

อัญชลิกา เรื่องกิตติวิลาส : การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลางในเขต
กรุงเทพมหานคร. (THE SETTING OF HOME OWNER COMMITTEE OF MEDIUM PRICE
HOUSING PROJECTS IN BANGKOK METROPOLITAN AREA) อาจารย์ที่ปรึกษา:
รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต, 182 หน้า. ISBN 974-17-4864-7.

พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินปี พ.ศ. 2543 กำหนดแนวทางในการบริหารดูแลสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
ในโครงการบ้านจัดสรรไว้ 3 แนวทางตามลำดับ เพื่อให้โครงการจัดสรรมีมาตรฐานในการดูแลมากขึ้น ซึ่งที่ผ่านมา
คณะกรรมการหมู่บ้าน เป็นองค์การที่มีการยุบเลิกและคิดสรรใหม่ค่อนข้างมาก และแต่ละคณะกรรมการหมู่บ้านจะมี
ความหลากหลายในด้านโครงสร้าง, รูปแบบ, การได้มา แตกต่างกันไปตามสภาพหมู่บ้านและการเลือกใช้ของลูกบ้าน
การศึกษาในครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และศึกษาปัญหาของการได้มา
ซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร โดยทำการศึกษานหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง ในเขตตะวันออกเฉียงเหนือของ
กรุงเทพมหานคร จำนวน 78 โครงการ จากการศึกษาพบว่า

1. ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านนั้นพบว่า กว่าครึ่งหนึ่งการศึกษาอยู่ในระดับไม่เกินปริญญาตรี อาชีพของ
คณะกรรมการนั้นมักมีอาชีพค้าขายของในหมู่บ้าน อายุของคณะกรรมการจะอยู่ในช่วงอายุมากกว่า 30 ปี เห็นได้ว่า
ลูกบ้านให้ความสำคัญแก่ วิทยุติมากกว่าคุณวุฒิ และมักเป็นบุคคลที่ลูกบ้านรู้จัก เห็นหน้ากันเป็นอย่างดี

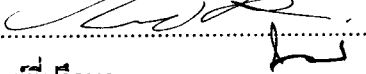
2. ในส่วนของการได้มาของคณะกรรมการหมู่บ้านนั้นมาจากการเลือกตั้งเป็นส่วนใหญ่และลูกบ้านเป็นผู้ใช้
สิทธิในการเลือกสรร โดยใช้เกณฑ์ออกเสียง 1 คน 1 เสียง มากที่สุด การแบ่งพื้นที่ในการเลือกตั้งนั้นมักพบเฉพาะใน
โครงการขนาดใหญ่ หรือมีหลายเฟสในโครงการ โดยเฉพาะโครงการที่มีลักษณะทางกายภาพแยกจากกัน เช่นอยู่กันคน
ละฝั่งถนน เป็นต้น รูปแบบการเลือกคณะกรรมการจากการเลือกตั้ง ส่วนใหญ่จะให้สมัครโดยไม่ระบุตำแหน่ง เมื่อได้รับ
เลือกครบจำนวนแล้ว ให้กลุ่มคณะกรรมการเหล่านั้นทำการกำหนด ตำแหน่ง / หน้าที่กันเอง

ปัญหาที่พบ คือ ตัวลูกบ้านที่ขาดความรู้ ความเข้าใจหรือไม่ให้ความร่วมมือ และตัวคณะกรรมการที่มีข้อจำกัด
ในคุณสมบัติ หรือ ขาดผู้ที่ต้องการเป็นคณะกรรมการ

3. ในส่วนโครงสร้างคณะกรรมการ พบว่า มีการใช้โครงสร้างตามระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยกรรมการ
ชุมชน พ.ศ. 2534 และ โครงสร้างคณะกรรมการหมู่บ้านที่ไม่เป็นไปตามระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยกรรมการชุมชน
โดยโครงสร้างที่ไม่เป็นไปตามระเบียบกรุงเทพมหานครนั้นจะไม่มีการระบุตำแหน่งหน้าที่ของคณะกรรมการที่ชัดเจน

ปัญหาคือการไม่ระบุตำแหน่งหน้าที่ของคณะกรรมการที่ชัดเจนนั้น อันอาจสั่งการเด็ดขาด จึงเกิดได้ยาก
มีการซ้ำซ้อนในตำแหน่ง / หน้าที่ แต่ในขณะเดียวกัน บางตำแหน่ง / หน้าที่ อาจขาดผู้รับผิดชอบ ทำให้ยากแก่การบรรลุ
เป้าหมายในการประกอบกิจกรรมใด ๆ

สำหรับข้อเสนอแนะ รัฐควรกำหนดกฎเกณฑ์บังคับใช้ในชั้นพื้นฐาน รวมทั้งลูกบ้านจำเป็นต้องตระหนักถึง
ความสำคัญของคณะกรรมการหมู่บ้านของตน เนื่องจากเป็นเรื่องสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำรงชีวิตประจำวันของผู้ที่
อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

ภาควิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่อนิสิต 
สาขาวิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ปีการศึกษา.....2546..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

170536

4374233525 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : THE SETTING / HOME OWNER COMMITTEE / MEDIUM PRICE / HOUSING PROJECTS

UNCHALIKA RUENKITTIVILAS : THE SETTING OF HOME OWNER COMMITTEE OF MEDIUM PRICE HOUSING PROJECTS IN BANGKOK METROLITAN AREA.

THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. MANOP BONGSATAT, 182 pp. ISBN 974-17-4864-7.

The Land Allocation Act 2543 B.E. has laid down three alternatives for better standards of management system. From time to time, a housing project committee is a frequently changed organization and is different and varies project by project followed by a structure, type, and a way in setting. The study finds that

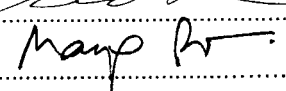
1. In terms of projects. Chief committee, more than 50% of them study in Bachelor's Degree. The age of them is more than 30 years old.
2. In terms of the setting, most is by election of homeowners. Mostly, they use one person one vote and the division of area is found only in large project. As for application, interested people will apply without a stated position because committees will arrange the duties and position after the election. A problem which is often found is lack of understanding and good cooperation from homeowners and the limitation of committee's qualifications.
3. In the part of structure of committee, this and others projects adhere to followed by The Bangkok Community Committee Regulation 2534 B.E. and projects against regulation which do not clearly clarify committee duty. Problems are the lack of authority, and the duplication of roles.

The suggestion regarding the setting of the homeowner committee is that the government should issue basic regulations. Meanwhile, the homeowners should realize the importance of them because it affects directly their daily life.

Department of.....Housing.....

Student's signature.....

Field of study.....Housing.....

Advisor's signature.....

Academic year.....2003.....

Co-advisor's signature.....