

บทที่ 4

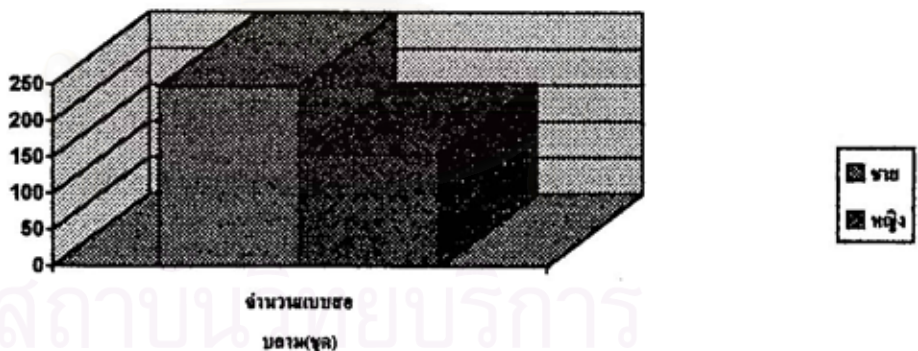
ผลการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยได้ออกแบบสอบถามจำนวนทั้งสิ้น จำนวน 517 ชุด ได้คัดเลือกแบบสอบถามที่สมบูรณ์จำนวนทั้งสิ้นจำนวน 400 ชุด เพื่อนำผลที่ได้มาจำแนกระดับความต้องการมีนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรในระดับราคาต่างๆ ดังรายละเอียดที่ได้ดังนี้

ข้อมูลพื้นฐาน

ตารางที่ 1 เพศของผู้ตอบแบบสอบถาม

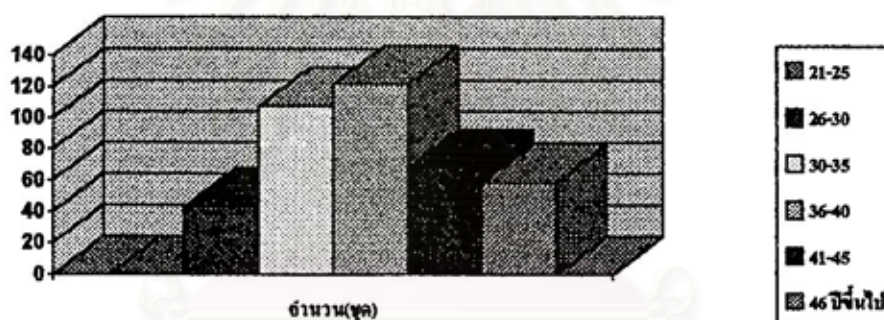
เพศ	จำนวนแบบสอบถาม(ชุด)	ร้อยละ
ชาย	247	61.75
หญิง	153	38.25
รวม	400	100.00



จากจำนวนแบบสอบถามที่ได้คัดเลือกจากผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 517 ชุด ให้เหลือจำนวน 400 ชุด พบว่าในจำนวนนี้ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นเพศชายถึงร้อยละ 61.75 และเป็นเพศหญิงร้อยละ 38.25 แต่ในขณะเดียวกันก็พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามเป็นจำนวนไม่น้อยที่ได้มีการปรึกษากับคู่สมรระหว่างตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 2 ช่วงอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม

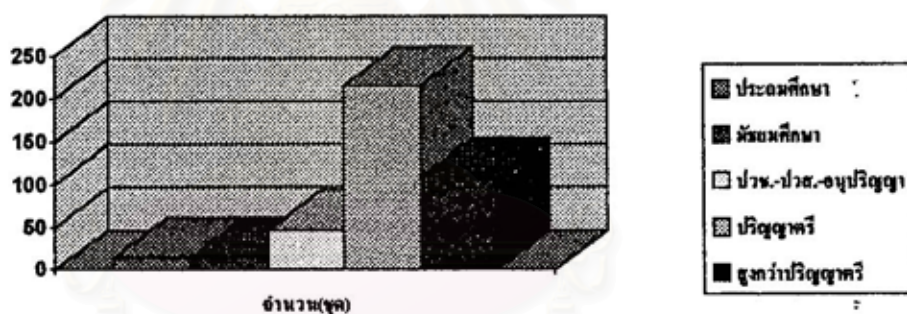
อายุ (ปี)	จำนวน(ชุด)	ร้อยละ (%)
21-25	0	0
26-30	43	10.75
30-35	108	27.00
36-40	122	30.50
41-45	68	17.00
46 ปีขึ้นไป	59	14.75
รวม	400	100.00



จากข้อมูลที่ได้พบว่าจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีช่วงอายุระหว่าง 36-40 ปี ถึงร้อยละ 30.50 รองลงมาได้แก่ช่วงอายุระหว่าง 30-35 ปี และ 41-45 ปี จำนวนร้อยละ 27.00 และ 17.00 ตามลำดับพบว่าส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 36-40 ปี ร้อยละ 30.50 รองลงมาอยู่ในช่วงอายุระหว่าง 30-35 ปี ร้อยละ 27.00 อายุระหว่าง 41-45 ปี, อายุ 46 ปีขึ้นไป และอายุระหว่าง 26-30 ปี ในสัดส่วนร้อยละ 17.00, 14.75 , 10.75 ตามลำดับ

ตารางที่ 3 ระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม

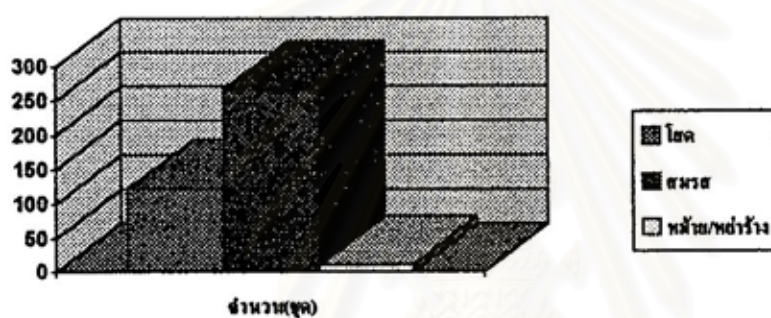
ระดับการศึกษา	จำนวน(ชุด)	ร้อยละ (%)
ประถมศึกษา	15	3.75
มัธยมศึกษา	16	4.00
ปวช.-ปวส.-อนุปริญญา	47	11.75
ปริญญาตรี	214	53.50
สูงกว่าปริญญาตรี	108	27.00
รวม	400	100.00



จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีการศึกษาในระดับปริญญาตรี ถึงร้อยละ 53.50 และรองลงมาที่มีการศึกษาในระดับปริญญาโทหรือสูงกว่าถึงร้อยละ 27.00 และมีการศึกษาในระดับปวช.-ปวส.-อนุปริญญา ร้อยละ 11.75

ตารางที่ 4 สถานภาพของผู้ตอบแบบสอบถาม

สถานภาพ	จำนวน(ชุด)	ร้อยละ (%)
โสด	122	30.50
สมรส	267	66.75
หม้าย/หย่าร้าง	11	2.75
รวม	400	100.00

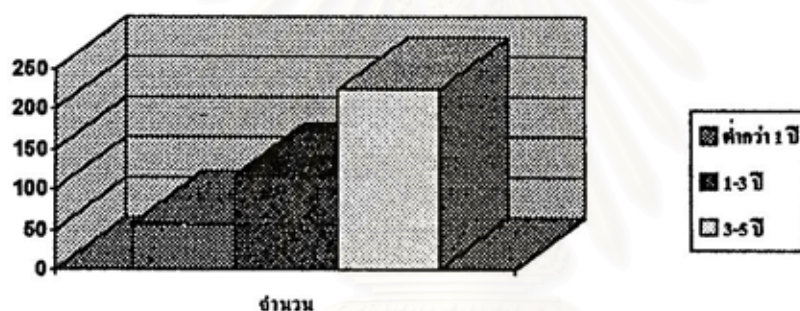


จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ร้อยละ 66.75 สมรสแล้ว รองลงมาเป็นโสดจำนวน ร้อยละ 30.50 และเป็นหม้ายหรือหย่าร้างเพียงร้อยละ 2.75

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5 ระยะเวลาที่เข้ามาอยู่ในหมู่บ้านจัดสรร

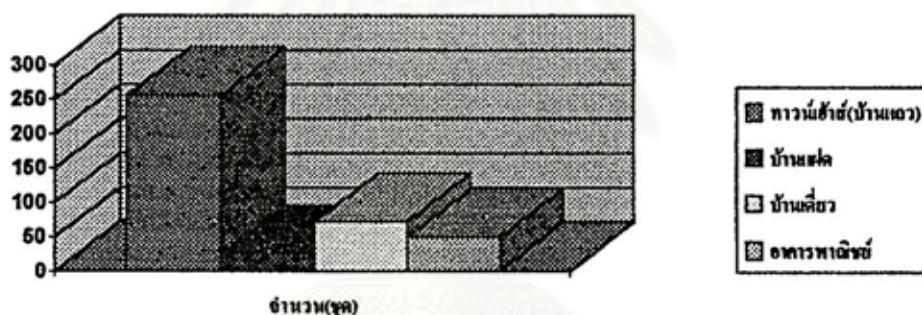
ระยะเวลาที่เข้ามาอยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ปี	58	14.50
1-3 ปี	118	29.50
3-5 ปี	224	56.00
รวม	400	100.00



จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 400 ชุด พบว่ามีการเข้าอยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรที่ต่ำกว่า เรเก็บข้อมูลในระหว่าง 3 5 ปี มากที่สุดถึงจำนวนร้อยละ 56.00 รองลงมาเข้าอยู่อาศัยมาเป็นเวลา 1-3 ปี จำนวนร้อยละ 29.50 และเข้าอยู่อาศัยน้อยกว่า 1 ปี เพียงร้อยละ 14.50 เท่านั้น ทั้งนี้ที่กำหนดเงื่อนไขในการอยู่อาศัยให้สูงสุดเพียง 5 ปีนั้น เพราะเงื่อนไขในการทำวิจัยในครั้งนี้ ต้องการสอบถามผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรร ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ภายใต้เงื่อนไขของ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 เท่านั้น

ตารางที่ 6 ประเภทบ้านจัดสรรที่ผู้ตอบแบบสอบถามอยู่อาศัย

ประเภทบ้าน	จำนวน(ชุด)	ร้อยละ (%)
ทาวน์เฮ้าส์(บ้านแถว)	256	64.00
บ้านแฝด	24	6.00
บ้านเดี่ยว	71	17.75
อาคารพาณิชย์	49	12.25
รวม	400	100.00

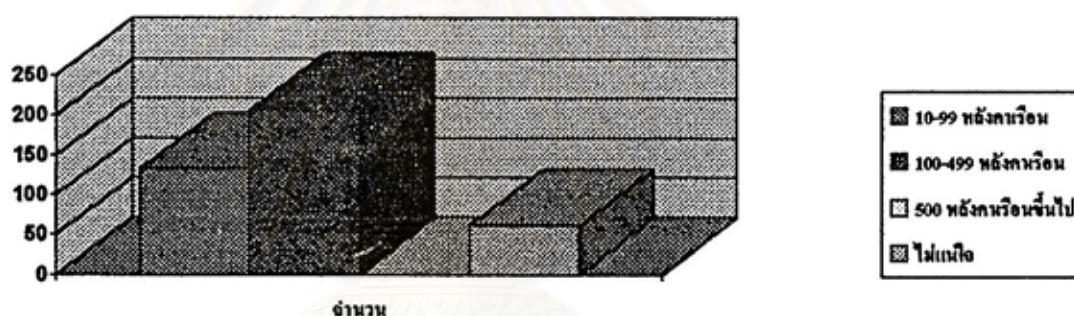


จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในบ้านแถวหรือ ทาวน์เฮ้าส์ถึงร้อยละ 64.00 รองลงมา เป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 17.75 อาคารพาณิชย์และบ้านแฝด ร้อยละ 12.25 และ 6.00 ตามลำดับ ส่วนในกรณีของที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีการปลูกสร้างนั้นไม่สามารถสอบถามเจ้าของแปลงที่ดินได้ เนื่องจากยังไม่มีการเข้าอยู่อาศัย

สถาบันวิจัยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 7 ขนาดหมู่บ้านที่ดำเนินการวิจัย

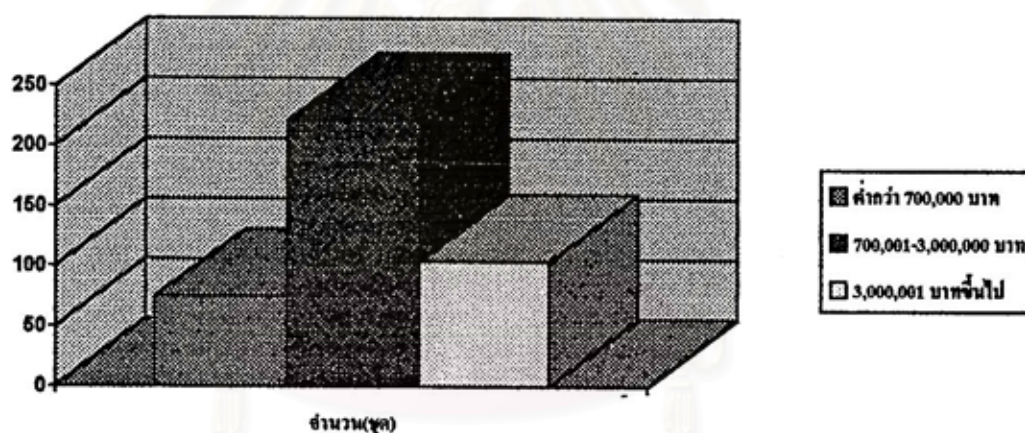
ขนาดโครงการ(หลังคาเรือน)	จำนวน	ร้อยละ
10-99 หลังคาเรือน	132	33.00
100-499 หลังคาเรือน	207	51.75
500 หลังคาเรือนขึ้นไป	0	0
ไม่แน่ใจ	61	15.25
รวม	400	100.00



จากเงื่อนไขในขั้นต้นได้กำหนดขนาดหมู่บ้านจัดสรร โดยยึดตามขนาดหมู่บ้านตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535 จากการสอบถามพบว่า ขนาดโครงการส่วนใหญ่ที่ทำการแจกแบบสอบถามเป็นโครงการบ้านจัดสรรขนาดกลางที่มีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย ตั้งแต่ 100-499 แปลง จำนวนร้อยละ 51.75 โครงการขนาดเล็กที่มีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยขนาด 10-99 แปลง ร้อยละ 33.00 และไม่แน่ใจถึงขนาดหมู่บ้านที่ตนอยู่อาศัย เนื่องจากหมู่บ้านดังกล่าวมีการขยายเฟสการก่อสร้างเพิ่มเติมจากเดิม ผู้ตอบแบบสอบถามจึงไม่แน่ใจว่าควรยึดถือขนาดโครงการในส่วนตัว ในส่วนนี้พบว่ามีจำนวนร้อยละ 15.25 ส่วนหมู่บ้านจัดสรรที่เข้าข่ายเป็นโครงการขนาดใหญ่คือตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไปนั้นพบว่า ในย่านถนนลาดพร้าวที่ได้เข้าไปทำการศึกษาไม่พบโครงการในลักษณะดังกล่าว เนื่องจากที่ดินในย่านนี้ส่วนใหญ่ได้ถูกพัฒนาไปก่อนหน้านี้แล้ว ที่ดินแปลงใหญ่ที่จะนำมาจัดทำโครงการขนาดนี้ได้จึงไม่ปรากฏ ในขณะเดียวกันก็ไม่พบว่าในระยะ 5 ปี ที่ผู้ประกอบการได้มีการยื่นขออนุญาตตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินฉบับใหม่ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ยังไม่ได้มีการออกใบอนุญาตให้กับโครงการที่เข้าข่ายเป็นโครงการขนาดใหญ่ในเขตอำเภอที่ได้ทำการศึกษาเลย

ตารางที่ 8 ระดับราคาบ้านจัดสรรของผู้ตอบแบบสอบถาม

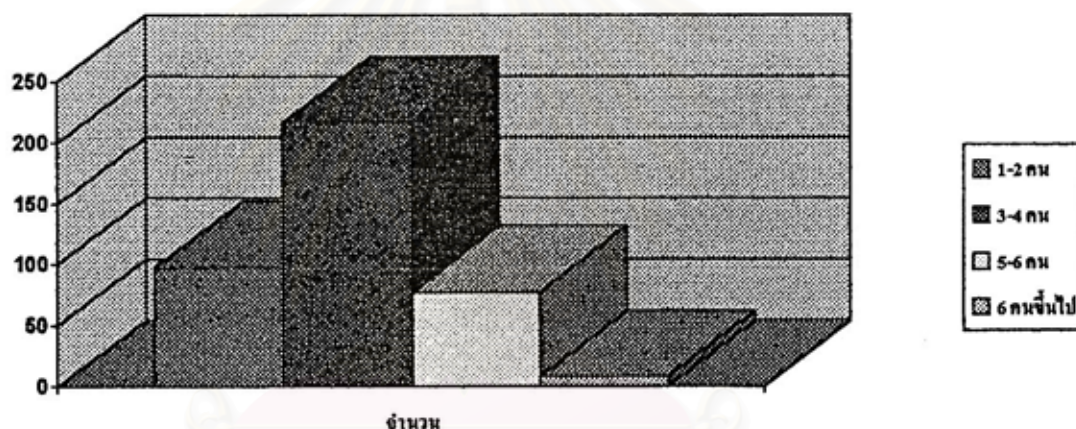
ระดับราคา(บาท)	จำนวน(ชุด)	ร้อยละ (%)
ต่ำกว่า 700,000 บาท	75	18.75
700,001-3,000,000 บาท	221	55.25
3,000,001 บาทขึ้นไป	104	26.00
รวม	400	100.00



พบว่าระดับราคาบ้านที่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่อยู่อาศัย เป็นบ้านจัดสรรในระดับราคาปานกลาง ระหว่าง 700,001-3,000,000 บาท ถึงร้อยละ 55.25 ในจำนวนนี้ พบว่าเป็นทาวน์เฮ้าส์ถึงจำนวน 197 หลังคาเรือน และที่เหลือเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ในขณะที่เดียวกันก็พบว่าในบ้านระดับราคาสูง คือมีระดับราคาตั้งแต่ 3,000,001 บาทขึ้นไปจำนวนร้อยละ 26.00 นั้น มีประเภทบ้านคละกับทั้งบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ และทาวน์เฮ้าส์ ส่วนจำนวนต่ำกว่า 700,000 บาท จำนวนร้อยละ 18.75 พบว่าเป็นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ทั้งหมด

ตารางที่ 9 จำนวนผู้อยู่อาศัยต่อครัวเรือน

จำนวนผู้อยู่อาศัย(คน)	จำนวน	ร้อยละ
1-2 คน	98	24.50
3-4 คน	217	54.25
5-6 คน	77	19.25
6 คนขึ้นไป	8	2.00
รวม	400	100.00

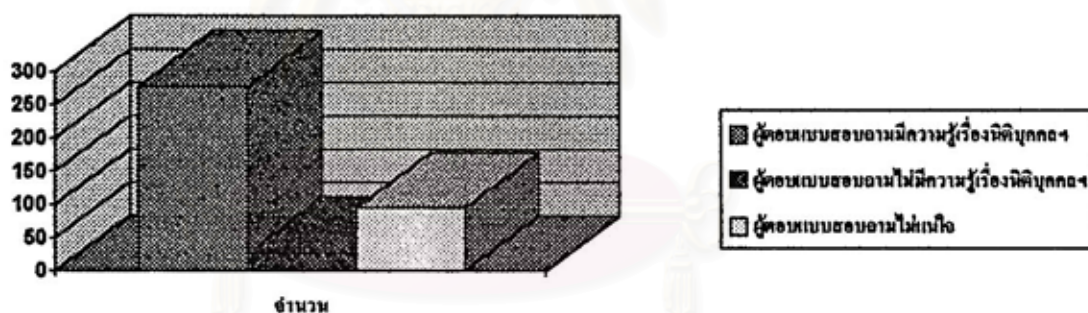


จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่พบว่า ในแต่ละหลังคาเรือนมีการอยู่อาศัยในครัวเรือนตั้งแต่ 3-4 คน มากที่สุดถึงร้อยละ 54.25 รองลงมาเป็นการอยู่อาศัยครัวเรือนละ 1-2 คน จำนวนร้อยละ 24.50 อยู่อาศัยครัวเรือนละ 5-6 คน ร้อยละ 19.25 และที่อยู่อาศัยเกิน 6 คนขึ้นไปเพียงร้อยละ 2.00 เท่านั้น

ข้อมูลความเข้าใจเรื่ององค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร ในรูปแบบของ นิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร

ตารางที่ 10 ความรู้ในเรื่ององค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร

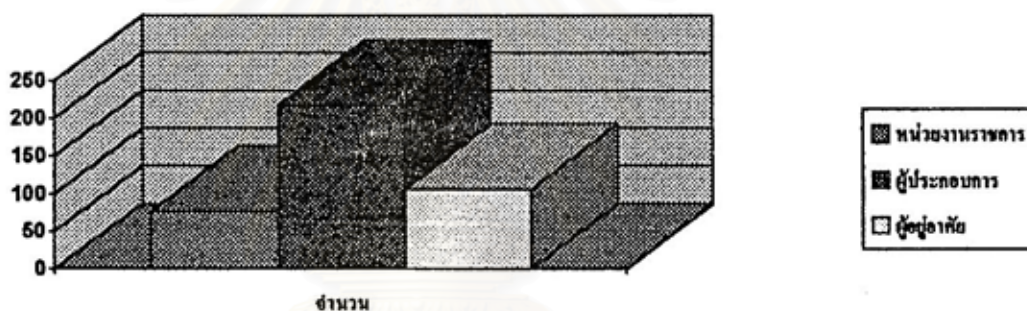
ความรู้เรื่ององค์การบริหารชุมชนฯ	จำนวน	ร้อยละ
ผู้ตอบแบบสอบถามมีความรู้เรื่ององค์การบริหารชุมชน	278	69.50
ผู้ตอบแบบสอบถามไม่มีความรู้เรื่ององค์การบริหารชุมชน	27	6.75
ผู้ตอบแบบสอบถามไม่แน่ใจ	95	23.75
รวม	400	100.00



จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 400 แบบสอบถาม พบว่า มีผู้ที่มีความรู้ในเรื่องนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร ในรูปแบบของคณะกรรมการหมู่บ้านถึงร้อยละ 69.50 หรือจำนวนกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด ในขณะที่เดียวกันพบว่ามีผู้ตอบแบบสอบถามซึ่งไม่แน่ใจว่ามีความรู้ในเรื่องนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรหรือไม่ ถึงร้อยละ 23.75 หรือจำนวน 95 ตัวอย่างข้อมูล หรือประมาณเกือบ หนึ่งในสี่ของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด ทั้งนี้เนื่องจากคนจำนวนนี้ยังไม่แน่ใจนักว่าในประเด็นข้อกฎหมาย หรือวิธีการจัดการที่ตนเองรู้และคิดว่าเข้าใจนั้นเป็นไปตามกระบวนการที่ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ และมีผู้ตอบแบบสอบถามที่ไม่มีความรู้เรื่องนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรเลยร้อยละ 6.75 หรือ 27 ตัวอย่างข้อมูล

ตารางที่ 11 ความเห็นในเรื่องหน้าที่ในการดูแลระบบสาธารณูปโภคในโครงการบ้านจัดสรร

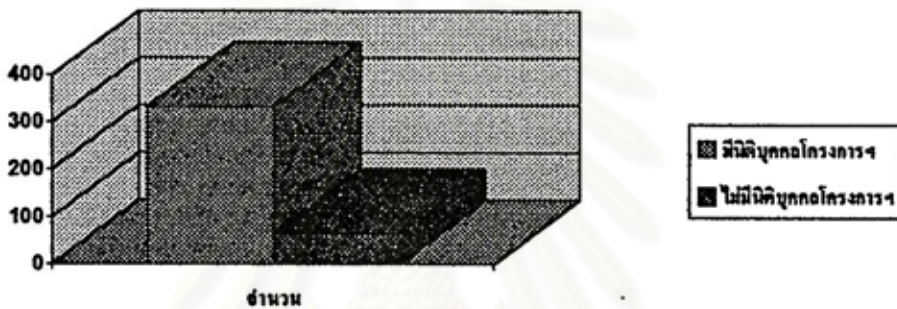
หน้าที่ในการดูแลสาธารณูปโภคในโครงการ	จำนวน	ร้อยละ
หน่วยงานราชการ	77	19.25
ผู้ประกอบการ	217	54.25
ผู้อยู่อาศัย	106	26.50
รวม	400	100.00



จากข้อมูลพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เข้าใจในประเด็นการดูแลสาธารณูปโภค โดยหมายถึงสาธารณูปโภคที่จัดให้มีตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน อาทิ เช่น ในเรื่องถนนหนทาง ท่อระบายน้ำ และสนามเด็กเล่น เป็นต้น และในขณะเดียวกันหมู่บ้านส่วนใหญ่ที่เข้าไปเก็บข้อมูลจะเป็นหมู่บ้านที่เกิดขึ้นใหม่ในระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี สาธารณูปโภคส่วนใหญ่จึงยังไม่เสื่อมสภาพ ผู้อยู่อาศัยจึงไม่ประสบปัญหาในการต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมสาธารณูปโภคเหล่านี้ ดังนั้น จากข้อมูลที่ได้พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เห็นว่าหน้าที่ในการดูแลสาธารณูปโภคควรต้องเป็นของผู้ประกอบการถึงร้อยละ 54.25 รองลงมาเห็นว่าเป็นหน้าที่ของผู้อยู่อาศัยในโครงการต้องร่วมกันรับผิดชอบร้อยละ 26.50 นอกนั้นจำนวนร้อยละ 19.25 เห็นว่า เป็นหน้าที่ของหน่วยงานราชการควรเป็นผู้เข้ามาจัดการดูแล

ตารางที่ 12 ข้อมูลเรื่องการบริหาร-การจัดการในหมู่บ้านจัดสรร

รูปแบบการจัดการในหมู่บ้าน	จำนวน	ร้อยละ
มีนิติบุคคลโครงการฯ	334	83.50
ไม่มีนิติบุคคลโครงการฯ	66	16.50
รวม	400	100.00

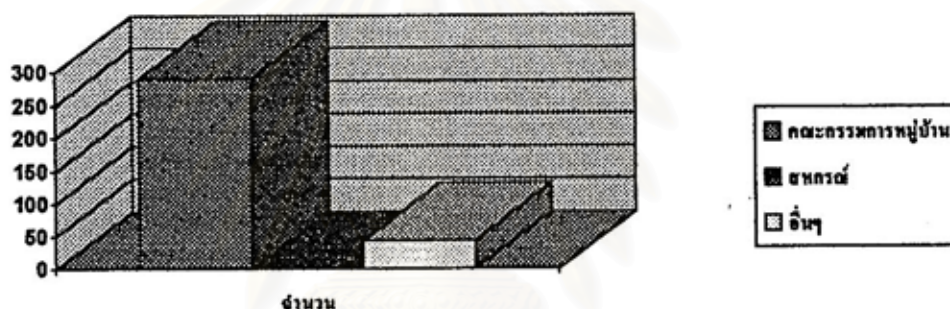


จากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจพบว่าในหมู่บ้านที่ได้มีการออกแบบสอบถามนั้นมีการจัดการองค์การบริหารชุมชน ในรูปแบบของนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรถึงร้อยละ 83.50 หรือจำนวน 334 ข้อมูล และไม่มีการจัดการในรูปแบบของนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรเพียงร้อยละ 16.50 หรือจำนวน 66 ข้อมูลเท่านั้น ในขณะที่เดียวกันผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ จะเข้าใจคำว่านิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรในรูปแบบของตัวแทนหมู่บ้านเป็นส่วนใหญ่

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 13 รูปแบบการจัดการในหมู่บ้านจัดสรร

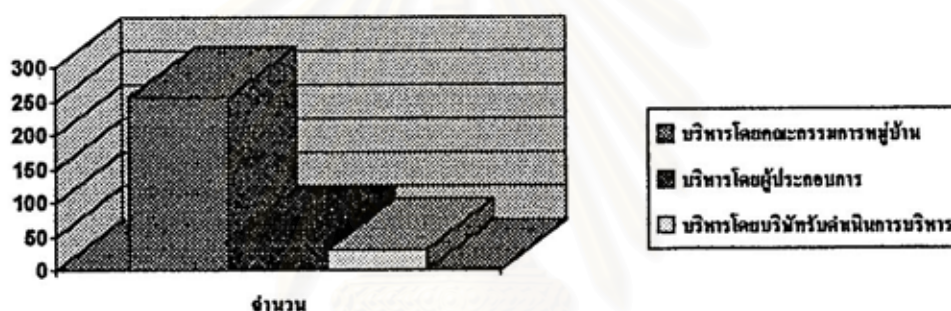
รูปแบบการจัดการในหมู่บ้าน	จำนวน	ร้อยละ
คณะกรรมการหมู่บ้าน	291	87.13
สหกรณ์	0	0
อื่นๆ	43	12.87
รวม	334	100.00



จากแบบสอบถามพบว่าในจำนวนของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีการบริหารชุมชน ในลักษณะขององค์กรบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร ในหมู่บ้าน จำนวนทั้งสิ้น 334 ข้อมูลในจำนวนนี้มีการแบ่งแยกประเภทของการบริหารงานในหมู่บ้านจัดสรรดังนี้ จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จำนวนร้อยละ 87.13 หรือจำนวน 291 ข้อมูล พบว่ามีการบริหารงานในรูปแบบของคณะกรรมการหมู่บ้าน นอกจากนี้พบว่าการดำเนินการในลักษณะอื่นที่แตกต่างออกไป จำนวนร้อยละ 12.87 หรือจำนวน 43 ข้อมูล การบริหารงานในลักษณะอื่นที่ผู้ตอบแบบสอบถามระบุว่าเป็นการบริหารงานในลักษณะของตัวแทนชอยภายในหมู่บ้าน การรวมกลุ่มเพื่อดูแล และบางหมู่บ้านพบว่าเจ้าของโครงการยังมีการดูแลและจัดการในเรื่องสาธารณูปโภคอยู่ ส่วนในรูปแบบที่เป็นสหกรณ์ ซึ่งเป็นรูปแบบที่กำเคหะแห่งชาติให้ดำเนินการอยู่กับหมู่บ้านของการเคหะแห่งชาตินั้น ไม่พบว่าหมู่บ้านใดที่ทำการสำรวจใช้การดำเนินการในลักษณะดังกล่าว

ตารางที่ 14 ลักษณะการบริหารในชุมชนบ้านจัดสรร

ลักษณะการบริหาร	จำนวน	ร้อยละ
บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน	256	76.65
บริหารโดยผู้ประกอบการ	47	14.07
บริหารโดยบริษัทรับดำเนินการบริหาร	31	9.28
รวม	334	100.00

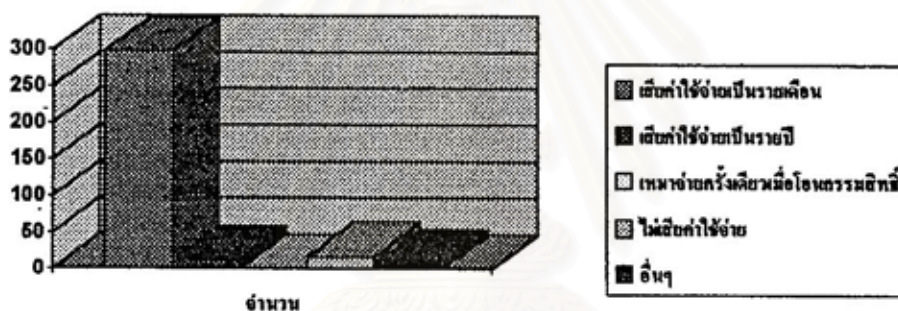


จากข้อมูลที่ต้องการทราบถึงลักษณะการบริหารงานในองค์การบริหารชุมชน ภายในโครงการบ้านจัดสรร พบว่า ในแต่ละโครงการที่ได้ทำการศึกษามีการบริหารงานโดย คณะกรรมการหมู่บ้านถึงร้อยละ 76.65 บริหารงานโดยผู้ประกอบการเจ้าของโครงการร้อยละ 14.07 และมีบริษัทรับบริหารงานมืออาชีพเข้ามาดำเนินการเพียงร้อยละ 9.28 เท่านั้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 15 ลักษณะการจัดเก็บค่าบริการงานในโครงการบ้านจัดสรร

การจัดเก็บค่าบริการงาน	จำนวน	ร้อยละ
เสียค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือน	298	89.22
เสียค่าใช้จ่ายเป็นรายปี	12	3.59
เหมาจ่ายครั้งเดียวเมื่อโอนกรรมสิทธิ์	0	0
ไม่เสียค่าใช้จ่าย	17	5.09
อื่นๆ	7	2.10
รวม	334	100.00

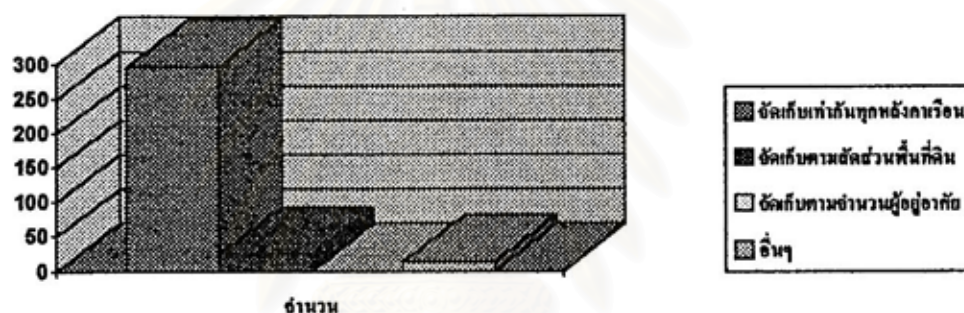


จากข้อมูลพบว่าผู้อยู่ในโครงการบ้านจัดสรร ที่มีองค์การบริหารชุมชน ในโครงการ มีลักษณะการจ่ายค่าดูแลสาธารณูปโภค-สาธารณูปการส่วนกลางดังนี้ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เสียค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือน ร้อยละ 89.22 เสียค่าใช้จ่ายเป็นรายปี ร้อยละ 3.59 ไม่เสียค่าใช้จ่าย ร้อยละ 5.09 และอื่นๆ ร้อยละ 2.10

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 16 ลักษณะการจัดเก็บค่าบริการสาธารณสุขประเภทส่วนบุคคล

ลักษณะการจัดเก็บ	จำนวน	ร้อยละ
จัดเก็บเท่ากันทุกหลังคาเรือน	297	88.92
จัดเก็บตามสัดส่วนพื้นที่ดิน	24	7.19
จัดเก็บตามจำนวนผู้อยู่อาศัย	0	0
อื่นๆ	13	3.89
รวม	334	100.00



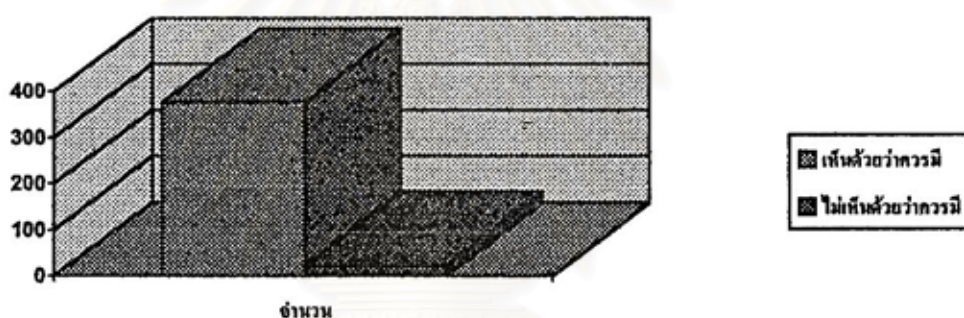
จากข้อมูลพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีการเสียค่าใช้จ่ายเฉลี่ยเท่ากันทุกหลังคาเรือน ถึงร้อยละ 88.92 รองลงมาเป็นการจัดเก็บโดยการคำนวณจากจำนวนพื้นที่ดินในแต่ละแปลงร้อยละ 7.19 และอื่นๆ ร้อยละ 3.89

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อมูลทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรร ต่อความต้องการองค์การบริหาร
ชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร

ตารางที่ 17 ความเห็นในการมีองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร

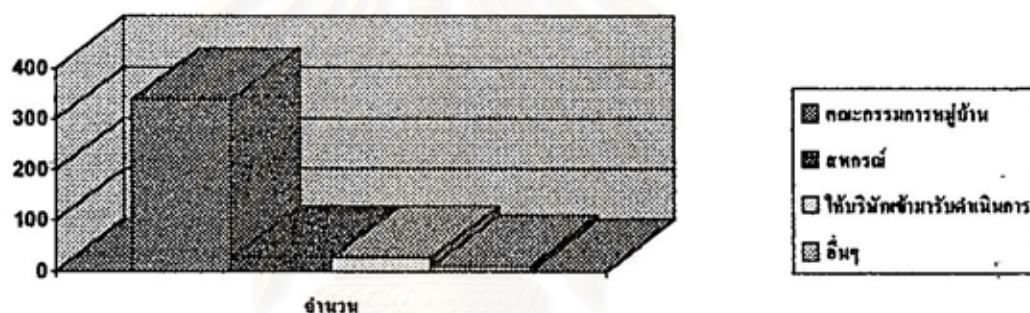
ความเห็นในกรณีการมีองค์การบริหารชุมชน	จำนวน	ร้อยละ
เห็นด้วยว่าควรมี	377	94.25
ไม่เห็นด้วยว่าควรมี	23	5.75
รวม	400	100.00



จากข้อมูลพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เห็นด้วยที่จะให้องค์การบริหารชุมชน ภายในหมู่บ้านจัดสรร เพื่อจะเข้ามาดูแลการบริหาร-การจัดการภายในหมู่บ้านถึงร้อยละ 94.25 ส่วน อีกเพียงร้อยละ 5.75 ไม่เห็นด้วยในการมีองค์การบริหารชุมชน ทั้งนี้ส่วนหนึ่งเห็นว่าพวกตนสามารถ ดูแลทรัพย์สินได้ ในขณะที่อีกจำนวนหนึ่งเห็นว่าการดูแลจัดการในเรื่องสาธารณูปโภคในบางส่วน ควรเป็นเรื่องของผู้ประกอบการที่ต้องเข้ามาดูแลรับผิดชอบ ในขณะที่อีกจำนวนหนึ่งไม่เห็นว่ าคณะกรรมการที่คัดเลือกขึ้นจะสามารถดูแลเรื่องเหล่านี้ได้เป็นที่เรียบร้อย เป็นต้น

ตารางที่ 18 รูปแบบขององค์การบริหารชุมชน ที่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนบ้านจัดสรรต้องการ

รูปแบบการดำเนินการ	จำนวน	ร้อยละ
คณะกรรมการหมู่บ้าน	338	84.50
สหกรณ์	26	6.50
ให้บริษัทเข้ามารับดำเนินการ	27	6.75
อื่นๆ	9	2.25
รวม	400	100.00

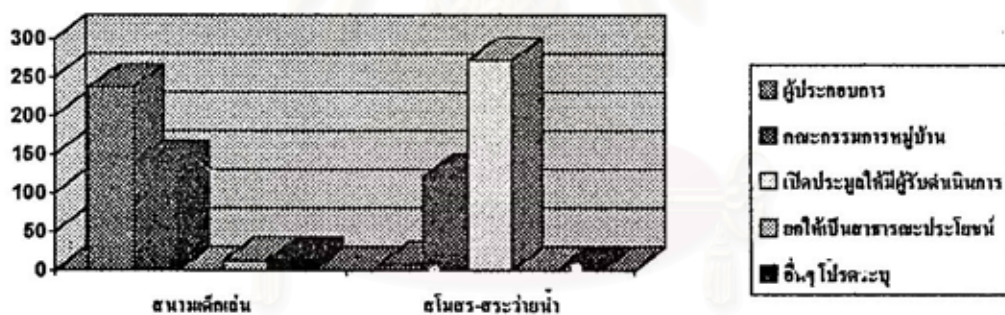


จากข้อมูลพบว่ารูปแบบที่ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการ คือ การมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเข้ามาดูแล-จัดการการบริหารภายในหมู่บ้านถึงร้อยละ 84.50 รองลงมาเห็นว่าควรว่าจ้างบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญเข้ามาดูแลร้อยละ 6.75 อีกส่วนหนึ่งเห็นว่าควรมีการจัดการในรูปแบบที่คล้ายลักษณะของสหกรณ์ เพื่อที่จะได้นำดอกผลที่ได้มาดูแลจัดการร้อยละ 6.50 และอื่นๆ ร้อยละ 2.25 ส่วนใหญ่จะเห็นว่าควรเป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการในการดูแล

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 19 หน้าที่ในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง

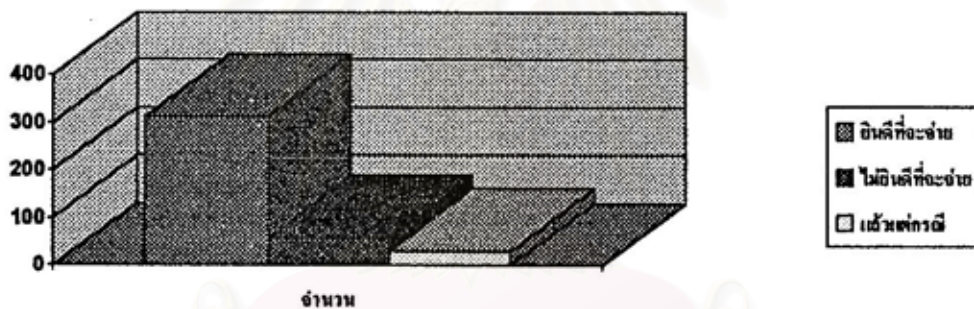
หน้าที่ในการดูแล	สนามเด็กเล่น		สโมสร-สระว่ายน้ำ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ผู้ประกอบการ	237	59.25	7	1.75
คณะกรรมการหมู่บ้าน	138	34.50	121	30.25
เปิดประมูลให้มีผู้รับดำเนินการ	0	0	272	68.00
ยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์	12	3.00	0	0
อื่นๆ โปรดระบุ	13	3.25	0	0
รวม	400	100.00	400	100.00



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 20 ผู้อยู่อาศัยยินดีหรือไม่ในการจ่ายค่าดูแลสาธารณสุขบริเวณกลาง

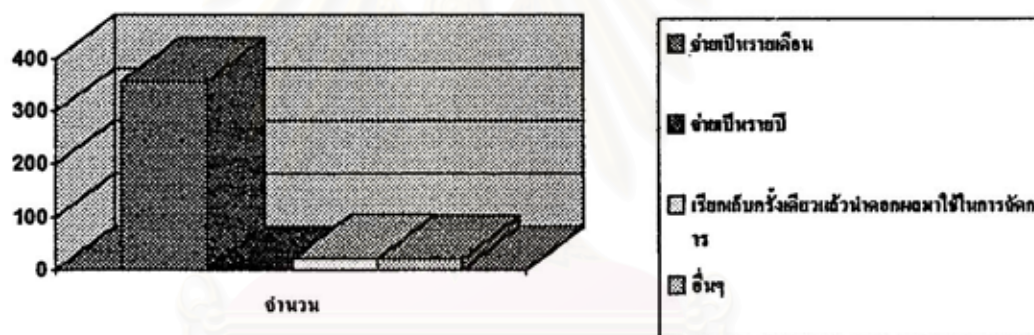
ความเห็นของผู้อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
ยินดีที่จะจ่าย	312	78.00
ไม่ยินดีที่จะจ่าย	57	14.25
แล้วแต่กรณี	31	7.75
รวม	400	100.00



จากข้อมูลพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ยินดีที่จะจ่ายค่าดูแลสาธารณสุขบริเวณกลางถึงร้อยละ 78.00 รองลงมาไม่ยินดีจ่ายร้อยละ 14.25 ทั้งนี้เพราะเห็นว่าเป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการและเป็นหน้าที่ของทางราชการที่ต้องจัดเจ้าหน้าที่เข้ามาดูแลไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการซ่อมแซมสาธารณสุขบริเวณ ความปลอดภัย และความสะอาด อาทิ เช่น การจัดเก็บขยะ เป็นต้น ส่วนอีกจำนวน ร้อยละ 7.75 จะยินยอมจ่ายเฉพาะกรณี เช่นในเรื่องความสะอาดกเช่นการที่มีรถมาจัดเก็บขยะถึงหน้าบ้าน เป็นต้น

ตารางที่ 21 ลักษณะการจ่ายค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง

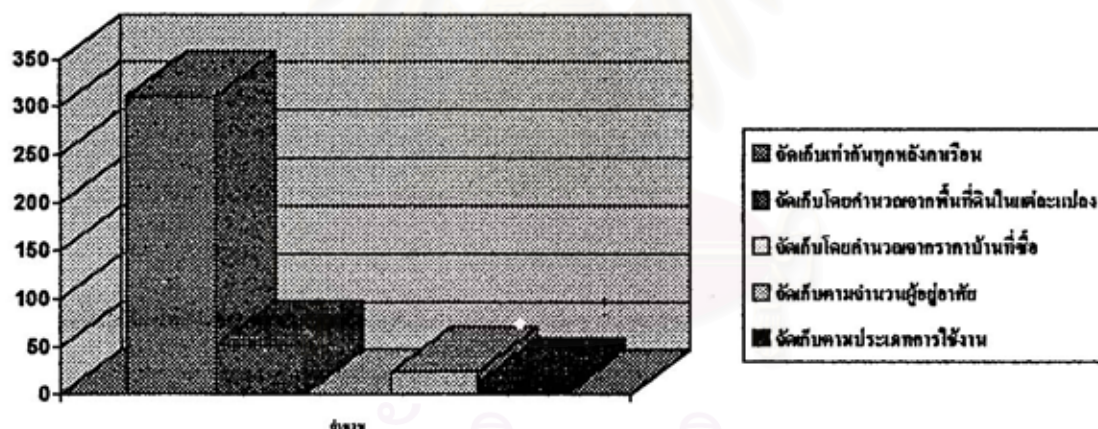
ลักษณะการจ่ายค่าสาธารณูปโภค	จำนวน	ร้อยละ
จ่ายเป็นรายเดือน	359	89.75
จ่ายเป็นรายปี	0	0
เรียกเก็บครั้งเดียวแล้วนำดอกผลมาใช้ในการจัดการ	22	5.50
อื่นๆ	19	4.75
รวม	400	100.00



จากข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เห็นว่า ถ้าต้องจ่ายค่าดูแลสาธารณูปโภค ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรเหล่านี้ยินดีจะจ่ายเป็นรายเดือนมากที่สุดถึงร้อยละ 89.75 รองลงมาเห็นว่าน่าจะมีการจัดเก็บเป็นเงินก้อนแล้วนำดอกผลมาใช้ในการดำเนินการในรูปแบบเดียวกับสหกรณ์ร้อยละ 5.50 และ อื่นๆ ร้อยละ 4.75 เห็นว่าค่าใช้จ่ายในการดูแลส่วนนี้จะนำมาจากรายได้ที่เปิดให้มีผู้มาลงทุนจากการเปิดประมูลสโมสร-สระว่ายน้ำนำมาใช้ในการดูแลสาธารณูปโภคเหล่านี้

ตารางที่ 22 วิธีคำนวณค่าสาธารณูปโภคที่ผู้อยู่อาศัยต้องการ

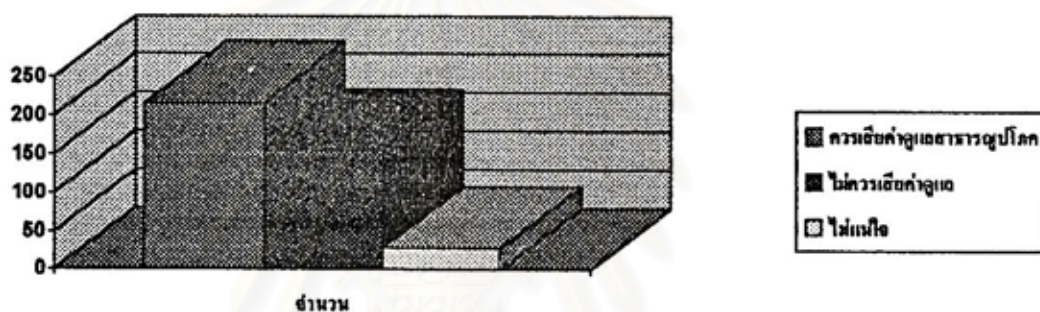
วิธีการจัดเก็บ	จำนวน	ร้อยละ
จัดเก็บเท่ากันทุกหลังคาเรือน	311	77.75
จัดเก็บโดยคำนวณจากพื้นที่ดินในแต่ละแปลง	52	13.00
จัดเก็บโดยคำนวณจากราคาบ้านที่ซื้อ	0	0
จัดเก็บตามจำนวนผู้อยู่อาศัย	24	6.00
จัดเก็บตามประเภทการใช้งาน	13	3.25
รวม	400	100.00



จากข้อมูลพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เห็นว่าควรจ่ายเท่ากันทุกหลังคาเรือนถึงร้อยละ 77.75 ในจำนวนนี้จะเห็นว่าเป็นผู้อยู่อาศัยในทาวน์เฮ้าส์เป็นส่วนใหญ่ จึงไม่เห็นความแตกต่างในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่แตกต่าง รองลงมาเห็นว่าควรจัดเก็บโดยคำนวณตามพื้นที่ดินในแต่ละแปลงที่บ้านหลังนั้นตั้งอยู่ เนื่องจากเห็นความแตกต่างในการเสียค่าใช้จ่ายระหว่างบ้านเดี่ยวที่มีบริเวณกับทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝดที่เห็นว่าจะไม่ควรมีการเรียกเก็บในอัตราเดียวกัน ในส่วนนี้มีจำนวนร้อยละ 13.00 ส่วนอีกร้อยละ 6.00 เห็นว่าควรมีการคำนวณโดยดูจากผู้อยู่อาศัยในแต่ละหลังคาเรือน ถ้าในแปลงที่ดินมีผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากก็ควรเสียค่าใช้จ่ายมากขึ้นด้วย และอีกร้อยละ 3.25 เห็นว่าควรเก็บตามประเภทการใช้งาน เช่นในส่วนที่เป็นอาคารพาณิชย์หรือร้านค้าก็ควรเสียค่าใช้จ่ายส่วนนี้ มากกว่าบ้านที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว

ตารางที่ 23 กรณีของผู้ซื้อบ้านจัดสรรแต่ไม่เข้าอยู่อาศัย ควรเสียค่าใช้จ่ายส่วนนี้หรือไม่

ผู้ซื้อบ้านแต่ไม่ได้เข้าอยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
ควรเสียค่าดูแลสาธารณูปโภค	217	54.25
ไม่ควรเสียค่าดูแล	155	38.75
ไม่แน่ใจ	28	7.00
รวม	400	100.00

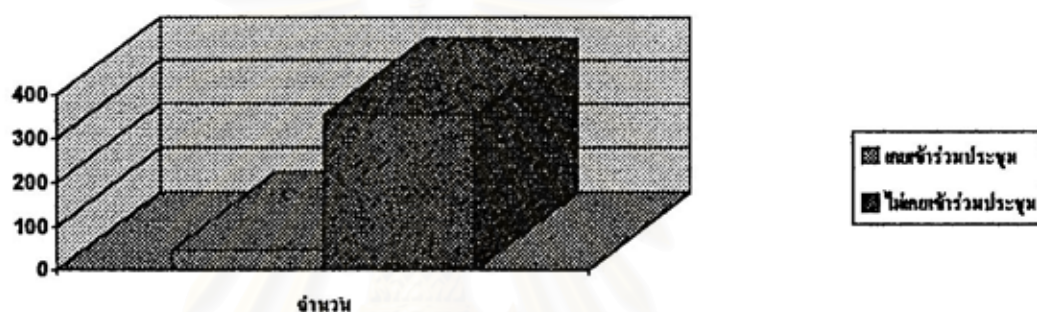


ในกรณีของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการ แต่ไม่เข้าอยู่อาศัย ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เห็นว่าควรมีหน้าที่ในการร่วมจ่ายค่าดูแลจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลางด้วย ถึงร้อยละ 54.25 อีกร้อยละ 38.75 เห็นว่าไม่จำเป็นต้องเรียกเก็บจากคนที่ไม่ได้เข้าอยู่อาศัย และอีกร้อยละ 7.00 ไม่แน่ใจว่าคนเหล่านี้โดยหลักเกณฑ์แล้วต้องร่วมเสียค่าใช้จ่ายหรือไม่

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 24 การมีส่วนร่วมเข้าร่วมประชุมของผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้าน

การเข้าร่วมประชุม	จำนวน	ร้อยละ
เคยเข้าร่วมประชุม	47	11.75
ไม่เคยเข้าร่วมประชุม	353	88.25
รวม	400	100.00

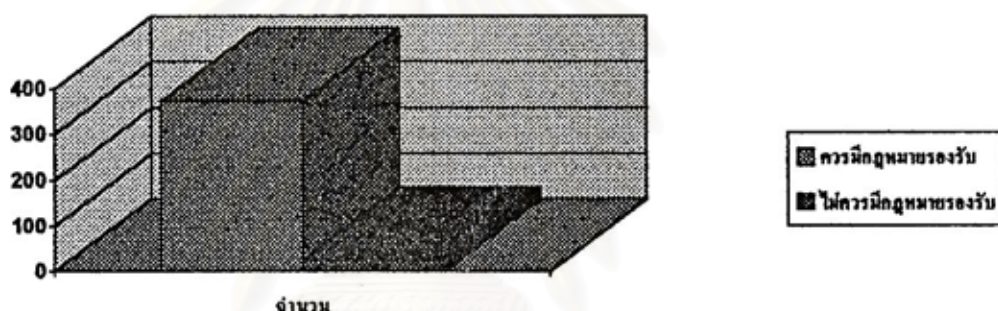


จากผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะเห็นว่าไม่เคยเข้าร่วมประชุม เมื่อมีการเรียกประชุม คณะกรรมการหมู่บ้านถึงร้อยละ 88.25 ในจำนวนนี้อาจจะไม่มีเวลา อีกส่วนหนึ่งเห็นว่าไม่มีประโยชน์หรือความจำเป็นในการไปร่วมประชุม นอกจากนี้บางส่วนยังเป็นผู้อยู่อาศัยในส่วนที่ไม่มีคณะกรรมการหมู่บ้าน ส่วนอีกร้อยละ 11.75 เคยเข้าร่วมประชุมเมื่อมีการเรียกประชุม แต่ก็จะไม่ทุกครั้งของการประชุม

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 25 ความเห็นในการมีกฎหมายดูแลองค์กรบริหารชุมชน ในเรื่องนิติบุคคล
โครงการบ้านจัดสรร

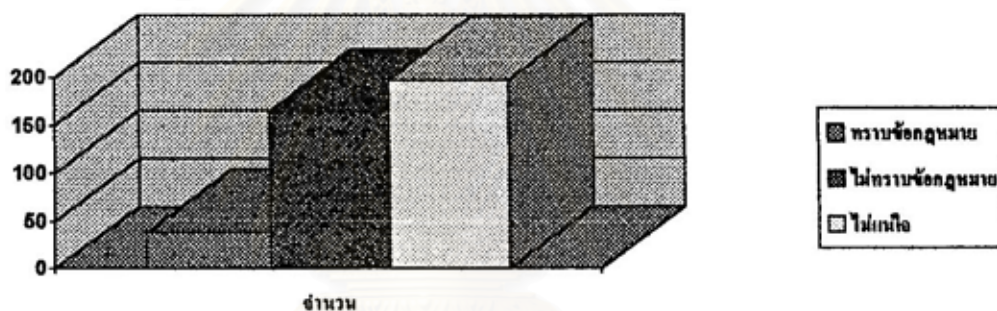
การมีกฎหมายเข้ามาดูแลนิติบุคคลฯ	จำนวน	ร้อยละ
ควรมีกฎหมายรองรับ	374	93.50
ไม่ควรมีกฎหมายรองรับ	26	6.50
รวม	400	100.00



จากแบบสอบถามพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าการมีองค์กรบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร ในรูปแบบของนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรนั้น ควรมีกฎหมายเข้ามากำกับดูแลถึงร้อยละ 93.50 และเห็นว่าไม่ควรมีกฎหมายร้อยละ 6.50 ทั้งนี้ในส่วนที่เห็นด้วยนั้น เพื่อให้มีระบบการตรวจสอบและการดูแลคณะกรรมการหมู่บ้าน ในขณะที่เดียวกันก็เห็นว่าเพื่อบังคับให้สาธารณูปโภคในส่วนที่เป็นหน้าที่ในการดูแลของเจ้าของโครงการนั้นมีกฎเกณฑ์บังคับให้ผู้ประกอบการต้องรับผิดชอบ ในขณะที่อีกบางส่วนเห็นว่าเพื่อให้กฎหมายเข้าไปบังคับให้ผู้อยู่อาศัยส่วนอื่นเข้ามาร่วมจ่ายค่าใช้จ่ายได้เหมือนกัน เพื่อไม่ให้เกิดการเอาเปรียบเป็นต้น ส่วนอีกร้อยละ 6.50 ของผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าไม่ควรมีกฎหมายรองรับในการมีนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร ในจำนวนนี้ส่วนใหญ่พบว่า เป็นผู้ตอบแบบสอบถามที่ไม่เห็นด้วยกับการต้องมีนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรเข้ามาดูแล

ตารางที่ 26 ผู้อยู่อาศัยทราบหรือไม่ว่ากฎหมายบังคับให้หน้าที่ในการดูแล
สาธารณูปโภคเป็นของบุคคลใด

ความรู้เรื่องเกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรในส่วนของการดูแล สาธารณูปโภค	จำนวน	ร้อยละ
ทราบข้อกำหนด	39	9.75
ไม่ทราบข้อกำหนด	164	41.00
ไม่แน่ใจ	197	49.25
รวม	400	100.00



จากข้อมูลพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ไม่แน่ใจในข้อกำหนดว่าที่ตนเองเข้าใจ
นั้นถูกต้องหรือไม่ถึงร้อยละ 49.25 รองลงมาไม่ทราบข้อกำหนดว่าจริงๆแล้วควรเป็นหน้าที่ของ
ใครในการดูแลร้อยละ 41.00 และอีกเพียงร้อยละ 9.75 แนใจว่ารู้ในข้อกำหนด

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย