

เมื่อมีข้อสงสัยเกี่ยวกับการบรรเทาภาระในการชำระหนี้ที่เกิดขึ้น
โดยเหตุของการที่ผู้ยื่นคำขออยู่ในฐานะที่สมควรได้รับการผ่อนปรน
กรณีศึกษา สองหมู่บ้านในเขตกรุงเทพมหานคร

WILLINGNESS TO PAY AND AFFORDABILITY OF MEDIUM PRICE
VILLA DWELLERS TO PAY FOR JURISDICTIC MAINTENANCE AND
FACILITIES: A CASE OF TWO VILLAGES IN THE BANGKOK VICINITY

วราภรณ์ พงษ์สวัสดิ์

WARAPAT PONGSAWAT

วิทยานิพนธ์นี้จัดทำขึ้นเพื่อสนองความต้องการของนักศึกษาปริญญาตรี สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

คณะศึกษาศาสตร์ สาขาวิชาการศึกษาบัณฑิตยสถาน

คณะศึกษาศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2552

KMITL - 2009 - AR - M - 001 - 090

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

ปัจจัยด้านความต้องการและความสามารถในการจ่ายสำหรับค่าใช้จ่าย
ในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง
: กรณีศึกษา สองหมู่บ้านในเขตปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร

WILLINGNESS TO PAY AND AFFORDABILITY OF MEDIUM PRICE
VILLA DWELLERS TO PAY FOR JURISDISTIC MAINTENANCE AND
FACILITIES: A CASE OF TWO VILLAS IN THE BANGKOK VICINITY



วรรัตน์ พงษ์สวัสดิ์
WARARAT PONGSAWAT

เลขหมู่.....
เลขทะเบียน.....105566
วัน,เดือน,ปี..... 27 พ.ศ. 2552

b.....
i.....

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมือง
มหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2552

KMITL-2009-AR-M-001-090

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

WILLINGNESS TO PAY AND AFFORDABILITY OF MEDIUM PRICE
VILLA DWELLERS TO PAY FOR JURISDISTIC MAINTENANCE AND
FACILITIES: A CASE OF TWO VILLAS IN THE BANGKOK VICINITY

WARARAT PONGSAWAT

A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT
OF THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE OF
MASTER OF URBAN AND REGIONAL PLANNING IN URBAN AND
ENVIRONMENT PLANNING
FACULTY OF ARCHITECTURE
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

2009

KMTIL-2009-AR-M-001-090

COPYRIGHT 2009

FACULTY OF ARCHITECTURE

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ใบรับรองวิทยานิพนธ์

หัวข้อวิทยานิพนธ์ ปัจจัยด้านความต้องการและความสามารถในการจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สิน
ส่วนกลางในหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง : กรณีศึกษา สองหมู่บ้านในเขตปริมณฑล
ของกรุงเทพมหานคร

Willingness to Pay and Affordability of Medium Price Villa Dwellers to Pay for
Jurisdistic Maintenance and Facilities : A Case of Two Villas the Bangkok Vicinity

นักศึกษา นางสาวรารัตน์ พงษ์สวัสดิ์

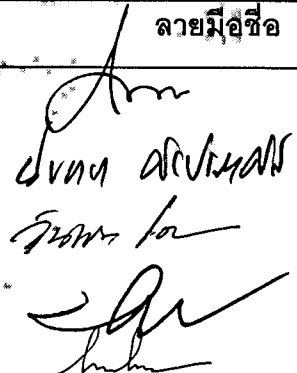
รหัสประจำตัว 47061506

ปริญญา การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชา การวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รศ.ดร.นพดล สุนชัยเสรี

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม -

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์		ลายมือชื่อ
รศ.ดร.นพดล	สุนชัยเสรี	
ดร.นันทนา	ศิริประภาศิริ	
ดร.วันเพ็ญ	เจริญตระกูลปิติ	
ดร.ประพัทธ์พงษ์	อุปลา	
ผศ.ดร.สุวรรณา	โชติสุกานต์	

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

วัน / เดือน / ปี ที่สอบ 30 เมษายน 2552 เวลา 15.00 น.

สถานที่สอบ กลุ่มวิชาการวางแผนภาคและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์รับรองแล้ว



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ นพปฎล สุวีจันนันท)

คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

วันที่ ๒๑ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ปัจจัยด้านความต้องการและความสามารถในการจ่ายสำหรับ
ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในหมู่บ้านจัดสรร
ระดับราคาปานกลาง : กรณีศึกษา สองหมู่บ้านในเขตปริมณฑลของ
กรุงเทพมหานคร

นักศึกษา

นางสาววรารัตน์ พงษ์สวัสดิ์

รหัสนักศึกษา

47061506

ปริญญา

การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชา

การวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม

พ.ศ.

2552

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รศ.ดร.นพดล สหชัยเสรี

บทคัดย่อ

ผู้บริหารภาครัฐ เช่น สภาเทศบาลเมืองและเขต มีหน้าที่ในการจัดหาและจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะ ในขณะที่สมาชิกชุมชนของที่พักอาศัยภายใต้การบริหารของเอกชน เช่น หมู่บ้านจัดสรร (gated community) จะได้รับการจัดสรรสิ่งอำนวยความสะดวกภายใต้ความรับผิดชอบขององค์กรชุมชนนั้นๆ ซึ่งเรียกว่าผู้มีอำนาจในการตัดสินใจ (jurisdiction person) และประเด็นข้อขัดแย้งที่เกี่ยวข้องกับการใช้อำนาจในการบริหารจัดการจะเกิดขึ้นเมื่อมีบางครัวเรือนปฏิเสธความชอบธรรมของผู้มีอำนาจในการตัดสินใจในการเรียกเก็บค่าบำรุง โดยครัวเรือนจะอ้างว่าพวกเขาแทบไม่คอยหรือไม่เคยใช้ประโยชน์จากบริการที่เรียกเก็บเลย งานวิจัยชิ้นนี้จึงมุ่งศึกษาปัจจัยอันมีผลต่อความเต็มใจและความสามารถในการจ่ายเงินบำรุงสิ่งอำนวยความสะดวกของชุมชนในที่พักอาศัยสำหรับชนชั้นกลาง ตัวแปรที่พิจารณาแบ่งเป็นสองกลุ่มคือ สภาพเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยและปริมาณการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งสอดคล้องกับวิถีชีวิตความเป็นอยู่ การศึกษาดังกล่าวยังเปรียบเทียบพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ โดยตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าเจ้าของบ้านจะมีรายได้ครอบคลุม โครงสร้างครอบครัว วิถีชีวิต และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกที่แตกต่างกันไป ผู้วิจัยเลือกศึกษาที่พักอาศัยสองแห่งซึ่งใช้วิธีการบริหารจัดการต่างกันเพื่อเปรียบเทียบผลสำรวจของผู้พักอาศัย และพบว่าประเภทของที่พักอาศัยมีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญกับประเภท ขอบข่ายกิจกรรมของครอบครัว และการใช้สิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงยังสัมพันธ์กับเงื่อนไขการจ่ายค่าบำรุงสิ่งอำนวยความสะดวกและความสามารถในการจ่ายค่าบำรุงข้างต้น งานวิจัยยังให้ข้อเสนอแนะที่ว่าควรให้มีการเก็บค่าสิ่งอำนวยความสะดวกและค่าบริการ

ส่วนกลางไว้ในใบเรียกเก็บเงินใบเดียว โดยเก็บในอัตราที่สอดคล้องกับขนาดที่พักอาศัย ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกที่อาจมีการใช้เป็นครั้งคราวสำหรับกิจกรรมพิเศษ เช่น คอร์ทเทนนิส ควรให้มีการเก็บค่าบริการตามจำนวนครั้งที่ใช้บริการ

Thesis Title	WILLINGNESS TO PAY AND AFFORDABILITY OF MEDIUM PRICE VILLA DWELLERS TO PAY FOR JURISDICTIONAL MAINTENANCE AND FACILITIES: A CASE OF TWO VILLAS IN THE BANGKOK VICINITY
Student	Miss. Wararat Pongsawat
Student ID.	47061506
Degree	Master of Urban and Regional Planning
Program	Urban and Environmental Planning
Year	2009
Thesis Advisor	Asso.Prof.Dr.Nopadon Sahachaisaeree

ABSTRACT

Public amenities were usually provided and managed by public administration, such as city and county councils. Utilities collectively consumed by members of communities within the premises of private villas, such as gated communities, were typically under the responsibility of the community organization called "jurisdiction person." Issues concerning the exercise of management authority arose when certain households challenged the legitimacy of the jurisdiction person on the collection of maintenance fees, arguing that one rarely or never make use of certain services. This research aimed to investigate factors affecting the willingness and the ability to pay for community amenity fee in medium-end villas. Two lines of variable were targeted—the socio economic conditions of dwellers and the amount of the dwellers' usage in accordance with their life-style. The study attempted to compare behavior of dwellers residing in detached-houses, duplexes, town houses, and shop-houses, assuming that owners carried distinctive family income, family structure, lifestyle, and need for certain amenity. Two different villas with different administrative approaches were selected to compare the dwellers' response. The study found that different type of housing significantly correlated with the types and the extent of familial activities and therefore amenity usage. It also closely related with the condition of housing maintenance and the ability to pay for the amenity fees. The study also found that

managerial approach was also a crucial factor determining the willingness to pay of dwellers. The study suggested that monthly cost for collective utilities and service fees should be charged jointly in a single invoice in accordance with plot size. Occasionally used amenities for special activities such as tennis court should be charged per usage.

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาวิทยานิพนธ์ครั้งนี้สำเร็จลุล่วงตามวัตถุประสงค์ ด้วยคำแนะนำ คำปรึกษา ความช่วยเหลือและกำลังใจจากบุคคลต่างๆเพื่อการศึกษาในครั้งนี้ประสบความสำเร็จและสมบูรณ์ลุล่วงไปได้ด้วยดี จึงใคร่ขอขอบคุณบุคคลสำคัญต่างๆดังต่อไปนี้

ขอขอบคุณ รศ.ดร.นพดล สหชัยเสรี อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ดร.ชานินทร์ ศรีสุวรรณ นภา ซึ่งให้คำปรึกษาและคอยชี้แนะแนวความคิดระเบียบวิธีการที่เป็นระบบแบบแผน การแก้ไขปัญหาต่างๆ ระหว่างการทำวิทยานิพนธ์เป็นอย่างดี

ขอขอบคุณ ผศ.ดร. สุวรรณ ชาติสุกานต์, ดร.นันทนา ศิริประภาศิริ, ดร. วันเพ็ญ เจริญตระกูลปิติ และ ดร.ประพัทธ์พงษ์ อุปลา ที่ให้ความกรุณาให้เกียรติเป็นกรรมการควบคุมการสอบวิทยานิพนธ์ รวมทั้งให้ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงแก้ไขวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้มีความสมบูรณ์มากขึ้น

ขอขอบคุณครอบครัววงศ์สวัสดิ์ พี่ๆในกลุ่มวิชาการโยธาทุกคนที่ให้กำลังใจในการศึกษาตลอดจนถึงวันนี้ และน้องๆ เพื่อนๆ พี่ๆ ที่ให้ความช่วยเหลือในการเก็บข้อมูล ให้คำปรึกษาและเป็นกำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์ รวมไปถึงสมาชิกในหมู่บ้านศุภาลัยและสถาพรที่ให้ข้อมูลสำหรับการทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

สำหรับคุณค่าและประโยชน์อันพึงมีจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยขอขอบแต่ครูอาจารย์ทุกท่าน รวมถึงผู้มีพระคุณและอุปการะคุณทุกท่าน

วรารัตน์ วงษ์สวัสดิ์

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ.....	VI
สารบัญ ตาราง.....	IX
สารบัญ รูปภาพ.....	XIV
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	4
1.3 คำถามของการวิจัย.....	4
1.4 สมมุติฐานการวิจัย.....	4
1.5 ขอบเขตของการศึกษา.....	4
1.6 ประโยชน์ของการศึกษา.....	5
1.7 นิยามศัพท์.....	5
บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย.....	7
2.1 พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.....	7
2.2 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารโครงการบ้านจัดสรร.....	9
2.2.1 ความหมายของทรัพย์สินส่วนกลาง.....	9
2.2.2 รูปแบบการบริหารโครงการบ้านจัดสรร.....	12
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมของมนุษย์.....	14
2.3.1 ความต้องการทั่วไปของมนุษย์.....	14
2.3.2 แนวความคิดเกี่ยวกับความต้องการกิจกรรมนันทนาการ.....	15
2.3.3 แนวความคิดเกี่ยวกับอิทธิพลของสิ่งแวดล้อมที่ทำให้บุคคลเข้าร่วม.....	16
กิจกรรมนันทนาการ	
2.4 แนวความคิดและทฤษฎีการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของบ้านจัดสรร.....	17
2.5 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	19

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการวิจัย.....	21
3.1 ประมวลนิยามด้านมโนทัศน์ นิยามด้านปฏิบัติการ ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา.....	21
3.2 วิธีการดำเนินการวิจัย.....	27
3.3 การเลือกพื้นที่ศึกษา.....	29
3.4 วิธีการดำเนินการเก็บข้อมูล.....	40
3.4.1 การเก็บข้อมูลหลังคาเรือน.....	41
3.4.2 การเก็บข้อมูลโครงการจัดสรร.....	41
3.5 วิธีการเก็บแบบสอบถาม.....	42
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	43
บทที่ 4 ผลการศึกษา.....	44
4.1 ลักษณะที่อยู่อาศัย.....	45
4.1.1 การดูแลสภาพแวดล้อมภายในบริเวณรอบอาคาร.....	49
4.1.2 ลักษณะการใช้อาคาร.....	52
4.2 ลักษณะประชากร.....	54
4.2.1 ลักษณะทางสังคมของผู้มีอำนาจในการจ่าย.....	54
4.2.2 ลักษณะทางสังคมของสมาชิกในครัวเรือน.....	59
4.2.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจ.....	62
4.2.4 ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม.....	66
4.2.5 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย.....	67
4.3 การศึกษาทางด้านพฤติกรรม.....	71
4.3.1 การใช้อาคาร.....	71
4.3.2 ลักษณะพฤติกรรมทางสังคม.....	75
4.3.3 ลักษณะพฤติกรรมการใช้สอยพื้นที่ส่วนกลาง.....	78

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	83
5.1 การศึกษาความยินดีในการจ่ายค่าส่วนกลาง.....	84
5.2 แนวทางการจัดเก็บค่าส่วนกลาง.....	90
5.2.1 การจ่ายค่าส่วนกลาง.....	94
5.2.2 รูปแบบการจัดเก็บค่าส่วนกลาง.....	97
5.3 การบริหารการจัดการ.....	100
บทที่ 6 อภิปรายผล.....	102
6.1 การศึกษาทางด้านพฤติกรรมความต้องการและยินดีในการจ่ายค่าส่วนกลาง.....	102
6.2 แนวทางการจัดเก็บค่าส่วนกลาง.....	103
6.3 การบริหารการจัดการ.....	106
6.4 ข้อจำกัดของการวิจัย.....	106
6.5 ข้อเสนอแนะในการวิจัยในอนาคต.....	106
บรรณานุกรม.....	107
ภาคผนวก ก รวบรวมตารางแสดงผลข้อมูลความสัมพันธ์ทางด้านลักษณะของประชากร.....	109
ภาคผนวก ข รวบรวมตารางแสดงผลข้อมูลการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน.....	120
ภาคผนวก ค. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒.....	134
ภาคผนวก ง. ราคาที่อยู่อาศัยระดับปานกลาง.....	141
ภาคผนวก จ. ตัวอย่างแบบสอบถามสำรวจการเลือก CASE STUDY แบบสำรวจลักษณะ ทางด้านกายภาพ และแบบสอบถามข้อมูลของผู้มีอำนาจในการตัดสินใจ - จ่ายค่าส่วนกลางและสมาชิกหลังคาเรือน.....	145
ประวัติผู้เขียน.....	163

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
3.1 แสดงตัวแปร ตัวชี้วัด ระดับการวัด และที่มาของข้อมูล ด้านลักษณะของประชากร.....	22
3.2 แสดงตัวแปร ตัวชี้วัด ระดับการวัด และที่มาของข้อมูล ด้านลักษณะที่อยู่อาศัย และการครอบครองที่อยู่อาศัย.....	23
3.3 แสดงตัวแปร ตัวชี้วัด ระดับการวัด และที่มาของข้อมูล ด้านลักษณะพฤติกรรม ของผู้อยู่อาศัย.....	24
3.4 แสดงตัวแปร ตัวชี้วัด ระดับการวัด และที่มาของข้อมูล ด้านความสามารถ จ่ายค่าส่วนกลาง.....	24
3.5 แสดงตัวแปร ตัวชี้วัด ระดับการวัด และที่มาของข้อมูล ด้านความยินดีจ่ายค่าส่วนกลาง.....	25
3.6 แสดงตัวแปร ตัวชี้วัด ระดับการวัด และที่มาของข้อมูล ด้านต้นทุนการดำเนินงาน.....	25
3.7 แสดงตัวแปร ตัวชี้วัด ระดับการวัด และที่มาของข้อมูล ด้านการบริหารจัดการ.....	26
3.8 แสดงจำนวนประชากร และอัตราการเพิ่มในเขตกรุงเทพฯ ปริมาณพล.....	29
3.9 แสดงชื่อหมู่บ้านและประเภทที่อยู่อาศัยภายในโครงการบ้านจัดสรร.....	32
3.10 แสดงรายละเอียดของโครงการจัดสรร 4 โครงการ.....	36
3.11 แสดงราคาบ้านพักอาศัยแบ่งตามโครงการจัดสรรและประเภทที่อยู่อาศัย.....	37
3.12 แสดงสาธารณูปการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในแต่ละหมู่บ้าน.....	38
3.13 แสดงสาธารณูปโภคและบริการที่มีในแต่ละหมู่บ้าน.....	39
3.14 แสดงประเภทที่อยู่อาศัย ขนาดที่ดิน ขนาดที่อยู่อาศัย และราคาที่อยู่อาศัย ในโครงการศุภาลักษณ์บุรี.....	40
4.1 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทจำแนกตามหมู่บ้านจัดสรร.....	46
4.2 แสดงราคาของที่อยู่อาศัย ขนาดที่ดิน และขนาดอาคารจำแนกตาม ประเภทที่อยู่อาศัย	47
4.3 แสดงพื้นที่ว่างรอบอาคารจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	48
4.4 แสดงการดูแลรักษาทำความสะอาดและซ่อมแซมภายนอกอาคาร จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	50
4.5 แสดงการจัดสภาพแวดล้อมภายในบริเวณรอบอาคารจำแนกตาม ประเภทที่อยู่อาศัย.....	51

สารบัญตาราง(ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.6 แสดงการใช้อาคารจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย (จากการสำรวจ).....	52
4.7 แสดงลักษณะประเภทการใช้อาคารจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย (จากการสำรวจ).....	53
4.8 แสดงวัตถุประสงค์ของการใช้อาคารจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	54
4.9 แสดงเพศ อายุ สถานภาพสมรสของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	56
4.10 แสดงระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	57
4.11 แสดงอาชีพหลักของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	57
4.12 แสดงระดับการศึกษาจำแนกตามอาชีพหลักของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	58
4.13 แสดงจำนวนผู้อยู่อาศัยต่อหลังคาเรือนจำแนกตามช่วงอายุ และประเภทที่อยู่อาศัย.....	60
4.14 แสดงอาชีพของสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	61
4.15 แสดงรายได้และรายจ่ายของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	65
4.16 แสดงภูมิลำเนาของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	66
4.17 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	67
4.18 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม ประเภทที่อยู่อาศัย.....	69
4.19 แสดงรูปแบบการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม ประเภทที่อยู่อาศัย.....	69
4.20 แสดงค่าที่อยู่อาศัยจำแนกตามรูปแบบการจ่ายและประเภทที่อยู่อาศัย.....	70
4.21 แสดงสถานที่ไปทำงานของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	72
4.22 แสดงลักษณะการกลับมาพักอาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	73
4.23 แสดงระยะเวลาและช่วงเวลาที่อยู่ในหมู่บ้านเป็นประจำของผู้มีอำนาจในการจ่าย (ผู้ตอบแบบสอบถาม) จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	74
4.24 แสดงจำนวนวันหยุดต่อสัปดาห์ และโอกาสที่ได้อยู่อาศัยในหมู่บ้านของผู้มีอำนาจในการจ่าย จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	75
4.25 แสดงตำแหน่งหน้าที่การงานของผู้มีอำนาจในการจ่าย (ผู้ตอบแบบสอบถาม) จำแนกตาม ประเภทที่อยู่อาศัย.....	76

สารบัญตาราง(ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.26 แสดงระยะเวลาที่อาศัยอยู่และการรู้จักกับเพื่อนบ้านของผู้มีอำนาจในการจ่าย (ผู้ตอบแบบสอบถาม) จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	77
4.27 แสดงจำนวนครั้งที่มิเพื่อน ญาติ มาพบที่บ้านของผู้มีอำนาจในการจ่าย (ผู้ตอบแบบสอบถาม) จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย (จำนวนครั้งต่อเดือน).....	77
4.28 แสดงลำดับการทำกิจกรรมนันทนาการของสมาชิกในครัวเรือนจำแนก ตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	79
4.29 แสดงลำดับกิจกรรมนันทนาการของสมาชิกในครัวเรือนจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	81
4.30 แสดงลำดับกิจกรรมนันทนาการ(ที่มีค่าใช้จ่าย)ของสมาชิกในครัวเรือนจำแนก ตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	82
5.1 แสดงลำดับความยินดีที่จะจ่ายเพื่อเป็นค่าดูแลรักษา การรับบริการ การใช้บริการ ที่มีความจำเป็นต่อใช้ และรูปแบบการจ่าย จำแนกตามประเภทอาคาร.....	86
5.2 แสดงลำดับความยินดีในการจ่ายค่าบริการนันทนาการและรูปแบบการจ่าย ของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	88
5.3 แสดงการเปรียบเทียบลำดับความต้องการในการทำกิจกรรมนันทนาการ กับลำดับความยินดีในการจ่ายค่าบริการนันทนาการ.....	89
5.4 แสดงความสัมพันธ์การทำกิจกรรมนันทนาการกับระดับความยินดีในการจ่ายค่าบริการ.....	89
5.5 แสดงเหตุผลที่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง จำแนกตามลักษณะความคิดเห็น ในการจ่ายค่าส่วนกลาง.....	93
5.6 แสดงเหตุผลที่ไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง จำแนกตามลักษณะความคิดเห็น ในการจ่ายค่าส่วนกลาง.....	94
5.7 แสดงค่าส่วนกลางที่จ่ายต่อเดือน ค่าส่งนกลางที่ควรจ่าย ค่าส่วนกลาง ที่สามารถจ่ายได้จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	96
5.8 แสดงระดับความคิดเห็นที่มีต่อการเก็บค่าส่วนกลางในปัจจุบันจำแนก ตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	97
5.9 แสดงระดับความคิดเห็นที่มีต่อรูปแบบการจัดเก็บค่าส่วนกลางที่เหมาะสม จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	98

สารบัญตาราง(ต่อ)

ตารางที่	หน้า
5.10 แสดงระดับความคิดเห็นที่มีต่อช่วงเวลาในการเก็บค่าส่วนกลางที่เหมาะสม จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	99
5.11 แสดงระดับความคิดเห็นที่มีต่อการบริหารการจัดการโดยโครงการจัดสรร และนิติบุคคลของหมู่บ้านศุภภลัย.....	101
ก.1 แสดงอาชีพหลักของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	110
ก.2 แสดงอาชีพรองของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	111
ก.3 แสดงอาชีพรองของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย.....	111
ก.4 ความสัมพันธ์ของรายได้ของผู้มีอำนาจในการจ่าย(ผู้ตอบแบบสอบถาม)กับปัจจัยต่างๆ.....	112
ก.5 ความสัมพันธ์ของรายได้ทั้งหมดในครัวเรือนกับปัจจัยต่างๆ.....	113
ก.6 ความสัมพันธ์ของรายจ่ายกับปัจจัยต่างๆ.....	114
ก.7 ความสัมพันธ์ของรายจ่าย (คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละของรายได้)กับปัจจัยต่างๆ.....	114
ก.8 แสดงการทำกิจกรรมนันทนาการกับระดับการศึกษาของผู้มีอำนาจในการตัดสินใจจ่าย.....	115
ก.9 แสดงการทำกิจกรรมนันทนาการกับลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ของผู้มีอำนาจในการตัดสินใจจ่าย.....	116
ก.10 แสดงการทำกิจกรรมนันทนาการกับลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีอำนาจ ในการตัดสินใจจ่าย (ต่อ)	117
ก.11 แสดงการทำกิจกรรมนันทนาการกับตำแหน่งหน้าที่การงานของผู้มีอำนาจ ในการตัดสินใจจ่าย.....	118
ก.12 แสดงการทำกิจกรรมนันทนาการกับลักษณะพักอาศัยของผู้มีอำนาจในการตัดสินใจจ่าย	119
ก.13 แสดงการทำกิจกรรมนันทนาการกับโอกาสที่ไดู้่ภายในหมู่บ้านในวันหยุด ของผู้มีอำนาจในการตัดสินใจจ่าย	120
ข.1 แสดงเหตุผลที่ควรจ่ายค่าส่วนกลางจำแนกตามลักษณะการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน.....	121
ข.2 แสดงเหตุผลที่ไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลางจำแนกตามลักษณะการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน.....	122
ข.3 แสดงเหตุผลที่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง จำแนกตามลักษณะการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน และความคิดเห็นที่มีต่อการจ่ายค่าส่วนกลาง.....	123

สารบัญตาราง(ต่อ)

ตารางที่	หน้า
ข.4 แสดงเหตุผลที่ไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง จำแนกตามลักษณะการจ่ายค่าส่วนกลาง ในปัจจุบันและความคิดเห็นที่มีต่อการจ่ายค่าส่วนกลาง	124
ข.5 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย.....	125
ข.6 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับลักษณะการใช้อาคาร.....	125
ข.7 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับวัตถุประสงค์ของการใช้อาคาร.....	126
ข.8 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับการกลับมาพักที่บ้านเป็นประจำ.....	126
ข.9 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับรูปแบบการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยในโครงการ.....	127
ข.10 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับระยะเวลาที่อาศัยอยู่.....	127
ข.11 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับการดูแลทำความสะอาดภายนอกอาคาร.....	127
ข.12 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับการจัดสภาพแวดล้อมภายในบริเวณรอบอาคาร.....	128
ข.13 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับการจัดองค์ประกอบสภาพแวดล้อม ภายในบริเวณรอบอาคารมีศาลากลางสวน.....	128
ข.14 การจ่ายค่าส่วนกลางกับการเลือกที่ตั้งอาคาร.....	129
ข.15 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับลักษณะของประชากรของผู้มีอำนาจในการจ่าย.....	129
ข.16 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับจำนวนผู้อยู่อาศัยต่อหลังคาเรือน.....	130
ข.17 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับการประกอบอาชีพรับจ้างของสมาชิกในครัวเรือน.....	130
ข.18 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับการเข้าร่วมประชุมหมู่บ้าน.....	130
ข.19 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับการการตอบแบบสอบถาม.....	131
ข.21 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับความคิดเห็นทางด้านความเหมาะสม ของการเก็บค่าส่วนส่วนกลาง.....	132
ข.22 แสดงค่าส่วนกลางที่จ่ายต่อเดือนจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย และการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน.....	133
ง.1 แสดงระดับราคาที่ต้องการซื้อ.....	143
ง.2 รายได้ครอบครัวต่อเดือน และงบประมาณรายบ้านที่ต้องการซื้อ.....	144
ง.3 แสดงราคาที่อยู่อาศัยตามระดับรายได้ ช่วงปี 2545 – 2548.....	144

สารบัญรูปร่าง

รูปที่	หน้า
1.1 แสดงขอบเขตการศึกษาด้านเนื้อหา.....	5
2.1 แสดงกรอบในการวิจัย.....	20
3.1 แสดงลำดับขั้นตอนในการวิจัยและการเก็บข้อมูล.....	28
3.2 แสดงตำแหน่งโครงการบ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง และสถานที่สำคัญ.....	31
3.3 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการจัดสรร 4 โครงการที่เข้าเกณฑ์ เหมาะสมกับการเป็นพื้นที่ศึกษา.....	35
3.4 แสดงการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างและวิธีการเก็บข้อมูล.....	41
4.1 การเชื่อมโยงในการวิเคราะห์ข้อมูล.....	44
5.1 การเชื่อมโยงในการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อศึกษารูปแบบการจ่ายค่าส่วนกลางที่เหมาะสม.....	83

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

แต่เดิมการตั้งถิ่นฐานการสร้างบ้านเรือนของคนไทยจะมีการตั้งถิ่นฐานปลูกบ้านเรือนให้ใกล้กับแหล่งน้ำเนื่องจากความเหมาะสมกับชีวิตความเป็นอยู่แบบสังคมเกษตรกรรม ต่อมาเมื่อเกิดการแข่งขันกันจึงมีการสร้างบ้านตามริมเส้นทางคมนาคมที่มีการเปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย การสร้างบ้านในสมัยก่อนเป็นการสร้างบ้านโดยเป็นการสร้างบ้านในที่ดินที่ได้มีอยู่ ปัจจุบันความสะดวกในการเดินทางมากขึ้นมีการย้ายที่อยู่อาศัยจากชนบทเข้าสู่ตัวเมืองเพื่อเข้ามาหาแหล่งงาน ทำให้เกิดความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยที่มากจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบสังคมชนบทสู่สังคมเมือง (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ , 2549 : 15)

ในปัจจุบันโครงการบ้านจัดสรรกำลังเป็นที่ต้องการของผู้อยากมีบ้านเป็นของตนเอง เนื่องจากผู้ที่ซื้อจะได้รับสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินตามแผนผังโครงการภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยไม่ต้องรอกการให้บริการระบบสาธารณูปโภคจากรัฐตามปีงบประมาณ และจะได้ใช้สาธารณูปโภคและบริการ ได้ที่อยู่อาศัยในทำเลที่เหมาะสมตามสภาพแห่งท้องที่ ที่ตั้งโครงการ ในด้านการสาธารณสุข การรักษาสีสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณูปโภค และการผังเมือง ตลอดจนการอื่นๆ ที่จำเป็น เนื่องจากการขออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการคณะกรรมการจัดสรรที่ดินซึ่งจะประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิหลายสาขาอาชีพจะร่วมกันออกข้อกำหนดให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่น อีกทั้งได้รับหลักประกันว่าบรรดาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการ เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่นจะได้รับการบำรุงรักษาโดยผู้ประกอบการ จนกว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลอื่นรับโอนไปดูแลรักษาเอง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการเดียวกัน ถ้าประสงค์ที่จะดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะกันเองก็สามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาได้ (กรมที่ดิน อ่างถึงในโฮมบายเออร์ไกด์ , 2547 : 14-19)

การเลือกประเภทที่อยู่อาศัยนั้นมาจากความจำเป็น และมีความพร้อมในการซื้อที่อยู่อาศัย โดยผู้ซื้อจะเริ่มรวบรวมข้อมูลทั่วไปที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการประเมินสินค้าที่ตรงกับความต้องการทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม (<http://www.hometophit.com/hometh>)

สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทที่ดินจัดสรร ซึ่งสามารถแบ่งได้ตามระดับฐานะของผู้อาศัย ซึ่งที่อยู่อาศัยของเราจะแปรเปลี่ยนไปตามฐานะ คือ เมื่อมีฐานะดีขึ้น ก็ชวนชวหาบ้านที่ดีขึ้น แต่ถ้านฐานะตกต่ำลง ก็คงต้องเปลี่ยนไปอยู่บ้านที่ถูกกลงไปเป็นต้น (พิภพ รอดภัยและโสภณ พรโชคชัย, 2536 : 29)

ดังเห็นได้ว่า บ้านเป็นปัจจัยพื้นฐาน และเป็นที่ต้องการของทุกคน เมื่อรวมกับค่านิยมเกี่ยวกับบ้านในสังคมไทย ทำให้บ้านกลายเป็นสิ่งปรารถนาในชีวิต เนื่องจากการเกิดพฤติกรรมที่เกี่ยวข้องกับราคา (Price-related behavior) กลุ่มชั้นสังคมระดับสูงจะคำนึงคุณภาพมากกว่าราคา ส่วนกลุ่มชั้นสังคมระดับต่ำจะสนใจราคามากกว่าคุณภาพ (<http://www.nsr.u.ac.th/e-learning/advertising/>)

บ้านจึงไม่ได้เป็นเพียงแคที่พักอาศัยแต่เพียงอย่างเดียวยังเป็นวัตถุที่แสดงถึงฐานะ รสนิยมของผู้อยู่อาศัยอีกด้วย จากการศึกษาผลการสำรวจพฤติกรรมผู้บริโภคในตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนเมือง พบว่า ปัจจัยหลักในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้าน 5 อันดับแรกของคนกรุงเทพฯ และปริมณฑล คือ สภาพแวดล้อมโครงการ ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ทางเข้าออกสะดวก พื้นที่ใช้สอย และรูปแบบบ้าน ส่วนคนเชียงใหม่ตัดสินใจซื้อบ้านจากพื้นที่ใช้สอย สภาพแวดล้อม รูปแบบบ้าน ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก และระบบรักษาความปลอดภัย ขณะที่การตัดสินใจซื้อบ้านของผู้บริโภคในจังหวัดภูเก็ตมาจากสภาพแวดล้อม ทางเข้าออกสะดวก ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ชุมชนโดยรอบ และปัญหาน้ำท่วม (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.), 2549) จากข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าสภาพแวดล้อมโครงการนั้นมีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านพักอาศัยในแต่ละโครงการ แต่ในปัจจุบันเมื่อทางผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรได้ทำการปิดการขายโครงการไปแล้ว สาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการก็ไม่ได้มีการบำรุงรักษาโดยผู้ประกอบการ ถึงแม้ว่าบางหมู่บ้านได้มีการรวมกลุ่มของผู้ที่ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการเดียวกันจัดตั้งเป็นนิติบุคคล หรือเลือกตั้งคณะกรรมการเพื่อเป็นตัวแทนในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะกันเอง แต่ก็พบกับปัญหาในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในส่วนที่เป็นส่วนกลางของหมู่บ้าน เนื่องจากเกิดปัญหาการจัดเก็บค่าบำรุงส่วนกลาง ซึ่งปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาที่สำคัญของการจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลางทุกขนาด โดยมีลำดับของปัญหาดังต่อไปนี้ อันดับ 1 คือปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลาง อันดับ 2 ปัญหาการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง อันดับ 3 ปัญหาการให้บริการสาธารณูปโภคพื้นฐาน เนื่องจากจำนวนเงินที่จัดเก็บได้ดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะนำไปใช้ดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางของหมู่บ้าน หรือให้บริการสาธารณะพื้นฐานแก่ลูกบ้านได้ทั่วถึงทั้งหมู่บ้าน (วรวิทย์ ก่อทองวิศรุต, 2543 : 55)

ถึงแม้ในปัจจุบันจะมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ที่กำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ กฎหมายได้เปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการจัดการบริหารและดูแลรักษาสาธารณูปโภคภายในโครงการ หรือยกให้หน่วยงานรัฐในท้องถิ่นนั้นรับหน้าที่ทำแทน แต่สภาพความเป็นจริงที่เกิดขึ้นก่อนกฎหมายบังคับใช้ผู้ประกอบการยังคงสิทธิในสาธารณูปโภคแต่ผลกระทบการบริหารจัดการดูแลรักษาสาธารณูปโภคในโครงการเป็นของคณะกรรมการหมู่บ้าน เมื่อชุมชนบางแห่งไม่เข้มแข็งพอ หรือไม่มีเงินทุนเพียงพอสำหรับรองรับการดูแลรักษา จึงส่งผลให้สภาพแวดล้อมของหมู่บ้านเสื่อมโทรมลง ทางออกหนึ่งของการแก้ไขปัญหา คือ การจัดให้มีนิติบุคคลบ้านจัดสรร โดยกฎหมายกำหนดให้มีขึ้นจากการลงมติของที่ประชุมของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงย่อยทั้งโครงการซึ่งตามกฎหมายเรียกว่า "สมาชิก" โดยใช้มติครั้งหนึ่ง และดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินเข้ามารับโอนกรรมสิทธิ์สาธารณูปโภคจากผู้ประกอบการ ซึ่งปัจจุบันกฎหมายการจัดสรรที่ดิน เปิดทางให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรรได้ โดยมีลักษณะคล้ายกับนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุด ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดสาธารณูปโภค โดยชำระเป็นรายเดือน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด เรื่องนี้เป็นปัญหามากในหลายโครงการจัดสรรส่วนใหญ่ที่ผู้อยู่อาศัยหรือเจ้าของที่ดินจัดสรรไม่จ่ายค่าใช้จ่ายของส่วนรวม ทำให้มีการดำเนินการเกี่ยวกับกรณีที่สมาชิกไม่ชำระค่าใช้จ่ายเพื่อสาธารณูปโภค ด้วยวิธีชำระค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด กรณีที่มีการค้างชำระติดต่อกันสามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค หรือหากค้างชำระติดต่อกันหกเดือนขึ้นไป เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่สำนักงานที่ดินจนกว่าจะชำระครบถ้วนได้ (<http://www.hometophit.com/hometh>) ปัญหาการไม่ยอมจ่ายค่าส่วนกลางไม่ได้เป็นเพียงปัญหาแค่จำนวนเงินที่จัดเก็บได้ไม่เพียงพอต่อการบริหารหมู่บ้านเท่านั้น ในบางหมู่บ้านอาจก่อให้เกิดปัญหาข้อขัดแย้งกันระหว่างที่อยู่อาศัยภายในโครงการจัดสรรเดียวกันอีกด้วย

ดังนั้นจะเห็นได้ว่าการที่มีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่กำหนดให้มีผู้รับผิดชอบในเรื่องการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยได้เปิดแนวทางเพื่อเป็นทางเลือกที่เหมาะสมในแต่ละโครงการจัดสรรอาจมีความแตกต่างกันทั้งขนาดโครงการ ประเภทของที่อยู่อาศัย รวมไปถึงลักษณะเศรษฐกิจและสังคมผู้อยู่อาศัยแล้วก็ตาม แต่ยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาการไม่ยอมจ่ายค่าส่วนกลางในหลายโครงการได้ จึงเป็นที่น่าสนใจว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่มีความแตกต่างกันจะยอมจ่ายค่าส่วนกลางในเรื่องใดบ้างเพื่อเป็นแนวทางในการจูงใจให้เห็นความสำคัญในการจ่ายค่าส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรมากขึ้น

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 1.2.1 เพื่อศึกษาถึงวิถีชีวิตและปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการใช้สอยทรัพย์สินส่วนบุคคลส่วนต่างๆ
- 1.2.2 เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อความใส่ใจในการดูแลและความสามารถในการจ่ายค่าดูแลทรัพย์สินส่วนบุคคล
- 1.2.3 เพื่อสรุปถึงแนวนโยบายการบริหารและการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนบุคคล

1.3 คำถามของการวิจัย

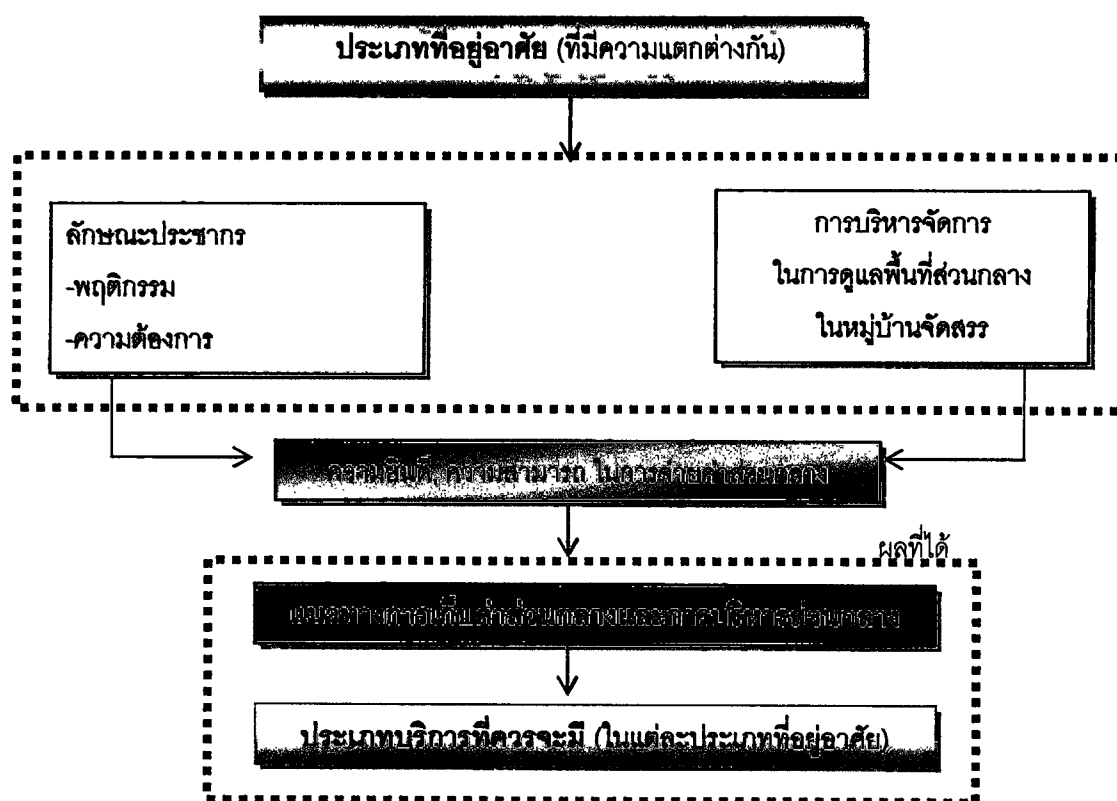
- 1.3.1 ผู้อยู่อาศัยประเภทใดมีความต้องการใช้สอยส่วนใดบ้าง
- 1.3.2 ผู้อยู่อาศัยประเภทใดมีความต้องการด้านกิจกรรม ความต้องการการใช้สอยพื้นที่ส่วนบุคคล
- 1.3.3 ลักษณะของผู้อยู่อาศัยแบบใดที่ใส่ใจในการดูแลและยินดีจ่ายค่าส่วนบุคคล

1.4 สมมุติฐานการวิจัย

- 1.4.1 ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม มีความสัมพันธ์กับความสามารถในการจ่ายค่าดูแลส่วนบุคคล
- 1.4.2 ลักษณะพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์กับความต้องการการดูแลพื้นที่ส่วนบุคคล

1.5 ขอบเขตของการศึกษา

- 1.5.1 ขอบเขตของพื้นที่ศึกษา
การศึกษาครั้งนี้เน้นการศึกษาส่วนบุคคลของหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่ปริมณฑลซึ่งอยู่ในระดับราคาปานกลาง
- 1.5.2 ขอบเขตทางด้านเนื้อหา :
ในการศึกษาเพื่อหาปัจจัยความต้องการและความสามารถในการจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายในการดูแลพื้นที่ส่วนบุคคล จะดำเนินการศึกษาในเรื่องลักษณะประชากรทางด้านพฤติกรรมและความต้องการของผู้อยู่อาศัย และการบริหารจัดการในการดูแลพื้นที่ส่วนบุคคล ที่ส่งผลต่อความยินดีและความสามารถในการจ่ายค่าส่วนบุคคล และนำข้อมูลที่ได้มาสังเคราะห์เพื่อหาแนวทางการเก็บค่าส่วนบุคคลและการบริหารส่วนบุคคล (รูปที่ 1.1)



รูปที่ 1.1 แสดงขอบเขตการศึกษาด้านเนื้อหา

1.6 ประโยชน์ของศึกษา

1.6.1 เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางส่วนต่างๆ

1.6.2 เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อความใส่ใจด้านการดูแลและความสามารถในการจ่ายค่าดูแลส่วนกลาง

1.6.3 เพื่อหาแนวทางในการกำหนดนโยบายการบริหารและการจัดเก็บค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางที่เหมาะสมต่อหมู่บ้านจัดสรรที่มีผู้อยู่อาศัยหลากหลายรูปแบบ

1.7 นิยามศัพท์

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายถึง พื้นที่ใช้สอยและระบบสาธารณูปโภคซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่วนรวม ได้แก่ ถนนและทางเข้าในโครงการ ระบบไฟฟ้าส่วนกลาง ระบบการจัดเก็บขยะ ระบบระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วม สโมสร สระว่ายน้ำ สนามกีฬา สวนสาธารณะ และสนามเด็กเล่น

“ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” หมายถึงค่าใช้จ่ายที่ใช้สำหรับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น ถนน ทางเท้า สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ บ่อบำบัดน้ำเสีย ไฟฟ้าและแสงสว่าง เป็นต้น

“ค่าบำรุงรักษา” หมายถึง ค่าใช้จ่ายสำหรับการให้บริการ การดูแลและจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลาง

“บริการสาธารณะ” หมายถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน (พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543)

“รูปแบบของที่อยู่อาศัย” หมายถึง ประเภทของที่อยู่อาศัย อันได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ตึกแถว หรือคอนโดมิเนียม

“โครงการหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง” หมายถึง โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่อยู่อาศัยระดับราคาตั้งแต่ 700,000 – 3,000,000 บาทต่อหน่วย (ดูเพิ่มเติมในภาคผนวก ง.)

บทที่ 2

วรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

การทบทวนวรรณกรรม และผลงานที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย สำหรับการศึกษาครั้งนี้ได้ดำเนินการศึกษาเกี่ยวกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลส่วนกลาง รูปแบบการดูแลการบริหารโครงการจัดสรร และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับความต้องการในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่

1. พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
2. แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารโครงการบ้านจัดสรร
 - ความหมายของทรัพย์สินส่วนกลาง
 - รูปแบบการบริหารโครงการบ้านจัดสรร
3. แนวความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมของมนุษย์
 - ความต้องการทั่วไปของมนุษย์
 - แนวความคิดเกี่ยวกับความต้องการกิจกรรมนันทนาการ
 - แนวความคิดเกี่ยวกับอิทธิพลของสิ่งแวดล้อมที่ทำให้บุคคลเข้าร่วมกิจกรรมนันทนาการ
4. แนวความคิดและทฤษฎีการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของบ้านจัดสรร
5. ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษา ทบทวนวรรณกรรมภายใต้แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องของดังกล่าว จะนำไปสู่การเชื่อมโยงตัวแปรและการกำหนดกรอบในการวิจัย

2.1 พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

หลักการและเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ระบุว่าเนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว หลักเกณฑ์และรายละเอียดยังไม่เหมาะสมหลากหลายประการสมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณชนนอกจากนั้น เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจ การอนุญาตและการควบคุมการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตแน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ (อ้างใน พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543)

สาระสำคัญของพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกาเล่ม 117 ตอน 45 ก ลงวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ.2543 มีผลบังคับใช้ภายหลังที่กฎหมายประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว 60 วัน กล่าวคือ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2543 เป็นต้นมา โดยเจตนารมณ์ของกฎหมายได้กำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณสุขโรคและการผังเมือง ตลอดจนกิจการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับท้องที่ของจังหวัดนั้น

สาระสำคัญส่วนหนึ่งของกฎหมาย โดยเฉพาะ หมวด 4 เรื่อง การบำรุงรักษาสาธารณสุขโรคและบริการสาธารณสุข กฎหมายกำหนดให้สาธารณสุขโรคของโครงการที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจ่ายอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณสุขโรคดังกล่าว ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นประโยชน์แห่งภาระจ่ายอมลดหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาอาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณสุขโรคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้น และยังคงอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพันหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณสุขโรคตามมาตรา 43 เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณสุขโรคตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณสุขโรค

(3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณะประโยชน์

การดำเนินการตาม (1) และ (2) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณสุขโรคส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา 49 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือน จากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกัน ตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กำหนด

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ตนซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค สำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคจะต้อง ได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา 44 (1) หรือคณะกรรมการตาม มาตรการ 44 (2)

ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคล ตามมาตรา 44 (1) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) โดยให้นิติบุคคลมาตรา 44 (1) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตาม มาตรา 44 (2) ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีอำนาจในการจัดเก็บ

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการ จัดทำบัญชีให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

2.2 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารโครงการบ้านจัดสรร

2.2.1 ความหมายของทรัพย์สินส่วนกลาง

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (กรมที่ดิน, 2515) ข้อ 9 ได้ระบุว่า ในการวางข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีในการ จัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการรอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง รวมทั้ง เงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการหรือบางประการ คือ

- 1) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่น้อยสุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้
- 2) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการเชื่อมต่อกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร
- 3) ระบบการระบายน้ำ
- 4) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

จากเงื่อนไขทั้ง 4 ข้อ สามารถสรุปทรัพย์สินส่วนกลางที่จำเป็นสำหรับผู้จัดสรรที่ดินที่ต้องดำเนินการตาม ได้ดังนี้

- ระบบและมาตรฐานของถนน และทางเท้า
- ระบบการระบายน้ำ
- ระบบบำบัดน้ำเสีย
- ระบบไฟฟ้า
- ระบบประปา
- ระบบโทรศัพท์
- สนามกีฬาหรือสวนสาธารณะ
- โรงเรียนอนุบาล
- สนามเด็กเล่น
- การจัดเก็บและกำจัดขยะมูลฝอย

นอกจากนี้ อารยา แสงวิโรจน์กุล (2536 : 55-57) พบว่า "ทรัพย์สินส่วนกลาง" เป็นเรื่องที่สำคัญมากเรื่องหนึ่ง เพราะหลังจากการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของอาคารพักอาศัยในแต่ละหลังจะเข้ามาพักอาศัยอยู่ร่วมกันในโครงการเดียวกัน โดยมีทั้งทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) และทรัพย์สินส่วนกลางนั้นเป็นทรัพย์สินรวมของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด ดังนั้นจึงต้องจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อจัดระบบการบริหารและจัดการดูแล เพื่อกำหนดระเบียบการอยู่อาศัยร่วมกันในส่วนต่างๆ โดยสามารถแบ่งการดำเนินงานได้ 2 ส่วนดังนี้

1) การดูแลทรัพย์สินส่วนบุคคล

ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของแต่ละราย โดยรวมทรัพย์สินภายในขอบเขตของส่วนพักอาศัย ที่จอดรถส่วนบุคคล สนามภายในบ้าน ตู้จุดหมาย ตู้เก็บของ ฯลฯ โดยปกติทรัพย์สินส่วนบุคคลใช้รั้วร่วมกับทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้อยู่อาศัยอื่นๆ และร่วมกับทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ดังนั้น เพื่อให้การอยู่อาศัยเป็นไปโดยราบรื่นไม่รบกวนหรือกระทบกระเทือนต่อทรัพย์สินส่วนกลางและบุคคลอื่นๆ จึงจำเป็นต้องมีระเบียบว่าด้วยการอยู่อาศัยเป็นแนวทางในการปฏิบัติร่วมกัน เช่น เรื่องการปรับปรุงห้องพัก ต้องไม่กระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความสวยงามของตัวอาคาร การจอดรถ การจัดกิจกรรมต่างๆ เป็นต้น ระเบียบที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้ จะต้องรับการเห็นชอบจากสมาชิกผู้อยู่อาศัยภายในโครงการก่อนจึงจะสามารถนำมาใช้ปฏิบัติได้

2) การดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายความว่า ส่วนของสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่มีใช้ส่วนของบ้านที่อยู่อาศัย รวมถึงทรัพย์สินอื่นๆ ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของบ้านในโครงการนั้นๆ ประกอบด้วย

- ถนนและทางเท้าในโครงการ
- ที่จอดรถรวม
- การรักษาความปลอดภัย/ยาม
- ระบบประปา/ไฟฟ้า ส่วนกลาง
- ระบบวิทยุ โทรทัศน์ โทรศัพท์
- ระบบกำจัดน้ำเสียส่วนกลาง
- สนามกีฬา ได้แก่ สนามเทนนิส สนามสควอช สนามจ็อกกิ้ง เป็นต้น
- ห้องกายบริหาร
- ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม
- สำนักงานส่วนกลาง
- บริเวณพื้นที่ให้เช่า

สิ่งต่างๆ เหล่านี้จะต้องมีผู้ดูแลรับผิดชอบ โดยในบางโครงการสำหรับผู้มีรายได้สูงนั้น ทางผู้ประกอบการจะเป็นผู้เตรียมกฎระเบียบบริหารงานต่างๆ ไว้พร้อมกับการจัดตั้งบริษัท หรือให้ผู้ที่มีความรู้ความสามารถเข้ามาบริหารงานในระยะแรก แต่เมื่อมีการเลือกตั้งกรรมการบริหารงานแล้ว กรรมการบริหารงานจะทำหน้าที่ดูแลต่อไป ซึ่งเป็นการสร้างความมั่นใจแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการนั้น

โดยทั่วไปผู้ประกอบการจะต้องมีการเตรียมงานล่วงหน้า ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบก่อสร้างทรัพย์สินส่วนกลาง ให้มีค่าใช้จ่ายในการบริหารงานดูแลให้เหมาะสมกับราคาแต่ละหน่วย เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถรับภาระได้โดยไม่เดือดร้อน เนื่องจากการอยู่อาศัยในลักษณะที่ต้องร่วมกันรับผิดชอบทรัพย์สินส่วนกลางเป็นสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยต้องเข้าใจถึงระบบการบริหารงาน การใช้สอยสถานที่ เครื่องมือ เครื่องใช้ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาในการจัดการภายหลัง

ผู้ประกอบการโดยทั่วไป จะแสดงรายละเอียดของโครงการในส่วนท้ายของเอกสารแนะนำโครงการเกี่ยวกับเจ้าของโครงการ ได้แก่ ชื่อเจ้าของโครงการ ทุนจดทะเบียนบริษัท ชื่อประธานกรรมการ เลขที่โฉนด จำนวนเนื้อที่ดินทั้งโครงการ เลขที่ใบอนุญาตก่อสร้าง วันที่เริ่มก่อสร้าง วันกำหนดแล้วเสร็จ และจำนวนเนื้อที่ทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งมีประเด็นที่น่าสนใจเกี่ยวกับลักษณะการกำหนดเนื้อที่ทรัพย์สินส่วนกลาง 2 ประการ ดังนี้

1. กำหนดเป็นที่ดินเพียงอย่างเดียว เช่น
เนื้อที่ทรัพย์สินส่วนกลางประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
2. กำหนดเป็นที่ดิน และพื้นที่ใช้สอย เช่น
พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง.....ตารางเมตร และ
ที่ดินส่วนกลาง.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

โดยทั่วไปสัดส่วนของพื้นที่ดินทรัพย์สินส่วนกลางต่อพื้นที่ดินทั้งโครงการ จะแตกต่างกันตามขนาดโครงการและการออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งจะมีผลให้ต้นทุนโครงการสูงหากมีพื้นที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางมาก

2.2.2 รูปแบบการบริหารโครงการบ้านจัดสรร

โครงการบ้านจัดสรรในปัจจุบันที่พบส่วนใหญ่จะมีการบริหารการจัดการโดยการแบ่งตามการดูแลเป็นกลุ่มบุคคลเป็น 4 ประเภท (ปยุตตภา ไกรสินธุ์, 2536 : 31-33) ได้แก่

1) การจัดการโดยเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งการจัดการในลักษณะเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรจะเป็นผู้รับผิดชอบดูแลหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมด โดยอาจจัดให้มีสำนักงานตัวแทนปฏิบัติหน้าที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรนั้น โดยไม่ให้ผู้อยู่อาศัยเข้ามามีส่วนร่วมในการดูแลหมู่บ้านจัดสรร ทำให้ไม่ทราบถึงปัญหาที่เกิดขึ้นภายในชุมชน อันจะส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจเกี่ยวกับปัญหาของหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งอาจไม่ตรงหรือทันต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัย การจัดการโดยวิธีนี้สามารถแบ่งการทำงานเป็น 2 วิธี คือ

วิธีที่หนึ่ง เจ้าของโครงการบ้านจัดสรรจัดการด้านการดูแลชุมชนด้วยตนเองทั้งหมด ด้วยการจัดพนักงานเข้าปฏิบัติงานในหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นวิธีดั้งเดิม

วิธีที่สอง เจ้าของโครงการบ้านจัดสรรจ้างเอกชนเข้ามาดำเนินการ โดยเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรยังคงต้องรับผิดชอบต่อผลของการดูแลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งการจ้างเอกชนเข้ามาทำหน้าที่แทนนั้นอาจกระทำได้ ดังนี้

ก) จ้างเอกชนดำเนินการบางส่วน ส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมเกี่ยวกับงานด้านบริการ เช่น การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย การเก็บขยะ การดูแลบำรุงรักษา ซ่อมแซม เป็นต้น ข้อดีของวิธีการนี้คือ ลดค่าใช้จ่ายในการดูแลหมู่บ้านจัดสรรในระยะยาว และการแก้ปัญหาการขาดแคลนผู้ปฏิบัติงาน

ข) จ้างเอกชนดำเนินการทั้งหมด ไม่ว่าจะจะเป็นบริการ การจัดระเบียบ การรักษาและจัดประโยชน์ในหมู่บ้านจัดสรร โดยเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรต้องมอบอำนาจให้เอกชนดำเนินการ

เพื่อให้การปฏิบัติงานลุล่วงไปด้วยดี แต่จะต้องมีการตรวจสอบและควบคุมการใช้อำนาจ เพื่อป้องกันการหาประโยชน์ใส่ตนเองหรือสร้างความเดือดร้อนแก่ผู้อาศัย ข้อเสียของวิธีการนี้คือค่าใช้จ่ายสูง

2) การจัดการดูแลหมู่บ้านจัดสรรร่วมกัน ระหว่างเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรกับผู้อยู่อาศัย ในหมู่บ้านจัดสรร การจัดการรูปแบบนี้เป็นการแบ่งความรับผิดชอบระหว่างเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรกับผู้อยู่อาศัย โดยเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรชักชวนผู้อยู่อาศัยรวมกลุ่มกันเข้ามามีส่วนร่วมในการดูแลหมู่บ้านจัดสรร โดยผ่านการเลือกตั้งองค์กรของผู้อยู่อาศัยในรูปของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเข้ามาเป็นตัวแทนของผู้อยู่อาศัย ในการประสานงานด้านการดูแลหมู่บ้านจัดสรรกับหน่วยงานดูแลกิจกรรมที่ผู้อาศัย

เจ้าของโครงการบ้านจัดสรร จะต้องเลือกหรือร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับกิจกรรมดูแลหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งให้คำปรึกษา แนะนำในการบริหารงานและการจัดการทางการเงิน เพื่อพัฒนาคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้มีประสิทธิภาพ จนสามารถดูแลหมู่บ้านจัดสรรได้ด้วยตนเอง นอกจากนี้เจ้าของโครงการบ้านจัดสรรควรให้การสนับสนุนด้านการเงินแก่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรด้วย

3) การจัดการดูแลหมู่บ้านจัดสรรโดยผู้อยู่อาศัย การจัดการรูปแบบนี้เป็นการมอบความรับผิดชอบให้ผู้อยู่อาศัยเข้ามาจัดการ เรื่องการดูแลหมู่บ้านจัดสรรด้วยตนเองทั้งหมด ซึ่งเปรียบได้กับการปกครองตนเองของผู้อยู่อาศัย ซึ่งควรมีกฎหมายรับรองสิทธิ์ และการให้อำนาจในการเลือกปฏิบัติหน้าที่ เนื่องจากเกี่ยวข้องกับความเสี่ยงของคนส่วนมาก อย่างไรก็ตามวิธีการนี้ควรต้องผ่านขั้นตอนการจัดการร่วมกันระหว่างเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรกับผู้อาศัยเสียก่อน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

4) จัดการดูแลหมู่บ้านจัดสรรโดยหน่วยงานบริหารท้องถิ่น หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หน่วยงานท้องถิ่นของรัฐ ได้แก่ กรุงเทพมหานคร เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น จะเป็นผู้ดูแลชุมชนก็ต่อเมื่อผู้จัดสรรได้ลงนามมอบโอนสาธารณูปโภคในโครงการบ้านจัดสรรให้กับหน่วยงานท้องถิ่นของรัฐเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

การจัดการโดยวิธีนี้ เป็นการมอบภาระหน้าที่ให้หน่วยงานบริหารท้องถิ่น หรือหน่วยงานของรัฐเข้ามาดำเนินการดูแลหมู่บ้านจัดสรร ตามหลักการแล้วการดูแลหมู่บ้านจัดสรรควรต้องเป็นเรื่องของหน่วยงานบริหารท้องถิ่น หรือหน่วยงานอื่นๆ ของรัฐ ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการบริการนั้นๆ โดยตรง ซึ่งจะมีกฎหมายรับรองการปฏิบัติงาน แต่เนื่องจากหน่วยงานบริหารท้องถิ่นส่วนใหญ่มีขีดความสามารถจำกัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งรายได้ที่ใช้ในการดำเนินงาน รวมทั้งเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรดำเนินการดูแลหมู่บ้านจัดสรรโดยไม่ประสานงานกับหน่วยงานบริหารท้องถิ่น ก็จะไม่มีการ

มอบหมายภาระการดูแลหมู่บ้านจัดสรร และยินยอมรับมอบการดูแลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งกันและกันระหว่างเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรและหน่วยงานบริหารท้องถิ่น

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมของมนุษย์

2.3.1 ความต้องการทั่วไปของมนุษย์

ความต้องการทั่วไปของมนุษย์มีเกณฑ์ใช้แบ่งแตกต่างกันอยู่บ้างซึ่งมีการแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มตามลักษณะความต้องการการแบ่งเวลาในแต่ละวัน ดังนี้

กลุ่มที่หนึ่ง แบ่งความต้องการของมนุษย์ออกเป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ (Ott Romney, 1945 อ้างถึงในปริษา ศิริภัก, 2527 : 14) คือ

1. ความต้องการทางด้านร่างกาย ได้แก่ การนอน การรับประทานอาหาร เป็นต้น
2. ความต้องการทางด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ การทำงาน ฯลฯ
3. ความต้องการทางด้านการพักผ่อนหย่อนใจ ได้แก่ การเล่นกีฬา การพักผ่อนในสวนสาธารณะ ฯลฯ

กลุ่มที่สอง แบ่งตามการใช้เวลาในแต่ละวันของชาวอเมริกันวัยผู้ใหญ่ (Adult) คือ

1. เวลาสำหรับการมีชีวิตอยู่เท่ากับ 10 ชั่วโมง (ความต้องการทางด้านร่างกาย)
2. เวลาสำหรับการหาเลี้ยงชีพเท่ากับ 9 ชั่วโมง (ความต้องการทางด้านเศรษฐกิจ)
3. เวลาว่างเท่ากับ 5 ชั่วโมง (ความต้องการทางด้านการพักผ่อนหย่อนใจ)

กลุ่มที่สาม Buston T.L. (Roberts. 1975:329) ได้แบ่งเวลาแตกต่างกันไปจาก Ott Romney เล็กน้อย โดยแบ่งชีวิตในแต่ละวันออกเป็น 3 ส่วนเท่าๆ กันคือ

1. เวลาสำหรับการทำงาน 8 ชั่วโมง
2. เวลาสำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ 8 ชั่วโมง
3. เวลาสำหรับการนอนหลับ 8 ชั่วโมง

จะเห็นได้ว่าสามารถแบ่งความต้องการของมนุษย์ออกเป็นหลายประเภท แต่ไม่ว่าจะแบ่งด้วยเกณฑ์ใดก็ตามการพักผ่อนหย่อนใจก็ยังคงเป็นความต้องการของมนุษย์ประเภทหนึ่งที่มีความจำเป็นและขาดไม่ได้ในการใช้ชีวิต โดยลักษณะการพักผ่อนหย่อนใจที่คนเราต้องการและเลือกพักผ่อนตามความพอใจมีอยู่ 2 ลักษณะด้วยกัน คือ

1. Passive recreation เป็นการพักผ่อนหย่อนใจที่ไม่ได้ใช้การออกแรง ออกกำลังกาย แต่เป็นไปในลักษณะสงบ การผ่อนคลายความเหน็ดเหนื่อย ได้แก่ การชื่นชมธรรมชาติ ชมภูมิทัศน์ของเมือง การได้ใกล้ชิดธรรมชาติ การฟังดนตรีในที่สาธารณะ การนั่งเล่นในสวนสาธารณะ การชมสัตว์ในสวนสัตว์ (Brian Hackett., 1971) และรวมถึงกิจกรรมประเภททำการฝีมือ วาดเขียน รดน้ำต้นไม้

ทำสวนครัว(เบาๆ) อ่านหนังสือพิมพ์ ดูโทรทัศน์ เล่นหมากรุก หมากฮอส ดูกีฬา (จรินทร์ ธานีรัตน์. 2528 :22)

2. Active recreation เป็นการพักผ่อนหย่อนใจที่ต้องออกแรง ออกกำลังกาย ได้แก่ การเดิน การขี่จักรยาน การเล่นเรือ การเล่นกีฬา และการวิ่งออกกำลังกาย

ลักษณะของการพักผ่อนหย่อนใจทั้ง Passive recreation และ Active recreation เป็นกิจกรรมที่กระทำในช่วงเวลาว่างในสถานที่ต่างๆ ทั้งภายในอาคาร (Indoor) และภายนอกอาคาร (Outdoor) ซึ่งสามารถแบ่งการพักผ่อนได้ดังนี้ (เอี่ยมพร วิสมหมาย, 2527 : 19-20)

1) การพักผ่อนนอกรอาคารแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท

1.1) การพักผ่อนนอกรอาคาร (Outdoor recreation) ที่เป็นพื้นที่สาธารณะ (Public) ได้แก่ การเล่นกีฬา การเดินธรรมชาติ นั่งเล่น การพายเรือ การปิกนิก การขับรถเล่น เป็นต้น

1.2) การพักผ่อนนอกรอาคารที่เป็นส่วนตัว (Private) ได้แก่การทำสวน ปลูกผัก ว่ายน้ำ เล่นกีฬา ฯลฯ

2) การพักผ่อนภายในอาคาร (Indoor recreation) แบ่งได้เป็น 2 ประเภท

2.1) การพักผ่อนภายในอาคารที่เป็นสาธารณะ (Public) ได้แก่ การเล่นกีฬาในร่ม การชมพิพิธภัณฑ์ การอ่านหนังสือในห้องสมุด เป็นต้น

2.2) การพักผ่อนในอาคารที่เป็นส่วนตัว (Private) ได้แก่ การอ่านหนังสือ ฟังเพลง ดูโทรทัศน์ ทำงานอดิเรก ฯลฯ

นอกจากนี้ยังมีการพักผ่อนอีกประเภทเรียกว่า Social recreation เป็นการพักผ่อนหย่อนใจทางสังคมซึ่งหมายถึง กิจกรรมที่ก่อให้เกิดความสุข ความเป็นมิตรและการเข้าวงสังคมได้ เช่น งานปาร์ตี้วันเกิดของเด็กๆ การเดินรำ การพาครอบครัวไปเที่ยว การชมกีฬา เป็นต้น (Donald.C.Weiskopf, 1978 : 262) ซึ่งการพักผ่อนทางสังคมนี้อาจเกิดขึ้นได้ทั้งภายในอาคารหรือภายนอกอาคารและเป็น Passive recreation หรือ Active recreation ก็ได้

2.3.2 แนวความคิดเกี่ยวกับความต้องการกิจกรรมนันทนาการ

จากการวิจัยพบว่าในช่วงเวลาว่างของบุคคลในชุมชนจะมีความต้องการกิจกรรมนันทนาการแตกต่างกันไปดังนี้ (Tillman.1984 อ้างถึงใน สมบัติ กาญจนกิจ, 2537 : 18)

1. ต้องการสร้างประสบการณ์ใหม่
2. ต้องการเป็นที่ยอมรับหรือยกย่องจากผู้อื่น
3. ต้องการพักผ่อนหย่อนใจเพื่อหนีความเครียด
4. ต้องการความมั่นคงปลอดภัย
5. ต้องการเป็นเจ้าของ เป็นผู้นำกลุ่ม หรือผู้ควบคุมสถานการณ์

6. ต้องการการตอบสนองและมีปฏิริยาทางสังคม
7. ต้องการกิจกรรมทางจิตใจ เพื่อก่อให้เกิดอารมณ์สุขสงบ
8. ต้องการความคิดสร้างสรรค์ พัฒนาความคิด
9. ต้องการบริการผู้อื่นและอยากจะเป็นที่ต้องการ
10. ต้องการกิจกรรมการเคลื่อนไหว และการทดสอบสมรรถภาพ

2.3.3 แนวความคิดเกี่ยวกับอิทธิพลของสิ่งแวดล้อมที่ทำให้บุคคลเข้าร่วมกิจกรรม นันทนาการ

จากการศึกษาคนที่เข้าร่วมกิจกรรมนันทนาการ พบว่า มีพฤติกรรมประเภทต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของ 8 ประเภท (สมบัติ กาญจนกิจ, 2537 :15-17) ได้แก่

1) พฤติกรรมพื้นฐานทางสังคม (Social Behaviors) กิจกรรมนันทนาการหลายประเภท ส่งเสริมกิจกรรมกลุ่ม การสร้างมนุษยสัมพันธ์ของชุมชน เช่น กิจกรรมเดินร่ำ งานปาร์ตี้ การเยี่ยมญาติและเพื่อนฝูง เป็นต้น

2) พฤติกรรมเกี่ยวข้องผูกพัน (Associative Behaviors) กิจกรรมนันทนาการส่งเสริมผู้มีส่วนร่วม หรือสมาชิกของกลุ่มให้มีความผูกพันสนใจร่วมกันในชุมชน เช่น สโมสรผู้รักสัตว์ สมาคมผู้รักรถ กลุ่มผู้สะสมแสตมป์ งานอดิเรก กลุ่มผู้สะสมอัญมณี และกลุ่มผู้นุรักษ์โบราณวัตถุธรรมชาติ เป็นต้น

3) พฤติกรรมเชิงแข่งขัน (Competitive Behaviors) กิจกรรมนันทนาการช่วยส่งเสริมสภาพการณ์แข่งขัน การประกวดหรือทดสอบความสามารถกิจกรรมท้าทายใฝ่สัมฤทธิ์ของมนุษย์ เช่น เกมกีฬาและกีฬาเพื่อการแข่งขัน การแสดงละคร การประกวดความสามารถศิลปกรรมหัตถกรรม ตลอดจนกิจกรรมกีฬากลางแจ้ง และกีฬาท้าทายความสามารถ

4) พฤติกรรมเสี่ยงอันตรายท้าทายความสามารถ (Risk-Taking Behaviors) โดยธรรมชาติมนุษย์ต้องการกิจกรรมเสี่ยงอันตรายและท้าทายความสามารถ หรือพิสูจน์ความสามารถเพื่อความ เป็นเลิศ เช่น กิจกรรมกีฬา แข่งรถ แข่งเรือ กระโดดร่ม เครื่องร่อนประเภทต่างๆ ล่องแก่ง กีฬา ประดาน้ำ กีฬาไต่เขา และการผจญภัยกับสภาพดั้งเดิมตามธรรมชาติ

5) พฤติกรรมบุกเบิกค้นหา (Exploratory Behaviors) กิจกรรมนันทนาการที่ส่งเสริมการ บุกเบิกค้นหา ได้แก่ การท่องเที่ยว การตั้งค่ายพักแรม การสงวนรักษาทรัพยากร การเดินป่า การไต่ เขา การผจญภัยใต้น้ำ และการผจญภัยกับสิ่งแปลกใหม่ เป็นต้น

6) พฤติกรรมทดแทนหรือสร้างเสริม (Vicarious Behaviors) กิจกรรมนันทนาการประเภท อ่าน พุด เขียนในวรรณกรรมช่วยเสริมสร้างความรู้สึกละและประสบการณ์ทดแทนได้ รวมทั้งรายการ โทรทัศน์ วีดีโอ วิทยุ การแสดงละครนาฏศิลป์และศิลปกรรม เป็นต้น

7) สิ่งกระตุ้นทางประสาทสัมผัส (Sensory Stimulation) กิจกรรมนันทนาการทางสังคม และ นันทนาการพิเศษต่างๆ ส่วนใหญ่จะส่งเสริมกิจกรรมสังสรรค์ เติมฉลองความสุข สนุกสนาน กิจกรรมที่มีสิ่งกระตุ้นทางประสาทสัมผัสต่างๆ เช่น การดื่มของเมาประเภทแอลกอฮอล์ ยาเสพติด การแสดงคอนเสิร์ตรวมทั้งแสงเสียงช่วยกระตุ้นประสาทสัมผัสทางอารมณ์

8) การแสดงออกทางร่างกาย (Physical Expression) กิจกรรมประเภทกีฬา การเต้นรำ กิจกรรมเข้าจังหวะ ระบายสี แอโรบิก แอโรยิม โยคะ ถือว่าเป็นกิจกรรมการแสดงออกทางกาย

เห็นได้ว่าการเข้าร่วมกิจกรรมนั้นเกิดจากการเกิดพฤติกรรม 8 ประเภท แต่พฤติกรรมที่จะ เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่เพื่อนันทนาการในหมู่บ้านจัดสรร นั้นมี 5 ประเภท ได้แก่ พฤติกรรมพื้นฐาน ทางสังคม พฤติกรรมเกี่ยวข้องผู้พัก พฤติกรรมเชิงแข่งขัน พฤติกรรมทดแทนหรือสร้างเสริมสิ่ง กระตุ้นทางประสาทสัมผัส

2.4 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ บ้านจัดสรร

การจัดการเคหะชุมชน Bouwcentrum International Education (2523:2) กล่าวถึง การจัดการเคหะชุมชน (Housing Management) นั้น เป็นการเสริมสร้าง สภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัย ให้ดีขึ้น รวมทั้งการที่จะให้บริการ การซ่อมบำรุงรักษาอาคารเพื่อให้ชุมชนอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี โดยอาศัยการให้ความรู้ ความเข้าใจแก่ผู้อยู่อาศัย กับหลักการทางมนุษยสัมพันธ์ และการกระตุ้นให้ ผู้อยู่อาศัยเข้ามามีส่วนร่วมในโครงการนี้ และเช่นเดียวกับหลักการจัดการบริหารงานอื่นๆ ทั่วไป การจัดการด้านเคหะชุมชนจะมีลักษณะของปัญหา และแนวทางการแก้ไขในลักษณะเฉพาะตัว โดยอาศัย ลักษณะของสิ่งแวดล้อมในท้องถิ่นนั้นๆ เป็นสมมุติฐานเบื้องต้น

ทางสถาบัน Bouwcentrum International Education ได้จำแนกการจัดการเคหะชุมชนเป็น 2 ตอน คือ

ก. การจัดการเคหะชุมชนก่อนเข้าอยู่อาศัย (Pre Occupancy)

ข. การจัดการเคหะชุมชนเมื่อมีการเข้าอยู่อาศัยแล้ว (Post Occupancy)

โดยในงานวิจัยฉบับนี้จะพูดถึงเพียงแค่การจัดการเคหะชุมชนเมื่อมีการเข้าอยู่อาศัยแล้ว (Post Occupancy) เท่านั้น เนื่องจากมีความเกี่ยวข้องกับการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งประกอบด้วย

1) งานจัดการเกี่ยวกับเรื่องรายได้ (Income Management) จะเป็นงานเกี่ยวกับการจัดเก็บ ค่าบำรุงรักษาตามที่ได้กำหนดและวางแผนไว้ ตามขั้นตอนของการเตรียมบริหารก่อนเปิดให้เข้าอยู่อาศัย นอกจากนี้จะเป็นการจัดเก็บรายได้อื่นที่เกิดจากสาธารณูปโภคส่วนกลางที่มีไว้ให้บริการ ซึ่ง บางครั้งอาจจะพิจารณาเก็บเงินล่วงหน้า เป็นลักษณะกองทุน หรือเป็นรายปี และบางครั้งอาจจะ

พิจารณาเก็บเงินเพิ่ม (Surcharges) ตามความจำเป็นซึ่งต้องเกิดการซ่อมบำรุง งานระบบที่ต้องใช้งบประมาณมาก และกำหนดระยะเวลาในการจ่ายเงินค่าซ่อมบำรุงค่าน้ำ ค่าไฟ และอื่นๆ อันเป็นลักษณะปลีกย่อยตามโครงการ

2) งานเกี่ยวกับการซ่อมบำรุงและบริการ งานการซ่อมบำรุงและบริการนี้ จะต้องกำหนดจากแนวคิดของอุปกรณ์ของงานระบบที่เลือกไว้ใช้ โดยกำหนดตารางการบำรุงรักษาเป็นรายอาทิตย์ หรือรายเดือน โดยทั่วไปแล้วงานซ่อมบำรุง จะแยกเป็น 2 หลักเกณฑ์ คือ

- งานซ่อมบำรุงประจำวัน (Day To Day) ซึ่งได้แก่การรักษาความปลอดภัย งานดูแลระบบน้ำ-ไฟ งานกำจัดน้ำเสียและขยะ ซึ่งส่วนใหญ่จะมีลักษณะของงานเป็นการให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ

- งานซ่อมบำรุงเป็นระยะและงานซ่อมบำรุงเพื่อป้องกันการชำรุด (Seasonal and Preventive Maintenance) เป็นงานซ่อมบำรุงตามระยะเวลาของวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ เช่น งานทาสีนอกอาคาร งานซ่อมบำรุงสนาม งานซ่อมบำรุงสวน และงานป้องกันน้ำท่วม

3) งานเกี่ยวกับการให้ความรู้ผู้อยู่อาศัย (Education) เนื่องจากคนส่วนใหญ่จะขาดความรู้ความเข้าใจหลักการของอุปกรณ์ งานระบบในหมู่บ้านบางด้าน จึงเป็นสาเหตุให้ผู้อยู่อาศัยขาดความสำนึกในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งควรจะมีจิตสำนึกในกฎเกณฑ์ที่จะรับผิดชอบร่วมกัน ทั้งในด้านความรับผิดชอบต่อ ในแง่ของการจ่ายค่าบำรุงรักษา การเอาใจใส่ต่อทรัพย์สินของส่วนตัวและของผู้อื่น และผู้อยู่อาศัยควรเข้ามามีส่วนร่วมในกิจกรรมต่างๆ ของชุมชน ในด้านของผู้บริหารชุมชนควรจะได้รับผิดชอบและปรับปรุงบริหารงานให้อยู่ในมาตรฐานที่ดีอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งการสื่อสารระหว่างผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้าน จะได้ผลประโยชน์ร่วมกันทั้งสองฝ่าย (Mutual Benefit) ซึ่งจะทำให้งานดูแลหมู่บ้านสำเร็จลงด้วยดี โดยได้รับความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยด้วยความสมัครใจ

4) งานกิจกรรมต่างๆ ของผู้อยู่อาศัย (Actives of Occupants) ส่วนใหญ่กิจกรรมของผู้อยู่อาศัยจะเป็นกิจกรรมในเวลาว่าง ซึ่งกิจกรรมนี้จะเกี่ยวกับการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนเอง การพักผ่อนหย่อนใจ และการมีส่วนร่วมในกิจกรรมนี้จะเกี่ยวกับขนบธรรมเนียมประเพณีต่างๆ เช่น การจัดทำมีการทำบุญวันปีใหม่ วันลอยกระทง และกิจกรรมต่างๆ จะสำเร็จได้โดยได้รับความสมัครใจจากผู้อยู่อาศัยทั้งหมดในหมู่บ้าน โดยคณะกรรมการหมู่บ้านที่จัดตั้งขึ้นในรูปแบบต่างๆ จะเป็นส่วนผลักดันให้เกิดความร่วมมือ และเป็นตัวแทนของผู้อยู่อาศัย เพื่อสื่อสารกับผู้บริหารหมู่บ้านนั้นๆ สำหรับความสำคัญของงานกิจกรรมนี้จะมีผลให้เกิดความร่วมมือในระยะยาว และเป็นการสร้างความรู้จักกันระหว่างผู้อยู่อาศัยในชุมชน

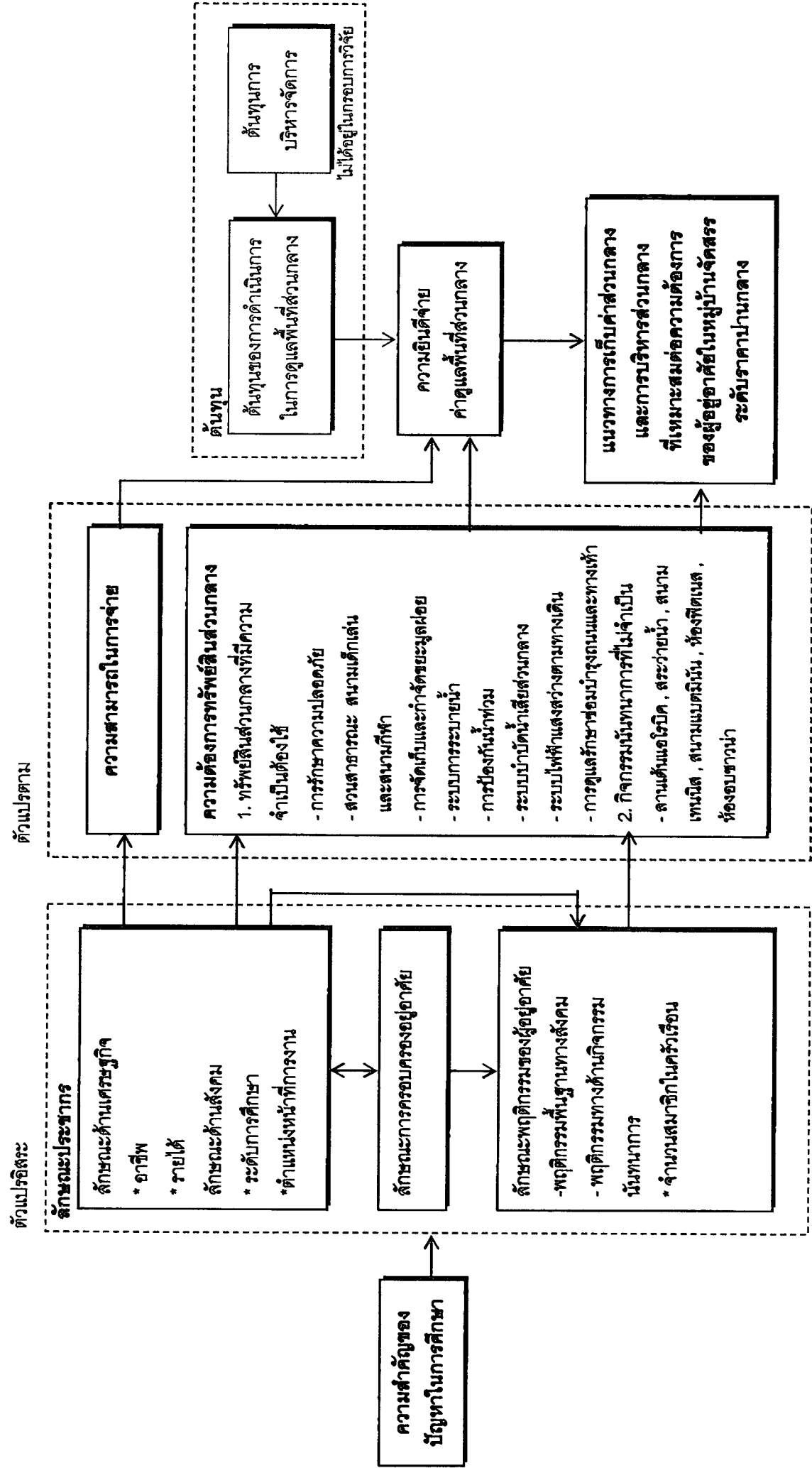
5) งานเกี่ยวกับการบริหารสำนักงาน (Office Administration) โดยทั่วไปจะแยกเป็นการจัดการกำหนดรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารและการให้บริการ โดยมีส่วนสำคัญ คือ การ

กำหนดงบประมาณ การควบคุม การกำหนดระเบียบมาตรฐาน หน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้าน งานเอกสารและสารบัญ และงานประกันต่างๆ เช่น การประกันภัยความเสียหายจากการโจรกรรม หรือภัยทางธรรมชาติ งานจัดซื้อเครื่องมือและอุปกรณ์ งานด้านบุคลากร ซึ่งงานทั้งหมดในเบื้องต้น เรื่องการดูแลชุมชน มีแนวทางลักษณะการจัดงานที่สามารถจะนำมาใช้เป็นแนวทางการบริหารของ หมู่บ้านเอกชนได้ โดยเฉพาะการเน้นความสำคัญในการวางแผน และจัดให้มีการให้ความรู้แก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านก่อนที่จะเข้าพักอาศัย

2.5 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากผลงานงานวิจัยเรื่องการเลือกระบบการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร (วรวิทย์ ก่อกิ่งวิศรุต, 2543) พบว่า หมู่บ้านที่มีการจัดการชุมชนอย่างชัดเจน แม้ไม่มีกฎหมายรองรับ ซึ่งส่วนใหญ่มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน โดยมีเพียงร้อยละ 2.56 เท่านั้น ที่จัดตั้งชมรมหรือจ้างบริษัทเอกชน ในการจัดการดูแลสาธารณูปโภค และการบริการสาธารณะพื้นฐานของหมู่บ้านตน ส่วนใหญ่หมู่บ้านจะดำเนินการเอง ยกเว้นการให้บริการรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษาไฟฟ้าสาธารณะจะจ้างบริษัทเอกชนดำเนินการ ปัญหาที่พบมาก ได้แก่ การจัดเก็บค่าบำรุงส่วนกลาง การบำรุงดูแล สาธารณูปโภคส่วนกลาง และการให้บริการสาธารณะพื้นฐานแก่ลูกบ้าน

จากการสัมภาษณ์คณะกรรมการหมู่บ้านเกี่ยวกับแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย 3 แนวทางนั้น พบว่าร้อยละ 51.30 เลือกแบบนิติบุคคลบ้านจัดสรร ร้อยละ 23.07 ยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ มีเพียงร้อยละ 1.28 ที่ต้องการให้เจ้าของโครงการดูแลรับผิดชอบต่อไป นอกจากนี้มีหมู่บ้านจำนวนร้อยละ 24.35 เห็นว่าแม้มีการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายแล้ว ก็อาจไม่สามารถแก้ปัญหาได้ทั้งหมด รวมทั้งมีการเสนอความคิดเห็นในการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรอีกแนวทางหนึ่งเป็นการประสานประโยชน์ร่วมระหว่างชุมชนและราชการ โดยหมู่บ้านจัดสรรยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ แต่คณะกรรมการหมู่บ้านยังดูแลกิจกรรมอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ผู้อยู่อาศัยต่อไป โดยเฉพาะกิจกรรมทางสังคมและศิลปวัฒนธรรม



รูปที่ 2.1 แสดงกรอบในการวิจัย

บทที่ 3

ระเบียบวิธีการวิจัย

การกำหนดวิธีการและเครื่องมือในการศึกษาวิจัยนี้ได้มาจากการศึกษาทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาประมวลนิยามด้านมโนทัศน์และนิยามปฏิบัติการสำหรับการวิจัย ซึ่งเป็นการอธิบายต่อเนื่องมาจากกรอบในการวิจัย (รูปที่ 2.1) การศึกษาวิจัยนี้มีการศึกษาหลัก 3 ประเด็น ดังนี้

1. การศึกษาถึงลักษณะของผู้อยู่อาศัยรวมไปถึงพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่ส่งผลต่อความใส่ใจด้านการดูแลและความสามารถในการจ่ายค่าดูแลส่วนกลาง
2. การศึกษาถึงการดำเนินการและบริหารการจัดในการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง
3. การศึกษาแนวนโยบายการบริหารและการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เหมาะสมต่อโครงการจัดสรรระดับราคาปานกลาง

3.1 ประมวลนิยามด้านมโนทัศน์ นิยามด้านปฏิบัติการ ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา

จากการศึกษาทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องในการวิจัย ภายใต้ขอบเขตของการศึกษาทางด้านลักษณะของประชากรทางด้านเศรษฐกิจ สังคม ลักษณะพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย ความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และต้นทุนการดำเนินการ เพื่อเป็นหาความยินดีจ่ายค่าดูแลพื้นที่ส่วนกลางสามารถสรุปตัวแปรเพื่อใช้ในการศึกษาดังนี้

1. ตัวแปรอิสระ
 - ลักษณะประชากร ทางด้านเศรษฐกิจ สังคม
 - ลักษณะการครอบครองอยู่อาศัย
 - ลักษณะพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย
2. ตัวแปรตาม
 - ความต้องการพื้นที่ส่วนกลาง
 - ความสามารถในการจ่าย

โดยตัวแปรทางด้านมโนทัศน์ที่กล่าวมา สามารถแปลงเป็นนิยามด้านปฏิบัติการ ตัวชี้วัดระดับการวัดและที่มาของข้อมูล ตามตารางดังนี้

ตารางที่ 3.1 แสดงตัวแปร ตัวชี้วัด ระดับการวัด และที่มาของข้อมูล ด้านลักษณะของประชากร

ตัวแปรในทัศน (Conceptual Variable)	Conceptual Definition	ตัวแปรปฏิบัติการ (Operational Variable)	ตัวชี้วัด	ระดับ การวัด	ที่มาของข้อมูล			
					ข้อมูลทุติยภูมิ	แบบสอบถาม	แบบสัมภาษณ์	การสำรวจ
ลักษณะของประชากร		เพศ	ชาย/หญิง	Nominal		<input type="radio"/>		
		อายุ	แบบสอบถาม จะถามเป็นจำนวนปี	Ratio		<input type="radio"/>		
			ในการวิเคราะห์ จะใช้เป็นช่วงกลุ่มอายุ	Nominal				
		สถานะภาพสมรส	- โสด - สมรส(มีครอบครัวแล้ว) - หม้าย - หย่าร้าง	Nominal		<input type="radio"/>		
		การศึกษา	แบ่งตามระดับการศึกษา	Ordinal		<input type="radio"/>		
		อาชีพ	แบ่งตามกลุ่มอาชีพ	Nominal		<input type="radio"/>		
		รายได้	รายได้ต่อเดือน	Ratio		<input type="radio"/>		
			- รายได้.....บาท - รายได้ครัวเรือน.....บาท	Ratio		<input type="radio"/>		
		สถานที่ทำงาน	- ในพื้นที่ที่มีความเป็นเมือง - ชนบท	Nominal		<input type="radio"/>		
		ภูมิลำเนาเดิม	ในเมือง,นอกเมือง	Nominal		<input type="radio"/>		
		ระยะเวลาการอยู่อาศัย	จำนวน.....ปี	Ratio		<input type="radio"/>		
		- จำนวนสมาชิกใน ครัวเรือน	จำนวน.....คน	Ratio		<input type="radio"/>		
		- อายุของสมาชิกใน ครัวเรือน	แบ่งช่วงกลุ่มอายุ - เด็ก.....คน - วัยรุ่น.....คน - วัยทำงาน.....คน - กลุ่มผู้สูงอายุ.....คน	Ratio		<input type="radio"/>		
		ระยะเวลาที่อยู่ในหมู่บ้าน	จำนวน.....ชม.	Ratio		<input type="radio"/>		
		ช่วงเวลาที่อยู่ในหมู่บ้าน	- ทั้งวัน - ช่วงกลางวัน - ช่วงกลางคืน	Nominal		<input type="radio"/>		

ตารางที่ 3.2 แสดงตัวแปร ตัวชี้วัด ระดับการวัด และที่มาของข้อมูล ด้านลักษณะที่อยู่อาศัย และการครอบครองที่อยู่อาศัย

ตัวแปรในทัศน (Conceptual Variable)	Conceptual Definition	ตัวแปรปฏิบัติการ (Operational Variable)	ตัวชี้วัด	ระดับ การวัด	ที่มาของข้อมูล				
					ข้อมูลปฐมภูมิ	แบบสอบถาม	แบบสัมภาษณ์	การสำรวจ	
ลักษณะที่อยู่อาศัย	..	ประเภทอาคาร	- บ้านเดี่ยว - บ้านแฝด - ทาวน์เฮ้าส์ - อาคารพาณิชย์	Nominal				○	
		- ขนาดอาคารตรม.	Ratio	○			○	
		- ขนาดที่ดินตรว.	Ratio	○			○	
		การเลือกที่ตั้งอาคาร - แปลงหัวมุม - ติดทะเลสาบ - ติดสวนสาธารณะ - ติดสนามเด็กเล่น	ใช่ , ไม่ใช่	Nominal				○	
	การดูแลสภาพแวดล้อม	การดูแลทำความสะอาด บ้าน	ไม่ใช่ , ใช่	Nominal				○	
		ลักษณะสภาพอาคาร	สภาพดี,ทรุดโทรม	Nominal				○	
		การจัดสภาพแวดล้อม	ไม่มี,มี	Nominal				○	
		การซ่อมบำรุงอาคาร	-ไม่ต้องซ่อมแซม - ต้องการซ่อมแซม บางส่วน - ต้องการการซ่อมแซม	Nominal				○	
		ลักษณะการใช้อาคาร	ประเภทกิจกรรม	- ใช้เพื่อพักอาศัยประจำ - ใช้ที่ระหว่างทำงาน - ใช้เพื่อพักผ่อนตาก อากาศในช่วงวันหยุด - ใช้เพื่อประกอบธุรกิจ - ใช้เพื่อทำการค้า	Nominal		○		
				ลักษณะการครอบครองที่ อยู่อาศัย	ความเป็นเจ้าของ	สถานภาพการครอบครอง	เจ้าของ,ผู้เช่า,ผู้อยู่อาศัย	Nominal	

ตารางที่ 3.3 แสดงตัวแปร ตัวชี้วัด ระดับการวัด และที่มาของข้อมูล ด้านลักษณะพฤติกรรมของ
ผู้อยู่อาศัย

ตัวแปรในทัศน (Conceptual Variable)	Conceptual Definition	ตัวแปรปฏิบัติการ (Operational Variable)	ตัวชี้วัด	ระดับ การวัด	ที่มาของข้อมูล			
					ข้อมูลทุติยภูมิ	แบบสอบถาม	แบบสัมภาษณ์	การสำรวจ
พฤติกรรมทางสังคม	การรวมกลุ่มทางสังคม	มีเพื่อนมาหาที่บ้าน	จำนวน.....ครั้งต่อ เดือน	Ratio		○		
	ความต้องการการยอมรับ ทางสังคม	การมีตำแหน่งทางสังคม	มี , ไม่มี	Nominal		○		
		การเป็นที่รู้จักในชุมชน	การรู้จักเพื่อนบ้าน		Nominal		○	
อาชีพในบ้าน	-ที่บ้านทำการค้า -เป็น OFFICE - เปิดบริการในชุมชน	ใช่,ไม่ใช่		Nominal		○		
การทำกิจกรรม นันทนาการ	กิจกรรมนันทนาการ ภายในครอบครัว	กิจกรรมนันทนาการ (กิจกรรมที่ใช้พื้นที่เปิดโล่ง ,กิจกรรมที่ใช้พื้นที่เฉพาะ)	ใช่,ไม่ใช่	Nominal		○		

ตารางที่ 3.4 แสดงตัวแปร ตัวชี้วัด ระดับการวัด และที่มาของข้อมูล ด้านความสามารถจ่าย
ค่าส่วนกลาง

ตัวแปรในทัศน (Conceptual Variable)	Conceptual Definition	ตัวแปรปฏิบัติการ (Operational Variable)	ตัวชี้วัด	ระดับ การวัด	ที่มาของข้อมูล			
					ข้อมูลทุติยภูมิ	แบบสอบถาม	แบบสัมภาษณ์	การสำรวจ
ความสามารถในการจ่าย ค่าส่วนกลาง	สัดส่วนของรายได้- รายจ่าย	- รายได้	- รายได้.....บาท - รายได้ครัวเรือน.....บาท	Ratio		○		
		- รายจ่าย	- สัดส่วนของรายจ่าย/ รายรับ (หน่วยเป็นบาทต่อเดือน)					
		ความสามารถในการจ่ายบาทต่อเดือน	Ratio		○		

ตารางที่ 3.5 แสดงตัวแปร ตัวชี้วัด ระดับการวัด และที่มาของข้อมูล ด้านความยินดีจ่าย
ค่าส่วนกลาง

ตัวแปรในทัศน (Conceptual Variable)	Conceptual Definition	ตัวแปรปฏิบัติการ (Operational Variable)	ตัวชี้วัด	ระดับ การวัด	ที่มาของข้อมูล			
					ข้อมูลปฐมภูมิ	แบบสอบถาม	แบบสัมภาษณ์	การสำรวจ
ความยินดีจ่าย ค่าส่วนกลาง		- ค่าใช้จ่ายในปัจจุบัน	-บาท/เดือน	Ratio		○		
		- ความคิดเห็นทางความ เหมาะสมในการจ่าย	-น้อยเกินไป -พอดี -มากเกินไป -มากเกินไปเยอะมาก	Ordinal		○		
		- ลักษณะรูปแบบการ จัดเก็บค่าส่วนกลาง	-จัดเก็บเป็นหลังคาเรือน -จัดเก็บตามขนาดที่ดิน -จัดเก็บตามประเภท อาคาร	Nominal		○		
	การจ่ายค่าดูแลรักษา การรับบริการ การใช้ บริการ	ความยินดีในการจ่าย	-ระดับความยินดี ในการจ่าย	Ordinal		○		
		รูปแบบการจ่าย	- รวมจ่ายในค่าส่วนกลาง -แยกจ่าย(ใครใช้ใครจ่าย)	Nominal		○		

ตารางที่ 3.6 แสดงตัวแปร ตัวชี้วัด ระดับการวัด และที่มาของข้อมูล ด้านต้นทุนการดำเนินงาน

ตัวแปรในทัศน (Conceptual Variable)	Conceptual Definition	ตัวแปรปฏิบัติการ (Operational Variable)	ตัวชี้วัด	ระดับ การวัด	ที่มาของข้อมูล			
					ข้อมูลปฐมภูมิ	แบบสอบถาม	แบบสัมภาษณ์	การสำรวจ
ต้นทุนการดำเนินงาน (แยกตามขนาดของ หมู่บ้านจัดสรร ใหญ่, กลาง,เล็ก)	ต้นทุนการดำเนินการใน การดูแลพื้นที่ส่วนกลาง	ค่าการให้บริการ ค่าดูแล รักษา ซ่อมบำรุง - สารารณูปโภค - สารารณูปการ	เฉลี่ย.....บาทต่อ เดือน ต่อหมู่บ้าน	Ratio	○	○	○	○
		ต้นทุนการบริหาร	- ค่าแรง - ค่าอุปกรณ์สำนักงาน - ค่าเช่าสำนักงาน	เฉลี่ย.....บาทต่อ เดือน ต่อหมู่บ้าน	Ratio	○	○	○

ตารางที่ 3.7 แสดงตัวแปร ตัวชี้วัด ระดับการวัด และที่มาของข้อมูล ด้านการบริหารจัดการ

ตัวแปรในทัศน (Conceptual Variable)	Conceptual Definition	ตัวแปรปฏิบัติการ (Operational Variable)	ตัวชี้วัด	ระดับ การวัด	ที่มาของข้อมูล			
					ข้อมูลทุติยภูมิ	แบบสอบถาม	แบบสัมภาษณ์	การสำรวจ
การบริหารการจัดการ	ปัญหา	ความรับผิดชอบของผู้ใช้ ในการจ่าย	-ข้อมูลการจ่าย ค่าส่วนกลาง(จากนิติบุคคล)	Nominal	○		○	
		- ความสามารถในการ ตอบสนองความต้องการ -ความรับผิดชอบต่อผู้ อาศัย -ความรวดเร็วในการ บริการ การเอาใจใส่ผู้ อาศัย	ระดับความพึงพอใจ	Ordinal		○		
	กระบวนการ	การมีส่วนร่วม -การจัดประชุม	มี,ไม่มี	Nominal		○		
		-ความโปร่งใสในการ บริหาร -การมีส่วนร่วมระหว่าง ผู้ดูแลกับผู้อยู่อาศัย -สามารถตรวจสอบการ บริหารได้(เช่น มีการ แสดงบัญชีให้ดู) -การประชาสัมพันธ์กับ ลูกบ้าน	ระดับความพึงพอใจ	Ordinal		○		
	ทัศนคติความพึงพอใจ ด้านโครงสร้าง	-ความคุ้มค่ากับการ จ่ายเงินค่าส่วนกลาง	ระดับความพึงพอใจ	Ordinal		○		

3.2 วิธีการดำเนินการวิจัย

การศึกษาวิถีชีวิตและปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางส่วนต่างๆ ปัจจัยที่มีผลต่อความใส่ใจด้านการดูแลและความสามารถในการจ่ายค่าดูแลส่วนกลาง เพื่อเสนอ แนวนโยบายการบริหารและการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง จากการศึกษาวิจัยครั้งนี้เพื่อต้องการหา แนวทางในการเก็บค่าส่วนกลางและการบริหารส่วนกลางที่เหมาะสม จึงทำให้มีการเชื่อมโยงที่มาของ ข้อมูลในหลายลักษณะเช่น ทางด้านนโยบายกลุ่มผู้บริหารจัดการโครงการ ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านซึ่งถือ ว่าเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบโดยตรง รวมไปถึงหน่วยงานภาครัฐที่อาจมีความจำเป็นที่จะต้องเข้ามา เกี่ยวข้องในด้านการบริหารจัดการบางส่วน ซึ่งในแต่ละกลุ่มจะมีวิธีการเก็บข้อมูลที่จะนำมาวิเคราะห์ ในรูปแบบที่แตกต่างกัน ดังนี้

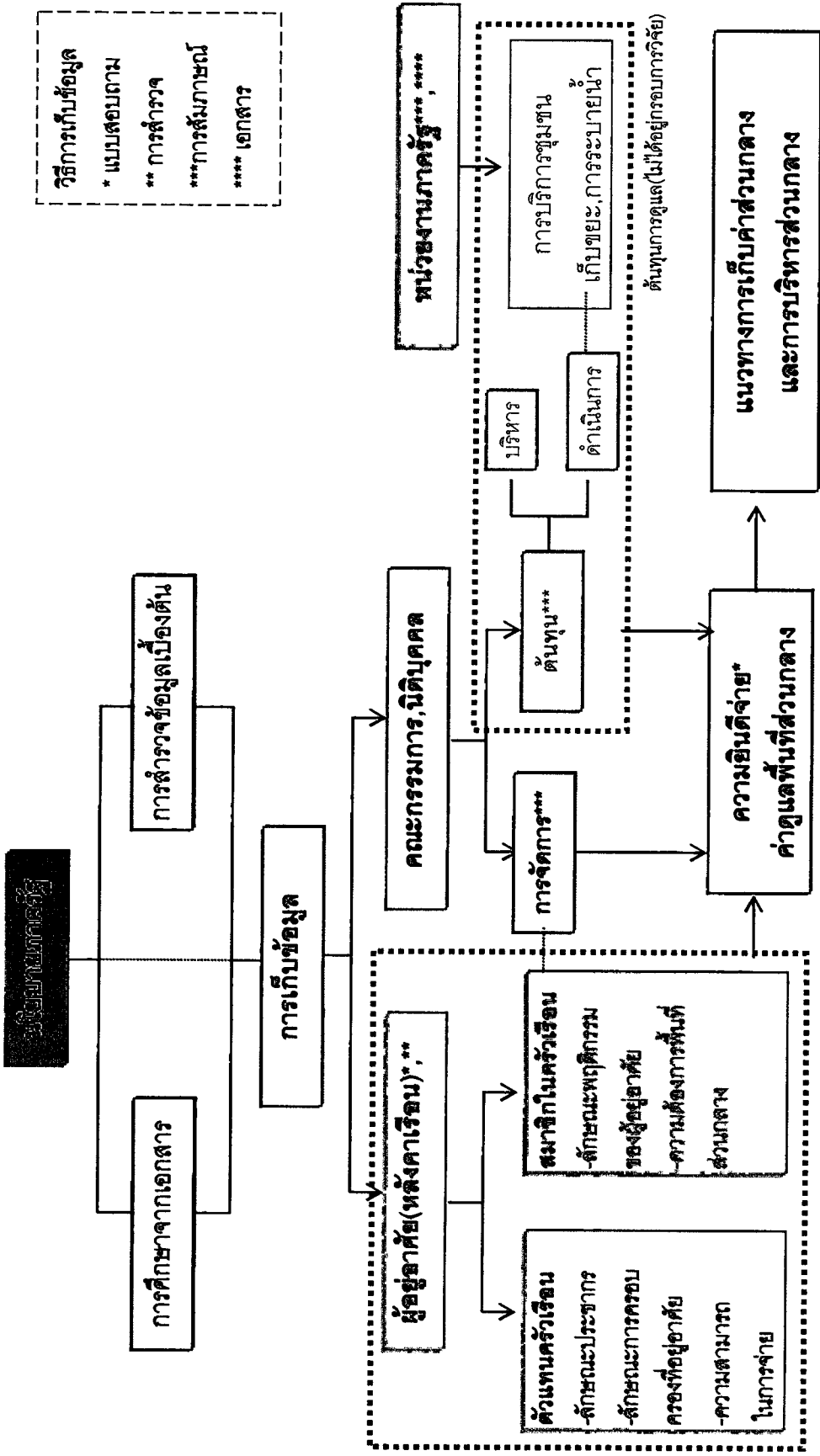
1. ผู้อยู่อาศัยซึ่งจะมีหน่วยในการจัดเก็บเป็นหลังคาเรือน จะเป็นการเก็บข้อมูลใน 2 ส่วนโดย ทำการเก็บข้อมูลทางกายภาพของที่อยู่อาศัยจากแบบสำรวจ และเก็บข้อมูลลักษณะของประชากรที่จะ เก็บจากผู้ที่มิอำนาจในการตัดสินใจจ่ายค่าส่วนกลางหรือผู้เช่าเพื่อเป็นตัวแทนของหลังคาเรือน และมีการเก็บข้อมูลลักษณะพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยจากสมาชิกทุกคนในหลังคาเรือน ซึ่งข้อมูลทั้ง 2 ส่วนนี้ จะมีการเก็บไปพร้อมกันในแบบสอบถามเดียวกัน

2. โครงการจะเป็นการเก็บข้อมูลโดยมีหน่วยในการเก็บเป็นโครงการ จะเป็นการเก็บข้อมูลใน 2 ส่วนโดยทำการเก็บข้อมูลทางกายภาพของโครงการจากแบบสำรวจ และข้อมูลทางด้านการ ดำเนินการในการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง และการบริหารจัดการในโครงการในปัจจุบันโดยใช้แบบ สัมภาษณ์ตัวแทนจากเจ้าของโครงการ, คณะกรรมการ, นิติบุคคล

3. หน่วยงานภาครัฐที่มีผลต่อการบริหารจัดการ โดยใช้แบบสัมภาษณ์ในด้านนโยบายการ บริหารจัดการ ชุมชนที่เป็นหมู่บ้านจัดสรรจากองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น(เทศบาล , อบต.)

4. นโยบายภาครัฐ จะเป็นการศึกษาถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง

ซึ่งในแต่ละกลุ่มเป้าหมายจะมีลำดับขั้นตอนในการวิจัย และรูปแบบการเก็บข้อมูลดังต่อไปนี้ (รูปที่ 3.1)



รูปที่ 3.1 แสดงลำดับขั้นตอนในการวิจัยและการเก็บข้อมูล

3.3 การเลือกพื้นที่ศึกษา

เนื่องจากในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบสังคมชนบทสู่สังคมเมืองมากขึ้นอย่างรวดเร็ว มีการจ้างงานในเมืองมากขึ้นตามสภาวะเศรษฐกิจ จึงมีการย้ายถิ่นฐานเข้ามาสู่ตัวเมืองมากขึ้นทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้นตามจากการเพิ่มจำนวนประชากร การแยกครอบครัวใหม่ หรือการมีบ้านหลังที่สอง ซึ่งการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรในกรุงเทพฯและหัวเมืองต่างๆ แสดงให้เห็นถึงทิศทางการขยายตัวที่แตกต่างกันไปในแต่ละพื้นที่ ในสัดส่วนของกรุงเทพฯ มีอัตราการเพิ่มจำนวนประชากรต่ำกว่าพื้นที่โดยรอบโดยเฉพาะปทุมธานี แสดงถึงการเริ่มอึดตัวของที่ดินใจกลางเมือง และขยายออกชานเมือง (ตารางที่3.8) ทำให้พื้นที่พักอาศัยในเขตปริมณฑลเป็นพื้นที่ที่มีประชากรที่อยู่ในเมืองออกมาพักอาศัยที่ชานเมือง และจากชนบทย้ายเข้ามาสู่เมือง รวมไปถึงคนในพื้นที่เดิมมารวมอยู่ด้วยกัน (ธนาคารอาคารสงเคราะห์. 2549:14)

ตารางที่ 3.8 แสดงจำนวนประชากร และอัตราการเพิ่มในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล(หน่วย : พันคน)

จังหวัด	2544	2545	%เพิ่ม	2546	%เพิ่ม	2547	%เพิ่ม	2548	%เพิ่ม
กรุงเทพฯ	5,726	5,782	0.98	5,845	1.08	5,634	-3.60	5,661	0.49
นนทบุรี	884	905	2.39	925	2.18	942	1.88	973	3.28
ปทุมธานี	679	709	4.34	739	4.30	770	4.14	816	6.08
สมุทรปราการ	1,011	1,028	1.58	1,045	1.76	1,049	0.34	1,078	2.76
สมุทรสาคร	435	443	1.68	448	1.19	442	-1.23	452	2.20
รวม	8,737	8,867	1.49	9,002	1.53	8,838	-1.83	8,982	1.60

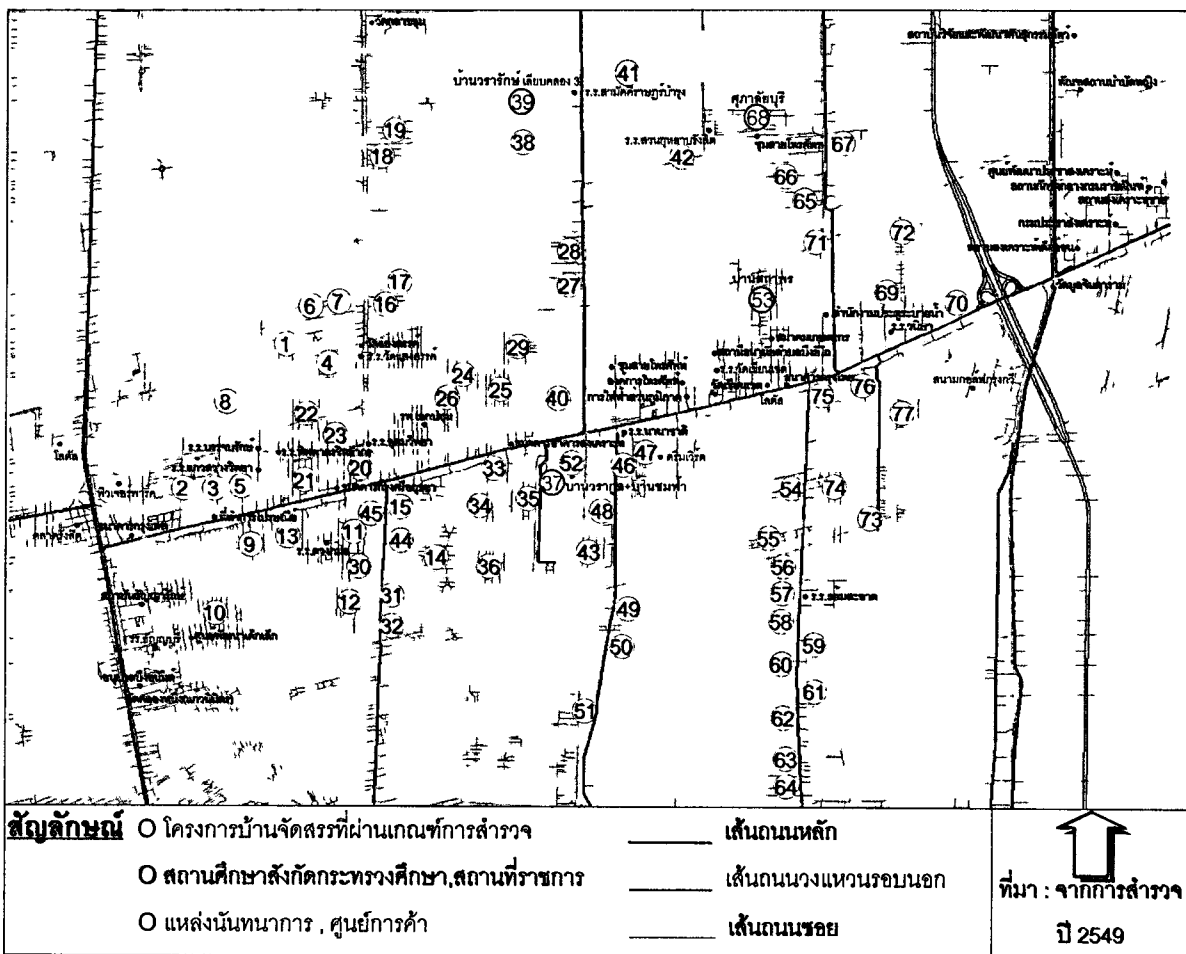
ที่มา : กรมการปกครอง (อ้างอิงจากธนาคารอาคารสงเคราะห์.2549:15)

จากตารางดังกล่าวพบว่าอัตราการเพิ่มประชากรในเขตกรุงเทพฯ เริ่มมีแนวโน้มที่ลดลงมีการขยายตัวของประชากรจากตัวเมืองออกสู่ชานเมืองโดยเฉพาะจังหวัดปทุมธานีซึ่งมีอัตราการเพิ่มของประชากรมากกว่าจังหวัดอื่นในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑลในทุกๆ ปีโดยเฉพาะปี 2548 มีอัตราการเพิ่มของประชากรถึงร้อยละ 6.08 จากข้อมูลดังกล่าวจึงเลือกจังหวัดปทุมธานีเป็นเขตพื้นที่เพื่อนำมาเลือกโครงการตัวอย่าง จากผลการวิจัยพบว่า การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานี บริเวณถนนรังสิต-นครนายกบริเวณคลอง 1 ถึงคลอง 7 เนื่องมาจากการย้ายภูมิลำเนา ซึ่งส่วนใหญ่ของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาจะย้ายมาจากจังหวัดใกล้เคียง (วัชรพงศ์ บำรุงพีช, 2538)

โดยเลือกพื้นที่ในช่วงถนนสายรังสิต – นครนายก ในช่วงคลอง 1 – คลอง 4 มาเพื่อทำการสำรวจหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเลือกโครงการจัดสรรที่จะเป็นพื้นที่ศึกษาเนื่องจากในพื้นที่นี้มีการเติบโตและขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางเป็นจำนวนมาก

ซึ่งในการวิจัยนี้ต้องการกลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะประชากรที่มีความหลากหลายในโครงการจัดสรรเดียวกัน จึงมีเกณฑ์ในการเลือกโครงการจัดสรรที่จะเป็นพื้นที่ศึกษาดังนี้

1. เป็นหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง
2. เป็นโครงการที่มีประเภทที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันอยู่ในหมู่บ้านเดียวกัน เพื่อให้ได้ลักษณะของประชากรที่มีความแตกต่างกัน
3. มีผู้เข้ามาอยู่อาศัยภายในโครงการแล้ว (มีการขายโครงการไปแล้วทั้งหมดปิดการขายไปแล้วหรืออยู่ในช่วงกำลังจะปิดโครงการ)
4. เป็นโครงการไม่ได้ถูกยกพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านให้อยู่ในความดูแลของหน่วยงานราชการ อบต. เทศบาล
5. เป็นโครงการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ภายในโครงการ เช่น สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ สโมสร สระว่ายน้ำ



รูปที่ 3.2 แสดงตำแหน่งโครงการบ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง และสถานที่สำคัญ

ตารางที่ 3.9 แสดงชื่อหมู่บ้านและประเภทที่อยู่อาศัยภายในโครงการบ้านจัดสรร

ลำดับ	ชื่อหมู่บ้าน	ประเภทที่อยู่อาศัย						หมายเหตุ
		ทาวน์เฮ้าส์	บันแนตต์ชั้นเดียว	บ้านแฝด 2 ชั้น	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	อาคารพาณิชย์	
1	สวนทองวิลล่า 10	○						
2	บ้านทัศนีย์	○						อยู่ระหว่างการขาย
3	เสนาวิลล่า	○						
4	มาลีวัลย์	○						
5	บ้านณัฐวรรณ	○						
6	บ้านสวนช่อทิพย์	○				○		
7	บ้านประดู่แดง	○						
8	บ้านรังสิตา	○				○		
9	บ้านสิริวัลย์					○		อยู่ระหว่างการขาย
10	ราชพฤกษ์ 9	○				○		
11	บ้านฟ้าลาгуล	○				○		
12	บ้านธนวรรณ					○		
13	บ้านธงชัย					○		
14	บ้านสิวลี					○		
15	บ้านมณฑนา					○		อยู่ระหว่างการขาย
16	บ้านรัตนโฮมเพลส	○						
17	เลิศอุบล	○						
18	สิรินญา	○						
19	ฉัตรธานี	○					○	
20	เนเชอรัลโฮม					○		
21	บ้านข้างทอง							○
22	บ้านรณชัย	○						
23	ศรีประจักษ์	○						
24	หมู่บ้านอัญเจริญ	○					○	
25	บ้านสัมมากร			○		○		อยู่ระหว่างการขาย

ตารางที่ 3.9 แสดงชื่อหมู่บ้านและประเภทที่อยู่อาศัยภายในโครงการบ้านจัดสรร (ต่อ)

ลำดับ	ชื่อหมู่บ้าน	ประเภทที่อยู่อาศัย						หมายเหตุ	
		ทาวน์เฮ้าส์	บ้านแฝดชั้นเดียว	บ้านแฝด 2 ชั้น	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	อาคารพาณิชย์		อาคารชุด
26	นาวิกอนโดทาวน์							○	
27	บ้านสวนจินดา	○					○		
28	สายทองวิลล่า	○							
29	วราธร					○			
30	บุศรินทร์	○							
31	โดมอนด์วิลล์	○							
32	พร้อมเย็นวิลล่า	○					○		
33	วรุณพร	○					○		
34	ธารารินทร์	○				○			
35	นัฐดา	○							
36	เปรมปรีดีคันทรีโฮม	○				○	○		อยู่ระหว่างการขาย
37	วราภูล+บ้านชมฟ้า	○		○	○	○	○		กำลังจะขายปิดโครงการ
38	บ้านพฤกษา 11	○		○					
39	บ้านวราภิรักษ์ เสิ่นคลอง 3	○			○	○	○		กำลังจะขายปิดโครงการ
40	บ้านกัสสร 2					○			กำลังจะขายปิดโครงการ
41	บ้านพฤกษา 12	○		○			○		กำลังจะขายปิดโครงการ
42	กรีเอทีฟ ลิฟวิ่ง					○			
43	เลคการ์เด็นวิลล์					○			
44	ภัทรทรัพย์			○					อยู่ระหว่างการขาย
45	บ้านวรางกูล	○							อยู่ระหว่างการขาย
46	บ้านทิวสนวิลล่า	○					○		อยู่ระหว่างการขาย
47	บ้านช็อดรง	○				○			อยู่ระหว่างการขาย
48	บ้านวราภิรักษ์	○							อยู่ระหว่างการขาย
49	The GRAND private home					○			อยู่ระหว่างการขาย
50	บ้านวรางกูล					○			อยู่ระหว่างการขาย

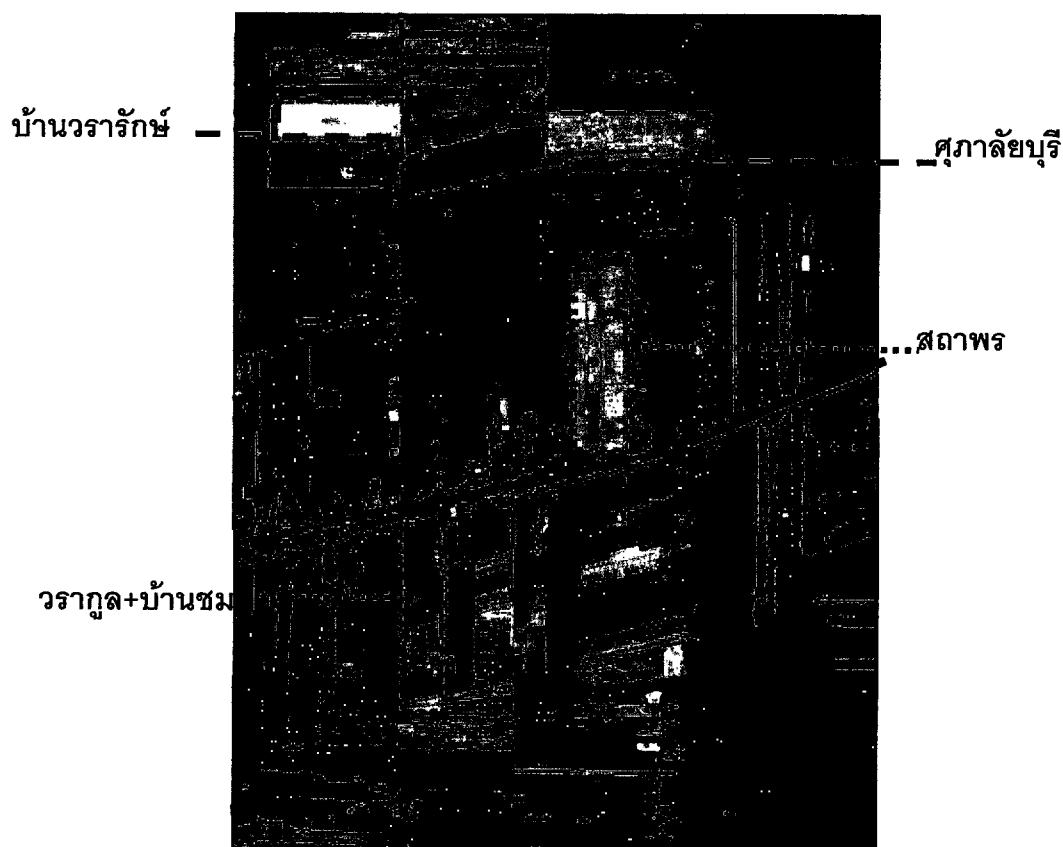
ตารางที่ 3.9 แสดงชื่อหมู่บ้านและประเภทที่อยู่อาศัยภายในโครงการบ้านจัดสรร (ต่อ)

ลำดับ	ชื่อหมู่บ้าน	ประเภทที่อยู่อาศัย							หมายเหตุ
		ทาวน์เฮ้าส์	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	บ้านแฝด 2 ชั้น	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	
51	สุธาริน ไพรวะชี				○				อยู่ระหว่างการขาย
52	พชรจิรา	○							
53	บ้านสถาพร	○				○	○		อยู่ระหว่างการขายคลอ 2
54	บ้านอยู่เจริญ	○							
55	บ้านสรายุทธ	○				○	○		อยู่ระหว่างการขาย
56	ดิศคอปเวอร์รี่ บาทลิไฮ					○			
57	พฤกษ์ลดา					○			อยู่ระหว่างการขาย
58	ดิศคอปเวอร์รี่ บาทลิก้าว					○			อยู่ระหว่างการขาย
59	บ้านวรารักษ์ i-design	○							อยู่ระหว่างการขาย
60	บ้านเพชรอนันต์	○		○					อยู่ระหว่างการขาย
61	บ้านเกษภา 9	○							อยู่ระหว่างการขาย
62	บ้านวรารักษ์ คลอง 4	○							อยู่ระหว่างการขาย
63	บ้านศุภสรร					○			อยู่ระหว่างการขาย
64	นุณทริก					○			อยู่ระหว่างการขาย
65	บ้านพรรณนิภา	○							
66	จิตติโยม					○			
67	โชคชัยวิลล่า						○		
68	บ้านศุภาสัยบุรี	○		○		○	○	○	กำลังจะขายเมื่อโครงการ
69	รังสิตการ์เด็นวิลล์	○				○			
70	เมธารมย์					○			อยู่ระหว่างการขาย
71	บ้านพูนสุข					○			อยู่ระหว่างการขาย
72	แพรมมาพรเพลส	○				○			อยู่ระหว่างการขาย
73	พงษ์ศิริชัย	○					○		
74	บ้านสินทรัพย์	○		○		○			อยู่ระหว่างการขาย
75	บ้านชัยพฤกษ์ คลอง 4					○			อยู่ระหว่างการขาย
76	บ้านลิฟวิง นารา					○			อยู่ระหว่างการขาย
77	ฟ้ารังสิต	○					○		

จากเกณฑ์ในการเลือกพื้นที่ศึกษาชั้นต้นจึงได้ทำการสำรวจโครงการหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณ ถนนรังสิต-นครนายกช่วงคลอง 1- คลอง 4 พบโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เข้าเกณฑ์เหมาะสมกับการ เป็นพื้นที่ศึกษา 4 โครงการได้แก่

1. หมู่บ้านวราภูล+บ้านชมฟ้า
2. หมู่บ้านวารักษ์ เลียบคลอง 3
3. โครงการสถาพร
4. โครงการศุภาลัยบุรี

จากนั้นจึงทำการศึกษารายละเอียดในแต่ละโครงการ ทางด้านทำเลที่ตั้ง ขนาดโครงการ และสำรวจ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ การบริการภายในโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวก ราคาบ้านพักอาศัยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยในแต่ละโครงการ ภายในโครงการทั้ง 4 โครงการ โดย ทำการศึกษาเปรียบเทียบถึงความเหมือนกันและแตกต่างกันเพื่อทำการเลือกพื้นที่ศึกษาเพียง 2 โครงการ



รูปที่ 3.3 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการจัดสรร 4 โครงการที่เข้าเกณฑ์เหมาะสมกับการเป็นพื้นที่ศึกษา

การวิเคราะห์ทางด้านตำแหน่งที่ตั้งโครงการ สามารถแบ่งตามลักษณะทางที่ตั้งตามความสะดวกในการเข้าถึงออกมาเป็น 2 กลุ่มคือ

- 1) กลุ่มโครงการจัดสรรที่ติดกับถนนหลัก ได้แก่
 - โครงการหมู่บ้านวราภูล+บ้านชมฟ้า
 - โครงการบ้านสถาพร
- 2) กลุ่มโครงการจัดสรรที่ติดกับถนนรอง ได้แก่
 - โครงการหมู่บ้านวราภูล+บ้านชมฟ้า
 - โครงการหมู่บ้านวราภูล+บ้านชมฟ้า
 - โครงการหมู่บ้านวราภูล+บ้านชมฟ้า

ตารางที่ 3.10 แสดงรายละเอียดของโครงการจัดสรร 4 โครงการ

รายละเอียด	ชื่อหมู่บ้าน			
	วราภูล+บ้านชมฟ้า	บ้านวราภูล	บ้านสถาพร	บ้านศุภาลัยบุรี
- ขนาดพื้นที่โครงการ	53-3-11	217-1-75.95	163-1-25	220
- ปีที่เริ่มโครงการ	2539	2543	2539	2535
- การบริหารโครงการในปัจจุบัน	เจ้าของโครงการ	เจ้าของโครงการ คณะกรรมการ	เจ้าของโครงการ	คณะกรรมการ จัดตั้งเป็นนิติบุคคล
- รูปแบบการเก็บค่าส่วนกลาง	- หมู่บ้านชมฟ้ายังไม่มีการจัดเก็บ - ส่วนวราภูลมีการจัดเก็บล่วงหน้า 3 ปี ตร.จ. 10 บาท	- จ่ายรายเดือน จัดเก็บเป็น ตร.จ.10 บาท	- จัดเก็บเป็น กองทุน โดยมีอัตรา การเก็บ ดังนี้ - บ้านเดี่ยว 70,000 - ทาวน์เฮ้าส์ 4 ม. 25,000 5 ม. 30,000 - อาคารพาณิชย์ 30,000	- จ่ายรายเดือน จัดเก็บตามขนาด พื้นที่ (ตร.จ. ละ 8 บาท โดยสูงสุดไม่เกิน 600 บาทต่อ หลังคาเรือน
- การดูแลส่วนกลางในปัจจุบัน	เจ้าของโครงการ	นิติบุคคล	เจ้าของโครงการ	นิติบุคคล
- รายละเอียดอื่นๆ	- กำลังอยู่ในช่วง การเปลี่ยนการ บริหารเป็นการ จัดตั้งนิติบุคคล - มีการแจ้งลูกบ้าน ไปบางส่วน	มีการจัดเก็บ ล่วงหน้า 2 ปี	- มีการแจ้งรูปแบบ การบริหารการ จัดเก็บที่ชัดเจน ก่อนขายโครงการ - จัดเก็บเป็นเงินทุน รวมตั้งแต่ทำ สัญญาซื้อ	- เนื่องจากเป็น โครงการเปิดขาย มานาน จึงไม่ได้มี การจัดเก็บค่า ส่วนกลางมาตั้งแต่ แรกในกลุ่มแรก - กลุ่มที่ 2 มีการ จัดเก็บล่วงหน้า 1 ปีหลังจากมีการ จัดตั้งนิติบุคคล

การวิเคราะห์ทางด้านรายละเอียดโครงการสามารถแบ่งตามลักษณะการบริหารโครงการ และรูปแบบการจัดเก็บในปัจจุบัน (ตารางที่ 3.10) พบว่าในโครงการบ้านสถาพรมีการแจ้งรูปแบบการบริหารการจัดเก็บที่โดยจัดเก็บเป็นรายหลังคาเรือน และรวมเป็นเงินกองทุนตั้งแต่ทำสัญญาซื้อ และโครงการศุภาลัยบุรี จะมีลักษณะการจัดเก็บแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่อยู่มาก่อนจัดตั้งนิติบุคคลจะไม่ได้มีการเก็บค่าส่วนกลางมาก่อน และกลุ่มที่สองมีการแจ้งการเก็บเงินค่าส่วนกลางล่วงหน้าโดยมีการจัดเก็บตามขนาดที่ดินสำหรับผู้ที่จะซื้อบ้านในโครงการและเข้ามาอยู่ในโครงการที่หลังที่มีการจัดตั้งนิติบุคคล เนื่องจากโครงการศุภาลัยบุรีได้เริ่มก่อสร้างโครงการก่อนปี พ.ศ. 2543 จึงไม่ได้มีการจัดเก็บค่าส่วนกลาง แต่พอมีพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งถูกกำหนดให้มีการจัดเก็บค่าส่วนกลางในหมู่บ้านจัดสรรมีผลย้อนไปถึงหมู่บ้านที่ขออนุญาตก่อน พ.ศ. 2543 ด้วยในกรณี ที่หมู่บ้านนั้นทางเจ้าของโครงการยังไม่ได้ปิดการขายและโอนสาธารณูปโภค – สาธารณูปการ ให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นผลให้ผู้ที่อยู่อาศัยมาแต่เดิมจะต้องจ่ายค่าส่วนกลางด้วยในกรณีที่หมู่บ้านนั้น มีการจัดตั้งคณะกรรมการหรือนิติบุคคลเพื่อเป็นตัวแทนในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

ตารางที่ 3.11 แสดงราคาบ้านพักอาศัยแบ่งตามโครงการจัดสรรและประเภทที่อยู่อาศัย

รายละเอียด ประเภทอาคาร	โครงการจัดสรร			
	บ้านวรารุก+ บ้านชมพู	บ้านวรารักษ์	บ้านสถาพร	บ้านศุภาลัยบุรี
บ้านเดี่ยว	1.30-4.00 (7)	1.34-2.39 (3)	2.6-7.8 (8)	1.95-7.50 (21)
บ้านแฝด	1.5 (2)	1.5 (1)	-	1.3-1.4 (2)
ทาวน์เฮาส์	.70-3.90 (5)	0.65-1.65 (5)	1.19-2.32 (4)	0.75-0.94 (2)
อาคารพาณิชย์	1.80-2.20 (1)	0.70-0.90 (1)	2.20 (1)	1.59-2.50 (2)
ห้องชุด	-	-	-	1.01-1.33 (3)

*ตัวเลขใน (.....)แสดงถึงจำนวนแบบของที่พักอาศัยในแต่ละประเภท

การวิเคราะห์ทางด้านความแตกต่างของประเภทที่อยู่อาศัย รูปแบบ และราคาที่อยู่อาศัย (ตารางที่ 3.11) พบว่า หมู่บ้านสถาพรและโครงการศุภาลัยบุรี มีรูปแบบบ้านที่แตกต่างกันในประเภทที่อยู่อาศัยแบบเดียวกัน ส่งผลให้เกิดตัวแปรทางด้านขนาดที่อยู่อาศัย และขนาดที่ดิน ส่งผลให้มีช่วงของราคาที่แตกต่างกันมาก

จากการวิเคราะห์ดังกล่าวมาจึงทำการเลือกหมู่บ้านสถาพรและโครงการศุภาลัยบุรี เป็นพื้นที่ของกลุ่มตัวอย่างเพื่อทำการศึกษาวิจัย และทำการสำรวจสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในแต่ละหมู่บ้านเพื่อนำข้อมูลที่ได้มาทำแบบสอบถาม(ตารางที่ 3.12 , 3.13)

ตารางที่ 3.12 แสดงสาธารณูปการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในแต่ละหมู่บ้าน

สาธารณูปการและสิ่งอำนวยความสะดวก	ชื่อหมู่บ้าน			
	วราวุฒ+บ้านหมื่นฟ้า	บ้านวรภักษ์	บ้านสถาพร	บ้านศุภกัลยบุรี
-สวนสาธารณะ*	○	○	○	○
-สวนข้างทาง*	○	○	○	○
-สนามเด็กเล่น*	○	○	○	○
-บ่อน้ำ,แหล่งน้ำธรรมชาติ*		○	○	○
-สโมสร				
สำนักงาน*	○	○		○
ห้องประชุม*		○		○
ห้องบริการคอมพิวเตอร์อินเทอร์เน็ต	○			
ร้านค้า	○			○
ร้านอาหาร	○	○	○	
-โรงเรียน				
ระดับมัธยม				○
ระดับประถม				
ระดับอนุบาล	○	○		
-อาคารทางศาสนา	○			
-สระว่ายน้ำ**				
สระผู้ใหญ่	○		○	○
สระเด็ก	○	○	○	○
-สนามเทนนิส**	○		○	○
-สนามแบดมินตัน**		○		
-สนามบาสเกตบอล*	○		○	
-สนามฟุตบอล*	○			○
-สควีช**	○			
-ลานเดินแอโรบิค**	○		○	
-ห้องฟิตเนส**	○	○		○
-ห้องอบซาวน่า**	○			
-ห้างสรรพสินค้า (LOTUS)			○	

* นำไปใช้ในแบบสอบถามทางด้านระดับความยินดีในการจ่ายเพื่อเป็นค่าดูแลรักษา การรับบริการ การใช้บริการ

** นำไปใช้ในแบบสอบถามทางด้านระดับความยินดีในการจ่ายเพื่อเป็นค่าใช้จ่าย

ตารางที่ 3.13 แสดงสาธารณูปโภคและการบริการที่มีในแต่ละหมู่บ้าน

สาธารณูปโภค และการบริการ	ชื่อหมู่บ้าน			
	วาราดูด+บ้านหม่มห้า	บ้านวรารักษ์	บ้านสถาพร	บ้านศุภกัลย์บุรี
- แสงสว่าง**	○	○	○	○
- ระบบสำรองน้ำส่วนกลางของหมู่บ้าน			○	○
- การรักษาความสะอาด*				
อบต.จัดเก็บขยะ+กำจัดขยะ	○	○		○
หมู่บ้านจัดการจัดเก็บขยะเอง			○	
หมู่บ้านจัดการกำจัดขยะเอง			○	
- การทำความสะอาดพื้นที่โดยรอบหมู่บ้าน(พื้นที่ส่วนกลาง)*		○	○	○
-การรักษาความปลอดภัย*				
มียามหน้าประตู	○	○	○	○
มียามตรวจ	○	○	○	○
มีการประกันความปลอดภัย	○	○	○	○
มีกล้องบันทึกทะเบียนรถที่เข้ามาในหมู่บ้าน			○	
มีสติ๊กเกอร์ติดรถในหมู่บ้าน	○	○	○	○
- การบำรุงรักษา				
การป้องกันน้ำท่วม*	○	○	○	○
การขุดลอกท่อระบายน้ำ*	○			○
การระบายน้ำ*	○		○	○
การดูแลสวน สโมสร สนามเด็กเล่น*	○	○	○	○
ป้อนบำบัดน้ำเสีย*	○	○		○
ถังบำบัดแยกครัวเรือน	-	○	○	
- รถสาธารณะผ่านหน้าหมู่บ้าน	○	○	○	
- รถรับส่งจากภายนอกหมู่บ้านเข้าสู่ภายในหมู่บ้าน				○
- รถรับส่งภายในหมู่บ้าน (รถสองแถว หรือมอเตอร์ไซค์รับจ้าง)	○	○		○
- จุดจอดรถจักรยาน	○	○		
- ชุมสายโทรศัพท์	○	○		○

* นำไปใช้ในแบบสอบถามทางด้านระดับความยินดีในการจ่ายเพื่อเป็นค่าดูแลรักษา การรับบริการ การใช้บริการ

** นำไปใช้ในแบบสอบถามทางด้านระดับความยินดีในการจ่ายเพื่อเป็นค่าใช้บริการ

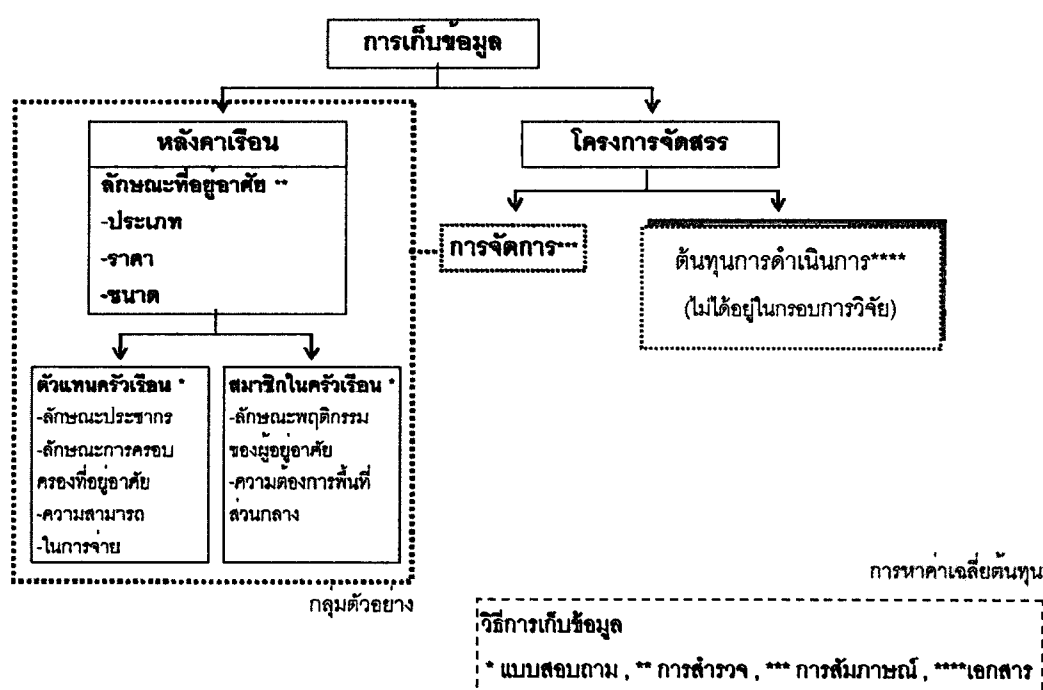
ตารางที่ 3.14 แสดงประเภทที่อยู่อาศัย ขนาดที่ดิน ขนาดที่อยู่อาศัย และราคาที่อยู่อาศัยใน
โครงการศุภาลัยบุรี

โครงการศุภาลัยบุรี						
ลำดับ	ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวน แบบ	ราคา (ล้านบาท)	ขนาดที่อยู่ อาศัย (ตร.ม)	ขนาดที่ดิน (ตร.ว)	จำนวน หลังคา เรือน
1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	21	1.95-7.50	118-286	50-225	414
2	บ้านแฝด 2 ชั้น	2	1.3-1.4			156
	บ้านศุภัทธา		1.40-1.72	127	36	
	บ้านศุภจารี		1.30-1.62	104	35	
3	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	2	0.75-0.94			90
	ห้องมุม		0.94	89	30.2	
	ห้องกลาง		0.75	76	20.1	
4	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	1	1.59-1.99	144	18-22	28
	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น	1	2.00-2.50	192	18-22	24
5	ที่ดินเปล่า (สำหรับก่อสร้างบ้านเอง)	-	0.90 ขึ้นไป	-	50 ขึ้นไป	124
6	ห้องชุด	3	1.01-1.33	58-90	-	128

จากนั้นจึงทำการเก็บข้อมูลที่ได้จากเอกสารและการสำรวจข้อมูล เพื่อให้ทราบถึงขนาด
ที่ดิน ขนาดที่อยู่อาศัย และราคาที่อยู่อาศัย เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาเป็นข้อมูลเบื้องต้นการทำแบบสำรวจใน
แต่ละหลังคาเรือนที่มีการเก็บข้อมูลแบบสอบถาม ดังตัวอย่างของโครงการศุภาลัยบุรีที่แสดง (ตารางที่
3.14)

3.4 วิธีการดำเนินการเก็บข้อมูล

จากการศึกษาวิจัยครั้งนี้เพื่อต้องการหาแนวทางในการเก็บค่าส่วนกลางและการบริหาร
ส่วนกลางที่เหมาะสม จึงทำให้มีการเชื่อมโยงที่มาของข้อมูลในหลายลักษณะเช่น ทางด้านนโยบาย
กลุ่มผู้บริหารจัดการโครงการ ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านซึ่งถือว่าเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบโดยตรง รวมไปถึง
หน่วยงานภาครัฐที่อาจมีความจำเป็นที่จะต้องเข้ามาเกี่ยวข้องในด้านการบริหารจัดการบางส่วน



รูปที่ 3.4 แสดงการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างและวิธีการเก็บข้อมูล

3.4.1 การเก็บข้อมูลหลังคาเรือน

การเก็บข้อมูลเป็นหลังคาเรือนจะมีการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสำรวจเพื่อเก็บข้อมูลทางด้านลักษณะของอาคาร สภาพของอาคาร และการเก็บข้อมูลโดยการให้แบบสอบถามเพื่อทำการเก็บข้อมูล 2 ลักษณะ คือ เก็บข้อมูลจากตัวแทนของครัวเรือนซึ่งจะเก็บข้อมูลพื้นฐานทางด้านเศรษฐกิจสังคม และการเก็บข้อมูลจากพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยจากสมาชิกในครัวเรือน ซึ่งจะเป็นการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามในชุดเดียวกัน

3.4.2 การเก็บข้อมูลโครงการจัดสรร

โครงการจะเป็นการเก็บข้อมูลโดยมีหน่วยในการเก็บเป็นโครงการ จะเป็นการเก็บข้อมูลใน 2 ส่วนโดยทำการเก็บข้อมูลทางกายภาพของโครงการจากแบบสำรวจเพื่อนำมาประกอบแบบสอบถาม และข้อมูลทางด้านกรดำเนินการในการดูแลพื้นที่ส่วนการ และการบริหารจัดการในโครงการในปัจจุบันโดยใช้แบบสัมภาษณ์ตัวแทนจากเจ้าของโครงการ, คณะกรรมการ, นิติบุคคล

3.5 วิธีการเก็บแบบสอบถาม

เก็บข้อมูลในส่วนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจะทำการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสำรวจลักษณะทางกายภาพของอาคารพักอาศัยในช่วงปี 2549 (โดยใช้ระยะเวลาในการสำรวจ 1 เดือนต่อโครงการจัดสรร) และแบบสอบถาม โดยแจกแบบสอบถามทุกหลังคาเรือน(ที่มีผู้อยู่อาศัย) ในช่วงปี 2549 แจกล่วงหน้า 1 สัปดาห์ ก่อนแจกแบบสอบถามและนัดวันมารับแบบสอบถามคืนหลังจากที่มีการแจกแบบสอบถามเป็นระยะเวลา 1 เดือน(ในระหว่างนี้ทางผู้วิจัยจะเข้าไปเก็บแบบสอบถามคืนสัปดาห์ละ 2 ครั้ง)ต่อ 1 โครงการจัดสรร เนื่องจากต้องการผู้ที่เป็นหัวหน้าครัวเรือนหรือผู้เข้าในการตอบ(ผู้มีอำนาจในการตัดสินใจในการจ่าย)ทำให้อาจไม่สามารถเก็บคืนได้ทันที และบางหลังคาเรือนจะมีผู้พักอาศัยเฉพาะในช่วงวันหยุด การเก็บข้อมูลอยู่ 2 ลักษณะ คือเก็บข้อมูลจากตัวแทนของครัวเรือนซึ่งจะเก็บข้อมูลพื้นฐานทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และการเก็บข้อมูลจากพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยจะเก็บข้อมูลจากสมาชิกในครัวเรือน ซึ่งถ้าผู้อยู่อาศัยมีความยินดีที่จะให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม เมื่อตอบเสร็จแล้วสามารถส่งแบบสอบถามคืนได้ 5 ทางดังนี้

1. ส่งคืนที่กล่องรับแบบสอบถามตามจุดรับ 2 จุด คือ สโมสร ป้อมยามในจุดทางเข้าออกหมู่บ้าน
2. ส่งคืนแบบสอบถามโทรสาร (ซึ่งเปิดรับโทรสารอัตโนมัติตลอดเวลา)
3. ส่งคืนแบบสอบถามทางไปรษณีย์ (โดยติดแสตมป์ และจ่ายซองถึงผู้ทำวิจัย)
4. ส่งคืนแบบสอบถามทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-mail)
5. ในกรณีที่ทางผู้ตอบแบบสอบถามมีความไม่ไว้วางใจกับทางผู้ดูแลส่วนกลาง จึงมีการโหนดให้ทางผู้วิจัยเข้ามารับแบบสอบถามคืนโดยตรง

ซึ่งมีจำนวนแบบสอบถามที่จะต้องแจกทั้งหมด 1,318 ชุด(โครงการบ้านสหภาพ 637 หลังคาเรือน โครงการศุภาลักษณ์ 681 หลังคาเรือน)

ส่วนการเก็บข้อมูลกลุ่มผู้บริหารจัดการโครงการ หน่วยงานภาครัฐ(องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น) ทำการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสัมภาษณ์ และแบบสอบถามในการเก็บข้อมูลในด้านนโยบายการบริหารจัดการ

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วนตามลักษณะของการเก็บข้อมูลที่แตกต่างกัน

1. ข้อมูลเชิงคุณภาพ ซึ่งได้จากการทบทวนเอกสารที่เกี่ยวข้องในการวิจัย และจากการสัมภาษณ์โดยทำการวิเคราะห์สรุปแยกตามประเด็นออกมาในรูปแบบของการบรรยาย

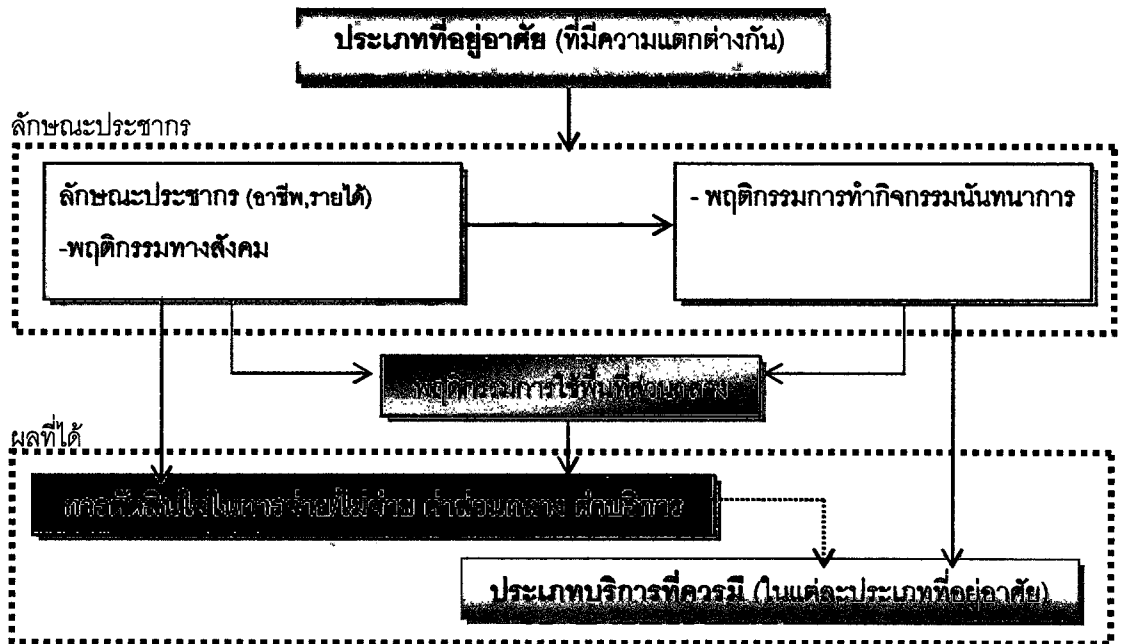
2. ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถาม จะถูกรวบรวมและประมวลผลโดยใช้โปรแกรมทางสถิติ SPSS for Windows (Statistical Package for the Social Science) โดยข้อมูลที่ได้จะนำมาสรุปเพื่อเป็นแนวทางการเก็บค่าส่วนกลางและการบริหารส่วนกลางที่เหมาะสมต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง ซึ่งจะเสนอออกมาในลักษณะด้วยวิธีการทางสถิติดังนี้

สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) เป็นสถิติที่ใช้ในการอธิบายข้อมูลคุณลักษณะของกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษา ได้แก่ การหาค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ในข้อมูลลักษณะเศรษฐกิจ/สังคม พฤติกรรม ความต้องการในการใช้พื้นที่ส่วนกลางเพื่อทำกิจกรรมในหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางที่มีความแตกต่างกันตามประเภทที่อยู่อาศัย

สถิติเชิงอนุมาน (Inferential Statistics) เป็นสถิติที่มุ่งทดสอบนัยสำคัญทางสถิติ เพื่ออ้างอิงผลจากกลุ่มตัวอย่างไปยังกลุ่มประชากร โดยวิธีการทางสถิติที่เลือกใช้กับการศึกษาคั้งนี้คือ การวิเคราะห์ความสัมพันธ์โดย ทดสอบตัวแปรลักษณะเศรษฐกิจ ที่มีผลต่อลักษณะการเลือกที่อยู่อาศัย พฤติกรรม ความต้องการในการใช้พื้นที่ส่วนกลางเพื่อทำกิจกรรม และความสามารถในการจ่ายค่าส่วนกลางที่มีความแตกต่างกันตามประเภทที่อยู่อาศัย

บทที่ 4 ผลการศึกษา

การศึกษาลักษณะทางด้านประชากรของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง โดยในบทนี้จะศึกษา 3 ประเด็นหลักดังนี้ ประกอบด้วย (1) ลักษณะของที่อยู่อาศัย ได้แก่ ลักษณะการใช้อาคาร การดูแลสภาพแวดล้อม (2) ลักษณะประชากร ได้แก่ ลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจ ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม การครอบครองที่อยู่อาศัย (3) การศึกษาทางด้านพฤติกรรม ได้แก่ พฤติกรรมการใช้อาคาร พฤติกรรมทางสังคม การใช้สอยพื้นที่ส่วนกลาง โดยพบว่าลักษณะทางด้านประชากรมีผลต่อการเลือกประเภทที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์) ที่มีความแตกต่างกัน มีผลต่อพฤติกรรมทางสังคม พฤติกรรมการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลาง รวมไปถึงความต้องการในการรับบริการที่มีความแตกต่างกัน ทั้งหมดนี้จะเป็นปัจจัยที่นำไปสู่การตัดสินใจในการเลือกที่จะจ่ายหรือไม่จ่ายสำหรับเป็นค่าส่วนกลาง ค่าบริการ ซึ่งจะกล่าวถึงในบทถัดไป (รูปที่ 4.1)



รูปที่ 4.1 การเชื่อมโยงในการวิเคราะห์ข้อมูล

4.1 ลักษณะที่อยู่อาศัย

จากการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสำรวจกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 1,318 หลังคาเรือน และแจกแบบสอบถามทั้งหมด 1,233 หลังคาเรือน (เนื่องจากบางหลังคาเรือนเป็นลักษณะบ้านไม่ได้พักอาศัยเป็นประจำ) จาก 2 โครงการจัดสรร พบว่า มีสัดส่วนของประเภทอาคารที่มีความแตกต่างกัน ดังนี้ หมู่บ้านศุภาลัยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 64 บ้านแฝดร้อยละ 20.7 บ้านทาวน์เฮาส์ร้อยละ 10.9 และอาคารพาณิชย์เพียงร้อยละ 4.4 หมู่บ้านสถาพรกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นบ้านทาวน์เฮาส์ร้อยละ 61.7 บ้านเดี่ยวร้อยละ 28.9 และอาคารพาณิชย์เพียงร้อยละ 9.4 (ตารางที่ 4.1)

เมื่อทำการสำรวจและทำการสอบถาม(โดยการใช้แบบสอบถามที่แจกในแต่ละหลังคาเรือน) จาก 2 โครงการจัดสรร ทางด้านราคาที่อยู่อาศัย ขนาดของที่ดิน และขนาดของอาคาร พบว่า ส่วนใหญ่เป็นอาคารประเภทบ้านเดี่ยวร้อยละ 47 มีราคาระหว่าง 800,000-13,719,000 บาท เฉลี่ย 3,821,434 บาทต่อหลังคาเรือน ขนาดที่ดินเฉลี่ย 80 ตารางวาต่อหลังคาเรือน ขนาดอาคารเฉลี่ย 181 ตารางเมตรต่อหลังคาเรือน บ้านทาวน์เฮาส์ร้อยละ 35.4 มีราคาระหว่าง 780,000-5,500,000 บาท เฉลี่ย 1,599,268 บาทต่อหลังคาเรือน ขนาดที่ดินเฉลี่ย 24 ตารางวาต่อหลังคาเรือน ขนาดอาคารเฉลี่ย 120 ตารางเมตรต่อหลังคาเรือน เป็นบ้านแฝดร้อยละ 10.7 มีราคาระหว่าง 1,250,000-5,913,000 บาท เฉลี่ย 1,615,990 บาทต่อหลังคาเรือน ขนาดที่ดินเฉลี่ย 41 ตารางวาต่อหลังคาเรือน ขนาดอาคารเฉลี่ย 123 ตารางเมตรต่อหลังคาเรือน และอาคารพาณิชย์เพียงร้อยละ 6.8 มีราคาระหว่าง 950,000 – 8,300,000 บาท เฉลี่ย 2,499,834 บาทต่อหลังคาเรือน ขนาดที่ดินเฉลี่ย 23 ตารางวาต่อหลังคาเรือน ขนาดอาคารเฉลี่ย 278 ตารางเมตรต่อหลังคาเรือน ซึ่งราคาของที่อยู่อาศัยขั้นต่ำจะมีการเปลี่ยนแปลงไปตามสภาวะทางด้านเศรษฐกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงไปในแต่ละปี ราคาขั้นต่ำของที่อยู่อาศัยในของบ้านเดี่ยวและบ้านทาวน์เฮาส์จึงมีราคาขั้นต่ำที่ใกล้เคียงกัน (ตารางที่ 4.1 , 4.2)

จากการเปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์สัมพันธ์แบบ Correlation Coefficient จึงสามารถสรุปได้ว่า ราคาที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับขนาดที่ดินและขนาดอาคาร เมื่อราคาที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้นความสัมพันธ์กับขนาดที่ดินที่มีพื้นที่มากขึ้น (.1060) ในขณะที่ขนาดอาคารลดลง (-.6799) และเมื่อขนาดที่ดินที่มากขึ้นความสัมพันธ์กับขนาดอาคารจะลดลง (-.7402) (ตารางที่ 4.2)

จากการเก็บข้อมูลโดยวิธีสำรวจพื้นที่ว่างรอบอาคารโดยการใช่เกณฑ์จากกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 3 , หมวด 4 (ดูเพิ่มเติมในภาคผนวก ง.) เพื่อนำศึกษาความสัมพันธ์ทางด้านพื้นที่ว่างรอบอาคารกับการใช้พื้นที่ส่วนกลางในโครงการจัดสรร พบว่า ส่วนใหญ่จะมีพื้นที่ว่างตามที่กฎหมายกำหนดร้อยละ 66.2 เป็นอาคารพาณิชย์เกือบทั้งหมดร้อยละ 92.2 รองลงมาจะมีพื้นที่ว่างรอบอาคารต่ำกว่าที่กฎหมายกำหนดร้อยละ 23.2 ประเภทอาคารที่มีพื้นที่ว่างต่ำกว่าที่กฎหมายกำหนด คือ บ้านทาวน์เฮาส์(ร้อยละ 38.7) รองลงมาเป็นบ้านแฝด(ร้อยละ 38.7) เนื่องจากมีการต่อเติมอาคารเพื่อให้ได้ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารที่มากขึ้น และมีพื้นที่ว่างรอบอาคารมากกว่าที่กฎหมายกำหนดเพียงร้อยละ 10.6 ส่วนมากเป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 21.3 (ตารางที่ 4.3)

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทจำแนกตามหมู่บ้านจัดสรร

หมู่บ้านจัดสรร		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	
ศุภาลัย	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง	436	141	74	30	681
	ร้อยละของประเภทอาคาร	70.3	100.0	15.8	33.3	51.7
	ร้อยละของหมู่บ้าน	61.0	20.0	10.9	4.4	100.0
สถาพร	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง	184	-	393	60	637
	ร้อยละของประเภทอาคาร	29.7	-	84.2	66.7	48.3
	ร้อยละของหมู่บ้าน	29.0	-	61.7	9.4	100.0
ร้อยละของผลรวมประเภทอาคาร		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนกลุ่มตัวอย่างรวม		620	141	467	90	1,318
ร้อยละของผลรวมกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด		47.0	10.7	35.4	6.8	100.0

Pearson Chi-Square Value =470.385^a, df.=3, Asymp. Sig. (2-sided)= .000

a 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 43.50.

ตารางที่ 4.2 แสดงราคาของที่อยู่อาศัย ขนาดที่ดิน และขนาดอาคารจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ราคาที่อยู่อาศัย ขนาดที่ดินและอาคาร		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์	
ราคาที่อยู่อาศัย (บาทหลังคาเรือน)	ค่าเฉลี่ย	3,521,434	1,615,990	1,599,268	2,490,666	2,701,935
	SD.	1,587,346	510,911	481,688	1,249,732	1,594,775
	Minimum	800,000	1,250,000	748,000	950,000	748,000
	Maximum	13,719,000	5,913,000	5,500,000	8,300,000	13,719,000
	จำนวน	613	141	467	467	1,311

df = 3 , F= 359.382 , Sig. = .000

ขนาดที่ดิน (ตารางวา หลังคาเรือน)		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์	
ขนาดที่ดิน (ตารางวา หลังคาเรือน)	ค่าเฉลี่ย	80	160	24	23	52
	SD.	34	16	7	10	36
	Minimum	49	35	20	18	18
	Maximum	265	160	80	71	265
	จำนวน	620	141	467	467	1,311

df = 3 , F= 521.803, Sig. = .000

ขนาดอาคาร (ตารางเมตร หลังคาเรือน)		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์	
ขนาดอาคาร (ตารางเมตร หลังคาเรือน)	ค่าเฉลี่ย	181	123	120	273	160
	SD.	64	27	25	142	74
	Minimum	118	104	76	144	76
	Maximum	1,000	254	369	960	1,000
	จำนวน	613	141	467	467	1,311

df = 3 , F= 228.842 , Sig. = .086

เปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์	Correlation Coefficient	df	2-tailed
ราคาที่อยู่อาศัยกับขนาดที่ดิน	.1060	1308	.000
ราคาที่อยู่อาศัยกับขนาดอาคาร	-.6799	1308	.000
ขนาดที่ดินกับขนาดอาคาร	-.7402	1308	.000

ตารางที่ 4.3 แสดงพื้นที่ว่างรอบอาคารจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

พื้นที่ว่างรอบอาคาร (ตามที่กฎหมายกำหนด*)		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์	
ต่ำกว่าที่กฎหมายกำหนด (n= 307)	ร้อยละ	13.5	24.1	38.7	7.8	23.2
ตามที่กฎหมายกำหนด (n= 878)	ร้อยละ	65.2	71.5	61.1	92.2	66.2
มากกว่าที่กฎหมายกำหนด (n= 141)	ร้อยละ	21.3	4.4	0.2	-	10.6
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		629	137	470	90	1,326

Pearson Chi-Square Value =225.418^a, df.= 6, Asymp. Sig. (2-sided)=.000

a 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 9.57.

หมายเหตุ* กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

หมวด 3 , หมวด 4 (ดูเพิ่มเติมในภาคผนวก ง.)

4.1.1 การดูแลสภาพแวดล้อมภายในบริเวณรอบอาคาร

จากการสำรวจการดูแลสภาพแวดล้อมของอาคารทางด้านการดูแลรักษาความสะอาด พบว่า ส่วนใหญ่มีการดูแลทำความสะอาดอาคารเป็นส่วนใหญ่อ้อยละ 89.3 เมื่อเปรียบเทียบตามประเภทอาคาร พบว่า เป็นบ้านแฝดร้อยละ 95.3 รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 93.2 ทาวน์เฮาส์ร้อยละ 89.2 และอาคารพาณิชย์ร้อยละ 53.6 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.4)

เมื่อทำการสำรวจสภาพอาคารทางด้านการดูแลซ่อมแซมภายนอกอาคาร พบว่า ส่วนใหญ่อาคารอยู่ในสภาพที่ต้องการการดูแลซ่อมแซมเป็นส่วนใหญ่อ้อยละ 77.8 รองลงมาเป็นต้องการการดูแลซ่อมแซมอาคารบางส่วนร้อยละ 17.6 และได้รับการดูแลเป็นอย่างดีเพียงร้อยละ 4.6 เมื่อเปรียบเทียบตามประเภทอาคาร พบว่า อาคารทาวน์เฮาส์มีความต้องการดูแลซ่อมแซมอาคารสูงที่สุด ร้อยละ 83.8 รองลงมาเป็นบ้านแฝดร้อยละ 82.2 และบ้านเดี่ยวร้อยละ 78.9 ในขณะที่อาคารพาณิชย์ต้องการการดูแลซ่อมแซมบางส่วนเป็นส่วนใหญ่อ้อยละ 58.3 เนื่องจากเป็นอาคารที่มีการใช้เพื่อร้านค้า และประกอบธุรกิจ(สำนักงาน)เป็นหลักจึงมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารอย่างสม่ำเสมอ (ตารางที่ 4.4)

ทางด้านการจัดสภาพแวดล้อมภายในบริเวณรอบอาคาร พบว่า ส่วนใหญ่มีการจัดสภาพแวดล้อมภายในบริเวณรอบอาคารร้อยละ 74.0 เมื่อเปรียบเทียบตามประเภทอาคาร พบว่า เป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 92.0 รองลงมาเป็นบ้านแฝดร้อยละ 83.6 และทาวน์เฮาส์ร้อยละ 55.1 ในขณะที่อาคารพาณิชย์มีการจัดสภาพแวดล้อมภายในบริเวณรอบอาคารเพียงร้อยละ 35.7 เนื่องจากเป็นอาคารที่มีพื้นที่รอบอาคารตามที่กฎหมายกำหนด (ตารางที่ 4.5)

โดยการจัดองค์ประกอบทางด้านสภาพแวดล้อมภายในบริเวณรอบอาคาร ส่วนมากมีการจัดสภาพแวดล้อมเพื่อใช้เป็นสนามเด็กเล่นภายในบริเวณรอบอาคาร(ร้อยละ 39.95) และจัดสวนหย่อม, สวนดอกไม้ภายในบริเวณรอบอาคารร้อยละ 35.29 เป็นศาลากลางสวนร้อยละ 21.81 และสระน้ำ (บ่อน้ำ บ่อเลี้ยงปลา)เพียงร้อยละ 2.94 เว้นแต่กลุ่มผู้พักอาศัยประเภททาวน์เฮาส์ที่มีการจัดสภาพแวดล้อมโดยการจัดสวนหย่อม, สวนดอกไม้เป็นส่วนใหญ่อ้อยละ 68.75 เนื่องจากมีพื้นที่ว่างเฉพาะด้านหน้าอาคาร ส่วนด้านหลังอาคารโดยมากมีการต่อเติมอาคารเติมพื้นที่ด้านหลังอาคาร ส่วนอาคารพาณิชย์ใหญ่จะไม่มีองค์ประกอบสภาพแวดล้อมภายในบริเวณรอบอาคารอย่างชัดเจน เนื่องจากพื้นที่บริเวณด้านหน้าอาคารจะถูกใช้เพื่อเป็นร้านค้า และประกอบธุรกิจ (สำนักงาน) เป็นหลัก (ตารางที่ 4.5)

ตารางที่ 4.4 แสดงการดูแลรักษาทำความสะอาดและซ่อมแซมภายนอกอาคารจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านทาวนเฮาส์	อาคารพาณิชย์	
การดูแลทำความสะอาดภายนอกอาคาร						
มีการดูแลทำความสะอาด	ร้อยละ	85.0	85.0	89.2	53.6	89.3
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		599	129	464	84	1,276
ร้อยละของผลรวมของผู้ตอบแบบสอบถาม		47	10	36.3	6.6	100
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100	100	100	100	100

Pearson Chi-Square Value =126.914^a, df.=3, Asymp. Sig. (2-sided)=.000

a 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 8.95.

การดูแลซ่อมแซมภายนอกอาคาร (ลักษณะสภาพภายนอกของอาคาร)						
ได้รับการดูแลเป็นอย่างดี	ร้อยละ	4.8	2.3	3.9	10.7	4.6
ต้องการการดูแลซ่อมแซมบางส่วน	ร้อยละ	16.3	15.5	12.3	58.3	17.6
ต้องการการดูแลซ่อมแซม	ร้อยละ	78.9	82.2	83.8	31.0	77.8
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		601	129	462	84	1,276
ร้อยละของผลรวมของผู้ตอบแบบสอบถาม		47.1	10.1	36.2	6.6	100

Pearson Chi-Square Value =122.577^a, df.=6, Asymp. Sig. (2-sided)=.000

a 1 cells (8.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3.88.

ตารางที่ 4.5 แสดงการจัดสภาพแวดล้อมภายในบริเวณรอบอาคารจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์	
การจัดสภาพแวดล้อมภายในบริเวณรอบอาคาร (ปลูกต้นไม้ จัดสวน)						
มี	ร้อยละ	99.0	99.16	55.1	35.7	74.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		599	128	463	84	1,274
ร้อยละของผลรวมของผู้ตอบแบบสอบถาม		47.0	10.0	36.3	6.6	100.0
Pearson Chi-Square Value =257.143 ^a , df.=3, Asymp. Sig. (2-sided)=.000						
a 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 21.82.						
การจัดองค์ประกอบสภาพแวดล้อมภายในบริเวณรอบอาคาร						
สนามเด็กเล่น	ร้อยละ	40.55	48.45	12.50	-	39.95
	ลำดับ	1	1	3	-	1
สระน้ำ(บ่อน้ำ บ่อเลี้ยงปลา)	ร้อยละ	3.01	3.70	-	-	2.94
	ลำดับ	4	4	-	-	4
ศาลากลางสวน	ร้อยละ	22.47	14.82	16.75	-	21.81
	ลำดับ	3	3	2	-	3
มีการจัดสวนหย่อม สวนดอกไม้	ร้อยละ	68.91	68.75	68.75	-	68.90
	ลำดับ	2	2	1	-	2
จำนวนรวมภายในกลุ่มประเภท ที่อยู่อาศัย (n group)	(n)	365	27	16	-	408
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม	(N)	611	138	481	90	1,320
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	-	100.0
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		89.46	6.62	3.92	-	100.0

4.1.2 ลักษณะการใช้อาคาร

จากการสำรวจลักษณะการใช้อาคารในปัจจุบัน พบว่า ส่วนใหญ่มีการใช้อาคารเป็นประจำ ร้อยละ 91.6 รองลงมาอาคารว่าง (ร้าง+รอขาย) ร้อยละ 6.2 และมีการใช้อาคารเป็นครั้งคราว (เจ้าของนานๆมาอยู่) ร้อยละ 2.1 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.6) โดยส่วนมากมีการใช้อาคารเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเป็นหลักร้อยละ 84.9 ยกเว้นประเภทที่อยู่อาศัยแบบอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่มีลักษณะการใช้อาคารเว้นว่างไว้ร้อยละ 32.1 เนื่องจากมีการซื้ออาคารเพื่อเก็บไว้ขายหรือเช่าในอนาคต รองมาเป็นการใช้อาคารเพื่อเป็นร้านค้าร้อยละ 21.4 (ตารางที่ 4.7)

เมื่อสอบถามวัตถุประสงค์การใช้อาคารโดยแบบสอบถามจำนวน 431 หลังคาเรือน พบว่า ส่วนใหญ่มีการใช้อาคารเพื่อพักอาศัย (เป็นที่พักอาศัยหลังแรก) ร้อยละ 48.0 รองลงมามีการใช้อาคารเพื่อพักอาศัย (เป็นบ้านที่แยกครอบครัวมาอยู่เอง) ร้อยละ 24.6 เว้นแต่ประเภทที่อยู่อาศัยแบบอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์การใช้อาคารเพื่อพักอาศัยและประกอบธุรกิจเป็นส่วนใหญ่ร้อยละ 40.4 รองลงมามีการใช้อาคารเพื่อประกอบธุรกิจโดยเฉพาะร้อยละ 34.0 (ตารางที่ 4.8)

ตารางที่ 4.6 แสดงการใช้อาคารจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย (จากการสำรวจ)

การใช้อาคาร		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์	
มีการใช้อาคารเป็นประจำ	ร้อยละ	90.8	97.9	95.7	66.7	91.6
มีการใช้อาคารเป็นครั้งคราว (เจ้าของนานๆมาอยู่)	ร้อยละ	4.0	-	.2	2.2	2.1
อาคารว่าง(ร้าง+รอขาย)	ร้อยละ	5.2	2.1	4.1	31.1	6.2
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		618	141	467	90	1316
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		47.0	10.7	35.5	6.8	100.0

Pearson Chi-Square Value =127.167^a, df.= 6 , Asymp. Sig. (2-sided)= .000

a. 2 cells (16.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.91.

ตารางที่ 4.7 แสดงลักษณะประเภทการใช้อาคารจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย (จากการสำรวจ)

ประเภทการใช้อาคาร		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์	
ใช้พักอาศัย	ร้อยละ	88.3	91.2	91.5	14.3	84.9
เว้นว่างไว้	ร้อยละ	1.7	2.2	2.1	32.1	6.5
ใช้พักอาศัยและประกอบ ธุรกิจ (Home OFFICE)	ร้อยละ	2.7	2.2	1.5	4.8	2.3
ประกอบธุรกิจ	ร้อยละ	.7	-	.2	19.0	1.6
เป็นร้านค้า	ร้อยละ	2.0	1.1	2.4	2.1	3.7
เป็นที่เก็บของ	ร้อยละ	.2	-	-	3.6	.3
พักอาศัย+รอขาย	ร้อยละ	.5	-	.2	-	.3
อุตสาหกรรมขนาดเล็ก	ร้อยละ	-	-	-	4.8	.3
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		599	137	460	84	1280
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		46.8	10.7	35.9	6.6	100.0

Pearson Chi-Square Value =485.303^a, df.= 21, Asymp. Sig. (2-sided)=.000

a 17 cells (53.1%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .26.

ตารางที่ 4.8 แสดงวัตถุประสงค์ของการใช้อาคารจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

วัตถุประสงค์ของการใช้อาคาร		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านทาวนเฮาส์	อาคารพาณิชย์	
พักอาศัย (เป็นที่พักอาศัยหลังแรก)	ร้อยละ			52.8	2.1	16.0
พักอาศัย (เป็นบ้านที่แยกครอบครัวมาอยู่เอง)	ร้อยละ	25.8	31.0	27.9	2.1	24.6
พักผ่อนตากอากาศ	ร้อยละ	4.3	-	-	-	2.1
พักอาศัยระหว่างทำงาน	ร้อยละ	7.7	5.6	10.6	2.1	7.4
ซื้อเพื่อเก็บไว้ในอนาคต	ร้อยละ	4.3	4.2	6.7	19.1	6.5
เพื่อประกอบธุรกิจโดยเฉพาะ	ร้อยละ	2.4	-	1.0	34.0	5.1
เพื่อพักอาศัยและประกอบธุรกิจ	ร้อยละ	1.9	5.6	-	10.4	6.3
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		209	71	104	47	431
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		48.5	16.5	24.1	10.9	100.0

Pearson Chi-Square Value =248.972^a, df.=18, Asymp. Sig. (2-sided)= .000

a. 11 cells (39.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .98.

4.2 ลักษณะประชากร

ในการศึกษาลักษณะของประชากรมีหน่วยในการจัดเก็บเป็นหลังคาเรือน จะเป็นการเก็บข้อมูลลักษณะของประชากร 2 กลุ่ม 1) ตัวแทนหลังคาเรือน โดยเก็บจากผู้ที่มีอำนาจในการตัดสินใจจ่ายค่าส่วนกลางหรือผู้เช่า 2) สมาชิกในครอบครัว (รูปที่ 3.1) เพื่อศึกษาถึงลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ สังคม ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม การครอบครองที่อยู่อาศัย เพื่อหาความต้องการทางด้านพฤติกรรมทางการทำกิจกรรมนันทนาการ การใช้พื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งจะส่งผลต่อความต้องการในการใช้ และการตัดสินใจในการจ่าย / ไม่จ่าย ค่าส่วนกลาง ค่าบริการ (รูปที่ 4.1)

4.2.1 ลักษณะทางสังคมของผู้มีอำนาจในการจ่าย

จากการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามผู้ที่มีอำนาจในการตัดสินใจในการจ่าย พบว่าส่วนใหญ่เป็นหญิงร้อยละ 52.8 และชายร้อยละ 47.2 โดยมีอายุเฉลี่ยที่ 40 ปี (40.86) ส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรสแล้วร้อยละ 73.8 รองลงมาโสดร้อยละ 22.0 หย่าและหม้ายร้อยละ 4.2 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.9)

ระดับการศึกษาผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จบการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีร้อยละ 51.7 รองลงมาสูงกว่าปริญญาตรีร้อยละ 22.2 เว้นแต่กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ที่มีการศึกษารองลงมาเป็นระดับอนุปริญญา (ปวส.,ปวท.) ร้อยละ 30 (ตารางที่ 4.10)

อาชีพหลักของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ประกอบอาชีพที่มีเงินเดือนประจำร้อยละ 58.8 เป็นพนักงานบริษัทร้อยละ 28.1 รองลงมาเป็นรับราชการและทำธุรกิจส่วนตัวเป็นอาชีพหลักร้อยละ 18.4 เว้นแต่กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์มีการประกอบอาชีพที่ไม่มีเงินเดือนประจำร้อยละ 87.5 เป็นธุรกิจส่วนตัวเป็นอาชีพหลักร้อยละ 42.5 อาชีพค้าขายอยู่ที่บ้านร้อยละ 37.5 (ตารางที่ 4.11, ตารางที่ ก.1)

อาชีพรองของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ประกอบอาชีพที่ไม่มีเงินเดือนประจำร้อยละ 78.6 ทำธุรกิจส่วนตัวร้อยละ 40.0 ทำธุรกิจขายตรงร้อยละ 24.0 เมื่อเปรียบเทียบแต่ละกลุ่มผู้พักอาศัยตามประเภทอาคาร พบว่า กลุ่มผู้พักอาศัยประเภททาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยวทำธุรกิจส่วนตัวเป็นอาชีพรองเป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 50.0 และร้อยละ 43.5) กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์และบ้านแฝดมีการทำธุรกิจขายตรงเป็นอาชีพรองเป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 75.0 และร้อยละ 42.9) (ตารางที่ ก.2 , ตารางที่ ก.3)

เมื่อเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษากับอาชีพหลักของผู้ตอบแบบสอบถามพบว่า ส่วนใหญ่จบการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีร้อยละ 52.1 รองลงมาสูงกว่าปริญญาตรีร้อยละ 22.2 เว้นแต่กลุ่มที่ไม่มีรายได้จากการทำงาน (แม่บ้าน , นักเรียน/นักศึกษา)ที่มีการศึกษารองลงมาเป็นไม่ได้เรียนหนังสือถึงระดับประถมและระดับมัธยมปลายร้อยละ 17.1 (ตารางที่ 4.12)

ตารางที่ 4.9 แสดงเพศ อายุ สถานภาพสมรสของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์	
เพศ ชาย	ร้อยละ	50	45.1	44.8	33.3	47.2
หญิง	ร้อยละ	50	49.9	55.2	66.7	52.8
รวม	ร้อยละ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	จำนวน	202	71	105	12	390

Pearson Chi-Square Value =1.941^a, df.=3, Asymp. Sig. (2-sided)= .585

a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 5.66.

อายุเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ยอายุ	40.72	42.00	40.41	40.33	40.86
	SD.	9.479	11.049	10.039	11.435	9.961
	จำนวน	197	71	103	9	380

df =3, F=.401, Sig. = .752

สถานภาพสมรส	ร้อยละ	19.7	21.4	27.0	20.0	22.0
โสด	ร้อยละ	79.8	77.1	63.0	80.0	73.8
สมรส	ร้อยละ	3.5	1.4	8.0	-	4.2
หย่า,หม้าย	ร้อยละ	100	100	100	100	100
รวม	ร้อยละ	198	70	100	10	378
	จำนวน	198	70	100	10	378

Pearson Chi-Square Value =8.393^a, df.=6, Asymp. Sig. (2-sided)= .211

a. 4 cells (33.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .42.

ตารางที่ 4.10 แสดงระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ระดับการศึกษา		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์	
ไม่ได้เรียนหนังสือ - ระดับประถม	ร้อยละ	4.9	4.3	5.8	10.0	5.2
มัธยมต้น	ร้อยละ	2.9	4.3	7.8	-	4.4
มัธยมปลาย	ร้อยละ	7.8	14.3	5.8	10.0	8.5
อนุปริญญา(ปวส.,ปวท.)	ร้อยละ	7.8	7.1	6.8	30.0	8.0
ปริญญาตรี	ร้อยละ	49.5	49.3	61.2	40.0	61.7
สูงกว่าปริญญาตรี	ร้อยละ	27.9	24.7	12.6	10.0	22.2
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		204	70	103	10	387
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		52.7	18.1	26.6	2.6	100.0

Pearson Chi-Square Value =65.156^a, df.=21, Asymp. Sig. (2-sided)= .000

a 5 cells (27.8%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.80.

ตารางที่ 4.11 แสดงอาชีพหลักของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

อาชีพหลักของผู้ตอบแบบสอบถาม*		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์	
อาชีพที่มีเงินเดือนประจำ ¹	ร้อยละ	59.9	69.0	68.3	10.0	58.8
อาชีพที่ไม่มีเงินเดือนประจำ ²	ร้อยละ	28.3	22.5	23.1	87.5	31.6
ไม่มีรายได้จากการทำงาน ³	ร้อยละ	11.8	8.5	8.7	2.5	9.6
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100	100	100	100	100
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		212	71	104	40	427
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		49.6	16.6	24.4	9.4	100.0

Pearson Chi-Square Value =66.951^a, df.=6, Asymp. Sig. (2-sided)= 0.00

a 1 cells (8.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3.84.

หมายเหตุ *

อาชีพที่มีเงินเดือนประจำ¹ ได้แก่ รับราชการ รัฐวิสาหกิจ พนักงานบริษัท ทำงานโรงงาน เกษียณอายุราชการ

อาชีพที่ไม่มีเงินเดือนประจำ² ได้แก่ อาชีพทำธุรกิจส่วนตัว , รับจ้างทั่วไป , ค้าขายอยู่ที่บ้าน , ค้าขายอยู่ที่อื่น , ทำธุรกิจขายตรง , อื่นๆ

ไม่มีรายได้จากการทำงาน³ ได้แก่ แม่บ้าน , นักเรียนนักศึกษา

ตารางที่ 4.12 แสดงระดับการศึกษาจำแนกตามอาชีพหลักของผู้ตอบแบบสอบถาม

ระดับการศึกษา		อาชีพหลักของผู้ตอบแบบสอบถาม			รวม
		มีเงินเดือนประจำ ¹	ไม่มีเงินเดือนประจำ ²	ไม่มีรายได้ ³	
ไม่ได้เรียนหนังสือ - ระดับประถม	ร้อยละ	1.2	10.2	17.1	5.2
มัธยมต้น	ร้อยละ	2.4	6.1	12.2	4.4
มัธยมปลาย	ร้อยละ	5.2	13.3	17.1	8.5
อนุปริญญา(ปวส.,ปวท.)	ร้อยละ	5.2	11.2	14.6	7.7
ปริญญาตรี	ร้อยละ	58.2	38.1	3.6	52.1
สูงกว่าปริญญาตรี	ร้อยละ	27.7	16.3	2.4	22.2
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		249	98	41	388
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		64.2	25.3	10.6	100.0

Pearson Chi-Square Value =65.156^a, df.=10, Asymp. Sig. (2-sided)= .000

a. 5 cells (27.8%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.80.

หมายเหตุ *

อาชีพที่มีเงินเดือนประจำ¹ ได้แก่ รับราชการ รัฐวิสาหกิจ พนักงานบริษัท ทำงานโรงงาน เกษียณอายุราชการ

อาชีพที่ไม่มีเงินเดือนประจำ² ได้แก่ อาชีพทำธุรกิจส่วนตัว , รับจ้างทั่วไป , ค่าขายอยู่ที่บ้าน , ค่าขายอยู่ที่อื่น , ทำธุรกิจขายตรง , อื่นๆ

ไม่มีรายได้จากการทำงาน³ ได้แก่ แม่บ้าน , นักเรียนนักศึกษา

4.2.2 ลักษณะทางสังคมของสมาชิกในครัวเรือน

จากการสอบถามจำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัยภายในหลังคาเรือนเดียวกันส่วนใหญ่มีจำนวนเฉลี่ย 6.38 คนต่อหลังคาเรือน เมื่อเปรียบเทียบตามประเภทอาคาร พบว่า กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์มีจำนวนสมาชิกมากที่สุดเฉลี่ย 7.74 คนต่อหลังคาเรือนเนื่องจากมีวัตถุประสงค์ในการใช้อาคารเพื่อพักอาศัยและประกอบธุรกิจเป็นส่วนใหญ่ร้อยละ 40.4 (ตารางที่ 4.8) บ้านเดี่ยวเฉลี่ย 6.83 คนต่อหลังคาเรือน กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านแฝดเฉลี่ย 6.18 คนต่อหลังคาเรือน และกลุ่มผู้พักอาศัยประเภททาวน์เฮาส์มีค่าเฉลี่ย 4.86 คนต่อหลังคาเรือน ตามลำดับ (ตารางที่ 4.13)

เมื่อศึกษาลักษณะโครงสร้างของประชากรในหลังคาเรือนเป็นลักษณะของครอบครัวที่มีความสัมพันธ์แบบ พ่อ แม่ ลูก เป็นแบบครอบครัวขยาย มีประชากรอยู่ในช่วงวัยทำงาน(ช่วงอายุ 36-60 ปี) เป็นส่วนใหญ่ เฉลี่ย 2.02 คนต่อหลังคาเรือน รองลงมาช่วงวัยเริ่มทำงาน (ช่วงอายุ 23-35 ปี) เฉลี่ย 1.66 คนต่อหลังคาเรือน ช่วงวัยรุ่น(ช่วงอายุ 12-22 ปี) เฉลี่ย 1.55 คนต่อหลังคาเรือน ช่วงวัยเด็ก(ช่วงอายุ 0-11 ปี) เฉลี่ย 1.53 คนต่อหลังคาเรือน และช่วงผู้สูงอายุ (ช่วงอายุ 61 ปีขึ้นไป) เฉลี่ย 1.42 คนต่อหลังคาเรือนตามลำดับ เว้นแต่อาคารพาณิชย์มีลักษณะโครงสร้างของประชากรที่มีความแตกต่างเนื่องจากมีวัตถุประสงค์ในการใช้อาคารเพื่อพักอาศัยและประกอบธุรกิจเป็นส่วนใหญ่ร้อยละ 40.4 (ตารางที่ 4.8) ลักษณะโครงสร้างของประชากรส่วนใหญ่จึงอยู่ในช่วงวัยทำงาน (ช่วงอายุ 36-60 ปี) เป็นส่วนใหญ่เฉลี่ย 2.25 คนต่อหลังคาเรือน รองมาเป็นช่วงวัยรุ่น(ช่วงอายุ 12-22 ปี) เฉลี่ย 1.40 คนต่อหลังคาเรือน ช่วงวัยเด็ก(ช่วงอายุ 0-11 ปี) เฉลี่ย 1.14 คนต่อหลังคาเรือน ช่วงวัยเริ่มทำงาน (ช่วงอายุ 23-35 ปี) เฉลี่ย 1.00 คนต่อหลังคาเรือน ช่วงผู้สูงอายุ (ช่วงอายุ 61 ปีขึ้นไป) เฉลี่ย 1.00 คนต่อหลังคาเรือน (ตารางที่ 4.13)

การประกอบอาชีพของสมาชิกในครัวเรือนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทร้อยละ 24.6 ส่วนมากเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านแฝดร้อยละ 25.6 รองลงมาเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภททาวน์เฮาส์ร้อยละ 24.8 รองลงมาเป็นนักเรียน/นักศึกษาร้อยละ 18.4 ส่วนมากเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านแฝดร้อยละ 20.1 รองลงมาเป็น กลุ่มผู้พักอาศัยประเภททาวน์เฮาส์ร้อยละ 19.0 เว้นแต่กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์อาชีพของสมาชิกในครัวเรือนส่วนใหญ่ทำธุรกิจส่วนตัวร้อยละ 30.6 รองลงมาเป็นพนักงานบริษัทร้อยละ 19.4 (ตารางที่ 4.14)

ตารางที่ 4.13 แสดงจำนวนผู้อยู่อาศัยต่อหลังคาเรือนจำแนกตามช่วงอายุและประเภทที่อยู่อาศัย

		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์	
จำนวนผู้อยู่อาศัย ต่อหลังคาเรือน (คน)	ค่าเฉลี่ย	6.83	6.18	4.86	7.74	6.38
	SD.	2.654	2.862	2.824	2.836	2.836
	จำนวน	456	133	139	27	755
	ลำดับ	2	3	4	1	
Df = 3 , F=20.965 , Sig = .000						
เด็ก (A) ช่วงอายุ 0-11 ปี	ค่าเฉลี่ย	1.66	1.41	1.36	1.14	1.53
	SD.	1.600	.560	1.811	.378	1.507
	จำนวน	109	32	45	7	193
	ลำดับ	3	3	4	3	4
Df = 3 , F= .696 , Sig = .555						
วัยรุ่น (B) ช่วงอายุ 12-22 ปี	ค่าเฉลี่ย	1.65	1.32	1.49	1.00	1.55
	SD.	1.794	.476	1.859	.894	1.649
	จำนวน	88	25	41	5	159
	ลำดับ	4	4	3	2	3
Df = 3 , F= .294 , Sig = .829						
วัยเริ่มทำงาน (C) ช่วงอายุ 23-35 ปี	ค่าเฉลี่ย	1.72	1.79	1.59	1.00	1.63
	SD.	1.737	.787	1.556	.000	1.549
	จำนวน	102	28	69	6	205
	ลำดับ	2	2	2	4	2
Df = 3 , F= .506 , Sig = .679						
วัยทำงาน (D) ช่วงอายุ 36-60 ปี	ค่าเฉลี่ย	2.69	1.80	1.93	2.25	2.02
	SD.	1.248	.664	1.340	.707	1.181
	จำนวน	183	59	80	8	330
	ลำดับ	1	1	1	1	1
Df = 3 , F=1.075 , Sig = .360						
ผู้สูงวัย (E) ช่วงอายุ 61 ปีขึ้นไป	ค่าเฉลี่ย	1.57	1.26	1.26	1.00	1.42
	SD.	2.118	.452	2.093	.000	1.910
	จำนวน	60	19	34	2	115
	ลำดับ	5	5	5	4	5
Df = 3 , F= .262 , Sig = .852						

ตารางที่ 4.14 แสดงอาชีพของสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

อาชีพของสมาชิกในครัวเรือน		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์	
รับราชการ	ร้อยละ	10.0	10.4	14.8	2.8	10.9
	ลำดับ	5	4	3	5	5
รัฐวิสาหกิจ	ร้อยละ	4.9	4.9	2.4	-	4.1
	ลำดับ	8	7	9	-	6
พนักงานบริษัท	ร้อยละ	24.6	25.6	24.9	19.4	24.6
	ลำดับ	1	1	1	2	1
ทำงานโรงงาน	ร้อยละ	0.9	3.0	2.9	5.6	2.0
	ลำดับ	9	9	8	4	10
ทำธุรกิจส่วนตัว	ร้อยละ	16.2	11.6	8.6	30.6	14.1
	ลำดับ	3	3	5	1	3
รับจ้างทั่วไป	ร้อยละ	2.7	2.4	5.7	11.1	3.7
	ลำดับ	7	10	6	3	7
เกษียณอายุราชการ	ร้อยละ	3.1	5.5	1.9	-	3.1
	ลำดับ	6	6	10	-	9
นักเรียน/นักศึกษา	ร้อยละ	15.4	20.1	19.0	5.6	18
	ลำดับ	2	2	2	4	2
แม่บ้าน	ร้อยละ	15.1	9.8	11.4	11.1	13.0
	ลำดับ	4	5	4	3	4
ค้าขายอยู่ที่บ้าน , ค้าขายอยู่ที่อื่น	ร้อยละ	2.7	4.3	4.8	5.6	3.6
	ลำดับ	7	8	7	4	8
ทำธุรกิจขายตรง	ร้อยละ	0.7	2.4	2.9	8.3	1.9
	ลำดับ	10	10	8	4	11
อื่นๆ	ร้อยละ	0.9	-	1.0	-	0.7
	ลำดับ	9	-	11	-	12
จำนวนรวมภายในกลุ่มประเภท ที่อยู่อาศัย (n group)	(n)	451	164	210	36	861
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม	(N)	193	71	99	15	378
ร้อยละของผลรวมในแต่ละกลุ่ม	ร้อยละ	100	100	100	100	100

4.2.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจ

จากการสอบถามระดับรายได้ของผู้มีอำนาจในการจ่าย(ผู้ตอบแบบสอบถาม)โดยการให้แบบสอบถาม พบว่า ส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ย 33,302 บาทต่อเดือน โดยกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีระดับรายได้เฉลี่ยสูงสุด 38,574 บาทต่อเดือน รองลงมาเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านแฝดมีรายได้เฉลี่ย 29,515 บาทต่อเดือน กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์มีรายได้เฉลี่ย 26,864 บาทต่อเดือน และกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านทาวน์เฮาส์มีรายได้เฉลี่ย 25,970 บาทต่อเดือน ตามลำดับ (ตารางที่ 4.15) นอกจากนี้รายได้ของผู้มีอำนาจในการจ่าย(ผู้ตอบแบบสอบถาม)มีความสัมพันธ์กับการดูแลซ่อมแซมภายนอกอาคาร (ลักษณะสภาพภายนอกของอาคาร) ตำแหน่งหน้าที่การงานของผู้มีอำนาจในการจ่าย (ผู้ตอบแบบสอบถาม) และช่วงเวลาที่อยู่บ้านเป็นประจำของผู้มีอำนาจในการจ่ายค่าส่วนกลาง ดังนี้

การดูแลซ่อมแซมภายนอกอาคาร (ลักษณะสภาพภายนอกของอาคาร) มีความสัมพันธ์กับรายได้ของผู้มีอำนาจในการจ่ายค่าส่วนกลาง (ผู้ตอบแบบสอบถาม) พบว่า อาคารที่มีลักษณะภายนอกอาคารที่ต้องการการซ่อมแซมมีค่าเฉลี่ยรายได้ของผู้มีอำนาจในการจ่ายค่าส่วนกลาง (ผู้ตอบแบบสอบถาม) 182,500.00 บาทต่อเดือน อาคารที่ได้รับการดูแลมีค่าเฉลี่ยรายได้ของผู้มีอำนาจในการจ่ายค่าส่วนกลาง (ผู้ตอบแบบสอบถาม) 37,580.26 บาทต่อเดือน อาคารที่ต้องการการซ่อมแซมบางส่วนมีค่าเฉลี่ยรายได้ของผู้มีอำนาจในการจ่ายค่าส่วนกลาง (ผู้ตอบแบบสอบถาม) 32,137.25 บาทต่อเดือน ตามลำดับ (ตารางที่ ก.4)

ตำแหน่งหน้าที่การงานของผู้มีอำนาจในการจ่ายค่าส่วนกลาง (ผู้ตอบแบบสอบถาม) มีความสัมพันธ์กับรายได้ของผู้มีอำนาจในการจ่ายค่าส่วนกลางค่าส่วนกลาง (ผู้ตอบแบบสอบถาม) พบว่า เมื่อผู้มีอำนาจในการจ่ายค่าส่วนกลาง (ผู้ตอบแบบสอบถาม) มีตำแหน่งหน้าที่การงานในระดับที่สูงขึ้น ก็จะมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน (บาท) สูงขึ้นตามลำดับ (ตารางที่ ก.4)

ช่วงเวลาที่อยู่บ้านเป็นประจำของผู้มีอำนาจในการจ่ายค่าส่วนกลาง มีความสัมพันธ์กับรายได้ของผู้มีอำนาจในการจ่ายค่าส่วนกลาง (ผู้ตอบแบบสอบถาม) พบว่า ผู้มีอำนาจในการจ่ายที่มีการใช้อาคารในช่วงกลางวันจะมีค่าเฉลี่ยรายได้สูงสุด 315,400.00 บาทต่อเดือน เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ที่มีวัตถุประสงค์การใช้อาคารเพื่อพักอาศัยและประกอบธุรกิจเป็นส่วนใหญ่ (ตารางที่ 4.8 , ตารางที่ 4.23) รองลงมามีการใช้อาคารในช่วงกลางคืนจะมีค่าเฉลี่ยรายได้ต่อ 38,984.43 บาทต่อเดือน มีการใช้อาคารในเวลากลางวันจะมีค่าเฉลี่ยรายได้ต่อ 22,984.93 บาทต่อเดือน มีการใช้อาคารในช่วงเวลาเฉพาะช่วงบ่ายจะมีค่าเฉลี่ยรายได้ต่อ 29,625.00 บาทต่อเดือน มีการใช้อาคารในช่วงเวลาเฉพาะช่วงเช้าจะมีค่าเฉลี่ยรายได้ต่อ 29,200.00 บาทต่อเดือนตามลำดับ (ตารางที่ ก.4)

รายได้ระดับครัวเรือนของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ย 47,521 บาทต่อเดือน โดยกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีระดับรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนสูงสุด 66,732 บาทต่อเดือน รองลงมาเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านแฝดมีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน 37,157 บาทต่อเดือน กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์มีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน 36,989 บาทต่อเดือน และกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านทาวน์เฮาส์มีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน 27,252 บาทต่อเดือน ตามลำดับ (ตารางที่ 4.15) เมื่อศึกษาความสัมพันธ์ทางด้านรายได้ทั้งหมดในครัวเรือนกับปัจจัยอื่นๆ พบว่า นอกจากรายได้ทั้งหมดในครัวเรือนมีความสัมพันธ์กับประเภทที่อยู่อาศัย แล้วยังมีความสัมพันธ์กับลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย รูปแบบการจ่ายค่าที่อยู่อาศัย ภูมิภาคเดิมของกลุ่มตัวอย่าง ดังนี้

ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับรายได้ทั้งหมดในครัวเรือน พบว่า ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยแบบเจ้าของอาคารมีค่าเฉลี่ยรายได้ทั้งหมดในครัวเรือน 81,993.82 บาทต่อเดือน ผู้เช่าอาคารมีค่าเฉลี่ยรายได้ทั้งหมดในครัวเรือน 44,666.67 บาทต่อเดือน ผู้อยู่อาศัยมีค่าเฉลี่ยรายได้ทั้งหมดในครัวเรือน 23,576.36 บาทต่อเดือน อื่นๆมีค่าเฉลี่ยรายได้ทั้งหมดในครัวเรือน 12,000.00 บาทต่อเดือน ตามลำดับ และรูปแบบการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับรายได้ทั้งหมดในครัวเรือนจากการหาค่าความสัมพันธ์ พบว่า รูปแบบการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยโดยการซื้อเงินสดมีค่าเฉลี่ยรายได้ทั้งหมดในครัวเรือน 241,871.43 บาทต่อเดือน โดยส่วนมากเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (ตารางที่ 4.20) ผ่อนชำระกับธนาคารหมดแล้วมีค่าเฉลี่ยรายได้ทั้งหมดในครัวเรือน 110,833.33 บาทต่อเดือน โดยส่วนมากเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (ตารางที่ 4.20) ยังคงผ่อนชำระกับธนาคารมีค่าเฉลี่ยรายได้ทั้งหมดในครัวเรือน 81,116.51 บาทต่อเดือน โดยส่วนมากเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านทาวน์เฮาส์ (ตารางที่ 4.20) เซาที่พักอาศัยมีค่าเฉลี่ยรายได้ทั้งหมดในครัวเรือน 49,421.05 บาทต่อเดือน โดยส่วนมากเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (ตารางที่ 4.20) จึงสามารถสรุปได้ว่าเมื่อรายได้ทั้งหมดในครัวเรือนสูงขึ้นจะมีลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคงมากขึ้น และมีความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยมากขึ้นตามไปด้วย (ตารางที่ ก.5)

ลักษณะภูมิภาคเดิมของกลุ่มตัวอย่างมีความสัมพันธ์กับรายได้ทั้งหมดในครัวเรือน พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีภูมิภาคเดิมอยู่ในต่างจังหวัดมีค่าเฉลี่ยรายได้ทั้งหมดในครัวเรือนสูงสุด 78,682.79 บาทต่อเดือน รองลงมาเป็นกลุ่มตัวอย่างที่มีภูมิภาคอยู่ในเขตกรุงเทพฯมีค่าเฉลี่ยรายได้ทั้งหมดในครัวเรือน 75,463.80 บาทต่อเดือน กลุ่มตัวอย่างที่มีภูมิภาคอยู่ในจังหวัดปทุมธานีมีค่าเฉลี่ยรายได้ทั้งหมดในครัวเรือน 70,621.62 บาทต่อเดือน และกลุ่มตัวอย่างที่มีภูมิภาคอยู่ในเขตปริมณฑลมีค่าเฉลี่ยรายได้ทั้งหมดในครัวเรือน 27,667.59 บาทต่อเดือนตามลำดับ (ตารางที่ ก.5)

รายจ่ายต่อครัวเรือนส่วนใหญ่เฉลี่ย 29,506 บาทต่อเดือน โดยกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีระดับค่าเฉลี่ยรายจ่ายต่อครัวเรือนสูงสุด 32,867 บาทต่อเดือน รองลงมาเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านแฝดมีระดับค่าเฉลี่ยรายจ่ายต่อครัวเรือน 26,904 บาทต่อเดือน กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์มีระดับค่าเฉลี่ยรายจ่ายต่อครัวเรือน 23,220 บาทต่อเดือน และกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านทาวน์เฮาส์มีระดับค่าเฉลี่ยรายจ่ายต่อครัวเรือน 17,701 บาทต่อเดือน ตามลำดับ (ตารางที่ 4.15)

เมื่อศึกษาความสัมพันธ์ทางด้านรายจ่ายกับปัจจัยอื่นๆ พบว่า รายจ่ายมีความสัมพันธ์กับสถานะภาพสมรส และเวลาที่อยู่บ้านเป็นประจำของผู้มีอำนาจในการตัดสินใจจ่ายค่าส่วนกลาง ดังนี้ สถานะภาพสมรสแบบ หย่า, หม้าย มีค่าเฉลี่ยรายจ่าย 106,750.00 บาทต่อเดือน และสถานะภาพสมรสมีค่าเฉลี่ยรายจ่าย 45,625.39 บาทต่อเดือน ซึ่งสูงกว่าสถานะภาพโสดที่มีค่าเฉลี่ยรายจ่าย 35,673.75 บาทต่อเดือน เนื่องจากมีภาระค่าใช้จ่ายทางครอบครัว ในขณะที่ผู้มีอำนาจในการตัดสินใจจ่ายค่าส่วนกลางที่มีช่วงเวลาในการอยู่บ้านเฉพาะในช่วงกลางวันจะมีค่าเฉลี่ยรายจ่ายสูงถึง 223,750.00 บาทต่อเดือนเนื่องจากส่วนใหญ่ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว (ตารางที่ ก.6)

เมื่อเปรียบเทียบรายจ่ายโดยคิดเป็นร้อยละของรายรับทั้งหมด พบว่า ส่วนใหญ่มีรายจ่ายต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 66 ของรายรับ โดยกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์มีค่าเฉลี่ยของรายจ่ายสูงสุดร้อยละ 76 ของรายรับเนื่องจากส่วนใหญ่มีการประกอบอาชีพทำธุรกิจส่วนตัวรายได้ที่ได้นั้นบางส่วนจะต้องนำมาลงทุนเพื่อประกอบกิจการจึงทำให้มีอัตราส่วนของรายจ่ายที่สูงกว่ากลุ่มผู้พักอาศัยประเภทอื่น รองลงมาเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านทาวน์เฮาส์มีค่าเฉลี่ยของรายจ่ายร้อยละ 70 ของรายรับเนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีค่าเฉลี่ยของรายได้ต่อครัวเรือนไม่มากนักทำให้มีเงินเหลือเก็บเพียงเล็กน้อย กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านแฝดมีค่าเฉลี่ยของรายจ่ายร้อยละ 66 ของรายรับ และกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีค่าเฉลี่ยของรายจ่ายร้อยละ 63 ของรายรับ ในขณะที่บางหลังคาเรือนมีอัตราส่วนของรายจ่ายที่สูงกว่ารายรับ ในกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีอัตราส่วนของรายจ่ายต่อรายรับร้อยละ 150 ของรายรับ บ้านทาวน์เฮาส์ร้อยละ 110 ของรายรับ (ตารางที่ 4.15)

ระดับความสัมพันธ์ทางด้านสังคมภายในหมู่บ้านจัดสรร (โดยทำการวัดจากระดับการรู้จักเพื่อนบ้าน) ที่สูงขึ้นทำให้มีค่าเฉลี่ยทางด้านรายจ่ายโดยคิดเป็นร้อยละของรายรับทั้งหมดสูงขึ้นตามไปด้วย ดังนี้ ระดับการรู้จักเพื่อนบ้านเกิน 10 ครอบครัวขึ้นไปมีค่าเฉลี่ยของรายจ่ายร้อยละ 71.41 ของรายรับ รู้จักเพื่อนบ้านไม่เกิน 10 ครอบครัวมีค่าเฉลี่ยของรายจ่ายร้อยละ 63.71 ของรายรับ รู้จักเพื่อนบ้านเฉพาะบ้านที่ติดกันมีค่าเฉลี่ยของรายจ่ายร้อยละ 61.69 ของรายรับ เว้นแต่กลุ่มที่ไม่รู้จักเพื่อนบ้านเลยมีค่าเฉลี่ยของรายจ่ายร้อยละ 70.71 ของรายรับ เนื่องจากส่วนใหญ่จะต้องใช้เวลาในการประกอบอาชีพนอกบ้านเป็นหลัก (ตารางที่ ก.7)

จากการเปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ Correlation Coefficient สามารถสรุปได้ว่า รายได้ทั้งหมดในครัวเรือนมีความสัมพันธ์กับราคาที่อยู่อาศัยและรายจ่ายทั้งหมดในครัวเรือน เมื่อรายได้ทั้งหมดในครัวเรือนสูงขึ้นความสัมพันธ์กับราคาที่อยู่อาศัย (-.0972) และรายจ่ายทั้งหมดในครัวเรือนจะลดลง (-.1268) (ตารางที่ 4.15)

ตารางที่ 4.15 แสดงรายได้และรายจ่ายของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

รายได้ รายจ่าย ต่อเดือน		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์โฮส	อาคาร พาณิชย์	
รายได้ของผู้มี อำนาจในการจ่าย (ผู้ตอบแบบสอบถาม) (บาท/เดือน)	ค่าเฉลี่ย	38,574	29,115	25,970	26,864	33,302
	SD.	30,116	21,525	19,067	32,129	26,750
	Minimum	0	0	0	0	0
	Maximum	150,000	120,000	78,000	100,000	150,000
	จำนวน	177	67	83	83	338
df = 3 , F= 5.220 , Sig. = .002						
รายได้ทั้งหมด ในครอบครัว (บาท/เดือน)	ค่าเฉลี่ย	88,732	57,115	27,252	36,989	47,521
	SD.	83,902	28,526	27,860	20,664	63,605
	Minimum	20,000	12,500	5,000	10,000	5,000
	Maximum	1,200,000	160,000	500,000	130,000	1,200,000
	จำนวน	611	141	466	466	1,297
df = 3 , F= 39.566 , Sig. = .000						
รายจ่ายครัวเรือน (คิดเป็นร้อยละของ รายรับทั้งหมด)	ค่าเฉลี่ย	63	66	70	73	66
	SD.	23	20	23	15	22
	Minimum	15	20	0	60	0
	Maximum	150	100	110	100	150
	จำนวน	144	58	75	75	287
df = 3 , F= 2.223 , Sig. = .086						
รายจ่ายครัวเรือน (บาท/เดือน)	ค่าเฉลี่ย	32,857	26,810	17,701	23,220	29,506
	SD.	2,729	3,533	2,044	7,343	1,739
	Minimum	2,000	7,000	2,400	7,000	2,000
	Maximum	210,000	150,000	80,000	78,000	210,000
	จำนวน	49,641	37,124	28,593	28,593	40,877
df = 3 , F= 10.529 , Sig. = .000						

ตารางที่ 4.15 แสดงรายได้และรายจ่ายของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย (ต่อ)

เปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์	Correlation Coefficient	df	2-tailed
รายได้ทั้งหมดในครัวเรือนกับราคาที่อยู่อาศัย	-.0972	1320	.000
รายได้ทั้งหมดในครัวเรือนกับรายจ่ายทั้งหมดในครัวเรือน	-.1268	309	.025

4.2.4 ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม

จากการสอบถามของภูมิลำเนาของกลุ่มตัวอย่างก่อนที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในโครงการโดยส่วนมากมีภูมิลำเนาอยู่ในต่างจังหวัดเป็นส่วนใหญ่ร้อยละ 44.1 ภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพฯ ร้อยละ 34.2 ปทุมธานีร้อยละ 13.2 ในเขตปริมณฑลร้อยละ 8.5 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.16) สำหรับลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมส่วนใหญ่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรร้อยละ 43.1 บ้านสร้างเองในที่ดินร้อยละ 39.6 เซาที่อยู่อาศัยร้อยละ 12.4 พักอาศัยในคอนโดมิเนียมร้อยละ 3.5 บ้านพักสวัสดิการเพียงร้อยละ 1.1 และอื่นๆร้อยละ 0.3 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.17)

ตารางที่ 4.16 แสดงภูมิลำเนาของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ภูมิลำเนา		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านทาวนเฮาส์	อาคารพาณิชย์	
ปทุมธานี	ร้อยละ	11.8	10.4	18.8	-	13.2
กรุงเทพฯ	ร้อยละ	33.7	40.0	30.7	40.0	34.2
ในเขตปริมณฑล	ร้อยละ	10.7	9.0	4.0	10.0	8.5
ต่างจังหวัด	ร้อยละ	39.9	30.6	46.5	50.0	44.1
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		187	67	101	10	365
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		51.2	18.4	27.7	2.7	100.0

Pearson Chi-Square Value =9.616^a, df.=9, Asymp. Sig. (2-sided)= .382

a. 4 cells (25.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .85.

ตารางที่ 4.17 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์	
บ้านสร้างเองในที่ดิน	ร้อยละ	36.7	40.9	43.1	54.5	39.6
อยู่ในหมู่บ้านจัดสรร	ร้อยละ	50.0	38.6	35.3	27.3	42.1
คอนโดมิเนียม	ร้อยละ	2.1	7.1	3.9	-	3.5
เช่าที่อยู่อาศัย	ร้อยละ	10.6	11.4	15.7	18.2	12.4
บ้านพักสวัสดิการ	ร้อยละ	.5	2.9	1.0	-	1.1
อื่นๆ	ร้อยละ	-	-	1.0	-	0.3
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		188	70	102	11	371
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		50.7	18.9	27.5	3.0	100.0

Pearson Chi-Square Value =16.978^a, df.=15, Asymp. Sig. (2-sided)= .320

a. 14 cells (58.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .03.

4.2.5 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย

ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยส่วนมากมีการครอบครองในลักษณะความเป็นเจ้าของร้อยละ 86.9 ส่วนมากเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวร้อยละ 91.6 บ้านทาวน์เฮาส์ร้อยละ 84.8 บ้านแฝดร้อยละ 83.1 และอาคารพาณิชย์ร้อยละ 45.5 รองลงมาเป็นผู้อยู่อาศัยร้อยละ 8.2 โดยส่วนมากเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ร้อยละ 36.4 (ตารางที่ 4.18) เนื่องจากมีการใช้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพักอาศัยและประกอบธุรกิจเป็นส่วนมากจึงทำให้ลักษณะของผู้ใช้เป็นพนักงานหรือเจ้าหน้าที่ ไม่ใช่เจ้าของอาคารโดยตรง แต่เป็นผู้ได้รับมอบหมายหน้าที่ความรับผิดชอบในการดูแลอาคาร (ตารางที่ 4.8)

รูปแบบการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ยังคงผ่อนชำระกับธนาคารร้อยละ 71.4 เมื่อเปรียบเทียบแต่ละกลุ่มผู้พักอาศัยตามประเภทอาคาร พบว่า ส่วนมากเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านแฝดร้อยละ 74.6 รองลงมาเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวร้อยละ 74.5 (ตารางที่ 4.19) โดยมีอัตราการผ่อนชำระรายเดือนเฉลี่ย 15,705 บาทต่อเดือน เมื่อเปรียบเทียบแต่ละกลุ่มผู้พักอาศัยตามประเภทอาคาร พบว่า กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีค่าเฉลี่ยสูงสุด 21,684 บาทต่อเดือน รองลงมาเป็นอาคารพาณิชย์เฉลี่ย 12,908 บาทต่อเดือน บ้านแฝดเฉลี่ย 10,990 บาทต่อเดือน และทาวน์เฮาส์ 8,334 บาทต่อเดือนตามลำดับ ซึ่งส่วนมากมีระยะเวลาในการผ่อนชำระกับธนาคารเฉลี่ย 20.40 ปี (ตารางที่ 4.20)

รองลงมาเป็นซื้อด้วยเงินสดร้อยละ 15.5 เมื่อเปรียบเทียบแต่ละกลุ่มผู้พักอาศัยตามประเภทอาคาร พบว่า ส่วนมากเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ร้อยละ 25.0 รองลงมาเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวร้อยละ 17.2 (ตารางที่ 4.19) โดยมีการจ่ายเงินสดเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย 2,060,464 บาทต่อหลังคาเรือน เมื่อเปรียบเทียบแต่ละกลุ่มผู้พักอาศัยตามประเภทอาคาร พบว่า กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีค่าเฉลี่ยสูงสุด 2,837,000 บาทต่อหลังคาเรือน รองลงมาเป็นอาคารพาณิชย์เฉลี่ย 1,790,000 บาทต่อหลังคาเรือน บ้านแฝดเฉลี่ย 1,564,778 บาทต่อหลังคาเรือน และทาวน์เฮาส์เฉลี่ย 1,216,627 บาทต่อหลังคาเรือนตามลำดับ (ตารางที่ 4.20)

และเป็นการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยโดยการเช่าร้อยละ 6.7 โดยมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 4,927.78 บาทต่อเดือนเมื่อเปรียบเทียบแต่ละกลุ่มผู้พักอาศัยตามประเภทอาคาร พบว่า ส่วนมากเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภททาวน์เฮาส์ร้อยละ 14.9 มีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 9,050 บาทต่อเดือนรองลงมาเป็นอาคารพาณิชย์ร้อยละ 12.5 มีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 3,000 บาทต่อเดือนบ้านแฝดร้อยละ 7 มีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 4,300 บาทต่อเดือน และบ้านเดี่ยวร้อยละ 3.8 มีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 9,050 บาทต่อเดือนซึ่งมีค่าเฉลี่ยสูงที่สุด เมื่อสอบถามความคิดเห็นทางการจ่ายค่าส่วนกลาง พบว่า เจ้าของอาคารควรเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายค่าส่วนกลางร้อยละ 80.8 (ตารางที่ 4.19 ,4.20)

มีการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยโดยการผ่อนชำระกับธนาคารในปัจจุบันได้ผ่อนชำระกับธนาคารหมดแล้วร้อยละ 6.4 เมื่อเปรียบเทียบแต่ละกลุ่มผู้พักอาศัยตามประเภทอาคาร พบว่า ส่วนมากเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภททาวน์เฮาส์ร้อยละ 14.9 รองลงมาเป็นบ้านแฝดร้อยละ 5.6 และบ้านเดี่ยวร้อยละ 4.5 (ตารางที่ 4.19 ,4.20)

ตารางที่ 4.18 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	
เจ้าของ	ร้อยละ	91.6	88.1	83.6	45.5	
ผู้เช่า	ร้อยละ	2.0	7.0	7.6	9.1	4.6
ผู้อยู่อาศัย	ร้อยละ	6.4	9.9	7.6	36.4	8.2
อื่นๆ	ร้อยละ	-	-	-	9.1	.3
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		202	71	105	11	389
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		51.9	18.3	27.0	2.8	100.0

Pearson Chi-Square Value =55.331^a, df.=9, Asymp. Sig. (2-sided)= .000

a. 8 cells (50.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .03.

ตารางที่ 4.19 แสดงรูปแบบการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

รูปแบบการจ่ายค่าที่อยู่อาศัย		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	
ซื้อด้วยเงินสด	ร้อยละ	17.2	12.7	12.8	25.0	15.5
ผ่อนชำระกับธนาคารหมดแล้ว	ร้อยละ	4.5	5.6	14.9	-	6.4
ยังคงผ่อนชำระกับธนาคาร	ร้อยละ	74.5	74.8	57.4	69.5	
เช่าที่พักอาศัย	ร้อยละ	3.8	7.0	14.9	12.5	6.7
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		157	71	47	8	283
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		55.5	25.1	16.6	2.8	100.0

Pearson Chi-Square Value =16.927^a, df.=9, Asymp. Sig. (2-sided)= .050

a. 7 cells (43.8%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .51.

ตารางที่ 4.20 แสดงค่าที่อยู่อาศัยจำแนกตามรูปแบบการจ่ายและประเภทที่อยู่อาศัย

รูปแบบการจ่ายค่าที่อยู่อาศัย		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์	
ซื้อด้วยเงินสด	ค่าเฉลี่ย	2,037,000	1,564,778	1,216,627	1,790,000	2,060,464
	SD.	1,335,168	457,889	322,605	-	1,225,417
	จำนวน	30	9	22	1	62
	ลำดับ	1	3	4	2	
Df = 3 , F=12.541, Sig = .000						
ผ่อนชำระกับธนาคาร	ค่าเฉลี่ย	21,154	10,990	8,334	12,908	15,705
	SD.	30329	7128	5227	5516	22750
	จำนวน	123	52	65	4	244
	ลำดับ	1	3	4	2	
Df = 3 , F= 6.252 , Sig = .000						
ผ่อนชำระกับธนาคาร	ค่าเฉลี่ย	19.51	21.42	21.99	17.50	20.40
	SD.	6.657	6.308	5.347	6.455	6.329
	จำนวน	134	53	64	4	255
	ลำดับ	3	2	1	4	
Df=3 , F=2.406 , Sig =.068						
เช่าบ้าน	ค่าเฉลี่ย	9,050	4,300	3,500	3,000	4927.78
	SD.	5053	837	926	-	3212
	จำนวน	4	5	8	1	18
	ลำดับ	1	2	3	4	
Df=3 , F=4.917 , Sig = .015						
การจ่ายส่วนกลางควรเป็นผู้	ร้อยละ	10.0	33.3	25.0	-	19.2
เช่าอาคาร						
การจ่ายส่วนกลางควรเป็น	ร้อยละ	90.0	66.7	75.0	100.0	80.8
ของเจ้าของอาคาร						
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		10	6	8	2	26
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		38.5	23.1	30.8	7.7	100.0

Pearson Chi-Square Value =1.964^a, df.=3, Asymp. Sig. (2-sided)= .580

a. 6 cells (75.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .38.

4.3 การศึกษาทางด้านพฤติกรรม

ในการศึกษาลักษณะทางด้านพฤติกรรมจะทำการศึกษา ความถี่ในการใช้อาคาร ลักษณะพฤติกรรมทางสังคม ลักษณะพฤติกรรมการใช้สอยพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งมีผลต่อการตัดสินใจในการจ่ายค่าส่วนกลาง รวมไปถึงการบริการ สิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรมีในหมู่บ้านจัดสรร

4.3.1 การใช้อาคาร

การศึกษากาการใช้อาคารจะทำการศึกษาจากความถี่ในการใช้อาคาร โดยศึกษาจากระยะการเดินทางไปทำงานเพื่อหาระยะเวลาในการใช้อาคาร ช่วงเวลาในการใช้อาคาร จำนวนวันหยุดงานเพื่อศึกษาโอกาสในการใช้อาคารและพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร

จากการสอบถามจากระยะทางในการเดินทางไปทำงานของผู้มีอำนาจในการจ่าย พบว่า ส่วนใหญ่มีการเดินทางเพื่อไปทำงานในกรุงเทพฯ เป็นส่วนใหญ่ร้อยละ 32.3 รองลงมาเป็นการทำงานแถวบ้าน (ระยะจากหมู่บ้านไม่เกิน 5 กม.) ร้อยละ 27.9 ยกเว้นแต่กลุ่มผู้พักในอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ทำงานแถวบ้าน (ระยะจากหมู่บ้านไม่เกิน 5 กม.) ร้อยละ 91.2 เนื่องจากมีการใช้อาคารเพื่อพักอาศัยและประกอบธุรกิจ (ตารางที่ 4.21) โดยส่วนใหญ่มีกลับมาพักอาศัยเป็นประจำร้อยละ 89.0 เมื่อเปรียบเทียบแต่ละกลุ่มผู้พักอาศัยตามประเภทอาคาร พบว่า ส่วนมากเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านแฝดร้อยละ 9.30 รองลงมาเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภททาวน์เฮาส์ร้อยละ 92.3 กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวร้อยละ 89.9 กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ร้อยละ 72.5 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.22)

ระยะเวลาที่อยู่ในหมู่บ้านต่อวันของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีค่าเฉลี่ย 15.56 ชั่วโมงต่อวันโดยอยู่ในหมู่บ้านในช่วงเวลากลางคืนร้อยละ 69.5 เมื่อเปรียบเทียบแต่ละกลุ่มผู้พักอาศัยตามประเภทอาคาร พบว่า กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์มีค่าเฉลี่ยระยะเวลาในการอยู่ในหมู่บ้านมากที่สุด 22.52 ชั่วโมงต่อวันและอยู่บ้านทั้งวันร้อยละ 83.3 เนื่องจากมีการใช้อาคารเพื่อพักอาศัยและประกอบธุรกิจ (ตารางที่ 4.8) รองลงมาเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีค่าเฉลี่ยระยะเวลาในการอยู่ในหมู่บ้าน 15.23 ชั่วโมงต่อวันโดยอยู่ในหมู่บ้านในช่วงเวลากลางคืนร้อยละ 74.3 กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านทาวน์เฮาส์มีค่าเฉลี่ยระยะเวลาในการอยู่ในหมู่บ้าน 14.65 ชั่วโมงต่อวันโดยอยู่ในหมู่บ้านในช่วงเวลากลางคืนร้อยละ 71.3 และกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านแฝดมีค่าเฉลี่ยระยะเวลาในการอยู่ในหมู่บ้าน 14.64 ชั่วโมงต่อวันโดยอยู่ในหมู่บ้านในช่วงเวลากลางคืนร้อยละ 72.5 (ตารางที่ 4.23)

เมื่อเปรียบเทียบวันหยุดต่อสัปดาห์ของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีค่าเฉลี่ยวันหยุด 2.93 วันต่อสัปดาห์ และเกือบครึ่งหนึ่งของวันหยุดต้องออกไปข้างนอกร้อยละ 46.9 เมื่อเปรียบเทียบแต่ละกลุ่มผู้พักอาศัยตามประเภทอาคาร พบว่า กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์มีค่าเฉลี่ยวันหยุดมากที่สุด 5.36 วันต่อสัปดาห์ และอยู่บ้านตลอดไม่ได้ไปไหนร้อยละ 65.2 เนื่องจากมีการใช้อาคารเพื่อพักอาศัยและประกอบธุรกิจเป็นส่วนใหญ่ รองลงมาเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีค่าเฉลี่ยวันหยุด 2.85 วันต่อสัปดาห์ และอยู่บ้านตลอดไม่ได้ไปไหนร้อยละ 47.8 กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านแฝดมีค่าเฉลี่ยวันหยุด 2.72 วันต่อสัปดาห์ และเกือบครึ่งหนึ่งของวันหยุดต้องออกไปข้างนอกหมู่บ้านร้อยละ 60 และกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านทาวน์เฮาส์มีค่าเฉลี่ยวันหยุด 2.65 วันต่อสัปดาห์ และเกือบครึ่งหนึ่งของวันหยุดต้องออกไปข้างนอกหมู่บ้านร้อยละ 46.5 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.24)

ตารางที่ 4.21 แสดงสถานที่ไปทำงานของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

สถานที่ไปทำงาน		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	
ทำงานแถวบ้าน (ระยะจากหมู่บ้านไม่เกิน 5 กม.)	ร้อยละ	22.4	22.9	21.0	91.2	27.9
ภายในปทุมธานี	ร้อยละ	32.8	21.4	24.0	2.9	26.2
กรุงเทพฯ	ร้อยละ	32.8	35.7	39.0	2.9	32.3
ในเขตปริมณฑล (นครนายก, สระบุรี)	ร้อยละ	8.5	14.3	6.0	2.9	8.4
ต่างจังหวัด	ร้อยละ	3.5	5.7	10.0	-	5.2
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		201	70	100	34	405
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		49.6	17.3	24.7	8.4	100

Pearson Chi-Square Value =87.423^a, df.=12, Asymp. Sig. (2-sided)= .000

a. 3 cells (15.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.76.

ตารางที่ 4.22 แสดงลักษณะการกลับมาพักอาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ลักษณะการพักอาศัย		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	
กลับมาพักอาศัยเป็นประจำ	ร้อยละ	89.9	93.0	92.3	72.5	89.0
ไม่ได้พักอาศัยเป็นประจำ	ร้อยละ	10.1	7.0	7.7	27.5	11.0
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		228	71	104	51	454
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		50.2	15.6	22.9	11.2	100.0

Pearson Chi-Square Value =16.573^a, df.=3, Asymp. Sig. (2-sided)= .001

a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 5.62.

ตารางที่ 4.23 แสดงระยะเวลาและช่วงเวลาที่อยู่ในหมู่บ้านเป็นประจำของผู้มีอำนาจในการจ่าย
(ผู้ตอบแบบสอบถาม) จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์	
ระยะเวลาที่อยู่ในหมู่บ้าน	ค่าเฉลี่ย	15.23	14.64	14.65	22.52	15.56
	SD.	5.924	5.866	6.291	4.118	6.195
	จำนวน	155	47	78	21	301
	ลำดับ	2	4	3	1	

Df = 3 , F = 17.079 , Sig = .000

ช่วงเวลาที่อยู่ในหมู่บ้าน						
อยู่บ้านทั้งวัน (n=100)	ร้อยละ	21.4	18.8	22.8	83.3	25.0
ช่วงกลางคืน (n=278)	ร้อยละ	74.3	72.5	71.3	12.5	69.5
ช่วงกลางวัน (n=8)	ร้อยละ	2.4	-	2.0	4.2	2.0
เฉพาะช่วงเช้า (n=5)	ร้อยละ	0.5	5.8	-	-	1.3
เฉพาะช่วงบ่าย (n=9)	ร้อยละ	1.5	2.9	4.0	-	2.3
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		206	69	101	24	400
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		51.5	17.3	25.3	6.0	100

Pearson Chi-Square Value =65.664^a, df.=12, Asymp. Sig. (2-sided)= .000

a. 12 cells (60.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .30.

ตารางที่ 4.24 แสดงจำนวนวันหยุดต่อสัปดาห์ และโอกาสที่ไดู้่ภายในหมู่บ้านของผู้มีอำนาจ ในการจ่ายจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชยกรรม	
จำนวนวันหยุด (วัน / สัปดาห์)	ค่าเฉลี่ย	2.85	2.72	2.65	2.36	2.93
	SD.	2.03	1.98	2.07	2.48	2.14
	จำนวน	192	65	92	22	371
	ลำดับ	2	3	4	1	

Df = 3 , F=11.159, Sig = .000

โอกาสที่ไดู้่ภายในหมู่บ้านในวันหยุด						
อยู่บ้านตลอดไม่ได้ไปไหน	ร้อยละ	47.8	27.1	45.5	65.2	44.6
เกือบครึ่งหนึ่งของวันหยุดต้อง ออกไปข้างนอก	ร้อยละ	44.4	60.0	46.5	30.4	46.9
ไม่ได้อยู่บ้านเลย	ร้อยละ	3.4	-	5.0	4.3	3.2
อื่นๆ	ร้อยละ	4.3	12.9	3.0	-	5.2
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		207	70	101	23	401
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		51.6	17.5	25.2	5.7	100

Pearson Chi-Square Value =25.181^a, df.=9, Asymp. Sig. (2-sided)= .003

a. 5 cells (31.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .75.

4.3.2 ลักษณะพฤติกรรมทางสังคม

จากการศึกษาทางด้านพฤติกรรมทางสังคมจะทำการศึกษาทางด้านกรยอมรับทางสังคม โดยการศึกษาจากตำแหน่งหน้าที่การงานของผู้มีอำนาจในการจ่าย การรวมกลุ่มทางสังคมโดยศึกษา จากระยะเวลาที่อยู่อาศัยในและการรู้จักเพื่อนบ้าน รวมไปถึงความถี่ในการที่มีเพื่อน ญาติ มาพบที่ บ้าน จากการศึกษาดังกล่าวมีดังนี้ โดยส่วนใหญ่ผู้มีอำนาจในการจ่ายมีตำแหน่งในการประกอบ อาชีพอยู่ในระดับหัวหน้างาน, หัวหน้าฝ่ายเป็นส่วนใหญ่ร้อยละ 34.9 รองลงมาเป็นเจ้าของกิจการ กรรมการผู้จัดการร้อยละ 24.0 ผู้บริหาร ผู้จัดการร้อยละ 18.6 อื่นๆ ร้อยละ 16 และไม่มีร้อยละ 6.6 ตามลำดับ เว้นแต่กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์มีตำแหน่งในการประกอบอาชีพอยู่ในระดับ เจ้าของกิจการ กรรมการร้อยละ 79.3 เนื่องจากส่วนใหญ่มีการทำธุรกิจส่วนตัวเป็นอาชีพหลักร้อยละ 42.5(ตารางที่ 4.25)

เมื่อศึกษาลักษณะการรวมกลุ่มทางสังคม พบว่า ส่วนใหญ่มีระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านเป็นระยะเวลาเฉลี่ย 5.583 ปีและรู้จักเพื่อนบ้านไม่เกิน 10 ครอบครัวร้อยละ 39.6 มีเพื่อน ญาติ มาพบที่บ้านเฉลี่ย 5.360 ครั้งต่อเดือน เมื่อเปรียบเทียบแต่ละกลุ่มผู้พักอาศัยตามประเภทอาคาร พบว่า กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านแฝดมีระยะเวลาในการอาศัยอยู่ในหมู่บ้านนานที่สุดเฉลี่ย 6.035 ปีและรู้จักเพื่อนบ้านไม่เกิน 10 ครอบครัวร้อยละ 41.4 มีเพื่อน ญาติ มาพบที่บ้านเฉลี่ย 2.791 ครั้งต่อเดือน รองลงมาเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านทาวน์เฮาส์มีระยะเวลาในการอาศัยอยู่ในหมู่บ้านเฉลี่ย 5.762 ปีและรู้จักเพื่อนบ้านเกิน 10 ครอบครัวขึ้นไปร้อยละ 36.5 มีเพื่อน ญาติ มาพบที่บ้านเฉลี่ย 3.106 ครั้งต่อเดือน กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีระยะเวลาในการอาศัยอยู่ในหมู่บ้านเฉลี่ย 5.373 ปีและรู้จักเพื่อนบ้านไม่เกิน 10 ครอบครัวร้อยละ 45.9 มีเพื่อน ญาติ มาพบที่บ้านเฉลี่ย 4.875 ครั้งต่อเดือน กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์มีระยะเวลาในการอาศัยอยู่ในหมู่บ้านเฉลี่ย 4.636 ปีและรู้จักเพื่อนบ้านเฉพาะที่บ้านติดกันร้อยละ 45.5 มีเพื่อน ญาติ มาพบที่บ้านเฉลี่ย 19.294 ครั้งต่อเดือน เนื่องจากวัตถุประสงค์ของการใช้อาคารเพื่อพักอาศัยและประกอบธุรกิจเป็นส่วนใหญ่ (ตารางที่ 4.8 , 4.26 , 4.27)

ตารางที่ 4.25 แสดงตำแหน่งหน้าที่การงานของผู้มีอำนาจในการจ่าย (ผู้ตอบแบบสอบถาม) จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ตำแหน่งหน้าที่การงาน		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	
เจ้าของกิจการ, กรรมการ	ร้อยละ	24.3	16.1	11.1	70.3	24.0
ผู้บริหาร, ผู้จัดการ	ร้อยละ	24.3	12.9	17.8	-	18.6
หัวหน้างาน, หัวหน้าแผนก	ร้อยละ	32.5	53.2	30.3	13.8	34.9
อื่นๆ	ร้อยละ	12.4	17.7	25.6	3.4	16.0
ไม่มี	ร้อยละ	6.5	-	12.2	3.4	6.6
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		169	62	90	29	350
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		48.3	17.7	25.7	8.3	100

Pearson Chi-Square Value =82.584^a, df.=12, Asymp. Sig. (2-sided)= .000

a. 3 cells (15.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.91.

ตารางที่ 4.26 แสดงระยะเวลาที่อาศัยอยู่และการรู้จักกับเพื่อนบ้านของผู้มีอำนาจในการจ่าย
(ผู้ตอบแบบสอบถาม) จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์	
ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ (ปี)	ค่าเฉลี่ย	5.373	6.005	5.716	4.636	5.599
	SD.	3.6649	3.2153	3.3790	3.1709	3.4935
	จำนวน	192	71	105	11	379
	ลำดับ	3	1	2	4	

Df = 3 , F= .9891, Sig = .398

ระดับการรู้จักกับเพื่อนบ้าน

ไม่รู้จักใครเลย	ร้อยละ	1.0	1.4	5.8	-	2.4
เฉพาะบ้านที่ติดกัน	ร้อยละ	25.8	25.7	30.8	45.5	27.7
ไม่เกิน 10 ครอบครัว	ร้อยละ	45.9	41.4	26.9	36.4	39.6
เกิน 10 ครอบครัวขึ้นไป	ร้อยละ	27.3	31.4	36.5	18.2	30.3
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		194	70	104	11	379
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		51.2	18.5	27.4	2.9	100.0

Pearson Chi-Square Value =17.717^a, df.=9, Asymp. Sig. (2-sided)= .039

a. 7 cells (43.8%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .26.

ตารางที่ 4.27 แสดงจำนวนครั้งที่มีเพื่อน ญาติ มาพบที่บ้านของผู้มีอำนาจในการจ่าย
(ผู้ตอบแบบสอบถาม) จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย (จำนวนครั้งต่อเดือน)

		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์	
มีเพื่อน ญาติ มาพบที่บ้าน (ครั้ง/เดือน)	ค่าเฉลี่ย	4.875	2.791	3.106	19.294	5.360
	SD.	6.7850	3.7896	4.2570	11.7693	7.8285
	จำนวน	186	66	95	34	381
	ลำดับ	2	4	3	1	

Df = 3 , F= 60.444 , Sig = .000

4.3.3 ลักษณะพฤติกรรมการใช้สอยพื้นที่ส่วนกลาง

จากการศึกษาทางด้านพฤติกรรมการใช้สอยพื้นที่ส่วนกลางโดยการสอบถามการทำกิจกรรมนันทนาการของสมาชิกทุกคนในครอบครัวแล้วนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ค่าร้อยละของจำนวนการทำกิจกรรมนันทนาการทั้งหมดของสมาชิกในหลังคาเรือน (n GROUP) แล้วนำมาเรียงลำดับการทำกิจกรรมนันทนาการ โดยจำแนกตามประเภทอาคาร พบว่า ส่วนใหญ่มีการทำกิจกรรมดูทีวี , ดูหนัง , ฟังเพลง , อ่านหนังสือ เป็นส่วนใหญ่ร้อยละ 18.7 รองลงมาเป็นเดินเล่นร้อยละ 11.0 ซี่จักรยานร้อยละ 10.8 ปลูกต้นไม้ร้อยละ 10.7 เล่นเกม , อินเทอร์เน็ตร้อยละ 9.5 (ตารางที่ 4.28)

นำข้อมูลการทำกิจกรรมนันทนาการในแต่ละกิจกรรมมารวมกลุ่มกันโดยทำการจำแนกออกเป็น 4 กลุ่มดังนี้ กลุ่มกิจกรรมนันทนาการที่ทำภายในบริเวณอาคารที่พักอาศัย กิจกรรมนันทนาการที่ทำในพื้นที่ส่วนกลางที่ไม่มีการเก็บค่าบริการ กิจกรรมนันทนาการที่ทำในพื้นที่ส่วนกลางที่มีการเก็บค่าบริการ และกิจกรรมนันทนาการที่ทำภายนอกหมู่บ้าน ส่วนมากมีการทำกิจกรรมนันทนาการในพื้นที่ส่วนกลางซึ่งไม่มีการเก็บค่าบริการร้อยละ 40.3 เว้นแต่กลุ่มผู้พักอาศัยประเภททาว์นเฮาส์จะกิจกรรมที่ทำภายในบ้านเป็นส่วนใหญ่ร้อยละ 44.1 รองลงมาเป็นการทำกิจกรรมนันทนาการที่ทำภายในบริเวณอาคารที่พักอาศัยร้อยละ 39.0 ทำกิจกรรมนันทนาการที่ทำในพื้นที่ส่วนกลางที่มีการเก็บค่าบริการร้อยละ 19.6 เนื่องจากเป็นกิจกรรมที่มีการเก็บค่าบริการต่อครั้งในการใช้บริการ และทำกิจกรรมนันทนาการที่ทำภายนอกหมู่บ้านร้อยละ 1.1 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.29)

ลำดับการทำกิจกรรมนันทนาการในพื้นที่ส่วนกลางที่มีการเก็บค่าบริการ โดยส่วนมากจะเลือกทำกิจกรรมว่ายน้ำเป็นส่วนใหญ่ร้อยละ 40 รองลงมาเป็นเล่นแบดมินตันร้อยละ 21 เดินแอโรบิก ร้อยละ 12 เล่นเทนนิสร้อยละ 11 เล่นฟิตเนสร้อยละ 9 และอบชาวน่าร้อยละ 7 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.30)

เมื่อเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างพฤติกรรมการทำกิจกรรมนันทนาการกับลักษณะของประชากร ทางด้านระดับการศึกษา ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ตำแหน่งหน้าที่การงาน พบว่า ระดับการศึกษาของผู้มีอำนาจในการจ่ายค่าส่วนกลางมีผลต่อการเลือกทำกิจกรรมนันทนาการ โดยผู้ที่จบการศึกษาในระดับมัธยมปลายจะไปเดินเล่นที่สนามเด็กเล่นและอบชาวน่ามากกว่าผู้ที่จบการศึกษาในระดับอื่น ในขณะที่การทำกิจกรรมปลูกต้นไม้ ส่วนมากจะเป็นผู้ที่ไม่ได้เรียนหนังสือ – ระดับประถม และผู้ที่จบการศึกษาในระดับปริญญาตรี ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในลักษณะผู้เช่าจะมีการเลือกทำกิจกรรมวิ่งออกกำลังกาย นั่งเล่นริมสวนสาธารณะ เล่นเทนนิส เล่นแบดมินตัน เล่นบาสเกตบอล เล่นฟุตบอล เล่นฟิตเนส อบชาวน่า มากกว่าผู้ที่มีสถานะการครอบครองที่อยู่อาศัยแบบอื่น ตำแหน่งหน้าที่การงานที่มีความแตกต่างกันมีผลต่อการเลือกทำกิจกรรมว่ายน้ำ อบชาวน่า ที่แตกต่างกัน (ตารางที่ ก.8-11)

เมื่อเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างพฤติกรรมการทำกิจกรรมนันทนาการกับโอกาสที่ได้ที่บ้าน โดยศึกษาจากลักษณะการพักอาศัย (การกลับมาพักอาศัยเป็นประจำ / ไม่เป็นประจำ) โอกาสที่ได้อยู่ในหมู่บ้านในวันหยุด พบว่า ผู้ที่ไม่ได้กลับมาพักอาศัยประจำมีการเลือกทำกิจกรรมเล่นบาสเกตบอล การทำกิจกรรมฟิตเนส มากกว่าผู้ที่กลับมาพักอาศัยเป็นประจำ (ตารางที่ ก.12-13)

ตารางที่ 4.28 แสดงลำดับการทำกิจกรรมนันทนาการของสมาชิกในครัวเรือนจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

กิจกรรมนันทนาการ		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	
ดูทีวี, ดูหนัง, ฟังเพลง, อ่านหนังสือ	จำนวน	339	121	152	18	630
	ร้อยละ	17.4	19.4	21.2	25.7	19.7
	ลำดับ	1	1	1	1	1
เดินเล่น	จำนวน	214	65	79	11	369
	ร้อยละ	11.0	10.4	11.0	15.5	10.9
	ลำดับ	3	3	3	2	2
นั่งจักรยาน	จำนวน	219	72	66	5	362
	ร้อยละ	11.2	11.5	9.2	7.1	10.8
	ลำดับ	2	2	5	6	3
ปลูกต้นไม้	จำนวน	210	56	89	6	361
	ร้อยละ	10.8	9.0	12.2	8.6	10.7
	ลำดับ	4	4	2	5	4
เล่นหมา, เล่นเทเบิลเทนนิส	จำนวน	187	50	75	7	319
	ร้อยละ	9.6	8.0	10.5	10.0	9.5
	ลำดับ	5	6	4	4	5
วิ่งออกกำลังกาย	จำนวน	136	55	53	8	252
	ร้อยละ	7.0	8.8	7.4	11.4	7.5
	ลำดับ	6	5	6	3	6
ว่ายน้ำ	จำนวน	127	49	39	4	219
	ร้อยละ	6.5	7.9	5.4	5.7	6.5
	ลำดับ	7	7	7	7	7

ตารางที่ 4.28 แสดงลำดับการทำกิจกรรมนันทนาการของสมาชิกในครัวเรือนจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย (ต่อ)

กิจกรรมนันทนาการ		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านทาวนเฮาส์	อาคารพาณิชย์	
นั่งเล่นริมสวน	จำนวน	115	38	37	4	194
	ร้อยละ	5.9	6.1	5.2	5.7	5.8
	ลำดับ	8	8	8	7	8
ไปเล่นที่สนามเด็กเล่น	จำนวน	109	27	37	3	176
	ร้อยละ	5.6	4.3	5.2	4.3	5.2
	ลำดับ	9	9	8	8	9
เล่นแบดมินตัน	จำนวน	69	27	20	1	117
	ร้อยละ	3.5	4.3	2.8	1.4	3.5
	ลำดับ	10	9	9	9	10
เล่นฟุตบอล	จำนวน	50	10	20	-	80
	ร้อยละ	2.6	1.6	2.8	-	2.4
	ลำดับ	11	12	9	-	11
เดินแอโรบิก	จำนวน	34	13	15	1	63
	ร้อยละ	1.7	2.1	2.1	1.4	1.9
	ลำดับ	12	11	10	9	12
เล่นเทนนิส	จำนวน	34	17	9	1	61
	ร้อยละ	1.7	2.7	1.3	1.4	1.8
	ลำดับ	12	10	11	9	13
เล่นพิตเทนส	จำนวน	34	10	6	1	51
	ร้อยละ	1.7	1.6	0.8	1.4	1.5
	ลำดับ	12	12	14	9	14
อื่นๆ (ตีกอล์ฟ,ดูหนัง,ไปศูนย์การค้า ฯลฯ)	จำนวน	25	6	7	-	38
	ร้อยละ	1.3	1.0	1.0	-	1.1
	ลำดับ	14	13	13	-	15
อบชาน้ำ	จำนวน	27	4	5	-	36
	ร้อยละ	1.4	0.6	0.7	-	1.1
	ลำดับ	13	14	15	-	16

ตารางที่ 4.28 แสดงลำดับการทำกิจกรรมนันทนาการของสมาชิกในครัวเรือนจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย (ต่อ)

กิจกรรมนันทนาการ		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านทาว์นเฮาส์	อาคารพาณิชย์	
เล่นบาสเกตบอล	จำนวน	21	4	8	-	33
	ร้อยละ	1.1	0.6	1.1	-	1.0
	ลำดับ	15	14	12	-	17
จำนวนรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย (n group)	(n)	1,950	624	717	70	3,361
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม	(N)	176	58	76	9	319
ร้อยละของผลรวมในแต่ละกลุ่ม	ร้อยละ	100	100	100	100	100

ตารางที่ 4.29 แสดงลำดับกิจกรรมนันทนาการของสมาชิกในครัวเรือนจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

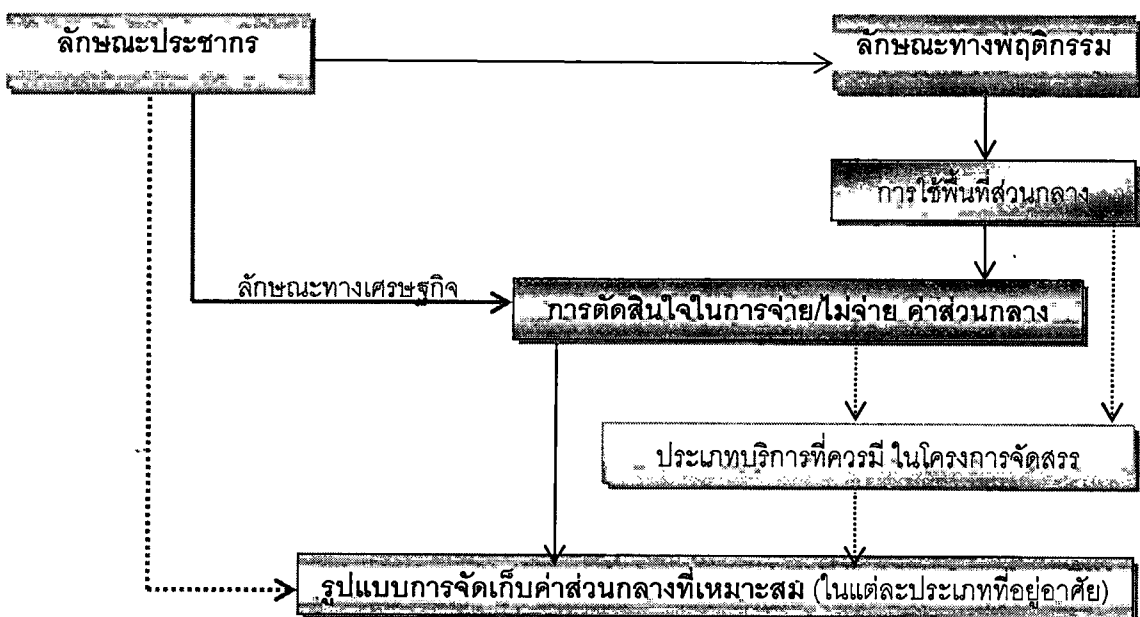
กิจกรรมนันทนาการจำแนกตามกลุ่ม		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านทาว์นเฮาส์	อาคารพาณิชย์	
กิจกรรมที่ปรึกษา	จำนวน	736	227	316	31	1,310
	ร้อยละ	57.7	38.4	44.1	44.3	40.7
	ลำดับ	2	2	1	1	2
กิจกรรมที่ทำในพื้นที่ส่วนกลาง (ไม่มีการเก็บค่าบริการ)	จำนวน	793	257	272	31	1,353
	ร้อยละ	40.7	41.2	37.9	44.3	40.3
	ลำดับ	1	1	2	1	1
กิจกรรมที่ทำในพื้นที่ส่วนกลาง (มีการเก็บค่าบริการ)	จำนวน	396	134	122	8	660
	ร้อยละ	20.3	21.5	17.0	11.1	19.6
	ลำดับ	3	3	3	2	3
กิจกรรมภายนอกหมู่บ้าน (ดูหนัง, ดิสโก้, ฯลฯ)	จำนวน	25	6	7	-	38
	ร้อยละ	1.3	1.0	1.0	-	1.1
	ลำดับ	4	4	4	-	4
จำนวนรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย (n group)	(n)	1,950	624	717	70	3,361
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม	(N)	176	58	76	9	319
ร้อยละของผลรวมในแต่ละกลุ่ม	ร้อยละ	100	100	100	100	100

ตารางที่ 4.30 แสดงลำดับกิจกรรมนันทนาการ(ที่มีค่าใช้จ่าย)ของสมาชิกในครัวเรือนจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

กิจกรรมนันทนาการ(ที่มีค่าใช้จ่าย) ของสมาชิกในครัวเรือน		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์	
ชายเฝ้า	จำนวน	127	49	39	4	219
	ร้อยละ	59	41	41	50	40
	ลำดับ	1	1	1	1	1
เล่นแบดมินตัน	จำนวน	69	27	20	1	117
	ร้อยละ	21	22	21	13	21
	ลำดับ	2	2	2	2	2
เดินเล่น/วิ่ง	จำนวน	34	13	15	1	63
	ร้อยละ	10	11	16	1	12
	ลำดับ	3	4	3	2	3
เล่นเทนนิส	จำนวน	34	17	9	1	61
	ร้อยละ	10	14	10	1	11
	ลำดับ	3	3	4	2	4
เล่นกีฬาอื่น	จำนวน	34	10	6	1	51
	ร้อยละ	10	8	6	1	9
	ลำดับ	3	5	5	2	5
อบชาวน้ำ	จำนวน	27	4	5	-	36
	ร้อยละ	8	3	5	-	7
	ลำดับ	4	6	6	-	6
จำนวนรวมภายในกลุ่มประเภท ที่อยู่อาศัย (n group)	(n)	325	120	94	8	547
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม	(N)	176	58	76	9	319
ร้อยละของผลรวมในแต่ละกลุ่ม	ร้อยละ	100	100	100	100	100

บทที่ 5 การวิเคราะห์ข้อมูล

จากการศึกษาลักษณะทางด้านประชากร พบว่า ลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ สังคมที่แตกต่างส่งผลให้เกิดการเลือกประเภทที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน รวมไปถึงพฤติกรรมการทำกิจกรรมนันทนาการ พฤติกรรมการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลาง ในบทนี้จะทำวิเคราะห์เพื่อหารูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา การรับบริการ และการใช้บริการที่เหมาะสม โดยศึกษาจาก 2 ประเด็นหลักดังนี้ (1) ลักษณะประชากร ที่มีผลต่อลักษณะทางด้านพฤติกรรม ทำให้เกิดการใช้พื้นที่ส่วนกลาง (2) ลักษณะทางด้านเศรษฐกิจของประชากร ซึ่งทั้ง 2 ประเด็นจะส่งผลต่อการตัดสินใจในการจ่าย หรือไม่จ่ายค่าส่วนกลาง รวมไปถึงรูปแบบการจัดเก็บค่าส่วนกลาง (รูปที่ 5.1) การดูแลทรัพย์สินส่วนกลางที่มีค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา การรับบริการ และการใช้บริการ ค่าใช้จ่ายเหล่านี้ควรมีการจัดเก็บเป็นค่าส่วนกลางร่วมกัน โดยมีรูปแบบการจัดเก็บตามขนาดที่ดินและเป็นแบบรายเดือน ในขณะที่การให้บริการทำกิจกรรมนันทนาการควรมีการจัดเก็บค่าบริการต่อครั้งในการใช้บริการ



รูปที่ 5.1 การเชื่อมโยงในการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อศึกษารูปแบบการจ่ายค่าส่วนกลางที่เหมาะสม

5.1 การศึกษาความยินดีในการจ่ายค่าส่วนกลาง

จากการศึกษาทางด้านพฤติกรรมการใช้สอยพื้นที่ส่วนกลางโดยการศึกษาจากการทำกิจกรรมนันทนาการ พบว่า ส่วนมากมีการทำกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลางซึ่งไม่มีการเก็บค่าบริการร้อยละ 40.3 รองลงมาทำกิจกรรมนันทนาการภายในบ้านร้อยละ 40.3 ทำกิจกรรมนันทนาการในพื้นที่ส่วนกลางซึ่งมีการเก็บค่าบริการเป็นอันดับ 3 ร้อยละ 19.6 เนื่องจากเป็นกิจกรรมที่มีการเก็บค่าบริการต่อครั้งในการใช้บริการ (ตารางที่ 4.29)

เมื่อหาลำดับความสำคัญทางด้านความยินดีที่จะจ่ายเพื่อเป็นค่าดูแลรักษา การรับบริการการใช้บริการที่มีความจำเป็นต้องใช้โดยการสอบถามระดับความคิดเห็นในการยินดีที่จะจ่าย แล้วนำค่าเฉลี่ยความพอใจในการจ่ายโดยแบ่งระดับการวัดออกเป็น 6 ระดับ (5= มากที่สุด, 4= มาก, 3= ปานกลาง, 2= น้อย, 1= น้อยที่สุด, 0= ไม่จ่าย) มาเรียงลำดับ พบว่า ผู้มีอำนาจในการจ่ายส่วนใหญ่เลือกที่จะยินดีจ่ายเพื่อเป็นค่ารักษายามความปลอดภัยแบบเดินตรวจตามบ้าน+ประกันทรัพย์สินเป็นลำดับแรก (3.84) รองลงมาเป็นค่าจัดเก็บขยะเป็นลำดับแรก (3.79) ค่าไฟฟ้าริมทาง + เปลี่ยนหลอดไฟ (3.71) ค่าบำรุงรักษาเพื่อป้องกันน้ำท่วม (3.49) ค่ารักษาความปลอดภัยแบบนั่งป้อม (3.48) ในขณะที่ค่าเช่าสำนักงานส่วนกลาง ห้องประชุมส่วนกลางของหมู่บ้านมีลำดับความสำคัญทางด้านความยินดีที่จะจ่ายน้อยที่สุด (2.31) รองลงมาเป็นเงินสำรองกองกลางเผื่อไว้ใช้ยามมีเหตุฉุกเฉิน (2.45) ค่าซ่อมบำรุงรักษา อุปกรณ์สนามเด็กเล่น+สนามฟุตบอล+สนามบาสเกตบอล (2.82) ค่าสต็อกเกอร์รถเข้าออกหมู่บ้าน (2.83) ค่าบริหารส่วนกลาง (2.84) จากการสอบถามความคิดเห็นทางด้านรูปแบบการจ่ายจากการหาค่าร้อยละส่วนใหญ่ความคิดเห็นว่าควรจ่ายโดยรวมจ่ายในค่าส่วนกลาง (ตารางที่ 5.1)

เมื่อเปรียบเทียบลำดับความสำคัญในการทำกิจกรรมนันทนาการที่มีความจำเป็นในการในพื้นที่ส่วนกลางซึ่งมีการเก็บค่าบริการโดยการหาค่าร้อยละในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย (n GROUP) กับลำดับความยินดีที่จะจ่ายเพื่อเป็นค่าบริการโดยการหาค่าเฉลี่ยระดับความคิดเห็นในการยินดีที่จะจ่าย 6 ระดับ (5= มากที่สุด, 4= มาก, 3= ปานกลาง, 2= น้อย, 1= น้อยที่สุด, 0= ไม่จ่าย) พบว่า ส่วนมากมีการทำกิจกรรมว่ายน้ำและยินดีที่จะจ่ายค่าบริการสระว่ายน้ำเป็นลำดับแรก มีการทำกิจกรรมเล่นแบดมินตันและยินดีที่จะจ่ายเพื่อเป็นค่าเช่าคอร์ตเป็นลำดับรองลงมา มีการทำกิจกรรมเดินแอโรบิคเป็นลำดับที่ 3 แต่กลับมีความยินดีที่จะจ่ายเพื่อเป็นค่าบริการเป็นลำดับท้ายสุด อาจเนื่องจากการเดินแอโรบิคเป็นกิจกรรมที่มีลักษณะที่มีการทำเป็นกลุ่ม มีค่าใช้จ่ายในการใช้บริการไม่มากนักทำให้บางส่วนเห็นว่าไม่ควรมีการเก็บค่าบริการ รูปแบบการจ่ายควรเป็นแบบการจ่ายแยกต่างหาก (ใครใช้ใครจ่าย) (ตารางที่ 5.2,5.3)

จากการเปรียบเทียบค่าความสัมพันธ์แบบ Pearson Correlation ระหว่างการทำกิจกรรมนันทนาการกับระดับความยินดีในการจ่ายค่าบริการ พบว่า เมื่อจำนวนการทำกิจกรรมนันทนาการของสมาชิกในครัวเรือนมีมากขึ้น ส่งผลให้ระดับความยินดีในการจ่ายค่าบริการมีมากขึ้นตามไปด้วย (ตารางที่ 5.4)

ตารางที่ 5.1 แสดงลำดับความยินดีที่จะจ่ายเพื่อเป็นค่าดูแลรักษา การรับบริการ การใช้บริการ
ที่มีความจำเป็นต้องใช้และรูปแบบการจ่าย จำแนกตามประเภทอาคาร

รายการดูแลรักษา การรับบริการส่วนกลาง		ประเภทอาคาร				รวม	Sig
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์		
ค่ารักษายามความปลอดภัย แบบเดินตรวจตามบ้าน+ ประกันทรัพย์สิน (n= 332)	ค่าเฉลี่ย ¹	91.3	97.2	87.5	88.9	91.6	.018**
	ร้อยละ ²	91.3	97.2	87.5	88.9	91.6	.194
	ลำดับ ³	2	1	1	2	1	
ค่าจัดเก็บขยะ (n= 337)	ค่าเฉลี่ย ¹	67.6	77.5	80.2	66.7	72.7	.229
	ร้อยละ ²	67.6	77.5	80.2	66.7	72.7	.133
	ลำดับ ³	1	4	2	1	2	
ค่าไฟฟ้าริมทาง + เปลี่ยน หลอดไฟ (n= 332)	ค่าเฉลี่ย ¹	94.3	100	98.8	88.9	96.4	.007**
	ร้อยละ ²	94.3	100	98.8	88.9	96.4	.055
	ลำดับ ³	3	2	3	3	3	
ค่าบำรุงรักษาเพื่อป้องกัน น้ำท่วม (n=334)	ค่าเฉลี่ย ¹	3.53	3.93	3.19	2.5	3.49	.001**
	ร้อยละ ²	94.8	98.6	97.5	88.9	96.1	.309
	ลำดับ ³	5	3	5	12	4	
ค่ารักษายามความปลอดภัยแบบนั่งหน้าบ้อม (n= 336)	ค่าเฉลี่ย ¹	3.54	3.58	3.24	3.6	3.48	.275
	ร้อยละ ²	97.1	100	95.1	90	97	.175
	ลำดับ ³	4	8	4	4	5	
ค่าบำรุงรักษาบ่อบำบัด น้ำเสียรวม (n= 334)	ค่าเฉลี่ย ¹	3.45	3.74	3.14	3.2	3.43	.038*
	ร้อยละ ²	94.2	100	97.5	88.9	96.1	.102
	ลำดับ ³	6	5	6	5	6	
ค่าซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซมถนน+ทางเท้า (n= 335)	ค่าเฉลี่ย ¹	3.44	3.61	3.12	2.67	3.38	.043*
	ร้อยละ ²	94.3	100	97.5	88.9	96.1	.103
	ลำดับ ³	7	6	8	10	7	
ค่าทำความสะอาดพื้นที่ ส่วนกลาง (n= 337)	ค่าเฉลี่ย ¹	3.36	3.61	3.14	3.2	3.35	.220
	ร้อยละ ²	93.2	97.2	95.1	88.9	94.4	.551
	ลำดับ ³	8	7	7	6	8	

ค่าเฉลี่ย¹ = ค่าเฉลี่ยลำดับความยินดีในการจ่าย (0 = ไม่จ่าย , 1 = น้อยที่สุด , 2 = น้อย , 3 = ปานกลาง , 4 = มาก , 5 = มากที่สุด)

ร้อยละ² = ค่าร้อยละของผู้ที่มีความคิดเห็นว่าจะจ่ายโดยรวมจ่ายในค่าส่วนกลาง

ลำดับ³ = ลำดับความยินดีในการจ่ายเพื่อเป็นค่าดูแลรักษา การรับบริการ การใช้บริการ

ตารางที่ 5.1 แสดงลำดับความยินดีที่จะจ่ายเพื่อเป็นค่าดูแลรักษา การรับบริการ การใช้บริการ
ที่มีความจำเป็นต้องใช้และรูปแบบการจ่าย จำแนกตามประเภทอาคาร (ต่อ)

รายการดูแลรักษา การรับบริการส่วนกลาง		ประเภทอาคาร				รวม	Sig
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์		
ค่าบริการรถลี้ยงบันทึททะเลเบียน รถที่บริเวณทางเข้าหมู่บ้านเพื่อ รักษาความปลอดภัย (n= 322)	ค่าเฉลี่ย ¹	3.13	3.27	3.04	2.30	3.11	.314
	ร้อยละ ²	91.0	95.7	92.1	88.9	92.2	.643
	ลำดับ ³	9	9	9	14	9	
ค่าดูแลรักษาตกแต่ง สวนสาธารณะ+ สวนข้าง ทาง (n= 334)	ค่าเฉลี่ย ¹	3.03	3.01	2.84	3.00	2.98	.781
	ร้อยละ ²	92.5	97.2	95	88.9	94.0	.474
	ลำดับ ³	10		16	8	16	
ค่าบำรุงรักษาบ่อน้ำ แหล่ง น้ำธรรมชาติในหมู่บ้าน (n= 334)	ค่าเฉลี่ย ¹	2.97	3.04	2.78	3.1	2.94	.666
	ร้อยละ ²	93.6	95.8	95.1	88.9	94.3	.800
	ลำดับ ³	11	13	11	7	11	
ค่าบริหารส่วนกลาง (n= 329)	ค่าเฉลี่ย ¹	2.92	3.25	2.39	2.56	2.84	.001**
	ร้อยละ ²	94.8	97.1	88.5	88.9	93.6	.130
	ลำดับ ³	12	10	14	11	12	
ค่าสติกเกอร์รถเข้าออก หมู่บ้าน (n= 330)	ค่าเฉลี่ย ¹	2.91	3.15	2.44	2.4	2.83	.027*
	ร้อยละ ²	75.4	81.4	68.4	80.0	75.2	.312
	ลำดับ ³	13	11	13	13	13	
ค่าซ่อมบำรุงรักษา อุปกรณ์ สนามเด็กเล่น+สนามฟุตบอล+ สนามบาสเกตบอล (n= 334)	ค่าเฉลี่ย ¹	2.84	3.1	2.52	2.9	2.82	.085
	ร้อยละ ²	87.9	93.0	85.0	77.8	88.0	.357
	ลำดับ ³	14	12	12	9	14	
เงินสำรองกองกลางเมื่อไว้ ใช้ยามมีเหตุฉุกเฉิน (n= 330)	ค่าเฉลี่ย ¹	2.55	2.87	1.96	1.78	2.45	.001**
	ร้อยละ ²	89.0	97.1	83.3	77.8	89.1	.036*
	ลำดับ ³	15	16	15	15	15	
ค่าเช่าสำนักงานส่วนกลาง+ ห้องประชุมส่วนกลางของ หมู่บ้าน (n= 330)	ค่าเฉลี่ย ¹	2.35	2.67	1.99	1.67	2.31	.020*
	ร้อยละ ²	84.4	88.6	82.1	66.7	84.2	.338
	ลำดับ ³	16	19	16	16	16	

ค่าเฉลี่ย¹ = ค่าเฉลี่ยลำดับความยินดีในการจ่าย (0 = ไม่จ่าย, 1 = น้อยที่สุด, 2 = น้อย, 3 = ปานกลาง, 4 = มาก, 5 = มากที่สุด)

ร้อยละ² = ค่าร้อยละของผู้ที่มีความคิดเห็นว่าจะจ่ายโดยรวมจ่ายในค่าส่วนกลาง

ลำดับ³ = ลำดับความยินดีในการจ่ายเพื่อเป็นค่าดูแลรักษา การรับบริการ การใช้บริการ

ตารางที่ 5.2 แสดงลำดับความยินดีในการจ่ายค่าบริการนันทนาการและรูปแบบการจ่าย
ของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ค่าใช้บริการ		ประเภทอาคาร				รวม	Sig
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์		
1.บริการอาบน้ำ (n= 332)	ค่าเฉลี่ย ¹	2.21	2.5	1.97	2.23	2.21	0.045*
	ร้อยละ ²	89.9	87.3	93.5	100	90.5	.430
	ลำดับ ³	1	1	1	1	1	
2.สนามเบตมินตัน (n= 335)	ค่าเฉลี่ย ¹	1.96	2.0	1.54	1.60	1.93	0.138
	ร้อยละ ²	91.0	91.5	90.9	100	91.3	.801
	ลำดับ ³	2	2	4	2	2	
3.สนามเทนนิส (n= 335)	ค่าเฉลี่ย ¹	1.89	2.10	1.56	1.60	1.84	0.178
	ร้อยละ ²	91.5	91.5	92.2	100	91.9	.816
	ลำดับ ³	4	2	3	4	3	
4.สนามกีฬา (n= 330)	ค่าเฉลี่ย ¹	1.90	2.06	1.90	1.20	1.83	0.187
	ร้อยละ ²	93.8	90.1	90.9	100	92.5	.560
	ลำดับ ³	3	4	2		4	
*5.ห้องอบซาวน่า (n= 332)	ค่าเฉลี่ย ¹	1.80	2.00	1.39	1.70	1.73	0.115
	ร้อยละ ²	94.9	90.1	92.1	100	93.4	.435
	ลำดับ ³	5	5	5	3	5	
6.เคาน์เตอร์บาร์ (n= 332)	ค่าเฉลี่ย ¹	1.67	2.07	1.60	1.30	1.72	0.216
	ร้อยละ ²	94.9	88.7	90.8	90.0	92.5	.354
	ลำดับ ³	5	3	2		5	
7.สนามสควอช (n= 331)	ค่าเฉลี่ย ¹	1.56	1.83	1.13	1.40	1.5	0.034*
	ร้อยละ ²	94.8	91.5	93.4	100	94.0	.651
	ลำดับ ³				5		

ค่าเฉลี่ย¹ = ค่าเฉลี่ยลำดับความยินดีในการจ่าย (0 = ไม่จ่าย, 1 = น้อยที่สุด, 2 = น้อย, 3 = ปานกลาง, 4 = มาก, 5 = มากที่สุด)

ร้อยละ² = ค่าร้อยละของผู้ที่มีความคิดเห็นว่าจะจ่ายโดยการแยกจ่ายจากค่าส่วนกลาง (ใครใช้ใครจ่าย)

ลำดับ³ = ลำดับความยินดีในการจ่ายเพื่อเป็นค่าบริการนันทนาการ

ตารางที่ 5.3 แสดงการเปรียบเทียบลำดับความต้องการในการทำกิจกรรมนันทนาการกับลำดับความยินดีในการจ่ายค่าบริการนันทนาการ

กิจกรรมนันทนาการ					
ลำดับความต้องการในการทำกิจกรรม			ลำดับความยินดีในการจ่ายค่าบริการ		
ว่ายน้ำ	ร้อยละ	1	1	ค่าเฉลี่ย	ห่วงโซ่พาน้ำ
	ลำดับ	1	1	ลำดับ	
เล่นแบดมินตัน	ร้อยละ	2	2	ค่าเฉลี่ย	สนามแบดมินตัน
	ลำดับ	2	2	ลำดับ	
เล่นเทนนิส	ร้อยละ	12	1.84	ค่าเฉลี่ย	สนามเทนนิส
	ลำดับ	3	3	ลำดับ	
เล่นกีฬา	ร้อยละ	11	1.83	ค่าเฉลี่ย	สนามกีฬา
	ลำดับ	4	4	ลำดับ	
เล่นกีฬา	ร้อยละ	9	1.73	ค่าเฉลี่ย	ห้องอบซาวน่า
	ลำดับ	5	5	ลำดับ	
อบซาวน่า	ร้อยละ	7	1.72	ค่าเฉลี่ย	ห้องอบซาวน่า
	ลำดับ	6	6	ลำดับ	

ตารางที่ 5.4 แสดงความสัมพันธ์การทำกิจกรรมนันทนาการกับระดับความยินดีในการจ่ายค่าบริการ

การทำกิจกรรมนันทนาการ	ระดับความยินดีในการจ่ายค่าบริการ				
	Mean	SD	Pearson Correlation	sig	N
1. ว่ายน้ำ	2.19	1.683	.360	.055	29
2. เล่นแบดมินตัน	1.86	1.683	.465*	.011	29
3. เล่นเทนนิส	1.82	1.638	.413*	.026	29
4. เล่นกีฬา	1.82	1.683	.421*	.023	29
5. อบซาวน่า	1.71	1.679	.480**	.008	29

* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

5.2 แนวทางการจัดเก็บค่าส่วนกลาง

จากการสอบถามทางด้านความคิดเห็นในการจ่ายค่าส่วนกลางจากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 355 คน พบว่า มีความคิดเห็นที่ควรจ่ายอยู่ร้อยละ 87.6 (311) ไม่ควรจ่ายอยู่ร้อยละ 12.4 (44) เมื่อสอบถามเหตุผลที่ควรจ่ายค่าส่วนกลางและไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลางโดยการหาค่าร้อยละของกลุ่มความคิดเห็นในการจ่ายค่าส่วนกลาง (n GROUP) จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 216 คน พบว่า เหตุผลที่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง เพราะต้องการคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นร้อยละ 24 ต้องการการรักษาความปลอดภัยร้อยละ 20 เป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันร้อยละ 17 มีค่าใช้จ่ายในการดูแลร้อยละ 15 เป็นค่าดูแลรักษาความสะอาดร้อยละ 9 เป็นค่าไฟฟ้าแสงสว่างร้อยละ 7 เป็นค่าเก็บขยะร้อยละ 5 และให้เหตุผลในจ่ายค่าส่วนกลางเพราะมีกฎหมายบังคับให้จ่ายค่าส่วนกลางน้อยที่สุดร้อยละ 2 ซึ่งส่วนมากจะเป็นความคิดเห็นจากผู้ที่ไม่เห็นควรจ่ายค่าส่วนกลาง ซึ่งผู้ที่มีความเห็นที่ไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลางมีความเห็นว่าการจ่ายค่าส่วนกลางควรจ่ายเพราะเป็นค่าจัดเก็บขยะร้อยละ 50 และเพราะมีกฎหมายบังคับให้มีการจ่ายค่าส่วนกลางร้อยละ 50 (ตารางที่ 5.5)

เหตุผลที่ไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง เพราะที่ไม่มีความแตกต่าง ไม่มีอะไรที่ดีกว่าเดิมร้อยละ 53 มีการบริหารที่ไม่โปร่งใส(ไม่แสดงบัญชี ลูกบ้านไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร) ร้อยละ 41 เพราะไม่มีเงินพอที่จะจ่ายร้อยละ 7 เมื่อจำแนกตามกลุ่มที่ผู้ที่ไม่เห็นควรจ่ายค่าส่วนกลางให้เหตุผลที่ไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง เพราะมีการบริหารที่ไม่โปร่งใส(ไม่แสดงบัญชี ลูกบ้านไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร) ร้อยละ 50 ไม่มีความแตกต่าง ไม่มีอะไรที่ดีกว่าเดิมร้อยละ 45 และไม่มีเงินพอที่จะจ่ายร้อยละ 5 ส่วนกลุ่มที่ผู้ที่มีความคิดเห็นที่ไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลางให้เหตุผลที่ไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง เพราะที่ไม่มีความแตกต่าง ไม่มีอะไรที่ดีกว่าเดิมร้อยละ 56 มีการบริหารที่ไม่โปร่งใส(ไม่แสดงบัญชี ลูกบ้านไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร) ร้อยละ 36 เพราะไม่มีเงินพอที่จะจ่ายร้อยละ 8 (ตารางที่ 5.5)

เมื่อจำแนกตามลักษณะการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน พบว่า ผู้ที่มีการจ่ายค่าส่วนกลางล่วงหน้า และจ่ายเป็นรายเดือน จะให้เหตุผลที่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง มากกว่ากลุ่มที่ไม่เคยจ่ายค่าส่วนกลาง ทั้งเคยจ่ายค่าส่วนกลาง และเคยจ่ายค่าส่วนกลางมาก่อน จะให้เหตุผลที่ไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลางเป็นส่วนใหญ่ และเมื่อนำลักษณะการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันมาเทียบกับความคิดเห็นที่มีต่อการจ่ายค่าส่วนกลาง พบว่า ผู้ไม่เคยจ่ายค่าส่วนกลางและคิดเห็นที่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง กับผู้จ่ายค่าส่วนกลางและคิดเห็นที่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง จะให้ความสำคัญในการจ่ายค่าส่วนกลาง ส่วนผู้ที่ไม่เคยจ่ายค่าส่วนกลางและคิดเห็นที่ไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง จะไม่เห็นความสำคัญในการจ่ายค่าส่วนกลาง ในขณะที่ผู้จ่ายค่าส่วนกลาง ผู้ไม่เคยจ่ายค่าส่วนกลาง ผู้ที่มีความคิดเห็นที่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง และผู้ที่มีความคิดเห็นที่ไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง กลับให้เหตุผลที่ไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง เพราะไม่มีความแตกต่าง ไม่มีอะไรที่ดีกว่าเดิม และมีการบริหารที่ไม่โปร่งใส แสดงให้เห็นว่าการ

บริหารจัดการภายในโครงการจัดสรรมีผลต่อการความใส่ใจ และการตัดสินใจจ่ายค่าส่วนกลางภายในโครงการ (ตารางที่ ข.1 - ข.4)

เมื่อนำการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันมาเปรียบเทียบความสัมพันธ์กับการใช้อาคารจากการสำรวจ และจากการสอบถามวัตถุประสงค์ของการใช้อาคาร พบว่า ลักษณะการใช้อาคารมีผลต่อการตัดสินใจในการจ่ายค่าส่วนกลาง อาคารประเภทบ้านเดี่ยวจะมีอัตราส่วนในการจ่ายค่าส่วนกลางมากกว่าไม่จ่ายร้อยละ 81.5 จากการสำรวจการใช้อาคารเพื่อเป็น HOME OFFICE และพักอาศัยจะมีอัตราการจ่ายค่าส่วนกลางที่มากกว่าไม่จ่ายร้อยละ 95.2 และ 82.4 จากการสอบถามวัตถุประสงค์ในการใช้อาคารสำหรับใช้เพื่อเป็นที่พักอาศัยและประกอบธุรกิจ บ้านที่ใช้สำหรับอยู่อาศัยเป็นบ้านหลังแรก บ้านที่แยกครอบครัวออกมาอยู่เอง จะมีอัตราการจ่ายค่าส่วนกลางที่มากกว่าไม่จ่ายร้อยละ 91.7 , 87.8 และ 87.5 อาคารที่มีการใช้พักอาศัยจะมีอัตราการจ่ายค่าส่วนกลางที่มากกว่าไม่จ่ายร้อยละ 80.4 ผู้ที่มีอำนาจในการจ่ายค่าส่วนกลางที่กลับมาพักอาศัยเป็นประจำจะมีอัตราการจ่ายค่าส่วนกลางที่มากกว่าไม่จ่ายร้อยละ 86.4 รูปแบบการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยแบบย้งคงผ่อนชำระกับธนาคารจะมีอัตราส่วนในการจ่ายค่าส่วนกลางมากกว่าไม่จ่ายร้อยละ 91.1 ผู้ที่มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยในหมู่บ้านที่นานจะมีอัตราส่วนในการจ่ายค่าส่วนกลางมากกว่าไม่จ่าย (ค่าเฉลี่ย 5.625) จึงสามารถสรุปได้ว่าความถี่ในการใช้อาคาร มีช่วงเวลาในการใช้มากขึ้นทำให้เกิดความรู้สึกถึงความเป็นเจ้าของ ความรู้สึกมั่นคงทางด้านที่อยู่อาศัย และเห็นประโยชน์ในการใช้สอยพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งส่งผลต่อการตัดสินใจในการจ่ายค่าส่วนกลางมากกว่าอาคารที่ไม่มีการใช้อาคาร (ตารางที่ ข.5 - ข.10)

ความใส่ใจในการดูแลรักษาอาคารและสภาพแวดล้อมมีผลต่อการตัดสินใจในการจ่ายค่าส่วนกลาง อาคารที่มีการดูแลทำความสะอาดภายนอกอาคาร มีการจัดสภาพแวดล้อมภายในบริเวณรอบอาคาร มีศาลากลางสวนในการจัดองค์ประกอบสภาพแวดล้อมภายในบริเวณรอบอาคาร และการเลือกที่ตั้งอาคารที่เป็นแปลงห้วมุม จะมีอัตราการจ่ายค่าส่วนกลางที่มากกว่าไม่จ่ายร้อยละ 81.4 , 83.9 , 92.7 และ 80.2 ในขณะที่การเลือกที่ตั้งอาคารที่ไม่ติดทะเลสาบจะมีอัตราส่วนในการจ่ายค่าส่วนกลางมากกว่าไม่จ่ายร้อยละ 78.8 เนื่องจากพื้นที่ตั้งซึ่งใกล้กับทะเลสาบส่วนใหญ่ในปัจจุบัน (สำรวจปี 2549) ยังคงเป็นพื้นที่ว่างหรือมีอาคารแต่ไม่มีการใช้สอยอาคารอย่างเป็นทางการ (ตารางที่ ข.11 - ข.14).

ลักษณะประชากรของผู้มีอำนาจในการจ่ายที่มีอายุมากและรายได้ที่สูงจะมีอัตราส่วนในการจ่ายค่าส่วนกลางมากกว่าไม่จ่าย (ค่าเฉลี่ย 41.93 และ 35,306.76) เนื่องจากเมื่ออายุมากขึ้นรายได้ก็จะสูงขึ้น ทำให้มีความสามารถในการจ่ายค่าส่วนกลางที่มากขึ้นตามระดับความสัมพันธ์ทางด้านรายได้ บ้านที่มีจำนวนผู้อยู่อาศัยต่อหลังคาเรือนไม่มากจะมีอัตราส่วนในการจ่ายค่าส่วนกลางมากกว่าไม่จ่าย (ค่าเฉลี่ย 6.61) และผู้ที่ไม่ได้ประกอบอาชีพรับจ้างจะมีอัตราส่วนในการจ่ายค่า

ส่วนกลางมากกว่าไม่จ่ายร้อยละ 88.7 สามารถสรุปได้ว่าลักษณะทางด้านเศรษฐกิจของประชากรมีผลต่อการตัดสินใจในการจ่ายค่าส่วนกลาง (ตารางที่ ข.15 - ข.17)

ความใส่ใจต่อการมีส่วนร่วมในชุมชนมีผลต่อการตัดสินใจในการจ่ายค่าส่วนกลาง จากการสอบถามการเข้าร่วมในการประชุมหมู่บ้านของผู้มีอำนาจในการจ่ายผู้ที่ไม่เข้าร่วมประชุมหมู่บ้านเป็นประจำ ไปเข้าร่วมประชุมหมู่บ้านเมื่อว่าง(ไม่ติดธุระ) จะมีอัตราการจ่ายค่าส่วนกลางที่มากกว่าไม่จ่ายร้อยละ 96.8 และ 90.8 ผู้ที่มีความใส่ใจในการตอบแบบสอบถามโดยการส่งแบบสอบถามคืนแต่ไม่ทำ ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามทุกคำตอบ มีการตอบแบบสอบถามเพียงบางส่วน จะมีอัตราการจ่ายค่าส่วนกลางที่มากกว่าไม่จ่ายร้อยละ 100 , 86.5 และ 83.1 เมื่อวัดจากระดับความยินดีในการตอบแบบสอบถาม ผู้ที่มีความยินดีในการตอบแบบสอบถามจะมีอัตราการจ่ายค่าส่วนกลางที่มากกว่าไม่จ่ายร้อยละ 85.6 (ตารางที่ ข.18 - ข.19)

ความคิดเห็นทางด้านความเหมาะสมของการเก็บค่าส่วนกลาง มีผลต่ออัตราส่วนในการจ่ายค่าส่วนกลาง ดังนี้ ระดับน้อยเกินไปมีการจ่ายค่าส่วนกลางมีการจ่ายค่าส่วนกลางร้อยละ 100 พอดีมีการจ่ายค่าส่วนกลางร้อยละ 90.5 มากเกินไปมีการจ่ายค่าส่วนกลางร้อยละ 84.7 แสดงให้เห็นว่าการเก็บค่าส่วนกลางในระดับที่มากเกินไปจะส่งผลให้มีการจ่ายค่าส่วนกลางลดลง (ตารางที่ ข.21)

จากการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่า ลักษณะการใช้อาคาร ความถี่ในการใช้อาคาร ความใส่ใจในการดูแลรักษาอาคาร ลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ สังคมของประชากร รวมไปถึงประสบการณ์การรับรู้ ความใส่ใจในสภาพแวดล้อมของอาคารและบริเวณใกล้เคียง การมีส่วนร่วมในชุมชน มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกจ่ายหรือไม่จ่ายค่าส่วนกลาง

ตารางที่ 5.5 แสดงเหตุผลที่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง จำแนกตามลักษณะความคิดเห็นในการจ่าย
ค่าส่วนกลาง

เหตุผลที่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง		รวม	ความคิดเห็นในการจ่ายค่าส่วนกลาง	
			ควรจ่าย ¹	ไม่ควรจ่าย ²
1 ต้องการคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น	จำนวน	88	88	-
	ร้อยละ	24	25	-
	ลำดับ	1	1	-
2 ต้องการการรักษา ความปลอดภัย	จำนวน	71	71	-
	ร้อยละ	21	20	-
	ลำดับ	2	2	-
3 เป็นค่าใช้จ่ายร่วมกัน	จำนวน	62	62	-
	ร้อยละ	17	17	-
	ลำดับ	3	3	-
4 มีค่าใช้จ่ายในการดูแล	จำนวน	53	53	-
	ร้อยละ	15	15	-
	ลำดับ	4	4	-
5 เป็นค่าดูแลรักษาความสะอาด	จำนวน	34	34	-
	ร้อยละ	9	9	-
	ลำดับ	5	5	-
6 เป็นค่าไฟฟ้าแสงสว่าง	จำนวน	25	25	-
	ร้อยละ	7	7	-
	ลำดับ	6	6	-
7 เป็นค่าเก็บขยะ	จำนวน	19	18	1
	ร้อยละ	5	5	50
	ลำดับ	7	7	
8 มีกฎหมายบังคับให้จ่าย	จำนวน	8	7	1
	ร้อยละ	2	2	50
	ลำดับ	8	8	
จำนวนรวม(n group)	(n)	360	358	2
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม	(N)	216	183	33
ร้อยละของผลรวมในแต่ละกลุ่ม	ร้อยละ	100	100	100

ควรจ่าย¹ = ผู้มีความคิดเห็นว่าควรจ่ายค่าส่วนกลาง

ไม่ควรจ่าย² = ผู้มีความคิดเห็นว่าไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง

ตารางที่ 5.6 แสดงเหตุผลที่ไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง จำแนกตามลักษณะความคิดเห็นในการจ่ายค่าส่วนกลาง

เหตุผลที่ไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง		รวม	ความคิดเห็นในการจ่ายค่าส่วนกลาง		
			ควรจ่าย	ไม่ควรจ่าย	
1 เพราะไม่มีความแตกต่าง ไม่มีอะไรที่ดีกว่าเดิม	จำนวน	31	9	22	
	ร้อยละ		45		
	ลำดับ	1	2	1	
2 มีการบริหารที่ไม่โปร่งใส	จำนวน	24	10	14	
	ร้อยละ	41		36	
	ลำดับ	2	1	2	
3 เพราะไม่มีเงินพอที่จะจ่าย	จำนวน	4	1	3	
	ร้อยละ	7	5	8	
	ลำดับ	3	3	3	
จำนวนรวม(n group)		(n)	59	20	39
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		(N)	216	183	33
ร้อยละของผลรวมในแต่ละกลุ่ม		ร้อยละ	100	100	100

ควรจ่าย¹ = ผู้มีความคิดเห็นว่าการจ่ายค่าส่วนกลาง

ไม่ควรจ่าย² = ผู้มีความคิดเห็นว่าการไม่จ่ายค่าส่วนกลาง

5.2.1 การจ่ายค่าส่วนกลาง

จากการสอบถามข้อมูลด้านข้อมูลการจ่ายค่าส่วนกลางต่อเดือนในปัจจุบันจากทางนิติบุคคลของหมู่บ้านศุภาลักษณ์ซึ่งมีรูปแบบการจัดเก็บค่าส่วนกลางเป็นแบบรายเดือน โดยการวิเคราะห์ พบว่ามีการจ่ายค่าส่วนกลางเฉลี่ยต่อเดือน 431 บาท โดยที่บ้านเดี่ยวจ่ายค่าส่วนกลางเฉลี่ยต่อเดือน 524 บาท ซึ่งสูงกว่าการจ่ายค่าส่วนกลางเฉลี่ยรวม บ้านแฝดจ่ายค่าส่วนกลางเฉลี่ยต่อเดือน 318 บาท อาคารพาณิชย์จ่ายค่าส่วนกลางเฉลี่ยต่อเดือน 194 บาท และบ้านทาวน์เฮาส์จ่ายค่าส่วนกลางเฉลี่ยต่อเดือน 185 บาท ซึ่งน้อยกว่าการจ่ายค่าส่วนกลางเฉลี่ยรวม เนื่องจากการเก็บค่าส่วนกลางโดยคิดจากขนาดของพื้นที่ดิน(ตารางวา) ต่อมา มีการปรับการจัดเก็บค่าส่วนกลางโดยมีการเก็บค่าส่วนกลางตามขนาดพื้นที่ แต่สูงสุดไม่เกิน 600 บาทต่อหลังคาเรือน จึงทำให้บางหลังคาเรือนที่มีการจ่ายค่าส่วนกลางล่วงหน้ามีการจ่ายค่าส่วนกลางสูงสุดเกินกว่า 600 บาท (ตารางที่ 5.7)

เมื่อสอบถามความคิดเห็นทางด้านการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน ส่วนมากคิดเห็นว่าการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันอยู่ในระดับที่เหมาะสมร้อยละ 63.9 ซึ่งอยู่ในกลุ่มของผู้อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝดเป็นส่วนมากร้อยละ 74.6 เนื่องจากค่าส่วนกลางที่จ่ายอยู่ในปัจจุบันเฉลี่ย 318 บาทต่อเดือน มีความใกล้เคียงกับค่าส่วนกลางที่สามารถจ่ายได้เฉลี่ย 320 บาทต่อเดือน รองลงมาคิดเห็นว่าการจ่าย

ค่าส่วนกลางในปัจจุบันเก็บค่าส่วนกลางมากเกินไปร้อยละ 28.6 ซึ่งอยู่ในกลุ่มของกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเป็นส่วนมากร้อยละ 33.3 เนื่องจากค่าส่วนกลางที่จ่ายอยู่ในปัจจุบันมีค่าเฉลี่ยที่สูงกว่ากลุ่มอาคารประเภทอื่นๆ (ตารางที่ 5.7 , ตารางที่ 5.8)

ความคิดเห็นที่มีต่อค่าส่วนกลางที่ควรจ่ายเมื่อเปรียบเทียบกับค่าบริการที่ได้รับในปัจจุบัน ควรจ่ายค่าส่วนกลางเฉลี่ย 346 บาทต่อเดือน เมื่อแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยกลุ่มผู้ที่อยู่อาศัย พบว่าประเภทบ้านเดี่ยวมีความคิดเห็นที่ค่าส่วนกลางที่ควรจ่ายเฉลี่ย 421 บาทต่อเดือนมากที่สุด รองลงมาเป็นกลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝดเฉลี่ย 288 บาทต่อเดือน กลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์เฉลี่ย 238 บาทต่อเดือน และกลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านทาวน์เฮาส์เฉลี่ย 172 บาทต่อเดือนตามลำดับ (ตารางที่ 5.7)

ระดับความสามารถสูงสุดในการจ่ายค่าส่วนกลางมีเฉลี่ย 349 บาทต่อเดือน เมื่อแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยกลุ่มผู้ที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสามารถจ่ายค่าส่วนกลางเฉลี่ย 440 บาทต่อเดือนซึ่งมากที่สุด รองลงมาเป็นกลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝดเฉลี่ย 320 บาทต่อเดือน กลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์เฉลี่ย 272 บาทต่อเดือน กลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านทาวน์เฮาส์เฉลี่ย 190 บาทต่อเดือนตามลำดับ (ตารางที่ 5.7)

เมื่อเปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์สัมพันธแบบ Partial Correlation Coefficient สามารถสรุปได้ว่า ค่าส่วนกลางที่จ่ายในปัจจุบันมีความสัมพันธ์กับค่าส่วนกลางที่สามารถจ่าย เมื่อค่าส่วนกลางที่จ่ายในปัจจุบันสูงขึ้นจะทำให้ความสามารถในการจ่ายค่าส่วนกลางลดลง (-.6981) เนื่องจากความสามารถในการจ่ายค่าส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยไม่สามารถเพิ่มขึ้นได้เนื่องจากความสามารถในการจ่ายค่าส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับระดับรายได้ ค่าส่วนกลางที่จ่ายในปัจจุบันมีความสัมพันธ์กับค่าส่วนกลางที่ควรจ่าย เมื่อค่าส่วนกลางที่จ่ายในปัจจุบันสูงขึ้นจะทำให้ความคิดเห็นที่มีต่อการจ่ายค่าส่วนกลางที่ควรจ่ายลดลง (-.6630) และค่าส่วนกลางที่ควรจ่ายมีความสัมพันธ์กับค่าส่วนกลางที่สามารถจ่ายได้ เมื่อค่าส่วนกลางที่สามารถจ่ายสูงขึ้นค่าส่วนกลางที่ควรจ่ายลดลง (-.2119) เนื่องจากการจัดเก็บค่าบริการที่สูงขึ้นไม่สามารถส่งผลให้ค่าบริการที่ได้รับดีขึ้นตามไปด้วย ผู้ที่มีอำนาจในการตัดสินใจในการจ่ายค่าส่วนกลางเห็นว่าควรมีการจ่ายค่าส่วนกลางตามรูปแบบการบริการที่ได้รับ (ตารางที่ 5.7)

ตารางที่ 5.7 แสดงค่าส่วนกลางที่จ่ายต่อเดือน ค่าส่งกลางที่ควรจ่าย ค่าส่วนกลางที่สามารถจ่ายได้
จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ค่าส่วนกลางต่อเดือน (บาท)		ประเภทอาคาร				รวม	K-W (Sig) df
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์		
ค่าส่วนกลางที่จ่าย ในปัจจุบัน	ค่าเฉลี่ย	524	318	185	194	431	437.786
	SD.	78	81	38	78	151	.000
	Minimum	300	258	160	144	144	3
	Maximum	660	618	300	352	660	
	จำนวน	435	140	71	71	676	
ค่าส่วนกลางที่ควรจ่าย (ค่าส่วนกลางที่เหมาะสมกับ การบริการที่ได้รับใน ปัจจุบัน)	ค่าเฉลี่ย	169	288	172	238	346	86.104
	SD.	169	94	98	119	170	.000
	Minimum	0	0	0	80	0	3
	Maximum	1,000	560	500	500	1,000	
	จำนวน	145	65	35	35	254	
ค่าส่วนกลางที่สามารถ จ่ายได้ (ระดับความสามารถสูงสุด ในการจ่ายค่าส่วนกลาง)	ค่าเฉลี่ย	414	370	190	272	349	107.656
	SD.	200	117	131	137	198	.000
	Minimum	0	100	0	100	0	3
	Maximum	1,200	600	700	500	1,200	
	จำนวน	173	66	82	82	330	
สามารถจ่าย/ปัจจุบันจ่าย	ร้อยละ	-99.84	-100.01	-100.03	-100.40	-99.81	
สามารถจ่าย/ควรจ่าย	ร้อยละ	-100.05	-100.11	-100.10	-100.14	-100.01	

* จากข้อมูลการแจกแจงความถี่ ;

SD = Standard Derivation , K-W = Kruskal Wallis Test , Sig = ANOVA ,Df = Degree of Freedom

เปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์	Correlation Coefficient	df	2-tailed
ค่าส่วนกลางที่จ่ายในปัจจุบันกับค่าส่วนกลางที่ สามารถจ่ายได้	-0.6981	271	.000
ค่าส่วนกลางที่จ่ายในปัจจุบันกับค่าส่วนกลางที่ ควรจ่าย	-0.6630	272	.000
ค่าส่วนกลางที่ควรจ่ายกับค่าส่วนกลางที่ สามารถจ่ายได้	-0.2119	264	.001

ตารางที่ 5.8 แสดงระดับความคิดเห็นที่มีต่อการเก็บค่าส่วนกลางในปัจจุบันจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ระดับความเหมาะสม		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านทาวนเฮาส์	อาคารพาณิชย์	
เก็บค่าส่วนกลางน้อยเกินไป (n=9)	ร้อยละ	2.5	3.0	4.4	11.1	3.2
เก็บค่าส่วนกลางพอดี (n=179)	ร้อยละ	39.1	74.3	33.7	55.5	54.9
เก็บค่าส่วนกลางมากเกินไป (n=80)	ร้อยละ	33.3	22.4	22.2	22.2	28.6
เก็บค่าส่วนกลางมากเกินไป เยอะมาก (n=12)	ร้อยละ	5.0	-	6.7	11.1	4.3
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100	100	100	100	100
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		159	67	45	9	280

Pearson Chi-Square Value = 11.708^a, df. = 9 , Asymp.Sig.(2-sided) = .230

a 7 cells (43.8%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .29.

5.2.2 รูปแบบการจัดเก็บค่าส่วนกลาง

จากการเก็บข้อมูลทางด้านความคิดเห็นในการจัดเก็บค่าส่วนกลาง พบว่า รูปแบบการจัดเก็บควรจัดเก็บตามขนาดที่ดินมากที่สุด (ร้อยละ 38.4) โดยเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านแฝดและอาคารพาณิชย์เป็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ 58.2 , 55.6) เว้นแต่กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีความเห็นควรให้มีการจัดเก็บในรูปแบบหลังคาเรือนร้อยละ 46.0 เนื่องจากการจัดเก็บในรูปแบบหลังคาเรือนจะมีการจ่ายค่าส่วนกลางที่เท่าเทียมกันทุกหลังคาเรือน(เนื่องจากในปัจจุบันกลุ่มอาคารบ้านเดี่ยวจะต้องการจ่ายค่าส่วนกลางที่สูงกว่ากลุ่มอาคารประเภทอื่นๆเนื่องจากการจัดเก็บค่าส่วนกลางตามขนาดที่ดิน) ส่วนกลุ่มผู้พักอาศัยประเภททาวนเฮาส์มีความคิดเห็นต่อการจัดเก็บในรูปแบบหลังคาเรือนร้อยละ 36.1 จัดเก็บตามขนาดที่ดินร้อยละ 32 และจัดเก็บตามประเภทอาคารร้อยละ 30 ซึ่งมีค่าร้อยละที่ค่อนข้างใกล้เคียงกันเนื่องจากไม่ว่าจะมีการเก็บค่าส่วนกลางในรูปแบบใด กลุ่มผู้พักอาศัยทาวนเฮาส์จะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนรูปแบบการจัดเก็บไม่มากนักไม่มากนัก (ตารางที่ 5.9)

โดยมีช่วงเวลาในการเก็บค่าส่วนกลาง ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่าจะควรเป็นแบบรายเดือนเป็นร้อยละ 58.3 ส่วนมากเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ร้อยละ 90 รองลงมาเป็นการจัดเก็บเป็นเงินทุนรวมตั้งแต่ทำสัญญาซื้อร้อยละ 21.9 ส่วนมากเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านทาวน์เฮาส์ร้อยละ 37.1 (ตารางที่ 5.10)

ตารางที่ 5.9 แสดงระดับความคิดเห็นที่มีต่อรูปแบบการจัดเก็บค่าส่วนกลางที่เหมาะสมจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

รูปแบบการจัดเก็บค่าส่วนกลางที่ควรใช้		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	
จัดเก็บเป็นหลังคาเรือน (n=132)	ร้อยละ	45.0	10.4	37.1	26.2	28.2
จัดเก็บตามขนาดที่ดิน (n=139)	ร้อยละ	35.3	12.1	32.0	35.3	45.4
จัดเก็บตามประเภทอาคาร (n=63)	ร้อยละ	10.6	17.9	30.9	11.1	17.4
จัดเก็บตามขนาดที่ดินและประเภทอาคาร (n=22)	ร้อยละ	7.9	10.4	-	-	6.1
อื่นๆ (n=6)	ร้อยละ	1.6	3.0	1.0	-	1.7
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		189	67	97	9	362
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		52.2	18.5	26.8	2.5	100.0

Pearson Chi-Square Value =52.990^a, df.=12, Asymp. Sig. (2-sided)=.000

a 9 cells (45.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .15.

ตารางที่ 5.10 แสดงระดับความคิดเห็นที่มีต่อช่วงเวลาในการเก็บค่าส่วนกลางที่เหมาะสมจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ช่วงเวลาในการเก็บค่าส่วนกลางที่ควรได้		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	
จัดเก็บรายเดือน (n=210)	ร้อยละ	56.7	69.7	50.5	30.0	59.3
จัดเก็บราย 6 เดือน (n=27)	ร้อยละ	7.0	15.2	4.1	-	7.5
จัดเก็บเป็นรายปี (n=32)	ร้อยละ	11.8	4.5	7.2	-	8.9
จัดเก็บเป็นเงินทุนรวมตั้งแต่ทำสัญญาซื้อ (n=79)	ร้อยละ	19.3	9.1	37.1	10.0	21.9
จัดเก็บเป็นรายเดือนแต่มีส่วนลดให้สำหรับผู้จ่ายรายปี (n=10)	ร้อยละ	4.3	1.5	1.0	-	2.8
อื่นๆ (n=2)	ร้อยละ	1.1	-	-	-	.6
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		187	66	97	10	360
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		51.9	18.3	26.9	2.8	100.0

Pearson Chi-Square Value =37.565^a, df.=15, Asymp. Sig. (2-sided)=.001

a 9 cells (45.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .15.

5.3 การบริหารการจัดการ

จากการสอบถามความคิดเห็นด้านความพึงพอใจต่อการบริหารจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 218 หลังคาเรือนในหมู่บ้านศุภาลัยโดยเปรียบเทียบ (Paired Differences) ระหว่างการบริหารจัดการโดยมีโครงการจัดสรรเป็นผู้ดูแลกับคณะกรรมการนิติบุคคลเป็นผู้ดูแล จากการวัดความพึงพอใจในการบริหาร 5 ระดับ (5 = มากที่สุด, 4 = มาก, 3 = ปานกลาง, 2 = น้อย, 1 = น้อยที่สุด) โดยวิเคราะห์ระดับค่าเฉลี่ยความพึงพอใจ และนำค่าเฉลี่ยมาเปรียบเทียบกัน พบว่า ส่วนใหญ่มีความพึงพอใจในการบริหารจัดการแบบนิติบุคคลมากกว่าการบริหารจัดการโดยโครงการจัดสรรเป็นผู้ดูแล เนื่องจากการบริหารจัดการแบบนิติบุคคลมีการประชาสัมพันธ์กับลูกบ้าน มีการบริหารจัดการแบบมีส่วนร่วมระหว่างผู้ดูแลกับผู้อยู่อาศัย เนื่องจากการจัดการแบบนิติบุคคลเป็นการจัดตั้งโดยมีการเลือกตั้งสมาชิกในหมู่บ้านเพื่อเป็นตัวแทนเข้ามาบริหารจัดการ มีความรับผิดชอบต่อผู้อยู่อาศัย และมีความรวดเร็วในการบริการเอาใจใส่ผู้อยู่อาศัย เว้นแต่ทางด้าน การตรวจสอบการบริหารได้ (เช่น มีการแสดงบัญชีให้ดู) ที่มีระดับค่าความพึงพอใจน้อยกว่าการบริหารจัดการโดยมีโครงการจัดสรรเป็นผู้ดูแล แต่มีความแตกต่างไม่ชัดเจนมาก (ตารางที่ 5.10) ในปัจจุบันทางนิติบุคคลไม่มีการแสดงบัญชีรายรับ-รายจ่ายเพื่อให้สมาชิกในหมู่บ้านได้ทราบถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการที่มีอยู่จริงในปัจจุบัน (จากการสอบถามข้อมูลปี 2549)

ตารางที่ 5.11 แสดงระดับความคิดเห็นที่มีต่อการบริหารการจัดการโดยโครงการจัดสรรและนิติบุคคล
ของหมู่บ้านศุภภาลัย

การบริหารการจัดการ	ลักษณะการบริหารจัดการ	ค่าเฉลี่ย ¹	Std.	Paired Differences Mean	Asymp. Sig. (2-tailed) (Z-test)
1. ความสามารถในการตอบสนองความต้องการ	โครงการดูแล	2.76	.874	-.05	.253
	นิติบุคคล	2.82	.876		
2. มีการมีส่วนร่วมระหว่างผู้ดูแลกับผู้อยู่อาศัย	โครงการดูแล	2.53	.980	-.29	.000
	นิติบุคคล	2.84	.887		
3. มีความโปร่งใสในการบริหาร	โครงการดูแล	2.42	.929	-.01	.900
	นิติบุคคล	2.44	1.244		
4. สามารถตรวจสอบการบริหารได้ (เช่น มีการแสดงบัญชีให้ดู)	โครงการดูแล	2.36	1.021	.14	.089
	นิติบุคคล	2.22	1.281		
5. ความรับผิดชอบต่อผู้อยู่อาศัย	โครงการดูแล	2.56	.930	-.23	.001
	นิติบุคคล	2.80	1.054		
6. ความรวดเร็วในการบริการการเอาใจใส่ผู้อยู่อาศัย	โครงการดูแล	2.59	.990	-.18	.006
	นิติบุคคล	2.78	1.034		
7. มีการประชาสัมพันธ์กับลูกบ้าน	โครงการดูแล	2.63	.967	-.32	.000
	นิติบุคคล	2.95	1.042		

จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม (N) = 218

ค่าเฉลี่ย¹ = ค่าเฉลี่ยความพึงพอใจในการบริหารจัดการ (5 = มากที่สุด, 4 = มาก, 3 = ปานกลาง, 2 = น้อย, 1 = น้อยที่สุด)

บทที่ 6

อภิปรายผล

การสรุปผลการวิจัยครั้งนี้ได้แบ่งหัวข้อการสรุปผลการวิจัยออกเป็น 1.การศึกษาทางด้านพฤติกรรมความต้องการและความยินดีในการจ่ายค่าส่วนกลาง 2.แนวทางการจัดเก็บค่าส่วนกลาง 3.การบริหารการจัดการ โดยนำลักษณะของประชากรในหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางจาก 2 หมู่บ้าน(หมู่บ้านศุภาลัย หมู่บ้านสถาพร) จากการศึกษา พบว่า ลักษณะของประชากรที่มีความแตกต่างกันมีผลต่อการเลือกประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความแตกต่างกันโดยเฉพาะลักษณะทางด้านเศรษฐกิจซึ่งมีผลให้เกิดความใส่ใจด้านการดูแลและความสามารถในการจ่ายค่าดูแลส่วนกลางที่แตกต่างกัน

6.1 การศึกษาทางด้านพฤติกรรมความต้องการและความยินดีในการจ่ายค่าส่วนกลาง

เมื่อศึกษาทางด้านพฤติกรรมการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลาง พบว่า ประเภทอาคารที่มีความแตกต่างกันมีผลต่อการเลือกทำกิจกรรมนันทนาการที่มีความแตกต่างกัน ประเภทอาคารที่ไม่มีบริเวณรอบอาคารจะมีการทำกิจกรรมนันทนาการที่สามารถทำในบ้านได้เป็นอันดับแรก ประเภทอาคารที่มีบริเวณที่ว่างรอบอาคารจะมีการทำกิจกรรมนันทนาการในบริเวณพื้นที่ส่วนกลางที่ไม่มีการเก็บค่าบริการเป็นอันดับแรก ซึ่งมีผลต่อลำดับความสำคัญในการตัดสินใจจ่ายเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา การรับบริการ และการใช้บริการ

ลักษณะทางพฤติกรรมการใช้สอยพื้นที่ส่วนกลาง ส่วนมากมีการทำกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลางซึ่งไม่มีการเก็บค่าบริการร้อยละ 40.3 เว้นแต่กลุ่มผู้พักอาศัยประเภททาวน์เฮาส์จะกิจกรรมที่ทำภายในบ้านเป็นส่วนใหญ่ร้อยละ 44.1 และทำกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลางซึ่งมีการเก็บค่าบริการเป็นอันดับ 3 ร้อยละ 19.6 เนื่องจากเป็นกิจกรรมที่มีการเก็บค่าบริการต่อครั้งในการใช้บริการ (ตารางที่ 4.29)

เมื่อหาลำดับความสำคัญทางด้านความยินดีที่จะจ่ายเพื่อเป็นค่าดูแลรักษา การรับบริการ การใช้บริการ พบว่า ผู้มีอำนาจในการจ่ายส่วนใหญ่เลือกที่จะยินดีจ่ายเพื่อเป็นค่าจัดเก็บขยะเป็นลำดับแรก (3.81) รองลงมาเป็นค่ารักษายามความปลอดภัยแบบเดินตรวจตามบ้าน+ประกันทรัพย์สิน (3.79) ลำดับที่ 3 เป็นค่าไฟฟ้าริมทาง + เปลี่ยนหลอดไฟ (3.73) ยกเว้นผู้มีอำนาจในการจ่ายประเภทบ้านแฝดมีความยินดีจ่ายเพื่อเป็นค่ารักษายามความปลอดภัยแบบเดินตรวจตามบ้าน+

ประกันทรัพย์สินเป็นลำดับแรก (4.25) รองลงมาเป็นค่าไฟฟ้าริมทาง + เปลี่ยนหลอดไฟ (4.04) ลำดับที่ 3 เป็นค่าจัดเก็บขยะ(3.82) รูปแบบการจ่ายควรเป็นแบบรวมอยู่ในค่าส่วนกลาง (ตารางที่ 5.1)

เมื่อเปรียบเทียบลำดับความสำคัญในการทำกิจกรรมนันทนาการในพื้นที่ส่วนกลางกับลำดับความยินดีที่จะจ่ายเพื่อเป็นค่าบริการ พบว่า ลำดับความสำคัญในการการเลือกประกอบกิจกรรมนันทนาการที่มีค่าใช้จ่ายในการรับบริการมีความสัมพันธ์กับลำดับความสำคัญในการยินดีที่จะจ่ายเพื่อเป็นค่าบริการ เว้นแต่การทำกิจกรรมเดินแอโรบิค ลำดับความยินดีที่จะจ่ายเพื่อเป็นค่าบริการเป็นลำดับท้ายสุด อาจเนื่องจากการเดินแอโรบิคเป็นกิจกรรมที่มีลักษณะที่มีการทำเป็นกลุ่ม มีค่าใช้จ่ายในการใช้บริการไม่มากนักทำให้บางส่วนเห็นว่าไม่ควรมีการเก็บค่าบริการ รูปแบบการจ่ายควรเป็นแบบการจ่ายแยกต่างหาก(ใครใช้ใครจ่าย) (ตารางที่ 5.3)

6.2 แนวทางการจัดเก็บค่าส่วนกลาง

จากการสอบถามทางด้านความคิดเห็นในการจ่ายค่าส่วนกลางจากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 355 พบว่า มีความคิดเห็นว่าจะจ่ายอยู่ร้อยละ 87.6(311) ไม่ควรจ่ายร้อยละ 12.4(44) โดยมีเหตุผลที่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง เพราะต้องการคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นร้อยละ 24 ต้องการการรักษาความปลอดภัยร้อยละ 20 เป็นค่าใช้จ่ายร่วมกันร้อยละ 17 และให้เหตุผลในจ่ายค่าส่วนกลางเพราะมีกฎหมายบังคับให้จ่ายน้อยที่สุดร้อยละ 2 และเหตุผลที่ไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง เพราะที่ไม่มีแตกต่าง ไม่มีอะไรที่ดีกว่าเดิมร้อยละ 53 มีการบริหารที่ไม่โปร่งใส(ไม่แสดงบัญชี ลูกบ้านไม่มีส่วนร่วมในการบริหาร)ร้อยละ 41 เพราะไม่มีเงินพอที่จะจ่ายร้อยละ 7 (ตารางที่ 5.4 และ 5.5)

ระดับความสามารถสูงสุดในการจ่ายค่าส่วนกลาง พบว่า ค่าส่วนกลางที่สามารถจ่ายได้เฉลี่ย 349 บาทต่อเดือน ซึ่งในกลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวคิดเห็นว่าค่าส่วนกลางที่ควรจ่ายเฉลี่ย 440 บาทต่อเดือนซึ่งมากที่สุด รองลงมาเป็นกลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝดเฉลี่ย 320 บาทต่อเดือน กลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์เฉลี่ย 272 บาทต่อเดือน กลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านทาว์นเฮาส์เฉลี่ย 190 บาทต่อเดือนตามลำดับ(ตารางที่ 5.6)

รูปแบบการจัดเก็บค่าส่วนกลางควรจัดเก็บตามขนาดที่ดินเป็นส่วนมากร้อยละ 38.4 โดยเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านแฝดเป็นส่วนใหญ่ร้อยละ 58.2 และกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ร้อยละ 55.6 เว้นแต่กลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีความเห็นให้มีการจัดเก็บในรูปแบบหลังคาเรือนร้อยละ 46.0 เนื่องจากการจัดเก็บในรูปแบบหลังคาเรือนจะมีการจ่ายค่าส่วนกลางที่เท่าเทียมกันทุกหลังคาเรือน(เนื่องจากในปัจจุบันกลุ่มอาคารบ้านเดี่ยวจะต้องการจ่ายค่าส่วนกลางที่สูงกว่ากลุ่มอาคารประเภทอื่นๆเนื่องจากเป็นการจัดเก็บค่าส่วนกลางตามขนาดที่ดิน) ส่วนกลุ่มผู้พักอาศัยประเภททาว์นเฮาส์มีความคิดเห็นต่อการจัดเก็บในรูปแบบหลังคาเรือนร้อยละ 36.1 จัดเก็บตาม

ขนาดที่ดินร้อยละ 32 และจัดเก็บตามประเภทอาคารร้อยละ 30 ซึ่งมีค่าร้อยละที่ค่อนข้างใกล้เคียงกัน เนื่องจากไม่ว่าจะมีการเก็บค่าส่วนกลางในรูปแบบใด กลุ่มผู้พักอาศัยทาวน์เฮาส์จะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนรูปแบบการจัดเก็บไม่มากนักไม่มากนัก

มีการเก็บค่าส่วนกลางเป็นแบบรายเดือนเป็นส่วนใหญ่ร้อยละ 58.3 โดยส่วนมากเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ร้อยละ 90 รองลงมาเป็นการจัดเก็บเป็นเงินทุนรวมตั้งแต่ทำสัญญาซื้อ ร้อยละ 21.9 ส่วนมากเป็นกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทบ้านทาวน์เฮาส์ร้อยละ 37.1

เมื่อแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความแตกต่างกัน (ในกรณีโครงการจัดสรรมีที่อาคารเพียงประเภทเดียวในโครงการ) ควรพิจารณาถึงความสะดวก การให้บริการ และรูปแบบการจัดเก็บค่าส่วนกลางที่มีความแตกต่างกัน ดังนี้ บ้านเดี่ยว การจัดเก็บเพื่อเป็นค่าดูแลรักษา การรับบริการ การให้บริการที่มีความจำเป็นต้องให้ ควรมีการจัดเก็บโดยรวมจ่ายในค่าส่วนกลางร่วมกัน ช่วงเวลาในการจัดเก็บควรเป็นแบบรายเดือนร้อยละ 56.7 รูปแบบการจัดเก็บควรเป็นแบบหลังคาเรือนร้อยละ 46.0 ค่าส่วนกลางสูงสุดที่สามารถจ่ายได้เฉลี่ย 440 บาทต่อเดือน สิ่งอำนวยความสะดวก การให้บริการที่ควรให้ การจัดเก็บขยะ การรักษาความปลอดภัยแบบเดินตรวจตามบ้านรวมถึงมีการรับประกันทรัพย์สิน ไฟฟ้าแสงสว่างริมทางเดิน การรักษาความปลอดภัยแบบนั่งที่บ่อตรวจเพียงอย่างเดียว การป้องกันน้ำท่วม การบริการที่ไม่ควรมีค่าเช่าสำนักงาน การเก็บเงินกองกลาง ค่าซ่อมบำรุงรักษาอุปกรณ์สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เนื่องจากการบริการที่มีค่าเฉลี่ยความยินดีจ่ายอยู่ในลำดับท้าย บริการสำหรับการให้บริการกิจกรรมนันทนาการที่เกินจากความจำเป็นพื้นฐานและมีค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่าการเก็บค่าใช้จ่ายแบบการจ่ายแยกต่างหาก(ใครใช้ใครจ่าย) การบริการที่ควรมีและมีความยินดีในการจ่าย สระว่ายน้ำ สนามแบดมินตัน ห้องเล่นฟิตเนส

บ้านแฝด การจัดเก็บเพื่อเป็นค่าดูแลรักษา การรับบริการ การใช้บริการที่มีความจำเป็นต้องให้ ควรมีการจัดเก็บโดยรวมจ่ายในค่าส่วนกลางร่วมกัน ช่วงเวลาในการจัดเก็บควรเป็นแบบรายเดือน ร้อยละ 69.7 รูปแบบการจัดเก็บควรเป็นตามขนาดที่ดินร้อยละ 58.2 ค่าส่วนกลางสูงสุดที่สามารถจ่ายได้เฉลี่ย 320 บาทต่อเดือน สิ่งอำนวยความสะดวก การให้บริการที่ควรมี การรักษาความปลอดภัยแบบเดินตรวจตามบ้านรวมถึงมีการรับประกันทรัพย์สิน ไฟฟ้าแสงสว่างริมทางเดิน การป้องกันน้ำท่วม การจัดเก็บขยะ การบำรุงรักษาบ่อบำบัดน้ำเสีย การบริการที่ไม่ควรมีค่าเช่าสำนักงาน การเก็บเงินกองกลาง ค่าซ่อมบำรุงรักษาอุปกรณ์สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เนื่องจากการบริการที่มีค่าเฉลี่ยความยินดีจ่ายอยู่ในลำดับท้าย บริการสำหรับการให้บริการกิจกรรมนันทนาการที่เกินจากความจำเป็นพื้นฐานและมีค่าใช้จ่ายในการใช้บริการ ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่าการเก็บค่าใช้จ่ายแบบการจ่ายแยกต่างหาก(ใครใช้ใครจ่าย) การบริการที่ควรมีและมีความยินดีในการจ่าย สระว่ายน้ำ สนามแบดมินตัน สนามเทนนิส

ทาว์นเฮาส์ การจัดเก็บเพื่อเป็นค่าดูแลรักษา การรับบริการ การใช้บริการที่มีความจำเป็นต้องใช้ ควรมีการจัดเก็บโดยรวมจ่ายในค่าส่วนกลางร่วมกัน ช่วงเวลาในการจัดเก็บควรเป็นแบบรายเดือนร้อยละ 50.5 รูปแบบการจัดเก็บควรเป็นแบบหลังคาเรือนร้อยละ 36.1 ค่าส่วนกลางสูงสุดที่สามารถจ่ายได้เฉลี่ย 190 บาทต่อเดือน สิ่งอำนวยความสะดวก การให้บริการที่ควรมี การรักษาความปลอดภัยแบบเดินตรวจตามบ้านรวมถึงมีการรับประกันทรัพย์สิน การจัดเก็บขยะ ไฟฟ้า แสงสว่างริมทางเดิน การรักษาความปลอดภัยแบบนั่งที่ป้อมตรวจเพียงอย่างเดียว การป้องกันน้ำท่วม การบริการที่ไม่ควรมีค่าเช่าสำนักงาน การเก็บเงินกองกลาง ค่าบริหารส่วนกลาง เนื่องจากเป็นการบริการที่มีค่าเฉลี่ยความยินดีจ่ายอยู่ในลำดับท้าย บริการสำหรับการให้บริการกิจกรรมนันทนาการที่เกินจากความจำเป็นพื้นฐานและมีค่าใช้จ่ายในการใช้บริการ ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่าจะเก็บค่าใช้จ่ายแบบการจ่ายแยกต่างหาก(ใครใช้ใครจ่าย) การบริการที่ควรมีและมีความยินดีในการจ่าย ระบายน้ำ ห้องเล่นฟิตเนส กิจกรรมเดินแอโรบิค

อาคารพาณิชย์ การจัดเก็บเพื่อเป็นค่าดูแลรักษา การรับบริการ การใช้บริการที่มีความจำเป็นต้องใช้ ควรมีการจัดเก็บโดยรวมจ่ายในค่าส่วนกลางร่วมกัน ช่วงเวลาในการจัดเก็บควรเป็นแบบรายเดือนร้อยละ 90.0 รูปแบบการจัดเก็บควรเป็นตามขนาดที่ดินร้อยละ 55.6 ค่าส่วนกลางสูงสุดที่สามารถจ่ายได้เฉลี่ย 272 บาทต่อเดือน สิ่งอำนวยความสะดวก การให้บริการที่ควรมี การจัดเก็บขยะ การรักษาความปลอดภัยแบบเดินตรวจตามบ้านรวมถึงมีการรับประกันทรัพย์สิน ไฟฟ้า แสงสว่างริมทางเดิน การรักษาความปลอดภัยแบบนั่งที่ป้อมตรวจเพียงอย่างเดียว การบำรุงรักษาบ่อบำบัดน้ำเสีย การบริการที่ไม่ควรมีค่าเช่าสำนักงาน การเก็บเงินกองกลาง ค่าบริการคลังอสังหาริมทรัพย์บนรถที่บริเวณทางเข้าหมู่บ้านเพื่อรักษาความปลอดภัย เนื่องจากเป็นการบริการที่มีค่าเฉลี่ยความยินดีจ่ายอยู่ในลำดับท้าย บริการสำหรับการให้บริการกิจกรรมนันทนาการที่เกินจากความจำเป็นพื้นฐานและมีค่าใช้จ่ายในการใช้บริการ ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่าจะเก็บค่าใช้จ่ายแบบการจ่ายแยกต่างหาก(ใครใช้ใครจ่าย) การบริการที่ควรมีและมีความยินดีในการจ่าย ระบายน้ำ สนามเบตมินตัน ห้องอบซาวน่า

6.3 การบริหารการจัดการ

จากการสอบถามความคิดเห็นด้านความพึงพอใจต่อการบริหาร พบว่า ลักษณะการบริหารจัดการ(โครงการดูแล , นิติบุคคล)มีผลต่อความพึงพอใจในการบริหารการจัดการในด้านการมีส่วนร่วมระหว่างผู้ดูแลกับผู้อยู่อาศัย การประชาสัมพันธ์กับลูกบ้าน ความรวดเร็วในการบริการการเอาใจใส่ผู้อยู่อาศัย ความรับผิดชอบต่อผู้อยู่อาศัย มากกว่าการบริหารจัดการโดยโครงการจัดสรร เว้นแต่ทางด้านการตรวจสอบการบริหารได้(เช่น มีการแสดงบัญชีให้ดู) ซึ่งส่งผลต่อการตัดสินใจในการจ่ายค่าส่วนกลางของสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรร

6.4 ข้อจำกัดของการวิจัย

เนื่องจากบางคำถามในแบบสอบถามบางข้ออาจมีผลทำให้สมาชิกในหมู่บ้านสามารถแสดงความไม่เห็นด้วยต่อการบริหารที่มีอยู่ในปัจจุบันได้อย่างชัดเจน ซึ่งจะส่งผลต่อความขัดแย้งระหว่างสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรรกับทางผู้บริหารโครงการ คำถามบางข้อจึงถูกขอให้ทางผู้วิจัยตัดออกก่อนเก็บข้อมูลจริง

กลุ่มตัวอย่างในหลังคาเรือนที่มีความขัดแย้งกับทางผู้บริหารโครงการเกิดความไม่แน่ใจในการให้ข้อมูลว่าจะส่งผลกระทบต่อการอยู่อาศัยภายในหมู่บ้านหรือไม่จึงขอที่จะไม่ตอบแบบสอบถามในการวิจัยนี้ หรือขอตอบแบบสอบถามโดยส่งแบบสอบถามคืนทางไปรษณีย์แทน

การเก็บแบบสอบถามคืนโดยการใช้กล่องรับแบบสอบถาม ทำให้คำตอบบางอย่างที่ได้จากข้อเสนอแนะอื่นๆถูกตัดออก ทำให้ทางผู้วิจัยจะต้องกลับไปเก็บข้อมูลในส่วนที่หายไปอีกครั้ง

การเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวแทนจากโครงการจัดสรร มีความเกี่ยวเนื่องกับผลประโยชน์ ต้นทุนการบริหารจัดการ และความขัดแย้งทางด้านการบริหารที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ทำให้ข้อมูลบางส่วนไม่สามารถจัดเก็บได้ ข้อมูลไม่ชัดเจน หรือข้อมูลที่ได้ไม่ตรงกับความเป็นจริง

6.5 ข้อเสนอแนะในการวิจัยในอนาคต

เนื่องจากในการวิจัยนี้ศึกษาทางด้านลักษณะทางกายภาพ(ประเภทที่อยู่อาศัย) ลักษณะของประชากร(เศรษฐกิจ สังคม) ที่มีผลต่อการตัดสินใจในการจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง แต่จากการวิจัยครั้งนี้กลับพบว่าการบริหารจัดการที่ดีเห็นความสำคัญในการมีส่วนร่วมระหว่างผู้ดูแลกับผู้อยู่อาศัย รวมไปถึงการบริหารที่โปร่งใส มีผลต่อการตัดสินใจในการจ่ายค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางด้วย

บรรณานุกรม

- กรมที่ดิน, พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. กรุงเทพฯ : กรมที่ดิน, 2543.
- จรินทร์ ธาณิรัตน์, นันทนาการชุมชน. กรุงเทพฯ : O.S. Printing House, 2528.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์, วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ฉบับที่ 44.กรุงเทพฯ : Zeno Design, 2549.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์, วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์: สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยใน กทม. และปริมณฑล.กรุงเทพฯ, 2549.
- ปุดณภา ไกรสินธุ์, การบริหารเคหะชุมชนด้านการดูแลชุมชนของการเคหะแห่งชาติ กรณีศึกษา เคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี. กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536
- ปรีชา ศิริภัก, การศึกษาเพื่อกำหนดมาตรฐานในการวางแผนสำหรับศูนย์สันตากการ กรุงเทพมหานคร. กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527.
- พิภพ รอดภัยและโสภณ พรโชคชัย, อ่านก่อนซื้อบ้าน. พิมพ์ครั้งที่ 1 .กรุงเทพฯ : ด้านสุทธากการพิมพ์ , 2536.
- วัชรพงศ์ บำรุงพืช, การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานี บนถนนรังสิต – นครนายก บริเวณ คลอง 1 -7. กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538
- วรวิทย์ ก่อก่อวิศรุต, การเลือกระบบการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคา ปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.
- สมบัติ กาญจนกิจ, นันทนาการชุมชนและโรงเรียน. กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535.
- อารยา แสงวิโรจน์กุล, โครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวเฮาส์ที่มีทรัพย์สินส่วนกลาง กรณีศึกษาปัจจัยที่กำหนดการตัดสินใจซื้อของผู้อยู่อาศัย. กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2536.
- เอื้อมพร วิสมหมาย, หลักการจัดสวนสาธารณะและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์อักษรพิทยา, 2527.
- โฮมบายเออร์โกด์, บันทึกคนซื้อบ้าน. กรุงเทพฯ : อักษรสัมพันธ์, 2547.
- Bouwcentrum International Education, Housing Management. 1980.
- Hackett, Brian. Landscape Planning an introduction to Theory and Practice. New Castle : Oriel Press, 1971.

Roberts . Magaret, An Introduction to town Planning Techniques. London :

Hutchrisow, 1975

Romney Ott, Off The Job Living. New York : A.B. Barues,1945

<http://www.nsrु.ac.th/e-learning/advertising/>

<http://www.hometophit.com/hometh>

ภาคผนวก ก.

ตารางแสดงผลข้อมูลความสัมพันธ์ทางด้านลักษณะของประชากร

ตารางที่ ก.1 แสดงอาชีพหลักของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

อาชีพหลักของผู้ตอบแบบสอบถาม		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์โฮส	อาคาร พาณิชย์	
รับราชการ	ร้อยละ	19.6	18.3	23.1	-	18.4
รัฐวิสาหกิจ	ร้อยละ	9.1	9.9	3.8	-	7.1
พนักงานบริษัท	ร้อยละ	21.1	22.4	33.9	10.0	28.1
ทำงานโรงงาน	ร้อยละ	1.9	2.8	2.9	-	2.1
ทำธุรกิจส่วนตัว	ร้อยละ	19.6	14.1	9.6	42.5	18.4
รับจ้างทั่วไป	ร้อยละ	1.0	2.8	2.9	2.5	1.9
เกษียณอายุราชการ	ร้อยละ	2.9	5.6	2.9	-	3.1
นักเรียน/นักศึกษา	ร้อยละ	1.9	-	1.0	-	1.2
แม่บ้าน	ร้อยละ	10.0	8.5	7.7	2.5	8.5
ค้าขายอยู่ที่บ้าน	ร้อยละ	3.3	1.4	2.9	37.5	6.1
ค้าขายอยู่ที่อื่น	ร้อยละ	2.9	1.4	2.9	-	2.4
ทำธุรกิจขายตรง	ร้อยละ	-	1.4	2.9	5.0	1.4
ไม่ได้ทำงาน	ร้อยละ	.5	1.4	1.0	-	.7
อื่นๆ	ร้อยละ	1.0	-	1.0	-	.7
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100	100	100	100	100
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		209	71	104	40	424
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		49.3	16.7	24.5	9.4	100

Pearson Chi-Square Value =134.175^a, df.=39, Asymp. Sig. (2-sided)= 0.00

a. 35 cells (62.5%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .28.

ตารางที่ ก.2 แสดงอาชีพรองของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

อาชีพรองของผู้ตอบแบบสอบถาม*		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์	
อาชีพที่มีเงินเดือนประจำ	ร้อยละ	-	22.2	6.3	-	5.4
อาชีพที่ไม่มีเงินเดือนประจำ	ร้อยละ	24.3	16.1	31.6	100.0	72.0
ไม่มีรายได้จากการทำงาน	ร้อยละ	25.9	11.1	6.3	-	16.1
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100	100	100	100	100
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		27	9	16	4	56
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		48.2	16.1	28.6	7.1	100.0

Pearson Chi-Square Value =10.463^a, df.=6, Asymp. Sig. (2-sided)= 0.106

a. 9 cells (75.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .21.

หมายเหตุ *

อาชีพที่มีเงินเดือนประจำ ได้แก่ รับราชการ รัฐวิสาหกิจ พนักงานบริษัท ทำงานโรงงาน เกษียณอายุราชการ

อาชีพที่ไม่มีเงินเดือนประจำ ได้แก่ อาชีพทำธุรกิจส่วนตัว , รับจ้างทั่วไป , ค้าขายอยู่ที่บ้าน , ค้าขายอยู่ที่อื่น , ทำธุรกิจขายตรง , อื่นๆ
ไม่มีรายได้จากการทำงาน ได้แก่ แม่บ้าน , นักเรียน/นักศึกษา

ตารางที่ ก.3 แสดงอาชีพรองของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

อาชีพรองของผู้ตอบแบบสอบถาม		ประเภทอาคาร				รวม
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้าน ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์	
ทำงานโรงงาน	ร้อยละ	-	14.3	6.3	-	4.0
ทำธุรกิจส่วนตัว	ร้อยละ	43.5	14.3	30.9	25.0	40.0
รับจ้างทั่วไป	ร้อยละ	8.7	28.6	-	-	8.0
นักเรียน/นักศึกษา	ร้อยละ	13.0	-	6.3	-	8.0
ค้าขายอยู่ที่บ้าน	ร้อยละ	-	-	6.3	-	2.0
ค้าขายอยู่ที่อื่น	ร้อยละ	8.7	-	18.8	-	10.0
ทำธุรกิจขายตรง	ร้อยละ	21.7	42.9	6.3	-	24.0
อื่นๆ	ร้อยละ	4.3	-	6.3	-	4.0
ร้อยละรวมภายในกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		23	7	16	4	50
ร้อยละของผลรวมผู้ตอบแบบสอบถาม		46	14	32	8	100

Pearson Chi-Square Value =24.635^a, df.=21, Asymp. Sig. (2-sided)= .263

a. 29 cells (90.6%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .08.

ตารางที่ ก.4 ความสัมพันธ์ของรายได้ของผู้มีอำนาจในการจ่าย (ผู้ตอบแบบสอบถาม) กับปัจจัย
ต่างๆ

รายได้ของผู้มีอำนาจในการจ่าย	จำนวน	ค่าเฉลี่ย	SD.	Minimum	Maximum
การดูแลซ่อมแซมภายนอกอาคาร (ลักษณะสภาพภายนอกอาคาร)					
ต้องการการซ่อมแซม	6		400671.312	5000	1000000
ต้องการการซ่อมแซมบางส่วน	51	32,137.25	27441.589	0	120000
ได้รับการดูแล	272		56696.164	0	720000
รวม	329	39,379.42	74855.821	0	1000000

df = 2 , F= 12.044 , Sig. = .000

ตำแหน่งหน้าที่การงานของผู้มีอำนาจในการจ่าย (ผู้ตอบแบบสอบถาม)					
เจ้าของกิจการ, กรรมการ	57		143289.209	0	1000000
ผู้บริหาร, ผู้จัดการ	60		28118.782	15000	150000
หัวหน้างาน, หัวหน้าแผนก	117	39,955.21*	66226.130	6000	720000
อื่นๆ	52	20,220.00	18369.614	0	100000
ไม่มี	1	5,000	-	5000	5000
รวม	287	43,494.43	79071.949	0	1000000

df = 4 , F= 2.692 , Sig. = .031

ช่วงเวลาที่มีการใช้อาคารเป็นประจำของผู้มีอำนาจในการตัดสินใจจ่ายค่าส่วนกลาง					
ทั้งวัน	73	22,984.93	30553.776	0	130000
ช่วงกลางคืน	244		50494.407	3000	720000
ช่วงกลางวัน	5		434454.601	15000	1000000
เฉพาะช่วงเช้า	5	29,200.00	13084.342	18000	50000
เฉพาะช่วงบ่าย	8	29,625.00	17711.477	6000	60000
รวม	335	39,254.03	74354.388	0	1000000

df = 4 , F= 22.949 , Sig. = .000

* ค่าเฉลี่ยมีหน่วยเป็นบาทต่อเดือน

ตารางที่ ก.5 ความสัมพันธ์ของรายได้ทั้งหมดในครัวเรือนกับปัจจัยต่างๆ

รายได้ทั้งหมดในครัวเรือน(บาทต่อเดือน)	จำนวน	ค่าเฉลี่ย	SD.	Minimum	Maximum
ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย					
เจ้าของ	308	134,652.221	134652.221	5000	1200000
เช่า	18	49,061.786	49061.786	8000	200000
ผู้เช่าอาศัย	28	23,576.36	936216.468	10000	5000000
อื่นๆ	1	12,000.00	0	12000	12000
รวม	355	91,780.94	290643.238	5000	5000000

df = 3 , F= 2.522 , Sig. = .058

รูปแบบการจ่ายค่าที่อยู่อาศัย					
ซื้อด้วยเงินสด	35	852,805.864	852805.864	12500	5000000
ผ่อนชำระกับธนาคารหมดแล้ว	18	173,996.36	173996.36	5000	700000
ยังคงผ่อนชำระกับธนาคาร	186	81,116.51	133440.698	7630	1000000
เช่าที่พักอาศัย	19	49,421.05	48705.824	8000	200000
รวม	258	102,663.45	338218.506	5000	5000000

df = 3 , F= 2.428 , Sig. = 0.066

ภูมิลำเนาเดิมของกลุ่มตัวอย่าง					
ปทุมธานี	37	70,621.62	70976.659	12000	400000
กรุงเทพฯ	121	117,179.239	117179.239	8000	1000000
ในเขตปริมณฑล	29	27,667.59	925445.171	12000	5000000
ต่างจังหวัด	150	141,253.644	141253.644	5000	1200000
รวม	337	93,675.78	298043.028	5000	5000000

df = 3 , F= 4.104 , Sig. = .007

* ค่าเฉลี่ยมีหน่วยเป็นบาทต่อเดือน

ตารางที่ ก.6 ความสัมพันธ์ของรายจ่ายกับปัจจัยต่างๆ

รายจ่าย(บาทต่อเดือน)	จำนวน	ค่าเฉลี่ย	SD.	Minimum	Maximum
สถานะภาพสมรส					
โสด	60	35,673.75	34777.307	2400	210000
สมรส	211	45,623.89	47248.206	2000	592000
หย่า , หม้าย	10	103,233.00	243754.231	800000	800000
รวม	281	45,675.74	63194.977	2000	800000

df = 2 , F= 5.600 , Sig. = .004

ช่วงเวลาที่อยู่บ้านเป็นประจำของผู้มีอำนาจในการตัดสินใจจ่ายค่าส่วนกลาง

อยู่บ้านทั้งวัน	จำนวน	ค่าเฉลี่ย	SD.	Minimum	Maximum
อยู่บ้านทั้งวัน	59	40,352.54	36389.896	2000	210000
ช่วงกลางคืน	211	45,623.89	47131.851	2400	592000
ช่วงกลางวัน	4	103,233.00	384737.465	10000	800000
เฉพาะช่วงเช้า	5	27,200.00	11099.550	17000	42000
เฉพาะช่วงบ่าย	6	23,270.83	7908.230	10625	32000
รวม	285	45,546.96	62843.660	2000	800000

df = 4 , F= 9.452 , Sig. = .000

* ค่าเฉลี่ยมีหน่วยเป็นบาทต่อเดือน

ตารางที่ ก.7 ความสัมพันธ์ของรายจ่าย (คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละของรายได้)กับปัจจัยต่างๆ

รายจ่าย(คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละของรายได้ / ต่อเดือน)	จำนวน	ค่าเฉลี่ย	SD.	Minimum	Maximum
ระดับการรู้จักเพื่อนบ้าน					
รู้จักใครเลย	7	79.71	28.347	30	100
เฉพาะบ้านที่ติดกัน	81	61.69	21.983	18	100
ไม่เกิน 10 ครอบครัว	116	63.71	21.398	0	100
เกิน 10 ครอบครัวขึ้นไป	83	67.60	20.132	20	110
รวม	287	65.54	21.646	0	110

df = 3 , F= 3.381 , Sig. = .019

* ค่าเฉลี่ยมีหน่วยเป็นบาทต่อเดือน

ตารางที่ ก.8 แสดงการทำกิจกรรมนันทนาการกับระดับการศึกษาของผู้มีอำนาจในการตัดสินใจจ่าย

ระดับการศึกษา (ผู้มีอำนาจในการตัดสินใจจ่าย)	จำนวน	ค่าเฉลี่ย ¹	SD.	Minimum	Maximum
การทำกิจกรรมไปเล่นที่สนามเด็กเล่น (ของสมาชิกในครอบครัว)					
ไม่ได้เรียนหนังสือ - ระดับประถม	2	.00	.000	0	0
มัธยมต้น	1	.00	.	0	0
มัธยมปลาย	2	3.00	3.00	2	4
อนุปริญญา(ปวส.,ปวท.)	3	.00	.000	0	0
ปริญญาตรี	22	1.00	1.195	0	3
สูงกว่าปริญญาตรี	6	.00	.00	0	0
รวม	36	.78	1.198	0	4
df =5 , F= 3.417 , Sig. = .015					
การทำกิจกรรมอบซาวน่า (ของสมาชิกในครอบครัว)					
ไม่ได้เรียนหนังสือ - ระดับประถม	2	.50	.707	0	1
มัธยมต้น	1	.00	.	0	0
มัธยมปลาย	2	1.00	1.414	0	2
อนุปริญญา(ปวส.,ปวท.)	3	.00	.000	0	0
ปริญญาตรี	22	.05	.213	0	1
สูงกว่าปริญญาตรี	6	.00	.000	0	0
รวม	36	.11	.398	0	2
df = 5 , F=3.649 , Sig. =.011					
การทำกิจกรรมปลูกต้นไม้ (ของสมาชิกในครอบครัว)					
ไม่ได้เรียนหนังสือ - ระดับประถม	2	1.50	.707	1	2
มัธยมต้น	1	.00	.	0	0
มัธยมปลาย	2	.50	.707	0	1
อนุปริญญา(ปวส.,ปวท.)	3	.67	.577	0	1
ปริญญาตรี	22	1.23	.813	0	3
สูงกว่าปริญญาตรี	6	.17	.408	0	1
รวม	36	.94	.826	0	3
df = 5 , F=2.759 , Sig. =.036					

หมายเหตุ ค่าเฉลี่ย¹ = ค่าเฉลี่ยของจำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่มีการทำกิจกรรมนันทนาการ

ตารางที่ ก.9 แสดงการทำกิจกรรมนันทนาการกับลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีอำนาจในการตัดสินใจจ่าย

ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย (ผู้มีอำนาจในการตัดสินใจจ่าย)	จำนวน	ค่าเฉลี่ย ¹	SD.	Minimum	Maximum
การทำกิจกรรมวิ่งออกกำลังกาย (ของสมาชิกในครอบครัว)					
เจ้าของ	29	.59	.733	0	2
ผู้เช่า	2	2.50	2.121	1	4
ผู้อยู่อาศัย	5	1.00	1.000	0	2
รวม	36	.75	.937	0	4
df = 2 , F= 5.059 , Sig. = .012					
การทำกิจกรรมนั่งเล่นริมสวนสาธารณะ (ของสมาชิกในครอบครัว)					
เจ้าของ	29	.38	.979	0	4
ผู้เช่า	2	2.50	2.121	1	4
ผู้อยู่อาศัย	5	.80	1.304	0	3
รวม	36	.56	1.157	0	4
df = 2 , F= 3.792 , Sig. = .033					
การทำกิจกรรมเล่นเทนนิส (ของสมาชิกในครอบครัว)					
เจ้าของ	29	.00	.000	0	0
ผู้เช่า	2	2.50	.707	2	3
ผู้อยู่อาศัย	5	.40	.894	0	2
รวม	36	.19	.668	0	3
df = 2 , F=3.469 , Sig. = .043					
การทำกิจกรรมเล่นแบดมินตัน (ของสมาชิกในครอบครัว)					
เจ้าของ	29	.38	.820	0	3
ผู้เช่า	2	2.00	1.414	1	3
ผู้อยู่อาศัย	5	1.00	1.414	0	3
รวม	36	.56	.998	0	3
df = 2 , F= 3.469 , Sig. = .043					

หมายเหตุ ค่าเฉลี่ย¹ = ค่าเฉลี่ยของจำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่มีการทำกิจกรรมนันทนาการ

ตารางที่ ก.10 แสดงการทำกิจกรรมนันทนาการกับลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีอำนาจ
ในการตัดสินใจจ่าย (ต่อ)

ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย (ผู้มีอำนาจในการตัดสินใจจ่าย)	จำนวน	ค่าเฉลี่ย ¹	SD.	Minimum	Maximum
การทำกิจกรรมเล่นบาสเกตบอล (ของสมาชิกในครอบครัว)					
เจ้าของ	29	.00	.000	0	0
ผู้เช่า	2	.00	.000	0	0
ผู้อยู่อาศัย	5	.20	.447	0	1
รวม	36	.03	.167	0	1
df = 2 , F= 3.552 , Sig. = .040					
การทำกิจกรรมเล่นฟุตบอล (ของสมาชิกในครอบครัว)					
เจ้าของ	29	.10	.409	0	2
ผู้เช่า	2	1.50	2.121	0	3
ผู้อยู่อาศัย	5	.40	.548	0	1
รวม	36	.22	.637	0	3
df = 2 , F= 6.087 , Sig. = .006					
การทำกิจกรรมเล่นพิตเทนส (ของสมาชิกในครอบครัว)					
เจ้าของ	29	.07	.258	0	1
ผู้เช่า	2	1.00	1.414	0	2
ผู้อยู่อาศัย	5	.40	.894	0	2
รวม	36	.17	.507	0	2
df = 2 , F= 4.528 , Sig. = .018					
การทำกิจกรรมอบซาวน่า (ของสมาชิกในครอบครัว)					
เจ้าของ	29	.07	.258	0	1
ผู้เช่า	2	1.00	1.414	0	2
ผู้อยู่อาศัย	5	.00	.000	0	0
รวม	36	.11	.398	0	2
df = 2 , F= 7.235 , Sig. = .002					

หมายเหตุ ค่าเฉลี่ย¹ = ค่าเฉลี่ยของจำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่มีการทำกิจกรรมนันทนาการ

ตารางที่ ก.11 แสดงการทำกิจกรรมนันทนาการกับตำแหน่งหน้าที่การงานของผู้มีอำนาจ
ในการตัดสินใจจ่าย

ตำแหน่งหน้าที่การงาน (ผู้มีอำนาจในการตัดสินใจจ่าย)	จำนวน	ค่าเฉลี่ย ¹	SD.	Minimum	Maximum
การทำกิจกรรมว่ายน้ำ (ของสมาชิกในครอบครัว)					
เจ้าของกิจการ, กรรมการ	4	1.00	1.414	0	3
ผู้บริหาร, ผู้จัดการ	5	.60	.548	0	1
หัวหน้างาน, หัวหน้าแผนก	3	.00	.000	0	0
อื่นๆ	2	2.00	2.828	0	4
ไม่มี	19	.05	.229	0	1
รวม	33	.36	.895	0	4

df = 4 , F= 4.114 , Sig. = .010

การทำกิจกรรมมอบชาน้ำ (ของสมาชิกในครอบครัว)					
เจ้าของกิจการ, กรรมการ	4	.00	.000	0	0
ผู้บริหาร, ผู้จัดการ	5	.00	.000	0	0
หัวหน้างาน, หัวหน้าแผนก	3	.00	.000	0	0
อื่นๆ	2	.50	.707	0	1
ไม่มี	19	.00	.000	0	0
รวม	33	.03	.174	0	1

df = 4 , F= 6.576 , Sig. =.001

หมายเหตุ ค่าเฉลี่ย¹ = ค่าเฉลี่ยของจำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่มีการทำกิจกรรมนันทนาการ

ตารางที่ ก.12 แสดงการทำกิจกรรมนันทนาการกับลักษณะพักอาศัยของผู้มีอำนาจในการตัดสินใจจ่าย

ลักษณะการพักอาศัย (ผู้มีอำนาจในการตัดสินใจจ่าย)	จำนวน	ค่าเฉลี่ย ¹	SD.	Minimum	Maximum
การทำกิจกรรมเล่นบาสเกตบอล (ของสมาชิกในครอบครัว)					
ไม่ได้กลับมาพักอาศัยเป็นประจำ	2	.50	.707	0	1
กลับมาพักอาศัยเป็นประจำ	33	.00	.000	0	0
รวม	35	.03	.169	0	1
df = 1 , F = 31.114 , Sig. = .000					
การทำกิจกรรมเล่นฟิตเนส (ของสมาชิกในครอบครัว)					
ไม่ได้กลับมาพักอาศัยเป็นประจำ	2	1.00	1.414	0	2
กลับมาพักอาศัยเป็นประจำ	33	.06	.242	0	1
รวม	35	.11	.404	0	2
df = 1 , F = 14.158 , Sig. = .001					

หมายเหตุ ค่าเฉลี่ย¹ = ค่าเฉลี่ยของจำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่มีการทำกิจกรรมนันทนาการ

ตารางที่ ก.13 แสดงการทำกิจกรรมนันทนาการกับโอกาสที่ได้อยู่ภายในหมู่บ้านในวันหยุดของ
ผู้มีอำนาจในการตัดสินใจจ่าย

โอกาสที่ได้อยู่ภายในหมู่บ้านในวันหยุด(ผู้มีอำนาจในการตัดสินใจจ่าย)	จำนวน	ค่าเฉลี่ย ¹	SD.	Minimum	Maximum
การทำกิจกรรมเล่นฟุตบอล(ของสมาชิกในครอบครัว)					
อยู่บ้านตลอดไม่ได้ไปไหน	13	.15	.376	0	1
เกือบครึ่งหนึ่งของวันหยุดต้องออกไปข้างนอก	18	.11	.471	0	2
ไม่ได้อยู่บ้านเลย	2	.00	.000	0	0
อื่นๆ	2	1.50	2.121	0	3
รวม	35	.20	.632	0	3
df = 3 , F= 3.762 , Sig. = .021					
การทำกิจกรรมเล่นฟิตเนส (ของสมาชิกในครอบครัว)					
อยู่บ้านตลอดไม่ได้ไปไหน	13	.23	.599	0	2
เกือบครึ่งหนึ่งของวันหยุดต้องออกไปข้างนอก	18	.00	.000	0	0
ไม่ได้อยู่บ้านเลย	2	.00	.000	0	0
อื่นๆ	2	1.00	1.414	0	2
รวม	35	.14	.494	0	2
df = 3 , F= 3.240 , Sig. = .035					
การทำกิจกรรม (ของสมาชิกในครอบครัว)					
อยู่บ้านตลอดไม่ได้ไปไหน	13	.08	.277	0	1
เกือบครึ่งหนึ่งของวันหยุดต้องออกไปข้างนอก	18	.06	.236	0	1
ไม่ได้อยู่บ้านเลย	2	.00	.000	0	0
อื่นๆ	2	1.00	1.414	0	2
รวม	35	.11	.404	0	2
df = 3 , F= 4.476 , Sig. = .010					

หมายเหตุ ค่าเฉลี่ย¹ = ค่าเฉลี่ยของจำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่มีการทำกิจกรรมนันทนาการ

ภาคผนวก ข.

รวบรวมตารางแสดงผลข้อมูลการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน

ตารางที่ ข.1 แสดงเหตุผลที่ควรจ่ายค่าส่วนกลางจำแนกตามลักษณะการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน

เหตุผลที่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง		รวม	ลักษณะการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน					
			ก	ข	ค	ง	จ	
			จ่ายล่วงหน้า	จ่าย	เคยจ่ายมา	เพิ่งเริ่มจ่าย	ไม่เคยจ่าย	
1	ต้องการคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น	ร้อยละ	25	18	25	18	30	23
	ลำดับ	1	3	1	2	1	2	
2	ต้องการการรักษาความปลอดภัย	ร้อยละ	20	24	19	27	10	20
	ลำดับ	2	2	2	1	3	3	
3	เป็นค่าใช้จ่ายร่วมกัน	ร้อยละ	17	18	16	9	20	27
	ลำดับ	3	3	3	3	2	1	
4	มีค่าใช้จ่ายในการดูแล	ร้อยละ	15	29	13	18	10	20
	ลำดับ	4	1	4	2	3	3	
5	เป็นค่าดูแลรักษาความสะอาด	ร้อยละ	9	6	10	9	20	-
	ลำดับ	5	4	5	3	2	-	
6	เป็นค่าไฟฟ้าแสงสว่าง	ร้อยละ	7	-	7	18	-	7
	ลำดับ	6	-	6	2	-	4	
7	เป็นค่าเก็บขยะ	ร้อยละ	5	-	6	-	10	3
	ลำดับ	7	-	7	-	3	5	
8	มีกฎหมายบังคับให้จ่าย	ร้อยละ	2	6	3	-	-	-
	ลำดับ	8	4	8	-	-	-	
ร้อยละของผลรวมในแต่ละกลุ่ม		ร้อยละ	100	100	100	100	100	100
จำนวนรวมภายในกลุ่มลักษณะการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน (n group)		(n)	348	17	280	11	10	30
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม		(N)	210	8	157	11	11	23

หมายเหตุ รวมความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด(ทั้งผู้ที่จ่ายค่าส่วนกลางและไม่จ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน)

ก. เป็นผู้ที่จ่ายค่าส่วนกลางล่วงหน้า (มีการจ่ายล่วงหน้า 6 เดือน , 1 ปี)

ข. เป็นผู้ที่จ่ายค่าส่วนกลางเป็นรายเดือน

ค. เป็นผู้ที่เคยจ่ายค่าส่วนกลางมาก่อน แต่ในปัจจุบันไม่มีการจ่ายค่าส่วนกลาง(ได้หยุดการชำระค่าส่วนกลาง)

ง. เป็นผู้ที่ไม่เคยจ่ายค่าส่วนกลางมาก่อน แต่ในปัจจุบันมีการจ่ายค่าส่วนกลาง

จ. เป็นผู้ที่ไม่เคยจ่ายค่าส่วนกลาง

ตารางที่ ข.2 แสดงเหตุผลที่ไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลางจำแนกตามลักษณะการจ่ายค่าส่วนกลาง
ในปัจจุบัน

เหตุผลที่ไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง		รวม	ลักษณะการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน				
			ก	ข	ค	ง	จ
			จ่ายล่วงหน้า	จ่าย	เคยจ่ายมา	เพิ่งเริ่มจ่าย	ไม่เคยจ่าย
1 เพราะไม่มีความแตกต่าง ไม่มีอะไรที่ดีกว่าเดิม	ร้อยละ	53	0	56	63	20	50
	ลำดับ	1	-	1	1	2	1
2 มีการบริหารที่ไม่โปร่งใส	ร้อยละ	40	0	41	25	80	30
	ลำดับ	2	-	2	2	1	2
3 เพราะไม่มีเงินพอที่จะจ่าย	ร้อยละ	7	0	3	13	0	20
	ลำดับ	3	-	3	3	3	3
ร้อยละของผลรวมในแต่ละกลุ่ม	ร้อยละ	100	100	100	100	100	100
จำนวนรวมภายในกลุ่มลักษณะการจ่าย ค่าส่วนกลางในปัจจุบัน (n group)	(n)	55	0	32	8	5	10
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม	(N)	210	8	157	11	11	23

หมายเหตุ รวมความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด(ทั้งผู้ที่จ่ายค่าส่วนกลางและไม่จ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน)

ก. เป็นผู้ที่จ่ายค่าส่วนกลางล่วงหน้า (มีการจ่ายล่วงหน้า 6 เดือน , 1 ปี)

ข. เป็นผู้ที่จ่ายค่าส่วนกลางเป็นรายเดือน

ค. เป็นผู้ที่เคยจ่ายค่าส่วนกลางมาก่อน แต่ในปัจจุบันไม่มีการจ่ายค่าส่วนกลาง(ได้หยุดการชำระค่าส่วนกลาง)

ง. เป็นผู้ที่ไม่เคยจ่ายค่าส่วนกลางมาก่อน แต่ในปัจจุบันมีการจ่ายค่าส่วนกลาง

จ. เป็นผู้ที่ไม่เคยจ่ายค่าส่วนกลาง

ตารางที่ ข.3 แสดงเหตุผลที่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง จำแนกตามลักษณะการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน และความคิดเห็นที่มีต่อการจ่ายค่าส่วนกลาง

เหตุผลที่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง		รวม	ลักษณะการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน และความคิดเห็นที่มีต่อการจ่ายค่าส่วนกลาง			
			A	B	C	D
1 ต้องการคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น	ร้อยละ	25	-	23	-	25
	ลำดับ	1	-	2	-	1
2 ต้องการการรักษาความปลอดภัย	ร้อยละ	20	-	20	-	20
	ลำดับ	2	-	3	-	2
3 เป็นค่าใช้จ่ายร่วมกัน	ร้อยละ	17	-	27	-	16
	ลำดับ	3	-	1	-	3
4 มีค่าใช้จ่ายในการดูแล	ร้อยละ	15	-	20	-	14
	ลำดับ	4	-	3	-	4
5 เป็นค่าดูแลรักษาความสะอาด	ร้อยละ	9	-	-	-	10
	ลำดับ	5	-	-	-	5
6 เป็นค่าไฟฟ้าแสงสว่าง	ร้อยละ	7	-	7	-	7
	ลำดับ	6	-	4	-	6
7 เป็นค่าเก็บขยะ	ร้อยละ	5	-	3	50	5
	ลำดับ	7	-	5	1	7
8 มีกฎหมายบังคับให้จ่าย	ร้อยละ	2	-	-	50	2
	ลำดับ	8	-	-	1	8
ร้อยละของผลรวมในแต่ละกลุ่ม	ร้อยละ	100	100	100	100	100
จำนวนรวมภายในกลุ่มลักษณะการจ่ายค่า ส่วนกลางในปัจจุบัน และความคิดเห็นที่มี ต่อการจ่ายค่าส่วนกลาง (n group)	(n)	348	-	30	2	316
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม	(N)	208	6	17	25	160

หมายเหตุ รวมความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด (ทั้งผู้ที่ทั้งจ่ายค่าส่วนกลาง/ไม่จ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน และเห็นควรจ่ายค่าส่วนกลาง / ไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง)

- A. เป็นผู้ไม่เคยจ่ายค่าส่วนกลาง และคิดเห็นว่าไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง
- B. เป็นผู้ไม่เคยจ่ายค่าส่วนกลาง และคิดเห็นว่าควรจ่ายค่าส่วนกลาง
- C. เป็นผู้จ่ายค่าส่วนกลาง และคิดเห็นว่าไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง
- D. เป็นผู้จ่ายค่าส่วนกลาง และคิดเห็นว่าควรจ่ายค่าส่วนกลาง

ตารางที่ ข.4 แสดงเหตุผลที่ไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง จำแนกตามลักษณะการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันและความคิดเห็นที่มีต่อการจ่ายค่าส่วนกลาง

เหตุผลที่ไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง		รวม	ลักษณะการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน และความคิดเห็นที่มีต่อการจ่ายค่าส่วนกลาง			
			A	B	C	D
1 เพราะไม่มีความแตกต่าง ไม่มีอะไรที่ดีกว่าเดิม	จำนวน	29	4	1	16	8
	ร้อยละ	54	67	25	53	57
	ลำดับ	1	1	2	1	1
2 มีการบริหารที่ไม่โปร่งใส	จำนวน	21	1	2	12	6
	ร้อยละ	39	17	50	40	43
	ลำดับ	2	2	1	2	2
3 เพราะไม่มีเงินพอที่จะจ่าย	จำนวน	4	1	1	2	0
	ร้อยละ	7	17	25	7	0
	ลำดับ	3	3	2	3	3
ร้อยละของผลรวมในแต่ละกลุ่ม	ร้อยละ	100	100	100	100	100
จำนวนรวมภายในกลุ่มลักษณะการจ่าย ค่าส่วนกลางในปัจจุบัน และความคิดเห็น ที่มีต่อการจ่ายค่าส่วนกลาง (n group)	(n)	54	6	4	30	14
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวม	(N)	208	6	17	25	160

หมายเหตุ รวมความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด (ทั้งผู้ที่ทั้งจ่ายค่าส่วนกลาง/ไม่จ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน และเห็นควรจ่ายค่าส่วนกลาง / ไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง)

- A. เป็นผู้ไม่เคยจ่ายค่าส่วนกลาง และคิดเห็นว่าไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง
- B. เป็นผู้ไม่เคยจ่ายค่าส่วนกลาง และคิดเห็นว่าควรจ่ายค่าส่วนกลาง
- C. เป็นผู้จ่ายค่าส่วนกลาง และคิดเห็นว่าไม่ควรจ่ายค่าส่วนกลาง
- D. เป็นผู้จ่ายค่าส่วนกลาง และคิดเห็นว่าควรจ่ายค่าส่วนกลาง

ตารางที่ ข.5 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย

กลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย		การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		
		ไม่จ่าย	จ่าย	รวม
บ้านเดี่ยว (n=433)	ร้อยละ	18.5	81.5	100.0
บ้านแฝด (n=136)	ร้อยละ	19.9	80.1	100.0
บ้านทาวน์เฮ้าส์ (n=73)	ร้อยละ	34.2	65.8	100.0
อาคารพาณิชย์ (n=30)	ร้อยละ	50.0	50.0	100.0
ร้อยละของผลรวมของการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		21.9	78.1	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวมทั้งหมด		147	525	672

Pearson Chi-Square Value =23.677^a, df.=3, Asymp. Sig. (2-sided)= .000

a. 0 cells (.0) have expected count less than 5. The minimum expected count is 6.56.

ตารางที่ ข.6 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับลักษณะการใช้อาคาร

ลักษณะการใช้อาคาร		การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		
		ไม่จ่าย	จ่าย	รวม
ใช้พักอาศัย (n=545)	ร้อยละ	17.6	82.4	100.0
เว้นว่างไว้ (n=46)	ร้อยละ	50.0	50.0	100.0
เป็น Home OFFICE (n=21)	ร้อยละ	4.8	95.2	100.0
เป็นที่ทำงาน (n=8)	ร้อยละ	37.5	62.5	100.0
เป็นร้านค้า (n=23)	ร้อยละ	34.8	65.2	100.0
เป็นที่เก็บของ (n=1)	ร้อยละ	-	100.0	100.0
ร้อยละของผลรวมของการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		20.3	79.7	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวมทั้งหมด		131	513	644

Pearson Chi-Square Value =31.061^a, df.=5, Asymp. Sig. (2-sided)= .000

a. 5 cells (41.7) have expected count less than 5. The minimum expected count is .20.

ตารางที่ ข.7 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับวัตถุประสงค์ของการใช้อาคาร

วัตถุประสงค์ของการใช้อาคาร		การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		
		ไม่จ่าย	จ่าย	รวม
บ้านที่ใช้สำหรับอยู่อาศัยเป็นบ้านหลังแรก (n=144)	ร้อยละ	12.5	87.5	100.0
บ้านที่แยกครอบครัวออกมาอยู่เอง (n=74)	ร้อยละ	12.2	87.8	100.0
พักผ่อนตากอากาศ (n=7)	ร้อยละ	42.9	57.1	100.0
พักอาศัยระหว่างทำงาน(n=20)	ร้อยละ	20.0	80.0	100.0
ซื้อเพื่อเก็บไว้ในอนาคต (n=11)	ร้อยละ	27.3	72.7	100.0
เพื่อประกอบธุรกิจโดยเฉพาะ (n=9)	ร้อยละ	11.1	88.9	100.0
เพื่อพักอาศัยและประกอบธุรกิจ (n=12)	ร้อยละ	8.	92.0	100.0
ร้อยละของผลรวมของการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		14.1	85.9	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวมทั้งหมด		39	238	27

Pearson Chi-Square Value =7.869^a, df.=6 , Asymp. Sig. (2-sided)= .248

5 cells (35.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .99.

ตารางที่ ข.8 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับการกลับมาพักที่บ้านเป็นประจำ

กลับมาพักที่บ้านเป็นประจำหรือไม่		การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		
		ไม่จ่าย	จ่าย	รวม
ไม่ได้กลับมาพักอาศัยเป็นประจำ (n=35)	ร้อยละ	34.3	65.7	100.0
กลับมาพักอาศัยเป็นประจำ (n=265)	ร้อยละ	13.6	86.4	100.0
ร้อยละของผลรวมของการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		16.0	84.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวมทั้งหมด		48	252	300

Pearson Chi-Square Value =9.858^a, df.=1, Asymp. Sig. (2-sided)= .002

a. 0 cells (.0) have expected count less than 5. The minimum expected count is 5.60.

ตารางที่ ข.9 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับรูปแบบการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยในโครงการ

รูปแบบการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยในโครงการ		การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		
		ไม่จ่าย	จ่าย	รวม
ซื้อด้วยเงินสด (n=36)	ร้อยละ	11.1	88.9	100.0
ผ่อนชำระกับธนาคารหมดแล้ว (n=18)	ร้อยละ	33.3	66.7	100.0
ยังคงผ่อนชำระกับธนาคาร (n=180)	ร้อยละ	8.9	91.1	100.0
เช่าที่พักอาศัย (n=19)	ร้อยละ	31.6	68.4	100.0
ร้อยละของผลรวมของการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		12.6	87.4	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวมทั้งหมด		32	221	253

Pearson Chi-Square Value =15.513^a, df.=3 , Asymp. Sig. (2-sided)= .001

a. 3 cells (37.5) have expected count less than 5. The minimum expected count is 2.28.

ตารางที่ ข.10 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับระยะเวลาที่อาศัยอยู่

	จำนวน	ค่าเฉลี่ย	SD.	Minimum	Maximum
ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ (ปี)					
ไม่จ่าย	33	4.433	3.7203	0.2	12
จ่าย	225	3.333	3.3037	0.1	15
รวม	258	5.472	3.3757	0.1	15

df = 1 , F=3.622 , Sig. =.058

ตารางที่ ข.11 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับการดูแลทำความสะอาดภายนอกอาคาร

การดูแลทำความสะอาดภายนอกอาคาร		การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		
		ไม่จ่าย	จ่าย	รวม
ไม่มีการดูแลทำความสะอาดภายนอกอาคาร (n=58)	ร้อยละ	32.8	67.2	100.0
มีการดูแลทำความสะอาดภายนอกอาคาร (n=571)	ร้อยละ	18.6	81.4	100.0
ร้อยละของผลรวมของการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		19.9	80.1	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวมทั้งหมด		125	504	629

Pearson Chi-Square Value =6.662^a, df.=1 , Asymp. Sig. (2-sided)= .010

a. 0 cells (.0) have expected count less than 5. The minimum expected count is 11.53.

ตารางที่ ข.12 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับการจัดสภาพแวดล้อมภายในบริเวณรอบอาคาร

การจัดสภาพแวดล้อมภายในบริเวณรอบอาคาร		การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		
		ไม่จ่าย	จ่าย	รวม
ไม่มีการจัดสภาพแวดล้อมภายในบริเวณรอบอาคาร (n=129)	ร้อยละ	34.1	65.9	100.0
มีการจัดสภาพแวดล้อมภายในบริเวณรอบอาคาร (n=498)	ร้อยละ	16.1	83.9	100.0
ร้อยละของผลรวมของการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		19.8	80.2	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวมทั้งหมด		124	503	627

Pearson Chi-Square Value =21.027^a, df.=1, Asymp. Sig. (2-sided)= .000

a. 0 cells (.0) have expected count less than 5. The minimum expected count is 25.51.

ตารางที่ ข.13 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับการจัดองค์ประกอบสภาพแวดล้อมภายในบริเวณรอบอาคารมีศาลากลางสวน

การจัดองค์ประกอบสภาพแวดล้อมภายในบริเวณรอบอาคาร มีศาลากลางสวน		การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		
		ไม่จ่าย	จ่าย	รวม
มีศาลากลางสวน (n=589)	ร้อยละ	21.7	78.3	100.0
ไม่มีศาลากลางสวน (n=55)	ร้อยละ	7.3	92.7	100.0
ร้อยละของผลรวมของการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		20.5	79.5	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวมทั้งหมด		132	512	644

Pearson Chi-Square Value =6.454^a, df.=1, Asymp. Sig. (2-sided)= .011

a. 0 cells (.0) have expected count less than 5. The minimum expected count is 11.27.

ตารางที่ ข.14 การจ่ายค่าส่วนกลางกับการเลือกที่ตั้งอาคาร

แปลงหัวมุม		การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		
		ไม่จ่าย	จ่าย	รวม
เป็นแปลงหัวมุม (n=577)	ร้อยละ	19.8	80.2	100.0
ไม่เป็นแปลงหัวมุม (n=95)	ร้อยละ	34.7	65.3	100.0
ร้อยละของผลรวมของการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		21.9	78.1	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด		147	525	672

Pearson Chi-Square Value =10.710^a, df.=1, Asymp. Sig. (2-sided)=.001

a. 0 cells (.0) have expected count less than 5. The minimum expected count is 20.78.Crosstab

ติดทะเลสาบ		การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		
		ไม่จ่าย	จ่าย	รวม
ไม่ติดทะเลสาบ (n=651)	ร้อยละ	21.2	78.8	100.0
ติดทะเลสาบ (n=21)	ร้อยละ	42.9	57.1	100.0
ร้อยละของผลรวมของการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		21.9	78.1	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด		147	525	672

Pearson Chi-Square Value =5.584^a, df.=1, Asymp. Sig. (2-sided)=.018

a. 1 cells (25.0) have expected count less than 5. The minimum expected count is 4.59.

ตารางที่ ข.15 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับลักษณะของประชากรของผู้มีอำนาจในการจ่าย

ลักษณะของประชากร	จำนวน	ค่าเฉลี่ย	SD.	Minimum	Maximum
อายุของผู้มีอำนาจในการตัดสินใจในการจ่ายค่าส่วนกลาง					
ไม่จ่าย	32	36.72	10.418	18	69
จ่าย	229	41.53	9.895	18	79
รวม	261	41.29	10.086	18	79

df = 1, F = 7.676, Sig. = .006

รายได้ของผู้มีอำนาจในการตัดสินใจในการจ่ายค่าส่วนกลาง					
ไม่จ่าย	33	24307.27	28157.406	0	120000
จ่าย	216	33849.00	25357.638	0	150000
รวม	249	33849.00	25956.031	0	150000

df = 1, F = 5.229, Sig. = .023

ตารางที่ ข.16 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับจำนวนผู้อยู่อาศัยต่อหลังคาเรือน

ลักษณะของประชากร	จำนวน	ค่าเฉลี่ย	SD.	Minimum	Maximum
จำนวนผู้อยู่อาศัยต่อหลังคาเรือน (คน)					
ไม่จ่าย	133		2.316	1	10
จ่าย	497	6.61	2.766	1	9
รวม	630	6.85	2.717	1	10

df = 1 , F=19.668 , Sig. =.000

ตารางที่ ข.17 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับการประกอบอาชีพรับจ้างของสมาชิกในครัวเรือน

การประกอบอาชีพรับจ้างของสมาชิกในครัวเรือน		การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		
		ไม่จ่าย	จ่าย	รวม
ไม่ได้ประกอบอาชีพรับจ้าง (n=238)	ร้อยละ	11.3		100.0
ประกอบอาชีพรับจ้าง (n=24)	ร้อยละ	29.2	70.8	100.0
ร้อยละของผลรวมของการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		13.0	87.0	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวมทั้งหมด		34	228	262

Pearson Chi-Square Value =6.132^a, df=1, Asymp. Sig. (2-sided)= .013

a. 1 cells (25.0) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3.11.

ตารางที่ ข.18 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับการเข้าร่วมประชุมหมู่บ้าน

การเข้าร่วมประชุมหมู่บ้าน		การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		
		ไม่จ่าย	จ่าย	รวม
เคยไปเป็นประจำทุกครั้งที่ (n=62)	ร้อยละ	3.2		100.0
เคยไปเมื่อว่าง (n=119)	ร้อยละ	9.2	90.8	100.0
ไม่เคยเพราะไม่ว่าง (n=31)	ร้อยละ	22.6	77.4	100.0
ไม่เคยเพราะไม่ทราบ (n=30)	ร้อยละ	30.0	70.0	100.0
ไม่เคย (n=15)	ร้อยละ	33.3	66.7	100.0
ร้อยละของผลรวมของการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		13.2	86.8	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวมทั้งหมด		34	223	257

Pearson Chi-Square Value =22.045^a, df=4 , Asymp. Sig. (2-sided)= .000

a. 3 cells (30.0) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.98.

ตารางที่ ข.19 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับการการตอบแบบสอบถาม

การตอบแบบสอบถาม		การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		
		ไม่จ่าย	จ่าย	รวม
ไม่ได้ทิ้งแบบสอบถามไว้ (บ้านร้าง , บ้านที่เจ้าของบ้าน นานๆครั้งมาพักอาศัย) (n=39)	ร้อยละ	46.2	53.8	100.0
ไม่ตอบแบบสอบถามและไม่มีการส่งคืน (n=348)	ร้อยละ	24.1	75.9	100.0
คืนแต่ไม่ทำ (n=3)	ร้อยละ	-	100.0	100.0
มีการตอบแบบสอบถามเพียงบางส่วน (n=77)	ร้อยละ	16.9	83.1	100.0
ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามทุกคำตอบ (n=200)	ร้อยละ	13.5	86.5	100.0
ร้อยละของผลรวมของการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		21.3	78.7	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวมทั้งหมด		142	525	667

Pearson Chi-Square Value =25.019^a, df.=4 , Asymp. Sig. (2-sided)= .000

a. 2 cells (20.0) have expected count less than 5. The minimum expected count is .64.

ตารางที่ ข.20 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับความยินดีในการตอบแบบสอบถาม

ความยินดีในการตอบแบบสอบถาม		การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		
		ไม่จ่าย	จ่าย	รวม
ไม่ยินดีในการตอบแบบสอบถาม (n=351)	ร้อยละ	23.9	76.1	100.0
ยินดีในการตอบแบบสอบถาม (n=277)	ร้อยละ	14.4	85.6	100.0
ร้อยละของผลรวมของการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		19.7	80.3	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามรวมทั้งหมด		124	504	628

Pearson Chi-Square Value =8.801^a, df.=1 , Asymp. Sig. (2-sided)= .003

a. 0 cells (.0) have expected count less than 5. The minimum expected count is 54.69.

ตารางที่ ข.21 การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบันกับความคิดเห็นทางด้านความเหมาะสมของการ
เก็บค่าส่วนกลาง

ระดับความเหมาะสมของการเก็บค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		การจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		
		ไม่จ่าย	จ่าย	รวม
น้อยเกินไป (n=7)	ร้อยละ	-	100.0	100.0
พอดี (n=158)	ร้อยละ	9.5	90.5	100.0
มากเกินไป (n=72)	ร้อยละ	15.3	84.7	100.0
มากไปเยอะมาก (n=13)	ร้อยละ	46.2	53.8	100.0
ร้อยละของผลรวมของการจ่ายค่าส่วนกลางในปัจจุบัน		12.8	87.2	100.0
จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด		32	218	250

Pearson Chi-Square Value =15.928^a, df.=3, Asymp. Sig. (2-sided)= .001

a. 2 cells (25.0) have expected count less than 5. The minimum expected count is .90.

ตารางที่ ข.22 แสดงค่าส่วนกลางที่จ่ายต่อเดือนจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยและการจ่าย

ค่าส่วนกลางในปัจจุบัน

ค่าส่วนกลางต่อเดือน (บาท)		ประเภทอาคาร								รวม	
		บ้านเดี่ยว		บ้านแฝด		บ้านทาวน์เฮาส์		อาคารพาณิชย์			
		จ่าย*	ไม่จ่าย**	จ่าย*	ไม่จ่าย**	จ่าย*	ไม่จ่าย**	จ่าย*	ไม่จ่าย**		
ค่าส่วนกลางที่จ่าย ในปัจจุบัน	ค่าเฉลี่ย	523	527	313	325	183	190	169	219	438	404
	SD.	78	80	76	94	39	39	53	92	147	163
	Minimum	300	400	258	280	160	160	144	144	144	144
	Maximum	660	600	618	600	300	242	352	352	660	600
	จำนวน	353	79	109	26	48	23	48	23	525	143
ค่าส่วนกลาง ที่ควรจ่าย (ค่าส่วนกลางที่เหมาะสม กับการบริการที่ได้รับใน ปัจจุบัน)	ค่าเฉลี่ย	427	351	289	314	180	120	224	267	360	257
	SD.	167	198	84	85	61	106	146	29	167	166
	Minimum	0	0	150	200	50	0	80	250	0	0
	Maximum	1,000	600	560	400	300	300	500	300	1,000	600
	จำนวน	132	10	54	7	24	10	24	10	216	30
ค่าส่วนกลางที่ สามารถจ่ายได้ (ระดับความสามารถสูงสุด ในการจ่ายค่าส่วนกลาง)	ค่าเฉลี่ย	443	395	314	329	185	188	292	233	351	305
	SD.	204	149	114	107	127	103	169	29	203	145
	Minimum	0	150	100	200	0	50	100	200	0	50
	Maximum	1,200	600	600	500	700	400	500	250	1,200	600
	จำนวน	159	11	55	7	73	8	73	8	293	29
สามารถจ่าย/ปัจจุบันจ่าย	ร้อยละ	-99.85	-99.75	-100.00	-100.01	-100.01	-99.99	-100.73	-100.06	-99.80	-99.75
สามารถจ่าย/ควรจ่าย	ร้อยละ	-100.04	-100.13	-100.09	-100.05	-100.03	-100.57	-100.30	-99.87	-99.98	-100.19

* จากข้อมูลการแจกแจงความถี่ ; SD = Standard Derivation .

ภาคผนวก ค.

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. ๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) และมาตรา ๘(๑) (๗) และ (๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“อาคารอยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

“ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“บ้านแถว” หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

“บ้านแฝด” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้านมีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน

“อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า ๕ แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้

“อาคารสาธารณะ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชย์กรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬา

กลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โปะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

“ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าว อาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน ๑๒๐ เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

“ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

หมวด ๓

ที่ว่างภายนอกอาคาร

ข้อ ๓๓ อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร

(๒) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑)

ข้อ ๓๔ ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว

ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เพื่อใช้ติดต่อกัน โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง ๕๐ เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๕๐ เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างน้อยกว่า ๔ เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็น

ที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ที่ว่างตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักผ่อนหย่อน หรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้

ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิมโดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร

ข้อ ๓๕ ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีที่ว่างหลังอาคารตามข้อ ๓๔ วรรคสอง และได้ร่นแนวอาคารตามข้อ ๔๑ แล้ว ไม่ต้องมีที่ว่างตามข้อ ๓๓(๑) และ (๒) อีก

ข้อ ๓๖ บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงสิบลูกหา หรือความยาวรวมกันถึง ๔๐ เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของบ้านแถว

บ้านแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบลูกหา หรือความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐ เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างน้อยกว่า ๔ เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถว แต่ให้ถือว่าบ้านแถวนั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ข้อ ๓๗ บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และ ๒ เมตร ตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

หมวด ๔

แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร

ข้อ ๔๐ การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือสวนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่ดินสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินสาธารณะนั้น

ข้อ ๔๑ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๔ เมตร ห้างแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(๑) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร

(๒) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(๓) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน ๒๐ เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๒ เมตร

ข้อ ๔๒ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย คูเรือ คานเรือ หรือที่วางที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร

ข้อ ๔๓ ให้อาคารที่สร้างตามข้อ ๔๑ และข้อ ๔๒ ต้องมีส่วนที่ต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า ๓.๒๕ เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน ๕๐ เซนติเมตร และต้องมีท่อรับน้ำจากกันสาดหรือหลังคาต่อแนบหรือฝังในผนังหรือเสาอาคารลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก

ข้อ ๔๔ ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ข้อ ๔๕ อาคารหลังเดียวกันซึ่งถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน ๖๐ เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน ๖๐ เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ข้อ ๔๖ อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร

สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๑๕ เมตร

ข้อ ๔๗ รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อกันหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้วให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๓ เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ

ข้อ ๔๘ การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ไม่น้อยกว่า ๔ เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๕ เมตร

(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

(๒) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร

(ง) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร

(๓) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ด้านที่เป็นผนังที่บดต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ด้านที่เป็นผนังที่บดไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

สำหรับอาคารที่มีลักษณะตาม (๒) และ (๓) ผนังของคานฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ทำการก่อสร้างเป็นผนังที่บดสูงจากพื้นคานฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร

(บทบัญญัติในข้อ ๔๘ เดิม ซึ่งบัญญัติว่า "ข้อ ๔๘ การก่อสร้างอาคารใกล้อาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน พื้นหรือผนังของอาคารสำหรับอาคารสูงไม่เกิน ๙ เมตร ต้องห่างจากอาคารอื่นไม่น้อยกว่า ๔ เมตร และสำหรับอาคารที่สูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่ที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถ" ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒)

ข้อ ๔๙ การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

(๑) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ ๔๐ เมตรขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวหรือตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า ๔ เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(๒) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันไม่ถึงสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐ เมตร อาคารที่จะสร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เว้นแต่การสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมตามข้อ ๔

ข้อ ๕๐ ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(๑) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(๒) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังที่บดและคานฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังที่บดสูงจากคานฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

ภาคผนวก ง.
การวิเคราะห์ที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง

การวิเคราะห์ที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง

จากการสำรวจความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกับ บริษัทโฮมบายเออร์ โกลด์ พบว่า ระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคต้องการซื้อ มากที่สุดอยู่ในช่วงระดับราคา 1,000,000 – 1,500,000 ซึ่งมีจำนวนถึงร้อยละ 20.2 และโดยรวมความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงราคา 500,001 – 3,000,000 มีความต้องการสูงถึง ร้อยละ 72.6 (ดังแสดงในตารางที่ ง .1) จากข้อมูลรายได้และงบประมาณที่ต้องการซื้อบ้านสอดคล้องกัน เช่น ผู้มีรายได้ครอบครัวต่อเดือนต่ำกว่า 10,000 – 20,000 บาท ส่วนใหญ่ 75.6 % ต้องการซื้อบ้านในระดับราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท ในขณะที่ผู้มีรายได้ครอบครัวต่อเดือน 30,001 – 50,000 บาท 42.7 % ต้องการซื้อบ้านในระดับราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท และโดยรวมของผู้มีรายได้ 30,00 -50,000 บาท 87.7 % ต้องการซื้อบ้านในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท (ดังแสดงในตารางที่ ง .2)

กล่าวโดยสรุป คือผู้มีรายได้ครอบครัวต่อเดือนต่ำกว่า 10,000 บาท สนใจที่อยู่อาศัยที่ราคาไม่เกิน 500,000 บาท ส่วนกลุ่มผู้มีรายได้อยู่ในช่วง 10,000 – 30,000 สนใจที่อยู่อาศัยช่วง 500,000 – 1,500,000 บาท และสุดท้ายกลุ่มผู้มีรายได้มากกว่า 30,000 บาท สนใจที่อยู่อาศัยราคา 2,000,000 – 3,000,000 บาท (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยใน กทม. และปริมณฑล .2549 : 27-29)

ตารางที่ ง.1 แสดงระดับราคาที่ต้องการซื้อ

ระดับราคาที่ต้องการซื้อ	จำนวน	%
ไม่เกิน 500,000	745	4.2
500,000 - 1,000,000	3,493	19.6
1,000,001 - 1,500,000	3,590	20.2
1,500,001 - 2,000,000	2,915	16.4
2,000,001 - 3,000,000	2,908	16.4
3,000,001 - 4,000,000	1,278	7.2
4,000,001 - 5,000,000	873	4.9
5,000,001 - 7,000,000	618	3.5
7,000,001 ขึ้นไป	818	4.6
ไม่ระบุ	530	3.0
รวม	17,768	100.0

500,000
ถึง
3,000,000
72.6%

ที่มา : รายงานผลการสำรวจความต้องการของผู้เข้าชมมหรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 14

ระหว่างวันที่ 4 – 7 พ.ค. 49

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกับ บริษัท โฮมบายเออร์ไกด์ จำกัด

ตารางที่ ง.2 รายได้ครอบครัวต่อเดือน และงบประมาณราคาบ้านที่ต้องการซื้อ

งบประมาณ ที่ต้องการซื้อ (บาท)	รายได้ของครอบครัวต่อเดือน (บาท)						ไม่ระบุ
	ต่ำกว่า 10,000	10,000 - 20,000	20,001 - 30,000	30,001 - 50,000	50,001 - 100,000	มากกว่า 100,000	
ไม่เกิน 500,000	33.5	9.8	3.0	2.2	0.9	1.1	2.4
500,000 - 1,000,000	34.4	42.3	26.9	16.0	7.7	3.7	4.8
1,000,001 - 1,500,000	10.7	23.5	31.8	24.5	13.9	8.7	5.9
1,500,001 - 2,000,000	8.4	12.5	19.3	22.9	17.7	10.9	4.5
2,000,001 - 3,000,000	3.4	5.8	12.5	21.1	27.7	18.4	4.1
3,000,001 - 4,000,000	0.7	1.1	2.6	6.9	14.6	15.0	2.1
4,000,001 - 5,000,000	1.6	0.9	1.1	3.2	9.3	14.1	2.9
5,000,001 - 7,000,000	0.5	0.4	0.5	1.1	6.0	14.0	1.9
7,000,001 ขึ้นไป	3.4	1.9	1.2	1.2	1.5	12.4	36.0
ไม่ระบุ	3.4	1.9	1.1	1.0	0.6	1.6	35.4
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

ที่มา : รายงานผลการสำรวจความต้องการของผู้เข้าชมมหรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 14

ระหว่างวันที่ 4 - 7 พ.ค. 49

รวบรวมข้อมูล : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ร่วมกับ บริษัท โฮมบายเออร์ โกลด์ จำกัด

ตารางที่ ง.3 แสดงราคาที่อยู่อาศัยตามระดับรายได้ ช่วงปี 2545 - 2548

ระดับรายได้	รายได้ (บาทต่อเดือน) ¹	ราคาที่อยู่อาศัย ²
ผู้มีรายได้น้อย		
- กรุงเทพฯ	น้อยกว่า 20,000	ต่ำกว่า 1,500,000
- ปริมณฑล	น้อยกว่า 10,000	ต่ำกว่า 700,000
ผู้มีรายได้ปานกลาง		
- กรุงเทพฯ	20,000 - 39,999	1,500,000 - 3,000,000
- ปริมณฑล	10,000 - 24,999	700,000-1,850,000
ผู้มีรายได้สูง		
- กรุงเทพฯ	40,000 ขึ้นไป	3,000,000 ขึ้นไป
- ปริมณฑล	25,000 ขึ้นไป	1,850,000 ขึ้นไป

ที่มาของข้อมูล :

รายได้ (บาทต่อเดือน)¹ = รายได้ทั้งครอบครัว (บาทต่อเดือน) จากการสำรวจของบริษัท Nielsen ปี 2548

ราคาที่อยู่อาศัย² = จากการคำนวณค่าที่อยู่อาศัยที่สามารถซื้อได้โดยประมาณ จากการคำนวณ

ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี ระยะเวลาในการผ่อนชำระ 25 ปี

ภาคผนวก จ.

ตัวอย่างแบบสอบถามการเลือก CASE STUDY

**แบบสำรวจลักษณะทางด้านกายภาพ และแบบสอบถามข้อมูลของผู้มีอำนาจใน
การตัดสินใจจ่ายค่าส่วนกลางและสมาชิกหลังคาเรือน**

แบบสำรวจข้อมูลพื้นฐานทางกายภาพ เพื่อทำการเลือก CASE STUDY

ปัจจัยด้านความต้องการและความสามารถในการจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง
ภาควิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ชื่อหมู่บ้าน.....

ที่ตั้ง

ไม่ไกลจากสาธารณูปการ อยู่ใกล้จากสาธารณูปการ.....

การเข้าถึง.....

ขนาดพื้นที่โครงการ.....

ระยะเวลาของการตั้งหมู่บ้าน.....ปี

ขายหมดแล้วทั้งโครงการ อยู่ระหว่างการขายโครงการต่อเนื่อง

รูปแบบการบริหาร.....

รูปแบบการจัดเก็บค่าส่วนกลาง.....

จัดเก็บเป็นหลังคาเรือน จัดเก็บตามขนาดที่อยู่อาศัย จัดเก็บตามราคาที่อยู่อาศัย

จัดเก็บเป็นรายเดือน จัดเก็บรายปี จัดเก็บเป็นเงินทุนรวมตั้งแต่ทำสัญญาซื้อ

ปัญหาการเก็บค่าส่วนกลาง ไม่มี มี.....

ประเภทที่อยู่อาศัย

1.....	ระดับราคา.....	จำนวนหน่วย.....	หลังคาเรือน
ขนาดที่พักอาศัย	ขนาดบ้าน.....ชั้น.....ตารางเมตร	ขนาดที่ดิน	ตารางวา
2.....	ระดับราคา.....	จำนวนหน่วย.....	หลังคาเรือน
ขนาดที่พักอาศัย	ขนาดบ้าน.....ชั้น.....ตารางเมตร	ขนาดที่ดิน	ตารางวา
3.....	ระดับราคา.....	จำนวนหน่วย.....	หลังคาเรือน
ขนาดที่พักอาศัย	ขนาดบ้าน.....ชั้น.....ตารางเมตร	ขนาดที่ดิน	ตารางวา
4.....	ระดับราคา.....	จำนวนหน่วย.....	หลังคาเรือน
ขนาดที่พักอาศัย	ขนาดบ้าน.....ชั้น.....ตารางเมตร	ขนาดที่ดิน	ตารางวา
5.....	ระดับราคา.....	จำนวนหน่วย.....	หลังคาเรือน
ขนาดที่พักอาศัย	ขนาดบ้าน.....ชั้น.....ตารางเมตร	ขนาดที่ดิน	ตารางวา
6.....	ระดับราคา.....	จำนวนหน่วย.....	หลังคาเรือน
ขนาดที่พักอาศัย	ขนาดบ้าน.....ชั้น.....ตารางเมตร	ขนาดที่ดิน	ตารางวา
7.....	ระดับราคา.....	จำนวนหน่วย.....	หลังคาเรือน
ขนาดที่พักอาศัย	ขนาดบ้าน.....ชั้น.....ตารางเมตร	ขนาดที่ดิน	ตารางวา
8.....	ระดับราคา.....	จำนวนหน่วย.....	หลังคาเรือน
ขนาดที่พักอาศัย	ขนาดบ้าน.....ชั้น.....ตารางเมตร	ขนาดที่ดิน	ตารางวา

แบบสำรวจข้อมูล

เลขที่แบบสำรวจข้อมูล.....

ปัจจัยด้านความต้องการและความสามารถในการจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง

1. ตำแหน่งที่ตั้ง(เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

บ้านเลขที่.....

- ถนนใหญ่(0) ถนนรอง(1)
- ติดทะเลสาบ(1) แปลงห้วมุม,ห้องห้วมุม(2) ตรงข้ามทางสามแพร่ง(3) ติดทางลัด(4)
- ติดสโมสร(5) ติดสวนสาธารณะ(6) ติดสนามเด็กเล่น(7)

2. ประเภทที่อยู่อาศัย

- บ้านเดี่ยว(1) บ้านแฝด(2) ทาวน์เฮาส์(3) อาคารพาณิชย์ (4)

3.แบบบ้านที่..... ทาวน์เฮาส์ 4 เมตร ทาวน์เฮาส์ 5 เมตร อาคารพาณิชย์ 3



4. ขนาดบ้าน.....ตารางเมตร

5. ขนาดที่ดิน.....ตารางวา

6. พื้นที่ว่างรอบอาคาร(ตามที่กฎหมายกำหนด)

- ต่ำกว่าที่กฎหมายกำหนด ตามกฎหมายที่กำหนด มีพื้นที่เว้นว่างมากกว่าที่กฎหมายกำหนด

7. องค์ประกอบอื่นภายในบริเวณบ้าน

- มีสนามเด็กเล่น มีสระน้ำ(บ่อน้ำ,บ่อเลี้ยงปลา) มีศาลากลางสวน อื่นๆ(โปรดระบุ).....

8. ลักษณะการใช้อาคาร

- ใช้พักอาศัย เว้นว่างไว้(ไม่มีคนอยู่) ใช้สำหรับพักผ่อน(มาอยู่บางครั้งบางคราว)

เป็น Office (โปรดระบุ).....

ทำการค้าที่บ้าน(โปรดระบุ).....

9. ลักษณะการดูแลสภาพแวดล้อมของบ้าน

มีการดูแลทำความสะอาดบ้าน ไม่ใช่(0) ใช่(1)

มีการจัดสภาพแวดล้อมภายในบริเวณบ้าน(เช่นการปลูกต้นไม้ การจัดสวน) ไม่มี(0) มี(1)

การดูแลซ่อมบำรุงอาคาร ได้รับการดูแล(0) ต้องการการดูแลซ่อมแซมบางส่วน(1) ต้องการการดูแลซ่อมแซม(2)

แบบสอบถามเพื่อประกอบการทำวิทยานิพนธ์

เลขที่แบบสอบถาม.....

เรื่อง : ปัจจัยด้านความต้องการและความสามารถในการจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในหมู่บ้านจัดสรร

ระดับราคาปานกลาง

หลักสูตรการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ผู้ตอบแบบสอบถาม : ผู้ที่มีอำนาจตัดสินใจในการจ่ายค่าส่วนกลาง หรือผู้เข้าบ้าน

กรุณาตอบคำถามทุกข้อตามความจริงและตรงกับความคิดเห็นของท่าน

เพื่อเป็นประโยชน์สำหรับการศึกษาวิจัยเพื่อหาแนวทางการจ่ายค่าส่วนกลางที่เหมาะสม

กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ในช่อง และเติมคำตอบที่เป็นจริงในช่องว่าง (.....) เพียงข้อเดียวเท่านั้น

ส่วนที่ 1. ข้อมูลด้านประชากร

1. ข้อมูลด้านสังคม

1. เพศ ชาย(0) หญิง(1)

2. อายุปี

4. ระดับการศึกษาสูงสุด

 ไม่ได้เรียนหนังสือ(1) ประถมต้น(ป. 4)(2) ประถมปลาย(ป. 6)(3) มัธยมต้น(4) มัธยมปลาย(ปวช.) (5) อนุปริญญา(ปวส.,ปวท.) (6) ปริญญาตรี (7) สูงกว่าปริญญาตรี(8)5. สถานภาพ โสด(1) แต่งงาน(มีครอบครัวแล้ว)(2) หย่า(3) หม้าย(4)

6. ท่านมีตำแหน่งในชมรมหรือองค์กรใดทางสังคมหรือไม่

 คณะกรรมการชุมชน(1) เป็นผู้นำชุมชน(2) อาสาสมัครชุมชน(3) ประธาน,คณะกรรมการ,ที่ปรึกษา(4) อื่นๆ(โปรดระบุ)(5)..... เป็นลูกบ้านธรรมดาไม่มีตำแหน่งใดๆ(0)

7. อาชีพ (ทำเครื่องหมายวงกลมรอบเลข 1 สำหรับอาชีพหลัก , ทำเครื่องหมายวงกลมรอบเลข 2 สำหรับอาชีพรอง)

รับราชการ 1 , 2 รัฐวิสาหกิจ 1 , 2 พนักงานบริษัท 1 , 2 ทำงานโรงงาน 1 , 2

ทำธุรกิจส่วนตัว 1 , 2 รับจ้างทั่วไป 1 , 2 เกษียณอายุราชการ 1 , 2 นักเรียน/นักศึกษา 1 , 2

แม่บ้าน 1 , 2 ค้าขายอยู่ที่บ้าน 1 , 2 ค้าขายอยู่ที่อื่น 1 , 2 ทำธุรกิจขายตรง 1 , 2

อื่นๆ(โปรดระบุ) 1 2

8. ตำแหน่งหน้าที่การงาน

 เจ้าของกิจการ,กรรมการ(1) ผู้บริหาร,ผู้จัดการ(2) หัวหน้างาน,หัวหน้าแผนก(3) อื่นๆ(โปรดระบุ) (4).....

9. เฉลี่ยวันหนึ่งท่านมีเวลาอยู่บ้านวันละ.....ชั่วโมง ช่วงเวลาที่ท่านอยู่บ้านเป็นประจำ

 อยู่บ้านทั้งวัน(1) ช่วงกลางคืน(2) ช่วงกลางวัน(3) เฉพาะช่วงเช้า(4) เฉพาะช่วงบ่าย(5)

10. ในหนึ่งสัปดาห์ท่านมีวันหยุด.....วัน ในวันหยุดท่านมีโอกาสได้อยู่บ้านมากน้อยแค่ไหน

 อยู่บ้านตลอดไม่ได้ไปไหน(1) เกือบครึ่งหนึ่งของวันหยุดต้องออกไปข้างนอก(2) ไม่ได้อยู่บ้านเลย(3) อื่นๆ(โปรดระบุ) (4).....

11. สถานที่ไปทำงาน

 ทำงานแถวบ้าน(ระยะจากหมู่บ้านไม่เกิน 5 กม.)(1) ภายในปทุมธานี(2) กรุงเทพฯ(3) ในเขตปริมณฑล นครนายก,สระบุรี(4) ต่างจังหวัด(โปรดระบุ) (5).....

12. ตามปกติท่านกลับมาพักที่บ้านเป็นประจำหรือไม่

 ไม่ใช่(0) ใช่(1)

2. ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ

1. รายได้ของท่าน.....บาท/เดือน
2. รายได้ทั้งหมดในครอบครัว.....บาท/เดือน
3. รายจ่ายทั้งหมดในครอบครัวคิดเป็น.....เปอร์เซ็นต์ของรายรับทั้งหมดในครอบครัวต่อเดือน (หรือ.....บาท/เดือน)
4. ท่านคิดว่าท่านควรจะต้องจ่ายค่าส่วนกลางหรือไม่
 ไม่ควรจ่าย เพราะ(0)
 ควรจ่าย เพราะ(1)

3. ข้อมูลด้านการอยู่อาศัยในปัจจุบัน

1. การครอบครองที่อยู่อาศัย
 เจ้าของ(เจ้าบ้าน,คู่สมรส,บุตร) (1) เช่า(2) ผู้อยู่อาศัย(พี่น้อง,ญาติ,เพื่อน)(3)
 อื่นๆ(โปรดระบุ) (4).....
2. การจ่ายค่าที่อยู่อาศัยที่อยู่ในโครงการปัจจุบัน
 ชื้อด้วยเงินสด.....บาท
 ผ่อนชำระกับธนาคารหมดแล้ว
 ผ่อนชำระกับธนาคาร.....บาท/เดือน ระยะเวลาการผ่อนชำระ.....ปี
 เช่าที่พักอาศัย.....บาท/เดือน ท่านคิดว่าการจ่ายค่าส่วนกลางควรที่จะเป็นของ ผู้เช่า(0) เจ้าของบ้าน(1)
3. ลักษณะบ้านที่อยู่
 บ้านหลังแรก
 บ้านที่ใช้สำหรับอยู่อาศัยเป็นบ้านหลังแรก(1)
 บ้านที่แยกครอบครัวออกมาอยู่เอง(2)
 บ้านหลังที่ 2 (ใช้พักผ่อน)
 บ้านพักผ่อนตากอากาศ(3)
 บ้านเพื่อพักอาศัยระหว่างทำงาน(4)
 ชื้อเพื่อเก็บไว้ในอนาคต(5)
 บ้านที่ซื้อไว้เพื่อประกอบธุรกิจโดยเฉพาะ เช่นร้านค้า สำนักงาน(6)
 อื่นๆ(โปรดระบุ) (7).....
4. ระยะเวลาที่ครอบครัวท่านอาศัยอยู่ในหมู่บ้านจนถึงปัจจุบัน.....ปี
5. ครอบครัวท่านรู้จักกับเพื่อนบ้านของท่านมากแค่ไหน
 ไม่รู้จักใครเลย(1) เฉพาะบ้านที่ติดกัน(2) ไม่เกิน 10 ครอบครัว(3) เกิน 10 ครอบครัวขึ้นไป(4)
6. ภูมิลำเนาเดิมของท่าน ปทุมธานี(1) กรุงเทพฯ(2) ในเขตปริมณฑล(3)
 ต่างจังหวัด(โปรดระบุ) (4).....
7. ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม(ก่อนที่มาอยู่อาศัยในหมู่บ้านปัจจุบัน)
 บ้านสร้างเองในที่ดิน(1) อยู่ในหมู่บ้านจัดสรร(2) คอนโดมิเนียม(3) เช่าที่อยู่อาศัย(4)

ส่วนที่ 2.การทำกิจกรรม

1. ข้อมูลเกี่ยวกับสมาชิกในครอบครัว

1.จำนวนสมาชิกในบ้าน.....คน(รวมถึงตัวท่านด้วย)แบ่งตามอายุ

- อายุ 0-11 ปี.....คน อายุ 12-22 ปี.....คน อายุ 23-35 ปี.....คน
 อายุ 36-60 ปี.....คน 61 ปีขึ้นไป.....คน

2. ในครอบครัวท่านมีการประกอบอาชีพใดบ้าง(เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ) (j)

- รับราชการ(1) รัฐวิสาหกิจ(2) พนักงานบริษัท(3) ทำงานโรงงาน(4)
 ทำธุรกิจส่วนตัว(5) รับจ้างทั่วไป(6) เกษียณอายุราชการ(7) นักเรียน/นักศึกษา(8)
 แม่บ้าน(9) ค้าขาย(10) ทำธุรกิจขายตรง(11)
 อื่นๆ(โปรดระบุ) 1
2

3.ครอบครัวท่านมีกิจกรรมนันทนาการ(งานอดิเรก,กิจกรรมยามว่าง)ใดบ้างแบ่งตามช่วงอายุ(เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

กิจกรรม	ช่วงวัย	เด็ก(A)	วัยรุ่น(B)	วัยเริ่มทำงาน(C)	วัยทำงาน(D)	ผู้สูงวัย(E)
		อายุ 0-11	อายุ 12-22	อายุ 23-35	อายุ 36-60	61ขึ้นไป
1. วิ่งออกกำลังกาย						
2. ซี่จักรยาน						
3. เดินเล่น						
4. นั่งเล่นริมสวน						
5. ไปเล่นที่สนามเด็กเล่น						
6. ว่ายน้ำ						
7. เล่นเทนนิส						
8. เล่นแบดมินตัน						
9. เล่นบาสเกตบอล						
10. เล่นฟุตบอล						
11. เดินแอโรบิค						
12. เล่นฟิตเนส						
13. อบซาวน่า						
14. ดูทีวี,ดูหนัง,ฟังเพลง ,อ่านหนังสือ						
15. เล่นเกม , อินเทอร์เน็ต						
16. ปลูกต้นไม้						
17. อื่นๆโปรดระบุ.....						
.....						
.....						

*กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ในช่องกิจกรรมนันทนาการแบ่งตามช่วงอายุ

** กิจกรรมนันทนาการ(งานอดิเรก,กิจกรรมยามว่าง)ที่ทำในหมู่บ้าน รวมไปถึงนอกหมู่บ้าน

3. ที่บ้านของท่านมีคนอยู่บ้านในช่วงเวลาใดบ้าง อยู่บ้านทั้งวัน(1) ช่วงกลางคืน(2) ช่วงกลางวัน(3)

4. ในครอบครัวท่านมีเพื่อน ญาติ ผู้ร่วมงานมาหาท่านหรือสมาชิกภายในครอบครัวท่านโดยเฉลี่ยประมาณ.....ครั้งต่อเดือนหรือ

ส่วนที่ 3. การสอบถามความคิดเห็นของท่านทางด้านความรู้สึกในการยินดีจ่ายในหมวดดังต่อไปนี้

กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ในช่องระดับความคิดเห็นในการยินดีที่จะจ่าย และรูปแบบการจ่าย

1. ถ้าท่านคิดว่าท่านจะต้องจ่ายค่าส่วนกลางท่านคิดว่ายินดีที่จะจ่ายเพื่อเป็นค่าดูแลรักษา การรับบริการ การใช้บริการใดดังต่อไปนี้บ้าง

รายการ	ระดับความคิดเห็นในการยินดีที่จะจ่าย(M)						รูปแบบการจ่าย** (mp)	
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	น้อยที่สุด (1)	ไม่จ่าย (0)	รวมจ่าย ในค่าส่วนกลาง (0)	แยกจ่าย (ใครใช้ใครจ่าย) (1)
1. ค่ารักษายามความปลอดภัยแบบนั่งหน้าบ้อม								
2. ค่ารักษายามความปลอดภัยแบบเดินตรวจตามบ้าน+ประกันทรัพย์สิน								
3. ค่าสติ๊กเกอร์รถเข้าออกหมู่บ้าน								
4. ค่าบริการรถลี้ยงบันทึทกะเบียงรถที่บริเวณทางเข้าหมู่บ้านเพื่อรักษาความปลอดภัย (เก็บข้อมูล 1 สัปดาห์)								
5. ค่าจัดเก็บขยะ								
6. ค่าไฟฟ้าริมทาง + เปลี่ยนหลอดไฟ								
7. ค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง								
8. ค่าดูแลรักษาตกแต่งสวนสาธารณะ+สวนข้างทาง								
9. ค่าซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมบำรุงอุปกรณ์สนามเด็กเล่น+สนามฟุตบอล+สนามบาสเกตบอล								
10. ค่าบำรุงรักษาบ่อน้ำ แหล่งน้ำธรรมชาติในหมู่บ้าน								
11. ค่าบำรุงรักษาบ่อน้ำบาดน้ำเสียรวม								
12. ค่าบำรุงรักษาเพื่อป้องกันน้ำท่วม (ปั้มน้ำ+การขุดลอกท่อ+เปลี่ยนฝาท่อระบายน้ำ)								
13. ค่าซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซมถนน+ทางเท้า								
14. ค่าบริหารส่วนกลาง (ค่าเจ้าหน้าที่ ค่าเอกสาร ฯลฯ)								
15. ค่าเช่าสำนักงานส่วนกลาง+ห้องประชุม ส่วนกลางของหมู่บ้าน								
16. เงินสำรองกองกลางเผื่อไว้ยามมีเหตุฉุกเฉิน								

*กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ในช่องระดับความยินดีในการจ่าย,รูปแบบการจ่าย

**จ่ายรวมอยู่ในค่าส่วนกลาง จ่ายแยกต่างหาก(ใครใช้ใครจ่าย)

2. ท่านมีความคิดเห็นว่าคุณยินดีที่จะจ่ายเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายบริการใดดังต่อไปนี้บ้าง

(เป็นการใช้บริการทั้งในหมู่บ้าน นอกหมู่บ้าน และสถานที่อื่นๆ ที่มีกิจกรรมดังต่อไปนี้)

บริการ	ระดับความคิดเห็นในการยินดีที่จะจ่าย(M)						รูปแบบการจ่าย** (mp)	
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	น้อยที่สุด (1)	ไม่จ่าย (0)	รวมจ่าย ในค่าส่วนกลาง (0)	แยกจ่าย (ใครใช้ใครจ่าย) (1)
1. ค่าบริการเดินแอโรบิค								
2. ค่าใช้บริการสระว่ายน้ำ								
3. ค่าใช้บริการสนามเทนนิส								
4. ค่าใช้บริการเล่นแบดมินตัน								
5. ค่าใช้บริการเล่นสควอช								
6. ค่าใช้บริการฟิตเนส(ค่าบำรุงดูแลรักษาอุปกรณ์)								
7. ค่าใช้บริการห้องอบซาวน่า								

*กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ในช่องระดับความยินดีในการจ่าย, รูปแบบการจ่าย

**จ่ายรวมอยู่ในค่าส่วนกลาง จ่ายแยกต่างหากเมื่อมีการเข้าใช้ต่อครั้ง(ใครใช้ใครจ่าย)

ส่วนที่ 3. การสอบถามความคิดเห็นในการจ่ายค่าส่วนกลาง

1. คุณคิดว่าการเก็บค่าส่วนกลางในปัจจุบันนี้เหมาะสมหรือไม่

- น้อยเกินไป(1) พอดี(2) มากเกินไป(3) มากไปเยอะมาก(4)

2. ถ้าเกิดว่าท่านจะต้องจ่ายค่าส่วนกลางท่านคิดว่าท่านควรจ่ายค่าส่วนกลางอยู่เดือนละ.....บาท

4. คุณคิดว่าการจัดเก็บค่าส่วนกลางควรเป็นแบบไหนถึงจะเหมาะสม

รูปแบบการจัดเก็บค่าส่วนกลาง

- จัดเก็บเป็นหลังคาเรือน(1) จัดเก็บตามขนาดที่ดิน(2) จัดเก็บตามประเภทอาคาร(3)
 อื่นๆ(โปรดระบุ) (4).....

ช่วงเวลาในการเก็บค่าส่วนกลาง

- จัดเก็บเป็นรายเดือน(1) จัดเก็บ 6 เดือน(2) จัดเก็บรายปี(3)
 จัดเก็บเป็นเงินทุนรวมตั้งแต่ทำสัญญาซื้อ(4) อื่นๆ(โปรดระบุ) (5).....

5. ท่านคิดว่าสามารถจ่ายค่าส่วนกลางอยู่ที่.....บาทต่อเดือน

- 50-100 101-150 151-200 201-250 251-300 301-400
 401-500 501-600 601-700 701-800 801-900 901-1000
 อื่นๆ(โปรดระบุ).....

ส่วนที่ 4. การสอบถามด้านความพึงพอใจในการบริการหลังการขายที่ทางโครงการดูแลอยู่ในปัจจุบัน

1. ความคิดเห็นต่อการบริหาร

ลำดับ	การบริหารการจัดการ	ระดับความพึงพอใจ				
		มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	น้อยที่สุด (1)
1	ความสามารถในการตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย					
2	มีการมีส่วนร่วมระหว่างผู้ดูแลกับผู้อยู่อาศัย					
3	ความรับผิดชอบต่อผู้อยู่อาศัย					
4	ความรวดเร็วในการบริการ การเอาใจใส่ผู้อยู่อาศัย					
5	การประชาสัมพันธ์กับลูกบ้าน					

*กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ในช่องระดับความพึงพอใจ

4. ข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอื่นๆ.....

ขอบคุณพระคุณเป็นอย่างสูงที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม
 นางสาว วรารัตน์ พงษ์สวัสดิ์
 นักศึกษาหลักสูตรการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต
 สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

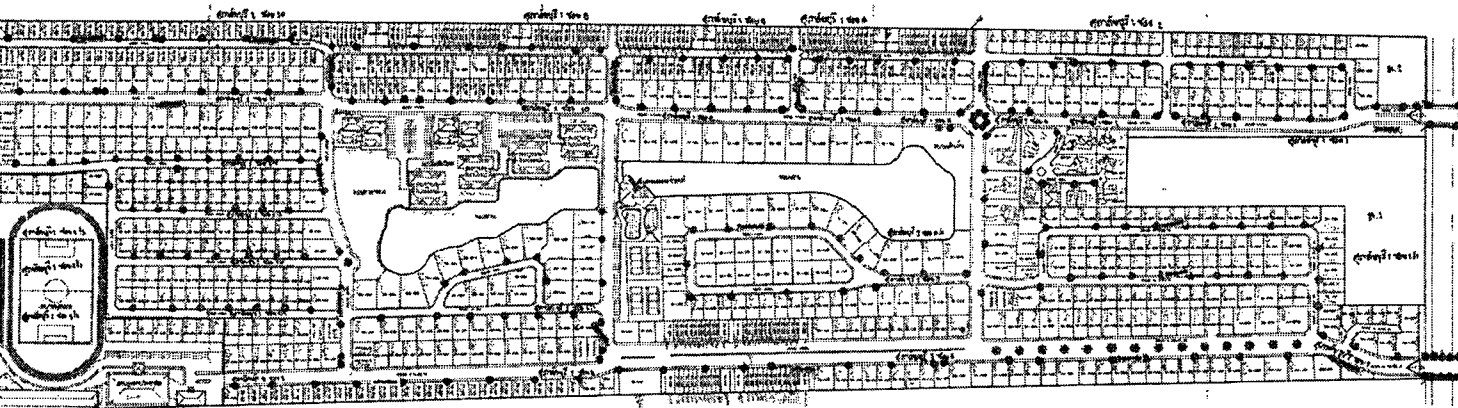
* กรุณาตอบคำถามทุกข้อตามความเป็นจริงและตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด
 เพื่อเป็นประโยชน์สำหรับการศึกษาวิจัยเพื่อหาแนวทางการจ่ายค่าส่วนกลางที่เหมาะสม
 **ข้อมูลที่ได้จากคำตอบของท่านทั้งหมดเป็นข้อมูลที่น่าไปใช้เพื่อการศึกษาเท่านั้นถือเป็นความลับ
 จะไม่มีการเปิดเผยให้กับผู้อื่นทราบโดยเด็ดขาด

แบบสำรวจข้อมูล

เลขที่แบบสำรวจข้อมูล.....

ปัจจัยด้านความต้องการและความสามารถในการจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง
ภาควิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

1. ตำแหน่งที่ตั้ง



*ระบุตำแหน่งลงบนแผนที่

(เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | | | |
|---|-------------------------------------|----------------------------------|--|
| <input type="radio"/> ถนนใหญ่ | <input type="radio"/> ถนนรอง | <input type="radio"/> ติดทะเลสาบ | <input type="radio"/> แปลงห้วมุม, ห้องห้วมุม |
| <input type="radio"/> ตรงข้ามทางสามแพ่ง | <input type="radio"/> ติดทางลัดปรอท | <input type="radio"/> ติดสโมสร | <input type="radio"/> ติดสวนสาธารณะ |
| <input type="radio"/> ติดสนามเด็กเล่น | | | |

2. ประเภทที่อยู่อาศัย

- | | | | |
|--|--|--|--|
| <input type="radio"/> บ้านเดี่ยวชั้นเดียว | <input type="radio"/> บ้านเดี่ยวชั้นครึ่ง | <input type="radio"/> บ้านเดี่ยว 2 ชั้น | <input type="radio"/> บ้านแฝด 2 ชั้น |
| <input type="radio"/> ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว | <input type="radio"/> ทาวน์เฮ้าส์ชั้นครึ่ง | <input type="radio"/> ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น | <input type="radio"/> ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น |
| <input type="radio"/> อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น | <input type="radio"/> อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น | | |

แบบบ้านที่(ดูในแฟ้มภาพ).....

3. ขนาดบ้าน.....ตารางเมตร

4. ขนาดที่ดิน.....ตารางวา

5. พื้นที่ว่างรอบอาคาร(ตามที่กฎหมายกำหนด)

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="radio"/> ต่ำกว่าที่กฎหมายกำหนด | <input type="radio"/> ตามกฎหมายที่กำหนด | <input type="radio"/> มีพื้นที่เว้นว่างมากกว่าที่กฎหมายกำหนด |
|---|---|--|

6. องค์ประกอบอื่นภายในบริเวณบ้าน

- | | | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <input type="radio"/> มีสนามเด็กเล่น | <input type="radio"/> มีสระว่ายน้ำ | <input type="radio"/> มีศาลากลางสวน | <input type="radio"/> อื่นๆ(โปรดระบุ)..... |
|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--|

7. ลักษณะการใช้อาคาร

- | | |
|--|--|
| <input type="radio"/> ใช้พักอาศัย | <input type="radio"/> เว้นว่างไว้(ไม่มีคนอยู่) |
| <input type="radio"/> เป็น Office (โปรดระบุ)..... | |
| <input type="radio"/> ทำการค้าที่บ้าน(โปรดระบุ)..... | |

8. ลักษณะการดูแลสภาพแวดล้อมของบ้าน

- | | | |
|---|---|--|
| มีการดูแลทำความสะอาดบ้าน | <input type="radio"/> ไม่ใช่ | <input type="radio"/> ใช่ |
| มีการจัดสภาพแวดล้อมภายในบริเวณบ้าน(เช่นการปลูกต้นไม้ การจัดสวน) | <input type="radio"/> ไม่มี | <input type="radio"/> มี |
| การดูแลซ่อมบำรุงอาคาร | <input type="radio"/> ได้รับการดูแล | <input type="radio"/> ต้องการการดูแลซ่อมแซมบางส่วน |
| | <input type="radio"/> ต้องการการดูแลซ่อมแซม | |

5. มีสติ๊กเกอร์ขอบคุณการจ่ายค่าส่วนกลางติดที่หน้าบ้าน ไม่มี มี

แบบสอบถามเพื่อประกอบการทำวิทยานิพนธ์

บ้านเลขที่.....

เลขที่แบบสอบถาม.....

ประกอบการทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง : ปัจจัยด้านความต้องการและความสามารถในการจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง
ในหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง

นักศึกษานิพนธ์โท ภาควิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ผู้ตอบแบบสอบถาม : ผู้ที่มีอำนาจตัดสินใจในการจ่ายค่าส่วนกลาง หรือผู้เช่าบ้าน

กรุณาตอบคำถามทุกข้อตามความจริงและตรงกับความคิดเห็นของท่าน

เพื่อเป็นประโยชน์สำหรับการศึกษาวิจัยเพื่อหาแนวทางการจ่ายค่าส่วนกลางที่เหมาะสม

กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ในช่อง และเติมคำตอบที่เป็นจริงในช่องว่าง (.....) เพียงข้อเดียวเท่านั้น

ส่วนที่ 1. ข้อมูลด้านประชากร

1. ข้อมูลด้านสังคม

1. เพศ ชาย(0) หญิง(1)

2. อายุปี

4. ระดับการศึกษาสูงสุด

ไม่ได้เรียนหนังสือ(1) ประถมต้น(ป. 4)(2) ประถมปลาย(ป. 6)(3) มัธยมต้น(4)

มัธยมปลาย(ปวช.) (5) อนุปริญญา(ปวส.,ปวท.) (6) ปริญญาตรี (7) สูงกว่าปริญญาตรี(8)

5. สถานภาพ โสด(1) แต่งงาน(มีครอบครัวแล้ว)(2) หย่า(3) หม้าย(4)

6. ท่านมีตำแหน่งในชมรมหรือองค์กรใดทางสังคมหรือไม่

คณะกรรมการชุมชน(1) เป็นผู้นำชุมชน(2) อาสาสมัครชุมชน(3) ประธาน,คณะกรรมการ,ที่ปรึกษา(4)

อื่นๆ(โปรดระบุ)(5)..... เป็นลูกบ้านธรรมดาไม่มีตำแหน่งใดๆ(0)

7. อาชีพ (ทำเครื่องหมายวงกลมรอบเลข 1 สำหรับอาชีพหลัก , ทำเครื่องหมายวงกลมรอบเลข 2 สำหรับอาชีพรอง)

รับราชการ 1 , 2 รัฐวิสาหกิจ 1 , 2 พนักงานบริษัท 1 , 2 ทำงานโรงงาน 1 , 2

ทำธุรกิจส่วนตัว 1 , 2 รับจ้างทั่วไป 1 , 2 เกษียณอายุราชการ 1 , 2 นักเรียน/นักศึกษา 1 , 2

แม่บ้าน 1 , 2 ค้าขายอยู่ที่บ้าน 1 , 2 ค้าขายอยู่ที่อื่น 1 , 2 ทำธุรกิจขายตรง 1 , 2

อื่นๆ(โปรดระบุ) 1 2

8. ตำแหน่งหน้าที่การงาน

เจ้าของกิจการ,กรรมการ(1) ผู้บริหาร,ผู้จัดการ(2) หัวหน้างาน,หัวหน้าแผนก(3) อื่นๆ(โปรดระบุ) (4).....

9. เฉลี่ยวันหนึ่งท่านมีเวลาอยู่บ้านวันละ.....ชั่วโมง ช่วงเวลาที่ท่านอยู่บ้านเป็นประจำ

อยู่บ้านทั้งวัน(1) ช่วงกลางคืน(2) ช่วงกลางวัน(3)

เฉพาะช่วงเช้า(4) เฉพาะช่วงบ่าย(5)

10. ในหนึ่งสัปดาห์ท่านมีวันหยุด.....วัน ในวันหยุดท่านมีโอกาสได้อยู่บ้านอย่างน้อยแค่ไหน

อยู่บ้านตลอดไม่ได้ไปไหน(1) เกือบครึ่งหนึ่งของวันหยุดต้องออกไปข้างนอก(2) ไม่ได้กลับบ้านเลย(3)

อื่นๆ(โปรดระบุ) (4).....

11. สถานที่ไปทำงาน

ทำงานแถวบ้าน(ระยะจากหมู่บ้านไม่เกิน 5 กม.)(1) ภายนอกหมู่บ้าน(2) กรุงเทพฯ(3)

ในเขตปริมณฑล นครนายก,สระบุรี(4) ต่างจังหวัด(โปรดระบุ) (5).....

12. ตามปกติท่านกลับมาพักที่บ้านเป็นประจำหรือไม่

ไม่ใช่(0) ใช่(1)

2. ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ(ข้อมูลทางด้านรายได้นี้ใช้เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับการศึกษาวิจัยในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เท่านั้น ไม่เกี่ยวข้องกับ
ทางสรรพากร หรือหน่วยงานอื่น ๆ ทั้งสิ้น)

1. รายได้ของท่าน.....บาท/เดือน

2. รายได้ทั้งหมดในครอบครัว.....บาท/เดือน

3. รายจ่ายทั้งหมดในครอบครัวคิดเป็น.....เปอร์เซ็นต์ของรายรับทั้งหมดในครอบครัวต่อเดือน (หรือ.....บาท/เดือน)

4. ท่านคิดว่าท่านควรจะต้องจ่ายค่าส่วนกลางหรือไม่

ไม่ควรจ่าย เพราะ(0)

ควรจ่าย เพราะ(1)

3. ข้อมูลด้านการอยู่อาศัยในปัจจุบัน

1. การครอบครองที่อยู่อาศัย

เจ้าของ(เจ้าบ้าน,คู่สมรส,บุตร) (1)

เช่า(2)

ผู้อยู่อาศัย(พี่น้อง,ญาติ,เพื่อน)(3)

อื่นๆ(โปรดระบุ) (4).....

2. การจ่ายค่าที่อยู่อาศัยที่อยู่ในโครงการปัจจุบัน

ชื้อด้วยเงินสด.....บาท

ผ่อนชำระกับธนาคารหมดแล้ว

ผ่อนชำระกับธนาคาร.....บาท/เดือน ระยะเวลาการผ่อนชำระ.....ปี

เช่าที่พักอาศัย.....บาท/เดือน ท่านคิดว่าการจ่ายค่าส่วนกลางควรที่จะเป็นของ ผู้เช่า(0) เจ้าของบ้าน(1)

3. ลักษณะบ้านที่อยู่

บ้านหลังแรก

บ้านที่ใช้สำหรับอยู่อาศัยเป็นบ้านหลังแรก(1)

บ้านที่แยกครอบครัวออกมาอยู่เอง(2)

บ้านหลังที่ 2 (ใช้พักผ่อน)

บ้านพักผ่อนตากอากาศ(3)

บ้านเพื่อพักอาศัยระหว่างทำงาน(4)

ชื้อเพื่อเก็บไว้ในอนาคต(5)

บ้านที่ซื้อไว้เพื่อประกอบธุรกิจโดยเฉพาะ เช่นร้านค้า สำนักงาน(6)

อื่นๆ(โปรดระบุ) (7).....

4. ระยะเวลาที่ครอบครัวท่านอาศัยอยู่ในหมู่บ้านจนถึงปัจจุบัน.....ปี

5. ครอบครัวท่านรู้จักกับเพื่อนบ้านของท่านมากแค่ไหน

ไม่รู้จักใครเลย(1)

เฉพาะบ้านที่ติดกัน(2)

ไม่เกิน 10 ครอบครัว(3)

เกิน 10 ครอบครัวขึ้นไป(4)

6. ภูมิลำเนาเดิมของท่าน

ปทุมธานี(1)

กรุงเทพฯ(2)

ในเขตปริมณฑล(3)

ต่างจังหวัด(โปรดระบุ) (4).....

7. ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม

บ้านสร้างเองในที่ดิน(1)

อยู่ในหมู่บ้านจัดสรร(2)

คอนโดมิเนียม(3)

เช่าที่อยู่อาศัย(4)

ส่วนที่ 2.การทำกิจกรรม

1. ข้อมูลเกี่ยวกับสมาชิกในครอบครัว

1.จำนวนสมาชิกในบ้าน.....คน(รวมถึงตัวท่านด้วย)แบ่งตามอายุ

- อายุ 0-11 ปี.....คน อายุ 12-22 ปี.....คน อายุ 23-35 ปี.....คน
 อายุ 36-60 ปี.....คน 61 ปีขึ้นไป.....คน

2. ในครอบครัวท่านมีการประกอบอาชีพใดบ้าง(เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ) (j)

- รับราชการ(1) รัฐวิสาหกิจ(2) พนักงานบริษัท(3) ทำงานโรงงาน(4)
 ทำธุรกิจส่วนตัว(5) รับจ้างทั่วไป(6) เกษีรอายุราชการ(7) นักเรียน/นักศึกษา(8)
 แม่บ้าน(9) ค้าขาย(10) ทำธุรกิจขายตรง(11)
 อื่นๆ(โปรดระบุ) 1
2

3.ครอบครัวท่านมีกิจกรรมนันทนาการ(งานอดิเรก,กิจกรรมยามว่าง)ใดบ้างแบ่งตามช่วงอายุ(เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

กิจกรรม	ช่วงวัย	เด็ก(A)	วัยรุ่น(B)	วัยเริ่มทำงาน(C)	วัยทำงาน(D)	ผู้สูงวัย(E)
		อายุ 0-11	อายุ 12-22	อายุ 23-35	อายุ 36-60	61ขึ้นไป
1. วิ่งออกกำลังกาย						
2. ซี่จักรยาน						
3. เดินเล่น						
4. นั่งเล่นริมสวน						
5. ไปเล่นที่สนามเด็กเล่น						
6. ว่ายน้ำ						
7. เล่นเทนนิส						
8. เล่นแบดมินตัน						
9. เล่นบาสเกตบอล						
10. เล่นฟุตบอล						
11. เดินแอโรบิค						
12. เล่นฟิตเนส						
13. อบซาวน่า						
14. ดูทีวี,ดูหนัง,ฟังเพลง ,อ่านหนังสือ						
15. เล่นเกม , อินเทอร์เน็ต						
16. ปลูกต้นไม้						
17. อื่นๆโปรดระบุ.....						
.....						
.....						

*กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ในช่องกิจกรรมนันทนาการแบ่งตามช่วงอายุ

** กิจกรรมนันทนาการ(งานอดิเรก,กิจกรรมยามว่าง)ที่ท่านในหมู่บ้าน รวมไปถึงนอกหมู่บ้าน

3. ที่บ้านของท่านมีคนอยู่บ้านในช่วงเวลาใดบ้าง

- อยู่บ้านทั้งวัน(1) ช่วงกลางคืน(2) ช่วงกลางวัน(3)

4. ในครอบครัวท่านมีเพื่อน ญาติ ผู้ร่วมงานมาหาท่านหรือสมาชิกภายในครอบครัวท่านโดยเฉลี่ยประมาณ.....ครั้งต่อเดือนหรือ

ส่วนที่ 3.การสอบถามความคิดเห็นของท่านทางด้านความรู้สึกความพอใจในการจ่ายในหมวดดังต่อไปนี้

กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ในช่องระดับความคิดเห็นในการยินดีที่จะจ่าย และรูปแบบการจ่าย

1. ถ้าท่านคิดว่าท่านจะต้องจ่ายค่าส่วนกลางท่านคิดว่ายินดีที่จะจ่ายเพื่อเป็นค่าดูแลรักษา การรับบริการ การใช้บริการใดดังต่อไปนี้บ้าง

รายการ	ระดับความคิดเห็นในการยินดีที่จะจ่าย(M)						รูปแบบการจ่าย** (mp)	
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	น้อยที่สุด (1)	ไม่จ่าย (0)	รวมจ่าย ในค่าส่วนกลาง (0)	แยกจ่าย (ใครใช้ใครจ่าย) (1)
1. ค่ารักษายามความปลอดภัยแบบนั่งหน้าบ้อม								
2. ค่ารักษายามความปลอดภัยแบบเดินตรวจตามบ้าน+ประกันทรัพย์สิน								
3. ค่าสตีกเกอร์รถเข้าออกหมู่บ้าน								
4. ค่าบริการรถล้งบันทึกทะเบียนรถที่บริเวณทางเข้าหมู่บ้านเพื่อรักษาความปลอดภัย (เก็บข้อมูล 1 สัปดาห์)								
5. ค่าจัดเก็บขยะ								
6. ค่าไฟฟ้าริมทาง + เปลี่ยนหลอดไฟ								
7.ค่าทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง								
8.ค่าดูแลรักษาตกแต่งสวนสาธารณะ+สวนข้างทาง								
9.ค่าซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมบำรุงอุปกรณ์สนามเด็กเล่น+สนามฟุตบอล+สนามบาสเกตบอล								
10.ค่าบำรุงรักษาบ่อน้ำ แหล่งน้ำธรรมชาติในหมู่บ้าน								
11.ค่าบำรุงรักษาบ่อน้ำบาดน้ำเสียรวม								
12.ค่าบำรุงรักษาเพื่อป้องกันน้ำท่วม (ปั้มน้ำ+การขุดลอกท่อ+เปลี่ยนฝาท่อระบายน้ำ)								
13.ค่าซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซมถนน+ทางเท้า								
14.ค่าบริหารส่วนกลาง (ค่าเจ้าหน้าที่ ค่าเอกสาร ฯลฯ)								
15.ค่าเช่าสำนักงานส่วนกลาง+ห้องประชุม ส่วนกลางของหมู่บ้าน								
16.เงินสำรองกองกลางเผื่อไว้ยามมีเหตุฉุกเฉิน								

*กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ในช่องระดับความยินดีในการจ่าย,รูปแบบการจ่าย

**จ่ายรวมอยู่ในค่าส่วนกลาง จ่ายแยกต่างหาก(ใครใช้ใครจ่าย)

2. ท่านมีความคิดเห็นว่าคุณพอใจที่จะจ่ายเพื่อเป็นค่าบริการใดดังต่อไปนี้บ้าง

(เป็นการให้บริการทั้งในหมู่บ้าน นอกหมู่บ้าน และสถานที่อื่นๆ ที่มีกิจกรรมดังต่อไปนี้)

บริการ	ระดับความคิดเห็นในการยินดีที่จะจ่าย(M)						รูปแบบการจ่าย** (mp)	
	มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	น้อยที่สุด (1)	ไม่จ่าย (0)	รวมจ่าย ในค่าส่วนกลาง (0)	แยกจ่าย (ใครใช้ใครจ่าย) (1)
1.ค่าบริการเดินแอโรบิค								
2.ค่าบริการสระว่ายน้ำ								
3.ค่าบริการสนามเทนนิส								
4.ค่าบริการเล่นแบดมินตัน								
5.ค่าบริการเล่นสควอช								
6.ค่าบริการฟิตเนส(ค่าบริการดูแลรักษาอุปกรณ์)								
7.ค่าบริการห้องอบซาวน่า								

*กรุณาทำเครื่องหมาย √ ในช่องระดับความยินดีในการจ่าย.รูปแบบการจ่าย

**จ่ายรวมอยู่ในค่าส่วนกลาง จ่ายแยกต่างหากเมื่อมีการเข้าใช้ต่อครั้ง(ใครใช้ใครจ่าย)

ส่วนที่ 4. การสอบถามความคิดเห็นในการจ่ายค่าส่วนกลาง

1.ในปัจจุบันท่านจ่ายค่าส่วนกลางอยู่เดือนละ.....บาท

2.คุณคิดว่าการเก็บค่าส่วนกลางจำนวนเท่านี้เหมาะสมหรือไม่

น้อยเกินไป(1)

พอดี(2)

มากเกินไป(3)

มากไปเยอะมาก(4)

3.ท่านคิดว่าท่านควรจ่ายค่าส่วนกลางอยู่เดือนละ.....บาท

4. คุณคิดว่าการจัดเก็บค่าส่วนกลางควรเป็นแบบไหนถึงจะเหมาะสม

รูปแบบการจัดเก็บค่าส่วนกลาง

จัดเก็บเป็นหลังคาเรือน(1)

จัดเก็บตามขนาดที่ดิน(2)

จัดเก็บตามประเภทอาคาร(3)

อื่นๆ(โปรดระบุ) (4).....

ช่วงเวลาในการเก็บค่าส่วนกลาง

จัดเก็บเป็นรายเดือน(1)

จัดเก็บ 6 เดือน(2)

จัดเก็บรายปี(3)

จัดเก็บเป็นเงินทุนรวมตั้งแต่ทำสัญญาซื้อ(4)

อื่นๆ(โปรดระบุ) (5).....

5. ท่านสามารถจ่ายค่าส่วนกลางอยู่ที่.....บาทต่อเดือน

50-100

101-150

151-200

201-250

251-300

301-400

401-500

501-600

601-700

701-800

801-900

901-1000

อื่นๆ(โปรดระบุ).....

ส่วนที่ 5. การสอบถามความคิดเห็นด้านความพึงพอใจต่อการบริหาร

1. ความคิดเห็นต่อการบริหารในอดีต(เจ้าของโครงการเป็นผู้ดูแล) (สำหรับผู้ที่อยู่มาก่อนมีการจัดตั้งนิติบุคคล)

ลำดับ	การบริหารการจัดการ	ระดับความพึงพอใจ				
		มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	น้อยที่สุด (1)
1	ความสามารถในการตอบสนองความต้องการ					
2	มีการมีส่วนร่วมระหว่างผู้ดูแลกับผู้อยู่อาศัย					
3	มีความโปร่งใสในการบริหาร					
4	สามารถตรวจสอบการบริหารได้(เช่น มีการแสดงบัญชีให้ดู)					
5	ความรับผิดชอบต่อผู้อยู่อาศัย					
6	ความรวดเร็วในการบริการ การเอาใจใส่ผู้อยู่อาศัย					
7	มีการประชาสัมพันธ์กับลูกบ้าน					

*กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ในช่องระดับความพึงพอใจ

ความถี่ในการเรียกประชุมหมู่บ้าน

- เดือนละครั้ง(๑) ปีละ 1-2 ครั้ง(2) ตามเหตุอันจำเป็น(3) ไม่มีเลย(4) อื่นๆ(โปรดระบุ) (5).....

2. ความคิดเห็นต่อการบริหารในปัจจุบัน(คณะกรรมการหมู่บ้านหรือนิติบุคคลเป็นผู้ดูแล)

ลำดับ	การบริหารการจัดการ	ระดับความพึงพอใจ				
		มากที่สุด (5)	มาก (4)	ปานกลาง (3)	น้อย (2)	น้อยที่สุด (1)
1	ความสามารถในการตอบสนองความต้องการ					
2	มีการมีส่วนร่วมระหว่างผู้ดูแลกับผู้อยู่อาศัย					
3	มีความโปร่งใสในการบริหาร					
4	สามารถตรวจสอบการบริหารได้(เช่น มีการแสดงบัญชีให้ดู)					
5	ความรับผิดชอบต่อผู้อยู่อาศัย					
6	ความรวดเร็วในการบริการ การเอาใจใส่ผู้อยู่อาศัย					
7	มีการประชาสัมพันธ์กับลูกบ้าน					
8	ความคุ้มค่ากับการจ่ายเงินค่าส่วนกลาง					

*กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ในช่องระดับความพึงพอใจ

ความถี่ในการเรียกประชุมหมู่บ้าน

- เดือนละครั้ง(1) ปีละ 1-2 ครั้ง(2) ตามเหตุอันจำเป็น(3) ไม่มีเลย(4) อื่นๆ(โปรดระบุ) (5).....

3. ท่านหรือตัวแทนครอบครัวท่านเคยเข้าร่วมประชุมหมู่บ้านหรือไม่

- เคยไปเป็นประจำทุกครั้งที่(1) เคยไปเมื่อว่าง(2) ไม่เคยเพราะไม่ว่าง(3) ไม่เคยเพราะไม่ทราบ(4) ไม่เคย(5)

4. ข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอื่นๆ.....

.....

.....

.....

ขอบคุณพระคุณเป็นอย่างสูงที่สละเวลาในการตอบแบบสอบถามและส่งแบบสอบถามคืน

นางสาว วรารัตน์ พงษ์สวัสดิ์ นัฏสูตรการวางแผนภาคและเมืองมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

* หากท่านมีข้อสงสัยสามารถติดต่อได้ที่เบอร์โทรศัพท์

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-นามสกุล	นางสาววรารัตน์ พงษ์สวัสดิ์
วัน เดือน ปีเกิด	13 มีนาคม 2522
ที่อยู่ปัจจุบัน	อำเภอสามโคก จังหวัดปทุมธานี
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ.2534-2538	มัธยมศึกษาตอนปลาย (ม. 4 สายวิทย์-คณิต) โรงเรียนสารวิทยา
พ.ศ.2538-2542	ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (หลักสูตร 4 ปี) สาขาช่างเทคนิคสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลวิทยาเขตนนทบุรี
พ.ศ.2542-2544	ครุศาสตร์อุตสาหกรรมบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
พ.ศ.2547-2552	การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ได้รับทุนสนับสนุนการทำวิจัยจากบัณฑิตวิทยาลัย
ประสบการณ์การทำงาน	
พ.ศ.2544-2547	สถาปนิก บริษัท คัสตัมบิวติ้ง จำกัด , บริษัท ไทยเอ็นวีซีโซลูชั่น จำกัด
พ.ศ.2550-ปัจจุบัน	พนักงานสถาปนิก กลุ่มงานวิชาการโยธา สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี

