

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- จุฬานี วิชาลภมล. ประธานคณะกรรมการโครงการ บ้านสวน นวมินทร์, สัมภาษณ์, ธันวาคม พ.ศ. 2550.
- จิรพรรณ กาญจนะจิตรา. ทฤษฎีและหลักการพัฒนาชุมชน, สกลนคร : วิทยาลัยครูสกลนคร, 2525.
- จำนง อติวัฒนสิทธิ์ และ คณะ. สังคมวิทยา, กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2545.
- ชยันต์ วรรณะภูติ. การกำหนดกรอบคิดในการวิจัย-คู่มือการวิจัยเชิงคุณภาพเพื่อการพัฒนา, สถาบันวิจัยและพัฒนา. มหาวิทยาลัยขอนแก่น, 2536.
- ชุตินา เกษมวัฒนา. ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านฟ้ากรีนพาร์ค-ลาดพร้าว 101. สัมภาษณ์, มกราคม 2551.
- ชินุพงษ์ จิวเลิศเลขา, ประธานคณะกรรมการควบคุมผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, เน็พพาร์ค วิลล่า, สัมภาษณ์, มกราคม 2551.
- เซน นันทวิญญู. ประธานคณะกรรมการโครงการ ปริญญาตา แจ่มจันทร์. สัมภาษณ์, ธันวาคม 2550.
- ณรงค์ศักดิ์ พิพัฒน์ธนาวงศ์. ประธานคณะกรรมการ ปริญสิริ นวมินทร์. สัมภาษณ์, มกราคม 2551.
- ที่ดิน, กรม. พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. กรุงเทพมหานคร : 2543.
- ที่ดิน, กรม. ข้อมูลการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพฯ พ.ศ. 2546 - 2550, กรุงเทพมหานคร : สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2550.
- ที่ดิน, กรม. เอกสารข้อมูลการขออนุญาตจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2550. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2546-2550.
- ที่ดิน, กรม. เอกสารขออนุญาตทำการจัดสรรและแผนผังอนุญาตจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2550.
- ธีรพงษ์ วรรณเข็มทอง. ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านลาดพร้าว เอ็กซ์คลูซีฟ. สัมภาษณ์, มกราคม 2551.
- ธวัชชัย พิพิธวนิชการ. ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหมู่บ้าน การ์เด็นวิว. สัมภาษณ์, มกราคม 2551.
- นิศรา สายสงวน. ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้าน เกตุ นุติ เซอมีเน. สัมภาษณ์, ธันวาคม 2550.
- นคร มุศศรี. จดทะเบียนบริหารหมู่บ้านจัดสรรรูปแบบไหนดีหรือไม่ดีอย่างไร. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2546. (อัดสำเนา)
- ปุดณา ไกรสินธุ์. การบริหารเคหะชุมชนด้านการดูแลของการเคหะแห่งชาติ กรณีศึกษาเคหะชุมชนเมืองใหม่ บางพลี, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต. ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2536.
- ประสงค์ เขียมอนันต์. การบริหารงานเคหะชุมชนในต่างประเทศ. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร. 2526.
- ปารีชาติ วลัยเสถียร และ คณะ. กระบวนการและเทคนิคการทำงานของนักพัฒนา, กรุงเทพมหานคร: สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย, 2543.

- พัสดราภรณ์ มีศิริ. การบริหารอาคารระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน. วิทยานิพนธ์ปริญญา
มหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2542.
- ภณภัค พรหมลำภักดิ์. ผู้จัดการบริหารโครงการบ้านกลางเมือง ลาดพร้าว 71. (2). สัมภาษณ์, มกราคม
2551.
- ราชบัณฑิตยสถาน 2524. พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2524. กรุงเทพมหานคร :
ราชบัณฑิตยสถาน, 2524.
- วรรณรัตน์ หมื่นโยธา. ผู้จัดการบริหารโครงการราชพฤกษ์ - มัยลาภ. สัมภาษณ์, มกราคม 2551.
- วรวิทย์ ก่อก่อองวิศรุต. การเลือกระบบการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลางในเขต
กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ ปริญญามหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2543.
- วสันต์ วัฒนวัฒนาภิจ. ปัญหาและความคิดเห็นในการบริหารชุมชนประเภทบ้านจัดสรรขนาดกลางและรายได้
ปานกลาง ในเขต กรุงเทพมหานครและปริมณฑล. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, ภาควิชาเคห
การ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2536.
- วิรัช มัญชุศรี. บ้านเรือนเคียงกันมาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกันเถอะ. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์
เฟื่องฟ้า พรินติ้ง, ก.พ. 2547.
- ศิริวรรณ ศุภร์คนพงษ์, คณะกรรมการโครงการชวนชื่น ลาดพร้าว. สัมภาษณ์, ธันวาคม 2550
- ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยการเคหะแห่งชาติ. การบริหารงานเคหะชุมชนตามนโยบายใหม่. กรุงเทพมหานคร : การ
เคหะแห่งชาติ, 2526.
- สุรเชษฐ์ มนต์แก้ว. ขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร.
วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย. 2547.
- สนธยา พลศรี. ทฤษฎีและหลักการพัฒนาชุมชน. กรุงเทพมหานคร : โอเดียนสโตร์, 2545.
- สุขสม วิสุทธิเทวิน, เหมรุญญิก ควมผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการบ้านสวนฝั่ง, สัมภาษณ์, มกราคม
2551.
- สมบัติ สุนันทวงศ์ศักดิ์. ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรปริญลักษณ์ - นวมินทร์, สัมภาษณ์,
มกราคม 2551.
- เสรีชัย โชติพานิช. แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการอยู่อาศัยรวม. วารสารวิชาการคณะ
สถาปัตยกรรมศาสตร์. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2549.
- อัมพร ชื่นชมชาติ. กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารงานและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์ปริญญา
มหาบัณฑิต, ภาควิชานิติศาสตร์คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2537.
- อัญชลิกา เรืองกิตติวิลาส. การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพฯ.
วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย. 2546.
- อดิศักดิ์ ศรีบุตตรวา. ประธานคณะกรรมการควมผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซี.พี. พาร์คเลน. สัมภาษณ์,
ธันวาคม 2550.

ภาษาอังกฤษ

Bouwcentrum Internationnal, E. M. Education, Housing management, inc., 1981.

James, A. F. Stoner. Management, Prentice - Hall, international inc., 1989.

ภาคผนวก

สรุปผลการสำรวจ โครงการกลุ่มตัวอย่าง (หัวข้อ:รูปแบบและขอบเขตการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร:กรณีศึกษาช่วงถนนประดิษฐ์มนูธรรม)

ลำดับ	โครงการ	รูปแบบการบริหาร	ผู้บริหารโครงการ	ข้อมูลทั่วไปของโครงการ	การบริหารก่อนหน้า/เหตุผล	การบริหารในปัจจุบัน/เหตุผล	ลักษณะสาธารณูปโภค	บริการสาธารณะ
1.	ชัยพฤกษ์-รามอินทรา (บริษัท แลนด์ แอน เฮาส์ จำกัดมหาชน)	เอกชนร่วมบริหาร	คุณ สุภาณี อานันท์มณี เวลาบริหาร 2 ปี	บ้านเดี่ยว พื้นที่พักอาศัยประมาณ 316 ไร่ (ฝั่งโครงการขาดหายสำนักงานที่ดินกรุงเทพ)	(ฝั่งโครงการขาดหายสำนักงานที่ดินกรุงเทพ)	(ฝั่งโครงการขาดหายสำนักงานที่ดินกรุงเทพ)	(ฝั่งโครงการขาดหายสำนักงานที่ดินกรุงเทพ)	(ฝั่งโครงการขาดหายสำนักงานที่ดินกรุงเทพ)
2.	เนิพาร์ควิลล่า (บริษัทเอ็นอีที พรอพเพอร์ตี้)	ผู้ซื้อที่ดินบริหารโครงการ	คุณ ชินพงษ์ จิวเลิศ เวลาบริหาร 2 ปี	บ้านแถว 180 แปลง พื้นที่พักอาศัยประมาณ 14 ไร่ การอยู่อาศัยมีการขายต่อ,เช่าต่อจำนวนมาก ระดับราคาเฉลี่ยประมาณ 3 ล้าน	จัดสรรปี41-42และบริหารโดยผู้ประกอบการประมาณ 1 ปีเคยมีการทุจริตเงินค่าส่วนกลางเคยจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านและปี 46-47 แจงและจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านโดยการแบ่งแยกโฉนดใหม่เพื่อโอนสาธารณูปโภค	นิติบุคคลจ้างเอกชนบริหาร 1 ปีการจัดเก็บค่าส่วนกลางไม่ชำระประมาณ 30% และใช้จ่ายการบริหารต้องสมทบเงินกองทุนทุกเดือนจึงเพียงพอ จนหมดคณะกรรมการจึงต้องมาบริหารเองไม่มีค่าตอบแทนเนื่องจากมีผู้ร้องเรียนมาก จึงไม่มีผู้อยากเข้ามาดูแลบริหาร, ต่างคนต่างอยู่ไม่ค่อยให้ความร่วมมือไม่มีเวลา	ถนนคอนกรีตชนิดเขตทางท้ายกระดับ,เสาไฟฟ้าปักเสาพาดสาย,รั้วโครงการ, สวนสาธารณะมีสภาพโล่งขาดการดูแล	มีสโมสรซึ่งแต่เดิมให้บุคคลภายนอก 60 บาทและภายใน20 บาทให้บริการถูกทิ้งร้างมา 1 ปี, รปภ. จ้างบริษัท, คนดูแลสวน-ความสะอาด จ้างแรงงานทั่วไป, เก็บขยะโดย(สร.)
3.	บ้านสวนผึ้ง (บ. บ้านสวนผึ้ง)	ผู้ซื้อที่ดินบริหารโครงการ	คุณ สุธรรม วิสุทธิเท วิน เวลาบริหาร 3 ปี	บ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการประมาณ 19 ไร่ การพัฒนาเป็น 2 เฟส ระดับราคาเฉลี่ยที่3.5 ล้าน	หลังจากขายโครงการหมดผู้ประกอบการบริหาร 1 ปี	ผู้ซื้อที่ดินบริหารจัดการเอง,ปัญหาการบริหารอยู่ที่การแจ้งจัดทำบัญชีรายรับ-จ่ายไม่ทันและไม่มีสถานที่ทำงานนิติบุคคลค่าใช้จ่ายสูงในการเช่าอุปกรณ์	ถนน ค.ส.ล.เขตทางรางวี, เสาไฟฟ้าปักเสาพาดสาย,รั้วโครงการ, สวนสาธารณะ	รปภ.จ้างบริษัท, คนดูแลสวน-ความสะอาดจ้างบริษัท รายเดือนละ 2 ครั้ง, เก็บขยะโดย(สร.)
4.	ราชพฤกษ์-มัยลาภ (บริษัทกรุงเทพ บ้านและที่ดิน)	เอกชนร่วมบริหาร	คุณ วรรณรัตน์ หมั่นโยธา เวลาบริหาร 1 ปี	บ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการประมาณ 30 ไร่ พัฒนาเป็น 2 เฟส ระดับราคาเริ่มต้นที่ 7 ล้าน	บริหารโดยผู้ซื้อที่ดิน 1 ปีและคณะกรรมการเวลาเข้าจัดการและดูแลบริหารไม่เพียงพอมีสโมสรที่ต้องมีคนอยู่ประจำ	จ้างเอกชนร่วมบริหารให้ดูแลด้านการจัดเก็บค่าส่วนกลาง,จัดการประชุม,รับเรื่องติดต่อประสานงานตามนโยบายคณะกรรมการและบริการดูแลสโมสร	ถนน ค.ส.ล.เขตทางท้ายกระดับ, เสาไฟฟ้าปักเสาพาดสาย,รั้วโครงการ, สวนสาธารณะ,สวนย่อม,บ่อน้ำหมู่บ้านชื่อ	รปภ.จ้างบริษัท,มีสโมสรสระว่ายน้ำ งานบริการอื่นจัดจ้างรูปแบบบริษัท เช่น ความสะอาด, แม่บ้าน,ดูแลสวน

ตารางเรียงเรียงข้อมูลผลการสำรวจโครงการ กลุ่มตัวอย่าง 21 โครงการ

ภาคผนวก ก.

ลำดับ	โครงการ	รูปแบบการบริหาร	ผู้บริหารโครงการ	ข้อมูลทั่วไปของโครงการ	การบริหารก่อนหน้า/เหตุผล	การบริหารในปัจจุบัน/เหตุผล	ลักษณะสาธารณูปโภค	บริการสาธารณะ
5.	ชวนชื่น-ลาดพร้าว (บริษัทมั่นคงเคหะการ จำกัดมหาชน)	ผู้ซื้อที่ดินบริหารโครงการ	คุณ ศิววรรณ คุกรักษ์ เวลาบริหาร 5 ปี	บ้านเดี่ยว,บ้านแฝด พื้นที่โครงการประมาณ 19 ไร่ 373 ตารางวา ระดับราคาเริ่มต้นที่ 3-10 ล้านบาท ทางเข้า-ออก2ทาง จำนวนแปลงที่ดินไม่ถึง 100 แปลง การพัฒนา 2 เฟส	จัดสรรปี45-46และบริหารโดยผู้ประกอบการดูแล(แต่ไม่มีผู้ดูแล 2 ปีเศษ) มีการรวมตัวจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน เมื่อรับทราบว่าจะจัดตั้งเป็นนิติบุคคลเพื่อโอนสาธารณูปโภค	จัดตั้งเป็นนิติบุคคล ปี 49 โดยคณะกรรมการ พบปัญหาการบริหารผู้ดูแลไม่มีสำนักงานนิติบุคคลโดยใช้งบประมาณในการเข้าอุปกรณ์ในการจัดการประชุมและมีนโยบายดำเนินการสร้างสำนักงาน, พบปัญหาขายที่ดินเปล่าออกผั่งจัดสรรและมีผลต่อขนาดโครงการและขนาดสาธารณูปโภค	ถนน ค.ส.ล.เขตทางท้ายกระดืบ, เสาไฟฟ้าปักเสาพาดสาย,รั้วโครงการ, สวนสาธารณะ, ป้อมยาม, ที่ดินเปล่า ร่องเรียนได้มา	รปภ.จ้างบริษัท,งานบริการอื่นบุคคลทั่วไป, เช่นความสะอาด, แม่บ้าน, ดูแลสวนความสะอาดจากแรงงานทั่วไปโดยคัดเลือกกันเอง
6.	บ้านกลางเมือง ลาดพร้าว 71 (บริษัท เอเชียนทรีออปชั่น จำกัด)	ผู้ประกอบการร่วมบริหาร	คุณ ภณภัค พรหมล้ำภักดิ์ เวลาบริหาร 1 ปี	บ้านแถว พื้นที่โครงการประมาณ 19 ไร่ 373 ตารางวา จำนวน 93 แปลงที่ดิน ระดับราคาที่ 3-4 ล้านบาท	จัดสรรปี46-47และบริหารโดยผู้ประกอบการดูแลเริ่มต้นโครงการ 1 ปี หลังจากนั้นผู้อยู่อาศัยดูแลบริหารจัดการเองจนเกิดปัญหาการบริหารและทางบริษัทกำลังจัดตั้งนิติบุคคล	จัดตั้งเป็นนิติบุคคล ปี 50 โดยคณะกรรมการและมีปัญหาการบริหารแต่เดิม จึงจ้างให้ผู้ประกอบการร่วมบริหารจัดการ โดยต้องการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีเป็นตัวอย่างแก่โครงการที่กำลังเปิดตัวใหม่ในพื้นที่ใกล้เคียง	ถนน ค.ส.ล.เขตทางรางวิ, เสาไฟฟ้าปักเสาพาดสาย,รั้วโครงการ, สวนสาธารณะ, ป้อมยาม, บ้านชื่อปอ น้ำพุ	รปภ.จ้างบริษัท,งานบริการอื่นจ้างบริษัท, เช่นความสะอาด, แม่บ้าน,ดูแลสวนความสะอาด, แจ้งซ่อมแซมอาคาร, ปลดวก, ก่าจัดยูง
7.	บ้านเอกสิน-นาคนิวาส (บริษัท เอกสินหรือทเทอร์รี่ จำกัด)	ผู้ซื้อที่ดินบริหารโครงการ	คุณ อนิษฐา เวลาบริหาร 1 ปี	บ้านเดี่ยว (ผู้บริหารไม่สะดวกให้ข้อมูล)	(ผู้บริหารไม่สะดวกให้ข้อมูล)	(ผู้บริหารไม่สะดวกให้ข้อมูล)	(ผู้บริหารไม่สะดวกให้ข้อมูล)	(ผู้บริหารไม่สะดวกให้ข้อมูล)
8.	หมู่บ้าน สราญรมย์ 2 (บริษัท รัตนการเคหะ จำกัด)	(ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากสำนักงานที่ดินกรุงเทพ)	(ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากสำนักงานที่ดินกรุงเทพ)	(ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากสำนักงานที่ดินกรุงเทพ)	(ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากสำนักงานที่ดินกรุงเทพ)	(ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากสำนักงานที่ดินกรุงเทพ)	(ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากสำนักงานที่ดินกรุงเทพ)	(ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากสำนักงานที่ดินกรุงเทพ)

ลำดับ	โครงการ	รูปแบบการบริหาร	ผู้บริหารโครงการ	ข้อมูลทั่วไปของโครงการ	การบริหารก่อนหน้า/เหตุผล	การบริหารในปัจจุบัน/เหตุผล	ลักษณะสาธารณูปโภค	บริการสาธารณะ
9.	หมู่บ้าน สราภุมรย์ 3 (บริษัท รัตนการ เคนะ จำกัด)	(ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากสำนักงานที่ดิน กรุงเทพฯ)	(ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากสำนักงานที่ดิน กรุงเทพฯ)	(ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากสำนักงานที่ดิน กรุงเทพฯ)	(ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากสำนักงานที่ดิน กรุงเทพฯ)	(ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากสำนักงานที่ดิน กรุงเทพฯ)	(ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากสำนักงานที่ดิน กรุงเทพฯ)	(ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากสำนักงานที่ดิน กรุงเทพฯ)
10.	ปริญญดา แจ่มจันทร์ (บริษัท ปริญสิริ 2000 จำกัด)	ผู้ซื้อที่ดินบริหารโครงการ	คุณ เชน นันทวิญญู เวลาบริหาร 1 ปี	บ้านเดี่ยว จำนวน 27 แปลงที่ดิน พื้นที่โครงการประมาณ 8 ไร่ ระดับราคาเริ่มต้นที่ 4.9 ล้านบาท	จัดสรรปี 46-47 และบริหารโดยผู้ประกอบการดูแลเริ่มต้นโครงการ 1 ปี หลังจากนั้นผู้ประกอบการแจ้งจัดตั้งนิติบุคคลและโอนให้ผู้ซื้อที่ดินดูแล	จัดตั้งเป็นนิติบุคคล ปี 49 รับผิดชอบโดยผู้ซื้อที่ดิน เนื่องจากโครงการมีขนาดเล็กจำนวนบ้านน้อยดูแลเองได้ง่าย	ถนน ค.ส.ล.เขตทางเท้ายกระดับ, เสาคอนกรีตเสาพาดสาย, รั้วโครงการ, สวนสาธารณะ, หุ้มบ่อหมัก, บ้านชื้อบ่อน้ำหน้าประตู	รปภ.จ้างบริษัท, มีสโมสรสระว่ายน้ำในสวนสาธารณะงานบริการอื่นจ้างแรงงานทั่วไป, เช่น ความสะอาด, ดูแลสวน, และซ่อมแซมสวนสโมสร
11.	บ้านสวน นวมินทร์ 1 (บริษัท วี.เอ.ดี เวิลด์อพเม้นท์ จำกัด)	ผู้ซื้อที่ดินบริหารโครงการ	คุณ จุฬานี วิศาลกมล ระยะเวลาบริหาร 2 ปี	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 58 แปลง ระดับราคา 3-5 ล้านบาท พื้นที่โครงการประมาณ 14-1-0 ไร่	จัดสรรปี 46-47 และบริหารโดยผู้ประกอบการดูแลเริ่มต้นโครงการ 1 ปี และสโมสรยังมีผู้ดูแลอยู่หลังจากนั้นผู้ประกอบการแจ้งจัดตั้งนิติบุคคลและโอนให้ผู้ซื้อที่ดินดูแล	จัดตั้งเป็นนิติบุคคล ปี 49 รับผิดชอบโดยผู้ซื้อที่ดิน และไม่มีผู้ดูแลสโมสร จึงแจ้งขอดูแลและบริหาร เนื่องจากโครงการมีขนาดเล็กจำนวนบ้านน้อยดูแลเองได้ง่าย	ถนน ค.ส.ล.เขตทางรางวี, เสาคอนกรีตเสาพาดสาย, รั้วโครงการ, สวนสาธารณะ, บ่อหมัก	รปภ.จ้างบริษัท, มีสโมสรสระว่ายน้ำของผู้ประกอบการอื่นจ้างแรงงานทั่วไป, เช่น ความสะอาด, สวน,
12.	บ้านสวน นวมินทร์ 2 (บริษัท วี.เอ.ดี เวิลด์อพเม้นท์ จำกัด)	ผู้ซื้อที่ดินบริหารโครงการ	(ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากสำนักงานที่ดิน กรุงเทพฯ)	(ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากสำนักงานที่ดิน กรุงเทพฯ)	(ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากสำนักงานที่ดิน กรุงเทพฯ)	(ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากสำนักงานที่ดิน กรุงเทพฯ)	(ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากสำนักงานที่ดิน กรุงเทพฯ)	(ข้อมูลไม่สมบูรณ์จากสำนักงานที่ดิน กรุงเทพฯ)
13.	ปริญญลักษณ์ แจ่มจันทร์ (บริษัท ปริญสิริ 2000 จำกัด)	เอกชนร่วมบริหาร	คุณ ชูขวัญ	(ผู้บริหารไม่สะดวกให้ข้อมูล)	(ผู้บริหารไม่สะดวกให้ข้อมูล)	(ผู้บริหารไม่สะดวกให้ข้อมูล)	(ผู้บริหารไม่สะดวกให้ข้อมูล)	(ผู้บริหารไม่สะดวกให้ข้อมูล)

ลำดับ	โครงการ	รูปแบบการบริหาร	ผู้บริหารโครงการ	ข้อมูลทั่วไปของโครงการ	การบริหารก่อนหน้า/เหตุผล	การบริหารในปัจจุบัน/เหตุผล	ลักษณะสาธารณูปโภค	บริการสาธารณะ
14.	ซี.พี. พาร์คเลน (บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด)	ผู้ซื้อที่ดินบริหารโครงการ	คุณ อติศักดิ์ ศรีบุตร ตวาระยะเวลาบริหาร 1 ปี	บ้านแถว 3-4 ชั้น และอาคารพาณิชย์ จำนวน 99 แปลง จำนวนแปลงที่ดิน 10 ไร่ 3 งาน รั้วระดับราคาเริ่มต้นที่ 3-4 ล้านบาท	จัดสรรปี4-46 และบริหารโดยผู้ประกอบการดูแลและขาย บางส่วนที่เหลือ หลังจากนั้น ผู้ประกอบการแจ้งจัดตั้งนิติบุคคลและโอนให้ผู้ซื้อที่ดินดูแล	จัดตั้งเป็นนิติบุคคล ปี 49 รั้วโอนมาดูแลโดยผู้ซื้อที่ดิน เนื่องจากโครงการมีจำนวนแปลงที่ดินมาก และมีปัญหาการชำระค่า ส่วนกลางไม่ครบเนื่องจากมีการต่อเติมตัดแปลงเป็นสำนักงาน ส่วนใหญ่มีปัญหาที่จอดรถยนต์	ถนน ค.ส.ล.เขตทางรางวี, เสาไฟฟ้าปักเสาพาดสาย, รั้วโครงการ, สวนสาธารณะ, ซุ้มบ่อมยวม,	รปภ.จ้างบริษัท, มีสโมสรสระว่ายน้ำ ของผู้ประกอบการ งานบริการอื่นจ้างแรงงานทั่วไป, เช่น ความสะอาด, ดูแลสวน, และซ่อมแซมสวนสโมสร
15.	ปริญญาลักษณะ - นวมินทร์(บริษัท ปริญญาสิริ2000 จำกัด)	ผู้ซื้อที่ดินบริหารโครงการ	คุณ สมบัติ สุมนทองศักดิ์ ระยะเวลาดำเนินการ 2 ปี	บ้านแถว จำนวน 168 แปลงที่ดิน พื้นที่โครงการประมาณ 16 ไร่ ระดับราคาเริ่มต้นที่ 3-5 ล้านบาท	จัดสรรปี47-48 และบริหารโดยผู้ประกอบการดูแลเริ่มต้นโครงการ 1 ปี หลังจากนั้น ผู้ประกอบการแจ้งจัดตั้งนิติบุคคลและโอนให้ผู้ซื้อที่ดินดูแล	จัดตั้งเป็นนิติบุคคล ปี 50 รั้วโอนมาดูแลโดยผู้ซื้อที่ดิน มีสโมสรสระว่ายน้ำ นามสวนสาธารณะ การบริหารมีปัญหาการจราจรและพื้นที่จอดรถยนต์มาก และมีนโยบายจัดจ้างเอกชนร่วมบริหาร เนื่องจากผู้บริหารไม่มีเวลาพอ	ถนน ค.ส.ล.เขตทางท้ายกระดืบ, และรางวี เสาไฟฟ้าปักเสาพาดสาย, รั้วโครงการ, สวนสาธารณะ, ซุ้มบ่อมยวม, บานชื้อปอน้ำพุหน้าประตู	รปภ.จ้างบริษัท, มีสโมสรสระว่ายน้ำ งานบริการอื่นจ้างบริษัทดำเนินงาน, เช่นความสะอาด, ดูแลสวน, และซ่อมแซมสวนสโมสร โดยร่วมกันจ้างจากโครงการข้างเคียง
16.	ปริญญาสิริ - นวมินทร์(บริษัท ปริญญาสิริ2000 จำกัด)	จ้างเอกชนร่วมบริหาร	คุณ ณรงค์ศักดิ์ พิพัฒน์ธนวงศ์ ระยะเวลาดำเนินการ 1 ปี	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 89 แปลง ระดับราคา 3-6 ล้านบาท พื้นที่โครงการประมาณ 30ไร่	จัดสรรปี45-46 และบริหารโดยผู้ประกอบการดูแลเริ่มต้นโครงการ 1 ปี และสโมสรผู้ประกอบการแจ้งจัดตั้งนิติบุคคลและโอนให้ผู้ซื้อที่ดินดูแล	จัดตั้งเป็นนิติบุคคล ปี 49 รั้วโอนมาดูแลโดยผู้ซื้อที่ดิน สภาพโครงการใหญ่มีงานบริการสาธารณะและต้องการผู้มาดูแลบริการและพื้นที่สาธารณูปโภคขนาดใหญ่	ถนน ค.ส.ล.เขตทางท้ายกระดืบ, เสาไฟฟ้าปักเสาพาดสาย, รั้วโครงการ, สวนสาธารณะ, ซุ้มบ่อมยวม, ปอน้ำพุ ตกแต่งประติมากรรม	รปภ.จ้างบริษัท, งานบริการอื่นจ้างบริษัทเอกชน ดำเนินการทั้งหมด, เช่นความสะอาด, ดูแลสวน, แม่บ้าน

ลำดับ	โครงการ	รูปแบบการบริหาร	ผู้บริหารโครงการ	ข้อมูลทั่วไปของโครงการ	การบริหารก่อนหน้า/เหตุผล	การบริหารในปัจจุบัน/เหตุผล	ลักษณะสาธารณูปโภค	บริการสาธารณะ
17.	โครงการ หมู่บ้านการเดินวิง (บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)	ผู้ประกอบการร่วมบริหาร	คุณ อรุณชัย ทิทธิวงนิร การ ระยะเวลาบริหาร 6 ปี	บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 32 แปลง จำนวนแปลงที่ดิน 6 ไร่ ะดับราคา 5-10 ล้านบาท	จัดสรรปี45-46 และยังไม่มีการบริหารใดๆเนื่องจากมีการขายหมดก่อนการสร้างโครงการเสร็จ หลังจากนั้นผู้ประกอบการแจ้งจัดตั้งนิติบุคคลและโอนให้ผู้ซื้อที่ดินดูแล	จัดตั้งเป็นนิติบุคคล ปี 47 รับผิดชอบโดยผู้ซื้อที่ดิน จึงว่าจ้างให้ผู้ประกอบการร่วมบริหารต่อเนื่องจากผู้ซื้อที่ดินไม่มีความพร้อมในการบริหารและการดำเนินการประชุมต่างๆ เนื่องจากเป็นที่รู้จักของผู้ซื้อที่ดินอยู่แล้ว	ถนน ค.ส.ล.เขตทางเท้ายกระดับ, เสไฟฟ้าแบบฝังใต้ดิน, รั้วโครงการ, สวนสาธารณะ, หุ้มบิ่อมยาม,	รปภ.จ้างบริษัท, มีสโมสรสระว่ายน้ำของผู้ประกอบการ งานบริการอื่นจ้างแรงงานทั่วไป, เช่น ความสะอาด, ดูแลสวน, และซ่อมแซมจ้างเป็นพนักงาน
18.	บ้านพักกรีนพาร์ค-ลาดพร้าว 101 (บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด มหาชน)	ผู้ซื้อที่ดินบริหารโครงการ	คุณ ชุตติมา เกษมวัฒนา ระยะเวลาบริหาร 1 ปี	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 58 แปลง จำนวนแปลงที่ดิน 26 ไร่ ระดับราคา 3-5 ล้านบาท	จัดสรรปี45-46 และบริหารโดยผู้ประกอบการดูแลเริ่มต้นโครงการ 1 ปี หลังจากนั้นผู้ประกอบการแจ้งจัดตั้งนิติบุคคลและโอนให้ผู้ซื้อที่ดินดูแล	จัดตั้งเป็นนิติบุคคล ปี 48 รับผิดชอบโดยผู้ซื้อที่ดิน เนื่องจากโครงการเป็นประเภทบ้านเดี่ยวมีกฎระเบียบที่ชัดเจนปัญหาการอยู่อาศัยน้อยสนิทคุ้นเคยและพื้นที่ส่วนกลางอยู่ในพื้นที่เดียวกัน	ถนน ค.ส.ล.เขตทางเท้ายกระดับ, เสไฟฟ้าบักเสาพาดสาย, รั้วโครงการ, สวนสาธารณะ, หุ้มบิ่อมยาม,	รปภ.จ้างบริษัท, มีสโมสรสระว่ายน้ำของผู้ประกอบการ งานบริการอื่นจ้างแรงงานทั่วไป, เช่น ความสะอาด, ดูแลสวน, และซ่อมแซมจ้างเป็นพนักงาน
19.	โอมิล ทวาร เอกมัยพระรามเก้า โทรอนปี (บริษัท โนมิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)	จ้างเอกชนร่วมบริหาร	คุณ นริศรา	(ผู้บริหารไม่สะดวกให้ข้อมูล)	(ผู้บริหารไม่สะดวกให้ข้อมูล)	(ผู้บริหารไม่สะดวกให้ข้อมูล)	(ผู้บริหารไม่สะดวกให้ข้อมูล)	(ผู้บริหารไม่สะดวกให้ข้อมูล)

ลำดับ	โครงการ	รูปแบบการบริหาร	ผู้บริหารโครงการ	ข้อมูลทั่วไปของโครงการ	การบริหารก่อนหน้า/เหตุผล	การบริหารในปัจจุบัน/เหตุผล	ลักษณะสาธารณูปโภค	บริการสาธารณะ
20.	บ้าน เกตุ นุติ เซมิเน (บริษัท จินดาพงษ์ หรือเพอร์ตี จำกัด)	จ้างเอกชนร่วมบริหาร	คุณ นิศรา สายสงวน ระยะเวลาบริหาร 3 ปี	บ้านแถว 2 ชั้น และมีบ้านแฝดบางส่วนและที่ดินเปล่ากำลังดำเนินการปลูกบ้านเดี่ยว รวมจำนวน 431 แปลง จำนวนแปลงที่ดินประมาณ 38 ไร่ รั้วระดับราคา 2-4 ล้านบาท	จัดสรรปี45-46 และบริหารโดยผู้ประกอบการดูแลเริ่มต้นโครงการ 1 ปี หลังจากนั้นผู้ประกอบการแจ้งจัดตั้งนิติบุคคลและโอนให้ผู้ซื้อที่ดินดูแล	จัดตั้งเป็นนิติบุคคล ปี 48 รั้วโอนมาดูแลโดยผู้ซื้อที่ดิน สภาพโครงการขนาดใหญ่ ไม่มีผู้รับเข้ามาก่อนว่าต้องดูแลบริหารเองและไม่มีการควบคุมการอยู่อาศัยที่ชัดเจนมาก่อนมีปัญหาการจรรยาภายในกับที่จอดรถจากการทำสำนักงานภายในมาก มีงานบริการสาธารณะและต้องการผู้มาดูแลบริการแทน	ถนน ค.ส.ล.เขตทางเท้ายกระดับและรางวิโนแปลงย่อย, เสาไฟฟ้าปักเสาพาดสาย, รั้วโครงการ, สวนสาธารณะ, ชุมบ่ออมยาม,	รปภ.จ้างบริษัท, มีสโมสรสระว่ายน้ำของผู้ประกอบการงานบริการอื่นจ้างแรงงานทั่วไป, เช่น ความสะอาด, ดูแลสวน, มีบริการแท็กซี่
21.	บ้าน ลาดพร้าว เอ็กซ์คลูซีฟ (บริษัท ยูไนเต็ด โฮมส์ จำกัด)	จ้างเอกชนร่วมบริหาร	คุณ ชีรพงษ์ วรรณเข็มทอง ระยะเวลาบริหาร 2 ปี	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 68 แปลง จำนวนแปลงที่ดิน 18 ไร่ ระดับราคา 6-10 ล้านบาท	จัดสรรปี46-47 และบริหารโดยผู้ประกอบการดูแลเริ่มต้นโครงการ 1 ปี หลังจากนั้นผู้ประกอบการแจ้งจัดตั้งนิติบุคคลและโอนให้ผู้ซื้อที่ดินดูแล	จัดตั้งเป็นนิติบุคคล ปี 50 รั้วโอนมาดูแลโดยผู้ซื้อที่ดิน เนื่องจากโครงการเป็นประเภทบ้านเดี่ยวทางเข้าออกโครงการหลายทางและสาธารณูปโภคกระจายหลายจุด ผู้ซื้อที่ดินไม่มีเวลาเข้าจัดการดูแลเอง	ถนน ค.ส.ล.เขตทางเท้ายกระดับ, เสาไฟฟ้าปักเสาพาดสาย, รั้วโครงการ, สวนสาธารณะ, ชุมบ่ออมยาม, สะพานข้ามคลอง, ระบบน้ำบาดน้ำเสีย	รปภ.จ้างบริษัท, มีสโมสรสระว่ายน้ำงานบริการอื่นจ้างบริษัทเอกชนรับจัดการทั้งหมด, เช่น ความสะอาด, ดูแลสวน, และแม่บ้าน



ภาคผนวก ข.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
หลักสูตรเคหพัฒน์ศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ
สาขาวิชา เคหการ ปีการศึกษา 2549

(แบบสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย)

แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์

เรื่องรูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะของ
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร : กรณีศึกษาถนนประดิษฐ์มนูธรรมระหว่าง ถนนลาดพร้าวถึงถนน
รามอินทรา

โดย นาย เวทย์ ทิพย์จันทร์

(นิสิตปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัว

1. ชื่อผู้สัมภาษณ์.....ตำแหน่งปัจจุบัน.....
2. ประสบการณ์บริหารโครงการ.....วันที่สัมภาษณ์.....
3. เบอร์โทรติดต่อ.....

ส่วนที่ 2 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ.....
2. ผู้ประกอบการโครงการ.....
3. ที่ตั้งของโครงการ.....
4. เริ่มจัดสรรโครงการเมื่อ วันที่.....เดือน.....ปี..... ถึง วันที่.....เดือน.....ปี.....
5. การพัฒนาโครงการมีกี่ระยะ 1.ระยะ 2.ระยะ 3.ระยะ 4.มากกว่า3
6. ขนาดพื้นที่ในโครงการ.....ไร่.....งาน.....ตร.วา
7. พื้นที่ขาย.....ไร่.....งาน.....ตร.วา
8. พื้นที่ส่วนกลาง.....ไร่.....งาน.....ตร.วา
9. พื้นที่ถนน.....ไร่.....งาน.....ตร.วา
10. สวนสาธารณะ.....ไร่.....งาน.....ตร.วา
11. พื้นที่สโมสร.....ไร่.....งาน.....ตร.วา
12. ระดับราคาเริ่มต้นตั้งแต่.....จนถึง.....ล้านบาท โดยเฉลี่ยอยู่ที่.....ล้านบาท
13. ขนาดพื้นที่ขายเล็กสุด.....ตรว./หลัง ขนาดพื้นที่ขายมากที่สุด.....ตรว./หลัง

14. จุดขายของโครงการตามโฆษณา.....

15. ประเภทอาคาร

- | | |
|---------------------------------------|----------------|
| <input type="checkbox"/> บ้านเดี่ยว | จำนวน.....หลัง |
| <input type="checkbox"/> บ้านแฝด | จำนวน.....หลัง |
| <input type="checkbox"/> บ้านแถว | จำนวน.....หลัง |
| <input type="checkbox"/> อาคารพาณิชย์ | จำนวน.....หลัง |
| <input type="checkbox"/> ที่ดินเปล่า | จำนวน.....แปลง |

ส่วนที่ 3. ข้อมูลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโครงการ

1. ระบบสาธารณูปโภคโครงการ

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก | <input type="checkbox"/> ถนนลาดยาง | <input type="checkbox"/> ถนนการะจ่ายอม |
| <input type="checkbox"/> รางระบายน้ำตัว V | <input type="checkbox"/> รางระบายน้ำใต้ฟุตบอล | <input type="checkbox"/> ฟุตบอลทางเท้า 2 แนว |
| <input type="checkbox"/> ฟุตบอลทางเท้า แนวเดียว | <input type="checkbox"/> เสาไฟฟ้าแสงสว่างสาธารณะ | <input type="checkbox"/> ระบบประปาสาธารณะ |
| <input type="checkbox"/> ระบบระบายน้ำทิ้งสู่สาธารณะ | <input type="checkbox"/> บ่อบำบัดน้ำเสียในโครงการ | <input type="checkbox"/> สวนสาธารณะ |
| <input type="checkbox"/> สวนหย่อม | <input type="checkbox"/> สนามเด็กเล่น | <input type="checkbox"/> สนามกีฬา |
| <input type="checkbox"/> สโมสร/สระว่ายน้ำ | <input type="checkbox"/> รั้วโครงการ | <input type="checkbox"/> อื่นๆ..... |

2. ทรัพย์สินส่วนกลาง/พื้นที่ส่วนกลาง

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> ชุมนโครงการ | <input type="checkbox"/> บ่อมายาม | <input type="checkbox"/> โครงสร้างป้ายโครงการ |
| <input type="checkbox"/> ศาลพระภูมิ | <input type="checkbox"/> บ่อน้ำพุ | <input type="checkbox"/> ศาลาทักผ่อน |
| <input type="checkbox"/> จอดรถยนต์ส่วนกลาง | <input type="checkbox"/> รูปปั้นประติมากรรม | <input type="checkbox"/> ดั่งขยะสาธารณะ |
| <input type="checkbox"/> อื่นๆ..... | | |

3. บริการสาธารณะ

- | | |
|--|--------------------|
| <input type="checkbox"/> เจ้าหน้าที่ รปภ. | รูปแบบการดูแล..... |
| <input type="checkbox"/> แม่บ้าน | รูปแบบการดูแล..... |
| <input type="checkbox"/> ดูแลต้นไม้สวนส่วนกลาง | รูปแบบการดูแล..... |
| <input type="checkbox"/> ดูแลต้นไม้ทั่วไปโครงการ | รูปแบบการดูแล..... |
| <input type="checkbox"/> ซ่อมบำรุงในโครงการ | รูปแบบการดูแล..... |
| <input type="checkbox"/> คนงานกวาดถนน | รูปแบบการดูแล..... |
| <input type="checkbox"/> เก็บขยะในโครงการ | รูปแบบการดูแล..... |
| <input type="checkbox"/> บริการลออกท่อสาธารณะ | รูปแบบการดูแล..... |
| <input type="checkbox"/> ไฟฟ้าแสงสว่างประจำชอยย่อย | รูปแบบการดูแล..... |
| <input type="checkbox"/> เรียกแท็กซี่ในโครงการ | รูปแบบการดูแล..... |
| <input type="checkbox"/> บริการอื่นๆ | รูปแบบการดูแล..... |

4. การจัดเก็บ

- ราย.....เดือน/หลัง.....บาท.....
- ราย.....ปี/หลัง.....บาท.....
- ต่อพื้นที่.....ตร.วา ละ.....บาท/.....เดือน
- ต่อพื้นที่.....ตร.วา ละ.....บาท/.....ปี

ส่วนที่ 4. ข้อมูลด้านรูปแบบการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโครงการ

1. รูปแบบการดูแลก่อนมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ไม่มีการดูแล.....
- มีการดูแลโดย.....
- มีข้อดีในการดูแลคือ.....
- มีข้อเสียในการดูแลคือ.....
- เหตุผลที่ต้องการปรับเปลี่ยนรูปแบบการดูแล.....

2. รูปแบบการดูแลหลังมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ไม่มีการดูแล.....
- มีการดูแลโดย.....
- มีข้อดีในการดูแลคือ.....
- มีข้อเสียในการดูแลคือ.....
- เหตุผลที่ต้องการปรับเปลี่ยนรูปแบบการดูแล.....

3. รูปแบบการดูแลปัจจุบันโดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ไม่มีการดูแล.....
- มีการดูแลโดย.....
- มีข้อดีในการดูแลคือ.....
- มีข้อเสียในการดูแลคือ.....
- เหตุผลที่ต้องการปรับเปลี่ยนรูปแบบการดูแล.....

ส่วนที่ 5. ข้อมูลด้านพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโครงการเมื่อรับโอนมาดูแล

1. ภาวะการดูแลเพิ่มขึ้นต่อทำเลที่ตั้งของโครงการต่อพื้นที่รอบด้าน

- ไม่มีภาวะ โปรตระนุ.....
- มีภาวะ โปรตระนุ.....

2. ภาวะการดูแลเพิ่มขึ้นต่อถนนเข้า-ออกเชื่อมต่อโครงการ

- ไม่มีภาวะ โปรตระนุ.....
- มีภาวะ โปรตระนุ.....

3. ภาวะการดูแลเพิ่มขึ้นต่อถนนภายในโครงการ

ไม่มีภาวะ โปรดระบุ.....

มีภาวะ โปรดระบุ.....

4. ภาวะการดูแลเพิ่มขึ้นต่อสวนสาธารณะโครงการ

ไม่มีภาวะ โปรดระบุ.....

มีภาวะ โปรดระบุ.....

5. ภาวะการดูแลเพิ่มขึ้นต่อสาธารณูปโภคอื่นๆของโครงการ

ไม่มีภาวะ โปรดระบุ.....

มีภาวะ โปรดระบุ.....

6. ภาวะการดูแลเพิ่มขึ้นต่อบริการสาธารณะอื่นๆของโครงการ

ไม่มีภาวะ โปรดระบุ.....

มีภาวะ โปรดระบุ.....

ส่วนที่ 6. ข้อมูลด้านความสามารถในการดูแลต่อพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จัดสร้างไว้

1. ภายในโครงการมีขอบเขตและข้อจำกัดพื้นที่สาธารณูปโภคอย่างไรต่อการดูแล

.....

.....

2. ภายในโครงการมีขอบเขตและข้อจำกัดอย่างไรต่องานบริการสาธารณะ

.....

.....

3. ภายในโครงการมีขอบเขตและข้อจำกัดพื้นที่ทรัพย์สินและพื้นที่ส่วนกลางอย่างไรต่อการดูแล

.....

.....

4. ท่านสามารถดูแลระบบสาธารณูปโภคให้มีสภาพดีดั้งเดิมอย่างไร หรือ ตอบสนองข้อกฎหมายต่อการดูแล

มาก น้อย ปานกลาง

เหตุผล.....

.....

5. ท่านบริหารพื้นที่ส่วนกลางให้มีสภาพดีดั้งเดิมอย่างไร หรือ ตอบสนองข้อกฎหมายต่อการดูแล

มาก น้อย ปานกลาง

เหตุผล.....

.....

6. ท่านจัดการในบริการสาธารณะให้มีสภาพดีดั้งเดิมอย่างไร หรือ ตอบสนองข้อกฎหมายต่อการดูแล

มาก น้อย ปานกลาง

เหตุผล.....

.....

ส่วนที่ 7. ข้อมูลด้านกฎหมาย

1. ท่านมีความเข้าใจใน ด้าน พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. และ ส่งผลกระทบต่อด้านใดต่อการบริหารโครงการ

มาก น้อย ปานกลาง

โปรดระบุ.....
.....

2. ท่านมีความเข้าใจในการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา44.) และ ส่งผลกระทบต่อด้านใดต่อการบริหารโครงการ

มาก น้อย ปานกลาง

โปรดระบุ.....
.....

ส่วนที่ 8. มุมมองในปัญหา และ ข้อเสนอแนะแนวคิดในการแก้ไขปัญหาอื่น ๆของท่าน

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

* ขอขอบพระคุณอย่างสูงที่สละเวลาและความร่วมมือในการให้ข้อมูลเพื่อการวิจัย *

แผนที่โครงการ	โครงการ.....

ภาคผนวก ค.

ข้อสังเกตการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ

จากผลการศึกษาพบว่า ข้อสังเกตที่เป็นอุปสรรคต่อการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบว่าเมื่อมีการบริหารซึ่งบางโครงการเกิดระหว่างรับโอนและมีการเจรจาต่อรองผู้ประกอบการ และบางโครงการรับรู้ภายหลังการรับโอนและจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยพบลักษณะดังนี้ คือ

(1) ผังโครงการที่มีผลต่อข้อจำกัดในการดูแล¹

ลักษณะปัญหา

- จากผลการศึกษาพบว่า ผังโครงการที่มีการจัดตัวอาคารเชื่อมต่อโดยตรงกับถนนสาธารณะนอกพื้นที่จัดสรรซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าของโครงการ เช่นโครงการ “เน็พปาร์ค วิลล่า” ทำให้เกิดข้อขัดแย้งสำหรับผู้อยู่อาศัยในการใช้พื้นที่และส่งผลต่อการชำระค่าส่วนกลางที่เป็นปัจจัยในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะซึ่งทำให้เกิดขอบเขตของคณะกรรมการในการดูแลบริหารจัดการ

การจัดการปัญหา

- คณะกรรมการได้ทำหนังสือขอความร่วมมือและอธิบายความสำคัญของการชำระค่าส่วนกลางในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะแก่ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ และ ดำเนินการอายัดการดำเนินการทางธุรกรรมแปลงที่ดินแก่สำนักงานที่ดินกรณีค้างชำระ ซึ่งยังไม่ส่งผลในการแสดงการชำระเพิ่มเนื่องจากผู้ซื้อที่ดินไม่มีแนวคิดในการซื้อ-ขาย

(2) พื้นที่ถนนการะจ่ายอม²

ลักษณะปัญหา

- จากผลการศึกษาพบว่า มีการจัดแบ่งที่ดินและทำถนนเชื่อมต่อทางเข้า-ออกโครงการสู่ถนนหลวงสาธารณะประโยชน์ เช่นโครงการ “ปริญลักษณ์-นวมินทร์” โดยพื้นที่การะจ่ายอมเป็นของผู้ประกอบการและมีการจัดสร้างตกแต่งสาธารณูปโภคและคณะกรรมการเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายเช่น ค่าน้ำ, ค่าไฟ, ทำสวนและดูแลโดยที่ดินสองฝากติดถนนการะจ่ายอมเป็นของผู้ประกอบการและสามารถจัดทำ, รื้อ-ย้ายหรือเชื่อมต่อขยายเป็นทางเข้า-ออกได้ทำให้คณะกรรมการไม่สามารถกำหนดการใช้พื้นที่และจัดการตามความต้องการเองได้

การจัดการปัญหา

- คณะกรรมการ โครงการ “ปริญลักษณ์-นวมินทร์” ศึกษาข้อกฎหมาย และ ปรีกษาหน่วยงานรับผิดชอบ เช่น สำนักงานที่ดิน, ทนายความ เสนอแนวทางในการอ้างสิทธิการใช้และจัดการพื้นที่ซึ่งได้รับคำแนะนำในการเจรจาต่อรองผู้ประกอบการ “ในสิทธิเหนือผืนดิน” และดำเนินการขอเจรจาต่อรองโดยขอดำเนินการจัดการพื้นที่โดยไม่ต้องขออนุญาตโดยไม่มีการขุด, รื้อถอนใดๆโดยรักษาสภาพพื้นที่ไว้ให้คงเอกลักษณ์

¹ ชินพงษ์ จิวเลิศเลขา, ประธานคณะกรรมการควบคุมผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, เน็พปาร์ค วิลล่า, สัมภาษณ์, มกราคม พ.ศ. 2551

² สมบัติ สุพันธ์วงศ์ศักดิ์, ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, ปริญลักษณ์- นวมินทร์, สัมภาษณ์, มกราคม พ.ศ. 2551

ของโครงการ และ เมื่อผู้ประกอบการมีการขยายเชื่อมต่อทางต้องมีการชี้แจงให้เป็นที่ยอมรับทั้งสองฝ่ายและให้คงสภาพเดิมให้มากที่สุดโดยมีข้อตกลงเป็นทางการ

(3) พื้นที่ถนนแปลงย่อย³

ลักษณะปัญหา

- จากผลการศึกษาพบว่า โครงการประเภทบ้านแถวพบปัญหาการใช้พื้นที่สาธารณูปโภคในการจับจองพื้นที่เพื่อจัดรถยนต์ เช่นโครงการ "ซี.พี.พาร์คเลน" จากผู้ซื้อที่ดินต่อเติมอาคารเติมพื้นที่เพื่อตัดแปลงทำสำนักงาน, ร้านค้า, อื่นๆ โดยเป็นรูปแบบโครงการที่เสนอขายจากผู้ประกอบการ (Home Office) ทำให้พื้นที่จัดรถยนต์ไม่เพียงพอต่อบุคคลภายในและผู้มาติดต่อโดยเกิดการขัดแย้งในพื้นที่สัญจรสำหรับกลุ่มผู้พักอาศัยอย่างเดียว

การจัดการปัญหา

- พบว่ามีการแก้ไขตัดแปลงพื้นที่ว่างระหว่างแปลงเป็นที่จอดรถยนต์สำหรับสำนักงานหรือบุคคลภายนอกและจัดทำเส้นทางกรวางรถโดยกำหนดลูกศรบนถนนและจัดทำป้ายการสัญจรที่ชัดเจน เช่นโครงการ "ซี.พี.พาร์คเลน" และ การกำหนดพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์โดยการตีช่องขอบเขต โดยการควบคุมจากร.ป.ท. รวมถึงพื้นที่ห้ามจอดที่กระทบกลุ่มผู้พักอาศัยในโครงการ เช่น โครงการ "ปริญญลักษณ์-นวมินทร์" ซึ่งสามารถลดปัญหาความขัดแย้งลงได้

(4) การจัดสร้างอาคารบริการสาธารณะบนพื้นที่สาธารณูปโภค⁴

ลักษณะปัญหา

- จากผลการศึกษาพบว่า มีการจัดสร้างอาคารเพื่อบริการสาธารณะบนพื้นที่สาธารณูปโภคหรือสวนสาธารณะและไม่ตรงตามเอกสารขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ทำให้พื้นที่สวนสาธารณะเล็กกว่ามาตรฐานกำหนดและมูลค่าในการจัดสร้างพื้นที่สวนสาธารณะขัดแย้งกับสภาพความเป็นจริงที่มีการจัดสร้าง โดยการจัดสร้างเพื่อตรงตามการโฆษณาขายโครงการ และการส่งมอบพื้นที่ให้คณะกรรมการดูแลเมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่นโครงการ "ปริญญลักษณ์-นวมินทร์" ไม่สามารถจัดการดูแลได้ดี จากการทำไม่มีการจัดส่งข้อมูลพิมพ์เขียวการจัดสร้างที่มีโครงสร้างและงานระบบที่ซับซ้อน

การจัดการปัญหา

- พบว่าทางคณะกรรมการโครงการ "ปริญญลักษณ์-นวมินทร์" ได้ศึกษาข้อกำหนด และ ปรึกษาหน่วยงานรับผิดชอบ เช่น สำนักงานที่ดิน, ทนายความ เพื่อหาทางออกในพื้นที่ โดยขอเจรจาร่วมกับผู้ประกอบการโดยอาศัยการตีความจากสำนักงานที่ดินผู้รับผิดชอบและผลการตีความในพื้นที่ให้ยึดถือพื้นที่ตามแผนผังขออนุญาตจัดสรรเป็นหลัก ซึ่งหมายถึงอาคารสโมสรสระว่ายน้ำเป็นสาธารณูปโภคและคณะกรรมการได้รับการประเมินราคาใหม่เพื่อกำหนดมูลค่า 7% และ ขอข้อมูลการดูแลพิมพ์เขียวในการจัดการดูแลต่อไป

³ อติศักดิ์ ศรีบุตรตรา, ประธานคณะกรรมการควบคุมผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, ซี.พี. พาร์คเลน, สัมภาษณ์, ธันวาคม พ.ศ. 2550

⁴ สมบัติ สุนนทวงศ์ศักดิ์, ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, ปริญญลักษณ์-นวมินทร์, สัมภาษณ์, มกราคม พ.ศ. 2551

(5) ที่ดินเปล่าแปลงขายจัดสร้างบริการสาธารณะ⁵**ลักษณะปัญหา**

- จากผลการศึกษาพบว่า มีการจัดสร้างอาคารเพื่อบริการสาธารณะ สโมสรสระว่ายน้ำซึ่งเป็นที่ดินของผู้ประกอบการ และ เป็นสิทธิของผู้ประกอบการที่จะยกให้หรือไม่ตามเจตนา ทำให้เกิดปัญหาด้านไม่มีผู้ดูแลบริหารเมื่อปิดโครงการหรือจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน เช่น โครงการ "บ้านสวน-นวมินทร์ 1" ทำให้พื้นที่ยังมีการใช้งานจากผู้ซื้อที่ดินโดยไม่มีผู้ดูแลจัดการความสะอาดซ่อมแซม และ เปิดการใช้พื้นที่บางแห่งเพื่อรักษาทรัพย์สินผู้ประกอบการ เช่น ห้องฟิตเนส

การจัดการปัญหา

- คณะกรรมการได้ติดต่อชี้แจงปัญหาไปยังผู้ประกอบการเป็นเอกสารเพื่อขอใช้พื้นที่โดยขอบริหารจัดการพื้นที่และดูแลความสะอาดและระเบียบการใช้ โดยคณะกรรมการให้บริษัทเอกชนเช่าพื้นที่บริหารจัดการ โดยการเก็บค่าใช้บริการผู้อยู่อาศัยและบุคคลภายนอกในอัตราไม่เท่ากันและได้รับการตอบกลับโดยยินยอมให้ใช้พื้นที่จากผู้ประกอบการ

(6) ที่ดินติดโครงการจากผู้ประกอบการเดียวกัน⁶**ลักษณะปัญหา**

- จากผลการศึกษาพบว่า ผู้ประกอบการแบ่งแยกที่ดินเพื่อขายที่ดินเปล่าโดยการจำกัดจำนวนแปลงที่ดินและเนื้อที่โครงการให้เป็นลักษณะโครงการขนาดเล็กและแบ่งขายที่ดินเปล่าภายหลังจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน ตัวอย่างเช่น โครงการ "ชวนชื่น-ลาดพร้าว" ซึ่งลักษณะการใช้ประโยชน์จำเป็นต้องผ่านและใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการและไม่มีกรรมสิทธิ์ราคาส่วนกลางโดยอ้างว่าเป็นการซื้อที่ดินนอกผังจัดสรรแต่ลักษณะพื้นที่จำเป็นต้องใช้สาธารณูปโภคในโครงการ

การจัดการปัญหา

- ตัวแทนผู้ซื้อที่ดิน โครงการชวนชื่นลาดพร้าว ติดต่อขอการชี้แจงไปยังผู้ประกอบการซึ่งโครงการไม่ให้ความร่วมมือจึงได้ศึกษาข้อกฎหมาย และ ปรีกษาหน่วยงานรับผิดชอบ เช่น สำนักงานที่ดิน เพื่อวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดโดยทางคณะกรรมการมีความได้เปรียบจากลักษณะการใช้พื้นที่โครงการจึงขอเจรจาตกลงเพื่อรวมแปลงที่ดินให้เป็นแปลงที่ดินจัดสรรเดียวกันเพื่ออำนาจในการจัดเก็บค่าส่วนกลาง และ ผลที่ได้ทำให้โครงการกลายเป็นโครงการขนาดกลางขนาดถนนไม่ได้มาตรฐานโครงการขนาดกลาง พื้นที่สวนสาธารณะไม่พอในสัดส่วนร้อยละ 5 ทางผู้ประกอบการขอเจรจาขอความโดยยกพื้นที่ดินแปลงข้างเคียงทางออกด้านหลังเพื่อรวมให้ได้ตามเกณฑ์กำหนดส่วนพื้นที่ถนนยังหาข้อสรุปไม่ได้

⁵ จุฬานี วิชาลภมล, ประธานคณะกรรมการ, โครงการ บ้านสวน-นวมินทร์, สัมภาษณ์, ธันวาคม พ.ศ. 2550

⁶ ศิววรรณ สุกรีคนพงษ์, คณะกรรมการ, โครงการชวนชื่น - ลาดพร้าว, สัมภาษณ์, ธันวาคม พ.ศ. 2550

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นาย เวทย์ ทิพย์จันทร์ ที่อยู่ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี ครอบครัวมี 5 คน เป็นบุตรคนเล็ก มีพี่สาว 2 คน เกิดเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม พ.ศ. 2520 ที่กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี คณะศึกษาศาสตร์อุตสาหกรรมบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรมหลัก สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ในปีการศึกษา 2544 หลังจบการศึกษาได้ใช้ความรู้ที่ศึกษาเข้าทำงานทางด้านสถาปัตยกรรม

บริษัท วิศวกรที่ปรึกษา P.H. 200 Co.,Ltd. ในตำแหน่งสถาปนิกออกแบบ, ฝ้ายออกแบบ และ ระหว่างการทำงานได้สนใจเพิ่มขึ้นในด้านการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

บริษัท VILAI LUCK PROPERTY Co.,Ltd. (เครือข่ายสามารถครบเรชั่น จำกัด มหาชน) ในตำแหน่งหัวหน้าฝ้ายออกแบบและประสานงานโครงการ

บริษัท MAKER HOME Co.,Ltd ในตำแหน่งผู้จัดการทีมบริหารโครงการ

และได้สนใจเข้าศึกษาต่อในหลักสูตร เคนพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปี พ.ศ. 2549-2550 เพื่อเพิ่มความรู้และทักษะในแขนงวิชาที่ตนเองสนใจ

