

**การบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร
ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี***
**ADMINISTRATION AND MANAGEMENT OF VILLAGE UTILITIES
IN THE AREA OF NONGTHABURI PROVINCE**

เมธา ขำดี

Metha Khamdee

มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น

Western University, Thailand

E-mail: tamwongsawang@gmail.com

บทคัดย่อ

บทความวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาสภาพทั่วไปในการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี 2) ศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี และ 3) ศึกษาแนวทางการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี เป็นวิธีวิจัยเชิงคุณภาพโดยวิเคราะห์ข้อมูลจากเอกสาร เครื่องมือที่ใช้เป็นแบบสัมภาษณ์เชิงลึก และการสนทนากลุ่ม โดยเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง ผู้ให้ข้อมูลหลัก ได้แก่ 1) บริษัทนิติบุคคลโครงการหมู่บ้านจัดสรร 2) ประชาชน 3) สำนักงานที่ดินจังหวัด และ 4) สำนักงานที่ดินประจำอำเภอ จำนวนทั้งสิ้น 47 คน วิเคราะห์ข้อมูลเชิงเนื้อหาในรูปแบบพรรณนาและสรุปภาพรวม ผลการวิจัย พบว่า 1) สภาพทั่วไปในการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ได้แก่ 1.1) ด้านการวางแผน 1.2) ด้านการจัดองค์กร 1.3) ด้านการจัดคนเข้าทำงาน 1.4) ด้านการสั่งการ 1.5) ด้านการร่วมมือ 1.6) ด้านการรายงาน 1.7) ด้านการจัดทำงบประมาณ 1.8) ด้านการให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร 1.9) ด้านจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม 1.10) ด้านการดูแลสิ่งแวดล้อม 1.11) ด้านซ่อมบำรุงและบริการ 1.12) ด้านการบริหารงานสำนักงาน และ 1.13) ด้านการจัดเก็บรายได้ 2) ปัญหาและอุปสรรคการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ 2.1) ด้านการไม่ให้ความร่วมมือในการชำระ ค่าส่วนกลาง 2.2) ด้านบุคลากรขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับระเบียบข้อบังคับและกฎหมาย และ 2.3) ด้านวิธีการสรรหาและคัดเลือกบุคลากร และ 3) แนวทางการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ 3.1) ด้านการวางแผน 3.2) ด้านการจัดองค์กร 3.3) ด้านการจัดคนเข้า



ทำงาน 3.4) ด้านการสั่งการ 3.5) ด้านการร่วมมือ 3.6) ด้านการรายงาน และ 3.7) ด้านการจัดทำงบประมาณ

คำสำคัญ: การบริหาร, จัดการ, สาธารณูปโภค, หมู่บ้านจัดสรร, นนทบุรี

Abstract

The objectives of this research article were to: 1) study general administration and management of village utilities in the area of Nonthaburi Province, 2) study problem and obstacle of administration and management of village utilities in the area of Nonthaburi Province, and 3) study guideline of administration and management of village utilities in the area of Nonthaburi Province. The study was qualitative research by document data analysis, using tool of in-depth interview, focus group discussion by selecting a specific sample group of key informant such as 1) Housing Estate Juristic Person company, 2) people, 3) Provincial Land Office, and 4) District Land Office, totally 47 persons to content analysis adopts descriptive and conclusion. The research was found that: 1) the general administration and management of village utilities in the area of Nonthaburi Province such as 1.1) planning, 1.2) organization, 1.3) recruitment, 1.4) ordering, 1.5) cooperation, 1.6) reporting, 1.7) budgeting, 1.8) knowledge, information and communication, 1.9) organized of activities and type of activities, 1.10) environment management, 1.11) maintenance and service, 1.12) office administration, and 1.13) revenue collection. 2) The problem and obstacle of administration and management of village utilities such as 2.1) non-cooperation in the payment of common fees, 2.2) Personnel lack knowledge and understanding of regulations and laws and, 2.3) recruiting and selecting personnel. 3) The guideline of administration and management of village utilities such as 3.1) planning, 3.2) organization, 3.3) recruitment, 3.4) ordering, 3.5) cooperation, 3.6) reporting, 3.7) budgeting.

Keywords: Administration, Management, Utilities, Village, Nonthaburi

บทนำ

ที่อยู่อาศัยถือเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ทุกคน และยังมีความสำคัญในการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนโดยทั่วไปเพราะที่อยู่อาศัยไม่ได้เป็นเพียงสถานที่หลบนอนพักผ่อนเพียงเท่านั้น ยังเป็นศูนย์รวมของครอบครัว ความต้องการของที่อยู่อาศัยเป็นการกระตุ้นการออมทรัพย์ และเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีความมั่นคงอย่างหนึ่ง



เช่นเดียวกับการลงทุนด้านอื่น ๆ (กรมที่ดิน, 2560) ในประเทศไทยได้เริ่มมีภาคเอกชนทำธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย หรือที่เรียกว่าบ้านจัดสรรที่เป็นชุมชนที่มีการปรับปรุงพัฒนาที่ดินให้เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ โดยจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด การพัฒนาที่ดิน ได้ระบุมารวมถึง การปรับปรุงที่ดิน และระบบสาธารณูปโภค อันได้แก่ ระบบถนน ระบบทางเท้า ระบบการระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และงานสวน โดยถูกระบุ อยู่ในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย (ปิตินรา เทพวัตติ, 2560) การนำที่ดินบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร มาแบ่งขายเฉพาะที่ดินและได้มีการพัฒนาเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างลงในที่ดิน โดยมีการจัดระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกภายในหมู่บ้านอย่างครบครัน เพื่อจูงใจให้ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยมาซื้อลักษณะเป็นการแข่งขันทางธุรกิจ สำหรับสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2562 และแนวโน้มปี 2563 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่า ผลจากปัจจัยบวกของอัตราดอกเบี้ยขาลง มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล การผ่อนปรน LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) แต่มีปัจจัยลบของการชะลอตัวของเศรษฐกิจ รวมถึงผลกระทบจากไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (โควิด-19) จะส่งผลให้มีการชะลอตัวทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน โดยในด้านอุปสงค์ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจะลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -4.1 และร้อยละ -3.9 ตามลำดับ (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2563) สำหรับแนวโน้มที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในปี 2563 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 111,471 หน่วย คาดว่าจะเป็นประเภทบ้านจัดสรรประมาณร้อยละ 45.0 และเป็นอาคารชุดร้อยละ 55.0 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 94,750 ถึง 122,617 หน่วย โดยจะมีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -4.4 ถึง ร้อยละ 23.7 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 99,118 หน่วย ในสถานการณ์ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแสดงให้เห็นถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนสำหรับแนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑลในปี 2563 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 189,944 หน่วย โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 170,950 ถึง 207,039 หน่วย และมีมูลค่า 549,810 ล้านบาท โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 494,829 ถึง 596,544 ล้านบาท โดยจะมีการเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยระหว่างร้อยละ -13.7 ถึง ร้อยละ 4.5 และจะมีการเปลี่ยนแปลงของ มูลค่าระหว่างร้อยละ -13.5 ถึง ร้อยละ 4.2 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 198,033 หน่วย และมีมูลค่า 572,367 ล้านบาท (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2563)

จากสถานการณ์การตลาดธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว ในปี 2562 มีหลากหลายปัจจัยที่ส่งผลทำให้ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว ต่อเนื่องไปถึงปี 2563 ที่ยังต้องเผชิญกับหลากหลายปัจจัย ทั้งสงครามการค้า เงินบาทแข็งค่าขึ้น รวมถึงเศรษฐกิจโลกยังคงผันผวน การวางแผนพัฒนาธุรกิจจึงควรมองถึงสิ่งที่เป็นรูปธรรมเป็นหลัก เช่น การลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานจากภาครัฐ ถือเป็นตัวแปรสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน อย่างไรก็ตามอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีวัฏจักรทั้งขึ้นและลง คาดว่าไม่น่าจะเกิน 1 - 2 ปี



ที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะกลับมาฟื้นตัว ในช่วงนี้จึงเป็นช่วงที่ผู้ประกอบการต้องอดทนและปรับตัว (วสันต์ เคียงศิริ, 2562) ส่งผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สิ่งที่จะเป็นรูปธรรมให้ภาคอสังหาริมทรัพย์วางแผนและขับเคลื่อนธุรกิจได้อย่างแน่นอนคือ การลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ ซึ่งจะเป็นแรงผลักดันทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์เติบโต (พรนริศ ขวนไชยสิทธิ์, 2562) การแข่งขันในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์การใช้กลยุทธ์สงครามราคา (Price War) เข้ามาเป็นตัวกระตุ้น เป็นสิ่งที่ไม่ควรทำเนื่องจากการเป็นการทำลายตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งระบบและในระยะยาวไม่ส่งผลดีกับธุรกิจโดยรวม ผู้ประกอบการต้องอดทนและปรับตัวและก้าวข้ามสถานการณ์ ควบคู่ไปกับการพัฒนาสินค้าให้สอดคล้องกับความต้องการแท้จริง และพัฒนาทางเลือกให้กับลูกค้าในหลากหลายด้าน การพัฒนาโครงการให้ตรงกลุ่ม ตอบโจทย์ความต้องการ การทำตลาดที่กระตุ้นกำลังซื้อ รวมถึงการจัดสรรดูแลและการบริหารงานและการจัดการสาธารณูปโภคจากนิติบุคคลที่เป็นส่วนหนึ่งที่มีความสำคัญต่อการตัดสินใจของกลุ่มเป้าหมาย (อธิป พิษานนท์, 2562) เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้มีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว ทำให้ปริมาณ การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะประเภทที่อยู่อาศัยมีจำนวนมากขึ้นลงตามสถานการณ์เศรษฐกิจ และปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อความต้องการของผู้ซื้อ และส่งผลให้เกิดปัญหาข้อพิพาทระหว่างผู้ซื้อที่อยู่ อาศัยและผู้ประกอบธุรกิจมากยิ่งขึ้น จึงทำให้ผู้บริโภคที่มีปัญหาในการซื้อที่อยู่อาศัยมาร้องเรียนกับสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคอันเป็นหน่วยงานสำคัญในการช่วยเหลือผู้บริโภคโดยปัญหาที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่มีการร้องเรียนนั้น ปัญหาเรื่องการจัดการระบบสาธารณูปโภคในโครงการบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นระหว่างผู้ซื้อที่อยู่อาศัยและผู้ประกอบธุรกิจ มีการเอารัดเอาเปรียบ หลอกลวงผู้ซื้อที่อยู่อาศัย รวมถึงปัญหาที่ผู้ประกอบการปล่อยทิ้งโครงการบ้านจัดสรรที่ได้จัดสร้างขึ้น ส่งผลต่อผู้ที่ซื้อบ้านจัดสรรได้รับความเดือดร้อน มีเรื่องร้องเรียน เป็นคดีความอยู่เป็นเนืองนิตย์ เป็นปัญหาด้านความสงบสุขของประชาชน สุดท้ายรัฐบาลต้องเข้ามาทำหน้าที่ในการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนผู้ประกอบการ จนเกิดเป็นภาระให้แก่ภาครัฐหรือหน่วยงานของรัฐ ถ้าอยู่ในเขตเทศบาลหรือองค์กรบริหารส่วนตำบลนั้นก็ต้องตกเป็นหน้าที่ของเขตนั่น ๆ ต้องเข้าไปช่วยเหลือและใช้เงินงบประมาณแผ่นดินเข้าไปช่วยเหลือเป็นผู้ดูแลรักษาปรับปรุงแก้ไขสาธารณูปโภคสาธารณประโยชน์ (ฉัตรชัย นาถำพลอย, 2561) จนนำไปสู่การตั้ง “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” จึงเป็นการสร้างองค์กรที่เข้ามามีบทบาทให้กับคุณภาพชีวิตที่เพิ่มขึ้นในสังคมปัจจุบัน เพื่อรับถ่ายโอนสิ่งที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของหมู่บ้านจัดสรรต่อจากผู้จัดสรรที่ดินไปดูแลบำรุงรักษาให้มีสภาพเป็นนิติบุคคลเพื่อให้มีอำนาจหน้าที่ในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคร่วมกัน และการจัดทำบริการสาธารณะในโครงการหมู่บ้านจัดสรร และให้นิติบุคคลยังคงอยู่ต่อไปได้นำไปสู่การให้สมาชิกในชุมชนได้เข้ามาดูแล จัดการใช้ประโยชน์ บำรุงรักษาในชุมชนของตนเองได้อย่างสมประโยชน์ตามประสงค์ และในขณะเดียวกันรัฐก็สามารถที่จะไปดำเนินการจัดการให้บริการสาธารณะแก่ประชาชนได้ตามประสงค์ในเรื่องอื่น ๆ (ศิริวรรณ กมลสุขสถิต, 2562) จึงเกิดเป็นรูปแบบ



การบริหารงานของนิติบุคคล 2 รูปแบบ คือ 1) รูปแบบบริหารโดยเจ้าของร่วม และ 2) รูปแบบบริหารโดยบริษัท (วันฟ้า ศรีพวงเพ็ช, 2563)

จังหวัดนนทบุรีเดิมที่เป็นเมืองเกษตรกรรม มีดินที่อุดมสมบูรณ์ และมีชื่อเสียงของทุเรียนเมืองนนท์ ปัจจุบันความต้องการของผู้คนเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่เรียกสวนไร่นา ดินดี ๆ ก็ถูกถมให้กลายเป็นบ้านจัดสรรที่อยู่อาศัย มีการสร้างถนนหนทางต่าง ๆ ขึ้นมาใหม่ ทำให้มีความเป็นเมืองสมัยใหม่เริ่มกระจายและเปลี่ยนแปลงไปตาม Demand ที่เกิดขึ้น โดยเปลี่ยนจากที่ดินรกร้างว่างเปล่าในนนทบุรีจนเกิดโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบเกิดขึ้นทั้งอาคารสำนักงาน โรงแรม ศูนย์ประชุม ศูนย์การค้า ที่อยู่อาศัยทั้งแนวตั้งแนวราบ นอกจากนี้ มีเส้นทางคมนาคมขนส่งมวลชนที่สะดวกเกิดขึ้นทั้งรถไฟฟ้าสายสีม่วงที่เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีชมพู สายสีแดง และสายสีเขียว รวมถึงทางด่วนที่อำนวยความสะดวก นนทบุรียังมีสถานที่สำคัญ เช่น วัดเมืองทองธานี ศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ สถานที่ราชการ โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า และมหาวิทยาลัยต่าง ๆ และยังใกล้กับสนามบินดอนเมือง จากทำเลและสิ่งอำนวยความสะดวกทำให้นนทบุรีมีทั้งหมู่บ้านจัดสรรราคาระดับสูงและคอนโดมิเนียมดึงดูดผู้ที่มีรายได้สูงเข้ามาพักอาศัย จนกระทั่งมีการพัฒนาให้เป็นเมืองที่น่าอยู่เพื่อรองรับการอยู่อาศัยของคนทุกระดับ โดยจังหวัดมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานการขนส่งสาธารณะและระบบสาธารณูปโภคเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของเมืองอย่างรวดเร็ว อีกทั้งยังต้องมีการสร้างความมั่นคงปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ด้วยเหตุดังกล่าวทำให้แนวโน้มของพื้นที่รอบ ๆ ที่อยู่อาศัยเหล่านั้นมีสิ่งอำนวยความสะดวกเกิดขึ้น มีแหล่งงานดี ๆ ใหม่ ๆ จากการลงทุน เกิดร้านค้าร้านอาหาร แหล่งการค้าที่ตอบโจทย์กลุ่มผู้อยู่อาศัยเหล่านี้ทำให้นนทบุรีกลายเป็นเมืองใหม่ที่พัฒนาขึ้นมาใกล้เคียงกับกรุงเทพฯ และเป็นเมืองรองรับการเติบโตต่อจากกรุงเทพมหานครได้โดดเด่นมากกว่าเมืองใกล้เคียงเมืองอื่น ๆ เนื่องจากองค์กรบริหารส่วนท้องถิ่นต่าง ๆ ของนนทบุรีมีวิสัยทัศน์และพัฒนาก้าวหน้าเมืองอย่างสม่ำเสมอต่อเนื่อง และมีความตั้งใจปรับปรุงเมืองนนท์ให้อำนวยความสะดวกแก่ผู้ที่มาอยู่อาศัย และมี Facility ของเมืองที่ช่วยเหลือผู้ประกอบการธุรกิจต่าง ๆ จะเห็นได้จากผลงานการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ของเมืองนนทบุรี ซึ่งแตกต่างจากเมืองอื่น ๆ รอบข้างกรุงเทพฯ จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่า นนทบุรีจะมีธุรกิจค้าปลีกเป็นส่วนใหญ่ที่สะท้อนความเป็นแหล่งชุมชน มีผู้คนที่ทำให้เกิดธุรกิจค้าปลีกตามมาด้วยธุรกิจด้านบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจที่สร้างมูลค่าโดยการใช้จ่ายทรัพยากรบุคคล ฉะนั้นความต้องการที่พักอาศัยก็มีเพิ่มตามจำนวนสถานประกอบการทำให้นนทบุรีเป็นเมืองที่มีความสมดุลระหว่างภาคผลิต ภาคบริการ และการอยู่อาศัยเป็นชุมชน และเป็นเมืองที่มีการบริหารจัดการด้านความเป็นอยู่ที่ดี โดยมุ่งเน้นการพัฒนาให้เป็นเมืองสีเขียว การจัดการมลพิษและขยะมูลฝอย และการผลิตและการบริโภคที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยการขับเคลื่อนโครงการ “จังหวัดนนทบุรีสะอาด” นอกจากนี้ มีการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในจังหวัด การแปรรูปขยะมูลฝอยและวัสดุเหลือใช้จากกระบวนการผลิตให้เป็นพลังงาน และการปรับกระบวนการผลิตโดยใช้เทคโนโลยีการผลิตที่สะอาดเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (ต่อทอง ทองหล่อ, 2565)



จากสถานการณ์ดังกล่าวทำให้ผู้วิจัยเห็นถึงความสำคัญและสนใจศึกษาเรื่องทางการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี เพื่อหาแนวทางการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ รวมถึงการสนับสนุนการทำงานแบบบูรณาการทุกภาคส่วนทั้งนิติบุคคล ภาครัฐ และบริษัทนิติบุคคลมีวิสัยทัศน์ที่ดี ชื่อสัตย์ โปร่งใส และมีการดำเนินงานแบบเชิงรุกและมีประสิทธิภาพ

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปในการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี
2. เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี
3. เพื่อศึกษาแนวทางการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยนี้ใช้วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพโดยการวิเคราะห์ข้อมูลจากเอกสาร การสัมภาษณ์เชิงลึก และสนทนากลุ่ม คัดเลือกตัวอย่างแบบเจาะจง ผู้วิจัยได้กำหนดการวิจัยในแต่ละขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. ด้านขอบเขตการวิจัย

1.1 กลุ่มผู้ให้ข้อมูลสำคัญ (Key Informants) คือ เป็นการสัมภาษณ์เชิงลึกโดยคัดเลือกตัวอย่างแบบเจาะจง ซึ่งเป็นตัวแทนผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อมในการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี แบ่งออกเป็น 4 กลุ่มประกอบด้วย 1) บริษัทนิติบุคคลโครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี จำนวน 16 คน 2) ประชาชนในโครงการหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 16 คน 3) สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด และนักวิชาการที่ดิน จำนวน 3 คน และ 4) สำนักงานที่ดินประจำอำเภอจังหวัดนนทบุรี ประกอบด้วย อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอบางกรวย อำเภอบางใหญ่ และอำเภอปากเกร็ด อำเภอละ 3 คน จำนวน 12 คน จำนวนทั้งสิ้น 47 คน โดยมีเกณฑ์ในการคัดเลือกคือ เป็นผู้ที่มีความรู้ ความเข้าใจเป็นอย่างดีเกี่ยวกับการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร มีวุฒิการศึกษาในระดับปริญญาตรีขึ้นไป และมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงาน 5 ปีขึ้นไป

1.2 เนื้อหา ได้แก่ งานวิจัย วิทยานิพนธ์ บทความที่เกี่ยวข้องกับจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร การบริหารนิติบุคคล การบริหารจัดการนโยบายหมู่บ้านจัดสรร และบริบทพื้นที่จังหวัดนนทบุรี



2. ด้านเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ ใช้แบบสัมภาษณ์เชิงลึกซึ่งให้ผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดการสาธารณสุขปศุสัตว์บ้านจัดสรร ด้านภาษา และวิจัย จำนวน 5 ท่าน ตรวจสอบความถูกต้องและครอบคลุมเนื้อหา แล้วนำไปหาค่าความเที่ยงตรงโดยการหาค่าดัชนีความสอดคล้อง IOC ได้เท่ากับ 0.67 - 1.00 (บุญชม ศรีสะอาด, 2556) ได้ค่าความเชื่อมั่นสัมประสิทธิ์แอลฟาของครอนบาค (Cronbach, L. J., 1990) ได้ค่าความเชื่อมั่นเท่ากับ 0.89 (มากกว่า 0.70) ซึ่งผ่านเกณฑ์ที่กำหนดถือว่าแบบสัมภาษณ์มีคุณภาพนำไปใช้ได้ (สุชาติ ประสิทธิ์รัฐสินธุ์, 2546) และจัดทำแบบสัมภาษณ์ฉบับสมบูรณ์ แบ่งออกเป็น 2 ตอน คือ 1) ศึกษาข้อมูลพื้นฐาน 2) สภาพทั่วไปในการบริหารและจัดการสาธารณสุขปศุสัตว์บ้านจัดสรร 3) ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารและจัดการสาธารณสุขปศุสัตว์บ้านจัดสรร และ 3) แนวทางการบริหารและจัดการสาธารณสุขปศุสัตว์บ้านจัดสรร

3. ด้านการเก็บรวบรวมข้อมูล คือ ผู้วิจัยเก็บแบบสัมภาษณ์ด้วยตนเอง โดยแบ่งวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลออกเป็น 3 ระยะ ได้แก่ ระยะที่ 1 การศึกษาข้อมูลพื้นฐาน ระยะที่ 2 สภาพทั่วไปในการบริหารและจัดการสาธารณสุขปศุสัตว์บ้านจัดสรร และปัญหาและอุปสรรคในการบริหารและจัดการสาธารณสุขปศุสัตว์บ้านจัดสรร (การสัมภาษณ์เชิงลึก) และระยะที่ 3 แนวทางการบริหารและจัดการสาธารณสุขปศุสัตว์บ้านจัดสรร (สนทนากลุ่ม) โดยการตรวจสอบสามเส้า (Triangulation) เป็นการเปรียบจากมุมมองหลาย ๆ ด้านเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล

4. ด้านการวิเคราะห์ข้อมูล คือ วิเคราะห์ข้อมูลเชิงเนื้อหาในรูปแบบพรรณนา และสรุปเป็นภาพรวม

ผลการวิจัย

การศึกษาสภาพทั่วไปในการบริหารและจัดการสาธารณสุขปศุสัตว์บ้านจัดสรร ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พบว่า หลักการบริหารนิติบุคคล โดยใช้แนวคิดการบริหารจัดการของ Gulick, L., & Urwick, L. ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

1. ด้านการวางแผน คือ การจัดทำแผนผังแสดงระบบสาธารณสุขปศุสัตว์ของหมู่บ้าน มีการตรวจเช็คจากวิศวกรที่ถูกต้องตามแบบแผนผังที่รับอนุญาต เพื่อนำมาวิเคราะห์ความต้องการการให้บริการทางด้านสาธารณสุขปศุสัตว์ กำหนดและวางแผนเกี่ยวกับสถานที่ วิธีการดำเนินการที่เหมาะสมกับลักษณะหมู่บ้าน รวมถึงการวางแผนระบบสาธารณสุขปศุสัตว์เพื่อนำไปสู่การดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2. ด้านการจัดองค์กร คือ ควรจัดโครงสร้างขององค์กรในลักษณะของการบังคับบัญชา กำหนดอำนาจหน้าที่จัดวางความสัมพันธ์ และระดับของบุคลากรในองค์กรโดยระบุขอบเขตของงานอย่างชัดเจนการทำงานที่แบ่งตามลักษณะของงาน โดยพิจารณาขอบข่ายงานเพื่อให้งานนั้นสำเร็จอย่างมีประสิทธิภาพ มีประสิทธิภาพ และเหมาะสมกับบุคคล



3. ด้านการจัดคนเข้าทำงาน คือ กำหนดการสรรหาคัดเลือกบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีทักษะ และมีประสบการณ์ที่เหมาะสมเพื่อเข้ามาปฏิบัติงานในตำแหน่งงานตามที่ต้องการ เพื่อให้องค์กรสามารถจะทำการคัดเลือกบุคลากรที่ตรงตามแผนกำลังคน มีความซื่อสัตย์และมีความรับผิดชอบในงาน มีความสามารถในการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้าได้เมื่อเกิดเหตุ และพร้อมดำเนินการตัดสินใจแก้ไขปัญหาได้

4. ด้านการสั่งการ คือ การกำหนดการสั่งการตามแผนการปฏิบัติงานตามความต้องการ การดูแลรักษา การบำรุง การซ่อมแซม และการปรับปรุงพัฒนางานระบบสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรนั้น ๆ ที่ระบุหน่วยงานหรือแผนงาน ลักษณะการทำงาน ขอบเขตการทำงาน เป็นการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบตามความสามารถ ความถนัดในการปฏิบัติงานที่ชัดเจนในแผนการปฏิบัติงาน

5. ด้านการร่วมมือ คือ กระบวนการบริหารงานที่ดำเนินงานร่วมกันหลายภาคส่วน ทั้งนิติบุคคล คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และผู้อยู่อาศัย รวมถึงหน่วยงานภาครัฐในพื้นที่ที่โครงการบ้านจัดสรรจัดตั้งอยู่ ร่วมมือกันทำกิจกรรมแบบการมีส่วนร่วม โดยมีการริเริ่มประสานงาน ช่วยเหลือ และส่งเสริมสนับสนุน รวมถึงการให้ความร่วมมือในการใช้ทรัพยากร (บุคคล อุปกรณ์ เครื่องมือ ฯลฯ) เพื่อการบริหารงานร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

6. ด้านการรายงาน คือ การรายงานที่สรุปเป็นข้อมูลข่าวสารให้ผู้อยู่อาศัยได้รับทราบ เกี่ยวกับการดำเนินงานการบริหารงานสาธารณูปโภค ตั้งแต่การรายงานปัญหาความเสียหาย การชำรุดของระบบสาธารณูปโภค การรายงานการดำเนินการดูแล การบำรุงรักษา การซ่อมแซม และการพัฒนาปรับปรุงในระบบสาธารณูปโภค รวมถึงการรายงานงบประมาณที่ใช้ในการแก้ไขปัญหาในระบบสาธารณูปโภค

7. ด้านการจัดทำงบประมาณ คือ การจัดทำงบประมาณการเงิน จัดทำบัญชีการจัดเก็บรายได้ และการจัดทำบัญชีรายจ่ายที่มีการเสนอราคาผ่านความเห็นชอบและลงมติในที่ประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้าน ดำเนินการจัดตั้งงบประมาณที่ตรงกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย และตรงตามความเป็นจริงสอดคล้องกับการนำไปบริหารงานสาธารณูปโภค

8. ด้านการให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร คือ การให้ข้อมูลความรู้เกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภค พร้อมให้ข้อมูลต่าง ๆ เช่น รายละเอียดการใช้งบประมาณและการชำระเงิน ค่าส่วนกลาง ข้อมูลสรุปจากการจัดประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้าน การประกาศข่าวสาร และความรู้ที่เกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภค เช่น การประชาสัมพันธ์ การติดบอร์ดประกาศ การจัดทำแผ่นพับ และช่องทางออนไลน์

9. ด้านการจัดกิจกรรมและประเพณีของกิจกรรม คือ การจัดกิจกรรม 5 ส. ควบสร้างกิจกรรมการมีส่วนร่วมในการดูแลรักษาสาธารณูปโภค กำหนดตารางงานในการตรวจสอบสาธารณูปโภคทุก ๆ เดือน ควรทำร่วมกับผู้อยู่อาศัยตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคเพื่อ



ป้องกันการเกิดเหตุที่ก่อให้เกิดอันตราย เพื่อป้องกันปัญหาการร้องเรียนขอความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยเพื่อการดูแลสิ่งแวดล้อม

10. ด้านการดูแลสิ่งแวดล้อม คือ การวางแผนและนโยบายการดำเนินงานดูแลสิ่งแวดล้อมหมู่บ้านจัดสรรที่จัดทำร่วมกันระหว่างบริษัทนิติบุคคล และคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร มีการจัดการประชุมเพื่อกำหนดแผนการดูแลสิ่งแวดล้อม ทั้งด้านเทคนิควิธีการ ระยะเวลา การดูแลที่ชัดเจน และกำหนดบุคลากรที่มีความรู้ ความชำนาญ รับผิดชอบและปฏิบัติงานเพื่อดูแลบำรุงรักษาให้สภาพสวยงามและพร้อมใช้งาน

11. ด้านการซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภค คือ งานบริการที่นิติบุคคล และคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรควรให้ความสำคัญ มีการดำเนินการบำรุงรักษา ซ่อมแซมอย่างเร่งด่วนทันทีเมื่อมีการแจ้งปัญหาหรือตรวจพบว่าระบบสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรมีปัญหา

12. ด้านการบริหารงานสำนักงาน คือ การบริหารงานสำนักงาน เป็นการกำหนดปัจจัย (คน เงิน อุปกรณ์ วิธีการ) และนโยบายที่เอื้อต่อการดำเนินงานและการบริหารงานสำนักงาน สนับสนุนส่งเสริมการบริหารจัดการงานสาธารณูปโภคให้สำเร็จตามเป้าหมายตามลำดับขั้นตอนการบริหารงาน

13. ด้านการจัดเก็บรายได้ คือ การบริหารหรือจัดสรรงบประมาณเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และระบบสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร การจัดเก็บรายได้ควรมีความโปร่งใส ดำเนินการตามแผนงานอย่างรอบคอบตามข้อบังคับของนิติบุคคลได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของร่วม และมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

สอดคล้องกับผู้ให้ข้อมูลว่า “งานระบบสาธารณูปโภคนั้นทางบริษัทเราจะต้องสำรวจความต้องการของคนในหมู่บ้านก่อนว่ามีความต้องการเรื่องอะไร มีปัญหาอะไรจากนั้นจากการบริการสาธารณูปโภคแต่ละประเภทจากนั้นนำมากำหนดพื้นที่ที่จะดำเนินการและกำหนดขอบเขตของการให้บริการ วิธีการให้บริการที่สามารถทำได้ตามงบประมาณบริการการเลือกใช้เทคนิควิธีการจัดบริการให้เหมาะสมกับลักษณะหมู่บ้านและงบประมาณ” (บริษัทนิติบุคคลคนที่ 2, 2564)

“ลักษณะของหมู่บ้านโดยรวมมีความสะอาด โดยรอบหมู่บ้านจะเห็นว่าสะอาดมาก ๆ ในช่วงต้นเดือนและปลายเดือน ส่วนช่วงกลางเดือนก็จะมีสกปรกบ้าง ส่วนตัวคิดว่ายังขาดการทำงานที่เป็นระบบ ควรมีการวางแผนการทำงาน แบ่งหน้าที่ให้ชัดเจน จัดตารางงานผู้รับผิดชอบให้ชัดเจน” (ประชาชนคนที่ 1, 2564)



“การวางแผนด้านสาธารณูปโภคในโครงการบ้านจัดสรรถือเป็นปัญหาต้นตอที่สำนักงานที่ดินได้รับการร้องเรียนอย่างเป็นประจำกับผู้เป็นสมาชิกการวางแผนเกี่ยวกับสาธารณูปโภคที่สำคัญต้องให้สมาชิกสามารถเข้าถึงข้อมูลปัญหาการมีส่วนร่วมและตรวจสอบได้อย่างแท้จริง” (สำนักงานที่ดินประจำอำเภอจังหวัดนนทบุรีคนที่ 3, 2564)

และ “ในการมอบหมายงานให้บุคลากรผู้รับผิดชอบงานมีการปฏิบัติงานพร้อมทั้งให้คำแนะนำวิธีการปฏิบัติสาธารณูปโภคให้บุคคลที่เป็นผู้ได้บังคับบัญชาสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ” (สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรีคนที่ 1, 2564)

การศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พบว่า

1. ด้านการไม่ให้ความร่วมมือในการชำระค่าส่วนกลาง คือ ควรใช้มาตรการหรือข้อกำหนดของโครงการหมู่บ้านจัดสรรจัดการขั้นแรก และดำเนินการขั้นเด็ดขาดด้วยการใช้กฎหมายเข้ามาดำเนินการเมื่อผู้ปฏิบัติหรือผู้พักอาศัยไม่ดำเนินการตามข้อตกลงและเพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนด

2. ด้านบุคลากรขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับระเบียบข้อบังคับและข้อกำหนด คือ ควรจัดอบรมบุคลากรให้มีความรู้ความชำนาญในงานมากขึ้น มีการวางแผนการนำรายได้มาใช้ประโยชน์เพื่อพัฒนาระบบสาธารณูปโภคร่วมกันกับคณะกรรมการ

3. ด้านวิธีการสรรหาและคัดเลือกบุคลากร คือ ควรกำหนดคุณสมบัติของบุคลากรที่เข้าปฏิบัติงานที่เหมาะสม มีความรู้ มีประสบการณ์ในการทำงาน มีใจรักในการบริการเกี่ยวกับ การจัดทำสาธารณูปโภค

สอดคล้องกับผู้ให้ข้อมูลว่า “ส่วนมากก็จะเป็นปัญหาเรื่องของการจัดเก็บเงินค่าบำรุงต่าง ๆ ที่ลูกบ้านไม่ให้ความสำคัญไม่ร่วมมือในการชำระค่าบำรุงซ่อมแซมในงานสาธารณูปโภค” (บริษัทนิติบุคคลคนที่ 2, 2564)

“สมาชิกหมู่บ้านในแต่ละโครงการอาจจะไม่ร่วมมือกันในการจ่ายค่าส่วนกลางเพราะช่วงนี้เศรษฐกิจไม่ค่อยดี” (ประชาชนคนที่ 1, 2564)

“ควรจัดอบรมบุคลากรให้มีความรู้ความชำนาญในงานมากขึ้นเพราะเป็นประโยชน์กับหมู่บ้าน” (สำนักงานที่ดินประจำอำเภอจังหวัดนนทบุรีคนที่ 3, 2564)



และ “การบริหารจัดการสาธารณูปโภคที่ไม่มีความโปร่งใสในอนาคตจะแก้ปัญหา โดยต้องรายงานตัวเลขต่าง ๆ ที่จัดเก็บได้ให้กับผู้ที่เกี่ยวข้อง หรือลูกบ้านได้ทราบ” (สำนักงาน ที่ดินจังหวัดนนทบุรีคนที่ 1, 2564)

การศึกษาแนวทางการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร ในพื้นที่จังหวัด นนทบุรี พบว่า จากการสนทนากลุ่มสรุปได้ ดังนี้

1. ด้านการวางแผนบริหารงานสาธารณูปโภค ควรมีการจัดสรรงบประมาณ บำรุงรักษา ซ่อมแซม และพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรร เพื่อบำรุงรักษา การดำเนินงาน การวางแผนงานสำนักงาน การวางแผนการดูแลสิ่งแวดล้อม การวางแผนซ่อมบำรุง การจัดทำแผนสำรองกรณีฉุกเฉิน เป็นต้น

2. ด้านการจัดองค์กรบริหารงานสาธารณูปโภค ควรมีการดำเนินการจัดแบ่ง หน่วยงานย่อย ๆ ให้ครอบคลุมภารกิจและหน้าที่ของการบริหารงานสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร มีโครงสร้างขององค์การในลักษณะของการบังคับบัญชา กำหนดอำนาจหน้าที่จัดวางความสัมพันธ์ และระดับของบุคลากรในองค์กรโดยระบุขอบเขตของงานจัดบุคลากรผู้รับผิดชอบงานอย่างชัดเจน ให้เหมาะสม

3. ด้านการจัดคนเข้าทำงานในบริหารงานสาธารณูปโภค ควรจัดหาคนที่มี ประสิทธิภาพ เคยทำงานในการดูแล บำรุงรักษาและซ่อมแซมสาธารณูปโภคมาแล้วพอสมควร ซึ่ง สามารถรู้จักปัญหา เข้าใจปัญหา และหาแนวทางแก้ไขปัญหานั้นได้

4. ด้านการสั่งการการบริหารงานสาธารณูปโภค ควรแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบ ตามความสามารถ ความถนัดในการปฏิบัติงานที่ชัดเจนในแผนการปฏิบัติงาน

5. ด้านการร่วมมือบริหารงานสาธารณูปโภค ควรมีการหาทางออกในการแก้ไข ปัญหาการบริหารงานสาธารณูปโภคร่วมกัน รวมถึงการให้ความร่วมมือในการใช้ทรัพยากร เช่น บุคคล อุปกรณ์ เครื่องมือ เพื่อการบริหารงานร่วมกัน ทำให้การบริหารงานสาธารณูปโภคมี ประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

6. ด้านการรายงานการบริหารงานสาธารณูปโภค ควรมีการสรุปเป็นข้อมูล ข่าวสารให้ผู้เกี่ยวข้องได้รับทราบ เกี่ยวกับการดำเนินงาน รายงานปัญหาความเสียหาย การพัฒนา ปรับปรุงในระบบสาธารณูปโภค และรายงานงบประมาณที่ใช้ในแก้ไขปัญหาระบบสาธารณูปโภค

7. ด้านการจัดทำงบประมาณการบริหารงานสาธารณูปโภค ควรมีการจัดทำ งบประมาณการเงิน จัดทำบัญชีการจัดเก็บรายได้ และการจัดทำบัญชีรายจ่าย การเสนอราคา ผ่านความเห็นชอบและลงมติในที่ประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้าน และเก็บหลักฐานข้อมูล รายรับรายจ่ายไว้เพื่อการตรวจสอบความโปร่งใส



อภิปรายผล

จากการศึกษาสภาพทั่วไปในการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี เห็นได้ว่า ด้านการวางแผน มีการจัดทำแผนผังแสดงระบบสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร และมีการตรวจเช็คจากวิศวกรที่ถูกต้อง ด้านการจัดองค์กร มีการวางแผนการจัดองค์กรโดยแบ่งหน่วยงานย่อย ๆ ให้ครอบคลุมภารกิจและหน้าที่ของการบริหารจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร เพื่ออำนวยความสะดวกในการบริหารและติดต่อประสานงานด้านการจัดคนเข้าทำงาน มีการวางแผนการจัดการทรัพยากรบุคคลโดยกำหนดหน้าที่และลักษณะบุคลากรตามความต้องการขององค์กรให้ชัดเจน ด้านการสั่งการ มีการสั่งการตามแผนการปฏิบัติงานและแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบตามความสามารถ ความถนัดในงาน ด้านการร่วมมือ มีการดำเนินงานร่วมกันหลายภาคส่วนทั้งนิติบุคคล คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ผู้อยู่อาศัย และหน่วยงานภาครัฐ ด้านการรายงาน มีการสรุปรายงานการดำเนินงานให้ผู้อยู่อาศัยได้รับทราบ ด้านการจัดทำงบประมาณ มีการจัดทำงบประมาณการเงิน บัญชีการจัดเก็บรายได้ และการจัดทำบัญชีรายจ่ายเพื่อแจ้งต่อผู้อาศัยให้ทราบ ด้านการให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร มีการให้ข้อมูลความรู้เกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภคอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่อง เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้ทราบถึงสถานการณ์ในปัจจุบัน ด้านการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม มีการปฏิบัติกิจกรรม 5 ส เพื่อทำความสะอาดพื้นที่สาธารณะ เช่น ถนน สวน การล้างท่อระบายน้ำ การปลูกต้นไม้ เก็บขยะ ด้านการดูแลสิ่งแวดล้อม มีการวางแผนและนโยบายการดำเนินงานดูแลสิ่งแวดล้อมหมู่บ้านจัดสรรเพื่อดูแล บำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพสวยงามและพร้อมใช้งาน ด้านการซ่อมบำรุงและบริการ มีบริการ ดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมอย่างเร่งด่วนเมื่อมีการแจ้งปัญหา ด้านการบริหารงานสำนักงาน มีการกำหนดปัจจัยที่เกี่ยวข้องและนโยบายที่เอื้อต่อการดำเนินงานและการบริหารงานสำนักงาน เพื่อสนับสนุนส่งเสริมการบริหารจัดการงานสาธารณูปโภคให้สำเร็จตามเป้าหมาย และด้านการจัดเก็บรายได้ มีการดำเนินงานของนิติบุคคลที่มีการจัดเก็บรายได้หรือค่าส่วนกลาง เพื่อนำมาใช้ในการบริหารหรือจัดสรรงบประมาณสำหรับการดูแล รักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และระบบสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร สอดคล้องกับ ภัควัฒน์ จรรยาสุทธีวงศ์ กล่าวถึงสภาพทั่วไปในการบริหารดูแลภายในโครงการจัดสรรส่วนใหญ่ที่พบคือ การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่ได้ ทำให้มีการดำเนินการเกี่ยวกับกรณีที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายเพื่อสาธารณูปโภคด้วยวิธีชำระค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด กรณีที่มีการค้างชำระติดต่อกันสามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค หรือหากค้างชำระติดต่อกันหกเดือนขึ้นไป เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่สำนักงานที่ดินจนกว่าจะชำระครบถ้วนได้ข้อดีของการร่วมกันมีส่วนร่วมในการบริหารดูแลจัดการทรัพย์สินและสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้าน คือ การบริหารงานที่มีกฎหมายรองรับการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน และเป็นไปตามมาตรฐานที่ดี ภายใต้



พื้นฐานที่ทุกคนมีสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมกัน รวมถึงการตรวจสอบและจัดเก็บใบเสร็จรับเงินเพื่อให้เกิดความถูกต้องและเป็นธรรมกับผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรร (ภักวิวัฒน์ จรรยาสุทธีวงศ์, 2561)

จากการศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พบว่า ปัญหาและอุปสรรคในการบริหาร ได้แก่ 1) ด้านการไม่ให้ความร่วมมือในการชำระค่าส่วนกลาง ขาดมาตรการหรือข้อกำหนดของโครงการหมู่บ้านจัดสรรจัดการขั้นแรก และดำเนินการขั้นเด็ดขาดด้วยการใช้กฎหมายเข้ามาดำเนินการเมื่อผู้ปฏิบัติหรือผู้พักอาศัยไม่ดำเนินการตามข้อตกลงและเพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนด 2) ด้านบุคลากรขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับระเบียบข้อบังคับและข้อกำหนด ไม่มีการจัดอบรมบุคลากรให้มีความรู้ความชำนาญในงานที่รับผิดชอบ และ 3) ด้านวิธีการสรรหาและคัดเลือกบุคลากร ขาดการวางแผนในการกำหนดคุณสมบัติของบุคลากรที่เข้าปฏิบัติงานที่เหมาะสม สอดคล้องกับ ฉัตรชัย นาถ้าพลอย กล่าวว่า ปัญหา อุปสรรค เกี่ยวกับการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร คือ ผู้พักอาศัยบางส่วนไม่จ่ายค่าส่วนกลางตามเวลา ทำให้การบริหารจัดการเป็นไปด้วยความยากลำบาก ไม่ช่วยกันดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ส่งเสียงดังรบกวนผู้อื่น ทำผิดระเบียบ ข้อบังคับ ไม่เคารพสิทธิของผู้อื่น มีต่อเติมที่อยู่อาศัยอย่างผิดระเบียบ ขัดกับกฎหมาย มีการบุกรุก พื้นที่ส่วนกลาง การเลี้ยงสุนัขอย่างไม่ดูแลปล่อยถ่ายมูลบนถนน คณะกรรมการไม่แจ้งยอดบัญชีกลาง ให้คนในชุมชนได้มีส่วนร่วมในการรับทราบข้อมูล (ฉัตรชัย นาถ้าพลอย, 2561)

จากการศึกษาแนวทางการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ได้แก่ 1) ด้านการวางแผน เป็นการ จัดสรรงบประมาณบำรุงรักษา ซ่อมแซม และพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรร 2) ด้านการจัดองค์กร เป็นการดำเนินการจัดแบ่งภารกิจและหน้าที่ของการบริหารงานสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร 3) ด้านการจัดคนเข้าทำงาน เป็นกระบวนการสรรหาผู้สมัครเป้าหมายที่ต้องการเข้ามาสมัคร กำหนดวิธีการคัดเลือก 4) ด้านการสั่งการ เป็นการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบตามความสามารถ ความถนัดในการปฏิบัติงาน 5) ด้านการร่วมมือ เป็นการหาทางออกในการแก้ไขปัญหาการบริหารงานสาธารณูปโภคร่วมกัน และการใช้ทรัพยากร (บุคคล อุปกรณ์ เครื่องมือ ฯลฯ) บริหารงานร่วมกัน 6) ด้านการรายงาน เป็นการสรุปเป็นข้อมูลข่าวสารให้ผู้อยู่อาศัยได้รับทราบ เกี่ยวกับการดำเนินงาน ปัญหาความเสียหาย การพัฒนาปรับปรุงในระบบสาธารณูปโภค และงบประมาณ และ 7) ด้านการจัดทำงบประมาณ เป็นการจัดทำงบประมาณการเงิน จัดทำบัญชีรายได้ รายจ่าย และเก็บหลักฐานข้อมูลรายรับรายจ่ายไว้เพื่อการตรวจสอบ ดังที่ ฉัตรชัย นาถ้าพลอย กล่าวถึงแนวทางในการบริหารจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรรว่า ทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องควรมีส่วนร่วมในการดำเนินงาน ควรยึดข้อบังคับเป็นหลักในการบริหารจัดการ โดยข้อบังคับเปรียบได้กับกฎหมายที่ผู้เข้ามาบริหารจะต้องยึดถือ ผู้อาศัยควรให้ความร่วมมือในการจ่ายเงินค่าส่วนกลางและคณะกรรมการร่วมปรึกษาหาแนวทางในการจูงใจให้ผู้พักอาศัยจ่ายค่าส่วนกลาง ในการต่อเติมที่พักอาศัยควรขออนุญาตและปฏิบัติตามระเบียบข้อตกลงที่ได้ลงมติร่วมกัน ผู้พักอาศัยควรเคารพสิทธิ และ



เกรงใจผู้อื่น ช่วยกันรักษาและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ดูแลสุนัขที่ตนเลี้ยงให้ดี ไม่ปล่อยไปรบกวนบ้านอื่น รวมถึงการปล่อยถ่ายมูล และคณะกรรมการแจ้งยอดบัญชีกลางให้คนในชุมชนได้รับรู้ รับทราบมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ (ฉัตรชัย นาถ์พลอย, 2561)

สรุป/ข้อเสนอแนะ

สภาพทั่วไปในการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ได้แก่ 1) ด้านการวางแผน 2) ด้านการจัดองค์กร 3) ด้านการจัดคนเข้าทำงาน 4) ด้านการสั่งการ 5) ด้านการร่วมมือ 6) ด้านการรายงาน 7) ด้านการจัดทำงบประมาณ 8) ด้านการให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร 9) ด้านการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม 10) ด้านการดูแลสิ่งแวดล้อม 11) ด้านการซ่อมบำรุงและบริการ 12) ด้านการบริหารงานสำนักงาน และ 13) ด้านการจัดเก็บรายได้ ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ได้แก่ 1) ด้านการไม่ให้ความร่วมมือในการชำระค่าส่วนกลาง 2) ด้านบุคลากรขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับระเบียบข้อบังคับและข้อกำหนด และ 3) ด้านวิธีการสรรหาและคัดเลือกบุคลากร ในส่วนของแนวทางการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ได้แก่ 1) ด้านการวางแผน 2) ด้านการจัดองค์กร 3) ด้านการจัดคนเข้าทำงาน 4) ด้านการสั่งการ 5) ด้านการร่วมมือ 6) ด้านการรายงาน และ 7) ด้านการจัดทำงบประมาณ ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย ได้แก่ หน่วยงานภาครัฐบาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินอำเภอ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ควรกำหนดความร่วมมือ และการประสานงาน ด้านการส่งเสริมสนับสนุนการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรร ให้มีความพร้อมในการใช้งาน ลดการเกิดความเสื่อมสภาพ และสร้างเครือข่ายสนับสนุนการบริหารงานสาธารณูปโภค ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติ ได้แก่ หน่วยงานภาครัฐบาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินอำเภอ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น จัดอบรมให้ความรู้บุคลากรเกี่ยวกับการจัดเก็บรายได้ของบริษัทนิติบุคคล การกำหนดมาตรการการให้ความรู้ด้านระเบียบกฎหมาย ให้บุคลากรเกิดการพัฒนาความรู้ ความเชี่ยวชาญในงาน และมีประสิทธิภาพในการบริหารงานสาธารณูปโภคเกิดความความยั่งยืน และข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป ได้แก่ ควรศึกษาในประเด็น ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการกำหนดกลยุทธ์ การบริหารจัดการความเสี่ยงในการบริหารงานสาธารณูปโภคบ้านจัดสรร เพื่อนำมาวิเคราะห์กำหนดกลยุทธ์ที่สร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันของนิติบุคคล เพื่อการพัฒนาสู่ความยั่งยืนของการบริหารและจัดการงานสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร

เอกสารอ้างอิง

กรมที่ดิน. (2560). คำบรรยายพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. กรุงเทพมหานคร: กองการพิมพ์กรมที่ดิน.



- ฉัตรชัย นาถ้าพลอย. (2561). การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา. ใน วิทยานิพนธ์รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชารัฐประศาสนศาสตร์. มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย.
- ต่อทอง ทองหล่อ. (2565). นนทบุรี เมืองธุรกิจใหม่ เมืองศักยภาพสูง. เรียกใช้เมื่อ 29 มีนาคม 2565 จาก <https://propholic.com/prop-talk/business-nonthaburi>
- บริษัทนิติบุคคลคนที่ 2. (9 ตุลาคม 2564). การบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี. (เมธา ขำดี, ผู้สัมภาษณ์)
- บุญชม ศรีสะอาด. (2556). วิธีการทางสถิติสำหรับการวิจัย เล่ม 2. กรุงเทพมหานคร: สุวีริยาการพิมพ์.
- ประชาชนคนที่ 1. (12 ตุลาคม 2564). การบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี. (เมธา ขำดี, ผู้สัมภาษณ์)
- ปีตินรา เทพวัตติ. (2560). การกำหนดค่าพัฒนาที่ดินของโครงการหมู่บ้านจัดสรร. ใน วิทยานิพนธ์วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาวิศวกรรมศาสตร์และการจัดการเชิงธุรกิจ. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- พรนริศ ชวนไชยสิทธิ์. (2562). ปรับตัวขับเคลื่อนธุรกิจสู่การแข่งขัน ท่ามกลางความผันผวน. กรุงเทพมหานคร: สมาคมอสังหาริมทรัพย์.
- ภักดิ์วัฒน์ จรรยาสุทธีวงศ์. (2561). กรณีศึกษาปัญหาทะเบียนผู้แทนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติ จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในกลุ่มจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนล่าง จังหวัดยโสธร จังหวัดศรีสะเกษ จังหวัดอำนาจเจริญ จังหวัดอุบลราชธานี. วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยราชภัฏศรีสะเกษ, 12(2), 156-166.
- วันนต์ เคียงศิริ. (2562). วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพมหานคร: สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร.
- วันฟ้า ศรีพวงเพ็ช. (2563). ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อรูปแบบการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตกรุงเทพมหานคร. Sarasatr, 3(2), 423-436.
- ศิริวรรณ กมลสุขสถิต. (2562). กฎหมายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับการจัดการทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคส่วนกลาง. วารสารวิชาการ คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏนครสวรรค์, 6(2), 249-260.
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. (2563). สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2562 และแนวโน้ม ปี 2563. กรุงเทพมหานคร: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์.
- สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรีคนที่ 1. (16 ตุลาคม 2564). การบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี. (เมธา ขำดี, ผู้สัมภาษณ์)
- สำนักงานที่ดินประจำอำเภอนนทบุรีคนที่ 3. (10 ตุลาคม 2564). การบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี. (เมธา ขำดี, ผู้สัมภาษณ์)



- สุชาติ ประสิทธิ์รัฐสินธุ์. (2546). ระเบียบวิธีการวิจัยทางสังคมศาสตร์. กรุงเทพมหานคร: บริษัท
เฟื่องฟ้า พรินต์ติ้ง.
- อธิป พิษานนท์. (2562). สงครามราคา พาธุรกิจไปรอด. กรุงเทพมหานคร: สมาคมการค้ากลุ่ม
อสังหาริมทรัพย์ออกแบบและก่อสร้าง สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย.
- Cronbach, L. J. (1990). Essentials of psychological testing (5th ed.). New York:
Harper Collins. Publishers.