

การปฏิบัติงานด้านกายภาพและพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร :
หมู่บ้านกรณีศึกษา 30 หมู่บ้านในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



นางสาวภคพร ช้อนทอง

ศูนย์วิทยทรัพยากร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2551

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

FACILITY SERVICE OPERATIONS IN COMMON AREAS OF PRIVATE HOUSING PROJECTS :
CASE STUDIES OF 30 HOUSING PROJECTS IN THE BANGKOK AND SUBURB



Miss. Pakkaporn Chontong

ศูนย์วิทยทรัพยากร

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Architecture Program in Architecture

Department of Architecture

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2008

Copyright of Chulalongkorn University

510895

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การปฏิบัติงานด้านกายภาพและพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้าน

จัดสรร : หมู่บ้านกรณีศึกษา 30 หมู่บ้านในเขต

กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

โดย

นางสาวกศพร ช้อนทอง

สาขาวิชา

สถาปัตยกรรม

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสริชย์ โชติพานิช

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาลัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ ร.น.)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสริชย์ โชติพานิช)

.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เทิดศักดิ์ เตชะกิจขจร)

.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา นีรัญโร)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร.ยศพร ลีลารัศมี)

ภคพร ช้อนทอง : การปฏิบัติงานด้านกายภาพและพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร : หมู่บ้านกรณีศึกษา 30 หมู่บ้านในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล (FACILITY SERVICE OPERATIONS IN COMMON AREAS OF PRIVATE HOUSING PROJECTS : CASE STUDIES OF 30 HOUSING PROJECTS IN BANGKOK AND SUBURB) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผศ. ดร. เสริชญ์ โชติพานิช, 109หน้า.

การปฏิบัติงานดูแลทรัพย์สินส่วนกลางด้านกายภาพและพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรเป็นองค์ประกอบที่ส่งผลต่อสภาพแวดล้อม สภาพทางกายภาพและความเป็นอยู่ของผู้พักอาศัย แต่ที่ผ่านมามงานดูแลพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรมีความหลากหลาย ไม่มีระบบชัดเจนถึงแม้ว่ากฎหมายที่ออกมา 3 ฉบับสำคัญ ที่เกี่ยวกับหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ พรบ.อาคารชุด พศ.2522 , พรบ.จัดสรรที่ดิน 2543 และ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบคุมและยกเลิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร 2545 นั้นที่ได้พูดไว้เพียงกว้าง ๆว่าให้ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี แต่ไม่ได้มีระบบให้ชัดเจนถึงขอบเขต วิธีการปฏิบัติงานในงานดังกล่าว การศึกษาครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา ขอบเขต รูปแบบ วิธีการปฏิบัติงาน โดยใช้การรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ ผู้จัดการหมู่บ้านและผู้ปฏิบัติงาน สังเกตการปฏิบัติงาน จากหมู่บ้านกรณีศึกษาจำนวน 30 หมู่บ้านที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล 3 ระดับราคาได้แก่ หมู่บ้านระดับราคาต่ำ ราคาตั้งแต่ 599,000 – 1,000,000 บาท หมู่บ้านระดับราคาปานกลาง ราคาตั้งแต่ 1,000,001 – 3,500,000 บาทและหมู่บ้านระดับราคาสูง ราคาตั้งแต่ 3,500,000 บาทขึ้นไป

จากการศึกษา พบงานบริการสำหรับพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้าน 7 งาน ได้แก่ งานรักษาความปลอดภัย, งานดูแลสวนและภูมิทัศน์, งานกวาดถนน, งานเก็บขยะ, งานดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค, งานบำรุงรักษาโมบล, งานกำจัดแมลง และพบว่า งานบริการและวิธีการปฏิบัติงานที่ทุกหมู่บ้านจัดให้มีเหมือนกันมี 4 งาน ได้แก่ 1. งานรักษาความปลอดภัยเกี่ยวข้องกับการตรวจตราการเข้า-ออก บุคคลภายนอก และการลาดตระเวนโดยรอบโครงการ 2. งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ ได้แก่ รดน้ำต้นไม้ ตัดแต่งกิ่ง - ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ยป้องกันศัตรูพืช 3. งานกวาดถนน ได้แก่ กวาดเศษใบไม้กำจัดวัชพืชบนพื้นถนนถนน ถนนชอย ตลอดจนกวาดรางวี และบ่อพัก 4. งานเก็บขยะ จัดเก็บโดยเทศบาลสัปดาห์ละ 2 ครั้ง

จากผลการศึกษาพบว่าจำนวนงานบริการและวิธีการปฏิบัติงานของหมู่บ้านแตกต่างกันตามลักษณะทางกายภาพและสิ่งอำนวยความสะดวก และวิธีการปฏิบัติงานมีความสัมพันธ์กับระดับราคาของหมู่บ้าน โดยพบว่าหมู่บ้านระดับราคาสูงมีขั้นตอนและวิธีการปฏิบัติงานที่มากกว่าหมู่บ้านระดับราคาต่ำและปานกลาง เช่น การดูแลรักษาความปลอดภัย นอกเหนือจากการตรวจตราการเข้า-ออกของบุคคลภายนอก และการลาดตระเวนโดยรอบโครงการ หมู่บ้านจัดให้มีการจัดทำบัตรผู้มาติดต่อให้กับบุคคลภายนอก นำไปให้เจ้าของบ้านประทับตราหรือลงชื่อกำกับเพื่อตรวจสอบก่อนออกจากโครงการเป็นต้น งานดูแลสวนและภูมิทัศน์พบว่าหมู่บ้านที่อยู่ในระหว่างการขาย จะมีการดูแลสวนและภูมิทัศน์มากกว่า คือ การรดน้ำต้นไม้เก็บเศษใบไม้ตลอดจนกำจัดวัชพืชทุกวัน และตัดแต่งกิ่ง ใส่ปุ๋ย ตัดหญ้า ทุก 15 วัน การกำจัดขยะ พบวิธีการปฏิบัติงานในหมู่บ้านระดับราคาต่ำและระดับราคาปานกลางทุกหมู่บ้าน จัดเก็บโดยให้เทศบาลมาเก็บบริเวณบ้านพักอาศัย สัปดาห์ละ 2 ครั้ง และพบว่าหมู่บ้านระดับราคาสูงทุกหมู่บ้านจัดให้พนักงานเข้าเก็บหน้าบ้านทุกวัน และนำขยะไปพักไว้บริเวณด้านหน้าโครงการซึ่งได้มีการจัดเตรียมไว้สำหรับเป็นที่พักขยะโดยให้รถเทศบาลเข้าเก็บบริเวณที่พักขยะด้านหน้าโครงการ สัปดาห์ละ 2 ครั้ง ตลอดจนสภาพแวดล้อมและสุขอนามัยที่ดี

ดังนั้นเพื่อให้การปฏิบัติงานด้านกายภาพและดูแลพื้นที่ส่วนกลาง เกิดความปลอดภัย จึงควรจัดให้มีงานบริการพื้นฐาน 4 งาน ได้แก่ 1. งานดูแลรักษาความปลอดภัย 2. งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ 3. งานกวาดถนน 4. งาน เก็บขยะ สำหรับงานบริการนอกเหนือจากงานดังกล่าว ควรพิจารณาตามความต้องการและความสามารถของการจ่ายเงิน ของผู้พักอาศัยเพราะงานบริการต่าง ๆ ส่งผลต่อต้นทุนและอัตราการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของหมู่บ้าน

ภาควิชา.....สถาปัตยกรรมศาสตร์.....ลายมือชื่อนิสิต.....
สาขาวิชา.....สถาปัตยกรรม.....ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....
ปีการศึกษา.....2551.....

5074273625 : MAJOR ARCHITECTURE

KEYWORDS : FACILITY SERVICE OPERATIONS / THE CATEGORY OF COMMON AREA SERVICE

PAKKAPORN CHONTONG: FACILITY SERVICE OPERATIONS IN COMMON AREAS OF PRIVATE HOUSING PROJECTS: CASE STUDIES OF 30 HOUSING PROJECTS IN BANGKOK AND ITS VICINITY. ADVISOR: ASST. PROF. SARICH CHOTIPANICH, Ph.D., 109 pp.

Facility service operations in common areas of private housing projects are important factors contributing to the environment and facility conditions as well as the well-being of residents. However, these have not been standardized despite three private housing laws, namely the Act B.E. 2522, the Act B.E. 2543, and the Ministerial Regulation in relation to management registration. In addition, the B.E. 2545 only briefly states that common areas have to be in good condition, but the scopes and operation methods have not been clearly specified. Thus, this study aims to investigate the scopes, patterns, and operation methods in this regard. Data were collected from interviews with housing project managers and workers as well as observation of operations. The samples were 30 housing projects in Bangkok and its vicinity, classified into three groups: low-price projects (599,000-1,000,000 baht), mid-price projects (1,000,001-3,500,000 baht), and high-price projects (above 3,500,000 baht).

The results indicated seven categories of common area service: 1) security, 2) gardening and landscaping, 3) road sweeping, 4) waste collection, 5) maintenance of the public utility, 6) maintenance of the clubhouse, and 7) insect elimination. In addition, the study found four services with the operation methods shared by all 30 housing projects: 1) security, which involved examination of entrance and exit of non-residents and patrolling the projects; 2) gardening and landscaping, which involved watering, branch trimming, and use of fertilizers and pesticides; 3) road sweeping, which involved sweeping leaves and eliminating weeds on the roads, lanes, aqueducts, and cesspools; and 4) waste collection, which involved twice-a-week collection by municipal officers.

It was also found that the number of services and operation methods varied according to the physical characteristics and facilities of each project and that operation methods correlated with price. Specifically, the high-price projects had more operation procedures and methods than their low- and mid-range counterparts. For instance, in addition to examining the entrance and exit of non-residents and patrolling, the security service of the high-price projects included issuing visitor cards to non-residents, which had to be endorsed by residents. As for gardening and landscaping, projects during the sales period were taken better care of than those which were not, e.g. daily watering as well as leaf and weed elimination, and fertilizing and grass trimming every fortnight. With regards to waste collection, the low- and mid-price projects had municipal officers serve twice a week. In contrast, the high-price ones prepared their own workers, who, on a daily basis, collected wastes and put them in designated areas in front of the projects. The wastes were then collected by municipal officers twice a week. That is, the environment and hygiene in the high-price projects were better taken care of.

In conclusion, basic facility service operations in common areas of private housing projects should include security, gardening and landscaping, road sweeping, and waste collection. Provision of additional services should depend on residents' needs and financial capabilities, since this will have an effect on costs and thus the rates of common area charge.

Department : ..Architecture.....Student's Signature : *Pakkapan*

Field of Study : ..Architecture.....Advisor's Signature : *Sarich Chotipanich*

Academic Year : ...2008.....

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาในครั้งนี้จะไม่สามารถสำเร็จลงได้ หากไม่ได้รับการสนับสนุนและความช่วยเหลืออย่างดียิ่งจากอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสริชย์ โชติพานิช ซึ่งให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ในการศึกษา อีกทั้งยังช่วยปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องในด้านต่าง ๆ และติดตามความคืบหน้าในการทำวิทยานิพนธ์มาโดยตลอด และขอขอบคุณประธานและคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน

ขอขอบคุณ คุณวิรดา ตั้งวงศ์เกษม ที่แนะนำให้เข้าเรียนในสาขาวิชานี้ ตลอดจน ให้คำแนะนำข้อมูลต่าง ๆ อีกทั้งยังเป็นพี่เลี้ยงในการศึกษาครั้งนี้มาโดยตลอด

นอกจากนี้ยังต้องขอขอบคุณคณาจารย์ทุกท่าน ผู้ให้ความรู้ที่มีคุณค่าต่อการศึกษา และขอขอบคุณครอบครัว คุณแม่ คุณยาย คุณน้า น้องสาว และคุณสมนึก พิพัฒน์วิบูลย์ ผู้สนับสนุนในการเรียน ขอขอบคุณ พ่อผู้ล่วงลับที่คอยเป็นกำลังใจในยามที่ท้อแท้ และทำให้วิทยานิพนธ์สำเร็จลงไปได้ด้วยดี

สุดท้ายขอขอบคุณหนังสือทุกเล่ม ห้องสมุดทุกห้อง บทความทางวิชาการทุกชิ้น และเพื่อนๆ FM-CU รุ่น 1 ทุกคนที่คอยช่วยเหลือและสร้างความสุขในการเรียน สร้างกำลังใจ ในการทำวิทยานิพนธ์ร่วมกัน



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

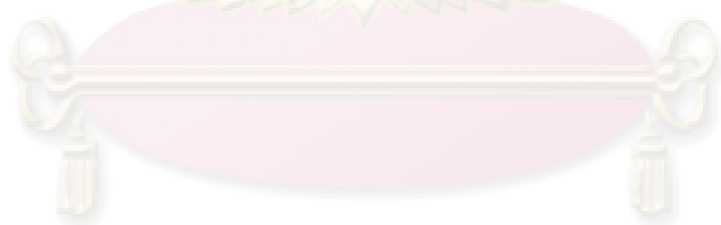
สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1. ความเป็นมาและความสำคัญของการศึกษา.....	1
1.2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	1
1.3. ขอบเขตของการศึกษา.....	1
1.4. นิยามคำศัพท์.....	2
1.5. การดำเนินการวิจัย.....	3
1.6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
บทที่ 2 ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	5
2.1 การบริหารทรัพยากรกายภาพ.....	5
2.2 ความสำคัญของการบริการ.....	7
2.3 ความสำคัญของผู้ปฏิบัติงานให้บริการ.....	10
บทที่ 3 รายงานผลการศึกษาระยะที่ 1 หมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	11
3.1 หมู่บ้านระดับราคาต่ำ.....	11
3.1.1 ข้อมูลทั่วไป.....	11
1. หมู่บ้านพฤกษา 44.....	11
2. หมู่บ้านสราญวงศ์.....	13
3. หมู่บ้านสวนทองวิลล่า.....	15
4. หมู่บ้านอยู่เจริญ.....	17
5. หมู่บ้านบุญซุทริก.....	19
6. หมู่บ้านเอ ซี จี.....	21
7. หมู่บ้านมณฑกานต์.....	23

8. หมู่บ้านวราภิมรณ.....	25
9. หมู่บ้านเพทาย.....	27
10. หมู่บ้านฟ้ากรีน พาร์ค.....	29
3.1.2 จำนวนงานบริการ.....	31
3.1.3 วิธีปฏิบัติงานบริการ.....	32
1. งานดูแลรักษาความปลอดภัย.....	32
2. งานดูแลสวนและภูมิทัศน์.....	33
3. งานกวาดถนน.....	34
4. งานเก็บขยะ.....	35
5. งานดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภค.....	36
6. งานกำจัดแมลง(ยุง).....	37
7. งานบำรุงรักษาต้นไม้.....	38
3.2 หมู่บ้านระดับราคาปานกลาง.....	39
3.2.1 ข้อมูลทั่วไป.....	39
1. หมู่บ้านไพรเวท.....	39
2. หมู่บ้านสิริยา.....	41
3. หมู่บ้านสกุลธร.....	43
4. หมู่บ้านเรสซิเดนซ์ 1.....	45
5. หมู่บ้านนุราสิริ-สนามบินน้ำ.....	47
6. หมู่บ้านสราญสิริ-รามอินทรา.....	49
7. หมู่บ้านสราญสิริ-ราชพฤกษ์.....	51
8. หมู่บ้านสราญสิริ วงแหวน-รามอินทรา.....	53
9. หมู่บ้านสราญสิริ-ประชาอุทิศ.....	55
10. หมู่บ้านสราญสิริ วงแหวน รามอินทรา 2.....	57
3.2.2 จำนวนงานบริการ.....	58
3.2.3 วิธีปฏิบัติงานบริการ.....	59
1. งานดูแลรักษาความปลอดภัย.....	60
2. งานดูแลสวนและภูมิทัศน์.....	61
3. งานกวาดถนน.....	62
4. งานเก็บขยะ.....	63
5. งานดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภค.....	64

6. งานกำจัดแมลง(ยุง).....	65
7. งานบำรุงรักษาไมตร.....	66
3.3 หมู่บ้านระดับราคาสูง.....	67
3.3.1 ข้อมูลทั่วไป.....	67
1. หมู่บ้านนาราสิริ-วัชรพล.....	67
2. หมู่บ้านเศรษฐสิริ-สุขาภิบาล.....	69
3. หมู่บ้านเศรษฐสิริ-บางนา.....	71
4. หมู่บ้านเศรษฐสิริ-สนามบึงน้ำ.....	73
5. หมู่บ้านเศรษฐสิริ-ประชาชื่น.....	75
6. หมู่บ้านเอ็มเพอร์เรอร์ นาราสิริ คลอเลิศชั้น.....	77
7. หมู่บ้านลัดดารมย์ เอกมัย-รามอินทรา.....	79
8. หมู่บ้านพฤกษดา-พระราม 2.....	81
9. หมู่บ้านนาราสิริพัฒนาการ-ศรีนครินทร์.....	83
10. หมู่บ้านแสนสิริ-สุขุมวิท 67.....	85
3.3.2 จำนวนงานบริการ.....	87
3.3.3 วิธีปฏิบัติงานบริการ.....	88
1. งานดูแลรักษาความปลอดภัย.....	88
2. งานดูแลสวนและภูมิทัศน์.....	89
3. งานกวาดถนน.....	90
4. งานเก็บขยะ.....	91
5. งานดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภค.....	92
6. งานกำจัดแมลง(ยุง).....	93
7. งานบำรุงรักษาไมตร.....	94
บทที่ 4 วิเคราะห์ผล สรุปผลการศึกษา.....	95
4.1 จำนวนและประเภทงานบริการ.....	95
4.2 เปรียบเทียบงานบริการ.....	96
4.3 เปรียบเทียบงานดูแลรักษาความปลอดภัย.....	97
4.4 เปรียบเทียบงานดูแลสวนและภูมิทัศน์.....	98
4.5 เปรียบเทียบงานกวาดถนน.....	99
4.6 เปรียบเทียบงานเก็บขยะ.....	100
4.7 เปรียบเทียบงานดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค.....	101
4.8 เปรียบเทียบงานกำจัดแมลง.....	102

บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	103
5.1 สรุปผลการศึกษา	103
5.2 อภิปรายผล	104
5.2.1 สรุปลักษณะโครงการ	104
5.2.2 ความสัมพันธ์จำนวนงานบริการกับระดับราคา	104
5.2.3 ความสัมพันธ์วิธีการปฏิบัติงานบริการกับระดับราคา	105
5.3 ข้อเสนอแนะ	106
รายการอ้างอิง	107
ภาคผนวก	108
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	109



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันการปฏิบัติงานด้านการดูแลรักษาทรัพยากรกายภาพภายในหมู่บ้านจัดสรร อันหมายถึง งานดูแลพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งถือได้ว่าเป็นองค์ประกอบสำคัญในการบริหารจัดการ ที่จะสามารถส่งผลต่อสภาพแวดล้อม สภาพทางกายภาพ และความเป็นอยู่ของผู้พักอาศัย

เพื่อให้เกิดการอยู่ร่วมกันของผู้อาศัยหรือเจ้าของร่วมอย่างสันติและเป็นระเบียบเรียบร้อย และมีการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง รัฐได้กำหนดให้มีกฎหมายออกมา 3 ฉบับสำคัญ ได้แก่ พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522, พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหารการควบคุมและยกเลิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 สาระหลักของกฎหมายมุ่งเน้นการกำหนดกฎระเบียบ การจัดตั้งนิติบุคคลทางกฎหมายร่วมกันของชุมชน การจัดการให้ทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในสภาพที่ดี¹

ดังนั้นมีควมจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องมีการบริหารทรัพยากรกายภาพเกิดขึ้นและเนื่องจากงานดูแลพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภค จัดว่าเป็นเรื่องใหม่ รูปแบบ ขอบเขตและวิธีการปฏิบัติงานและการให้บริการ มีความหลากหลาย ยังไม่มีรูปแบบหรือระบบมาตรฐานและวิธีการเฉพาะที่ชัดเจน ความหลากหลายและแตกต่างนี้ มักทำให้เกิดความยากในการบริหารจัดการ ซึ่งเรื่องดังกล่าวเป็นประเด็นสำคัญในศึกษาค้นคว้าความรู้และความเข้าใจถึง รูปแบบ ขอบเขตและวิธีการปฏิบัติงาน เพื่อให้การบริหารจัดการงานดูแลพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรเป็นไปอย่างเหมาะสมและนำไปสู่การปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษารูปแบบ ขอบเขต ขั้นตอนและวิธีการปฏิบัติงานของงานดูแล รักษาทรัพยากรกายภาพของหมู่บ้านจัดสรร

2. เพื่อศึกษาปัจจัย องค์ประกอบที่มีผลต่อวิธีการปฏิบัติงานของงานการดูแลรักษาทรัพยากรกายภาพของหมู่บ้านจัดสรร

¹ เสริษย์ โชติพานิช "การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย: ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด" วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 2 ปีการศึกษา 2544

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มุ่งเน้นเฉพาะขอบเขต และวิธีการปฏิบัติงานของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตพื้นที่ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่มีสถานะเป็นนิติบุคคล หรือหมู่บ้านที่อยู่ระหว่างการขาย(ที่มีผู้พักอาศัยแล้ว เท่านั้น) โดยแบ่งตามระดับราคาหมู่บ้าน เป็น 3 ระดับ ระดับราคาต่ำ คือ ต่ำกว่า 1,000,000 บาท ระดับราคาปานกลาง คือ ตั้งแต่ 1,000,001 – 3,500,000 บาท ระดับราคาสูง คือ ตั้งแต่ 3,500,000 บาทขึ้นไป² จำนวน 30 หมู่บ้าน

1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

หมู่บ้านจัดสรร หมายถึง ที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร ที่จัดสรรขึ้นโดยรัฐหรือเอกชน เพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน ตลอดจนการให้ประชาชนได้มีที่อยู่เป็นของตนเอง ในรูปลักษณะต่าง ๆ เช่น บ้านและตึกแถว โดยเปิดให้มีการเช่า เช่าซื้อ หือซื้อ บ้านจัดสรรส่วนใหญ่มีลักษณะสภาพแวดล้อมที่สำคัญคือ การบริการสาธารณะและสาธารณูปการ ที่จำเป็นเพียงพอแก่การครองชีพ เช่นมีสวนสาธารณะ โรงเรียน สระว่ายน้ำ ร้านค้า ตลอดจนระบบกำจัดขยะมูลฝอย และมีระบบรักษาความปลอดภัยของหมู่บ้าน³

การบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร หมายถึง การบริหารและการจัดการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ที่ทุกคนในหมู่บ้านจัดสรรต้องใช้ร่วมกันให้เป็นไปโดยสงบ มีความเป็นธรรม มีประสิทธิภาพ ตลอดจนสามารถอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร⁴

การบริการสาธารณะพื้นฐาน หมายถึง การบริการสาธารณะพื้นฐานที่จำเป็น 4 ประเภท คือการรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย การบริการไฟฟ้าสาธารณะ การบริการน้ำประปา⁵

บริการสาธารณูปโภค หมายถึง น้ำประปา ถนน ไฟฟ้า และระบบระบายน้ำ

บริการพิเศษ หมายถึง ยามรักษาการ สโมสร สนามกีฬา ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ และรถสวัสดิการ เป็นต้น

หมู่บ้านอยู่ระหว่างการขาย หมายถึง หมู่บ้านที่ยังขายบ้านไม่หมด แต่มีผู้พักอาศัยแล้ว

² ธนาคารอาคารสงเคราะห์, รายงานการสำรวจวิจัย สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยและอาคารให้ผู้อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ปี 2539 – เมษายน 2549 (กรุงเทพมหานคร: ธนาคารสงเคราะห์, 2549), หน้า 16.

³ เนตรนภิส นาควัชร และ สุวัฒน์ สุกใส, ทิศนคติและความพอใจต่อสภาพแวดล้อมของผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรร (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2521) หน้า 39.

⁴ วสันต์ วิศนุวัฒนาภิง, ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้านต่อการดูแลชุมชน ประเภทบ้านจัดสรรขนาดกลางของภาคเอกชน ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล(วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2537), หน้า 27.

⁵ มนูญ วัฒน โกเมร และคณะ, การจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ในเขตชานเมือง กรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี(กรุงเทพฯ ม.ป.ท., 2529), หน้า106.

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

1. การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

1.1 ระดับราคาหมู่บ้านจัดสรร สำหรับการเลือกระดับราคาบ้านที่จำหน่ายในโครงการสามารถพิจารณาจากผลการสำรวจวิจัย สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยและอาคารไร้ผู้อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ. 2539 – 2549 ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อวิเคราะห์ถึงอุปทานของที่อยู่อาศัยที่ผู้ประกอบการเสนอขายในตลาด ทั้งที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100 เปอร์เซ็นต์ ตั้งแต่ พ.ศ. 2539 – 2549 และอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

1.2 การเลือกโซนพื้นที่ในการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง ได้ทำการคัดเลือกหมู่บ้านที่มาสถานะเป็นนิติบุคคล หรืออยู่ระหว่างการจดทะเบียนนิติ หรืออยู่ระหว่างการขาย (มีผู้พักอาศัยแล้ว) ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯโซนเหนือ ได้ ตะวันออกแยกตามราคา จำนวน 30 หมู่บ้าน คือ

1.2.1 ระดับราคาต่ำ คือ ราคาต่ำกว่า 1,000,000 บาท

1.2.2 ระดับราคาปานกลาง คือ ตั้งแต่ 1,000,001 – 3,500,000 บาท

1.2.3 ระดับราคาสูง คือตั้งแต่ 3,500,000 บาทขึ้นไป

2. การสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูล

2.1 ศึกษาเก็บรวบรวมเอกสารต่าง ๆ วิทยุ งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

2.2 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา ผู้วิจัยใช้เครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล คือ

2.2.1 การสำรวจและภาพถ่าย สภาพปัจจุบันของหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 30 หมู่บ้าน ในเขตพื้นที่ศึกษา รวมทั้งวิธีการสังเกตจากผู้วิจัย

2.2.2 แบบสัมภาษณ์ ที่มีโครงสร้าง สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการศึกษา ประเด็นของคำถามที่ใช้ในการสัมภาษณ์ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1. ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของโครงการ ประกอบด้วย

1. สภาพทั่วไปของโครงการ ราคา ที่ตั้ง จำนวนบ้านในโครงการ

2. องค์ประกอบของโครงการ ได้แก่ สาธารณูปโภค สาธารณูปการภายในโครงการที่มีให้บริการ

ส่วนที่ 2. ข้อมูลการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ประกอบด้วย

1. ด้านการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านที่ปฏิบัติอยู่ในปัจจุบันลักษณะการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรการบริหารสาธารณะพื้นฐานของหมู่บ้านวิธีการจัดจ้างผู้ปฏิบัติงานบริการขอบเขต และวิธีปฏิบัติงานบริการ

2. ปัญหาต่าง ๆ

ปัญหาการบริหารสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะของ หมู่บ้าน

3. การวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้รับ

3.1. ความสัมพันธ์ของระดับราคาบ้านกับวิธีการปฏิบัติงานดูแล
ทรัพยากรกายภาพของหมู่บ้านจัดสรร

3.2. ความสัมพันธ์ของระดับราคากับวิธีการจัดหาผู้ปฏิบัติงานดูแล
รักษาทรัพยากรกายภาพของหมู่บ้านจัดสรร

3. รายงานสภาพปัจจุบันของหมู่บ้านกรณีศึกษา

4. สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

1. ทราบถึงวิธีการปฏิบัติงานขั้นพื้นฐานของการบริการงานดูแลรักษาทรัพยากร
กายภาพ
2. เสนอแนะแนวทาง กระบวนการ รูปแบบ ขั้นตอน และวิธีปฏิบัติงานของงานดูแล
รักษาทรัพยากรให้ได้คุณภาพ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. การจัดทำขั้นตอนและวิธีการปฏิบัติงานของงานการดูแลรักษาทรัพยากรกายภาพของหมู่บ้าน
จัดสรร
2. การกำกับดูแลวิธีการปฏิบัติงานพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภค ของหมู่บ้านจัดสรร

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในบทนี้จะนำเสนอรายละเอียดของแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา ซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น 4 หัวข้อคือ การบริหารทรัพยากรกายภาพ ความสำคัญของการบริการ ผู้ปฏิบัติงานให้บริการ

2.1 การบริหารทรัพยากรกายภาพ

ทรัพยากรกายภาพหรือที่เรียกว่า อาคาร สถานที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกนั้น นับเป็นปัจจัยที่สำคัญของทุกองค์กรและหน่วยงาน ที่จะส่งผลและมีส่วนช่วยสนับสนุนทำให้เกิดการดำเนินงานภายในองค์กรนั้น ๆ ได้ การบริหารทรัพยากรกายภาพจึงเป็นกระบวนการทำงานบริหารจัดการ กำกับการใช้ และดูแลซ่อมบำรุงอาคาร และทรัพยากรกายภาพ ซึ่งได้แก่ สิ่งก่อสร้างอุปกรณ์อาคาร อุปกรณ์สำนักงาน สถานที่และสภาพแวดล้อมให้มีความพร้อมและตอบสนองการใช้งาน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ใช้และเจ้าของอาคาร โดยกำหนดให้กิจกรรมและเป้าหมายขององค์กรเป็นศูนย์กลาง และอาคารเป็นเครื่องมือสนับสนุนองค์กรในการเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผล¹

แนวคิดในการบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility management) คือ มุ่งเน้นให้การให้บริการต่อผู้คนในอาคาร (People), การทำงาน (Process) และอาคารสถานที่ (Place) ให้สามารถทำงานกันได้อย่างสอดคล้องเพื่อบรรลุผลสำเร็จขององค์กรตามที่มุ่งหมายไว้

การบริหารทรัพยากรกายภาพจะต้องใช้ความรู้ในการบริหาร 3 เรื่องด้วยกันคือ ความรู้ด้านอาคาร และทรัพยากรกายภาพ ความรู้ด้านการจัดการ และความรู้ด้านการเงิน คลอบคลุมกิจกรรมตั้งแต่การดูแลกิจกรรมประจำวัน ไปถึงการจัดการใช้สอยและวางแผนในระยะยาว โดยจะเกี่ยวข้องทั้งทรัพยากรกายภาพ ระบบการทำงาน และผู้ใช้อาคาร สถานที่

หลักการสำคัญของการบริหารทรัพยากรกายภาพ คือ การกำกับดูแลอาคารสถานที่ให้สอดคล้องและเป็นไปตามเป้าหมายขององค์กรนั้น โดยมีวัตถุประสงค์ระยะสั้นเพื่อลดค่าใช้จ่ายและเพิ่มมูลค่าในการใช้อาคารสถานที่ และมีวัตถุประสงค์ระยะยาวเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ สมรรถภาพ และคุณภาพของอาคารสถานที่ที่ตอบสนองการดำเนินงานขององค์กรตามจุดมุ่งหมายเชิงกลยุทธ์ ซึ่งโดยทั่วไปการทำงานของการบริหารทรัพยากรกายภาพจะครอบคลุมการทำงานที่หลากหลาย ไม่มีรูปแบบที่ตายตัว มักจะแปรเปลี่ยนไปตามรูปแบบสถานการณ์ และความต้องการขององค์กรในแต่ละช่วงเวลา¹

การดำเนินงานจะเริ่มจากการมีความเข้าใจต่อโครงสร้าง นโยบาย และพันธกิจขององค์กร โดยนำมาเพื่อวิเคราะห์กำหนดนโยบาย แนวคิด และแผนกลยุทธ์ในการบริหารจัดการดำเนินการให้อาคารสถานที่

¹ บัณฑิต จุลาสัย เสริชญ์ โชติพานิช "การบริหารทรัพยากรกายภาพ" (กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2547 หน้า 10)

สนองตอบความต้องการขององค์กร สร้างสัมฤทธิ์ผลในด้านการบริหารงาน และตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้อาคาร การดำเนินงานจึงครอบคลุมทั้งการบริหารจัดการ และการให้บริการสนับสนุน โดยเน้นประเด็นสำคัญของความต้องการใช้อาคาร การบริหารทรัพยากรกายภาพจึงไม่ได้จำกัดอยู่เพียงแค่ลักษณะ รูปแบบ ทางด้านกายภาพของอาคารเท่านั้น แต่อยู่ที่ความสามารถในการตอบสนองของพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารนั้น ต่อความต้องการของผู้ใช้อย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งระบบอาคารและงานบริการต่าง ๆ ที่สนับสนุนต่อการใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ²

2.1.1 บริบทด้านกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม

โครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมเป็นการพัฒนาทางด้านกายภาพ เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัยแบบหลายครัวเรือนในพื้นที่หรืออาคารเดียวกัน พร้อมจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ การพัฒนาโครงการประเภทนี้จึงเป็นการก่อสร้างให้เกิดทรัพยากรกายภาพขนาดใหญ่ขึ้น ทรัพยากรกายภาพภายในโครงการฯ สามารถจำแนกได้เป็น 2 ส่วน ตามประเภทของสิทธิ์ในการครอบครอง ได้แก่ ทรัพย์สินบุคคล และทรัพย์สินกลาง

ตามกฎหมายแล้ว ทรัพย์สินที่ต้องมีการดำเนินการร่วมกันของทั้งชุมชนเพื่อจัดการและดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดี คือทรัพย์สินกลาง เมื่อวิเคราะห์ตามลักษณะและหน้าที่ใช้สอยสามารถจำแนก ทรัพย์สินกลาง ได้เป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

- ระบบสาธารณูปโภค หรือระบบประกอบอาคาร โดยที่ระบบสาธารณูปโภคของโครงการฯ แนวราบ ได้แก่ ถนน ทางเท้า ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ส่วนระบบประกอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัย จะได้แก่ ลิฟต์ ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบไฟฟ้ากำลัง ระบบประปาและสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ ระบบอัดอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น
- พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ในโครงการฯ แนวราบ มักได้แก่ สวน สนาม ภูมิทัศน์ อาคารสโมสร ที่จอดรถ ฯลฯ ส่วนในอาคารชุดฯ มักได้แก่ ห้องโถง ห้องประชุม ทางเดิน โถงลิฟต์ สวนในอาคาร ห้องออกกำลังกาย ที่จอดรถของผู้มาติดต่อ บริเวณโดยรอบอาคาร เป็นต้น
- สิ่งแวดล้อม ได้แก่ คู คลอง ทางน้ำสาธารณะที่ผ่านเข้ามาในหรืออยู่โดยรอบพื้นที่โครงการฯ อากาศ พลังงาน ทัศนียภาพ สัตว์ และแมลง ฯลฯ
- พื้นที่อื่นๆ เช่น สิ่งประดับโครงการ ได้แก่ ชุมประตู่ทางเข้าหมู่บ้าน ภูมิทัศน์ริมถนน เป็นต้น จุดบริการขนส่ง แปลงที่ดินบ้าน/ห้องชุด ที่รอการขาย²

การมีหรือครอบครองทรัพยากรกายภาพในฐานะทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านี้ ก่อให้เกิดภาวะเรื่องการดูแลและบำรุงรักษา ภาระเหล่านี้กลายเป็นความจำเป็นที่สำคัญของทุกชุมชนหรือโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม ไม่ว่าจะ เป็นระดับราคาขายใด ไม่ว่าจะ เป็นโครงการที่สร้างโดยรัฐหรือเอกชน ทั้งนี้เนื่องจากทรัพยากรกายภาพจะเสื่อม

² เรื่องเดียวกัน

โทรมไปตามกาลเวลา อายุและการใช้งาน โดยหากไม่มีการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอย่างต่อเนื่อง ทรัพยากรกายภาพก็จะทรุดโทรมและชำรุด ไม่สามารถใช้งานต่อไปได้ และกลายเป็นปัญหาหรืออาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัยตามมาได้ ทั้งนี้ปัญหาทางด้านกายภาพที่พบมาก ได้แก่ อาคารเสื่อมชำรุดหรือถูกทิ้งร้าง ความชำรุดและทรุดโทรมของระบบสาธารณูปโภคของหมู่บ้าน³ และในระยะยาวหากทรัพยากรกายภาพไม่มีการปรับปรุง ปรับเปลี่ยน หรือเปลี่ยนแปลง ให้สอดคล้องกับความต้องการ และพฤติกรรมการใช้ของผู้อยู่อาศัยที่อาจเปลี่ยนแปลงไป ก็อาจทำให้ทรัพยากรกายภาพนั้นไม่สามารถรองรับการใช้งานได้อย่างเต็มที่ หรือคุ้มค่า นอกจากนี้เมื่อมีการใช้งานไปจนถึงช่วงเวลานึงทรัพยากรกายภาพจำเป็นต้องได้รับการบูรณะหรือซ่อมแซมใหญ่ เพื่อให้กลับมามีสภาพสมบูรณ์อีกครั้งหนึ่งเพื่อให้สามารถใช้งานได้ดังเดิม ดังนั้นทั้งในระยะสั้นและระยะยาวนิติบุคคลจำเป็นที่จะต้องมีการเตรียมการหรือวางแผนล่วงหน้าเพื่อเตรียมรับมือกับปัญหาที่อาจเกิดขึ้นเหล่านี้ นอกจากนี้ การจะใช้งานทรัพยากรกายภาพและการทำให้ทรัพยากรกายภาพทำงานได้ จำเป็นต้องมีการดำเนินงานบางอย่างที่มักรู้จักกันโดยทั่วไปว่า การบริการอาคารสถานที่ งานบริการที่กล่าวถึงนี้ได้แก่ งานดูแลและควบคุมการทำงานระบบประกอบอาคาร งานบำรุงรักษา งานรักษาความสะอาด งานรักษาความปลอดภัย งานกำจัดแมลงและควบคุมโรคสัตว์ งานสุขอนามัย เช่น การกำจัดขยะ ของเสีย และป้องกันโรคระบาด เป็นต้น³

2.2 ความสำคัญของการบริการ

2.2.1 ความสำคัญต่อหน่วยงานบริการ

1. การบริการเป็นกลยุทธ์ในการสร้างความแตกต่างให้กับหน่วยงาน
2. สำหรับหน่วยงานที่นำเสนอการบริการควบคู่ไปกับสินค้าหลัก การบริการจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับสินค้าหลัก
3. ช่วยรักษาลูกค้าเดิมและช่วยเพิ่มผลกำไรในระยะยาว เนื่องจากการบริการที่ดีจะช่วยรักษาลูกค้า ไว้ให้เป็นลูกค้าประจำ หรือที่เราเรียกว่า "ลูกค้าที่ภักดี (Loyal Customer)" ของหน่วยงาน ตามปกติแล้ว การรักษาลูกค้าเดิมจะมีต้นทุนน้อยกว่าหาลูกค้าใหม่ และลูกค้าเดิมจะทำให้หน่วยงานได้รับรายได้และกำไรในระยะยาวอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากเมื่อลูกค้ามั่นใจว่าเขาได้รับบริการที่ดีจากหน่วยงานแล้ว เขาก็มักใช้บริการของหน่วยงานนั้นๆอย่างต่อเนื่อง โดยมีแนวโน้มว่าจะใช้มากขึ้น และในราคาที่แพงขึ้นด้วย เพราะโดยธรรมชาติของคนแล้ว มักไม่ต้องการเสี่ยง และไม่ค่อยยอมรับการเปลี่ยนแปลงใดๆโดยไม่จำเป็น
4. ช่วยเพิ่มลูกค้าใหม่ กล่าวคือ การบริการที่ดียอมสร้างชื่อเสียงที่จะดึงดูดลูกค้ารายใหม่ให้ตัดสินใจมาใช้บริการ ตามปกติลูกค้าเดิม ที่พึงพอใจกับการบริการของหน่วยงานมักจะมีบทบาทสำคัญในการช่วยประชาสัมพันธ์และแนะนำให้บุคคลต่างๆมาใช้บริการของหน่วยงานเพิ่มขึ้น³
5. ช่วยสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับหน่วยงาน กล่าวคือ การบริการที่ดียอมทำให้ผู้รับบริการหรือ

³ เสรีชัย ไรติพานิช, แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม, บทความ พ.ศ. 2550

ลูกค้าเกิดความชื่นชมและนิยมในหน่วยงานในภาพรวม อีกทั้งยังทำให้ลูกค้าเกิดความภักดีและพูดถึงหน่วยงานในทางที่ดีด้วย

2.2.2 ความสำคัญต่อผู้รับบริการ

การบริการสามารถตอบสนองความต้องการส่วนบุคคลของผู้รับบริการได้ดี ทั้งทางร่างกาย อารมณ์ สังคม และจิตใจ กล่าวคือ การบริการทำให้ผู้รับบริการเกิดความสะดวกสบาย มีความสุข และ ความประทับใจ

2.2.3 ลักษณะของการบริการ

บริการ มีลักษณะที่แตกต่างไปจากสินค้าดังนี้

- การบริการเป็นสิ่งที่จับต้องไม่ได้ Intangibility
- การบริการไม่ มีความคงที่แน่นอน Heterogeneity
- การบริการไม่สามารถเก็บรักษาไว้ได้ Perish ability
- การบริการไม่สามารถแสดงความเป็นเจ้าของได้ Non-ownership
- การบริการต้องอาศัย "คน" เป็นหลัก
- คุณภาพของการบริการมักต้องอาศัยองค์ประกอบทางกายภาพ
- การบริการมักต้องให้ผู้รับบริการเข้ามามีส่วนร่วมในกระบวนการผลิตหรือ กระบวนการบริการ

การบริการเป็นสิ่งที่จับต้องไม่ได้ Intangibility

การบริการไม่มีรูปร่างและไม่มีตัวตนเหมือนกับสินค้าอื่นๆ เราจึงไม่สามารถจับต้องได้ และไม่สามารถทดลองใช้ได้ก่อนที่จะตัดสินใจซื้อ ดังนั้น การตัดสินใจใช้บริการจึงขึ้นอยู่กับความรู้สึกนึกคิด เจตคติ คำบอกเล่า และประสบการณ์เดิมที่เคยได้รับเป็นสำคัญ

การบริการไม่มีความคงที่แน่นอน Heterogeneity

การบริการไม่มีความมั่นคงแน่นอน เนื่องจากคุณภาพและลักษณะการบริการขึ้นอยู่กับผู้ให้บริการซึ่งเป็น "มนุษย์" ที่ตามปกติแล้ว มักมีพฤติกรรมที่ไม่คงที่ อันเป็นผลมาจากบุคลิกภาพ อารมณ์ สภาพแวดล้อม และปัจจัยอื่นๆอีกมากมาย ในหน่วยงานหนึ่งซึ่งมีผู้ปฏิบัติงานให้บริการหลายคน ผู้ปฏิบัติงานให้บริการแต่ละคนย่อมให้บริการไม่เหมือนกัน เช่น อาจมีวิธีการพูด หรือการแก้ไขปัญหาที่แตกต่างกัน หรือแม้กระทั่ง ผู้ปฏิบัติงานคนเดียวกัน แต่เมื่อให้บริการต่างเวลาและวาระกันอาจมีลักษณะการบริการที่แตกต่างกัน แต่เมื่อเปรียบเทียบกับสินค้าแล้ว จะเห็นได้ว่าเราสามารถ กำหนดคุณลักษณะของสินค้าให้เหมือนกันทุกประการได้ ไม่ว่าเราจะซื้อสินค้านั้นจากสถานที่ใดหรือเวลาใดก็ตาม

การบริการไม่สามารถเก็บรักษาไว้ได้ Perish ability

กล่าวคือ ในการให้บริการใดๆก็ตาม หากไม่มีผู้ใช้บริการภายในช่วงระยะเวลาหนึ่งหรือ สถานที่ใดสถานที่หนึ่งที่กำหนด ก็จะทำให้บริการที่จัดเตรียมไว้เกิดความสูญเปล่า ตัวอย่างเช่น ในการให้บริการที่นั่งบน

เครื่องบินแต่ละเที่ยวบิน หากมีที่นั่งว่างก็จะทำให้สายการบินสูญเสียรายได้ที่ควรได้รับ และสายการบินก็ไม่สามารถเก็บรักษาที่นั่งดังกล่าวไว้ขายในเที่ยวบินอื่นๆได้อีก ซึ่งตรงกันข้ามกับสินค้า ที่หากขายไม่ได้ในวันนั้น ก็ยังสามารถเก็บรักษาไว้เพื่อขายในวันต่อไปไม่ทำให้หน่วยงานต้องสูญเสียรายได้ที่ควรได้รับไป

การบริการไม่สามารถแสดงความเป็นเจ้าของได้ Non-ownership

การบริการเป็นกิจกรรม หรือกระบวนการที่เกิดขึ้นระหว่างผู้ปฏิบัติงานให้บริการและผู้รับบริการในช่วงระยะเวลาหนึ่งๆ และสถานที่หนึ่งๆเท่านั้น เมื่อพ้นระยะเวลานั้นๆไปแล้ว หรือสถานที่นั้นๆไม่เอื้ออำนวยต่อการบริการแล้ว ผู้รับบริการก็ไม่สามารถนำการบริการดังกล่าวติดตัวไปด้วยได้

การบริการต้องอาศัย "คน" เป็นหลัก

การบริการต้องอาศัยคนเป็นหลัก เนื่องจากผู้รับบริการเป็นคน ที่เกิดมาพร้อมกับความต้องการที่ไม่มีขีดจำกัด และ เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ตลอดจนมีอารมณ์และความรู้สึกต่างๆเป็นเครื่องปรุงแต่ง ดังนั้น สิ่งที่จะสามารถเข้าใจและตอบสนองความต้องการ ของ "คน" ได้ดีที่สุดก็คือ "คน" นั่นเอง

คุณภาพของการบริการมักต้องอาศัยองค์ประกอบทางกายภาพ

ตัวอย่างเช่น เมื่อเราไปพักที่โรงแรมใดโรงแรมหนึ่งการที่เราจะบอกว่าบริการของโรงแรมนั้นดีหรือไม่ นอกจากจะต้องพิจารณาที่การบริการของพนักงานโรงแรมแล้ว เรายังพิจารณาที่องค์ประกอบทางกายภาพประกอบด้วย เช่น ที่นอนนุ่ม และอยู่ในสภาพดีหรือไม่ เครื่องปรับอากาศทำงานดีหรือไม่ หากการบริการอื่นๆของโรงแรมดี เช่น พนักงานยิ้มแย้มแจ่มใส สุภาพ และให้บริการได้อย่างรวดเร็ว แต่ที่นอนภายในโรงแรมพักผ่อนไม่สบาย และเครื่องปรับอากาศส่งเสียงดังรบกวน องค์ประกอบทางกายภาพเหล่านี้ก็จะลดระดับคุณภาพของการบริการอื่นๆได้ด้วย ตรงกันข้าม หากองค์ประกอบทางกายภาพดี และการบริการอื่นๆดีด้วย ก็จะช่วยเสริมระดับคุณภาพของการบริการให้สูงมากขึ้นในความรู้สึกของผู้รับบริการ

การบริการมักต้องให้ผู้รับบริการเข้ามามีส่วนร่วมในกระบวนการผลิตหรือ กระบวนการบริการ

กล่าวอีกนัยหนึ่ง คือ การให้บริการและการรับบริการเกิดขึ้นในเวลาเดียวกัน ทำให้ไม่สามารถแบ่งแยกกระบวนการผลิตออกจากกระบวนการบริโภคได้ (Simultaneous Production and Consumption of service or Inseparability between Production Process and Consumption Process) ตัวอย่างเช่น การให้บริการนำเที่ยวของมัคคุเทศก์ ในระหว่างการนำชมและอธิบายสถานที่ท่องเที่ยว นักท่องเที่ยวจะมีส่วนร่วมในกระบวนการให้บริการด้วย โดยการรับฟังหรือถามคำถาม แต่สำหรับการผลิตสินค้า นั้น จะกระทำที่โรงงานโดยใช้เครื่องจักรและคนงานโดยที่ผู้บริโภคไม่ได้เข้าไปมีส่วนร่วมในกระบวนการผลิตเลย

จากการที่กระบวนการบริการต้องมีผู้รับบริการเข้ามามีส่วนร่วมด้วยนั้น ทำให้เป็นเรื่องที่ยากจะควบคุมการบริการให้ได้มาตรฐาน เนื่องจากการบริการเกิดขึ้นในช่วงเวลาเดียวกันกับผู้รับบริการใช้บริการ ดังนั้น หากเกิดข้อผิดพลาดในการบริการขึ้น ก็จะทำให้ผู้รับบริการเกิดความไม่พอใจทันที นอกจากนี้ ผู้รับบริการ และบุคคล

อื่นๆที่อยู่ด้วยในเวลาและสถานที่ของการบริการ ก็มีบทบาทสำคัญต่อความพึงพอใจของผู้รับบริการด้วย เช่นเดียวกัน เช่น ในระหว่างที่มีคฤศุเทศก์กำลังอธิบายสถานที่ท่องเที่ยวอยู่นั้น หากนักท่องเที่ยวคนอื่นๆส่งเสียงรบกวน ย่อมทำให้นักท่องเที่ยวหลายคนไม่ได้ยินในสิ่งที่คฤศุเทศก์กำลังอธิบาย ทำให้ความพึงพอใจในการใช้บริการนำเที่ยวลดลง

จะเห็นได้ว่า ลักษณะของการบริการมีความแตกต่างจากสินค้าโดยทั่วไปอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งลักษณะเหล่านี้ทำให้เกิดข้อจำกัดบางประการในการดึงดูดให้ผู้รับบริการตัดสินใจและได้รับความพึงพอใจอย่างสูงสุดจากการใช้บริการ อย่างไรก็ตาม ข้อจำกัดเหล่านี้ จะเป็นอุปสรรค ต่อการดำเนินงานของหน่วยงาน และผู้ปฏิบัติงานให้บริการน้อยลง หากมีการนำเอาหลักจิตวิทยาการบริการมาประยุกต์ใช้อย่างเหมาะสม

2.3 ความสำคัญของผู้ปฏิบัติงานให้บริการ

เป้าหมายหลักของการบริการ คือ การสร้างความพึงพอใจอย่างสูงสุดให้กับผู้รับบริการ ซึ่งผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการทำให้เป้าหมายดังกล่าวนี้บรรลุผลสำเร็จได้คือ ผู้ปฏิบัติงานให้บริการ เนื่องจากผู้ปฏิบัติงานให้บริการเป็นผู้ที่มีส่วนสำคัญในการผลิตงานบริการร่วมกับผู้บริหารของหน่วยงาน แล้วยังเป็นผู้ส่งมอบงานบริการให้กับผู้รับบริการด้วย นอกจากนี้ผู้ปฏิบัติงานให้บริการที่อยู่ส่วนหน้า เช่น พนักงานงานต้อนรับ มีคฤศุเทศก์ ยังเปรียบเสมือนเป็นตัวแทนของผู้บริหาร และผู้ปฏิบัติงานทุกคนของหน่วยงานด้วย เนื่องจากเป็นผู้ที่ให้บริการและติดต่อสื่อสาร โดยตรงกับผู้รับบริการ หากผู้ปฏิบัติงานกลุ่มนี้สามารถให้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพและสร้างความพึงพอใจให้กับผู้รับบริการ ผู้รับบริการย่อมมีเจตคติที่ดีกับหน่วยงานและผู้ปฏิบัติงานทุกคนของหน่วยงานด้วย

The American Society of Quality (ASQ) ได้ทำการสำรวจถึงสาเหตุที่หน่วยงานต้องสูญเสียลูกค้า โดยการสัมภาษณ์ผู้บริโภค จำนวนหนึ่งในประเทศสหรัฐอเมริกา การสำรวจดังกล่าวพบว่าสาเหตุที่หน่วยงานต้องสูญเสียลูกค้าจากปัจจัยหลักต่าง ๆ ได้แก่ 1) การที่ลูกค้าเสียชีวิต ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 1 2) อิทธิพลจากคนใกล้ชิดแนะนำคิดเป็นร้อยละ 5 3) ลูกค้าถูกหน่วยงานที่เป็นคู่แข่งแย่งชิงไปคิดเป็นร้อยละ 9 4) ลูกค้าไม่พอใจในคุณภาพ และ/หรือราคาของสินค้าคิดเป็นร้อยละ 14 และ 5) ความไม่เอาใจใส่ลูกค้าของผู้ปฏิบัติงานซึ่งนับว่าเป็นปัจจัยหลักโดยจะเป็นสาเหตุให้หน่วยงานต้องสูญเสียลูกค้าถึงร้อยละ 71 หรือคิดเป็น 2 ใน 3 ของสาเหตุทั้งหมด (การตลาด, 2549) จากผลสำรวจนี้จะเห็นได้ว่าผู้ปฏิบัติงานให้บริการเป็นผู้ที่มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อการรักษาลูกค้าของหน่วยงานหากผู้ปฏิบัติงานทำงานอย่างไม่มีประสิทธิภาพก็จะทำให้หน่วยงานต้องสูญเสียลูกค้าหรือผู้รับบริการไปเป็นจำนวนมาก ซึ่งผลที่ตามมาก็คือหน่วยงานต้องสูญเสียผลประโยชน์ทางธุรกิจเป็นมูลค่ามหาศาล

บทที่ 3

รายงานผลการศึกษา

ในบทนี้จะเสนอการศึกษาสภาพปัจจุบัน สภาพทางกายภาพ ของหมู่บ้านจัดสรรที่เลือกเป็นกรณีศึกษา จำนวน 30 หมู่บ้าน จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการหมู่บ้าน และสังเกตผู้ปฏิบัติงานบริการด้านกายภาพและดูแลพื้นที่ส่วนกลางสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นรายละเอียดข้อมูลทั่วไปของโครงการ จำนวนงานบริการ ขอบเขตงาน และวิธีการปฏิบัติงานของงานบริการในหมู่บ้าน ซึ่งแบ่งตามระดับราคา 3 ระดับคือ

- หมู่บ้านระดับราคาต่ำ ราคาตั้งแต่ 599,000 - 1,000,000 บาท โดยใช้รหัส L
- หมู่บ้านระดับราคาปานกลาง ราคาตั้งแต่ 1,000,000 - 3,500,000 บาท โดยใช้รหัส M
- หมู่บ้านระดับราคาสูง ราคาตั้งแต่ 3,500,000 บาทขึ้นไป โดยใช้รหัส H

3.1 หมู่บ้านระดับราคาต่ำ

3.1.1 ข้อมูลทั่วไป ของหมู่บ้านกรณีศึกษา จำนวน 10 หมู่บ้านดังนี้

1. หมู่บ้านพฤกษา 44



รูปที่ 3.1 สภาพปัจจุบันของหมู่บ้านฯ

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านพฤษภา 44 มีลักษณะเป็นบ้านทาวเฮาส์ 2 ชั้น บนเนื้อที่ 18 - 21 ตารางวา จำนวน 286 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 11 ไร่ 5 งาน 83 ตารางวา ตั้งอยู่บนถนนรังสิต - นครนายก เขตคลอง 2 จังหวัดปทุมธานี ซึ่งปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างก่อสร้างอีกจำนวน 180 ยูนิต โดยมีการก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 86 ยูนิต ในบริเวณด้านหน้าโครงการ

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวเฮาส์ ที่มีการแบ่งเป็นบล็อก ๆ ละ 10 ยูนิต และ มีช่องว่างระหว่างบล็อกเพื่อใช้สำหรับเป็นที่กักเก็บรถ นอกจากนี้หมู่บ้านฯจัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อมบริเวณด้านหน้าโครงการ และสวนหย่อมภายในโครงการ

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการอยู่ระหว่างการขาย เจ้าของโครงการจึงยังเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแลโดยได้จัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย โดยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 2 จุดตลอด 24 ชั่วโมง โดย จุดที่ 1 ด้านหน้าโครงการ จุดที่ 2 จุดท้ายโครงการ โดยจัดจ้างบริษัท พรหมศร การ์ด ในราคา 12,000 บาท / คน /เดือน วิธีการปฏิบัติงาน คือ ตรวจตราการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดให้มีคนปฏิบัติงานในการรดน้ำทุกวันวันละ 1 ครั้งในช่วงเวลาเช้าตั้งแต่ 07.00 - 08.00 น. ทำการตัดหญ้าใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอกทุก 15 วัน
- งานกวาดถนนจัดให้คนงานก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบกวาดถนนทั้งโครงการ บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ วันละ 1 รอบ เป็นอย่างน้อย การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ ดำเนินการจัดเก็บขยะโดยเทศบาลตำบล ซึ่งจัดการเก็บอาทิตย์ละ 2 วัน ในวันอังคาร กับ พฤหัสบดี เวลา 03.00-08.00 น.โดยเทศบาลฯ จะทำการเก็บขยะบริเวณดังขยะตามจุดที่กำหนดไว้ให้เท่านั้น

สถานะโครงการ อยู่ระหว่างการขาย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. หมู่บ้านสราญวงศ์



รูปที่ 3.2 สภาพในปัจจุบันของหมู่บ้าน ฯ

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านสราญวงศ์ มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 50 ตารางวาจำนวน 72 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 9 ไร่ - งาน 59 ตารางวา ที่ตั้ง ถนนหทัยราษฎร์ เขตสายไหม จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคล

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ลักษณะเป็นหมู่บ้านขนาดเล็ก นอกจากนี้หมู่บ้านฯจัดให้มีถนนทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อมบริเวณด้านหน้าโครงการ และสวนหย่อมภายในโครงการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

เนื่องจากโครงการอยู่ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคล และเจ้าของโครงการจึงยังเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแล โดยได้จัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย โดยจัดจ้าง บริษัท ยูเนี่ยน การ์ด จำกัด ราคาในการจัดจ้าง หัวน้ำชุด 12,000 บาท ลูกชุด 11,000 บาท / เดือน ให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 4 คน 2 จุดตลอด 24 ชั่วโมง โดย จุดที่ 1 ด้านหน้าโครงการ จุดที่ 2 จุดท้ายโครงการและมีหน้าที่ความรับผิดชอบคือ การตรวจตรา การเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ อีกทั้งมีล่าตระเวรรอบโครงการ
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ ทำการจัดจ้างเองโดยจัดให้มีคนปฏิบัติงานในการรดน้ำต้นไม้ช่วงเช้าวันเว้นวัน ตักแต่งกิ่งตัดหญ้าใส่ปุ๋ย กำจัดวัชพืชทุก 30 วัน ปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง จัดจ้างเองโดยคณะกรรมการจ้างบุคคลจำนวน 2 คน ราคาหวัละ 8,000 บาท ไม่รวมค่าปุ๋ย ค่าถมดิน
- งานกวาดถนนจัดให้มีคนปฏิบัติงานในการกวาดถนนทั้งโครงการโดยการจ้างเอง บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ วันละ 1 รอบ เป็นอย่างน้อย วิธีปฏิบัติงาน กวาดเศษใบไม้ กำจัดวัชพืช บนถนนเมน/ถนนซอย ตลอดจนทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 1 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น จัดจ้างผู้ปฏิบัติงานโดยคณะกรรมการ จำนวน 2 คน คนละ 6500 บาทต่อเดือน
- งานเก็บขยะ ดำเนินการจัดเก็บขยะโดยเทศบาลตำบล ซึ่งจัดการเข้าเก็บอาทิตย์ละ 2 วัน ในวันจันทร์ กับ พุธ เวลา 03.00 - 08.00 น.โดยเทศบาลฯ คิดค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บเดือนละ 20 บาท/หลัง และจะทำการเก็บขยะบริเวณถังขยะตามจุดที่กำหนดไว้ให้เท่านั้น
- งานดูแลรักษาระบบภายในโครงการไม่มีการตรวจเช็คประจำเดือน แต่จะจัดจ้างผู้รับเหมาเข้าทำการซ่อมเมื่อเสียเท่านั้น

สถานะโครงการ อยู่ระหว่างการจัดตั้งนิติ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. หมู่บ้านสวนทองวิลล่า



รูปที่ 3.3 สภาพปัจจุบันในหมู่บ้านฯ

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านสวนทองวิลล่า มีลักษณะเป็นบ้านทาวเฮาส์ 2 ชั้น บนเนื้อที่ 19 – 22 ตารางวาจำนวน 195 แปลง พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 11 ไร่ 9 งาน 77 ตารางวาที่ตั้ง ถนนรังสิต – นครนายก เขตคลอง 2 จังหวัดปทุมธานีซึ่งปัจจุบันจัดตั้งเป็นนิติบุคคล

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวเฮาส์ 2 ชั้น ลักษณะเป็นหมู่บ้านขนาดกลาง นอกจากนี้หมู่บ้านฯจัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

เนื่องจากโครงการจัดตั้งนิติบุคคล บริหารโดยคณะกรรมการ ในการดูแลโดยได้จัดให้มีบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย โดยจัดจ้างบุคคล ราคาในการจัดจ้าง 11,000 บาท /คน/เดือน ให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 2 คน 1 จุดตลอด 24 ชั่วโมง คืออยู่ประจำป้อมด้านหน้าโครงการ หน้าที่ความรับผิดชอบคือ การตรวจตราการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ
- งานกวาดถนนจัดให้มีคนปฏิบัติงานในการกวาดถนนทั้งโครงการโดยการจัดจ้างเองจำนวน 1 คน ในราคา 6,000 บาท /คน/เดือน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 1 รอบ วันละ 1 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ ดำเนินการจัดเก็บขยะโดยเทศบาลตำบล ซึ่งจัดการเข้าเก็บอาทิตย์ละ 2 วัน ในวันอังคาร กับ พฤหัสบดี เวลา 03.00-08.00 น.โดยเทศบาลฯ คิดค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บเดือนละ 20 บาท/หลัง และจะทำการเก็บขยะบริเวณถังขยะตามจุดที่กำหนดไว้ให้เท่านั้น
- งานดูแลรักษาระบบภายในโครงการไม่มีการตรวจเช็คประจำเดือน แต่จะจัดจ้างผู้รับเหมา เข้าทำการซ่อมเมื่อเสียเท่านั้น

สถานะโครงการ นิติบุคคล

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4. หมู่บ้านอยู่เจริญ 2



รูปที่ 3.4 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านอยู่เจริญ 2 มีลักษณะเป็นบ้านทาวเฮาส์ 2 ชั้น บนเนื้อที่ 18 – 22 ตารางวาจำนวน 190 ยูนิต นอกจากนี้ บริเวณด้านหน้าเป็นอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น บนเนื้อที่ 22 ตารางวา จำนวน 30 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 14 ไร่ 9 งาน 77 ตารางวา ที่ตั้ง ถนนรังสิต – นครนายก เขตคลอง 2 จังหวัดปทุมธานี ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการดูแลของเจ้าของโครงการ

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรรทาวเฮาส์ 2 ชั้น ลักษณะเป็นหมู่บ้านขนาดกลาง นอกจากนี้จัดให้มีอาคารพาณิชย์ 30 ยูนิต บริเวณด้านหน้าโครงการ หมู่บ้านฯจัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการอยู่ระหว่างการขาย เจ้าของโครงการจึงยังเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแลโดยได้จัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย โดยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 2 จุดตลอด 24 ชั่วโมง โดย จุดที่ 1 ด้านหน้าโครงการ จุดที่ 2 จุดท้ายโครงการ โดยจัดจ้างบริษัท นายทิน การ์ด ในราคา 12,000 บาท / คน /เดือน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบคือ การตรวจตราการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้าง บริษัท กรีน การ์เด็น จำกัด ในราคาเหมารวม 30,000 บาท / เดือน (โดยรวมคนกวาดถนน)(จัดให้มีคนปฏิบัติงานในการรดน้ำทุกวัน วันละ 1 ครั้งในช่วงเวลาเวลาปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง ทำการตัดหญ้าใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก ตักแต่งกิ่ง ตัดหญ้า กำจัดวัชพืชทุก 30 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมารวมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 1 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ ดำเนินการจัดเก็บขยะโดยเทศบาลตำบล ซึ่งจัดการเข้าเก็บอาทิตย์ละ 2 วัน ในวันพุธ กับ ศุกร์ เวลา 03.00-08.00 น.โดยเทศบาลฯ จะทำการเก็บขยะบริเวณถึงขยะตามจุดที่กำหนดไว้ให้เท่านั้น
- งานดูแลรักษาระบบภายในโครงการไม่มีการตรวจเช็คประจำเดือน แต่จะจัดจ้างผู้รับเหมาเข้าทำการซ่อมเมื่อเสียเท่านั้น

สถานะโครงการ อยู่ระหว่างการขาย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5. หมู่บ้านบุญทริก



รูปที่ 3.5 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านบุญทริก ลักษณะโครงการแบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 45 ตารางวา จำนวน 160 แปลง พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 35 ไร่ - งาน - ตารางวา ที่ตั้ง ถนนรังสิต - นครนายก เขตคลอง 2 จังหวัดปทุมธานี ซึ่งปัจจุบันเป็นนิติบุคคล

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรรบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ลักษณะเป็นหมู่บ้านขนาดกลาง นอกจากนี้หมู่บ้านฯจัดให้มีถนนทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็ก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

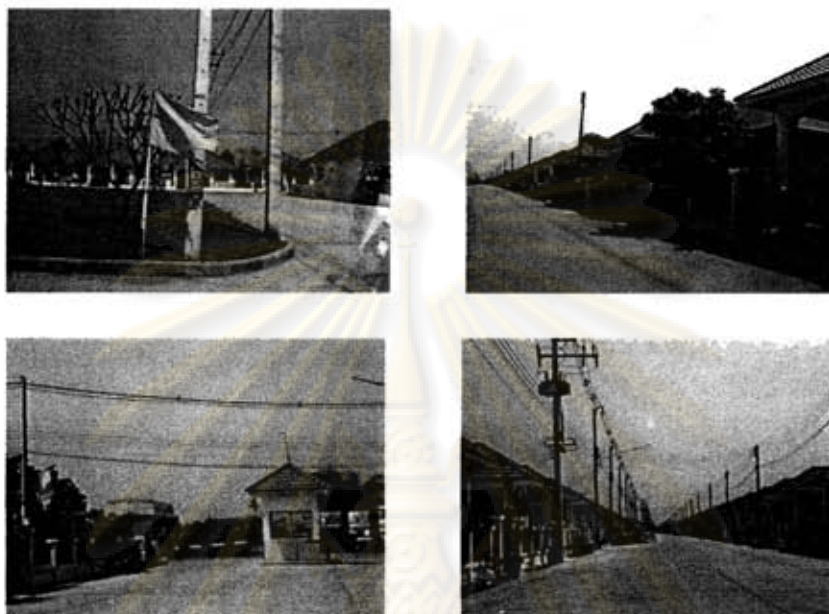
จากการที่โครงการเป็นนิติบุคคล ดูแลบริหารโดยคณะกรรมการ ได้จัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย โดยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 3 จุดตลอด 24 ชั่วโมง โดย จุดที่ 1 ด้านหน้าโครงการ จุดที่ 2 จุดท้ายโครงการ จุดที่ 3 บริเวณจุดที่จอดรถ โดยจัดจ้าง บริษัท การ์ดแมน จำกัด ในราคา 12,000 บาท / คน /เดือน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบคือ การตรวจตราการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ นอกจากนี้ยังทำการจัดจ้างตำรวจท้องที่เข้าตรวจสอบหมู่บ้านในเวลากลางวัน ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท กรีน การ์เด็น 3 คน คนละ 15,000 บาท / เดือน รวมอุปกรณ์และปุ๋ย ไม่รวมดิน มีคนปฏิบัติงานในการรดน้ำทุกวันช่วงเช้า ตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก ทุก 15 วัน ระยะเวลาปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง
- งานกวาดถนน จัดจ้างคนะบุคคล จำนวน 3 คน ในราคา - / คน /เดือน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 1 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ ดำเนินการจัดเก็บขยะโดยเทศบาลตำบล ซึ่งจัดการเข้าเก็บอาทิตย์ละ 2 วัน ในวันอังคาร กับ พฤหัสบดี เวลา 03.00-08.00 น.โดยเทศบาลฯ จะทำการเก็บขยะบริเวณถึงขยะตามจุดที่กำหนดไว้ให้เท่านั้น
- งานดูแลรักษาระบบภายในโครงการไม่มีการตรวจเช็คประจำเดือน แต่จะจัดจ้างผู้รับเหมาเข้าทำการซ่อมเมื่อเสียเท่านั้น

สถานะโครงการ นิติบุคคล

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6. หมู่บ้านเอ ซี จี



รูปที่ 3.6 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านเอ ซี จี ลักษณะโครงการแบ่งเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว บนเนื้อที่ 35 ตารางวา จำนวน 230 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 41 ไร่ 62 ตารางวา ที่ตั้ง ถนนรังสิต - นครนายก เขตคลอง 3 จังหวัดปทุมธานี ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรรบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ลักษณะเป็นหมู่บ้านขนาดกลาง นอกจากนี้หมู่บ้านฯจัดให้มี ถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็ก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการอยู่ระหว่างการขาย เจ้าของโครงการจึงยังเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแลโดยได้จัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย โดยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 2 จุดตลอด 24 ชั่วโมง โดย จุดที่ 1 ด้านหน้าโครงการ จุดที่ 2 จุดท้ายโครงการ โดยจัดจ้างบริษัท สยาม การ์ด ในราคา 12,000 บาท / คน /เดือน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบคือ การตรวจตราการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ตลอดจนถึงจักรยานตรวจโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท ที่ การ์เด็น จำกัด จัดให้มีคนปฏิบัติงานในการรดน้ำวันเว้นวัน เวลาปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง ทำการตัดหญ้าใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก ตักแต่งกิ่งตัดหญ้า กำจัดวัชพืช ทุก30 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างหัวละ 7,000 บาท/เดือน/คน จำนวน 3 คนปฏิบัติงานวันละ 8 ชั่วโมง บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 1รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ ดำเนินการจัดเก็บขยะโดยเทศบาลตำบล ซึ่งจัดการเข้าเก็บอาทิตย์ละ 2 วัน ในวันอังคาร กับ พฤหัสบดี เวลา03.00-08.00 น. โดยเทศบาลฯ จะทำการเก็บขยะบริเวณถังขยะตามจุดที่กำหนดไว้ให้เท่านั้น
- งานดูแลรักษาระบบภายในโครงการไม่มีการตรวจเช็คประจำเดือน แต่จะจัดจ้างผู้รับเหมาเข้าทำการซ่อมเมื่อเสียเท่านั้น
- งานกำจัดแมลง ได้มีการประสานงานกับเทศบาลให้ทำการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ อยู่ระหว่างการขาย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7. หมู่บ้านมั่นคงทกานต์



รูปที่ 3.7 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านมั่นคงทกานต์ ลักษณะโครงการแบ่งเป็นบ้านทาวเฮาส์ 2 ชั้น บนเนื้อที่ 18 - 20 ตารางวา จำนวน 270 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 32 ไร่ - งาน - ตารางวา ที่ตั้ง ถนนรังสิต - นครนายก เขตคลอง 3 จังหวัดปทุมธานี ซึ่งปัจจุบันเป็นนิติบุคคล

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรรแบ่งเป็นบ้านทาวเฮาส์ 2 ชั้น ลักษณะเป็นหมู่บ้านขนาดกลาง นอกจากนี้หมู่บ้านฯ จัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่างและสวนหย่อม และสนามเด็ก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการเป็นนิติบุคคล ดูแลบริหารโดยคณะกรรมการ จึงจัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย โดยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 2 จุดตลอด 24 ชั่วโมง โดย จุดที่ 1 ด้านหน้าโครงการ จุดที่ 2 จุดท้ายโครงการ โดยจัดจ้างบริษัท เอพี พี การ์ด ในราคา 12,000 บาท / คน /เดือน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบคือ การตรวจตราการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการลำตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ ถนน จัดจ้างผู้ให้บริการเข้ามาปฏิบัติงาน โดยบริษัท ทับทิม การ์เด็น จำนวน 3 คน ในราคา 11,500 บาท/คน/เดือน โดยวิธีปฏิบัติงานคือรดน้ำวันเว้นวัน ในช่วงเวลาเช้าตั้งแต่ 07.00 – 08.00 น. ตัดแต่งกิ่ง เก็บเศษวัชพืช พรวนดิน ทุก ตัดหญ้าใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอกทุก 30 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างผู้ให้บริการเข้ามาปฏิบัติงาน โดยบริษัท ทับทิม การ์เด็น จำนวน 2 คน คนละ 7,000 บาท/คน/เดือน ปฏิบัติงานบริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 1 รอบ เป็นอย่างน้อย การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ ดำเนินการจัดเก็บขยะโดยเทศบาลตำบล ซึ่งจัดการเข้าเก็บอาทิตย์ละ 2 วัน ในวันอังคาร กับ พฤหัสบดี เวลา 03.00-08.00 น.โดยเทศบาลฯ จะทำการเก็บขยะบริเวณดังขยะตามจุดที่กำหนดไว้ให้เท่านั้น
- งานดูแลรักษาระบบภายในโครงการไม่มีการตรวจเช็คประจำเดือน แต่จะจัดจ้างผู้รับเหมาเข้าทำการซ่อมเมื่อเสียเท่านั้น
- งานกำจัดแมลง ได้มีการประสานงานกับเทศบาลให้ทำการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ นิติบุคคล

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

8. หมู่บ้านวาริกรมย์



รูปที่ 3.8 สภาพปัจจุบันในหมู่บ้านฯ

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านวาริกรมย์ ลักษณะโครงการแบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 55 ตารางวา จำนวน 147 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 31 ไร่ - งาน - ตารางวา ที่ตั้ง ถนนรังสิต เขตลำลูกกาคลอง 3 จังหวัดปทุมธานี ซึ่งปัจจุบันเป็นอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรรแบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ลักษณะเป็นหมู่บ้านขนาดกลาง นอกจากนี้หมู่บ้านฯจัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่างและสวนหย่อม และสนามเด็ก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการอยู่ระหว่างการขาย เจ้าของโครงการจึงยังเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแลโดยได้จัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย โดยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 2 จุดตลอด 24 ชั่วโมง โดย จุดที่ 1 ด้านหน้าโครงการ จุดที่ 2 จุดท้ายโครงการ โดยจัดจ้างบริษัท บอติก้าร์ สตรองแมน จำกัด ในราคา 12,000 บาท / คน /เดือน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบคือ การตรวจตราการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ล่าตระเวนรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท ฟายล์ การ์เด็น 2 คนในราคา 11,500 บาท/คน/เดือน โดยวิธีปฏิบัติงานคือรดน้ำวันเว้นวัน ในช่วงเวลาเช้าตั้งแต่ 07.00 – 08.00 น. ตัดแต่งกิ่ง เก็บเศษวัชพืช พรุนดิน ทุก ตัดหญ้าใส่ปุ๋ยหมักปุ๋ยคอกทุก 30 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างผู้ให้บริการเข้ามาปฏิบัติงาน โดยบริษัท ฟายล์ การ์เด็น จำนวน 2 คน คนละ 7,000 บาท/คน/เดือน ปฏิบัติงานบริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 1 รอบ เป็นอย่างน้อย การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ ดำเนินการจัดเก็บขยะโดยเทศบาลตำบล ซึ่งจัดการเข้าเก็บอาทิตย์ละ 2 วัน ในวันอังคาร กับ พฤหัสบดี เวลา 03.00-08.00น. โดยเทศบาล จะทำการเก็บขยะบริเวณดังขยะตามจุดที่กำหนดไว้ให้เท่านั้น
- งานดูแลรักษาระบบภายในโครงการไม่มีการตรวจเช็คประจำเดือน แต่จะจัดจ้างผู้รับเหมาเข้าทำการซ่อมเมื่อเสียเท่านั้น
- งานกำจัดแมลง ได้มีการประสานงานกับเทศบาลให้ทำการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ อยู่ระหว่างการขาย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

9. หมู่บ้านบ้านเพทาย



รูปที่ 3.9 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านเพทาย ลักษณะโครงการแบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 55 ตารางวา จำนวน 345 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 56 ไร่ 20 ตารางวา ที่ตั้ง ถนนรังสิต - นครนายก เขตคลอง 3 จังหวัดปทุมธานี ซึ่งปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างบางส่วน จำนวน 280 ยูนิต

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรรบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ลักษณะเป็นหมู่บ้านขนาดกลาง นอกจากนี้หมู่บ้านฯจัดให้มี ถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็ก

ศูนย์วิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการอยู่ระหว่างการขาย เจ้าของโครงการจึงยังเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแลโดยได้จัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย โดยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 2 จุดตลอด 24 ชั่วโมง โดย จุดที่ 1 ด้านหน้าโครงการ จุดที่ 2 จุดท้ายโครงการ โดยจัดจ้างบริษัท สยาม การ์ด ในราคา 11,500 บาท / คน /เดือน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบคือ การตรวจตราการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ลำตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท ที่ การ์เด็น จำกัด 2 คนในราคา 11,500 บาท/คน/เดือน โดยวิธีปฏิบัติงานคือรดน้ำวันเว้นวัน ในช่วงเวลาเช้าตั้งแต่ 07.00 – 08.00 น. ตัดแต่งกิ่ง เก็บเศษวัชพืชพรวนดิน ทุก ตัดหญ้าใส่ปุ๋ยหมักปุ๋ยคอกทุก 30 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างผู้ให้บริการเข้ามาปฏิบัติงาน โดยบริษัท รัชท์ ที่ การ์เด็น จำนวน 2 คน คนละ - บาท/คน/เดือน ปฏิบัติงานบริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 1รอบ เป็นอย่างน้อย การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ ดำเนินการจัดเก็บขยะโดยเทศบาลตำบล ซึ่งจัดการเข้าเก็บอาทิตย์ละ 2 วัน ในวันอังคาร กับ พฤหัสบดี เวลา 03.00-08.00น. โดยเทศบาลฯ จะทำการเก็บขยะบริเวณดังขยะตามจุดที่กำหนดไว้ให้เท่านั้น
- งานดูแลรักษาระบบภายในโครงการไม่มีการตรวจเช็คประจำเดือน แต่จะจัดจ้างผู้รับเหมาเข้าทำการซ่อมเมื่อเสียเท่านั้น
- งานกำจัดแมลง ได้มีการประสานงานกับเทศบาลให้ทำการเข้าฉีดพ่นควันยูนิไลซ์ 1 ครั้ง ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ อยู่ระหว่างการขาย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

10. หมู่บ้านฟ้ากรีน พาร์ค



รูปที่ 3.10 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านฟ้ากรีน พาร์ค ลักษณะโครงการแบ่งเป็นเฟสที่ 1 บ้านแฝด 2 ชั้น บนเนื้อที่ 30-40 ตารางวา เฟสที่ 2 บ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 50 - 75 ตารางวา รวมทั้งสิ้นจำนวน 450 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 73 ไร่ - งาน - ตารางวา ที่ตั้งถนนรังสิต-นครนายก เขตคลอง 3 จังหวัดปทุมธานีซึ่งปัจจุบันอยู่ในการดูแลของเจ้าของโครงการ เนื่องจากอยู่ระหว่างการขาย

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรรแบ่งเป็นบ้านแฝด และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ลักษณะเป็นหมู่บ้านขนาดกลาง หมู่บ้านฯ จัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบซาวน่า นอกจากนี้บริเวณด้านหน้าโครงการ จัดให้มีน้ำพุ และบ่อปลา

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการอยู่ระหว่างการขาย เจ้าของโครงการจึงยังเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแลโดยได้จัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย โดยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 3 จุดตลอด 24 ชั่วโมง โดย จุดที่ 1 ด้านหน้าโครงการ จุดที่ 2 จุดท้ายโครงการ จุดที่ 3 บริเวณสวนหย่อม โดยจัดจ้างบริษัท บอดี้การ์ด สตรองแมน จำกัด ในราคา 14,000 บาท / คน / เดือน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบคือ การตรวจตรา การเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ล่าตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน จัดให้มีตำรวจท้องที่เข้าตรวจบริเวณกลางคืน จัดบันทึกและจัดทำบัตร เพื่อให้ผู้มาติดต่อเข้าไปให้เจ้าของบ้านประทับตราโดยให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตรวจสอบก่อนออกโครงการ
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท ฟายล์ การ์เดิน จำกัด จัดจ้างจำนวน 3 คน คนละ 12,500 บาท จัดให้มีคนปฏิบัติงานในการรดน้ำทุกวันวันละ 1 ครั้งในช่วงเวลาเช้าตั้งแต่ 07.00 – 08.00 น. ทำการตัดหญ้าใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก ตัดแต่งกิ่ง กำจัดวัชพืชทุก 15 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมารวมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 1 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ ดำเนินการจัดเก็บขยะโดยเทศบาลตำบล ซึ่งจัดการเข้าเก็บอาทิตย์ละ 2 วัน ในวันพุธ กับ ศุกร์ เวลา 03.00-08.00น. โดยเทศบาลฯ จะทำการเก็บขยะบริเวณถังขยะตามจุดที่กำหนดไว้ให้เท่านั้น
- งานดูแลรักษาระบบฯ จัดให้เจ้าหน้าที่ตรวจเช็คระบบไฟฟ้า แสงสว่าง น้ำพุ บ่อปลาตลอดจน บ่อน้ำบาดน้ำเสีย อาทิตย์ละ 1 ครั้ง
- งานดูแลรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกของหมู่บ้านได้แก่ สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย วิธีการปฏิบัติงาน ทำความสะอาดทุกวัน ตรวจเช็คงานระบบ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง
- งานกำจัดแมลง ได้มีการประสานงานกับเทศบาลให้ทำการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ อยู่ระหว่างการขาย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.1.2 จำนวนและประเภทงานบริการของหมู่บ้านระดับราคาต่ำ

จากข้อมูลดังกล่าวพบว่า มีจำนวน 4 งานบริการในทุกหมู่บ้าน ได้แก่ งานดูแลรักษาความปลอดภัย, งานดูแลสวนและภูมิทัศน์, งานกวาดถนน นอกจากนี้ยังพบว่า 1 หมู่บ้าน จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก คือ สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส ห้องเด็กเล่น โดยจากการสำรวจพบว่า เป็นหมู่บ้านที่มีขนาดกลาง โดยแบ่งขายเป็นเฟส โดยเฟสแรกเป็นบ้านแฝด และเฟส 2 เป็นบ้านเดี่ยว ซึ่งเจ้าของโครงการวางแผนให้สิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดไว้ใช้ร่วมกัน ทั้ง 2 เฟส

นอกจากนั้นยังพบว่าหมู่บ้านระดับราคาต่ำจำนวน 6 หมู่บ้าน มีจัดให้บริการงานกำจัดแมลงโดยฉีดพ่นควันยุงบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เช่นตามท่อระบายน้ำ หรือบริเวณที่เป็นแอ่งน้ำ โดยเจ้าหน้าที่เขตหรือเทศบาลเข้ามาดำเนินการฉีดพ่น 1 ครั้ง

ตารางที่ 3.1 รายละเอียดจำนวนงานบริการหมู่บ้านระดับราคาต่ำ

รหัส	รายละเอียดจำนวนงานบริการ						
	งานดูแลรักษาความปลอดภัย	งานดูแลสวนและภูมิทัศน์	งานกวาดถนน	งานเก็บขยะ	งานดูแลบำรุงรักษาระบบฯ	งานดูแลบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก	งานกำจัดแมลง
L1	●	●	●	●	○	○	○
L2	●	●	●	●	○	○	○
L3	●	●	●	●	○	○	○
L4	●	●	●	●	○	○	○
L5	●	●	●	●	○	○	●
L6	●	●	●	●	○	○	●
L7	●	●	●	●	○	○	●
L8	●	●	●	●	○	○	●
L9	●	●	●	●	○	○	●
L10	●	●	●	●	●	●	●

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีการให้บริการ

3.1.3 ประเภทงานบริการที่พบในหมู่บ้านระดับราคาต่ำ

1. งานดูแลรักษาความปลอดภัย

พบวิธีการปฏิบัติงานดูแลรักษาความปลอดภัยของหมู่บ้านระดับราคาต่ำ ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยปฏิบัติงาน 24 ชั่วโมงทุกหมู่บ้าน มีการตรวจตราบุคคลเข้า-ออก จัดให้มีการลาดตระเวนในบริเวณพื้นที่ที่กำหนด นอกจากนี้ยังพบว่า จำนวนจุดตรวจที่เจ้าหน้าที่ต้องนั่งประจำพบ 8 หมู่บ้านมีจุดตรวจ 2 จุด เนื่องจากลักษณะทางกายภาพของหมู่บ้านไม่ว่าจะเป็นลักษณะบ้านเดี่ยวหรือทาวเฮาส์ฝั่งของหมู่บ้านจะเป็นลักษณะมีถนนสายเมนหลัก เป็นทางยาวโดยสามารถมองจากด้านหน้าไปจนถึงท้ายโครงการ และมีทางเข้าออก 1 ทางคือด้านหน้าโครงการจึงทำให้จัดให้มีจำนวนจุดตรวจ 2 จุด คือ จุดที่ 1 ประจำบริเวณทางเข้า-ออก จุดที่ 2 ประจำป้อมท้ายโครงการ สำหรับ 2 หมู่บ้านที่มีจำนวนจุดตรวจ 3 จุด เนื่องจาก เป็นหมู่บ้านที่มีลักษณะสลับซับซ้อน มีถนนเมน และแบ่งเป็นถนนที่เป็นสายรอง บริเวณหมู่บ้านกว้าง จึงจัดจุดตรวจเพิ่มอีก 1 จุด ตั้งอยู่บริเวณจุดต่อแหลมของโครงการ รายละเอียดดังตารางที่ 4.4

ตารางที่ 3.2 วิธีการปฏิบัติงานดูแลรักษาความปลอดภัยของหมู่บ้านระดับราคาต่ำ

รหัส	วิธีการปฏิบัติงานดูแลรักษาความปลอดภัย						
	ตรวจ ตราการ เข้า-ออก	บันทึก/ทำบัตร/ ติดตาม/รถยนต์ บุคคลภายนอก	ลาดตระเวน โดยรอบ โครงการ	ควบคุม ไฟฟ้า แสงสว่าง	จัดให้มี ตำรวจห้องที่ เข้าตรวจ	ประจำป้อม ภายใน โครงการ	ตรวจเช็ค CCTV
L1	●	○	○	○	○	○	○
L2	●	○	●	○	○	○	○
L3	●	○	●	○	○	○	○
L4	●	○	●	○	○	○	○
L5	●	○	●	●	●	●	●
L6	●	○	●	●	○	○	○
L7	●	○	●	●	○	○	○
L8	●	○	●	●	○	○	○
L9	●	○	●	●	○	○	○
L10	●	●	●	●	●	●	●

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีการให้บริการ

2. งานดูแลสวนและภูมิทัศน์

พบว่าขั้นตอนในการปฏิบัติงานดูแลสวนและภูมิทัศน์มี 3 งาน คือ รดน้ำ ,ตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ,ใส่ปุ๋ยและกำจัดวัชพืช จากข้อมูลดังกล่าวพบว่า ทุกหมู่บ้านมีวิธีการปฏิบัติงานไม่แตกต่างกัน จะแตกต่างกันที่ช่วงเวลาในการเข้าปฏิบัติงาน เช่นการเข้ารดน้ำต้นไม้พบว่า 3 หมู่บ้านกำหนดให้เข้าบริการทุกวัน ในส่วนการตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ยและกำจัดวัชพืช เข้าบริการเดือนละครั้ง ในขณะที่ 7 หมู่บ้านกำหนดให้เข้าบริการรดน้ำต้นไม้วันเว้นวัน และกำหนดให้การตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ยและกำจัดวัชพืช เข้าบริการทุก 30 วัน

ตารางที่ 3.3 วิธีการปฏิบัติงานดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ของหมู่บ้านระดับราคาต่ำ

รหัส	วิธีการปฏิบัติงานดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์					
	รดน้ำต้นไม้		ตัดแต่งกิ่ง/ตัดหญ้า		ใส่ปุ๋ย/กำจัดวัชพืช	
	ทุกวัน	วันเว้นวัน	ทุก 15 วัน	ทุก 30 วัน	ทุก 15 วัน	ทุก 30 วัน
L1	●	○	●	○	●	○
L2	○	●	○	●	○	●
L3	○	●	○	●	○	●
L4	○	●	○	●	○	●
L5	●	○	●	○	●	○
L6	○	●	○	●	○	●
L7	○	●	○	●	○	●
L8	○	●	○	●	○	●
L9	○	●	○	●	○	●
L10	●	○	●	○	●	○

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีการให้บริการ

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. งานกวาดถนน

การปฏิบัติงานในด้านงานกวาดถนน ทุกหมู่บ้านจัดให้มีเช่าบริการ วิธีการปฏิบัติงานได้แก่ กวาดเศษใบไม้ กำจัดวัชพืชบนถนนเมน แลถนนซอยรอบหมู่บ้าน ตลอดจนกวาดทางเท้า รางวี บ่อพัก โดยรอบหมู่บ้าน วันละ 1 รอบ

ตารางที่ 3.4 รายละเอียดการปฏิบัติงานของงานกวาดถนนหมู่บ้านระดับราคาต่ำ

รหัส	วิธีการปฏิบัติงานกวาดถนน	
	กวาดใบไม้กำจัดวัชพืช/ถนนเมน/ถนนซอยวันละ1 รอบ	กวาดทางเท้า รางวี วันละ 1 รอบ
L1	●	●
L2	●	●
L3	●	●
L4	●	●
L5	●	●
L6	●	●
L7	●	●
L8	●	●
L9	●	●
L10	●	●

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีการให้บริการ

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4. งานเก็บขยะ

พบว่างานเก็บขยะของทุกหมู่บ้านเข้ารับการจัดเก็บจากเทศบาลหรือเขต โดยวิธีการจัดเก็บขยะทุกหมู่บ้านต้องนำขยะมาทิ้งไว้ในถังที่เทศบาลหรือเขตนั้นจัดเตรียมไว้เท่านั้น ระยะเวลาการเข้าจัดเก็บ สัปดาห์ละ 2 ครั้ง โดยเทศบาลจะทำการแจ้งหมู่บ้านให้รับทราบถึงกำหนดวันและเวลาในการจัดเก็บ

ตารางที่ 3.5 รายละเอียดการปฏิบัติงานของงานเก็บขยะ หมู่บ้านระดับราคาต่ำ

รหัส	วิธีการปฏิบัติงานของงานเก็บขยะ		
	จัดเก็บโดยพนักงานของหมู่บ้าน บริเวณหน้าบ้านพัก ทุกวัน	จัดเก็บโดยเทศบาลสัปดาห์ละ 2 ครั้ง	
		หน้าบ้านพัก	หน้าหมู่บ้าน
L1	○	●	○
L2	○	●	○
L3	○	●	○
L4	○	●	○
L5	○	●	○
L6	○	●	○
L7	○	●	○
L8	○	●	○
L9	○	●	○
L10	○	●	○

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีการให้บริการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5. งานดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค

งานดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค พบว่า หมู่บ้านระดับราคาต่ำ 9 หมู่บ้านผู้ดูแลไม่ได้มีแผนงานของงานดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคจึงไม่จัดให้มีเจ้าหน้าที่เข้าบริการตรวจเช็คเป็นประจำ จะทำการซ่อมเมื่อเสียเท่านั้น จากการสอบถามแจ้งว่า การจัดหาคนเข้าทำงานประจำเป็นการสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายและงบประมาณของหมู่บ้าน ซึ่งใน อีก 1 หมู่บ้านจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลบำรุงรักษางานระบบทุกชนิดของหมู่บ้านตามระยะเวลาที่กำหนดตามแผนงาน เนื่องจากหมู่บ้านอยู่ระหว่างการขาย

ตารางที่ 3.6 รายละเอียดการปฏิบัติงานของงานดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค หมู่บ้านระดับราคาต่ำ

รหัส	วิธีปฏิบัติงานการดูแลและบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค		
	มีการตรวจเช็ค/ตรวจสอบระบบทุกวัน	มีแผนงานการดูแลเป็นรอบ	ไม่มีแผนการตรวจเช็คดำเนินการซ่อมแซมเมื่อเสีย
L1	○	○	●
L2	○	○	●
L3	○	○	●
L4	○	○	●
L5	○	○	●
L6	○	○	●
L7	○	○	●
L8	○	○	●
L9	○	○	●
L10	○	●	○

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีการให้บริการ

6. งานกำจัดแมลง (ยุง)

งานกำจัดแมลง (ยุง) พบว่าหมู่บ้านระดับราคาต่ำ 6 หมู่บ้านจัดให้มีการกำจัดแมลง (ยุง) ปีละ 1 ครั้ง

ตารางที่ 3.7 รายละเอียดการปฏิบัติงานของงานกำจัดแมลง (ยุง) หมู่บ้านระดับราคาต่ำ

รหัส	วิธีการปฏิบัติงานของงานกำจัดแมลง (ยุง)			
	สำรวจพื้นที่	ฉีดพ่นน้ำยา/ผงเคมี	ติดตามผลควบคุมปัญหา	ความถี่ในการปฏิบัติงาน
L1	○	○	○	○
L2	○	○	○	○
L3	○	○	○	○
L4	○	○	○	○
L5	●	●	●	●
L6	●	●	●	●
L7	●	●	●	●
L8	●	●	●	●
L9	●	●	●	●
L10	●	●	●	●

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีการให้บริการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7. งานบำรุงรักษาโมสร

จากข้อมูลดังกล่าวพบว่าหมู่บ้านระดับราคาต่ำ 9 หมู่บ้านไม่จัดให้มีสโมสร / สระว่ายน้ำ / ห้องออกกำลังกาย ข้อมูลการสัมภาษณ์ ได้ทราบเหตุผลคือบ้านที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก ผู้พักอาศัยภายในหมู่บ้านจะไม่นิยมเข้ามาใช้บริการ ทำให้มีการเสียค่าใช้จ่ายในการดูแลโดยไม่เกิดประโยชน์ และค่าใช้จ่ายดังกล่าวเหล่านั้นเป็นเงินที่เก็บจากผู้พักอาศัยเพื่อไปบำรุงรักษาสภาพหมู่บ้านให้มีทัศนียภาพดีอยู่เสมอ

ตารางที่ 3.8 รายละเอียดการปฏิบัติงานของงานบำรุงรักษาโมสร หมู่บ้านระดับราคาต่ำ

รหัส	วิธีปฏิบัติงานการบำรุงรักษาโมสร		
	มีการตรวจเช็คและทำความสะอาดสโมสร	มีการตรวจเช็คและทำความสะอาดห้องออกกำลังกาย	มีการตรวจเช็คและทำความสะอาดสระว่ายน้ำ
L1	○	○	○
L2	○	○	○
L3	○	○	○
L4	○	○	○
L5	○	○	○
L6	○	○	○
L7	○	○	○
L8	○	○	○
L9	○	○	○
L10	●	●	●

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีสโมสร/ห้องออกกำลังกาย/สระว่ายน้ำ

3.2 หมู่บ้านระดับราคาปานกลาง

3.2.1 ข้อมูลทั่วไป จำนวน 10 หมู่บ้านได้แก่

1. หมู่บ้านไพรเวท วัชรพล



รูปที่ 3.11 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

ข้อมูลทั่วไปมีขนาดที่ดิน 39 ไร่ – งาน 6 ตารางวา แบ่งเป็นจำนวนบ้าน 233 ยูนิตเป็นบ้านเดี่ยวเนื้อที่ 50-65 ตารางวา ที่ตั้ง ถนนวัชรพล เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ลักษณะเป็นหมู่บ้านขนาดกลาง หมู่บ้านฯ จัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบซาวน่า นอกจากนี้บริเวณด้านหน้าโครงการ จัดให้มีน้ำพุ และบ่อปลา

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการเป็นนิติบุคคล ดูแลบริหารโดยคณะกรรมการ จึงจัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย โดยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 2 จุดตลอด 24 ชั่วโมง โดย จุดที่ 1 ด้านหน้าโครงการ จุดที่ 2 จุดท้ายโครงการ โดยจัดจ้าง - ในราคา 13,000 บาท / คน / เดือน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบคือ การตรวจตราการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ล่าตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท PJ จำกัด จัดจ้างจำนวน 2 คน คนละ 10,500บาท จัดให้มีคนปฏิบัติงานในการรดน้ำทุกวันวันละ 1 ครั้งในช่วงเวลาเช้า ระยะเวลาปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง ทำการตัดหญ้าใส่ปุ๋ยหมักปุ๋ยคอก ตัดแต่งกิ่ง กำจัดวัชพืชทุก 15 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมารวมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 1รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ ดำเนินการจัดเก็บขยะโดยเทศบาลตำบล ซึ่งจัดการเข้าเก็บอาทิตย์ละ 2 วัน ในวันพุธ กับ ศุกร์ เวลา 03.00-08.00น. โดยเทศบาลฯ จะทำการเก็บขยะบริเวณถังขยะตามจุดที่กำหนดไว้ให้เท่านั้น
- งานดูแลรักษาระบบภายในโครงการไม่มีการตรวจเช็คประจำเดือน แต่จะจัดจ้างผู้รับเหมาเข้าทำการซ่อมเมื่อเสียเท่านั้น
- งานดูแลรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกของหมู่บ้านได้แก่ สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย วิธีการปฏิบัติงาน ทำความสะอาดทุกวัน ตรวจเช็คงานระบบ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง
- งานกำจัดแมลง ได้มีการประสานงานกับเทศบาลให้ทำการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ นิติบุคคล

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. หมู่บ้านสิริยา



รูปที่ 3.12 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

ข้อมูลทั่วไปมีขนาดที่ดิน 33 ไร่ - งาน - ตารางวา แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 55-80 ตารางวา จำนวน 190 ยูนิต ที่ตั้ง ถนนวัชรพล เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ลักษณะเป็นหมู่บ้านขนาดกลาง หมู่บ้านจัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

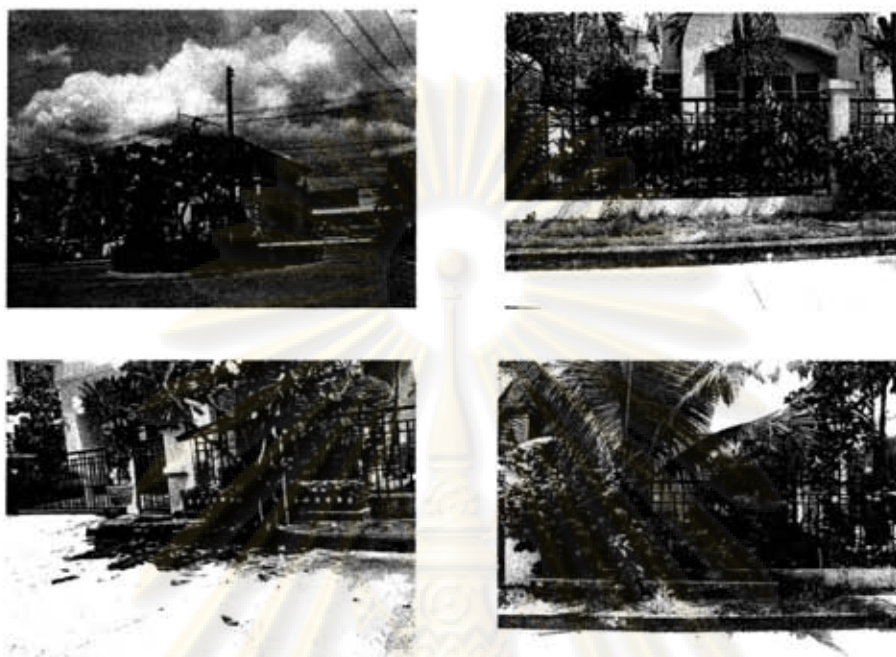
จากการที่โครงการเป็นนิติบุคคล ดูแลบริหารโดยคณะกรรมการ จึงจัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย โดยจัดจ้างเองโดยคณะกรรมการ 2 จุดตลอด 24 ชั่วโมง โดย จุดที่ 1 ด้านหน้าโครงการ จุดที่ 2 จุดท้ายโครงการ โดยจัดจ้างบุคคล ในราคา 12,000 บาท / คน /เดือน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบคือ การตรวจตราการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ลำตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างเองโดยคณะกรรมการจำนวน 2 คน คนละ 6,500 บาท จัดให้มีคนปฏิบัติงานในการรดน้ำทุกวันวันละ 1 ครั้งในช่วงเวลาเช้า ระยะเวลาปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมงทำการตัดหญ้าใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก ตัดแต่งกิ่ง กำจัดวัชพืชทุก 30 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมารวมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 1 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ ดำเนินการจัดเก็บขยะโดยเทศบาลตำบล ซึ่งจัดการเข้าเก็บอาทิตย์ละ 2 วัน ในวันจันทร์กับ พุธ เวลา 03.00-08.00น. โดยเทศบาลฯ จะทำการเก็บขยะบริเวณถังขยะตามจุดที่กำหนดไว้ให้เท่านั้น
- งานดูแลรักษาระบบภายในโครงการไม่มีการตรวจเช็คประจำเดือน แต่จะจัดจ้างผู้รับเหมาเข้าทำการซ่อมเมื่อเสียเท่านั้น
- งานกำจัดแมลง ได้มีการประสานงานกับเทศบาลให้ทำการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ นิติบุคคล

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. หมู่บ้านสกุลธร



รูปที่ 3.13 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

ข้อมูลทั่วไปมีขนาดที่ดิน 24 ไร่ 2 งาน 74 ตารางวา แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 55-60 ตารางวา จำนวน 55 ยูนิต ที่ตั้ง ถนนวิชรพล เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ลักษณะเป็นหมู่บ้านขนาดกลาง หมู่บ้านฯจัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการเป็นนิติบุคคล ดูแลบริหารโดยคณะกรรมการ จึงจัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย โดยจัดจ้างเองโดยคณะกรรมการ 2 จุดตลอด 24 ชั่วโมง โดย จุดที่ 1 ด้านหน้าโครงการ จุดที่ 2 จุดท้ายโครงการ โดยจัดจ้างบุคคล ในราคา 12,000 บาท / คน /เดือน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบคือ การตรวจตราการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ลำตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างเองโดยคณะกรรมการจำนวน 2 คน คนละ 7,500บาท จัดให้มีคนปฏิบัติงานในการรดน้ำทุกวันวันละ 1 ครั้งในช่วงเวลาเช้า ระยะเวลาปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมงทำการตัดหญ้าใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก ตัดแต่งกิ่ง กำจัดวัชพืชทุก 30 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมารวมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า ร้างวี ป่อพัก วันละ 1รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ ดำเนินการจัดเก็บขยะโดยเทศบาลตำบล ซึ่งจัดการเข้าเก็บอาทิตย์ละ 2 วัน ในวันอังคาร กับ พฤหัสดี เวลา 03.00-08.00น. โดยเทศบาลฯ จะทำการเก็บขยะบริเวณถังขยะตามจุดที่กำหนดไว้ให้เท่านั้น
- งานดูแลรักษาระบบภายในโครงการไม่มีการตรวจเช็คประจำเดือน แต่จะจัดจ้างผู้รับเหมาเข้าทำการซ่อมเมื่อเสียเท่านั้น
- งานกำจัดแมลง ได้มีการประสานงานกับเทศบาลให้ทำการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ นิติบุคคล

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4. หมู่บ้านเรสซิเดนซ์ 1



รูปที่ 3.14 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

ข้อมูลทั่วไปมีขนาดที่ดิน 53 ไร่ 2 งาน - ตารางวา แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 45-60 ตารางวา จำนวน 70 ยูนิต ที่ตั้ง ถนนวัชรพล เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ลักษณะเป็นหมู่บ้านขนาดกลาง หมู่บ้านฯ จัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

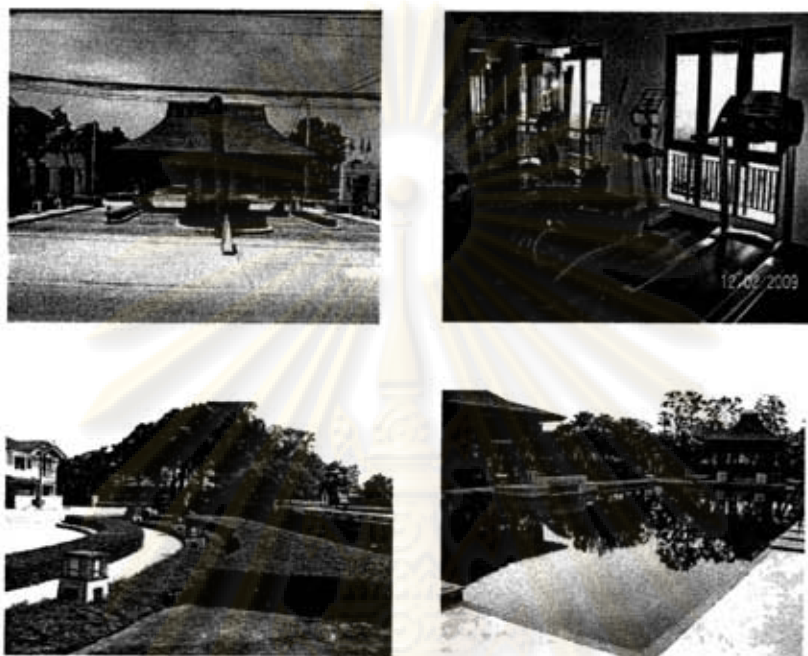
จากการที่โครงการเป็นนิติบุคคล ดูแลบริหารโดยคณะกรรมการ จึงจัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย โดยจัดจ้างเองโดยคณะกรรมการ 2 จุดตลอด 24 ชั่วโมง โดย จุดที่ 1 ด้านหน้าโครงการ จุดที่ 2 จุดท้ายโครงการ โดยจัดจ้างบุคคล ในราคา 12,000 บาท / คน /เดือน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบคือ การตรวจตราการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ลาดตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างเองโดยคณะกรรมการจำนวน 2 คน คนละ 7,500 บาท จัดให้มีคนปฏิบัติงานในการรดน้ำทุกวันวันละ 1 ครั้งในช่วงเวลาเช้า ระยะเวลาปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมงทำการตัดหญ้าใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก ตัดแต่งกิ่ง กำจัดวัชพืชทุก 30 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมารวมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 1 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ ดำเนินการจัดเก็บขยะโดยเทศบาลตำบล ซึ่งจัดการเข้าเก็บอาทิตย์ละ 2 วัน ในวันอังคาร กับ พฤหัสบดี เวลา 03.00-08.00 น. โดยเทศบาลฯ จะทำการเก็บขยะบริเวณถึงขยะตามจุดที่กำหนดให้ให้เท่านั้น
- งานดูแลรักษาระบบภายในโครงการไม่มีการตรวจเช็คประจำเดือน แต่จะจัดจ้างผู้รับเหมาเข้าทำการซ่อมเมื่อเสียเท่านั้น
- งานกำจัดแมลง ได้มีการประสานงานกับเทศบาลให้ทำการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ นิติบุคคล

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5. หมู่บ้านบุราสิริ-สนามบินน้ำ



รูปที่ 3.15 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านสิริ-สนามบินน้ำ มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 65-105 ตารางวา จำนวน 298 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 74 ไร่ 3 งาน 17 ตารางวา แบ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง 11,385 ตารางวา ตั้งอยู่บน ถนน สนามบินน้ำ ตำบลท่าทราย อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ปัจจุบันมีผู้พักอาศัย 158 ยูนิต พื้นที่บางส่วนอยู่ระหว่างก่อสร้าง

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวขนาดกลาง 2 ชั้น หมู่บ้านฯจัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น นอกจากนี้โครงการยังจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบซาวน่า สนามฟุตบอล และจัดให้มีน้ำพุ บ่อปลา เพื่อเพิ่มทัศนียภาพของโครงการ

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการอยู่ระหว่างการขาย เจ้าของโครงการจึงยังเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแล โดยจัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 3 จุด 8 คน โดยจัดจ้างบริษัท เอสแอนด์พีซีเคียวริตี จำกัด ในราคาหัวหน้าชุด 16,000.-บาท / คน /เดือน วิธีการปฏิบัติงานตรวจตราบันทึกการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ลาดตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน และจัดให้มีตำรวจท้องที่เข้าตรวจโครงการในเวลากลางคืน นอกจากนี้ ยังจัดทำบัตรลงชื่อเพื่อให้เจ้าของบ้านประทับตรา เพื่อติดตามและตรวจสอบบุคคลภายนอกก่อนออกจากโครงการ
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท ในท์ทีน แลนด์สเคป จำกัด จำนวน 6 คน ในราคาหัวละ 8,500.- บาท วิธีการปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง โดยทำการรดน้ำต้นไม้ ทุกวันในช่วงเช้า และทำการพรวนดิน เก็บเศษใบไม้แห้งในทุกวัน ตลอดจนทำการตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก กำจัดวัชพืชทุก 15 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมารวมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 2 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ จัดเจ้าหน้าที่เก็บขยะบริเวณหน้าบ้าน เวลา 07.00-09.00 น. ทุกวัน โดยนำไปพักไว้ในห้องขยะ เพื่อรอให้เจ้าหน้าที่เทศบาล มาจัดเก็บตามรอบต่อไป
- งานดูแลรักษาระบบ จัดให้เจ้าหน้าที่ตรวจเช็คระบบไฟฟ้า แสงสว่าง น้ำพุ บ่อปลา บ่อน้ำบาด น้ำเสีย สัปดาห์ละ 1 ครั้ง
- งานดูแลบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก ทำความสะอาดสโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ทุกวัน ตลอดจนตรวจเช็คงานระบบ สระว่ายน้ำ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง และจัดเติมผงคลอรีนหลังจากวัดค่าปริมาณน้ำทุกวัน
- งานกำจัดแมลง จัดให้มีการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง จากเทศบาล/เขตนั้นๆ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ นิติบุคคล

ศูนย์วิทยุวิทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6. หมู่บ้านสราญสิริ-รามอินทรา



รูปที่ 3.16 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านสราญสิริ-รามอินทรา มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 55-85 ตารางวา จำนวน 340 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 74 ไร่ 1 งาน 82 ตารางวา แบ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง 13,870 ตารางวา ตั้งอยู่บน ถนนปัญหา-รามอินทรา แขวงบางชัน เขตคลองสามวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีผู้พักอาศัย 113 ยูนิต พื้นที่บางส่วนอยู่ระหว่างก่อสร้าง

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวขนาดกลาง 2 ชั้น หมู่บ้านฯจัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น นอกจากนี้โครงการยังจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบซาวน่า และจัดให้มีน้ำพุ บ่อปลา เพื่อเพิ่มทัศนียภาพของโครงการ

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการอยู่ระหว่างการขาย เจ้าของโครงการจึงยังเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแล โดยจัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 4 จุด 11 คน โดยจัดจ้างบริษัท พรีเมียร์การ์ด จำกัด ในราคาหัวหน้าชุด 15,000.-บาท / คน /เดือน วิธีการปฏิบัติงานตรวจตรา/บันทึกการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ลาดตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน และจัดให้มีตำรวจท้องที่เข้าตรวจโครงการในเวลากลางคืน นอกจากนี้ยังจัดทำบัตรลงชื่อเพื่อให้เจ้าของบ้านประทับตรา เพื่อติดตามและตรวจสอบบุคคลภายนอกก่อนออกจากโครงการ

- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท กุลลารัตน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 6 คน ในอัตรา 96,380.- บาท/เดือน เป็นราคาเหมารวมคนกวาดถนน/ปุ๋ยและน้ำยากำจัดศัตรูพืช วิธีการปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง โดยทำการรดน้ำต้นไม้ ทุกวันในช่วงเช้า และทำการพรวดินเก็บเศษใบไม้แห้งในทุกวัน ตลอดจนทำการตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก กำจัดวัชพืชทุก 15 วัน

- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมารวมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 2 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น

- งานเก็บขยะ จัดเจ้าหน้าที่เก็บขยะบริเวณหน้าบ้าน เวลา 07.00-09.00 น. ทุกวัน โดยนำไปพักไว้ในห้องขยะ เพื่อรอให้เจ้าหน้าที่เทศบาล มาจัดเก็บตามรอบต่อไป

- งานดูแลรักษาระบบ จัดให้เจ้าหน้าที่ตรวจเช็คระบบไฟฟ้า แสงสว่าง น้ำพุ บ่อปลา บ่อน้ำบาดน้ำเสีย สัปดาห์ละ 1 ครั้ง

- งานดูแลบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก ทำความสะอาดสโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ทุกวัน ตลอดจนตรวจเช็คงานระบบ สระว่ายน้ำ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง และจัดเติมผงคลอรีนหลังจากวัดค่าปริมาณน้ำทุกวัน

- งานกำจัดแมลง จัดให้มีการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง จากเทศบาล/เขตนั่นๆ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ อยู่ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคล

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7. หมู่บ้านสราญสิริ-ราชพฤกษ์



รูปที่ 3.17 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านสราญสิริ-ราชพฤกษ์ มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 55-85 ตารางวา จำนวน 340 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 74 ไร่ 1 งาน 82 ตารางวา แบ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง 13,870 ตารางวา ตั้งอยู่บนถนนปัญญา-รามอินทรา แขวงบางชัน เขตคลองสามวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีผู้พักอาศัย 113 ยูนิต พื้นที่บางส่วนอยู่ระหว่างก่อสร้าง

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวขนาดกลาง 2 ชั้น หมู่บ้านฯจัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น นอกจากนี้โครงการยังจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบซาวน่า และจัดให้มีน้ำพุ บ่อปลา เพื่อเพิ่มทัศนียภาพของโครงการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการอยู่ระหว่างการขาย เจ้าของโครงการจึงยังเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแล โดยจัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 4 จุด 11 คน โดยจัดจ้างบริษัท พรีเมียร์การ์ด จำกัด ในราคาหัวหน้าชุด 15,000.-บาท / คน /เดือน วิธีการปฏิบัติงานตรวจตรา/บันทึกการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ลาดตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน และจัดให้มีตำรวจท้องที่เข้าตรวจโครงการในเวลากลางคืน นอกจากนี้ยังจัดทำบัตรลงชื่อเพื่อให้เจ้าของบ้านประทับตรา เพื่อติดตามและตรวจสอบบุคคลภายนอกก่อนออกจากโครงการ
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท กุลลารัตน์ หรือเพอร์ตี จำกัด จำนวน 6 คน ในอัตรา 96,380.- บาท/เดือน เป็นราคาเหมารวมคนกวาดถนนปูและน้ำยากำจัดศัตรูพืช วิธีการปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง โดยทำการรดน้ำต้นไม้ ทุกวันในช่วงเช้า และทำการพรวนดินเก็บเศษใบไม้แห้งในทุกวัน ตลอดจนทำการตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก กำจัดวัชพืชทุก 15 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมารวมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 2 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ จัดเจ้าหน้าที่เก็บขยะบริเวณหน้าบ้าน เวลา 07.00-09.00 น. ทุกวัน โดยนำไปพักไว้ในห้องขยะ เพื่อรอให้เจ้าหน้าที่เทศบาล มาจัดเก็บตามรอบต่อไป
- งานดูแลรักษาระบบ จัดให้เจ้าหน้าที่ตรวจเช็คระบบไฟฟ้า แสงสว่าง น้ำพุ บ่อปลา บ่อน้ำบาดน้ำเสีย สัปดาห์ละ 1 ครั้ง
- งานดูแลบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก ทำความสะอาดสโมสร์ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ทุกวัน ตลอดจนตรวจเช็คงานระบบ สระว่ายน้ำ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง และจัดเติมผงคลอรีนหลังจากวัดค่าปริมาณน้ำทุกวัน
- งานกำจัดแมลง จัดให้มีการเข้าฉีดพ่นควันยูงปีละ 1 ครั้ง จากเทศบาล/เขตนั่นๆ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ อยู่ระหว่างการขาย

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

8. หมู่บ้านสราญสิริ วงแหวน - รามอินทรา



รูปที่ 3.18 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านสราญสิริ-วงแหวนรามอินทรา มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 70-85 ตารางวา จำนวน 139 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 39 ไร่ -งาน - ตารางวา แบ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง 10ไร่ -งาน - ตารางวา ตั้งอยู่บน ถนนวงแหวน-รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตมีนบุรี จังหวัดกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีผู้พักอาศัย 15 ยูนิต พื้นที่บางส่วนอยู่ระหว่างก่อสร้าง

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวขนาดกลาง 2 ชั้น หมู่บ้านจัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น นอกจากนี้โครงการยังจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบซาวน่า และจัดให้มีน้ำพุ บ่อปลา เพื่อเพิ่มทัศนียภาพของโครงการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการอยู่ระหว่างการขาย เจ้าของโครงการจึงยังเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแล โดยจัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 3 จุด 8 คน โดยจัดจ้างบริษัท พีจีการ์ด จำกัด ในราคารับหน้าชุด 15,000.-บาท / คน /เดือน วิธีการปฏิบัติงานตรวจตราบันทึกการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ลาดตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน และจัดให้มีตำรวจห้องที่เข้าตรวจโครงการในเวลากลางคืน นอกจากนี้ ยังจัดทำบัตรลงชื่อเพื่อให้เจ้าของบ้านประทับตรา เพื่อติดตามและตรวจสอบบุคคลภายนอกก่อนออกจากโครงการ ดูแลงานความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกด้านการจราจรให้ผู้พักอาศัย
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท กุลลารัตน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 5 คน ในอัตรา 62,000.- บาท/เดือน เป็นราคาเหมารวมคนกวาดถนน/ปุ๋ยและน้ำยากำจัดศัตรูพืช วิธีการปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง โดยทำการรดน้ำต้นไม้ ทุกวันในช่วงเช้า และทำการพรวนดินเก็บเศษใบไม้แห้งในทุกวัน ตลอดจนทำการตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก กำจัดวัชพืชทุก 15 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมาพร้อมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนแอสฟัลต์/ถนนทราย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี ป่อพัก วันละ 2 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ จัดเจ้าหน้าที่เก็บขยะบริเวณหน้าบ้าน เวลา 07.00-09.00 น. ทุกวัน โดยนำไปพักไว้ในห้องขยะ เพื่อรอให้เจ้าหน้าที่เทศบาล มาจัดเก็บตามรอบต่อไป
- งานดูแลรักษาระบบ จัดให้เจ้าหน้าที่ตรวจเช็คระบบไฟฟ้า แสงสว่าง น้ำพุ บ่อปลา บ่อน้ำบาดาล น้ำเสีย สัปดาห์ละ 1 ครั้ง
- งานดูแลบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก ทำความสะอาดสโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ทุกวัน ตลอดจนตรวจเช็คงานระบบ สระว่ายน้ำ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง และจัดเติมผงคลอรีนหลังจากวัดค่าปริมาณน้ำทุกวัน
- งานกำจัดแมลง จัดให้มีการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง จากเทศบาล/เขตนั่นๆ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ อยู่ระหว่างการขาย

ศูนย์วิทยุวิทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

9. หมู่บ้านสราญสิริ-ประชาอุทิศ



รูปที่ 3.19 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านสราญสิริ-ประชาอุทิศ มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 110-120 ตารางวา จำนวน 149 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 85 ไร่ - งาน - ตารางวา แบ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง 12 ไร่ - งาน - ตารางวา ตั้งอยู่บน ถนนประชาอุทิศ แขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีผู้พักอาศัย 120 ยูนิต พื้นที่บางส่วนอยู่ระหว่างการขาย

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวขนาดกลาง 2 ชั้น หมู่บ้านฯ จัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น นอกจากนี้โครงการยังจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบซาวน่า และจัดให้มีน้ำพุ บ่อปลา เพื่อเพิ่มทัศนียภาพของโครงการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการอยู่ระหว่างการขาย เจ้าของโครงการจึงยังเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแล โดยจัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 4 จุด 10 คน โดยจัดจ้างบริษัท พีทีเอการ์ด จำกัด ในราคาหัวหน้าชุด 14,000.-บาท / คน /เดือน วิธีการปฏิบัติงานตรวจตรา/บันทึกการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ลาดตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน และจัดให้มีตำรวจท้องที่เข้าตรวจโครงการในเวลากลางคืน นอกจากนี้ยังจัดทำบัตรลงชื่อเพื่อให้เจ้าของบ้านประทับตรา เพื่อติดตามและตรวจสอบบุคคลภายนอกก่อนออกจากโครงการ ดูแลงานความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกด้านการจราจรให้ผู้พักอาศัย
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท เอ็มเจการ์เด็นท์ จำกัด จำนวน 8 คน ในอัตรา 92,000.- บาท/เดือน เป็นราคาเหมารวมคนกวาดถนน/ปุ๋ยและน้ำยากำจัดศัตรูพืช วิธีการปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง โดยทำการรดน้ำต้นไม้ ทุกวันในช่วงเช้า และทำการพรวนดินเก็บเศษใบไม้แห้งในทุกวัน ตลอดจนทำการตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก กำจัดวัชพืชทุก 10 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมาพร้อมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 2 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ จัดเจ้าหน้าที่เก็บขยะบริเวณหน้าบ้าน เวลา 07.00-09.00 น. ทุกวัน โดยนำไปพักไว้ในห้องขยะ เพื่อรอให้เจ้าหน้าที่เทศบาล มาจัดเก็บตามรอบต่อไป
- งานดูแลรักษาระบบ จัดให้เจ้าหน้าที่ตรวจเช็คระบบไฟฟ้า แสงสว่าง น้ำพุ บ่อปลา บ่อน้ำบาดน้ำเสีย สัปดาห์ละ 1 ครั้ง
- งานดูแลบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก ทำความสะอาดสโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ทุกวัน ตลอดจนตรวจเช็คงานระบบ สระว่ายน้ำ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง และจัดเติมผงคลอรีนหลังจากวัดค่าปริมาณน้ำทุกวัน
- งานกำจัดแมลง จัดให้มีการเข้าฉีดพ่นควันยุงปิละ 1 ครั้ง จากเทศบาล/เขตนั้นๆ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ อยู่ระหว่างการขาย

ศูนย์วิทยพัชร์พยากกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

10. หมู่บ้านสราญสิริ วงแหวน รามอินทรา 2



รูปที่ 3.20 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านสราญสิริ-วงแหวน รามอินทรา 2 มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 70-85 ตารางวา จำนวน 139 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 39 ไร่ -งาน - ตารางวา แบ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง 10 ไร่ -งาน - ตารางวา ตั้งอยู่บน ถนนวงแหวน-รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตมีนบุรี จังหวัดกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีผู้พักอาศัย 15 ยูนิต พื้นที่บางส่วนอยู่ระหว่างก่อสร้าง

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวขนาดกลาง 2 ชั้น หมู่บ้านฯจัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น นอกจากนี้โครงการยังจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบซาวน่า และจัดให้มีน้ำพุ บ่อปลา เพื่อเพิ่มทัศนียภาพของโครงการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการอยู่ระหว่างการขาย เจ้าของโครงการจึงยังเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแล โดยจัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 3 จุด 8 คน โดยจัดจ้างบริษัท พีจีการ์ด จำกัด ในราคารับหน้าชุด 15,000.-บาท / คน /เดือน วิธีการปฏิบัติงานตรวจตรา/บันทึกการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ลาดตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน และจัดให้มีตำรวจท้องที่เข้าตรวจโครงการในเวลากลางคืน นอกจากนี้ ยังจัดทำบัตรลงชื่อเพื่อให้เจ้าของบ้านประทับตรา เพื่อติดตามและตรวจสอบบุคคลภายนอกก่อนออกจากโครงการ ดูแลงานความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกด้านการจราจรให้ผู้พักอาศัย
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท กุลลารัตน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 5 คน ในอัตรา 62,000.- บาท/เดือน เป็นราคาเหมารวมคนกวาดถนน/ปุ๋ยและน้ำยากำจัดศัตรูพืช วิธีการปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง โดยทำการรดน้ำต้นไม้ ทุกวันในช่วงเช้า และทำการพรวนดินเก็บเศษใบไม้แห้งในทุกวัน ตลอดจนทำการตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก กำจัดวัชพืชทุก 15 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมารวมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 2 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ จัดเจ้าหน้าที่เก็บขยะบริเวณหน้าบ้าน เวลา 07.00-09.00 น. ทุกวัน โดยนำไปพักไว้ในห้องขยะ เพื่อรอให้เจ้าหน้าที่เทศบาล มาจัดเก็บตามรอบต่อไป
- งานดูแลรักษาระบบ จัดให้เจ้าหน้าที่ตรวจเช็คระบบไฟฟ้า แสงสว่าง น้ำพุ บ่อปลา บ่อบำบัดน้ำเสีย สัปดาห์ละ 1 ครั้ง
- งานดูแลบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก ทำความสะอาดสโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ทุกวัน ตลอดจนตรวจเช็คงานระบบ สระว่ายน้ำ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง และจัดเติมผงคลอรีนหลังจากวัดค่าปริมาณน้ำทุกวัน
- งานกำจัดแมลง จัดให้มีการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง จากเทศบาล/เขตนั้นๆ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ อยู่ระหว่างการขาย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.2.2 จำนวนและประเภทงานบริการ

หมู่บ้านระดับราคาปานกลางจากกรณีศึกษาพบว่า มีจำนวน 7 งานบริการ ใน 7 หมู่บ้าน โดย 7 หมู่บ้าน จัดให้มีเจ้าหน้าที่เข้าดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคเป็นประจำทุกวันตามแผนงานระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งอีก 3 หมู่บ้านไม่มีการจัดเจ้าหน้าที่ดูแลเป็นประจำแต่จะมีการจัดจ้างผู้รับเหมาเข้ามาดำเนินการซ่อมเมื่อเสียเท่านั้น นอกจากนี้ยังพบว่าทุกหมู่บ้านจัดให้มีการบริการพิเศษ คือกำจัดแมลง โดยวิธีการฉีดพ่นควันยุง ตามพื้นที่ส่วนกลางและ ท่อระบายน้ำ ดำเนินการโดยเทศบาลหรือเขตนั้น ๆ ซึ่งจะจัดให้มีบริการปีละ 1 ครั้ง

ตารางที่ 3.9 จำนวนงานบริการของหมู่บ้านระดับราคาปานกลาง

รหัส	รายละเอียดจำนวนงานบริการ						
	งานดูแลรักษาความปลอดภัย	งานดูแลสวนและภูมิทัศน์	งานกวาดถนน	งานเก็บขยะ	งานดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค	งานบำรุงรักษาสตรีต	งานกำจัดแมลง
M1	●	●	●	●	●	●	●
M2	●	●	●	●			●
M3	●	●	●	●			●
M4	●	●	●	●			●
M5	●	●	●	●	●	●	●
M6	●	●	●	●	●	●	●
M7	●	●	●	●	●	●	●
M8	●	●	●	●	●	●	●
M9	●	●	●	●	●	●	●
M10	●	●	●	●	●	●	●

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีการให้บริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.2.3 ประเภทงานบริการที่พบในหมู่บ้านระดับราคาปานกลาง

1. งานดูแลรักษาความปลอดภัย

พบว่า ทุกหมู่บ้านระดับราคาปานกลางทุกหมู่บ้านกำหนดให้มีขั้นตอนและวิธีการปฏิบัติงานของพนักงานรักษาความปลอดภัย ดังนี้ การตรวจการเข้า – ออก ของบุคคล/รถยนต์ โดยทำการลงบันทึกรายละเอียดเพื่อสามารถตรวจสอบได้ , การจัดเจ้าหน้าที่ตำรวจเข้าตรวจหมู่บ้านในเวลากลางวัน-กลางคืน , ตรวจสอบทรัพย์สินของหมู่บ้านเพื่อรายงานผู้เกี่ยวข้อง, เปิด-ปิด ไฟแสงจันทร์และไฟส่องสว่างตามเวลาที่กำหนด จะเห็นได้ว่า 5 หมู่บ้าน จัดให้มีวิธีการปฏิบัติงานของพนักงานรักษาความปลอดภัยเพิ่มขึ้นโดยเน้นสำหรับบุคคลภายนอก คือ จัดให้มีใบลงชื่อสำหรับบุคคลภายนอกเพื่อให้เจ้าของบ้านลงนาม, จัดให้พนักงานรักษาความปลอดภัยตรวจหมู่บ้านและทำการบันทึกเวลาการตรวจสอบลงในกล่องแดงตามจุดและเวลาที่กำหนดไว้เพื่อตรวจสอบ, ซึ่งกิจกรรมติดตามรถบุคคลภายนอกจนถึงที่หมาย, รายละเอียดตามตารางที่ 3.10

ตารางที่ 3.10 วิธีการปฏิบัติงานดูแลรักษาความปลอดภัยของหมู่บ้านระดับราคาปานกลาง

รหัส	วิธีการปฏิบัติงานดูแลรักษาความปลอดภัย						
	ตรวจตราการเข้า-ออก	บันทึก/ทำบัตร/ติดตาม/รถยนต์บุคคลภายนอก	ลาดตระเวนโดยรอบโครงการ	ควบคุมไฟฟ้าแสงสว่าง	จัดให้มีตำรวจท้องที่เข้าตรวจ	ประจำป้อมภายในโครงการ	ตรวจเช็ค CCTV
M1	●	○	●	●	○	●	●
M2	●	○	●	●	○	●	○
M3	●	○	●	●	○	●	○
M4	●	○	●	●	○	●	○
M5	●	●	●	●	●	●	●
M6	●	●	●	●	●	●	●
M7	●	●	●	●	●	●	●
M8	●	●	●	●	●	●	●
M9	●	●	●	●	●	●	●
M10	●	●	●	●	●	●	●

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีบริการ

3. งานดูแลสวนและภูมิทัศน์

พบว่าวิธีการปฏิบัติงานดูแลสวนและภูมิทัศน์ มีการปฏิบัติงาน 3 งาน คือ รดน้ำ ,ตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ,ใส่ปุ๋ยและกำจัดวัชพืช โดยพบว่า 3 หมู่บ้าน ที่มีการจัดจ้างโดยคณะกรรมการ มีการปฏิบัติงานครบทุก 3 งาน แต่จะแตกต่างกันที่ช่วงเวลาการเข้าบริการคือ ตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ย กำจัด จะเข้าบริการเดือนละ 1 ครั้ง ในขณะที่ อีก 7 หมู่บ้านที่จัดจ้างผู้ให้บริการดูแล จัดช่วงเวลาในงานดังกล่าว ทุก 15 วัน ดังรายละเอียดตาราง 3.11

ตารางที่ 3.11 วิธีการปฏิบัติงานดูแลสวนและภูมิทัศน์ของหมู่บ้านระดับราคาปานกลาง

รหัส	วิธีการปฏิบัติงานดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์					
	รดน้ำต้นไม้		ตัดแต่งกิ่ง/ตัดหญ้า		ใส่ปุ๋ย/กำจัดวัชพืช	
	ทุกวัน	วันเว้นวัน	ทุก 15 วัน	ทุก 30 วัน	ทุก 15 วัน	ทุก 30 วัน
M1	●	○	●	○	●	○
M2	●	○	○	●	○	●
M3	●	○	○	●	○	●
M4	●	○	○	●	○	●
M5	●	○	●	○	●	○
M6	●	○	●	○	●	○
M7	●	○	●	○	●	○
M8	●	○	●	○	●	○
M9	●	○	●	○	●	○
M10	●	○	●	○	●	○

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีการให้บริการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. งานกวาดถนน

พบว่าในทุกหมู่บ้านให้ความสำคัญกับความสะอาดของหมู่บ้านโดยทุกหมู่บ้านปฏิบัติงานวันละ 8 ชั่วโมง แต่จะแตกต่างกันในระยะเวลาการให้บริการ 4 หมู่บ้าน ไม่นับจำนวนรอบของการปฏิบัติงาน แต่ในอีก 6 หมู่บ้าน ระบุชัดเจนคือต้องกวาดโดยรอบหมู่บ้านวันละ 2 รอบเช้า - บ่าย เพื่อป้องกันสิ่งสกปรกที่เกิดขึ้นในแต่ละวัน

ตารางที่ 3.12 รายละเอียดการปฏิบัติงานของงานกวาดถนนหมู่บ้านระดับราคาปานกลาง

รหัส	วิธีการปฏิบัติงานกวาดถนน			
	กวาดใบไม้กำจัดวัชพืช/ถนนเมน/ถนนซอย		กวาดทางเท้า รางวี บ่อพัก	
	วันละ 1 รอบ	วันละ 2 รอบ	วันละ 1 รอบ	วันละ 2 รอบ
M1	●	○	●	○
M2	●	○	●	○
M3	●	○	●	○
M4	●	○	●	○
M5	●	●	●	●
M6	●	●	●	●
M7	●	●	●	●
M8	●	●	●	●
M9	●	●	●	●
M10	●	●	●	●

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีการให้บริการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6. งานเก็บขยะ

การจัดเก็บขยะของหมู่บ้านระดับราคาปานกลางพบว่าทุกหมู่บ้านทำการจัดเก็บโดยเทศบาล บริเวณหน้าบ้านพักอาศัย ตามกำหนดเวลาของเทศบาล ได้แก่ สัปดาห์ละ 2 ครั้ง

ตารางที่ 3.13 รายละเอียดการปฏิบัติงานของงานเก็บขยะ หมู่บ้านระดับราคาปานกลาง

รหัส	วิธีการปฏิบัติงานของงานเก็บขยะ		
	จัดเก็บโดยพนักงานของหมู่บ้าน บริเวณหน้าบ้านพัก ทุกวัน	จัดเก็บโดยเทศบาลสัปดาห์ละ 2 ครั้ง	
		หน้าบ้านพัก	หน้าหมู่บ้าน
M1	○	●	○
M2	○	●	○
M3	○	●	○
M4	○	●	○
M5	○	●	○
M6	○	●	○
M7	○	●	○
M8	○	●	○
M9	○	●	○
M10	○	●	○

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีการให้บริการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7. งานดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค

พบว่า หมู่บ้านระดับราคาปานกลาง 4 หมู่บ้านไม่จัดให้มีเจ้าหน้าที่เข้าบริการตรวจเช็คเป็นประจำ จะทำการซ่อมเมื่อเสียเท่านั้น จากข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้จัดการหมู่บ้าน การจัดหาคนเข้าทำงานประจำเป็นการสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายและงบประมาณของหมู่บ้าน ซึ่งใน อีก 6 หมู่บ้านจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลบำรุงรักษา งานระบบทุกชนิดของหมู่บ้านตามระยะเวลาที่กำหนดตามแผนงาน เนื่องจากหมู่บ้านอยู่ระหว่างการขายและงานระบบต่าง ๆ ยังอยู่ในระยะประกัน

ตารางที่ 3.14 การปฏิบัติงานของงานดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค หมู่บ้านระดับราคาปานกลาง

รหัส	วิธีปฏิบัติงานการดูแลและบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค		
	มีการตรวจเช็ค/ตรวจจสอบระบบทุกวัน	มีแผนงานการดูแลเป็นรอบ	ไม่มีแผนการตรวจเช็คดำเนินการซ่อมแซมเมื่อเสีย
M1	○	○	●
M2	○	○	●
M3	○	○	●
M4	○	○	●
M5	○	●	○
M6	○	●	○
M7	○	●	○
M8	○	●	○
M9	○	●	○
M10	○	●	○

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีการให้บริการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6. งานกำจัดแมลง (ยุง)

พบว่าหมู่บ้านระดับราคาปานกลางทุกหมู่บ้าน ได้จัดให้เทศบาลเข้าทำการฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง โดยขั้นตอนในการปฏิบัติงาน คือ เข้าสำรวจพื้นที่ ฉีดพ่นน้ำยา/ผงเคมี ตลอดจนติดตามผล

ตารางที่ 3.15 รายละเอียดการปฏิบัติงานของงานกำจัดแมลง (ยุง) หมู่บ้านระดับราคาปานกลาง

รหัส	วิธีการปฏิบัติงานของงานกำจัดแมลง (ยุง)			
	สำรวจพื้นที่	ฉีดพ่นน้ำยา/ผงเคมี	ติดตามผลควบคุมปัญหา	ความถี่ในการปฏิบัติงานปีละ 1 ครั้ง
M1	●	●	●	●
M2	●	●	●	●
M3	●	●	●	●
M4	●	●	●	●
M5	●	●	●	●
M6	●	●	●	●
M7	●	●	●	●
M8	●	●	●	●
M9	●	●	●	●
M10	●	●	●	●

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีการให้บริการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7. งานบำรุงรักษาสโมสร

พบว่าหมู่บ้านระดับราคาปานกลาง 7 หมู่บ้าน เจ้าของโครงการจัดให้มีสโมสร / ห้องออกกำลังกาย / สระว่ายน้ำ ให้อำนาจผู้พักอาศัยเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวก และหมู่บ้านดังกล่าวเหล่านี้ ได้มีการจัดเจ้าหน้าที่เข้าตรวจเช็คอุปกรณ์และทำความสะอาดตามแผนงาน

ตารางที่ 3.16 รายละเอียดการปฏิบัติงานของงานบำรุงรักษาสโมสร หมู่บ้านระดับราคาปานกลาง

รหัส	วิธีปฏิบัติงานการบำรุงรักษาสโมสร		
	มีการตรวจเช็คและทำความสะอาดสโมสร	มีการตรวจเช็คและทำความสะอาดห้องออกกำลังกาย	มีการตรวจเช็คและทำความสะอาดสระว่ายน้ำ
M1	●	●	●
M2	○	○	○
M3	○	○	○
M4	○	○	○
M5	●	●	●
M6	●	●	●
M7	●	●	●
M8	●	●	●
M9	●	●	●
M10	●	●	●

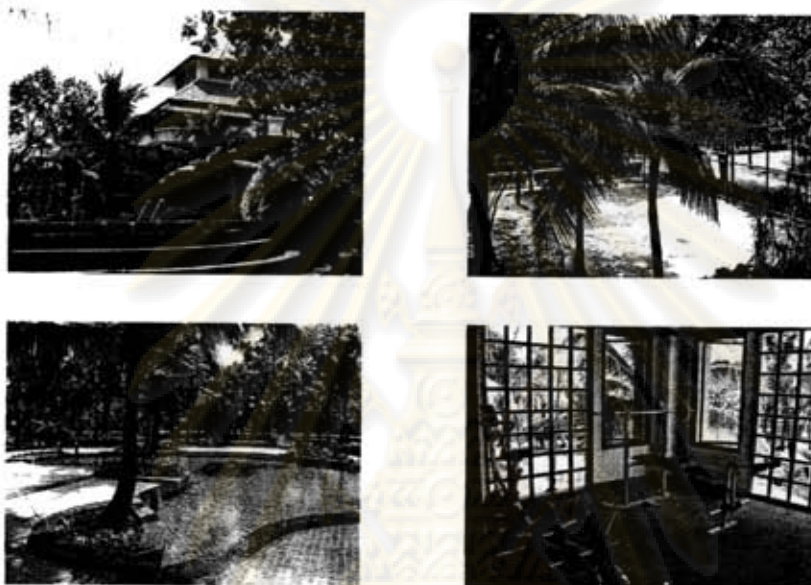
● มีการให้บริการ ○ ไม่มีสโมสร/ ห้องออกกำลังกาย/สระว่ายน้ำ

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.3 หมู่บ้านระดับราคาสูง

3.3.1 ข้อมูลทั่วไป ของหมู่บ้านกรณีศึกษา จำนวน 10 หมู่บ้านดังนี้

1. หมู่บ้านนาราสิริ-วัชรพล



รูปที่ 3.21 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านนาราสิริ-วัชรพล มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 85-110 ตารางวา จำนวน 189 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 58 ไร่ 3 งาน 43.80 ตารางวา แบ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง 16 ไร่ 1 งาน - ตารางวา ตั้งอยู่บน ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน จังหวัดกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีผู้พักอาศัย 180 ยูนิต มีสถานะเป็นนิติบุคคล ควบคุมและบริหารงานโดยคณะกรรมการ

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวขนาดกลาง 2 ชั้น หมู่บ้านจัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น นอกจากนี้โครงการยังจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบซาวน่า และจัดให้มีน้ำพุ บ่อปลา เพื่อเพิ่มทัศนียภาพของโครงการ

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการมีสถานะเป็นนิติบุคคลและบริหารงานโดยคณะกรรมการ จึงจัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 4 จุด 10 คน โดยจัดจ้างบริษัท เพาเวอร์แมนอะเล็คทริค จำกัด ในราคาหัวหน้าชุด 15,000.-บาท / คน /เดือน วิธีการปฏิบัติงานตรวจตรา/บันทึกการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ลาดตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน และจัดให้มีตำรวจท้องที่เข้าตรวจโครงการในเวลากลางคืน นอกจากนี้ ยังจัดทำบัตรลงชื่อเพื่อให้เจ้าของบ้านประทับตรา เพื่อติดตามและตรวจสอบบุคคลภายนอกก่อนออกจากโครงการ ดูแลงานความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกด้านการจราจรให้ผู้พักอาศัย
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท ปาวิชาติ จำกัด จำนวน 8 คน ในอัตรา 91,000.- บาท/เดือน เป็นราคาเหมารวมคนกวาดถนนปุ๋ยและน้ำยากำจัดศัตรูพืช วิธีการปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง โดยทำการรดน้ำต้นไม้ ทุกวันในช่วงเช้า และทำการพรวนดินเก็บเศษใบไม้แห้งในทุกวัน ตลอดจนทำการตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก กำจัดวัชพืชทุก 15 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมารวมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 2 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ จัดเจ้าหน้าที่เก็บขยะบริเวณหน้าบ้าน เวลา 07.00-09.00 น. ทุกวัน โดยนำไปพักไว้ในห้องขยะ เพื่อรอให้เจ้าหน้าที่เทศบาล มาจัดเก็บตามรอบต่อไป
- งานดูแลรักษาระบบ จัดให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเช็คระบบไฟฟ้า แสงสว่าง น้ำพุ บ่อปลา บ่อน้ำบาดาล น้ำเสีย สัปดาห์ละ 1 ครั้ง
- งานดูแลบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก ทำความสะอาดสโมสรม สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน้ำ ทุกวัน ตลอดจนตรวจเช็คงานระบบ สระว่ายน้ำ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง และจัดเติมผงคลอรีนหลังจากวัดค่าปริมาณน้ำทุกวัน
- งานกำจัดแมลง จัดให้มีการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง จากเทศบาล/เขตนั้นๆ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ นิติบุคคล

ศูนย์วิทยุทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. หมู่บ้านเศรษฐสิริ-สุขาภิบาล



3.22 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านเศรษฐสิริ-สุขาภิบาล มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 75-110 ตารางวา จำนวน 350 ญินิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 73 ไร่ - งาน - ตารางวา แบ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง 21 ไร่ - ตารางวา ตั้งอยู่บน ถนนสุขาภิบาล 2 จังหวัดกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีผู้พักอาศัย 310 ญินิต พื้นที่บางส่วนอยู่ระหว่างการขาย

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวขนาดกลาง 2 ชั้น หมู่บ้านฯจัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น นอกจากนี้โครงการยังจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบซาวน่า และจัดให้มีน้ำพุ บ่อปลา เพื่อเพิ่มทัศนียภาพของโครงการ

ศูนย์วิทยุโทรพยากรณ์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการอยู่ระหว่างการขาย เจ้าของโครงการจึงยังเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแล โดยจัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 4 จุด 10 คน โดยจัดจ้างบริษัท บอด้การ็คสตรองแมน จำกัด ในราคาหัวหน้าชุด 16,000.-บาท / คน /เดือน วิธีการปฏิบัติงานตรวจตรา/บันทึกการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ลาดตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน และจัดให้มีตำรวจท้องที่เข้าตรวจโครงการในเวลากลางคืน นอกจากนี้ ยังจัดทำบัตรลงชื่อเพื่อให้เจ้าของบ้านประทับตรา เพื่อติดตามและตรวจสอบบุคคลภายนอกก่อนออกจากโครงการ ดูแลงานความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกด้านการจราจรให้ผู้พักอาศัย
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท กุลลาร์ตัน หรือเพอร์ตี จำกัด จำนวน 10 คน ในอัตรา 120,000.- บาท/เดือน เป็นราคาเหมารวมคนกวาดถนนปุ๋ยและน้ำยากำจัดศัตรูพืช วิธีการปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง โดยทำการรดน้ำต้นไม้ ทุกวันในช่วงเช้า และทำการพรวนดินเก็บเศษใบไม้แห้งในทุกวัน ตลอดจนทำการตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก กำจัดวัชพืชทุก 10 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมาพร้อมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 2 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ จัดเจ้าหน้าที่เก็บขยะบริเวณหน้าบ้าน เวลา 07.00-09.00 น. ทุกวัน โดยนำไปพักไว้ในห้องขยะ เพื่อรอให้เจ้าหน้าที่เทศบาล มาจัดเก็บตามรอบต่อไป
- งานดูแลรักษาระบบ จัดให้เจ้าหน้าที่ตรวจเช็คระบบไฟฟ้า แสงสว่าง น้ำพุ บ่อปลา บ่อน้ำบาด น้ำเสีย สัปดาห์ละ 1 ครั้ง
- งานดูแลบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก ทำความสะอาดสโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องชาวน้ำ ทุกวัน ตลอดจนตรวจเช็คงานระบบ สระว่ายน้ำ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง และจัดเติมผงคลอรีนหลังจากวัดค่าปริมาณน้ำทุกวัน
- งานกำจัดแมลง จัดให้มีการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง จากเทศบาล/เขตนั่นๆ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ อยู่ระหว่างการจัดตั้งนิติ

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. หมู่บ้านเศรษฐสิริ-บางนา



3.23 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านเศรษฐสิริ-บางนา มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 75-120 ตารางวา จำนวน 239 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 71 ไร่ 2 งาน - ตารางวา แบ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง 25 ไร่ - ตารางวา ตั้งอยู่บน ถนนกิ่งแก้ว เขตบางนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีผู้พักอาศัย 10 ยูนิต พื้นที่บางส่วนอยู่ระหว่างก่อสร้าง

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวขนาดกลาง 2 ชั้น หมู่บ้านฯจัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น นอกจากนี้โครงการยังจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบซาวน่า และจัดให้มีน้ำพุ บ่อปลา เพื่อเพิ่มทัศนียภาพของโครงการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

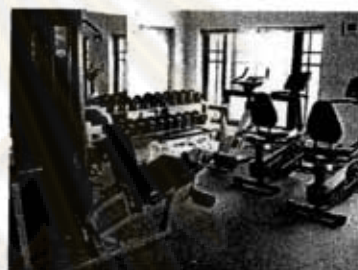
จากการที่โครงการอยู่ระหว่างการขาย เจ้าของโครงการจึงยังเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแล โดยจัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 3 จุด 1 คน โดยจัดจ้าง บริษัท คู่อิงเวลล์ จำกัด ในราคาหัวหน้าชุด 16,000.-บาท / คน /เดือน วิธีการปฏิบัติงานตรวจตราบันทึกการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ลาดตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน และจัดให้มีตำรวจท้องที่เข้าตรวจโครงการในเวลากลางคืน นอกจากนี้ ยังจัดทำบัตรลงชื่อเพื่อให้เจ้าของบ้านประทับตรา เพื่อติดตามและตรวจสอบบุคคลภายนอกก่อนออกจากโครงการ ดูแลงานความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกด้านการจราจรให้ผู้พักอาศัย
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท กุลลารัตน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 6 คน ในอัตรา 72,000.- บาท/เดือน เป็นราคาเหมารวมคนกวาดถนนปูและน้ำยากำจัดศัตรูพืช วิธีการปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง โดยทำการรดน้ำต้นไม้ ทุกวันในช่วงเช้า และทำการพรวนดินเก็บเศษใบไม้แห้งในทุกวัน ตลอดจนทำการตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก กำจัดวัชพืชทุก 10 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมารวมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนแอสฟัลต์/ถนนทราย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 2 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ จัดเจ้าหน้าที่เก็บขยะบริเวณหน้าบ้าน เวลา 07.00-09.00 น. ทุกวัน โดยนำไปพักไว้ในห้องขยะ เพื่อรอให้เจ้าหน้าที่เทศบาล มาจัดเก็บตามรอบต่อไป
- งานดูแลรักษาระบบ จัดให้เจ้าหน้าที่ตรวจเช็คระบบไฟฟ้า แสงสว่าง น้ำพุ บ่อปลา บ่อน้ำบาดาล เสีย สัปดาห์ละ 1 ครั้ง
- งานดูแลบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก ทำความสะอาดสโมสรม สระว่ายน้ำ น้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ทุกวัน ตลอดจนตรวจเช็คงานระบบ สระว่ายน้ำ น้ำ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง และจัดเติมผงคลอรีนหลังจากวัดค่าปริมาณน้ำทุกวัน
- งานกำจัดแมลง จัดให้มีการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง จากเทศบาล/เขตนั้นๆ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ อยู่ระหว่างการขาย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4. หมู่บ้านเศรษฐสิริ-สนามบินน้ำ



3.24 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านเศรษฐสิริ-สนามบินน้ำ มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 75-120 ตารางวา จำนวน 350 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 71 ไร่ 2 งาน 30 ตารางวา แบ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง 21 ไร่ ตั้งอยู่บน ถนน สนามบินน้ำ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ปัจจุบันมีผู้พักอาศัย 310 ยูนิต มีสถานะเป็นนิติบุคคล ควบคุมและบริหารงานโดยคณะกรรมการ

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวขนาดกลาง 2 ชั้น หมู่บ้านฯจัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น นอกจากนี้โครงการยังจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบซาวน่า และจัดให้มีน้ำพุ บ่อปลา เพื่อเพิ่มทัศนียภาพของโครงการ

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการมีสถานะเป็นนิติบุคคลและบริหารงานโดยคณะกรรมการ จึงจัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 4 จุด 11 คน โดยจัดจ้างบริษัท พรีเมียร์การ์ด จำกัด ในราคาหัวหน้าชุด 15,000.-บาท / คน /เดือน วิธีการปฏิบัติงานตรวจตรา/บันทึกการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ลาดตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน และจัดให้มีตำรวจท้องที่เข้าตรวจโครงการในเวลากลางคืน นอกจากนี้ยังจัดทำบัตรลงชื่อเพื่อให้เจ้าของบ้านประทับตรา เพื่อติดตามและตรวจสอบบุคคลภายนอกก่อนออกจากโครงการ ดูแลงานความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกด้านการจราจรให้ผู้พักอาศัย
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท กุลลารัตน์ หรือเพอร์ตี จำกัด จำนวน 6 คน ในอัตรา 96,380.- บาท/เดือน เป็นราคาเหมารวมคนกวาดถนนปูยและน้ำยากำจัดศัตรูพืช วิธีการปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง โดยทำการรดน้ำต้นไม้ ทุกวันในช่วงเช้า และทำการพรวนดินเก็บเศษใบไม้แห้งในทุกวัน ตลอดจนทำการตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก กำจัดวัชพืชทุก 15 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมารวมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 2 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ จัดเจ้าหน้าที่เก็บขยะบริเวณหน้าบ้าน เวลา 07.00-09.00 น. ทุกวัน โดยนำไปพักไว้ในห้องขยะ เพื่อรอให้เจ้าหน้าที่เทศบาล มาจัดเก็บตามรอบต่อไป
- งานดูแลรักษาระบบ จัดให้เจ้าหน้าที่ตรวจเช็คระบบไฟฟ้า แสงสว่าง น้ำพุ บ่อปลา บ่อน้ำบาดน้ำเสีย สัปดาห์ละ 1 ครั้ง
- งานดูแลบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก ทำความสะอาดสโมสร์ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ทุกวัน ตลอดจนตรวจเช็คงานระบบ สระว่ายน้ำ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง และจัดเติมผงคลอรีนหลังจากวัดค่าปริมาณน้ำทุกวัน
- งานกำจัดแมลง จัดให้มีการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง จากเทศบาล/เขตนั้นๆ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ นิติบุคคล

ศูนย์วิทยุวิทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5. หมู่บ้านเศรษฐีสิริ-ประชาชื่น



3.25 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านเศรษฐีสิริ-ประชาชื่น มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 115 ตารางวา จำนวน 79 หน่วย พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 22 ไร่ - งาน 97 ตารางวา แบ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง 6 ไร่ 2 งาน 99 ตารางวา ตั้งอยู่บนถนนประชาชื่น ตำบลท่าทราย อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ปัจจุบันมีผู้พักอาศัย 79 หน่วย พื้นที่บางส่วนอยู่ระหว่างก่อสร้าง

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวขนาดกลาง 2 ชั้น หมู่บ้านฯจัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น นอกจากนี้โครงการยังจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบซาวน่า และจัดให้มีน้ำพุ บ่อปลา เพื่อเพิ่มทัศนียภาพของโครงการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการมีสถานะเป็นนิติบุคคลและบริหารงานโดยคณะกรรมการ จึงจัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 4 จุด 10 คน โดยจัดจ้างบริษัท พีจีการ์ด จำกัด ในราคาหัวหน้าชุด 16,000.-บาท / คน /เดือน วิธีการปฏิบัติงานตรวจตรา/บันทึกการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ลาดตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน และจัดให้มีตำรวจท้องที่เข้าตรวจโครงการในเวลากลางคืน นอกจากนี้ ยังจัดทำบัตรลงชื่อเพื่อให้เจ้าของบ้านประทับตรา เพื่อติดตามและตรวจสอบบุคคลภายนอกก่อนออกจากโครงการ ดูแลงานความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกด้านการจราจรให้ผู้พักอาศัย
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท อุดมศิลป์ จำกัด จำนวน 7 คน ในอัตรา 82,000.- บาท/เดือน เป็นราคาเหมารวมคนกวาดถนน/ปุ๋ยและน้ำยากำจัดศัตรูพืช วิธีการปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง โดยทำการรดน้ำต้นไม้ ทุกวันในช่วงเช้า และทำการพรวนดินเก็บเศษใบไม้แห้งในทุกวัน ตลอดจนทำการตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก กำจัดวัชพืชทุก 10 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมารวมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 2 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ จัดเจ้าหน้าที่เก็บขยะบริเวณหน้าบ้าน เวลา 07.00-09.00 น. ทุกวัน โดยนำไปพักไว้ในห้องขยะ เพื่อรอให้เจ้าหน้าที่เทศบาล มาจัดเก็บตามรอบต่อไป
- งานดูแลรักษาระบบ จัดเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเช็คระบบไฟฟ้า แสงสว่าง น้ำพุ บ่อปลา บ่อน้ำบาด น้ำเสีย สัปดาห์ละ 1 ครั้ง
- งานดูแลบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก ทำความสะอาดสโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ทุกวัน ตลอดจนตรวจเช็คงานระบบ สระว่ายน้ำ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง และจัดเติมผงคลอรีนหลังจากวัดค่าปริมาณน้ำทุกวัน
- งานกำจัดแมลง จัดให้มีการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง จากเทศบาล/เขตนั้นๆ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ อยู่ระหว่างการขาย

ศูนย์วิทยุวิทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6. หมู่บ้านเอ็มเพอร์เรอร์ นาราสิริ คลอเลิศชั้น



3.26 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านเอ็มเพอร์เรอร์ นาราสิริ คลอเลิศชั้น มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 115-210 ตารางวา จำนวน 48 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 40 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง 6,020 ตารางวา ตั้งอยู่บน ถนนกาญจนาภิเษก แขวงหลักสอง เขตบางแค จังหวัดกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีผู้พักอาศัย 23 ยูนิต พื้นที่บางส่วนอยู่ระหว่างก่อสร้าง

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวขนาดกลาง 2 ชั้น หมู่บ้านฯจัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น นอกจากนี้โครงการยังจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบซาวน่า และจัดให้มีน้ำพุ บ่อปลา เพื่อเพิ่มทัศนียภาพของโครงการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการอยู่ระหว่างการขาย เจ้าของโครงการจึงยังเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแล โดยจัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 3 จุด 10 คน โดยจัดจ้างบริษัท สตอร์จแมน จำกัด ในราคาหัวหน้าชุด 17,000.-บาท / คน /เดือน วิธีการปฏิบัติงานตรวจตราบันทึกการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ลาดตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน และจัดให้มีตำรวจท้องที่เข้าตรวจโครงการในเวลากลางคืน นอกจากนี้ยังจัดทำบัตรลงชื่อเพื่อให้เจ้าของบ้านประทับตรา เพื่อติดตามและตรวจสอบบุคคลภายนอกก่อนออกจากโครงการ ดูแลงานความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกด้านการจราจรให้ผู้พักอาศัย
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท อุดมศิลป์ดีไซน์ จำกัด จำนวน 7 คน ในอัตรา 60,495.- บาท/เดือน เป็นราคาเหมารวมคนกวาดถนนปุ๋ยและน้ำยากำจัดศัตรูพืช วิธีการปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง โดยทำการรดน้ำต้นไม้ ทุกวันในช่วงเช้า และทำการพรวนดินเก็บเศษใบไม้แห้งในทุกวัน ตลอดจนทำการตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก กำจัดวัชพืชทุก 10 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมารวมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 2 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ จัดเจ้าหน้าที่เก็บขยะบริเวณหน้าบ้าน เวลา 07.00-09.00 น. ทุกวัน โดยนำไปพักไว้ในห้องขยะ เพื่อรอให้เจ้าหน้าที่เทศบาล มาจัดเก็บตามรอบต่อไป
- งานดูแลรักษาระบบ จัดให้เจ้าหน้าที่ตรวจเช็คระบบไฟฟ้า แสงสว่าง น้ำพุ บ่อปลา บ่อน้ำบาดน้ำเสีย สัปดาห์ละ 1 ครั้ง
- งานดูแลบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก ทำความสะอาดสโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน้ำ ทุกวัน ตลอดจนตรวจเช็คงานระบบ สระว่ายน้ำ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง และจัดเติมผงคลอรีนหลังจากวัดค่าปริมาณน้ำทุกวัน
- งานกำจัดแมลง จัดให้มีการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง จากเทศบาล/เขตนั้นๆ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ อยู่ระหว่างการขาย

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7. หมู่บ้าน ลัดดาภิรมย์ เอกมัย-รามอินทรา



3.27 สภาพทางกายภาพในปัจจุบัน

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านเอกมัย-รามอินทรา ลัดดาภิรมย์ มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 120 ตารางวา จำนวน 310 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 64 ไร่ 1 งาน 45 ตารางวา แบ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง 15 ไร่ ตั้งอยู่บน ถนนปทุม-รามอินทรา แขวงคลองสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีผู้พักอาศัย 200 ยูนิต มีสถานะเป็นนิติบุคคล ควบคุมและบริหารงานโดยคณะกรรมการ

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวขนาดกลาง 2 ชั้น หมู่บ้านฯจัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น นอกจากนี้โครงการยังจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบซาวน่า และจัดให้มีน้ำพุ บ่อปลา เพื่อเพิ่มทัศนียภาพของโครงการ

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการมีสถานะเป็นนิติบุคคลและบริหารงานโดยคณะกรรมการ จึงจัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 4 จุด 10 คน โดยจัดจ้างบริษัท กู๊ปไฟร์ จำกัด ในราคาหัวหน้าชุด 17,000.-บาท / คน /เดือน วิธีการปฏิบัติงานตรวจตราบันทึกการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ลาดตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน และจัดให้มีตำรวจท้องที่เข้าตรวจโครงการในเวลากลางคืน นอกจากนี้ ยังจัดทำบัตรลงชื่อเพื่อให้เจ้าของบ้านประทับตรา เพื่อติดตามและตรวจสอบบุคคลภายนอกก่อนออกจากโครงการดูแลงานความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกด้านการจราจรให้ผู้พักอาศัย
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท พีเจการ์เด้นทีน จำกัด จำนวน 8 คน ในอัตรา 110,000.- บาท/เดือน เป็นราคาเหมารวมคนกวาดถนนหญ้าและน้ำยากำจัดศัตรูพืช วิธีการปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง โดยทำการรดน้ำต้นไม้ ทุกวันในช่วงเช้า และทำการพรวนดินเก็บเศษใบไม้แห้งในทุกวัน ตลอดจนทำการตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก กำจัดวัชพืชทุก 10 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมารวมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนแอสฟัลต์/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 2 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ จัดเจ้าหน้าที่เก็บขยะบริเวณหน้าบ้าน เวลา 07.00-09.00 น. ทุกวัน โดยนำไปพักไว้ในห้องขยะ เพื่อรอให้เจ้าหน้าที่เทศบาล มาจัดเก็บตามรอบต่อไป
- งานดูแลรักษาระบบ จัดให้เจ้าหน้าที่ตรวจเช็คระบบไฟฟ้า แสงสว่าง น้ำพุ บ่อปลา บ่อน้ำบาดน้ำเสีย สัปดาห์ละ 1 ครั้ง
- งานดูแลบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก ทำความสะอาดสโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ทุกวัน ตลอดจนตรวจเช็คงานระบบ สระว่ายน้ำ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง และจัดเติมผงคลอรีนหลังจากวัดค่าปริมาณน้ำทุกวัน
- งานกำจัดแมลง จัดให้มีการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง จากเทศบาล/เขตนั้นๆ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ นิติบุคคล

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

8. หมู่บ้านพฤกษลดา-พระราม 2



3.28 หมู่บ้านพฤกษลดา-พระราม 2

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านพฤกษลดา-พระราม 2 มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 105 ตารางวา จำนวน 118 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 10 ไร่ 2 งาน 30 ตารางวา แบ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง-ตารางวา ตั้งอยู่บน ถนนพระราม 2 จังหวัดนนทบุรี ปัจจุบันมีผู้พักอาศัย 110 ยูนิต มีสถานะเป็นนิติบุคคล ควบคุมและบริหารงานโดยคณะกรรมการ

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวขนาดกลาง 2 ชั้น หมู่บ้านฯจัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น นอกจากนี้โครงการยังจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบซาวน่า และจัดให้มีน้ำพุ บ่อปลา เพื่อเพิ่มทัศนียภาพของโครงการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

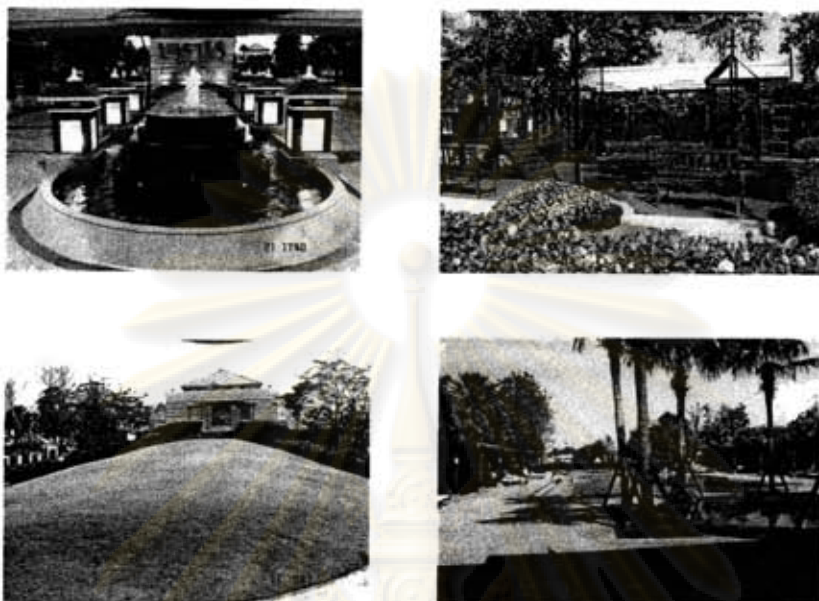
จากการที่โครงการมีสถานะเป็นนิติบุคคลและบริหารงานโดยคณะกรรมการ จึงจัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 4 จุด 9 คน โดยจัดจ้างบริษัท พีซีเอส จำกัด ในราคาหัวหน้าชุด 18,000.-บาท / คน /เดือน วิธีการปฏิบัติงานตรวจตรา/บันทึกการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ลาดตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน และจัดให้มีตำรวจห้องที่เข้าตรวจโครงการในเวลากลางคืน นอกจากนี้ ยังจัดทำบัตรลงชื่อเพื่อให้เจ้าของบ้านประทับตรา เพื่อติดตามและตรวจสอบบุคคลภายนอกก่อนออกจากโครงการ ดูแลงานความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกด้านการจราจรให้ผู้พักอาศัย
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท เอสเคการ์เด้นท์ จำกัด จำนวน 6 คน ในอัตรา 90,000.- บาท/เดือน เป็นราคาเหมารวมคนกวาดถนน/ปุ๋ยและน้ำยากำจัดศัตรูพืช วิธีการปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง โดยทำการรดน้ำต้นไม้ ทุกวันในช่วงเช้า และทำการพรวนดินเก็บเศษใบไม้แห้งในทุกวัน ตลอดจนทำการตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก กำจัดวัชพืชทุก 10 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมารวมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 2 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ จัดเจ้าหน้าที่เก็บขยะบริเวณหน้าบ้าน เวลา 07.00-09.00 น. ทุกวัน โดยนำไปพักไว้ในห้องขยะ เพื่อรอให้เจ้าหน้าที่เทศบาล มาจัดเก็บตามรอบต่อไป
- งานดูแลรักษาระบบ จัดให้เจ้าหน้าที่ตรวจเช็คระบบไฟฟ้า แสงสว่าง น้ำพุ บ่อปลา บ่อน้ำบาดาล น้ำเสีย สัปดาห์ละ 1 ครั้ง
- งานดูแลบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก ทำความสะอาดสโมสรมุข สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ทุกวัน ตลอดจนตรวจเช็คงานระบบ สระว่ายน้ำ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง และจัดเติมผงคลอรีนหลังจากวัดค่าปริมาณน้ำทุกวัน
- งานกำจัดแมลง จัดให้มีการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง จากเทศบาล/เขตนั้นๆ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ นิติบุคคล

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

9. หมู่บ้านนาราสิริพัฒนาการ-ศรีนครินทร์



3.29 หมู่บ้านนาราสิริพัฒนาการ-ศรีนครินทร์

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านนาราสิริพัฒนาการ-ศรีนครินทร์ มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนเนื้อที่ 95-130 ตารางวา จำนวน 177 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 26 ไร่ 3 งาน 51 ตารางวา แบ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง 1,200 ตารางวา ตั้งอยู่บน ถนนศรีนครินทร์-พัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง จังหวัดกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีผู้พักอาศัย 150 ยูนิต มีสถานะเป็นนิติบุคคล ควบคุมและบริหารงานโดยคณะกรรมการ

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวขนาดกลาง 2 ชั้น หมู่บ้านฯ จัดให้มีถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น นอกจากนี้โครงการยังจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบซาวน่า และจัดให้มีน้ำพุ บ่อปลา เพื่อเพิ่มทัศนียภาพของโครงการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการมีสถานะเป็นนิติบุคคลและบริหารงานโดยคณะกรรมการ จึงจัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 6 จุด 20 คน โดยจัดจ้างบริษัท เอสแอนด์พี จำกัด ในราคาหัวหน้าชุด 17,000.-บาท / คน /เดือน วิธีการปฏิบัติงานตรวจตราบันทึกการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ลาดตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน และจัดให้มีตำรวจท้องที่เข้าตรวจโครงการในเวลากลางคืน นอกจากนี้ยังจัดทำบัตรลงชื่อเพื่อให้เจ้าของบ้านประทับตรา เพื่อติดตามและตรวจสอบบุคคลภายนอกก่อนออกจากโครงการ ดูแลงานความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกด้านการจราจรให้ผู้พักอาศัย
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท พีเจการ์เด้นทีน จำกัด จำนวน 14 คน ในอัตรา 146,500.- บาท/เดือน เป็นราคาเหมารวมคนกวาดถนน/ปุ๋ยและน้ำยากำจัดศัตรูพืช วิธีการปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง โดยทำการรดน้ำต้นไม้ ทุกวันในช่วงเช้า และทำการพรวนดินเก็บเศษใบไม้แห้งในทุกวัน ตลอดจนทำการตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก กำจัดวัชพืชทุก 15 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมารวมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวี บ่อพัก วันละ 2 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ จัดเจ้าหน้าที่เก็บขยะบริเวณหน้าบ้าน เวลา 07.00-09.00 น. ทุกวัน โดยนำไปพักไว้ในห้องขยะ เพื่อรอให้เจ้าหน้าที่เทศบาล มาจัดเก็บตามรอบต่อไป
- งานดูแลรักษาระบบ จัดให้เจ้าหน้าที่ตรวจเช็คระบบไฟฟ้า แสงสว่าง น้ำพุ บ่อปลา บ่อน้ำบาด น้ำเสีย สัปดาห์ละ 1 ครั้ง
- งานดูแลบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก ทำความสะอาดสโมสรร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ทุกวัน ตลอดจนตรวจเช็คงานระบบ สระว่ายน้ำ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง และจัดเติมผงคลอรีนหลังจากวัดค่าปริมาณน้ำทุกวัน
- งานกำจัดแมลง จัดให้มีการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง จากเทศบาล/เขตนั้นๆ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ นิติบุคคล

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

10. หมู่บ้านแสนสิริ-สุขุมวิท 67



3.30 หมู่บ้านแสนสิริ-สุขุมวิท 67

ข้อมูลโครงการ

หมู่บ้านแสนสิริ-สุขุมวิท 67 มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้นครึ่ง บนเนื้อที่ 75-125 ตารางวา จำนวน 96 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 37 ไร่ 3 งาน 96.8 ตารางวา แบ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง 5,028 ตารางวา ตั้งอยู่บน ถนนสุขุมวิท-67 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีผู้พักอาศัย 90 ยูนิต มีสถานะเป็นนิติบุคคล ควบคุมและบริหารงานโดยคณะกรรมการ

ลักษณะทางกายภาพ

เป็นหมู่บ้านจัดสรร ลักษณะประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้นครึ่ง เป็นโครงการขนาดเล็ก หมู่บ้านฯจัดให้มีถนนทางเท้า ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น นอกจากนี้โครงการยังจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบซาวน่า และจัดให้มีน้ำพุ บ่อปลา เพื่อเพิ่มทัศนียภาพของโครงการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานบริการของหมู่บ้าน

จากการที่โครงการมีสถานะเป็นนิติบุคคลและบริหารงานโดยคณะกรรมการ จึงจัดให้มีงานบริการดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย 4 จุด 12 คน โดยจัดจ้างบริษัท ซีบีซี(ประเทศไทย) จำกัด จัดจ้างหัวหน้าชุดในราคา 19,000.-บาท / คน /เดือน วิธีการปฏิบัติงาน ตรวจตราบันทึกการเข้า-ออกของบุคคลและรถยนต์ที่เข้ามาภายในบริเวณโครงการ ลาดตระเวนโดยรอบโครงการ ตลอดจนควบคุมไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการทุกวัน และจัดให้มีตำรวจท้องที่เข้าตรวจโครงการในเวลา กลางคืน นอกจากนี้ ยังจัดทำบัตรลงชื่อเพื่อให้เจ้าของบ้านประทับตรา เพื่อติดตามและตรวจสอบบุคคลภายนอก ก่อนออกจากโครงการ ดูแลงานความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกด้านการจราจรให้ผู้พักอาศัย
- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จัดจ้างบริษัท การ์เด็นท์อาร์อินซ์ จำกัด จำนวน 8 คน ในอัตรา 98,000.- บาท/เดือน เป็นราคาเหมารวมคนกวาดถนน/ปุ๋ยและน้ำยากำจัดศัตรูพืช วิธีการปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง โดยทำการรดน้ำต้นไม้ ทุกวันในช่วงเช้า และทำการพรวนดินเก็บเศษใบไม้แห้งในทุกวัน ตลอดจนทำการตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก กำจัดวัชพืชทุก 10 วัน
- งานกวาดถนน จัดจ้างเหมารวมกับงานดูแลสวน บริเวณขอบเขตความรับผิดชอบ คือ เก็บกวาด ถนนเมน/ถนนซอย ทางเท้า โดยรอบโครงการ ตลอดจนบริเวณถนนด้านหน้าทางเข้าโครงการ ทำความสะอาดทางเท้า รางวิ บ่อพัก วันละ 2 รอบ การทิ้งเศษขยะให้ทิ้งในบริเวณที่ทางโครงการกำหนดให้เท่านั้น
- งานเก็บขยะ จัดเจ้าหน้าที่เก็บขยะบริเวณหน้าบ้าน ในช่วงบ่ายของทุกวัน ยกเว้นวันอาทิตย์ โดยนำไปพักไว้ในห้องขยะ เพื่อรอให้เจ้าหน้าที่เทศบาล มาจัดเก็บตามรอบต่อไป
- งานดูแลรักษาระบบ จัดให้เจ้าหน้าที่ตรวจเช็คระบบไฟฟ้า แสงสว่าง น้ำพุ บ่อปลา บ่อน้ำบาดาน้ำเสีย สัปดาห์ละ 1 ครั้ง
- งานดูแลบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก ทำความสะอาดสโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ทุกวัน ตลอดจนตรวจเช็คงานระบบ สระว่ายน้ำ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง และจัดเติมผงคลอรีนหลังจากวัดค่าปริมาณน้ำทุกวัน
- งานกำจัดแมลง จัดให้มีการเข้าฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง จากเทศบาล/เขตนั้นๆ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

สถานะโครงการ นิติบุคคล

ศูนย์วิทยุวิทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.2.4 จำนวนและประเภทงานบริการ

จากหมู่บ้านกรณีศึกษาหมู่บ้านระดับราคาสูง จำนวน 10 หมู่บ้าน ทุกหมู่บ้านมีงานบริการ 7 งาน ได้แก่ งานดูแลรักษาความปลอดภัย, งานดูแลสวนและภูมิทัศน์, งานกวาดถนน, งานเก็บขยะ, งานดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค, งานบำรุงรักษาสโมสร, งานกำจัดแมลง(ยุง) เหมือนกันทุกหมู่บ้านดังตารางแสดงรายละเอียดที่ 3.16

ตารางที่ 3.16 จำนวนงานบริการของหมู่บ้านระดับราคาสูง

รหัส	รายละเอียดจำนวนงานบริการ						
	งานดูแลรักษาความปลอดภัย	งานดูแลสวนและภูมิทัศน์	งานกวาดถนน	งานเก็บขยะ	งานดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค	งานบำรุงรักษาสโมสร	งานกำจัดแมลง
H1	●	●	●	●	●	●	●
H2	●	●	●	●	●	●	●
H3	●	●	●	●	●	●	●
H4	●	●	●	●	●	●	●
H5	●	●	●	●	●	●	●
H6	●	●	●	●	●	●	●
H7	●	●	●	●	●	●	●
H8	●	●	●	●	●	●	●
H9	●	●	●	●	●	●	●
H10	●	●	●	●	●	●	●

- มีการให้บริการ ○ ไม่มีการให้บริการ

3.2.5 ประเภทงานบริการที่พบในหมู่บ้านระดับราคาสูง

1. งานดูแลรักษาความปลอดภัย

พบว่า ทุกหมู่บ้านระดับราคาสูง จัดให้มีขั้นตอนการปฏิบัติงานของพนักงานรักษาความปลอดภัย มากกว่า หมู่บ้านระดับราคาต่ำ และ ปานกลางบางส่วน เช่น การตรวจการเข้า-ออก ของบุคคล/รถยนต์ภายนอก, จัดให้มีใบลงชื่อสำหรับบุคคลภายนอกเพื่อให้เจ้าของบ้านลงนาม, ซึ่งจักรยานติดตามรถบุคคลภายนอกจนถึงที่หมาย, จัดให้พนักงานรักษาความปลอดภัยตรวจหมู่บ้านและทำการบันทึกเวลาการตรวจสอบลงในกล่องแดง ตามจุดและเวลาที่กำหนดไว้เพื่อตรวจสอบ, จัดให้มีตำรวจเข้าตรวจสอบหมู่บ้านในเวลากลางวัน - กลางคืน, ตลอดจนตรวจสอบทรัพย์สินของหมู่บ้านในขณะที่มีการลาดตระเวนเพื่อรายงานผู้เกี่ยวข้อง ,นอกจากนั้นยังคงให้ความสำคัญกับการทำความสะอาดป้อมและสำหรับหมู่บ้านที่มีประตูจะกำหนดให้พนักงานรักษาความปลอดภัยปิด-เปิดประตูในเวลาที่กำหนด ดังตารางที่ 3.17

ตารางที่ 3.17 วิธีการปฏิบัติงานดูแลรักษาความปลอดภัยของหมู่บ้านระดับราคาสูง

รหัส	วิธีการปฏิบัติงานดูแลรักษาความปลอดภัย						
	ตรวจ ตราการ เข้า-ออก	บันทึก/ทำบัตร/ ติดตาม/รถยนต์ บุคคลภายนอก	ลาดตระเวน โดยรอบ โครงการ	ควบคุม ไฟฟ้า แสงสว่าง	จัดให้มี ตำรวจห้องที่ เข้าตรวจ	ประจำป้อม ภายใน โครงการ	ตรวจเช็ค CCTV
H1	●	○	●	●	○	●	●
H2	●	○	●	●	○	●	○
H3	●	○	●	●	○	●	○
H4	●	○	●	●	○	●	○
H5	●	●	●	●	●	●	●
H6	●	●	●	●	●	●	●
H7	●	●	●	●	●	●	●
H8	●	●	●	●	●	●	●
H9	●	●	●	●	●	●	●
H10	●	●	●	●	●	●	●

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีการให้บริการ

2. งานดูแลสวนและภูมิทัศน์

พบว่า ขั้นตอนในการการปฏิบัติงานที่พบในทุกหมู่บ้านได้แก่ รดน้ำ ,ตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ,ใส่ปุ๋ย,กำจัดวัชพืช นอกจากนี้ยังพบว่าทุกหมู่บ้านให้ความสำคัญกับการดูแลรักษาความสะอาดเช่น การถอนวัชพืช และการกวาดใบไม้ตามบริเวณสวนหย่อมหรือได้ไม้พุ่ม และจากข้อมูลตาราง 3.18 พบว่าทุกหมู่บ้านจะกำหนดให้ทำการตัดแต่งกิ่ง , ตัดหญ้า, ใส่ปุ๋ยทุก 15 วันดังตารางแสดงรายละเอียดที่ 3.18

ตารางที่ 3.18 วิธีการปฏิบัติงานดูแลสวนและภูมิทัศน์ของหมู่บ้านระดับราคาสูง

รหัส	วิธีการปฏิบัติงานดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์					
	รดน้ำต้นไม้		ตัดแต่งกิ่ง/ตัดหญ้า		ใส่ปุ๋ย/กำจัดวัชพืช	
	ทุกวัน	วันเว้นวัน	ทุก 15 วัน	ทุก 30 วัน	ทุก 15 วัน	ทุก 30 วัน
H1	●	○	●	○	●	○
H2	●	○	●	○	●	○
H3	●	○	●	○	●	○
H4	●	○	●	○	●	○
H5	●	○	●	○	●	○
H6	●	○	●	○	●	○
H7	●	○	●	○	●	○
H8	●	○	●	○	●	○
H9	●	○	●	○	●	○
H10	●	○	●	○	●	○

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีการให้บริการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. งานกวาดถนน

พบว่าทุกหมู่บ้านให้ความสำคัญต่อความสะอาดของหมู่บ้านโดยเวลาการปฏิบัติงาน 8 ชั่วโมง และวิธีการปฏิบัติงานไม่แตกต่างกันซึ่งในทุกหมู่บ้านกำหนดให้ทำความสะอาดวันละ 2 รอบดังตารางแสดงรายละเอียดที่ 3.19

ตารางที่ 3.19 รายละเอียดการปฏิบัติงานของงานกวาดถนนหมู่บ้านระดับราคาสูง

รหัส	วิธีการปฏิบัติงานกวาดถนน			
	กวาดใบไม้กำจัดวัชพืช/ถนนแอสฟัลต์/ถนนขอย		กวาดทางเท้า รางวี บ่อพัก	
	วันละ 1 รอบ	วันละ 2 รอบ	วันละ 1 รอบ	วันละ 2 รอบ
H1	○	●	○	●
H2	○	●	○	●
H3	○	●	○	●
H4	○	●	○	●
H5	○	●	○	●
H6	○	●	○	●
H7	○	●	○	●
H8	○	●	○	●
H9	○	●	○	●
H10	○	●	○	●

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีการให้บริการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4. งานเก็บขยะ

พบว่าทุกหมู่บ้านในระดับราคาได้ให้ความสำคัญกับความสะอาดของหมู่บ้านเป็นพิเศษ เนื่องจากหมู่บ้านจึงจัดคนเข้าบริการงานเก็บขยะให้กับลูกบ้านทุกหลัง เพื่อนำมาพักไว้ห้องพักขยะ และให้เทศบาลเข้ามาเก็บตามรอบที่กำหนด นอกเหนือจากนั้น การที่เทศบาลเข้ามาเก็บขยะบริเวณหน้าบ้านพัก ในช่วงเวลาเช้า เวลา 04.00-05.30 น. ซึ่งอยู่ในระหว่างช่วงเวลาพักผ่อนจะเป็นการรบกวน ผู้พักอาศัย จึงทำให้ผู้ดูแลจัดเจ้าหน้าที่เก็บในทุกวันแทนเพื่อเป็นการลดปัญหาดังตารางแสดงรายละเอียดที่ 3.20

ตารางที่ 3.20 รายละเอียดการปฏิบัติงานของงานเก็บขยะ หมู่บ้านระดับราคาสูง

รหัส	วิธีการปฏิบัติงานของงานเก็บขยะ		
	จัดเก็บโดยพนักงานของหมู่บ้าน บริเวณหน้าบ้านพัก ทุกวัน	จัดเก็บโดยเทศบาลสัปดาห์ละ 2 ครั้ง	
		หน้าบ้านพัก	หน้าหมู่บ้าน
H1	●	○	●
H2	●	○	●
H3	●	○	●
H4	●	○	●
H5	●	○	●
H6	●	○	●
H7	●	○	●
H8	●	○	●
H9	●	○	●
H10	●	○	●

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีการให้บริการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5. งานดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค

จากการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวพบว่า ทุกหมู่บ้านหมู่บ้านจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลบำรุงรักษางานระบบทุกชนิดของหมู่บ้านตามระยะเวลาที่กำหนดตามแผนงาน จากการสอบถามผู้จัดการหมู่บ้านมีความเห็นว่าการจัดหาบุคลากรเข้าประจำในการดูแลบำรุงรักษาระบบเป็นการรักษาระบบต่าง ๆ ให้มีอายุการใช้งานนานกว่าปกติดังตารางแสดงรายละเอียดที่ 3.21

ตารางที่ 3.21 การปฏิบัติงานของงานดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค หมู่บ้านระดับราคาสูง

รหัส	วิธีปฏิบัติงานการดูแลและบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค		
	มีการตรวจเช็ค/ตรวจสอบระบบทุกวัน	มีแผนงานการดูแลเป็นรอบ	ไม่มีแผนการตรวจเช็คดำเนินการซ่อมแซมเมื่อเสีย
H1	●	○	○
H2	●	○	○
H3	●	○	○
H4	●	○	○
H5	●	○	○
H6	●	○	○
H7	●	○	○
H8	●	○	○
H9	●	○	○
H10	●	○	○

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีการให้บริการ

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6. งานกำจัดแมลง (ยุง)

พบว่าหมู่บ้านระดับราคาปานกลางทุกหมู่บ้าน ได้จัดให้เทศบาลเข้าทำการฉีดพ่นควันยุงปีละ 1 ครั้ง โดยขั้นตอนในการปฏิบัติงาน คือ ตรวจสอบพื้นที่ ฉีดพ่นน้ำยา/ผงเคมีตลอดจนติดตามผลดังตารางแสดงรายละเอียดที่ 3.22

ตารางที่ 3.22 รายละเอียดการปฏิบัติงานของงานกำจัดแมลง (ยุง) หมู่บ้านระดับราคาสูง

รหัส	วิธีการปฏิบัติงานของงานกำจัดแมลง (ยุง)			
	สำรวจพื้นที่	ฉีดพ่นน้ำยา/ผงเคมี	ติดตามผลควบคุมปัญหา	ความถี่ในการปฏิบัติงานปีละ 1 ครั้ง
H1	●	●	●	●
H2	●	●	●	●
H3	●	●	●	●
H4	●	●	●	●
H5	●	●	●	●
H6	●	●	●	●
H7	●	●	●	●
H8	●	●	●	●
H9	●	●	●	●
H10	●	●	●	●

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีการให้บริการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7. งานบำรุงรักษาโมสร

จากการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวพบว่าหมู่บ้านระดับราคาสูงทุกหมู่บ้านให้ความสำคัญกับการมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โมสร ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ จากการสัมภาษณ์ได้ทราบเหตุผลสำหรับการตัดสินใจในการซื้อหมู่บ้านที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก คือ จะได้ไม่ต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายไปใช้บริการเหล่านั้นนอกหมู่บ้าน จากข้อมูลดังกล่าวพบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านั้นเป็นทรัพย์สินของนิติบุคคล และบางหมู่บ้านที่อยู่ระหว่างการขาย จะอยู่ในการดูแลของเจ้าของโครงการฯ ดังตารางแสดงรายละเอียดที่ 3.23

ตารางที่ 3.23 รายละเอียดการปฏิบัติงานของงานบำรุงรักษาโมสร หมู่บ้านระดับราคาสูง

รหัส	วิธีปฏิบัติงานการบำรุงรักษาโมสร		
	มีการตรวจเช็คและทำความสะอาดโมสร	มีการตรวจเช็คและทำความสะอาดห้องออกกำลังกาย	มีการตรวจเช็คและทำความสะอาดสระว่ายน้ำ
H1	●	●	●
H2	●	●	●
H3	●	●	●
H4	●	●	●
H5	●	●	●
H6	●	●	●
H7	●	●	●
H8	●	●	●
H9	●	●	●
H10	●	●	●

● มีการให้บริการ ○ ไม่มีโมสร/ ห้องออกกำลังกาย/สระว่ายน้ำ

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 4

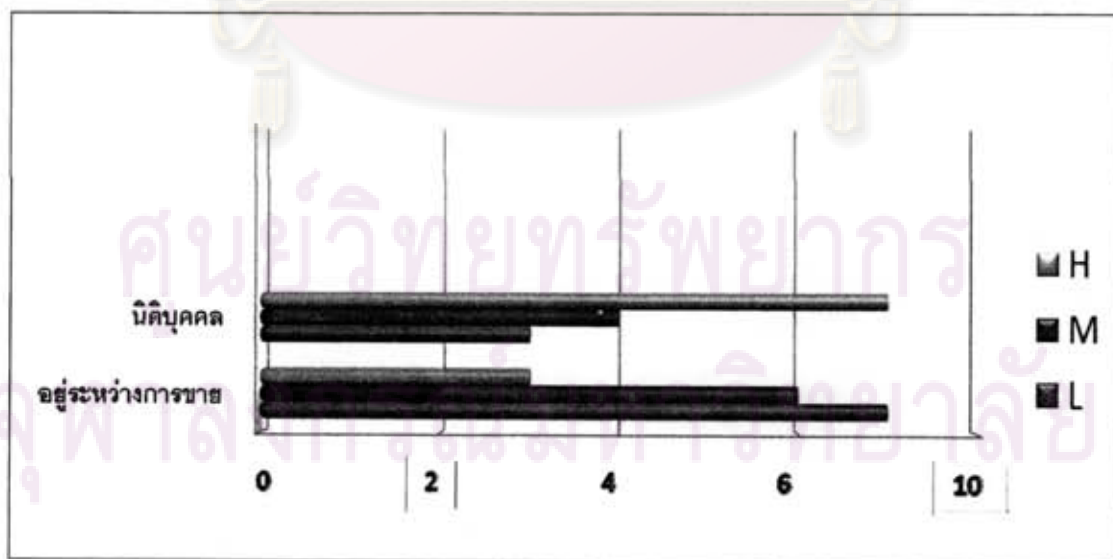
ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

สำหรับบทนี้จะนำเสนอการวิเคราะห์ผลข้อมูลที่ได้จากการศึกษาในบทก่อนหน้านี โดยจะวิเคราะห์ข้อมูลระดับราคาหมู่บ้าน เกี่ยวกับจำนวนงานบริการ ขอบเขตงาน และวิธีการปฏิบัติงาน ซึ่งสามารถแสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้ดังต่อไปนี้

4.1 สรุปลักษณะโครงการ

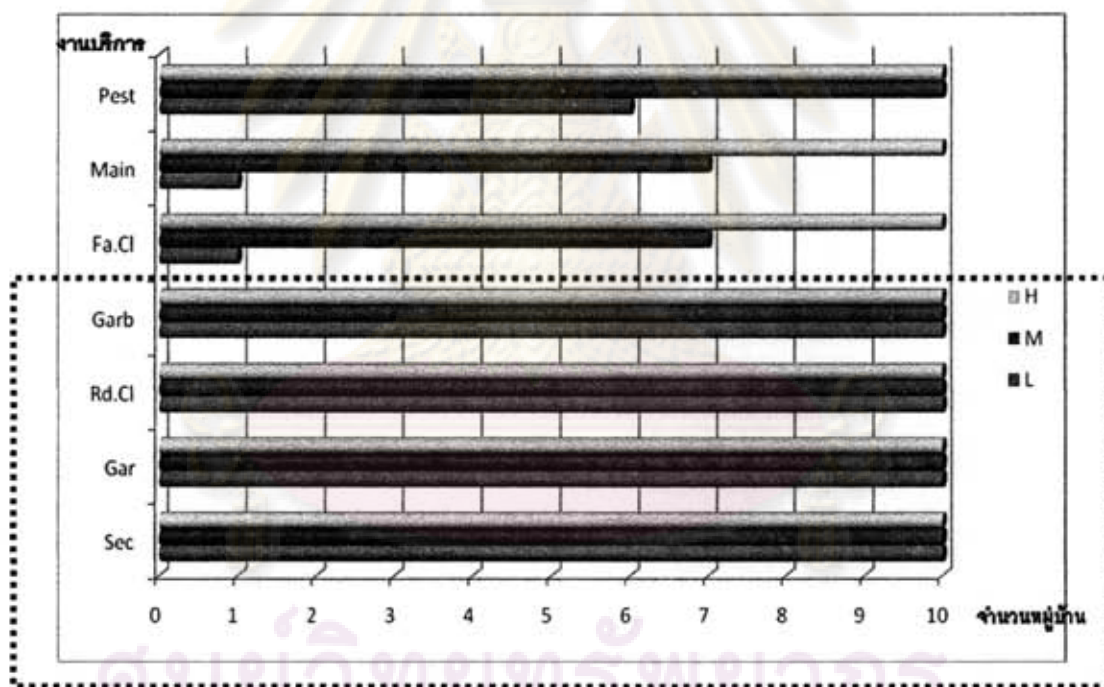
แสดงสถานะของโครงการจากหมู่บ้านกรณีศึกษาพบว่า การเก็บรวบรวมข้อมูลจำเป็นต้องศึกษาจำนวนงานบริการและวิธีปฏิบัติงานในหมู่บ้านแต่ละระดับราคา และจากข้อมูลดังกล่าวทำให้ต้องเก็บรวบรวมข้อมูลของสถานะโครงการเพื่อเปรียบเทียบจำนวนงานและวิธีการปฏิบัติ พบว่าหมู่บ้านระดับราคาต่ำ , หมู่บ้านระดับราคาปานกลาง , หมู่บ้านระดับราคาสูง พบว่าหมู่บ้านที่อยู่ระหว่างการขายมีจำนวนงานบริการพื้นฐานไม่แตกต่างกันในทุกระดับราคา แต่หมู่บ้านที่อยู่ระหว่างการขายจะกำหนดวิธีการปฏิบัติงานมากกว่า หมู่บ้านที่เป็นนิติบุคคล เพื่อให้สภาพทางกายภาพของโครงการที่อยู่ตลอดเวลา เพื่อส่งผลกระทบต่อปริมาณการขายที่มากขึ้น ซึ่งในขณะที่หมู่บ้านที่เป็นนิติบุคคลไม่มีการวางแผนและนโยบายในการปฏิบัติงาน เนื่องจากการเพิ่มจำนวนงานบริการและวิธีปฏิบัติงานส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรในแต่ละระดับราคา

แผนภูมิที่ 4.1 สรุปลักษณะโครงการ



แผนภูมิที่ 4.2 แสดงการเปรียบเทียบจำนวนงานบริการของหมู่บ้านในแต่ละระดับราคา จากหมู่บ้านกรณีศึกษาพบจำนวน 7 งาน คือ งานดูแลรักษาความปลอดภัย, งานดูแลสวนและภูมิทัศน์, งานกวาดถนน,งานเก็บขยะ , งานดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภค, งานบำรุงรักษาสมิสร สระว่ายน้ำ และพบว่างานบริการที่ทุกหมู่บ้านจัดให้มีเหมือนกัน 4 งาน ได้แก่ งานดูแลรักษาความปลอดภัย, งานดูแลสวนและภูมิทัศน์, งานกวาดถนน,งานเก็บขยะ ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่างานบริการพื้นฐาน 4 งานนี้ส่งผลต่อสภาพทางกายภาพความปลอดภัย ตลอดจนสุขอนามัยที่ดีของผู้พักอาศัย

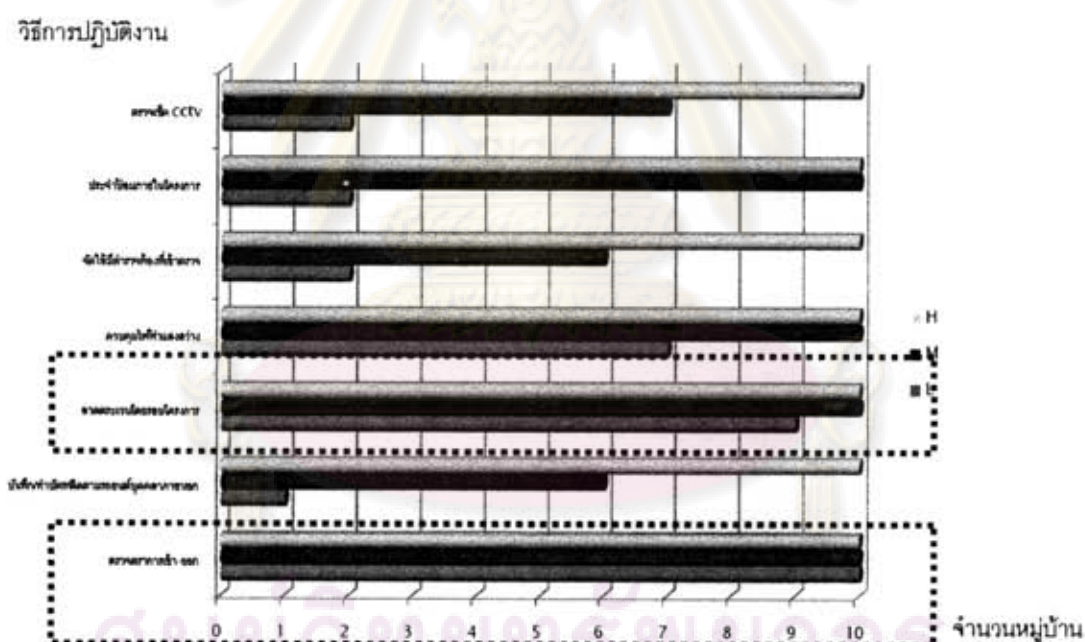
แผนภูมิที่ 4.2 เปรียบเทียบงานบริการของหมู่บ้านในแต่ละระดับราคา



Sec หมายถึงงานดูแลรักษาความปลอดภัย, Gar หมายถึงงานดูแลสวนและภูมิทัศน์, CL หมายถึงงานกวาดถนน
 Garb หมายถึงงานเก็บขยะ, Fa.Cl หมายถึงงานทำความสะอาดสมิสร Main หมายถึงงานดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค
 Pest หมายถึงงานกำจัดแมลง (ยุง)

แผนภูมิที่ 4.3 แสดงการเปรียบเทียบวิธีการปฏิบัติงานดูแลรักษาความปลอดภัย 7 ขั้นตอน คือ การตรวจตรา การเข้า-ออก ของบุคคลภายนอก , การจัดทำบัตร บันทึก ติดตามรถยนต์บุคคลภายนอก , ลาดตระเวนโดยรอบโครงการ,ควบคุมไฟฟ้าแสงสว่าง, จัดตำรวจห้องที่เข้าตรวจสอบหมู่บ้านในเวลากลางคืน, ประจำป้อมภายในโครงการ, ตรวจสอบ CCTV โดยจะพบว่า หมู่บ้านทุกระดับราคาจะจัดให้มีการตรวจตราการเข้า-ออก ของบุคคลภายนอก และการลาดตระเวนโครงการ สำหรับขั้นตอนอื่น ๆ จะพบว่าหมู่บ้านระดับราคาสูงทุกหมู่บ้านกำหนดให้มีวิธีการปฏิบัติงานมากกว่า เช่น การจัดทำบัตรให้กับผู้มาติดต่อนำไปให้เจ้าของบ้านลงนามโดยต้องตรวจสอบก่อนออกจากหมู่บ้าน หรือ การขึ้นรถจักรยานตามรถผู้มาติดต่อเพื่อตรวจเช็คว่ามีบ้านดังกล่าวที่แจ้งไว้จริงหรือไม่ เป็นต้น

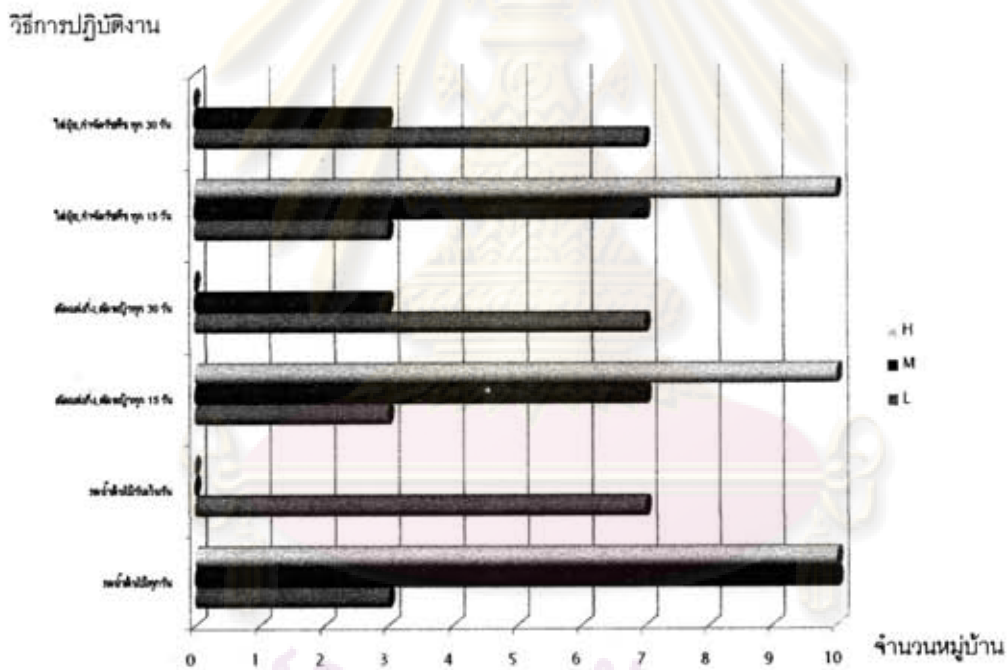
แผนภูมิที่ 4.3 เปรียบเทียบวิธีการปฏิบัติงานดูแลรักษาความปลอดภัยของหมู่บ้านในแต่ละระดับราคา



ศูนย์วิจัยทรัพย์สินฯ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 4.4 แสดงขั้นตอนการปฏิบัติงานดูแลสวนและภูมิทัศน์ของหมู่บ้านในแต่ละระดับราคาพบ 3 ขั้นตอน คือ รดน้ำต้นไม้, ตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า , ใส่ปุ๋ยกำจัดวัชพืช โดยจะพบว่าทุกหมู่บ้าน กำหนดให้มีขั้นตอน และวิธีการทั้ง 3 ขั้นตอน แต่แตกต่างกันที่ความถี่ในการเข้าบริการ และจากหมู่บ้านกรณีศึกษาจะเห็นได้ว่าหมู่บ้านที่อยู่ระหว่างการขายและหมู่บ้านระดับราคาสูงทุกหมู่บ้านจะกำหนดให้มีการรดน้ำต้นไม้ทุกวัน , ตัดแต่งกิ่ง ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ย กำจัดวัชพืช ทุก 15 วัน โดยความเป็นระเบียบและสวยงามของสวนและภูมิทัศน์ นอกจากส่งผลต่อปริมาณการขายแล้วยังส่งผลให้หมู่บ้านระดับราคาสูงมีสภาพทางกายภาพสวยงามอีกด้วย

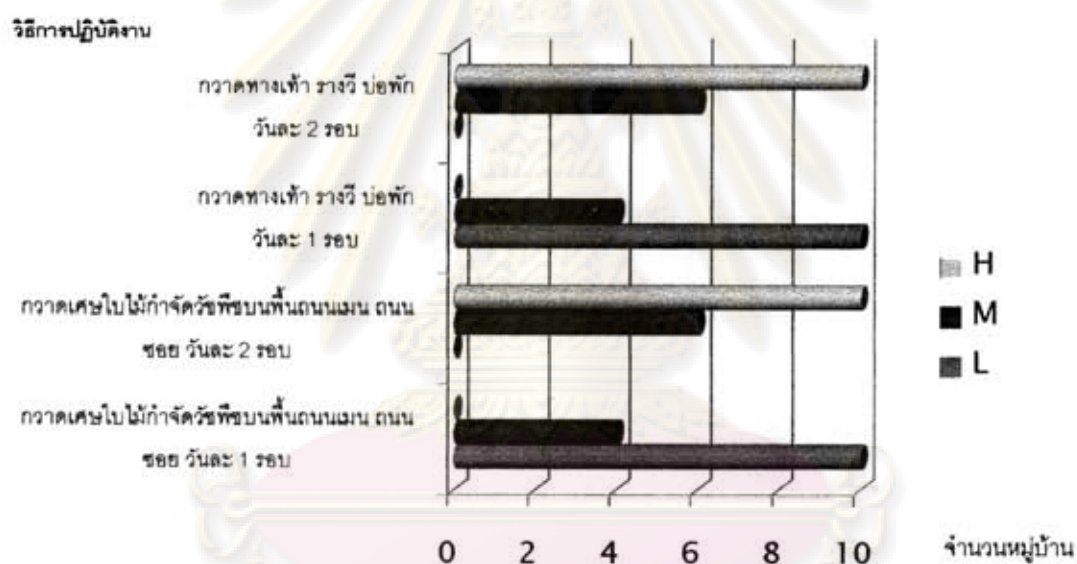
แผนภูมิที่ 4.4 เปรียบเทียบวิธีการปฏิบัติงานดูแลสวนและภูมิทัศน์ของหมู่บ้านในแต่ละระดับราคา



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 4.5 แสดงการเปรียบเทียบวิธีการปฏิบัติงานของงานกวาดถนนของหมู่บ้านในแต่ละระดับราคาพบ 2 ชั้นตอน ได้แก่ กวาดเศษใบไม้กำจัดวัชพืชบนพื้นถนนเมน ถนนซอย และกวาดทางเท้า รางวี บ่อพัก จะพบว่าทุกหมู่บ้านจัดให้มีวิธีการดังกล่าวแต่จะแตกต่างกันที่ความถี่ในการบริการ โดยจากกรณีศึกษา พบว่าหมู่บ้านระดับราคาสูงทุกหมู่บ้านกำหนดให้มีการกวาดถนนตามชั้นตอน วันละ 2 รอบ แต่สำหรับหมู่บ้านระดับราคาต่ำทุกหมู่บ้าน กำหนดให้กวาดตามชั้นตอนวันละ 1 รอบ จากข้อมูลพบว่าการจัดจ้างเจ้าหน้าที่กวาดถนนของหมู่บ้านระดับราคาต่ำ ทำการจัดจ้างควบคู่กับงานดูแลสวนและภูมิทัศน์ โดยจะเป็นเจ้าหน้าที่ชุดเดียวกัน ทำให้เป็นปัจจัยในการกำหนดชั้นตอนการกวาดถนน

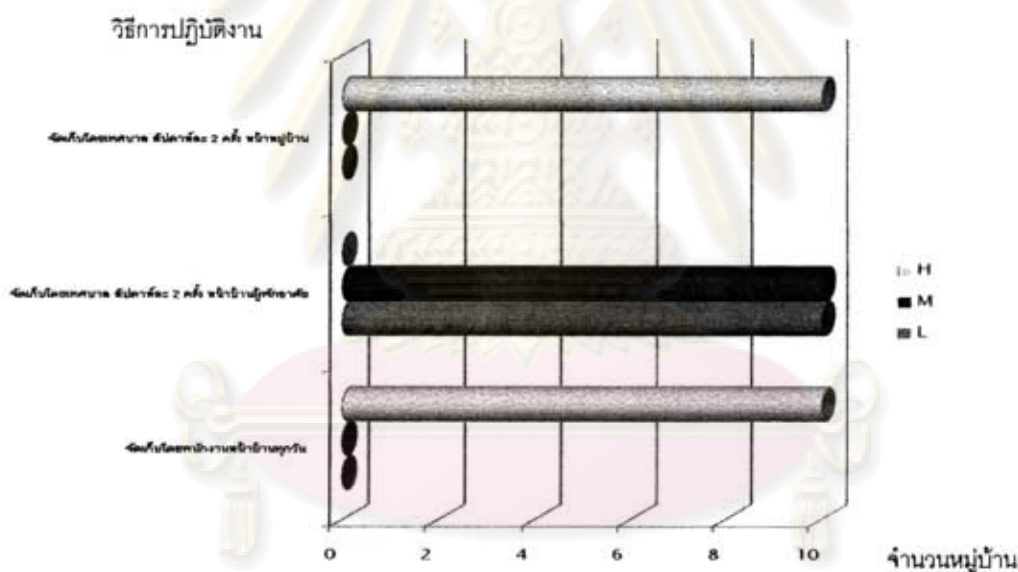
แผนภูมิที่ 4.5 เปรียบเทียบวิธีการปฏิบัติงานกวาดถนนของหมู่บ้านในแต่ละระดับราคา



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 4.6 แสดงการเปรียบเทียบวิธีการปฏิบัติงานของงานเก็บขยะของหมู่บ้านในแต่ละระดับราคา พบ 3 วิธี ได้แก่ จัดเก็บโดยเทศบาลสัปดาห์ละ 2 ครั้ง จัดเก็บบริเวณหน้าบ้านพัก ,จัดเก็บโดยพนักงานเทศบาลสัปดาห์ละ 2 ครั้งจัดเก็บบริเวณหน้าหมู่บ้าน, จัดเก็บโดยเจ้าหน้าที่ของหมู่บ้าน เก็บบริเวณหน้าบ้านพักอาศัยทุกวัน พบว่าหมู่บ้านระดับราคาสูงทุกหมู่บ้าน มี 2 ขั้นตอนในการจัดเก็บขยะ คือ จัดเก็บโดยเจ้าหน้าที่หมู่บ้านทุกวัน บริเวณหน้าบ้านพัก และ จัดเทศบาลเข้าจัดเก็บบริเวณที่พักระยะหน้าหมู่บ้านสัปดาห์ละ 2 ครั้ง เนื่องจากหมู่บ้านระดับสูงต้องการความสะดวก สะอาด และลดเสียงดังรบกวนผู้พักอาศัย เนื่องจากเทศบาลจะเข้าจัดเก็บในเวลา 05.00 น. และเวลาจัดเก็บจะมีเสียงดังมาก

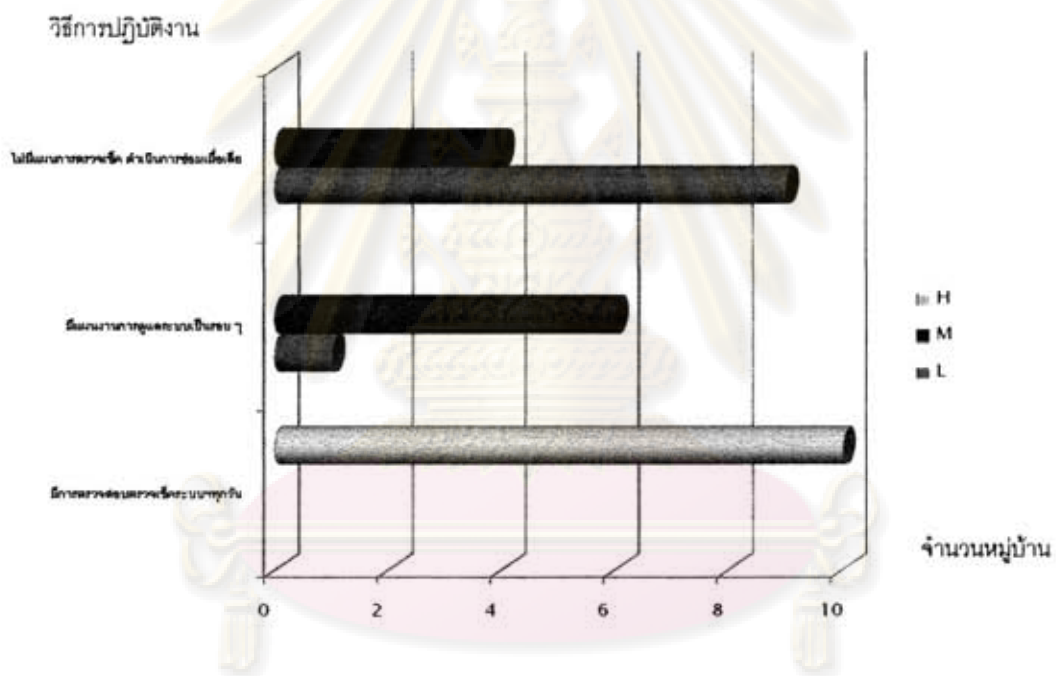
แผนภูมิที่ 4.6 เปรียบเทียบวิธีการปฏิบัติงานเก็บขยะของหมู่บ้านในแต่ละระดับราคา



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 4.7 แสดงการเปรียบเทียบวิธีการปฏิบัติงานดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคของหมู่บ้านแต่ละระดับราคา พบว่าหมู่บ้านระดับราคาต่ำคณะกรรมการไม่มีนโยบายในการวางแผนการจัดพนักงานเข้าตรวจเช็คและบำรุงรักษา จะดำเนินการจัดจ้างซ่อมเมื่อเสียเท่านั้น สำหรับหมู่บ้านระดับราคาสูง จะมีการวางแผนจัดพนักงานตรวจเช็คและบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคทุกวันตามแผนงาน จากการวิเคราะห์ข้อมูลการจัดจ้างพนักงานจะมีผลต่อค่าใช้จ่ายและต้นทุนในการบริหารหมู่บ้าน จึงทำให้หมู่บ้านระดับราคาต่ำไม่สามารถจัดพนักงานประจำได้

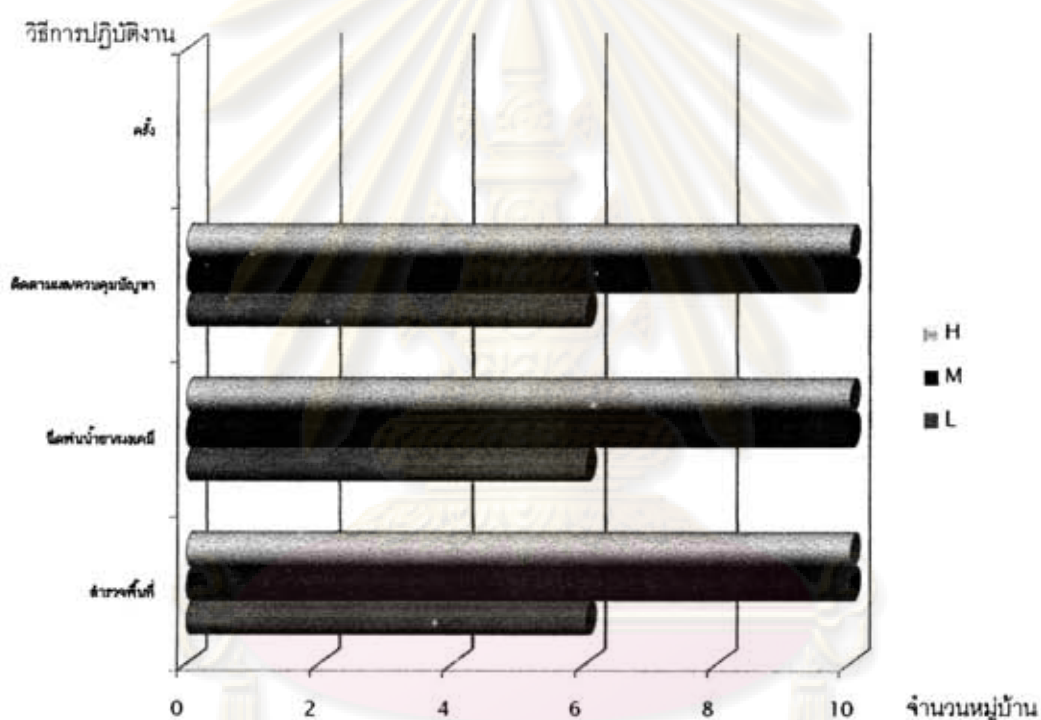
กราฟที่ 4.7 เปรียบเทียบวิธีการปฏิบัติงานดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคของหมู่บ้านในแต่ละระดับราคา



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 4.8 แสดงวิธีการปฏิบัติงานกำจัดแมลง(ยุง) พบว่าหมู่บ้านระดับราคาปานกลางและระดับราคาสูง ทุกหมู่บ้านมีการจัดทำแผนกำจัดแมลง (ยุง) ปีละ 1 ครั้ง ในขณะที่หมู่บ้านระดับราคาต่ำ 4 หมู่บ้านไม่มีการจัดแผนในการบริการเรื่องดังกล่าว

แผนภูมิที่ 4.8 เปรียบเทียบวิธีการปฏิบัติงานกำจัดแมลง (ยุง) ของหมู่บ้านในแต่ละระดับราคา



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่อง วิธีการปฏิบัติงานดูแลรักษาทรัพยากรกายภาพภายในหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล สามารถสรุปผลการศึกษิตตามวัตถุประสงค์ได้ดังนี้

5.1 สรุปผลการศึกษา

ปัจจุบันการปฏิบัติงานด้านการดูแลรักษาทรัพยากรกายภาพภายในหมู่บ้านจัดสรร อันหมายถึง งานดูแลพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภค ซึ่งถือได้ว่าเป็นองค์ประกอบสำคัญในการบริหารจัดการ ที่จะสามารถส่งผลต่อสภาพแวดล้อม สภาพทางกายภาพและความเป็นอยู่ของผู้พักอาศัย ให้ได้รับความสะดวก สะอาด ปลอดภัย ตลอดจนการจัดการให้ทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในสภาพที่ดีตลอดไป จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องทำการศึกษาเรื่องดังกล่าวอย่างชัดเจน โดยได้ทำการศึกษา 30 หมู่บ้าน ใน 3 ระดับราคา คือ ระดับราคาต่ำ , ระดับราคาปานกลาง, ระดับราคาสูง ในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล

จากการเก็บข้อมูลดังกล่าวข้างต้น ได้ทำการสัมภาษณ์ สัมภาษณ์ สังกศัญญ์ ผู้จัดการหมู่บ้าน และผู้ปฏิบัติงานให้บริการต่าง ๆ ภายในหมู่บ้านจัดสรร 30 หมู่บ้าน ดังนี้ หมู่บ้านพฤษภา 44, หมู่บ้านสราญวงศ์, หมู่บ้านสวนทอง วิลล่า, หมู่บ้านอยู่เจริญ 2, หมู่บ้านบุญทริก, หมู่บ้าน เอ ซี จี, หมู่บ้านมณฑกานต์, หมู่บ้านวราภิรมย์, หมู่บ้านเพทาย, หมู่บ้านฟ้า กรีนพาร์ค, หมู่บ้านไพโรเวท, หมู่บ้านสิริยา, หมู่บ้านสกุลธร, หมู่บ้านเอ ซี เอส์ 5, หมู่บ้านการ์เด็น วิลล่า, หมู่บ้านสราญสิริ ราชพฤกษ์, หมู่บ้านสราญสิริ ประชาอุทิศ, หมู่บ้านสราญสิริ รามอินทรา, หมู่บ้าน ดีแกลลอรี่, หมู่บ้านพร้อมพัฒน์, หมู่บ้านนาราสิริ วัชรพล, หมู่บ้านเศรษฐสิริ-สุชาภิบาล, หมู่บ้านเศรษฐสิริ บางนา , หมู่บ้านเศรษฐสิริ สนามบินน้ำ, หมู่บ้านเศรษฐสิริ ประชาชื่น, หมู่บ้านบุราสิริ สนามบินน้ำ, หมู่บ้านลดารมย์ เอกมัย รามอินทรา, หมู่บ้านดี เอ็มเพอร์เรอร์ นาราสิริ คอลเลคชั่น, หมู่บ้านพฤกษ์ลดดา, หมู่บ้านนาราสิริ พัฒนาการ-ศรีนครินทร์, หมู่บ้านแสนสิริ สุขุมวิท 67

พบว่าหมู่บ้านดังกล่าว มีงานบริการ 7 งาน เช่น งานรักษาความปลอดภัย, งานดูแลสวนและภูมิทัศน์, งานกวาดถนน, งานเก็บขยะ, งานดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค , งานบำรุงรักษาสโมสร, งานกำจัดแมลง ซึ่งแตกต่างกันไปตามลักษณะทางกายภาพ ของแต่ละหมู่บ้าน และพบว่างานบริการต่าง ๆ เหล่านี้ มีงาน 4 ประเภท ที่ทุกหมู่บ้านทำเหมือนกัน คือ งานรักษาความปลอดภัย, งานดูแลสวนและภูมิทัศน์, งานกวาดถนน, งานเก็บขยะ

จากการวิเคราะห์พบว่างานบริการ 4 ประเภทข้างต้น มีความสำคัญต่อสภาพความเป็นอยู่ของผู้พักอาศัย ความสะดวก ความปลอดภัยตลอดจนสุขอนามัย ของผู้พักอาศัย ภายในหมู่บ้าน

5.2 อภิปรายผล

งานดูแลพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภค นั้น พบว่าประเภทของงานดูแลพื้นที่ส่วนกลางและงานบำรุงรักษาสาธารณูปโภคสามารถแบ่งงานบริการดังกล่าวได้เป็น 2 ประเภท คือ

- งานบริการสาธารณะพื้นฐาน
- งานบริการพิเศษ

งานบริการสาธารณะพื้นฐาน จากหมู่บ้านกรณีศึกษาได้แก่ งานดูแลรักษาความปลอดภัย, งานดูแลสวนและภูมิทัศน์, งานกวาดถนน, งานเก็บขยะ ซึ่งสามารถจำแนกได้ว่าเป็นงานดูแลพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภค สามารถใช้งานได้อย่างสะดวก ปลอดภัย สะอาดและมีประสิทธิภาพ

งานบริการพิเศษ ได้แก่ งานดูแลบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สโมสร, สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย, สนามเทนนิส, ฯลฯ ตลอดจนอุปกรณ์ตกแต่งหมู่บ้านเช่น น้ำพุ, น้ำตก, บ่อปลา, ชุมประติ เป็นต้น เพื่อให้อยู่ในสภาพสวยงามและมีอายุการใช้งานนานที่สุด

โดยจากข้อมูลดังกล่าวสามารถ แบ่งประเภทได้ดังนี้

5.2.1 ลักษณะโครงการมีความสัมพันธ์กับงานบริการและวิธีการปฏิบัติงาน หมู่บ้านที่มีการดูแลพื้นที่โดยเจ้าของโครงการซึ่งอยู่ระหว่างการขาย จะมีงานบริการและวิธีการปฏิบัติงานที่มากกว่า หมู่บ้านที่เป็นนิติบุคคล เนื่องจากจำนวนงานบริการและวิธีการปฏิบัติงานส่งผลต่อต้นทุนทุกและค่าใช้จ่ายของหมู่บ้านทำให้หมู่บ้านที่เป็นนิติบุคคลไม่กำหนดขอบเขต และวิธีการที่ล้นซับซ้อน และในกรณีที่เป็นการดูแลงานระบบพบว่าหมู่บ้านที่เป็นนิติบุคคลและอยู่ในระดับราคาต่ำและปานกลางบางส่วนจะไม่จัดให้มีพนักงานดูแลบำรุงรักษาเป็นประจำจะทำการจัดจ้างเมื่อเสียเท่านั้น

5.2.2 ความสัมพันธ์จำนวนงานบริการกับระดับราคา

ความแตกต่างทางกายภาพทำให้จำนวนงานบริการมีความสัมพันธ์กับระดับราคา จากหมู่บ้านกรณีศึกษาพบว่า จำนวน 13 จาก 30 หมู่บ้าน ไม่จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก โดย 13 หมู่บ้านดังกล่าวเป็นหมู่บ้านระดับราคาต่ำ 9 หมู่บ้าน และหมู่บ้านระดับราคาปานกลาง 4 หมู่บ้าน ในขณะที่หมู่บ้านระดับราคาสูงทุกหมู่บ้านจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัย เช่น สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส ฯลฯ

5.2.3 ความสัมพันธ์วิธีการปฏิบัติงานบริการกับระดับราคา

ความสัมพันธ์ของระดับราคากับวิธีการปฏิบัติงาน จากข้อมูลหมู่บ้านกรณีศึกษาพบว่าการบริหารของหมู่บ้านทุกระดับราคา หมู่บ้านระดับราคาสูงมีวิธีการปฏิบัติงานมากกว่า เนื่องจากวิธีการและขั้นตอนในการปฏิบัติงานมีความสัมพันธ์กับระดับราคาของหมู่บ้าน เช่น งานรักษาความปลอดภัย พบได้ในทุกระดับราคาหมู่บ้าน แต่ หมู่บ้านระดับราคาสูงพบว่ามีขั้นตอนและวิธีการที่มากกว่า ส่วนงานบริการประเภทอื่น ๆ พบในทุก

หมู่บ้านแต่แตกต่างกันที่ความถี่และช่วงเวลาที่ใช้ปฏิบัติงาน นอกจากนั้นพบว่า หมู่บ้านระดับราคาสูงทุกหมู่บ้านผู้ดูแลลดปัญหาการรบกวนผู้พักอาศัยในเวลาพักนอน จึงได้จัดพนักงานเข้าเก็บขยะบริเวณหน้าบ้านพักอาศัยทุกวันโดยนำขยะพักไว้บริเวณที่พักขยะหน้าหมู่บ้าน จากนั้นเทศบาลจะเข้าเก็บตามรอบระยะเวลาที่กำหนดคือสัปดาห์ละ 2 ครั้ง ณ บริเวณที่พักขยะหน้าหมู่บ้าน

ในทุกหมู่บ้านมีบริการสาธารณะพื้นฐานเหมือนกัน 4 งาน ได้แก่ งานดูแลรักษาความปลอดภัย, งานดูแลสวนและภูมิทัศน์, งานกวาดถนน, งานเก็บขยะ แต่พบว่าในงานบริการสาธารณะพื้นฐานดังกล่าวแตกต่างกันที่ความถี่ในการปฏิบัติงาน และวิธีการปฏิบัติงาน ดังรายละเอียดดังนี้

- งานดูแลรักษาความปลอดภัย พบวิธีการปฏิบัติงานดังนี้ คือ
 - การตรวจตราการเข้า – ออก ของบุคคลภายนอก
 - การจดบันทึกรถยนต์ที่เข้ามาติดต่อภายในหมู่บ้าน
 - จัดทำบัตรกรณีให้ผู้มาติดต่อนำกับไปให้เจ้าของบ้านประทับตรา
 - จัดให้เจ้าหน้าที่ซึ่งรถติดตามรถผู้ติดต่อจนถึงที่หมาย
 - จัดให้มีเจ้าหน้าที่ลาดตระเวนภายในโครงการโดยรอบทุก 1 ชั่วโมง
 - ประจําจุดตรวจด้านหลังโครงการ
 - จัดให้มีตำรวจท้องที่เข้าตรวจสอบโครงการ
 - เปิด-ปิด ไฟแสงจันทร์ในเวลาที่กำหนด

จากข้อมูลดังกล่าวพบว่า 2 งานที่ปฏิบัติในทุกหมู่บ้าน ได้แก่ การตรวจตราการเข้า – ออก ของบุคคลภายนอก และ ประจําจุดตรวจบริเวณป้อมด้านหลังโครงการ สำหรับงาน การจดบันทึกรถยนต์ที่เข้ามาติดต่อภายในหมู่บ้าน , จัดทำบัตรกรณีให้ผู้มาติดต่อนำกับไปให้เจ้าของบ้านประทับตรา, จัดให้เจ้าหน้าที่ซึ่งรถติดตามรถผู้ติดต่อจนถึงที่หมาย, จัดให้มีเจ้าหน้าที่ลาดตระเวนภายในโครงการโดยรอบทุก 1 ชั่วโมง, จัดให้มีตำรวจท้องที่เข้าตรวจสอบโครงการ, เปิด-ปิด ไฟแสงจันทร์ในเวลาที่กำหนด จะพบในหมู่บ้านระดับราคาปานกลาง 6 หมู่บ้าน และ หมู่บ้านระดับราคาสูงทุกหมู่บ้าน จะเห็นได้ว่าหมู่บ้านระดับราคาปานกลางบางส่วนและหมู่บ้านระดับราคาสูงให้ความสำคัญในความปลอดภัยของหมู่บ้าน จึงกำหนดวิธีการปฏิบัติงานให้เข้มงวดเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัย

- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ พบวิธีการปฏิบัติงานดังนี้ คือ
 - รดน้ำต้นไม้
 - ตัดแต่งกิ่ง พรวนดิน กำจัดวัชพืช
 - ใส่ปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยคอก
 - ตัดหญ้า

จากข้อมูลดังกล่าวพบว่าในทุกหมู่บ้านจัดให้มีวิธีการปฏิบัติงานดังกล่าวเหมือนกัน ทุกหมู่บ้าน จะแตกต่างกันที่ความถี่ในการเข้าบริการ และพบว่าหมู่บ้านระดับราคาต่ำ มีความถี่ในการเข้าบริการน้อย คือ รดน้ำต้นไม้ วันเว้นวัน ตัดแต่งกิ่ง พรวนดิน กำจัดวัชพืช ไล่ปุ๋ย ตัดหญ้า จะเข้าบริการทุก 30 วัน ในส่วนหมู่บ้านระดับราคาปานกลางและหมู่บ้านระดับราคาสูง ให้ความสำคัญในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ คือ รดน้ำต้นไม้ทุกวัน ตัดแต่งกิ่ง พรวนดิน กำจัดวัชพืช ไล่ปุ๋ย ตัดหญ้า จะเข้าบริการทุก 15 วัน นอกจากนี้ยังกำหนดให้จัดเก็บใบไม้แห้งในทุกวันเพื่อให้ทัศนียภาพของหมู่บ้านอยู่ในสภาพที่สวยงาม

- **งานเก็บขยะ** พบว่าในการเก็บขยะภายในหมู่บ้านจัดสรร ได้ทำการประสานงาน

กับเขตหรือเทศบาลนั้น ๆ เข้าทำการเก็บขยะตามรอบที่เขตกำหนด จะพบความแตกต่างคือหมู่บ้านระดับราคาสูงจะจัดเตรียมที่พักขยะไว้โดยจัดเจ้าหน้าที่เข้าทำการเก็บขยะหน้าบ้านทุกวันและนำมาเก็บไว้เพื่อรอ เขตหรือเทศบาลมาเก็บตามกำหนดเวลาต่อไป

- **งานดูแลและรักษาระบบภายในหมู่บ้าน** พบว่าแบ่งได้ 2 ประเภท คือ
 - จัดจ้างเข้าซ่อมแซมเมื่อเสีย
 - จัดจ้างเจ้าหน้าที่ดูแลประจำและทำการตรวจเช็คตามแผนงาน

จากข้อมูลดังกล่าวพบว่า 9 หมู่บ้านในระดับราคาต่ำ และ 4 หมู่บ้านในระดับราคาปานกลาง จะทำการจัดจ้างเข้าซ่อมแซมงานระบบภายในหมู่บ้าน เช่น ไฟฟ้าแสงสว่าง, ระบบบำบัดน้ำเสีย, ระบบน้ำพุ เมื่อเสียเท่านั้น ในขณะที่ 6 หมู่บ้านระดับราคาปานกลาง และ ทุกหมู่บ้านในระดับราคาสูง ทำการจัดจ้างเจ้าหน้าที่ประจำเพื่อดูแลบำรุงรักษางานระบบต่าง ๆ ภายในหมู่บ้านตามแผนงานที่กำหนดคือ แผนงานประจำสัปดาห์ แผนงานประจำเดือน และแผนงานประจำปี เป็นต้น

- **งานดูแลรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก** มีการจัดให้เข้าดูแลในทุกหมู่บ้านที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น

5.3 ข้อเสนอแนะ

สำหรับการศึกษาต่อไปในเรื่องการปฏิบัติงานดูแลด้านกายภาพและพื้นที่ส่วนกลาง เสนอให้ผู้ศึกษาศึกษาเพิ่มเติมในเรื่องดังนี้

1. ค่าใช้จ่ายและงบประมาณในการดูแล
2. วิธีการจัดจ้าง
3. จำนวนหมู่บ้านที่มีขอบเขตและมากกว่านี้
4. สำนวนความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

เพื่อให้การศึกษาเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวครอบคลุมในทุก ๆ ด้าน

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- มณฑชัย โจรณะสมิต. (2543). เปรียบเทียบการใช้พื้นที่สวนสาธารณะแบบรวมและแบบกระจายของหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ฉัตรยาพร เสมอใจ. (2545). การตลาดธุรกิจ. กรุงเทพมหานคร. เอ็กซ์เปอร์เน็ท.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2549). รายงานการสำรวจวิจัย สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยและอาคารไร้ผู้อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ปี 2539 – เมษายน 2549. กรุงเทพมหานคร: หน้า 16.
- เนตรนภิส นาควัชระ และ สุวัฒนา สุกใส. (2521) ทัศนคติและความพอใจต่อสภาพแวดล้อมของผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรร. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 39.
- บัณฑิต จุลาสัย และเสริชย์ โชติพานิช. (2547). การบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management). พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- มนุชญ์ วัฒนโกเมร และคณะ. (2529). การจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรรในเขตชานเมือง กรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี. กรุงเทพฯ. หน้า106.
- ยุวดี ศิริ. (2540). แนวทางการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- รววิทย์ ก่อก่องวิศรุต. (2543). การเลือกระบบบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร. ระดับราคาปานกลาง วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วสันต์ วิศณุวัฒนาภิจ. (2537). ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้านต่อการดูแลชุมชน ประเภทบ้านจัดสรรขนาดกลางของภาคเอกชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- พงษ์ศักดิ์ กังวานพานิชย์. (2545). การจัดทำเครื่องชี้วัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมทางกายภาพในโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.
- สมวงศ์ พงศ์สถาพร. (2550). เคล็ดไม่ลับการตลาดบริการ. กรุงเทพมหานคร. พี ซี พรินท์เทค
- เสริชย์ โชติพานิช . (2544). การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย: ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดวารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 2 ปีการศึกษา 2544.
- เสริชย์ โชติพานิช. (2550). เอกสารประกอบการสอนวิชา 2506665 การบริหารทรัพยากรกายภาพ. ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (เอกสารไม่มีตีพิมพ์เผยแพร่).

- กฤษณ์ แผ้ววงศ์. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 12 มิถุนายน 2551.
- เครือวัลย์ ภูไตรรัตน์. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 12 มิถุนายน 2551.
- จิระพงศ์ ปรงกระโทก. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 4 พฤษภาคม 2551.
- เฉลิมพล เสงสมบูรณ์. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 16 มิถุนายน 2551.
- ชัยพิชิต โชติช่วย. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 19 เมษายน 2551.
- ชาญชัย บุญอนันต์. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 21 พฤษภาคม 2551.
- ธนากร ผลิตระโกมล. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 4 พฤษภาคม 2551.
- ธวัชชัย ชัชวาลย์. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 14 พฤษภาคม 2551.
- นเรศ เข้มเพชร. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 14 พฤษภาคม 2551.
- บุญรักษ์ โอบอ้อม. คณะกรรมการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 18 มิถุนายน 2551.
- ปกครอง รุจินิยม. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 27 เมษายน 2551.
- ประกาศย์ ล้ำเลิศ. คณะกรรมการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 16 มิถุนายน 2551.
- พนม ธิมาชัย. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 14 พฤษภาคม 2551.
- พัลลภ หอมหวล. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 29 พฤษภาคม 2551.
- ภัทรปริยา เพ็ญศรี. คณะกรรมการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 16 มิถุนายน 2551.
- วรโชติ แม้นจริง. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 19 เมษายน 2551.
- วีระพันธ์ อนันต์เสนา. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 4 พฤษภาคม 2551.
- ศิริรัตน์ เจริญบุญกุล. เจ้าหน้าที่. สัมภาษณ์. 18 มิถุนายน 2551.
- ศุภกฤต ศรีพลกรัง. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 29 พฤษภาคม 2551.
- สถิตย์ ใจคุ้มกล้า. คณะกรรมการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 18 มิถุนายน 2551.
- สมชัย ชาวกล้า. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 21 พฤษภาคม 2551.
- สมบัติ ธิบัติ. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 10 เมษายน 2551.
- เสน่ห์ ชุ่มปรีชา. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 27 เมษายน 2551.
- อนุกุล ทองคำ. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 12 มิถุนายน 2551.
- อนุทิน ฤทธิ์โคหา. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 21 พฤษภาคม 2551.
- อนุรักษ์ หมั่นมานะ. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 29 พฤษภาคม 2551.
- อภิวัฒน์ ผลิตระโกมล. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 27 เมษายน 2551.
- อมรรัตน์ บุญโอบาส. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 19 เมษายน 2551.
- อาพรรัตน์ คำหอม. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 18 มิถุนายน 2551.
- อิสรา เจริญสุข. ผู้จัดการหมู่บ้าน. สัมภาษณ์. 12 มิถุนายน 2551.



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์

เรื่อง การปฏิบัติงานดูแลรักษาทรัพยากรกายภาพของหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพและปริมณฑล

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัว

1. ชื่อผู้สัมภาษณ์.....ตำแหน่งปัจจุบัน.....
2. วันที่สัมภาษณ์.....

ส่วนที่ 2 ข้อมูลโครงการ

1. ชื่อโครงการ.....
2. ที่ตั้งโครงการ.....
3. ขนาดพื้นที่โครงการ.....
4. พื้นที่ขาย.....
5. พื้นที่ส่วนกลาง.....
6. พื้นที่ถนน.....
7. พื้นที่สวนสาธารณะ.....
8. พื้นที่สโมสร.....
9. ราคาขายเริ่มตั้งแต่.....ล้านบาท
10. ขนาดพื้นที่บ้าน.....ตรว./หลัง
11. ประเภทอาคาร

<input type="checkbox"/> บ้านเดี่ยวชั้นเดียว จำนวน.....ยูนิต	<input type="checkbox"/> บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน.....ยูนิต
<input type="checkbox"/> บ้านแฝด จำนวน.....ยูนิต	<input type="checkbox"/> บ้านแถว จำนวน.....ยูนิต
<input type="checkbox"/> อาคารพาณิชย์ จำนวน.....ยูนิต	

ส่วนที่ 3 ข้อมูลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโครงการ

1. ระบบสาธารณูปโภค

<input type="checkbox"/> ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก	<input type="checkbox"/> ถนนลาดยาง	<input type="checkbox"/> ถนนการะจ่ายอม
<input type="checkbox"/> รางระบายน้ำตัว V	<input type="checkbox"/> รางระบายน้ำใต้ฟุตบาท	<input type="checkbox"/> ฟุตบาททางเท้า 2 แนว
<input type="checkbox"/> ฟุตบาททางเท้าแนวเดียว	<input type="checkbox"/> เสาค้ำไฟฟ้า แสงสว่าง	<input type="checkbox"/> ระบบประปาสาธารณะ
<input type="checkbox"/> ระบบระบายน้ำทิ้งสู่สาธารณะ	<input type="checkbox"/> บ่อน้ำบำบัดน้ำเสีย	<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"/> อื่น ๆ
2. ทรัพยากรส่วนกลาง/พื้นที่ส่วนกลาง

<input type="checkbox"/> ชุมโครงการ	<input type="checkbox"/> บ่อน้ำ	<input type="checkbox"/> โครงสร้างป้ายอาคาร
<input type="checkbox"/> ศาลพระภูมิ	<input type="checkbox"/> ที่จอดรถ	<input type="checkbox"/> บ่อน้ำพุ
<input type="checkbox"/> รูปปั้น ป่าติมากรรม	<input type="checkbox"/> ถังขยะสาธารณะ	<input type="checkbox"/> อื่นๆ.....

3. บริการสาธารณะ

- งานรักษาความปลอดภัย

รายละเอียด ผู้ปฏิบัติงาน.....
 จำนวน/ราคา.....
 ขอบเขตการดูแล.....
 วิธีการปฏิบัติงาน.....

- งานดูแลสวนและภูมิทัศน์

รายละเอียด ผู้ปฏิบัติงาน.....
 จำนวน/ราคา.....
 ขอบเขตการดูแล.....
 วิธีการปฏิบัติงาน.....

- งานเก็บขยะ

รายละเอียด ผู้ปฏิบัติงาน.....
 จำนวน/ราคา.....
 ขอบเขตการดูแล.....
 วิธีการปฏิบัติงาน.....

- งานดูแลรักษาระบบฯ

รายละเอียด ผู้ปฏิบัติงาน.....
 จำนวน/ราคา.....
 ขอบเขตการดูแล.....
 วิธีการปฏิบัติงาน.....

- งานดูแลรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก

รายละเอียด ผู้ปฏิบัติงาน.....
 จำนวน/ราคา.....
 ขอบเขตการดูแล.....
 วิธีการปฏิบัติงาน.....

- บริการอื่นๆ

รายละเอียด ผู้ปฏิบัติงาน.....
 จำนวน/ราคา.....
 ขอบเขตการดูแล.....
 วิธีการปฏิบัติงาน.....

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ	นางสาวภคพร ช้อนทอง
เกิด	29 มกราคม 2511
ภูมิลำเนา	317 หมู่บ้านเมืองทอง 2 โครงการ 3 ถ.พัฒนาการ 53 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร
ประวัติการศึกษา	ปริญญาตรีสาขาศิลปศาสตร์ เอกบริหารการจัดการ วิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา
สถานที่ทำงาน	บริษัท ธนรักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย