

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความสำคัญและที่มาของปัญหาที่ทำการวิจัย

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร การได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในมาตรา 43 กำหนดให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตเช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจ่ายออมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจ่ายออมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ โดยผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และเมื่อผู้จัดสรรที่ดินต้องพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค มาตรา 44 ได้กำหนดให้มีการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามลำดับดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน
- (2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- (3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตามลำดับที่ (1) ในส่วนของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งและจดทะเบียนเรียบร้อยแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค โดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
- (2) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
- (3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก
- (4) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป
- (5) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์

(6) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการฯ

ในพระราชบัญญัติได้กำหนดบทเฉพาะกาลในส่วนของการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคมาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ด้วย ทำให้การบำรุงรักษาฯ การฟื้นความรับผิดชอบครอบคลุมโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตฯ ทั้งโครงการเก่าและโครงการใหม่ทั่วประเทศ

ปัจจัยสำคัญในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ คือ การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบ และผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไว้ แต่หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถรวมตัวเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ผู้จัดสรรที่ดินสามารถขออนุมัติเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อไปตามลำดับ

ดังนั้นการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงมีความจำเป็นสำหรับทุกหมู่บ้าน เนื่องด้วยเป็นเพียงขั้นตอนเดียวที่ผู้ซื้อที่ดินสามารถรวมกลุ่มเพื่อบริหารชุมชนได้ด้วยตนเองทั้งในด้านการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การบริการสาธารณะ การกำหนดนโยบายในการพัฒนาหมู่บ้าน แต่จากสถิติปริมาณการออกหนังสือใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ของสำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กรมที่ดิน ตั้งแต่ พ.ศ. 2535 – กรกฎาคม 2549 มีจำนวนรวม 6,483 ราย แบ่งเป็นการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร 2,519 ราย คิดเป็นร้อยละ 38.86 และในเขตต่างจังหวัด 3,964 ราย คิดเป็นร้อยละ 61.14 ในช่วงปี พ.ศ. 2535 – 2543 ซึ่งเป็นการออกหนังสืออนุญาตฯ ก่อน พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีผลบังคับใช้มีจำนวน 4,624 รายแบ่งเป็นการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร 1,902 ราย คิดเป็นร้อยละ 41.13 และในเขตต่างจังหวัด 2,722 ราย คิดเป็นร้อยละ 58.87 ในช่วงปี พ.ศ. 2544 – กรกฎาคม 2549 ซึ่งเป็นการออกหนังสืออนุญาตฯ หลัง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีผลบังคับใช้จำนวน 1,859 รายแบ่งเป็นการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร 617 ราย คิดเป็นร้อยละ 33.19 และในเขตต่างจังหวัด 1,242 รายคิดเป็นร้อยละ 66.81

ในจำนวนการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศตั้งแต่พ.ศ. 2535 – กรกฎาคม 2549 มีจำนวนรวม 6,483 รายมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (เฉพาะในช่วงปีพ.ศ. 2546 – กรกฎาคม 2549) จำนวน 193 ราย คิดเป็นร้อยละ 2.98 ของการจดทะเบียนการจัดสรรที่ดินทั้งหมดโดยแบ่งเป็นการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร 133 รายคิดเป็นร้อยละ 5.28 ของการจดทะเบียนจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร และจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตต่างจังหวัดจำนวน 60 รายคิดเป็นร้อยละ 1.51 ของการจดทะเบียนจัดสรรที่ดินในเขตต่างจังหวัด โดยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตต่างจังหวัดเป็นการจดทะเบียนในเขตปริณชวล (นนทบุรี, ปทุมธานี, สมุทรปราการ) จำนวน 46 ราย คิดเป็นร้อยละ 76.67 ของการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตต่างจังหวัด และเมื่อพิจารณารวมการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริณชวลมีจำนวน 179 ราย คิดเป็นร้อยละ 92.75 ของการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั่วประเทศ จากสถิติการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพบว่า มีจำนวนน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับปริมาณการจัดสรรที่ดินทั้งหมดแต่เมื่อพิจารณาถึงแนวโน้มในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในช่วงปี พ.ศ. 2546 – 2548 พบว่ามีแนวโน้มการจดทะเบียนที่สูงขึ้นตามลำดับ

สำหรับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นที่เรียบร้อยแล้วมีการดำเนินการใน 3 รูปแบบดังนี้

- (1) ดำเนินการโดยผู้บริหารชุมชนในรูปแบบของนิติบุคคลหรือบริษัทรับจ้างบริหาร
- (2) ดำเนินการโดยบุคคลธรรมดาทั่วไป
- (3) คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรบริหารกันเอง

ทั้ง 3 รูปแบบมีข้อดี ข้อเสียที่แตกต่างกันไปแต่ปัญหาที่สำคัญของทั้ง 3 รูปแบบ คือ การกำหนดแผนงาน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ และการเรียกเก็บค่าบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภค แผนงานส่วนใหญ่เป็นแผนงานในการซ่อมบำรุง ดูแลและรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ แผนงานที่กำหนดขึ้นมักเป็นแผนงานในระยะสั้น เน้นการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า ทำให้เกิดปัญหาต่อการบริหารงานในระยะยาว เนื่องด้วยระยะเวลาที่มากขึ้น สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆจำเป็นต้องมีการซ่อมบำรุง ด้วยค่าใช้จ่ายที่สูงมากขึ้น สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตบางรายการ เช่น สวน สนามเด็กเล่น สวนหย่อม มีอายุการใช้งานที่สั้น จำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบแต่ยังคงไว้ซึ่งกิจกรรมเดิม รวมถึงเครื่องจักรกลบางรายการที่ต้องการดูแลอย่างสม่ำเสมอเช่น เครื่องสูบน้ำ เครื่องเติมอากาศในระบบบำบัดน้ำเสีย บางรายการในระยะเวลานึงมีความจำเป็นต้องปรับเปลี่ยน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้เพียงพอต่อการใช้งาน รายการต่างๆเหล่านี้ล้วนต้องการการดูแลที่มากขึ้นตามระยะเวลา รวมถึงต้องมีความเข้าใจต่อการเปลี่ยนแปลงของการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบหมู่บ้านในอนาคต เพื่อที่จะสามารถวางระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัย การใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคที่อาจเปลี่ยนแปลงไป รวมถึงสามารถพัฒนาการบริการสาธารณะที่มีศักยภาพในอนาคตให้สามารถรองรับประโยชน์จากบุคคลภายนอก เพื่อนำมาซึ่งรายได้บางส่วนที่สามารถนำมาบำรุง ดูแลและรักษา รวมถึงการพัฒนาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้ดียิ่งขึ้น (ทั้งนี้ต้องไม่ขัดแย้งกับคุณภาพชีวิตที่ดีและต้องได้รับความเห็นชอบจากสมาชิกในหมู่บ้าน)

การไม่มีแผนงานพัฒนาทางกายภาพของหมู่บ้านจัดสรรที่ชัดเจนในระยะยาวก่อให้เกิดปัญหาในเรื่องของงบประมาณที่ไม่เพียงพอในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เนื่องด้วยการกำหนดและแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก (กรณีจัดตั้งนิติบุคคลฯ) หากแผนงานฯไม่ชัดเจนความร่วมมือในการกำหนดและแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายจะไม่ได้รับการสนับสนุน แต่หากมีแผนงานพัฒนาทางกายภาพที่ชัดเจน นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถกำหนดค่าใช้จ่ายได้ชัดเจน รวมถึงการปรับค่าใช้จ่ายในช่วงระยะเวลาต่างๆ ที่สอดคล้องกับแผนงาน สมาชิกจะรับทราบถึงการเปลี่ยนแปลงตามแผนงานต่างๆ และรับทราบถึงอัตราค่าใช้จ่ายในอนาคต

งานวิจัยการกำหนดแนวทางการพัฒนาทางกายภาพ สามารถใช้เป็นเครื่องมือช่วยในการวางแผน และกำหนดแผนงานการพัฒนาในอนาคต นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถกำหนดกรอบงบประมาณที่ต้องใช้จ่ายให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาทางกายภาพได้อย่างเหมาะสม โดยแนวทางการพัฒนาทางกายภาพจัดทำในรูปของฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ เพื่อจัดเก็บข้อมูลและรายละเอียดของสมาชิก ผังแม่บทการพัฒนาโครงการ (Master Plan) เพื่อกำหนดแผนงานและกระบวนการทำงาน การวิเคราะห์งบประมาณโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป เพื่อกำหนดกรอบวงเงินของการพัฒนาตามแนวทางฯและอัตราค่าใช้จ่ายในช่วงระยะเวลาต่างๆ ทั้งนี้เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มทำให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีและเพื่อคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดีให้กับชุมชน

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 1.2.1 ศึกษาารูปแบบ แนวทางการพัฒนาและการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 1.2.2 ศึกษาและวิเคราะห์โครงการที่มีศักยภาพเพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาทางกายภาพ
- 1.2.3 เสนอแนวทางการพัฒนาทางกายภาพของโครงการที่มีศักยภาพ จัดทำรายละเอียดการพัฒนาทางกายภาพเพื่อกำหนดแนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการที่มีศักยภาพ

## 1.3 ขอบเขตของการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้กำหนดขอบเขตการศึกษาสำหรับการจัดสรรที่ดินเป็น 2 พื้นที่ได้แก่ การจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร และการจัดสรรที่ดินในเขตต่างจังหวัด โดยกำหนดกลุ่มตัวอย่างในการเก็บข้อมูลเพื่อศึกษารูปแบบ แนวทางการพัฒนาและการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดังนี้

1) โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ที่ได้จัดตั้งและจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 5 โครงการโดยไม่เจาะจงรูปแบบการดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแบ่งเป็นในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 3 โครงการในเขตต่างจังหวัด 2 โครงการ

2) โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ที่ได้จัดตั้งและจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 5 โครงการ โดยไม่เจาะจงรูปแบบการดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แบ่งเป็นในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 3 โครงการ ในเขตต่างจังหวัด 2 โครงการ

ขอบเขตการศึกษาเพื่อกำหนดโครงการที่มีศักยภาพในการกำหนดแนวทางการพัฒนาทางกายภาพแบ่งเป็น

1) โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ที่มีศักยภาพในการกำหนดแนวทางการพัฒนาทางกายภาพจำนวน 1 โครงการโดยไม่เจาะจงพื้นที่

2) โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ที่มีศักยภาพในการกำหนดแนวทางการพัฒนาทางกายภาพจำนวน 1 โครงการโดยไม่เจาะจงพื้นที่

การเก็บข้อมูลเพื่อศึกษารูปแบบ แนวทางการพัฒนาและการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรครอบคลุมเฉพาะการพัฒนาทางกายภาพ ตามกรอบอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
- 2) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
- 3) การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค
- 4) การจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อ

สาธารณประโยชน์

- 5) แผนงานในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ขอบเขตของโครงการวิจัยในการจัดทำรายละเอียดการพัฒนาทางกายภาพเพื่อกำหนดแนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการที่มีศักยภาพจัดทำเป็น

- 1) ฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ เพื่อจัดเก็บข้อมูลและรายละเอียดของสมาชิก
- 2) ผังแม่บทการพัฒนาโครงการ (Master Plan) เพื่อกำหนดแผนงานและกระบวนการ

ทำงาน

3) การวิเคราะห์งบประมาณโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป เพื่อกำหนดกรอบวงเงินของการพัฒนาตามแนวทางฯและอัตราค่าใช้จ่ายตามช่วงระยะเวลา

#### 1.4 กรอบแนวความคิดของการวิจัย

การกำหนดแนวทางการพัฒนาทางกายภาพ เพื่อการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กำหนดเฉพาะการพัฒนาทางกายภาพ ตามกรอบอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ดังต่อไปนี้

1. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
2. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
3. การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค
4. การจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์

#### 1.5 วิธีการดำเนินการวิจัย

##### 1. รูปแบบการวิจัย

การวิจัยเป็นการวิจัยแบบพัฒนาทดลอง

2. ขั้นตอนและวิธีในการวิจัย การเก็บข้อมูล การกำหนดพื้นที่ ประชากรตัวอย่าง การวิจัยนี้มีขั้นตอนในการดำเนินงานวิจัยครอบคลุมตามวัตถุประสงค์ของ

โครงการวิจัยดังนี้

- (1) ศึกษารูปแบบ แนวทางการพัฒนาและการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้าน

จัดสรร

- (2) ศึกษาและวิเคราะห์โครงการที่มีศักยภาพเพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนา

ทางกายภาพ

- (3) เสนอแนวทางการพัฒนาทางกายภาพของโครงการที่มีศักยภาพ

- (4) จัดทำรายละเอียดการพัฒนาทางกายภาพเพื่อการบริหารจัดการนิติบุคคล

หมู่บ้านจัดสรรของโครงการที่มีศักยภาพ

การเก็บข้อมูลเพื่อศึกษารูปแบบ แนวทางการพัฒนาและการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรครอบคลุมเฉพาะการพัฒนาทางกายภาพ ตามกรอบอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ดังต่อไปนี้

1. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
2. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
3. อัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค
4. การจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อ

สาธารณประโยชน์

5. แผนงานในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

กลุ่มตัวอย่างในการเก็บข้อมูล :

กลุ่มตัวอย่างจำนวน 10 โครงการแบ่งเป็น

1) โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ที่ได้จัดตั้งและจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 5 โครงการโดยไม่เจาะจงรูปแบบการดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแบ่งเป็นในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 3 โครงการ ในเขตต่างจังหวัด 2 โครงการ

2) โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ที่ได้จัดตั้งและจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 5 โครงการโดยไม่เจาะจงรูปแบบการดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แบ่งเป็นในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 3 โครงการ ในเขตต่างจังหวัด 2 โครงการ

การเก็บข้อมูลเพื่อกำหนดโครงการที่มีศักยภาพในการกำหนดแนวทางการพัฒนาทางกายภาพเป็นการเลือกโดยไม่เจาะจงพื้นที่ เพื่อคัดเลือกโครงการที่มีศักยภาพสามารถนำมากำหนดแนวทางการพัฒนาทางกายภาพจำนวน 2 โครงการแบ่งเป็น

1) โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ที่มีศักยภาพในการกำหนดแนวทางการพัฒนาทางกายภาพ จำนวน 1 โครงการ

2) โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ที่มีศักยภาพในการกำหนดแนวทางการพัฒนาทางกายภาพ จำนวน 1 โครงการ

โดยมีข้อพิจารณาถึงความพร้อมของโครงการด้านการให้ความร่วมมือในการเก็บข้อมูล การรวมกลุ่มของสมาชิกโครงการในด้านต่างๆ เช่น ชมรม คณะกรรมการหมู่บ้าน คณะกรรมการชุมชน ผู้บริหารชุมชน รวมถึงความพร้อมในด้านฐานข้อมูลของโครงการ เช่น แผนผังโครงการ แผนผังสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ข้อมูลที่ได้จากการศึกษารูปแบบ แนวทางการพัฒนา และบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากกลุ่มตัวอย่าง 10 โครงการนำมาเปรียบเทียบเพื่อกำหนดรายละเอียดของแผนงานการบริหารจัดการฯ ตามกรอบของอำนาจหน้าที่ นำผลการที่ได้ไปวิเคราะห์ร่วมกับฐานข้อมูลที่ได้จากการกำหนดโครงการที่มีศักยภาพ เพื่อนำไปสู่การกำหนดแนวทางการพัฒนาทางกายภาพ ในรูปแบบของแผนงานซึ่งจัดทำเป็นรายละเอียดการพัฒนา 3 รูปแบบดังนี้

1) ฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ เพื่อจัดเก็บข้อมูลและรายละเอียดของสมาชิก

2) ผังแม่บทการพัฒนาโครงการ (Master Plan) เพื่อกำหนดแผนงานและกระบวนการทำงาน

3) การวิเคราะห์งบประมาณโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป เพื่อกำหนดกรอบวงเงินของการพัฒนาตามแนวทางฯและอัตราค่าใช้จ่ายตามช่วงระยะเวลา

### 3. ขั้นตอนและวิธีการในการวิเคราะห์ข้อมูล

1) การวิเคราะห์ด้านบริหารจัดการ เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่เกี่ยวข้องกับ แผนงานการดูแล การบำรุงรักษา การเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เปรียบเทียบในกลุ่มตัวอย่าง 10 โครงการ เพื่อพิจารณาคัดเลือกแนวทางที่เหมาะสมใช้สำหรับโครงการที่ได้รับการเลือกด้านการกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค

2) การวิเคราะห์ด้านการบริหารจัดการเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรรที่เกี่ยวกับ แผนงานการดูแล การควบคุม การบำรุงรักษา การเพิ่มประสิทธิภาพและการจัดระบบการจราจร เปรียบเทียบในกลุ่มตัวอย่าง 10 โครงการเพื่อกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร

3) การวิเคราะห์ด้านอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวกับอัตราค่าใช้จ่าย สัดส่วนการค้างชำระ สัดส่วนการจ่ายค่าปรับ การระงับการให้บริการหรือระงับการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค การดำเนินการเกี่ยวกับการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ลักษณะการจัดเก็บ เงินสนับสนุนอื่นๆ แผนงานการปรับปรุงและแก้ไขอัตราค่าใช้จ่าย เปรียบเทียบในกลุ่มตัวอย่าง 10 โครงการเพื่อกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

4) การวิเคราะห์ด้านการจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิกหรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณะประโยชน์ เปรียบเทียบในกลุ่มตัวอย่าง 10 โครงการเพื่อกำหนดการจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณะประโยชน์

5) การวิเคราะห์แผนงานในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่เกี่ยวกับแผนงานโครงการ ความสอดคล้องกับอัตราค่าใช้จ่าย การวิเคราะห์เพื่อพิจารณาความสัมพันธ์ของแผนงานกับรายรับ - รายจ่ายของโครงการ เพื่อกำหนดกรอบวงเงินงบประมาณให้สอดคล้องกับแผนงาน และแนวทางการพัฒนาในช่วงระยะเวลาต่างๆ

การวิเคราะห์ข้อมูลในประเด็นสำคัญทั้ง 5 ส่วนนำไปสู่การกำหนดแนวทางการพัฒนากายภาพเพื่อบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการที่ได้รับการเลือกให้มีศักยภาพในการพัฒนา