

## บทที่ 3

### ลักษณะทั่วไปของโครงการที่นำมาศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ ได้ทำการศึกษาการบริหารหลังการขายอาคารชุดพักอาศัย โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ มีรายละเอียดทั่วไปของโครงการดังนี้

#### 3.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่

##### 3.1.1 ชื่อโครงการ

เคหะชุมชนหลักสี่

##### 3.1.2 ดำเนินการโดย

การเคหะแห่งชาติ

##### 3.1.3 วัตถุประสงค์

เพื่อจัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางค่อนข้างสูงตามแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ปี 2531-2534 โดยจัดทำเป็นอาคารชุดสูง 5 ชั้น ประเภทเช่าซื้อ พร้อมสาธารณูปโภค และองค์ประกอบโครงการอื่น ๆ ที่จำเป็น เช่น อาคารพาณิชย์ และตลาดสด เป็นต้น

##### 3.1.4 ประชากรกลุ่มเป้าหมาย

ตามแผนการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ปัญหาชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 (2530-2534) ได้ประมาณการว่ามีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ปีละ 50,000 หน่วย หรือ รวม 250,000 หน่วย ซึ่งความต้องการเหล่านี้จะต้องได้รับการตอบสนองทั้งจากผู้ผลิตภาครัฐและเอกชน ในฐานะที่การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานภาครัฐที่รับผิดชอบในด้านการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางเป็นส่วนใหญ่ จึงได้วางเป้าหมายการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลสำหรับแต่ละกลุ่มเป้าหมายได้ดังนี้ (รายได้ต่อเดือนในปี 2531)

ตารางที่ 3.1 แสดงรายได้/เดือน กลุ่มเป้าหมายของโครงการปี พ.ศ.2531

กลุ่มระดับรายได้ ปี 2533	จำนวนหน่วย		รวม	อาคาร
	ส่วนที่ 1	ส่วนที่ 2		
(ก) 4,500-7,600	663	663	1,326	หนึ่งห้องเอนกประสงค์
(ข) 7,601-10,500	348	442	790	หนึ่งห้องนอน
(ค) 10,501-14,000	145	145	290	สองห้องนอน
(ง) 14,001 ขึ้นไป	12	-	12	อาคารพาณิชย์
รวม	1,168	1,250	2,418	

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

### 3.1.5 ความหนาแน่นชุมชน

- จำนวนอาคารพักอาศัยและอาคารพาณิชย์พักอาศัยในโครงการ มี 2,418 หน่วยจะสามารถรับประชากรได้ประมาณ 12,090 คน โดยประมาณจากขนาดครัวเรือนเฉลี่ยในเขตกรุงเทพมหานคร อยู่ในเกณฑ์ 5 คน/ครอบครัว

- ความหนาแน่นรวมของประชากร (Gross Density) เฉลี่ย 225 คน/ไร่ ความหนาแน่นสุทธิของประชากร (Net Density) เฉลี่ย 705 คน/ไร่

- ความหนาแน่นรวมชุมชน เฉลี่ย 45 ครอบครัว/ไร่ ความหนาแน่นของชุมชนเฉลี่ย 141 ครอบครัว/ไร่

### 3.1.6 องค์ประกอบของชุมชน

ในพื้นที่โครงการมีองค์ประกอบทั้งสิ้น 2 ส่วน ด้วยกันคือ

1. อาคารพักอาศัย ซึ่งเป็นอาคารชุด 5 ชั้น จำนวน 13 อาคาร จัดวางในผังให้มีระยะเว้นห่างมากพอที่จะได้รับลมธรรมชาติทุกหลัง

ตารางที่ 3.2 แสดงประเภทอาคารในโครงการ

ประเภท	พื้นที่ต่อหน่วย ม <sup>2</sup>	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
ห้องชุดแบบ ก. ห้องเอนกประสงค์	31	1,326	54.84
ห้องชุดแบบ ข. หนึ่งห้องนอน	38	790	32.67
ห้องชุดแบบ ค. สองห้องนอน	50	290	11.99
อาคารพาณิชย์	76	12	0.50
รวม		2,418	100.00

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

1. อาคารพาณิชย์พักอาศัย ประกอบด้วย
  - บริเวณพาณิชย์กรรมตั้งอยู่ใกล้ทางเข้าโครงการเพื่อความสะดวกแก่ผู้อาศัยในชุมชนและประชากรภายนอกจะมาใช้บริการได้ด้วย
  - อาคารพาณิชย์พักอาศัยเป็นตึกแถวสูงสองชั้น จำนวน 12 หน่วย
2. สำนักงานบริหารชุมชน ประกอบด้วยอาคารสำนักงานบริหารชุมชน ประกอบด้วยห้องทำงาน และห้องเก็บเครื่องมือในการดูแลชุมชนในแต่ละอาคาร
3. ที่ว่าง และสวนหย่อม จัดให้มีอยู่ระหว่างอาคารชุดและสวนสาธารณะที่ใหญ่พอสำหรับกิจกรรมสังคมของชุมชน

ตารางที่ 3.3 การใช้ที่ดินในโครงการ (ดูรายละเอียดในผังโครงการ)

ประเภท	ไร่	ร้อยละ
1. ที่พักอาศัย	16.20	30.13
2. อาคารพาณิชย์	0.60	1.12
3. ตลาด	0.30	0.56
4. ถนน ทางเท้า ลานจอดรถ	16.738	31.14
5. สวนสาธารณะและที่ว่าง	19.92	37.05
<b>รวม</b>	<b>53.758</b>	<b>100.00</b>

#### 4. สาธารณูปโภค

- ระบบถนน - ถนนทางเข้าสู่โครงการจากถนนแจ้งวัฒนะ โดยขยายซอยแจ้งวัฒนะ 5 ให้มีเขตทางกว้าง 12 ม. เป็นทางจราจรกว้าง 8.00 ม.
- ถนนภายในโครงการ เป็นทางรถยนต์เข้าถึงอาคารทุกหลัง และมีทางให้รถเก็บขยะเข้าไปถึงห้องขยะรวมได้ทุกจุด
- ระบบประปา - ระบบประปาเชื่อมต่อการประปานครหลวงจากถนนแจ้งวัฒนะ
  - ระบบน้ำประปาใช้ในอาคารโดยสูบน้ำขึ้นไว้บนถังเก็บน้ำเหนือหลังอาคารชุด แล้วจึงจ่ายต่อให้หน่วยพักอาศัยต่างๆ
- ระบบไฟฟ้า - ระบบไฟฟ้าต่อจากไฟฟ้านครหลวงจากเสาไฟฟ้าแรงสูงซึ่งผ่านหน้าโครงการและจ่ายเข้าหน่วยพักอาศัยโดยมีมิเตอร์แยกแต่ละหน่วย



- ระบบระบายน้ำ - การระบายน้ำฝนและน้ำผิวดินให้ไหลลงสู่คลองเปรมประชากร
- ระบบกำจัดน้ำเสีย - น้ำใช้ในบ้าน และน้ำโสโครกจะรวมสู่ระบบกำจัดน้ำเสียของแต่ละอาคาร
- การเก็บขยะ - เก็บขยะโดย กทม. คาดว่าจะมีปริมาณขยะประมาณวันละ 15 ตัน (1 กก./คน/วัน)
- โทรศัพท์ - ขอคู่สายโทรศัพท์เพิ่มเข้าสู่โครงการจากองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

### 3.2 รายละเอียดด้านกายภาพปัจจุบัน

**ที่ตั้งโครงการ** โครงการนี้ตั้งอยู่บนถนนแจ้งวัฒนะ แยกเข้าซอยแจ้งวัฒนะ 5 ตำบลทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร (ตามแผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งโครงการ)

**ที่ดินโครงการ** ขนาด 52 ไร่ 3 งาน 13 ตารางวา

- กรรมสิทธิ์** ปัจจุบันกรรมสิทธิ์เป็นของนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละอาคารเนื่องจากได้จดทะเบียนอาคารชุด พ.ร.บ. พ.ศ.2522 เรียบร้อยแล้ว
- ลักษณะที่ดิน** เป็นที่ราบลุ่ม ระดับดินถมสูงเท่ากับระดับผ่านหน้าที่ดิน
- ทิศเหนือ** ติดที่ดินของการสื่อสารแห่งประเทศไทย
- ทิศตะวันออก** ติดคลองเปรมประชากร
- ทิศตะวันตก** ติดที่ดินเอกชน
- ทิศใต้** ติดคลองบางตลาด

#### ทางเข้า-ออก

ทางเข้า-ออก สู่ถนนแจ้งวัฒนะใช้ซอยแจ้งวัฒนะ 5 เป็นทางเข้า-ออก ในซอยดังกล่าวมีสภาพดังนี้

- ส่วนแรก เป็นถนนคอนกรีตกว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 10.00 ม. มีระยะทางประมาณ 600 เมตร
- ส่วนที่สอง เป็นถนนลาดยางกว้างประมาณ 4.00 เมตร เขตทาง 6.00 เมตร มีระยะทางประมาณ 500 เมตร รวมระยะทางจากโครงการเข้าสู่ถนนแจ้งวัฒนะเท่ากับ 1,100 ม.



### การคมนาคม

เนื่องจากที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้ถนนสายหลักสองสายคือ ถนนแจ้งวัฒนะและถนนวิภาวดีรังสิต ดังนั้นการติดต่อไปยังส่วนต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจึงมีความสะดวกมาก

- ปัจจุบันมีรถประจำทางวิ่งอยู่หลายสายเช่น
  - ปอ.3 รังสิต-ปิ่นเกล้า
  - ปอ.4 รังสิต-สวนธนบุรีรมย์
  - ปอ.13 รังสิต-ปู่เจ้าสมิงพราย
  - ปอ.29 รังสิต-หัวลำโพง
  - สาย 32 ปากเกร็ด-สวนหลวง
  - สาย 52 ปากเกร็ด-สถานีรถไฟบางซื่อ
- สถานีรถไฟหลักสี่อยู่บนถนนวิภาวดีรังสิตตั้งอยู่ห่างจากโครงการ ประมาณ 1,300 เมตร

### สาธารณูปการ

- บริการใกล้เคียงกับโครงการได้พัฒนาขึ้นมากแล้ว มีตลาดสดและย่านพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ที่สี่แยกหลักสี่ มีห้างสรรพสินค้าหลักสี่พลาซ่า และอยู่ใกล้กับตลาดสดดอนเมือง
- สถานศึกษาที่อยู่ใกล้เคียง เช่น โรงเรียนไมท-อุดมศึกษา, โรงเรียนคลองเกลือ, โรงเรียนอนุบาลฉัตรเฉลิม, มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒบางเขน, วิทยาลัยครูพระนคร เป็นต้น
- ที่ทำการเขตดอนเมือง ห่างจากโครงการประมาณ 2 กิโลเมตร
- แหล่งงาน ซึ่งต้องใช้บุคคลจำนวนมากอยู่บนถนนแจ้งวัฒนะ เช่น โรงงานสีไอซีไอ โรงงานโฟร์โมสต์, การสื่อสารแห่งประเทศไทย, องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย, กรมไปรษณีย์โทรเลข, มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒบางเขน, วิทยาลัยครูพระนคร, ห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ ทำอากาศยานกรุงเทพฯ เป็นต้น

### สาธารณูปโภคภายในโครงการ

- ถนนภายในโครงการ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 10.00 เมตร พร้อมบ่อพักและท่อระบายน้ำ
- ไฟฟ้า ใช้ไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งเชื่อมจากเสาไฟฟ้าแรงสูงซึ่งผ่านหน้าโครงการและจ่ายเข้าหน่วยพักอาศัยโดยมิเตอร์แต่ละหน่วย
- ระบบประปา ใช้ของการประปานครหลวง ซึ่งเชื่อมต่อจากถนนแจ้งวัฒนะเข้าสู่โครงการ แล้วต่อเข้าเชื่อมแต่ละอาคารโดยสูบน้ำขึ้นถึงเก็บน้ำ ค.ส.ล. ชั้นดาดฟ้าแล้วจึงจ่ายต่อให้หน่วยพักอาศัยต่าง ๆ
- ระบบโทรศัพท์ ปัจจุบันแต่ละอาคารมี โทรศัพท์ส่วนกลาง จำนวน 1 เครื่อง ส่วนห้องพักมีโทรศัพท์สายตรงจากองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย
- ระบบระบายน้ำ จะระบายน้ำทิ้งลงสู่คลองเปรมประชากร
- ระบบกำจัดน้ำเสีย มีบ่อบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคารเป็นบ่อรวม ซึ่งอยู่หลัง อาคารแต่ละหลัง แล้วปล่อยสู่ท่อระบายน้ำ
- ที่จอดรถ จัดที่จอดรถภายในโครงการไว้ จำนวน 740 คัน
- สวนสาธารณะ-สนามเด็กเล่น จัดไว้บริเวณส่วนกลางของโครงการ

### 3.3 รายละเอียดของอาคารและห้องชุด

#### 3.3.1 รายละเอียดของอาคาร

- แบบ F1 (ก) แต่ละอาคารประกอบด้วย บันไดหลัก จำนวน 1 ชุด, บันไดหนีไฟจำนวน 2 ชุด, ห้องสำนักงานบริหารอาคารชุด จำนวน 1 ห้อง อุปกรณ์ดับเพลิง ชั้นละ 1 ชุด, ช่องทิ้งขยะ, ห้องเก็บขยะ, บ่อบำบัดน้ำเสีย, ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า, เครื่องปั้มน้ำ, โทรศัพท์ส่วนกลาง 1 เครื่อง, ทางเดินร่วมขนาดความกว้าง 2.00 เมตร และ ห้องชุด

- แบบ F2 (ข) แต่ละอาคารประกอบด้วย บันไดหลัก จำนวน 1 ชุด บันไดหนีไฟจำนวน 2 ชุด, ห้องสำนักงานบริหารอาคารชุด จำนวน 1 ห้อง อุปกรณ์ดับเพลิงชั้นละ 1ชุด, ช่องทิ้งขยะ, ห้องเก็บขยะ, บ่อบำบัดน้ำเสีย, ถังเก็บน้ำใต้ดิน, ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า, เครื่องปั้มน้ำ, โทรศัพท์ส่วนกลาง 1 เครื่อง, ทางเดินร่วมขนาดความกว้าง 1.50 เมตร และมีช่องแสงสองข้างของทางเดินร่วมความกว้างข้างละ 1.50 เมตร และห้องชุด

- แบบ F3 (ค) แต่ละอาคารประกอบด้วย บันไดหลักจำนวนจำนวน 1 ชุด บันไดหนีไฟจำนวน 2 ชุด, ห้องสำนักงานบริหารอาคารชุด จำนวน 1 ห้อง อุปกรณ์ดับเพลิงชั้นละ 1ชุด, ช่องทิ้งขยะ, ห้องเก็บขยะ, บ่อบำบัดน้ำเสีย, ถังเก็บน้ำใต้ดิน, ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า, เครื่องปั้มน้ำ, โทรศัพท์

ส่วนกลาง 1 เครื่อง, ทางเดินร่วมขนาดความกว้าง 1.50 เมตร และมีช่องแสงสองข้างของทางเดินร่วมความกว้างข้างละ 1.50 เมตร และห้องชุด

### 3.3.2 รายละเอียดห้องชุด

- แบบ F1 (ก) ประกอบด้วย

ห้องเอนกประสงค์	ขนาด 4.00x5.75 ม. เนื้อที่ 23.00 ตารางเมตร
ห้องน้ำ-ส้วม	ขนาด 1.80x2.00 ม. เนื้อที่ 3.60 ตารางเมตร
ระเบียง	ขนาด 2.20x2.00 ม. เนื้อที่ 4.40 ตารางเมตร
เนื้อที่รวม	31.00 ตารางเมตร

มีระบบไฟฟ้า น้ำประปา สุขภัณฑ์ห้องน้ำ-ส้วม ไม่มีระบบโทรศัพท์ภายในห้องพัก

- แบบ F2 (ข) ประกอบด้วย

ห้องเอนกประสงค์	ขนาด 4.00x4.50 ม. เนื้อที่ 18.00 ตารางเมตร
ห้องนอน	ขนาด 3.10x4.00 ม. เนื้อที่ 12.40 ตารางเมตร
ห้องน้ำ-ส้วม	ขนาด 1.75x2.00 ม. เนื้อที่ 3.50 ตารางเมตร
ระเบียง	ขนาด 2.00x2.25 ม. เนื้อที่ 4.50 ตารางเมตร
เนื้อที่รวม	38.40 ตารางเมตร

มีระบบไฟฟ้า น้ำประปา สุขภัณฑ์ห้องน้ำ-ส้วม มีระบบโทรศัพท์ภายในสายตรง

- แบบ F3 (ค) ประกอบด้วย

ห้องเอนกประสงค์	ขนาด 4.00x4.50 ม. เนื้อที่ 18.00 ตารางเมตร
ห้องนอน 1	ขนาด 3.10x4.00 ม. เนื้อที่ 12.40 ตารางเมตร
ห้องนอน 2	ขนาด 3.10x4.00 ม. เนื้อที่ 12.40 ตารางเมตร
ห้องน้ำ-ส้วม	ขนาด 1.75x2.00 ม. เนื้อที่ 3.50 ตารางเมตร
ระเบียง	ขนาด 2.00x2.25 ม. เนื้อที่ 4.50 ตารางเมตร
เนื้อที่รวม	50.80 ตารางเมตร

มีระบบไฟฟ้า น้ำประปา สุขภัณฑ์ห้องน้ำ-ส้วม มีระบบโทรศัพท์ภายในสายตรง



### 3.3.3 รายละเอียดวัสดุผิว

- พื้นบันได-ทางเดินร่วม เป็นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวขัดมัน
- พื้นห้องชุดทั่วไป เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปู-บุกระเบื้อง 4"x4"
- พื้น-ผนังห้องน้ำ-ส้วม เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปู-บุกระเบื้อง 4"x4"
- พื้นระเบียง เป็นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวขัดมัน
- เพดาน เป็นคอนกรีตเสริมฉาบเรียบเฉพาะชั้น 5 ติดฝ้ายับข้มกันความร้อน

### 3.3.4 ทรัพย์สินกลางร่วมประกอบด้วย

- ถนนสายหลักภายในโครงการ (ดูผังโครงการแผนภาพที่ 1.2)
- ถนนแปลงตะเข็บ เป็นที่ดินระยะประมาณ 10 ซม. ยาวเป็นแนวด้านหลังโครงการ เพื่อป้องกันการเชื่อมกับที่ดินด้านหลัง ซึ่งถ้ามีการเชื่อมทางเข้าออกกับโครงการอื่นอาจทำให้เกิดการเสียหายแก่ทรัพย์สิน และสร้างความไม่เป็นส่วนตัวให้กับโครงการ<sup>18</sup>
- ที่ดินเพื่อสร้างสถานศึกษาบริการแก่ชุมชน
- ที่ตั้งโรงสูบน้ำดับเพลิง
- แปลงสนามกลาง

ยังมีทรัพย์สินอื่นนอกจากที่กล่าวมาข้างต้น ประกอบด้วย ไฟฟ้าสาธารณะพร้อมอุปกรณ์มาตรวัดกระแสไฟฟ้าสาธารณะรวม 2 ตัว อาคารโรงสูบน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง เครื่องยนต์ดีเซล 87 แรงม้า และอุปกรณ์ 1 ชุด พร้อมระบบควบคุม เครื่องสูบน้ำรักษาแรงดันมอเตอร์ ขนาด 3 แรงม้าและอุปกรณ์ 1 ชุด พร้อมระบบควบคุม เกจวัดแรงดัน 5 ตัว ระบบไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า สายไฟฟ้า มาตรวัดกระแสไฟฟ้า 1 ตัว มาตรวัดน้ำ 1 ตัว ระบบท่อสูบน้ำดับเพลิง หัวท่อดับเพลิง ถังเก็บน้ำใต้ดิน และวาล์วต่าง ๆ เป็นต้น

<sup>18</sup> สัมภาษณ์ พิพัฒน์ สโมสร, รองผู้อำนวยการกองอาคารชุด ศูนย์บริหารงานที่ดิน และอาคารชุด การเคหะแห่งชาติ, 10 สิงหาคม 2544.

### 3.4 การบริหารอาคารชุด-ทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่

การบริหารอาคารชุด-ทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ซึ่งจัดทะเบียนอาคารชุดแยกแต่ละอาคาร คือ 1 นิติบุคคล 1 อาคารชุด และจะแบ่งความรับผิดชอบในการบริหารออกเป็น 2 ส่วน (ตามผังการบริหาร)

ส่วนที่ 1 เป็นการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางที่ไม่ใช่อาคารชุด ซึ่งในปัจจุบันบริหารโดยเจ้าของร่วม โดยจะเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางจากนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละอาคาร ซึ่งกรรมการในการบริหารคัดเลือกจากประธานกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุด 1 อาคาร

ส่วนที่ 2 เป็นการบริหารอาคารชุด และทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร ของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด โดยจะเก็บเงินค่าบริหารและค่าใช้จ่ายจากเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น ๆ ซึ่งกรรมการในการบริหาร จะคัดเลือกมาจากเจ้าของห้องชุดภายในอาคารชุดแต่ละอาคารชุดจำนวน 13 อาคาร

#### แบบ F1 (ก)

- เงินทุน (จ่ายครั้งเดียว)	1,325 บาท
- ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	2,650 บาท
- ค่าใช้จ่ายรวม 265 บาทต่อเดือน ชำระเป็นรายปี	3,180 บาท

#### แบบ F2 (ข)

- เงินทุน (จ่ายครั้งเดียว)	1,500 บาท
- ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า (จ่ายครั้งเดียว)	3,100 บาท
- ค่าใช้จ่ายรวม เฉลี่ย 303 บาทต่อเดือน ชำระเป็นรายปี	3,636 บาท

#### แบบ F3 (ค)

- เงินทุน (จ่ายครั้งเดียว)	1,800 บาท
- ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า (จ่ายครั้งเดียว)	3,500 บาท
- ค่าใช้จ่ายรวม เฉลี่ย 335 บาทต่อเดือน ชำระเป็นรายปี	4,020 บาท

เมื่อจะคิดค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นราคาต่อตารางเมตร จึงจะต้องใช้ค่าใช้จ่ายรวม (3) มาคำนวณ เป็นค่าใช้จ่ายต่อเดือนจะได้เท่ากับ 7.89-8.54 บาทต่อ

ตารางเมตร ซึ่งโดยทั่วไปการบริหารอาคารชุด-ทรัพย์สินส่วนกลางต่อเดือน จะเป็นราคาตั้งแต่ 20 บาท ต่อตารางเมตรขึ้นไป

### **ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่**

ในการศึกษาการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมในครั้งนี้ จะกล่าวถึงแต่ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ แต่เฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### **หมวดที่ 1 ว่าด้วยบททั่วไป**

หมวดนี้ว่าด้วยเรื่องของชื่อนิติบุคคล และความหมายของคำจำกัดความต่างๆ ของอาคารชุด และยังกล่าวถึงในเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางร่วมดังนี้

- ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม หมายถึง ที่ดินและทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมในอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 1 ถึง 14
- คณะกรรมการกลางชุมชน หมายถึง คณะกรรมการกลางควบคุมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วมในชุมชน

#### **หมวดที่ 2 ว่าด้วยนิติบุคคลอาคารชุด**

หมวดนี้ว่าด้วยเรื่องอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลภายใต้กฎหมายและข้อบังคับที่พึงปฏิบัติในการดูแลชุมชน และยังกล่าวถึงในเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางร่วมดังนี้

- ดำเนินการชำระเงินให้กับคณะกรรมการกลางชุมชน เพื่อเป็นเงินกองกลางชุมชน สำหรับเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดการ ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางร่วม
- ดำเนินการติดตาม ประสานงาน และให้ความร่วมมือ คณะกรรมการกลางชุมชนในการจัดการ ดูแลบำรุงรักษา และกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ต่อการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางร่วม รวมถึงการรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยและความปลอดภัย เพื่อประโยชน์สุขของการอยู่ร่วมกันในชุมชน โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย และข้อบังคับ
- ดำเนินการในหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการกลางชุมชน เมื่อได้รับคัดเลือกจากคณะกรรมการกลางชุมชน



### หมวดที่ 3 ว่าด้วยเจ้าของร่วม

หมวดนี้ว่าด้วยเรื่องสิทธิ และหน้าที่ของเจ้าของร่วม ในการอยู่อาศัย และการปฏิบัติตนตามข้อบังคับ และยังคงกล่าวถึงในเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางร่วมดังนี้

- ใช้สิทธิร่วมกับนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการกลางชุมชน ในการติดตามเอาคืน หรือชดเชยวงมิให้ผู้อื่นเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลาง โดยมีขอบด้วยกฎหมายและข้อบังคับ
- งดเว้นการกระทำใดๆ อันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางร่วม และสาธารณะสมบัติของชุมชน รวมถึงการก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่การอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชน
- ปฏิบัติตามมติเจ้าของเจ้าของร่วม มติของคณะกรรมการอาคาร และมติของคณะกรรมการกลางชุมชน

### หมวดที่ 4 ว่าด้วยคณะกรรมการอาคาร

หมวดนี้ว่าด้วยเรื่องคณะกรรมการอาคารชุด วาระในการดำรงตำแหน่งของแต่ละอาคารชุด ไม่มีส่วนที่กล่าวถึงทรัพย์สินส่วนกลางร่วม

### หมวดที่ 5 ว่าด้วยผู้จัดการ

หมวดนี้ว่าด้วยเรื่องคุณสมบัติของผู้จัดการ วาระการดำรงตำแหน่งคราวละไม่เกิน 3 ปี แล้วแต่มติที่ประชุม และยังคงกล่าวถึงในเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางร่วมดังนี้

- ปฏิบัติตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือมติของคณะกรรมการอาคาร หรือมติของคณะกรรมการกลางชุมชน โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ
- เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจกระทำการการเรื่องต่างๆ ในนามและอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดได้ รวมทั้งนิติกรรมสัญญา ภายในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับ หรือมติที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือมติของคณะกรรมการอาคาร หรือมติของคณะกรรมการกลางชุมชน โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

### หมวดที่ 6 ว่าด้วยคณะกรรมการกลางชุมชน

หมวดนี้ว่าด้วยเรื่องคุณสมบัติของคณะกรรมการกลางชุมชน วาระการดำรงตำแหน่ง การลงคะแนนเสียง และยังกล่าวถึงในเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางร่วมดังนี้

- ให้มีคณะกรรมการกลางชุมชนชั้นชุดหนึ่ง เพื่อควบคุม จัดการ และดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ประกอบด้วยประธานกรรมการในแต่ละอาคารชุด และให้มีเลขานุการ 1 ตำแหน่ง ผลัดเปลี่ยนหมุนเวียนคราวละ 1 ปี
- วาระในการอยู่ในตำแหน่งของคณะกรรมการกลางชุมชนให้เป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการอาคารของกรรมการกลางชุมชนคนนั้น
- การประชุมของคณะกรรมการกลางชุมชน ต้องมีกรรมการมาประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และได้รับเบี้ยประชุมครั้งละ 100 บาท โดยให้ถือมติที่ประชุมต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของกรรมการกลางชุมชนที่เข้าประชุม และคะแนนเสียงในที่ประชุมให้แต่ละคนมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมของอาคารชุดหลังที่ตนเป็นกรรมการอาคาร
- คณะกรรมการกลางชุมชนมีหน้าที่ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดคือ ดำเนินการ จัดการ ดูแลรักษาความเป็นระเบียบ ดำเนินการกำหนดระเบียบชุมชนเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม เพื่อประโยชน์สุขในการอยู่ร่วมกันในชุมชน แจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจัดการ และดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางร่วม
- ที่ทำการของคณะกรรมการกลางชุมชน ให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการกลางชุมชน พิจารณาใช้ห้องประชุมของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักที่ 1 ถึง 14 ตามความเหมาะสม

### หมวดที่ 7 ว่าด้วยทรัพย์สินส่วนกลางและอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวดนี้ว่าด้วยเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางในแต่ละอาคารชุด รวมถึงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ส่วนใดบ้างเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และยังกล่าวถึงทรัพย์สินส่วนกลางร่วมดังต่อไปนี้

- ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมประกอบด้วย
  1. ที่ดินจำนวน 21 แปลง ตามรายการดังต่อไปนี้
    - ถนนสายหลักในโครงการ
    - ถนนระหว่างอาคารเลขที่ 12 กับ 13, 1 กับ 12, 1 กับ 2, 3 กับ 4, 5 กับ 6
    - แปลงตะเข็บ
    - ถนนข้างอาคารเลขที่ (1,2,3), (4,5,6)

- ที่ดินว่างข้างอาคาร (1,2,3), (4,5,6)
- ที่ดินเพื่อสร้างสถานศึกษาบริการแก่ชุมชน
- ที่ตั้งโรงสูบน้ำดับเพลิง
- ถนนระหว่างอาคารเลขที่ (8,9), (10,11)
- ถนนข้างอาคารเลขที่ 8,9,10,11

2. ทรัพย์สินที่นอกเหนือจากรายการทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เช่น ไฟฟ้าสาธารณะ พร้อมอุปกรณ์ มาตรการกระแสไฟฟ้าสาธารณะรวม 2 ตัว อาคารโรงสูบน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง เครื่องยนต์ดีเซลขนาด 87 แรงม้า และอุปกรณ์ 1 ชุด พร้อมระบบควบคุม เครื่องสูบน้ำรักษาแรงดันมอเตอร์ ขนาด 3 แรงม้าและอุปกรณ์ 1 ชุด พร้อมระบบควบคุม เกจวัดแรงดัน 5 ตัว ระบบไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า สายไฟฟ้า มาตรการกระแสไฟฟ้า 1 ตัว มาตรการน้ำ 1 ตัว ระบบท่อสูบน้ำดับเพลิง หัวท่อดับเพลิง ถังเก็บน้ำใต้ดิน และวาล์วต่างๆ เป็นต้น

#### **หมวดที่ 8 ว่าด้วยการออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม**

หมวดนี้ว่าด้วยเรื่องการชำระหนี้ของเจ้าของร่วมให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ในส่วนของเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด เงินทุน เงินอื่นๆ รวมถึงค่าใช้จ่ายร่วม และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการประกันภัย รวมถึงระเบียบ และบทลงโทษต่างๆ

#### **หมวดที่ 9 ว่าด้วยการออกค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด**

- ให้นิติบุคคลอาคารชุดชำระหนี้ครั้งแรก 5,000 บาท แก่คณะกรรมการกลางชุมชนเมื่อจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเงินกองกลางชุมชน สำหรับเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดการ ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางร่วม การชำระหนี้ครั้งต่อไปให้ชำระเมื่อคณะกรรมการกลางชุมชนได้เริ่มจ่ายเงินค่าใช้จ่าย

#### **หมวดที่ 10 ว่าด้วยการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร**

หมวดนี้ว่าด้วยเรื่องการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร ในเรื่องของระเบียบ และการดำเนินการเกี่ยวกับรายรับรายจ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร



### หมวดที่ 11 ว่าด้วยการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วม

ในหมวดนี้กล่าวถึงการจัดการในเรื่องของความเสียหายที่เกิดขึ้นในทรัพย์สินส่วนกลางร่วม รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกลางชุมชน และรวมถึงรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางร่วมดังนี้

- การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ให้คณะกรรมการกลางชุมชนเป็นผู้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับทุกประการ ในเรื่องของการประกันภัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางร่วม โดยให้นิติบุคคลอาคารชุด 1-14 เป็นผู้เอาประกัน
- สาธารณูปโภคในชุมชนที่อยู่ในที่ดินของการเคหะแห่งชาติ ให้ถือเสมือนหนึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางร่วมเช่นกัน ที่คณะกรรมการกลางชุมชนต้องรับผิดชอบจัดการ ดูแลรักษา
- การแก้ไข เพิ่มเติม ข้อบังคับเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วมนี้ หรือการซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด

### หมวดที่ 12 ว่าด้วยการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร

ในหมวดนี้กล่าวถึงการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ควบคุมตามข้อบังคับ หรือระเบียบ ซึ่งมีบทลงโทษเจ้าของร่วม โดยมีรายละเอียดของการปฏิบัติซึ่งเป็นไปตามข้อบังคับภายใต้ พรบ. อาคารชุด

### หมวดที่ 13 ว่าด้วยการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

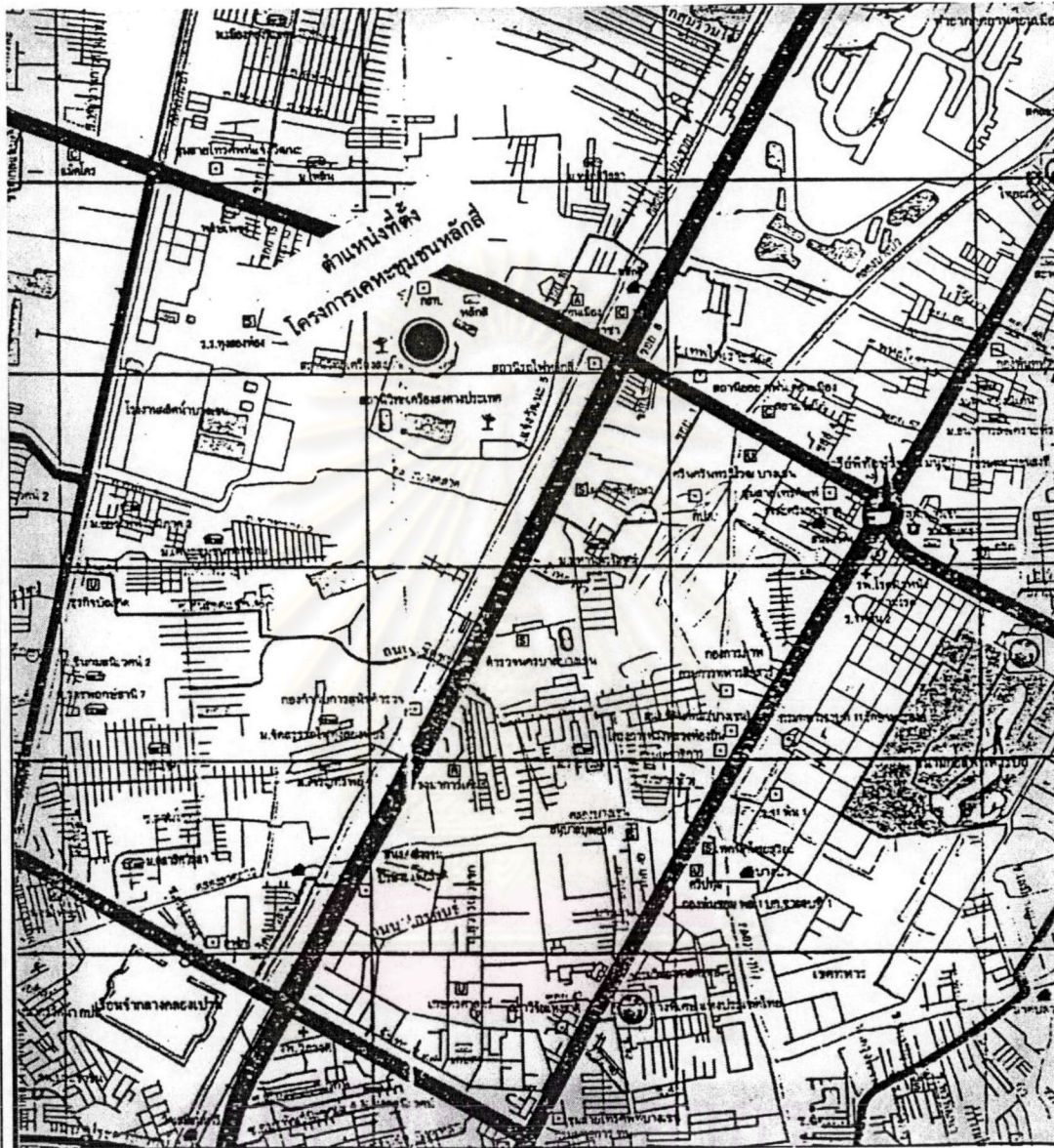
ในหมวดนี้กล่าวถึงการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลในอาคารชุด คือ ห้องชุดที่กำหนดไว้ในข้อบังคับให้ใช้ประโยชน์ได้เฉพาะเพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น และยังกล่าวถึงระเบียบการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลในรายละเอียดปลีกย่อย รวมถึงบทลงโทษเจ้าของร่วมเมื่อได้กระทำผิดระเบียบ

### หมวดที่ 14 ว่าด้วยการดัดแปลง ซ่อมแซมแก้ไข หรือต่อเติมตกแต่งห้องชุด

ในหมวดนี้กล่าวถึงกรณีที่เจ้าของร่วมจะมีการดัดแปลง ซ่อมแซมแก้ไข หรือต่อเติมห้องชุด จะต้องปฏิบัติอย่างไรเพื่อไม่ให้เกิดความเดือดร้อนกับเจ้าของร่วมอื่น

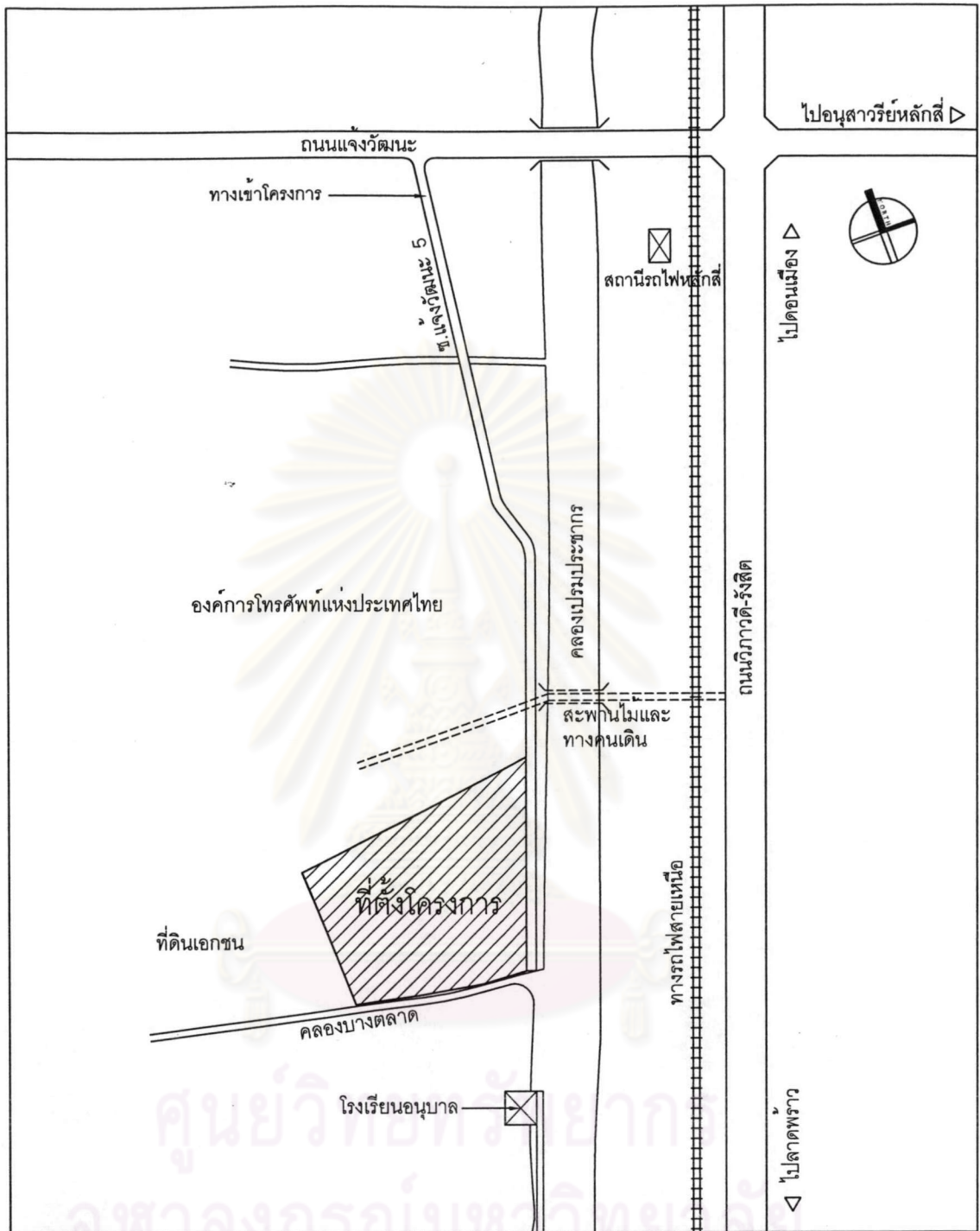
### หมวดที่ 15 ว่าด้วยการประชุมใหญ่ การประชุมเจ้าของร่วมและมติ

ในหมวดนี้กล่าวถึงการประชุมต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการประชุมใหญ่ การประชุมเจ้าของร่วม รวมถึงการถือมติต่างๆ ให้เป็นไปตามระเบียบ และข้อบังคับที่กำหนดไว้



	<h2 style="margin: 0;">ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</h2>
<p style="margin: 0;">การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัย โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ของการเคหะแห่งชาติ (Condominiums Co-common Facilities Management of NHA's Laksi Housing Project)</p>	
<p>แสดง : แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการเคหะชุมชนหลักสี่</p>	<p>มาตราส่วน : 1 : 12500</p>
<p>ที่มา : บางกอกไคด์</p>	<p>แผนที่ : 3.1</p>





**ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**

การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัย  
โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ของการเคหะแห่งชาติ  
(Condominiums Co-common Facilities Management of NHA's Laksi Housing Project)

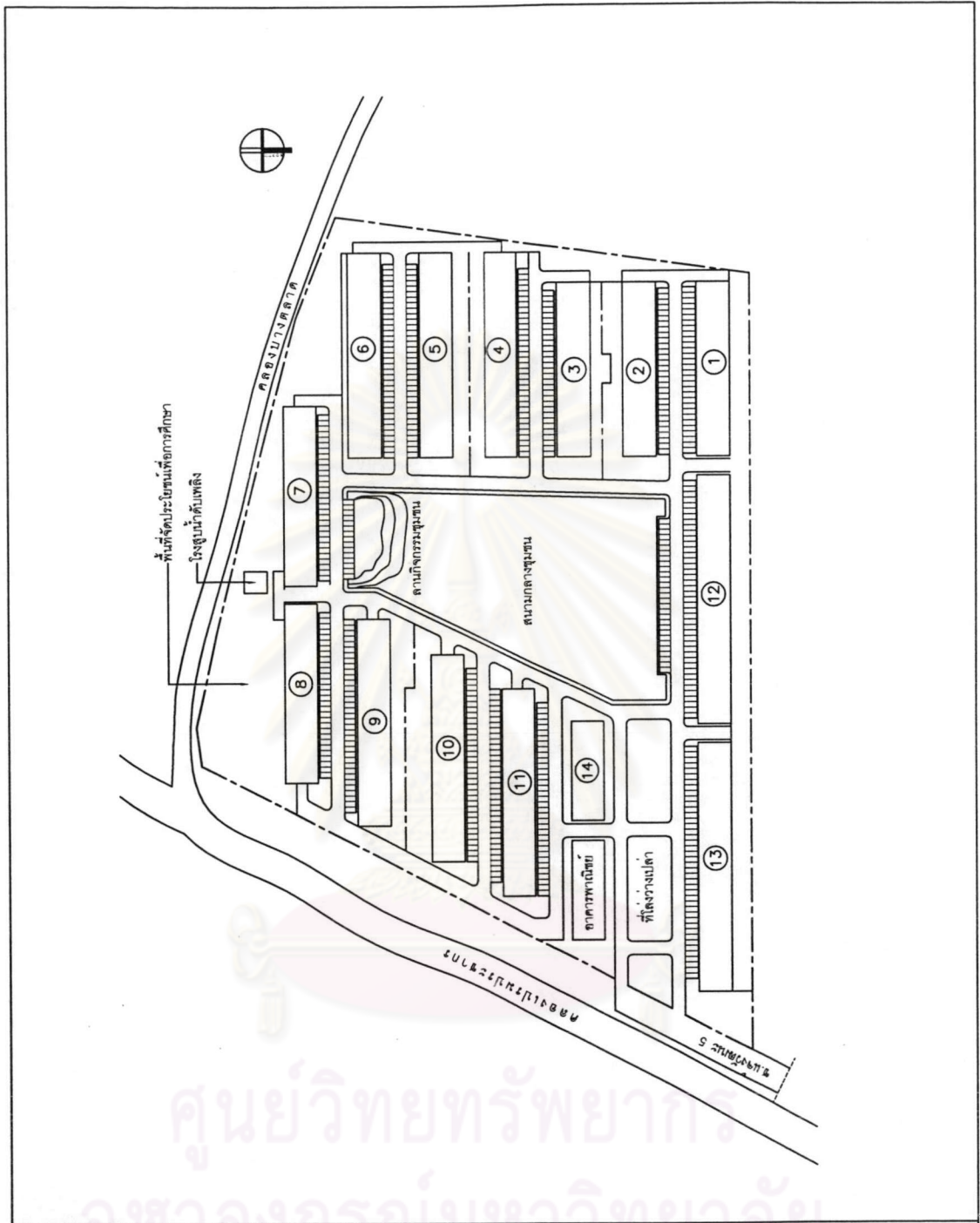
แสดง : แผนที่ตั้งโครงการ เคหะชุมชนหลักสี่


มาตราส่วน :

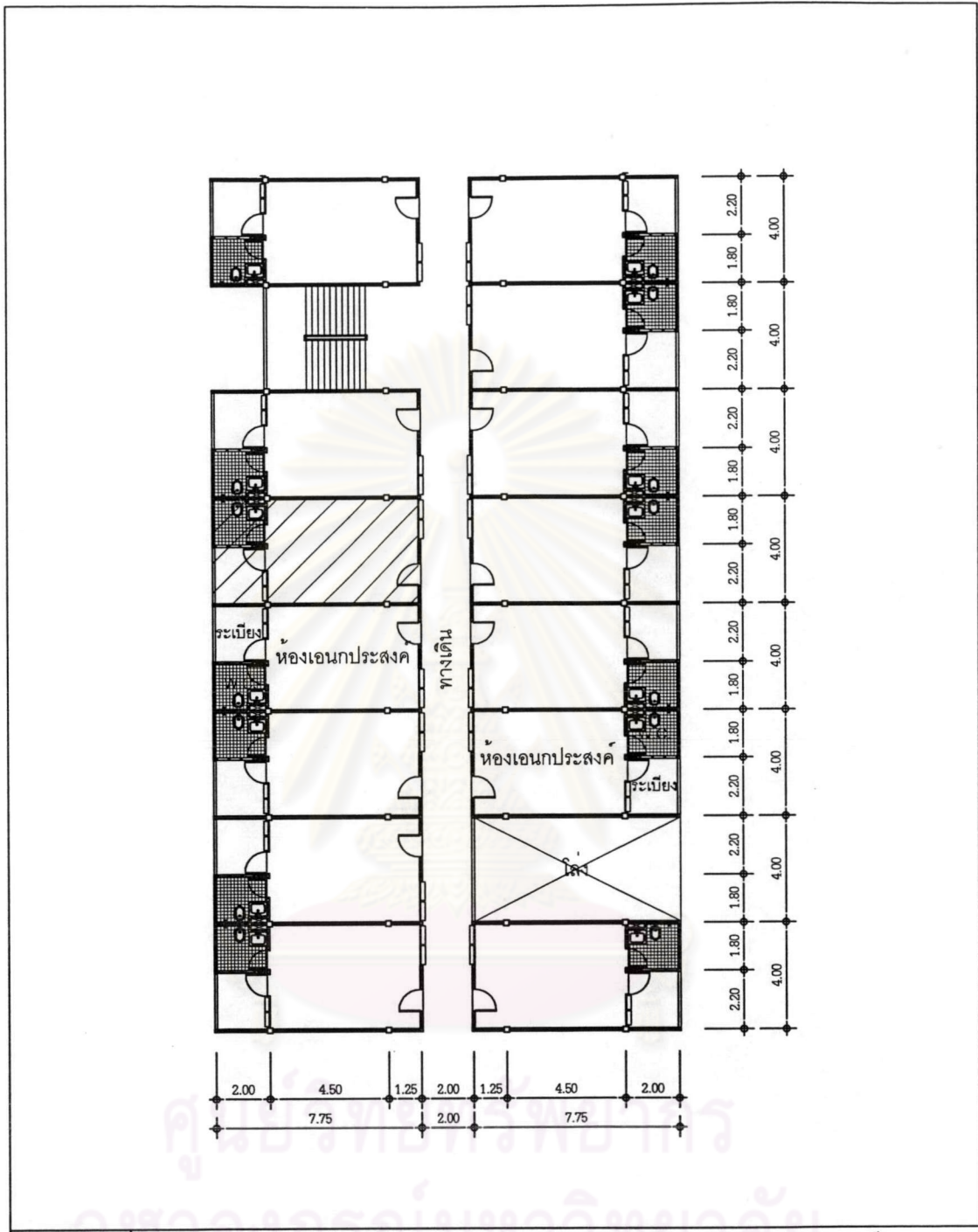
ที่มา : การสำรวจ, เอกสารประกอบการวิเคราะห์โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ของการเคหะแห่งชาติ

แผนที่ : 3.2





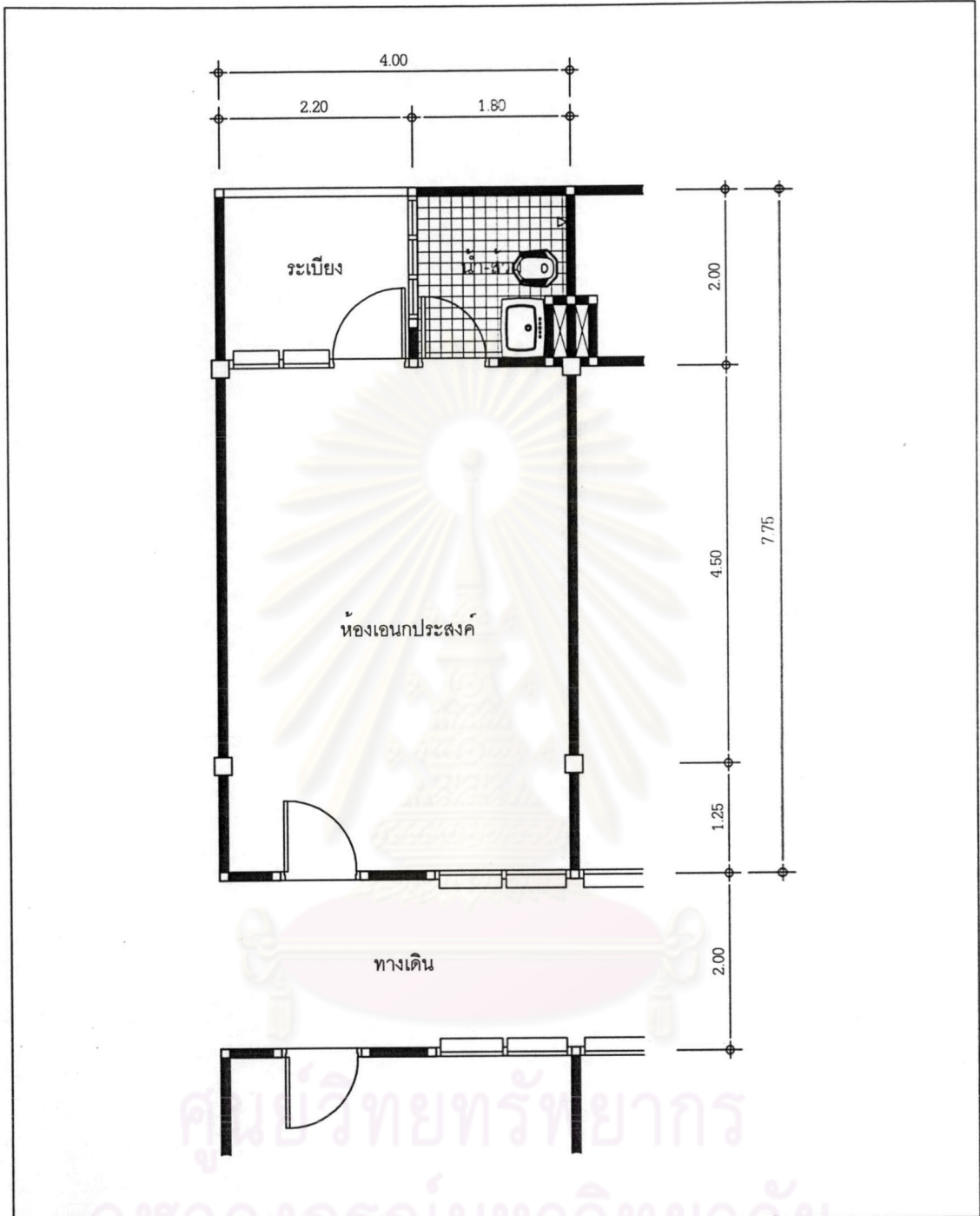
	<p><b>ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์</b> <b>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</b></p>
<p>การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางรวมโครงการอาคารชุดพักอาศัย โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ของการเคหะแห่งชาติ (Condominiums Co-common Facilities Management of NHA's Laksi Housing Project)</p>	
<p>แสดง : ผังบริเวณโครงการ เคหะชุมชนหลักสี่</p>	<p>มาตราส่วน : 1 : 3000</p>
<p>ที่มา : การสำรวจ, เอกสารประกอบการวิเคราะห์โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ของการเคหะแห่งชาติ</p>	<p>แผ่นที่ : 3.3</p>



### ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัย  
โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ของการเคหะแห่งชาติ  
(Condominiums Co-common Facilities Management of NHA's Laksi Housing Project, Laksi District)

แสดง : แบบอาคารชุด โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ แบบ "ห้องเอนกประสงค์"	มาตราส่วน : 1 : 250
ที่มา : เอกสารประกอบการวิเคราะห์โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ของการเคหะแห่งชาติ	แผนที่ : 3.4

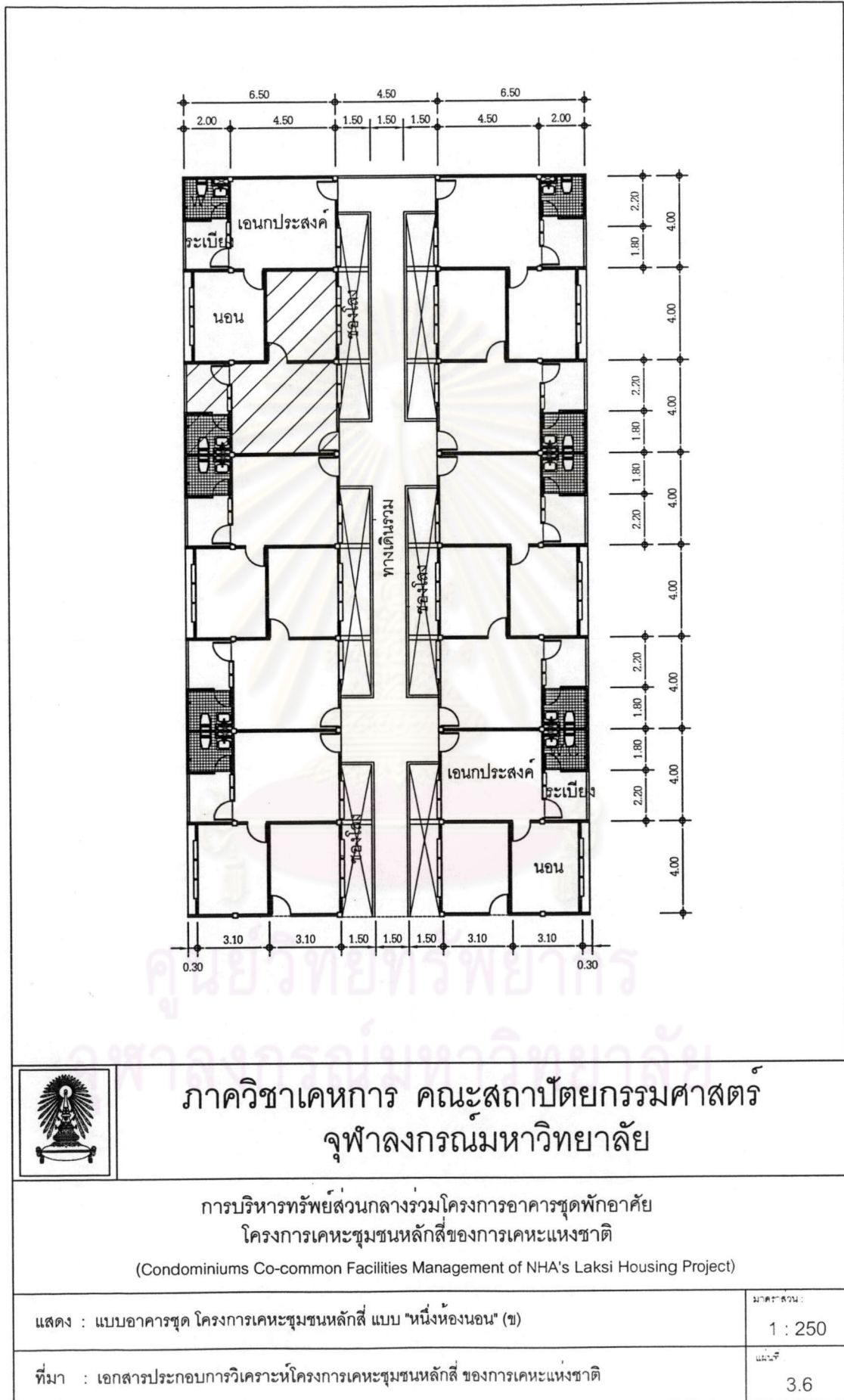


**ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**

การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัย  
โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ของการเคหะแห่งชาติ  
(Condominiums Co-common Facilities Management of N.H.A's Laksi Housing Project)

แสดง : แบบอาคารชุด โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ แบบ "ห้องเอนกประสงค์"	มาตราส่วน : 1 : 75
ที่มา : เอกสารประกอบการวิเคราะห์โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ของการเคหะแห่งชาติ	แผ่นที่ : 3.5





ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

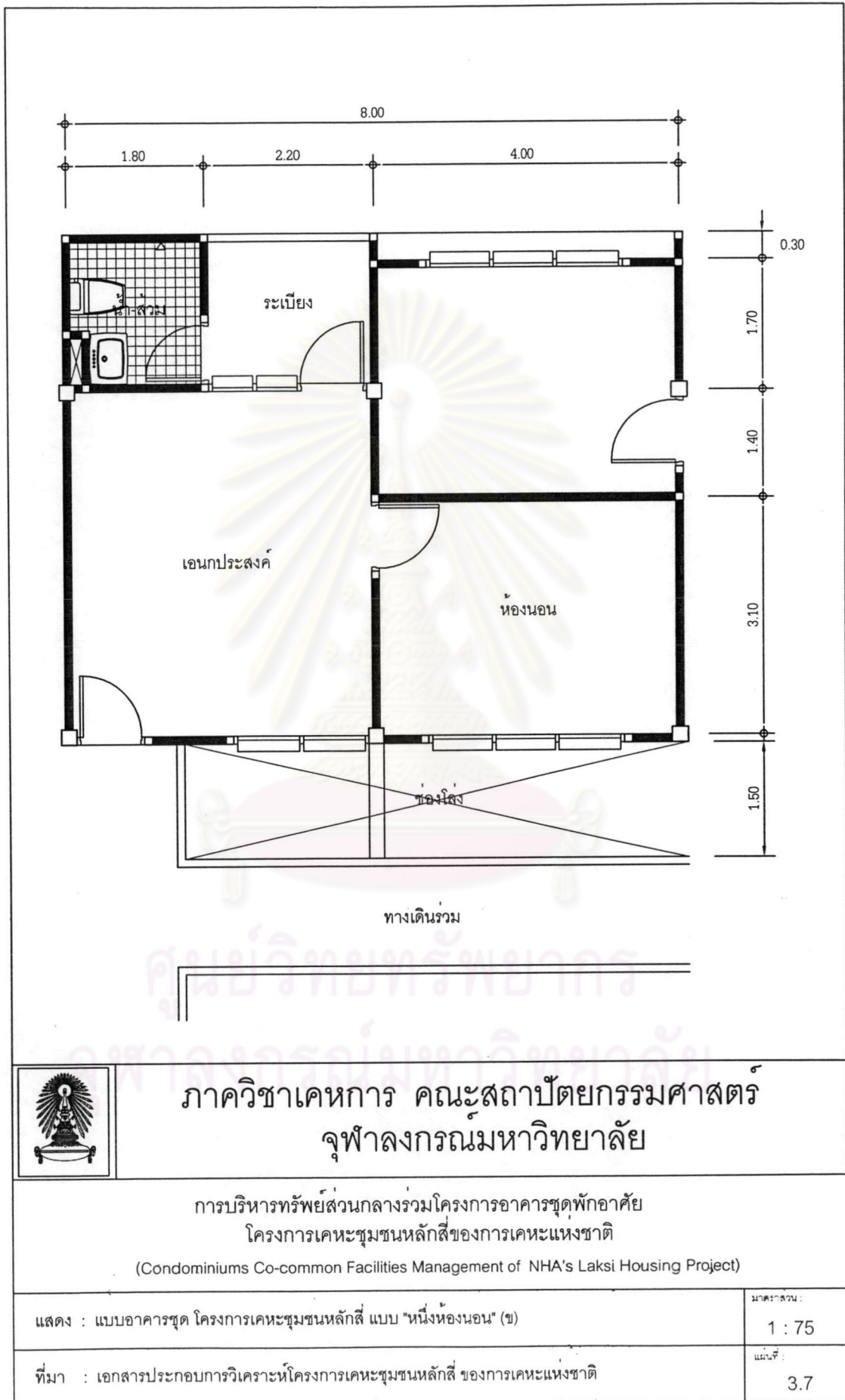
การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางรวมโครงการอาคารชุดพักอาศัย  
โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ของการเคหะแห่งชาติ  
(Condominiums Co-common Facilities Management of NHA's Laksi Housing Project)

แสดง : แบบอาคารชุด โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ แบบ "หนึ่งห้องนอน" (ข)

มาตรฐาน :  
1 : 250

ที่มา : เอกสารประกอบกรวิเคราะห์โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ของการเคหะแห่งชาติ

แผ่นที่  
3.6



ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางรวมโครงการอาคารชุดพักอาศัย  
โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ของการเคหะแห่งชาติ  
(Condominiums Co-common Facilities Management of NHA's Laksi Housing Project)

แสดง : แบบอาคารชุด โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ แบบ "หนึ่งห้องนอน" (ข)

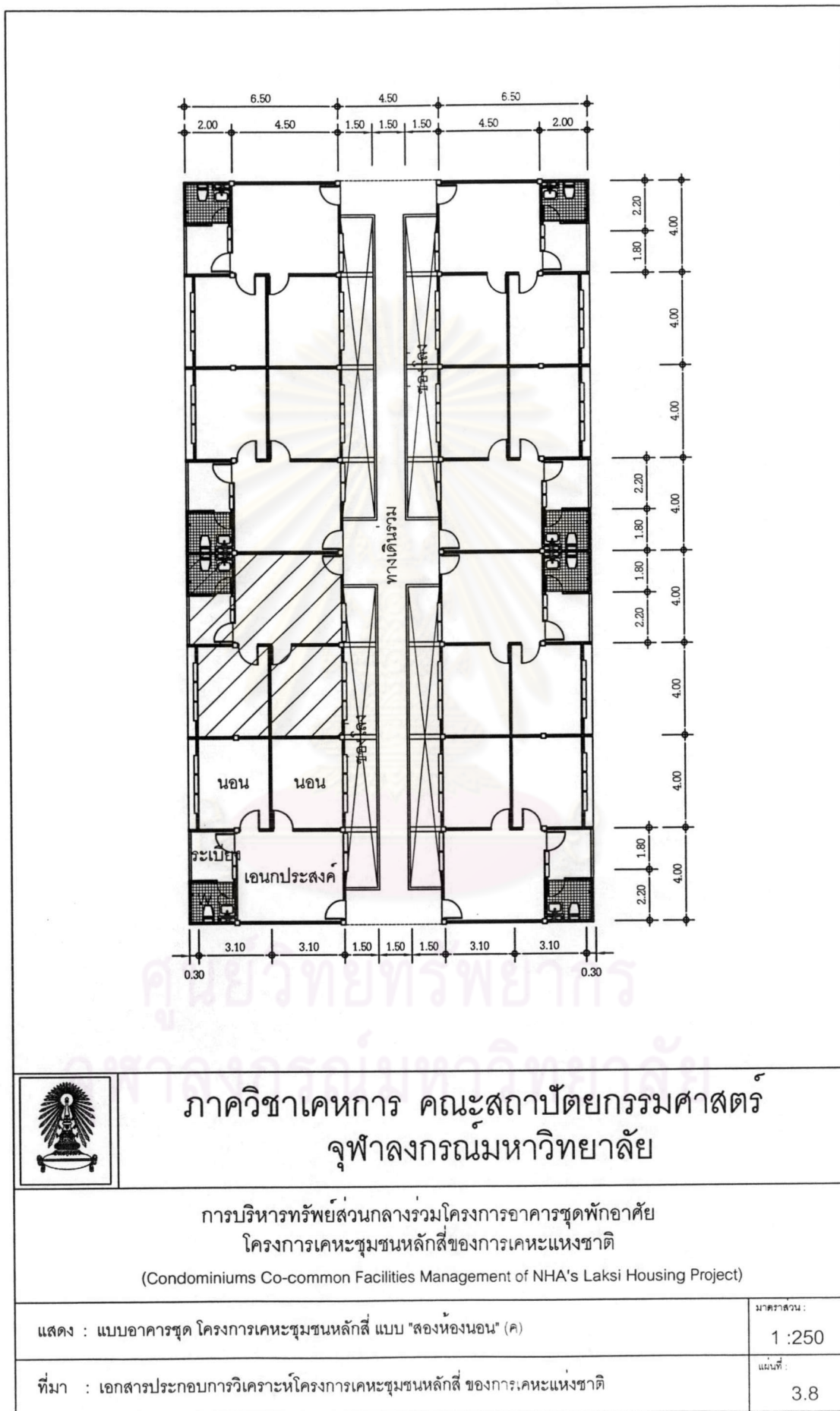
มาตราส่วน :

1 : 75

ที่มา : เอกสารประกอบกรวิเคราะห์โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ของการเคหะแห่งชาติ

แผ่นที่ :

3.7



ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัย  
โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ของการเคหะแห่งชาติ  
(Condominiums Co-common Facilities Management of NHA's Laksi Housing Project)

แสดง : แบบอาคารชุด โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ แบบ "สองห้องนอน" (ค)

มาตราส่วน :

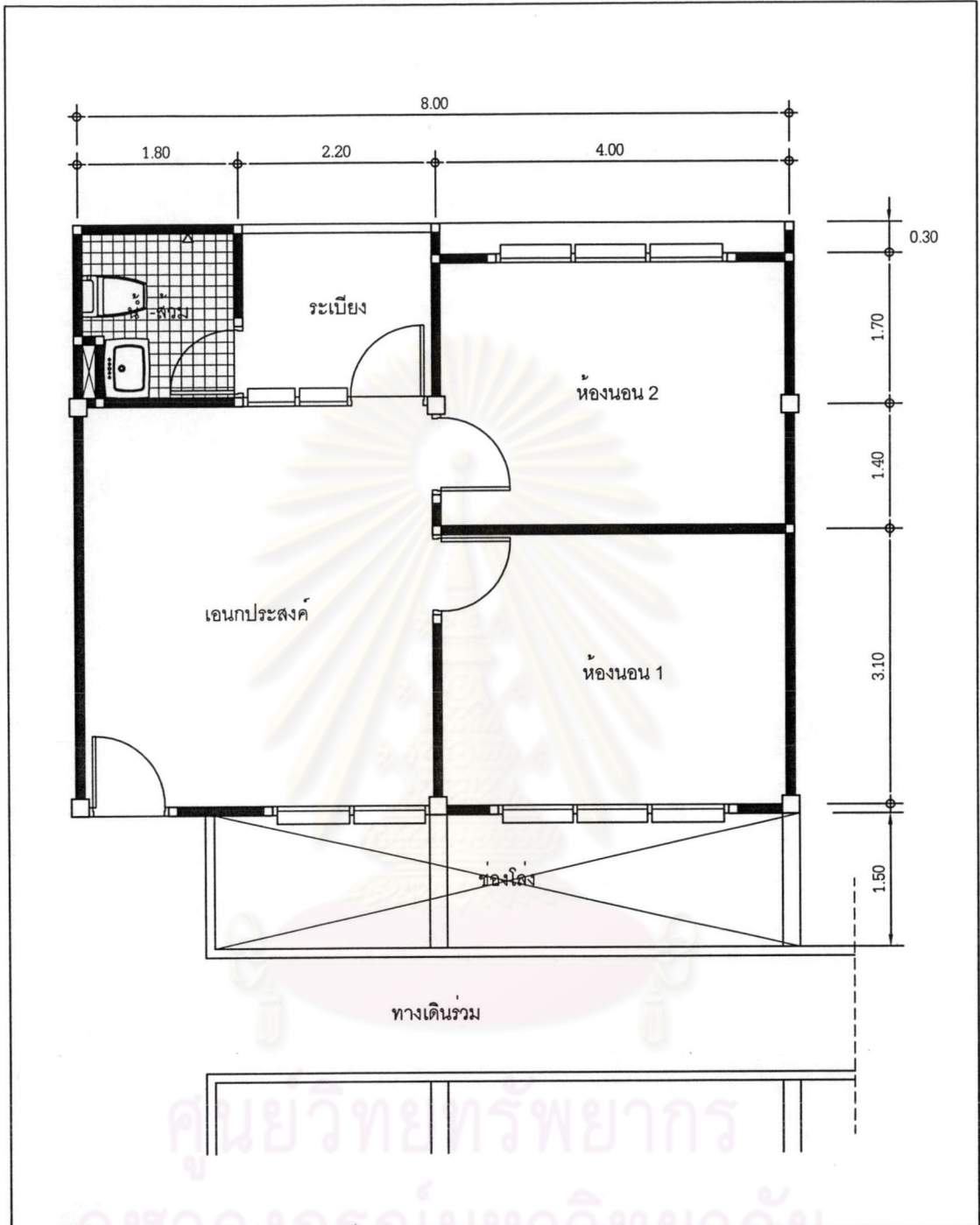
1 : 250

ที่มา : เอกสารประกอบการวิเคราะห์โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ของการเคหะแห่งชาติ

แผ่นที่ :

3.8





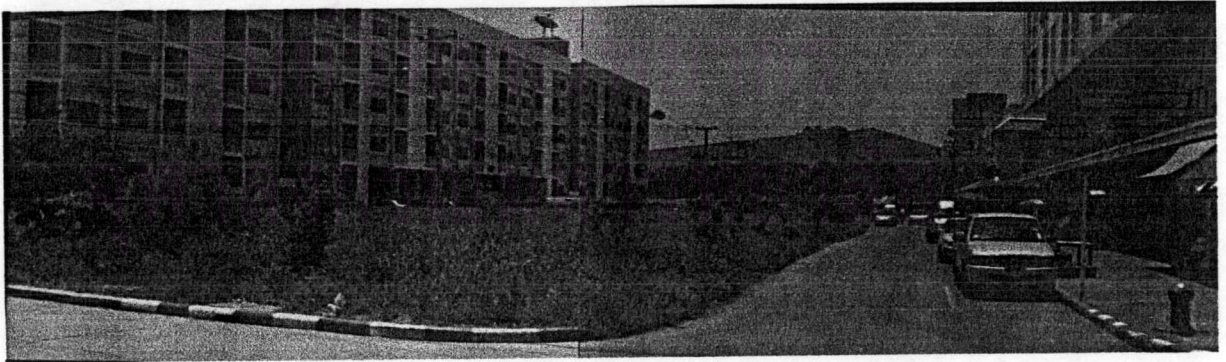
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัย  
โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ของการเคหะแห่งชาติ  
(Condominium Co-common Facilities Management of NHA's Laksi Housing Project)

แสดง : แบบอาคารชุด โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ แบบ "สองห้องนอน" (ค)	มาตราส่วน : 1 : 75
ที่มา : เอกสารประกอบการวิเคราะห์โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ของการเคหะแห่งชาติ	แผ่นที่ : 3.9

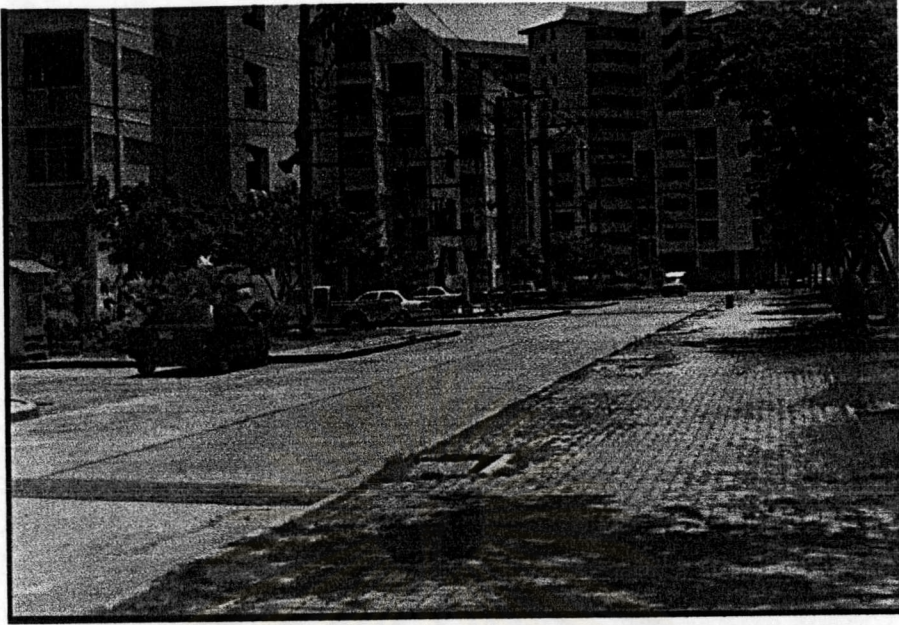


ภาพที่ 3.1 แสดงป้ายหน้าโครงการ

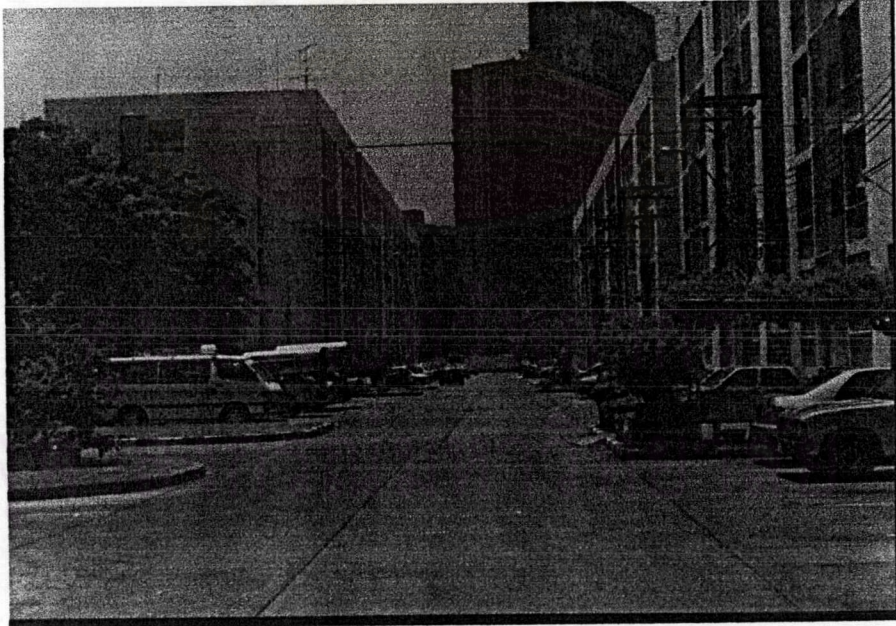


ภาพที่ 3.2 แสดงถนนทางเข้าหน้าโครงการ





ภาพที่ 3.3 แสดงถนนภายในโครงการ



ภาพที่ 3.4 แสดงถนนภายในโครงการ





ภาพที่ 3.5 แสดงถนนภายในโครงการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



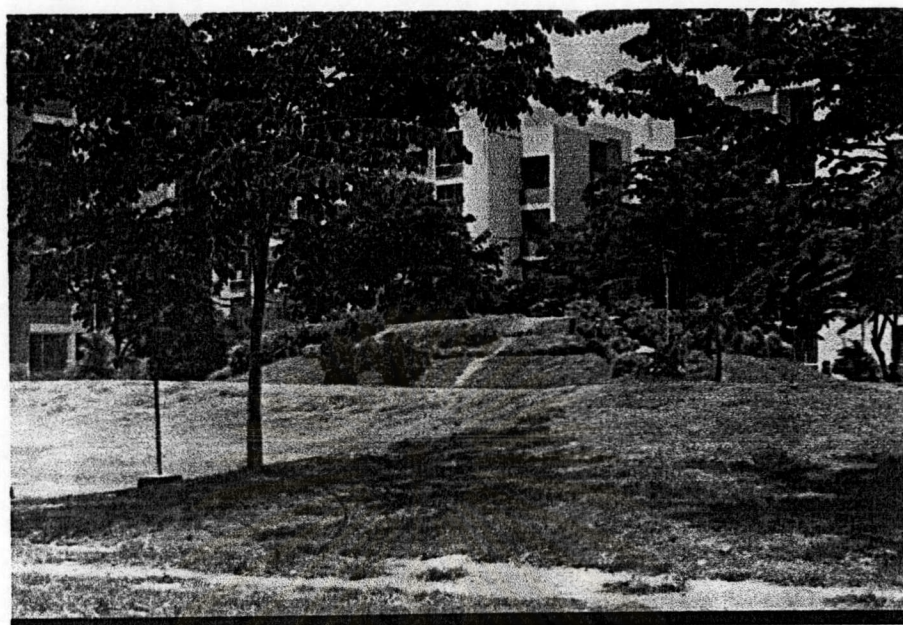
ภาพที่ 3.6 แสดงบรรยากาศโดยรวมในโครงการ



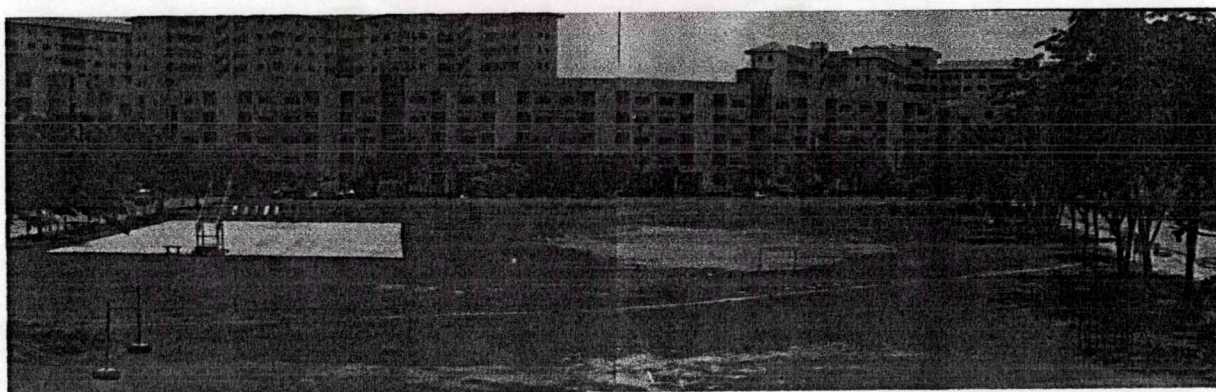
ภาพที่ 3.7 แสดงบรรยากาศโดยรวมในโครงการ

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี





ภาพที่ 3.8 แสดงพื้นที่จัดกิจกรรมภายในโครงการ

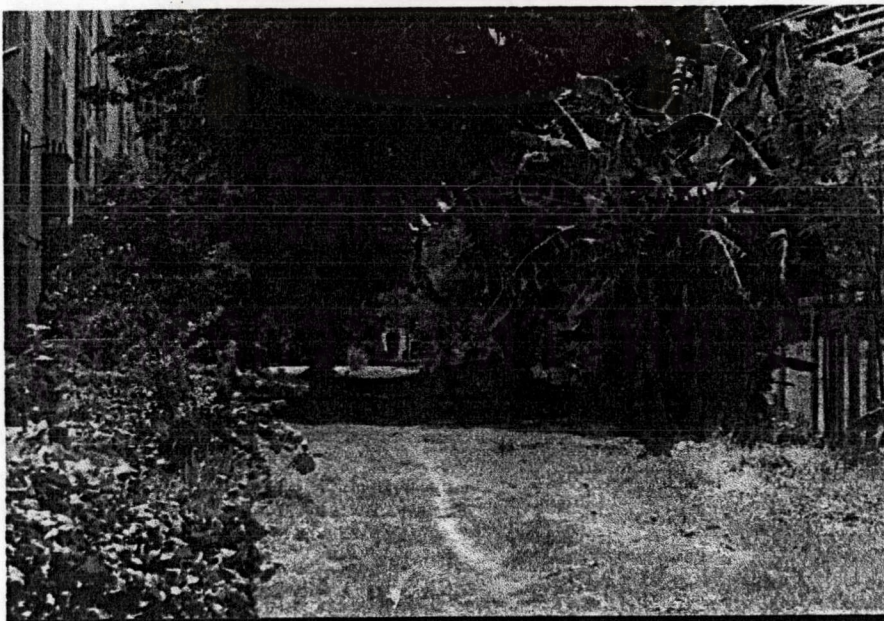


ภาพที่ 3.9 แสดงสนามกลางชุมชน





ภาพที่ 3.10 แสดงพื้นที่โล่งหลังโครงการ



ภาพที่ 3.11 แสดงพื้นที่โล่งหลังโครงการ





ภาพที่ 3.12 แสดงพื้นที่ได้หลังโครงการ

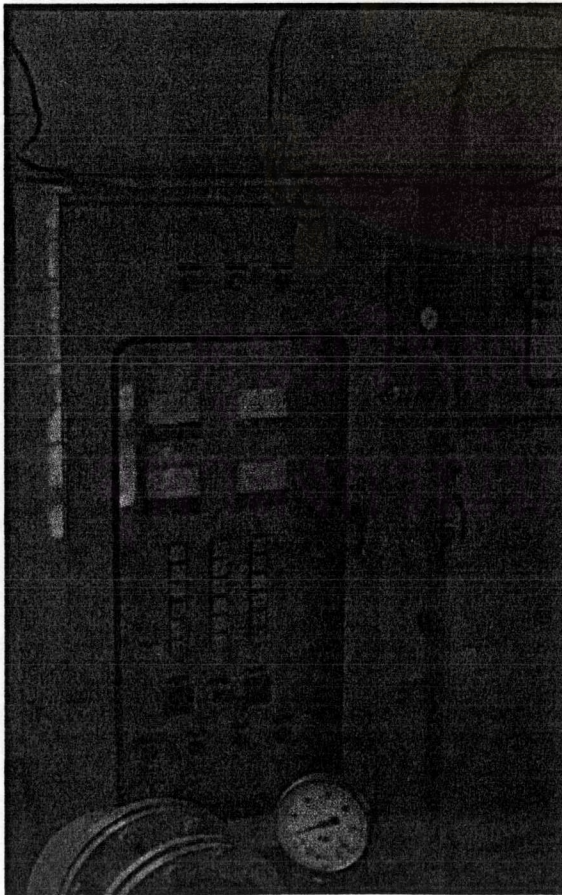


ภาพที่ 3.13 แสดงพื้นที่ได้หลังโครงการสำหรับจัดระเบียบทางการศึกษา



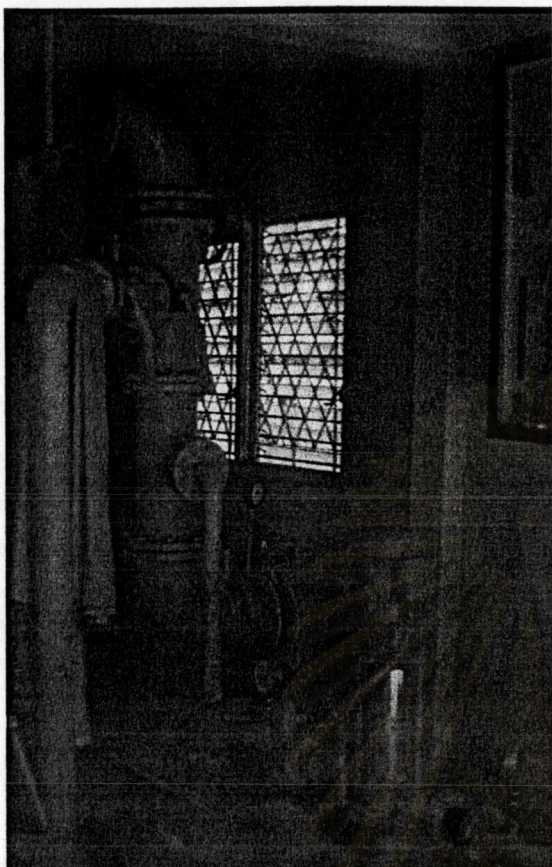


ภาพที่ 3.14 แสดงภายในโรงสูบน้ำดับเพลิง

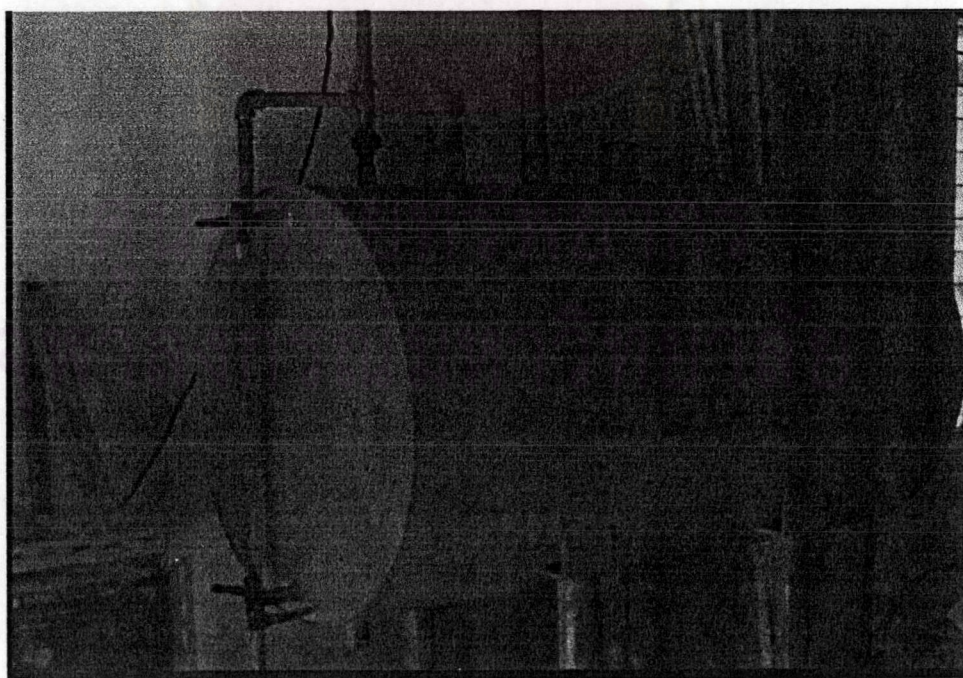


ภาพที่ 3.15 แสดงอุปกรณ์โรงสูบน้ำดับเพลิง



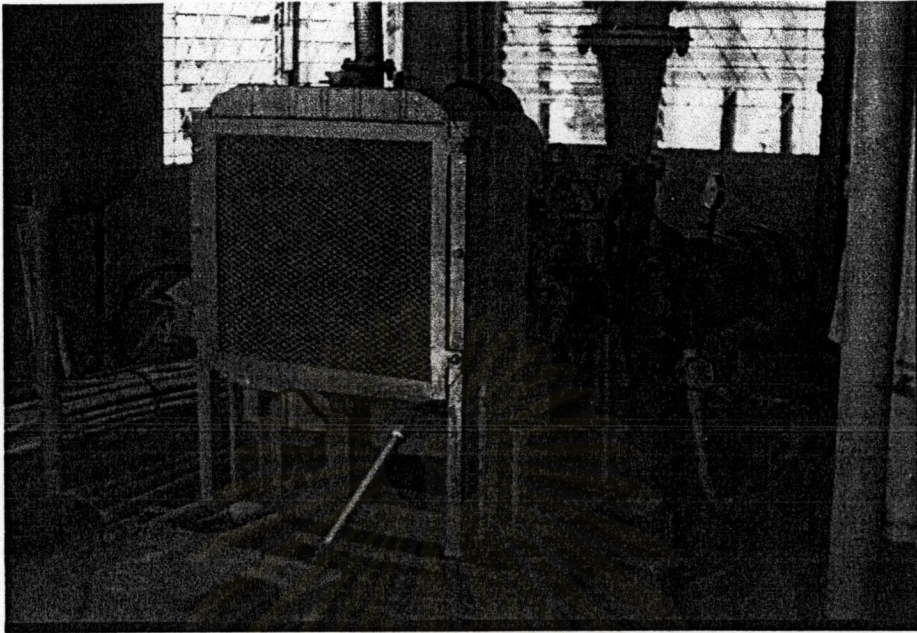


ภาพที่ 3.16 แสดงอุปกรณ์โรงสูบน้ำดับเพลิง

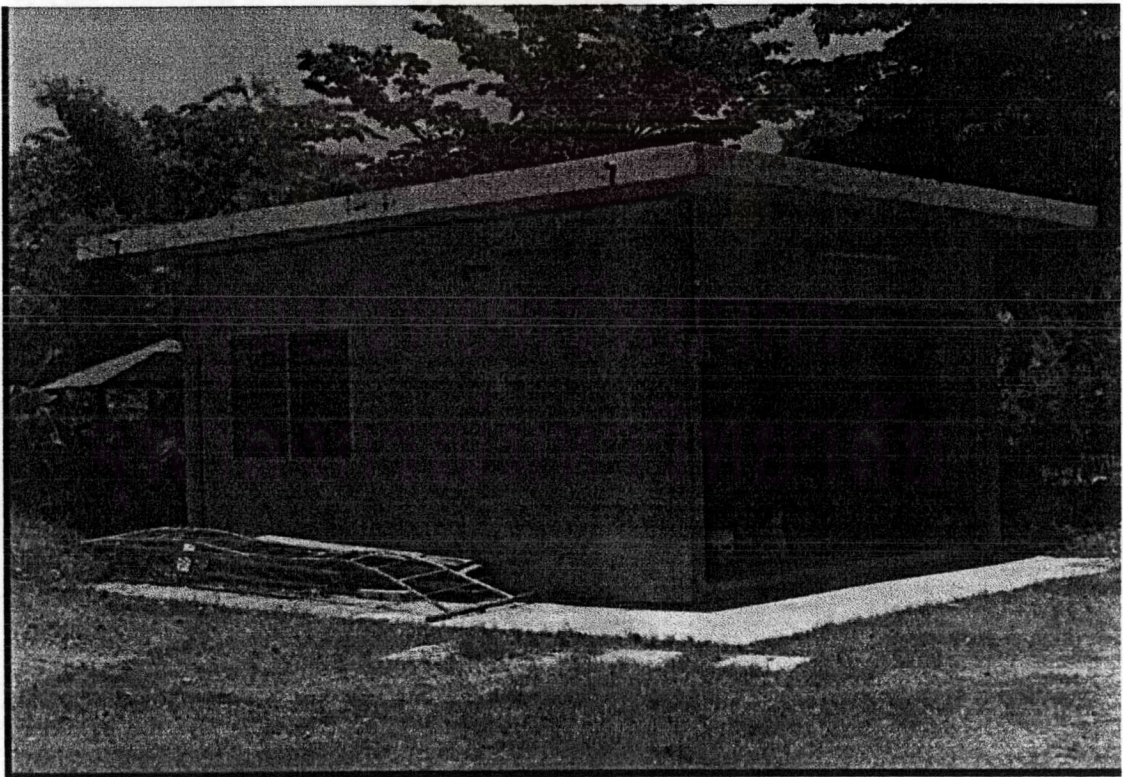


ภาพที่ 3.17 แสดงอุปกรณ์โรงสูบน้ำดับเพลิง





ภาพที่ 3.18 แสดงอุปกรณ์โรงสูบน้ำดับเพลิง



ภาพที่ 3.19 แสดงโรงสูบน้ำดับเพลิง





ภาพที่ 3.20 แสดงตู้ควบคุมไฟสนามกลางชุมชน



ภาพที่ 3.21 แสดงก๊อกน้ำสนามกลางชุมชน





ภาพที่ 3.22 แสดงไฟส่วนกลางร่วม

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 3.5 ข้อมูลการสัมภาษณ์

#### 3.5.1 การสัมภาษณ์ในเรื่องของแนวความคิดในการจัดกรรมสิทธิ์ของโครงการในช่วงแรก และการวางแผนในการดูแลชุมชนโครงการเคหะชุมชนหลักสี่

คุณพิพัฒน์ สโมสร ปัจจุบันดำรงตำแหน่งรองผู้อำนวยการกองอาคารชุด ศูนย์บริหารงานที่ดิน และอาคารชุด การเคหะแห่งชาติ ให้สัมภาษณ์เกี่ยวกับแนวคิดในการจัดกรรมสิทธิ์ของโครงการในช่วงแรก<sup>19</sup>

ในช่วงของการพัฒนาโครงการในช่วงแรก การเคหะแห่งชาติมีแนวคิดที่จะสร้างชุมชนให้ง่ายต่อการบริหาร โดยแบ่งการจัดนิติบุคคลอาคารชุดออกเป็น 4 นิติตามประเภทของห้องชุด และกลุ่มลูกค้าก็จะเป็นกลุ่มเดียวกัน เพื่อให้แต่ละนิติฯ มีจำนวนที่พอเหมาะ (ประมาณ 500-600 หน่วย) ง่ายต่อการบริหาร และการเรียกประชุมใหญ่สามัญประจำปี

ลักษณะของการจัดกรรมนิติบุคคลอาคารชุด 4 นิติ แบ่งได้ดังนี้

1. อาคาร 1-3 จัดเป็น 1 นิติบุคคลอาคารชุด
2. อาคาร 4-5 จัดเป็น 1 นิติบุคคลอาคารชุด
3. อาคาร 6 การเคหะแห่งชาติสงวนไว้เป็นอาคารเช่าสำหรับสวัสดิการพนักงาน การเคหะแห่งชาติในโครงการประชานิเวศน์ 2
4. อาคาร 7-10 จัดเป็น 1 นิติบุคคลอาคารชุด
5. อาคาร 11-12 จัดเป็น 1 นิติบุคคลอาคารชุด

จะสังเกตเห็นได้ว่า การเคหะแห่งชาติแบ่งจัดเป็น 4 นิติเพื่อง่ายต่อการบริหาร และในแต่ละกลุ่มจะเป็นห้องชุดประเภทเดียวกันซึ่งอยู่ในกลุ่มลูกค้าเดียวกัน ซึ่งจะทำให้แนวคิด และการบริหารงานต่างๆ มักจะไม่ค่อยมีปัญหา

ในส่วนของทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ในระยะแรกการเคหะแห่งชาติมีแนวคิดเดิมซึ่งเป็นแนวคิดที่การเคหะแห่งชาติปฏิบัติมาตลอดกับโครงการประเภทเช่าของการเคหะฯ คือ การเคหะแห่งชาติจะสงวนไว้ดูแล เพื่อยกให้กับสาธารณะประโยชน์ในวันข้างหน้า ซึ่งภายหลังหลังจากที่กรมที่ดินมีข้อพิจารณาทางด้านกฎหมายให้จัดอาคารชุด 1 อาคารต่อ 1 นิติฯ การเคหะแห่งชาติก็ยังคงดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วมเหมือนเดิม ซึ่งการเคหะฯ ต้องแบกรับภาระในการดูแลโดยต้องจ่ายค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วมมาโดยตลอดทำให้ไม่สามารถดูแลต่อไปได้ จึงเกิดแนวคิดที่จะยกทรัพย์สินส่วนกลางร่วมให้กับชุมชนดูแลต่อไป จึงทำการจัดเลิกอาคารชุด 1-6 ซึ่งในขณะนั้นได้จดทะเบียนอาคาร

<sup>19</sup> สัมภาษณ์ พิพัฒน์ สโมสร, รองผู้อำนวยการกองอาคารชุด ศูนย์บริหารงานที่ดิน และอาคารชุด การเคหะแห่งชาติ, 10 สิงหาคม 2544.

ชุดไปเรียบร้อยแล้ว<sup>20</sup> แล้วจึงจดทะเบียนอาคารชุด 1-13 ใหม่ โดยยกทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ซึ่งได้แก่ สนามกลางชุมชน, ที่ว่างด้านทิศใต้ที่จะใช้ก่อสร้างโรงเรียนอนุบาล<sup>21</sup>, ถนนภายในโครงการ ให้กับนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 13 อาคาร

**คุณพันธุ์พงษ์ อุบลพงศ์** ผู้อำนวยการกองทะเบียนนครหลวง 2 การเคหะแห่งชาติ, ประธานคณะกรรมการควบคุมผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 1-13 และในปัจจุบันท่านได้ลาออกจากการเคหะแห่งชาติแล้ว<sup>22</sup>

การบริหารงานเคหะชุมชนประกอบด้วย 3 ประการหลัก

1. การก่อสร้าง เป็นการ จัดสภาพแวดล้อมทางกายภาพอันได้แก่

- ที่อยู่อาศัย
- องค์ประกอบชุมชน

2. การจัดการชุมชน (Managing Estate)

- การจัดการทรัพย์สิน
- การบำรุงรักษาทรัพย์สิน

3. การสร้างชุมชน (การดูแลชุมชน)

- การจัดคนเข้าอยู่อาศัย ต้องเป็นไปตามเป้าหมาย คือต้องมีการเตรียมพื้นที่ และอาคารรวมถึงการเตรียมความพร้อมของคนเข้าอยู่อาศัย โดยอาจต้องใช้วิธีการปฐมนิเทศการอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชน
- การจัดระเบียบทางสังคม ต้องมีการให้การศึกษาในการอยู่อาศัย โดยการปฐมนิเทศ, การจัดอบรมให้ความรู้ในการอยู่อาศัย, หรือการแจกคู่มือในการอยู่อาศัยรวมถึงข้อปฏิบัติต่างๆ รวมถึงการควบคุมให้เป็นไปตามระเบียบหรือข้อบังคับภายในชุมชน
- หน้าที่ในการสร้างชุมชน คือทำให้ชาวบ้านมีส่วนร่วมในการดูแลตัวเอง ต้องใช้เวลาโดยผ่านทางกิจกรรม คือ กิจกรรมที่มีส่วนต่อการชัก

<sup>20</sup> บันทึกข้อความ ที่ มท.5612/ทต./ทช.401 ลงวันที่ 23 มิ.ย.37

<sup>21</sup> บันทึกข้อความ ที่ มท.5612/ทต./ทช. ลงวันที่ 25 พ.ย. 36

<sup>22</sup> สัมภาษณ์ พันธุ์พงษ์ อุบลพงศ์, ผู้อำนวยการกองทะเบียนนครหลวง 2 การเคหะแห่งชาติ, ประธานคณะกรรมการควบคุมผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เคหะชุมชนหลักสี่ 1-13, 27 สิงหาคม 2544



ชวน กิจกรรมทางด้านศาสนา ประเพณี การบันเทิง เมื่อเกิดกิจกรรมก็จะฝึกคนในชุมชนในการทำงาน ประชาธิปไตย ธุรการ และการเงิน

- การพัฒนาชุมชนโดยผ่านองค์กรชุมชน เมื่อผ่านขบวนการข้างต้นแล้ว ก็เกิดผู้นำองค์กรตามกิจกรรม โดยเน้นกิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคม
- จัดการความขัดแย้งชุมชน ประสานประโยชน์ภายใน และภายนอกชุมชน ไกล่เกลี่ยกรณีพิพาทในชุมชน และสร้างความสามัคคีในชุมชน
- มอบโอนอำนาจการจัดการให้กับชุมชน

แนวความคิดในการบริหารงานชุมชน โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ได้ถูกวางแผนในการดูแลชุมชนตามหลักดังกล่าวข้างต้น แต่ในระหว่างขบวนการการสร้างชุมชนคือการจัดการคนเข้าอยู่อาศัยยังขาดการให้ความรู้แก่ผู้อยู่อาศัย ตามแนวคิดเดิมจะต้องมีการอบรมเมื่อส่งมอบงานเสร็จก็จะให้ความรู้กับคณะกรรมการโดยให้มีการฝึกอบรมสัมมนาเรื่องข้อบังคับและการอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชน ปรากฏว่าเมื่อถึงขบวนการนี้จริงการเคหะฯ ไม่ได้ทำ รวมถึงการไม่ได้สร้างวิสัยทัศน์ให้คนในชุมชนรู้จักชุมชน ไม่ควรมองแค่น่วยพักอาศัย ควรมีการรณรงค์ สร้างความรู้สู่ความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินส่วนกลางร่วม

### 3.5.2 ข้อมูลการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่การเคหะที่มีส่วนในการดูแลชุมชนก่อนที่จะมีการโอนการดูแลให้กับชุมชน

**คุณรัตนา กิตติกัลยาวงศ์** ปัจจุบันดำรงตำแหน่งพนักงานจัดการทรัพย์สิน 5 สำนักงานเคหะชุมชนออกเงิน การเคหะแห่งชาติ ให้สัมภาษณ์เกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ โดยสำนักงานเคหะชุมชนท่าทราย ภายหลังมีการยุบหน่วยงาน จึงมีการดูแลชุมชนโดยสำนักงานเคหะชุมชนทั้งสองห้อง<sup>23</sup>

การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมเคหะชุมชนหลักสี่ในสมัยที่การเคหะดูแลอยู่นั้นเริ่มแรกตามข้อบังคับที่การเคหะฯ ได้วางรูปแบบไว้ นั้น นิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 13 อาคารจะต้องจ่ายเงิน 5,000 บาทเป็นเงินกองกลางชุมชนเพื่อใช้ในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วม เมื่อมีการใช้จ่ายไปต้องมีการเรียกเก็บจากนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 13 อาคารให้ครบตามจำนวนเดิม (ประมาณ 65,000 บาท) ซึ่งการเคหะฯ ได้ใช้เงินกองกลางชุมชนจนหมดและติดลบ ทำให้ในการโอนภาระในการ

<sup>23</sup> สัมภาษณ์ รัตนา กิตติกัลยาวงศ์, พนักงานจัดการทรัพย์สิน 5 สำนักงานเคหะชุมชนออกเงิน การเคหะแห่งชาติ, 23 สิงหาคม 2544

บริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกับกับคณะกรรมการกลางชุมชนจึงเกิดปัญหาเพราะไม่มีเงินในการบริหาร อีกทั้งการเรียกเก็บเงินเพิ่มจากนิติฯ ทั้ง 13 อาคารยังทำได้ยากซึ่งเรียกเก็บได้เพียง 5 อาคารเท่านั้นจึงทำให้มีผลต่อการบริหารในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโดยคณะกรรมการกลางชุมชน

ในส่วนของงานโอนถ่ายการบริหารจากการเคหะแห่งชาติสู่คณะกรรมการกลางชุมชน, คณะกรรมการอาคาร และเจ้าของร่วมเป็นไปอย่างยากลำบาก เนื่องจากในการนัดประชุมเพื่อประชุมใหญ่สามัญในการเลือกคณะกรรมการอาคารนั้นเป็นไปอย่างยากลำบากเพราะเจ้าของร่วมไม่ให้ความร่วมมือ การเคหะแห่งชาติต้องใช้การนัดประชุมในแต่ละอาคาร 2-3 ครั้งจึงสำเร็จลงได้ในเรื่องของการให้ความรู้โดยการเคหะแห่งชาติในการอยู่ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยต่อเจ้าของร่วม การเคหะแห่งชาติให้ความรู้ดังกล่าวอยู่ตลอดเวลาตั้งแต่เริ่มขายโครงการ จนถึงการจัดประชุมใหญ่สามัญเพื่อเลือกคณะกรรมการอาคาร อีกทั้งในแต่ละนิติฯ จะมีเจ้าหน้าที่ธุรการทำงานอยู่ตลอดพร้อมทั้งคอยตอบคำถามเกี่ยวกับการอยู่อาศัยในอาคารชุดให้กับเจ้าของร่วมอยู่ตลอด

ในส่วนของงานดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วม การเคหะแห่งชาติใช้การเหมาการทำ ความสะอาด และการรักษาความปลอดภัยพ่วงกันในแต่ละอาคาร โดยให้ผู้รับเหมาดังกล่าวเหมา รวมดูแลในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมด้วย ในส่วนอื่นที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมคือ จ่ายค่าไฟฟ้าส่วนกลาง และค่าตัดหญ้า ในส่วนของงานดูแลสนามกลางชุมชน เช่น การรดน้ำต้นไม้ สนามกลางชุมชน การเคหะจะให้น้ำจากอาคารทั้ง 13 อาคารผลัดเปลี่ยนหมุนเวียนกันในการรดน้ำต้นไม้ ซึ่งต่อมา แต่ละนิติฯ ไม่ยินยอมให้ใช้เพราะกลัวเปลืองน้ำจึงทำให้สนามทรุดโทรมไประยะหนึ่ง

**3.5.3 ข้อมูลการสัมภาษณ์คณะกรรมการกลางชุมชนโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ 13**  
**ทำนจากการสัมภาษณ์คณะกรรมการกลางชุมชน สรุปเป็นผลการศึกษาดังต่อไปนี้**

#### พัฒนาการการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วม

การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมเริ่มต้นจากการเคหะแห่งชาติได้เริ่มดูแลอาคารชุดหลังจากที่ได้ก่อสร้างเสร็จ เริ่มมีเจ้าของร่วมเข้ามาอาศัยอยู่ในโครงการ ซึ่งการเคหะแห่งชาติต้องดูแลจนกว่าจะจดทะเบียนอาคารชุด และจัดประชุมใหญ่ครั้งแรกพร้อมเลือกตั้งคณะกรรมการอาคารชุดขึ้นมาดูแลนิติบุคคลอาคารชุด การเคหะแห่งชาติจึงจะพ้นจากหน้าที่ดังกล่าว (โดยปกติหลังจากจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว 6 เดือน)



หลังจากที่การเคหะแห่งชาติได้จัดประชุมใหญ่สามัญเพื่อเลือกคณะกรรมการอาคารชุดแรกขึ้นมา การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางโดยคณะกรรมการกลางชุมชนชุดแรกจึงเริ่มต้นขึ้น<sup>24</sup>

ชุดที่ 1 ช่วง ปี พ.ศ. 2538-2540 ได้รับช่วงต่อจากการเคหะแห่งชาติ โดยประธานคณะกรรมการกลางชุมชนคนแรกคือ คุณสุทธิชัย แม้นเจริญ ในช่วงแรกเงินกองกลางชุมชนที่เรียกเก็บจากนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 13 อาคาร ติดลบ เนื่องจากเงินกองกลางชุมชนที่การเคหะแห่งชาติเรียกเก็บได้ในช่วงที่ขายโครงการซึ่งเก็บได้ทุกอาคาร การเคหะฯ ได้ใช้ในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมจนหมดและติดลบ ทำให้การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางในช่วงแรกโดยคณะกรรมการกลางชุมชนเป็นไปด้วยความยากลำบาก ต่อมาประธานคณะกรรมการกลางได้ปฏิบัติตามข้อบังคับโดยเรียกเก็บเงิน 5,000 บาทจากนิติบุคคลทั้ง 13 อาคาร แต่ปรากฏว่าเรียกเก็บได้เพียง 5 อาคาร คือ อาคาร 3, 4, 5, 6 และ อาคาร 10 โดยอาศัยความคุ้นเคยกับคณะกรรมการในอาคารชุดดังกล่าวซึ่งทำให้คณะกรรมการกลางชุมชนไม่สามารถใช้เงินดังกล่าวมาบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมได้ จึงได้หาเงินในส่วนอื่นเข้ามาดูแล เช่น ทางสนับสนุนจากนักการเมือง, เงินบำรุงชุมชนจากรถสองแถว และตลาดนัด และขอความร่วมมือจากเขตเข้ามาดูแลรักษาความสะอาด โดยมีบจลีย์ในการดูแลชุมชนประมาณ 10,000 บาท/เดือน ซึ่งไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วม

ชุดที่ 2 เป็นการบริหารในช่วงสั้นประมาณ 4 เดือนเนื่องจากตัวประธานหมดวาระจากการเป็นประธานกรรมการอาคาร ประธานคณะกรรมการกลางชุมชนคนที่ 2 คือ คุณเชาวลิต สุขกมล ในชุดนี้เงินกองกลางชุมชนยังคงเป็นอยู่อย่างเดิมคือไม่มีการนำไปใช้ในการดูแลชุมชน และยังมีเงินบำรุงชุมชนจากส่วนอื่นที่ได้จากชุดแรกประมาณ 10,000 บาท/เดือน ในชุดนี้ประสบปัญหาเรื่องหนี้จากน้ำประปาที่ใช้ในระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิง

ชุดที่ 3 ช่วง ปี พ.ศ. 2540-2542 กรรมการเดิมจากชุดที่ 2 ยังอยู่ในวาระเป็นส่วนใหญ่พร้อมกับสนับสนุนคุณเอนก ตาดทองซึ่งเป็นประธานคณะกรรมการอาคาร 9 ชั้นเป็นประธานคณะกรรมการกลางชุมชน ในชุดนี้จะมีการเปลี่ยนแปลงหลายเรื่อง เรื่องแรกคือในมติที่ประชุมเห็นว่าการเก็บเงินจากนิติฯ ทั้ง 13 อาคาร เรียกเก็บได้ไม่ครบทำให้เกิดการเหลื่อมล้ำกัน จึงมีมติให้คืนเงินกองกลางชุมชนทั้งหมด แล้วใช้วิธีการจัดเก็บเงินจากการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมอันได้แก่

- 1.เงินบำรุงชุมชน จากคิวมอเตอร์ไซค์รับจ้าง
- 2.เงินบำรุงชุมชน จากคิวรถสองแถว
- 3.เงินบำรุงชุมชน จากตลาดนัด

<sup>24</sup> สัมภาษณ์ เอนก ตาดทอง, ประธานคณะกรรมการกลางชุมชน, 5 สิงหาคม 2544

ทั้ง 3 ส่วนเป็นการจัดประโยชน์หลักๆ ในโครงการโดยคณะกรรมการชุดนี้ นอกจากนี้ยังอาจมีเงินบำรุงในส่วนอื่นๆ เข้ามา เช่น เงินบำรุงชุมชน การจัดงานปีใหม่, เงินบำรุงชุมชน การใช้สนามกลางจัดงาน เป็นต้น ซึ่งบดังกกล่าวจะมีเงินเข้ามาบริหารในทรัพย์สินส่วนกลางรวมประมาณ 20,000-25,000 บาท ซึ่งรายรับกับรายจ่ายค่อนข้างเป็นลักษณะเงินตั้งในทุกเดือน บางเดือนก็มีเงินสะสม บางเดือนก็ติดลบจนต้องมีการเรียไ้กับนิติบุคคลทั้ง 13 อาคาร ซึ่งอาจจะได้รับความร่วมมือบ้าง หรืออาจจะไม่ได้รับความร่วมมือจากบางนิติฯ ก็มี

ชุดที่ 4 ช่วง ปี พ.ศ. 2542-ปัจจุบัน เป็นชุดที่เปลี่ยนแปลงตัวคณะกรรมการกลางชุมชนไปตามวาระของคณะกรรมการอาคารชุดทั้ง 13 อาคาร แต่ในส่วนของประธานคณะกรรมการกลางชุมชนยังคงเป็นคนเดิม คือคุณเอนก ตาดทอง ซึ่งในวิธีการบริหาร และการหางบเข้ามาบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมยังคงเป็นไปในลักษณะเดียวกันกับชุดที่ 3



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย