

บทที่ 2

วรรณกรรมและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยการเปรียบเทียบความพึงพอใจของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ กับนิรันดรคอนโดมิเนียม ในครั้งนี้ ได้ใช้วรรณกรรมและทฤษฎีแนวความคิดของนักคิด ผลการวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริการหลังการขาย , พฤติกรรมความเป็นอยู่ของมนุษย์ในรูปแบบต่าง ๆ ตลอดจนทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับความพึงพอใจ เพื่อประกอบเป็นข้อมูลพื้นฐานและเป็นแนวทางในการศึกษา วิเคราะห์ และอธิบายผลการศึกษาอย่างเป็นระบบและมีกฎเกณฑ์ ตามกระบวนการศึกษาวิจัย โดยแบ่งเป็นหัวข้อต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังนี้

2.1 คอนโดมิเนียมราคาถูก

เมื่อก้าวถึงคอนโดมิเนียม (พรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ 2536 : 18) คนส่วนใหญ่จะนึกถึงโครงการคอนโดมิเนียมอันเป็นที่อยู่อาศัยของเศรษฐีย่านถนนสุขุมวิท หรือไม่กี่ริมแม่น้ำ ตลอดไปถึงบ้านแห่งที่สองสำหรับพักตากอากาศชายทะเลในเมืองตากอากาศ พัทยา จอมเทียน ระยอง ชะอำ หัวหิน ไปจนถึงภูเก็ต เชียงใหม่ นึกถึงความหรูหราของห้องเพนท์เฮาส์ชั้นสูงสุดของอาคารซึ่งมีราคานับสิบล้านบาท

ในสภาพความเป็นจริงแล้วคอนโดมิเนียมราคาถูกได้มีการพัฒนาการมาพร้อม ๆ กับคอนโดมิเนียมราคาแพงและมีจำนวนโครงการมากมาย แต่ส่วนใหญ่ไม่ได้มีการประชาสัมพันธ์มากมายเช่นคอนโดมิเนียมราคาแพง มีแต่โฆษณาชิ้นเล็ก ๆ ขาว-ดำตามหนังสือพิมพ์ หลายโครงการไม่มีการโฆษณาใด ๆ เลย โดยโครงการเหล่านี้ส่วนใหญ่มีราคาถูกมากและขายได้หมดโครงการในเวลาอันรวดเร็ว เพราะผู้ซื้อโครงการประเภทนี้มักจะเลือกที่อยู่อาศัยเลยโดยไม่ได้ดูโครงการอื่นประกอบและมักใช้วิจารณ์ยอดตลอดจนระยะเวลาในการตัดสินใจน้อยกว่าผู้ซื้อบ้านราคาแพง (โสภณ พรโชคชัย 2535 : 1.16 - 1.17) ทั้งนี้เพราะที่อยู่อาศัยราคาถูกสำหรับรายได้น้อยที่ผ่านมามีไม่มากนักและผู้มีรายได้น้อยจะต้องซื้อแข่งกับนักเก็งกำไร ซึ่งสังเกตพบว่ครั้งหนึ่งของโครงการซื้อต่อนักเก็งกำไรในราคาสูงขึ้นจากเดิม นอกจากการที่ไม่ได้ดูโครงการอื่น ๆ ประกอบให้รอบคอบเพราะจำกัดในด้านเวลาทำให้การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของคนรายได้น้อยมักพิจารณาด้านราคาเห็นหลักเบื้องต้น โดยไม่ได้มองถึงปัญหาด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ ว่าเป็นเช่นไร จะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการเหล่านี้มักประสบปัญหาด้านสาธารณูปโภคอย่างมาก นอกจากนี้พวกเขายังมักได้รับข่าวสารโครงการจากคนรู้จักญาติ หรือเพื่อนซึ่งบอกต่อ ๆ

กันมาโดยไม่ได้ออกจากหนังสือพิมพ์หรือสื่อมวลชนอื่น ๆ มากนัก และสำหรับการลดแลกแจกแถม นั้น มีอิทธิพลไม่มากนักต่อคอนโดมิเนียมราคาถูก (โสภณ พรโชคชัย 2535 : 4.51) แต่ระดับราคาและทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดต่อการตัดสินใจซื้อ ในขณะที่ชื่อเสียงของผู้ประกอบการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ไม่เป็นที่คำนึงมากนักสำหรับคอนโดมิเนียมราคาถูก

สำหรับคอนโดมิเนียมทั้งในแบบราคาสูงและแบบราคาต่ำ ดูเหมือนจะมีลักษณะที่คล้ายคลึงกันเพียงเล็กน้อยตรงที่มีชื่อเรียกเหมือน ๆ กัน และจะต้องไปจดทะเบียนอาคารชุดตามพ.ร.บ. อาคารชุดเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จที่กรมที่ดิน แต่ในด้านคุณสมบัติของอาคารและโครงการล้วนเป็นเรื่องตรงกันข้ามเกือบทั้งสิ้น คอนโดมิเนียมราคาสูงส่วนใหญ่เป็นบ้านหลังที่สองเป็นบ้านอยู่อาศัยช่วงวันหยุด หรือเป็นที่พักตากอากาศของนักธุรกิจ ผู้ประกอบการและนักบริหารระดับสูงที่มีรายได้สูง หรือเป็นบ้านในเมืองของคนรุ่นใหม่ที่มีรายได้สูงขณะที่คอนโดมิเนียมราคาถูกส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรก หรือเป็นบ้านเช่าของครอบครัวที่เพิ่งสร้างฐานะ คอนโดมิเนียมราคาสูงแข่งขันกันเป็นผู้นำด้านความหรูหรา ความสะดวกสบาย และทันสมัย คอนโดมิเนียมราคาถูกกลับแข่งขันกันสร้างให้มีราคาต่ำที่สุดเท่าที่นักพัฒนาที่ดินในปัจจุบันนี้จะทำได้ และมีขนาดห้องเล็กที่สุดเท่าที่คนจะไม่อึดอัดเกินไปเมื่ออยู่อาศัย คือมีเนื้อที่ขนาด 26 ตารางเมตรขึ้นไป คอนโดมิเนียมราคาสูงผู้ซื้อซื้อเพราะเกิดจากรสนิยม ขณะที่คอนโดมิเนียมราคาถูกผู้ซื้อซื้อเพราะอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ ตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำจึงเป็นสิ่งที่ไม่ควรมองข้ามเป็นอันขาด เพราะประชากรผู้มีรายได้น้อยยังมีสัดส่วนค่อนข้างมากในสังคมปัจจุบัน

การเกิดของคอนโดมิเนียมราคาถูกเนื่องจาก

ประการแรก การขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจโดยเฉพาะอย่างยิ่งทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ราคาที่ดินทั่วประเทศถีบตัวสูงขึ้น ในรอบปี พ.ศ. 2531 ที่ผ่านมาราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นมาก โดยเฉพาะในบริเวณโดยรอบกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การที่ราคาที่ดินสูงขึ้นมากนี้ส่งผลให้ต้นทุนการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์สูงตามไปด้วย

ประการที่สอง ราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น ตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. 2530 และได้เพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องมาตลอดปี พ.ศ. 2531 ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสูงตามไปด้วยเช่นกัน

จากสาเหตุ 2 ประการนี้ทำให้ทาว์นเฮาส์ระดับราคาถูกที่ก่อนหน้านี้ผู้จัดสรรสร้างสนองความต้องการผู้มีรายได้น้อยในราคาชุดละ 2,000,000 บาท หรือกว่านั้นเล็กน้อย กลายเป็นสิ่งไม่อาจทำได้อีกต่อไปแล้วในปีพ.ศ. 2532 ทาว์นเฮาส์ราคาต่ำที่ทำกันได้จะอยู่ในระดับราคา

300,000 กว่าบาทเกือบ 400,000 บาทขึ้นไป ขณะที่ประชาชนผู้มีรายได้น้อยยังคงมีระดับรายได้น้อยที่ หรือเพิ่มขึ้นบ้างเพียงเล็กน้อย หากต้องซื้อทาว์นเฮาส์ราคา 500,000 บาทต้องผ่อนส่งเดือนละ 3,000 - 4,500 บาท ก็เท่ากับรายได้อีกเกือบทั้งหมดของครอบครัว อีกทั้งยังมีเงินคาวนจำนวนมากเป็นอุปสรรคตั้งแต่แรกอยู่แล้ว ดังนั้นคอนโดมิเนียมราคาถูกจึงเป็นทางเลือกเพียงทางเดียวที่นักพัฒนาที่ดินจะสร้างสนองผู้มีรายได้น้อย และเป็นทางเลือกเดียวของคนรายได้น้อยที่จะสามารถซื้อหาได้

นับตั้งแต่ต้นปี พ.ศ.2532 เป็นต้นมา โครงการคอนโดมิเนียมราคาถูกจึงค่อย ๆ เริ่มเกิดขึ้นในพื้นที่ชานเมืองและบริเวณรอบ ๆ ย่านอุตสาหกรรม เริ่มตั้งแต่ย่านสำโรง, เทพารักษ์, ครินครินทร์, สะพานใหม่ดอนเมือง, หนองแขม และรังสิต ซึ่งในขณะนี้ประมาณว่ามีโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูกได้เกิดขึ้นแล้วไม่ต่ำกว่า 100 โครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ลักษณะของโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูกนั้นไม่แตกต่างไปจากแฟลตของการเคหะแห่งชาติเท่าไรนัก คือจะเป็นอาคารสูง 5 ชั้น เพราะอาคารขนาดดังกล่าวเป็นขนาดที่ประหยัดสุด ไม่ต้องใช้ลิฟท์ และพื้นที่ห้องชุดตั้งแต่ 24 - 28 ตารางเมตรขึ้นไปถึง 30 กว่าตารางเมตร โดยจะมีเพียงส่วนของห้องนอนกับห้องน้ำและห้องครัวเล็ก ๆ เท่านั้น ราคามีตั้งแต่ประมาณ 230,000 บาทต่อยูนิตไปถึง 415,000 บาท (โสภณ พรโชคชัย 2535 : 5.79) ซึ่งในระดับราคานี้ค่าผ่อนส่งต่อเดือนจะประมาณ 1,500 บาทขึ้นไป เหมาะสำหรับครอบครัวที่มีระดับรายได้ประมาณ 4,000 - 9,000 บาท

นับแต่เริ่มเกิดโครงการในลักษณะนี้มาตั้งแต่ต้นปี พ.ศ. 2532 เป็นต้นมา แต่ละโครงการซึ่งจะมีขนาดนับพันยูนิตขึ้นไปขายดิบขายดีมีลูกค้าไปจองเป็นจำนวนมาก เพราะกลุ่มผู้ซื้อกลุ่มนี้เป็นกลุ่มใหญ่มีปัญหาขาดแคลนที่อยู่อาศัยและมีความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง จากผลการขายดังกล่าวนี้ทำให้ผู้จัดสรร ผู้รับเหมาหลายรายหันมาทำโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูกกันเป็นจำนวนมากอย่างไรก็ดี ขณะที่ยอดขายของคอนโดมิเนียมราคาถูกกำลังไปได้เป็นอย่างดี ปัญหาของการขาดแคลนและขึ้นราคาของวัสดุก่อสร้างได้ส่งผลกระทบต่อโดยตรงทำให้บรรดาผู้ประกอบการหลายรายต่างจำเป็นต้องปรับราคาของห้องขึ้นไปอีกราว 10 % อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ หรือบางโครงการอาจใช้กลยุทธ์ทางการตลาด เหลือลดภาระต้นทุนของการก่อสร้างในส่วนของมาตรฐานของวัสดุประเภทต่าง ๆ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อคุณภาพของอาคารและห้องชุด

ข้อดีข้อเสียของการพักอาศัยคอนโดมิเนียม

คอนโดมิเนียมยังได้รับการวิพากษ์วิจารณ์ต่าง ๆ นานา ว่าเป็นรูปแบบการอยู่อาศัยของชาวตะวันตกที่คนไทยยังไม่คุ้นเคย แต่เนื่องจากความจำเป็นในการดำรงชีวิตของคนเมืองใหญ่จึงคาดว่าคนไทยจะต้องปรับตัวให้เข้ากับรูปแบบการอยู่อาศัยใหม่นี้โดยที่ทำการปรับตัวในแง่ต่าง ๆ อาทิ ด้านสุขภาพจิต และสุขอนามัย ด้านเศรษฐกิจและสังคม อุปนิสัย และมนุษย์สัมพันธ์ต่อเพื่อนบ้าน เป็นต้น ทั้งนี้สามารถสรุปเป็นข้อดีข้อเสียได้ดังนี้คือ

ข้อดีของการพักอาศัยในคอนโดมิเนียม

1. ในเรื่องการก่อสร้างคอนโดมิเนียมที่มีคุณภาพล้วนใช้เทคนิคสมัยใหม่เข้ามาเป็นส่วนสำคัญนับแต่เครื่องมือเครื่องใช้ในขณะก่อสร้าง จนถึงระบบป้องกันภัยอาคารที่ใช้ทั้งแรงงานและวัสดุอุปกรณ์ที่ติดตั้งไว้ เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบเตือนไฟ บันไดหนีไฟ ลานจอดเฮลิคอปเตอร์บนหลังคา ถังน้ำสำรองบนอาคาร โดยเฉพาะระบบรักษาความปลอดภัยที่ดีและโครงการที่ทำให้ผู้พักอาศัยอยู่ได้อย่างสบายกายสบายใจตลอดไป แต่อย่างไรก็ดีในกรณีคอนโดมิเนียมราคาถูกนั้น การที่จะมีระบบป้องกันภัยต่าง ๆ ครบสมบูรณ์เทียบเท่าคอนโดมิเนียมราคาสูงย่อมเป็นไปได้ แต่สิ่งที่เป็นพื้นฐานต่าง ๆ ก็ควรมีเพื่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย อาทิเช่น บันไดหนีไฟ ถังเคมีดับเพลิง ยามรักษาการณ์ เป็นต้น
2. ลดเวลาและค่าใช้จ่ายของการเดินทางลง คงไม่มีใครปฏิเสธได้ว่าสภาพการจราจรกรุงเทพมหานครเป็นปัญหาระดับชาติที่รบกวนแก้ไข แต่ถึงนับวันก็ดูเหมือนว่าปัญหาจะหนักหน่วงขึ้น หลายฝ่ายได้ร่วมมือกันแต่ก็เป็นการบรรเทาทุกข์ให้แก่คนกรุงบ้างเท่านั้น ดังนั้นการประหยัดเวลาในการเดินทางจึงส่งผลทางอ้อมคือช่วยถนอมสุขภาพจิตของผู้ใช้รถใช้ถนนโดยทั่วไป แต่ส่งผลทางตรงคือทำให้ลดปัญหาการจราจรโดยรวม
3. จากนโยบายพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ นำพาประเทศไทยสู่ประเทศอุตสาหกรรม ความล้มเหลวของแผนพัฒนาชนบททำให้พี่น้องเกษตรกรต้องทิ้งนาอพยพเข้ามาหางานทำในเมือง โดยเฉพาะตามโรงงานที่ต้องอาศัยแรงงานที่ไร้ทักษะจึงทำให้เกิดภาวะขาดแคลนผู้ช่วยแม่บ้านหรือคนเฝ้าบ้านแทนในระหว่างที่เจ้าของบ้านต้องออกไปทำธุรกิจนอกบ้านทั้งสามีและภรรยา ด้วยเหตุนี้รูปแบบการดำรงชีวิตจึงเปลี่ยนแปลงไป บ้านก็ไม่ต้องหลังใหญ่สักเพราะจะเป็นภาระค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา เสื้อผ้าก็สังสรรค์ สนามหญ้าต้องจ้างคนมาตัดเป็นครั้งคราว ดังนั้นขนาดที่อยู่จึงเป็นไปตามความจำเป็นเท่านั้นเพื่อจะได้ไม่ต้องจ้างคนรับใช้และคนสวนส่วนตัว

4. ได้ประโยชน์จากบริการสาธารณูปโภคเป็นทรัพย์สินส่วนกลางต่าง ๆ เช่น น้ำตก สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ห้องประชุม สวน ที่จอดรถ ฯลฯ นอกจากนั้นยังได้รับความปลอดภัยจากยามรักษาการณ์
5. ลดค่าใช้จ่ายของรัฐบาลในการบริการสาธารณูปโภคลง เช่นลดระยะทางการเดินท่อระบายน้ำ และการปักเสาพาดสาย ตลอดจนการเก็บขยะมูลฝอย
6. ทำให้ประสิทธิภาพการใช้ที่ดินสูง ไม่ต้องไปเบียดบังพื้นที่เกษตรกรรมที่อุดมสมบูรณ์ตามชนเมือง
7. ทำให้เกิดความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ สร้างงานให้แก่อุตสาหกรรมต่อเนื่อง และประชาชนเป็นจำนวนมาก
8. สร้างปัจจัยที่เอื้ออำนวยความสะดวกสบายแก่ผู้ลงทุนชาวต่างประเทศ ฯลฯ

ข้อเสียของการอาศัยในคอนโดมิเนียม

1. การที่ต้องอยู่ในอาคารรวมกันหลาย ๆ ครอบครัวและไม่มีสนามหญ้าให้สมาชิกในครอบครัวออกกำลังกายหรือเล่น ถึงแม้ในบางโครงการอาจจะจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสวนพักผ่อนและสโมสรไว้คอยบริการสำหรับสมาชิกในคอนโดมิเนียม แต่เมื่อเทียบกับผู้ใช้บริการก็ยังไม่เพียงพอกับความต้องการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งคอนโดมิเนียมราคาถูกก็จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยลงไปหรือไม่มีเลย
2. การขาดความเป็นส่วนตัวเนื่องจากมีเสียงรบกวนจากห้องข้างเคียง และบริเวณโถงทางเดิน เพราะผนังกันห้องโดยรอบไม่ได้ทำสำหรับป้องกันเสียง นอกจากนั้นการเปิดวิทยุหรือโทรทัศน์ก็ต้องระวังไม่ให้ดังจนรบกวนห้องข้างเคียง
3. ปัญหาในการบริการอาคารชุดให้ประสบผลสำเร็จเป็นไปได้ค่อนข้างลำบาก เพราะผู้อยู่อาศัยอาจไม่ให้ความร่วมมือต่อส่วนรวม เนื่องจากไม่มีความรับผิดชอบและไม่เคยชินต่อการอยู่อาศัยร่วมกับผู้อื่นในลักษณะอาคารชุด นอกจากนั้นความแออัดทั้งในห้องชุดและในอาคาร เนื่องจากมีจำนวนคนมาก และมีเนื้อที่ใช้สอยจำกัดและคับแคบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งคอนโดมิเนียมราคาถูกที่มีผู้อยู่อาศัยขาดความรับผิดชอบก็จะทำให้สภาพการอยู่อาศัยไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย เช่นทิ้งขยะไม่เป็นที่และไม่แยกขยะเปียกและขยะแห้ง ไม่รักษาทรัพย์สินส่วน

กลาง วางสิ่งของเกะกะโง้งทางเดิน หรือการต่อเติมตัดแปลงพื้นที่ใช้สอยโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นต้น

3. ลักษณะสำคัญของโครงการอาคารชุดราคาถูก

จากพิจารณาถึงลักษณะสำคัญของโครงการอาคารชุดราคาถูกในระดับราคาต่ำกว่า 400,000 บาท ที่ได้มีการสำรวจในระหว่างปี 2534-2537 (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2538) สรุปประเด็นที่น่าสนใจได้ดังนี้

1) ขนาดโครงการ : โครงการอาคารชุดราคาถูกมีขนาดที่แตกต่างกันมาก ตั้งแต่ขนาดเล็กสุดประมาณ 32 หน่วย จนถึงขนาดใหญ่มากถึง 7,896 หน่วย (แฟลตปลาทอง) โดยเฉลี่ยแล้วโครงการอาคารชุดราคาถูกจะมีขนาดประมาณ 400-500 หน่วยต่อโครงการ

2) ขนาดห้องชุด : ขนาดห้องชุดราคาถูกในโครงการต่าง ๆ มักจะมีหลายขนาดตั้งแต่ขนาดเล็กมากประมาณ 17 ตารางเมตรจนถึงขนาดใหญ่ประมาณ 45 ตารางเมตร แต่เป็นที่น่าสังเกตว่าห้องชุดราคาถูกที่สร้างเสร็จในระยะปีหลัง ๆ จะมีขนาดที่เล็กลงจากเฉลี่ยประมาณ 35 ตารางเมตร ก่อนปี 2530 ลดลงเป็นประมาณ 31 และ 27 ตารางเมตรในปี 2535 และ 2537 ตามลำดับ

3) ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง : โครงการอาคารชุดราคาถูกที่สุ่มตัวอย่างสำรวจ 60 โครงการ ในปี 2524 พบว่าโดยเฉลี่ยแล้วจะอยู่ห่างจากศูนย์กลางเมือง (หัวลำโพง) 18 กิโลเมตร แต่จากการสำรวจในปี 2537 พบว่าระยะทางจากบ้านถึงศูนย์กลางเมือง (ธนาคารกรุงเทพฯ สำนักงานใหญ่ สีลม) เฉลี่ย 16.7 กิโลเมตร ซึ่งแสดงให้เห็นว่าโครงการอาคารชุดราคาถูกไม่ได้อยู่ใกล้เมืองแต่ประการใด แต่เป็นที่น่าสังเกตว่า ระยะทางจากบ้านถึงที่ทำงานของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดราคาถูกไม่ไกลมากนัก โดยเฉลี่ยเพียง 9.8 กิโลเมตรเท่านั้น

4) ราคาขายและการผ่อนชำระ : โครงการอาคารชุดราคาถูกที่เกิดขึ้นก่อนปี 2537 มีราคาขายเริ่มต้นอยู่ในช่วง 130,000-400,000 บาท โดยมีราคาขายเฉลี่ยประมาณ 220,000-280,000 บาท เท่านั้น

เป็นที่น่าสังเกตว่าผู้ซื้ออาคารชุดราคาถูกต้องมีเงินดาวน์ประมาณร้อยละ 27 ของราคาขาย โดยกู้เงินจากธนาคารในวงเงินกู้เฉลี่ยประมาณ 150,000-200,000 บาท และผ่อนชำระหนี้เฉลี่ยเดือนละ 2,800-3,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 16-19 ของรายได้รวมของครอบครัว

เท่านั้น ซึ่งจะเห็นได้ว่าอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ โดยทั่วไปจะประมาณร้อยละ 25-30 ดังนั้น อาคารชุดราคาถูกจึงเป็นที่อยู่อาศัยที่ผู้ซื้อสามารถมีกำลังผ่อนชำระได้ง่าย หนึ่งจะเห็นได้ว่าค่าผ่อนชำระต่อเดือนดังกล่าวจะสูงกว่าค่าเช่าแฟลตหรือพาร์ทเมนท์ราคาถูกโดยทั่วไปไม่มากนัก

4 วิเคราะห์โครงการอาคารชุดราคาถูกที่มีการอยู่อาศัยแล้ว

จากการสำรวจโครงการอาคารชุดราคาถูกไม่เกิน 400,000 บาท ที่สร้างเสร็จและมีการอยู่อาศัยแล้วเกินกว่าร้อยละ 50 จำนวน 64 โครงการของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในช่วงต้นปี 2527 พบว่าโครงการอาคารชุดราคาถูกจะอยู่กระจายทั่วไปในเขตเมืองชั้นกลางของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยมีข้อค้นพบในประเด็นที่น่าสนใจดังนี้ (ดูตารางที่ 2.1)

ตารางที่ 2.1 : วิเคราะห์โครงการอาคารชุดราคาถูก ที่มีการอยู่อาศัยแล้ว

ทำเลที่ตั้ง	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	ขนาดที่ดินไร่	ความหนาแน่นหน่วย/ปี	สัดส่วนพื้นที่อาคารชุดพื้นที่ดิน	ขนาดห้องชุด	ราคาขาย (ล้านบาท)	สัดส่วนที่ขายแล้ว (%)	สัดส่วนที่อยู่ (%)
1. พระโขนง	4	2684	6.6	90	1.95:1	27.4	0.27	99.7	68.8
2. สาโรง-เทพารักษ์	8	2600	2.3	152	3.24:1	26.2	0.36	97.7	58.9
3. พระประแดง	4	2392	6.3	151	2.89:1	24.5	0.26	100	51.3
4. ปากน้ำ-บางปู	5	1785	3.6	177	3.47:1	24.5	0.24	96.5	51.5
5. ลาดกระบัง	2	1034	6	160	3.29:1	26.6	0.25	97.4	72.5
6. รามอินทรา-พหลโยธิน	7	2030	3.1	98	2.01:1	26.7	0.27	95.7	63.5
7. รังสิต	4	2212	4.8	103	1.88:1	23.6	0.28	92.9	70.1
8. อ้อมน้อย-หนองแขม	2	386	2	96	1.87:1	25.1	0.36	95.5	65
9. เอกมัย-พระราม 2-สุขสวัสดิ์	8	5800	4.3	140	2.48:1	25.6	0.26	97.7	67.3
10. สีวานนท์-แจ้งวัฒนะ-บางใหญ่	9	4149	5.8	92	2.1:1	28.5	0.35	93.1	52.6
11. ลาดพร้าว-มีนบุรี-บางกะปิ	11	4187	5.4	84	1.93:1	29	0.32	95.3	63.8

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จำนวน 54 โครงการ

ดำเนินการสำรวจโดยบริษัท Agency for Real Estate Affairs ปี 2537

1. ที่ตั้งใกล้ศูนย์กลางเมืองโดยย่านลาดพร้าว-มีนบุรี-บางกะปิมีมากที่สุด

โครงการอาคารชุดราคาถูกจะไม่กระจุกตัวอยู่ ณ ย่านใดย่านหนึ่งโดยเฉพาะแต่จะกระจายทั่วไปในเขตเมืองชั้นกลางของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยอยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองเฉลี่ย 16.7 กิโลเมตรซึ่งนับว่าเป็นระยะที่ค่อนข้างไกลพอสมควรโครงการเหล่านี้อาจแบ่งเป็น 11 ทำเลที่สำคัญพื้นที่ที่มีโครงการเกิดขึ้นมากที่สุด ได้แก่บริเวณย่านลาดพร้าว-มีนบุรี-บางกะปิ

ซึ่งมี 11 โครงการ จำนวน 4,180 หน่วย รองลงมาได้แก่ ย่านติวานนท์-แจ้งวัฒนะ-บางใหญ่ จำนวน 9 โครงการ

2. พื้นที่โครงการค่อนข้างเล็ก ความหนาแน่นค่อนข้างสูง

พื้นที่โครงการอาคารชุดราคาถูกมีขนาดค่อนข้างเล็ก โดยเฉลี่ย 4.52 ไร่ ย่านที่มีพื้นที่โครงการน้อยที่สุด ได้แก่ย่านอ้อมน้อย-หนองแขม 2.0 ไร่ โดยเฉลี่ยและย่านที่มีพื้นที่โครงการมากที่สุด ได้แก่ย่านพระโขนงประมาณ 6.6 ไร่

สำหรับสัดส่วนของพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio) พบว่าค่อนข้างต่ำเฉลี่ย 2.14 : 1 เท่านั้น ซึ่งแสดงว่าอาคารที่ก่อสร้างยังไม่สูงมากนัก ราคาที่ดินยังอยู่ในระดับที่ไม่สูงเกินไปการใช้ประโยชน์ที่ดินจึงยังไม่ยิ่งยวดเต็มที่ดังเช่นกับตึกสูงในเมือง

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงความหนาแน่นของจำนวนที่อยู่อาศัยต่อไร่ พบว่าโดยเฉลี่ยมีห้องชุดจำนวน 118 หน่วยต่อไร่ ซึ่งนับว่าอยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูงโดยเฉพาะในย่านปากน้ำ-บางปู มีความหนาแน่นสูงถึง 177 หน่วยต่อไร่

3. ขนาดห้องต่ำกว่า 31 ตารางเมตร

โครงการอาคารชุดราคาถูกในทุกทำเลมีขนาดต่ำกว่าอาคารชุดบีโอไอที่กำหนด 31 ตารางเมตร โดยมีขนาดเฉลี่ยเพียง 26.76 ตารางเมตร ย่านที่ห้องชุดมีขนาดค่อนข้างต่ำ ได้แก่ ย่านรังสิต พระประแดง และปากน้ำ-บางปู ซึ่งมีขนาดประมาณ 24-25 ตารางเมตรเท่านั้น

4. ราคาขายต่อตารางเมตรไม่ต่างกันมากนักในแต่ละทำเล

ราคาขายห้องชุดเฉลี่ยประมาณ 281,882 บาท ย่านที่ราคาขายต่อหน่วยค่อนข้างถูกมาก ได้แก่ย่านปากน้ำ-บางปู ย่านลาดกระบังและย่านพระประแดง สำหรับราคาขายต่อตารางเมตรไม่ต่างกันมากนักในแต่ละทำเล โดยเฉลี่ยตกประมาณ 10,534 บาท โดยย่านที่มีราคาขายห้องชุดต่อตารางเมตรต่ำที่สุด ได้แก่ ย่านลาดกระบัง รองลงมาได้แก่ย่านปากน้ำ-บางปู ส่วนย่านที่มีราคาขายต่อตารางเมตรค่อนข้างสูงได้แก่ย่านรังสิต และย่านอ้อมน้อย หนองแขม

5. ขายได้เกือบหมดแล้ว แต่ยังไม่มียุ้เข้าอยู่มากกว่าหนึ่งในสาม

โครงการอาคารชุดราคาถูกที่สร้างเสร็จแล้วนี้ ส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 96.6 จะขายได้แล้ว อย่างไรก็ตาม เป็นที่น่าสังเกตว่าแม้จะขายได้แล้ว แต่ยังมีห้องที่ว่างอยู่โดยไม่มีผู้เข้าอยู่

อาศัยมากพอสมควรประมาณร้อยละ 35.7 โดยย่านที่มีห้องชุดว่างมากที่สุด ได้แก่ ย่านพระ
ประแดง ปากน้ำ-บางปู และย่านติวานนท์-แจ้งวัฒนะ-บางใหญ่

5. วิเคราะห์ผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดราคาถูก

จากการวิจัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งได้ทำการสำรวจผู้อยู่อาศัยจำนวน 1,117
รายในโครงการอาคารชุดราคาถูก 64 โครงการ ที่มีผู้เช่าอยู่อาศัยเกินกว่าร้อยละ 50 ในเขต
กรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงต้นปี 2537 สรุปข้อค้นพบในประเด็นที่น่าสนใจดังนี้

1.) ผู้เช่าอยู่อาศัยในห้องชุดส่วนใหญ่เป็นผู้เช่า

ส่วนใหญ่ผู้อยู่ห้องชุด เป็นผู้เช่ามากถึงร้อยละ 58.7 เจ้าของอยู่เองมีเพียงร้อยละ
38.4 นอกจากนั้นเป็นญาติพี่น้องของเจ้าของ ซึ่งอยู่โดยไม่เสียค่าเช่า มีประมาณร้อยละ 2.9
แสดงให้เห็นว่าการซื้อห้องชุดที่ผ่านมาส่วนใหญ่จะเป็นการซื้อโดยผู้ลงทุน (Investors) ที่ไม่ได้
เดือนร้อนในที่อยู่อาศัยโดยจริง

2.) ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นครอบครัวเดี่ยว อายุน้อย อยู่ในระยะก่อร่างสร้างตัว

อยู่อาศัยทั้งหมด มีอายุเฉลี่ยเพียง 29 ปี ผู้เป็นเจ้าของอายุจะมากกว่าผู้เช่าคือ มีอายุ
เฉลี่ยประมาณ 32 ปี ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 90 เป็นผู้มีการศึกษต่ำกว่าปริญญา
ตรีโดยประมาณครึ่งหนึ่งจนระดับมัธยมศึกษา ครอบครัวผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นครอบครัวเดี่ยว
ขนาดเล็ก โดยมีผู้อยู่อาศัยเฉลี่ยในห้องชุดจำนวน 3 คน กว่าครึ่งของผู้อยู่อาศัยทั้งหมดจะแต่งงาน
แล้ว แต่เป็นที่น่าสังเกตว่าผู้อยู่อาศัยที่ยังเป็นโสด (หย่าหรือหม้าย) มีมากถึงร้อยละ 44.2 โดย
ส่วนใหญ่จะอยู่ในกลุ่มผู้เช่าซึ่งมีมากถึงร้อยละ 26.3

3.) ครอบครัวผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่ในวัยนายจ้าง และทำงานอยู่ในภาคเอกชน

ครอบครัวผู้อยู่อาศัยมีสมาชิกเฉลี่ย 3 คน แต่มีคนทำงานแล้วเฉลี่ย 2 คน ซึ่งนับว่า
สมาชิกส่วนใหญ่อยู่ในวัยนายจ้างงาน เขาเหล่านี้ส่วนใหญ่ทำงานอยู่ในภาคเอกชนถึงร้อยละ
90.1 โดยส่วนใหญ่เป็นลูกจ้างในบริษัทเอกชน 57.5% ส่วนที่ทำงานในภาคเอกชน (ข้าราชการ
หรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ) เพียงร้อยละ 9.9 และจะเห็นว่าผู้มีอาชีพในภาคไม่เป็นทางการ
(Informal sector) สูงถึงร้อยละ 26.3

4.) ผู้อยู่อาศัยอยู่ใกล้ที่ทำงาน ส่วนใหญ่ใช้เวลาเดินทางต่ำกว่าหนึ่งชั่วโมง

การเดินทางจากบ้านไปที่ทำงานพบว่าระยะทางเฉลี่ย 9.8 กิโลเมตร แต่เป็นที่น่าสังเกตว่ามีผู้เดินทางไปทำงานในระยะไม่เกิน 5 กิโลเมตร จำนวนสูงร้อยละ 41 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าอาคารชุดส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งอยู่ที่ใกล้ที่ทำงานของผู้อยู่อาศัยแม้ว่าจะไกลจากศูนย์กลางเมืองเฉลี่ยถึง 16.7 กิโลเมตรก็ตาม ผู้อยู่อาศัยไปทำงานทั้งการเดินทาง และโดยอาศัยยานพาหนะทุกประเภททั้งรถยนต์ส่วนตัว รถจักรยานยนต์ รถรับส่งพนักงาน แต่ที่ใช้มากที่สุดได้แก่รถประจำทางร้อยละ 37.3 สำหรับระยะเวลาการเดินทางพบว่าโดยเฉลี่ยแล้วใช้เวลาเพียง 38.7 นาทีเท่านั้น โดยส่วนใหญ่แล้ว 70.9 % ใช้เวลาเดินทางต่ำกว่าหนึ่งชั่วโมง และเกือบครึ่งหนึ่งของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด 47.2% ที่ใช้เวลาเดินทางต่ำกว่าครึ่งชั่วโมง ซึ่งนับว่าต่ำมากเมื่อเทียบกับการเดินทางของคนกรุงโดยทั่วไป

5.) ผู้อยู่ห้องชุดมีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 14,558 บาท

ผู้อยู่ห้องชุดมีรายได้เฉลี่ยครอบครัวละ 14,558 บาทต่อเดือน โดยผู้เป็นเจ้าของจะมีรายได้ครอบครัวละ 15,995 บาทต่อเดือน ซึ่งสูงกว่าผู้เช่าซึ่งมีรายได้ครอบครัวละ 13,600 บาทต่อเดือน โดยกลุ่มใหญ่ที่สุด 27.6 % จะมีรายได้ระหว่าง 10,001-15,000 บาท ซึ่งระดับรายได้ขนาดนี้จะสามารถซื้อบ้านได้สูงสุดในระดับราคา 420,000 บาทเท่านั้น ซึ่งในตลาดก็มีเพียงที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดเท่านั้นที่สามารถจะซื้อได้ เพราะทาว์นเฮ้าส์ราคาถูก จะมีราคาประมาณหน่วยละ 600,000-700,000 บาท

6.) ผู้อยู่อาศัยเช่าประมาณเดือนละ 1,787 บาท

สำหรับผู้เช่าห้องชุดอยู่นั้น โดยเฉลี่ยจะจ่ายเช่าประมาณเดือนละ 1,787 บาท หรือประมาณร้อยละ 13.14 ของรายได้ครอบครัว ซึ่งนับว่าอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำ (ใกล้เคียงกับค่าเช่าบ้านเดิม ซึ่งจ่ายค่าเช่าเฉลี่ย 1,765 บาท) โดยเหตุผลที่สำคัญที่สุดในการเช่าห้องชุดคืออยู่ใกล้ที่ทำงาน ค่าพาหนะเหมาะสม และมีการคมนาคมที่สะดวก

7.) เจ้าของเลือกซื้อห้องชุดเพราะราคาเหมาะสม ใกล้ที่ทำงานและความสะดวก

เหตุผลสำคัญในการเลือกซื้อห้องชุดเรียงลำดับ ได้แก่ ราคาเหมาะสมใกล้ที่ทำงานและคมนาคมสะดวก สำหรับเหตุผลอื่น ๆ เช่นรูปแบบอาคาร สาธารณูปโภค และสภาพแวดล้อม

โครงการ ความปลอดภัยผู้ซื้อให้ความสำคัญน้อย โดยเฉพาะประเด็นเรื่องชื่อเสียงผู้ประกอบการ ผู้ซื้อแทบไม่ให้ความสำคัญในการตัดสินใจเลย

8.) เจ้าของที่เช่าอยู่อาศัยส่วนใหญ่ซื้อบ้านเป็นหลังแรก

จากการวิเคราะห์เจ้าของบ้านที่เช่าอยู่อาศัย พบว่ากลุ่มผู้ซื้อส่วนใหญ่ 86.3 % ซื้อห้องชุดนี้เป็นบ้านหลังแรกของครอบครัว แสดงให้เห็นว่าห้องชุดเป็นบ้านที่เปิดโอกาสให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยสามารถซื้อหาเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ หากไม่มีห้องชุดขายในตลาด คนกลุ่มนี้ก็อาจต้องเช่าบ้าน หรือต้องอาศัยอยู่ในชุมชนแออัดเป็นแน่นอน

9.) เจ้าของซื้อโดยอาศัยเงินสะสมของครอบครัว โดยจ่ายดาวน์ประมาณร้อยละ 26.8

น่าสังเกตว่าเจ้าของที่เช่าอยู่อาศัย จะซื้อบ้านจากเจ้าของโครงการเองเป็นส่วนใหญ่ 74.5 % แต่ก็มีจำนวนถึงหนึ่งในสี่ซื้อต่อจากผู้อื่น ซึ่งอาจจะเป็นนักเก็งกำไรการซื้อส่วนใหญ่ ต้องจ่ายดาวน์ประมาณร้อยละ 26.8 ของราคาขาย ซึ่งเงินดาวน์นี้ส่วนใหญ่เป็นเงินสะสมครอบครัวเอง นอกจากนั้นอาจได้รับเงินสมทบจากพ่อแม่ ญาติพี่น้องช่วยเหลือด้วย

10.) หนึ่งในสี่ของผู้อาศัยห้องชุดย้ายมาจากต่างจังหวัด

แม้ว่าส่วนใหญ่ของผู้อยู่อาศัยห้องชุดจะอาศัยบ้านเดิมในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล แต่ก็พบว่า มีผู้อยู่อาศัยจำนวนถึงหนึ่งในสี่ที่ย้ายมาจากต่างจังหวัด แสดงให้เห็นว่าห้องชุดเป็นทางเลือกสำคัญในการอยู่อาศัยของผู้ที่อพยพเข้ามาจากจังหวัดภูมิภาค

11.) ผู้อยู่อาศัยจากชุมชนแออัดมาซื้อห้องชุดร้อยละ 12.5

เป็นที่น่าสังเกตว่า ผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดได้มาซื้อห้องชุดจำนวน ร้อยละ 12.5 ของผู้ซื้อทั้งหมดนอกจากจากนี้ยังมีผู้มาเช่าห้องชุดแทนที่จะอยู่ในชุมชนแออัดจำนวนร้อยละ 7.3 ของห้องชุดที่เช่าอยู่ทั้งหมด แสดงให้เห็นว่าห้องชุดราคาถูกเป็นทางเลือกหนึ่งในการอยู่อาศัยที่มีคุณภาพสูงกว่าเดิม หากปราศจากห้องชุดราคาถูกแล้ว ก็เป็นที่คาดหมายว่าชุมชนแออัดมีแต่จะเพิ่มจำนวนขึ้น หรือขยายตัวหนาแน่นมากขึ้นอย่างแน่นอน

12.) เสียงรบกวน ขโมยขุกขุม ไทศัพท์มีน้อย เป็นปัญหาสำคัญในการอยู่อาศัย แต่ไม่ใช่สาเหตุการย้ายออก

ปัญหาสำคัญในการอยู่อาศัยในอาคารชุดราคาอาศัยถูกที่ได้รับการระดมมากที่สุด ได้แก่ ปัญหาเสียงรบกวนจากเพื่อนบ้าน รongลงมาตามลำดับได้แก่ ขโมยขุกขุม ไทศัพท์มีน้อย การก่อสร้างไม่ดี น้ำไม่ไหลบ่อย ไฟฟ้าดับบ่อย สาธารณูปโภคไม่ตรงตามโฆษณา สกปรก และสภาพแวดล้อมไม่ดี อย่างไรก็ตามแม้ว่าจะมีปัญหาเหล่านี้อยู่ แต่ส่วนใหญ่ของผู้อยู่อาศัย 67% จะยังอยู่ต่อไปเรื่อย ๆ ยังไม่คิดจะย้าย แต่จะเห็นได้ว่ามีผู้อาศัยจำนวน 22.3 ที่คิดจะย้ายออกภายใน 2 ปีโดยเป็นเจ้าของร้อยละ 6 และผู้เช่าร้อยละ 15.5 อย่างไรก็ตามเหตุผลการย้ายออกก็หาใช่มาจากปัญหาดังกล่าว ส่วนใหญ่กลับมาจากเหตุผลด้านการเลื่อนขั้นที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้น กล่าวคือ เพื่อการซื้อบ้านใหม่ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีขึ้น หรือหากเป็นผู้เช่าก็เพื่อจะหาบ้านเป็นของตนเอง ไปเช่าที่ปลูกบ้าน เป็นต้น

13.) ห้องที่ว่างอยู่ ส่วนใหญ่อยู่ในมือของผู้เก็งกำไร ที่มุ่งจะขายต่อ

เป็นที่น่าสังเกตว่า โครงการอาคารชุดราคาถูกอาศัยที่ว่างอยู่ซึ่งมีจำนวนสูงถึง 10,517 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 35.7 จากจำนวนทั้งหมด 29,459 หน่วย และในจำนวนห้องที่ว่างอยู่ที่มีผู้ซื้อไปแล้วจำนวน 9,373 หน่วยนั้น ผู้ซื้อคิดจะอยู่อาศัยเองเพียงร้อยละ 30 เท่านั้น ส่วนอีกร้อยละ 70 ที่เหลือผู้ซื้อจะขายต่อหรือจะให้เช่า ซึ่งแสดงให้เห็นว่าห้องที่ว่างอยู่นี้ส่วนใหญ่แล้วเป็นการซื้อของผู้เก็งกำไร

อนึ่ง จากการสำรวจห้องชุดที่มีการประกาศขาย จำนวน 113 รายพบว่าห้องชุดเหล่านี้ส่วนใหญ่แล้วปล่อยทิ้งไว้เฉย ๆ ถึงร้อยละ 76.6 ที่เจ้าของอยู่เองมีเพียงร้อยละ 13.5 ให้เช่าร้อยละ 9.9 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกาศขายเหล่านี้ ส่วนใหญ่เป็นนักเก็งกำไรที่ไม่เดือดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การบริหารงานอาคารชุดเป็นเรื่องที่สำคัญมากเรื่องหนึ่งในโครงการอาคารชุด เพราะหลังจากการก่อสร้างงานอาคารชุดเสร็จ ผู้อยู่อาศัยทั้งหลายที่เป็นเจ้าของอาคารชุดจะเข้ามาอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน ทั้งที่มีทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินส่วนบุคคลเป็นทรัพย์สินของผู้ซื้อแต่ละราย แต่ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นเป็นทรัพย์สินร่วมของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด ดังนั้นเพื่อให้อาคารชุดมีทั้งคุณภาพในการบริการสิ่งแวดล้อมที่ดี จึงจำเป็นต้องจัดระบบการบริหารอาคารชุดขึ้น โดยกำหนดกฎระเบียบการอยู่อาศัยร่วมกัน การบำรุงรักษา การบริการอาคารชุด การบริหารงานทางการเงิน การจัดกิจกรรมทางด้านสังคมต่าง ๆ และ ฯลฯ การบริหารงานอาคารชุดจำแนกเป็นกิจกรรมต่าง ๆ ดังนี้

การบริหารงานทรัพย์สินส่วนบุคคล

ทรัพย์สินส่วนบุคคลได้แก่ภายในขอบเขตของห้องพักอาศัย ที่จอดรถส่วนบุคคล ตู้ไปรษณีย์ ตู้เก็บของ ฯลฯ โดยปกติทรัพย์สินส่วนบุคคลเจ้าของจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบเอง แต่เนื่องจากทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้ใช้ตัวอาคาร ฐานรากผนังร่วมกับทรัพย์สินส่วนบุคคลอื่น ๆ และร่วมกับทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ดังนั้นเพื่อให้การอยู่อาศัยเป็นไปโดยราบรื่นไม่รบกวนหรือกระทบกระเทือนต่อทรัพย์สินส่วนกลาง และส่วนบุคคลอื่นจึงจำเป็นต้องมีระเบียบว่าด้วยการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนบุคคลใช้เป็นแนวปฏิบัติร่วมกันเช่น การปรับปรุงห้องพักจะต้องไม่กระทบกระเทือนต่อโครงการ และความสวยงามของตัวอาคาร การใช้ที่อยู่อาศัยให้เหมาะสม การกำหนดปริมาณผู้อยู่อาศัยในห้องพัก การทำกิจกรรมที่จะก่อให้เกิดอันตรายกับผู้พักอาศัยอื่น ๆ การมีวัฒนธรรมที่ดี การจอดรถ การจัดงานรื่นเริง ฯลฯ ระเบียบที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้จะต้องได้รับการเห็นชอบจากสมาชิกอาคารชุดก่อน จึงสามารถนำมาใช้ปฏิบัติได้

การบริหารงานทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ทรัพย์สินทั้งหมดที่ไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ โครงสร้างและที่ตั้งอาคารทั้งหมด ลิฟท์ ระเบียงทางเดิน ห้องรับแขก ห้องประชุม สนามกีฬา ทางสัญจร เครื่องสูบน้ำ สวนสาธารณะ สิ่งต่าง ๆ เหล่านี้จะต้องมีการจัดระบบบริหารงานและผู้มีการจัดระบบบริหารงานและมีผู้บริหารงานเป็นผู้รับผิดชอบ โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- 1.) การร่างกฎระเบียบการบริหารงานทั่วไป
- 2.) การร่างระเบียบวิธีการทางการเงิน
- 3.) การเลือกตั้งกรรมการบริหารงานอาคารชุด

4.) การแต่งตั้งผู้จัดการเพื่อบริหารงานในโครงการอาคารชุดบางโครงการสำหรับผู้มีรายได้นั้น ทางผู้ประกอบการจะเป็นผู้เตรียมกฎระเบียบการบริหารงานทางด้านต่าง ๆ ไว้พร้อมกับการจัดของบริษัทหรือผู้ที่มีความรู้ความสามารถเข้ามาบริหารงานในระยะแรก แต่เมื่อมีการเลือกตั้งกรรมการบริหารงานแล้ว การบริหารงานทั้งหมด จะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการอาคารชุดต่อไป

การบริหารงานอาคารชุดโดยทั่วไปมี 3 ลักษณะ คือ

- 1.) ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้บริหารเอง โดยการแต่งตั้งผู้จัดการและพนักงานเข้ามาบริหารงาน
- 2.) ผู้ประกอบการโครงการเป็นผู้บริหารงาน โดยคิดค่าใช้จ่ายรวมกับค่าผ่อนชำระอาคาร
- 3.) การว่าจ้างบริษัทที่มีความชำนาญเข้ามาเป็นผู้บริหารงาน โดยเป็นค่าจ้างบริหารงานทั้งหมด

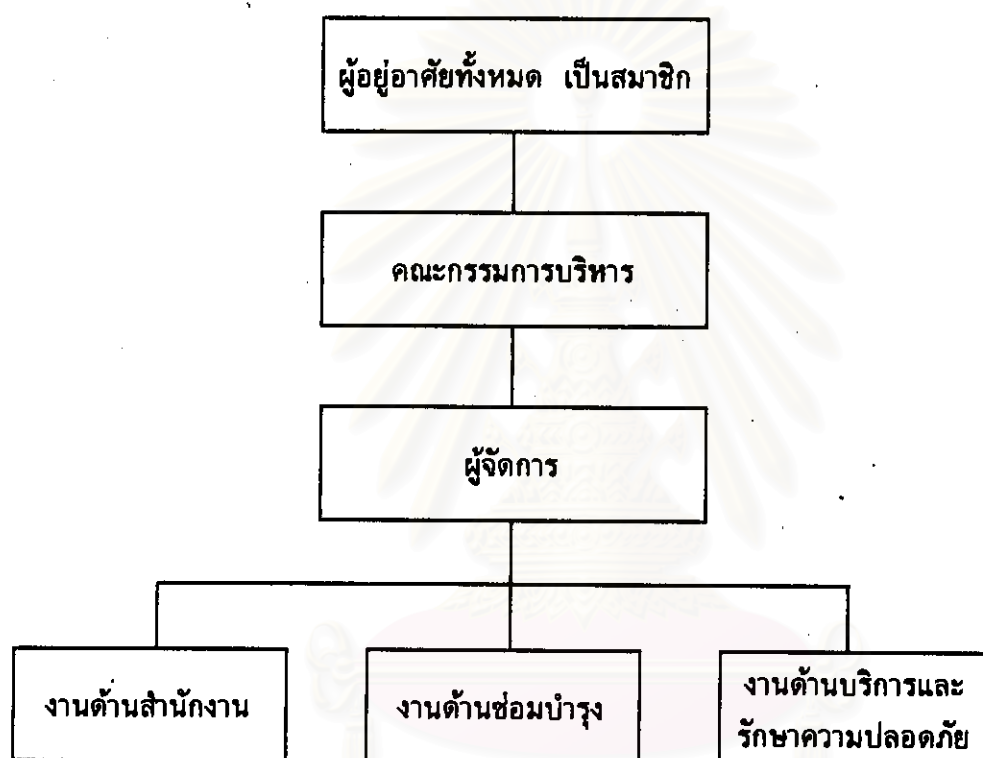
การบริหารงานทางด้านบริการ

งานด้านการบริการรวมไปถึงการบริการส่วนบุคคล และการบริการส่วนรวมเช่น การซักอบรีด การบริการทางข้อมูลเพื่อการติดต่อ เช่น ทางด้านการแพทย์ ตำรวจ การดูแลรักษาความปลอดภัย การปฐมพยาบาลฉุกเฉิน การรักษาความสะอาด เก็บขยะ การบริการในห้อง ออกกำลังกาย การจัดหาของที่จำเป็นมาจำหน่าย เช่น ฟิวส์ แสตมป์ ถุงพลาสติก ฯลฯ การบริหารงานด้านบริการจะเป็นส่วนหนึ่งรวมกับการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางที่ทางผู้บริหารอาคารชุดจะต้องวางแผนไว้อย่างรัดกุมเพื่อให้อาคารชุดนั้น ๆ เป็นสถานที่ ๆ มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และเป็นที่ ๆ น่าอยู่อาศัย

การบริหารงานทางการเงิน

โดยทั่วไปการจำหน่ายอาคารชุดให้แก่ลูกค้านั้น ผู้ประกอบการจะคิดมูลค่าของทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในราคาขายด้วยแต่ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานทรัพย์สิน

แผนภูมิที่ 2.1 โครงสร้างการบริหารงานอาคารชุด



ทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ผู้ประกอบการมักจะประมาณการขั้นต่ำไว้เพื่อจูงใจผู้ซื้อ แต่อย่างไรก็ตาม ผู้จะต้องเข้าใจด้วยว่าค่าใช้จ่ายในการบริหารงานทรัพย์สินส่วนกลางนั้นจะต้องเพิ่มขึ้นทุกปี ทั้งนี้เพราะทรัพย์สินและอุปกรณ์เสื่อมค่าลง สิ่งของตลอดจนค่าแรงงานต้องเพิ่มมากขึ้น

การคิดค่าใช้จ่ายการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางกับผู้อาศัยนั้น ส่วนมากคิดตามพื้นที่ของทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ครอบครอง ซึ่งเป็นการคิดที่ง่ายแต่ยังไม่ยุติธรรมเพราะคิดกับสิ่งที่ไม่มีชีวิต เนื่องจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริหารงานเพื่อบุคคล เช่น แสงสว่างการรักษาความสะอาด, ความปลอดภัย การเก็บขยะ ดังนั้นการคิดค่าใช้จ่ายการบริหารงานจึงควรคิดค่าใช้จ่ายต่อจำนวนบุคคลที่อยู่หรือต่อจำนวนบุคคลที่อยู่อาศัยหรือต่อจำนวนห้องนอน เป็นต้น

การคิดค่าใช้จ่ายจะต้องปริมาณค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้น โดยจะต้องจำแนกอย่างละเอียด และยุติธรรม ทั้งนี้เพราะผู้ซื้ออาคารชุดเสียค่าเช่าซื้อสูงมากแล้วค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บอีกจึงจะต้องสมเหตุสมผล ค่าบริการบางอย่างที่จะต้องเรียกเก็บอีกเป็นเรื่อง ๆ ไป เช่น การเช่าสนามกีฬาสระว่ายน้ำ จะต้องเก็บตามสภาพการใช้ ไม่เป็นการค้ำกำไรซ้ำซ้อนขึ้นอีก

สำหรับการบริหารงานทางการเงิน ผู้บริหารอาคารชุดจะต้องจัดทำงบประมาณประจำปีขึ้นเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริหารอาคารชุดให้อนุมัติในหลักการ และเพื่อให้ทราบถึงเงื่อนไขในการจ่ายเงินด้านต่าง ๆ จากนั้นจะมีการเรียกเก็บเงินด้านต่าง ๆ จากนั้นจะมีการเรียกเก็บเงินทุนเพื่อใช้จ่ายล่วงหน้า โดยประมาณจากค่าใช้จ่ายของเดือนที่สูงสุดแล้วบวกด้วยส่วนเพิ่มอีกประมาณ 25% - 50% เพื่อเป็นหลักประกันในกรณีที่ผู้อยู่อาศัยบางรายที่เรียกเก็บไม่ได้แต่ยังสามารถบริหารงานต่อไปได้ การใช้จ่ายบางรายการเป็นกรณีพิเศษ เช่น การทาสี การซื้อเครื่องสูบน้ำ อุปกรณ์เครื่องปรับอากาศใหม่ จะต้องเป็นการเรียกเก็บเงินลักษณะค่อยเป็นค่อยไป ไม่เรียกเก็บพร้อมกันงวดเดียวเพราะอาจทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่พอใจได้

การประสานงาน

ผู้บริหารงานอาคารชุดจะต้องเป็นผู้คอยประสานงานในกิจกรรมต่าง ๆ เช่น งานทางด้านสังคมของผู้อยู่อาศัย การประชุมสมาชิกกรรมการอาคารชุด ฐัก้องบังคับและพยายามส่งเสริมให้สมาชิกรู้จักสิทธิหน้าที่ต่าง ๆ จัดทำรายงานประจำเดือนงบดุลทุก 3 เดือน ทำงานด้านประชาสัมพันธ์และพร้อมรับฟังคำติชมจากผู้อาศัยการชี้แจงกรณีผู้อาศัยบางรายเรียกร้องมากเกินไป เป็นต้น

หลักในการบริหารงานอาคารชุด

เพื่อให้การบริหารงานอาคารชุดมีประสิทธิภาพ ผู้บริหารงานอาคารชุดจะต้องมีหลักในการบริหารดังต่อไปนี้ คือ

1. วางแผนการปฏิบัติงานให้ดี ผู้บริหารงานอาคารชุดควรมีการวางแผนงานที่ดี เช่น การจัดระบบงานให้เหมาะสมกับหน้าที่ การมอบหมายงานการควบคุมของพนักงาน การติดตามแผนงาน ตลอดจนการประเมินผลงาน และแก้ไขข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นอยู่ตลอดเวลา

2. สร้างความเข้าใจที่ดี ผู้บริหารงานอาคารชุด ต้องมีวิธีการเสริมสร้างความเข้าใจของคณะกรรมการบริหารงาน สมาชิกอาคารชุด ให้เข้าใจถึงกฎระเบียบ เงื่อนไขต่าง ๆ

อย่างทั่วถึงเมื่อมีปัญหาในเรื่องความเข้าใจที่ไม่ถูกต้องจะต้องรีบทำความเข้าใจทันที พนักงานที่ปฏิบัติงานอยู่จะต้องเป็นผู้ที่มีมนุษยสัมพันธ์เข้ากับผู้อยู่อาศัยได้เป็นอย่างดี

3. มีความสุจริตยุติธรรม เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งหมด ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้เฉลี่ยกันชำระ ดังนั้นการแสดงรายการหรือบัญชีจะต้องถูกต้องและเป็นธรรมเสมอ นอกจากนี้เมื่อมีปัญหาระหว่างผู้อยู่อาศัยคล้ายกัน ผู้บริหารจะต้องปฏิบัติต่อผู้อยู่อาศัยอย่างเท่าเทียมกัน ไม่เลื่อมล้ำหรือเอนเอียงเข้าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

ขั้นตอนในการบริหารอาคารชุด

การบริหารงานอาคารชุดจะต้องได้รับเตรียมงานล่วงหน้า ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบก่อสร้างและดำเนินการ ในขั้นตอนการออกแบบก่อสร้างนั้น ผู้ประกอบการจะต้องเข้าใจว่าการออกแบบก่อสร้างมีผลต่อการบริหารงานค่าใช้จ่ายในการบริหารงานตลอดจนประสิทธิภาพ การบริหารงานอย่างมาก ขั้นตอนดำเนินการและงานต่าง ๆ จะต้องเตรียมไว้ล่วงหน้าและรัดกุมเพื่อไม่ให้เกิดการชุลกชลักในการบริหารงานได้นั้น ดังมีสาระสำคัญดังนี้

1. กำหนดการออกแบบทรัพย์สินส่วนกลางให้มีค่าใช้จ่ายในการบริหารงานให้เหมาะสมกับราคาของห้องชุด เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถรับภาระได้โดยไม่เดือดร้อน
2. ให้ผู้ที่มีความรู้และความชำนาญงานในการบริหารงานให้คำปรึกษาในระหว่างการออกแบบก่อสร้าง เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาในการจัดการภายหลังจ่ายแก่การดูแลรักษาและให้การจัดการในอนาคตมีประสิทธิภาพดีที่สุด
3. จัดเตรียมงานด้านเอกสารต่าง ๆ เช่น การจัดเตรียมร่างข้อบังคับและกฎเกณฑ์ทั้งทางด้านเทคนิคและทางด้านบริหารการจัดการหาผู้จัดการที่มีความสามารถ การฝึกฝนพนักงานให้มีความรู้ความเข้าใจของระบบอาคารและบริการ
4. วางแผนงานในด้านประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยเข้าใจถึง ระบบการบริหารงานอาคารชุด การใช้สอยสถานที่ เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้น
5. จัดเตรียมงบประมาณการบริหารงานอาคารชุดไว้ในระยะแรก ๆ ที่ผู้อยู่อาศัยยังเข้าอยู่ไม่หมด หรือยังไม่ได้ทำการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดใหม่เพื่อให้ระบบทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้ระบบบริหารและบริการเริ่มดำเนินการก่อนได้
6. จัดให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมกับการจัดประชุมเจ้าของร่วมเพื่อเลือกตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และมอบหมายการบริหารงานและค่าใช้จ่ายให้กับคณะกรรมการและเจ้าของร่วมต่อไป

7. คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องแต่งตั้งผู้จัดประชุมเจ้าของร่วมเพื่อเลือกตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ถูกต้องเข้ามาบริหารงานโดยมีอำนาจเต็มในการบริหารให้มีประสิทธิภาพ วางแผนการใช้จ่ายของอาคารชุดในแต่ละเดือนตามที่กำหนดไว้ และจัดให้มีระบบการเฉลี่ยและการเก็บค่าใช้จ่ายที่ยุติธรรมถูกต้องตามกฎหมาย

8. ผู้จัดการจะต้องประสานงานกับคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดอย่างใกล้ชิด และรายงานผลการปฏิบัติงานให้ทราบ

ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดได้มีบัญญัติไว้ในหมวดที่ 5 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยกล่าวถึงรายละเอียดต่าง ๆ ของข้อบังคับที่จะจัดทำขึ้นแต่ในทางปฏิบัตินั้นของบังคับนิติบุคคลอาคารชุดของคอนโดมิเนียมโครงการต่าง ๆ อาจมีรายละเอียดแตกต่างกันไปบ้าง

ตัวอย่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดมีดังนี้

ข้อ 1. นิติบุคคลอาคารชุดนี้มีชื่อว่า “.....”
เขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า “.....” และอ่านออกเสียงภาษาอังกฤษว่า “.....”

ข้อ 2. วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ มีเพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 ทุกประการ

ข้อ 3. ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดตามที่ระบุนี้ให้ใช้บังคับแก่เจ้าของร่วมทุกคน นับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นต้นไป และการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนี้จะทำได้ต่อเมื่อได้มีมติของที่ประชุมใหญ่ให้เปลี่ยนแปลง ภายใต้บังคับของกฎหมายและข้อบังคับนี้เท่านั้น และเมื่อมีมติถูกต้องแล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้จะต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแล้วจึงมีผลสมบูรณ์ใช้บังคับได้

ข้อ 4. ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่อาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ได้แก่

(1) ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องสมุด เช่น ฐานราก เสาเข็ม เสา หลังคา บันได ทางเดินในตัวอาคาร เป็นต้น

(2) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดนี้ ได้แก่ ที่ดินตามโฉนดเลขที่.....ตั้งอยู่.....
ขนาดที่ดิน.....ตารางวา รวมทั้งสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งพัฒนาใด ๆ ของที่ดินดังกล่าวทั้ง
ปวง

(3) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เช่นสนามหญ้า
ต้นไม้ เครื่องสนาม เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่น เครื่องพิมพ์ดีด ลิฟท์ เครื่องมือเครื่องใช้
ต่าง ๆ สระว่ายน้ำ รั้ว ที่จอดรถ หรือทางรถวิ่ง ที่มีได้จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

ข้อ 5. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้คือ “.....” มีสำนักงาน
ตั้งอยู่ที่.....และมีสถานที่ทำงานประจำอาคารชุดตั้งอยู่ที่สำนักงาน
นิติบุคคลอาคารชุดนี้ โดยมีนาย / นาง / นางสาว.....เป็นผู้ได้รับแต่งตั้งให้
ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ (ต่อไปในข้อบังคับนี้เรียกว่า “ผู้
จัดการ”) โดยมีอำนาจหน้าที่และข้อกำหนดอื่น ๆ ตามที่จะได้ระบุไว้ต่อไปในข้อบังคับนี้

ข้อ 6. สำนักงานของนิติบุคคล จะต้องอยู่ที่ชั้น.....ของอาคารชุดนี้

ข้อ 7. การแต่งตั้งหรือการถอดถอนผู้จัดการจะทำได้โดยมติที่ประชุมเจ้าของร่วมภายใต้
ข้อบังคับนี้

ข้อ 8 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมีดังนี้คือ

(1) จัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง จัดซื้อและจัดหาทรัพย์สิน และการบริการที่
จำเป็น

(2) มีอำนาจกระทำการต่าง ๆ ทั้งปวง เพื่อประโยชน์ในการจัดการและดูแลรักษา
ทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น จ้างคนทำความสะอาด จ้างช่างมาบูรณะซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง
 เป็นต้น

(3) ปฏิบัติตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือตามมติของคณะกรรมการที่เจ้าของ
ร่วมมีมติให้แต่งตั้งขึ้น (ถ้ามี) ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

(4) ในกรณีที่จำเป็นและรีบด่วนผู้จัดการมีอำนาจจัดการในกิจการเพื่อความปลอด
ภัยของอาคารโดยความริเริ่มของตนเองได้ ถึงแม้ว่าจะเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอันเป็นการ
เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมหรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจโดยทั่วไปที่จะกระทำการได้ดัง
เช่นเดิมเช่น วิญญูชนจะพึงรักษา และจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(5) ผู้จัดการมีหน้าที่เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด กล่าวคือ มีอำนาจที่จะ
กระทำการใด ๆ ในนามของนิติบุคคลอาคารชุดภายในขอบเขตที่กฎหมายบังคับ หรือมติของเจ้า
ของร่วมให้อำนาจในการติดตามทวงหนี้ฟ้องร้อง บังคับคดี เป็นต้น

(6) กิจการที่ผู้จัดการไม่ต้องปฏิบัติด้วยตนเอง โดยสามารถมอบหมายให้ผู้อื่นทำ
แทนได้แก่ การจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางโดยทั่วไป ควบคุมงานที่ผู้จัดการได้จ้าง
บุคคลภายนอกมาทำงานในอาคารชุดตามสัญญา และปฏิบัติงานตามการมอบหมาย หรือคำสั่ง
เป็นลายลักษณ์อักษรของผู้จัดการให้ทำการแทนได้

ข้อ 9 วาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการจะมีอยู่ตลอดไปจนกว่าจะได้มีเหตุที่จะต้องพ้นจากตำแหน่ง โดยการถอดถอนโดยมีมติที่ประชุมเจ้าของร่วมตามข้อบังคับ

ข้อ 10 เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด ที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และเกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตลอดจนต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลซ่อมแซมและการจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดของตนและ/หรือตามอัตราส่วนเจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ โดยให้ผู้จัดการเป็นผู้มีสิทธิ์เด็ดขาดในการคิดคำนวณ และเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนนั้น

ข้อ 11. ค่าใช้จ่ายแต่ละเดือนผู้จัดการจะเป็นผู้ทำการประเมินล่วงหน้าและจะคิดคำนวณออกมาเป็นราคาประเมินของค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องจ่ายสำหรับเดือนนั้น ซึ่งผู้จัดการจะเรียกเก็บในอัตรา 25 (ยี่สิบห้า) เปอร์เซ็นต์ของราคาประเมินนั้นเป็นการประเมินล่วงหน้าคือทุก ๆ วันที่ 1 ของเดือน และในขณะเดียวกันจะแสดงรายการ และขอเก็บค่าใช้จ่ายที่นิติบุคคลอาคารชุดได้จ่ายออกไปตามความเป็นจริงของเดือนที่ผ่านมาแล้ว จากเจ้าของห้องชุดแต่ละรายตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางแต่ละห้องชุด

ข้อ 12 ในกรณีที่มีเหตุการณ์พิเศษฉุกเฉิน และ/หรือ จำเป็นรีบด่วนเพื่อการจัดการบำรุงรักษา การซ่อมแซมตลอดจนการจัดการเพื่อประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการจัดการตามมติของที่ประชุมเจ้าของอาคารชุด ผู้จัดการมีอำนาจที่จะเรียกเก็บเงินตามส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายนิติบุคคลอาคารชุด โดยการส่งรายการแสดงค่าใช้จ่าย และอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระเป็นลายลักษณ์อักษร และเมื่อเจ้าของห้องชุดได้รับใบรายการนั้นแล้วจะต้องจ่ายเงินตามส่วนของตนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ภายในกำหนดเวลาไม่เกิน 7 (เจ็ด) วัน

ข้อ 13 เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันรับผิดชอบจ่ายค่าประกันอาคารชุดนี้ ตามที่นิติบุคคลอาคารชุดจะได้ทำสัญญาประกันภัยบริษัทที่เชื่อถือได้ตามมูลค่าราคาตลาดที่เป็นจริงของอาคารชุดนี้ โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้เอาประกัน และเป็นผู้รับประโยชน์จากการประกันภัย เพื่อที่จะสามารถใช้จ่ายเงินนั้นในการซ่อมแซมความเสียหายของอาคารและห้องชุดหากเกิดความเสียหายขึ้น โดยเจ้าของร่วมจะต้องรับผิดชอบจ่ายค่าเบี้ยประกันทั้งหมดตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับนี้

ข้อ 14 อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอตกลงเป็นอาคารชุด มีดังนี้คือ

ห้องชุดเลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละห้องชุด
1	675/50033
2	716/50033
3	650/50033
4	662/50033
5	700/50033
6	625/50033
7	625/50033
8	1650/50033
9	1000/50033
10	675/50033

ข้อ 15 เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมแต่ละรายต้องรับผิดชอบตามกฎหมายให้นิติบุคคลอาคารชุดมีปริมสิทธิ์ดังนี้

(1) ปริมสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันที่เจ้าของห้องชุดแต่ละรายจะต้องรับผิดชอบให้ถือว่าเป็นปริมสิทธิ์ในลำดับเดียวกันกับปริมสิทธิ์ตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ปรากฏอยู่ในห้องชุดของตน

(2) ปริมสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา ซ่อมแซม และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของห้องร่วมแต่ละรายจะต้องรับผิดชอบตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 14 ข้างต้น ให้ถือว่าเป็นปริมสิทธิ์ในลำดับเดียวกันกับปริมสิทธิ์ตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

ปริมสิทธิ์ (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจํานอง

ข้อ 16 นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิ์ของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้กับบุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ โดยผู้จัดการเป็นผู้ใช้อำนาจทั้งปวง เช่น แจงความ ฟ้องร้อง ดำเนินคดี เป็นต้น

ข้อ 17 การจัดการและการใช้ประโยชน์ในห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละรายภายใต้กฎเกณฑ์ดังนี้

(1) เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องรับผิดชอบดูแลรักษาห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนให้อยู่ในสภาพดี และไม่กระทำการใด ๆ ให้เป็นที่เดือนร้อน ไร้ค่าแก่ต่อความสงบสุขของผู้มีส่วนร่วมในอาคารชุดนั้น

(2) เจ้าของร่วมแต่ละรายจะต้องไม่ทำการใด ๆ ที่เป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงการ ความมั่นคงปลอดภัย หรือก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ ต่อตัวอาคารโดยรวมถึงการห้ามมิให้เจ้าของร่วมของผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ๆ เจาะรูพื้น หรือ เจาะรูฝาผนัง หรือทำการติดตั้งต่อเติมสิ่งใดที่อาจทำให้พื้น หรือฝาผนังชำรุดเสียหาย หรือทำการใด ๆ ที่ละเมิดต่อข้อกำหนดของบริษัทประกันภัยในเรื่องเกี่ยวกับวัตถุระเบิด วัสดุไวไฟ เกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย และวินาศภัย

(3) เจ้าของร่วมจะต้องไม่ดำเนินกิจการใด ๆ หรือจัดตั้งโรงเรียนสอนดนตรีในห้องชุดของตน

(4) ในกรณีที่มีสัตว์เลี้ยง เจ้าของห้องชุดจะต้องไม่ปล่อยให้สัตว์เลี้ยงในความดูแลของตนออกเดินพ่นพ่ายนอกรูห้องชุด

(5) หากเจ้าของห้องชุดไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ เจ้าของห้องชุดต้องยอมให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแทนผู้เสียหาย กำหนดเบี้ยปรับแจ้งความตลอดจนฟ้องร้องเจ้าของอาคารชุดนั้นให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ และ/หรือให้ชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้

ข้อ 18 เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ผนังมีผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้กรรมสิทธิ์เกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับว่าด้วยการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 19 การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้จัดการตามอำนาจ และข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับทุกประการ โดยรวมถึงการออกกฎหมายข้อบังคับเฉพาะกาล การจัดระบบความปลอดภัยต่าง ๆ จัดขยามตรวจสอบบุคคลภายนอกเข้าออก และการจัดการอื่น ๆ ตามความจำเป็น

ข้อ 20 การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ควบคุมดูแลให้เจ้าของร่วมและบริวาร หรือบุคคลภายนอกช่วยกันรักษาความสะอาดเป็นระเบียบเรียบร้อย และใช้ทรัพย์สินส่วนกลางโดยความระมัดระวังและโดยความถูกต้อง ภายใต้กฎเกณฑ์ดังนี้

(1) ห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือ บริวารหรือบุคคลภายนอกใด ๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ตามที่กำหนดไว้โดยการจัดการและควบคุมของผู้จัดการ

(2) ห้ามมิให้บริวารของเจ้าของร่วมหรือ บุคคลภายนอกใด ๆ ที่ไม่มีเหตุผลที่สมควรเดินพ่นพ่ายในอาคารชุด หรือสถานที่ที่ไม่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการเข้ามาในอาคารชุดหรือในการอยู่อาศัยในอาคารชุดนี้ ซึ่งในกรณีเช่นนั้นผู้จัดการ หรือผู้ที่ผู้จัดการมอบหมายมีสิทธิ์ที่จะดำเนินการได้ตามที่จะเห็นสมควร

(3) ห้ามมิให้เจ้าของอาคารชุดจอดรถในที่จอดของเจ้าของห้องชุดอื่น นอกเสียจากว่าจะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้นั้นแล้ว และการจอดรถในที่จอดร่วมก็ให้ทำการจอดรถตามระเบียบข้อบังคับตามผู้จัดการจะได้ประกาศให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

(4) ห้ามมิให้บุคคลภายนอก และ/หรือ บุคคลที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรงใช้ประโยชน์ การบริการของทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น สระว่ายน้ำ ทั้งนี้ นอกเสียจากว่าเจ้าของร่วมจะได้ทำหนังสือ อนุญาตต่อนิติบุคคลอาคารชุดเป็นราย ๆ ไป และได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ซึ่ง นิติบุคคลอาคารชุดอาจจะคิดค่าธรรมเนียมการใช้ประโยชน์ก็ได้

(5) กฎเกณฑ์ที่กล่าวแล้วนี้ ผู้จัดการมีอำนาจที่จะออกเพิ่มเติมอีกได้เป็นครั้งคราวตาม ความเหมาะสม โดยการปิดประกาศให้ทราบเพื่อให้เจ้าของร่วมทุกคนและบริวารและบุคคลภาย นอกที่เกี่ยวข้องถือปฏิบัติต่อไป

(6) หากเจ้าของร่วม หรือบริวารหรือบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของร่วมนั้น ๆ ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมที่เกี่ยวข้องนั้นจะต้องรับผิดชอบ และยอมให้นิติบุคคล อาคารชุดดำเนินการแทนผู้เสียหายคิดเบี้ยปรับ แจ้งความตลอดจนฟ้องร้องเจ้าของร่วมนั้นให้ ปฏิบัติตามข้อบังคับ และ/หรือ ให้ชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้

ข้อ 21. ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า ประชุมใหญ่ ภายในหกเดือนนับ แต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่าง น้อย

ข้อ 22. การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีคะแนนเสียงรวมกัน ไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่ง ของจำนวนเสียงที่ลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อ 23. มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมาก ของเจ้าของร่วมที่เข้า ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนี้จะได้กำหนดเป็นอย่างอื่น

ข้อ 24. ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วน ที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวน คะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

ข้อ 25. เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคน ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใด โดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้นโดย แต่ละคนมีคะแนนเสียงตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดของตน

ข้อ 26. เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้มอบ ฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้

ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในที่ประชุม หรือจะรับมอบฉันทะให้ ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

ข้อ 27. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่ง ของจำนวน คะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างต่อเติม ที่มีผลต่อทรัพย์สิน ส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยผู้นั้นเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเอง

(2) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(3) กำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้ ถ้าเจ้าของร่วมไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ ภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่ครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม

ข้อ 28 มติเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การแก้ไข เปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับนี้

(2) การซื้อสังหาริมทรัพย์ หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินกลาง

(3) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินกลาง

(4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินกลางนอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(5) การจำหน่ายทรัพย์สินกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 29 ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางที่หรือจากการเวนคืนในกรณีนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วม ซึ่งหมดกรรมสิทธิ์ไปดังกล่าว ทั้งนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง

เพื่อประโยชน์ในการชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิในตามวรรคหนึ่งให้ถือว่าหนี้เพื่อชดใช้ราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุด

ข้อ 30. ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงที่กำหนดไว้ตามข้อบังคับนี้ ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายได้คืนดี

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วน แต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของอาคารชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้ดีขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินกลางให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามวรรคหนึ่ง หรือวรรคสองให้ถือว่าเป็นการสร้างแทนที่ห้องชุดเดิมและให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด สำหรับห้องชุดที่

ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้นถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

ถ้ามีมติไม่ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมตามส่วนที่เสียหายตามวรรคหนึ่ง หรือวรรคสองให้นำข้อบังคับว่าด้วยกรณีอาคารชุดถูกเวนคืนมาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายได้ ค่าชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อหมายเหตุการยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับเจ้าของห้องชุด และฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ประกาศการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ 31 อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด แล้วแต่กรณี ขอเลิกอาคารชุด

(2) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

(3) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

(4) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 32 นอกจากที่ได้ระบุไว้เป็นข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดโดยละเอียดข้างต้นแล้ว ให้นำเอาบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาใช้ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนี้โดยอนุโลม

ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือน

วิธีการหาอัตราส่วนเฉลี่ยสำหรับค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางนี้ จะคิดจากจำนวนเงินที่แต่ละห้องชุดซื้อ คุณด้วยค่าใช้จ่ายประจำเดือนในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง หาดด้วยจำนวนเงินยอดขายของทั้งหมดทั้งอาคาร ได้เท่าไรแล้วก็ป็นอัตราส่วนที่จะนำไปคูณกับค่าใช้จ่ายประจำเดือน

ตัวอย่าง ห้องชุด ก. ราคา 1,000,000 บาท ยอดขายของโครงการทั้งหมด 100,000,000 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายประจำเดือน 50,000 บาท ห้อง ก. จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเดือนละ 500 บาท

$$\text{อัตราส่วนเฉลี่ยค่าใช้จ่าย} = \frac{\text{ราคาซื้อ}}{\text{ยอดขายทั้งโครงการ}} \times \text{ค่าใช้จ่ายประจำเดือน}$$

การจัดการเคหะชุมชน

การจัดการเคหะชุมชน HOUSING MANAGEMENT ความหมายของการจัดการเคหะชุมชนสถาบัน⁴ BOUWCENTRUM INTERNATIONAL EDUCATION ได้ให้วัตถุประสงค์ของการจัดการเคหะชุมชน เพื่อเป็นสิ่งเสริมสร้างสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยให้ดีขึ้น รวมทั้งการที่จะให้บริการ การซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร และจากคนอื่น ๆ ที่เหมาะสมเพื่อให้ชุมชนอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี โดยอาศัยการให้ความรู้ ความเข้าใจแก่ผู้อยู่อาศัย กับหลักการทางมนุษยสัมพันธ์และการกระตุ้นให้ผู้อยู่อาศัยเข้ามามีส่วนร่วมในโครงการนี้ และเช่นเดียวกับ หลักจัดการบริหารงานอื่น ๆ ทั่ว ๆ ไป การจัดการด้านเคหะชุมชนจะมีลักษณะของปัญหาและแนวทาง การแก้ไขเป็นลักษณะเฉพาะตัว โดยอาศัยลักษณะของสิ่งแวดล้อมในท้องถิ่นนั้น เป็นสมมติฐานเบื้องต้น

สถาบัน BOUWCENTRUM INTERNATIONAL EDUCATION ยังได้จำแนกหลักการจัดการเคหะชุมชนเป็นสองขั้นตอน คือ

1. การจัดการเคหะชุมชนก่อนเข้าอยู่อาศัย (PRE OCCUPANCY)
 2. การจัดการเคหะชุมชนเมื่อเข้าอยู่แล้ว (POST OCCUPANCY)
1. การจัดการด้านเคหะชุมชนก่อนเข้าอยู่อาศัยนั้น จะมีขั้นตอนโดยสรุปดังนี้

1.1 การมีส่วนร่วมในการออกแบบและวางผัง สถาบัน BOUWCENTRUM ได้ให้ความเห็นว่าผู้จัดการเคหะชุมชน ควรจะมีส่วนร่วมในการให้ข้อเสนอแนะแก่ผู้ออกแบบวางผัง โดยเฉพาะประโยชน์ใช้สอยต่าง ๆ ของโครงการ และอาคารต่าง ๆ ในชุมชน เช่น แนวทางของระบบน้ำทิ้ง ไฟฟ้า ประปา การจัดเวรยาม การกำจัดขยะ ห้องเก็บเครื่องมือ หรือการวางผังบริเวณของที่ทำงานเพื่อดูแลรักษาเคหะชุมชน และปกติหลังจากมีผู้อยู่อาศัยช่วงหนึ่งแล้ว ประมาณ 2-3 ผู้จัดการหมู่บ้าน ควรสำรวจถึงความพอใจหรือไม่พอใจของผู้อยู่อาศัย ที่มีต่อสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน รวมทั้งบริการ ในการดูแลรักษาและซ่อมแซมบำรุง

1.2 การวางแผนทางการเงิน หลังจากได้วางผังโครงการที่อยู่อาศัยเรียบร้อยแล้ว ก่อนที่จะทำการก่อสร้าง ควรจะทำงบประมาณในการก่อสร้าง (DEVELOPMENT BUDGET) และงบประมาณการดำเนินงาน ซึ่งส่วนสำคัญในแง่ของงบประมาณการดำเนินงานโดยทั่วไปจะแยกเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายด้านเชื้อเพลิงไฟฟ้าและน้ำประปา ค่าทาสี ค่าสำรองปลั๊กย่อยในกรณีที่ไม่มีการติดตั้ง เงินเดือนของพนักงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

⁴ Bouwcentrum International Education, Housing Management, (2523) P.2

และรวมถึงรายได้ที่มาจากการใช้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง ที่แยกเก็บค่าบริการต่างหากจากบริการพื้นฐานเพื่อนำมากำหนดงบประมาณทั้งหมดทั้งวิธีการที่จะจัดเก็บค่าบริการในการดูแลชุมชนกับลูกค้า

1.3 การคัดเลือกผู้เช่าอยู่อาศัย (SELECTION OCCUPANTS) ในด้านการจัดการที่อยู่อาศัย อาคารสงเคราะห์ของรัฐฯ จะมีปัญหามากกว่าโครงการของเอกชน เนื่องจากโครงการที่อาศัยของรัฐฯ จะเน้นถึงผู้ที่อยู่อาศัยมากที่สุดเป็นอันดับแรกก่อน แต่ในขณะที่เดียวกันทางทฤษฎีแล้ว ครอบครัวที่ไม่เหมาะสม (UNDESTRABLE FAMILY) จะมีผลเสียต่อครอบครัวอื่น ๆ มากกว่า และถือว่าควรพิจารณาสวัสดิภาพส่วนรวมของโครงการ ซึ่งจะมีความสำคัญมากกว่าสวัสดิภาพของครอบครัว ดังนั้นจึงการคัดครอบครัวที่ไม่เหมาะสมออกไปจากโครงการซึ่งทางด้านเอกชนที่ดำเนินการขายโครงการจะไม่สามารถคำนึงถึงประเด็นจุดนี้ไปได้ เนื่องจากไม่สามารถที่จะหนดระดับของผู้ที่มาซื้อบ้านในโครงการนั้นได้ นอกจากนี้ยังควรกำหนดมาตรฐานความหนาแน่นของประชากรในโครงการเพื่อป้องกันมิให้เกิดความแออัดภายในโครงการมากเกินไปและโดยหลักการคัดเลือกผู้อยู่อาศัยจะใช้ระบบบัญชีรอ (WAITING LIST) ซึ่งหมายถึง ให้ผู้ต้องการอยู่อาศัยในโครงการยื่นแสดงความต้องการอยู่อาศัยในโครงการต่าง ๆ ตามลำดับ ซึ่งวิธีนี้หน่วยงานที่อยู่อาศัยของรัฐฯ จะใช้วิธีตรวจสอบคัดเลือกผู้มีสิทธิ์ เช่าอยู่อาศัยในโครงการที่เปิดใหม่

1.4 การให้ความรู้ต่าง ๆ ที่จำเป็นก่อนเช่าอยู่อาศัย (PRE OCCUPANCY EDUCATION) เป็นวิธีการในเบื้องต้นที่จะอธิบายกฎและระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับความผูกพันทางการเงินในการรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินต่าง ๆ รวมทั้งการเคารพสิทธิเสรีภาพของผู้อยู่อาศัยข้างเคียง โดยจัดทำเป็นเอกสารคู่มือให้ผู้เช่าอยู่อาศัยใหม่ได้เข้าใจถึง กฎเกณฑ์ ลักษณะของโครงการ และทบทวนชี้แจงข้อตกลงในสัญญา เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยปฏิบัติตามโดยทั่วไปแล้วผู้บริหารโครงการจะจัดให้มีการประชุม เพื่อชี้แจงหน้าที่และบทบาทของตนเอง และความมุ่งหมายของโครงการให้ลูกบ้านทราบ และจัดให้มีการประชุมย่อยเพื่อให้เพื่อนบ้านในอนาคตให้พบปะคุ้นเคยต่อจากนั้น จะจัดให้มีระบบคัดเลือกคณะกรรมการหมู่บ้านเพื่อจะเป็นประโยชน์ต่อการประสานงานกับ ผู้บริหารโครงการ

1.5 งานในส่วนของผู้บริหารโครงการ ช่วงก่อนเปิดให้เช่าอยู่อาศัยนี้จะเป็นการกำหนดสถานที่ทำงาน จัดตั้งหน่วยงานซ่อมบำรุงซึ่งถ้าเป็นชุมชนขนาดเล็กอาจจะดำเนินการเอง และถ้าเป็นชุมชนขนาดใหญ่ อาจพิจารณาแบ่งงานซ่อมบำรุงออกจากบริษัทที่เกี่ยวข้องภายนอกมาดำเนินการเป็นเฉพาะกรณีไป กำหนดจำนวนเจ้าหน้าที่ที่จะมาดำเนินการจัดการภายในโครงการ กำหนดวิธีการทางด้านบัญชี การเงิน และการจัดซื้ออุปกรณ์ต่าง ๆ นอกจากนี้ยังมีหน้าที่ที่สำคัญคือ การ

ร่วมตรวจรับมอบงานระบบต่าง ๆ ตามที่ผู้ประกอบการได้ดำเนินการจัดสร้างไว้เพื่อให้แน่ใจว่าระบบต่าง ๆ ทำได้ถูกต้องครบถ้วน และสามารถกำหนดตารางการซ่อมบำรุงตามลักษณะงานระบบนั้น ๆ

2. การจัดการเคหะชุมชน เมื่อมีการเข้าอยู่อาศัยแล้ว จะเป็นงานต่อเนื่องจากการเตรียมการและการบริหารชุมชนก่อนเข้าอยู่อาศัย โดยมีงานสำคัญที่ควรจัดทำดังนี้

2.1 งานจัดการเกี่ยวกับเรื่องรายได้ (INCOME MANAGEMENT) จะเป็นงานเกี่ยวกับจัดเก็บค่าบำรุงรักษา ตามที่ได้กำหนดและวางแผนไว้แล้ว ตามขั้นตอนของการเตรียมบริหารก่อนเปิดให้เข้าอยู่อาศัย นอกจากนี้จะเป็นการจัดเก็บค่าบริการจากรายได้อื่นที่เกิดจากสาธารณูปโภคส่วนกลางมีไว้บริการ ซึ่งบางครั้งอาจจะพิจารณาเก็บเงินล่วงหน้าเป็นลักษณะของกองทุนหรือเป็นรายปี และครั้งอาจจะพิจารณาเก็บเงินเพิ่ม (SURCHARGES) ตามความจำเป็น ซึ่งต้องเกิดการซ่อมบำรุงงานระบบที่ต้องใช้งบประมาณมาก และกำหนดระยะเวลาในการจ่ายค่าเงินค่าซ่อมบำรุงค่าน้ำ ค่าไฟ และอื่น ๆ อันเป็นลักษณะปลิกย่อยตามโครงการ

2.2 งานเกี่ยวกับการซ่อมบำรุงและบริการงานการซ่อมบำรุงและบริการนี้ จะต้องกำหนดจากแนวคิดของอุปกรณ์ของงานระบบที่ได้เลือกไว้โดยกำหนดตารางการบำรุงรักษาเป็นอาทิตย์หรือรายเดือน โดยทั่วไปแล้วแผนงานซ่อมบำรุงจะแยกเป็นสองหลักเกณฑ์ คือ

งานซ่อมบำรุงประจำวัน (DAY TO DAY) ซึ่งได้แก่ การรักษาความปลอดภัยดูแลระบบน้ำไฟ งานกำจัดน้ำเสีย ซึ่งส่วนใหญ่จะมีลักษณะของงานเป็นการให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยในงานซ่อมบำรุงเป็นระยะ และงานซ่อมบำรุงเพื่อเป็นการป้องกันความชำรุด (SEASONAL AND PREVENTIVE MAINTENANCE) เป็นงานซ่อมบำรุงตามระยะของวัสดุและ อุปกรณ์ใช้ เช่น งานทาสีภายนอกอาคารงานซ่อมบำรุงสนาม งานซ่อมบำรุงสวน งานป้องกันน้ำท่วม ทั้งนี้โดยยึดหลักของความยุ่งยากของงาน และความประหยัดมากกว่า

2.3 งานเกี่ยวกับการให้ความรู้ผู้อยู่อาศัย (EDUCATION) เนื่องจากส่วนใหญ่แล้วผู้อยู่อาศัยจะขาดความรู้ ความเข้าใจหลักการ ของอุปกรณ์งานระบบในหมู่บ้านบางด้านจึงเป็นสาเหตุให้ผู้อยู่อาศัยมีความสำคัญในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งควรจะมี ความสำคัญในกฎเกณฑ์ ที่จะรับผิดชอบร่วมกัน ทั้งในด้านความรับผิดชอบ ในแง่ของการจ่ายค่าบำรุงการเอาใจใส่ต่อทรัพย์สินของส่วนตัวและผู้อื่น และผู้อยู่อาศัยควรจะมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่าง ๆ ของชุมชน ในด้านของผู้บริหารชุมชนควรจะรับผิดชอบและ ปรับปรุงบริหารงานให้อยู่ในมาตรฐานที่ดีอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งการสื่อสารระหว่างผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้าน จะได้ผลประโยชน์ร่วมกันทั้งสองฝ่าย (MUTUAL BENEFIT) ซึ่งจะช่วยให้งานดูแลหมู่บ้านสำเร็จลงด้วยดี โดยได้รับความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยด้วยความสมัครใจ

2.4 งานกิจกรรมต่าง ๆ ของผู้อยู่อาศัย (ACTIVITIES OF OCCUPANT) ส่วนใหญ่กิจกรรมของผู้อยู่อาศัยจะเป็นกิจกรรมในเวลาว่าง ซึ่งกิจกรรมนี้จะเกี่ยวกับการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนเอง การพักผ่อนหย่อนใจ และการมีส่วนร่วมในกิจกรรมเกี่ยวกับชนบประเพณีต่าง ๆ เช่น การจัดให้มีการทำบุญในวันปีใหม่ และวันลอยกระทง และกิจกรรมต่าง ๆ จะสำเร็จได้ก็โดยได้รับความสมัครใจจากผู้อยู่อาศัยทั้งหมดในหมู่บ้าน โดยคณะกรรมการหมู่บ้านที่จัดตั้งขึ้นในรูปแบบต่าง ๆ เช่น (HOUSING COMITIEES หรือ COMMUNITY COUNCIL) จะเป็นส่วนผลักดันให้เกิดความร่วมมือ และเป็นตัวแทนของผู้อยู่อาศัย เพื่อสื่อสารกับผู้บริหาร หมู่บ้านนั้น ๆ สำหรับความสำคัญของงานกิจกรรมนี้จะมีผลให้เกิดการร่วมมือกันในระยะยาวและเป็นการสร้างความรู้จักกันระหว่างผู้อยู่อาศัยในชุมชน

2.5 งานเกี่ยวกับการบริหารสำนักงาน (OFFICE ADMINISTRATION) โดยทั่วไปจะแยกเป็นงานจัดการกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารและให้บริการ โดยมีส่วนสำคัญ คือการกำหนดงบประมาณ การควบคุม การกำหนดระเบียบและมาตรฐาน หน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้าน งานเอกสารและสารบรรณ และงานประกันต่าง ๆ เช่น การประกันภัยเสียหายเกิดจากโจรกรรมหรือภัยธรรมชาติ งานจัดซื้อเครื่องมือและอุปกรณ์ งานด้านบุคคลากร ซึ่งงานทั้งหมดในเบื้องต้น เรื่องการดูแลชุมชนซึ่งแนวทางลักษณะการจัดงาน สามารถที่จะนำมาใช้ เป็นแนวทางบริหารของหมู่บ้านเอกชนโดยเฉพาะการเน้นความสำคัญในด้านการวางแผน และจัดให้มีการให้ความรู้แก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านก่อนที่จะเข้าพักอาศัย

การดูแลและบริหารชุมชนในต่างประเทศ

⁵ การบริหารชุมชนในต่างประเทศ เช่น ฮองกง จะมีผู้บริหารงานชุมชนซึ่งต้องสอบผ่านหลักสูตรการบริหารชุมชนและมีผู้ประกอบการทำงานจึงจะทำหน้าที่นี้ได้ โดยมีทั้งหน่วยงานของรัฐและเอกชนโดยมีหน้าที่แยกได้ดังนี้

การดำเนินงานก่อนเข้าอยู่อาศัย ผู้บริหารงานชุมชนจะแนะนำการออกแบบ และวางแผนบริหารชุมชน แยกเป็นการจัดวางผังบริเวณ การวางแผนรักษาความสะอาดและความปลอดภัยการวางแผนเก็บประโยชน์ การจัดเตรียมบุคคลากร การคัดเลือก ผู้เข้าอยู่อาศัย การชี้แจงให้ความรู้ การดำเนินงานหลังการเข้าอยู่อาศัยทำการตรวจอาคารงานระบบต่าง ๆ งานบำรุงรักษา ซ่อมแซม งานประชาสัมพันธ์ งานบริหารสำนักงาน ส่วนในประเทศสหรัฐ ผู้บริหารงานชุมชนมีหน้าที่การบริหารชุมชนคล้ายกับเป็นเทศบาล คือจะออกระเบียบการบริหารชุมชนและมีอำนาจควบคุมการอยู่อาศัยร่วมมือกับ Community Council หรือ Housing Associate Committees ของท้องถิ่นนั้น

⁵ ประสงค์ เข็มมอรัตน์, การบริหารเคหะชุมชนในต่างประเทศ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2526 หน้า 135

บริการในประเทศในเอเชีย คือ สิงคโปร์ ฮองกง เกาหลีใต้และกัลกัตตาการบริหารชุมชน เช่น ขามรักษาความปลอดภัยของ สิงคโปร์ ฮองกงและเกาหลีใต้ในความรับผิดชอบของหน่วยงานอื่น ๆ ของรัฐ การซ่อมแซมสาธารณูปโภค หน่วยงานเคหะของชาติดังกล่าว มักจะทำเอง หรือการจ้างเหมาเอกชนเข้ามารับผิดชอบ

การเก็บขยะในประเทศสิงคโปร์จะมีหน่วยงานรับผิดชอบโดยตรง คือกระทรวงสิ่งแวดล้อมคล้ายกับของไทย ยังต้องมีการเสียค่าใช้จ่ายให้กับท้องถิ่น

การกำจัดน้ำเสียประเทศสิงคโปร์, ฮองกง, และเกาหลีใต้ไม่ดำเนินการเอง มีหน่วยงานรับผิดชอบที่ต้องทำโดยตรง แต่ในประเทศไทยหมู่บ้านเอกชนต้องทำเอง ในประเทศสิงคโปร์ให้เป็นโรงกำจัดน้ำเสียของชาติ

การประปาและไฟฟ้าในประเทศอื่น เช่น เกาหลีใต้ค่าใช้จ่ายด้านนี้ผู้อาศัยเป็นผู้จ่าย โดยจะเฉลี่ยเก็บทุกสิ้นเดือนทุกบ้านเท่า ๆ กัน

สนามกีฬาสวนพักผ่อน ในต่างประเทศ คือ สิงคโปร์ฮองกงและเกาหลีใต้ให้ความสำคัญมาก โดยจัดเตรียมไว้ขนาดใหญ่

การคมนาคมในชุมชน โครงการเคหะชุมชน จะประสานกับโครงการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ต่าง ๆ รวมทั้งการคมนาคมด้วยจึงไม่มีปัญหาด้านการขนส่งคมนาคมในชุมชน

การบริการชุมชนที่ผู้อาศัยของการเคหะแห่งชาติ⁶

เพื่อเป็นการศึกษาวิธีการบริการชุมชนที่ผู้อาศัยของภาครัฐฯ ผู้ศึกษาจึงได้ศึกษาวิธีการบริการชุมชนของการเคหะแห่งชาติ เนื่องจากในปัจจุบัน การเคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงานของรัฐฯ เพียงแห่งเดียวที่ดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยมีวัตถุประสงค์ เพื่อตอบสนองที่ผู้อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางค่อนข้างต่ำ (กองประสานงานจัดการทรัพย์สินและเคหะชุมชน, การเคหะแห่งชาติ) ในปัจจุบันการเคหะแห่งชาติดำเนินการบริหาร โดยได้มีการจัดตั้งฝ่ายจัดการทรัพย์สินและเคหะชุมชนขึ้นมาเพื่อการบริหาร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และมีความสุขความสบายตามสมควร โดยการเคหะได้ให้ความหมายของการจัดการจัดการทรัพย์สินและการดูแลชุมชนเป็น 2 อย่าง คือการจัดการทรัพย์สิน (Estate Managment) คือการจัดการให้ทรัพย์สินที่มีอยู่ได้รับประโยชน์สูงสุด โดยคิดในด้านของ

⁶ ศูนย์วิชาการเคหะแห่งชาติ, การบริการชุมชนตามนโยบายใหม่, การเคหะแห่งชาติ, หน้า 3

เศรษฐกิจ และการดูแลชุมชน (Housing Management) ซึ่งหมายถึง การจัดการให้ผู้อยู่อาศัย หรือผู้ได้รับความดูแลให้มีความพอใจสูงสุดโดยเน้นในทางสังคมการอยู่อาศัยร่วมกัน การสร้างบรรยากาศให้น่าอยู่ และความเป็นระเบียบเรียบร้อยรวมทั้งถึงการควบคุมให้อยู่ในระเบียบที่สร้างไว้ ขอบเขตการจัดการทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติ มีลักษณะการดำเนินการโดยมิได้มุ่งหวังผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจมากนัก แต่จะเน้นทางด้านสังคม โดยจะพยายามให้เกิดบรรยากาศของชุมชน ที่ดีต่อการอยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม โดยมีหน้าที่ดังนี้คือ

1. การบริหารงานในชุมชนการเคหะแห่งชาติได้จัดตั้งหน่วยงานเพื่อบริการชุมชน โดยมีหน้าที่

1.1 ดูแลและให้บริการผู้อยู่อาศัยในชุมชน

1.2 จัดเก็บค่าเช่า (ในส่วนที่เป็นอาคารเช่า และแผงลอยขายของ)

1.3 จัดหาผลประโยชน์ในส่วนของพื้นที่ชุมชนที่ต้องนำไปสร้างร้านค้า หรือบริการอื่น ๆ แก่ชุมชนเพื่อให้ชุมชนมีความสมบูรณ์ต่อการอยู่อาศัย

2. งานบริหารชุมชน โดยทั่วไปจะเป็นงานบริการทางด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ ภายในชุมชน แบ่งเป็น

2.1 ไฟฟ้า น้ำประปา แสงสว่างของถนนและบริเวณรอบ ๆ หมู่บ้าน

2.2 ไฟฟ้าส่องสว่างในส่วนของอาคาร กรณีเป็นแฟลตพักอาศัย

2.3 การรักษาความสะอาดและการเก็บขยะในหมู่บ้าน

2.4 การรักษาความปลอดภัยภายในหมู่บ้าน

2.5 งานซ่อมบำรุงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ รวมทั้งสวนพักผ่อนภายใน

โครงการ

2.6 ดูแลจัดการน้ำเสียทิ้งโดยที่น้ำเสียดำเนินการจัดสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อบำบัดก่อนทิ้งลงสู่ภายนอกโครงการเพื่อลดมลภาวะ

2.7 งานดูแลแก๊สลิฟท์เป็นตามตารางการซ่อมบำรุง และการกู้ลิฟท์ในกรณีขัดข้อง

2.8 งานปลูกต้นไม้และดูแลสวนพักผ่อนต่าง ๆ ในหมู่บ้าน

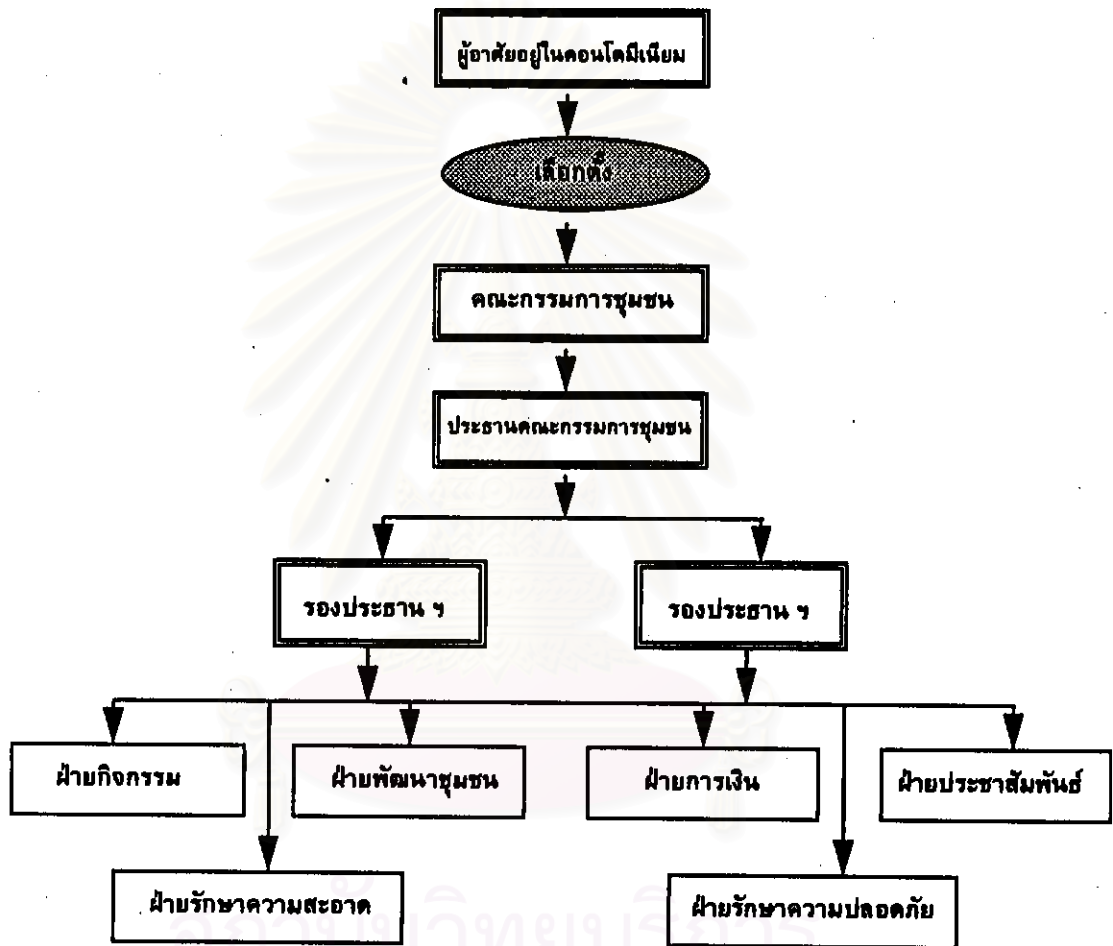
2.9 ควบคุมการต่อเติม

3. การพัฒนาชุมชนในโครงการการเคหะ ได้มีการเน้นให้ภายในชุมชนมีการตั้งคณะกรรมการชุมชนเพื่อเข้ามาร่วมรับผิดชอบในการบริหารชุมชนร่วมกันระหว่าง เจ้าหน้าที่ของการเคหะและกรรมการของชุมชน เพื่อจะได้ทราบข้อคิดเห็น ข้อปรับปรุงและเสนอแนะ และสำหรับกรรมการชุมชนนี้ การเคหะได้มีการออกระเบียบของการเคหะแห่งชาติ ปี 2530 เกี่ยวกับเรื่องกรรมการชุมชนที่การเคหะดูแล โดยตรง ไว้ดังนี้คือ

1. มีการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบในการเลือกตั้งกรรมการชุมชน
2. มีธรรมนูญว่าด้วยกรรมการชุมชน โดยมีการระบุต่อไปนี้
 - 2.1 วัตถุประสงค์ของกรรมการชุมชน
 - 2.2 สิทธิหน้าที่ของสมาชิกชุมชน
 - 2.3 การเลือกตั้งกรรมการชุมชน มีการกำหนดให้มีการเลือกตั้งทุก ๆ 2 ปี
อย่างน้อยจะมีกรรมการ 7 คน แต่ไม่เกิน 35 คน ซึ่งกรรมการประกอบด้วย ประธานกรรมการ รองประธานฯ, เลขานุการ, เภรัญญิก, นายทะเบียน, ประชาสัมพันธ์, รวมทั้งตำแหน่งอื่น ๆ ตามความจำเป็น รวมทั้งมีการระบุการพ้นตำแหน่ง โดยหมดวาระการทำงาน ลาออก หรือ กรรมการลงมติ 3 ใน 4 ให้ลาออก
4. การดำเนินการของคณะกรรมการ เป็นการกล่าวถึงวิธีการดำเนินงานของคณะกรรมการในการบริหารชุมชน
5. หน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตามตำแหน่งต่าง ๆ ที่ได้แต่งตั้งไว้
6. ระเบียบการประชุม อภิปราย การลงมติ โดยทั่วไปแล้ว จะมีวาระการประชุมอย่างน้อย 1 ครั้งต่อ 1 เดือน กล่าวโดยสรุป วาระหน้าที่ในการดูแลบริหารชุมชนของการเคหะแห่งชาติ จะแบ่งเป็นการจัดให้มีบริการชุมชน
 - 6.1 บริการขั้นต้น ได้แก่ การให้การศึกษาความรู้ในการบริหารชุมชน สุขอนามัยพื้นฐานและศาสนา
 - 6.1.2 บริการสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็น
 - การดูแลถนนและทางเท้าภายในหมู่บ้าน
 - น้ำประปา
 - ไฟฟ้าและไฟส่องสว่างตามทางเดิน
 - การจัดเก็บขยะและรักษาความสะอาด
 - การระบายน้ำเสียและบำบัดน้ำเสีย
 - การบริการด้านขนส่ง
 - การบริการด้านการสื่อสาร
 - การพักผ่อนหย่อนใจ
 - 6.2 การจัดระเบียบทางสังคมในหมู่บ้าน
 - 6.3 การบำรุงรักษาซ่อมแซมสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในหมู่บ้าน
 - 6.4 การดูแลรักษาผลประโยชน์ภายในหมู่บ้าน ดำเนินการดังนี้
ผู้อยู่อาศัยทั้งหมดภายในหมู่บ้านจะทำการเลือกตั้งกรรมการชุมชน จากนั้นกรรมการจะเลือกประธาน รองประธาน และฝ่ายต่าง ๆ ที่จัดให้มีตามลักษณะของชุมชน ได้แก่ ฝ่ายกิจกรรม พัฒนาชุมชน การเงิน ประชาสัมพันธ์ รักษาความสะอาด รักษาความปลอดภัย

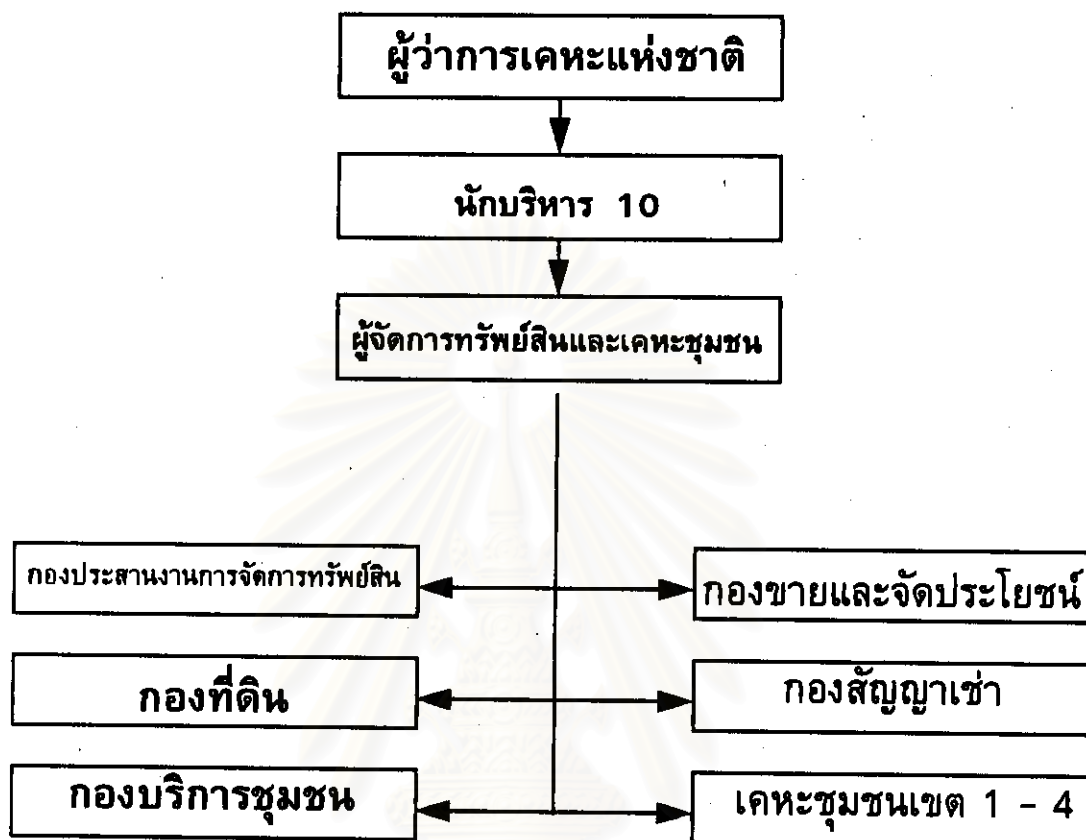
โดยมีฝ่ายจัดการทรัพย์สินและเคหะชุมชนคอยให้การช่วยเหลือและให้บริการ โดยที่ผู้บริหารฝ่ายจัดการทรัพย์สินโดยที่ผู้บริหารฝ่ายจัดการทรัพย์สินจะเป็นผู้ดูแลฝ่ายโดยมี Organization Chart (ตามแผนภูมิที่ 2.2 , 2.3) ดังนี้

แผนภูมิที่ 2.2 แสดงลำดับของคณะกรรมการบริหาร



ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, การบริหารชุมชนตามนโยบายใหม่ ศูนย์วิชาการเคหะแห่งชาติ, 2539

แผนภูมิที่ 2.3 แสดงลำดับการบริหารของฝ่ายจัดการทรัพย์สินและชุมชนของการเคหะแห่งชาติ



ที่มา : การเคหะแห่งชาติ, การบริหารชุมชนตามนโยบายใหม่, ศูนย์วิชาการเคหะแห่งชาติ, 2538

พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่ต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย

การอยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีความสูงและความหนาแน่นของห้องชุดมากการใช้สอยอาคารจำเป็นต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ ลิฟท์ ที่จอดรถ ที่ทิ้งขยะ เป็นต้น เพื่อให้การใช้สอยอาคารมีความสะดวกต่าง ๆ เหล่านี้ เช่น

1. ที่จอดรถ การออกแบบที่กำหนดจำนวนที่จอดรถไว้ในแบบ ส่วนใหญ่จะไม่สามารถสนองความต้องการของผู้พักอาศัยได้ เนื่องจากมาตรฐานในการออกแบบมักใช้ข้อบัญญัติท้องถิ่นเป็นตัวกำหนดจำนวนที่จอดรถ เป็นสัดส่วนกับพื้นที่อาคารไม่เหมาะสมกับความต้องการแท้จริงของผู้ใช้สอย ประกอบกับของอาคารชุดไม่ได้มีการจัดทำเป็นที่จอดรถให้กับผู้ซื้อ / เจ้าของ ทำให้เกิดปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอ หรือมีการกำหนดพื้นที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ทำ

ให้ไม่สามารถกำหนดตำแหน่งตายตัวสำหรับการจอดรถของผู้พักอาศัย ทำให้มีการแย่งที่จอดรถกัน

2. การทิ้งขยะ ผู้อยู่อาศัยจำนวนหนึ่งยังขาดพื้นฐานที่ดีในการอยู่อาศัยในอาคารชุด การทิ้งขยะควรจะมีการแยกประเภทและเก็บใส่ถุงพลาสติกสีด่าง่อนทิ้งลงช่องทิ้งขยะ โดยต้องแยกขยะที่ไม่ต้องการประเภทขวดแก้ว แก้ว กระจก และโลหะที่มีขนาดและน้ำหนักที่อาจจะก่อให้เกิดอันตรายกับที่กำลังเก็บขยะในห้องเก็บขยะได้ ควรนำพวกนี้จัดเก็บใส่ถุงให้เป็นระเบียบแล้ววางทิ้งที่ช่องทิ้งขยะ หรือนำลงลิฟท์มาทิ้งไว้ที่บริเวณเก็บขยะในชั้นล่าง

3. ลิฟท์ อาคารที่คนหลายกลุ่มหลายระดับทำให้มีพฤติกรรมที่ต่างกันในการใช้งาน ผู้ที่เป็นเจ้าของก็จะมีคามทะนุถนอมการใช้งาน แต่ผู้ที่เป็นผู้เช่าหรือมาอาศัยอยู่ก็จะมีคามสำนึกในการเป็นเจ้าของน้อยลงทำให้มีคามทะนุถนอมใช้งานต่างกัน เช่น การกดปุ่มลิฟท์พร้อมกันหลายตัว โดยไม่ดูว่าลิฟท์ตัวใดขึ้นหรือลง และใกล้กับชั้นที่ตนรออยู่หรือไม่ แต่กลับใช้วิธีกดปุ่มลิฟท์พร้อมกันหลายตัว ทำให้สิ้นเปลืองไฟฟ้าและทำให้ลิฟท์มีการใช้งานมากกว่าที่ควร บางคนก็มีนิสัยทำลายสิ่งของ เช่น กดปุ่มลิฟท์อย่างรุนแรง ทำความสกปรกในห้องลิฟท์ เป็นต้น ทำให้ต้องสิ้นเปลือง ค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการดูแลรักษามากขึ้น

4. ห้องอาหารและร้านค้าย่อย อาคารชุดส่วนใหญ่จะมีไว้เพื่ออำนวยความสะดวกกับผู้อยู่อาศัยของโครงการ แต่กรรมสิทธิ์ในพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นนิติบุคคล ประกอบกับไม่ชอบบังคับตายตัวให้ผู้ประกอบการห้องอาหารและร้านค้าย่อยต้องเปิดบริการตลอดไป ทำให้มีการเลิกกิจการลดขนาดกิจการลง เนื่องจากส่วนมากจะมีผู้มาใช้บริการไม่มากนัก ทำให้ไม่คุ้มทุนจึงต้องหยุดกิจการลง หรือลดขนาด เป็นต้น

5. สระว่ายน้ำ เป็นส่วนเสริมให้การขายเพื่อสร้างความน่าสนใจให้กับโครงการแต่เมื่อมีการเข้าพักอาศัย กลับพบว่ามีปริมาณการใช้งานไม่มากนัก อาจเห็นว่าความสะอาดหรือขนาดของสระน้ำไม่จูงใจให้ใช้ ประกอบกับผู้อาศัยในอาคารชุดกลุ่มที่ทำเป็นสำนักงาน ก็จะไม่การใช้งานในส่วนนี้เลย

6. สวนหย่อม สนามเด็กเล่น พื้นที่ที่จัดให้เป็นสวนหย่อมหรือสนามเด็กเล่นมักเป็นชั้นล่างสุด หรือไม่ก็จะเป็นดาดฟ้าสูงสุด ซึ่งการที่จะให้ผู้อาศัยนำเด็กไปเล่นต้องไปดูแลด้วยเพื่อความปลอดภัย (Cappon, 1972) ทำให้ในบางครั้งที่ต้องทำธุระในห้องซึ่งอยู่คนละชั้นกับสวนหย่อมหรือสนามเด็กเล่นกระทำทำให้ไม่สามารถดูแลเด็ก ๆ ได้

7. ห้องประชุม เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนหนึ่งทำให้โครงการดูแลความสมบูรณ์มากขึ้น แต่จากการสังเกตการณ์และสัมภาษณ์ จะพบว่า ส่วนใหญ่จะไม่การใช้งานบ่อยมากจนดูว่าไม่คุ้มกับการลงทุนสร้างห้องนี้ขึ้นมา บางโครงการเวลาจะประชุมคณะกรรมการก็จะนัดประชุมกันตามโรงแรมชั้นหนึ่ง ซึ่งมีห้องประชุมหลายขนาดให้เลือกได้มากมายและสะดวก ตัดปัญหาการดูแลรักษาได้ดี

การเปลี่ยนแปลงการใช้งานห้องพักอาศัยเป็นสำนักงาน ถ้ามีปริมาณพนักงานมากกว่า 3 คนขึ้นไป มักจะพบว่าพฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของโครงการ จะมีการเปลี่ยนแปลงไป เช่น ปริมาณการใช้ที่จอดรถ มีความต้องการพื้นที่จอดรถมากขึ้น การใช้ลิฟท์มีปริมาณสูงขึ้น ชะยะปริมาณมากขึ้น การใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกประเภท สระว่ายน้ำ ห้องประชุมแทบจะไม่มี อีกทั้งความที่เป็นพนักงาน หรือผู้เช่า ไม่มีสิทธิ์ความเป็นเจ้าของอาคาร ทำให้ขาดความทะนุถนอมในสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มีการใช้งานหนักขึ้น ทำให้การดูแลรักษาต้องใช้งบส่วนกลางมากขึ้นด้วย

ผลกระทบทางด้านจิตวิทยาของผู้อยู่อาศัยในอาคารสูง

อาคารสูงเป็นรูปแบบของบ้านเมืองเราทำให้มีการศึกษารวบรวมถึงพฤติกรรมการณ์อยู่อาศัยและผลกระทบทางด้านจิตวิทยาของผู้อยู่อาศัยน้อยมากในที่นี้จึงขอเสนอการศึกษาของชาวต่างชาติมากแล้ว โดยพบว่า ลักษณะทางกายภาพของอาคารสูงที่เป็นอาคารพักอาศัยจะมีผลกระทบทางด้านจิตวิทยาต่อผู้อยู่อาศัยต่าง ๆ กันดังนี้ คือ

1. Reynoles & Nichoison (1969) ได้ทำการสำรวจจากผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยทางสูงในประเทศอังกฤษ พบว่า ภาพพจน์ที่ดีในการอยู่อาศัยในอาคารสูง คือ ไม่ค่อยมีเสียงรบกวน ทิศนัยภาพสวยงาม บรรยากาศดี มีความเป็นส่วนตัว แต่ในด้านลบพบว่าการอยู่อาศัยในอาคารสูง ครอบครัวที่มีเด็กจะไม่ชอบเนื่องจากเกรงกลัวอันตรายที่จะเกิดขึ้น โดยเฉพาะในครอบครัวที่มีเด็กอายุน้อยกว่า 5 ขวบ และปัญหาเกี่ยวกับลิฟท์ ความคล่องตัวในการใช้งาน ระยะเวลารอลิฟท์ เป็นต้น

2. Abemethy, James J. (1970) ศึกษาพื้นฐานของความต้องการทางด้านจิตวิทยาทางสังคมของมนุษย์ แล้วนำเอาแนวความคิดและทฤษฎีต่าง ๆ มาใช้ในงานออกแบบสรุปเป็นหัวข้อได้ดังนี้ คือ

ก. ความเป็นสังคม (community) ควรออกแบบให้มีสถานที่สำหรับการพบปะกันบ้างของกลุ่มผู้อาศัย เพื่อสร้างความสัมพันธ์และสังคมที่ดี

ข. ความเป็นส่วนตัว (Privacy) เป็นสิ่งสำคัญที่ต้องคำนึงถึงความสงบและเงียบเป็นสิ่งที่ผู้อาศัยต้องการอย่างยิ่ง ห้องพักอาศัยควรออกแบบให้มีมุมมองที่ดีและมีความเป็นส่วนตัวด้วย

ค. ความปลอดภัย (Security) การอยู่อาศัยต้องคำนึงถึงความปลอดภัยในด้านต่าง ๆ ทั้งในชีวิตและทรัพย์สิน เช่น การแยกการสัญจรของคนและรถออกจากกัน การมีอุปกรณ์รักษาความปลอดภัย เช่น ทิวังจรปิด ยามรักษาการณ์ 24 ชั่วโมง เป็นต้น

ง. การควบคุมเสียง (Noise Control) ควรควบคุมเสียงเพื่อให้สัมพันธ์กับความเป็นส่วนตัว มีเสียงรบกวนจากภายในและภายนอกโครงการ เช่น เสียงจากห้องเครื่องลิฟท์ เสียงขยะหล่นในช่องทิ้งขยะ เสียงรบกวนจากการจราจร เป็นต้น

3. Chan, Ping-Chiu (1975) ได้ทำการศึกษาถึงพฤติกรรมในการอยู่อาศัยในอาคารชุดในเกาะฮ่องกง สรุปได้ว่า

- ก่อให้เกิดปัญหาในการปรับตัวให้เข้ากับสังคมใหม่ (Difficulty in social Adjustment) กล่าวคือ ผู้พักอาศัยไม่สามารถเลือกเพื่อนบ้านที่มีความคล้ายคลึงในสภาพสังคมเดิมที่เหมือนหรือคล้ายกับตนได้ ทำให้คนที่มีพื้นฐานทางสังคม วัฒนธรรมและความคิดอ่านต่างกันมากอยู่รวมกัน ย่อมก่อให้เกิดปัญหาความไม่เข้าใจกัน และไม่สามารถเข้ากันได้

- ความลำบากในการเลี้ยงดูเด็ก (Difficulty in Raising Children) การอยู่อาศัยในอาคารสูง(อาคารชุดพักอาศัย) ทำให้เด็กไม่สามารถวิ่งเล่นหรือส่งเสียงดังตามธรรมชาติของเด็กได้ และการใช้อุปกรณ์อาคาร เช่น ลิฟท์ เด็กเล่นอายุต่ำกว่า 5 ขวบ ไม่สามารถใช้ลิฟท์โดยลำพัง ปุ่มกดตำแหน่งชั้นที่ลิฟท์จะจอดอยู่สูง เด็กที่ชนอาจหลงติดในลิฟท์ได้รวมทั้งการที่จะให้เด็ก ๆ ออกไปเล่นข้างนอกห้องพักก็ต้องมีคนไปคอยดูแลด้วย เนื่องจากสนามเด็กเล่นมักอยู่คนและส่วนกับพื้นที่ห้องพัก และเมื่อเด็กโตขึ้น ถ้าไม่มีพื้นที่ที่เป็นสวนหย่อมและสนามเด็กเล่นให้เด็กได้ใช้ เด็กวัยรุ่นเหล่านี้ก็จะออกไปสร้างปัญหานอกบ้านได้ (Goodstadt, 1945-1963)

- การขาดความเป็นส่วนตัว (Lack of Privacy) คนฮ่องกงส่วนใหญ่จะทำงานนอกบ้านรับประทานอาหารนอกบ้าน ทำให้สูญเสียความเป็นส่วนตัวมากกว่าคนตะวันตกพวกเขาไม่ชอบการสอดรู้สอดเห็นของเพื่อนบ้าน อันจะเป็นการลดความเป็นส่วนตัวที่มีน้อยของเขาลงไปอีกความคิดเห็นของครอบครัวที่อาศัยในอาคารสูงกล่าวได้ว่า “ที่พักอาศัยเป็นสิ่งสำคัญมากที่สุดใน

ชีวิต เพราะว่าเมื่อเราทำงานนอกบ้านเมื่อกลับบ้านย่อมต้องการความเป็นส่วนตัวมากที่สุด” จากความเห็นที่จะเห็นได้ว่า ตามความคิดของอาคารพักอาศัยก็ควรจะใช้เพื่อพักอาศัยไม่ต้องการความพลุกพล่าน รวมทั้งสิ่งแปลกปลอมอย่างเช่น สำนักงานที่มีคนแปลกหน้ามาติดต่องานซึ่งจะทำลายความเป็นส่วนตัวของอาคารลง

- Cappon, Daniel (1972) ได้ศึกษาถึงสภาพของผู้อาศัยในอาคารสูงสรุปได้ว่า เด็ก ๆ จะไม่สามารถวิ่งเล่นหรือใช้เสียงได้เต็มที่ และไม่ค่อยมีการสังคมกับเพื่อนบ้านส่วนเด็กวัยรุ่นก็มีความเบื่อหน่ายอยากออกไปข้างนอกอาคาร โดยมักจะมีความรุนแรงและแข็งกระด้าง แม้บ้านส่วนใหญ่มักจะกังวลใจเมื่อลูก ๆ ของเขาไปเล่นที่สนาม โดยที่เขาไม่สามารถดูแลหรือมองเห็นได้จากช่องหน้าต่างห้องครัว รวมถึงผู้ที่อาศัยในชั้นสูง ๆ ขึ้นไปจะมีเพื่อนบ้านน้อยกว่าพวกที่อยู่ในระดับต่ำกว่า จากการศึกษาทางด้านพฤติกรรมที่เกี่ยวกับจิตวิทยาต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวข้างต้นนั้นพอสรุปรวมถึงข้อดี ข้อเสีย ของการอยู่อาศัยในอาคารสูงได้ดังนี้

ข้อดี

1. ไม่มีเสียงรบกวนจากภายนอกมากนัก
2. ทิวทัศน์ และบรรยากาศดี
3. มีความเป็นส่วนตัวมากขึ้น
4. มีความสะดวกเพราะมีคนคอยดูแล

ข้อเสีย

1. เสียงรบกวนจากห้องเครื่องลิฟท์ ช่องทิ้งขยะ และห้องข้างเคียง ทำให้เกิดความเครียด
2. ชั้นสูงจะมีเพื่อนบ้านน้อยกว่าชั้นล่าง
3. ขาดความเป็นส่วนตัว ถ้าโครงการนั้นมีความหนาแน่นมากเกินไป
4. ครอบครัวยุคใหม่ที่มีเด็กไม่ชอบ เนื่องจากความปลอดภัยและความสะดวกในการดูแลเด็ก

ทฤษฎีเกี่ยวกับความพอใจ

จากการศึกษาแนวความคิดเกี่ยวกับความพอใจที่นักมนุษยศาสตร์ ได้ศึกษาค้นคว้าในช่วงที่ผ่านมา แนวความคิดที่สำคัญสามารถรวบรวมได้ดังนี้

ทฤษฎีความพอใจของเซลเลย์ (shelley and Honikman, 1975) ซึ่งเป็นทฤษฎีว่าด้วยความรู้สึกสองแบบของมนุษย์ คือ ความรู้สึกในทางบวกและความรู้สึกในทางลบความรู้สึกทุกชนิดของมนุษย์จะตกอยู่ในกลุ่มความรู้สึกสองแบบนี้ ความรู้สึกทางบวก คือความรู้สึกที่มีเมื่อเกิดขึ้นแล้วจะทำให้เกิดความสุข เป็นความรู้สึกที่แตกต่างจากความรู้สึกทางบวกอื่น ๆ กล่าวคือเป็นความรู้สึกที่มีระบบย้อนกลับ ความสุขสามารถทำให้เกิดความสุขหรือความรู้สึกทางบวกเพิ่มขึ้นได้ดี ดังนั้นจะเห็นได้ว่าความสุขเป็นความรู้สึกที่สลับซับซ้อนและความสุขนี้ก็มีผลต่อบุคคลมากกว่าความรู้สึกทางบวกอื่น ๆ

ความรู้สึกทางลบ ความรู้สึกทางบวก และความสุข มีความสัมพันธ์กันอย่างสลับซับซ้อนและระบบความสัมพันธ์ของความรู้สึกทั้งสามนี้ เรียกว่า ระบบความพอใจ โดยความพอใจจะเกิดขึ้นเมื่อระบบความพอใจมีความรู้สึกทางบวกมากกว่าทางลบ ความพอใจสามารถแสดงออกมาในรูปของความรู้สึกทางบวกแบบต่าง ๆ ได้และความรู้สึกทางบวกนี้ยังเป็นตัวช่วยให้เกิดความพอใจของมนุษย์

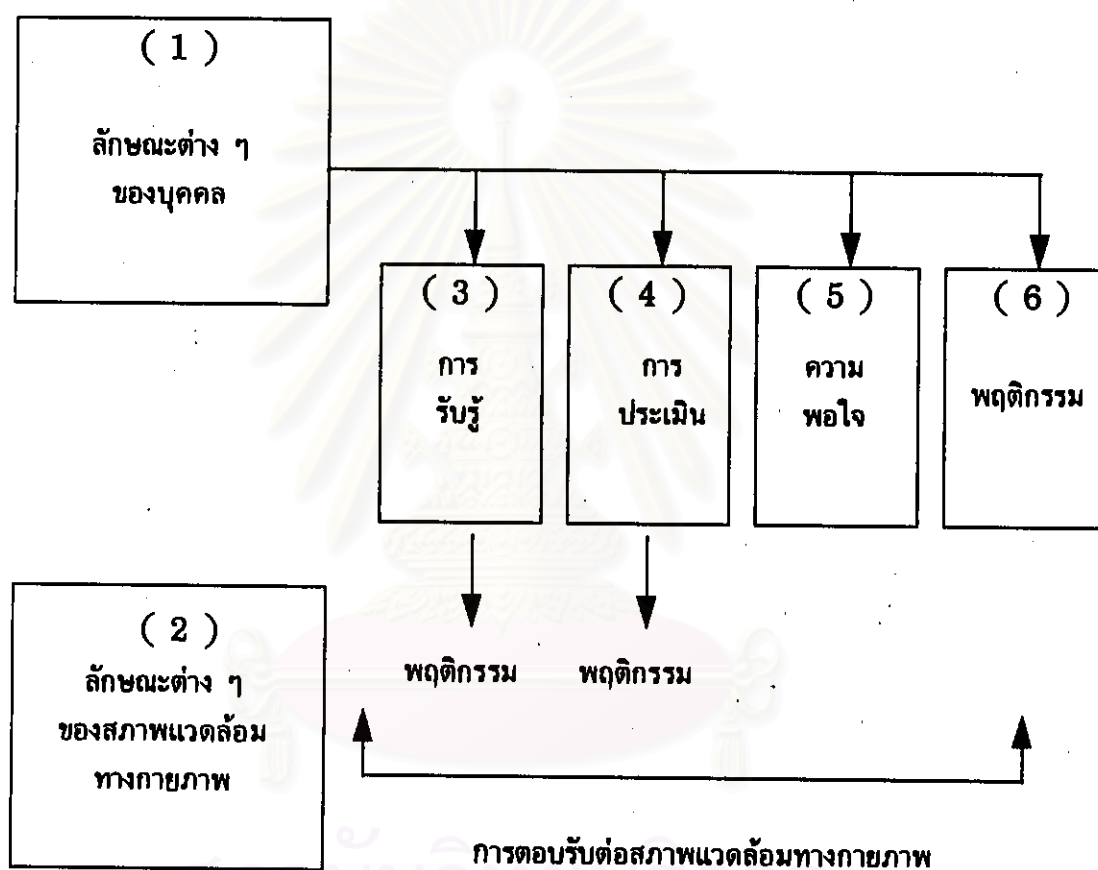
สิ่งที่ทำให้เกิดความรู้สึกหรือสร้างให้เกิดความพอใจแก่มนุษย์ ได้แก่ ทรัพยากร (Resource) หรือสิ่งเร้า (Stimuli) การวิเคราะห์ระบบความพอใจ จะเป็นการศึกษาว่าทรัพยากรหรือสิ่งเร้าแบบใดเป็นสิ่งที่ต้องการที่จะทำให้เกิดความพอใจและความสุขแก่มนุษย์ ความพอใจจะเกิดได้มากที่สุดเมื่อมีทรัพยากรอยู่จำกัด ดังนั้นความพอใจจะเกิดขึ้นได้มากที่สุด เมื่อมีการจัดทรัพยากรที่มีอย่างถูกต้องเหมาะสม สภาพแวดล้อมทางกายภาพก็เป็นทรัพยากรของระบบความพอใจอย่างยิ่ง ดังนั้นการออกแบบสภาพแวดล้อม คือ การตัดสินใจจัดทรัพยากรที่เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มีอยู่อย่างไร ให้เกิดความพอใจได้

นอกจากความพอใจจะมีความสัมพันธ์กับความรู้สึกสามแบบตามที่กล่าวมาแล้ว เมื่อพิจารณาในระบบที่กว้างขึ้นเพื่อให้เข้าใจว่าความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพนั้นเกิดขึ้นได้อย่างไร จะศึกษาได้จากแนวความคิดของ นิวแมนและคอนเวย์ (Newman and Conway, 1977) ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ สามารถศึกษาได้ชัดเจนเมื่อแยกออกเป็นการตอบรับ (response) และปฏิกิริยา (reaction) ของมนุษย์ต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ปฏิกิริยาต่อสภาพแวดล้อม หมายถึง การเปลี่ยนแปลงทางชีวภาคหรือสรีระ ซึ่งสามารถวัดได้ง่าย เช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเต้นของหัวใจ อุณหภูมิของร่างกาย ฯลฯ ในขณะที่การตอบรับ หมายถึง การรับรู้ หัดคนคิดและพฤติกรรมที่แสดงออก ซึ่งรวมเรียกว่า การตอบรับทางสังคม-จิตวิทยาและพฤติกรรม (Social-psychological and behavioral

response) ปัจจัยต่าง ๆ ที่ทำให้เกิดการตอบรับในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ แสดงเป็นแผนภูมิ (2.4) ดังนี้

แผนภูมิที่ 2.4 แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยต่าง ๆ ในการตอบรับทางสังคม-จิตวิทยาและพฤติกรรมต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพ (Newman Conway, 1977)



ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความพอใจและไม่พอใจในที่อยู่อาศัย

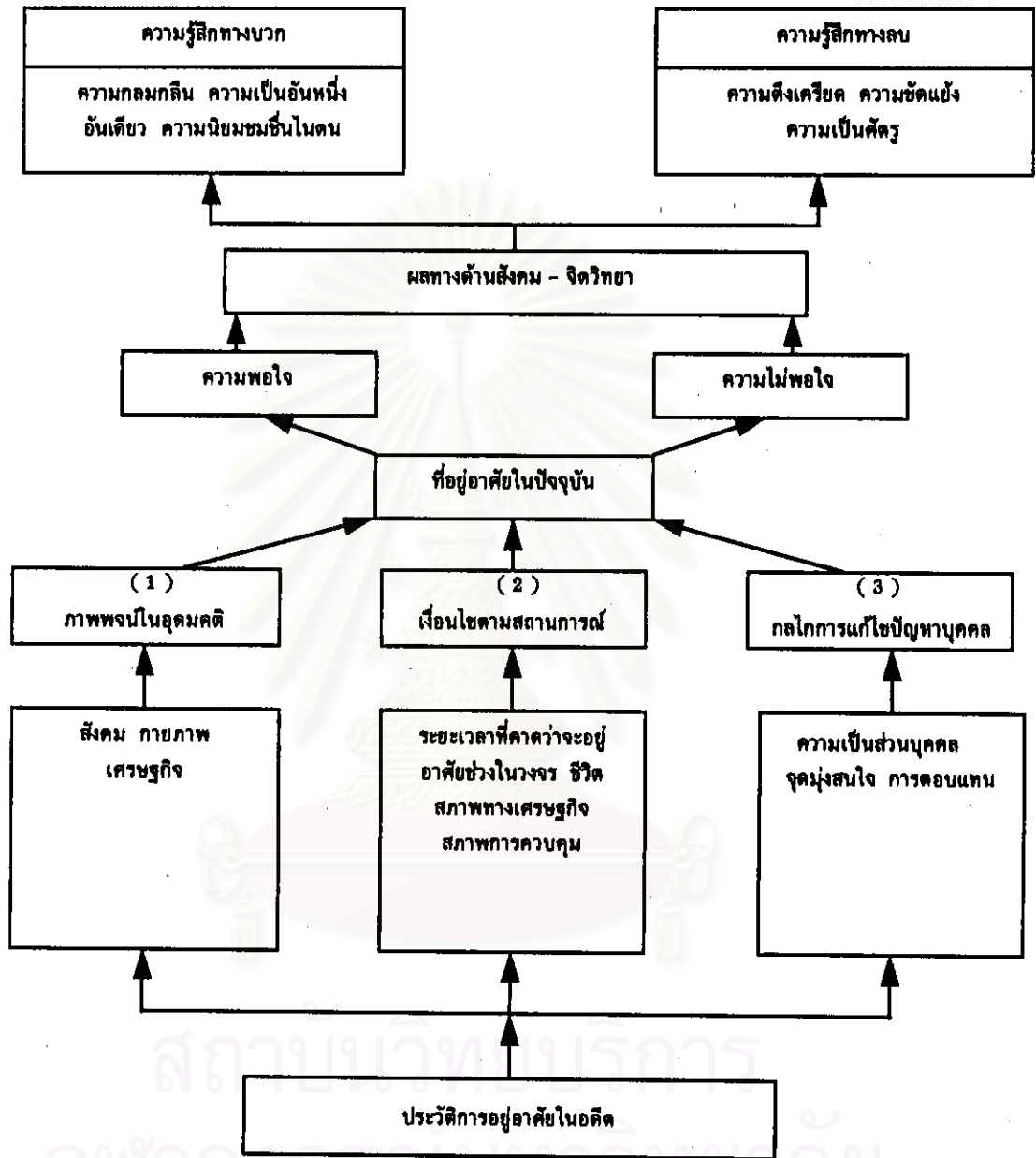
ความเข้าใจโดยทั่วไปจะคิดว่า ถ้าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติแล้วจะทำให้เกิดความไม่พอใจ แต่ผลจากการศึกษาของเบคเกอร์ชี้ว่า มนุษย์มีเหตุผลหลายอย่างเป็นพื้นฐานในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยการที่บุคคลจะประเมินที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของตนจะคำนึงถึงปัจจัยอื่น ๆ เช่น ลักษณะครอบครัวของตน ตลอดจนข้อจำกัดอื่น ๆ เช่น ราคากับ

รายได้ครอบครัวประกอบด้วย ดังนั้นบ้านในอุดมคติจึงเป็นเพียงเป้าหมายเรื่องที่อยู่อาศัย และที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นบันไดที่จะก้าวไปสู่เป้าหมายนั้น ดังนั้นในเงื่อนไขตามสภาพการณ์และกลไกแก้ปัญหาในตัวบุคคล ในขณะที่หนึ่งอาจทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความพอใจต่อที่อยู่อาศัยในขณะนั้นจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ และเมื่อเงื่อนไขตามสภาพการณ์และปัจจัยอื่น ๆ แปรเปลี่ยนไปก็อาจจะทำให้ผู้อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงจากความพอใจเป็นไม่พอใจในที่อยู่อาศัยอันเดียวกันนั้นในเวลาต่อมา



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิ 2.5 แสดงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความพอใจที่อยู่อาศัย และผลทางด้านสังคมจิตวิทยาที่เกิดจากความพอใจและไม่พอใจ



ที่มา : Becker and Others, (1977 : 180)

ปัจจัยสิ่งแวดล้อมที่มีผลต่อความพึงพอใจ

⁷ William Alonso กล่าวว่า การเลือกบริเวณพักอาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์อย่างยิ่งกับราคาที่ดิน นั่นคือ ในบริเวณใจกลางเมืองที่ดินจะมีราคาสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนั้นการมีที่อยู่อาศัยในเมืองย่อมลงทุนสูง ในขณะที่ตัวกันที่ดินจะมีราคาลดลงตามระยะทางที่ห่างไกลจากเมืองออกไป ซึ่งจะมีผลทำให้ราคาที่พักอาศัยลดลงไปด้วย นอกจากนี้ราคาที่ดินยังแปรผกผันกับค่าขนส่งอีกด้วย กล่าวคือ ผู้ที่อาศัยอยู่ในเขตชานเมืองที่ดินราคาถูก จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางหรือการขนส่งสูงกว่าคนที่อาศัยอยู่กลางใจเมือง

Alonso ให้ความเห็นว่า การเลือกบริเวณพักอาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ คือ

- 1) ราคาของที่พักอาศัยซึ่งมีความสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อยู่อาศัย และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่พักอาศัยนั้น
- 2) รูปแบบของที่พักอาศัยที่เป็นที่พอใจของผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้ต้องสัมพันธ์กับขนาดครอบครัว และสถานภาพสมรส
- 3) ที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะทางระหว่างที่พักอาศัยกับทำงาน

⁸ B.M. Meriatry อธิบายถึง ปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัยมี 2 ประการ คือ

1. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ความสามารถในการจ่ายเป็นปัจจัยพื้นฐานอันดับแรกในการเลือกที่อยู่อาศัย ระยะทางไปยังแหล่งงาน และราคาที่ดินเป็นปัจจัยตามมาภายหลัง การตัดสินใจเลือกที่ตั้งที่แตกต่างกัน ย่อมขึ้นกับงบประมาณที่มีอยู่ และระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งเป็นตัวกำหนดการกระจายตัวของบริเวณพักอาศัย ของผู้มีรายได้ต่างกันภายในเมือง
2. ปัจจัยด้านสังคม จะเกี่ยวข้องกับความแตกต่างกันในด้านคุณค่า ความต้องการ และความพอใจของประชาชน

⁹ Jay Siegel ให้ความเห็นว่า การเลือกที่อยู่อาศัยจะต้องพิจารณาถึงปัจจัย 3 ประการ ภายใต้อัจฉกัณฑ์ด้านงบประมาณ คือ

1. ความสะดวกสบายในการเข้าถึง
2. คุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพธรรมชาติ บริการสาธารณะ และความพึงพอใจเกี่ยวกับที่ตั้ง
3. ลักษณะที่ดิน และทำเลที่ตั้ง

⁷ Raymond E. Murphy, *The American City : An Urban Geography*. (New York : McGraw-will, 1966). pp. 436

⁸ Harold Carter, *The Study of Urban Geography*, 2^d ed. (London : Edward Arnold, 1975), pp. 285

⁹ Hirsch, *Urban Economic Analysis*. pp. 56-57

¹⁰ Brain Goodell กล่าวว่า โดยปกติผู้อยู่อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัยจากลักษณะ 3 ประการคือ

- 1) ลักษณะของบ้าน ซึ่งสัมพันธ์กับราคาบ้าน
- 2) ลักษณะชุมชนโดยรอบที่พักอาศัย
- 3) ความสัมพันธ์ของที่ตั้งที่อยู่อาศัยกับพื้นที่โดยรอบ ซึ่งได้แก่ ความสะดวกในการเข้าถึงกิจกรรมการบริการต่าง ๆ รวมทั้งแหล่งงาน แต่โดยทางปฏิบัติแล้วปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยได้แก่

- ก) รายได้ ซึ่งมีความสัมพันธ์กับโอกาสในการเลือกที่ตั้ง ชนิดและขนาดบ้าน
- ข) การเข้าถึงแหล่งงาน เขากล่าวว่า การกระจายตัวของแหล่งงานอาจมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยของประชาชนมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ

ค) สภาพครอบครัว การมีเด็กอยู่ในครอบครัว มีผลต่อความต้องการพื้นที่ของครอบครัว ยังมีจำนวนเด็กมาก ยิ่งจำเป็นต้องมีบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ นอกจากนี้ บริเวณที่มีโรงเรียนซึ่งมีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกอยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น

ง) ปัจจัยอื่น ๆ เช่น การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ และชนชั้นก็มีผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยด้วย

¹¹ Harold Cater กล่าวว่า ปัจจัยใหญ่ 2 ประการที่ควบคุมการตัดสินใจในการเลือกว่าจะอยู่บริเวณใดของเมือง ได้แก่

- 1) สถานะทางสังคมของผู้อยู่อาศัย เช่น ระดับรายได้ บุคลิกส่วนบุคคล และกลุ่มทางสังคม

- 2) สภาพครอบครัว เช่น ครอบครัวที่ประกอบด้วยผู้สูงอายุเป็นส่วนใหญ่ ย่อมต้องการบ้านที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความเงียบสงบ

จากการศึกษาของ ¹² ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์ เกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยของประชากรรายได้ปานกลาง

1. อรรถประโยชน์ของประชาชนรายได้ปานกลาง เกิดจากความพอใจในขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยเป็นสำคัญ ที่ตั้งพักอาศัยและระยะเวลาในการเดินทางมีความสำคัญรองลงไป

2. ประชากรรายได้ปานกลางมีงบประมาณเป็นข้อจำกัดในการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย ดังจะเห็นได้จากการที่ประชากรกลุ่มนี้มีความยินดีที่จะเดินทางไกลขึ้น เพื่อเพิ่มอรรถประโยชน์ที่ได้จากพื้นที่อาคารพักอาศัย

¹⁰ Brain Goodall, *The Economic of Urban Area* (Great Britain : biddles Ltd. Guildford, Surrey 194) pp. 151 - 156

¹¹ Cater, *The Study of Urban Geography*, 2nd ed, pp. 271

¹² ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์, *แนวโน้มการพัฒนาเคหกรรมในเขตกรุงเทพมหานคร* (ด้านตะวันออกเฉียงเหนือ), คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2524

3. เพื่อให้ได้บรรดประโยชน์ตามต้องการ ประชากรที่มีรายได้ปานกลางอินดิที่จะมีที่พักอาศัยอยู่ไกลออกไปและยินดีอยู่ในที่พักอาศัยที่มีขนาดที่ดินเล็กลง

Walter E. J. Tips ศึกษาแนวความคิดความพอใจในที่อยู่อาศัยพหุว่ามีความแตกต่างกันอย่างน้อย 4 ข้อ

1. คุณภาพชีวิต
2. ความพอใจในเพื่อนบ้าน ความเป็นส่วนตัว ระดับเสียงข้างบ้าน และความพอใจเพียงของพื้นที่กลางแจ้งเพื่อกิจกรรมของครอบครัว
3. แนวความคิด ความพอใจในที่อยู่อาศัยถูกใช้ในการย้ายที่อยู่อาศัย และรูปแบบการเคลื่อนย้าย ในที่สุดจะนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย
4. เพื่อประเมินแนวคิดของผู้อยู่อาศัยซึ่งไปเพียงพอมีการปรับปรุงมากขึ้นโดยทั้งภาครัฐและเอกชน

¹³ เรโนลด์ นิโคลสัน (Reynolds Nicholson) ได้ทำการสำรวจจากที่อยู่อาศัยในอังกฤษ โดยปรากฏว่ามีภาพพจน์ที่ดีในการอาศัยในอาคารสูง คือ ไม่ค่อยมีเสียงรบกวน ทศนียภาพสวยงาม ความเป็นส่วนตัวมากกว่า อากาศดี และความสะอาดกว่า ไม่มีเสียงรบกวนจากเด็ก ๆ อย่างไรก็ตาม การอาศัยในอาคารสูงนั้น ครอบครัวที่มีเด็กมักจะไม่ชอบโดยเฉพาะอย่างยิ่ง ครอบครัวที่มีเด็กอายุต่ำกว่า 5 ขวบและปัญหาเกี่ยวกับลิฟท์ (Elevator) นั้นก็มีบ้าง แต่สิ่งนี้เป็นเพียงเล็กน้อยเท่านั้น และไม่สามารถพอที่จะทำให้แม่บ้านไม่พอใจที่จะอยู่ในอาคารสูง

¹⁴ มิเชลสัน (Michelson) ได้ทำการสำรวจคนและสภาพแวดล้อมที่มีความสัมพันธ์กัน เขาได้พยายามที่จะพิสูจน์ความสัมพันธ์ของแบบอย่างชีวิต วงจรของการใช้ชีวิต สถานะทางเศรษฐกิจของสังคม คุณค่าและศึกษาถึงสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ของผู้อยู่อาศัย คำกล่าวว่าจะมีปัญหาเกิดขึ้นในการเลี้ยงเด็กในอาคารสูง เขาได้พยายามที่จะแสดงความเป็นอยู่ของบ้านที่จะนำไปถึงทางด้านสังคมและกายภาพ ความหนาแน่นของจำนวนคน (เพื่อนบ้าน) นั้นจะมีความสัมพันธ์กับสังคมมากกว่าความหนาแน่นที่เกิดจากการแบ่งหน่วยพักอาศัย (Units) สามารถทำให้ความหนาแน่นเบาบางลงได้ โดยการลดจำนวนคนที่พักอาศัยและการเอาวัฒนธรรมความเป็นอยู่มาเป็นดั่งการใช้บังคับ เสียงดังที่จะมีในแต่ชั้นหน่วยพักอาศัย เป็นเรื่องธรรมดาที่จะเกิดขึ้นและเสียงนี้จะเป็นตัวการทำให้เกิดความตึงเครียดได้ การอาศัยในอาคารสูงนั้น ทำให้เกิดโอกาสในการพบปะและมีเพื่อนบ้านน้อย ถ้าโดนขับไล่ที่จะเป็นประสาทดามากกว่า

¹³ Renolds, Ingrid and Nichoson, Charles, "Living off The Ground," Architect 's Journal , vol. 150, No.34 August 20, 1969 pp. 459-470

¹⁴ Michelson, William H. Man and His Urban Esuwipment : A Sociological Approach, Wesley Publishing Co., mass, 1970

¹⁵ อัลเบอร์ (Abemethy 1970) เป็นคนหนึ่งที่ได้อาศัยถึง พื้นฐานของความต้องการทางด้านจิตวิทยาทางสังคมมนุษย์นั้น สามารถหาความพอใจได้โดยการศึกษาจากการออกแบบทางกายภาพของบ้าน เขาได้นำเอาทฤษฎีต่าง ๆ มาใช้กับงานออกแบบ และได้รวบรวมและสรุปการอยู่ในอาคารสูงไว้ดังนี้ :

1. ทางด้านสังคม (Community) ควรจะมีการออกแบบให้ได้มีการพบปะกันบ้างในกลุ่มผู้อยู่อาศัย เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กัน การใช้ระบบสาธารณูปโภคแบบธรรมดา ๆ การเพิ่มความแข็งแรงให้กับตัวโครงสร้างเป็นสิ่งที่ดี
2. ความเป็นส่วนตัว (Privacy) เป็นสิ่งควรจะมี ความสงบและความเงียบเป็นสิ่งทีผู้อยู่อาศัยต้องการ หน่วยพักอาศัยควรจะได้รับบริการออกแบบให้มีมุมมองที่ดีและเป็นส่วนตัวด้วย
3. ความปลอดภัย (Security) สังคมนั้น ๆ ควรจะต้องมีความปลอดภัยและควรจะแยกทางเดินคน และรถออกจากกัน
4. เสียง (Noise Control) ควรจะมีการควบคุมเสียง ซึ่งจะมีความสัมพันธ์กับความ เป็นส่วนตัวด้วย

เรโนลด์ (Reynolds) ได้ศึกษาลักษณะทางกายภาพของสภาวะแวดล้อมของหน่วยพักอาศัย พบว่าความต้องการต่อหน่วยพักอาศัยเป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ค่อนข้างใกล้ชิดกับความพอใจของผู้พักอาศัย จากการศึกษาเคหะสงเคราะห์ในสิงคโปร์ของเรย์พบว่า การออกแบบจัดเนื้อที่ภายในหน่วยพักอาศัยแบบแฟลตมีความสัมพันธ์กับความต้องการของผู้พักอาศัย และเป็นเหตุที่ทำให้เกิดการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพื้นที่ภายใน ผังหน้าต่าง จากแบบที่จัดไว้จากการศึกษาทางด้านพฤติกรรมที่เกี่ยวกับจิตวิทยาต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวถึงข้างต้นนั้น อาจพอสรุปรวมถึงข้อดีข้อเสียของการอยู่ในอาคารชุดทางสูงได้ดังนี้

ข้อดี

1. ไม่มีเสียงรบกวน
2. มองทิวทัศน์รอบอาคารได้ดี เพราะเป็นอาคารสูง
3. มีความเป็นส่วนตัวมากกว่า
4. อากาศดีกว่า
5. สะอาดกว่าโดยเฉพาะชั้นสูง ๆ จะสะอาดกว่าชั้นล่าง ๆ ลงมา

¹⁵ Abemethy, James J., "Psychological and Sociological Considerations in the Design of Low Cost Housing Unit," Okay Ural (ed.) Proceedings of the international Symposium on Low Cost Housing Problems Related to Urban Remerual and Development, University of Missouri Rolla, 1970

ข้อเสีย

1. ถ้าเกิดเสียงรบกวนจะทำให้เกิดความตึงเครียดกับผู้อยู่มาก
2. จะมีเพื่อนบ้านน้อย โดยเฉพาะชั้นสูงไปจะมีเพื่อนน้อยกว่าชั้นล่าง ๆ ลงมา
3. เกิดปัญหาในการใช้เนื้อที่เนื่องจากพื้นที่มีจำกัด
4. ขาดความเป็นส่วนตัว เนื่องจากมีความหนาแน่นภายในอาคารชุดมากเกินไป
5. ครอบครัวที่มีเด็กจะไม่ชอบเนื่องจาก ไม่มีที่เด็กเล่นภายใน, ปัญหาการใช้ลิฟท์ของเด็กที่เด็กเล่นภายนอกห้องไม่ทำให้เกิดความมั่นใจในความปลอดภัยสำหรับแม่บ้านได้

การวิจัยเปรียบเทียบในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

การวิจัยเปรียบเทียบในสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ต่างกันที่เป็นที่สนใจกันมากที่สุดคือการเปรียบเทียบอาคารพักอาศัยในแนวตั้ง และแนวราบ เช่น การวิจัยของ ฟรานเชสคา ดาโต สิ่งที่กำหนดความพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารสูง และ อาคารแนวราบ ¹⁶ (Francescato in Conway, ed 1977 : 162) แบ่งเป็น 4 ระบบ ได้แก่

1. ลักษณะทางกายภาพ
2. ผู้อยู่อาศัย
3. การจัดการ
4. ความสัมพันธ์ระหว่างโครงการชุมชนโดยรอบ มีตัวแปรดังนี้
 - 4.1 ความหนาแน่น - แออัด
 - 4.2 ความปลอดภัย
 - 4.3 ความงาม และสิ่งที่ปรากฏ
 - 4.4 สาธารณูปโภค สาธารณูปการในโครงการ
 - 4.5 ที่ตั้งโครงการ และติดต่อกับชุมชน
 - 4.6 การบำรุงรักษา
 - 4.7 ราคา
 - 4.8 ความรู้สึกว่าเป็นชุมชน
 - 4.9 นโยบายการจัดการ
 - 4.10 ความเป็นอิสระ ความเป็นส่วนตัว
 - 4.11 การรับรู้เกี่ยวกับชุมชน
 - 4.12 การรับรู้เกี่ยวกับเพื่อนบ้าน

¹⁶ Francescato, Guido, and other. Residents' Satisfaction in HUD-Assisted Housing : Design and Management Factors. U.S Department of Housing and Urban Development, (Washington on D.c., U.S. Government Printing office, 1977

ประณต คงวิโรจน์ (การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุด สำหรับผู้มีรายได้น้อยระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน, 2538) กล่าวว่า ลักษณะการครอบครอง ห้องชุดของผู้อยู่อาศัยในโครงการภาครัฐและภาคเอกชนมีการซื้อมากกว่าเช่าเหมือนกัน รายได้ครัวเรือน และอัตราการผ่อนชำระห้องชุดผู้พักอาศัยในโครงการของภาครัฐมีรายได้ต่อครัวเรือน และอัตราการผ่อนชำระสูงกว่าโครงการภาคเอกชน อาชีพและการศึกษาผู้พักอาศัยในโครงการ ภาครัฐส่วนใหญ่มีอาชีพรับราชการ รัฐวิสาหกิจ และพนักงานบริษัทเอกชน และการศึกษาในระดับอุดมศึกษาเป็นส่วนใหญ่ ส่วนในโครงการภาคเอกชนมีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน ค้าขาย ส่วนตัวและรับจ้าง โดยมีการศึกษาระดับอุดมศึกษาส่วนใหญ่เหมือนกัน ความสัมพันธ์ระหว่างที่พักกับที่ทำงานและระยะเวลาการเดินทาง พบว่าทั้ง 2 โครงการมีเขตที่ทำงานในเขตกรุงเทพมหานคร และกรุงเทพมหานครกลาง มีระยะเวลาในการเดินทางโดยบริการสาธารณะเป็นส่วนใหญ่ มีจำนวนผู้พักอาศัยต่อหน่วยของโครงการทั้ง 2 โครงการมีจำนวน 2-3 คน และมีระยะเวลาการอยู่อาศัยน้อยกว่า 1-2 ปี

ด้านความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย พบว่าโครงการภาครัฐมีความพึงพอใจสูงกว่าภาคเอกชน 4 รายการได้แก่ ทำเลที่ตั้งโครงการ ห้องชุดพักอาศัย องค์ประกอบของโครงการ การบริการอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนโครงการเอกชนมีความพึงพอใจต่อราคาห้องชุดมากกว่าโครงการของภาครัฐ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย