

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- ฉวีวรรณ เต็มไพบูลย์. ปัจจัยทางสังคมและ เศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อันกลางในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.
- ถนอม อังคะวัฒนา. ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้อันสูงในเขตชั้นกลางถึงเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2533.
- ที่ดิน, กรม. รายละเอียดการจดทะเบียนอาคารชุด. เขตกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพฯ: กรมที่ดิน, 2531. (คัดสำเนา)
- นรินทร์ สกลกุลานุกุล และคนอื่น ๆ. คอนโดมิเนียม. กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ, 2526.
- พงษ์ศักดิ์ สัมภวคุปต์. หลักการบริหารงานอาคารชุด. ในพงษ์ศักดิ์ พัยนวิเชียร (บรรณาธิการ), ทนายียบธุรกิจอาคารชุด'91. หน้า 127. กรุงเทพฯ: มติชน, 2534.
- พรชัย เลหาหัย. ระบบลิฟต์ในอาคารสูง. ใน วิภู เบรมประยูร (บรรณาธิการ), วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 131. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526.
- \_\_\_\_\_. ภาวะอาคารชุดปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต. ในพงษ์ศักดิ์ พัยนวิเชียร (บรรณาธิการ), ทนายียบอาคารชุด'89. หน้า 19. กรุงเทพฯ: มติชน, 2532.
- \_\_\_\_\_. คอนโดมิเนียม. ใน สุภาวดี โภมารัตต์ (บรรณาธิการ) บ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม'27. หน้า 39 กรุงเทพฯ: อมรินทร์พริ้นติ้ง กรุ๊ป, 2527.
- มานพ พงศทัต. ทนายียนใกล้ที่อยู่หรืออยู่ใกล้ที่ทนายาน. ในวีรภัทร์ พรหมบุตร (บรรณาธิการ), ทนายียบคอนโด. หน้า 189-191. กรุงเทพฯ: สารมวลชน, 2532.
- สุนทร บุญญาธิการ. วิพากษ์ ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสูง. ใน พงษ์ศักดิ์ พัยนวิเชียร (บรรณาธิการ), ทนายียบธุรกิจอาคารชุด'92. หน้า 58 กรุงเทพฯ: มติชน, 2535.

ภาษาอังกฤษ

- Barrie Needham. How cities Works. Oxford: Pergamon Press, 1977.
- Berry B.J. & Horton F.E. Geographic Perspective on Urban System.  
New Jensey: Prentice Hell, 1970.
- Brian Goodall. The Economic of Urban Areas. Oxford: Pergamon  
Press, 1977.
- Cappon, Daniel. Mental Health in the Hi-Rise. Ekistics, pp.  
192-195. No.196,1972.
- Chan, Ping-Chiu. Social Implications of Public Policies. The  
Lesson of Hong Kong. Bangkok: Asian Institute of Technology,  
Thailand. 1975.
- K.J. Button. Urban Economics. London: Mac millon Press, 1976.
- Lowdow Wingo. In. Transportation and Urban Land. Washington D.C.  
Resource for the fulfillment.
- Robert Hoffman, Row Houses & Cluster Houses. An  
International Servey, New York: Practer, 1969.
- William H. Claire. Handbook on Urban Planning. Canada: Van  
Nortrand Reinbold. 1973.

ภาคผนวก

### ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

การบริหารอาคารชุด จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายเพื่อใช้ในการบริหารและดูแลรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของโครงการ โดยมีการจัดเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางและการใช้จ่ายเงินในด้านต่าง ๆ ดังนี้ คือ

#### 1. รายรับ (ต่อเดือนโดยประมาณคิดเป็นร้อยละ)

1.1	ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	79.9
1.2	ค่าน้ำประปา	6.4
1.3	เงินกองทุน	5.7
1.4	ค่าโทรศัพท์ผ่านศูนย์	5.7
1.5	ค่าโทรศัพท์ระหว่างประเทศ	1.8
1.6	ค่าโทรศัพท์เก็บสด	0.3
1.7	ค่ารายการเบ็ดเตล็ด	0.2

หมายเหตุ: รายการเบ็ดเตล็ด คือแหล่งรายรับที่แน่นอนในแต่ละเดือน ได้แก่ ค่าสลิปลิฟต์, ค่าสัญญาณดาวเทียม, ค่าบริการล้างรถยนต์, ค่าธรรมเนียมเช่า, ค่าสต็อกเกอร์รถยนต์, ดอกเบี้ยรับ, ค่าบริการตกแต่งห้องชุด เป็นต้น

#### 2. รายจ่าย (ต่อเดือนโดยประมาณคิดเป็นร้อยละ)

##### 2.1 หมวดค่าเนนการ (รวม 58.4 %)

2.1.1	ค่ารักษาความปลอดภัย	16.5
2.1.2	ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	10.0
2.1.3	ค่ารักษาความสะอาด	9.9
2.1.4	ค่าโทรศัพท์	9.0
2.1.5	ค่าน้ำประปา	8.5
2.1.6	ค่าโทรศัพท์ระหว่างประเทศ	3.4
2.1.7	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	1.1

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ได้แก่ ค่าถ่ายเอกสารและโรเนียว, ค่าเครื่องเขียน,

ค่าไปรษณีย์, ค่าภาษี หัก ณ ที่จ่าย, ค่าใช้จ่ายการประชุม, ค่าสิ่งพิมพ์, ค่าทนายความ, ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

2.2	หมวดบริการ (รวม 27.5 %)	
2.2.1	เงินเดือน	18.7
2.2.2	ค่าบริหารอาคารชุด	8.8
2.3	หมวดบำรุงรักษา (รวม 14.1 %)	
2.3.1	ค่าใช้จ่ายงานลิฟต์	9.5
2.3.2	ค่าใช้จ่ายงานสวน	2.6
2.3.3	ค่าใช้จ่ายสระว่ายน้ำ	0.9
2.3.4	ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมบำรุงรักษา	0.7
2.3.5	ค่าบริการเก็บขยะ (ห้องละ 50 บาท/ปี)	0.5
2.3.6	ค่าใช้จ่ายงานโทรศัพท์	0.04
2.3.7	อื่น ๆ (ไฟฟ้า, ประปา)	-
2.4	หมวดค่าใช้จ่ายพิเศษ (รวม 0.0 %)	
2.4.1	ค่าทาสีอาคาร	-
2.4.2	ค่าซ่อมแซม ปรับปรุงลิฟต์	-
2.4.3	อื่น ๆ	-

ที่มา: รายงานสถานะการเงิน ประจำเดือนมีนาคม 2537 นิติบุคคลอาคารชุดบhumวันเพลสคอนโดมิเนียม



## แบบสอบถาม

การประเมินการปฏิบัติงานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย  
ระดับราคายานกลางค่อนข้างสูง

กรุณาตอบคำถามโดยใส่เครื่องหมาย  ลงใน ( ) หรือเติมข้อความลงในช่องว่าง

หมวดที่ 1 ลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบัน

- 1.1 ท่านพักอาศัยในห้องชุดบนชั้นที่.....
- 1.2 ท่านพักอาศัยในอาคารนี้มานาน.....ปี.....เดือน
- 1.3 ท่านครอบครองห้องชุดในอาคารนี้โดย
- ( ) เป็นเจ้าของ ( ) อาศัยอยู่
- ( ) เช่าอยู่ ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ.....
- 1.4 เหตุที่ท่านเลือกพักอาศัยในอาคารชุดหลังนี้
- ( ) ที่อยู่เดิมอยู่ใกล้ที่ทำงาน
- ( ) เพิ่งแยกครอบครัวใหม่
- ( ) ทาสานักงานหรือทำงานที่นี่
- ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ.....
- 1.5 องค์ประกอบในการตัดสินใจเลือกพักอาศัยในอาคารนี้ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- ( ) ที่ตั้งโครงการมีทำเลดี สะดวกในการเดินทาง
- ( ) ขอบรูปแบบทางสถาปัตยกรรม, วิศวกรรม
- ( ) ราคาของห้องชุด
- ( ) สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ
- ( ) เพื่อนหรือคนรู้จักแนะนำให้มาอยู่ด้วย
- ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ.....
- 1.6 ท่านเดินทางไปทำงานโดย
- ( ) เดินไปที่ทำงาน ( ) รถโดยสารสาธารณะ
- ( ) รถยนต์ส่วนบุคคล ( ) ทำงานในอาคารที่พักอาศัยอยู่
- ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ.....

1.7 ท่านใช้เวลาในการเดินทางไปที่ทำงานประมาณ

- ( ) น้อยกว่า 30 นาที      ( ) 30 นาที - 1 ชั่วโมง  
 ( ) 1 ชั่วโมง - 1 ชั่วโมง 30 นาที  
 ( ) มากกว่า 1 ชั่วโมง 30 นาที

**หมวดที่ 2** ทัศนคติต่อสภาพการอยู่อาศัย

กรุณาเติมเครื่องหมาย (✓) ลงในช่องตารางที่ตรงกับความคิดเห็นของท่าน โดยที่ตัวเลขแต่ละตัวมีความหมายดังนี้ คือ

- 1 คือ ไม่ดีเลย      2 คือ ไม่ค่อยดี      3 คือ ปานกลาง (พอใช้)  
 4 คือ ดี      5 คือ ดีมาก

1	2	3	4	5
			✓	

ตัวอย่าง... ความสะอาดของทางเดินส่วนกลาง

หมายความว่า ในอาคารชุดของท่านมีความสะอาดของทางเดินส่วนกลางอยู่ในเกณฑ์ดี

สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค

1.1 ลิฟต์

- ความเพียงพอของจำนวนและขนาดบรรจุทุก
- ระยะเวลาในการรอลิฟต์
- ความสะอาดของห้องลิฟต์

1	2	3	4	5

1.2 ที่จอดรถ

- จำนวนเพียงพอต่อการไว้
- ความสะดวกในการสัญจรของรถ
- ความสะดวกในการสัญจรระหว่างที่จอดรถกับห้องชุดที่ท่านพักอาศัย


1.3 ที่ทิ้งขยะ

- ความสะอาดบริเวณที่ทิ้งขยะ
- ความสะดวกในการไปทิ้งขยะ


- การป้องกันกลิ่นและเสียงจากที่ทิ้งขยะที่จะมารบกวนการพักอาศัย

1	2	3	4	5

#### 1.4 โทรศัพท์ผ่านศูนย์

- ความสะดวกในการใช้งาน

--	--	--	--	--

#### 1.5 ระบบบำบัดน้ำเสีย

- การป้องกันกลิ่นมารบกวนการพักอาศัย

--	--	--	--	--

#### 1.6 ระบบเสอากาศรวม

- ความชัดเจนของสัญญาณภาพและเสียง

--	--	--	--	--

### สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ

#### 2.1 ห้องอาหาร

- ขนาดพื้นที่ห้องอาหารมีความเหมาะสม
- ความเหมาะสมของช่วงเวลาเปิด-ปิดบริการ

1	2	3	4	5

#### 2.2 ร้านค้าย่อย

- ความเหมาะสมด้านปริมาณ และจำนวนสินค้าที่มีจำหน่าย
- ความเหมาะสมของช่วงเวลาเปิด-ปิดบริการ


### สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนใจ

#### 3.1 สระว่ายน้ำ

- ความสะอาดของบริเวณสระว่ายน้ำ
- ความเหมาะสมของขนาดสระว่ายน้ำ
- ความถี่ในการให้บริการ (น้อย-มาก)

1	2	3	4	5

#### 3.2 สวนหย่อม, สนามเด็กเล่น

- ความเหมาะสมของขนาดพื้นที่
- ความสะดวกในการเข้าไปใช้บริการ
- ความสะอาดของพื้นที่
- ความถี่ในการให้บริการ (น้อย-มาก)




สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ

4.1 ห้องประชุมและจัดเลี้ยง

- ขนาดของห้องมีความเหมาะสม
- ความสะดวกในการเข้าไปใช้บริการ
- ความสะอาดของห้องประชุม, จัดเลี้ยง
- จำนวนห้องน้ำส่วนกลาง สำหรับห้องประชุม และจัดเลี้ยง

1	2	3	4	5

4.2 บริการทำความสะอาด

- ความสะดวกในการเรียกใช้บริการ

--	--	--	--	--

4.3 บริการเก็บขยะ

- ความสะอาดในการเก็บ, ขนถ่ายขยะ
- ความเหมาะสมของระยะเวลาในการจัดเก็บทิ้งขยะ


หมวดที่ 3 ประเมินทัศนคติ

3.1 ท่านคิดว่าจะพักอาศัยในโครงการนี้อย่างไร

- ( ) ตลอดไป
- ( ) ชั่วระยะเวลานึง

3.2 ท่านคิดจะชักชวนเพื่อนหรือคนรู้จักมาซื้อหรือเข้ามาพักอาศัยร่วมในโครงการเดียวกับท่านหรือไม่

- ( ) แนะนำ
- ( ) ไม่แนะนำ

3.3 สาเหตุที่ท่านคิดจะย้าย เนื่องจาก

- ( ) สิ่งอำนวยความสะดวกไม่ดีพอ
- ( ) จำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มมากขึ้น
- ( ) ความจำเป็นในการย้ายที่ทำงาน
- ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ.....

หมวดที่ 4 ข้อมูลเบื้องต้นของผู้ให้สัมภาษณ์

- 4.1 เพศ ( ) ชาย ( ) หญิง

- 4.2 อายุ.....( ) 20-29 ปี ( ) 30-39 ปี  
 ( ) 40-49 ปี ( ) 50-59 ปี ( ) 60 ปีขึ้นไป
- 4.3 สถานะภาพสมรส  
 ( ) โสด ( ) สมรส จำนวนบุตร.....คน  
 ( ) หม้าย ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ.....
- 4.4 ระดับการศึกษา  
 ( ) ต่ำกว่าปริญญาตรี ( ) ปริญญาตรี  
 ( ) สูงกว่าปริญญาตรี
- 4.5 อาชีพ  
 ( ) รับจ้างเอกชน ( ) ดำเนินธุรกิจส่วนตัว  
 ( ) รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ ( ) นักเรียน/นักศึกษา  
 ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ.....
- 4.6 ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัว  
 ( ) ต่ำกว่า 20,000 บาท ( ) 20,000-40,000 บาท  
 ( ) 40,000-60,000 บาท ( ) มากกว่า 60,001 บาทขึ้นไป
- 4.7 จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยร่วมกันในห้องชุดของท่านมีจำนวน....คน

สุดท้ายนี้ ข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณท่านที่ได้สละเวลาอันมีค่าของท่าน ในการให้  
 คำตอบอันมีค่านี้มา ณ ที่นี้ด้วย

สมพงษ์ หิรัญศักดิ์

นิสิตปริญญาโท...ภาควิชาเคหการ...คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์...จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**ประวัติผู้เขียน**

นายสมพงษ์ หิรัญศักดิ์ เกิดวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2507 ที่อำเภอบางขุนเทียน จังหวัดกรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษามัธยมศึกษาตอนต้นที่โรงเรียนสาธิตสาทร กรุงเทพมหานคร ในปีการศึกษา 2531 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรเคหะศาสตรมหาบัณฑิต ที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปี พ.ศ. 2532 ปัจจุบันทำงานอิสระ

