

การเคหะแห่งชาติกับบทบาทการเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการ

Housing Standard Certification by The National Housing Authority

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พรพรรณ วีระปริยากร

Assistant Professor Dr. Pornphan Verapreyagura

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

บทคัดย่อ

การเคหะแห่งชาติกับบทบาทการเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการ ดัดแปลงมาจากผลการวิจัยเชิงปริมาณ เรื่อง “โครงการศึกษาบทบาทของการเคหะแห่งชาติในการเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการ” มีเป้าหมายหลักให้ได้มาซึ่งบทบาทการเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ทั้งบทบาทเกี่ยวกับการบริหารจัดการปัญหาอันเกิดจากการร้องเรียนด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัย การกำหนดหลักการและเกณฑ์การรับรองมาตรฐานที่อยู่อาศัย ความเหมาะสม ข้อดี-ข้อเสียที่การเคหะแห่งชาติจะดำเนินบทบาทการเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการ และแนวทางในการรับรองมาตรฐานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยการสอบถามจากประชาชนที่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยในความดูแลของการเคหะแห่งชาติทุกภูมิภาคของประเทศไทยรวม 2,083 คน (ประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร สุพรรณบุรี นครปฐม ราชบุรี เชียงใหม่ สงขลา ชลบุรี ขอนแก่น และนครราชสีมา) การระดมสมองจากประชาชนกลุ่มหลากหลาย การตรวจสอบเชิงประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง และการวิเคราะห์เนื้อหาข้อมูลทฤษฎีภูมิ ผลการวิจัยพบว่า

1. ประชาชนส่วนใหญ่ร้องเรียนปัญหาด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัยผ่านส่วนงานหลัก 2 ส่วน ได้แก่ กองประชาสัมพันธ์การเคหะแห่งชาติ และสำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค โดยเป็นปัญหาเกี่ยวกับมาตรฐาน 2 ลักษณะ คือ มาตรฐานทางกายภาพและสิ่งแวดล้อม ซึ่งประกอบด้วยมาตรฐานเกี่ยวกับตัวบ้าน พื้นที่ภายใน โครงสร้าง องค์ประกอบต่าง ๆ การจัดสรรที่ดิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ สิ่งแวดล้อม และมาตรฐานการบริหารจัดการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ

2. มาตรฐานที่อยู่อาศัยเป็นข้อกำหนดเชิงหลักการที่ใช้กำหนดกำกับที่อยู่อาศัยและบริการต่าง ๆ เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ทั้งก่อนและหลังถึงมือผู้บริโภค เพื่อมิให้เกิดผลกระทบเชิงลบต่อผู้บริโภค ชุมชน และสิ่งแวดล้อม มีหลักการที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานที่อยู่อาศัย 6 หลักการย่อย ได้แก่ หลักการลดแบบและขนาด หลักการเห็นพ้องต้องกัน หลักการนำมาตรฐานไปใช้ปฏิบัติ หลักความทันสมัยของมาตรฐาน หลักของการที่มาตรฐานต้องมีข้อกำหนดที่จำเป็น และหลักของการที่มาตรฐานควรมีการนำไปใช้อย่างเสรี

3. ข้อดีที่การเคหะแห่งชาติจะดำเนินบทบาทการเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการ คือ การเคหะแห่งชาติมีข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่สมบูรณ์ที่สุด และสามารถดำเนินบทบาทได้โดยไม่ขัดต่อ พ.ร.บ. การเคหะแห่งชาติ ถ้ามีการกำหนดเกณฑ์หรือบทบาทหน้าที่อย่างเป็นทางการในลักษณะองค์กรมหาชน โดยมีกฎระเบียบและอำนาจในการรับรองชัดเจน แต่ข้อเสียคือ โครงสร้างการบริหารจัดการของการเคหะแห่งชาติมีความสลับซับซ้อน และประชาชนอาจมีทัศนคติเชิงลบต่อการเคหะแห่งชาติ ในลักษณะไม่โปร่งใส

4. แนวทางในการรับรองมาตรฐานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยพบว่ามี 3 แนวทาง ได้แก่ 1) แนวทางที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายและพระราชบัญญัติ เช่น การควบคุมอาคาร มาตรฐานอุตสาหกรรม 2) แนวทางที่เกี่ยวกับการบริหาร เช่น การบริหารจัดการตามระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม และการบริหารจัดการตามหลักกฎหมาย 3) แนวทางที่เกี่ยวข้องกับกายภาพ เช่น การปรับปรุงโครงการตามมาตรฐานสากล การปรับปรุงโครงการตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ และการปรับปรุงตามมาตรฐานองค์กรอิสระ

หรือองค์กรมหาชนที่จัดตั้งขึ้นใหม่ นอกจากนี้ ข้อสรุปเชิงทฤษฎีพบว่า ผู้รับรองมาตรฐานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ควรมีลักษณะเป็นองค์กรอิสระภายใต้ส่วนราชการหรือหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ ในรูปคณะกรรมการรวม 9 คน มีหลักเกณฑ์และมาตรฐานที่รับรอง 5 ลักษณะ ได้แก่ สภาพแวดล้อมและสิ่งแวดล้อมที่อยู่อาศัย การก่อสร้างที่อยู่อาศัย การจัดระบบสาธารณูปโภค ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และการผังเมือง ซึ่งผู้รับรองมาตรฐานจะต้องทำหน้าที่ส่งเสริม สนับสนุนให้องค์กรพัฒนาคุณภาพและมาตรฐานที่อยู่อาศัย ให้ข้อมูลความรู้แก่ประชาชนหรือองค์กรที่เกี่ยวข้อง ประสานงาน และแก้ไขปัญหาต่าง ๆ

Abstract

This paper adapted from the quantitative research, Housing Standard Certification by the National Housing Authority. Its goal pointed to the role of the National Housing Authority about housing standard that is concerned with housing standard problem complaints, housing standard certification principles and criteria, advantages and disadvantages by the National Housing Authority, and guidelines for housing standard certification. The questionnaire was distributed to 2,083 people of every region: Bangkok, Suphan Buri, Nakhon Pathom, Ratchaburi, Chiang Mai, Songkhla, Chon Buri, Khon Kaen, and Nakhon Ratchasima. An evaluation checklist was given to experts, and brainstorming method was used by stakeholders. The findings were as follows:

1. Housing standard problem complaints are received by the information service of the National Housing Authority and the Office of the Consumer Protection Board. The complaints are primarily concerned with physical and environment standards (exterior and interior of the house including structure and building components, land use, infrastructures, and surroundings) and management standards (facility and infrastructures management).
2. Housing standard certification principles and criteria are used for controlling and monitoring housing and services to protect consumers, communities, and environment. The principles deal with size and form decreasing, agreement, practicality, modernity, necessity, and generality.
3. Advantages by the National Housing Authority include a complete database, legal issues, and feasibility. Disadvantages include complicated management structure and people's attitude towards 'management transparency' of the National Housing Authority.
4. Guidelines for housing standard certification consist of 1) law and act guideline: for controlling and industrial standard 2) management guideline: under facility management system and law system 3) physical guideline: under public standard adaptation, the National Housing Authority's standard, and public organization standard. Theoretical propositions show that the roles of housing standard certification are concerned with five standards: environment and housing environment, building, facility management, safety, and planning. Thus, the certicator must support and promote standardized organizations or developers, and disseminate knowledge and methods of problem solving to people/stakeholders.

คำสำคัญ (Key Words)

บทบาทในการเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการ (Housing Standard Certification)
การเคหะแห่งชาติ (National Housing Authority)

การเคหะแห่งชาติในการดำเนินบทบาทดังกล่าวเป็นอย่างไร โดยดำเนินการวิจัยภายใต้ขั้นตอนและวิธีวิทยาทางการวิจัย ตามแผนภูมิที่ 1

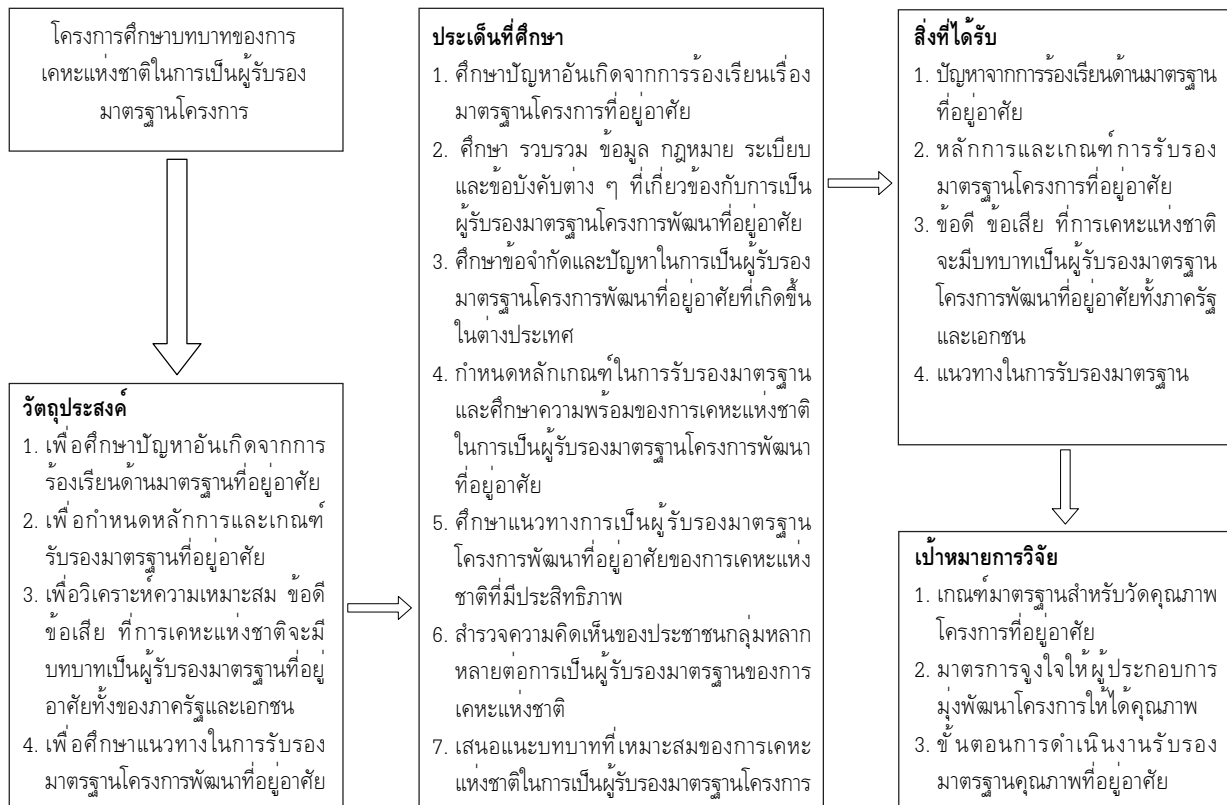
บทนำ

เหตุอันเนื่องมาจากปัญหาการร้องเรียนของประชาชน ผ่านสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคในหมวดการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาและผ่านกองประชาสัมพันธ์การเคหะแห่งชาติ ไม่ว่าจะเป็นการไม่ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญาซื้อขายบ้านพร้อมที่ดินในโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด ผู้ประกอบการไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามสัญญา การหลีกเลี่ยงภาษีโดยแยกสัญญาการขายที่ดินออกจากสัญญาว่าจ้างการก่อสร้างอาคาร การโฆษณา รวมทั้งความไม่รับผิดชอบของผู้ประกอบการภายหลังการขาย ล้วนแล้วแต่เป็นตัวบ่งชี้ปัญหามาตรฐานโครงการและผู้ประกอบการ ซึ่งแม้ว่ารัฐบาลจะมีการควบคุมทุกขั้นตอนของการพัฒนาโครงการให้อยู่ภายใต้กรอบของกฎหมาย หรือระเบียบ และกฎเกณฑ์ของทางราชการอย่างเคร่งครัดก็ตาม แต่การที่ไม่มีระบบรับรองคุณภาพมาตรฐานการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย จึงกลายเป็นช่องว่างให้เกิดปัญหาเหล่านี้ขึ้น และสร้างความไม่น่าเชื่อถือ ไม่มั่นใจให้กับประชาชนผู้บริโภคด้วยเหตุนี้ การเคหะแห่งชาติในฐานะที่เป็นองค์กรของรัฐที่มีภารกิจสำคัญในการพัฒนาคุณภาพชีวิตด้านที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน จึงเล็งเห็นว่าบทบาทดังกล่าวน่าจะเป็นส่วนสำคัญที่ช่วยสร้างและจูงใจให้เกิดการพัฒนาโครงการที่ดีขึ้น ประกอบกับประสบการณ์ที่มีมานานกว่า 30 ปี การเคหะแห่งชาติจึงน่าจะมีศักยภาพในการรับรองมาตรฐานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของทั้งภาครัฐและเอกชน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่ประชาชนผู้บริโภค จึงนำมาสู่การวิจัยในครั้งนี้ ภายใต้คำถามหลักการวิจัยที่ว่า 1) การร้องเรียนของประชาชนส่วนใหญ่เป็นปัญหาเกี่ยวกับเรื่องใด ปัญหาดังกล่าวมีความรุนแรงมากน้อยเพียงใด 2) ปัญหาที่ร้องเรียนเหล่านี้เกี่ยวข้องกับสัมพันธ์กับกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ อย่างไร 3) ในต่างประเทศส่วนงานหรือองค์กรที่เป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการมีบทบาทเช่นใด และมีปัญหาประการใดหรือไม่ 4) หลักการและเกณฑ์ในการรับรองมาตรฐานโครงการควรเป็นอย่างไร และการเคหะแห่งชาติมีความพร้อมหรือไม่ อย่างไร ที่จะดำเนินบทบาทดังกล่าว 5) แนวทางการดำเนินบทบาทการเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการที่มีประสิทธิภาพควรเป็นอย่างไร 6) ประชาชนส่วนใหญ่คิดเห็นอย่างไร หากการเคหะแห่งชาติจะดำเนินบทบาทดังกล่าว 7) ข้อเสนอทางเทคนิคสำหรับ

ระเบียบวิธีวิจัย

กลุ่มตัวอย่างในการวิจัย ประกอบด้วย 5 กลุ่มย่อย ได้แก่

1. ผู้บริโภคโครงการที่อยู่อาศัยตามความต้องการของการเคหะแห่งชาติ 5 ภูมิภาค ซึ่งประกอบด้วย ผู้บริโภคบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารชุด ทั้งภาคเหนือ ภาคใต้ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันออก และภาคกลาง ได้มาจากการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างด้วยเทคนิคการเปิดตารางของ Taro Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ได้ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง ไม่น้อยกว่า 2,000 คน จากนั้นดำเนินการสุ่มกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการสุ่มอย่างง่ายตามสัดส่วนของแต่ละภูมิภาค ปรากฏรายละเอียดดังตารางที่ 1
2. ผู้รับรองมาตรฐานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ 5 ประเทศ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารชุด ได้แก่ ประเทศสหรัฐอเมริกา มาเลเซีย อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ ซึ่งได้มาจากการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง
3. ผู้เชี่ยวชาญหรือผู้ทรงคุณวุฒิในหลายสาขาที่สามารถระดมสมอง และประเมินการเป็นผู้รับรองมาตรฐานตามหลักการเชิงวิชาการที่หลากหลาย ซึ่งจำแนกเป็น 2 กลุ่มย่อย ได้แก่ 1) ผู้เชี่ยวชาญหรือผู้ทรงคุณวุฒิในสาขากฎหมาย สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาการผังเมือง สาขามนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ จำนวนทั้งสิ้น 21 คน ซึ่งจะเป็นผู้ประเมินการเป็นผู้รับรองมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ 2) ผู้เชี่ยวชาญหรือผู้ทรงคุณวุฒิในสาขากฎหมาย สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาการผังเมือง สาขามนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ และสาขาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่สามารถระดมสมอง และให้ข้อมูลที่จำเป็นต่อการศึกษาบทบาทของการเคหะแห่งชาติ องค์กรมหาชน หรือบริษัทเอกชนอื่น ๆ ในการเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัย จำนวน 21 คน ซึ่งได้มาจากการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจงตามความยินดีของผู้ให้ข้อมูล
4. ประชาชนทั่วไปที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับผลการวิจัยที่จะนำไปใช้จำนวน 60 คน ได้มาจากการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง และพร้อมที่จะระดมสมองให้ข้อมูลที่จำเป็นประโยชน์



แผนภูมิที่ 1 ขั้นตอนและวิธีวิทยาทางกรวิจัย

ลักษณะที่อยู่อาศัย	ภาคกลาง				ภาคเหนือ	ภาคใต้	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	ภาคตะวันออก		รวม
	กรุงเทพฯ	สุพรรณบุรี	นครปฐม	ราชบุรี	เชียงใหม่	สงขลา	ชลบุรี	ขอนแก่น	นครราชสีมา	
บ้านเดี่ยว	99	5	-	2	174	104	102	59	72	617
บ้านแฝด	90	6	-	4	60	106	88	69	56	479
ทาวเฮ้าส์	103	5	9	7	72	103	104	12	67	482
อาคารชุด	91	-	5	1	90	101	95	-	85	468
อื่น ๆ	8	-	-	-	-	-	9	-	20	37
รวม	391	16	14	14	396	414	398	140	300	2083

ตารางที่ 1 จำนวนของผู้บริโภคโครงการที่อยู่อาศัยตามความต้องการของการเคหะแห่งชาติ จำแนกตามภูมิภาคและลักษณะที่อยู่อาศัย

ดำเนินการรับรองมาตรฐานโครงการ และรายละเอียด
โครงการที่ควรรับรองมาตรฐาน

การวิเคราะห์ข้อมูล

ดำเนินการวิเคราะห์โดยจำแนกตามข้อเสนอทาง
เทคนิคหรือโครงการย่อยแต่ละโครงการ สถิติที่ใช้ประกอบ
ด้วย จำนวน ร้อยละ ฐานนิยม ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
ค่าความสอดคล้องภายใน (internal consistency) การ
เปรียบเทียบความแตกต่างของค่าเฉลี่ย รวมถึงการวิเคราะห์
ข้อมูลด้วยเทคนิคอื่น ๆ เช่น การวิเคราะห์เนื้อหา การวิเคราะห์
ด้วยเทคนิค SWOT

สรุปผลการวิจัย การวิเคราะห์ และข้อเสนอแนะ

1. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัญหาอันเกิดจากการร้องเรียนด้าน มาตรฐานที่อยู่อาศัย

จากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิ ซึ่งประกอบด้วยข้อมูล
จากฝ่ายประชาสัมพันธ์การเคหะแห่งชาติ และข้อมูลจาก
สำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค โดยในส่วนข้อมูลจากฝ่าย
ประชาสัมพันธ์การเคหะแห่งชาติ ปัญหาการร้องเรียนเกี่ยวกับ
มาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัยที่ร้องเรียนตั้งแต่ พ.ศ. 2546-
2548 นั้น พบว่ามี 10 ลักษณะปัญหา ได้แก่ ปัญหาเกี่ยวกับ
สาธารณูปโภค ปัญหาเกี่ยวกับการจัดระเบียบชุมชน ปัญหา
การก่อสร้างอาคาร/โครงการ ปัญหาการปฏิบัติงานหรือให้
บริการของเจ้าหน้าที่ ปัญหาการฟ้องชำระหนี้ค่า การถูก
บอกเลิกสัญญา การประណหมั้น ปัญหาการเปิดจอง การทำ
สัญญา ปัญหาการให้เอกชนลงทุนจัดประโยชน์ในการใช้
ที่ของการเคหะแห่งชาติ ปัญหาการบริหารงานของเอกชนที่
รับบริหารการขาย ปัญหาการบริหารงานของนิติบุคคล และ
ปัญหาอื่น ๆ แนวทางในการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้ของ
การเคหะแห่งชาติ เน้นการดำเนินการตามขั้นตอนให้หน่วยงาน
ที่รับผิดชอบในพื้นที่ที่เกิดปัญหามาบริหารจัดการไปตาม
ขั้นตอน ขณะที่ข้อมูลจากสำนักงานคุ้มครองผู้บริโภคตั้งแต่
พ.ศ. 2546-2548 พบว่า มี 7 ลักษณะปัญหาตามวิธีการ
และลักษณะการเก็บรวบรวมข้อมูลของสำนักงานคุ้มครอง
ผู้บริโภค ได้แก่ ปัญหาบ้านพร้อมที่ดิน ปัญหาบ้านที่ดิน
จัดสรร (บ้านจัดสรร/ ที่ดินจัดสรร) ปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุด/

5. ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการเป็นผู้รับรองมาตรฐาน
เช่น การเคหะแห่งชาติ หรือองค์กรมหาชนอื่น ๆ ที่ได้มา
จากการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ประกอบด้วยหลายลักษณะ สอดคล้องตามลักษณะ
ข้อมูลและลักษณะของผู้ให้ข้อมูล ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. แบบสอบถามในลักษณะมาตราส่วนประมาณ
ค่า 5 ระดับ ในลักษณะแบบสอบถามปลายปิด-เปิด จำนวน
4 ตอน รวมทั้งสิ้น 47 ข้อ ผ่านการวิเคราะห์คุณภาพของ
เครื่องมือที่พิจารณาได้จากค่าสัมประสิทธิ์แอลฟา ซึ่งมีค่า
เท่ากับ 0.93

2. แบบตรวจสอบรายการ ใช้สำหรับการรวบรวม
ปัญหาอันเกิดจากการร้องเรียนเรื่องมาตรฐานโครงการที่อยู่
อาศัยที่อยู่ในความดูแลของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งประกอบ
ด้วยรายการที่ตรวจสอบ 5 รายการ ได้แก่ เรื่องที่ร้องเรียน
สถานที่ที่ร้องเรียน จำนวนครั้งที่ร้องเรียน ช่วงเวลาที่ร้องเรียน
และผลจากการร้องเรียน

3. แบบบันทึกข้อมูลเอกสาร ซึ่งส่วนใหญ่เป็น
ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ
ที่เกี่ยวกับการเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัย ทั้ง
ในประเทศไทยและต่างประเทศ (ซึ่งประกอบด้วย 5 ประเทศ)
เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ สังเคราะห์เชิงเนื้อหา

4. แบบประเมินการเป็นผู้รับรองมาตรฐาน
โครงการ เป็นเครื่องมือที่ใช้เพื่อประกอบเทคนิคเดลฟาย
ประเมินความเป็นไปได้ในการเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการ
ที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติด้วยกลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่
เกี่ยวข้องจำนวนทั้งสิ้น 21 คน ลักษณะของเครื่องมือฉบับนี้
เป็นแบบประเมินในลักษณะมาตรวัด 5 ระดับ พร้อมการระบุ
เหตุผล จำนวน 3 ตอน ประกอบด้วย ตอนที่ 1 ความพร้อม
ของการเคหะแห่งชาติในการดำเนินบทบาทการเป็นผู้รับรอง
มาตรฐานโครงการ ตอนที่ 2 รายละเอียดการรับรองมาตรฐาน
โครงการและเหตุผลประกอบ ตอนที่ 3 ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

5. การประชุมระดมสมอง โดยผู้เชี่ยวชาญและ
ประชาชนกลุ่มผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่าง ๆ เพื่อนำข้อมูลที่ได้มา
สังเคราะห์ วิเคราะห์ สรุปเป็นประเด็นสำคัญ ได้แก่ บทบาท
ของการเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการ ระยะเวลาในการ

อาคารพาณิชย์ ปัญหาการเช่าพื้นที่/ห้องพัก/อพาร์ทเมนต์ ปัญหาที่ดิน/ที่ดินว่างเปล่า ปัญหาการว่างงานก่อสร้าง/ต่อเติม ที่อยู่อาศัย และปัญหากรณีอื่น ๆ (เช่น บริษัทบอกเลิกสัญญา เนื่องจากผู้ร้องไม่ไปรับโอนสิทธิ์ตามนัด บริษัทให้จ่ายเงิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ สัญญาไม่เป็นธรรม เช่น เนื้อที่ดินใน สัญญาไม่ตรงกับใบจองและไม่มีกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จ นิติบุคคลคิดเบี้ยปรับค่าส่วนกลางสูงเกินความเป็นจริง ไม่ จัดทำสาธารณูปโภคที่ถูกเวนคืน นำบ้านที่จอง/ซื้อ ไปขาย ให้บุคคลอื่นโดยมิได้มีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้า ที่ดินติด จำนวน การนำพื้นที่ส่วนกลางไปขาย เป็นต้น)

ส่วนแหล่งข้อมูลปฐมภูมิ ในพื้นที่ทั้ง 5 ภูมิภาค ผลการวิเคราะห์ปัญหาและความต้องการเกี่ยวกับมาตรฐาน โครงการที่อยู่อาศัย จากผู้ให้ข้อมูลทั้งสิ้น 2,083 คน สรุป ได้ว่า ผู้ให้ข้อมูลที่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในความ ดูแลรับผิดชอบของการเคหะแห่งชาติ ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มีอายุระหว่าง 36-40 ปี การศึกษาระดับปริญญาตรี ประกอบ อาชีพอิสระ ลักษณะการพักอาศัยส่วนใหญ่เป็นประเภท บ้านเดี่ยว ในลักษณะการซื้อ-ขายต่อสิทธิ์ การผ่อนกับธนาคาร ที่โครงการจัดให้ การซื้อ-ขายด้วยเงินสด และผ่อนกับธนาคาร ที่เลือกเอง อยู่อาศัยมากกว่า 3 คนขึ้นไปในหนึ่งยูนิต โดย พักอาศัยอยู่ในโครงการ 0-5 ปี และมีกำหนดเวลาในการ ซื้อ-ขาย 0-10 ปี ผู้อยู่อาศัยในโครงการส่วนใหญ่เห็นว่าการ ดำเนินงานต่าง ๆ ของการเคหะแห่งชาติ มีความเหมาะสม อยู่ในระดับปานกลาง แต่เมื่อเปรียบเทียบระดับความคิดเห็น ของผู้อยู่อาศัยในโครงการต่อมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัย ที่อยู่ในความดูแลของการเคหะแห่งชาติ ตามความแตกต่าง ของคุณลักษณะพื้นฐาน พบว่า ผู้อยู่อาศัยที่มีเพศ ระดับ การศึกษา อาชีพ อายุ ลักษณะที่พักอาศัย ภูมิภาคหรือ ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย จำนวนผู้พักอาศัยรวม ที่แตกต่างกันมี ความคิดเห็นต่อมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในความ ดูแลของการเคหะแห่งชาติแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทาง สถิติที่ระดับ 0.05 โดยเพศหญิงมีความเห็นว่า มาตรฐาน โครงการมีความเหมาะสมน้อยกว่าเพศชายในเรื่องความ ปลอดภัย การจอดยานพาหนะ ระยะเวลาในการจัดเก็บขยะ ขนาดพื้นที่ห้องต่อครอบครัว ระบบสาธารณูปโภค ระบบ สาธารณูปการ ความเสมอภาคในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และ การอำนวยความสะดวก ขณะที่ผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการ ศึกษาต่างกัน มีความคิดเห็นแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

ทางสถิติที่ระดับ 0.05 ยกเว้นเรื่องความชัดเจนในกฎ ระเบียบการพักอาศัย ผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพต่างกัน มีความ คิดเห็นแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ยกเว้นเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม ระยะเวลาใน การจัดเก็บขยะ ขนาดพื้นที่ห้องต่อครอบครัว สัดส่วนพื้นที่ ส่วนกลางต่อจำนวนยูนิต และอัตราค่าบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ผู้อยู่อาศัยที่มีอายุที่ต่างกัน มีความคิดเห็น แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ยกเว้น เรื่องเสียงดังรบกวน การจอดยานพาหนะ ความเหมาะสม ของค่าบริการส่วนกลาง และระบบสาธารณูปโภค ผู้อยู่อาศัย ที่มีลักษณะที่พักอาศัยและลักษณะการซื้อ-ขายที่ต่างกัน มีความคิดเห็นแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ในทุกเรื่อง ผู้อยู่อาศัยที่อยู่อาศัยในภูมิภาคที่ต่างกัน มีความคิดเห็นแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ในทุกเรื่อง จำนวนผู้พักอาศัยใน 1 ยูนิต ที่มีจำนวน แตกต่างกัน มีความคิดเห็นแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทาง สถิติที่ระดับ 0.05 โดยยูนิตที่มีผู้อยู่อาศัยคนเดียวเห็นด้วย กับเรื่องความปลอดภัยมากกว่ายูนิตที่มีผู้อยู่อาศัย 3 คน ตรงกันข้าม ยูนิตที่มีผู้อยู่อาศัยมากกว่า 3 คน เห็นด้วยกับ เรื่องสาธารณูปโภคมากกว่ายูนิตที่มีผู้อยู่อาศัยคนเดียว ยูนิต ที่มีผู้อยู่อาศัย 3 คนเห็นด้วยกับเรื่องของกฎระเบียบการ พักอาศัย และระยะเวลาในการจัดเก็บขยะน้อยที่สุด อย่างมี นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 นอกจากนี้ ผลการวิเคราะห์ ระดับความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อมาตรฐานโครงการ สะท้อนให้เห็นว่า องค์ประกอบทางกายภาพที่ผู้อยู่อาศัยต้อง- การให้มีการแก้ไขหรือปรับปรุงให้ดียิ่งขึ้น ประกอบด้วย 1) กระเบื้องหลังคา ฝ้า 2) ขนาดของบันได 3) ระดับหลังคา การต่อชน และขนาดของคาน 4) ท่อน้ำยากำจัดปลวก รอบบ้านหรืออาคารที่อยู่อาศัย 5) แนวและช่องไฟของการ ก่ออิฐถือปูน 6) วิธีการติดตั้งและชุดโครงหลังคา 7) การ ตกแต่งที่จอดรถ 8) ความเรียบร้อยของพื้น 9) การอุดตัน ของบ่อพัก การระบายน้ำของท่อระบายน้ำ 10) การตกแต่ง สถานที่ 11) มาตรฐานและคุณภาพของสุขภัณฑ์ 12) สภาพ บริเวณรอบตัวบ้านและขยะ 13) การตกแต่งสวนสาธารณะ ส่วนประเด็นการบริหารจัดการที่ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการ ให้การเคหะแห่งชาติแก้ไขหรือปรับปรุงเพิ่มเติม คือ 1) ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ร้อยละ 49.26 โดย ทุกภูมิภาคต้องการให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแล

เข้มงวดเรื่องการเข้าออก การติดสติ๊กเกอร์ การติดตั้งกล่องวงจรปิด การตรวจสอบคนภายนอก 2) การบริหารจัดการโครงการหลังเข้าพักอาศัย ร้อยละ 22.23 ทุกภูมิภาคต้องการให้มีการบริหารจัดการอย่างเป็นระบบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งระเบียบบ้านคำ ระเบียบการปรับปรุงอาคาร ระเบียบที่จอดรถ 3) มาตรฐานของวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง ร้อยละ 35.33 ทุกภูมิภาคต้องการให้เน้นเกี่ยวกับเรื่องนี้ 4) การจัดประเภทหรือกลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการ ร้อยละ 13.87 ทุกภูมิภาคต้องการให้มีการจัดกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่มีวิถีชีวิตคล้ายกันอยู่ด้วยกัน และ 5) เกี่ยวกับประเด็นอื่น ๆ เช่น ภูมิทัศน์ ตลาด ศูนย์การจัดขยะ ป้าย ร้อยละ 31.88 ทุกภูมิภาคต้องการให้มีการบริหารจัดการอย่างเป็นระบบ

โดยสรุป ปัญหาการร้องเรียนส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับมาตรฐาน 2 ลักษณะ คือ 1) มาตรฐานทางกายภาพและสภาพแวดล้อม ได้แก่ ตัวบ้าน พื้นที่ภายใน โครงสร้าง องค์ประกอบต่าง ๆ การจัดสรรที่ดิน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งแวดล้อม 2) มาตรฐานการบริหารจัดการ ประกอบด้วย การบริหารสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

2. การกำหนดหลักการและเกณฑ์การรับรองมาตรฐานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ผลการวิจัยชี้ว่า

2.1 เกณฑ์ในการพิจารณารับรอง/ขั้นตอนการรับรองมาตรฐานโครงการ ประกอบด้วย 3 ขั้นตอนย่อย ได้แก่ 1) ขั้นเริ่มต้นในการก่อสร้าง (พิมพ์เขียว) จนถึงส่งมอบงานแล้ว 2 ปี (เน้นศึกษาโครงการเบื้องต้น ได้แก่ รายละเอียดโครงการ แบบและแผนโครงการเพื่อขออนุมัติดำเนินการก่อสร้าง) 2) ขั้นการก่อสร้าง เช่น วิธีการก่อสร้าง การควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง การตรวจรับงานก่อสร้าง และ 3) ขั้นการติดตามผลและการให้ความคุ้มครองผู้อยู่อาศัยภายหลังเข้าอยู่อาศัย ประกอบด้วย การติดตามก่อนการดำเนินงานทั้งในส่วนมาตรฐานวัสดุอุปกรณ์และการก่อสร้าง พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2534 พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร และการติดตามระหว่างการทำงาน ได้แก่ การควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐาน การติดตามหลังการทำงาน ได้แก่ การควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐาน การติดตามหลังการทำงาน ได้แก่ การควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐาน การติดตามและประเมินผลตามมาตรฐาน ถ้าไม่ได้ตามมาตรฐานให้ดำเนินการซ่อมแซม หรือขอใช้ให้ผู้อยู่อาศัยหรือถอนใบอนุญาต หรือดำเนินการตามกฎหมาย

2.2 เกณฑ์ในการรับรองด้านการบริหารจัดการ กำหนดให้ผู้บริหารจัดการโครงการต้องมีคุณสมบัติ คือ 1) มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ มาเป็นเวลานานอย่างน้อย 3 ปี 2) ไม่เคยได้รับการร้องเรียนจากผู้อยู่อาศัยในโครงการว่าบริหารงานบกพร่อง 3) ระบบต่าง ๆ ได้รับการตรวจสอบ/บริหารจัดการเป็นประจำต่อเนื่องทุกปี ไม่ว่าจะเป็นระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

2.3 องค์การผู้รับรองมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัย ผลการวิเคราะห์ สังเคราะห์ข้อมูลจากการระดมความคิดเห็นของประชาชนกลุ่มหลากหลาย ตลอดจนความคิดเห็นจากผู้ทรงคุณวุฒิ เกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้รับรองมาตรฐานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยรวมถึงมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง สรุปได้ว่า องค์การ 'ผู้รับรอง' ควรมีคุณลักษณะ 5 ประการ ดังนี้ 1) เป็นองค์กรอิสระภายใต้ส่วนราชการหรือหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ ในรูปคณะกรรมการ 'คณะกรรมการรับรองมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัย' มีหัวหน้าสำนักงาน 'คณะกรรมการรับรองมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัย' เป็นกรรมการและเลขานุการคณะกรรมการรับรองมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัยโดยตำแหน่ง 2) มีฐานะเป็นนิติบุคคล 3) คณะกรรมการรับรองมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัย ประกอบด้วยประธานรองประธาน จำนวน 1 คน และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิไม่เกิน 9 คน ซึ่งผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญทางด้านสถาปัตยกรรมศาสตร์จากสถาบันการศึกษา ผู้เชี่ยวชาญด้านวิศวกรรมศาสตร์ นิติศาสตร์ เศรษฐศาสตร์ แพทยศาสตร์ การบริหารธุรกิจ สิ่งแวดล้อม นักผังเมืองจากสถาบันการศึกษาด้านผังเมือง อย่างน้อยด้านละ 1 คน 4) คณะกรรมการรับรองมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัยมีอำนาจหน้าที่รับรองมาตรฐานโครงการ เพื่อการอยู่อาศัยตามหลักเกณฑ์และมาตรฐานเกี่ยวกับ ก) สิ่งแวดล้อมและสภาพแวดล้อมบริเวณที่อยู่อาศัย ข) การก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย ค) การจัดให้มีระบบบริการสาธารณะ การสาธารณูปโภค และการก่อสร้างอื่น ๆ และการสาธารณูปการ ง) ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยในโครงการ จ) การผังเมือง 5) คณะกรรมการรับรองมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัย มีวาระตำแหน่งคราวละไม่เกิน 4 ปี เมื่อพ้นจากตำแหน่งตามวาระ อาจได้รับการแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรง

ตำแหน่งติดต่อกันเกิน 2 วาระไม่ได้ ทั้งนี้ คุณสมบัติของอาคาร/สิ่งก่อสร้างลักษณะต่าง ๆ (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด) ที่ขอรับการรับรองประกอบด้วยรายละเอียดของอาคาร/สิ่งก่อสร้างลักษณะต่าง ๆ (เพื่อตรวจสอบมาตรฐานตามเกณฑ์มาตรฐาน) รายละเอียดเกี่ยวกับผู้ที่บริหารจัดการอาคาร และรายละเอียดเกี่ยวกับการรับรองจากการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA)

2.4 มาตรฐานที่พิจารณา ประกอบด้วย มาตรฐานเกี่ยวกับผังเมือง เกี่ยวกับรายละเอียดในมาตรฐาน ทั้งด้านกายภาพ ด้านการบริหารจัดการ ด้านกฎหมาย และด้านสิ่งแวดล้อม เกี่ยวกับการก่อสร้างทุกขั้นตอน รวมทั้งการต่อเติม และมลภาวะต่าง ๆ เกี่ยวกับการตรวจสอบดูแลที่ครอบคลุมทุกพื้นที่ทั่วทั้งประเทศ (ทั้งก่อน-ระหว่าง-ภายหลังดำเนินโครงการ) และบุคลากร/เจ้าหน้าที่ที่เพียงพอ เกี่ยวกับอายุการรับรองหลังจากการส่งมอบ เกี่ยวกับความถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบของทางราชการ เกี่ยวกับเกณฑ์การประเมิน ซึ่งควรมีเพียง 2 ลักษณะ คือ ผ่านและไม่ผ่านเกณฑ์มาตรฐานเพื่อความสะดวกและเป็นธรรมในการพิจารณารับรอง ทั้งนี้ เกณฑ์การประเมินอาจมีทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ ซึ่งถือว่า ร้อยละ 90 จึงผ่านเกณฑ์ เกี่ยวกับใบรับรองจากคณะกรรมการแต่ละหน่วยงาน โดยมีลักษณะสาขาตามคุณสมบัติข้างต้น กรณีที่ไม่ชัดเจน ในการปฏิบัติให้ยึดความตามนัยแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารเป็นหลัก

การกำหนดหลักการและเกณฑ์การรับรองมาตรฐานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย จากผลการวิจัยด้วยการประเมินและสอบถามจากผู้เชี่ยวชาญที่มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงกับที่อยู่อาศัยทั้งของรัฐและเอกชน พบว่า การรับรองมาตรฐานมี 2 นัยด้วยกัน คือ

1. การเคหะแห่งชาติเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งของรัฐและเอกชน ด้วยเหตุผลตามหน้าที่และอำนาจในการบริหารจัดการ กล่าวคือ การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ประกอบการเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อให้ประชาชนที่มีที่อยู่อาศัยตามนโยบายจากรัฐบาล เป็นศูนย์รวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล กำหนดมาตรฐานและรูปแบบมาตรฐานอาคารที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ให้รูปแบบมาตรฐานที่เหมาะสมกับนโยบายท้องถิ่นและวัฒนธรรมของชุมชน/ท้องถิ่น

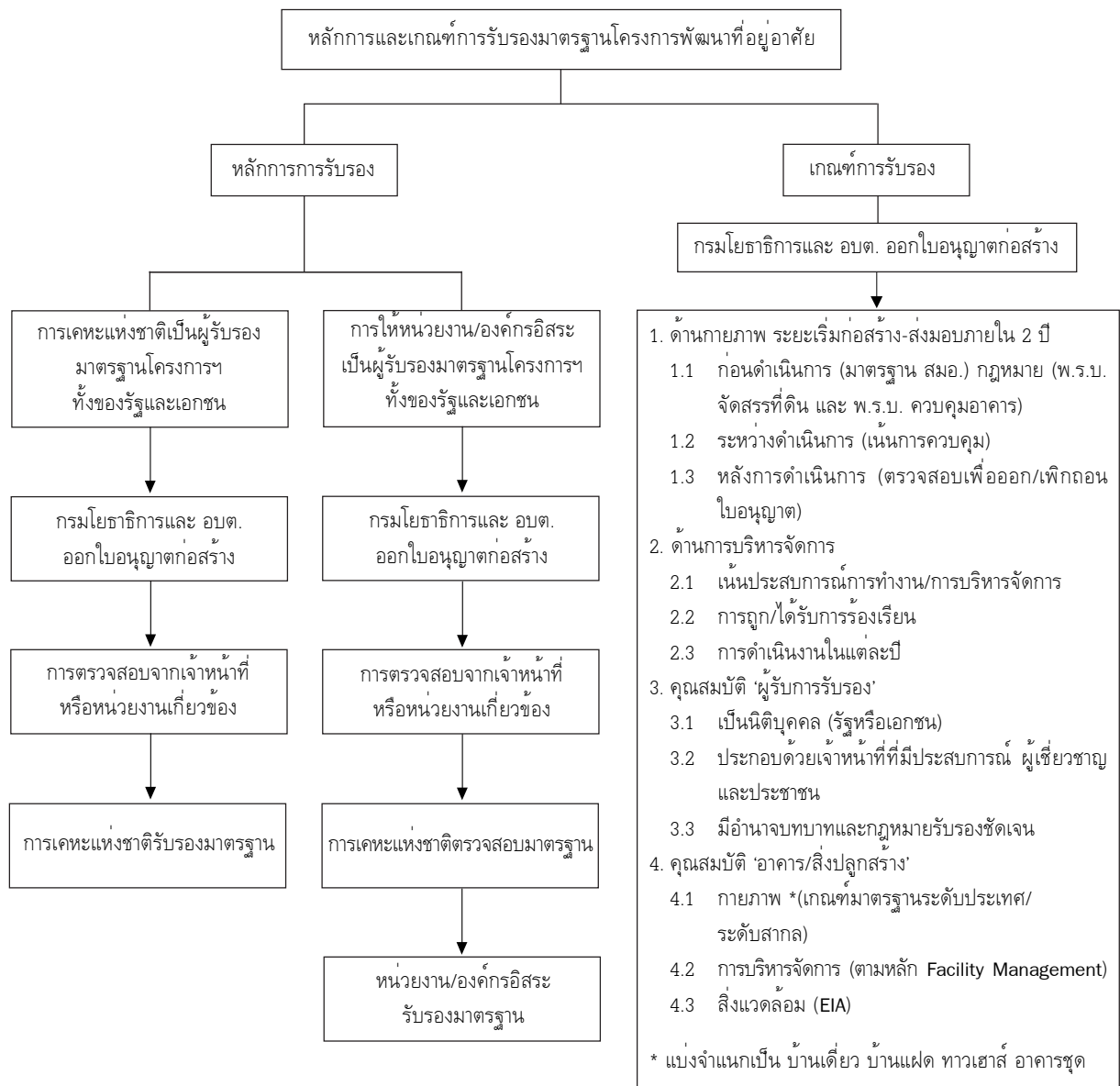
2. การให้หน่วยงาน/องค์กรอิสระเป็นผู้รับรองมาตรฐาน เหตุผลคือ หน่วยงานท้องถิ่นควรมีอิสระในการพัฒนาและบริหารจัดการมาตรฐานที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติควรมีหน้าที่เชิงวิชาการและบริหารจัดการในภาพรวม เช่น ศึกษาความต้องการของประชาชน ปรับปรุงพระราชบัญญัติควบคุมอาคารให้ทันสมัย ศึกษา วิเคราะห์ วิจัยเกี่ยวกับมาตรฐานที่อยู่อาศัยในชุมชนประเภทต่าง ๆ ทั้งในเมืองและชนบท ทั้งมาตรฐานชุมชนและมาตรฐานการอยู่อาศัย ให้ความช่วยเหลือด้านสุขอนามัย คุณภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อมชุมชนแก่ประชาชน รวมถึงผู้พัฒนาที่ดิน/ผู้ประกอบการ เพื่อพัฒนามาตรฐานการอยู่อาศัยและการสร้างที่อยู่อาศัยและชุมชน ดังแผนภูมิที่ 2

3. การวิเคราะห์ความเหมาะสม ข้อดี ข้อเสียที่การเคหะแห่งชาติจะมีบทบาทเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ทั้งของภาครัฐและเอกชน

ผลการวิเคราะห์ตามหลักการ (SWOT) และผลการวิเคราะห์ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ พบว่า

ข้อดีที่การเคหะแห่งชาติจะมีบทบาทในการเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัยทั้งของภาครัฐและเอกชน ประกอบด้วย 1) ลดการซ้อนทับทางกฎหมาย หรือกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการรับรองมาตรฐานอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง เพราะมีผู้รับรองมาตรฐานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพียงรายเดียว 2) เป็นการรวมศูนย์อำนาจในเชิงการบริหารที่สามารถลดปัญหาอันเกิดจากการร้องเรียนต่าง ๆ ในแต่ละปีลงได้ 3) สามารถเชื่อมต่อการระหว่างโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของรัฐและเอกชนเข้าด้วยกันได้ 4) เป็นแหล่งรวบรวมข้อมูล/ฐานข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยระดับประเทศ เนื่องจาก พ.ร.บ. การเคหะแห่งชาติเปิดช่องทางให้สามารถดำเนินบทบาทการเป็นผู้รับรองได้โดยไม่ซ้อนทับกับกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง 5) มีเครือข่ายกระจายอยู่ทั่วประเทศ

ข้อเสียที่การเคหะแห่งชาติจะมีบทบาทในการเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัยทั้งของภาครัฐและเอกชน ประกอบด้วย 1) โครงสร้างการบริหารจัดการมีความซับซ้อนทำให้เกิดความล่าช้าในการทำงาน และขาดอิสระในการทำงาน 2) ขาดระเบียบ กฎเกณฑ์ และอำนาจในการรับรองมาตรฐานโครงการ 3) ประชาชนบางกลุ่มมีทัศนคติที่ไม่ดีต่อ



แผนภูมิที่ 2 หลักการและเกณฑ์การรับรองมาตรฐานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย

การเคหะแห่งชาติ ส่งผลให้เกิดความรู้สึกไม่โปร่งใส 4) ขาดการประชาสัมพันธ์องค์กรให้ประชาคมรับทราบ

ดังนั้น บทบาทที่เหมาะสมสำหรับการเคหะแห่งชาติ จึงไม่ใช่การดำเนินบทบาทของผู้รับรอง แต่ควรเป็นเสมือนพี่เลี้ยงหรือผู้ดูแลในระดับต้น จนกระทั่งมีหน่วยงานที่มีความพร้อมในลักษณะเป็นหน่วยงานอิสระเข้ามารับบทบาทดังกล่าวนี้ อีกทั้งการเคหะแห่งชาติสามารถให้การสนับสนุนบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ ในการเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการดำเนินการรับรองมาตรฐานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งของภาครัฐและภาคเอกชนได้

ส่วนความสัมพันธ์ขององค์กรรับรองมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัยกับการปฏิบัติตามกฎหมาย สรุปได้ว่า

1. การก่อสร้างอาคาร องค์กรผู้ทำหน้าที่รับรองมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัย จะไม่มีการใช้อำนาจเหนือกฎหมายหรือเข้าไปตรวจสอบผู้ได้รับอนุญาตหรือผู้ดำเนินการก่อสร้างดัดแปลงอาคารตามกฎหมายเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารซึ่งมีผู้ควบคุมงาน ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม และเป็นผู้ที่ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม (กว.) หรือสถาปัตยกรรม (กส.) เป็นผู้

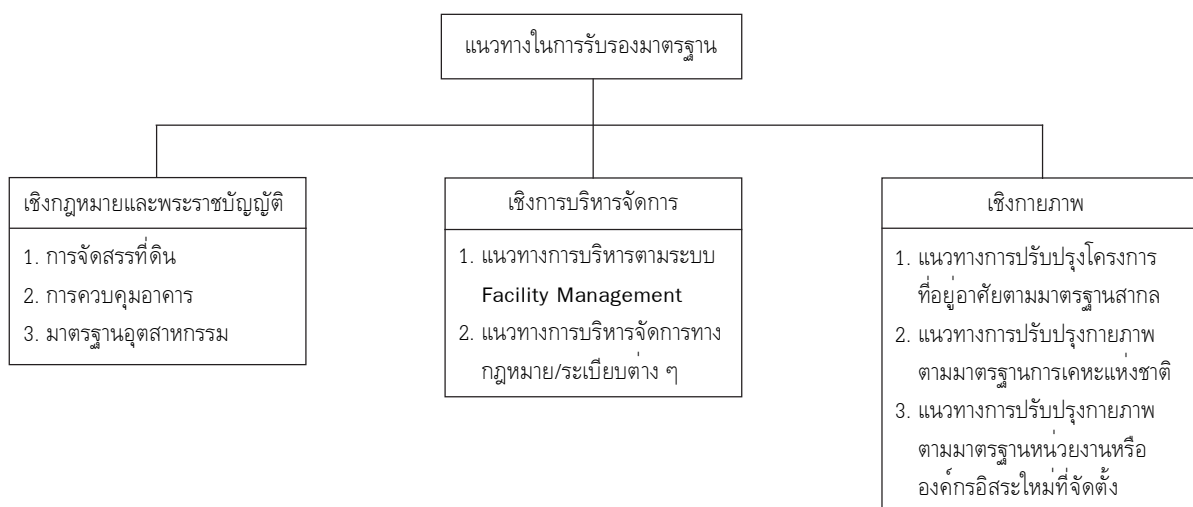
รับผิดชอบในการอำนวยความสะดวกดูแลการก่อสร้างอาคารตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาต องค์การผู้ทำหน้าที่รับรองมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัยในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้อยู่ภายใต้มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องในสาระสำคัญ ได้แก่ มีสภาพแวดล้อมที่ดี สงบ ร่มรื่น ปราศจากสิ่งรบกวน การก่อสร้างอาคารมีมาตรฐานและเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย วัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างเป็นไปตามมาตรฐาน มีลักษณะและคุณสมบัติตามที่กำหนดในแบบแปลน รายละเอียดประกอบแบบแปลนมีบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการครบถ้วน มีบริการด้านความปลอดภัยอยู่อาศัยในพื้นที่โครงการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ

2. การจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัดทั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร และในจังหวัดอื่น มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และตรวจสอบการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามแผนผังโครงการ และวิธีการที่ได้รับอนุญาต ในสาระสำคัญเกี่ยวกับขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของแปลงที่ดินที่จะจัดสรร ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนน หรือทางสายนอกที่ดินจัดสรรระบบระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย การกำจัดขยะ สิ่งปฏิกูล และระบบมาตรฐานสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริการชุมชน

องค์การผู้ทำหน้าที่รับรองมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัยจะไม่มีอำนาจเหนือหรือมีอำนาจเข้าไปทำหน้าที่ตรวจสอบกำกับดูแลการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดหรือผู้ได้รับอนุญาต แต่จะมีหน้าที่เพียงรับรองมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคหรือผู้ที่เข้าอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัยให้ได้รับผลประโยชน์ตามมาตรฐาน และเป็นไปตาม พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดินและตามสัญญาที่ผู้ดำเนินงานจัดสรรที่ดินได้ให้สัญญาไว้

4. แนวทางในการรับรองมาตรฐานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย

จากผลการวิเคราะห์ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังแผนภูมิที่ 3 แนวทางการรับรองมาตรฐานที่มีคุณภาพและประสิทธิภาพ ควรเป็นแนวทางที่ไม่ขัดต่อกฎหมายและขั้นตอนการดำเนินงานของหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย กล่าวคือ แนวทางการรับรองมาตรฐานโครงการต้องอยู่ภายใต้ข้อกำหนดของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ส่วนการอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอน ใช้หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ ให้ผู้ประสงค์ดำเนินการยื่นคำร้องและได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้า-



แผนภูมิที่ 3 แนวทางในการรับรองมาตรฐาน

พนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา 39 มาตราฐานการจัดสรรที่ดิน ให้ปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยหรือพาณิชยกรรม ลงวันที่ 25 มกราคม 2544 กำหนดขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือจำนวนเนื้อที่น้อยที่สุดของที่ดินแปลงจัดสรร ได้แก่ 1) การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดินหรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือขนาดความยาวไม่ต่ำกว่า 10 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ตามขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา 2) การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา 3) การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่าย พร้อมอาคารประเภทบ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ผลการวิเคราะห์อำนาจแห่งพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับที่เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัย พบว่า ไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายทั้งสองฉบับให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่น นายตรวจหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีอำนาจเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคเกี่ยวกับมาตรฐานที่อยู่อาศัยตามมาตรฐานการก่อสร้างอาคารประเภทชนิดตามที่กฎหมายกำหนด หรือตามมาตรฐานขนาดแปลงที่ดินตามที่กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินได้บัญญัติไว้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาตามหลักฐานแบบแปลน แผนผัง และรายละเอียดประกอบการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือพิจารณาตามแผนผังโครงการ วิธีการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด เมื่อผู้บริโภคหรือผู้ซื้อพบว่า การก่อสร้างอาคาร ขนาดแปลงที่ดินไม่ได้มาตรฐาน และร้องเรียนต่อเจ้าหน้าที่ของรัฐ เจ้าหน้าที่ของรัฐไม่สามารถให้การคุ้มครองผู้บริโภคได้ เนื่องจากไม่มีการตรวจสอบการดำเนินการก่อสร้าง หรือจัดสรรที่ดินกับเจ้าหน้าที่ของรัฐตั้งแต่เริ่มแรกของการดำเนินงาน กฎหมายไม่ได้ให้อำนาจไว้ กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจของผู้ควบคุมงาน ซึ่งเป็นภาคเอกชน ทำให้เกิดปัญหาด้านการคุ้มครองผู้บริโภคเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

ความเป็นไปได้ทางกฎหมาย กรณีที่การเคหะแห่งชาติจะดำเนินบทบาทการเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการ

พัฒนาที่อยู่อาศัย พบว่า ฐานอำนาจแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่อยู่อาศัย หรือมาตรฐานที่อยู่อาศัย เจ้าพนักงานท้องถิ่นและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดไม่มีบทบัญญัติข้อใดแห่งกฎหมายเฉพาะให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นทำหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภคเกี่ยวกับมาตรฐานที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการเป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ประกอบกับวัตถุประสงค์การจัดตั้งการเคหะแห่งชาติมีความเกี่ยวข้องกับมาตรฐานการอยู่อาศัยมาตั้งแต่เริ่มแรก การจัดตั้งองค์กรที่ทำหน้าที่จัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนเป็นที่อยู่จึงมีความเป็นไปได้ โดยอาจดำเนินการดังนี้

1. เสนอผลการศึกษาโครงการศึกษาบทบาทของการเคหะแห่งชาติในการเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยต่อคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติที่มีอำนาจวางนโยบายและควบคุมดูแลโดยทั่วไป
2. มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐ มีฐานะเป็นนิติบุคคล เป็นผู้มีอำนาจและหน้าที่รับรองมาตรฐานโครงการการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งภาครัฐและเอกชน
3. แจ้งมติคณะรัฐมนตรีให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องถือปฏิบัติ
4. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ซึ่งมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลกิจการของการเคหะแห่งชาติโดยทั่วไป อาจมีอำนาจสั่งการให้การเคหะแห่งชาติปฏิบัติตามนโยบายของรัฐบาลและมติคณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับการเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย (มาตรา 28 แห่ง พ.ร.บ. การเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537)
5. กำหนดให้การเคหะแห่งชาติ เป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในฐานะส่วนราชการที่มีสภาพเป็นนิติบุคคล เป็นองค์กรที่ได้รับความเสียหาย เพื่อคุ้มครองผู้บริโภค มีอำนาจร้องทุกข์ดำเนินคดีต่อเจ้าพนักงานสอบสวนได้

5. ข้อจำกัดและปัญหาการเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นในต่างประเทศ

ผลการวิเคราะห์ พบว่า โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในสหรัฐอเมริกา ในแต่ละเมือง เช่น Fresno County, Orange County ดำเนินการในรูปแบบของการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน (Subdivision Ordinance) ของ

เมือง อันประกอบด้วย ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดพื้นที่อาคาร ปกคลุมดินกำหนดเป็นอัตราส่วนร้อยละพื้นที่อาคารทุกหลัง รวมกันต่อพื้นที่แปลงที่ดิน การกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคาร รวมต่อพื้นที่แปลงที่ดิน เช่น อาคารที่อยู่อาศัยครอบครัวยุคเดียว ขนาดแปลงที่ดิน 100 ตารางวา อัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดิน 25% (ขนาด 10x10 ตารางเมตร) มีอัตราส่วนพื้นที่อัตราส่วนต่อพื้นที่แปลงที่ดิน 0.5 : 1 ความสูงของอาคาร 2 ชั้น หรือไม่เกิน 8 เมตร และการกำหนดระยะถอยร่นต่ำสุดของอาคาร ได้แก่ ระยะถอยร่นจากเขตทางสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 4 เมตร ระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดินด้านข้าง 2 เมตร ระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดินด้านหลัง 8 เมตร อย่างไรก็ตาม การรับรองมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัยในบางรัฐ ไม่มีลักษณะการออกเป็นหนังสือรับรอง (certification) แต่เป็นการรับรองในลักษณะการทำสัญญาระหว่างผู้ประกอบการ (entrepreneurs) กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน (Subdivision Board หรือ Planning Board) ของแต่ละเมือง กฎหมายให้อำนาจคณะกรรมการผังเมือง หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคล และเป็นผู้เชี่ยวชาญ สามารถฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายแทนผู้บริโภค หรือผู้ซื้อ หรือผู้เช่าอยู่อาศัยได้ มีตัวอย่างขั้นยัดทรัพย์ ยึดโครงการที่อยู่อาศัย และให้ผู้ประกอบการเป็นบุคคลล้มละลาย ส่วนการรับรองในประเทศแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เช่น มาเลเซีย ฟิลิปปินส์ และสิงคโปร์ พบว่า ในประเทศสิงคโปร์ มาตรฐานการตรวจสอบเพื่อรับรองอาคารประเภทพักอาศัยดำเนินการโดยสมาคมผู้ตรวจสอบบ้านพักอาศัยแห่งชาติประเทศสิงคโปร์ เน้นการตรวจสอบข้อบกพร่องหรือตำหนิขององค์ประกอบอาคาร รวมทั้งโครงสร้างและระบบอาคาร และมีการคิดค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบรับรอง เสนอผลการตรวจสอบเป็นลายลักษณ์อักษร มาตรฐานการปฏิบัติงานจะตรวจสอบเฉพาะที่มีการแจ้งตามหลักการเท่านั้น ลักษณะเป็นการตรวจสอบคร่าว ๆ เพราะข้อจำกัดทางกฎหมายของประเทศสิงคโปร์ และธรรมชาติของการตรวจสอบเน้นการใช้ดุลพินิจ (subjective judgment) และปัญหาเกี่ยวกับการตีความ ซึ่งมีลักษณะเช่นเดียวกับประเทศมาเลเซียและฟิลิปปินส์ ดังนั้น ในการรับรองมาตรฐานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของต่างประเทศหลายประเทศมักกำหนดให้ผู้ที่จะปฏิบัติหน้าที่ในการรับรอง ผู้พัฒนาโครงการ (developer) ผู้ให้คำแนะนำ (mentor) ผู้ประเมิน (evaluator)

ผู้ตรวจสอบ (auditor/assessor) มีบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบแตกต่างกันไป สรุปได้ดังนี้

กรณีผู้ให้คำแนะนำ (mentor) หมายถึง ผู้ที่มีอาวุโสหรือประสบการณ์ในการทำงาน ทำหน้าที่ให้คำปรึกษา แก่บุคลากรที่เพิ่งเริ่มงานในองค์กร เพื่อให้บุคลากรใหม่สามารถทำงานได้ราบรื่น หรือทำหน้าที่ถ่ายทอด จัดประสบการณ์ หรือฝึกสอนผู้ที่ทำหน้าที่ในการตรวจสอบประเมิน หรือทำหน้าที่อำนวยความสะดวกในการทำงาน และรักษาสัมพันธภาพที่ดีกับผู้ที่รับการถ่ายทอดความรู้ ประสบการณ์

กรณีผู้ประเมิน (evaluator) เน้นการประเมิน ตรวจสอบโครงการภายนอกในกระบวนการรับรองมาตรฐาน (accreditation) ประกอบด้วย ผู้ประเมินที่ทำหน้าที่ประสานงาน (coordinating evaluator) และผู้ประเมินที่ทำหน้าที่ตรวจสอบ (peer evaluator) เน้นการให้ความรู้ ทักษะ และประสบการณ์ในการประเมินโครงการภายนอก เป็นบุคคลที่มีประสบการณ์ในการประเมินเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย/ชุมชน ไม่ต่ำกว่า 3 ปี ผ่านการอบรมซึ่งจัดโดยหน่วยงานรับรองมาตรฐานที่อยู่อาศัยของภาครัฐหรือเอกชน มีความเป็นกลาง รับฟังความคิดเห็นของผู้อื่น

กรณีผู้พัฒนาโครงการ (developer) ใช้กับโครงการที่อยู่อาศัยแบบสหกรณ์อยู่ในเมืองใหญ่ในทุก ลักษณะโครงการ ไม่ว่าจะเป็นสำหรับผู้มีรายได้น้อย ผู้สูงอายุ ผู้พิการ ฯลฯ บทบาทที่ดำเนินการส่วนใหญ่เป็นการให้คำปรึกษาที่มีผลต่อการลงทุน ช่วยในเรื่องของการประเมินความเสี่ยง จัดหาทุน ควบคุมทีมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการจัดการด้านการตลาด ควบคุมการก่อสร้าง ประกันโครงการ จัดหาผู้อยู่อาศัย และให้การดูแลเบื้องต้นแก่โครงการ ซึ่งคุณสมบัติของผู้ขอรับการรับรอง ประกอบด้วย คุณสมบัติในฐานะนิติบุคคล เช่น หลักฐานแสดงการจดทะเบียน หลักฐานแสดงอำนาจ และความรับผิดชอบทางการเงิน รายชื่อผู้มีอำนาจสูงสุดในการบริหารจัดการ เงินทุน จัดตั้ง และคุณสมบัติของอาคาร/สิ่งก่อสร้าง ลักษณะต่าง ๆ (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด) ที่เสนอเพื่อขอรับการรับรองจากการเคหะแห่งชาติ ซึ่งประกอบด้วย 1) รายละเอียดของอาคาร/สิ่งก่อสร้างลักษณะต่าง ๆ (เพื่อตรวจสอบมาตรฐานตามเกณฑ์มาตรฐาน) 2) รายละเอียดเกี่ยวกับผู้ที่บริหารจัดการอาคาร 3) รายละเอียดเกี่ยวกับการรับรองจาก EIA โดยมีเกณฑ์ในการพิจารณารับรอง

ประกอบด้วย เกณฑ์ในการรับรองว่ามีได้มาตรฐาน ต้องผ่านมาตรฐานต่าง ๆ ร้อยละ 90 และเกณฑ์ในการรับรองด้านการบริหารจัดการ ผู้บริหารจัดการโครงการต้องมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ มาอย่างน้อยเป็นเวลา 3 ปี ไม่เคยได้รับการร้องเรียนจากผู้อยู่อาศัยในโครงการว่าบริหารงานบกพร่อง อีกทั้งระบบต่าง ๆ ได้รับการตรวจสอบ/บริหารจัดการเป็นประจำต่อเนื่องทุกปี

บทวิเคราะห์

จากผลการวิจัย ซึ่งประกอบด้วย 1) ปัญหาอันเกิดจากการร้องเรียนด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัย 2) หลักการและเกณฑ์การรับรองมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัย 3) ความเหมาะสม ข้อดีและข้อเสียที่การเคหะแห่งชาติจะมีบทบาทเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งภาครัฐและเอกชน 4) แนวทางในการรับรองมาตรฐาน เมื่อทำการวิเคราะห์ตามหลักการหน้าที่ (functionalism) ตามหลักการปกครองและอำนาจ และหลักการทางกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานที่อยู่อาศัยและการเคหะแห่งชาติ พบว่า บทบาทของการเคหะแห่งชาติ ในการเป็นผู้รับรองมาตรฐานโครงการ มี 2 ลักษณะ ได้แก่

1. การรับรองโดยตรง ซึ่งหมายถึง การเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้ดำเนินการตามขั้นตอนการรับรองโดยตรง โดยเริ่มจาก 1) ผู้ขอรับรองยื่นเรื่องต่อการเคหะแห่งชาติเพื่อขอรับการรับรองโครงการตั้งแต่ขั้นเริ่มต้น (พิมพ์เขียว) ซึ่งการเคหะแห่งชาติจะทำหน้าที่ประเมิน ตรวจสอบในกระบวนการรับรองรายละเอียดโครงการ แบบโครงการ และแผนโครงการที่จะขออนุมัติดำเนินการก่อสร้าง และจะทำหน้าที่ประเมินความเสี่ยงในการดำเนินการด้านการตลาด การควบคุมการก่อสร้าง และการประกันโครงการเป็นหลัก จากนั้นการเคหะแห่งชาติจะรับรองโครงการ และแจ้งแก่ผู้ขอรับรองว่าสามารถดำเนินการก่อสร้างได้ 2) ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติจะมีผู้ประเมินตรวจสอบ (peer evaluator) ที่มีประสบการณ์และผ่านการฝึกอบรมเกี่ยวกับมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัย ทำหน้าที่ตรวจสอบวิธีการก่อสร้างและควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างตามมาตรฐาน

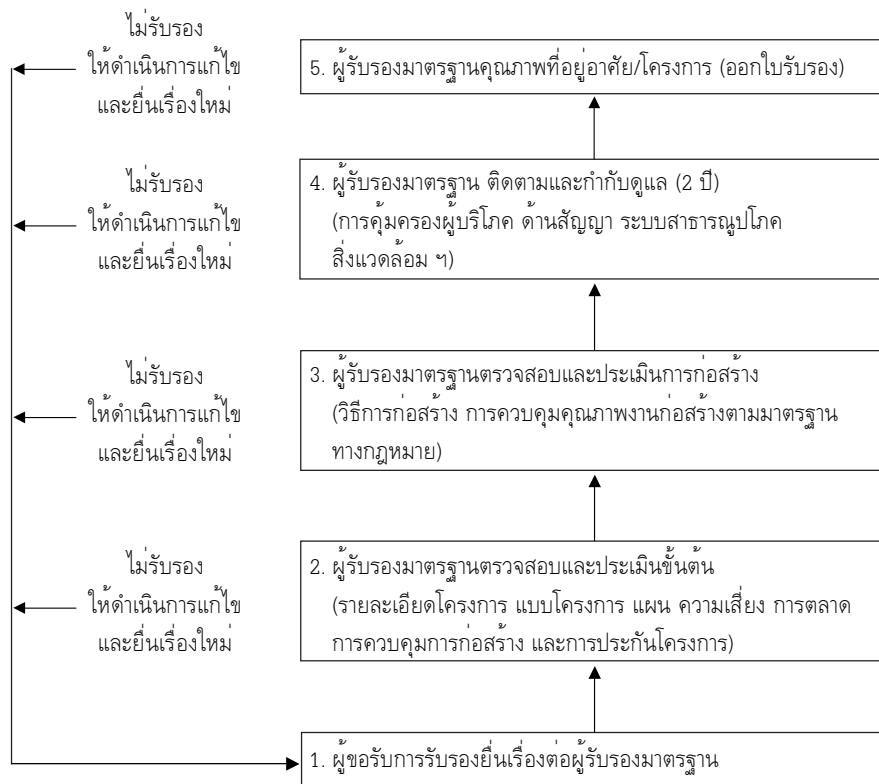
กฎหมายกำหนด ซึ่งหากเป็นไปตามมาตรฐาน การเคหะแห่งชาติจะทำการรับรองมาตรฐานการก่อสร้างดังกล่าว 3) ภายหลังผู้เช่าอยู่อาศัยเข้าอยู่แล้ว การเคหะแห่งชาติจะมีหน้าที่ติดตามและกำกับดูแลให้โครงการคุ้มครองผู้บริโภคทั้งเรื่องสัญญา ระบบสาธารณูปโภค สิ่งแวดล้อม และการบริหารจัดการอำนวยความสะดวกให้ผู้บริโภค โดยการเคหะแห่งชาติจะทำหน้าที่ติดตาม กำกับดูแลภายในระยะเวลา 2 ปี หลังส่งมอบและผู้บริโภคเข้าอยู่อาศัย หากไม่มีการร้องเรียนใด ๆ การเคหะแห่งชาติจะทำการรับรองมาตรฐานโครงการอย่างไรก็ตาม หากในช่วง 2 ปี โครงการไม่สามารถคุ้มครองผู้บริโภคได้ การเคหะแห่งชาติจะให้ความช่วยเหลือผู้ลงทุน/ผู้ประกอบการเสมือนเป็นพี่เลี้ยง (mentor) จนโครงการคุ้มครองผู้บริโภคได้ จึงจะนับวันที่คุ้มครองผู้บริโภคได้เป็นวันแรกหลังส่งมอบ และการเคหะแห่งชาติจะติดตามกำกับดูแลอีก 2 ปี หากไม่มีปัญหาใด ๆ เกิดขึ้น การเคหะแห่งชาติจะรับรองมาตรฐานโครงการ

2. การรับรองโดยอ้อม ซึ่งหมายถึง การเคหะแห่งชาติจะให้หน่วยงาน/องค์กรอิสระเป็นผู้ดำเนินการรับรอง การเคหะแห่งชาติจะเป็นเพียงผู้อำนวยความสะดวกที่ทำหน้าที่กำกับดูแลและช่วยเหลือหน่วยงาน/องค์กรอิสระดังกล่าวให้สามารถดำเนินบทบาทผู้รับรองมาตรฐานไปในทิศทางที่เหมาะสมได้ โดยการเคหะแห่งชาติจะอบรมเจ้าหน้าที่ของหน่วยงาน/องค์กรอิสระให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามบทบาทได้อย่างถูกต้องเท่านั้น ทั้งนี้ ผู้ขอรับการรับรองต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคล องค์กร หรือหน่วยงานเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ประชาชนหรือผู้บริโภคเป็นผู้ยื่นขอรับการรับรอง

โดยสรุปขั้นตอนการดำเนินงานรับรองมาตรฐานคุณภาพที่อยู่อาศัย/โครงการได้ดังแผนภูมิที่ 4

สำหรับเกณฑ์มาตรฐานสำหรับวัดคุณภาพโครงการที่อยู่อาศัยทั้งของรัฐและเอกชน วิเคราะห์ตามนัยแห่งกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ประกอบด้วย

1. เกณฑ์มาตรฐานทางกายภาพ กำหนดว่ามาตรฐานวัสดุ/อุปกรณ์ก่อสร้าง ให้เป็นไปตามมาตรฐานอุตสาหกรรม มาตรฐานการก่อสร้างให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2534 กรณีที่ไม่สามารถเป็นไปตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร และ พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดินได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โครงการที่อยู่อาศัยในการดูแลของการเคหะแห่งชาติ ให้การเคหะ



แผนภูมิที่ 4 ขั้นตอนการดำเนินงานรับรองมาตรฐานคุณภาพที่อยู่อาศัย/โครงการ

แห่งชาติดำเนินการควบคุมและตรวจสอบ แต่ไม่สามารถเสนอ/ยื่นเรื่องเพื่อขอรับการรับรองมาตรฐานได้ (ยกเว้นกรณีที่ภาคเอกชนจะดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับคนจนให้ร่วมกันพิจารณาและออกบทเฉพาะกาลขึ้นมาใหม่)

2. เกณฑ์มาตรฐานการบริหารจัดการสำหรับมาตรฐานสิ่งแวดล้อมให้ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ส่วนมาตรฐานเกี่ยวกับผู้บริหารจัดการอาคารให้พิจารณาตามนัยแห่งกฎหมาย

จากบทบาทผู้รับรองมาตรฐาน และเกณฑ์มาตรฐานขั้นต้นสะท้อนให้เห็นว่า ผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัยทั้งของภาครัฐและเอกชนจะได้ประโยชน์จากการรับรองมาตรฐานโครงการหลายประการ ได้แก่ เป็นการสร้างความน่าเชื่อถือให้กับโครงการ ทำให้ประชาชน/ผู้บริโภคเกิดความเชื่อมั่นในโครงการ ส่งผลต่อความสามารถเพิ่มยอดขายของโครงการ ขณะเดียวกัน หากโครงการมีคุณภาพสูงขึ้น โครงการก็สามารถสร้างกลไกการต่อรองทางธุรกิจได้มากขึ้น อีกทั้งเป็นการเสริมสร้างคุณภาพชีวิตของประชาชนหรือผู้บริโภคให้ดียิ่งขึ้น เนื่องจากกายภาพดี สุขภาพกาย สุขภาพจิตย่อมพัฒนา ช่วยลดปัญหาการร้องเรียนด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัย

ทั้งในส่วนของการโครงการของภาครัฐและภาคเอกชน รวมทั้งก่อให้เกิดภาวะการแข่งขันอย่างมีมาตรฐาน กล่าวคือ เมื่อโครงการได้มาตรฐาน ประชาชน/ผู้บริโภคย่อมต้องการ ดังนั้นภาครัฐและภาคเอกชนที่กำลังจะลงทุนเกี่ยวกับโครงการที่อยู่อาศัยจึงต้องพัฒนาและสร้างมาตรฐานให้กับตนเองเพื่อสนองความต้องการของประชาชน/ผู้บริโภค

ข้อเสนอแนะ

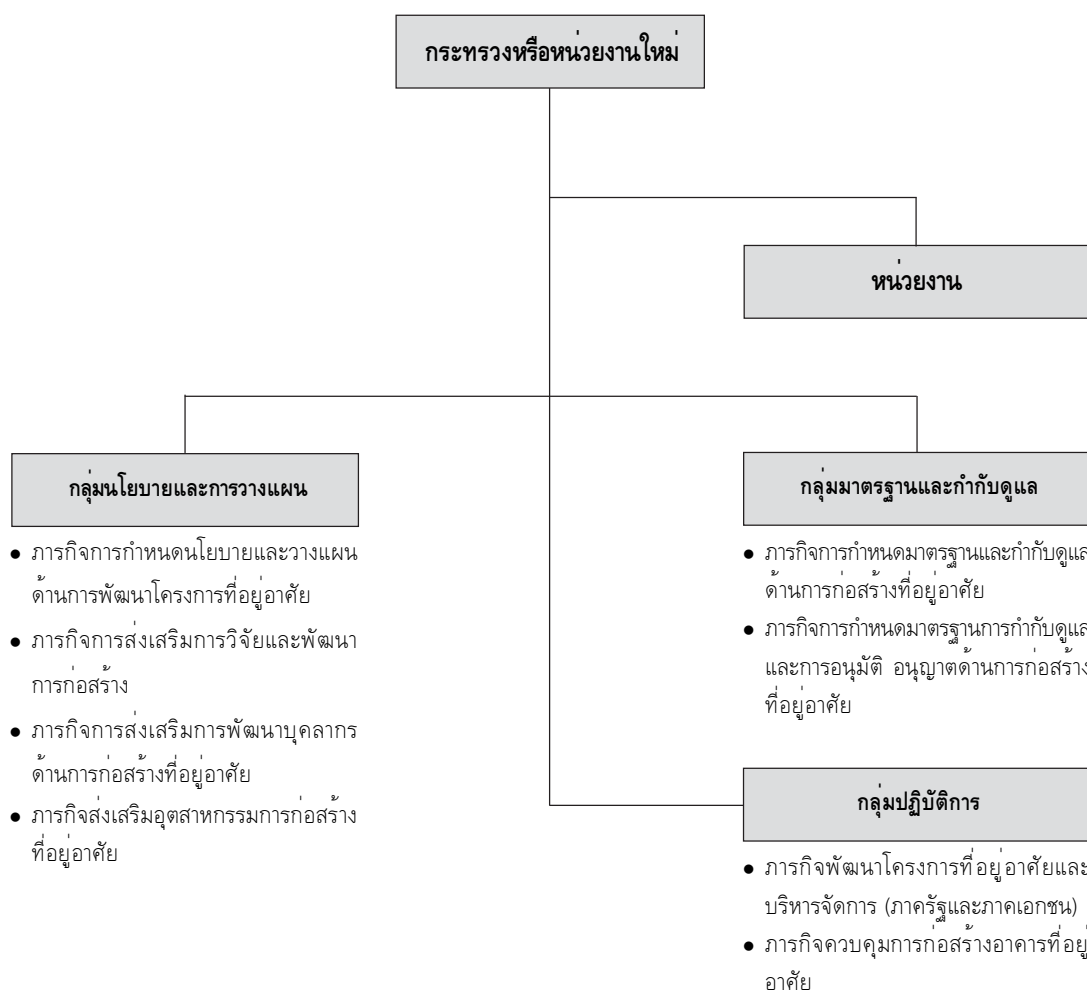
สำหรับการวิจัยครั้งต่อไป ควรมีการวิจัยเพิ่มเติมในส่วนที่เกี่ยวกับรายละเอียดของมาตรฐานโครงการที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ รวมถึงวิเคราะห์ความทันสมัยของกฎหมายเพื่อในท้ายที่สุดจะได้มีกฎหมายที่เป็นเอกเทศ ไม่ต้องอาศัยกฎหมายหลายมาตรา หลายเรื่องในการพิจารณาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างหนึ่ง ๆ

สำหรับการเคหะแห่งชาติ ควรกำหนดประเภทอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่จะรับรองให้ชัดเจน มีความเป็นกลาง เพื่อให้หน่วยงานภาครัฐและเอกชน สามารถเสนอมา

ยังการเคหะแห่งชาติเพื่อขอรับการรับรองได้ และควรกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของบุคคลที่จะเกี่ยวข้องหรือทำงานในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการรับรองมาตรฐานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ชัดเจน

สำหรับการตั้งหน่วยงานใหม่ การเคหะแห่งชาติอาจจะตั้งหน่วยงานใหม่ แต่ยังคงขึ้นกับการเคหะแห่งชาติและแบ่งกลุ่มทำงานออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ 1) กลุ่มนโยบายและการวางแผนด้านการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย มีหน้าที่สำคัญ 4 ประการ ได้แก่ กำหนดนโยบายและวางแผนด้านการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ส่งเสริมการวิจัยและพัฒนา

การก่อสร้าง ส่งเสริมการพัฒนาบุคลากรด้านการก่อสร้างที่อยู่อาศัย และส่งเสริมอุตสาหกรรมก่อสร้างที่อยู่อาศัย 2) กลุ่มมาตรฐานและกำกับดูแล มีหน้าที่กำหนดมาตรฐานและกำกับดูแลด้านการก่อสร้างที่อยู่อาศัย และกำหนดมาตรฐานการกำกับดูแลและการอนุมัติ อนุญาตด้านการก่อสร้างที่อยู่อาศัย และ 3) กลุ่มปฏิบัติการ มีหน้าที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและบริหารจัดการ (ภาครัฐและภาคเอกชน) และควบคุมการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย ดังแผนภูมิที่ 5



แผนภูมิที่ 5 หน่วยงานใหม่ที่เสนอแนะ

บรรณานุกรม (Bibliography)

- กรุงเทพมหานคร. (2529). มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ. เอกสารอัดสำเนา. กรุงเทพฯ: กองวิจัยการก่อสร้าง ฝ่ายวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ.
- _____. (2538). มิติใหม่ของการพัฒนาคนจนในเมืองในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8. เอกสารประกอบการสัมมนาเชิงปฏิบัติการ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง การเคหะแห่งชาติ.
- การเคหะแห่งชาติ, กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. (2546). โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1 ถึง 3 (ปี 2546-2547). กรุงเทพฯ: ม.ป.ท.
- _____. (2547). รายงานกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพฯ: ม.ป.ท.
- การเคหะแห่งชาติ, ฝ่ายจัดการทรัพย์สินและเคหะชุมชน. (2526). กฎหมาย ระเบียบ และความรู้ที่สำคัญในการดูแลชุมชน. กรุงเทพฯ: ผู้แต่ง.
- ทองใหญ่ ทองใหญ่. (2512). มาตรฐานบ้านพักอาศัยราคาถูกสำหรับประเทศไทย. กรุงเทพฯ: ม.ป.ท.
- บุญธนา ไกรสินธุ์. (2536). การบริหารเคหะชุมชนด้านการดูแลชุมชนของการเคหะแห่งชาติ กรณีศึกษาเคหะชุมชนเมืองใหม่ บางพลี. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- พิภพ รอดภัย. (2525). ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับการบริหารงานเคหะชุมชน. กรุงเทพฯ: ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยการเคหะแห่งชาติ.
- มานพ พงศทัต. (2526). รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย. กรุงเทพฯ: ม.ป.ท.
- วิทวัส รุ่งเรืองผล. (2539). โครงการสำรวจความพึงพอใจของผู้ใช้บริการ การเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพฯ: ศูนย์วิจัยธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ศิริทิพย์ อุณนุโลม. (2526). ผลของการออกแบบทางด้านกายภาพต่อการดูแลชุมชน. กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ.
- คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (2547). สรุปสาระสำคัญเพื่อจัดทำร่างมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- Department of Housing and Urban Development. (2005). Part 3280– Manufactured home construction and safety standards, Chapter XX. Office of Assistant Secretary for Housing Federal Housing Commissioner. Retrieved from <http://www.hud.gov>.
- Gronroos, C. (1990). Service management and marketing. Massachusetts: Lexington Books.
- Looy, B. V. (2003). Services management: An integrated approach. New York: Prentice Hall.
- McColl-Kennedy. (2003). Services marketing: A managerial approach. New York: McGraw-Hill.
- Ministry of Housing and Local Government. (2005). Retrieved from <http://www.gksoft.com/gov/en/my.htm>.
- Onibokun, A. G. (1974). Evaluating consumers' satisfaction with housing: An application of system approach. AIP Journal, 40.
- Smith, W. F. (1971). Housing: The social and economic element. Berkeley: University of California Press.
- Soen, D. (1979). Habitability-occupants' needs and dwelling satisfaction. New York: Ekistics.
- The Indonesia Infrastructure Summit 2005. (2005). Housing and settlement, Law of the Republic of Indonesia. Retrieved from <http://www.iisummit2005.com/law.htm>.
- Thomas, H., & Gardner, D. (1983). Strategic marketing and management. New York: John Wiley & Sons.
- Urban Redevelopment Authority. (2005). Development control parameters for residual development. Retrieved from <http://www.ura.gov.sg>.
- Verschure, H. (1976). Housing: Concept and ideas. Housing and development. Leuven: University of Leuven.