

บทที่ 6

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์การจัดการการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง

เป็นการศึกษาวิธีการจัดการกับพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยของนิติบุคคล หรือคณะกรรมการบริหารหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ที่เป็นกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ ซึ่งมีลักษณะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายทั้งสิ้น ซึ่งแต่ละโครงการ มีรายละเอียดดังตารางที่ 6.1

ตารางที่ 6.1

รายละเอียดกรณีศึกษา

กรณีศึกษา	ลักษณะการบริหาร	ผู้ทำหน้าที่บริหารจัดการ	รูปแบบการสัมภาษณ์
โครงการที่ 1	การบริหารร่วมกันของคณะกรรมการหมู่บ้านกับบุคคลที่เป็นตัวแทนของเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือเจ้าของโครงการ	นิติบุคคลหมู่บ้านซึ่งเป็นตัวแทนของทั้ง 2 ฝ่าย	ตอบคำถามจากแบบสัมภาษณ์ทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์
โครงการที่ 2	การบริหารร่วมกันของคณะกรรมการหมู่บ้านกับบริษัทบริหารชุมชนอิสระซึ่งคณะกรรมการเป็นผู้ว่าจ้างมาเพื่อทำการบริหาร	บริษัทบริหารชุมชนอิสระซึ่งนิติบุคคลหมู่บ้านว่าจ้างมาให้ดำเนินการบริหารหมู่บ้าน	ตอบคำถามจากแบบสัมภาษณ์ทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์
โครงการที่ 3	การบริหารโดยลักษณะของคณะกรรมการนิติบุคคลซึ่งผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านได้รับการแต่งตั้งเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการหมู่บ้าน	นิติบุคคลหมู่บ้านซึ่งผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านได้รับการแต่งตั้งเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการหมู่บ้าน	ตอบคำถามจากแบบสัมภาษณ์ทางโทรศัพท์

1. หมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์กรณีศึกษาโครงการที่ 1 มีลักษณะการบริหารในรูปแบบของการบริหารร่วมกันของคณะกรรมการหมู่บ้านกับบุคคลที่เป็นตัวแทนของเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือเจ้าของโครงการ ซึ่งมีนิติบุคคลหมู่บ้านซึ่งเป็นตัวแทนของทั้ง 2 ฝ่าย ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการหมู่บ้าน โดยที่นิติบุคคลโครงการที่ทำการสัมภาษณ์ มีความประสงค์ให้สัมภาษณ์ด้วยวิธีการตอบคำถามจากแบบสัมภาษณ์ทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์

2. หมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์กรณีศึกษาโครงการที่ 2 มีลักษณะการบริหารร่วมกันของคณะกรรมการหมู่บ้านกับบริษัทบริหารชุมชนอิสระซึ่งคณะกรรมการเป็นผู้ว่าจ้างมาเพื่อทำการบริหาร ซึ่งมีนิติบุคคลหมู่บ้านซึ่งเป็นบริษัทบริหารชุมชนอิสระที่ถูกจัดจ้างเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการหมู่บ้าน โดยที่นิติบุคคลโครงการที่ทำการสัมภาษณ์ มีความประสงค์ให้สัมภาษณ์ด้วยวิธีการตอบคำถามจากแบบสัมภาษณ์ทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์

3. หมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์กรณีศึกษาโครงการที่ 3 มีลักษณะการบริหารโดยลักษณะของการบริหารโดยลักษณะของคณะกรรมการนิติบุคคล ซึ่งมีนิติบุคคลหมู่บ้านซึ่งผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน ที่ถูกแต่งตั้งเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการหมู่บ้าน โดยที่นิติบุคคลโครงการที่ทำการสัมภาษณ์ มีความประสงค์ให้สัมภาษณ์ด้วยวิธีการตอบคำถามจากแบบสัมภาษณ์ทางโทรศัพท์

โดยทำการศึกษาเกี่ยวกับวิธีการแก้ปัญหาพฤติกรรมกรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยของหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์แต่ละแห่ง จากการแบ่งรูปแบบการตอบสนองพฤติกรรมกรุกล้ำ (encroachment reaction) เป็น 3 ประเภทคือ การตอบโต้ การป้องกัน และการสร้างความแปลกแยกในชุมชน โดยมีการพิจารณาการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยร่วมด้วย เนื่องจากตามหลักการแล้วนิติบุคคลบริหารจัดการชุมชนมีหน้าที่เป็นตัวแทนของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด ดังนั้น ผู้อยู่อาศัยจึงจำเป็นที่จะต้องมีส่วนร่วมในการดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ของชุมชนโดยส่วนรวม (Sillinger, 2004) จากนั้นจึงนำผลการสำรวจมาเปรียบเทียบกับลักษณะการบริหารจัดการของแต่ละหมู่บ้านที่มีการกรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางในรูปแบบต่าง ๆ เพื่อหาความสัมพันธ์ของลักษณะวิธีการบริหารจัดการกับลักษณะพฤติกรรมกรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่เกิดขึ้น ดังตารางที่ 6.2 ถึง 6.5

โดยการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์นิติบุคคล หรือคณะกรรมการบริหารหมู่บ้าน จัดสรรเกี่ยวกับวิธีการแก้ปัญหาการกรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางในชุมชน ประกอบด้วย

6.1 วิเคราะห์ลักษณะการตอบโต้ต่อพฤติกรรมกรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

6.2 วิเคราะห์ลักษณะการป้องกันพฤติกรรมกรุกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

6.3 วิเคราะห์ลักษณะการสร้างความปลอดภัยที่มีพฤติกรรมกรรูกล้ำพื้นที่ส่วนกลาง

โดยการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์นิติบุคคล หรือคณะกรรมการบริหารหมู่บ้านจัดสรรเกี่ยวกับวิธีการแก้ปัญหาการกรรูกล้ำพื้นที่ส่วนกลางในชุมชน ประกอบด้วย

6.1 วิเคราะห์ลักษณะการตอบโต้ต่อพฤติกรรมกรรูกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

6.2 วิเคราะห์ลักษณะการป้องกันพฤติกรรมกรรูกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

6.3 วิเคราะห์ลักษณะการสร้างความปลอดภัยที่มีพฤติกรรมกรรูกล้ำพื้นที่ส่วนกลาง

6.4 วิเคราะห์ลักษณะการจัดการกับปัญหาการกรรูกล้ำพื้นที่ส่วนกลางในหมู่บ้านที่ได้ผลลัพธ์ที่ดีที่สุดในความคิดเห็นของนิติบุคคล หรือคณะกรรมการบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

6.1 วิเคราะห์ลักษณะการตอบโต้ต่อพฤติกรรมกรรูกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

เมื่อเกิดพฤติกรรมกรรูกครอครอบครองอาณาเขตสาธารณะ ซึ่งเป็นอาณาเขตที่ผู้อยู่อาศัยทุกคนในหมู่บ้านมีสิทธิในการครอบครองร่วมกัน ผู้ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการชุมชน ต้องทำหน้าที่เป็นตัวแทนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน แสดงพฤติกรรมกรรูกตอบสนองต่อพฤติกรรมกรรูกล้ำ โดยอาศัยวิธีการตอบสนอง ซึ่งวิธีหนึ่ง คือ กระบวนการตอบโต้ ซึ่งผลการศึกษาลักษณะการตอบโต้ต่อพฤติกรรมกรรูกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยของกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ ได้ดังตารางที่ 6.2

จากตารางที่ 6.2 สามารถสรุปได้ว่าทุกโครงการมีการใช้กฎหมายกำหนดบทลงโทษต่อผู้อยู่อาศัยที่มีพฤติกรรมกรรูกล้ำพื้นที่ส่วนกลาง โดยมีขั้นตอนการลงโทษที่สอดคล้องกัน คือมีการไล่ลำดับความหนักเบา โดยเริ่มจากการประณาม ตักเตือน ซึ่งเป็นโทษสถานเบา ก่อน แล้วจึงไล่ลำดับการลงโทษให้หนักมากขึ้น

ทางด้านการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการตอบโต้การกรรูกล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยอื่น ในชุมชนนั้น โครงการที่ 2 และโครงการที่ 3 มีการให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมกระบวนการตอบโต้ โดยโครงการที่ 2 มีการให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในการร่างบทลงโทษ และโครงการที่ 3 มีการให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในการออกเสียงสนับสนุนบทลงโทษนิติบุคคลร่างขึ้นในที่ประชุม

ตารางที่ 6.2

การเปรียบเทียบลักษณะการบริหารจัดการปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง
ด้วยวิธีการตอบโต้ของแต่ละหมู่บ้านทาวนเฮ้าส์ที่เป็นกรณีศึกษา

วิธีการแก้ปัญหา	โครงการที่ 1	โครงการที่ 2	โครงการที่ 3
การตอบโต้			
1) วิธีการกำหนดบทลงโทษ	มีการใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยภาพรวม	มีการใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยภาพรวมและมติจากคณะกรรมการหมู่บ้านร่วมด้วย	มีการใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยภาพรวมและมติที่ประชุมผู้อยู่อาศัยร่วมด้วย
2) ขั้นตอนการลงโทษ	ไล่ลำดับความหนักเบาของโทษจากน้อยไปมาก	อาศัยหลักการประนีประนอมจากนั้นจึงใช้การบังคับทางข้อม จนถึงการใช้บังคับทางกฎหมาย	ไล่ลำดับความหนักเบาของโทษจากน้อยไปมาก
3) การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย	ไม่มีการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย	มีการร่วมร่างกฎระเบียบและบทลงโทษ	มีการร่วมออกเสียงสนับสนุนมติที่ประชุม
4) พฤติกรรมการตอบสนองของผู้รูก้าเมื่อเกิดการลงโทษ	ลดการรูก้าลงเมื่อเกิดการลงโทษในระดับปานกลาง	ลดการรูก้าลงเมื่อเกิดการลงโทษในระดับปานกลาง	ลดการรูก้าลงเมื่อเกิดการลงโทษในระดับน้อย
5) ความพอใจของผู้ร้องเรียนเมื่อเกิดการลงโทษ	ความพอใจของผู้ร้องเรียนอยู่ในระดับดี	ความพอใจของผู้ร้องเรียนอยู่ในระดับดี	ความพอใจของผู้ร้องเรียนอยู่ในระดับแย่

ซึ่งเมื่อมีเกิดกระบวนการตอบโต้โดยการลงโทษผู้อยู่อาศัยที่มีพฤติกรรมรูก้าพื้นที่ส่วนกลางแล้ว ผู้อยู่อาศัยที่มีพฤติกรรมรูก้าพื้นที่ส่วนกลาง ของโครงการที่ 1 และ 2 มีการลดการรูก้าลงเมื่อเกิดการลงโทษในระดับปานกลาง และผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้ร้องเรียนต่อพฤติกรรมรูก้า มีความพึงพอใจในผลลัพธ์ของการตอบโต้ในระดับดี แต่ในโครงการที่ 3 ผู้อยู่อาศัยที่มีพฤติกรรมรูก้าพื้นที่ส่วนกลาง มีการลดการรูก้าลงเมื่อเกิดการลงโทษในระดับน้อย ทำให้ผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้ร้องเรียนต่อพฤติกรรมรูก้า มีความพึงพอใจในผลลัพธ์ของการตอบโต้ในระดับน้อย

6.2 วิเคราะห์ลักษณะการป้องกันพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

อีกวิธีหนึ่งในการตอบสนองต่อพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย คือ กระบวนการป้องกัน เช่น การออกกฎระเบียบ ป้องกันพฤติกรรม เป็นต้น ซึ่งผลการศึกษาลักษณะการป้องกันพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยของกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ ได้ดังตารางที่ 6.3

ตารางที่ 6.3

การเปรียบเทียบลักษณะการบริหารจัดการปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง
ด้วยวิธีการป้องกันของแต่ละหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ที่เป็นกรณีศึกษา

วิธีการแก้ปัญหา	โครงการที่ 1	โครงการที่ 2	โครงการที่ 3
การป้องกัน			
1) กิจกรรมที่จัดขึ้นเพื่อป้องกันการรुक้า	ออกกฎการใช้ประโยชน์ส่วนกลางและที่ดินจัดสรรของแต่ละบ้าน	ออกกฎการใช้ประโยชน์ส่วนกลางและที่ดินจัดสรรของแต่ละบ้าน และออกวารสารที่มีเนื้อหาเกี่ยวกับกฎหมายและข้อบังคับ และเน้นการสร้างความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย	ออกกฎการใช้พื้นที่ส่วนกลางของแต่ละบ้าน
2) หลักเกณฑ์ในการออกกฎเพื่อป้องกันการรुक้า	อ้างอิงจากกฎหมายและมติที่ประชุมผู้อยู่อาศัย	อ้างอิงจากกฎหมายและมติที่ประชุมผู้อยู่อาศัย	อ้างอิงจากกฎหมายและมติที่ประชุมผู้อยู่อาศัย
3) การอภิปรายปัญหาการรुक้าในที่ประชุม	ไม่มี	มีเฉพาะการอภิปรายในการประชุมระดับกรรมการบริหาร	มีการอภิปรายทั้งในการประชุมระดับกรรมการบริหารและการประชุมผู้อยู่อาศัย
4) พฤติกรรมการตอบสนองของผู้รुक้าเมื่อมีการวางกฎป้องกัน	ปฏิบัติตามกฎที่วางไว้ในระดับปานกลาง	ปฏิบัติตามกฎที่วางไว้ในระดับปานกลาง	ปฏิบัติตามกฎที่วางไว้ในระดับน้อย
5) ความพอใจของผู้มีส่วนร่วมในการวางกฎป้องกัน	ความพอใจของผู้ร้องเรียนอยู่ในระดับพอใช้	ความพอใจของผู้ร้องเรียนอยู่ในระดับพอใช้	ความพอใจของผู้ร้องเรียนอยู่ในระดับดี

จากตารางที่ 6.3 สามารถสรุปได้ว่า ทุกโครงการมีการออกกฎการใช้ประโยชน์ส่วนกลาง และที่ดินจัดสรรของแต่ละบ้าน ซึ่งโครงการที่ 2 มีการออกวารสารที่มีเนื้อหาเกี่ยวกับกฎหมายและข้อบังคับและเน้นการสร้างความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย โดยทั้ง 3 หมู่บ้านมีหลักเกณฑ์ในการออกกฎระเบียบ ข้อบังคับในการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยที่สอดคล้องกัน คือมีการอ้างอิงจากกฎหมายและมติที่ประชุมผู้อยู่อาศัย

ทางด้านการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการป้องกันการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย ในชุมชนนั้น โครงการที่ 1 ไม่มีการให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในการอภิปรายปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย แต่โครงการที่ 2 และโครงการที่ 3 มีการให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในการอภิปรายปัญหาดังกล่าวในระดับกรรมการบริหารชุมชน และโครงการที่ 3 มีการให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมอภิปรายปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย ในชุมชนนั้นในที่ประชุมใหญ่ของหมู่บ้านด้วย

ซึ่งเมื่อมีเกิดกระบวนการป้องกันโดยการวางกฎระเบียบ เพื่อป้องกันพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางแล้ว ผู้อยู่อาศัยที่มีพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง ของโครงการที่ 1 และ 2 มีการปฏิบัติตามกฎที่วางไว้ในระดับปานกลาง และผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้ร้องเรียนต่อพฤติกรรมการรुकล้ำมีความพึงพอใจในผลลัพธ์ของการตอบได้ในระดับพอใช้ แต่ในโครงการที่ 3 ผู้อยู่อาศัยมีการปฏิบัติตามกฎที่วางไว้ในระดับน้อย แต่ผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้มีส่วนร่วมในการวางกฎระเบียบ มีความพึงพอใจในผลลัพธ์ของการตอบได้ในระดับมาก เนื่องจากสามารถมีส่วนร่วมแสดงความคิดเห็นอภิปรายปัญหาร่วมกันในชุมชน ระหว่างกลุ่มผู้อยู่อาศัยด้วยกัน

6.3 วิเคราะห์ลักษณะการสร้างความปลอดภัยแก่ผู้อยู่อาศัยที่มีพฤติกรรม การรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง

นอกจาก 2 วิธีที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว อีกวิธีหนึ่งในการตอบสนองต่อพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย คือ กระบวนการสร้างความแปลกแยก ให้แก่ผู้อยู่อาศัยที่มีพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งผลการศึกษาลักษณะการสร้างความปลอดภัยแก่ผู้อยู่อาศัยที่มีพฤติกรรมการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางของกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ ได้ดังตารางที่ 6.4

ตารางที่ 6.4

การเปรียบเทียบลักษณะการบริหารจัดการปัญหาการรुकูล้ำพื้นที่ส่วนกลางด้วยวิธีการ
สร้างความแปลกแยกของแต่ละหมู่บ้านทาว์นเฮ้าส์ที่เป็นกรณีศึกษา

วิธีการแก้ปัญหา	โครงการที่ 1	โครงการที่ 2	โครงการที่ 3
การสร้างความแปลกแยก	มี โดยการ งดการบริการ	มี โดยการ งดการบริการ	มี โดยการ งดการบริการ
1) การลิดรอนสิทธิบางประการของผู้อยู่อาศัย	สาธารณะเฉพาะบุคคล	สาธารณะเฉพาะบุคคล	สาธารณะเฉพาะบุคคล
2) ขั้นตอนการลิดรอนสิทธิบางประการของผู้อยู่อาศัย	ตักเตือนก่อน จึงค่อยจำกัดสิทธิ์การรับบริการ	ตักเตือนก่อน จึงค่อยจำกัดสิทธิ์การรับบริการ	ตักเตือนก่อน จึงค่อยจำกัดสิทธิ์การรับบริการ
3) การทำเครื่องหมายเพื่อสร้างความแปลกแยก	ไม่มี	มี เช่น การปิดไฟทางเฉพาะจุด	ไม่มี
4) พฤติกรรมการตอบ สอนของผู้รูกูล้ำเมื่อมีการสร้างความแปลกแยก	ลดการรูกูล้ำลงเมื่อเกิดการสร้างความแปลกแยกในระดับดี	ลดการรูกูล้ำลงเมื่อเกิดการสร้างความแปลกแยกในระดับดี	ลดการรูกูล้ำลงเมื่อเกิดการสร้างความแปลกแยกในระดับปานกลาง
5) ความพอใจของผู้ร้องเรียนให้เกิดการลิดรอนสิทธิ	ความพอใจของผู้ร้องเรียนอยู่ในระดับดีมาก	ความพอใจของผู้ร้องเรียนอยู่ในระดับดี	ความพอใจของผู้ร้องเรียนอยู่ในระดับดี

จากตารางที่ 6.4 สามารถสรุปได้ว่า ทุกโครงการมีการการลิดรอนสิทธิบางประการของผู้อยู่อาศัย โดยการงดการบริการสาธารณะเฉพาะบุคคล และมีการบวกรวในการลิดรอนสิทธิบางประการของผู้อยู่อาศัยที่สอดคล้องกัน คือ มีการตักเตือนก่อน จึงค่อยจำกัดสิทธิ์การรับบริการ โดยโครงการที่ 2 มีการทำเครื่องหมายเพื่อสร้างความแปลกแยก เช่น การปิดไฟทางเฉพาะจุดที่ผู้อยู่อาศัยมีพฤติกรรมการรูกูล้ำ

ซึ่งเมื่อมีเกิดกระบวนการสร้างความแปลกแยก โดยการลิดรอนสิทธิบางประการของผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยที่มีพฤติกรรมการรูกูล้ำพื้นที่ส่วนกลาง ของโครงการที่ 1 และ 2 มีการลดพฤติกรรมการรูกูล้ำลงเมื่อเกิดการสร้างความแปลกแยกในระดับดี และผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้ร้องเรียนให้เกิดการลิดรอนสิทธิผู้มีพฤติกรรมรูกูล้ำ มีความพึงพอใจในผลลัพธ์ของการสร้างความแปลกแยกในระดับดีมาก เนื่องจากการกระทำที่สร้างผลกระทบต่อผู้มีพฤติกรรมรูกูล้ำอย่างชัดเจน

และผู้ร้องเรียนสามารถเห็นผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผู้รุกร้าได้ แต่ในโครงการที่ 3 ผู้อยู่อาศัยที่มีพฤติกรรมรุกร้าพื้นที่ส่วนกลาง มีการลดพฤติกรรมรุกร้าลงเมื่อเกิดการสร้างความแปลกแยกในระดับปานกลาง และผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้ร้องเรียนให้เกิดการลิดรอนสิทธิผู้มีพฤติกรรมรุกร้ามีความพึงพอใจในผลลัพธ์ของการสร้างความแปลกแยกในระดับดี เนื่องจากเป็นการกระทำที่สร้างผลกระทบต่อผู้มีพฤติกรรมรุกร้าอย่างชัดเจน และผู้ร้องเรียนสามารถเห็นผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผู้รุกร้าได้ เช่นกัน

6.4 วิเคราะห์ลักษณะการจัดการกับปัญหาการรุกร้าพื้นที่ส่วนกลางในหมู่บ้านที่ได้ผลลัพธ์ที่ดีที่สุดในความคิดเห็นของนิติบุคคล หรือคณะกรรมการบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

การศึกษาลักษณะการจัดการกับปัญหาการรุกร้าพื้นที่ส่วนกลางในหมู่บ้านที่ได้ผลลัพธ์ที่ดีที่สุดในความคิดเห็นของนิติบุคคล หรือคณะกรรมการบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร เป็นการศึกษาความคิดเห็นของผู้ปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการชุมชนหมู่บ้าน เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการพิจารณาการบริหารจัดการโครงการหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์ในอนาคต เพื่อลดปัญหาการรุกร้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย ซึ่งได้ผลการศึกษา ดังตารางที่ 6.5

ตารางที่ 6.5

เปรียบเทียบความคิดเห็นของนิติบุคคลในแต่ละรูปแบบลักษณะการบริหารจัดการหมู่บ้านเกี่ยวกับแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ปัญหาการรุกร้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

วิธีการแก้ปัญหา	โครงการที่ 1	โครงการที่ 2	โครงการที่ 3
แนวทางที่นิติบุคคลคิดว่าเหมาะสมที่สุด	การสร้างความแปลกแยก	การตอบโต้	การสร้างความแปลกแยก
แนวทางเพิ่มเติมที่นิติบุคคลเสนอแนะเพื่อนำมาแก้ปัญหาการรุกร้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย	การออกกฎหมายเฉพาะสำหรับการอยู่อาศัยร่วมกันในหมู่บ้านจัดสรร	การเพิ่มจิตสาธารณะให้แก่ผู้อยู่อาศัย	การออกกฎหมายเฉพาะสำหรับการอยู่อาศัยร่วมกันในหมู่บ้านจัดสรร

จากตารางที่ 6.5 สามารถสรุปได้ว่า นิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนหมู่บ้าน ทาวน์เฮ้าส์กรณีศึกษาโครงการที่ 1 และ 3 มีความเห็นว่ากระบวนการสร้างความแปลกแยก ให้แก่ ผู้อยู่อาศัยที่มีพฤติกรรมรुक้าพื้นที่ส่วนกลางเป็นแนวทางที่มีความเหมาะสมมากที่สุด เนื่องจาก เป็นการกระตุ้นให้ผู้อยู่อาศัยที่มีพฤติกรรมรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง ลดพฤติกรรมดังกล่าวลง ในขณะที่ ผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้ร้องเรียนก็เกิดความพึงพอใจในผลลัพธ์ที่เกิดขึ้น ส่วนโครงการที่ 2 มีความเห็นว่า กระบวนการตอบโต้ เป็นแนวทางที่มีความเหมาะสมมากที่สุด เนื่องจากสามารถมีกฎหมายมา รองรับการกระทำที่เกิดขึ้นได้อย่างชัดเจน

นอกจากนี้ แต่ละโครงการ มีการแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับแนวทางที่ เหมาะสมในการแก้ปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย โดยนิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหาร จัดการชุมชนหมู่บ้านทาวน์เฮ้าส์กรณีศึกษาโครงการที่ 1 และ 3 มีความเห็นว่าภาครัฐควรมีการ ออกกฎหมายเฉพาะสำหรับการอยู่อาศัยร่วมกันในหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากกฎหมายที่บังคับใช้ใน ปัจจุบันยังขาดความชัดเจนในหลาย ๆ ด้าน ส่วนโครงการที่ 2 มีความเห็นว่า การเพิ่มจิตสาธารณะ ให้แก่ผู้อยู่อาศัย เพื่อทำให้เกิดการอยู่อาศัยร่วมกันอย่างสงบสุข

6.5 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์การจัดการการรुक้าพื้นที่ส่วนกลาง

โดยสรุปแล้ว ในการลดปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ ซึ่ง นอกจากลักษณะทางกายภาพของทาวน์เฮ้าส์ จะเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดพฤติกรรมการรुक้าพื้นที่ ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ แล้ว การบริหารจัดการชุมชนของนิติบุคคล ยังเป็นอีกปัจจัย หนึ่ง ที่เป็นสิ่งควบคุมพฤติกรรมดังกล่าว

ซึ่งจากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลบริหารจัดการชุมชนทาวน์เฮ้าส์กรณีศึกษาทุก โครงการ มีการบริหารจัดการกับปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในชุมชนหมู่บ้าน ทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้การดำเนินการในกรอบของกระบวนการทางกฎหมาย ซึ่งไม่สอดคล้องกับ สมมติฐานการวิจัยที่ว่า ประเภทของนิติบุคคลที่ทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรรมีผล ต่อการกำหนดวิธีการแก้ปัญหาปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย เนื่องจากสิ่งที่มีผล ต่อการกำหนดวิธีการแก้ปัญหาปัญหาการรुक้าพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย คือ กฎหมายต่าง ๆ ที่มีเนื้อหาเกี่ยวข้องกับการบริหารชุมชน และการครอบครองพื้นที่ โดยในการเปิดโอกาสให้ผู้อยู่ อาศัยมีส่วนร่วมในการจัดการกับปัญหาดังกล่าว จะมีเฉพาะบางโครงการเท่านั้น