

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญรูป.....	ฎ
 บทที่ 1 บทนำ.....	 1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	4
1.4 วิธีการดำเนินการศึกษา.....	4
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
 บทที่ 2 ทฤษฎี แนวความคิด การบริหารจัดการโครงการหมู่บ้านจัดสรร.....	 6
2.1 ความเป็นมาและความหมายของหมู่บ้านจัดสรร.....	6
2.2 การก่อตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร.....	6
2.3 ศึกษาแนวทางการบริหารจัดการโครงการหมู่บ้านจัดสรร.....	17
2.4 ปัญหาและอุปสรรคของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นระหว่างอุทกภัย เมื่อปลายปี พ.ศ. 2554.....	 20
 บทที่ 3 การศึกษามาตรการบริหารจัดการป้องกันอุทกภัยในหมู่บ้านจัดสรร.....	 22
3.1 การศึกษาแนวทางการป้องกันอุทกภัย ก่อนน้ำท่วมและระหว่างน้ำท่วม.....	22
3.2 การศึกษาวิธีการจัดการ การสำรวจ การคมนาคม ระหว่างน้ำท่วม.....	38
3.3 การศึกษาเกี่ยวกับผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและชุมชนหลังอุทกภัย.....	40

บทที่ 4 วิธีดำเนินการวิจัย.....	43
4.1 ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง.....	43
4.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	45
4.3 วิธีเก็บรวบรวมข้อมูล.....	46
4.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	47
บทที่ 5 กรณีศึกษาตัวอย่างการบริหารจัดการเพื่อเตรียมการป้องกันอุทกภัยของโครงการหมู่บ้านจัดสรร.....	48
5.1 หลักเกณฑ์ในการเลือกตัวอย่างกรณีศึกษาการบริหารจัดการเพื่อเตรียมการป้องกันอุทกภัยของโครงการหมู่บ้านจัดสรร.....	48
5.2 กรณีศึกษา โครงการพฤษภา เรียงเอสเตท.....	50
5.3 กรณีศึกษา โครงการแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์.....	61
5.4 กรณีศึกษา โครงการแสนสิริ.....	71
5.5 กรณีศึกษา โครงการพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค.....	80
5.6 กรณีศึกษา โครงการวังทองกรุป.....	91
บทที่ 6 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	98
6.1 สรุปผลการศึกษา.....	98
6.2 อภิปรายผลการศึกษา.....	106
6.2.1 วิธีการเตรียมการป้องกันอุทกภัยของโครงการหมู่บ้านจัดสรร.....	106
6.2.2 วัสดุอุปกรณ์ที่เตรียมไว้ใช้ในกรณีเกิดอุทกภัย.....	107
6.2.3 ข้อมูลประกอบ 5 กรณีศึกษาที่เน้นประเด็นสำคัญในการเตรียมการป้องกันอุทกภัย.....	107
6.3 สรุปการบริหารจัดการเพื่อเตรียมการป้องกันอุทกภัยของโครงการหมู่บ้านจัดสรร.....	108

6.4	ปัญหาและอุปสรรคที่พบจากการวิจัย.....	109
6.5	ข้อเสนอแนะ.....	109
	รายการอ้างอิง.....	110
	ภาคผนวก.....	112
	ภาคผนวก ก แบบสัมภาษณ์ และแบบสอบถามประกอบวิทยานิพนธ์.....	113
	ภาคผนวก ข รายชื่อกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย.....	123
	ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	125

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 5.1	แสดงรายละเอียดระดับน้ำท่วมสูงสุดในอดีตแต่ละโครงการ.....
ตารางที่ 5.2	แสดงโครงการที่เตรียมการป้องกันอุทกภัย.....
ตารางที่ 5.3	แผนป้องกันอุทกภัยโครงการแลนด์ แอนด์ เฮาส์.....
ตารางที่ 5.4	แสดงวิธีการเตรียมการก่อสร้างเพื่อป้องกันอุทกภัย โครงการมณฑลนาบางใหญ่.
ตารางที่ 5.5	การเตรียมวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในกรณีเกิดอุทกภัย.....
ตารางที่ 5.6	แผนป้องกันอุทกภัยโครงการแสนสิริสำหรับโครงการใหม่.....
ตารางที่ 5.7	แผนป้องกันอุทกภัยโครงการแสนสิริสำหรับโครงการเก่า.....
ตารางที่ 5.8	แผนป้องกันอุทกภัยโครงการเพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 – บางใหญ่.....
ตารางที่ 5.9	การบริหารจัดการเพื่อเตรียมการป้องกันอุทกภัยของโครงการวังทองกุ่ม.....
ตารางที่ 5.10	การเตรียมการวางแผนป้องกันอุทกภัยโครงการวังทองกุ่ม.....
ตารางที่ 6.1	สรุปการเลือกที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรร.....
ตารางที่ 6.2	สรุปการบริหารจัดการเพื่อเตรียมการป้องกันอุทกภัยของโครงการหมู่บ้านจัดสรร
ตารางที่ 6.3	สรุปวิธีการเตรียมการวางแผนป้องกันอุทกภัย.....
ตารางที่ 6.4	สรุปวิธีการก่อสร้างบ้านจัดสรรเพื่อป้องกันอุทกภัย.....
ตารางที่ 6.5	สรุปแนวทางในการรับมือปัญหาอุทกภัยของโครงการหมู่บ้านจัดสรร.....
ตารางที่ 6.6	ข้อมูลประกอบ 5 กรณีศึกษาที่เน้นประเด็นสำคัญในการเตรียมการป้องกันอุทกภัย

สารบัญรูป

	หน้า
รูปที่ 1.1 เหตุการณ์น้ำท่วม กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2485.....	1
รูปที่ 1.2 เหตุการณ์น้ำท่วม กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2538.....	2
รูปที่ 3.1 แสดงตัวอย่างการถมถนนภายในโครงการ.....	23
รูปที่ 3.2 แสดงตัวอย่างการดำเนินการหลังเต่า.....	24
รูปที่ 3.3 แสดงตัวอย่างการทำระบบระบายน้ำในโครงการ.....	24
รูปที่ 3.4 แสดงตัวอย่างการทำรั้วรอบโครงการ.....	25
รูปที่ 3.5 แสดงตัวอย่างการเสริมคันดินรูปแบบที่ 1.....	25
รูปที่ 3.6 แสดงตัวอย่างการเสริมคันดินรูปแบบที่ 2.....	26
รูปที่ 3.7 แสดงตัวอย่างการเสริมคันดินรูปแบบที่ 3.....	26
รูปที่ 3.8 Plan view.....	27
รูปที่ 3.9 คันดินด้านหน้า.....	27
รูปที่ 3.10 คันดินด้านหน้าและด้านหลัง.....	28
รูปที่ 3.11 คันดินด้านหน้าและด้านหลัง.....	28
รูปที่ 3.12 แสดงตัวอย่างการเสริมความแข็งแรงของคันกระสอบทราย.....	28
รูปที่ 3.13 แสดงตัวอย่างการเสริมความแข็งแรงของคันกระสอบทราย.....	29
รูปที่ 3.14 แสดงตัวอย่างการใช้รั้วหมู่บ้านจัดสรรเป็นพนังกั้นน้ำ.....	29
รูปที่ 3.15 แสดงตัวอย่างการใช้รั้วหมู่บ้านจัดสรรเป็นพนังกั้นน้ำ.....	30
รูปที่ 3.16 คู่มือรับสถานการณ์น้ำท่วม จัดทำโดยมหาวิทยาลัยเชียงใหม่.....	33
รูปที่ 5.1 แผนที่ 5 กรณีศึกษาที่เกิดอุทกภัย.....	49
รูปที่ 5.2 โครงการพฤษภา เรือลเอสเตท.....	50
รูปที่ 5.3 แสดงตัวอย่างระดับถมดินโครงการ.....	52
รูปที่ 5.4 แสดงตัวอย่างยกระดับ Slope ทางเข้าโครงการ.....	52
รูปที่ 5.5 แสดงตัวอย่างรูปตัด A ยกระดับ Slope ทางเข้าโครงการ.....	53
รูปที่ 5.6 แสดงตัวอย่างการปรับระดับดินถม.....	53

รูปที่ 5.7	แสดงตัวอย่างรั้วรอบโครงการ.....	53
รูปที่ 5.8	แสดงการก่อสร้างรั้วโครงการ ชนด้านหลังบ้าน.....	54
รูปที่ 5.9	แสดงการก่อสร้างรั้ว โครงการชนด้านข้างบ้าน.....	54
รูปที่ 5.10	แสดงการสร้างสวนข้างบ้าน.....	55
รูปที่ 5.11	แสดงการสร้างรั้วประดับโครงการ.....	55
รูปที่ 5.12	แสดงการสร้างสวนสาธารณะติดรั้วโครงการ.....	56
รูปที่ 5.13	แสดงการเพิ่มระบบบ่อสูบสำหรับสำรองจุดสูบน้ำเพิ่มในโครงการ.....	56
รูปที่ 5.14	แสดงการเพิ่มระบบสูบน้ำในบ่อสูบเดิมของโครงการ.....	57
รูปที่ 5.15	แสดงการปรับระดับรั้ว.....	57
รูปที่ 5.16	แสดงการเตรียมเครื่องสูบน้ำออกจากบริเวณบ้าน.....	58
รูปที่ 5.17	แสดงตำแหน่งเครื่องสูบน้ำออกจากบริเวณบ้าน.....	58
รูปที่ 5.18	แสดงตำแหน่งเครื่องสูบน้ำออกจากบริเวณบ้าน.....	59
รูปที่ 5.19	เครื่องสูบน้ำแบบเครื่องยนต์.....	59
รูปที่ 5.20	กระสอบทรายไฮเทค.....	59
รูปที่ 5.21	โครงการแลนด์ แอนด์ เฮาส์.....	61
รูปที่ 5.22	โครงสร้างสายงานบริหารและจัดการ น้ำท่วม.....	62
รูปที่ 5.23	แสดงการบอกตำแหน่งแผนผังโครงการมณฑนา บางใหญ่.....	67
รูปที่ 5.24	แสดงการเสริมกระสอบทรายรั้วไม่มีครีป.....	68
รูปที่ 5.25	แสดงการเสริมกระสอบทรายแนวกันด้านจุดเสี่ยง.....	68
รูปที่ 5.26	แสดงจุดต่อระหว่างเสารั้ว.....	68
รูปที่ 5.27	แสดงการขยายขนาดบ่อพักสำหรับเครื่องสูบน้ำสำรอง.....	69
รูปที่ 5.28	โครงการแสนสิริ.....	71
รูปที่ 5.29	การบริหารจัดการเพื่อเตรียมการป้องกันอุทกภัยของโครงการแสนสิริ.....	72
รูปที่ 5.30	แสดงการถมดินภายในโครงการ.....	74
รูปที่ 5.31	แสดงวิธีการก่อสร้างโครงการ.....	74

รูปที่ 5.32	แสดงการติดตั้งวาล์วเปิด-ปิด.....	75
รูปที่ 5.33	แสดงการยกกระดบพื้นชั้นล่างของตัวบ้าน	75
รูปที่ 5.34	แสดงการก่อสร้างรั้วบ้าน	76
รูปที่ 5.35	สถานีสูบน้ำเพื่อป้องกันอุทกภัย.....	76
รูปที่ 5.36	กำแพงป้องกันน้ำ (Stormwater Control).....	77
รูปที่ 5.37	อุปกรณ์ป้องกันน้ำ Flood Barriers.....	77
รูปที่ 5.38	ระบบรางเพื่อติดตั้งผนังกันน้ำ	78
รูปที่ 5.39	ประตูทวนน้ำ.....	78
รูปที่ 5.40	โครงการพรีออฟเพอร์ติ์ เพอร์เฟค.....	80
รูปที่ 5.41	งานยกกระดบป้อมยามและถนน	83
รูปที่ 5.42	แสดงรูปด้านหน้าโครงการและด้านหลังโครงการ	83
รูปที่ 5.43	แสดงรูปการแบ่งแยกวิธีการป้องกันตามสภาพของรั้วโครงการ	84
รูปที่ 5.44	แสดงรูปรั้วโครงการที่ติดอยู่ในบ้านลูกค้าด้านนอกติดท้องนาหรือคลอง	84
รูปที่ 5.45	แสดงรูปรั้วโครงการที่ด้านนอกติดคลอง	85
รูปที่ 5.46	แสดงรูปรั้วโครงการที่ติดสวนหรือมีพื้นที่ภายในกว้าง	85
รูปที่ 5.47	แสดงรูปรั้วโครงการที่ติดสวนหรือมีพื้นที่ภายในแคบ	86
รูปที่ 5.48	แสดงรูปรั้วโครงการที่ติดสวนหรือมีพื้นที่ภายในแคบ	86
รูปที่ 5.49	แสดงผังแบ่งโซนสูบน้ำ 6 โซน.....	87
รูปที่ 5.50	ทำร่อง คสล. ในบ่อพักให้มีขนาดเท่ากันทุกบ่อ.....	88
รูปที่ 5.51	ใช้วัสดุที่หาได้ง่าย เช่นแผ่นวิวบอร์ดตัดให้ได้ขนาดพอดีกับร่องที่ทำไว้	88
รูปที่ 5.52	ใช้แผ่นไวนิลหุ้มแผ่นวิวบอร์ด เสียบในร่องบ่อพักแทนการใช้กระสอบทราย	88
รูปที่ 5.53	แสดงรูปฝาดะแกรงเหล็กบ่อพักติดรั้วโครงการที่ใช้เป็นแนวรางระบายน้ำ (Gutter)..	89
รูปที่ 5.54	แสดงรูปแท่นที่จะติดตั้งปั้มถาวร.....	89
รูปที่ 5.55	แสดงรูปลักษณะเครื่องสูบน้ำ	90

	หน้า
รูปที่ 5.56	โครงการวังทองกรูป..... 91
รูปที่ 5.57	แสดงการถมดินภายในโครงการ..... 93
รูปที่ 5.58	แสดงการยกกระดับทางเข้าด้านหน้าโครงการ..... 94
รูปที่ 5.59	แสดงการยกกระดับทางเข้าด้านหน้าโครงการ..... 94
รูปที่ 5.60	แสดงการยกกระดับพื้นบ้านให้สูงขึ้น..... 94
รูปที่ 5.61	แสดงการออกแบบรั้วบ้านทึบ..... 95
รูปที่ 5.62	เครื่องสูบน้ำแบบเครื่องยนต์..... 95
รูปที่ 5.63	Door Guards..... 95
รูปที่ 5.64	Vent Guards..... 96
รูปที่ 5.65	กระสอบทราย..... 96