

การบริหารทรัพยากรส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัย
โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ของการเคหะแห่งชาติ เขตหลักสี่



นายอารี เลาะเหม็ง

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2544

ISBN 974-03-1433-3

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A MANAGEMENT OF CONDOMINIUMS COMMON FACILITIES
: CASE STUDY OF NHA. LAKSI HOUSING PROJECT, LAKSI DISTRICT, BANGKOK.



Mr. Aree Lohmeng

ศูนย์วิทยพัทยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2001

ISBN 974-03-1433-3

นายอารี เลาะเหม็ง : การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัย โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ของการเคหะแห่งชาติ เขตหลักสี่(A MANAGEMENT OF CONDOMINIUMS COMMON FACILITIES : CASE STUDY OF NHA. LAKSI HOUSING PROJECT, LAKSI DISTRICT, BANGKOK.) อาจารย์ที่ปรึกษา : ผู้ช่วยศาสตราจารย์อัศวิน พิชญโยธิน, 187 หน้า. ISBN 974-03-1433-3.

อาคารชุดพักอาศัยโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ปี พ.ศ.2531-2534 จัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางค่อนข้างสูงในเขตกรุงเทพมหานคร โดยจัดเป็นอาคารสูง 5 ชั้น 13 อาคาร จำนวนหน่วยพักอาศัย 2,420 หน่วย มีประชากรประมาณ 12,100 คน พื้นที่รวม 53 ไร่ แบ่งเป็นส่วนพักอาศัยร้อยละ 30 ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมได้แก่ สนามกลางชุมชน ถนนหลัก โรงสูบน้ำดับเพลิง ประมาณร้อยละ 68 และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในชุมชนประมาณร้อยละ 2 การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพ และปัญหาในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมในปัจจุบัน และเสนอแนะแนวทางในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมสำหรับเคหะชุมชนหลักสี่ของการเคหะแห่งชาติ การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีวิธีดำเนินการศึกษาโดยการสำรวจโครงการ และการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการตั้งแต่เริ่มต้นพัฒนาโครงการจนถึงปัจจุบัน

จากการศึกษาพบว่า อาคารทั้งหมดจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด และมีการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ปัจจุบันทรัพย์สินส่วนกลางร่วมมีคณะกรรมการกลางชุมชนทำหน้าที่บริหาร โครงสร้างการบริหารแบ่งเป็น ส่วนงานประชาสัมพันธ์ งานอาคารสถานที่ และงานอื่นๆ ในส่วนของการจัดการค่าใช้จ่ายพบว่า ปัจจุบันเนื่องจากไม่สามารถเก็บเงินกองกลางชุมชนได้จึงมีการแก้ปัญหาโดยนำพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมมาจัดประโยชน์ แต่ทั้งนี้พบว่ารายรับการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมไม่เพียงพอกับรายจ่าย จากการศึกษาพบปัญหาดังต่อไปนี้ คณะกรรมการกลางชุมชนขาดความรู้ความเข้าใจในเรื่องของการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ขาดกฎหมายรองรับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกลางชุมชน ข้อบังคับฯ ไม่สมบูรณ์ขาดข้อปฏิบัติ วาระในการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการฯ ไม่ตรงกันทำให้การบริหารงานขาดความต่อเนื่อง มีงบประมาณไม่เพียงพอในการจัดจ้างเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ขาดสถานที่ทำการคณะกรรมการกลางชุมชน สนามกลางชุมชนมีปัญหาการใช้สอย ไม่มีระบบรดน้ำสนามกลางชุมชน และคนในชุมชนส่วนใหญ่ ขาดระเบียบวินัยในการอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชน ทำให้มีปัญหาที่ขยะไม่เป็นที่ จอดรถในที่ห้ามจอด เป็นต้น

การศึกษาค้นคว้าพบว่าขอบเขตของงานบริหารนั้นมีมากกว่าโครงสร้างการบริหารในปัจจุบัน โดยยังขาดส่วนงานที่สำคัญ เช่น งานธุรการ-การเงิน งานกิจกรรมและพัฒนาชุมชน เป็นต้น ในส่วนของการจัดการค่าใช้จ่ายพบว่ารายรับที่เข้ามายังไม่เพียงพอกับรายจ่าย การหาผลประโยชน์พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม เพื่อเป็นรายได้เสริมในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วม น่าจะเป็นแนวทางที่เหมาะสม นอกจากนี้ยังพบว่ารายจ่ายที่เกิดขึ้นไม่ใช่รายจ่ายที่แท้จริง โดยเห็นได้จากหลายพื้นที่ที่ไม่ได้รับการดูแลรักษา และยังคงงบประมาณในงานบริการที่จำเป็น เช่น งบจัดจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย งบดูแลรักษาความสะอาด งบบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการที่คณะกรรมการกลางชุมชนมีความหลากหลายในอาชีพ ระดับความรู้ ทักษะคติ รวมถึงวาระในการดำรงตำแหน่งที่แตกต่างกัน ทำให้การบริหารขาดความต่อเนื่อง และไม่สอดคล้องกัน

การศึกษาค้นคว้านี้ได้เสนอแนะแนวทางการแก้ปัญหาไว้ดังนี้ 1.)ดำเนินการจัดอบรมให้ความรู้แก่เจ้าของร่วม คณะกรรมการอาคาร และคณะกรรมการกลางชุมชนในเรื่องของการอยู่อาศัย และการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วม 2.)ควรมีการเพิ่มเติมกฎหมายให้รองรับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกลางชุมชน และควรแก้ไขข้อบังคับ ให้คณะกรรมการอยู่ในวาระที่สอดคล้องกัน รวมถึงแก้ไขข้อบังคับในการจัดเก็บเงินกองกลางชุมชนให้สอดคล้องกับการบริหารฯ และความสามารถในการจ่ายจริง 3.)ควรมีการจัดการให้มีผลประโยชน์ของพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม เพื่อให้มีรายได้เสริมในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วมต่อไป 4.)จัดสร้างสถานที่ทำการคณะกรรมการกลางชุมชน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการบริหาร

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....
 สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
 ปีการศึกษา.....2544.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

4174192225 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : MANAGEMENT / COMMON FACILITIES / NHA LAKSI HOUSING PROJECT


AREE LOHMENG : A MANAGEMENT OF CONDOMINIUMS COMMON FACILITIES : CASE STUDY OF NHA. LAKSI HOUSING PROJECT, LAKSI DISTRICT, BANGKOK. THESIS ADVISOR : ASSIST. PROF. ASWIN BIJAYAYODHIN , 187 PP. ISBN 974-03-1433-3.


The NHA's Laksi Community Housing Project was initiated to develop housing in accordance with the National Housing Plan for 1988 - 1991 for low to high middle income residents of Bangkok. 13 5-story buildings were then constructed with a total of 2,420 units. A total of approximately 12, 100 persons now reside here on an area of around 53 rai, which has been divided with about 30% allocated to housing 68% common facilities including central park, roads and fire water pump station and the remaining approximate 2% for convenience facilities. This research studies the current conditions and problems in management of the common facilities and will recommend management methods for the common facilities belonging to the NHA Laksi Community Housing Project. The research methods employed include in site surveys and interviews with involved persons since the establishment of the project up to the present.

Research results showed that all buildings have been registered as juristic condominiums and there is management of all common facilities by a community board of directors. Management responsibilities are divided into public relations, building work and other work. As far as expenditures, currently, it is not possible to collect a large sum from residents to solve problems, and the amount that can be collected for common facilities management is insufficient. Other problems encountered were that the board members do not have enough knowledge about how to manage common facilities nor about the laws governing this. Furthermore their responsibilities are unclear or not in line with the functions they must perform. The budgets are also insufficient to hire security personnel. They also do not have a work venue for themselves. The central park is not used properly, and there is no watering system for it. Furthermore, the majority of residents don't fully understand their roles and responsibilities living in a community of this nature leading to problems with trash disposal and parking.

This study also found that the limits in management are much bigger than the current management structure actually allows. Areas they are especially restricted include administration and finance and community activities and development. It has also been found that earnings are not high enough to cover management costs. It is necessary to find better ways to use the common facilities to increase earnings to have the necessary funds to keep it up. It was also found that reported spending was not the same as actual spending. Many areas were not maintained, or supervised, properly if at all. Budgets were also insufficient for different necessities such as security personnel, cleaning and maintenance. The community board members also lacked sufficient knowledge and vision, and they did not assign tasks properly.

To alleviate these problems, it is recommended that 1) a training program on community living and common facilities management be organized for the buildings' boards and community board. 2) Additional legislation should be enacted to clarify the roles of community boards and their responsibilities including the collection and management of community finances. 3) More advantageous, or profitable, uses should be found for common facilities that could provide revenue to better maintain it. 4) A venue or office should be established for the community board to improve their operational efficiency.

Department of..... Housing..... Student's signature..... 

Field of study..... Housing..... Advisor's signature..... 

Academic year..... 2001..... Co-advisor's signature..... -

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จไปได้ด้วยดี จากความกรุณาของ ผศ.อัศวิน พิชญโยธิน อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำปรึกษา และแนะนำแนวทางในการจัดทำวิทยานิพนธ์พร้อมทั้งเสนอแนะการนำเสนอ ขอขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่านที่สละเวลามาตรวจวิทยานิพนธ์พร้อมทั้งเสนอแนะในการปรับปรุงแก้ไขวิทยานิพนธ์ให้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น ขอขอบพระคุณอาจารย์ปรีดี บุรณศิริ ที่แนะนำหัวข้อวิทยานิพนธ์พร้อมทั้งให้คำปรึกษา อาจารย์ ดร.กฤษทลทิพย์ พานิชภักดิ์ ที่ให้ความกรุณาให้คำปรึกษาตลอดช่วงเวลากำหนดจัดทำวิทยานิพนธ์ อาจารย์เสริชย์ โชติพานิช ที่กรุณาตรวจรูปเล่มครั้งสุดท้าย เจ้าของร่วม คณะกรรมการอาคาร และคณะกรรมการกลางชุมชน เคหะชุมชนหลักสี่ ที่กรุณาให้ข้อมูลในการจัดทำวิทยานิพนธ์

ท้ายนี้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ บิดา-มารดา และคุณรุ่งทิวา ซึ่งให้กำลังใจเป็นอย่างดี ขอขอบคุณนางสุสนา และ ด.ช.อันวาท เลาะเหม็ง ที่เป็นกำลังใจที่ดีที่สุดยามที่ผู้เขียนเกิดความท้อใจ ซึ่งทุกท่านที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณอีกครั้งหนึ่งด้วยความจริงใจ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญภาพ.....	ญ
สารบัญแผนภาพ.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฏ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	4
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	4
1.4 คำจำกัดความของศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย.....	5
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา.....	7
1.6 ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย.....	10
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.1 ประวัติความเป็นมา และวิวัฒนาการของอาคารชุด.....	11
2.2 การจัดการทั่วไป.....	20
2.3 การจัดการเคหะชุมชน.....	22
2.4 การบริการชุมชนที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ.....	25
2.5 การดูแลชุมชนภายในเคหะชุมชน.....	29
2.6 บทบาทของการเคหะแห่งชาติด้านการบริหารชุมชน.....	33
2.7 แนวคิด หลักการ การมีส่วนร่วมของชุมชน.....	39
2.8 การบริหารอาคารชุด.....	42

สารบัญ (ต่อ)

บทที่ 3 ลักษณะทั่วไปของโครงการที่นำมาศึกษา	หน้า
3.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่.....	55
3.2 รายละเอียดด้านกายภาพปัจจุบัน.....	58
3.3 รายละเอียดของอาคาร และห้องชุด.....	60
3.4 การบริหารอาคารชุด-ทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่.....	63
3.5 ข้อมูลการสัมภาษณ์.....	90
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	
4.1 โครงสร้างการบริหารของคณะกรรมการกลางชุมชน.....	96
4.2 สภาพและปัญหาในปัจจุบัน.....	105
บทที่ 5 บทสรุป และข้อเสนอแนะ	
5.1 สรุปผลการศึกษา.....	110
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	112
5.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาต่อไป.....	122
รายการอ้างอิง.....	123
ภาคผนวก.....	125
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	187

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

		หน้า
ตารางที่ 2.1	แสดงจำนวนอาคารและ สช. ในความรับผิดชอบของฝ่ายเคหะชุมชน.....	37
ตารางที่ 3.1	แสดงรายได้/เดือน กลุ่มเป้าหมายของโครงการ ปี 2531.....	56
ตารางที่ 3.2	แสดงประเภทอาคารในโครงการ.....	56
ตารางที่ 3.3	แสดงการใช้ที่ดินในโครงการ.....	57
ตารางที่ 4.1	แสดงงบรายรับ คณะกรรมการกลางชุมชน ปี พ.ศ.2544.....	101
ตารางที่ 4.2	แสดงงบรายจ่าย คณะกรรมการกลางชุมชน ปี พ.ศ.2544.....	101
ตารางที่ 4.3	แสดงยอดคงเหลือ คณะกรรมการกลางชุมชน ปี พ.ศ.2544.....	102



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 3.1	แสดงป้ายหน้าโครงการ..... 78
ภาพที่ 3.2	แสดงถนนทางเข้าหน้าโครงการ..... 78
ภาพที่ 3.3	แสดงถนนภายในโครงการ..... 79
ภาพที่ 3.4	แสดงถนนภายในโครงการ..... 79
ภาพที่ 3.5	แสดงถนนภายในโครงการ..... 80
ภาพที่ 3.6	แสดงบรรยากาศโดยรวมในโครงการ..... 81
ภาพที่ 3.7	แสดงบรรยากาศโดยรวมในโครงการ..... 81
ภาพที่ 3.8	แสดงพื้นที่จัดกิจกรรมภายในโครงการ..... 82
ภาพที่ 3.9	แสดงสนามกลางชุมชน..... 82
ภาพที่ 3.10	แสดงพื้นที่โล่งหลังโครงการ..... 83
ภาพที่ 3.11	แสดงพื้นที่โล่งหลังโครงการ..... 83
ภาพที่ 3.12	แสดงพื้นที่โล่งหลังโครงการ..... 84
ภาพที่ 3.13	แสดงพื้นที่โล่งหลังโครงการ สำหรับจัดประโยชน์ทางการศึกษา..... 84
ภาพที่ 3.14	แสดงภายในโรงสูบน้ำดับเพลิง..... 85
ภาพที่ 3.15	แสดงอุปกรณ์โรงสูบน้ำดับเพลิง..... 85
ภาพที่ 3.16	แสดงอุปกรณ์โรงสูบน้ำดับเพลิง..... 86
ภาพที่ 3.17	แสดงอุปกรณ์โรงสูบน้ำดับเพลิง..... 86
ภาพที่ 3.18	แสดงอุปกรณ์โรงสูบน้ำดับเพลิง..... 87
ภาพที่ 3.19	แสดงโรงสูบน้ำดับเพลิง..... 87
ภาพที่ 3.20	แสดงตู้ควบคุมไฟสนามกลางชุมชน..... 88
ภาพที่ 3.21	แสดงก๊อกน้ำสนามกลางชุมชน..... 88
ภาพที่ 3.22	แสดงไฟสวนกลางร่วม..... 89

สารบัญแผนภาพ

	หน้า
แผนภาพที่ 1.1 แสดงผังบริเวณโครงการเคหะชุมชนหลักสี่.....	3
แผนภาพที่ 1.2 แสดงทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการเคหะชุมชนหลักสี่.....	6
แผนภาพที่ 3.1 แสดงแผนที่ตั้งโครงการเคหะชุมชนหลักสี่.....	69
แผนภาพที่ 3.2 แสดงแผนที่ตั้งโครงการเคหะชุมชนหลักสี่.....	70
แผนภาพที่ 3.3 แสดงผังบริเวณโครงการเคหะชุมชนหลักสี่.....	71
แผนภาพที่ 3.4 แสดงแบบอาคารชุดโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ แบบห้องเอนกประสงค์.....	72
แผนภาพที่ 3.5 แสดงแบบอาคารชุดโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ แบบห้องเอนกประสงค์.....	73
แผนภาพที่ 3.6 แสดงแบบอาคารชุดโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ แบบหนึ่งห้องนอน (ข).....	74
แผนภาพที่ 3.7 แสดงแบบอาคารชุดโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ แบบหนึ่งห้องนอน (ข).....	75
แผนภาพที่ 3.8 แสดงแบบอาคารชุดโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ แบบสองห้องนอน (ค).....	76
แผนภาพที่ 3.9 แสดงแบบอาคารชุดโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ แบบสองห้องนอน (ค).....	77
แผนภาพที่ 5.1 แสดงผังการจัดวางอาคารที่ทำการคณะกรรมการกลางชุมชน.....	120
แผนภาพที่ 5.2 แสดงทัศนียภาพผังการจัดวางอาคารที่ทำการคณะกรรมการกลางชุมชน.....	121

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1.1 แสดงวิธีดำเนินการศึกษา.....	9
แผนภูมิที่ 2.1 แสดงลำดับของคณะกรรมการบริหาร.....	28
แผนภูมิที่ 2.2 แสดงลำดับการบริหารของฝ่ายจัดการทรัพย์สินและชุมชนของ กคช.....	29
แผนภูมิที่ 2.3 แสดงขั้นตอนการเตรียมการและการบริหารงาน.....	38
แผนภูมิที่ 2.4 แสดงพฤติกรรมกรรมกรมีส่วนร่วม.....	39
แผนภูมิที่ 2.5 แสดงการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด.....	48
แผนภูมิที่ 4.1 แสดงโครงสร้างคณะกรรมการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วม เคหะชุมชนหลักสี่..	97
แผนภูมิที่ 4.2 แสดงโครงสร้างการบริหารงานการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วมในเคหะชุมชน หลักสี่.....	98
แผนภูมิที่ 5.1 ข้อเสนอแนะโครงสร้างแผนภูมิองค์กร คณะกรรมการกลางชุมชน เคหะชุมชน หลักสี่.....	114

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย