับจากได้รับอนุญาตจัดสรร
5. ลักษณะการขายโครงการ อาคาร ค.ส.ล.บ้านแถว 3-4 ชั้น และอาคารพาณิชย์, ที่ดินเปล่า
6. การดำเนินงานโครงการแบ่งเป็น 2 ช่วงในการพัฒนาโครงการ
7. ระบายราคาขายในโครงการเริ่มต้นที่ประมาณ 3.35 ล้านบาท จนถึงระดับราคา 4.5 ล้านบาท และคิดเพิ่มในที่ดินอัตรา 50,000 บาท ต่อ ตร.ว.
8. ที่ตั้งโครงการและสำนักงานนิติบุคคล 32/126 ม.8 ถนนนวลจันทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กทม. (ปัจจุบันใช้สำนักงานประธานเป็นสำนักงานนิติบุคคล)
9. พื้นที่โครงการโดยรวมตามการขออนุญาตจัดสรร 10 ไร่ 3 งาน 52 ตร.ว.
10. จำนวนแปลงทั้งหมดในโครงการ 99 แปลง เป็นอาคารพร้อมที่ดิน ทั้งโครงการ
11. ประธานคณะกรรมการ ปัจจุบัน คุณ อติศักดิ์ ศรีบุตรตรา ระยะเวลาบริหาร 1 ปี
12. ลักษณะการขายเป็นบ้านแถว 90 % และอาคารพาณิชย์ 10 %

รูปภาพที่ 4.9.1 แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการปัจจุบัน

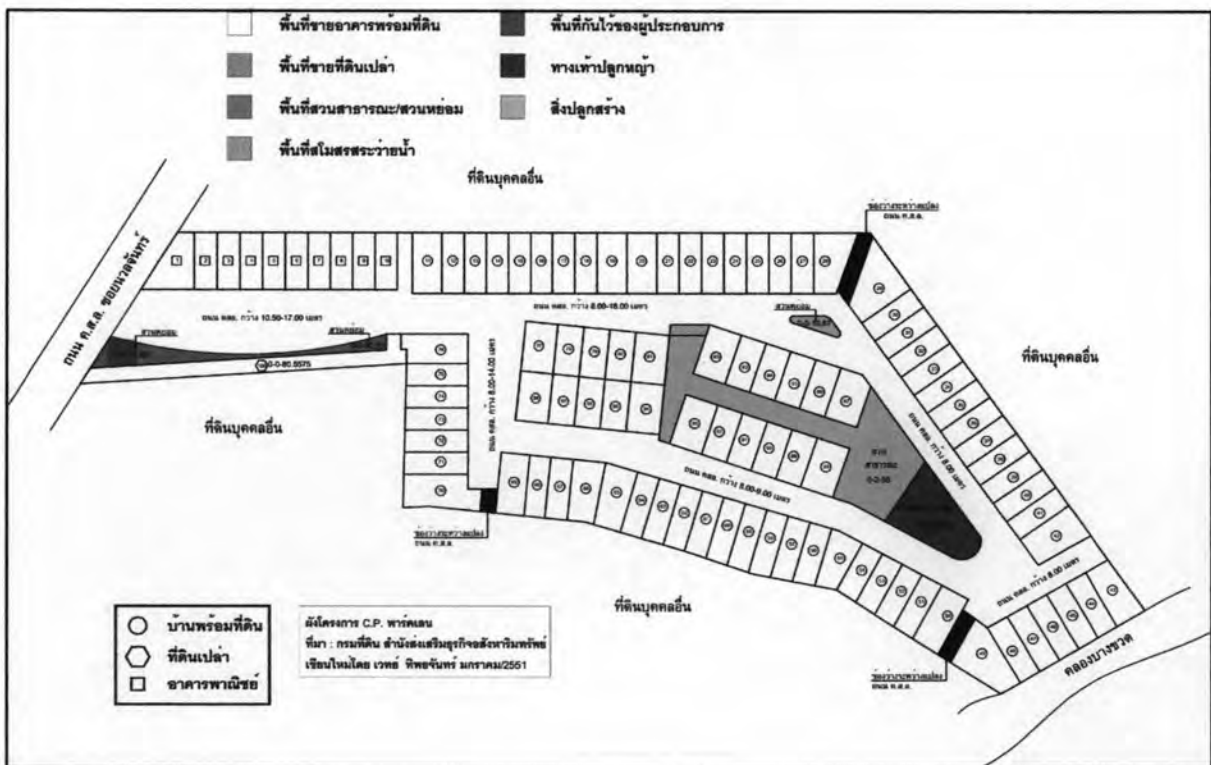


¹ ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (โครงการ ซี.พี. พาร์คเลน)

รูปภาพที่ 4.9.2 รูปแสดงผัง โครงการ ซี.พี. พาร์คเลน ในการขอจัดสรร



รูปภาพที่ 4.9.3 รูปแสดงผัง โครงการ ซี.พี. พาร์คเลน การใช้งานปัจจุบัน



4.9.2 ลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่ทั่วไปในโครงการ²

1. ขนาดของโครงการ 10 ไร่ 3 งาน 25 ตารางวา หรือ 4,325.00 ตารางวา รวมเท่ากับ 100%
2. พื้นที่สวนสาธารณะและสวนหย่อม 301.75 ตารางวา รวมเท่ากับ 6.97 %
3. พื้นที่ขายโครงการบ้านแถวพร้อมที่ดิน 6 ไร่ 1 งาน 23.36 ตารางวา หรือ 2,523.36 ตารางวา รวมเท่ากับ 58.35 %
4. พื้นที่ขายโครงการอาคารพาณิชย์พร้อมที่ดิน 0 ไร่ 2 งาน 2.24 ตารางวา หรือ 202.24 ตารางวารวมเท่ากับ 4.68 %
5. พื้นที่สาธารณูปโภคประเภท ถนน ทางเท้า 3 ไร่ 0 งาน 97.65 ตารางวา หรือ 1,297.65 ตารางวา รวมเท่ากับ 30.00 %
6. พื้นที่สระว่ายน้ำ 80.02 ตารางวา เป็นลานกลางแจ้งยกระดับ
7. เป็นโครงการขนาดเล็กตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ตารางที่ 4.9.1 แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ

ลำดับ	สาธารณูปโภค	ขนาดตามจัดสรร	ขนาดตามจริง	พ-ล	สัดส่วน%	หมายเหตุ
1	ขนาดโครงการ(ตรว.)	4,325.00	4,325.00	-	100%	
2	ที่ดินพร้อมบ้าน(ตรว.)	2,425.60	2,345.05	ลด	3.43%	
3	พื้นที่ส่วนกลาง(ตรว.)	1,899.40	2,025.52	เพิ่ม	6.63%	รวมจัดสวน/สโมสร
4	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กและทางเท้า	1,597.65	1,723.77	เพิ่ม	7.89%	
5	ที่ดินเปล่า	80.55	0.00	-	-	
7	สวนสาธารณะ	121.28	301.75	เพิ่ม	7.44%	จาก 5%ของพื้นที่ขาย
8	สวนหย่อม(ตรว.)	45.57	0.00	ลด	-	
9	สระว่ายน้ำ(ตรว.)	-	80.02	-	-	ในพื้นที่ที่ดินเปล่า

จากการศึกษาพบว่าสัดส่วนของโครงการเป็นโครงการขนาดกลางโดยมีพื้นที่ ขายรวมประมาณ 63.03% และพื้นที่ส่วนกลาง 36.97 % ส่วนต่างของพื้นที่ประมาณ 26.06 % และยังพบอีกว่ามีการจัดการพื้นที่โดยมีวัตถุประสงค์การพัฒนาเพื่อแก้ไขปัญหา หรือ เพื่อใช้งานตามความต้องการของลักษณะโครงการ มาเป็นพื้นที่สาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะ และ เพิ่มขึ้นประมาณ 6.63 % โดยอาศัยการอ้างอิงจากผังในการขออนุญาตจัดสรร (รูปภาพที่ 4.9.2 - 4.9.3) โดยชี้แจงสัดส่วนให้เห็นปริมาณเพิ่มขึ้นใน (ตารางที่ 4.9.1) ทำให้คณะกรรมการหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีค่าใช้จ่ายและการจัดการดูแลที่เพิ่มขึ้นโดยพบลักษณะพื้นที่ดังนี้

1. ถนนคอนกรีตและทางเท้าเพิ่มขึ้นจากผังขออนุญาตจัดสรร (รูปภาพที่ 4.9.2) ในแปลงที่ดินเปล่าแปลงขายซึ่งเป็นที่ดินที่กันไว้จากผู้ประกอบการและเป็นพื้นที่ไม่ได้ใช้งานโดยมีสัดส่วนเพิ่มขึ้น 7.89 % ซึ่งปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ โดยเกิดจากการแก้ปัญหาพื้นที่ว่างให้สามารถใช้งานและดูแลจัดการได้

²ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (ซี.พี. พาร์คเลน, พ.ศ. 2549)

(รูปภาพที่ 4.9.3) ประกอบกับโครงการมีความต้องการพื้นที่จ่อรถยนต์ทั่วไป คณะกรรมการจึงปรับปรุงพื้นที่ถนนกลับรถแบ่งระหว่างแปลง และเกิดประโยชน์การใช้งานได้

2. สวนสาธารณะของโครงการโดยจัดสร้างไว้เกินมาตรฐาน 7.44 % และมีลักษณะที่ไม่เหมาะต่อการใช้งานกลายเป็นสนามหญ้าขึ้นรกไม่มีการดูแล (รูปภาพที่ 4.9.2) และ รูปร่างสวนสาธารณะไม่เหมาะต่อการใช้งานโดยมีพื้นที่เข้าผ่านตัวหลังบ้านส่วนหนึ่ง ซึ่งเป็นการจัดตั้งแต่ผู้ประกอบการโดยไม่ได้เน้นที่กิจกรรมในการใช้สวนสาธารณะและมีลักษณะเหมือนพื้นที่ว่างและสนามหญ้า และ ประธานคณะกรรมการมีแนวคิดนำเสนอสมาชิกในการฟื้นฟูและจัดพื้นที่ให้เกิดประโยชน์ตามความต้องการของโครงการโดยจัดทำที่จ่อรถยนต์ส่วนกลางของโครงการ

3. สโมสรสระว่ายน้ำของโครงการโดยผู้ประกอบการจัดสร้างไว้เพื่อบริการสาธารณะและปัจจุบันคณะกรรมการไม่มีการจัดผู้ดูแลสโมสรสระว่ายน้ำ เนื่องจากการจัดสร้างจากผู้ประกอบการไม่ได้มาตรฐานโดยไม่มีระบบกรองและบำบัดน้ำทำให้น้ำไม่มีความสะอาดและไม่ผู้ใช้บริการเกรงไม่ปลอดภัยปัจจุบันได้ปิดการใช้งาน

4.9.3 รูปแบบในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาและข้อมูลที่ได้มาจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหารโครงการ "ซี.พี.พาร์คเลน" ทำให้ทราบว่า การบริหารโครงการ มีการดำเนินงานตั้งแต่เริ่มมีการขายและอยู่อาศัยบางส่วนจนกระทั่งขายหมดโครงการ พบว่ารูปแบบการบริหารโครงการมี 2 รูปแบบ ดังนี้³

รูปแบบที่ 1. การบริหารโครงการระหว่างการขายโครงการ

จากการสัมภาษณ์ทำให้ทราบว่ารูปแบบการบริหารระหว่างการขายโครงการ โดยผู้ประกอบการ มีหลักการเพื่อ อำนวยความสะดวกและงานบริการแก่ผู้อยู่อาศัยบางส่วน และ เพื่อดูแลให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีของโครงการในระหว่างการขาย และมีเหตุผลในการบริหารโครงการด้วยกัน 5 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อรับเรื่องแจ้งซ่อม หรือ แก้ไขอาคารระหว่างการอยู่อาศัย
2. เพื่อจัดเก็บค่าส่วนกลางในส่วนงานบริการสาธารณะ เช่น ค่าจัดเก็บขยะ ค่ารักษาความปลอดภัย
3. เพื่อจัดระเบียบในการอยู่อาศัยและการจรรยาภายในโครงการซึ่งมีการขยายโครงการเป็น Phasing
4. เพื่อดูแลทรัพย์สินที่เป็นของทางบริษัท หรือ พื้นที่นอกเหนือจากทรัพย์สินกลาง เช่น สโมสรสระว่ายน้ำ, แปลงที่ดินเปล่า
5. เพื่อดูแลและจัดบริการสโมสร, สระว่ายน้ำแก่ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นส่วนงานบริการสาธารณะ โดยพื้นที่ดังกล่าวเป็นของผู้ประกอบการ

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคไม่มี เป็นเพียงการจัดสร้างและตกแต่งพื้นที่เพื่อเน้นการใช้งานตามสภาพความเป็นอยู่ของโครงการโดยเน้นที่ประโยชน์ใช้สอยพื้นที่โครงการเป็นหลักและการออกกฎในพื้นที่จัดทำเพื่อการใช้งานของโครงการ

³ อติศักดิ์ ศรีบุตรตรา. ประธานคณะกรรมการควบคุมจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร" ซี.พี. พาร์คเลน. สัมภาษณ์. ธันวาคม พ.ศ. 2550

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการ ประเภททางวีและเพิ่มพื้นที่สวนหย่อมเป็นถนน 45.57 ตารางวา
2. สวนสาธารณะจัดให้มีขนาด เกินมาตรฐาน ประมาณ 180.47 ตารางวา
3. ระบบบำบัดน้ำเสีย
3. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ
4. ระบบประปา
5. ระบบไฟฟ้า

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยใช้เจ้าหน้าที่จากทางผู้ประกอบการ ประจำที่สำนักงานในโครงการ เพื่อจัดการและจัดเก็บค่าบริการสาธารณะเฉพาะอย่าง เช่น ค่าจัดเก็บขยะ , ค่ารักษาความปลอดภัย เป็นต้น

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
2. งานด้านความสะอาดในโครงการ
3. งานบริการน้ำสาธารณะสำหรับสโมสรสระว่ายน้ำ
4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะสำหรับแสงสว่างถนน และ สโมสรสระว่ายน้ำ
5. อื่น ๆ เป็นงานที่จัดโดยผู้ประกอบการ เช่น บริการสโมสรและสระว่ายน้ำ สำหรับผู้อยู่อาศัย โดยไม่คิดค่าบริการ

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- ถนนมีขนาดความกว้างที่ไม่สมดุลทำให้พื้นที่สาธารณูปโภคมีขอกมุมอับมากและเมื่อผู้ใช้โครงการจอดรถทำให้ระบบการจราจรไม่เป็นระเบียบตามรูปร่างของถนน
- สวนสาธารณะมีลักษณะการวางผังที่ไม่เอื้อการใช้ประโยชน์ซึ่งติดตัวอาคารอยู่อาศัยมากจนเป็นพื้นที่ต้องดูแลและไม่มีผู้ใช้บริเวณนั้นและเป็นที่ลี้ภัยตามมีความไม่ปลอดภัย
- ช่วงปิดโครงการของผู้ประกอบการไม่มีผู้ดูแลพื้นที่บริการสาธารณะและพื้นที่ครอบครองของผู้ประกอบการและถูกปล่อยทิ้ง โดยมีเพียงตัวแทนมาจัดเก็บค่าส่วนกลางรายเดือนในรายจ่ายค่าน้ำ, ไฟ, รักษาความปลอดภัย, ความสะอาดเท่านั้น
- มีการจัดทำสำนักงานร่วมภายในโครงการเป็นเกิดปัญหาระบบจราจรและที่จอดรถที่เพียงพอ
- พื้นที่โครงการด้านหน้า (อาคารพาณิชย์) เป็นที่ดินเปล่าไม่มีการดูแลซึ่งเป็นส่วนต่อขยายโครงการ

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- มีการกำหนดพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์และพื้นที่ห้ามจอดเพื่อแก้ไขรูปร่างของถนนที่ไม่เป็นระเบียบ

- เพิ่มการตรวจตราในพื้นที่สวนสาธารณะในช่วงหลังอาคารที่พักซึ่งเป็นพื้นที่ตาบอดสำหรับสวนสาธารณะที่ไม่มีผู้เข้าไปใช้บริเวณนั้น
- ปิดการใช้สโมสรรและสระว่ายน้ำเพื่อหาข้อสรุปกับผู้ประกอบการระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- โครงการจัดพื้นที่อาคารพาณิชย์เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ชั่วคราวสำหรับผู้มาติดต่อในโครงการหรือพนักงานบริษัทที่ทำงานในอาคารที่เปิดเป็นสำนักงาน

รูปแบบที่ 2. การบริหารโดยนิติบุคคลหมู่บ้าน คณะกรรมการเป็นผู้บริหาร

โดยการประชุมจัดเลือกคณะกรรมการ และการคัดเลือกประธานโดยให้ผู้ที่มีความรู้เฉพาะด้านที่เกี่ยวข้องในการเป็นผู้กำหนดนโยบายบริหารซึ่งคัดเลือกจากผู้ที่มีความรู้ด้านกฎหมาย และ ทำหน้าที่ควบผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้าน และมีด้วยกัน 6 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อเป็นตัวแทนในการดำเนินการรับโอนสาธารณูปโภคตามข้อกำหนดทางกฎหมายจากผู้ประกอบการ
2. เพื่อจัดหาแรงงานให้เหมาะสมต่อค่าใช้จ่ายรายเดือนของโครงการในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโครงการ
3. เพื่อให้มีผู้ชี้แจงรายการต่างๆแก่สมาชิก และ ความจำเป็นในการบริหารจัดการสาธารณูปโภคในโครงการ
4. เพื่อให้มีผู้ดำเนินงานจัดการวาระการประชุมเพื่อแสดงมติที่ประชุมในการจัดการของคณะกรรมการ
5. เพื่อให้มีผู้รับเรื่อง, ติดต่อประสานงาน, สั่งการ, ดำเนินการทำงานภายในโครงการ
6. เพื่อให้มีผู้จัดทำและชี้แจง บัญชีรายรับ - รายจ่ายแก่สมาชิกและสำนักงานที่ดินประจำปี

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคไม่มีนโยบายในการจัดการและเน้นที่นโยบายการเปลี่ยนแปลงสาธารณูปโภคเพื่อใช้ประโยชน์ในโครงการ เนื่องจากโครงการเป็นลักษณะประเภทบ้านแถวและประมาณ 30% - 40% ดัดแปลงอาคารเป็นสำนักงานร่วมพักอาศัย และ จัดทำสำนักงานอย่างเดียวทำให้โครงการมุ่งเน้นที่การจัดการด้านงานบริการสาธารณะและการใช้ประโยชน์ในพื้นที่โครงการ

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการ ยังมีสภาพที่ดีในการใช้งานและมีนโยบายในการจัดสร้างถนนเพื่อเป็นที่จอดรถยนต์ และ การจัดระบบการจราจร
2. สวนสาธารณะขนาด 301.75 ตารางวา มีสภาพรกร้าง ไม่มีการดูแล และ ไม่เหมาะในการใช้งาน
3. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ ใช้งานตามอายุซึ่งยังไม่มียโยบายในการจัดการดูแล
4. ระบบประปา มีสภาพใช้งานได้ตามปกติ
5. ระบบไฟฟ้า ยังใช้งานต่อเนื่องจากผู้ประกอบการในสวน โฟลโสมสร, ไฟถนนและป้อมยาม
6. อื่น ๆ บนพื้นที่สาธารณูปโภค เช่น รั้วโครงการ, ป้อมยาม, มีสภาพเก่าโทรม ไม่มีการจัดการ

ดูแล

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยตัวแทนคณะกรรมการ จัดจ้างแรงงานทั่วไปโดย ปัจจุบันจัดจ้างเฉพาะเจ้าหน้าที่ทำความสะอาดโครงการและการจัดเก็บขยะ

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง จัดจ้างต่อเนื่องจากผู้ประกอบการ เนื่องจากมีความชำนาญ และ เป็นที่รู้จักของผู้อาศัยส่วนใหญ่
2. งานด้านความสะอาดในโครงการ จัดจ้างแรงงานทั่วไปดำเนินการในส่วนกวาดถนน และ (สข.) ในการจัดเก็บขยะ
3. งานบริการน้ำสาธารณะ สำหรับสวนสาธารณะและ สโมสรสระว่ายน้ำ ปิดไม่มีผู้มาใช้งาน และผู้ดูแลจัดการ
4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ มีเฉพาะในส่วนไฟฟ้าแสงสว่างถนน
5. งานบริการดูแลสวนและต้นไม้ไม่มีผู้ดูแล
6. อื่น ๆ การดูแลความสะอาดสโมสรและสระว่ายน้ำไม่มีผู้ควบคุมดูแล

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- ช่วงปิดโครงการของผู้ประกอบการไม่มีผู้ดูแลพื้นที่บริการสาธารณะและพื้นที่ครอบครองของผู้ประกอบการและถูกปล่อยทิ้ง โดยมีเพียงตัวแทนมาจัดเก็บค่าส่วนกลางรายเดือนในรายจ่ายค่าน้ำ, ไฟ, รักษาความปลอดภัย, ความสะอาด

- ผู้ประกอบการมีการจัดสร้างโครงการโดยเน้นการเป็นสำนักงาน หรือ Home Office ทำให้อาคารส่วนใหญ่มีผู้เลือกซื้อเพื่อประกอบกิจการหรือสำนักงานร่วม และ อาคารภายในโครงการมีการตัดแปลงจัดทำสำนักงานเต็มพื้นที่อาคาร ทำให้ไม่มีพื้นที่จอดรถยนต์ และมีจำนวนรถยนต์มากเกินไปในโครงการโดยมีการใช้พื้นที่ถนนเป็นที่จอดรถยนต์จำนวนมาก

- จำนวนที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอสำหรับพื้นที่ในโครงการการสัญจรในโครงการเกิดอุบัติเหตุจากผังโครงการที่มีสวนสาธารณะและแปลงที่ดินกลางผังโครงการและมีถนนรอบ

- สโมสรสระว่ายน้ำไม่สามารถใช้งานได้จากงานระบบไม่ได้มาตรฐานซึ่งไม่มีระบบกรองและบำบัดน้ำทำให้มีการเปลี่ยนถ่ายน้ำบ่อย อีกทั้งมีผู้มาใช้โครงการจำนวนน้อย จึงเกิดการสิ้นเปลืองมากในค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- คณะกรรมการจัดการพื้นที่โครงการมาใช้ประโยชน์สำหรับความต้องการในโครงการ เช่น นำพื้นที่ช่องว่างระหว่างแปลงหรือช่องถนนที่จอดรถยนต์จัดเป็นที่จอดรถยนต์สาธารณะภายในโครงการ

- คณะกรรมการจัดการจราจรได้ทำป้ายบอกเส้นทางเดินรถทั้งบนพื้นถนนและป้ายเสาบอกทางโดยการประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยในโครงการรับรู้เพื่อลดอุบัติเหตุและให้เกิดระเบียบ

- คณะกรรมการกำหนดพื้นที่จอดรถยนต์และมีการใช้รั้วเหล็กกันพื้นที่ห้ามจอดบริเวณแนวถนนที่

4.9.4 ลักษณะการจัดวางผังโครงการ

จากข้อมูลและการสำรวจทำให้ทราบว่า การใช้โครงการตามผังโครงการที่มีการขออนุญาตทำการจัดสรร และ การใช้โครงการปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่หรือมีการแก้ไขปัญหาด้านพื้นที่วางแปล เพื่อให้ได้ประโยชน์ต่อการใช้งานของโครงการ ส่งผลถึงการบริหารโครงการในส่วนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. การวางผังโครงการมีการแยกประเภท โดยให้อาคารพาณิชย์ (รูปภาพที่ 4.9.4 รูปที่ 1.) ด้านทางเข้า - ออกโครงการเพื่อประกอบกิจการหรือธุรกิจ โดยเว้นพื้นที่ให้กว้างเพื่อจอดรถยนต์โดยไม่ก่อปัญหาการกีดขวางการจราจร
2. มีการจัดสร้างอาคารป้อมยามซึ่งเป็นส่วนโครงสร้าง และมีระบบไฟฟ้า และ โทรศัพท์ โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.9.4 รูปที่ 1.) ซึ่งเป็นการขยับตำแหน่งตามการขยายโครงการในส่วนอาคารพาณิชย์ มาด้านหน้า
3. ผังโครงการมีการแบ่งที่ดินบางแปลง เพื่อจำหน่ายที่ดินเปล่า ของผู้ประกอบการและปัจจุบันปรับเปลี่ยนเป็นที่จอดรถยนต์สำหรับอาคารพาณิชย์ โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.9.4 รูปที่ 2.) ซึ่งเมื่อส่งมอบพื้นที่และจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีการจัดการแก้ไขพื้นที่รกร้างให้เกิดการใช้ประโยชน์โดยใช้งบจากการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินกองทุน จัดทำเป็นที่จอดรถยนต์ทั่วไป
4. สวนสาธารณะมีสภาพเสื่อมโทรมกลายเป็นพื้นที่ดินเปล่าสนามหญ้าไม่มีการดูแลรักษา โดยพื้นที่มีหญ้าขึ้นสูงและอุปกรณ์สนามเด็กเล่นถูกหนุ่กคลุมไม่สามารถใช้งานได้ (รูปภาพที่ 4.9.4 รูปที่ 3.) โดยมีแนวคิดพัฒนาพื้นที่เพื่อเป็นที่จอดรถยนต์ส่วนกลาง
5. มีการจัดสร้างอาคารไว้เพื่อบริการสาธารณะประเภทสโมสรสระว่ายน้ำ ซึ่งแสดงเจตนาการจัดสร้างตั้งแต่นั้นขออนุญาตจัดสรร (รูปภาพที่ 4.9.4 รูปที่ 4.) แต่ประสบปัญหาเรื่องมาตรฐานการจัดสร้างสระว่ายน้ำไม่เป็นระเบียบ

4.9.5 ลักษณะเฉพาะของโครงการที่มีผลต่อการดูแล

จากการศึกษาพบว่าลักษณะของโครงการมีความแตกต่างกันทำให้รูปแบบการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมีความจำเป็นและความต้องการต่างกันบางส่วน โดยพบว่ามี 3 ส่วนด้วยกันดังนี้

1. ประเภทของโครงการ

พบว่าโครงการ "ซี.พี. พาร์คเลน" เป็นโครงการประเภทบ้านแถวและอาคารพาณิชย์ ลักษณะของพื้นที่ในการอยู่อาศัยมีไม่มาก และต้องการใช้พื้นที่ของแปลงที่ดินตนเองมาก อีกทั้งบางอาคารดัดแปลงเป็นสำนักงานจนเต็มพื้นที่ไม่มีที่จอดรถยนต์จึงมีการจับจองพื้นที่ถนนบริเวณหน้าบ้านเป็นที่จอดรถยนต์และมีปัญหากระทบกระทั่งของผู้อยู่อาศัยและการจัดขนาดถนนตามมาตรฐานโดยกำหนดที่ขนาดโครงการซึ่งโครงการประเภทบ้านแถวมีการสาธารณูปโภคประเภทถนนจอดรถยนต์ 2 ซ้างทาง ทำให้พื้นที่ใช้งานจริงเล็กกว่ามาตรฐาน

2. การใช้ประโยชน์ของโครงการ

พบว่า โครงการลักษณะบ้านแถว มีการใช้ประโยชน์โครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งในโครงการ มีทั้งใช้อาคารสำหรับพักอาศัย, พักอาศัยและทำสำนักงาน หรือ ทำเป็นสำนักงานอย่างเดียว ทำให้มี

บุคคลภายนอก เข้า - ออกโครงการมากและโครงการมีความต้องการในงาน บริการสาธารณะจัดระบบจราจร เป็นปัญหาหลัก

3. ระดับราคา

พบว่า ระดับราคา 3.5 ล้านบาทถึง 4.5 ล้านบาท เป็นโครงการที่ให้ทางเลือกสำหรับผู้ต้องการพักอาศัย และ ทำธุรกิจหรือสำนักงานร่วม เลือกซื้อโครงการโดยสังเกตจากมีการดัดแปลงตกแต่งอาคารเป็นสำนักงานจำนวนมาก มีอยู่ต่อเนื่องในโครงการ และผู้ซื้อโครงการบางส่วนต้องการอยู่อาศัยอย่างเดียว จะเกิดปัญหาในระบบการจราจรจนคณะกรรมการต้องจัดการในพื้นที่จอตถยนต์บุคคลภายนอก ซึ่งเป็นตัวแปรสำคัญของโครงการนี้ในการจัดการระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

4.9.6 ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษา,สังเกต,บันทึกข้อมูลและสัมภาษณ์ พบว่า มีข้อสังเกต ในพื้นที่สาธารณูปโภคโดยบางส่วนส่งผลต่อเนื่องมายังงานบริการสาธารณะ ดังนี้

1. กฎหมายกำหนดให้มีการดูแลสาธารณูปโภคให้มีสภาพที่ดีไม่ลดประสิทธิภาพการใช้งาน โดยมิได้บังคับให้คงสภาพเดิมซึ่งมีการดัดแปลง สาธารณูปโภคมาใช้งานตามแนวทางคณะกรรมการ
2. กฎหมายไม่ได้บังคับการสร้างอาคารเพื่อบริการสาธารณะบนแปลงที่ดินเปล่า ในขนาดพื้นที่, การใช้งาน, แบบอาคาร และ การถือครอง ซึ่งมีผลในด้านการบริหารจัดการรักษาสภาพการใช้งาน ซึ่งเป็นสิทธิผู้จัดสรรที่ดินในการยกให้หรือไม่ก็ได้ภายหลังปิดการขายโครงการโดยไม่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคตามขออนุญาตจัดสรร ซึ่งมีมูลค่าและมีความจำเป็นในการดูแลสูงเนื่องจากเป็นศูนย์กลางของโครงการถ้ามีการจัดสร้าง
3. ประเภทอาคารตามกฎหมายที่ต่างกันมีผลกระทบในการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการร่วมกัน เช่น อาคารพาณิชย์ไม่มีพื้นที่จอตถยนต์ในแปลงที่ดินใช้ระยะร่นเป็นที่จอตถยนต์และเป็นที่สาธารณะ ส่วนประเภทบ้านแถว,บ้านเดี่ยว,บ้านแฝดไม่กำหนดให้ใช้ระยะร่นเป็นที่จอตถยนต์

4.9.7 สรุปผลการศึกษาโครงการ "ซี.พี. พาร์คเลน"

จากการศึกษารูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ พบว่า มีรูปแบบในการบริหารจัดการ 2 รูปแบบที่มีเหตุผลของการบริหารและช่วงเวลาที่แตกต่างกัน โดยโครงการมีสภาพปัญหาทางด้านการใช้ประโยชน์พื้นที่ในโครงการตามความเป็นอยู่ในโครงการโดยไม่มีการควบคุมการใช้ประโยชน์และการดัดแปลงอาคารซึ่งส่งผลให้เกิดความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่สาธารณูปโภคมากขึ้น โดยเป็นปัญหาที่ส่งต่อมาจากผู้ประกอบการที่ไม่มีการดูแลควบคุม

4.10 โครงการ ปริญญา นวมินทร์

โครงการ ปริญญา นวมินทร์ เป็นโครงการจัดสรรขนาดกลางและได้ดำเนินการจัดการบริหารในรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการสำรวจโครงการพร้อมกับการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการ โดย บันทึกสภาพภายในโครงการประกอบ มีดังนี้

4.10.1. ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

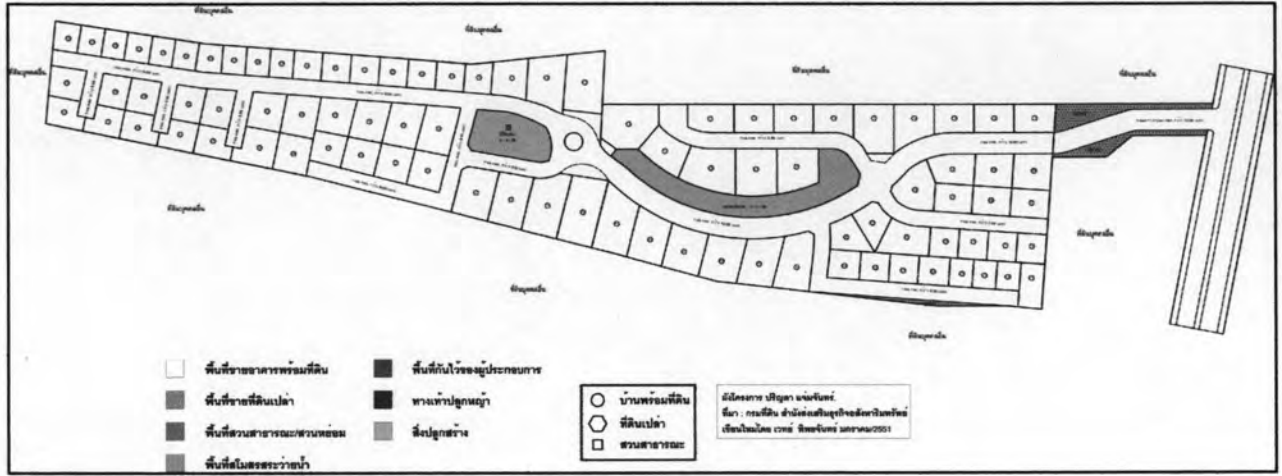
1. ชื่อโครงการ โครงการ ปริญญา นวมินทร์ ¹
2. ผู้ประกอบการ บริษัท ปริญญา 2000 จำกัด
3. เริ่มจัดสรร 4 พฤศจิกายน 2545 จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 2549
4. กำหนดการแล้วเสร็จตามขออนุญาต 3 ปี นับจากได้รับอนุญาตจัดสรร
5. ลักษณะการขายโครงการเป็นอาคาร ค.ส.ล. บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
6. การดำเนินงานโครงการแบ่งเป็น 2 ช่วงในการพัฒนาโครงการ
7. ราคาขายในโครงการเริ่มต้นที่ประมาณ 2.6 ล้านบาท จนถึงระดับราคาที่ 6.0 ล้านบาท
8. ที่ตั้งโครงการ ถ.นวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กทม. (ปัจจุบันไม่มีสำนักงานนิติบุคคล)
9. พื้นที่โครงการโดยรวมตามการขออนุญาตจัดสรร 30 ไร่ 1 งาน 86.3 ตารางวา
10. จำนวนแปลงทั้งหมดในโครงการ 89 แปลง
11. ประธานคณะกรรมการ ปัจจุบัน คุณ ณรงค์ศักดิ์ พิพัฒน์ธนวงศ์ ระยะเวลาบริหาร 1 ปี
12. ลักษณะการขายเป็นบ้านพร้อมที่ดิน ทั้งโครงการ

รูปภาพที่ 4.10.1 แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการปัจจุบัน

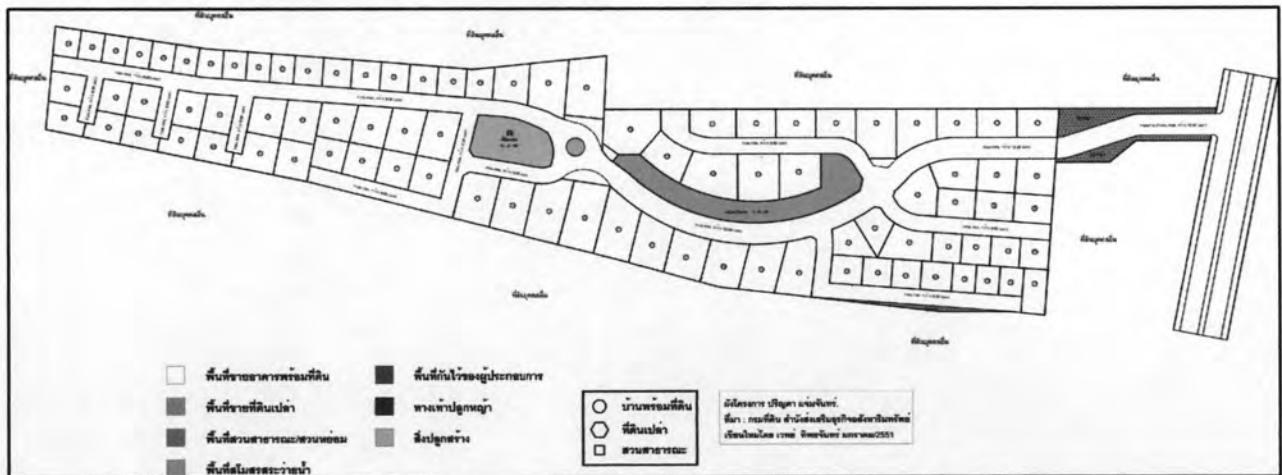


¹ ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (โครงการ ปริญญา นวมินทร์. 2545.)

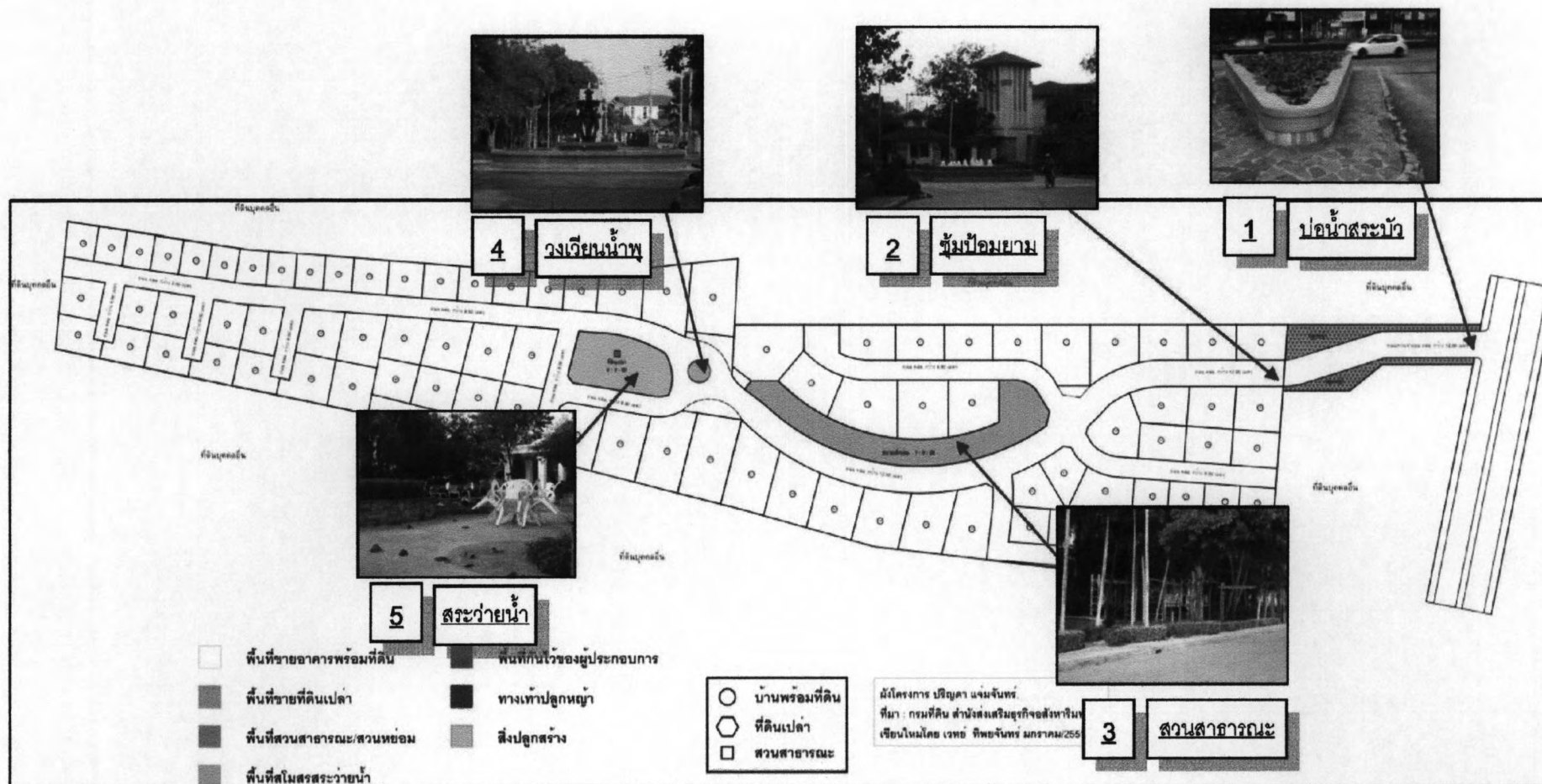
รูปภาพที่ 4.10.2 รูปแสดงผัง โครงการ ปริญญา นวมินทร์ ในการขออนุญาตจัดสรร



รูปภาพที่ 4.10.3 รูปแสดงผัง โครงการ ปริญญา นวมินทร์ การใช้งานปัจจุบัน



รูปภาพที่ 4.10.4 รูปแสดงผัง โครงการ บริณศิริ นวมินทร์ การใช้งานปัจจุบันสภาพมีการเปลี่ยนแปลง



4.10.2 ลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่ทั่วไปในโครงการ²

1. ขนาดของโครงการ 30 ไร่ 1 งาน 86.3 ตารางวา หรือ 12,186.30 ตารางวา รวมเท่ากับ 100%
2. พื้นที่สวนสาธารณะ 428 ตารางวา รวมเท่ากับ 3.51 %
3. พื้นที่สระว่ายน้ำ 79.80 ตารางวา ซึ่งแต่เดิมเป็นพื้นที่ดินเปล่าแปลงชาย
4. พื้นที่ขายโครงการบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน 10 ไร่ 3 งาน 90.00 ตารางวา หรือ 8,510.70 ตารางวา รวมเท่ากับ 69.84 %
5. พื้นที่สาธารณูปโภคประเภท ถนน ทางเท้า 8 ไร่ 0 งาน 47.30 ตารางวา หรือ 3,247.30 ตารางวา รวมเท่ากับ 26.65 %
6. เป็นโครงการขนาดเล็กตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ตารางที่ 4.10.1 แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ

ลำดับ	สาธารณูปโภค	ขนาดตามจัดสรร	ขนาดตามจริง	พ-ล	สัดส่วน%	หมายเหตุ
1	ขนาดโครงการ(ตรว.)	12,186.30	12,186.30	-	100%	
2	ที่ดินพร้อมบ้าน(ตรว.)	8,510.70	8,260.70	ลด	2.93%	
3	พื้นที่ส่วนกลาง(ตรว.)	3,675.60	4,103.60	เพิ่ม	11.64%	
4	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กและทางเท้า	3,247.60	3,247.60	-	-	
5	ระบบสุขาภิบาล	-	-	-	-	
6	ระบบไฟฟ้า	-	-	-	-	
7	สวนสาธารณะ/สวนหย่อม(ตรว.)	425.53	428.00	เพิ่ม	0.02%	จาก 5%ของพื้นที่ขาย
8	สระว่ายน้ำ(ตรว.)	-	250.00	เพิ่ม	6.80%	ในพื้นที่ดินเปล่า

จากการศึกษาพบว่าสัดส่วนของโครงการเป็นโครงการขนาดกลางโดยมีพื้นที่ ขายรวมประมาณ 65.17% และพื้นที่ส่วนกลาง 34.93 % ส่วนต่างของพื้นที่ประมาณ 30.24 % และยังพบอีกว่ามีการจัดการพื้นที่โดยมีวัตถุประสงค์การพัฒนาพื้นที่ดินเปล่าเพื่องานบริการสาธารณะ และ เพิ่มขึ้นประมาณ 3.63 % โดยอาศัยการอ้างอิงจากผังในการขออนุญาตจัดสรร (รูปภาพที่ 4.10.2 - 4.10.3) โดยชี้แจงสัดส่วนให้เห็นปริมาณเพิ่มขึ้นใน (ตารางที่ 4.10.1) ทำให้คณะกรรมการหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีค่าใช้จ่ายและการจัดการดูแลที่เพิ่มขึ้นโดยพบลักษณะพื้นที่ดังนี้

1. ถนนคอนกรีตและทางเท้าภาระจ่ายอม ขนาดกว้าง 12.00 เมตรเชื่อมต่อระหว่างทางเข้า - ออกโครงการและถนนสาธารณะซึ่งเป็นพื้นที่ของผู้ประกอบการและมีการจัดโครงสร้างตกแต่งสัญลักษณ์ด้านหน้าซึ่งใช้น้ำ - ไฟส่วนกลางของโครงการ

² ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (ปริณสุริ นวมินทร์, พ.ศ. 2545.)

2. สวนสาธารณะของโครงการโดยจัดสร้างไว้เกินมาตรฐาน 0.04 % และมีลักษณะการจัดพื้นที่ใช้งานที่เหมาะสมเช่น สนามเด็กเล่น, ลู่วิ่ง, ศาลาพักผ่อน ต่าง ๆ

3. มีการจัดสร้างสโมสรสระว่ายน้ำบนพื้นที่ดินเปล่าตามพื้นที่ขออนุญาตจัดสรร ซึ่งเป็นพื้นที่กันไว้เพื่อจัดสร้างไว้บริการสาธารณะซึ่งมีไว้ตามโฆษณาขายโครงการ

4.10.3 รูปแบบในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาและข้อมูลที่ได้มาจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหารโครงการ “ปริณสุริ นวมินทร์” ทำให้ทราบว่าการบริหารโครงการมีการดำเนินงานตั้งแต่เริ่มมีการขายและอยู่อาศัยบางส่วนจนกระทั่งขายหมดโครงการพบว่ารูปแบบการบริหารโครงการมี 2 รูปแบบ ดังนี้³

รูปแบบที่ 1 การบริหารโครงการระหว่างการขายโครงการ

จากการสัมภาษณ์ทำให้ทราบว่ารูปแบบการบริหารระหว่างการขายโครงการ โดยผู้ประกอบการ มีหลักการเพื่อ อำนวยความสะดวกและงานบริการสาธารณะแก่ผู้อยู่อาศัยบางส่วน และเพื่อจัดการให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีของโครงการในระหว่างการขาย และมีเหตุผลในการบริหารโครงการด้วยกัน 6 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อรับเรื่องแจ้งซ่อม หรือ แก้ไขอาคารระหว่างการอยู่อาศัย
2. เพื่อจัดเก็บค่าส่วนกลางในส่วนงานบริการสาธารณะ เช่น ค่าจัดเก็บขยะ ค่ารักษาความปลอดภัย
3. เพื่อจัดระเบียบการจราจรและความปลอดภัยสำหรับผู้อยู่อาศัย
4. เพื่อดูแลทรัพย์สินที่เป็นของทางบริษัท หรือพื้นที่นอกเหนือจากทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น สโมสรสระว่ายน้ำ
5. เพื่อดูแลและจัดบริการสโมสร, สระว่ายน้ำแก่ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นส่วนงานบริการสาธารณะ โดยพื้นที่ดังกล่าวเป็นของผู้ประกอบการ
6. เพื่อสร้างชุมชนที่ดีและบรรยากาศที่สวยงามน่าอยู่ ซึ่งเป็นการส่งเสริมการขายในการขายโครงการต่อไป

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคยังไม่มีการจัดการ ทางผู้ประกอบการเองมีการจัดสร้างสาธารณูปโภคที่ค่อนข้างเรียบร้อยและมีคุณภาพที่ดี ซึ่งยังไม่ถึงสภาพชำรุดให้ต้องแก้ไขจัดการ

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการ ประเภทมีขอบทางเท้า 2 ข้าง
2. สวนสาธารณะจัดให้มีขนาด เกินมาตรฐาน ประมาณ 1.40 ตารางวา
3. ระบบบำบัดน้ำเสียโครงการ
4. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ
5. ระบบประปา
6. ระบบไฟฟ้า

³ ณรงค์ศักดิ์ พิพัฒน์ธนวงศ์, ประธานคณะกรรมการ, ปริณสุริ นวมินทร์, สัมภาษณ์, มกราคม พ.ศ. 2551

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยใช้เจ้าหน้าที่จากทางผู้ประกอบการ ประจำที่ สโมสรสระว้ายน้ำ เพื่อขายโครงการ และ ควบคุมงานด้านบริการสาธารณะโดยการจัดจ้างรูปแบบบริษัทและมีการจัดเก็บค่าบริการ เช่น ค่าจัดเก็บขยะ , ค่ารักษาความปลอดภัย เป็นต้น

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
2. งานด้านความสะอาดในโครงการ จัดเก็บขยะ
3. งานบริการน้ำประปาสาธารณะสำหรับสวนสาธารณะและสระว้ายน้ำ
4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะสำหรับสโมสร และ แสงสว่างถนน
5. อื่นๆ เป็นงานที่จัดโดยผู้ประกอบการ เช่น บริการสโมสรและสระว้ายน้ำ ไม่คิดค่าใช้จ่าย

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- การจัดวางผังโครงการและการจัดวางถนนทำให้ผู้มาติดต่อลงทางโดยไม่สามารถทราบเส้นทางได้
- ช่วงปิดโครงการของผู้ประกอบการไม่มีผู้ดูแลพื้นที่บริการสาธารณะ สระว้ายน้ำ และเป็นพื้นที่ครอบครองของผู้ประกอบการโดยยกพื้นที่ให้ภายหลัง

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- จัดทำป้ายแบ่งโซนพื้นที่บอกทางเพื่อสามารถสังเกตเป็นตัวบอกทางเพื่อให้สามารถใช้ทางสัญจรได้สะดวก
- ให้แม่บ้านประจำโครงการเป็นผู้ปิด - เปิดการใช้งานสโมสรสระว้ายน้ำชั่วคราว

รูปแบบที่ 2. การบริหารหลังการตั้งนิติบุคคลโดยจ้างเอกชนร่วมบริหาร

เป็นรูปแบบที่เลือกบริหารโดยจ้างบริษัทเอกชนร่วมบริหารโครงการและมีการเซ็นสัญญาระยะเวลาในการบริหารโครงการหลังจากรับโอนสาธารณูปโภคจากผู้ประกอบการ โดยมีที่มาจากประสบการณ์, ข้อกฎหมาย , และลักษณะการจัดการที่ถูกต้องซึ่งทางคณะกรรมการเองไม่มีตัวแทนซึ่งต้องสละเวลาเข้ามาจัดการ ในระยะแรกจึงใช้นโยบายศึกษาจากบริษัทเอกชนในการบริหารจัดการทั้งด้าน เอกสาร, การจัดจ้าง, และการจัดการประชุม และมีด้วยกัน 4 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคเพื่อให้เป็นทรัพย์สินของโครงการ ในการจัดการดูแลโดยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมา
2. เพื่อให้คณะกรรมการมีอำนาจในการจัดการและส่งเสริมให้ชุมชนมีความร่วมมือกัน
3. เพื่อดูแลบำรุงรักษาจัดบริการสโมสร, สระว้ายน้ำแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งผู้ประกอบการไม่มีเจ้าหน้าที่ดูแล และจะทำการยกพื้นที่ให้ภายหลัง
4. เพื่อหาตัวแทนมืออาชีพร่วมบริหารโครงการ โดยการให้วางแนวทางและวิธีการเพื่อศึกษาในระยะขั้นต้นของการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้าน

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภค เพื่อเป็นตัวแทนคณะกรรมการที่มีมติหลากหลาย อีกทั้งตัวแทนคณะกรรมการไม่มีเวลาเพียงพอในการจัดการปัญหา โดยพื้นฐานเน้นที่งานบริการสาธารณะ การบริหาร

ใช้วิธีการกำหนดระเบียบและมาตรฐานการจัดเก็บค่าส่วนกลาง,และการจัดการในการจัดจ้างบริษัทเข้าดำเนินงาน เช่น บริษัทดูแลความสะอาดโครงการ งานสวน งานสระสโมสรระวายน้ำ เป็นต้น

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตของโครงการมี 2 ลักษณะ คือถนนสาธารณะในโครงการ และ ถนนภาระจำยอมในส่วนเชื่อมต่อถนนทางหลวงและขั้วทางเข้า - ออกโครงการ

2. สวนสาธารณะจัดให้มีขนาด เพิ่มขึ้นเพียง 0.04 % มีสภาพที่ดี และ มีการดูแลโดยคณะกรรมการเห็นว่าในการจัดสวนสาธารณะ ควรหลีกเลี่ยงต้นไม้ที่มีหนามแหลมในระดับคนเดินซึ่งเป็นอันตรายแก่ผู้ใช้พื้นที่ และ คนดูแล

3. ระบบบำบัดน้ำเสียหน้าโครงการมีการตรวจสอบสภาพน้ำและการดูแลประจำ

3. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ มีการกำหนดระยะเวลาในการลอกท่อประจำปี

4. ระบบประปา ยังใช้งานต่อเนื่องจากผู้ประกอบการในส่วน น้ำสโมสร,รดน้ำต้นไม้

5. ระบบไฟฟ้า ยังใช้งานต่อเนื่องจากผู้ประกอบการในส่วน ไฟสโมสร,ไฟถนนและป้อมยาม

6. อื่น ๆ บนพื้นที่สาธารณูปโภค เช่น รั้วโครงการ,ขั้วป้อมยาม, และ บ่อน้ำ,สระบัวและบ้าน

ซีอน้ำถนนหลวงซึ่งเป็นโครงสร้างบนถนนภาระจำยอมของผู้ประกอบการและใช้ ระบบน้ำ - ไฟสวนกลางและต้นไม้ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่บริษัทเอกชนที่จัดจ้างเรียกเก็บเพิ่มจากส่วนนอกพื้นที่จัดสรร

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยการจ้างบริษัทเอกชนเข้าดำเนินงานทั้งหมดในการดูแล เช่น บริษัทรักษาความปลอดภัย , ดูแลสวนต้นไม้, ความสะอาด, สโมสร

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง และมาตรฐานทางเข้า - ออกโครงการ

2. งานด้านความสะอาดในโครงการ จัดจ้างบริษัทเข้าดำเนินการทั้งหมด และ ติดต้อ (สข.)

ในการจัดเก็บขยะ

3. งานบริการน้ำสาธารณะ ค่าใช้จ่ายทั่วไปจากการใช้ในสวนกลางและให้มีการควบคุมการ

ใช้งาน

4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ ค่าใช้จ่ายทั่วไปจากการใช้ในสวนกลางและให้มีการควบคุม

การใช้งาน

5. งานบริการดูแลสวนและต้นไม้โดยจัดจ้างให้ดูแลรักษาโรคและแมลง, การตัดแต่ง, และใส่

ปุ๋ย

6. การจัดงานเทศกาลประจำปีในการส่งเสริมชุมชนให้ช่วยเหลือสนิทสนมกันโดยใช้งบประมาณส่วนกลาง

7. อื่น ๆ งานซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพสโมสรเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยใช้งานและเช่าสถานที่โดยขอใช้พื้นที่ในการดำเนินงานและจัดการจากผู้ประกอบการโดยไม่ใช้สัญญาหรือข้อกำหนดรองรับ

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- สวนสาธารณะมีลักษณะการเลือกต้นไม้ที่ดูแลรักษายากเป็นอันตรายต่อผู้ใช้โดยเฉพาะ

เด็กเล็ก

- คณะกรรมการและสมาชิกไม่มีความรู้ด้านกฎหมายในการดูแลชุมชนรูปแบบนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรดีพอในสิทธิและหน้าที่, การรับโอน และ เงินค้ำประกันสาธารณูปโภคซึ่งช่วงนี้เกิดปัญหาในความหมายสาธารณูปโภคและเกี่ยวข้องกับจำนวนเงินค้ำประกันสาธารณูปโภคที่คณะกรรมการต้องได้รับ

- พื้นที่ถนนการะจ่ายอมเป็นของผู้ประกอบการและใช้ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ และมีความจำเป็นในการบำรุงรักษา โดยทางกฎหมายผู้ซื้อที่ดินต้องได้รับการยินยอมก่อนมีการทำอะไรในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งมีการจัดสร้าง ป่อน้ำพุประดับ แนวกำแพงตกแต่ง โดยเป็นภาระการดูแลรักษาสภาพและค่าใช้จ่ายของคณะกรรมการบนพื้นที่ผู้ประกอบการ

- สโมสรสระว่ายน้ำเป็นอาคารที่ไม่ได้รับข้อมูลพื้นฐานในการจัดการดูแล เช่น แบบก่อสร้าง, วิธีการจัดการดูแล, บริษัทที่เกี่ยวข้องให้คณะกรรมการเป็นข้อมูลในการดูแลซึ่งกฎหมายมิได้กำหนด

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- คณะกรรมการจัดการโดยให้คนงานสวน ทำรั้วไม้ตีปักล้อมต้นไม้ที่มีลักษณะหนามเพื่อป้องกันอันตราย

- ศึกษาข้อกฎหมายและหาที่ปรึกษาทางด้านการบริหารโครงการโดยปรึกษาสำนักงานที่ดิน และ ประธานคณะกรรมการโครงการข้างเคียงโดยผู้ประกอบการเดียวกันและสร้างความสัมพันธ์เพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหาการบริหารโครงการ หลักการเจรจาต่อรองผู้ประกอบการ และ โครงการต้องการคุณภาพในการบริหารจัดการ จึงมีมติในการจัดจ้างบริษัทเข้าบริหารจัดการโครงการตั้งแต่ ปรปภ.,งานความสะอาดโครงการ, สวนต้นไม้

- ติดต่อขอข้อมูลผู้ประกอบการเพื่อไว้ใช้ในการดูแลรักษาในส่วนสโมสรและสระว่ายน้ำ

4.10.4 ลักษณะการจัดวางผังโครงการ

จากข้อมูลและการสำรวจทำให้ทราบว่า การใช้โครงการตามผังโครงการที่มีการขออนุญาตทำการจัดสรร และ การใช้โครงการปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการใช้งานของโครงการส่งผลถึงการบริหารโครงการในส่วนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. การวางผังโครงการ ใช้ถนนเชื่อมต่อนนสาธารณะโดยแบ่งแยก (รูปภาพที่ 4.10.4 รูปที่ 1.) เป็นถนนการะจ่ายอมและเป็นพื้นที่ของผู้ประกอบการซึ่งมีส่วนงานที่คณะกรรมการต้องดูแล เช่น สวนต้นไม้ตลอดถนนการะจ่ายอม และ ป่อน้ำพุป้ายชื่อโครงการ ซึ่งผู้ประกอบการได้กันพื้นที่ไว้เพื่อการจัดสร้างโครงการต่อเนื่องในอนาคตและสามารถใช้ถนนการะจ่ายอมเดียวกันได้โดยสังเกตจากผังโครงการ พื้นที่ดังกล่าวใช้สาธารณูปโภคของโครงการ เช่น น้ำประปา, ไฟฟ้า, การดูแลสวนต้นไม้

2. มีการจัดสร้างอาคารป้อมยามซึ่งเป็นส่วนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก และมีระบบไฟฟ้าและ โทรศัพท์ โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.10.4 รูปที่ 2) มีห้องเก็บของ และ ห้องน้ำ โดยภาพรวมมีการจัดการดูแลที่ดี

3. สวนสาธารณะมีสภาพการดูแลที่ดีมีการจัดแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ (รูปภาพที่ 4.10.4 รูปที่ 3.) เช่น ลู่วิ่งออกกำลังกาย, สนามเด็กเล่น ซึ่งสามารถใช้พื้นที่ได้ทุกกลุ่มอายุ

4. พื้นที่เกาะกลางถนนมีการประดับตกแต่งส่วนประกอบของโครงการ โครงสร้างบ่อน้ำพุ และ ประติมากรรมตกแต่งโดยเป็นพื้นที่ไว้กลับรถยนต์ และเป็นสาธารณูปโภคที่ตกแต่งตามมูลค่าของโครงการ (รูปภาพที่ 4.10.4 รูปที่ 4.)

5. มีการจัดสร้างอาคารไว้เพื่อบริการสาธารณะประเภทสโมสรสระว่ายน้ำ ซึ่งแต่เดิมเป็นพื้นที่ดินเปล่าตามที่ได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.10.4 รูปที่ 5.) และเป็นพื้นที่ส่งมอบภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยไม่เกี่ยวข้องกับมูลค่าสาธารณูปโภคที่ค้าประกัน

4.10.5 ลักษณะเฉพาะของโครงการที่มีผลต่อการดูแล

จากการศึกษาพบว่าลักษณะของโครงการมีความแตกต่างกันทำให้รูปแบบการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมีความจำเป็นและความต้องการต่างกันบางส่วน โดยพบว่ามี 3 ส่วนด้วยกันดังนี้

1. ประเภทของโครงการ

พบว่าโครงการ "ปริญสิริ นวมินทร์" เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ลักษณะของพื้นที่ในการอยู่อาศัยมีไม่มากและความต้องการใช้พื้นที่ของสาธารณูปโภคโดยไม่กระทบส่วนรวม เหมือนโครงการประเภทบ้านแถว อีกทั้งมีความเป็นชุมชนที่ดีช่วยเหลือซึ่งกันและกันดูแลรักษาดี

2. การใช้ประโยชน์ของโครงการ

พบว่า โครงการลักษณะบ้านเดี่ยว มีการใช้ประโยชน์โครงการโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพักอาศัย และ นโยบายผู้ประกอบการมีการกำหนด กติกาการอยู่อาศัยห้ามประกอบกิจการ, การพาณิชย์ หรือ กิจการอื่นใดนอกเหนือจากการพักอาศัย เป็นผลให้คณะกรรมการบริหารจัดการโครงการโดยไม่มีกรรูกล้ำพื้นที่สาธารณูปโภค

3. ระดับราคา

พบว่า ระดับราคา 2.8 ล้านบาทจนถึง 4.6 ล้านบาท เป็นโครงการสำหรับครอบครัวขยายเลือกซื้อโครงการโดยสังเกตจากผู้ซื้อที่ดินมักมีหน้าที่การงานระดับผู้บริหาร หรือ เจ้าของกิจการ และผู้อยู่อาศัยให้ความร่วมมือดีในการจัดกิจกรรม, การประชุม, การแสดงความคิดเห็น, และ การชำระค่าส่วนกลางซึ่งมีผลต่อการบริหารจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของโครงการ

4.10.6 ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษา, สังเกต, บันทึกข้อมูลและสัมภาษณ์ พบว่า มีข้อสังเกต ในพื้นที่สาธารณูปโภคโดยบางส่วนส่งผลต่อเนื่องมายังงานบริการสาธารณะ ดังนี้

1. กฎหมายไม่ได้ชี้แจงวิธีการดูแลสาธารณูปโภคนอกโครงการที่ต้องใช้ โดยสิทธิในพื้นที่มีได้เป็นของนิติบุคคลซึ่งในการดูแลจำเป็นต้องใช้โครงสร้างพื้นฐาน เช่น ค่าน้ำ - ค่าไฟ ซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายซึ่งปัจจุบันเป็นภาระนิติบุคคลในการดูแลจัดการ

2. กฎหมายไม่ได้บังคับการจัดสร้างอาคารเพื่อบริการสาธารณะบนแปลงที่ดินเปล่า ในขนาดพื้นที่, การใช้งาน, แบบอาคาร และ การถือครอง ซึ่งผลในด้านการบริหารจัดการรักษาสภาพการใช้งาน ซึ่งเป็นสิทธิของผู้จัดสรรที่ดินในการยกให้หรือไม่ก็ได้ภายหลังจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านโดยไม่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคตามขออนุญาตจัดสรร ซึ่งมีมูลค่าและมีความจำเป็นในการดูแลสูงเนื่องจากเป็นศูนย์กลางของโครงการถ้ามีการจัดสร้าง

4.10.7 สรุปผลการศึกษาโครงการ "ปริณัติ นวมินทร์"

จากการศึกษารูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ พบว่า มีรูปแบบในการบริหารจัดการ 2 รูปแบบที่มีเหตุผลของการบริหารและช่วงเวลาที่แตกต่างกัน โดยยอมรับในกฎกติกาและขั้นตอน ในการดูแลที่ผู้ประกอบการแสดงเจตนาพันการดูแล และรับมาเพื่อบริหารจัดการโดยหาทางเลือกการดูแลในการจัดจ้างบริษัทมืออาชีพเข้าดำเนินการบริหารโครงการ โดยจะศึกษาข้อมูลในการจัดทำและรายละเอียดในการดำเนินงานโดยจะลดปัญหาในการเริ่มต้นบริหารของคณะกรรมการเองได้ดี

4.11 โครงการ หมู่บ้าน การ์เด็นวิว

โครงการ หมู่บ้าน การ์เด็นวิว เป็นโครงการจัดสรรขนาดกลางและได้ดำเนินการจัดการบริหารในรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการสำรวจโครงการพร้อมกับการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการ โดย บันทึกสภาพภายในโครงการประกอบ มีดังนี้

4.11.1. ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

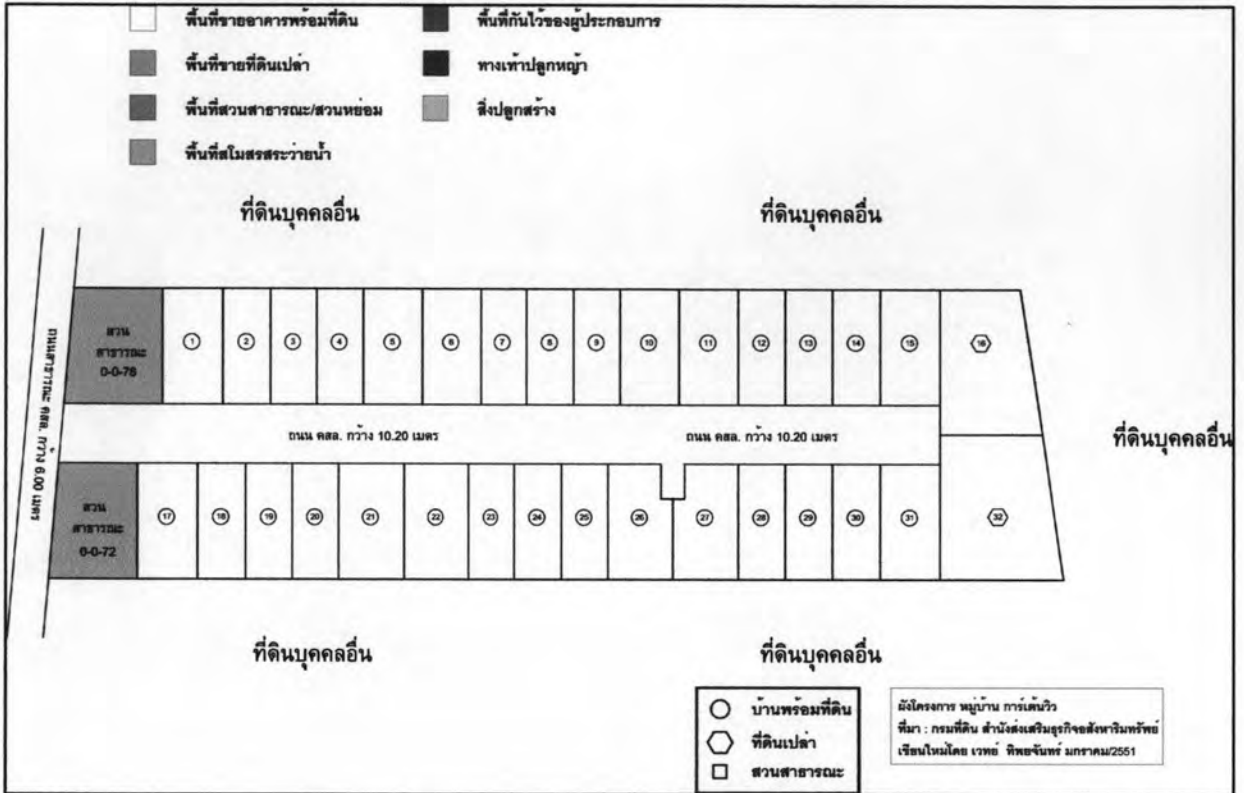
1. ชื่อโครงการ โครงการ หมู่บ้านการ์เด็นวิว¹
2. ผู้ประกอบการ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
3. เริ่มจัดสรร 6 มีนาคม 2545 จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 12 มกราคม 2547
4. กำหนดการแล้วเสร็จตามขออนุญาต 3 ปี นับจากได้รับอนุญาต
5. บ้านพร้อมที่ดิน ทั้งโครงการ อาคาร ค.ส.ล.บ้านแฝด 2 ชั้น
6. การดำเนินงานโครงการแบ่งเป็น 1 ช่วงในการพัฒนาโครงการ
7. ราคาขายในโครงการเริ่มต้นที่ประมาณ 4.5 ล้านบาท จนถึงระดับราคา 10 ล้านบาท
8. ที่ตั้งโครงการและสำนักงานนิติบุคคล ซ. ลาดพร้าว 112 ถ. ลาดพร้าว แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กทมฯ. (ปัจจุบันไม่มีสำนักงานนิติบุคคล)
9. พื้นที่โครงการโดยรวมตามใบอนุญาตจัดสรร 5 ไร่ 0 งาน 0 ตารางวา
10. จำนวนแปลงทั้งหมดในโครงการ 32 แปลง
11. ผู้จัดการนิติบุคคล ปัจจุบัน คุณ ธวัชชัย พิพิธนิชการ ระยะเวลาบริหาร 6 ปี
12. ลักษณะการขายเป็นบ้านพร้อมที่ดิน 93.75 % และที่ดินเปล่า 6.25 %

รูปภาพที่ 4.11.1 แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการในปัจจุบัน

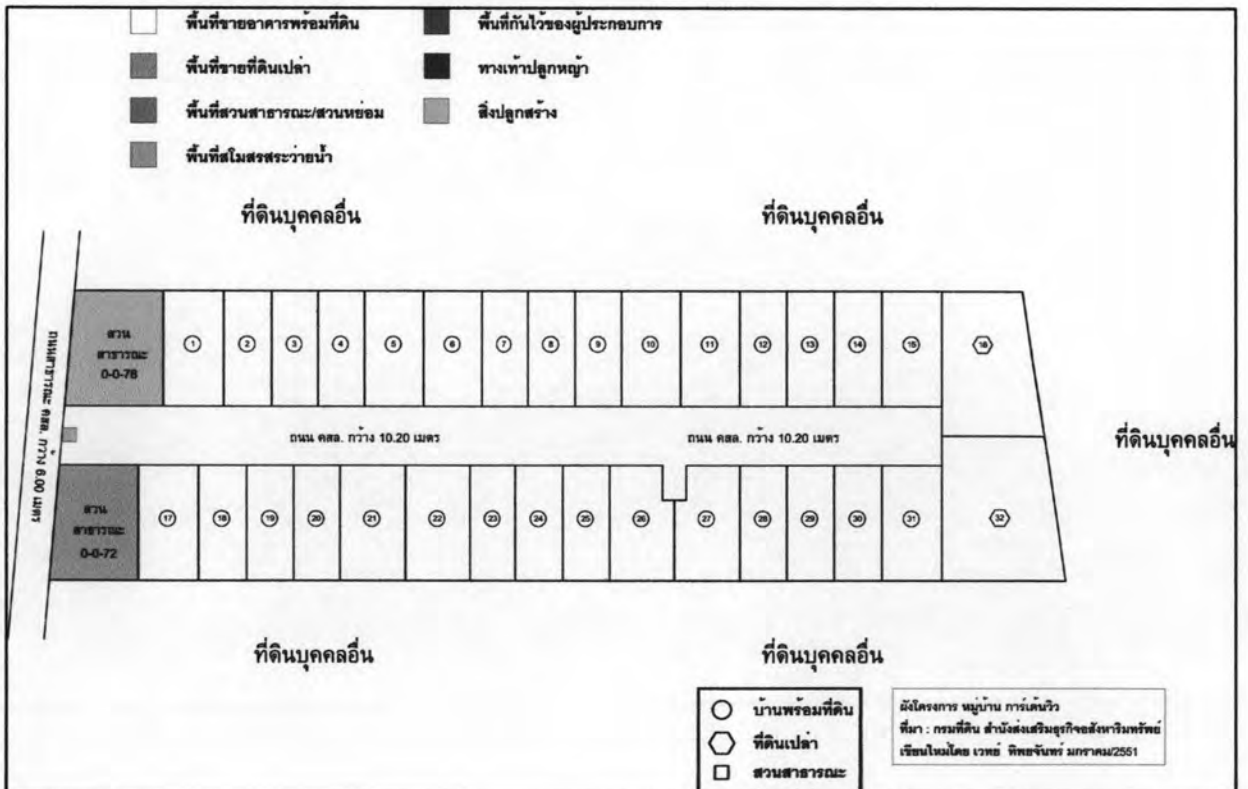


¹ ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (โครงการ หมู่บ้านการ์เด็นวิว. 2545.)

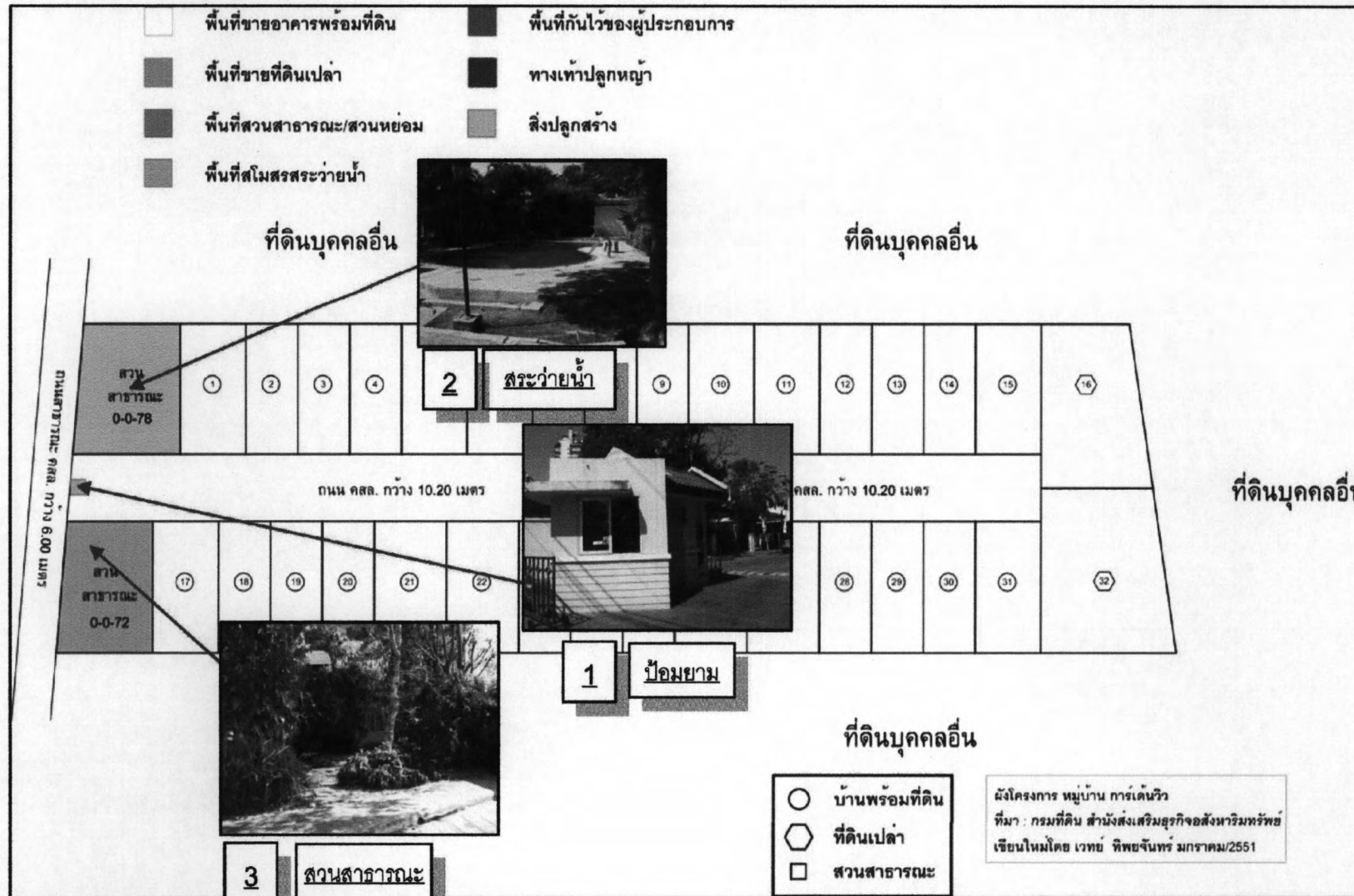
รูปภาพที่ 4.11.2 รูปแสดงผัง โครงการ หมู่บ้าน การ์เด็นวิว ในการขอจัดสรร



รูปภาพที่ 4.11.3 รูปแสดงผัง โครงการ หมู่บ้าน การ์เด็นวิว การใช้งานปัจจุบัน



รูปภาพที่ 4.11.4 รูปแสดงผัง โครงการ หมู่บ้าน การเดินวีว การใช้งานปัจจุบันสภาพการใช้งานปัจจุบัน



4.11.2 ลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่ทั่วไปในโครงการ²

1. ขนาดของโครงการ 5 ไร่ 0 งาน 0 ตารางวา หรือ 2,000.00 ตารางวา รวมเท่ากับ 100%
2. พื้นที่สวนสาธารณะ 150 ตารางวา หรือ รวมเท่ากับ 7.50 %
3. พื้นที่สระว่ายน้ำ 78.00 ตารางวา เป็นลานกลางแจ้งยกระดับ ซึ่งแต่เดิมเป็นพื้นที่สวนสาธารณะ
4. พื้นที่ขายโครงการบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน 3 ไร่ 2 งาน 54.00 ตารางวา หรือ 1,550.00 ตารางวารวมเท่ากับ 77.50 %
5. พื้นที่สาธารณูปโภคประเภท ถนน ทางเท้า 1 ไร่ 0 งาน 56.00 ตารางวา หรือ 450.00 ตารางวา รวมเท่ากับ 22.50 %
6. เป็นโครงการขนาดเล็กตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ตารางที่ 4.11.1 แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ

ลำดับ	สาธารณูปโภค	ขนาดตามจัดสรร	ขนาดตามจริง	พ-ล	สัดส่วน%	หมายเหตุ
1	ขนาดโครงการ(ตรว.)	2,000.00	2,000.00	-	100%	
2	ที่ดินพร้อมบ้าน(ตรว.)	1,550.00	1,550.00	-	-	
3	พื้นที่ส่วนกลาง(ตรว.)	450.00	450.00	-	-	เพิ่มในสระว่ายน้ำ
4	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กและทางเท้า	372.00	372.00	-	-	
5	ระบบสุขาภิบาล	-	-	-	-	
6	ระบบไฟฟ้า	-	-	-	-	เป็นระบบใต้ดิน
7	สวนสาธารณะ/สวนหย่อม(ตรว.)	77.50	150.00	เพิ่ม	4.67%	จาก 5%ของพื้นที่ขาย
8	สระว่ายน้ำ	-	78.00	-	-	ไม่แปลงสวนสาธารณะ

จากการศึกษาพบว่าสัดส่วนของโครงการเป็นโครงการขนาดเล็กโดยมีพื้นที่ขายรวมประมาณ 77.50% และพื้นที่ส่วนกลาง 22.50 % ส่วนต่างของพื้นที่ประมาณ 55.00 % และยังพบอีกว่ามีการจัดการพื้นที่โดยมีวัตถุประสงค์การพัฒนาเพื่อแก้ไขปัญหา หรือ เพื่อจัดสร้างสิ่งปลูกสร้างเพื่องานบริการสาธารณะ และ เพิ่มขึ้นประมาณ 78.00 ตารางวา โดยอาศัยการอ้างอิงจากผังในการขออนุญาตจัดสรร (รูปภาพที่ 4.11.2 - 4.11.3) โดยชี้แจงสัดส่วนให้เห็นปริมาณเพิ่มขึ้นใน (ตารางที่ 4.11.1) ทำให้คณะกรรมการหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีค่าใช้จ่ายและการจัดการดูแลที่เพิ่มขึ้นโดยพบลักษณะพื้นที่ดังนี้

1. สวนสาธารณะของโครงการโดยจัดสร้างไว้เกินมาตรฐาน 4.67 % และมีลักษณะที่ไม่เหมาะต่อการใช้งานกลายเป็นปลูกต้นไม้และเก็บอุปกรณ์วัสดุ ซึ่งเป็นการจัดตั้งแต่ผู้ประกอบการโดยไม่ได้เน้นที่กิจกรรมในการใช้สวนสาธารณะและมีลักษณะเหมือนพื้นที่ปลูกต้นไม้และเป็นพื้นที่ปิดมีรั้วล้อมรอบ และ คณะกรรมการมีความเห็นว่าเป็นพื้นที่โดยส่วนใหญ่ผู้พักอาศัยในโครงการไม่ใช้ประโยชน์

² ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (โครงการ หมู่บ้าน การ์ดันวิว, พ.ศ. 2545.)

3. สโมสรระวายน้ำของโครงการเป็นพื้นที่ของผู้ประกอบการจัดสร้างไว้เพื่อบริการสาธารณะซึ่งเป็นการจัดสร้างบนพื้นที่สวนสาธารณะตามที่ได้ขออนุญาตจัดสรรทำให้ขนาดสวนสาธารณะเล็กกว่ามาตรฐานกำหนด

4.11.3 รูปแบบในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาและข้อมูลที่ได้มาจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหารโครงการ “หมู่บ้าน การ์เด็นวิว” ทำให้ทราบว่า การบริหารโครงการมีการดำเนินงานขายโครงการหมดก่อนการก่อสร้างโครงการเสร็จ จากที่เป็นโครงการขนาดเล็กตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน ทำให้ผู้ประกอบการไม่ต้องบริหารจัดการช่วงระหว่างการก่อสร้างโครงการ และ จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านหลังโอนทรัพย์สินส่วนกลางตามหลังเมื่อมีผู้อยู่อาศัยแล้ว พบว่ารูปแบบการบริหารโครงการมี 1 รูปแบบ ดังนี้³

รูปแบบที่ 1. การบริหารโดยนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยผู้ประกอบการร่วมบริหาร

เป็นรูปแบบที่เลือกบริหารโดยจ้างผู้ประกอบการเข้ามาร่วมบริหารโดยใช้ตัวแทนผู้จัดการ ในการบริหารโครงการโดยโครงการเป็นประเภทบ้านแฝด และบ้านเดี่ยว โครงการขนาดเล็กและระดับราคาสูงจากทำเลที่อยู่กลางเมืองประกอกับโครงการไม่เกิดระบบการบริหารโครงการของผู้ประกอบการ ให้ผู้ซื้อที่ดินศึกษาจึงเลือกให้เอกชนบริหารโครงการ และมีด้วยกัน 4 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อรับมอบสาธารณูปโภคมาเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อมาบริหารจัดการเอง
2. เพื่อมีอำนาจในการจัดการสาธารณูปโภคโครงการตามวาระการประชุม
3. เพื่อดูแลบำรุงรักษาจัดบริการสโมสรระวายน้ำแก่ผู้อยู่อาศัย
4. เพื่อหาตัวแทนมืออาชีพบริหารโครงการ ซึ่งเป็นทางเลือกที่มีเวลาจำกัดในการศึกษาวิธีการ

บริหารโครงการ

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภค ระหว่างในการดำเนินการบริหารรูปแบบนิติบุคคล เห็นได้ว่าสาธารณูปโภคมีการดูแลรักษาสภาพที่ดี โดยมีการจัดการซ่อมแซม, ตกแต่งประจำปี และ ตำแหน่งและลักษณะสาธารณูปโภคบางอย่างที่ไม่เหมาะสมในการใช้งานทำให้ผู้ใช้งานน้อยซึ่งไม่สัมพันธ์กับผู้อยู่อาศัยพื้นที่

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. สวนสาธารณะจัดให้มีขนาด 72.00 ตารางวา และสภาพไม่มีพื้นที่ใช้งานมีลักษณะเหมือนพื้นที่สีเขียวกร้าง
2. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ มีการกำหนดระยะเวลาในการล่อท่อประจำปี
3. ระบบประปา มีสำหรับพื้นที่ส่วนกลาง
4. ระบบไฟฟ้า เป็นระบบใต้ดินโครงการไม่มีการปักเสาพาดสาย
5. อื่น ๆ บนพื้นที่สาธารณูปโภค เช่น รั้วโครงการ, บ่อมยาม, ป้ายชื่อโครงการ

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยตัวแทนคณะกรรมการ เสนอแผนงานและจัดจ้างรูปแบบบริษัทในการดูแล เช่น บริษัทรักษาความปลอดภัย และ (สข.) ดูแลสวนต้นไม้, ความสะอาด และ

³ ธวัชชัย พิพิธวินิจการ. ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. หมู่บ้าน การ์เด็นวิว. สัมภาษณ์. มกราคม พ.ศ. 2551

ผู้จัดการจะเข้าดูและตรวจสอบโครงการสัปดาห์ละ 1 ครั้งหรือมีวาระการประชุมซึ่งโครงการไม่มีสำนักงานนิติบุคคลโดยใช้ป้อมยามในการจดทะเบียนเลขที่ตั้ง

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง 3 พลาด พลาดละ 1 คนเนื่องจากมีทางเข้า - ออกทางเดียวและเป็นถนนซอยตันไม่ลึก
2. งานด้านความสะอาดในโครงการ ติดต่อ (สข.) ในการดูแลความสะอาด, ต้นไม้, จัดเก็บขยะสัปดาห์ละ 1 ครั้ง
3. งานบริการน้ำสาธารณะ สำหรับป้อมยาม, สระว่ายน้ำ, และสวนสาธารณะ
4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ สำหรับป้อมยาม, สระว่ายน้ำ, และไฟถนน
5. งานบริการดูแลสวนและต้นไม้โดย (สข.) หรือสำนักงานเขตโดยเข้าทำงานหลังเลิกงานราชการประมาณ 9.00 นาฬิกา

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- คณะกรรมการไม่มีความรู้ด้านกฎหมาย และการบริหารจัดการรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อีกทั้ง เวลาในการดูแลมีอย่างจำกัดจากหน้าที่การทำงาน
- โครงการไม่มีสำนักงานนิติบุคคล โดยปัจจุบันใช้ที่อยู่ป้อมยามเป็นสำนักงานนิติบุคคล โดยให้ ร.ป.ภ. เป็นผู้รับเรื่องและประสานงานไปยังผู้จัดการ
- สวนสาธารณะมีลักษณะการจัดสวนแบบลักษณะพื้นที่สีเขียวมีสภาพรกทึบ ไม่มีพื้นที่ไว้ใช้ประโยชน์ เช่น ลู่วางเดิน, เก้าอี้พักผ่อน, หรือสนามเด็กเล่น สำหรับผู้อยู่อาศัย
- พื้นที่สระว่ายน้ำการจัดวางตำแหน่งไม่เหมาะสมไม่มีความเป็นส่วนตัวบุคคลภายนอกสามารถเห็นได้ และ จัดสร้างบนพื้นที่สวนสาธารณะซึ่งไม่ตรงตามที่ได้ขออนุญาตจัดสรร, และระดับอาคารต่ำทำให้น้ำสกรปรกง่าย

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- คณะกรรมการจัดจ้างผู้ประกอบการโดยเจ้าหน้าที่ในฐานะผู้จัดการ
- โครงการมีจำนวนหลังน้อยและสาธารณูปโภคในโครงการมีไม่มากคณะกรรมการจึงไม่เห็นความสำคัญในการจัดตั้งสำนักงานโดยมองค่าเสียค่าใช้จ่ายโดยไม่จำเป็น
- สวนสาธารณะไม่มีนโยบายจัดการใดโดยไม่ค่อยมีผู้ใช้พื้นที่ และ ใช้พื้นที่บางส่วนเก็บของ
- คณะกรรมการมีนโยบายในการจัดสร้างแฉกกันพื้นที่เป็นสัดส่วนและทำหลังคาคลุมพื้นที่เนื่องจากต้องการลดค่าใช้จ่ายในการดูแล จากพื้นที่เกิดความสกปรกง่าย

4.11.4 ลักษณะการจัดวางผังโครงการ

จากข้อมูลและการสำรวจทำให้ทราบว่า การใช้โครงการตามผังโครงการที่มีการขออนุญาตทำการจัดสรร และ การใช้โครงการปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ โดยการจัดสร้างเพื่อให้ตรงตามโฆษณาขายโครงการ เพื่อ ไว้เป็นพื้นที่ส่วนงานบริการสาธารณะ ส่งผลถึงการบริหารโครงการในส่วนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. มีการจัดสร้างอาคารป้อมยามซึ่งเป็นส่วนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก และมีระบบไฟฟ้า , ประปา และ โทรศัพท์ โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.11.4 รูปที่ 1.) ซึ่งปัจจุบันมีการใช้งานในสภาพเก่าไม่มีการรักษาสภาพและผู้บริหารมองว่าไม่จำเป็นในการดูแล

2. มีการจัดสร้างอาคารไว้เพื่อบริการสาธารณะประเภทสโมสรสระว่ายน้ำ ซึ่งแต่เดิมเป็นแปลงพื้นที่สวนสาธารณะ โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.11.4 รูปที่ 2.) ทำให้สวนสาธารณะมีขนาดเล็กลงกว่ามาตรฐาน ซึ่งเป็นส่วนที่ผู้บริหารโครงการมองว่าไม่มีความจำเป็น จากตำแหน่งที่ตั้งที่ติดกับถนนสาธารณะมีเพียงรั้วโครงการที่กั้นและสามารถมองเห็นได้ง่ายจากทางเข้า - ออกโครงการ

3. สวนสาธารณะมีสภาพรกร้างกลายเป็นพื้นที่ไม่มีการจัดการเพื่อใช้ประโยชน์พักผ่อน โดยมีการใช้พื้นที่บางส่วนเพื่อเป็นที่เก็บของโครงการ (รูปภาพที่ 4.11.4 รูปที่ 3.) และผู้พักอาศัยไม่ค่อยใช้พื้นที่เนื่องจากติดถนนสาธารณะ, ต้นไม้ขึ้นรกไม่เหลือพื้นที่ใช้งานอีกทั้งมีรั้วโครงการล้อมรอบ

4.11.5 ลักษณะเฉพาะของโครงการที่มีผลต่อการดูแล

จากการศึกษาพบว่าลักษณะของโครงการมีความแตกต่างกันทำให้รูปแบบการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมีความจำเป็นและความต้องการต่างกันบางส่วน โดยพบว่ามี 3 ส่วนด้วยกันดังนี้

1. ประเภทของโครงการ

พบว่าโครงการ “หมู่บ้าน การ์เด็นวิว” เป็นโครงการประเภทบ้านแถวและบ้านเดี่ยวร่วม ลักษณะของพื้นที่ในการอยู่อาศัยมีไม่มาก และ การใช้พื้นที่สำหรับโครงการนี้เป็นลักษณะการอยู่อาศัยซึ่งเป็นโครงการขนาดเล็กทำให้ผู้พักอาศัยไม่มีการใช้โครงการเกินการอยู่อาศัยระบบการจราจรจึงไม่เป็นปัญหา

2. การใช้ประโยชน์ของโครงการ

พบว่า โครงการลักษณะบ้านแถว ขนาด 2 ชั้น มีการใช้ประโยชน์โครงการในการอยู่อาศัยอย่างเดียวโดยมีลักษณะต่างจากโครงการบ้านแถว 3 ชั้น ที่จำนวนหลังขนาดโครงการใหญ่กว่า ที่มีการใช้ประโยชน์มากกว่าการอยู่อาศัย

3. ระดับราคา

พบว่า ระดับราคา 4.5 ล้าน ขึ้นไป เป็นโครงการที่ผู้เลือกซื้อต้องการศักยภาพทางด้านทำเลที่ตั้งกลางเมืองและกลุ่มผู้ซื้อมักมีระดับฐานะและการเงินที่ดีจึงเลือกรูปแบบการบริหารแบบจ้างเอกชนบริหารจัดการแม้พื้นที่มีขนาดเล็กที่สามารถดูแลได้เองก็ตาม

4.11.6 ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษา, สังเกต, บันทึกข้อมูลและสัมภาษณ์ พบว่า มีข้อสังเกต ในพื้นที่สาธารณูปโภคโดยบางส่วนส่งผลต่อเนื่องมายังงานบริการสาธารณะ ดังนี้

1. กฎหมายไม่ได้ระบุรายละเอียดในการกันพื้นที่ 5% สำหรับสวนสาธารณะให้มีการแบ่งสัดส่วนพื้นที่สำหรับใช้งานได้และพื้นที่ปลูกต้นไม้

2. กฎหมายไม่ได้บังคับการก่อสร้างอาคารเพื่อบริการสาธารณะบนแปลงสวนสาธารณะ ในขนาดพื้นที่, การใช้งาน, แบบอาคาร ซึ่งมีผลในด้านการบริหารจัดการรักษาสภาพการใช้งาน โดยไม่คำนึงถึงจำนวนหลังในโครงการต่อภาระในการดูแล ซึ่งมีมูลค่าและมีความจำเป็นในการดูแลสูง

4.11.7 สรุปผลการศึกษาโครงการ “หมู่บ้าน การ์เด็นวิว”

จากการศึกษารูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ พบว่า มีรูปแบบในการบริหารจัดการ 1 รูปแบบที่เลือกบริหารโครงการโดยการจ้างผู้จัดการบริหารโครงการซึ่งเป็นตัวแทนของผู้ประกอบการโดยผู้ซื้อที่ดินไม่เห็นวิธีการบริหารจัดการของผู้ประกอบการ การจากการขายโครงการหมดก่อนมีการอยู่อาศัย

4.12 โครงการ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค-ลาดพร้าว 101

โครงการ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ลาดพร้าว 101 เป็นโครงการจัดสรรขนาดกลางและได้ดำเนินการจัดการบริหารในรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการสำรวจโครงการพร้อมกับการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการ โดย บันทึกสภาพภายในโครงการประกอบ มีดังนี้

4.12.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

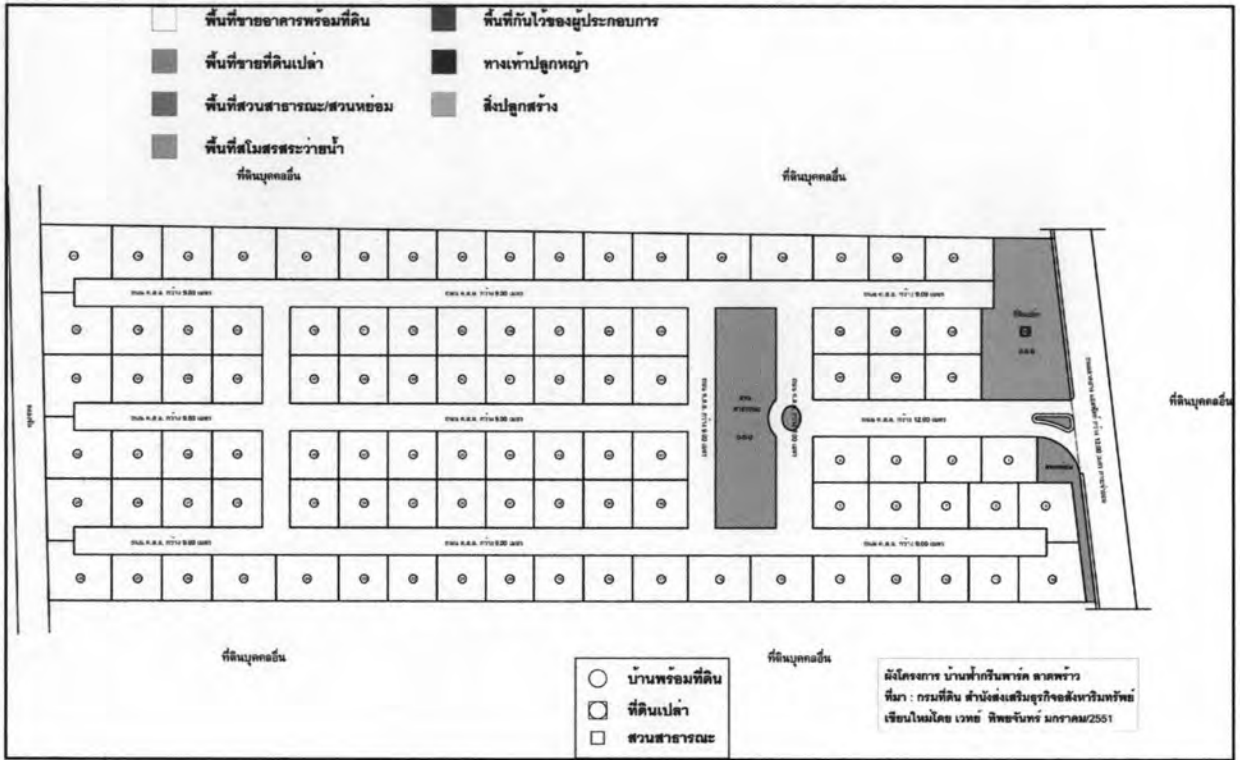
1. ชื่อโครงการ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค-ลาดพร้าว 101¹
2. ผู้ประกอบการ บริษัท เอ็น.ซี.เอสซี จำกัด มหาชน
3. เริ่มจัดสรร 2 กรกฎาคม 2545 จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 19 มกราคม 2548
4. กำหนดการแล้วเสร็จตามขออนุญาต 3 ปี นับจากได้รับอนุญาตจัดสรร
5. ลักษณะโครงการเป็นบ้านพร้อมที่ดิน ทั้งโครงการ อาคาร ค.ส.ล.บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
6. การดำเนินงานโครงการแบ่งเป็น 2 ช่วงในการพัฒนาโครงการ
7. ราคาขายในโครงการเริ่มต้นที่ประมาณ 2.8 ล้านบาท จนถึงระดับราคาที่ 4.6 ล้านบาท
8. ที่ตั้งโครงการและสำนักงานนิติบุคคล 53/313. ม.13 ซ. สุวรรณประสิทธิ์ ถ. นวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กทม. (ปัจจุบันไม่มีสำนักงานนิติบุคคล)
9. พื้นที่โครงการโดยรวมตามการขออนุญาตจัดสรร 25 ไร่ 0 งาน 58 ตารางวา
10. จำนวนแปลงทั้งหมดในโครงการ 58 แปลง
11. ผู้จัดการนิติบุคคล ปัจจุบัน คุณ ชุติมา เกษมวัฒนา ระยะเวลาบริหาร 1 ปี
12. ลักษณะการขายเป็นบ้านพร้อมที่ดิน 99 % และที่ดินเปล่า 1 %

รูปภาพที่ 4.12.1 แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการในปัจจุบัน

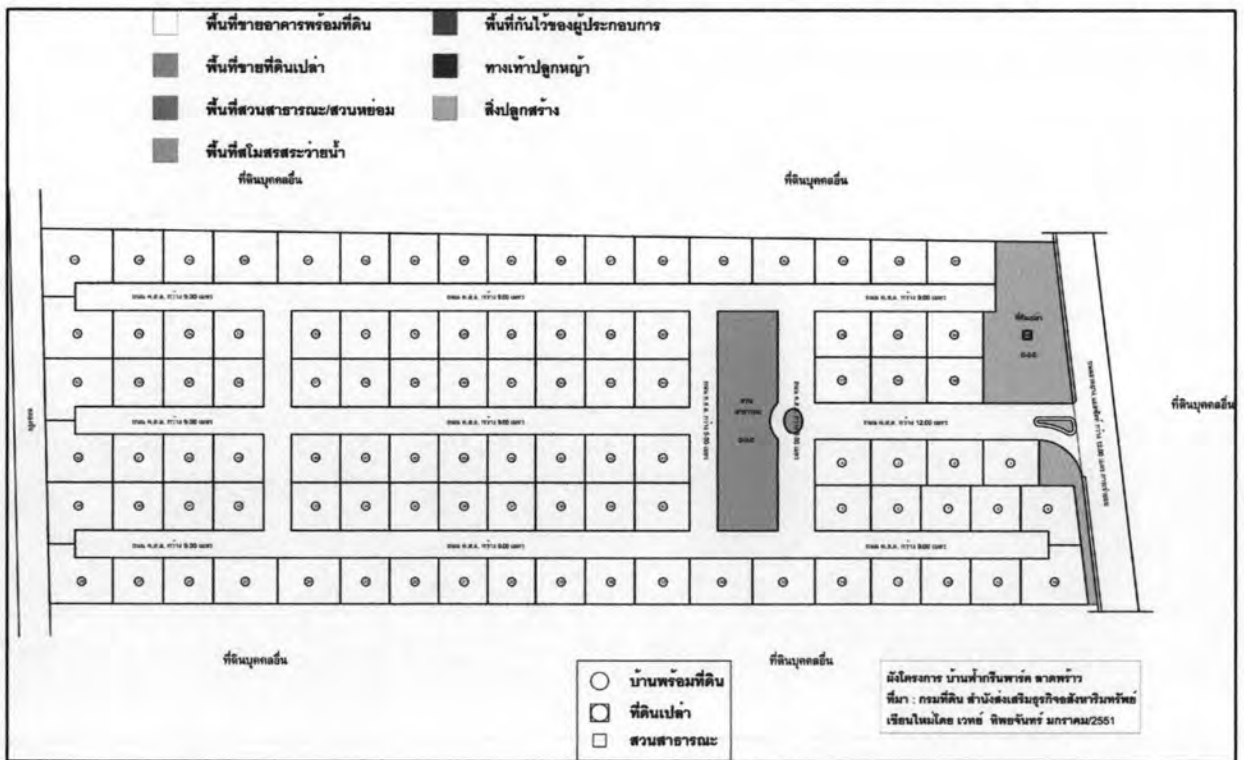


¹ ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (โครงการ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค -ลาดพร้าว 10. 2545.)

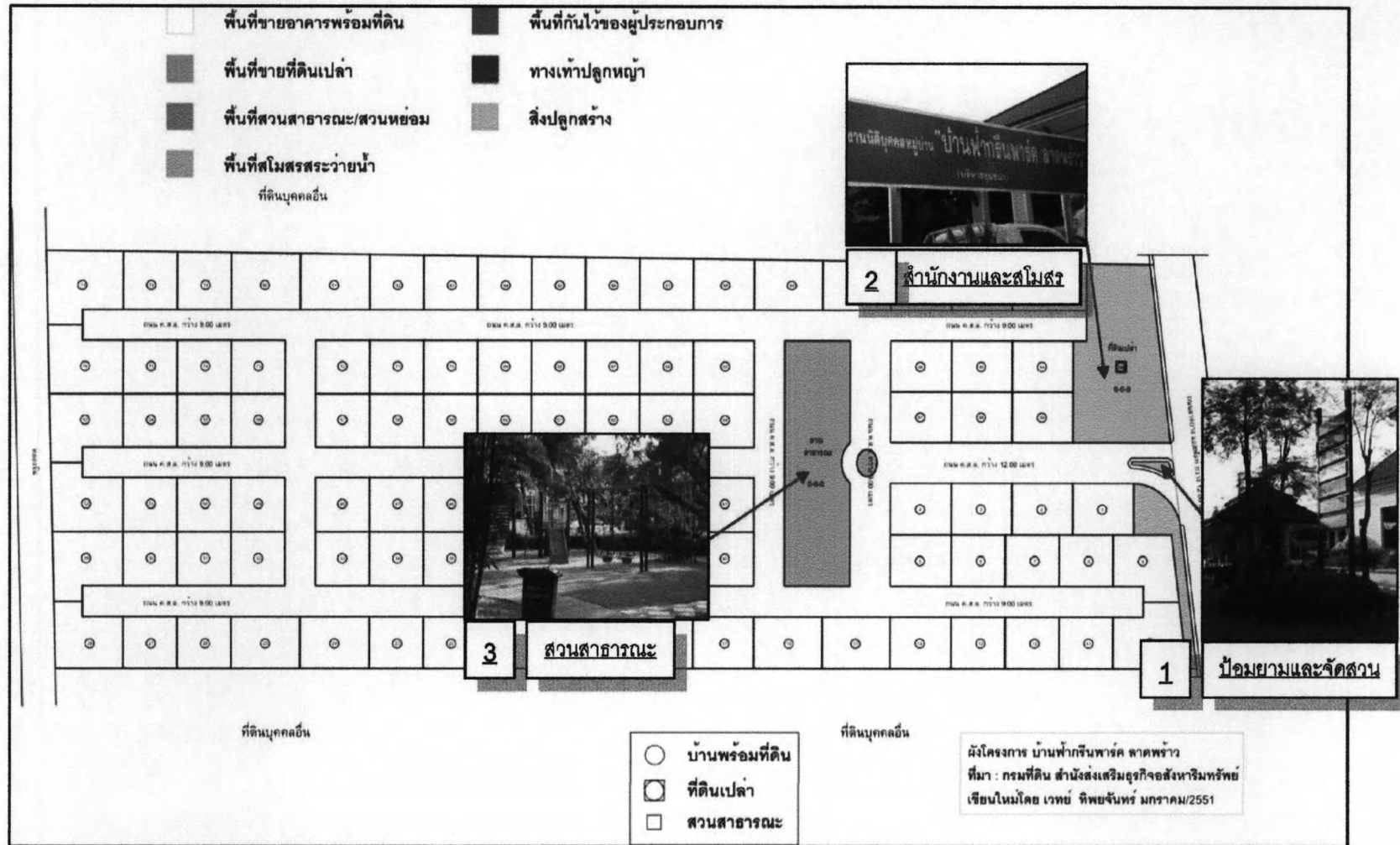
รูปภาพที่ 4.12.2 รูปแสดงผัง โครงการ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค-ลาดพร้าว 101 ในการขอจัดสรร



รูปภาพที่ 4.12.3 รูปแสดงผัง โครงการ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค-ลาดพร้าว 101 การใช้งานปัจจุบัน



รูปภาพที่ 4.12.4 รูปแสดงผัง โครงการ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค - ลาดพร้าว 101 การใช้งานปัจจุบันสภาพมีการเปลี่ยนแปลง



4.12.2 ลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่ทั่วไปในโครงการ²

1. ขนาดของโครงการ 25 ไร่ 0 งาน 58 ตารางวา หรือ 10,025.00 ตารางวา รวมเท่ากับ 100%
2. พื้นที่สวนสาธารณะและสวนหย่อม 425 ตารางวา รวมเท่ากับ 4.23 %
3. พื้นที่สระว่ายน้ำ 321.00 ตารางวา เป็นลานกลางแจ้งยกระดับ ซึ่งแต่เดิมเป็นพื้นที่ขายที่ดินเปล่า
4. พื้นที่ขายโครงการบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน 17 ไร่ 0 งาน 19.00 ตารางวา หรือ 6,819.00 ตารางวา รวมเท่ากับ 68.02%
5. พื้นที่สาธารณูปโภคประเภท ถนน ทางเท้า 8 ไร่ 0 งาน 26.00 ตารางวา หรือ 2,781.00 ตารางวา รวมเท่ากับ 27.75%
6. เป็นโครงการขนาดกลางตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ตารางที่ 4.12.1 แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ

ลำดับ	สาธารณูปโภค	ขนาดตามจัดสรร	ขนาดตามจริง	พ-ล	สัดส่วน%	หมายเหตุ
1	ขนาดโครงการ(ตรว.)	10,025.00	10,025.00	-	100%	
2	ที่ดินพร้อมบ้าน(ตรว.)	6,819.00	6,819.00	-	-	
3	พื้นที่ส่วนกลาง(ตรว.)	3,206.00	3,206.00	-	-	
4	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กและทางเท้า	2,781.00	2,781.00	-	-	
5	ระบบสุขาภิบาล	-	-	-	-	
6	ระบบไฟฟ้า	-	-	-	-	
7	สวนสาธารณะ/สวนหย่อม(ตรว.)	340.95	425.00	เพิ่ม	1.23%	จาก 5%ของพื้นที่ขาย
8	สโมสร/สระว่ายน้ำ(ตรว.)	-	321.00	เพิ่ม	-	สโมสรเป็นของผู้จัดสรร

จากการศึกษาพบว่าสัดส่วนของโครงการเป็นโครงการขนาดกลางโดยมีพื้นที่ ขายรวมประมาณ 68.02% และพื้นที่ส่วนกลาง 31.98 % ส่วนต่างของพื้นที่ประมาณ 36.04 % และยังพบอีกว่ามีการจัดการพื้นที่โดยมีวัตถุประสงค์การพัฒนาที่ดินเปล่าเพื่องานบริการสาธารณะ และเป็นพื้นที่ของผู้ประกอบการบริหารจัดการจนปัจจุบัน และการจัดสร้างส่วนประกอบต่างโครงการ โดยอาศัยการอ้างอิงจากผังในการขออนุญาตจัดสรร (รูปภาพที่ 4.12.2 - 4.12.3) โดยชี้แจงสัดส่วนให้เห็นปริมาณเพิ่มขึ้นใน (ตารางที่ 4.12.1) โดยพบลักษณะพื้นที่ดังนี้

1. สวนสาธารณะของโครงการโดยจัดสร้างไว้เกินมาตรฐาน 1.23 % และมีลักษณะการจัดสภาพพื้นที่ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของพื้นที่ (รูปภาพที่ 4.12.2) ทั้งพื้นที่พักผ่อน, ลู่วิ่งและทางเดิน, สนามเด็กเล่น, พื้นที่ออกกำลังกาย ซึ่งทำให้ผู้พักอาศัยสามารถเลือกใช้พื้นที่ตามความต้องการและตอบสนองกลุ่มผู้ใช้ทุกวัย

² ที่ดิน, กรม, เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร, กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (โครงการ บ้านพักกรีนพาร์ค-ลาดพร้าว 101., พ.ศ. 2545)

2. สโมสรระวายน้ำของโครงการยังเป็นพื้นที่ของผู้ประกอบการจัดสร้างไว้เพื่อบริการสาธารณะและปัจจุบันมีตัวแทนผู้ประกอบการดูแลและบริหารจัดการ โดยเปิดบริการบุคคลภายนอกโดยคิดค่าบริการ และ ระบายน้ำฟรีสำหรับผู้พักอาศัยในโครงการ และ ฟิตเนส, ห้องเซาว์น่า โดยคิดค่าบริการจากการสมัครสมาชิกรายเดือน

4.12.3 รูปแบบในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาและข้อมูลที่ได้มาจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการ “บ้านฟ้ากรีนพาร์ค - ลาดพร้าว 101” ทำให้ทราบว่าการบริหารโครงการมีการดำเนินงานตั้งแต่เริ่มมีการขายและอยู่อาศัยบางส่วนจนกระทั่งขายหมดโครงการ พบว่ารูปแบบการบริหารโครงการมี 2 รูปแบบ ดังนี้³

รูปแบบที่ 1. การบริหารโครงการระหว่างการขายโครงการ

จากการสัมภาษณ์ทำให้ทราบว่ารูปแบบการบริหารระหว่างการขายโครงการ โดยผู้ประกอบการ มีหลักการเพื่อ อำนวยความสะดวกและงานบริการแก่ผู้อยู่อาศัยบางส่วน และเพื่อดูแลให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีของโครงการในระหว่างการขาย และ มีเหตุผลในการบริหารโครงการด้วยกัน 5 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อดำเนินการขายโครงการ
2. เพื่อรับเรื่องแจ้งซ่อม หรือ แก้ไขอาคารระหว่างการอยู่อาศัย
3. เพื่อจัดเก็บค่าส่วนกลางในส่วนของงานบริการสาธารณะ เช่น ค่าจัดเก็บขยะ ค่ารักษาความปลอดภัย

ปลอดภัย

4. เพื่อจัดระเบียบในการอยู่อาศัยและการจราจรภายในโครงการซึ่งมีการขายโครงการเป็น Phasing ในโครงการ

5. เพื่อดูแลและจัดบริการสโมสรร, ระบายน้ำแก่ผู้อยู่อาศัยและบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นส่วนงานบริการสาธารณะ โดยพื้นที่ดังกล่าวเป็นของผู้ประกอบการ

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคไม่มี เนื่องจากเป็นระยะที่ทางผู้ประกอบการจัดทำขึ้นและตกแต่งอย่างต่อเนื่องเช่น การปลูกต้นไม้ตามแนวถนน

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการ ประเภทมีขอบทางเท้า 2 ข้าง
2. สวนสาธารณะจัดให้มีขนาด เกินมาตรฐาน ประมาณ 120.05 ตารางวา
3. ระบบบำบัดน้ำเสียโครงการ/บ่อตรวจคุณภาพน้ำ
4. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ
5. ระบบประปา
6. ระบบไฟฟ้า

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยใช้เจ้าหน้าที่จากทางผู้ประกอบการ ประจำที่ สโมสรรเป็นสำนักงานขายในโครงการ เพื่อจัดการและจัดเก็บค่าบริการสาธารณะเฉพาะอย่าง เช่น ค่าจัดเก็บขยะ , ค่ารักษาความปลอดภัย เป็นต้น

³ ชุตินา เกษมวัฒนา. ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. บ้านฟ้ากรีนพาร์ค-ลาดพร้าว 101. สัมภาษณ์. มกราคม พ.ศ. 2551

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
2. งานด้านความสะอาดในโครงการ
3. งานบริการน้ำสาธารณะ
4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ
5. อื่น ๆ เป็นงานที่จัดโดยผู้ประกอบการ เช่น บริการสโมสรรและสระว่ายน้ำ ฟรีสำหรับผู้อยู่อาศัย และ จัดเก็บค่าบริการบุคคลภายนอกปัจจุบันสภาพอาคารบางจุดมีสภาพทรุดโทรมและมีมีการจัดการดูแล ซึ่งเป็นความรับผิดชอบผู้ประกอบการ

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- ชุมทางเดินเข้าออกเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะซึ่งเป็นพื้นที่สำหรับทางเดิน ผู้พักอาศัยบางกลุ่มใช้เป็นพื้นที่จอดรถจักรยานทำให้ไม่สามารถเดินได้และผู้คณะกรรมการมองว่าเป็นการจัดสร้างเกินความจำเป็น น่าจะใช้ประโยชน์อย่างอื่น
 - สภาพของพื้นที่ตั้งโครงการเป็นแหล่งชุมชนแออัดและมีสภาพเสื่อมโทรม การโจรกรรมจึงเกิดบ่อยในโครงการและยากในการดูแลของ รพภ. เนื่องจากแปลงที่ดินติดรั้วโครงการโดยรอบ
 - สภาพพื้นที่ภายนอกมีสุนัขจรจัดจำนวนมากโดยเข้ามาอาศัยในโครงการและเป็นอันตรายแก่ผู้อาศัย

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- จัดพื้นที่จอดรถจักรยานไว้ด้านในโครงการติดกับสโมสรรสระว่ายน้ำโดย รพภ. เป็นผู้ดูแลรักษาให้
 - แต่งผู้พักอาศัยแจ้งฝ่ายขายโครงการกรณีไม่มีผู้พักอาศัยโดยให้ รพภ. เข้าดูแลเป็นพิเศษ โดยให้กุญแจเฉพาะรั้วบ้านเพื่อเข้าดูรอบอาคารเท่านั้น
 - แต่งเทศบาลในการกำจัดให้หมดในโครงการ

รูปแบบที่ 2. การบริหารโดยนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยผู้ประกอบการร่วมบริหาร

เป็นรูปแบบที่เลือกบริหาร เลือกตัวแทนคณะกรรมการในการบริหารโครงการเองโดยจัดจ้างผู้จัดการ โดยจัดจ้างสมาชิกโครงการมาดำเนินการทำงาน จากการสัมภาษณ์โครงการได้มาใช้ความรู้และจัดอบรมให้ความรู้คณะกรรมการเป็นระยะในการจัดการเพื่อบริหารชุมชน และใช้พื้นที่สโมสรรซึ่งเป็นพื้นที่ของผู้ประกอบการมิได้ ยกให้ จัดแบ่งทำสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้าน มีด้วยกัน 7 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคของโครงการมาเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อบริหารจัดการโดยนิติบุคคลหมู่บ้าน
2. เพื่อจัดหาแรงงานให้เหมาะสมต่อค่าใช้จ่ายรายเดือนของโครงการในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโครงการ
3. เพื่อให้มีผู้ชี้แจงรายการต่าง ๆ แก่สมาชิก และ ความจำเป็นในการบริหารจัดการแก่สมาชิกในโครงการ

4. เพื่อให้มีผู้ดำเนินงานจัดการวาระการประชุมเพื่อแสดงมติที่ประชุมในการจัดการของ คณะกรรมการ

5. เพื่อให้มีผู้รับเรื่อง,ติดต่อประสานงาน,สั่งการ,ดำเนินการทำงานภายในโครงการ

6. เพื่อให้มีผู้จัดทำและชี้แจง บัญชีรายรับ - รายจ่ายแก่สมาชิกและสำนักงานที่ดิน ประจำปี

7. เพื่อให้มีผู้ดูแลสโมสรสระว่ายน้ำและ เซาว์น่า, ฟิตเนส โดยผู้จัดการอาคารจากตัวแทน

ผู้ประกอบการ

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคโดยกำหนดจากรายรับต่อเดือนและปรับเปลี่ยนหาวิธีในการจัดจ้างให้เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายรายเดือนเพื่อจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในสิ่งที่จำเป็นเท่านั้น เช่นจัดจ้างในรูปแบบบริษัทรายเดียว คือ รปภ. และจ้างแรงงานทั่วไปรายวัน โดยให้ทำหน้าที่หลายอย่างได้ เช่น กวาดถนน, ดูแลต้นไม้, ส่วนงานซ่อมบำรุงทั่วไปในการซ่อมแซมแก้ไขสาธารณูปโภคนิติบุคคลได้รับช่างเทคนิค ช่างไฟฟ้าประจำโครงการโดยซ่อมแซมทั่วไปและบริการแก้ไขปัญหาระบบไฟฟ้า -ประปาภายในตัวบ้านโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเฉพาะแรงงาน

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการ ยังมีสภาพที่ดีในการใช้งาน
2. ทางเท้ามีสภาพที่ดีโดยไม่มีแก๊ซ เนื่องจากผู้ประกอบการจัดสร้างไว้มีคุณภาพที่ดี
3. สวนสาธารณะขนาด 425.00 ตารางวา มีสภาพเสียหาย และมีมาตรการในการจัดการ ซ่อมแซมจากนิติบุคคลและมีการรักษาสภาพแวดล้อม ต้นไม้ให้ใช้งานและออกกำลังกายได้
4. ระบบสุขาภิบาลระบายน้ำ มีสภาพดีและการลอกท่อใช้นโยบายประจำปีโดยติดต่อ (สข.)
5. ระบบประปา มีการจัดทำเพิ่มตำแหน่งใช้งานและควบคุมการใช้สำหรับส่วนกลางหรือ เจ้าหน้าที่เท่านั้น
6. ระบบไฟฟ้า มีการปรับหลอดแสงสว่างให้ประหยัดพลังงานและค่าไฟฟ้าส่วนกลาง
7. ชุมทางเดินเข้า - ออกโครงการมีสภาพโคมและปรับเปลี่ยนการใช้งานเป็นพื้นที่ว่างถึงขยะรวมของโครงการ
8. อื่น ๆ บนพื้นที่สาธารณูปโภค เช่น รั้วโครงการ,บ่อหมยมมีสภาพเก่าโคมไม่มีการดูแล รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยตัวแทนคณะกรรมการ จัดจ้างแรงงานทั่วไปโดยเลือกที่สามารถทำงานครบวงจรได้ทั้งโครงการ

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง จัดจ้างบริษัทใหม่ ในราคาที่ถูกกว่าเก่า
2. งานด้านความสะอาดในโครงการ จัดจ้างแรงงานทั่วไปดำเนินการทั้งหมด และ (สข.) ในการจัดเก็บขยะ
3. งานบริการน้ำสาธารณะ สำหรับสวนสาธารณะ
4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ สำหรับไฟฟ้าถนน
5. งานบริการดูแลสวนและต้นไม้โดยใช้แรงงานทั่วไปและมีการปรับเปลี่ยน
6. งานกำจัดแมลงและสัตว์อื่น เช่น การติดต่อ (สข.) สาธารณะสุข พ่นกำจัดแมลง และ การจัดการสุนัขจรจัดที่เข้ามาอาศัยในโครงการ

7. อื่น ๆ การดูแลความสะอาดสโมสรรและสระว่ายน้ำดูแลโดยผู้จัดการอาคารจากตัวแทนผู้ประกอบการ ในการให้ผู้พักอาศัยและบุคคลภายนอกใช้บริการและให้คณะกรรมการใช้พื้นที่เป็นสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้าน

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- ไม่มีพื้นที่สำหรับที่พักขยะส่วนรวมเนื่องจากคณะกรรมการมีนโยบายในการไม่ให้รถเก็บขยะเข้าโครงการจากการที่สกปรกและมีกลิ่นที่ถนน จึงใช้เจ้าหน้าที่ทำความสะอาดในโครงการเป็นผู้จัดเก็บไว้ที่รวม

- ถนนในโครงการเป็นลักษณะช่วงยาวทำให้รถยนต์วิ่งเร็วและเป็นอันตรายสำหรับผู้พักอาศัย

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- คณะกรรมการ ใช้พื้นที่ขุมทางเดินเข้า - ออกเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะ เป็นพื้นที่พักขยะกลางของโครงการโดยการยกเลิกพื้นที่ใช้งานเก่าโดยปัจจุบัน ไม่ค่อยมีผู้ใช้อยู่แล้ว

- คณะกรรมการจัดทำหลังเต่าบนถนนกั้นรถยนต์วิ่งเร็วเกรงเป็นอันตรายแก่ผู้พักอาศัย

4.12.4 ลักษณะการจัดวางผังโครงการ

จากข้อมูลและการสำรวจทำให้ทราบว่า การใช้โครงการตามผังโครงการที่มีการขออนุญาตทำการจัดสรร และ การใช้โครงการปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่หรือมีการพัฒนาพื้นที่ เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการใช้งานของโครงการ ส่งผลถึงการบริหารโครงการในสวนสาธารณะูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. มีการจัดสร้างอาคารป้อมยามซึ่งเป็นส่วนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก และมีระบบไฟฟ้าและ โทรศัพท์ โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.12.4 รูปที่ 1.) ซึ่งปัจจุบันมีการใช้งานในสภาพเก่าไม่มีการรักษาสภาพและผู้บริหารมองว่าไม่จำเป็นในการดูแล และ ยังมีพื้นที่สำหรับทางเดินเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะเข้าสู่โครงการซึ่งปัจจุบันมีสภาพที่ทรุดโทรมเปลี่ยนแปลงการใช้งาน

2. มีการจัดสร้างอาคารไว้เพื่อบริการสาธารณะประเภทสโมสรรสระว่ายน้ำ ซึ่งแต่เดิมเป็นที่ดินแปลงขาย แปลงที่ 100 โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.12.4 รูปที่ 2.) และเป็นพื้นที่ของผู้ประกอบการจนปัจจุบัน และได้มีตัวแทนผู้ประกอบการบริหารจัดการในฐานะผู้จัดการอาคาร โดยผู้ประกอบการจัดพื้นที่สำหรับเป็นสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งอาคารมีการบริหารจัดการที่ดีโดยมีบางส่วนที่ปิดพื้นที่จากโครงสร้างที่ชำรุดและไม่มีการซ่อมแซมจากผู้ประกอบการ ซึ่งเปิดบริการสำหรับบุคคลภายในและภายนอก โดยตำแหน่งพื้นที่ตั้งบุคคลภายนอกสามารถใช้ได้โดยไม่ต้องผ่านเข้าโครงการเพื่อเกิดปัญหาในระบบรักษาความปลอดภัย

3. สวนสาธารณะมีการจัดตำแหน่งที่ตั้งที่ไม่ไกลจนเกินไป มีสภาพที่ดี และ มีการใส่ใจดูแลพื้นที่เพื่อให้มีสภาพที่ดี และ นำใช้งานโดย การจัดพื้นที่เพื่อให้เกิดกิจกรรมที่หลากหลายและรองรับกลุ่มผู้ใช้โครงการทุกวันโดยมีผู้มาใช้พื้นที่ประจำทุกวันจำนวนมาก

4.12.5 ลักษณะเฉพาะของโครงการที่มีผลต่อการดูแล

จากการศึกษาพบว่าลักษณะของโครงการมีความแตกต่างกันทำให้รูปแบบการดูแลสาธารณสุขปโรคและบริการสาธารณสุขมีความจำเป็นและความต้องการต่างกันบางส่วน โดยพบว่ามี 3 ส่วนด้วยกันดังนี้

1. ประเภทของโครงการ

พบว่าโครงการ “บ้านฟ้ากรีนพาร์ค - ลาดพร้าว 101” เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยวลักษณะของพื้นที่ในการอยู่อาศัยมีจำนวนมากและมีกฎกติกาที่ชัดเจนในการอยู่อาศัยโดย คณะกรรมการมีการห้ามจัดทำอาคารเป็นร้านค้า, หรือ อื่นใดที่เป็นธุรกิจ และ ห้ามทำหรือวางวัสดุอื่นใดบนทางเท้ายกระดับหรือ พุฒบาท ซึ่งขนาดสาธารณสุขปโรคเป็นไปตาม ข้อกำหนด และการรื้อล้างพื้นที่สาธารณสุขปโรคไม่พบเหมือนโครงการประเภทบ้านแถว

2. การใช้ประโยชน์ของโครงการ

พบว่า โครงการลักษณะบ้านเดี่ยว มีการใช้ประโยชน์โครงการทางตรงเพื่อวัตถุประสงค์ในการอยู่อาศัยโดยไม่ประกอบกิจการอื่นใด โดยมีการวางกติกาการใช้ประโยชน์ร่วมกัน เพื่อการดูแลและค่าใช้จ่ายที่ไม่สิ้นเปลือง

3. ระดับราคา

พบว่า ระดับราคา 2.8 ล้านบาทจนถึง 4.6 ล้านบาท เป็นโครงการที่ผู้มีระดับรายได้ปานกลางขึ้นไปโดยส่วนใหญ่เป็นผู้ระดับหน้าที่การงานที่ดีและต้องการศักยภาพการเดินทางที่สะดวก โดยสังเกตจากการเข้าสู่โครงการมีเพียงรถโดยสาร 2 แถว ที่สามารถเข้าถึงโครงการได้ ผู้พักอาศัยจึงมีรถยนต์ 1-2 คัน ในการเดินทาง ทำให้กลุ่มผู้พักอาศัยมาความสามารถในการชำระค่าส่วนกลาง และ ไม่มีปัญหาการค้างชำระซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญของโครงการนี้ในการจัดการระบบสาธารณสุขปโรคและบริการสาธารณสุข

4.12.6 ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษา,สังเกต,บันทึกข้อมูลและสัมภาษณ์ พบว่า มีข้อสังเกต ในพื้นที่สาธารณสุขปโรคโดยบางส่วนส่งผลต่อเนื่องมายังงานบริการสาธารณสุข ดังนี้

1. กฎหมายไม่ได้บังคับการสร้างอาคารเพื่อบริการสาธารณสุขบนแปลงที่ดินเปล่า ซึ่งเป็นพื้นที่ผู้ประกอบการและไม่ได้บังคับให้มีการดูแลรักษาสภาพให้ดีซึ่งอาศัยการเอาใจใส่ของผู้ประกอบการเอง และมีมูลค่าและมีความจำเป็นในการดูแลสูงเนื่องจากเป็นศูนย์กลางและภาพลักษณ์ของโครงการ

4.12.7 สรุปผลการศึกษาโครงการ “บ้านฟ้ากรีนพาร์ค - ลาดพร้าว 101”

จากการศึกษารูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณสุขปโรคและบริการสาธารณสุข พบว่า มีรูปแบบในการบริหารจัดการ 2 รูปแบบที่มีเหตุผลของการบริหารและช่วงเวลาที่แตกต่างกัน โดยโครงการมีหลักการในการดูแลบริหารจัดการเอง โดยผู้ประกอบการให้ความรู้พื้นฐานแก่คณะกรรมการ โดยใช้นโยบายการบริหารจากการเงินในแต่ละเดือนและเลือกจัดการให้พอเหมาะกับค่าใช้จ่ายในส่วนงานที่จำเป็นเท่านั้น โดยที่พื้นที่สโมสรสระว่ายน้ำผู้ประกอบการบริหารและหารายได้จากผู้มาใช้บริการ

4.13 โครงการ บ้าน เกตุ นุติ เซอมีเน่

โครงการ บ้าน เกตุ นุติ เซอมีเน่ เป็นโครงการจัดสรรขนาดกลางและได้ดำเนินการจัดการบริหารในรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการสำรวจโครงการพร้อมกับการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการ โดยบันทึกสภาพภายในโครงการประกอบ มีดังนี้

4.13.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

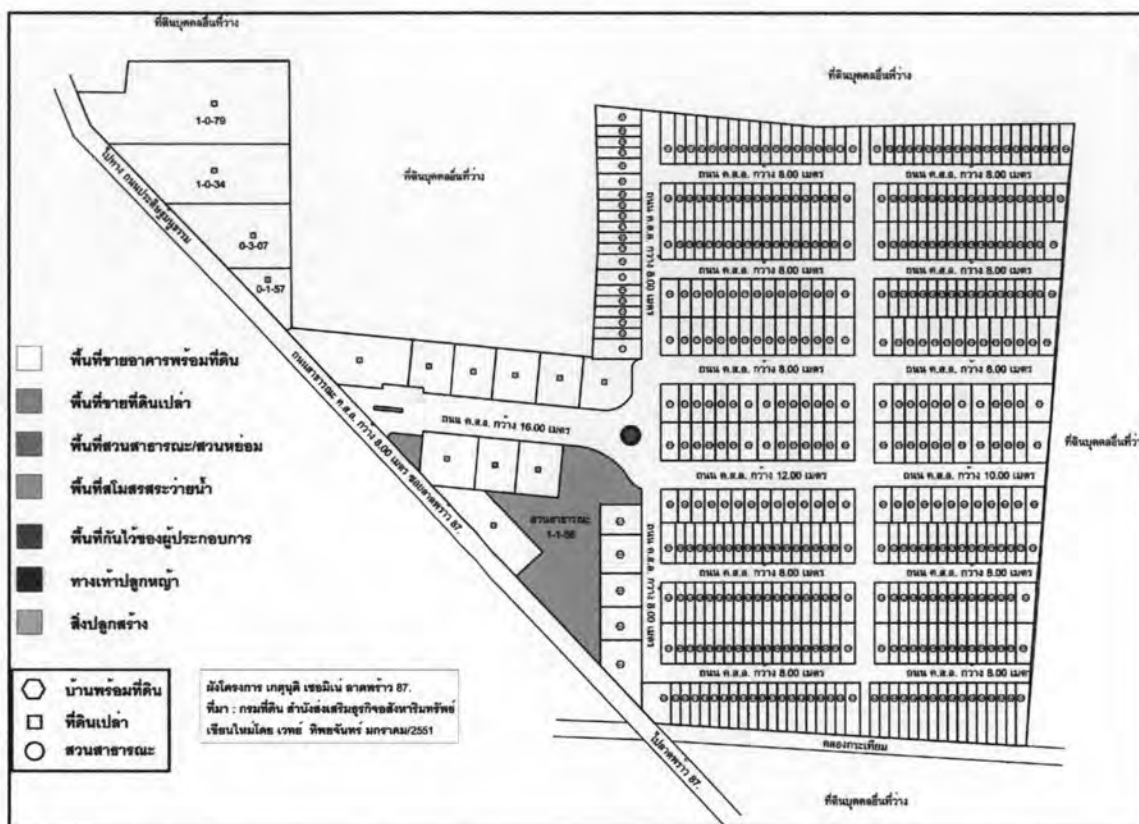
1. ชื่อโครงการ บ้าน เกตุ นุติ เซอมีเน่¹
2. ผู้ประกอบการ บริษัท จินดาพงษ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
3. เริ่มจัดสรร 16 ตุลาคม 2545 จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 4 กรกฎาคม 2548
4. กำหนดการแล้วเสร็จตามขออนุญาต 3 ปี นับจากได้รับอนุญาตจัดสรร
5. การขายโครงการ เป็นบ้านพร้อมที่ดิน, บ้านเดี่ยว 2 ชั้น, บ้านแถว 3 ชั้น และ ที่ดินเปล่า
6. การดำเนินงานโครงการแบ่งเป็น 5 ช่วงในการพัฒนาโครงการ
7. ระดับราคาขายในโครงการเริ่มต้นที่ประมาณ 1.6 ล้านบาท จนถึงระดับราคาที่ 3.6 ล้านบาท ระดับราคาขายที่ดินเปล่า ตารางวา ละ 35,000 บาท
8. ที่ตั้งโครงการและสำนักงานนิติบุคคล 53/313. ม.13 ซ.สุวรรณประสิทธิ์ ถ.นวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กทม. (ปัจจุบันไม่มีสำนักงานนิติบุคคล)
9. พื้นที่โครงการโดยรวมตามการขออนุญาตจัดสรร 38 ไร่ 3 งาน 05 ตารางวา
10. จำนวนแปลงทั้งหมดในโครงการ 431 แปลง
11. ประธานคณะกรรมการ ปัจจุบัน คุณ นิศรา สายสงวน ระยะเวลาบริหาร 3 ปี
12. ลักษณะการขายเป็นบ้านพร้อมที่ดิน

รูปภาพที่ 4.13.1 แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการในปัจจุบัน

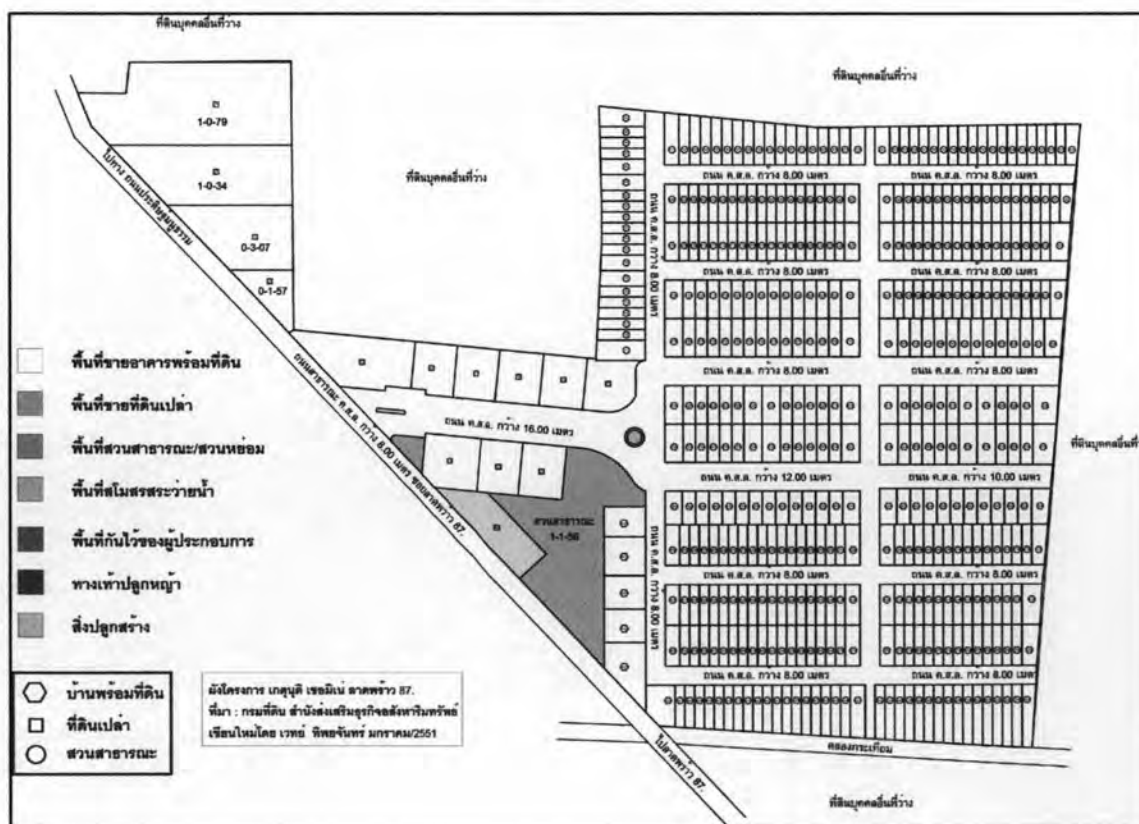


¹ ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (โครงการ บ้าน เกตุ นุติ เซอมีเน่. 2545.)

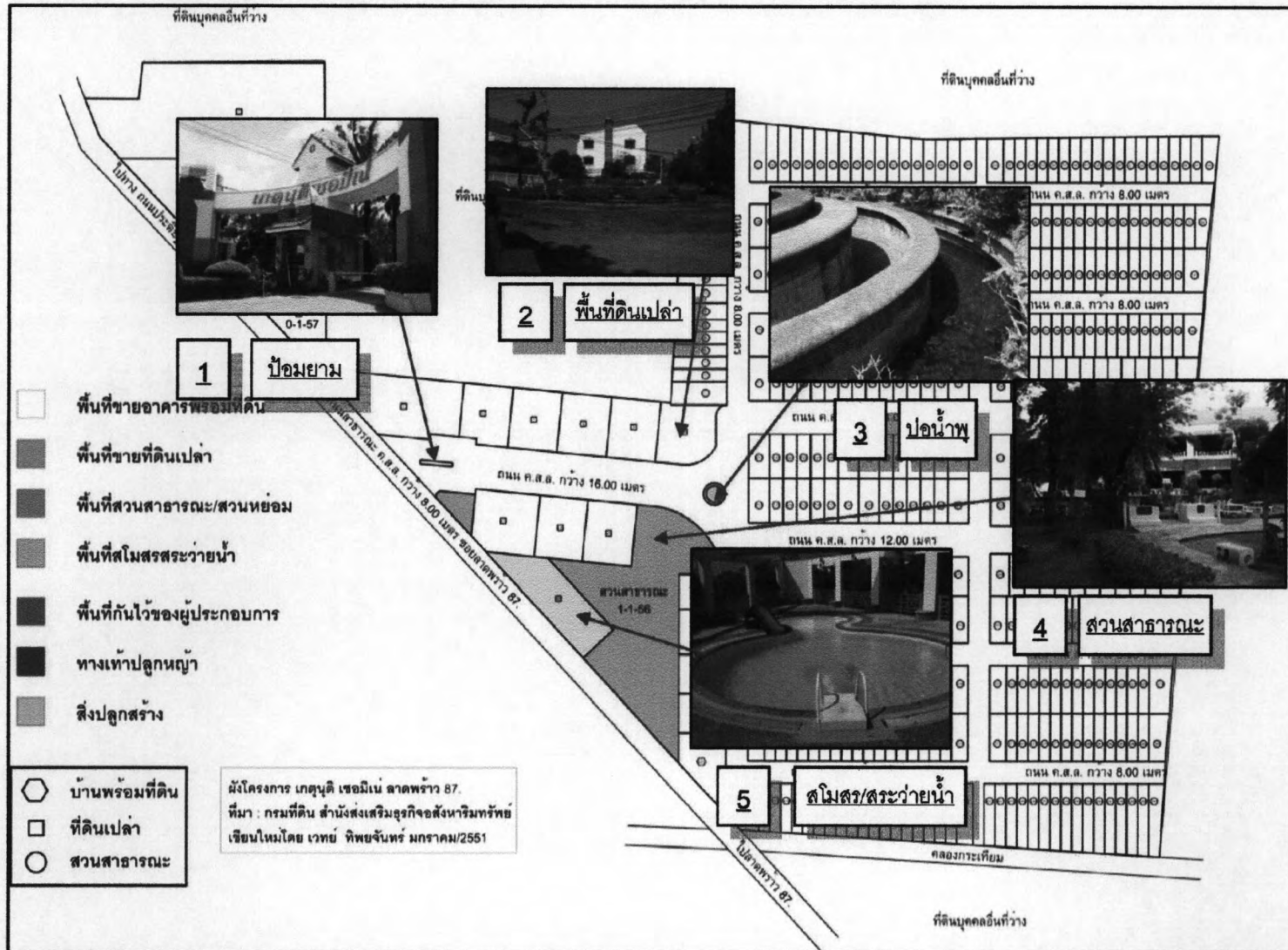
รูปภาพที่ 4.13.2 รูปแสดงผัง โครงการ บ้าน เกตุ นฤติ เซอมีเน่ ในการขอจัดสรร



รูปภาพที่ 4.13.3 รูปแสดงผัง บ้าน เกตุ นฤติ เซอมีเน่ การใช้งานปัจจุบัน



รูปภาพที่ 4.13.4 รูปแสดงผัง บ้าน เกตุ นุติ เซอมีเน่ การใช้งานปัจจุบันสภาพมีการเปลี่ยนแปลง



4.13.2 ลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่ทั่วไปในโครงการ²

1. ขนาดของโครงการ 38 ไร่ 3 งาน 05 ตารางวา หรือ 15,505.00 ตารางวา รวมเท่ากับ 100%
2. พื้นที่สวนสาธารณะ 556 ตารางวา รวมเท่ากับ 3.58 %
3. พื้นที่สระว่ายน้ำ 165.00 ตารางวา เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น
4. พื้นที่ขายโครงการบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินและที่ดินเปล่า 23 ไร่ 1 งาน 29.80 ตารางวา หรือ 9,329.80 ตารางวา รวมเท่ากับ 60.17 %
5. พื้นที่สาธารณูปโภคประเภท ถนน ทางเท้า 3 ไร่ 1 งาน 76.00 ตารางวา หรือ 5,619.20 ตารางวา รวมเท่ากับ 36.25 %
6. เป็นโครงการขนาดกลางตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ตารางที่ 4.13.1 แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ

ลำดับ	สาธารณูปโภค	ขนาดตามจัดสรร	ขนาดตามจริง	พ-ล	สัดส่วน%	หมายเหตุ
1	ขนาดโครงการ(ตรว.)	15,505.00	15,505.00	-	100%	
2	ที่ดินพร้อมบ้าน(ตรว.)	9,329.80	9,164.80	ลด	1.76%	มีการจัดสร้างสโมสรสระว่ายน้ำ
3	พื้นที่ส่วนกลาง(ตรว.)	6,175.20	6,340.20	เพิ่ม	2.67%	มีการจัดสร้างสโมสรสระว่ายน้ำ
4	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กและทางเท้า	5,619.20	5,619.20	-	-	
5	ระบบสุขาภิบาล	-	-	-	-	
6	ระบบไฟฟ้า	-	-	-	-	
7	สวนสาธารณะ/สวนหย่อม(ตรว.)	466.49	556.00	เพิ่ม	1.06%	จาก 5% ของพื้นที่ขาย
8	สระว่ายน้ำ(ตรว.)	-	165.00	เพิ่ม	2.67%	ของพื้นที่ส่วนกลางตามขอจัดสรร

จากการศึกษาพบว่าสัดส่วนของโครงการเป็นโครงการขนาดกลางโดยมีพื้นที่ ขายรวมโดยประมาณ 60.17 % และพื้นที่ส่วนกลาง 39.83 % ส่วนต่างของพื้นที่ประมาณ 20.34 % และยังพบอีกว่ามีการจัดการพื้นที่โดยมีวัตถุประสงค์การพัฒนาเพื่อใช้งานตามความต้องการของลักษณะโครงการ มาเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และ เพิ่มขึ้นประมาณ 2.67 % โดยอาศัยการอ้างอิงจากผังในการขออนุญาตจัดสรร (รูปภาพที่ 4.13.2 - 4.13.3) โดยชี้แจงสัดส่วนให้เห็นปริมาณเพิ่มขึ้นใน (ตารางที่ 4.13.1) ทำให้คณะกรรมการหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีค่าใช้จ่ายและการจัดการดูแลที่เพิ่มขึ้นโดยพบลักษณะพื้นที่ดังนี้

1. สวนสาธารณะของโครงการโดยจัดสร้างไว้เกินมาตรฐาน 1.06 % และมีลักษณะที่ไม่เหมาะสมต่อการใช้งานเป็นสนามหญ้าและมีเพียงศาลาพักผ่อน โดยไม่มีการจัดพื้นที่เพื่อใช้งาน ซึ่งเป็นการจัดตั้งแต่ผู้ประกอบการโดยไม่ได้เน้นที่กิจกรรมในการใช้สวนสาธารณะ เช่น ลู่วิ่ง, สนามกีฬา โดย มีการขุดบ่อน้ำขนาดใหญ่เพื่อเลี้ยงปลา โดยไม่มีระบบบำบัด

² ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (โครงการ บ้าน เกตุ ภูมิ เซอมีเน่, พ.ศ. 2545)

2. สโมสรระวายน้ำของโครงการจัดสร้างไว้เพื่อบริการสาธารณะและปัจจุบัน เป็นสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และมีพื้นที่สำหรับออกกำลังกาย, ฟิตเนส, ห้องอบไอน้ำ, โดยการจัดสร้างระวายน้ำมีส่วนขนาดเล็กและไม่มระบบบำบัดน้ำเสีย ทำให้เกิดภาวะและค่าใช้จ่ายสูงในการจัดการดูแลซึ่งเป็นพื้นที่ผู้ประกอบการยกให้ภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. ถนนของโครงการจัดสร้างตามเกณฑ์มาตรฐานข้อกำหนดจัดสรรที่ดินโดยให้ขนาดความกว้างตามขนาดของโครงการ ซึ่งปัจจุบันมีปัญหาบนพื้นที่สาธารณูปโภคโดยมีการจับจองพื้นที่ทำให้ระบบการจราจรภายในโครงการมีปัญหา

4.13.4 รูปแบบในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาและข้อมูลที่ได้มาจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหารโครงการ “บ้าน เกตุ นุติ เขมรินทร์” ทำให้ทราบว่า การบริหารโครงการมีการดำเนินงานตั้งแต่เริ่มมีการขายและอยู่อาศัยบางส่วนจนกระทั่งขายหมดโครงการ พบว่า รูปแบบการบริหารโครงการมี 3 รูปแบบ ดังนี้³

รูปแบบที่ 1 การบริหารโครงการระหว่างการขายโครงการ

จากการสัมภาษณ์ทำให้ทราบว่ารูปแบบการบริหารระหว่างการขายโครงการ โดยผู้ประกอบการ มีหลักการเพื่อ อำนวยความสะดวกและงานบริการแก่ผู้อยู่อาศัยบางส่วน และเพื่อดูแลให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีของโครงการในระหว่างการขาย และมีเหตุผลในการบริหารโครงการด้วยกัน 5 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อรับเรื่องแจ้งซ่อม หรือ แก้ไขอาคารระหว่างการอยู่อาศัย
2. เพื่อจัดเก็บค่าส่วนกลางในส่วนงานบริการสาธารณะ เช่น ค่าจัดเก็บขยะ ค่ารักษาความปลอดภัย
3. เพื่อจัดระเบียบในการอยู่อาศัยและการจราจรภายในโครงการซึ่งมีการขยายโครงการเป็น Phasing ในโครงการ
4. เพื่อดูแลทรัพย์สินที่เป็นของทางบริษัท หรือพื้นที่นอกเหนือจากทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น สโมสรระวายน้ำ, แปลงขายที่ดินเปล่า
5. เพื่อดูแลและจัดบริการสโมสรร, ระวายน้ำ แก่ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นส่วนงานบริการสาธารณะ โดยพื้นที่ดังกล่าวเป็นของผู้ประกอบการ

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคไม่มี เนื่องจากเป็นระยะที่ทางผู้ประกอบการจัดทำขึ้นและตกแต่งอย่างต่อเนื่องเช่น การปลูกต้นไม้ตามแนวถนน

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการ ประเภทมีขอบทางเท้า 2 ช่วงช่วงทางเข้า - ออกโครงการ และ รางวี
2. สวนสาธารณะจัดให้มีขนาด เกินมาตรฐาน ประมาณ 89.51 ตารางวา
3. ระบบบำบัดน้ำเสียโครงการ
4. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ

³ นิศรา สายสงวน, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, บ้าน เกตุ นุติ เขมรินทร์, สัมภาษณ์, ธันวาคม พ.ศ. 2550

5. ระบบประปา

6. ระบบไฟฟ้า

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยใช้เจ้าหน้าที่จากทางผู้ประกอบการ ประจำที่สำนักงานในโครงการ เพื่อจัดการและจัดเก็บค่าบริการสาธารณะเฉพาะอย่าง เช่น ค่าจัดเก็บขยะ , ค่ารักษาความปลอดภัย เป็นต้น โดยใช้เจ้าหน้าที่จากทางผู้ประกอบการ

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง 3 พัด

2. งานด้านความสะอาดในโครงการ

3. งานบริการน้ำสาธารณะ

4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ

5. อื่น ๆ เป็นงานที่จัดโดยผู้ประกอบการ เช่น บริการสโมสรรและสระว่ายน้ำ ฟรีสำหรับผู้อยู่อาศัย และ จัดเก็บค่าบริการบุคคลภายนอก

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- สวนสาธารณะมีลักษณะการจัดสวนแบบทั่วไป โดยปลูกต้นไม้ตกแต่ง ไม่มีพื้นที่ไว้ใช้ประโยชน์ เช่น ลู่ทางเดิน - วิ่ง, เก้าอี้พักผ่อน, หรือสวนสนามเด็กเล่น สำหรับผู้อยู่อาศัย

- ช่วงปิดโครงการของผู้ประกอบการไม่มีผู้ดูแลพื้นที่บริการสาธารณะและพื้นที่ครอบครองของผู้ประกอบการและถูกปล่อยทิ้ง โดยอยู่ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ผู้อยู่อาศัยบางส่วนมีการตัดแปลงอาคารเป็นสำนักงานโดยตรงไปตรงมาโดยไม่มีการควบคุมจากผู้ประกอบการ

- ไม่มีควบคุมและจัดที่จอดรถยนต์โดยมีการร้องเรียนในปัญหาเกิดขวางการจราจรภายในโครงการเนื่องจากมีผู้มาติดต่อในโครงการมาก

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- ให้ รปภ. เป็นผู้รับแจ้งและดำเนินการจัดการในปัญหาการจอดรถยนต์ภายในโครงการแก่ผู้เดือดร้อนโดยการแจ้งให้ทราบเมื่อมีการร้องเรียนเป็นกรณีไป

- จัดทำสติ๊กเกอร์รถยนต์ สำหรับผู้อยู่อาศัยเพื่อทราบจำนวนรถยนต์ผู้มาติดต่อโดยการแลกบัตรซึ่งส่วนมากเป็นผู้มาทำงานในโครงการที่เปิดสำนักงาน

รูปแบบที่ 2 การบริหารโดยนิติบุคคลหมู่บ้าน คณะกรรมการเป็นผู้บริหาร

เป็นรูปแบบที่เลือกบริหารให้เลือกตัวแทนคณะกรรมการในการบริหารโครงการเองโดยมีที่มาจากแสดงความต้องการพันธนาการดูแลและจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อรับสาธารณูปโภคมาเป็นของโครงการและให้ผู้อยู่อาศัยร่วมกันบริหารจัดการดูแล โดยมีส่วนที่ผู้ประกอบการยกภายหลัง คือพื้นที่สโมสรร , สระว่ายน้ำ ที่เป็นพื้นที่เดิมของผู้ประกอบการโดยไม่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคที่ขออนุญาตจัดสรร มีด้วยกัน 7 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคมาเป็นของนิติบุคคลโดยไม่ต้องการให้ยกเป็นสาธารณะประโยชน์
2. เพื่อให้มีผู้ชี้แจงรายการต่าง ๆ แก่สมาชิก และ ความจำเป็นในการบริหารจัดการแก่สมาชิก
3. เพื่อให้มีผู้ดำเนินงานจัดการวาระการประชุมเพื่อแสดงมติที่ประชุมในการจัดการของคณะกรรมการ
4. เพื่อจัดหาผู้ทำงานที่เกี่ยวข้องในโครงการโดยคณะกรรมการเป็นผู้ช่วยกันติดต่อจ้างงาน
5. เพื่อจัดการระบบการจราจรภายในโครงการ
6. เพื่อให้มีผู้รับเรื่อง, ติดต่อประสานงาน, สั่งการ, ดำเนินการทำงานภายในโครงการ
7. เพื่อให้มีผู้จัดทำและชี้แจง บัญชีรายรับ - รายจ่ายแก่สมาชิกและสำนักงานที่ดินประจำปี
- รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคเมื่อรับโอนจากผู้ประกอบการยังไม่มีสภาพเสียหายของสาธารณูปโภคให้ดูแลจัดการ เป็นสภาพที่ใหม่อยู่ มีเพียงมาตรการในการกำหนดการใช้พื้นที่ เช่น ที่จอดรถยนต์ ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการ ยังมีสภาพที่ดีในการใช้งาน
 2. ทางเท้ามีสภาพที่ดีในการใช้งาน
 3. สวนสาธารณะขนาด 556 ตารางวา มีสภาพที่ดีในการใช้งาน
 4. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ มีสภาพดีและการลอกท่อใช้นโยบายครั้งประจำปี
 5. ระบบประปา มีสภาพใช้งานได้ตามปกติ
 6. ระบบไฟฟ้า ยังใช้งานต่อเนื่องจากผู้ประกอบการในสวน ไฟสโมสรร, ไฟถนนและป้อมยาม
 7. อื่น ๆ บนพื้นที่สาธารณูปโภค เช่น รั้วโครงการ, ป้อมยาม, สโมสรรระวางน้ำ
- รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยตัวแทนคณะกรรมการ จัดจ้างรูปแบบบริษัทเข้าดำเนินงานภายในโครงการ เช่น ปรภ., แม่บ้าน, คนสวนและดูแลความสะอาดโครงการ
- งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย
1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง 3 ผลัดละ 2 คน
 2. งานด้านความสะอาดในโครงการ จัดจ้างแรงงานบริษัทเข้าดำเนินการ และ (สข.) ในการจัดเก็บขยะ
 3. งานบริการน้ำสาธารณะ สำหรับพื้นที่สวนสาธารณะ , สโมสรรระวางน้ำ
 4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ สำหรับสโมสรร และ ไฟฟ้าถนน, ป้อมยาม
 5. งานบริการสวนและต้นไม้ และ แม่บ้าน โดยใช้บริษัทเอกชนดูแล
 6. งานบริการเรียกแท็กซี่รับจ้างหน้าโครงการสำหรับผู้อยู่อาศัย

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- คณะกรรมการไม่มีเวลาและความเข้าใจในด้านกฎหมายการบริหารงานรูปแบบนิติบุคคล และการจัดการโดยโครงการมีปัญหาการกระทบกระทั่งบ่อย ทั้ง ระบบจราจร, การต่อเติมอาคาร ซึ่งไม่มีผู้ทำงานในโครงการและรับเรื่องและจัดการปัญหาที่เร่งด่วน

- ช่วงปิดโครงการของผู้ประกอบการไม่มีผู้ดูแลพื้นที่บริการสาธารณะและพื้นที่ครอบครองของผู้ประกอบการและถูกปล่อยทิ้ง โดยมีเพียงตัวแทนมาจัดเก็บค่าส่วนกลางรายเดือนในรายจ่ายค่าน้ำ, ค่าไฟ, รักษาความปลอดภัย, ความสะอาด

- ผู้อาศัยในโครงการเริ่มมีการตัดแปลงอาคารและปรับเปลี่ยนเป็นสำนักงานมากขึ้นโดยไม่สามารถควบคุมได้จากการไม่มีกติกาเริ่มต้นจากผู้ประกอบการ

- ระบบการจราจรมีปัญหาจากไม่มีการกำหนดเส้นทางการเดินทางโดยเฉพาะถนนแปลงย่อยมีการจับจองพื้นที่จอดรถยนต์ตลอดทางทำให้ถนนวิ้งรถสวนทางไม่ได้ทำให้เกิดปัญหาสำหรับผู้พักอาศัยด้านท้ายโครงการ

- ผู้พักอาศัยบางรายเริ่มไม่ชำระค่าส่วนกลางจากข้อขัดแย้งปัญหาที่ไม่สามารถจัดการได้ของคณะกรรมการ

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- คณะกรรมการวางนโยบายในการจัดจ้างเอกชนเข้าบริหารโดยปัญหาด้านเวลา และ ข้อขัดแย้งผู้พักอาศัยที่สะสมมานาน และทำการศึกษาข้อกฎหมายและหาที่ปรึกษาทางด้านการบริหารโครงการเพิ่มเติม

- จัดทำสต็อกเกอร์รถยนต์ สำหรับผู้อยู่อาศัยเพื่อทราบจำนวนรถยนต์ผู้มาติดต่อโดยการแลกเปลี่ยนซึ่งส่วนมากเป็นผู้มาทำงานในโครงการที่เปิดสำนักงาน

- วางระบบการจราจรภายในโดยกำหนดเส้นทางเดินรถยนต์จากผิวการจราจรที่เล็กกว่ามาตรฐานจากการล้าพื้นที่ใช้งานโดยการจอดรถยนต์บนถนนภายในโครงการ

รูปแบบที่ 3 คณะกรรมการบริหาร โดยการจัดจ้างเอกชนร่วมบริหาร

เป็นรูปแบบที่เลือกบริหารโดยจ้างบริษัทเอกชนร่วมบริหารโครงการและมีการเซ็นสัญญาระยะเวลาในการบริหารโครงการ หลังจากคณะกรรมการหรือผู้ซื้อที่ดินบริหารเองและประสบปัญหาการจัดการพื้นที่สาธารณูปโภคและสโมสรสระว่ายน้ำ, การประชุม, การทำงานบุคคล ที่ไม่มีผู้รับผิดชอบและมีเวลาในการจัดการเรื่องราวที่ต้องการจัดการอย่างเร่งรีบจึงเห็นความสำคัญในการบริหารและจัดการภายในโครงการต้องให้ผู้มีประสบการณ์ด้านการบริหารและกฎหมายที่เกี่ยวข้องดำเนินการบริหารโดยการจัดจ้างบริษัทเอกชนเข้าดำเนินการ และมีด้วยกัน 6 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อมีผู้ดำเนินการทำงานบริหารโครงการให้มีประสิทธิภาพ
2. เพื่อมีกระบวนการ, ข้อมูล เสนอจัดการสาธารณูปโภคโครงการต่อคณะกรรมการ
3. เพื่อดูแลบำรุงรักษาจัดบริการสโมสร, สระว่ายน้ำแก่ผู้อยู่อาศัย และจำเป็นต้องดูแลไม่ให้กลายเป็นที่เสื่อมโทรมใช้งานไม่ได้
4. เพื่อเป็นสื่อกลางในการติดต่อผู้อยู่อาศัย เวลาเกิดการกระทบและละเมิดสิทธิกันและกัน
5. เพื่อจัดการระบบการจราจรภายในโครงการ
6. เพื่อมีผู้จัดเก็บค่าส่วนกลางที่มีระบบและติดตามทวงหนี้ค้างชำระได้

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภค เพื่อเป็นตัวแทนคณะกรรมการ และ สมาชิกในการจัดการแก้ไขปัญหาที่สะสมจากผู้ประกอบการในการไม่จำกัดสิทธิ์และกฎเกณฑ์ การใช้สาธารณูปโภคโครงการ เช่นถนน

, การดัดแปลงอาคารเพื่อจัดทำสำนักงาน และมีสำนักงานร่วมอาศัยทำให้พื้นที่ถนนไม่เพียงพอต่อจำนวนรถยนต์ในบางช่วงของโครงการ

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการ พบว่า สัดส่วนที่จัดให้ตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดินในสวนถนนขอย้อยกว้าง 8.00 เมตร ก่อนข้อกำหนด พ.ศ. 2550 แต่สภาพการใช้งานมีการจับจองพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์หน้าบ้าน และไม่สามารถจัดการสิ่งห้ามได้ทำให้มีกฎกติกาในการใช้พื้นที่ และ ทำให้สัดส่วนถนนขนาดเล็กกว่ามาตรฐานในการใช้งาน

2. สวนสาธารณะจัดให้มีขนาด 556 ตารางวา และมีการจัดสร้างศาลพระภูมิโครงการขึ้นและการดูแลความสะอาดที่ดีขึ้น ส่วนภูมิทัศน์บ่อน้ำเลี้ยงปลาให้มีสภาพที่ทรุดโทรมโดยไม่มีมีนโยบายจัดการเนื่องจากเป็นพื้นที่เกิดการใช้งานและต้องการควบคุมงบประมาณจัดการรายเดือน

3. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ มีการกำหนดระยะเวลาในการลอกท่อประจำปี

4. ระบบประปา ใช้สำหรับพื้นที่สวนสาธารณะและสโมสรซึ่งเป็นพื้นที่ติดต่อกันและง่ายในการดูแลแต่มีความสิ้นเปลืองสูง

5. ระบบไฟฟ้า ยังใช้งานต่อเนื่องจากผู้ประกอบการในส่วน ไฟลไมสร,ไฟถนนและป้อมยาม

6. อื่น ๆ บนพื้นที่สาธารณูปโภค เช่น ร้วโครงการ,ป้อมยาม, บ่อน้ำสระบัว

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยตัวแทนคณะกรรมการ เริ่มเสนอแผนงานและจ้างบริษัทในสวนงานที่ต้องจัดการตลอดเวลา และ เสนอแผนการจัดจ้างแรงงานทั่วไปเพื่อลดค่าใช้จ่ายรายเดือน

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง โดยจัดจ้างบริษัทเดิม

2. งานด้านความสะอาดในโครงการ จัดจ้าง คนงานกวาดถนน กทม. และ ติดต้อ (สข.) ในการจัดเก็บขยะที่ดีขึ้น

3. งานบริการน้ำสาธารณะ มีการจัดการหมุนเวียนน้ำทิ้งมาใช้ในสวนสาธารณะเนื่องจากสระว่ายน้ำผู้ประกอบการไม่มีระบบบำบัดหมุนเวียนน้ำ จึงจำเป็นต้องเปลี่ยนทุกเดือน

4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ สำหรับไฟฟ้าถนน และ สโมสร, ป้อมยาม

5. งานบริการดูแลสวนและต้นไม้จ้างแรงงานรายวันทั่วไป ชาย ที่สามารถซ่อมบำรุงทั่วไปได้

6. อื่น ๆ งานบริการสโมสรโดย เจ้าหน้าที่โครงการ บริการ เซาว์น่า, ห้องฟิตเนส, สระว่ายน้ำ

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- ปัญหาด้านการจัดเก็บสำหรับผู้ไม่ชำระค่าส่วนกลางยังคงเป็นปัญหาต่อเนื่องจากการบริหารโดยเดิมที่ที่แก้ไขปัญหาร้องเรียนไม่ได้โดยยังไม่มีทางออกอื่น ๆ

- ที่จอดรถไม่เพียงพอในโครงการสำหรับผู้มาติดต่อในโครงการสวนมากเป็นกลุ่มที่ติดต่ออาคารในโครงการที่เปิดเป็นสำนักงานซึ่งกีดขวางหน้าบ้านผู้พักอาศัยอื่น

- สโมสรสระว่ายน้ำคณะกรรมการไม่สามารถดูแลจัดการได้บางพื้นที่และไม่มีผู้ใช้งานและจำเป็นต้องรักษาสภาพไม่ให้ทิ้งร้าง เช่น สระว่ายน้ำไม่มีระบบบำบัดและกรอง อีกทั้งผู้พักอาศัยไม่ค่อยใช้บริการ

ลักษณะการจัดการ จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- คณะกรรมการแจ้งอาศัยสิทธิ์การทำธุรกรรมที่ดิน ไปยังสำนักงานที่ดินในแปลงที่ไม่ชำระค่าส่วนกลางซึ่งส่วนใหญ่ไม่มีผลตอบรับมากนักในการชำระ
- คณะกรรมการจัดพื้นที่จัดรถยนต์ชั่วคราวสำหรับผู้มาติดต่อโดยการให้เจ้าหน้าที่ รปภ. เป็นผู้สอบถามและจัดพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์
- สโมสรระวายน้ำคณะกรรมการจัดการโดยการกำหนดระยะเวลาที่แน่นอนในการเปลี่ยนถ่ายน้ำทิ้งโดยคำนวณรายจ่ายและปริมาณน้ำควบคู่ไป, และ ประสานงานบริษัทที่ปรึกษาในการเพิ่มระบบบำบัดน้ำสำหรับระวายน้ำ

4.13.4 ลักษณะการจัดวางผังโครงการ

จากข้อมูลและการสำรวจทำให้ทราบว่า การใช้โครงการตามผังโครงการที่มีการขออนุญาตทำการจัดสรร และ การใช้โครงการปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่หรือมีการแก้ไขปัญหาด้านพื้นที่รกร้าง เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการใช้งานของโครงการ ส่งผลถึงการบริหารโครงการในส่วนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. การวางผังโครงการบางตำแหน่งของแนวอาคาร ที่ไม่เอื้อการใช้ประโยชน์พื้นที่สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในโครงการโดยตรง ซึ่งแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.13.4) โดยปัจจุบันยังไม่มีการแบ่งแยกโซนและจัดสร้างอาคาร ทำให้ยังไม่ทราบปัญหาด้านการชำระค่าส่วนกลาง
2. มีการจัดสร้างอาคารบ่อหมักซึ่งเป็นส่วนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก และมีระบบไฟฟ้าและ โทรศัพท์ โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.13.4 รูปที่ 1.) ซึ่งปัจจุบันมีการใช้งานในสภาพโทรมไม่มีการรักษาสภาพและผู้บริหารมองว่าไม่จำเป็นในการดูแล
3. ผังโครงการมีการแบ่งที่ดินบางแปลง เพื่อขายที่ดินเปล่า ของผู้ประกอบการและกลายเป็นพื้นที่รกร้างเป็นที่อาศัยสัตว์มีพิษโดยไม่มีการดูแล โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.13.4 รูปที่ 2.) โดยผู้ประกอบการรกรกรขายและไม่มีการกันพื้นที่เพื่อป้องกันการบุกรุกและอันตราย
4. วงเวียนกลับรถเป็นการประดับตกแต่งบ่อน้ำพุ และ ไฟตกแต่ง (รูปภาพที่ 4.13.4 รูปที่ 3.) โดยปัจจุบันมีสภาพเสียหายทั้งโครงสร้างและ งานระบบ โดยทิ้งไว้โดยไม่มีการดูแล คณะกรรมการมองว่าเป็นสาธารณูปโภคที่เกินความจำเป็นและ ยากในการแก้ไขจากคุณภาพการก่อสร้างที่ไม่ดี
5. สวนสาธารณะมีสภาพเสื่อมโทรมกลายเป็นพื้นที่สนามหญ้าว่าง ไม่มีการดูแล โดยมีอุปกรณ์สนามเด็กเล่นชำรุดและ พื้นที่บ่อปลาที่เน่าเสียปลาตาย โดยมีการถ่ายน้ำออกและตากแห้งรอการปรับสภาพใหม่
6. มีการจัดสร้างอาคารไว้เพื่อบริการสาธารณะประเภทสโมสรระวายน้ำ ซึ่งแต่เดิมเป็นแปลงขายที่ดินเปล่า แปลงที่ 431 โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.13.4 รูปที่ 5.) และเป็นพื้นที่ของผู้ประกอบการได้ยกให้คณะกรรมการภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

4.13.5 ลักษณะเฉพาะของโครงการที่มีผลต่อการดูแล

จากการศึกษาพบว่าลักษณะของโครงการมีความแตกต่างกันทำให้รูปแบบการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมีความจำเป็นและความต้องการต่างกันบางส่วน โดยพบว่ามี 3 ส่วนด้วยกันดังนี้

1. ประเภทของโครงการ

พบว่าโครงการ “บ้าน เกตุ นุติ เขอมีเน่” เป็นโครงการประเภทบ้านแถวลักษณะของพื้นที่ในการอยู่อาศัยมีไม่มากและต้องการใช้พื้นที่ของแปลงที่ดินตนเองมากจึงมีการจับจองพื้นที่ถนนบริเวณหน้าบ้านเป็นที่จอดรถยนต์และมีปัญหากระทบกระทั่งของผู้อยู่อาศัยและการจัดขนาดถนนตามมาตรฐานโดยกำหนดที่ขนาดโครงการซึ่งโครงการประเภทบ้านแถวมีการจอดรถยนต์ 2 ซ้างทาง ทำให้พื้นที่ถนนที่ใช้งานจริงเล็กกว่ามาตรฐาน

2. การใช้ประโยชน์ของโครงการ

พบว่า โครงการลักษณะบ้านแถว มีการใช้ประโยชน์โครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งในโครงการ มีทั้งใช้อาคารสำหรับพักอาศัย, พักอาศัยและทำสำนักงาน ทำให้มีบุคคลภายนอก เข้า - ออกโครงการมากและโครงการมีความต้องการในงาน บริการสาธารณะจัดระบบจราจรเป็นปัญหาหลัก

3. ระดับราคา

พบว่า ระดับราคา 1.6 ล้านบาทจนถึง 3.6 ล้านบาท เป็นโครงการที่ผู้เริ่มต้นของครอบครัวและธุรกิจเลือกซื้อโครงการโดยสังเกตจากการเปลี่ยนมือขายต่อหรือให้เช่า มีอยู่ต่อเนื่องในโครงการ และผู้อยู่อาศัยใหม่มักเกิดข้อขัดแย้งในการนำเงินค่าส่วนกลางเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ชำรุดก่อนการย้ายเข้ามาอยู่อาศัย ซึ่งเป็นตัวแปรสำคัญของโครงการนี้ในการจัดการระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

4.13.6 ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษา, สังเกต, บันทึกข้อมูลและสัมภาษณ์ พบว่า มีข้อสังเกต ในพื้นที่สาธารณูปโภคโดยบางส่วนส่งผลต่อเนื่องมายังงานบริการสาธารณะ ดังนี้

1. การดัดแปลงอาคารใช้กฎหมายควบคุมอาคาร โดยไม่มีผลบังคับใน พ.ร.บ. จัดสรรที่ดินแม้อาคารในโครงการใช้ พ.ร.บ. นี้ก็ตาม ทำให้การดัดแปลงอาคารเพื่อการอยู่อาศัยหรือธุรกิจ ส่งผลในการใช้พื้นที่สาธารณูปโภคโครงการและทำให้โครงการมีโดยรวมมูลค่าลดลง
2. กฎหมายไม่ได้บังคับการจัดสร้างอาคารเพื่อบริการสาธารณะบนแปลงที่ดินเปล่า ในขนาดพื้นที่, การใช้งาน, แบบอาคาร และ การถือครอง ซึ่งมีผลในด้านการบริหารจัดการรักษาสภาพการใช้งาน ซึ่งเป็นสิทธิ์ผู้จัดสรรที่ดินในการยกให้หรือไม่ก็ได้ภายหลังปิดการขายโครงการโดยไม่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคตามขออนุญาตจัดสรร ซึ่งมีมูลค่าและมีความจำเป็นในการดูแลสูงเนื่องจากเป็นศูนย์กลางของโครงการ

4.13.7 สรุปผลการศึกษาโครงการ “บ้าน เกตุ นุติ เขอมีเน่”

จากการศึกษารูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ พบว่า มีรูปแบบในการบริหารจัดการ 3 รูปแบบที่มีเหตุผลของการบริหารและช่วงเวลาที่แตกต่างกัน โดยที่การเลือกบริหารโดยผู้ซื้อที่ดินเกิดจากต้องการรับโอนสาธารณูปโภคและระหว่างการบริหารขาดความชำนาญ, เวลา, และการดำเนินงานที่กำหนดไว้ในการบริหารรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้าน จึงต้องเลือกใช้บริษัทเอกชนบริหารจากปัญหาหลายด้านในโครงการที่ต้องการคนกลาง ในการจัดสรรเวลา และความชำนาญงานในการเข้าดำเนินการจัดการ

4.14 โครงการ บ้านลาดพร้าว เอ็กซ์คลูซีฟ

โครงการ บ้านลาดพร้าว เอ็กซ์คลูซีฟ เป็นโครงการจัดสรรขนาดกลางและได้ดำเนินการจัดการบริหารในรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจากการสำรวจโครงการพร้อมกับการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการ โดยบันทึกสภาพภายในโครงการประกอบ มีดังนี้

4.14.1. ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

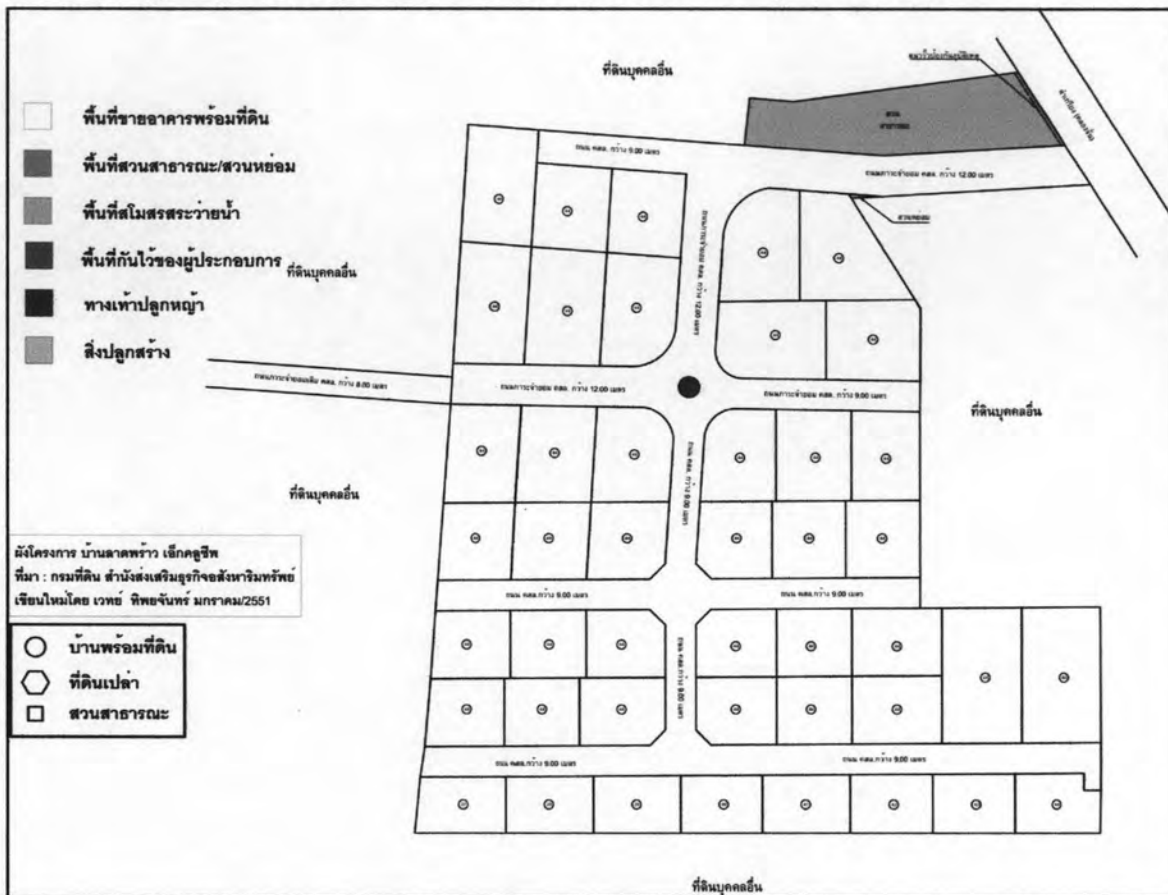
1. ชื่อโครงการ บ้านลาดพร้าว เอ็กซ์คลูซีฟ¹
2. ผู้ประกอบการ บริษัท ยูไนเต็ด โฮมส์ จำกัด
3. เริ่มจัดสรร 5 มีนาคม 2545 จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 19 มิถุนายน 2550
4. กำหนดการแล้วเสร็จตามขออนุญาต 3 ปี นับจากได้รับอนุญาตจัดสรร
5. ลักษณะการขายเป็นบ้านพร้อมที่ดิน ทั้งโครงการ อาคาร ค.ส.ล.บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
6. การดำเนินงานโครงการแบ่งเป็น 1 ช่วงในการพัฒนาโครงการ
7. ราคาขายในโครงการเริ่มต้นที่ประมาณ 6.0 ล้านบาท จนถึงระดับราคาที่ 10.0 ล้านบาท
8. ที่ตั้งโครงการและสำนักงานนิติบุคคล 4029 ซ. ลาดพร้าว101 ถ.ลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กทม. (ปัจจุบันใช้สโมสรสระว่ายน้ำเป็นสำนักงานนิติบุคคล)
9. พื้นที่โครงการโดยรวมตามการขออนุญาตจัดสรร 18 ไร่ 3 งาน 75.4 ตารางวา
10. จำนวนแปลงทั้งหมดในโครงการ 58 แปลง
11. ประธานคณะกรรมการ ปัจจุบัน คุณ ธีรพงษ์ วรรณเข็มทอง ระยะเวลาบริหาร 2 ปี
12. ลักษณะการขายเป็นบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน 100%

รูปภาพที่ 4.14.1 แสดงลักษณะทั่วไปของโครงการในปัจจุบัน

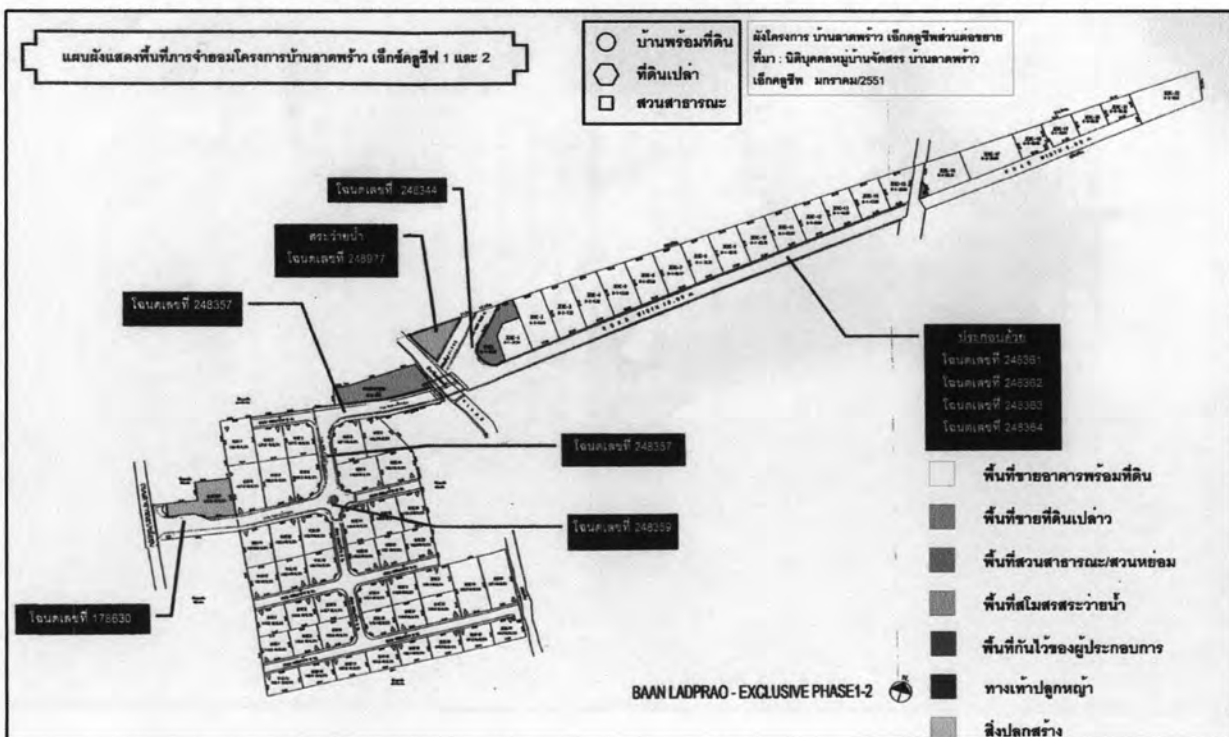


¹ ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (โครงการ บ้าน ลาดพร้าว เอ็กซ์คลูซีฟ. 2545.)

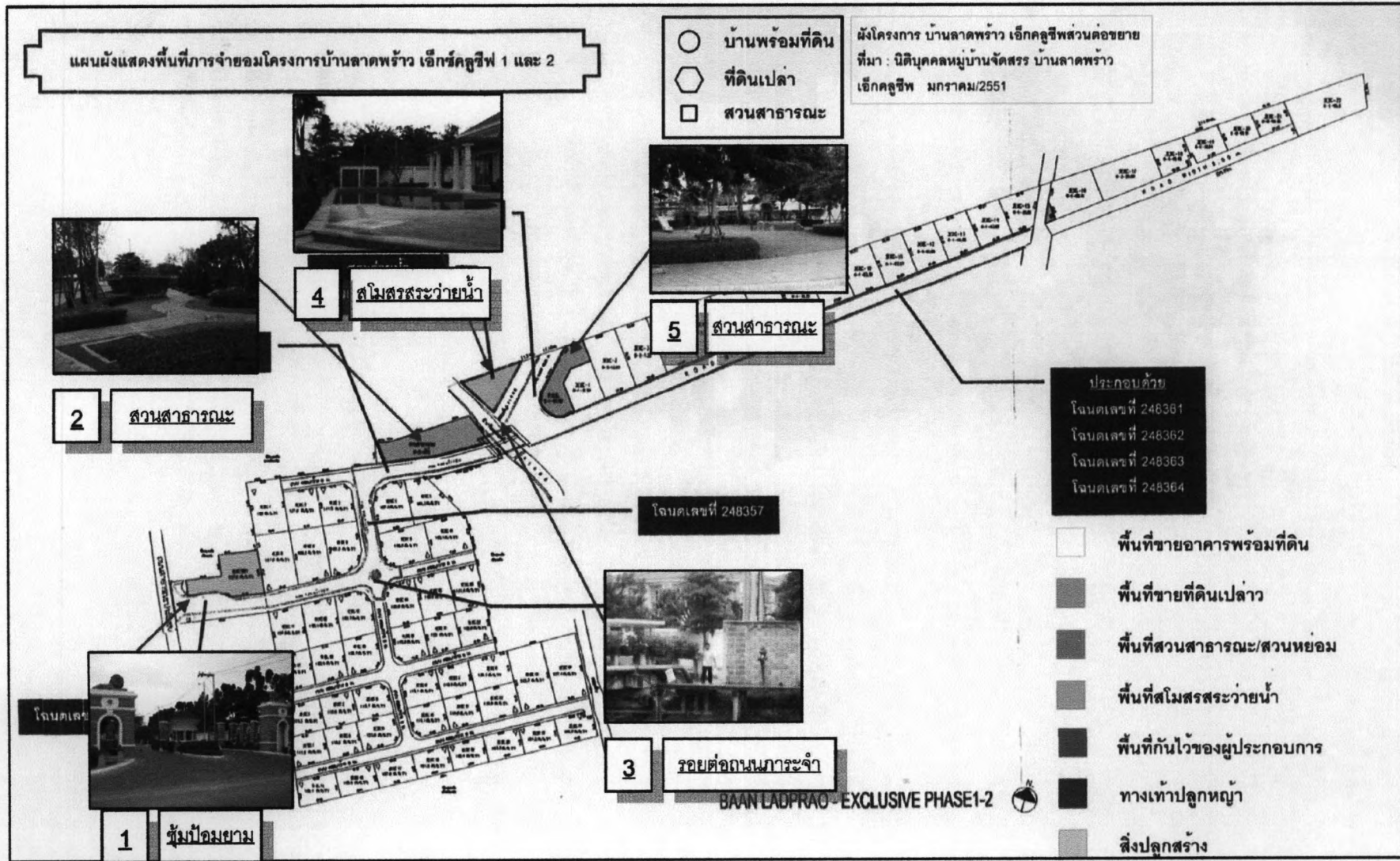
รูปภาพที่ 4.14.2 รูปแสดงผัง โครงการ บ้านลาดพร้าว เอ็กซ์คลูซีฟ ในการขอจัดสรร



รูปภาพที่ 4.14.3 รูปแสดงผัง โครงการ บ้าน ลาดพร้าว เอ็กซ์คลูซีฟ ในการใช้งานปัจจุบัน



รูปภาพที่ 4.14.3 รูปแสดงผัง บ้าน ลาดพร้าว เอ็กซ์คลูซีฟ การใช้งานปัจจุบัน และส่วนต่อขยาย



4.14.2 ลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่ทั่วไปในโครงการ²

1. ขนาดของโครงการ 18 ไร่ 3 งาน 75.4 ตารางวา หรือ 7,575.40 ตารางวา รวมเท่ากับ 100%
2. พื้นที่สวนสาธารณะ 304 ตร.ว. รวมเท่ากับ 4.01 %
3. พื้นที่สระว่ายน้ำ 79.80 ตร.ว. เป็นลานกลางแจ้งยกระดับ ซึ่งแต่เดิมเป็นพื้นที่สวนสาธารณะ
4. พื้นที่ขายโครงการบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินและที่ดินเปล่า 10 ไร่ 3 งาน 90.00 ตารางวา หรือ 6,013.00 ตารางวา รวมเท่ากับ 79.37 %
5. พื้นที่สาธารณูปโภคประเภท ถนน ทางเท้า 3 ไร่ 1 งาน 76.00 ตารางวา หรือ 1,258.40 ตารางวา รวมเท่ากับ 16.62 %
6. เป็นโครงการขนาดเล็กตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ตารางที่ 4.14.1 แสดงสัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ

ลำดับ	สาธารณูปโภค	ขนาดตามจัดสรร	ขนาดตามจริง	พ-ล	สัดส่วน%	หมายเหตุ
1	ขนาดโครงการ(ตรว.)	7,575.40	7,575.40	-	100%	
2	ที่ดินพร้อมบ้าน(ตรว.)	6,013.00	6,013.00	-	-	
3	พื้นที่ส่วนกลาง(ตรว.)	1,866.40	1,946.20	เพิ่ม	4.27%	
4	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กและทางเท้า	1,258.40	1,258.40	-	-	
5	ระบบสุขาภิบาล	-	-	-	-	
6	ระบบไฟฟ้า	-	-	-	-	
7	สวนสาธารณะ/สวนหย่อม(ตรว.)	300.65	304.00	เพิ่ม	0.04%	จาก 5%ของพื้นที่ขาย
8	ที่แปลงแบ่งแยกโฉนด	-	227.40	เพิ่ม	3.78%	ของพื้นที่ขาย
9	สระว่ายน้ำ(ตรว.)	-	79.80	เพิ่ม	4.27%	พื้นที่ส่วนกลาง

จากการศึกษาพบว่าสัดส่วนของโครงการเป็นโครงการขนาดเล็กโดยมีพื้นที่ ขายรวมประมาณ 79.37 % และพื้นที่ส่วนกลาง 20.63 % ส่วนต่างของพื้นที่ประมาณ 58.74 % และยังพบอีกว่ามีการแบ่งแยกแปลงที่ดินเปล่าโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขายโดยไม่เกี่ยวกับพื้นที่จัดสรร เพิ่มขึ้นประมาณ 3.78 % โดยอาศัยการอ้างอิงจากผังในการขออนุญาตจัดสรร (รูปภาพที่ 4.14.2 - 4.14.3) โดยชี้แจงสัดส่วนให้เห็นปริมาณเพิ่มขึ้นใน (ตารางที่ 4.14.1)ทำให้คณะกรรมการหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเกิดข้อพิพาทผู้ซื้อที่ดินแปลงแบ่งแยกในการจัดเก็บค่าส่วนกลาง และ การจัดสรรของโครงการมีการขยายโครงการ ส่วนต่อขยายโดยพื้นที่ถูกตัดผ่านด้วยถนนการะจำยอมของชุมชนเก่า โดยพบลักษณะพื้นที่ดังนี้

1. ถนนคอนกรีตและทางเท้าการะจำยอม ขนาดกว้าง 12.00 เมตรเชื่อมต่อระหว่างทางเข้า - ออกโครงการและถนนสาธารณะซึ่งเป็นพื้นที่ของผู้ประกอบการและมีการจัดโครงสร้างตกแต่งสัญลักษณ์ด้านหน้าซึ่ง

² ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดินกรุงเทพ, (โครงการบ้านลาดพร้าว เอ็กซ์คลูซีฟ 2545.)

ใช้น้ำ - โฟสส่วนกลางของโครงการ และมีการแบ่งแปลงที่ดินนอกจัดสรรโดยมีความจำเป็นต้องใช้ถนนการระจ่าย
ยอมในโครงการในการเข้า - ออกด้วย

2. สวนสาธารณะของโครงการโดยจัดสร้างไว้เกินมาตรฐาน 0.04 % และมีลักษณะการจัดพื้นที่ใช้งาน
ที่เหมาะสมเช่น สนามเด็กเล่น, ลู่วิ่ง, ศาลาทักผ่อน ต่างๆ

3. มีการจัดสร้างสโมสรสระว่ายน้ำบนพื้นที่ดินเปล่าแบ่งแยกโฉนด นอกพื้นที่ขออนุญาตจัดสรร ซึ่งเป็น
พื้นที่ใช้ประโยชน์ไม่ได้จากสภาพแวดล้อม โดยจัดสร้างไว้บริการสาธารณะซึ่งมีไว้ตามโฆษณาขายโครงการ

4.14.3 รูปแบบในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาและข้อมูลที่ได้มาจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหารโครงการ “บ้านลาดพร้าว เอ็กซ์คลูซีฟ” ทำให้
ทราบว่าการบริหารโครงการ มีการดำเนินงานตั้งแต่เริ่มมีการขายและอยู่อาศัยบางส่วนจนกระทั่งขายหมด
โครงการพบว่า รูปแบบการบริหารโครงการมี 2 รูปแบบ ดังนี้³

รูปแบบที่ 1. การบริหารโครงการระหว่างการขายโครงการ

จากการสัมภาษณ์ทำให้ทราบว่ารูปแบบการบริหารระหว่างการขายโครงการ โดยผู้ประกอบการ มี
หลักการเพื่อ อำนวยความสะดวกและงานบริการแก่ผู้อยู่อาศัยบางส่วน และเพื่อดูแลให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีของ
โครงการในระหว่างการขาย และ มีเหตุผลในการบริหารโครงการด้วยกัน 6 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อขายโครงการในส่วนต่อขยาย เป็น Phasing ในโครงการเป็นโครงการที่ 2
2. เพื่อรับเรื่องแจ้งซ่อม หรือ แก้ไขอาคารระหว่างการอยู่อาศัย
3. เพื่อจัดเก็บค่าส่วนกลางในส่วนงานบริการสาธารณะ เช่น ค่าจัดเก็บขยะ ค่ารักษาความ
ปลอดภัย
4. เพื่อจัดระเบียบในการอยู่อาศัยและการจราจรภายในโครงการซึ่งมีการขยายโครงการเป็น
Phasing ในโครงการ
5. เพื่อดูแลทรัพย์สินที่เป็นของทางบริษัท หรือพื้นที่นอกเหนือจากทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น
สโมสรสระว่ายน้ำ, แปลงที่ดินเปล่า
6. เพื่อดูแลและจัดบริการสโมสร, สระว่ายน้ำ แก่ผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นส่วนงานบริการสาธารณะ
โดยพื้นที่ดังกล่าวเป็นของผู้ประกอบการ

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคไม่มี เนื่องจากเป็นระยะที่ทางผู้ประกอบการจัดทำขึ้นและ
ตกแต่งอยู่อย่างต่อเนื่องเช่น การปลูกต้นไม้ตามแนวถนน การจัดการซ่อมแซมเป็นช่วงจากผู้ประกอบการโดยตรง
โดยการดูแลโดยผู้ประกอบการมักไม่พบปัญหาใด

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กในโครงการ ประเภทมีขอบทางเท้า 2 ข้าง และ รางวี
2. สวนสาธารณะจัดให้มีขนาด เกินมาตรฐาน ประมาณ 4.65 ตารางวา
3. ระบบบำบัดและบ่อตรวจคุณภาพน้ำ
4. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ

³ อีรพงษ์ วรรณเข็มทอง, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, บ้านลาดพร้าว เอ็กซ์คลูซีฟ, สัมภาษณ์, มกราคม พ.ศ. 2551

5. ระบบประปา
6. ระบบไฟฟ้า
7. สะพานรตวิงข้ามคลอง (ภาวะจำยอม)

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยใช้เจ้าหน้าที่จากทางผู้ประกอบการ ประจำที่สำนักงานขายบ้านตัวอย่างในโครงการ เพื่อจัดการและจัดเก็บค่าบริการสาธารณะเฉพาะอย่าง เช่น ค่าจัดเก็บขยะ , ค่ารักษาความปลอดภัย เป็นต้น

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง 3 จุด ละ 3 ผลัด
2. งานด้านความสะอาดในโครงการ
3. งานบริการน้ำสาธารณะ สำหรับสวนสาธารณะ
4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ ถนนและสโมสร

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- พื้นที่ของโครงการมีจุดอันตรายหลายจุดโดยภายนอกโครงการติดกับแหล่งเสื่อมโทรมและชุมชนแออัด

- ถนนส่วนใหญ่ในโครงการใช้สำหรับ ทางเข้า – ออก เป็นถนนภาวะจำยอมโดยมีข้อสังเกตจากพื้นที่เชื่อมต่อกับที่ดินเปล่าและการกันพื้นที่เพื่อขยายโครงการภายหลัง

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- เพิ่มมาตรการเข้มงวดในระบบรักษาความปลอดภัยโดยอาศัยบริษัทมืออาชีพและการใช้อุปกรณ์ที่ทันสมัยร่วมในการรักษาความปลอดภัยเพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้พักอาศัย

รูปแบบที่ 2. การบริหารหลังการตั้งนิติบุคคลโดยจ้างเอกชนร่วมบริหาร

เป็นรูปแบบที่เลือกบริหารโดยจ้างบริษัทเอกชนร่วมบริหารโครงการโดยที่โครงการมีระดับราคาขายสูง อีกทั้งคณะกรรมการและสมาชิกต้องการรักษาคุณภาพและการจัดการที่ดีของสาธารณูปโภคและในโครงการมีส่วนที่เป็นจุดบอดและต้องการหน่วยงานที่ดูแลจัดการตลอดเวลา ประกอบกับทางคณะกรรมการไม่มีเวลาในการเข้าจัดการดำเนินการเองจึงมีมติสรุปจ้างเอกชนเข้ามาบริหารโครงการตามมติคณะกรรมการ มีด้วยกัน 4 เหตุผลดังนี้

1. เพื่อเป็นตัวแทนตรวจสอบและรักษาผลประโยชน์ตามข้อกฎหมายในการรับโอนสาธารณูปโภค

2. เพื่อเป็นสื่อกลางมีอำนาจในการจัดการสาธารณูปโภคโครงการ

3. เพื่อดูแลบำรุงรักษาจัดบริการสโมสร, สระว่ายน้ำแก่ผู้อยู่อาศัย

4. เพื่อมีผู้ดูแลจัดการและรับผิดชอบปัญหา จากพื้นที่โครงการที่มีจุดบอดมากในการควบคุม

การดูแล

รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภค เพื่อเป็นตัวแทนคณะกรรมการที่มีมติหลากหลายในการจัดการสาธารณูปโภค และ คณะกรรมการต้องการการจัดการที่มีคุณภาพและการชี้แจง รายรับ - รายจ่ายที่แน่นอน จึงมีนโยบายของโครงการให้เน้นการจัดจ้างรูปแบบบริษัท

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย

1. ทางเข้า - ออกโครงการมี 2 ลักษณะ คือถนนสาธารณะโครงการ และ ถนนสาธารณะประโยชน์ ลักษณะคือการออกแบบผังโครงการตำแหน่งทางเข้า - ออกอาคารส่วนหนึ่งอยู่นอกผังโครงการส่งผลในข้อพิพาทในการร่วมอยู่อาศัยและการจัดเก็บค่าส่วนกลาง

2. สวนสาธารณะจัดให้มีขนาด 304.00 ตารางวา และมีพื้นที่สวนในส่วน Phasing พื้นที่สวนหย่อมหลายจุดมีสภาพที่ดีและมีการจัดการ

3. บ่อตรวจคุณภาพน้ำและบ่อน้ำบาดลมีสภาพที่ดีและมีการเตรียมอุปกรณ์ความพร้อมในการใช้งาน

4. ระบบสุขาภิบาลการระบายน้ำ มีการกำหนดระยะเวลาในการลอกท่อประจำปี

5. ระบบประปา ยังใช้งานต่อเนื่องจากผู้ประกอบการในส่วน น้ำสโมสร,รดน้ำต้นไม้

6. ระบบไฟฟ้า ยังใช้งานต่อเนื่องจากผู้ประกอบการในส่วน ไฟสโมสร,ไฟถนนและปั๊มยาม

7. อื่น ๆ บนพื้นที่สาธารณูปโภค เช่น รั้วโครงการ, ชุมทางเข้า - ออกปั๊มยาม

รูปแบบในการจัดการบริการสาธารณะ โดยตัวแทนคณะกรรมการ เริ่มการจัดจ้างบริษัทและทดลองปรับเปลี่ยนตามสัญญาเพื่อให้ได้ทีมงานเป็นที่น่าพอใจในการทำงานสำหรับสมาชิกโครงการ

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย

1. งานด้านบริการรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง โดยปรับเปลี่ยน และมีจำนวนค่าใช้จ่ายมากในระบบนี้เนื่องจากโครงการมีทางเชื่อมต่อถนน ภาระจ่ายอม ทำให้บุคคลภายนอกสามารถเดินผ่านโครงการและมีปั๊มยาม 3 จุดในโครงการโดยใช้ 3 ผลัดต่อ 1 จุด และเพิ่มมาตรการกึ่งวงจรปิดเพื่อความปลอดภัยมากขึ้น

2. งานด้านความสะอาดในโครงการ จัดจ้างบริษัทเข้าดำเนินการทั้งหมด และ ติดต่อ (สข.) ในการจัดเก็บขยะ

3. งานบริการน้ำสาธารณะ สำหรับพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ

4. งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ สำหรับพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ

5. งานบริการดูแลสวนและต้นไม้ จัดจ้างบริษัทเข้าดำเนินการทั้งหมด

6. อื่น ๆ งานซ่อมบำรุงจัดจ้างบริษัทภายนอกเข้าดำเนินการเป็นครั้งคราวตามลักษณะงาน

ลักษณะปัญหา จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาดังนี้

- คณะกรรมการไม่มีเวลาในการดูแลบริหารและความรู้ในข้อกำหนดการบริหาร

- การจัดวางผังโครงการมีจุดเชื่อมต่อโครงการมากและการดูแลต้องระมัดระวังในทรัพย์สินของโครงการและผู้อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก

- พื้นที่ในการดูแลมีลักษณะแบ่งแยกโดยสะพานและคลองระบายน้ำทิ้ง ลักษณะถนนเป็นพื้นที่ลึก เช่นถนนในโครงการและพื้นที่มีช่องเปิดมาก เช่น สะพานข้ามถนนภาระจำยอม, สะพานข้ามคลองระบายน้ำทิ้ง, สระว่ายน้ำ

- ตำแหน่งที่ตั้งสโมสรสระว่ายน้ำมีลักษณะสภาพแวดล้อมโดยรอบไม่นำใช้งานโดยพื้นที่ติดคลองระบายน้ำทิ้งในชุมชน และกลิ่นรุนแรงและโครงสร้างสระว่ายน้ำยังมีการทรุดตัวโดยยากในการซ่อมแซมแก้ไข

การจัดการปัญหา จากการศึกษาลักษณะการจัดการมีดังนี้

- คณะกรรมการใช้นโยบายในการจัดจ้างบริษัทมืออาชีพเข้าบริหารโครงการโดยรับนโยบายการบริหารจากคณะกรรมการ

- จัดระบบการรักษาความปลอดภัยโดยวางตำแหน่งป้อมยามทุกจุดที่เป็นรอยต่อถนนภาระจำยอมที่ตัดผ่านโดยเพิ่มกล้องวงจรปิดประจำพื้นที่โดยการบันทึกและการตรวจสอบทุกวัน

- การดูแลความสะอาดในโครงการ และสวนใช้เจ้าหน้าที่โดยแบ่งหน้าที่แลประจำจุดโดยใช้แนวตัดผ่านของถนนภาระจำยอมของชุมชนเป็นพื้นที่การดูแล

- คณะกรรมการมีนโยบายในการจัดสร้างสโมสรสระว่ายน้ำใหม่โดยกำหนดพื้นที่จัดสร้างในพื้นที่สวนสาธารณะ เป็นอาคาร 2 ชั้น โดยมีการจัดจ้างทำแบบก่อสร้างโดยจะเป็นมติในที่ประชุมซึ่งเป็นประเด็นใหญ่โดยใช้งบกองทุนในการจัดสร้าง

4.14.4 ลักษณะการจัดวางผังโครงการ

จากข้อมูลและการสำรวจทำให้ทราบว่า การใช้โครงการตามผังโครงการที่มีการขออนุญาตทำการจัดสรร และ การใช้โครงการปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการใช้งานของโครงการส่งผลถึงการบริหารโครงการในส่วนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. มีการจัดสร้างอาคารป้อมยามและซุ้มทางเข้า - ออกซึ่งเป็นส่วนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก และมีระบบไฟฟ้า และ โทรศัพท์ โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.14.4 รูปที่ 1) มีห้องเก็บของ และ ห้องน้ำ โดยภาพรวมมีการจัดการดูแลที่ดี ซึ่งจัดสร้างบนถนนภาระจำยอมพื้นที่ผู้ประกอบการ

2. สวนสาธารณะมีสภาพการดูแลที่ดีมีการจัดแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ (รูปภาพที่ 4.14.4 รูปที่ 2) เช่น ลู่วิ่งออกกำลังกาย, ศาลพักผ่อน, โดยมีการจัดและออกแบบที่ดีตามระดับราคาของโครงการ

3. การวางผังโครงการ มีการแบ่งแยกพื้นที่โดยตัดผ่านพื้นที่ชุมชนเก่า (รูปภาพที่ 4.14.4 รูปที่ 3) ซึ่งเป็นถนนภาระจำยอม และ เป็นพื้นที่ของชุมชนในการเดินทางเข้า - ออกซึ่งสามารถเข้ามาในโครงการได้โดยง่ายซึ่งเป็นส่วนงานที่คณะกรรมการต้องดูแลเพิ่มขึ้น โดยการเพิ่มระบบรักษาความปลอดภัยอย่างเข้มงวดเนื่องจากระดับราคาโครงการสูงและผู้พักอาศัยคาดหวังในความปลอดภัยอย่างมาก

4. มีการจัดสร้างอาคารไว้เพื่อบริการสาธารณะประเภทสโมสรสระว่ายน้ำ ซึ่งแต่เดิมเป็นพื้นที่ดินเปล่าออกพื้นที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยแสดงให้เห็นจากผังโครงการ (รูปภาพที่ 4.14.4 รูปที่ 4) และเป็นพื้นที่ส่งมอบภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยไม่เกี่ยวข้องกับมูลค่าสาธารณูปโภคที่ค้าประกันโดยลักษณะพื้นที่ไม่นำใช้งานเนื่องจากถูกคลองระบายน้ำทิ้งของชุมชนด้านในล้อมรอบและมีกลิ่นรุนแรงจนมีนโยบายในการพัฒนามาบนพื้นที่ใหม่

5. สวนสาธารณะมีสภาพการดูแลที่ดีมีการจัดแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ (รูปภาพที่ 4.14.4 รูปที่ 5) โดยเป็นส่วนที่ใช้พักผ่อนและเป็นสนามเด็กเล่นโดยแยกการใช้งานจากสวนด้านหน้า

4.14.5 ลักษณะเฉพาะของโครงการที่มีผลต่อการดูแล

จากการศึกษาพบว่าลักษณะของโครงการมีความแตกต่างกันทำให้รูปแบบการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมีความจำเป็นและความต้องการต่างกันบางส่วน โดยพบว่ามี 3 ส่วนด้วยกันดังนี้

1. ประเภทของโครงการ

พบว่าโครงการ “บ้านลาดพร้าว เอ็กซ์คลูซีฟ” เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ลักษณะของพื้นที่ในการอยู่อาศัยมีไม่มากและความต้องการใช้พื้นที่ของสาธารณูปโภคโดยไม่กระทบส่วนรวม เหมือนโครงการประเภทบ้านแถว อีกทั้งมีความสนิทสนมคุ้นเคยและมีการช่วยเหลือซึ่งกันและกันที่ดี

2. การใช้ประโยชน์ของโครงการ

พบว่า โครงการลักษณะบ้านเดี่ยว มีการใช้ประโยชน์โครงการโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพักอาศัย และ นโยบายผู้ประกอบการมีการกำหนด กติกาการอยู่อาศัยห้ามประกอบกิจการ, การพาณิชย์ หรือ กิจการอื่นใดนอกเหนือจากการพักอาศัยรวมถึงการต่อเติมอาคาร เป็นผลให้คณะกรรมการบริหารจัดการโครงการง่ายโดยไม่มีกรรูกล้ำพื้นที่สาธารณูปโภคซึ่งการบริหารเน้นที่งานด้านบริการสาธารณะ

3. ระดับราคา

พบว่า ระดับราคา 6 ล้านบาทถึง 10 ล้านบาท เป็นโครงการสำหรับครอบครัวขยายเลือกซื้อโครงการโดยสังเกตจากผู้ซื้อที่ดินมักมีหน้าที่การงานระดับผู้บริหาร หรือ เจ้าของกิจการ และผู้อยู่อาศัยให้ความร่วมมือดีในการจัดกิจกรรม, การประชุม, การแสดงความคิดเห็น และการชำระค่าส่วนกลางซึ่งมีผลต่อการบริหารจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของโครงการ

4.14.6 ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษา, สังเกต, บันทึกข้อมูลและสัมภาษณ์ พบว่า มีข้อสังเกต ในพื้นที่สาธารณูปโภคโดยบางส่วนส่งผลต่อเนื่องมายังงานบริการสาธารณะ ดังนี้

1. กฎหมายกำหนดให้มีขนาดความกว้างของถนนโครงการและให้มีการเชื่อมต่อกับถนนภายนอกที่ดินจัดสรรโดยความกว้างถนนให้เป็นไปตามขนาดของโครงการ และการแบ่งแยกโฉนดลักษณะที่ทำให้เข้าใจว่าสามารถขายและจัดสร้างและใช้พื้นที่สาธารณูปโภคโครงการ ทำให้โครงการเกิดปัญหาและข้อพิพาทผู้อยู่อาศัยในการดูแลชุมชน และส่งผลความเท่าเทียมในการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค เช่น รพก, ไฟฟ้าแสงสว่าง, การจัดเก็บขยะ เป็นต้น

2. กฎหมายไม่ได้บังคับการจัดสร้างอาคารเพื่อบริการสาธารณะบนแปลงที่ดินเปล่า ในขนาดพื้นที่, การใช้งาน, แบบอาคาร และการถือครอง ซึ่งมีผลในด้านการบริหารจัดการรักษาสภาพการใช้งาน ซึ่งเป็นสิทธิ์ผู้จัดสรรที่ดินในการยกให้หรือไม่ก็ได้ภายหลังปิดการขายโครงการโดยไม่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคตามขออนุญาตจัดสรร ซึ่งมีมูลค่าและมีความจำเป็นในการดูแลสูงเนื่องจากเป็นศูนย์กลางของโครงการ

4.14.7 สรุปผลการศึกษาโครงการ "บ้านลาดพร้าว เอ็กซ์คลูซีฟ"

จากการศึกษารูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ พบว่า มีรูปแบบในการบริหารจัดการ 2 รูปแบบที่มีเหตุผลของการบริหารที่แตกต่างกัน โดยโครงการมีสภาพพื้นที่และสภาพแวดล้อมติดโครงการที่เป็นเลือกรูปแบบที่บริหารโครงการโดยใช้บริษัทมืออาชีพเข้ามาบริหารจัดการและคณะกรรมการต้องการคุณภาพและการทำงานที่มีระบบระเบียบและตรวจสอบได้