

ห้องสมุดงานวิจัย สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ



249187



แนวทางการพัฒนากายภาพเพื่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

PHYSICAL DEVELOPMENT FOR MANAGEMENT
OF THE HOUSING JURISTIC ENTITY

รองศาสตราจารย์ สมพล ดำรงเสถียร

รายงานวิจัยนี้ได้รับการสนับสนุนทุนวิจัยจากเงินงบประมาณ

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ปีงบประมาณ 2551-2552

600254522

ห้องสมุดงานวิจัย สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ



แนวทางการพัฒนากายภาพเพื่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

PHYSICAL DEVELOPMENT FOR MANAGEMENT
OF THE HOUSING JURISTIC ENTITY

รองศาสตราจารย์ สมพล ดำรงเสถียร



รายงานวิจัยนี้ได้รับการสนับสนุนทุนวิจัยจากเงินงบประมาณ

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ปีงบประมาณ 2551-2552

คำนำ

งานวิจัย “แนวทางการพัฒนาคุณภาพเพื่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”ได้รับการสนับสนุนงบประมาณ จากคณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ประจำปีงบประมาณ 2551-2552 แนวทางการพัฒนาทางกายภาพ สามารถใช้เป็นเครื่องมือช่วยในการวางแผน และกำหนดแผนงานการพัฒนาในอนาคต นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถกำหนดกรอบงบประมาณที่ต้องใช้จ่ายให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาทางกายภาพได้อย่างเหมาะสม โดยแนวทางการพัฒนาทางกายภาพจัดทำในรูปของฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ เพื่อจัดเก็บข้อมูลและรายละเอียดของสมาชิก ผังแม่บทการพัฒนาโครงการ (Master Plan) เพื่อกำหนดแผนงานและกระบวนการทำงาน การวิเคราะห์งบประมาณโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป เพื่อกำหนดกรอบวงเงินของการพัฒนาตามแนวทางฯและอัตราค่าใช้จ่ายในช่วงระยะเวลาต่างๆ

การเก็บรวบรวมข้อมูลจากหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 10 แห่งในงานวิจัยนี้ไม่สามารถระบุชื่อหมู่บ้านจัดสรรได้ เพราะหมู่บ้านบางแห่งไม่อนุญาตให้นำชื่อมาเปิดเผย บางแห่งอยู่ในระหว่างข้อพิพาท สมาชิกเกรงจะได้รับผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆ ผู้วิจัยจึงใช้เป็นอักษร A-J แทนหมู่บ้านแต่ละแห่ง และในลักษณะเดียวกันการจัดทำฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ซึ่งต้องแสดงตารางฐานข้อมูลบ้านและที่ดินเป็นรายหลัง ทำให้ไม่สามารถแสดงชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้เช่นเดียวกัน การแสดงตารางฐานข้อมูลจึงทำเพียงตัวอย่างให้เห็นแนวทางในการจัดทำเท่านั้น ทั้งนี้หวังว่างานวิจัยจะช่วยสร้างแนวคิดด้านการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้การพัฒนาทางกายภาพเป็นแนวทางในการดำเนินงาน ทั้งนี้เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับหมู่บ้าน ทำให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีและเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมที่ดีให้กับชุมชน

รองศาสตราจารย์ สมพล ดำรงเสถียร

บทคัดย่อ

249187

งานวิจัยแนวทางการพัฒนากายภาพเพื่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษารูปแบบ แนวทางการพัฒนาและการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรศึกษา และวิเคราะห์โครงการที่มีศักยภาพเพื่อการกำหนดแนวทางการพัฒนากายภาพ และเสนอแนวทางการพัฒนากายภาพของโครงการที่มีศักยภาพ จัดทำรายละเอียดการพัฒนากายภาพเพื่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการที่มีศักยภาพ โดยศึกษาจากโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ซึ่งได้จัดตั้งและจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 5 โครงการ ในเขตกรุงเทพมหานคร 3 โครงการและต่างจังหวัด 2 โครงการ วิเคราะห์เพื่อคัดเลือกโครงการที่มีศักยภาพในการกำหนดแนวทางการพัฒนาทางกายภาพจำนวน 1 โครงการโดยไม่เจาะจงพื้นที่ และโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งได้จัดตั้งและจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 5 โครงการ ในเขตกรุงเทพมหานคร 3 โครงการ ในเขตต่างจังหวัด 2 โครงการ วิเคราะห์เพื่อคัดเลือกโครงการที่มีศักยภาพในการกำหนดแนวทางการพัฒนาทางกายภาพจำนวน 1 โครงการโดยไม่เจาะจงพื้นที่

ผลการศึกษาพบว่า โครงการจัดสรรที่ดินที่มีศักยภาพทั้ง 2 โครงการเป็นโครงการที่ไม่เคยมีการรวมกลุ่มของสมาชิกมาก่อนการจดทะเบียนจัดตั้ง การจัดตั้งเกิดจากความร่วมมือของตัวแทนกลุ่มเพื่อนบ้านจำนวนไม่เกิน 7 คนและเมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วยังคงบริหารงานหมู่บ้านด้วยนิติบุคคลฯเอง การวางแผนพัฒนาทางกายภาพกำหนดแนวทางการพัฒนาใน 3 ด้านคือ การจัดทำฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ จัดทำเป็นตารางฐานข้อมูลจำนวน 10 รายการ ผังแม่บทการพัฒนาโครงการ กำหนดแผนงานและกระบวนการทำงาน และการวิเคราะห์งบประมาณเพื่อกำหนดกรอบวงเงินของการพัฒนาตามแนวทางของผังแม่บทและคำนวณหาอัตราค่าใช้จ่ายตามช่วงระยะเวลา ทั้งนี้เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม ทำให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีในการอยู่ร่วมกัน พัฒนาคุณภาพชีวิตและสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีให้กับสมาชิกและชุมชน

Abstract

249167

The objectives of this research on Physical Development for Management of the Housing Juristic Entity are to study the Housing Juristic Entity development and management method and to analyze the efficient projects to set the physically development method, to propose the physical development on the efficient projects, and to write a detail report on the development for the effective project on the Housing Juristic Entity management by studying from housing estate permitted under the declaration of the Revolutionary Council no. 286 (B.E. 2515) which established and registered for housing estate juristic person for 5 projects, 3 in Bangkok and 2 in province; then analyze in order to selection effective non-specific area project and another effective non-specific area project of housing estate project permitted under the land development B.E. 2543 which also established and registered for housing estate juristic person for 5 projects, 3 in Bangkok and 2 in province.

The research has found that the 2 efficient housing estate projects are the projects that have never been grouped by the members before the registration. The establishment was completed by the co-operation of representative of a less than 7 people neighbor group. After the establishment, they still managed the village tasks by themselves. There are 3 aspects in planning on physical development; which are creating Geographic Information System as ten unit-database, creating project development prototype by setting framework and working process and analyzing the budget in order to set the budget limit on the development following the framework and calculate the expenses by time period in order to add values, build a good image of living together, develop life quality and create a good environment for the members and the community.

สารบัญ

	หน้า
คำนำ	ก
บทคัดย่อ	ข
สารบัญ	ง
สารบัญตาราง	ฉ
สารบัญภาพ	ช
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความสำคัญและที่มาของปัญหาการวิจัย	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	4
1.3 ขอบเขตของการวิจัย	4
1.4 กรอบแนวคิดของการวิจัย	4
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย	5
บทที่ 2 หมู่บ้านจัดสรรและการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	
2.1 ประวัติความเป็นมาของหมู่บ้านจัดสรรและการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	8
2.2 กฎหมายที่ใช้บังคับการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	9
2.3 หลักทั่วไปในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	11
2.4 ผลของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	16
2.5 ประโยชน์ของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	18
2.6 แนวคิดและทฤษฎีทางด้านการดูแลและบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร	18
2.7 แนวทางการออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพหมู่บ้านจัดสรร	28
2.8 การจัดการสาธารณูปโภคพื้นฐานและบริการสาธารณะพื้นฐานหมู่บ้านจัดสรร	33
บทที่ 3 การวิเคราะห์หมู่บ้านจัดสรรที่มีศักยภาพในการพัฒนา	
3.1 โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515):	35
3.1.1 หมู่บ้าน A	35
3.1.2 หมู่บ้าน B	39
3.1.3 หมู่บ้าน C	42
3.1.4 หมู่บ้าน D	45
3.1.5 หมู่บ้าน E	48
3.2 โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543:	52
3.2.1 หมู่บ้าน F	52
3.2.2 หมู่บ้าน G	55
3.2.3 หมู่บ้าน H	58
3.2.4 หมู่บ้าน I	61
3.2.5 หมู่บ้าน J	64
3.3 การวิเคราะห์หมู่บ้านจัดสรรที่มีศักยภาพ	67

บทที่ 4 แนวทางการพัฒนากายภาพหมู่บ้านจัดสรรที่มีศักยภาพ	
4.1 หมู่บ้าน C	69
4.1.1 ฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์	71
4.1.2 แนวทางการพัฒนาทางกายภาพหมู่บ้านจัดสรร C	74
4.1.3 การวิเคราะห์ห้วงประมาณ	80
4.1.4 ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร C	92
4.2 หมู่บ้าน G	109
4.2.1 ฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์	111
4.2.2 แนวทางการพัฒนาทางกายภาพหมู่บ้านจัดสรร G	114
4.2.3 การวิเคราะห์ห้วงประมาณ	120
4.2.4 ข้อบังคับ/ระเบียบ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร G	133
บทที่ 5 สรุปและเสนอแนะ	
5.1 สรุปผลการวิจัย	162
5.2 ข้อเสนอแนะการวิจัย	164
บรรณานุกรม	166

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
3.1 เปรียบเทียบหมู่บ้านจัดสรรที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม ปว.286 และ พรบ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543	68
4.1 บัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินหมู่บ้าน C	70
4.2 ฐานข้อมูลสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร C	72
4.3 รายการปรับปรุงสาธารณูปโภคตามแผนผังหมู่บ้านจัดสรร C	74
4.4 รายงานรายรับ-รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร C ปีที่ 1	82
4.5 รายงานรายรับ-รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร C ปีที่ 2	83
4.6 รายงานรายรับ-รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร C ปีที่ 3	84
4.7 รายงานรายรับ-รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร C ปีที่ 4	85
4.8 รายงานรายรับ-รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร C ปีที่ 5	86
4.9 รายงานรายรับ-รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร C ปีที่ 6	87
4.10 รายงานรายรับ-รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร C ปีที่ 7	88
4.11 รายงานรายรับ-รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร C ปีที่ 8	89
4.12 รายงานรายรับ-รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร C ปีที่ 9	90
4.13 รายงานรายรับ-รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร C ปีที่ 10	91
4.14 บัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินหมู่บ้าน G	110
4.15 ฐานข้อมูลสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร G	112
4.16 รายการปรับปรุงสาธารณูปโภคตามแผนผังหมู่บ้านจัดสรร G	114
4.17 รายงานรายรับ-รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร G ปีที่ 1	123
4.18 รายงานรายรับ-รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร G ปีที่ 2	124
4.19 รายงานรายรับ-รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร G ปีที่ 3	125
4.20 รายงานรายรับ-รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร G ปีที่ 4	126
4.21 รายงานรายรับ-รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร G ปีที่ 5	127
4.22 รายงานรายรับ-รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร G ปีที่ 6	128
4.23 รายงานรายรับ-รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร G ปีที่ 7	129
4.24 รายงานรายรับ-รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร G ปีที่ 8	130
4.25 รายงานรายรับ-รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร G ปีที่ 9	131
4.26 รายงานรายรับ-รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร G ปีที่ 10	132

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
4.1 ผังที่ดินจัดสรรและฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ สมาชิกนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร C	73
4.2 ผังการพัฒนาทางกายภาพหมู่บ้านจัดสรร C	75
4.3 บรรยากาศโดยรวมการพัฒนาทางกายภาพหมู่บ้านจัดสรร C	76
4.4 บรรยากาศทางเข้าหมู่บ้านจัดสรร C	77
4.5 บรรยากาศสโมสรหมู่บ้านจัดสรร C	78
4.6 บรรยากาศสนามเด็กเล่นหมู่บ้านจัดสรร C	79
4.7 ผังที่ดินจัดสรรและฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ สมาชิกนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร G	113
4.8 ผังการพัฒนาทางกายภาพหมู่บ้านจัดสรร G	115
4.9 บรรยากาศโดยรวมการพัฒนาทางกายภาพหมู่บ้านจัดสรร G	116
4.10 บรรยากาศสวนน้ำและทางเดินรอบสวนน้ำ	117
4.11 บรรยากาศสโมสรและสนามเด็กเล่น	118
4.12 บรรยากาศถนนภายในหมู่บ้าน	119