

ข้อจำกัดด้านกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาโดยรอบมหาวิทยาลัย

กับมาตรฐานตามพระราชบัญญัติหอพักพุทธศักราช 2558:

กรณีศึกษา ที่พักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต



ว่าที่ร้อยตรีวีรวิญญู สงวนสำพงษ์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR) are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2558

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

PHYSICAL LIMITATION OF DORMITORY AND LODGINGS AROUND THE UNIVERSITY WITH A  
STANDARDS ACT OF DORMITORY 2015: CASE STUDY OF LODGINGS AROUND  
THAMMASAT UNIVERSITY RANGSIT CAMPUS

Acting Second Lieutenant Varanyoo Sanguansajapong



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2015

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ข้อจำกัดด้านกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษา  
โดยรอบมหาวิทยาลัยกับมาตรฐานตามพระราชบัญญัติ  
หอพักพุทธศักราช 2558: กรณีศึกษา ที่พักบริเวณรอบ  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

โดย

ว่าที่ร้อยตรีวีรวิทย์ สวงนัสพงษ์

สาขาวิชา

การพัฒนาส่งเสริมทรัพย์สิน

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภาคี

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น  
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจฤติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภาคี)

.....กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปหาทอง)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เด่นไพบูลย์)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(ดร.บุญยิ่ง คงอาษาภัทร)

วรัญญู สงวนสังพงษ์ : ข้อจำกัดด้านกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาโดยรอบมหาวิทยาลัยกับมาตรฐานตามพระราชบัญญัติหอพักพุทธศักราช 2558: กรณีศึกษา ที่พักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต (PHYSICAL LIMITATION OF DORMITORY AND LODGINGS AROUND THE UNIVERSITY WITH A STANDARDS ACT OF DORMITORY 2015: CASE STUDY OF LODGINGS AROUND THAMMASAT UNIVERSITY RANGSIT CAMPUS) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผศ. ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภักดิ์, 181 หน้า.

องค์ประกอบด้านกายภาพของที่พักนักศึกษามีความสำคัญทั้งเพื่อการอยู่อาศัยและการลงทุนพระราชบัญญัติหอพักพ.ศ. 2558 ได้เปลี่ยนนิยามหอพัก ทำให้ที่พักใดๆที่มีนักศึกษา 1 คนขึ้นไปต้องปฏิบัติตามพ.ร.บ.นี้ วิทยานิพนธ์นี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาข้อจำกัดด้านกายภาพในการดำเนินการตามมาตรฐานกฎหมายและเสนอแนะแนวทางในการแก้ปัญหา โดยมีพื้นที่ศึกษาบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต วิธีการศึกษาโดย การศึกษาเอกสาร การสำรวจกายภาพหอพัก 3 โครงการและที่พักนักศึกษาที่ไม่ได้จดทะเบียน 3 โครงการ การสัมภาษณ์ทัศนคติของนักศึกษาและผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

การศึกษาพบว่าพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ได้กำหนดมาตรฐานทางกายภาพของหอพักไว้ทั้งหมด 31 ประเด็น การศึกษามาตรฐานต่างประเทศพบว่ามีกำหนดมาตรฐาน 61 ประเด็น โดยมีประเด็นมาตรฐานด้านที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการ เป็นประเด็นซึ่งไม่มีกำหนดไว้ในมาตรฐานของไทย ผลจากการสำรวจสภาพทางกายภาพของหอพักและที่พักที่ไม่ได้จดทะเบียน พบว่าหอพักที่จดทะเบียนมีข้อที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย 5 ข้อ ในขณะที่ ที่พักที่ไม่ได้จดทะเบียนมีข้อที่ผิด 9 ข้อ ผลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ พบว่า การแก้ไขลักษณะทางกายภาพของที่พักให้ถูกต้องตามกฎหมายมีข้อจำกัดเพียง 2 ข้อ คือ 1. การแยกอาคารหญิงชาย และ 2. ที่จอดรถจักรยาน/จักรยานยนต์ ผลจากการสัมภาษณ์ทัศนคตินักศึกษา พบว่า ประเด็นที่นักศึกษาให้ความสำคัญได้แก่ (1)ความสะดวกในการเดินทาง (2)ค่าเช่าถูก และ(3)มีความปลอดภัย เมื่อวิเคราะห์ข้อจำกัดด้านกายภาพจากโครงการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด 25 โครงการ พบว่าหอพักจดทะเบียนทั้งหมด (5 โครงการ) ไม่มีข้อจำกัดในการแก้ไขให้ถูกต้องตามข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติฯ ส่วนที่พักไม่จดทะเบียน 12 จาก 20 โครงการ 1,719 หน่วยพักอาศัย มีข้อจำกัดด้านการแยกอาคารหญิงชาย เนื่องจากเป็นโครงการที่มีอาคารเดียว ไม่สามารถทำการแยกอาคารได้ ส่วนประเด็นที่จอดรถจักรยานจักรยานยนต์ พบว่ากฎหมายไม่มีการกำหนดขนาดมาตรฐานของที่จอด จึงทำไม่สามารถทราบได้ว่าเป็นข้อจำกัดหรือไม่ นอกจากนี้ยังพบว่าผู้ประกอบการเอกชนยังขาดความรู้ความเข้าใจในกฎหมาย

ข้อเสนอแนะคือ ผู้ประกอบการ ควรมีการดำเนินการแยกอาคารหญิงชายโดยเร็วและผู้ประกอบการที่ไม่สามารถทำการแยกอาคารหญิงชายได้ควรติดต่อประสานงานกับองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อแก้ปัญหาโดยด่วน หน่วยงานรัฐ ควรมีการศึกษาพิจารณาประเด็นการแยกชายหญิงและแนวทางการแก้ปัญหาให้ชัดเจน ควรพิจารณาเพิ่มมาตรฐานด้านที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการ ในข้อกำหนดและควรเผยแพร่ให้ความรู้แก่ผู้ประกอบการเอกชนโดยด่วน

ภาควิชา เคหการ

ลายมือชื่อนิสิต .....

สาขาวิชา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก .....

ปีการศึกษา 2558



# # 5773336025 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: DORMITORY / LAW / PRIVATE DORMITORY REGULATION / PHYSICAL / LIMITATION

VARANYOO SANGUANSAJAPONG: PHYSICAL LIMITATION OF DORMITORY AND LODGINGS AROUND THE UNIVERSITY WITH A STANDARDS ACT OF DORMITORY 2015: CASE STUDY OF LODGINGS AROUND THAMMASAT UNIVERSITY RANGSIT CAMPUS. ADVISOR: ASSOC. PROF. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., 181 pp.

The physical standard of dormitories has a great impact on student residents and investment cost. The new Dormitory Act (B.E.2558), which includes a minimum of 1 student accommodation as a dormitory. This thesis aimed to identify limitations of physical components of the students' accommodations as implemented in relation with Law and regulations and to recommend solutions to solve the physical standards issues. To conduct this research, dormitories in the area adjacent to Thammasat University at Rangsit, Thailand was chosen. Research tools used included review related documents, physical surveys of 3 registered dormitories and 3 unregistered dormitories, and interviews with the owners and students living in the dormitories.

The research found that the Dormitory Act (B.E.2558) lists 31 physical condition requirements, compared with 61 items found in laws standard performance of foreign countries. A main element missing in the Thai law are standards with respect to location and surroundings. According to the survey, registered dormitories were found to fail to apply 5 items comply with the regulations, while the unregistered dormitories failed to apply 9 items in the Act. The results of interviews with dormitory owners, to comply with the law, there are two physical limitations concern: 1) separation of male and female occupants in dormitory; 2) parking space for bicycles and motorcycles. The attitudes of students, the following issues were more priority for them: 1) transportation convenience (to and from the university); 2) reasonable rent; and 3) safety.

When analyzing the physical limitations to meet the legal requirements of 25 dormitories in the study area, it was found that all of 5 registered dormitories would be able to modify their dormitories to solve these two limitations to meet the legal requirements. On the contrary, 12 of the 20 unregistered dormitories are restricted from separating male from female tenants. Most importantly, dormitory owners still lack knowledge of the law.

The recommendations are: the unregistered dormitory owners should apply the separation of male and female occupants immediately. Entrepreneurs who cannot apply the separation should urgently liaise with local authorities to solve the problem. Government should reconsider to study more about the advantages and disadvantages of the separation issue and also to add standards on location and surroundings. The law should be published and educate to the private operators immediately.

Department: Housing

Student's Signature .....

Field of Study: Real Estate Development

Advisor's Signature .....

Academic Year: 2015

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างสูงจาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภัคดี ที่ได้กรุณาช่วยเหลือให้คำปรึกษา คำแนะนำ ข้อเสนอแนะในการแก้ไขปรับปรุง รวมถึงการตรวจสอบแก้ไขข้อบกพร่อง ต่าง ๆ จนวิทยานิพนธ์เล่มนี้มีความถูกต้องเสร็จสมบูรณ์ ผู้ศึกษาจึงขอกราบขอบพระคุณไว้ ณ ที่นี้

ขอกราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนรัชฎิติ, รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร, รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต็นไพบูลย์ และ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง ซึ่งได้เป็นคณะกรรมการการสอบวิทยานิพนธ์และให้ข้อเสนอต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ในการทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ขอขอบพระคุณคณาจารย์ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทุกท่าน ที่ได้อบรมสั่งสอน ถ่ายทอดความรู้ และประสบการณ์ในการเรียนตลอดระยะเวลาของการศึกษา ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ภาควิชาเคหการ ที่ได้ให้ความช่วยเหลือต่าง ๆ ด้วยดีมาโดยตลอด

การค้นคว้านี้จะไม่สำเร็จล่วงไปได้หากขาดความร่วมมือของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ปริญญาเทวานฤมิตรกุล, คุณบุญส่ง, นิตกรตอง, และนักศึกษาผู้เข้าร่วมการสัมภาษณ์กลุ่มทุกท่าน

ขอกราบขอบพระคุณ พ่อ แม่ และครอบครัว ที่เป็นกำลังและแรงผลักดัน ที่ช่วยสนับสนุนให้ได้มาอยู่ ณ จุด ๆ นี้เสมอ และขอขอบคุณเพื่อน ๆ พี่ ๆ น้อง ๆ ในภาควิชาเคหการ ที่คอยให้คำแนะนำและให้ความช่วยเหลือตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา

ท้ายที่สุดนี้ หวังว่าวิทยานิพนธ์เล่มนี้จะช่วยเป็นแรงบันดาลใจและจุดประกายให้มีการศึกษาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนและมีคุณภาพต่อไป

## สารบัญ

หน้า

|  |    |
|--|----|
| บทคัดย่อภาษาไทย.....   | ง  |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....  | จ  |
| กิตติกรรมประกาศ.....   | ฉ  |
| สารบัญ.....  | ช  |
| สารบัญแผนภูมิ.....   | ฎ  |
| สารบัญตาราง.....   | ฏ  |
| สารบัญรูปภาพ.....  | ฑ  |
| บทที่1 บทนำ.....   | 1  |
| 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....  | 1  |
| 1.2 คำถามงานวิจัย.....   | 6  |
| 1.3 วัตถุประสงค์.....  | 6  |
| 1.4 ขอบเขตงานวิจัย.....  | 7  |
| 1.4.1 ขอบเขตด้านพื้นที่.....   | 7  |
| 1.4.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา.....   | 8  |
| 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....   | 9  |
| 1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ.....   | 9  |
| บทที่2 แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย หรือสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง.....                                      | 10 |
| 2.1 แนวคิดเกี่ยวกับหอพักและที่พักนักศึกษา.....   | 10 |
| 2.1.1 แนวคิดหอพักและที่พักนักศึกษาในประเทศไทย.....   | 10 |
| 2.1.2 แนวคิดหอพักและที่พักนักศึกษาในต่างประเทศ.....  | 12 |
| 2.2 มาตรฐานของหอพักและที่พักนักศึกษาในประเทศไทย.....   | 13 |
| 2.2.1 พระราชบัญญัติหอพัก พุทธศักราช 2558 (กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคง<br>ของมนุษย์ 2558)..... | 13 |

|   |    |
|---|----|
| 2.2.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522.....   | 16 |
| 2.3 มาตรฐานของหอพักและที่พักนักศึกษาในต่างประเทศ.....   | 18 |
| 2.3.1 มาตรฐานขั้นต่ำที่อยู่อาศัยสำหรับนักเรียนนักศึกษา มหาวิทยาลัย Fontys<br>ประเทศเนเธอร์แลนด์.....  | 19 |
| 2.3.2 มาตรฐานขั้นต่ำที่อยู่อาศัยสำหรับนักเรียนนักศึกษาประเทศอังกฤษ.....   | 19 |
| 2.3.4 ราชกิจจานุเบกษา ประเทศแอฟริกาใต้ เกี่ยวกับมาตรฐานขั้นต่ำของที่อยู่อาศัย<br>สำหรับนักศึกษา(REPUBLIC OF SOUTH AFRICA and REPUBLIEK VAN SUID-<br>AFRIKA 2013)..... | 22 |
| 2.3.5 มาตรฐานหอพักของนักเรียนอายุต่ำกว่า 18 ปี แห่งสหราชอาณาจักร(London<br>department of health 2002) .....   | 23 |
| 2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับที่พักและหอพักนักศึกษา.....   | 29 |
| 2.4.1 ตัวแปรในงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....  | 30 |
| บทที่3 วิธีการดำเนินการวิจัย.....   | 32 |
| 3.1 กรอบแนวคิดและตัวแปร .....   | 33 |
| 3.2 ระเบียบวิธีวิจัย.....   | 36 |
| 3.3 การคัดเลือกประชากรและกลุ่มตัวอย่าง .....  | 37 |
| 3.4 การออกแบบเครื่องมือในการเก็บข้อมูล .....  | 40 |
| 3.4.1 แบบตรวจสอบรายการแบบมีโครงสร้าง (Checklist).....   | 41 |
| 3.4.2 การสัมภาษณ์เชิงลึก (Indepth Interview).....   | 42 |
| 3.4.3 การสัมภาษณ์แบบกลุ่ม (Group Interview) .....   | 43 |
| 3.5 วิธีการเก็บข้อมูล .....   | 43 |
| 3.6. การวิเคราะห์ข้อมูล .....   | 44 |
| 3.6.1 การวิเคราะห์แบบตรวจสอบรายการ (Checklist).....   | 44 |
| 3.6.2 การวิเคราะห์ความพึงพอใจ(likert scale) .....   | 44 |

|   |     |
|---|-----|
| 3.6.3 การวิเคราะห์ข้อมูลผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง .....  | 44  |
| 3.6.4 การจัดทำรายงาน .....  | 45  |
| 3.7 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย.....   | 45  |
| 3.8 ข้อจำกัดในงานวิจัย .....  | 47  |
| บทที่4 มาตรฐานด้านกายภาพและลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน .....   | 48  |
| 4.1 ข้อกำหนดและรายละเอียดตามมาตรฐานของหอพักจดทะเบียนตามพระราชบัญญัติ<br>หอพัก พุทธศักราช 2558 .....               | 48  |
| 4.2 ลักษณะทางกายภาพของหอพักในปัจจุบัน.....  | 52  |
| 4.2.1 หอพักทรงพีเชษฐ์ (D1).....   | 54  |
| 4.2.2 หอพักทวินทาวน์ (D2).....  | 61  |
| 4.2.3 หอพักทียูโดม (D3) .....   | 67  |
| 4.2.4 ที่พักบันยันทรี (A1) .....  | 74  |
| 4.2.5 ที่พักแคมปัส (A2).....  | 80  |
| 4.2.6 ที่พักกอล์ฟวิว (A3).....  | 87  |
| 4.2 สรุปผลลักษณะทางกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาในปัจจุบัน .....  | 95  |
| 4.3.1 ด้านที่ตั้งและสภาพแวดล้อม .....   | 95  |
| 4.3.2 ด้านองค์ประกอบทางกายภาพ(ผังโครงการ) .....   | 97  |
| 4.3.3 ด้านอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก.....   | 98  |
| 4.3.4 ด้านหน่วยพักอาศัย(ห้องพัก) .....  | 100 |
| บทที่5 ข้อจำกัดด้านกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษากับมาตรฐานตามพระราชบัญญัติ<br>หอพัก พุทธศักราช 2558 .....       | 108 |
| 5.1 ลักษณะทางกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดใน<br>พระราชบัญญัติหอพัก พุทธศักราช 2558 ..... | 108 |

|         |  |     |
|---------|--|-----|
| 5.2     | ทัศนคติของนักศึกษาที่พักอาศัยในหอพักและที่พักนักศึกษา ที่มีต่อองค์ประกอบทางกายภาพของหอพัก..... | 109 |
| 5.2.1   | ลักษณะสังคมเศรษฐกิจของนักศึกษาผู้อยู่อาศัย.....  | 110 |
| 5.2.2   | ความต้องการและทัศนคติเกี่ยวกับหอพักและที่พัก .....   | 112 |
| 5.2.2.1 | ปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัย .....  | 112 |
| 5.2.2.2 | ทัศนคติของนักศึกษาต่อหอพักและที่พักในปัจจุบัน .....  | 112 |
| 5.2.2.3 | ความต้องการที่พักในอนาคต.....  | 116 |
| 5.3     | สรุปผลการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพกับทัศนคติผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง.....                         | 125 |
| บทที่ 6 | สรุปและข้อเสนอแนะ.....   | 126 |
| 6.1     | ข้อจำกัดด้านกายภาพ.....  | 126 |
| 6.1.1   | ข้อจำกัดด้านกายภาพหอพักจดทะเบียน .....   | 127 |
| 6.1.2   | ข้อจำกัดด้านกายภาพที่พักไม่จดทะเบียน .....   | 127 |
| 6.2     | การอภิปรายผล.....  | 128 |
| 6.2.1   | ผลจากการทบทวนวรรณกรรม .....  | 128 |
| 6.2.2   | ผลจากการศึกษาความต้องการของนักศึกษา .....  | 128 |
| 6.3     | ข้อเสนอแนะ .....   | 129 |
| 6.3.1   | ข้อเสนอแนะต่อผู้ประกอบการหอพักเอกชน.....   | 129 |
| 6.3.1.1 | หอพักที่จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติหอพัก พุทธศักราช 2558 .....                                   | 129 |
| 6.3.1.2 | ที่พักไม่จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติหอพัก พุทธศักราช 2558 .....                                  | 129 |
| 6.3.2   | ข้อเสนอแนะต่อนักศึกษาผู้อยู่อาศัยและผู้ปกครอง.....   | 130 |
| 6.3.3   | ข้อเสนอแนะต่อมหาวิทยาลัย.....  | 130 |
| 6.3.4   | ข้อเสนอแนะต่อหน่วยงานของรัฐ.....   | 130 |
| 6.3.5   | ข้อเสนอแนะต่องานวิจัยในอนาคต.....  | 130 |

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| รายการอ้างอิง .....              | 132 |
| ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ ..... | 181 |



## สารบัญแผนภูมิ

|   |     |
|---|-----|
| แผนภูมิที่ 1 จำนวนนักศึกษาของมหาวิทยาลัยรัฐบาลแบบจำกัดรับ .....                   | 3   |
| แผนภูมิที่ 2 ปริมาณการรับนักศึกษาของมหาวิทยาลัยในเขตปริมณฑล .....                 | 5   |
| แผนภูมิที่ 3 เพศของผู้ถูกสัมภาษณ์ .....   | 110 |
| แผนภูมิที่ 4 ชั้นปีของผู้ถูกสัมภาษณ์ .....  | 110 |
| แผนภูมิที่ 5 จำนวนผู้พักอาศัยในหนึ่งหน่วยห้องพัก .....                            | 110 |
| แผนภูมิที่ 6 ผู้ตัดสินใจในการเลือกห้องพัก .....                                   | 111 |
| แผนภูมิที่ 7 ยานพาหนะของผู้ถูกสัมภาษณ์ .....                                      | 111 |
| แผนภูมิที่ 8 ปัจจัยในการเลือกอยู่อาศัยห้องพักในปัจจุบัน .....                     | 112 |
| แผนภูมิที่ 9 ความพึงพอใจด้านที่ตั้งของทุกโครงการ .....                            | 113 |
| แผนภูมิที่ 10 ความพึงพอใจด้านผังโครงการของทุกโครงการ .....                        | 113 |
| แผนภูมิที่ 11 ความพึงพอใจด้านอาคารของทุกโครงการ .....                             | 114 |
| แผนภูมิที่ 12 ความพึงพอใจด้านหน่วยพักอาศัยของทุกโครงการ .....                     | 114 |
| แผนภูมิที่ 13 การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจในแต่ละประเด็นของทุกโครงการ ..... | 115 |
| แผนภูมิที่ 14 การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจรวมของทุกโครงการ .....            | 116 |
| แผนภูมิที่ 15 ความต้องการย้ายห้องพักในอนาคต .....                                 | 116 |
| แผนภูมิที่ 16 ลักษณะที่ต้องการอยู่อาศัย .....                                     | 117 |
| แผนภูมิที่ 17 รูปแบบห้องที่ต้องการในอนาคต .....                                   | 117 |
| แผนภูมิที่ 18 เกณฑ์ในการเลือกอยู่อาศัยในอนาคต .....                               | 118 |



สารบัญตาราง

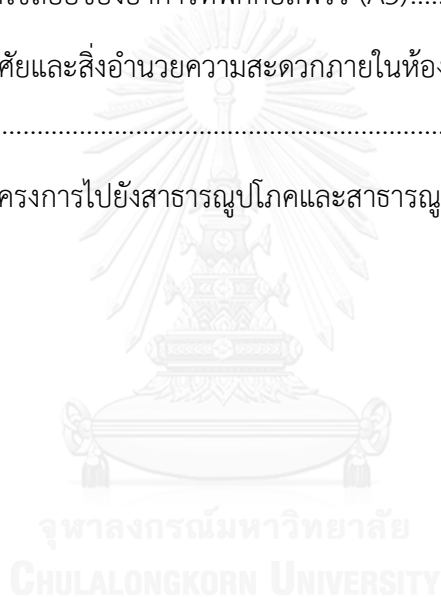
|  |    |
|--|----|
| ตารางที่ 1 จำนวนนักศึกษามหาวิทยาลัยเอกชนและมหาวิทยาลัยรัฐบาล(แบบจำกัดรับ)..... | 2  |
| ตารางที่ 2 การเพิ่มขึ้นของประชากรและที่อยู่อาศัยในกรุงเทพและปริมณฑล.....       | 4  |
| ตารางที่ 3 มาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัยนิสิตนักศึกษา .....               | 27 |
| ตารางที่ 4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับหอพักนักศึกษา.....                          | 29 |
| ตารางที่ 5 ตัวแปรในงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับหอพักนักศึกษา .....                 | 30 |
| ตารางที่ 6 เกณฑ์ในการจำแนกประเภทที่พักและหอพัก.....                            | 38 |
| ตารางที่ 7 จำนวนหอพักเอกชนโดยรอบมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.....                     | 38 |
| ตารางที่ 8 เกณฑ์การเลือกกรณีศึกษา .....  | 39 |
| ตารางที่ 9 ระยะเวลาการดำเนินงาน .....  | 46 |
| ตารางที่ 10 ข้อกำหนดและรายละเอียดมาตรฐานของหอพักจดทะเบียนตามพระราชบัญญัติ....  | 49 |
| ตารางที่ 11 ระยะทางจากโครงการทรงพิเชษฐไปยังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ .....     | 55 |
| ตารางที่ 12 ระยะทางจากโครงการทวินทาวน์ไปยังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ .....     | 62 |
| ตารางที่ 13 ระยะทางจากโครงการทียูโดมไปยังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ .....       | 69 |
| ตารางที่ 14 ระยะทางจากโครงการบันยันทรีไปยังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ .....     | 76 |
| ตารางที่ 15 ระยะทางจากโครงการแคมปัสไปยังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ .....        | 82 |
| ตารางที่ 16 ระยะทางจากโครงการกอล์ฟวิวไปยังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ.....       | 88 |
| ตารางที่ 17 ข้อมูลทั่วไปของกรณีศึกษาทั้ง 6 โครงการ.....                        | 94 |
| ตารางที่ 18 การรายงานประเด็นด้านที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของแต่ละโครงการ.....      | 96 |
| ตารางที่ 19 การรายงานประเด็นด้านผังโครงการของแต่ละโครงการ.....                 | 97 |
| ตารางที่ 20 องค์ประกอบของผังโครงการ .....                                      | 98 |
| ตารางที่ 21 การเปรียบเทียบประเด็นด้านอาคารของแต่ละโครงการ .....                | 98 |
| ตารางที่ 22 องค์ประกอบของอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก.....                       | 99 |

|   |     |
|---|-----|
| ตารางที่ 23 การเปรียบเทียบประเด็นห้องพักของแต่ละโครงการ.....                          | 100 |
| ตารางที่ 24 ราคาเฉลี่ยของแต่ละโครงการ.....  | 101 |
| ตารางที่ 25 องค์ประกอบของอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก.....                              | 101 |
| ตารางที่ 26 การเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของหอพักนักศึกษา ที่เป็นและไม่เป็นไปตาม..... | 103 |
| ตารางที่ 27 ประเด็นและจำนวนโครงการที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนด .....                       | 105 |
| ตารางที่ 28 ประเด็นข้อจำกัดทางกายภาพ และประเด็นที่ผู้ประกอบการสามารถแก้ไขได้ง่าย      | 108 |
| ตารางที่ 29 ความถี่ในการใช้งานของนักศึกษาผู้อยู่อาศัยในแต่ละประเด็น .....             | 118 |
| ตารางที่ 30 การเปรียบเทียบกฎหมายกับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย .....                   | 120 |
| ตารางที่ 31 ทศนคติผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง .....  | 121 |
| ตารางที่ 32 สรุปประเด็นที่เป็นข้อจำกัด ต่อทศนคติของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง.....        | 123 |
| ตารางที่ 33 จำนวนอาคารของโครงการในพื้นที่ศึกษา.....                                   | 126 |
| ตารางที่ 34 ข้อเสนอแนะที่ตั้งและสภาพแวดล้อม .....                                     | 129 |

## สารบัญรูปภาพ

|           |   |    |
|-----------|---|----|
| ภาพที่ 1  | ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา.....   | 8  |
| ภาพที่ 2  | ที่ตั้งของกรณีศึกษา.....  | 40 |
| ภาพที่ 3  | ตำแหน่งที่ตั้งของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 6 โครงการ และพิสัยราคาของแต่ละโครงการ.....     | 53 |
| ภาพที่ 4  | ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการหอพักทรงพีเชษฐ์ (D1).....                          | 54 |
| ภาพที่ 5  | ผังโครงการหอพักทรงพีเชษฐ์ (D1).....   | 56 |
| ภาพที่ 6  | ขนาดและพื้นที่ใช้สอยของอาคารหอพักทรงพีเชษฐ์ (D1).....                             | 58 |
| ภาพที่ 7  | ผังหน่วยพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักโครงการหอพักทรงพีเชษฐ์ (D1)..... | 59 |
| ภาพที่ 8  | ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการหอพักทวินทาวน์ (D2).....                           | 61 |
| ภาพที่ 9  | ผังโครงการหอพักทวินทาวน์ (D2).....  | 63 |
| ภาพที่ 10 | ขนาดและพื้นที่ใช้สอยของอาคารหอพักทวินทาวน์ (D2).....                              | 65 |
| ภาพที่ 11 | ผังหน่วยพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักโครงการหอพักทวินทาวน์ (D2).....  | 66 |
| ภาพที่ 12 | ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการหอพักทียูโดม (D3).....                             | 68 |
| ภาพที่ 13 | ผังโครงการหอพักทียูโดม (D3).....  | 70 |
| ภาพที่ 14 | ขนาดและพื้นที่ใช้สอยของอาคารหอพักทียูโดม (D3).....                                | 72 |
| ภาพที่ 15 | ผังหน่วยพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักโครงการหอพักทียูโดม (D3).....    | 73 |
| ภาพที่ 16 | ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการที่พักบันยันทรี (A1).....                          | 75 |
| ภาพที่ 17 | ผังโครงการที่พักบันยันทรี (A1).....   | 77 |
| ภาพที่ 18 | ขนาดและพื้นที่ใช้สอยของอาคารที่พักบันยันทรี (A1).....                             | 78 |
| ภาพที่ 19 | ผังหน่วยพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักโครงการที่พักบันยันทรี (A1)..... | 79 |

|  |    |
|--|----|
| ภาพที่ 20 ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการที่พักแคมป์ส (A3).....                            | 81 |
| ภาพที่ 21 ผังโครงการที่พักแคมป์ส (A3).....   | 83 |
| ภาพที่ 22 ขนาดและพื้นที่ใช้สอยของอาคารที่พักแคมป์ส (A3).....                               | 84 |
| ภาพที่ 23 ผังหน่วยพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักโครงการที่พักแคมป์ส (A3).....   | 86 |
| ภาพที่ 24 ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการที่พักกอล์ฟวิว (A3).....                          | 87 |
| ภาพที่ 25 ผังโครงการที่พักกอล์ฟวิว (A3).....   | 89 |
| ภาพที่ 26 ขนาดและพื้นที่ใช้สอยของอาคารที่พักกอล์ฟวิว (A3).....                             | 91 |
| ภาพที่ 27 ผังหน่วยพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักโครงการที่พักกอล์ฟวิว (A3)..... | 92 |
| ภาพที่ 28 ระยะทางจากโครงการไปยังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการโดยรอบ .....                      | 95 |



## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากแนวคิด Living and Learning center<sup>1</sup> กล่าวว่าหอพักนั้นไม่ใช่สถานที่สำหรับพักอาศัยเพียงอย่างเดียว<sup>2</sup> แต่ยังคงเป็นแหล่งส่งเสริมการเรียนรู้ของผู้อยู่อาศัยในการใช้ชีวิตและการอยู่ร่วมกันของนักศึกษาด้วย แม้นักศึกษาที่เข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาระยะสั้นแต่มีความสำคัญเนื่องจากเป็นผู้อยู่อาศัยที่มีความต้องการต่างจากผู้อยู่อาศัยปกติทั่วไป ซึ่งสถาบันอุดมศึกษาเป็นแหล่งเรียนรู้ของนิสิตนักศึกษาซึ่งมีเอกลักษณ์ที่สำคัญคือ ความคงอยู่ของสถาบัน โดยที่นักศึกษาเป็นกลุ่มเป้าหมายที่เข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาระยะสั้นแต่มีความสำคัญเนื่องจากเป็นผู้อยู่อาศัยที่มีความต้องการต่างจากผู้อยู่อาศัยปกติทั่วไป เนื่องจากนักศึกษาเป็นดั่งอนาคตของชาติ จึงอาจเรียกว่าหอพักเองก็เป็นส่วนหนึ่งในการเสริมสร้างอนาคตของชาติ ดังนั้นหอพักเองจำเป็นต้องเตรียมพร้อมและปรับตัวให้สอดคล้องกับผู้อยู่อาศัยที่จะเปลี่ยนไปในทุกๆปี

ในปัจจุบันหอพักภายในมหาวิทยาลัยไม่เพียงพอกับความต้องการของนักศึกษา ทำให้ภาคเอกชนมีบทบาทในการจัดที่พักให้นักศึกษาเพื่อตอบสนองความต้องการในการอยู่อาศัย โดยภาคเอกชนส่วนใหญ่ไม่นิยมลงทุนในหอพัก(จดทะเบียนหอพัก) แต่นิยมลงทุนทำที่พักนักศึกษา(ไม่จดทะเบียนหอพัก)

จากกฎหมายพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507<sup>3</sup> ได้กำหนดมาตรฐานหอพักเอกชนสำหรับนักเรียน นักศึกษาไว้ทั้งหมด 5 ข้อ จำแนกได้เป็นมาตรฐานหอพักด้านกายภาพและการให้บริการ ซึ่งหากตรวจพบว่าหอพักใดไม่ได้จดทะเบียนจะถูกดำเนินคดีอาญาตามกฎหมาย โดยที่ปี พ.ศ. 2558 ได้เกิด พระราชบัญญัติหอพักฉบับใหม่ปี ซึ่งจะใช้ดำเนินการในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2558 โดยเพิ่มโทษให้มีความรุนแรงเพิ่มขึ้น ซึ่งหากตรวจพบว่าหอพักใดไม่ได้จดทะเบียนจะถูกดำเนินคดีอาญาตามกฎหมาย โทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน ปรับไม่เกิน 1 แสนบาท และเปลี่ยนนิยามของหอพักจากอาคารที่มีนักศึกษา 5 คนขึ้นไป เหลือเพียงแค่ 1 คน แต่มาตรฐานหอพักเอกชนสำหรับนักเรียน นักศึกษาทั้ง 5 ข้อยังคงมีเนื้อหาวงเดิม

<sup>1</sup> มาณี ไชยธีรานันต์ศิริ. “หอพักกับการพัฒนานิสิตนักศึกษา ระดับอุดมศึกษา”. รายงานผลการวิจัย. 2543.

<sup>2</sup> มนตรี แยมกลีกร. “รูปแบบของหอพักนักศึกษา สำหรับมหาวิทยาลัยในประเทศไทย”. รายงานผลการวิจัย. 2542.

<sup>3</sup> พระราชบัญญัติหอพักเอกชน พ.ศ.2558

จากการสำรวจพบว่าหอพักส่วนใหญ่ก็ยังคงหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนเป็นหอพักตามกฎหมาย เป็นที่พักที่ไม่จดทะเบียน ซึ่งก็จะมีลักษณะที่แตกต่างออกไปจากมาตรฐานของกฎหมายดังกล่าว

ทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจที่จะศึกษาในประเด็นข้อจำกัดทางกายภาพของหอพักและที่พัก นักศึกษากับการตอบรับมาตรฐานพระราชบัญญัติหอพักปีพ.ศ.2558 เนื่องมาจากผู้วิจัยได้สังเกตเห็นว่า ลักษณะทางกายภาพมีต้นทุนที่สูง และหากมีการดำเนินการไปแล้วจะยากต่อการเปลี่ยนแปลงใน ภายหลัง ซึ่งจากกฎหมายพระราชบัญญัติได้กำหนดมาตรฐานขั้นต่ำของลักษณะทางกายภาพของ หอพักไว้ชื่อว่า ข้อกำหนดหอพักเอกชนสำหรับนักเรียนนักศึกษา เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ขั้นต่ำสำหรับหอพัก ที่จดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย โดยมีผลบังคับใช้กับหอพักจดทะเบียนทั่วประเทศ

ทำให้ผู้วิจัยเกิดคำถามงานวิจัยว่ารูปแบบทางกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาใน ปัจจุบัน บริเวณรอบมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เป็นไปตามมาตรฐาน พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 หรือไม่ และการที่จะปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาให้เป็นไปตาม พระราชบัญญัติฉบับใหม่ มีข้อจำกัดหรือไม่ อย่างไร

จากข้อมูลสำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา พบว่ามหาวิทยาลัยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือมหาวิทยาลัยรัฐบาล และมหาวิทยาลัยเอกชน โดยมหาวิทยาลัยรัฐบาลสามารถแบ่ง ออกเป็น 2 ประเภทย่อย คือ มหาวิทยาลัยรัฐบาลที่จำกัดการรับ และมหาวิทยาลัยรัฐบาลที่ไม่จำกัด การรับ โดยงานวิจัยนี้เลือกมหาวิทยาลัยแบบจำกัดการรับ เนื่องจากหอพักเอกชนโดยรอบมหาวิทยาลัย ประเภทนี้ เกิดจากความไม่เพียงพอของหอพักภายในมหาวิทยาลัย โดยจำนวนนักศึกษาของ มหาวิทยาลัยทั้ง 2 ประเภท มีดังนี้

ตารางที่ 1 จำนวนนักศึกษามหาวิทยาลัยเอกชนและมหาวิทยาลัยรัฐบาล(แบบจำกัดรับ)

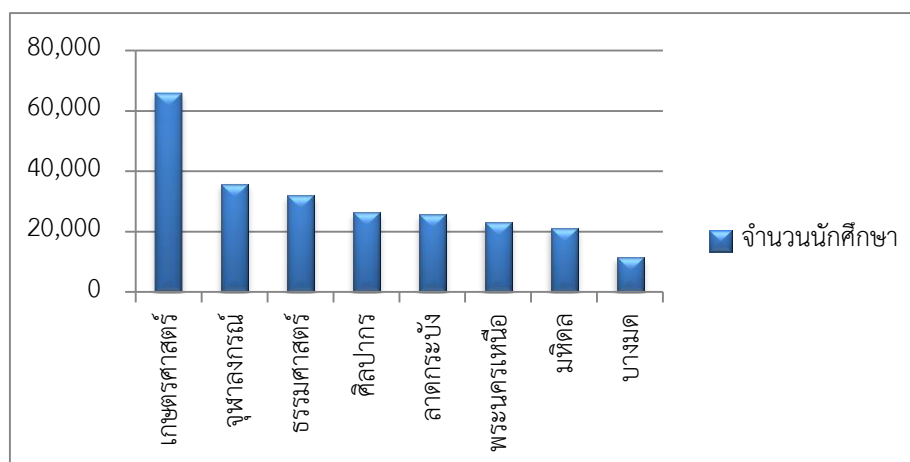
| ลำดับ | มหาวิทยาลัยเอกชน |        | มหาวิทยาลัยรัฐบาล(แบบจำกัดรับ)  |        |
|-------|------------------|--------|---------------------------------|--------|
|       | ชื่อมหาวิทยาลัย  | จำนวน  | ชื่อมหาวิทยาลัย                 | จำนวน  |
| 1     | กรุงเทพ          | 27,833 | เกษตรศาสตร์                     | 65,941 |
| 2     | กรุงเทพธนบุรี    | 13,652 | ธรรมศาสตร์                      | 32,120 |
| 3     | เกริก            | 3,263  | ศิลปากร                         | 26,253 |
| 4     | เกษมบัณฑิต       | 10,685 | จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย           | 38,757 |
| 5     | คริสเตียน        | 2,809  | เทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี      | 11,458 |
| 6     | เซนต์จอห์น       | 736    | เทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ | 22,988 |
| 7     | เทคโนโลยีมหานคร  | 6,025  | มหิดลศาลายา                     | 21,223 |
| 8     | ธนบุรี           | 6,379  | เทคโนโลยีเจ้าคุณทหารลาดกระบัง   | 25,602 |
| 9     | ธุรกิจบัณฑิตย์   | 3,898  | ศรีนครินทรวิโรฒ                 | 22,285 |
| 10    | นอร์ทกรุงเทพ     | 5,581  |                                 |        |

|               |                         |         |                                       |         |
|---------------|-------------------------|---------|---------------------------------------|---------|
| 11            | นานาชาติแอสตมฟอร์ด      | 3,474   |                                       |         |
| 12            | ปทุมธานี                | 9,048   |                                       |         |
| 13            | รังสิต                  | 28,339  |                                       |         |
| 14            | ราชพฤกษ์                | 4,185   |                                       |         |
| 15            | ศรีปทุม                 | 18,619  |                                       |         |
| 16            | สยาม                    | 10,551  |                                       |         |
| 17            | หอการค้า                | 18,875  |                                       |         |
| 18            | หัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ | 10,917  |                                       |         |
| 19            | อัสสัมชัญ               | 16,887  |                                       |         |
| 20            | อีสเทิร์นเอเชีย         | 3,564   |                                       |         |
| 21            | เอเชียอาคเนย์           | 8,897   |                                       |         |
| <b>รวม</b>    |                         | 214,217 |                                       | 266,627 |
| <b>เฉลี่ย</b> | <b>มหาวิทยาลัยเอกชน</b> | 10,201  | <b>มหาวิทยาลัยรัฐบาล(แบบจำกัดรับ)</b> | 29,625  |

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา กระทรวงศึกษาธิการ 5 กุมภาพันธ์ 2558

จากตารางพบว่าจำนวนมหาวิทยาลัยรัฐบาลแบบจำกัดรับ มีจำนวนนักศึกษารวมมากกว่ามหาวิทยาลัยเอกชนถึง 52,410 คน คิดเป็นร้อยละ 19.66 โดยมหาวิทยาลัยรัฐแบบจำกัดรับ ที่มีจำนวนมากที่สุด คือมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ มีจำนวน 65,941 คน จุฬา 3,877 และธรรมศาสตร์ 32,120 ตามลำดับ และมหาวิทยาลัยเอกชนที่มีจำนวนมากที่สุด คือ ม.รังสิตจำนวน 28,339 คน ม.กรุงเทพ 27,833 คน และ ม.หอการค้า 18,875 คนตามลำดับ ดังนั้นสามารถสรุปได้ว่ามหาวิทยาลัยรัฐ มีจำนวนนักศึกษามากกว่ามหาวิทยาลัยเอกชน

#### แผนภูมิที่ 1 จำนวนนักศึกษาของมหาวิทยาลัยรัฐบาลแบบจำกัดรับ



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา กระทรวงศึกษาธิการ 5 กุมภาพันธ์ 2558

ตารางที่ 2 การเพิ่มขึ้นของประชากรและที่อยู่อาศัยในกรุงเทพและปริมณฑล

| จังหวัด     | สถิติ | ร้อยละการเพิ่มขึ้นของประชากร |           |      | ร้อยละการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย |           |      |
|-------------|-------|------------------------------|-----------|------|-----------------------------------|-----------|------|
|             |       | 1997-2001                    | 2002-2007 | รวม  | 1997-2001                         | 2002-2007 | รวม  |
| กรุงเทพฯ    |       | 3.2                          | 1.1       | 4.3  | 8.5                               | 12.4      | 20.9 |
| สมุทรปราการ |       | 7.5                          | 9.6       | 17.1 | 11.46                             | 20.4      | 31.9 |
| นนทบุรี     |       | 13.0                         | 34.8      | 47.9 | 10.4                              | 24.3      | 34.6 |
| ปทุมธานี    |       | 19.7                         | 26.5      | 46.2 | 16.8                              | 34.5      | 51.3 |
| นครปฐม      |       | 6.4                          | 3.6       | 10.0 | 12.0                              | 13.2      | 25.2 |
| สมุทรสาคร   |       | 5.3                          | 6.1       | 11.4 | 14.7                              | 24.5      | 39.2 |

ที่มา : การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของคนกรุง ทำเลที่ตั้ง และราคา ปัจจัยหลักในการตัดสินใจ เว็บไซต์

<http://www.positioningmag.com> (02/04/55)

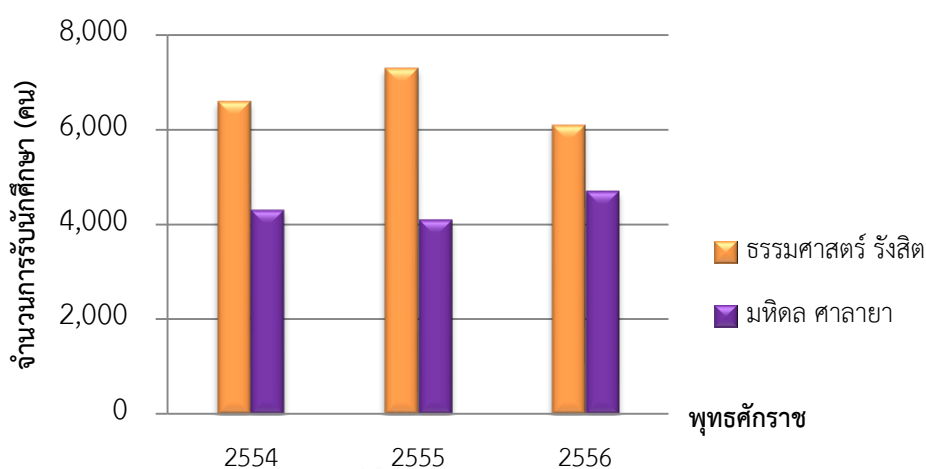
จากสัดส่วนการเพิ่มของประชากรและที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑล พบว่า จังหวัดที่มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรและที่อยู่อาศัยมากที่สุดคือ ปทุมธานี และ นนทบุรี ตามลำดับ ซึ่งเป็นเขตปริมณฑล จึงสามารถกล่าวได้ว่าการเพิ่มขึ้นของประชากรและที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑลมากกว่าในเขตกรุงเทพมหานครฯ ทำให้ผู้วิจัยทำการเปรียบเทียบมหาวิทยาลัยรัฐแบบจำกัดการรับในเขตปริมณฑล มีจำนวนทั้งสิ้น 2 มหาวิทยาลัย ดังนี้

1. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต มีจำนวนนักศึกษาทั้งสิ้น 32,120 คน
2. มหาวิทยาลัยมหิดล ศาลายา 21,223 คน

โดยจำนวนนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์มีจำนวนที่สูงกว่ามหาวิทยาลัยมหิดลศาลายา และมีจำนวนการรับนักศึกษาแต่ละปีที่สูงกว่าดังแผนภูมิที่ 2



แผนภูมิที่ 2 ปริมาณการรับนักศึกษาของมหาวิทยาลัยในเขตปริมณฑล



ที่มา : สำนักทะเบียนมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รังสิต, มหาวิทยาลัยมหิดล ศาลายา

จากแผนภูมิที่ 2 พบว่าจำนวนการรับนักศึกษาเข้าใหม่ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ มีปริมาณที่มากกว่ามหาวิทยาลัยมหิดลในทุกปี ซึ่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต มีอัตราการรับนักศึกษาสูงกว่ามหิดลศาลายา ร้อยละ 53 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ตั้งอยู่จังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นเขตพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นมหาวิทยาลัยขนาดใหญ่ มีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนทิศทางการเศรษฐกิจของเทศบาลเมืองท่าโขลง เนื่องจากมหาวิทยาลัยก่อให้เกิดกิจกรรมต่างๆ มากมาย โดยนักศึกษาส่วนใหญ่ในรั้วมหาวิทยาลัยจะเป็นประชากรแฝง (มาจากจังหวัดอื่นเพื่อเข้ามาศึกษาในมหาวิทยาลัย) การเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของที่พักเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของนักศึกษาจึงเกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว

เหตุผลดังกล่าวทำให้งานวิจัยนี้เลือกพื้นที่ศึกษาเป็นมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต เนื่องจากมีอัตราการรับเข้าศึกษาที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของหอพักเอกชนโดยรอบเพื่อรองรับผู้เข้าพักอาศัย การจัดตั้งกรรมการหอพักนักศึกษาเข้ามาควบคุมดูแลการพักอาศัยของนักศึกษาอย่างเป็นทางการ ในปัจจุบันหอพักภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ที่มีจำนวนไม่เพียงพอที่จะรองรับบุคลากรทั้งหมดได้ ทำให้นักศึกษาบางส่วนมีความจำเป็นต้องเช่าหอพักเอกชนบริเวณด้านนอกมหาวิทยาลัย ต่อมาจำนวนนักศึกษามีอัตรา ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในอัตราไม่สูงนักจากการศึกษาในปัจจุบัน พบว่า การก่อสร้างหอพักเอกชนยังมีจำนวนเพิ่มขึ้นจนทำให้เกิดภาวะอุปทานล้นตลาด โดยความต้องการของนักศึกษาในการเข้าพักหอพักรอบมหาวิทยาลัยมีประมาณ

10,000 – 11,000 คน แต่จำนวนหน่วยของทุกหอพักรวมกันมีสูงถึง 15,000 หน่วย<sup>4</sup> โดยเฉพาะบริเวณริมสองฝั่งถนนเชียงรากน้อย เนื่องจากความสะดวกในการเดินทาง ผู้ประกอบการหลายกลุ่มจึงเลือกทำเลพื้นที่นี้ อีกทั้งได้ทำการออกแบบหอพักหลากหลายรูปแบบเพื่อแข่งขันกันดึงดูดลูกค้า ด้วยทั้งปัจจัยที่ตั้ง การออกแบบ สิ่งอำนวยความสะดวก ความปลอดภัย อื่น ๆ เป็นต้น

เมื่อเปรียบเทียบกับปัจจัยด้านราคากับหอพักในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าผู้ประกอบการในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์กลับสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดูเป็นการเอาเปรียบลูกค้า แต่ราคาสูงเทียบเท่ากับหอพักอย่างดีในกรุงเทพมหานคร ด้วยนักศึกษาต้องการหาที่อยู่อาศัยที่อำนวยความสะดวกสบายให้แก่ตนเอง ซึ่งหอพักภายในมหาวิทยาลัยอาจไม่สามารถตอบสนองได้อย่างเพียงพอ ทำให้ผู้ประกอบการเล็งเห็นช่องทางในการดึงดูดลูกค้า โดยขาดการคำนึงถึงความถูกต้องตามมาตรฐานทางกายภาพไป<sup>5</sup>

## 1.2 คำถามงานวิจัย

1. รูปแบบทางกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาในปัจจุบัน บริเวณรอบมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เป็นไปตามมาตรฐาน พรบ.หอพัก พ.ศ. 2558 หรือไม่
2. การที่จะปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาให้เป็นไปตามพรบ.ใหม่มีข้อจำกัดหรือไม่ อย่างไร

## 1.3 วัตถุประสงค์

1. ศึกษามาตรฐานทางกายภาพของหอพักที่กำหนดตามมาตรฐานพระราชบัญญัติหอพัก พุทธศักราช 2558 และการกำหนดมาตรฐานที่พักนักศึกษา
2. ศึกษาสภาพทางกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษา ในพื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ทำศนคติของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องที่มีต่อสภาพทางกายภาพของหอพักนักศึกษา
3. วิเคราะห์ข้อดี ข้อเสีย ข้อจำกัด ทางกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาปัจจุบัน
4. เสนอแนะแนวทางในการดำเนินงาน เพื่อให้สภาพทางกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาเป็นไปตามมาตรฐาน

<sup>4</sup> สัมภาษณ์ ผศ.ดร.ปริญญา เทวานฤมิตรกุล, รองอธิการบดี ฝ่ายการศึกษาและการเรียนรู้ ประธานคณะกรรมการหอพัก

<sup>5</sup> ทัดพันธุ์ ศรีเปาระยะ, ฉบับร่างวิทยานิพนธ์การศึกษาความต้องการและการจัดหาหรืออุปทานของที่อยู่อาศัยประเภทหอพัก

## 1.4 ขอบเขตงานวิจัย

### 1.4.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

การวิจัยนี้กำหนดขอบเขตด้านพื้นที่บริเวณรอบมหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ตั้งอยู่ที่อำเภอท่าโขลง จังหวัดปทุมธานี โดยมีรายละเอียดดังนี้ดังนี้

ทิศเหนือ - มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

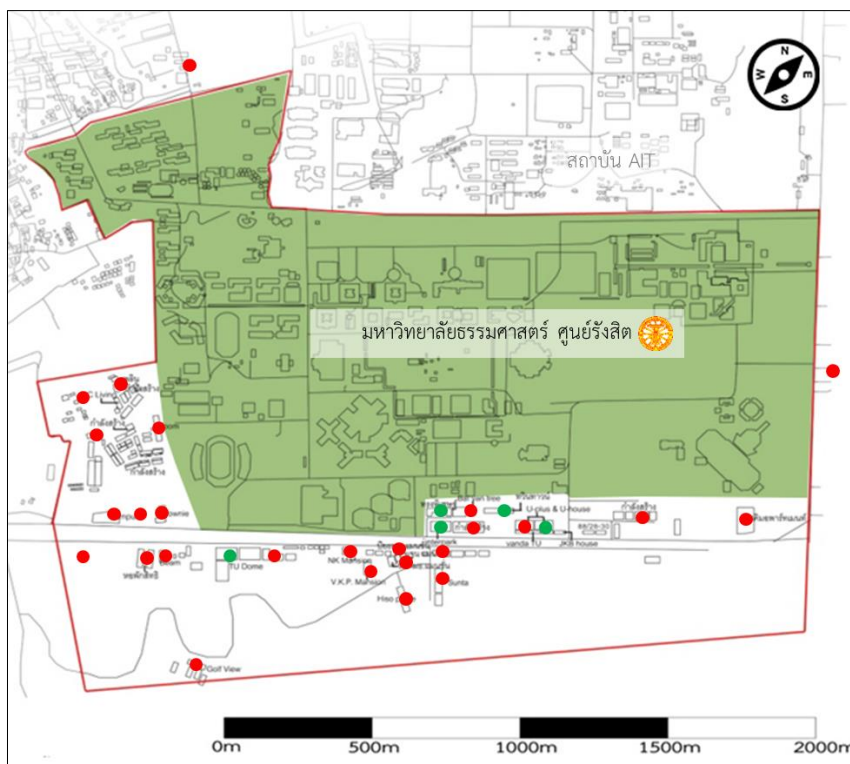
ทิศใต้ - ที่ดินเอกชน

ทิศตะวันออก - ถนนพหลโยธิน

ทิศตะวันตก - ถนนเชียงรากน้อย

จากการลงสำรวจพบว่าหอพักให้เช่าของเอกชนมีอยู่รอบมหาวิทยาลัย โดยส่วนใหญ่จะอยู่ทิศใต้และทิศตะวันตกของมหาวิทยาลัยบริเวณถนนเชียงรากน้อยและฝั่งตรงข้าม โดยทางทิศเหนือและทิศตะวันออกมีเพียง 2 หอพักจาก 27 หอพักเท่านั้น คิดเป็นร้อยละ 7.4 ทำให้ผู้วิจัยศึกษาในบริเวณที่หอพักกระจุกตัว 3 จุด ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 25 แห่ง โดยแบ่งเป็นหอพักที่จดทะเบียนตามกฎหมายจำนวนทั้งสิ้น 6 แห่ง และหอพักที่ไม่ได้จดทะเบียนอีก 19 แห่ง โดยหอพักทั้งหมดจะอยู่บริเวณถนนเชียงรากและฝั่งตรงข้ามดังภาพที่ 1

ภาพที่ 1 ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา



ที่มา : จากการสำรวจ ณ วันที่ 16 ธ.ค. 59

โดยขอบเขตงานวิจัยด้านพื้นที่ครอบคลุมหอพักทั้งหมด 25 แห่ง จากทั้งหมด 27 แห่ง โดยขอบเขตงานวิจัยจะครอบคลุมเฉพาะบริเวณที่มีการกระจุกตัวหนาแน่นของอาคารหอพัก ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 92.6 ของหอพักทั้งหมด จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่ามีโครงการจดทะเบียนหอพัก 5 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 20 ของโครงการทั้งหมดในพื้นที่ ในขณะที่ที่พักที่ไม่จดทะเบียน มีจำนวนถึง 20 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 80 ของโครงการทั้งหมดในพื้นที่

#### 1.4.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ในการศึกษานี้เป็นการศึกษาถึงข้อจำกัดทางกายภาพของที่อยู่อาศัยประเภทหอพักสำหรับนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต โดยเป็นการศึกษาด้านกายภาพของหอพัก สภาพการอยู่อาศัยของนักศึกษาในปัจจุบัน รวมไปถึงกฎหมายพระราชบัญญัติหอพักที่ส่งผลต่อผู้ประกอบการหอพักแต่ละรูปแบบ โดยแบ่งออกเป็น 3 ด้าน ดังนี้

1. มาตรฐานของหอพักและที่พักนักศึกษา ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 และมาตรฐานหอพักในต่างประเทศ

2. ลักษณะทางกายภาพของหอพักในปัจจุบัน ประกอบด้วย (1) ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง (2) องค์ประกอบทางกายภาพของโครงการ (3) อาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก (4) หน่วยพักอาศัย
3. ทักษะของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับหอพักและที่พักนักศึกษา

### 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหอพักและที่พักนักศึกษาสามารถนำไปวางแผนปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของหอพักในอนาคต
2. หอพักสามารถตอบสนองต่อการอยู่อาศัยของนักศึกษาอย่างเหมาะสม
3. มหาวิทยาลัยมีแนวทางการพัฒนาหอพักเอกชนไปยังทิศทางตามที่กฎหมายกำหนด
4. หน่วยงานของรัฐสามารถนำข้อมูลไปประกอบการตัดสินใจในการกำหนดข้อกำหนดให้สอดคล้องกับข้อจำกัดของผู้ประกอบการ

### 1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ

1. หอพัก หมายถึง อาคารพักอาศัยรวมโดยรอบมหาวิทยาลัย มีนักศึกษาอยู่อาศัยตั้งแต่ 1 คนขึ้นไป และจดทะเบียนตามกฎหมายพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558
2. ที่พัก หมายถึง อาคารพักอาศัยรวมโดยรอบมหาวิทยาลัย มีนักศึกษาอาศัยอยู่ในอาคารตั้งแต่ 1 คนขึ้นไป แต่ไม่ได้จดทะเบียนตามกฎหมายพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558
3. หอพักเอกชน หมายถึง หอพักที่มีการดำเนินงานโดยผู้ประกอบการที่ไม่ใช่สำนักงานจัดการทรัพย์สินมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และอยู่นอกมหาวิทยาลัย
4. นักศึกษา หมายถึง นักศึกษาทุกระดับ ทุกคณะ ทุกชั้นปีที่ศึกษาในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต และอาศัยอยู่ในหอพักเอกชนในบริเวณพื้นที่ที่ศึกษา
5. ข้อจำกัดด้านกายภาพ หมายถึง องค์ประกอบทางกายภาพที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย หากมีการปรับเปลี่ยนให้เป็นไปตามกฎหมายแล้ว จะส่งผลให้ ต้องมีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างอาคาร หรือ ต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับเปลี่ยนที่สูง จนมีผลต่อการลงทุนผลตอบแทนและอัตราค่าเช่า

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย หรือสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง

ส่วนของการค้นคว้าเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้แบ่งเนื้อหาการนำเสนอออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

- 2.1 แนวคิดเกี่ยวกับหอพักและที่พักนักศึกษา
- 2.2 มาตรฐานของหอพักและที่พักนักศึกษาในประเทศไทย
- 2.3 มาตรฐานของหอพักและที่พักนักศึกษาในต่างประเทศ
- 2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับหอพักและที่พักนักศึกษา

#### 2.1 แนวคิดเกี่ยวกับหอพักและที่พักนักศึกษา

##### 2.1.1 แนวคิดหอพักและที่พักนักศึกษาในประเทศไทย

สำหรับมหาวิทยาลัยในประเทศไทย ส่วนใหญ่จะมองเห็นหอพักเป็นเพียงที่สำหรับนักเรียนนอนเท่านั้นเอง (วัลลภา เทพหัสดิน ณ อยุธยา 2530)

##### 1) หอพักกับการพัฒนานิสิตนักศึกษา ระดับอุดมศึกษา (มาณี ไชยธีรานุกูลศิริ 2543)

กล่าวว่า การจัดกิจกรรมของหอพักเป็นการเสริมสร้างพัฒนาคนกลุ่มนิสิตนักศึกษาให้มีการรู้จักตนเอง มีความเชื่อมั่น และความชัดเจนของเป้าหมายในชีวิต การดำเนินการหอพัก ได้จัดสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกในหอพักทั้งห้องพยาบาล ห้องอ่านหนังสือ ห้องทำการบ้าน ห้องดูทีวี เป็นต้น รวมทั้งการดูแลความปลอดภัยโดยจัดอาจารย์ประจำหอพักและเวรยาม ทั้งนี้หอพักของสถาบันอุดมศึกษาก็มีการจัดกิจกรรมเพื่อเป็นการพัฒนาร่างกาย อารมณ์ สังคม และสติปัญญาของนิสิต นักศึกษา โดยจะยึดหลักพึ่งตนเองไม่แสวงหาผลกำไร โดยแต่ละกิจกรรมจะจัด 1 ครั้งต่อปี เช่น โครงการกิจกรรมชาวหอ โดยที่ผลของการที่ดำเนินการหอพักในรูปแบบนี้ เป็นการเสริมสร้างพัฒนาคนกลุ่มนิสิตนักศึกษาให้มีการรู้จักตนเอง มีความเชื่อมั่น และความชัดเจนของเป้าหมายในชีวิต อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มความสามารถในการสัมพันธ์กับบุคคลอื่น และการดูแลตนเองมีคุณภาพ

2) รูปแบบของหอพักนักศึกษา สำหรับมหาวิทยาลัยในประเทศไทย(มนตรี แยมกสิกร 2542)

กล่าวว่าสถาบันอุดมศึกษาทั้งของรัฐและเอกชนในสังกัดทบวงมหาวิทยาลัย มีปริมาณหอพักน้อยกว่าจำนวนนิสิต นักศึกษา โดยที่สถาบันอุดมศึกษาของรัฐส่วนมากจะมีหอพักบริการ ส่วนสถาบันอุดมศึกษาเอกชน มีส่วนน้อยที่มีหอพักบริการ ปัญหาในการจัดการหอพักของสถาบันอุดมศึกษาของรัฐมักจะมีการเก็บค่าใช้จ่ายที่ต่ำกว่าความจริงมีปัญหาที่จะต้องได้รับการพัฒนาจำนวนมาก ได้แก่การจัดสภาพแวดล้อมภายในหอพักให้เอื้อต่อการอยู่อาศัย การพัฒนาบุคลิกภาพและจริยธรรม บุคลากรควรได้รับการพัฒนาส่วนภาพลักษณ์ของหอพักที่มีการรับรู้มากคือหอพักของสถาบันการศึกษานั้นเป็นสถานที่พักที่ผู้ปกครองมีความมั่นใจในความปลอดภัยและความประพฤติดของบุตรหลานมากที่สุด

3) แนวคิดการจัดการหอพักนักศึกษานั้นมีความสำคัญในการออกแบบโปรแกรมจัดการหอพักนักศึกษา โดยแบ่งเป็น 5 ลักษณะคือ

- 1) แนวคิดการจัดการที่พักให้เป็น “ที่พักเพื่อสาระชีวิต” (Thematic Housing)
- 2) แนวคิดการจัดการที่พักให้เป็น “ที่พักเพื่อการศึกษาาร่วมกัน” (Coeducational Housing)
- 3) แนวคิดการจัดการที่พักให้เป็น “ศูนย์การศึกษา” (Living-Learning Center)
- 4) แนวคิดการจัดการที่พักให้เป็น “ที่พักแห่งความร่วมมือร่วมใจ” (CO-OP Housing)
- 5) แนวคิดการจัดการที่พักให้เป็น “ระบบชุมชนย่อย” (Housing System)

4) ประเภทของหอพักนักศึกษา

ประเภทของหอพักนักศึกษาแบ่งได้สองประเภทใหญ่ๆ

1) หอพักที่มหาวิทยาลัยจัดดำเนินการเอง

- ประเภทห้องพัก
- ประเภทห้องชุด
- ประเภทช่วยกันทำงาน
- ประเภทบ้านเคลื่อนที่

2) หอพักเอกชน

### 2.1.2 แนวคิดหอพักและที่พักนักศึกษาในต่างประเทศ

สำหรับวัตถุประสงค์ของหอพักในสหรัฐอเมริกา นั้น ส่วนใหญ่จะมีวัตถุประสงค์ คือ ให้เป็นที่พักอาศัย เพื่อส่งเสริมการศึกษาทางวิชาการ เพื่อพัฒนาบุคคล เพื่อประชาสัมพันธ์ และเพื่อปกครองดูแลวินัยนักศึกษา (Mueller, 1961: p. 175)

#### 1) Residence hall as an integral part of the learning environment(Leydon Ralph C 1966)

กล่าวถึงประสิทธิภาพของการอยู่หอพักกับการเรียนของนักศึกษา วัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความเจริญงอกงามทางสติปัญญา ได้กล่าวถึงการวิจัยของมหาวิทยาลัย Stephens เกี่ยวกับแผนการทดลอง ประสิทธิภาพของการอยู่หอพักกับการเรียนของนักศึกษา หอพักที่ใช้ในการทดลองเป็นหอพักใหญ่ ซึ่งมีที่ทำการของอาจารย์ ห้องเอนกประสงค์สำหรับการเรียนและการพักผ่อน โดยมีการวางแผนที่จะใช้หอพักเป็นที่รวมกลุ่มระหว่างนักศึกษาและอาจารย์ สำหรับโครงการเรียนที่หอพักจะจัดขึ้นเป็นพิเศษจากการเรียนปกติ คณาจารย์ผู้สอนจะประสานงานกันอย่างใกล้ชิด สำหรับวัตถุประสงค์ประกอบด้วย

- 1) สร้างบรรยากาศเพื่อให้เกิดความเจริญงอกงามทางสติปัญญา
- 2) เพื่อให้เกิดการเรียนรู้ อำนวยความสะดวกในการเรียนรู้
- 3) เพื่อผสมผสานระหว่างการเรียนรู้และการอยู่อาศัยในหอพัก
- 4) เพื่อคิดค้นหารูปแบบใหม่ๆ มาใช้ในการเรียนการสอน
- 5) เพื่อพัฒนาและทดลองวิธีการสอน
- 6) เพื่อศึกษาการใช้กลุ่มสัมพันธ์ในการสอน
- 7) เพื่อขจัดความซ้ำซ้อนของหลักสูตรและวิชาการต่างๆ
- 8) เพื่อทดลองใช้เวลาสำหรับการสอน การให้คำปรึกษา และกิจกรรมนอกห้องเรียน
- 9) เพื่อให้คณาจารย์มีความคล่องตัว สามารถยืดหยุ่นเวลาในการสอน
- 10) เพื่อผสมผสานการให้คำปรึกษากับการสอนของอาจารย์
- 11) เพื่อทดลองโครงการการจัดห้องเรียนพิเศษ

#### 2) A comparison of community development in selected residence hall program at the university of Denver(William Thomas Ward 1970)

กล่าวว่าโครงการด้านวิชาการ สามารถสร้างบรรยากาศในการพัฒนาสติปัญญาความรู้แก่นิสิตได้เป็นอย่างดี ได้ศึกษาเปรียบเทียบการพัฒนาโครงการในหอพักมหาวิทยาลัย Denver กลุ่มตัวอย่างเป็นนิสิตที่พักอาศัยที่หอพักในมหาวิทยาลัย พบว่าโครงการด้านวิชาการ สามารถสร้างบรรยากาศในการพัฒนาสติปัญญาความรู้แก่นิสิตได้ถึงแม้ว่าจะไม่มีผลการเรียนสูงขึ้นกว่าเดิม



### 3) The Influence Of Dormitory Architecture On Resident Behavior(Martin Heilweil 1973)

กล่าวว่าปัญหาสังคมในหอพักแบ่งออกเป็น 4 เรื่องหลักๆคือ

- 1) ความเป็นส่วนตัว และ ปฏิสัมพันธ์ทางสังคม (privacy and isolation versus enforced social interaction)
- 2) ความใกล้ชิดและความสัมพันธ์ทางสังคม (proximity and social relations)
- 3) กิจกรรมทางการเรียน (study activities)
- 4) ปัจเจกนิยม ตัวใครตัวมัน (individualization)

## 2.2 มาตรฐานของหอพักและที่พักนักศึกษาในประเทศไทย

มาตรฐานของหอพักและที่พักในประเทศไทย จะประกอบด้วย มาตรฐานตามพระราชบัญญัติหอพัก ซึ่งเป็นเกณฑ์ขั้นต่ำสำหรับการจดทะเบียนหอพัก และกฎหมายความคุ้มครอง ที่เป็นเกณฑ์มาตรฐานสำหรับอาคารอยู่อาศัยรวม มีรายละเอียด ดังนี้

### 2.2.1 พระราชบัญญัติหอพัก พุทธศักราช 2558 (กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ 2558)

พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2558 (มาตรา 2) โดยพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับกับทุกที่พักที่มีผู้พักเป็นนักเรียน/นักศึกษา (ตั้งแต่ 1 คนขึ้นไป) ซึ่งอยู่ระหว่างการศึกษาในสถานศึกษาไม่สูงกว่าปริญญาตรี และมีอายุไม่เกินยี่สิบห้าปี โดยเรียกเก็บค่าเช่า

โดยได้กำหนดดัชนีชี้วัดมาตรฐานหอพักเอกชนสำหรับนักเรียนนักศึกษา เพื่อให้ผู้ประกอบการหอพักเอกชน สถาบันการศึกษา และผู้ที่เกี่ยวข้องใช้มาตรฐานฉบับนี้ เป็นหลักในการเทียบเคียงการดำเนินกิจการหอพักนักศึกษา และเป็นแนวทางการตรวจประเมินคุณภาพของหอพักเอกชนสำหรับนักเรียน นักศึกษา โดยมีเจตนารมณ์เพื่อที่จะมุ่งจัดให้เป็น สถานที่ที่เอื้อต่อการศึกษาและพักอาศัย ประกอบด้วย 5 หมวดดังนี้

#### หมวดที่1 มาตรฐานห้องพัก

##### 1.1 มีป้ายชื่อหอพักที่ระบุประเภทหอพักชาย-หญิงอย่างชัดเจน

- 1.2 พื้นที่ห้องพักไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม.(กรณีพักคนเดียว) หากมีผู้เข้าพักอยู่รวมกันจะต้องมีพื้นที่เฉลี่ยคนละไม่น้อยกว่า 6 ตร.ม.
- 1.3 มีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่า 2.5 เมตรและสูงไม่น้อยกว่า 2.2 เมตร
- 1.4 ความเข้มของแสงสว่างอยู่ในระดับไม่น้อยกว่า 300 ลักซ์ ณ จุดที่ใช้ทำงานหรือศึกษาเล่าเรียน
- 1.5 มีช่องแสงสว่างและช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง
- 1.6 มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อการพักอาศัยอย่างมีคุณภาพ คือ มีที่นอนที่สะอาดถูกสุขลักษณะ ตู้เสื้อผ้าและสถานที่เก็บเอกสารและของใช้ส่วนตัวที่เป็นสัดส่วน

## หมวดที่ 2 มาตรฐานพื้นที่บริการและการอำนวยความสะดวก

- 2.1 ห้องต้อนรับผู้มาเยือนต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม. ต่อจำนวนผู้เข้าพัก 50 คน
- 2.2 ห้องบริการอเนกประสงค์เพื่อการอ่านหนังสือ ประชุมกลุ่มย่อย หรือกิจกรรมอื่นต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 30 ของพื้นที่อาคารชั้นมากที่สุด
- 2.3 ห้องอาบน้ำ-ห้องส้วม-อ่างล้างมือ ต้องมีสัดส่วนอย่างต่ำ 1 ชุด ต่อพื้นที่อาคาร 50 ตารางเมตร และพื้นที่ห้องน้ำ-ห้องส้วม จะต้องเป็นพื้นที่ห้องแบบที่ไม่ดูดซึมน้ำจากใต้พื้นและไม่มีน้ำขัง
- 2.4 มีสำนักงานหอพักเพื่อเป็นหน่วยประสานงานและศูนย์กลางการให้บริการ แก่ผู้เข้าพัก โดยมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ต่อจำนวนผู้เข้าพัก 50 คน
- 2.5 มีบริการยาสีฟันประจำบ้านเพื่อการปฐมพยาบาลเบื้องต้นอย่างน้อย 1 จุด ต่อผู้เข้าพัก 50 คน
- 2.6 มีการติดตั้งกล้องวงจรปิดทั้งภายนอก และภายในอาคารหอพัก
- 2.7 มีการจัดบริการอาหารบริเวณหอพัก หรือมีห้องประกอบอาหารรวม (ห้องครัว) ของหอพัก เพื่อบริการอุ่นหรือประกอบอาหาร อย่างง่าย ขนาดพื้นที่ห้องไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร
- 2.8 มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อการเรียนรู้คือจุดเชื่อมต่อหรือมีสัญญาณเพื่อการเข้าถึงระบบอินเทอร์เน็ต โต๊ะเก้าอี้ ที่เอื้อต่อการปฏิบัติกิจกรรมการเรียนรู้
- 2.9 มีห้องหรือมุมเอกสารที่ให้บริการหนังสือพิมพ์และเอกสารอ้างอิงที่จำเป็น (เช่น พจนานุกรม) ที่มีความทันสมัยและมีการจัดบริการอย่างเป็นระบบ
- 2.10 มีพื้นที่เพียงพอสำหรับบริการจอดรถจักรยานหรือรถจักรยานยนต์ได้อย่างน้อยห้องละหนึ่งคัน
- 2.11 มีระบบโทรศัพท์ภายในที่สามารถติดต่อ ผู้เข้าพักในแต่ละห้องพักได้หรืออย่างน้อยในแต่ละชั้นของอาคาร
- 2.12 มีพื้นที่เพียงพอที่จะจัดกิจกรรมสันทนาการหรือออกกำลังกายได้อย่างน้อยร้อยละ 25 ของจำนวนคนทั้งหมดในหอพัก

### หมวดที่ 3 มาตรฐานโครงสร้าง และความปลอดภัยของอาคารหอพัก

- 3.1 การออกแบบโครงสร้างอาคารหอพักในส่วนที่ใช้เป็นห้องพักอาศัย ห้องโถงบันได ช่องทางเดินและต้องผ่านการตรวจสอบและได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลตามกฎหมาย
- 3.2 มีระบบเตือนภัย กรณีเกิดเหตุฉุกเฉินหรือเพลิงไหม้ที่สามารถส่งสัญญาณถึงผู้เข้าพักให้ได้รับทราบอย่างทั่วถึง รวดเร็วพร้อมๆ กันได้
- 3.3 มีระบบดับเพลิงที่มีประสิทธิภาพพร้อมใช้งาน โดยจะต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือไม่น้อยกว่า 1 ชุดต่อพื้นที่ 1000 ตร.ม. และติดตั้ง(เพิ่มเติม) ทุกระยะห่างกันไม่เกิน 45 เมตร
- 3.4 ช่องทางเดินในอาคารหอพักจะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร
- 3.5 บันไดของอาคารหอพักสำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีอาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.2 เมตร
- 3.6 บันไดหอพักจะต้องมีระยะห่างกันไม่เกิน 40 เมตรจากจุดที่ไกลที่สุดบนพื้นชั้นนั้น
- 3.7 บันไดหอพักที่เป็นแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร
- 3.8 อาคารหอพักที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป และสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารหอพักที่สูงสามชั้นและมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่สาม มีพื้นที่เกิน 16 ตร.ม. ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง
- 3.9 หอพักที่มีพื้นที่เปิดให้บริการเกิน 2000 ตารางเมตรต้องจัดให้มีป้ายและสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้พิการที่มีลักษณะสอดคล้องตามกฎกระทรวงกำหนด สิ่งอำนวยความสะดวก ในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา
- 3.10 มีการติดตั้งไฟส่องสว่างฉุกเฉินในกรณีกระแสไฟฟ้าขัดข้องอย่างน้อย 1 ชุดต่อพื้นที่ 1000 ตารางเมตรและติดตั้งทุกระยะห่างกันไม่เกิน 45 เมตร
- 3.11 มีระบบบำบัดน้ำเสียและระบบระบายน้ำเสียของหอพักที่มีคุณภาพที่เป็นไปตามมาตรฐานของหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแล

### หมวดที่ 4 มาตรฐานการจัดระบบบริการ

- 4.1 แยกพื้นที่อาคารหรือหอพักชายและหอพักหญิงออกจากกันเป็นสัดส่วนชัดเจน
- 4.2 มีระเบียบประวัติผู้เข้าพักที่เป็นปัจจุบันและมีข้อมูลพื้นฐานที่จำเป็นอย่างเพียงพอต่อการพัฒนาผู้เข้าพักอย่างมีประสิทธิภาพ
- 4.3 มีระเบียบหอพักที่มีการเผยแพร่ให้ผู้เข้าพักได้รับทราบอย่างเปิดเผย
- 4.4 กรณีที่มีผู้เข้าพักเป็นชาวต่างชาติจะต้องมีป้ายและระเบียบหอพักเป็นภาษาอังกฤษ
- 4.5 มีบุคลากรปฏิบัติงานประจำที่มีหน้าที่ดูแลด้านกายภาพของอาคารหอพักอย่างน้อยหนึ่งคนต่อ

จำนวนผู้เข้าพักไม่เกิน 300 คน

- 4.6 ห้ามจำหน่ายสุราในอาคารหอพัก
- 4.7 มีป้ายหรือประกาศเตือนเกี่ยวกับพิษภัยของยาเสพติดหรืออันตรายโทษตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด
- 4.8 มีบุคลากรปฏิบัติหน้าที่ดูแลผู้เข้าพักในด้านการพัฒนาบุคลิกภาพ คุณธรรม จริยธรรม ตลอดจนให้คำปรึกษากรณีผู้เข้าพักมีปัญหา อย่างน้อยหนึ่งคนต่อจำนวนผู้เข้าพักไม่เกิน 100 คน
- 4.9 มีบริการจำหน่ายอาหารและของใช้จำเป็นภายในบริเวณหอพัก
- 4.10 มีบริการซักรีดเสื้อผ้า
- 4.11 มีการจัดทำจดหมายข่าวหรือจดหมายเวียนเพื่อการสื่อสารสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เข้าพัก

#### หมวดที่ 5 มาตรฐานระบบส่งเสริมการเรียนรู้

- 5.1 จัดกิจกรรมการปฐมนิเทศผู้เข้าพัก เมื่อแรกเริ่มเข้าพักอาศัยในหอพัก
- 5.2 สร้างความเข้าใจเกี่ยวกับเป้าหมายและวัตถุประสงค์ของการจัดบริการหอพักให้ผู้เข้าพักได้เข้าใจและร่วมมือ
- 5.3 มีการจัดตั้งกลุ่มหรือชมรมของผู้เข้าพัก เพื่อสร้างสรรค์กิจกรรมอันเป็นสาธารณประโยชน์
- 5.4 มีการจัดสรรงบประมาณสนับสนุนให้ผู้เข้าพักได้ร่วมกันสร้างสรรค์กิจกรรมเพื่อส่วนรวม

#### 2.2.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522

พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558 ได้นิยามคำว่า "หอพัก" หมายความว่า “สถานที่ที่รับผู้พักตามพระราชบัญญัตินี้เข้าพักอาศัยโดยมีการเรียกเก็บค่าเช่า” ส่วนกฎกระทรวงฉบับที่ 55( พ.ศ.2543 )ฯได้นิยามคำว่า "อาคารอยู่อาศัยรวม" หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว ดังนั้นหอพักจึงไม่เข้าข่ายลักษณะอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารพรบ หอพัก พ.ศ. 2507 ได้นิยามคำว่า "หอพัก" หมายความว่า สถานที่ที่จัดขึ้นเพื่อรับผู้พัก ซึ่งผู้พักหมายถึงผู้ซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาและเข้าอยู่ในหอพักโดยให้ทรัพย์สินตอบแทน ส่วนกฎกระทรวงฉบับที่ 55( พ.ศ.2543 )ฯได้นิยามคำว่า "อาคารอยู่อาศัยรวม" หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว ดังนั้นหอพักจึงไม่เข้าข่ายลักษณะอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

อาคารขนาดใหญ่ หมายถึง อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 ม.ขึ้นไปและมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร สรุปลือ ขนาดเกิน 2,000 ตร.ม. ไม่ว่าจะสูง กี่ชั้น หรือสูงเกิน 15.00 ม. และพื้นที่เกิน 1000 ตร.ม.

- ไม่เป็นอาคารขนาดใหญ่ไม่จำเป็นต้องมีที่จอดรถ
- เป็นอาคารขนาดใหญ่ต้องมีที่จอดรถ ในเขตเทศบาลท้องถิ่น 240 ตร.ม./ 1 คัน เศษคิดรวมเป็น 1 คัน
- ทางเข้าที่จอดรถหากเป็น 2 เลน ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 ม.  
เลนเดียวกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 ม.
- ขนาดของช่องที่จอดรถต้องกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 ม.
  - ความยาว หากจอดขนานกับทางเข้า ต้องยาวไม่น้อยกว่า 6.00 ม.
  - หากจอดเป็นมุมองศา 30-90 เป็นทาง 2 เลนยาว 5.00 เป็นทางเลนเดียวยาว 5.50 ม.
- ด้านหน้า ถ้าไม่ติดทางสาธารณะต้องเว้น 6.00 ม.  
หากติดทางสาธารณะที่กว้างน้อยกว่า 10.0 ม.ต้องเว้นระยะจากศูนย์กลางถนนไม่ต่ำกว่า 6.00 ม.  
หากถนนสาธารณะกว้าง 10.00-20.00 ม.ต้องเว้น 1/10 ความกว้างถนน  
หากถนนสาธารณะกว้าง 20.00 ม.ขึ้นไปต้องเว้น 2.00 จากแนวที่ดิน  
(แต่ต้องคำนึงถึงระยะ SET BACK (2L=H) ด้วย)
- ระยะ SET BACK (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 44) ความสูงอาคารไม่ว่าจากจุดใดจุดหนึ่ง ต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นมากที่สุด  
(หากติดถนน 2 เส้น/ให้ใช้เส้นกว้างกว่า)
- ต้องมีพื้นที่หน้าลิฟท์กว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร
- ระยะ SET BACK กับระยะร่นตามข้อ อันไหนมากกว่า ให้ยึดอันนั้น
- บันไดอาคารพักอาศัยรวมต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 ม. ลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 ซม. ลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 25 ซม.
- ทางเดินกลางต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.50
- ขนาดห้อง(รวมระเบียง)ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 20.00 ตร.ม.(อพาร์ทเมนท์) 8.00 ตร.ม.  
(หอพัก)
- ระยะตั้งจากพื้นถึงพื้นสำหรับอาคารพักอาศัยรวมต้องไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร

- สูงเกิน 15 เมตร ต้องเว้นที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 2 เมตร
- ทางเดินภายในอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร
- ที่จอดรถ 1 คันต้องเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า และต้องมีลักษณะและขนาดดังนี้
  - 1) ในกรณีที่จอดรถขนานกับแนวทางเดินหรือทำมุมกับแนวทางเดินน้อยกว่า 30 องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.4 เมตร และความยาว ไม่น้อยกว่า 6 เมตร
  - 2) ในกรณีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.4 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5 เมตร แต่ทั้งนี้จะต้องไม่จัดให้มีทางเข้าออกของรถเป็นทางเดินรถทางเดียว
  - 3) ในกรณีที่จอดรถทำมุมกับแนวทางเดินรถมากกว่า สามสิบองศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.4 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.5 เมตร
- ที่จอดรถแต่ละคัน ต้องมีเครื่องหมายแสดงลักษณะและขอบเขตของที่จอดรถไว้ให้ปรากฏบนพื้น และต้องมีทางเดินรถเชื่อมต่อโดยตรงกับทางเข้าออกของรถและที่กลับรถ

กฎกระทรวงฉบับที่ 7(พ.ศ.2517)ออกตามความในพรบ.ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 กำหนดอาคารขนาดใหญ่ หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร กรณีอาคาร 5 ชั้น ถ้าอาคารที่ก่อสร้างไม่เข้าข่ายมีการประกอบกิจการ ก็จะไม่เป็นอาคารขนาดใหญ่ตามคำนิยามของกฎกระทรวงนี้และไม่ต้องจัดที่จอดรถยนต์ ถ้าตีความว่าหอพักเป็นการประกอบกิจการก็ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ 240 ตารางเมตร ต่อ 1 คัน

### 2.3 มาตรฐานของหอพักและที่พักนักศึกษาในต่างประเทศ

### 2.3.1 มาตรฐานขั้นต่ำที่อยู่อาศัยสำหรับนักเรียนนักศึกษา มหาวิทยาลัย Fontys ประเทศเนเธอร์แลนด์

- ขนาดห้องไม่ต่ำกว่า 10 – 12 ตารางเมตร หากมีขนาดต่ำกว่านี้จะต้องมีห้องนั่งเล่นกลางหรือลดค่าธรรมเนียมการเช่า
- ห้องจะต้องตกแต่งด้วยเฟอร์นิเจอร์พร้อมอยู่ มีเตียงอย่างน้อย 1 เตียง (รวมผ้าวมและหมอน), ตู้ โต๊ะ และเก้าอี้ รวมถึงผ้าปูเตียง แต่อาจจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมเพื่อสาธารณูปการเหล่านี้
- สาธารณูปการส่วนกลางจะต้องมีครัว ห้องน้ำ/ห้องส้วม และเครื่องซักผ้า ในบางกรณีจะต้องเสียค่าธรรมเนียมสำหรับการใช้เครื่องซักผ้า
- จะต้องเข้าถึงระบบอินเทอร์เน็ตได้ (ไม่จำเป็นต้องเป็นแบบไร้สาย)
- ระยะทางจากห้องพักถึงวิทยาเขตการศึกษาของ Fontys ใช้ระยะเวลาไม่เกิน 20 นาที โดยการปั่นจักรยาน
- ค่าธรรมเนียมการเช่าจะต้องรวมไปถึงการเข้าถึงระบบอินเทอร์เน็ตและค่าน้ำค่าไฟ

### 2.3.2 มาตรฐานขั้นต่ำที่อยู่อาศัยสำหรับนักเรียนนักศึกษาประเทศอังกฤษ

- มีการซ่อมแซมและบำรุงรักษาห้องพัก
  - มีระบบไฟ ก๊าซ และไฟฟ้าที่ปลอดภัยตามมาตรฐาน
  - การบริหารจัดการสิทธิการเช่า ใบอนุญาตเช่า
  - การร้องเรียนของผู้อยู่อาศัย
- ในกรณีของการร้องเรียน หากไม่พอใจกับที่พักรายงานปัญหาแก่ผู้จัดการที่พักในกรณีแรก หากมหาวิทยาลัยลงนามกับ UK (UUK) code คำร้องเรียนจะถูกส่งไปยังมหาวิทยาลัย แต่หากมหาวิทยาลัยลงนามกับ ANUK จะต้องติดต่อไปยัง National code administrator

### 2.3.3 จรรยาบรรณในการจัดการที่อยู่อาศัยของนักศึกษาแห่งสหราชอาณาจักร(UK 2010)

#### 1. มาตรฐานและขั้นตอนด้านสุขภาพและความปลอดภัย

##### 1.1 ด้านอัคคี

##### 1.1.1 ด้านมาตรการป้องกันอัคคีภัยของผู้อยู่อาศัย ประกอบด้วย

- การหลีกเลี่ยงความเสี่ยงที่เกิดจากไฟ
- ความปลอดภัยของอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบอาหาร
- ความปลอดภัยของระบบไฟฟ้า

- อันตรายจากการใช้เทียนหรืออุปกรณ์ที่ติดไฟ
- ระเบียบที่ต้องปฏิบัติหากสัญญาณเตือนไฟไหม้ไม่ทำงานหรืออุปกรณ์ดับไฟขัดข้อง

#### 1.1.2 ด้านเครื่องตรวจจับควัน/ความร้อน และ สัญญาณเตือนไฟไหม้

- ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยจะต้องได้รับการดูแลรักษาให้ใช้งานได้ และมีการทดสอบประสิทธิภาพในการทำงาน โดยจัดทำทดสอบทุกอาทิตย์
- จะต้องมีการจดบันทึกการทดสอบทุกครั้ง
- ทันทีที่นักศึกษาเข้ามาอยู่จะต้องให้ข้อมูลเกี่ยวกับระบบการป้องกันอัคคีภัยรวมถึงขั้นตอนปฏิบัติเมื่อเกิดไฟไหม้ทันที
- ถังดับเพลิงต้องได้รับการดูแลรักษาเป็นประจำ

#### 1.1.3 ทางหนีไฟ

- ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน
- ไฟสำรองและระบบแบตเตอรี่สำรองเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- ประตูหนีไฟและระบบล็อกปิด
- กลไกการเปิดอัตโนมัติของประตูหนีไฟ
- ระบบการหลบหนีฉุกเฉิน คีย์การ์ดตู้เซฟ จะต้องได้รับการทดสอบให้เป็นไปตามมาตรฐานแห่งสหราชอาณาจักร

### 1.2 ระบบไฟฟ้าและก๊าซ

#### 1.2.1 การติดตั้งระบบก๊าซ

- ระบบก๊าซและท่อก๊าซทั้งหมดจะต้องติดตั้งตามกฎหมายกำหนด
- การติดตั้งอุปกรณ์ก๊าซจะต้องมีแบบทดสอบความปลอดภัยที่สอดคล้องกับข้อกำหนดและกฎหมาย

#### 1.2.3 การติดตั้งระบบไฟฟ้า

- การติดตั้งระบบไฟฟ้าและอุปกรณ์ไฟฟ้าทั้งหมดจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของสภาวิศวกรไฟฟ้า

#### 1.2.4 ระบบแสงสว่าง

#### 1.2.5 การทดสอบเครื่องใช้ไฟฟ้าแบบพกพา (Portable Appliance Testing)

#### 1.2.6 ระบบประปา

#### 1.2.7 ระบบบำบัดน้ำเสีย

#### 1.2.8 ระบบสุขอนามัย

### 1.3 การรักษาความปลอดภัย



- 1.3.1 ความปลอดภัยของอาคารและห้อง
- 1.3.2 พนักงานดูแล
- 1.3.3 การติดต่อฉุกเฉิน/ ขั้นตอน
- 1.3.4 กล้อง CCTV
- 1.4 คริวและสิ่งอำนวยความสะดวก, ที่เก็บอาหาร, ห้องชำระล้าง, เฟอร์นิเจอร์ และอื่นๆ
  - 1.4.1 ที่เก็บอาหาร
  - 1.4.2 ห้องน้ำ, ห้องส้วม และที่อาบน้ำ
  - 1.4.3 คุณภาพของเฟอร์นิเจอร์
  - 1.4.4 กล้องสำหรับส่งจดหมาย
2. การบริหารจัดการสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซม
  - 2.1 ผู้รับเหมาที่ได้รับการอนุมัติ
  - 2.2 การแจ้งเตือนข้อผิดพลาดและข้อบกพร่อง
  - 2.3 การบำรุงรักษาตามแผน
  - 2.4 การบำรุงรักษาพื้นที่
  - 2.5 นโยบายการกวาดหิมะและน้ำแข็ง
3. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม
  - 3.1 ประสิทธิภาพในการใช้พลังงาน
  - 3.2 การจัดการขยะ
  - 3.3 การควบคุมศัตรูพืช
  - 3.4 การนำกลับมาใช้ใหม่
  - 3.5 การคมนาคมและเดินทาง
4. ความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าของหอและผู้เช่า
  - 4.1 การทำความเข้าใจร่วมกัน
  - 4.2 เบอร์ติดต่อผู้ดูแลจัดการ
  - 4.3 ประกันภัย
5. สุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี
6. พฤติกรรมต่อต้านสังคมและขั้นตอนทางวินัย
  - 6.1 ความประพฤติและพฤติกรรม
7. การจัดการและการปฏิบัติตามระเบียบ

2.3.4 ราชกิจจานุเบกษา ประเทศแอฟริกาใต้ เกี่ยวกับมาตรฐานขั้นต่ำของที่อยู่อาศัยสำหรับนักศึกษา (REPUBLIC OF SOUTH AFRICA and REPUBLIC VAN SUID-AFRIKA 2013)

1. การจดทะเบียนขึ้นทะเบียนหอพัก
  2. กายภาพของโครงสร้างพื้นฐาน
    - 2.1 ที่ตั้งของหอพัก
    - 2.2 การออกแบบอาคารพักอาศัย
 

มาตรฐานขั้นต่ำสำหรับการออกแบบทางกายภาพ

      - 2.2.1 ห้องพักเดี่ยวมีขนาดไม่เล็กกว่า  $8\text{m}^2$ , ห้องพักคู่ขนาดไม่เล็กกว่า  $14\text{m}^2$  ซึ่งขนาดจะ ถูกบังคับใช้กับ
 

อาคารใหม่หลังจากประกาศราชกิจจานุเบกษาแล้วเท่านั้น

        - 2.2.2 เพียงอย่างน้อยหนึ่งเตียงพร้อมฟูก
        - 2.2.3 ส่วนประกอบของหอพักขั้นต่ำ มีดังนี้หอพัก
          - อ่างล้างมือ 1 อ่างในห้องพักต่อนักศึกษา 4 คน
          - ตู้อาบน้ำ 1 ฝักบัวในห้องพักต่อนักศึกษา 7 คน
          - ส้วมในห้องพัก 1 โถต่อนักศึกษา 5 คน
        - ห้องอาบน้ำและห้องส้วมต้องได้รับการออกแบบให้มีความเป็นส่วนตัว
      - 2.2.4 พื้นที่ปฏิสัมพันธ์ทางสังคม(ห้องอเนกประสงค์)ขั้นต่ำมีดังนี้
        - ห้องอเนกประสงค์ขนาด  $1\text{m}^2$  ต่อหอพัก 1 หอ
        - ห้องประชุม TV  $0.5\text{m}^2$  ต่อหอพัก 1 หอ
      - 2.2.5 สำหรับพื้นที่ในการเตรียมอาหารขั้นต่ำมีดังนี้
        - ที่เก็บอาหารที่เหมาะสม, ที่เตรียมอาหารและครัว
        - เตา 1 เตา ต่อนักศึกษา 6 คน
        - ที่เก็บอาหารแช่เย็น  $0.075\text{m}^3$  สามารถล็อกได้ต่อนักศึกษา 1 คน
        - ชิงค์ล้างจาน 1 ชัน ต่อนักศึกษา 15 คน
        - พื้นที่ใช้สอย 25 ของพื้นที่ใช้สอยในห้องพัก
      - 2.2.6 Wireless หรือสาย Fiber optic ต้องมีสำหรับทุกห้องพักและห้องอเนกประสงค์
3. สุขภาพและความปลอดภัย
  - 3.1 ระบบป้องกันอัคคีภัยและขั้นตอนการป้องกัน
  - 3.2 การติดตั้งระบบไฟฟ้าและก๊าซ

- 3.3 พนักงานรักษาความปลอดภัย ระบบเครื่องกลและขั้นตอนการใช้
- 3.4 ในอาคารพักอาศัยของนักศึกษา อาคารนั้นจะต้องเป็นอาคารที่ได้รับการรักษาความปลอดภัย
- 3.5 การตรวจสอบสุขอนามัยทุกเดือนในห้องเตรียมอาหาร
- 3.6 พื้นที่ชำระล้างต้องทำความสะอาดอย่างน้อยหนึ่งครั้งด้วยผลิตภัณฑ์เคมีที่ได้มาตรฐาน ประตูห้องอาบน้ำหรือม่านจะต้องพอสก๊ับตู้อาบน้ำเพื่อความเป็นส่วนตัว

4. เฟอร์นิเจอร์ที่เหมาะสม
5. การก่อสร้าง ซ่อมแซมและบำรุงรักษา
6. การส่งเสริมการอยู่อาศัยที่ดีของนักศึกษา
7. การบริหารจัดการหอพัก
8. การควบคุมค่าใช้จ่ายและบริหารการเงินขอหอพัก
9. การปฏิบัติตามมาตรฐานหอพักและกฎหมายควบคุมอาคาร

2.3.5 มาตรฐานหอพักของนักเรียนอายุต่ำกว่า 18 ปี แห่งสหราชอาณาจักร(London department of health 2002)

- ที่พักอาศัยของนักศึกษา (รวมห้องนอนและห้องนั่งเล่น) และห้องอื่นๆที่หอพักจัดไว้สำหรับนักศึกษาจะต้องมีความสว่างที่เพียงพอ และอากาศที่ถ่ายเท ได้รับการตกแต่งห้องด้วยเฟอร์นิเจอร์ และสามารถเข้าถึงนักศึกษาที่พิการได้ จะต้องมีการตกแต่งที่เพียงพอและสะดวกในการซ่อมแซมทำความสะอาด
- การไหลเวียนทางคมนาคมภายในอาคาร (เช่น ลิ้อบบี้ ทางเข้า บันได ทางเดิน) มีขนาดที่เพียงพอ และมีรูปแบบที่เหมาะสม
- นักศึกษาที่พักอาศัยต้องไม่ส่งเสียงดังเกินความจำเป็น
- ในกรณีที่นักเรียนพิการจะต้องดัดแปลงที่พักให้เหมาะสมสำหรับการเข้าถึงในทุกพื้นที่ที่พวกเขาต้องการใช้

การเชื่อมต่อการเดินทางของ ห้องนอน ที่รับประทานอาหาร สถานที่สันทนาการ และอาคารเรียน จะต้องไม่

ลำบากในการเดินทาง

### Access to and security of accommodation

- หอพักมีไว้สำหรับนักศึกษาที่ต้องการใช้ และปกป้องตัวเองจากการเข้าถึงของสาธารณชน
- มีนโยบายในทางปฏิบัติที่ชัดเจนในการเข้าถึงจากผู้คนนอกมหาวิทยาลัย
- มีมาตรการรักษาความปลอดภัยที่เหมาะสมและเพียงพอเพื่อผู้กันคนนอกเข้า (เช่น ใช้ระบบคีย์การ์ด หรือ ล้อกรักษาความปลอดภัย)
- ห้ามผู้ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะใช้สิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่เหมาะสมกับวัยวุฒิ

### Security and surveillance measures

- ในมาตรการรักษาความปลอดภัยจำเป็นจะต้องมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และ CCTV ในการดูแลและป้องกันผู้ที่อยู่อาศัยอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้เกิดความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัย
- กล้อง CCTV จะต้องละเว้นห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว รวมถึงห้องที่จะต้องมีความเป็นส่วนตัวทุกห้อง

### Bedrooms

- ห้องนอนต้องได้รับการตกแต่งอย่างเหมาะสมและมีขนาดเพียงพอสำหรับพักอาศัยและความต้องการของนักศึกษาที่พักอาศัย
- นักเรียนที่อยู่รวมกันต้องเป็นเพศเดียวกัน และใน 1 ห้องอยู่ไม่เกิน 4 คน
- มีเตียงที่มีขนาดที่เพียงพอ มีโครงสร้างที่มั่นคง พูกนอนมีความหนาที่เหมาะสม สะอาด และมีความอุ่นอย่างเพียงพอสำหรับหน้าหนาว
- เตียงมีพื้นที่ใช้สอยโดยรอบที่เพียงพอต่อกิจกรรมของผู้อยู่อาศัย
- ห้องนอนต้องมีขนาดที่เหมาะสม ไม่แน่นหรือแออัดเกินไป
- ห้องนอนทุกห้องจะต้องมีหน้าต่างที่สามารถเปิด-ปิด ระบายอากาศ ซึ่งมีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอ และมีผ้าม่านปิดสำหรับตอนกลางคืน
- ความสว่าง (หรือไฟอ่านหนังสือ) สำหรับการศึกษ แก้ออย่างน้อย 1 ตัว ตู้หรือโต๊ะข้างเตียง มีปลั๊กไฟที่สามารถเชื่อมต่อใช้งานได้และไม่เป็นอันตรายกับผู้ใช้งาน มีตู้สำหรับใส่เสื้อผ้า สำหรับใส่อุปกรณ์การเรียน และสามารถเก็บอุปกรณ์ส่วนตัวได้
- นักเรียนมีสิทธิ์ที่จะล็อคห้องนอนของตัวเองได้ (โดยพนักงานสามารถมีกุญแจสำรองสำหรับเหตุการณ์ฉุกเฉิน)
- พื้นที่สำหรับนอนมีการปูพรมและไม่มีความเสี่ยงในการเกิดอุบัติเหตุในการเดิน และมีความสะอาด

- นักศึกษาสามารถตกแต่งห้องนอนได้ด้วยโปสเตอร์หรือของใช้ส่วนตัว

#### Toilet and washing provision

- นักศึกษามีสิทธิที่จะเข้าถึงห้องน้ำและสุขา
- มีจำนวนห้องส้วมที่เพียงพอ จากปี 2005 ที่แต่ละห้องนอนไม่มีห้องส้วมในแต่ละยูนิต ทำให้ต้องมีห้องน้ำสาธารณะอย่างน้อย 1 ห้อง ซึ่งจะต้องมีอย่างน้อย 1 ส้วม ต่อสัดส่วนนักศึกษา 5 คน (กรณีที่ห้องพักไม่มีห้องน้ำในตัวห้องสุขาชายโถงก็สามารถมีทดแทนจำนวนห้องน้ำได้)
- ส้วมจะต้องสามารถเข้าถึงได้จากห้องนอนและห้องนั่งเล่น และแยกโซนเปียกโซนแห้ง หรือมีตู้อาบน้ำ
- มีความสะอาดและมีการระบายอากาศอย่างเพียงพอ มีอ่างล้างหน้าและสบู่ โดยจำนวนอ่างล้างหน้าอย่างน้อย จะต้องมี 1 อ่างต่อนักศึกษา 3 คน
- ฝักบัวอาบน้ำ จะต้องมีอย่างน้อย 1 ฝัก ต่อนักศึกษา 10 คน
- ที่อาบน้ำจะต้องสะดวกในการเข้าถึงห้องนอน ซึ่งห้องอาบน้ำจะต้องมีการกั้นสัดส่วนเป็นของตัวเองเอง หรืออาจจะเป็นตู้อาบน้ำในการกั้น
- มีอากาศที่เพียงพอ และมีการถ่ายเทสะดวก
- ห้องอาบน้ำจะต้องรองรับการใช้งานสำหรับนักเรียนที่พิการ ควรจะมีการเข้าถึงได้จากภายนอกในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉิน

#### Common room and recreation areas

- นักศึกษามีระยะทางที่สามารถเข้าถึงแหล่งพักผ่อนหย่อนใจทั้งในร่มและกิจกรรมกลางแจ้ง
- มีสถานที่นันทนาการสำหรับช่วงเย็นและวันหยุดสุดสัปดาห์ เพียงพอสำหรับจำนวนนักศึกษา
- ควรมีห้องที่มีโทรทัศน์อย่างน้อย 1 ห้อง

#### Safety hazards and risk assessment

- นักศึกษาจะต้องปลอดภัยจากภัยอันตรายทางกายภาพ
- มีมาตรการที่เหมาะสมกับความปลอดภัยและสวัสดิภาพของนักเรียนโดยการทำโซนนิ่ง
- มหาวิทยาลัยให้คำปรึกษาและข้อมูลกับนักศึกษาให้การลดความเสี่ยงอันตรายจากลักษณะทางกายภาพ

#### Accommodation for students when ill

- ห้องปฐมพยาบาลจะต้องอยู่ใกล้กับห้องน้ำสามารถเข้าถึงได้สะดวก

### Laundry

- นักศึกษาสามารถเข้าถึงการซักผ้าและทำให้แห้งได้ด้วยตนเอง
- สามารถจ้างร้านซักรีดที่มาจากภายนอกได้

### Purchase of food, stationery and personal items

- นักเรียนสามารถเข้าถึงร้านค้าอาหารและซื้ออาหารได้
- นักเรียนสามารถซื้ออุปกรณ์พื้นฐานที่จำเป็น เครื่องใช้ส่วนตัว เครื่องเขียน และอาหารได้จากร้านค้าที่อยู่ใกล้กับที่ตั้งของมหาวิทยาลัย

### Lodgings

- อาคารพักอาศัยสำหรับนักศึกษาที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะจะต้องมีมหาวิทยาลัยเข้ามาตรวจสอบและกำกับดูแลระหว่างการใช้งาน
- นักศึกษาที่อายุต่ำกว่านิติภาวะหากมีการอยู่อาศัยร่วมกันจะต้องเป็นเพศเดียวกัน (แยกชาย-หญิง)
- เตียงและสิ่งของใช้งานในห้องมีขนาดที่เหมาะสม
- แสงสว่าง เครื่องทำความร้อน เครื่องทำน้ำอุ่นจะต้องมีในห้องน้ำและห้องอาบน้ำ
- มีโทรศัพท์ในห้อง
- นักศึกษาสามารถเข้าออกที่พักได้โดยไม่มีการล็อคที่พัก
- มีที่นั่งพักสำหรับนักเรียนในห้องนอนหรือห้องเอนกประสงค์
- มีการจัดการด้านภัยอันตรายจากสิ่งรอบข้าง
- มีความสะอาดตามหลักสุขอนามัยและปราศจากสารเคมี

โดยจากมาตรฐาน จากกฎหมายหอพักในประเทศไทยและ ข้อปฏิบัติ (Performance Standard) ของต่างประเทศ สามารถสรุปประเด็นด้านกายภาพมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัยนิสิต นักศึกษา ได้ดัง ตารางที่ 2

ตารางที่ 3 มาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัยนิสิตนักศึกษา

| ประเด็น                            | ประเทศไทย |   |   | ต่างประเทศ |   |   |   |   |   |   |   |
|------------------------------------|-----------|---|---|------------|---|---|---|---|---|---|---|
|                                    | A         | B | C | D          | E | F | G | H | I | J | K |
| 1. ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง |           |   |   |            |   |   |   |   |   |   |   |
| ระยะทางจากหอพักไปยังมหาวิทยาลัย    |           |   |   |            |   | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| ระยะทางจากหอพักไปยังสาธารณูปโภค    |           |   |   |            |   | ✓ | ✓ |   | ✓ |   | ✓ |
| ระยะทางจากหอพักไปยังสาธารณูปการ    |           |   |   |            |   | ✓ | ✓ |   | ✓ |   | ✓ |
| ความสะดวกในการเดินทาง              |           |   |   |            |   | ✓ | ✓ | ✓ |   |   | ✓ |
| ความปลอดภัยในการเดินทาง            |           |   |   |            |   | ✓ |   |   |   |   | ✓ |
| 2. องค์ประกอบทางกายภาพ(ผังโครงการ) |           |   |   |            |   |   |   |   |   |   |   |
| การวางผังบริเวณ                    |           |   |   | ✓          |   | ✓ |   |   | ✓ |   | ✓ |
| ภูมิทัศน์                          |           |   |   | ✓          |   | ✓ |   |   | ✓ |   | ✓ |
| สาธารณูปโภค                        |           |   |   | ✓          |   | ✓ |   |   | ✓ |   | ✓ |
| แสงภายนอกอาคาร                     |           |   |   | ✓          |   | ✓ |   |   |   |   |   |
| ป้ายประกาศ                         | ✓         | ✓ | ✓ | ✓          |   | ✓ |   |   |   |   |   |
| พื้นที่บริการ                      | ✓         | ✓ | ✓ | ✓          |   | ✓ | ✓ |   |   |   | ✓ |
| ความปลอดภัย                        | ✓         | ✓ | ✓ | ✓          |   | ✓ |   |   |   |   |   |
| ที่จอดรถยนต์/จักรยานยนต์           | ✓         | ✓ | ✓ | ✓          |   | ✓ |   |   |   |   | ✓ |
| เฟอร์นิเจอร์ของโครงการ             | ✓         | ✓ | ✓ | ✓          |   | ✓ |   |   |   |   |   |
| 3. อาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก      |           |   |   |            |   |   |   |   |   |   |   |
| การออกแบบอาคาร                     | ✓         | ✓ | ✓ | ✓          | ✓ |   |   |   |   |   |   |
| แยกอาคารชายหญิงชัดเจน              | ✓         | ✓ |   |            |   |   |   |   |   |   | ✓ |
| ทางเข้าหลัก                        |           |   |   | ✓          |   |   |   |   |   |   |   |
| ห้องโถงหลัก                        |           |   |   | ✓          |   |   |   |   |   |   |   |
| ลิฟต์                              |           |   |   | ✓          |   |   |   |   |   |   |   |
| บันไดและทางลาด                     | ✓         | ✓ |   | ✓          |   |   |   |   |   |   |   |
| ออฟฟิศผู้ดูแลอาคาร                 | ✓         | ✓ | ✓ | ✓          |   |   |   |   |   |   |   |
| ห้องอเนกประสงค์                    | ✓         | ✓ |   | ✓          | ✓ |   |   |   |   |   |   |
| ห้องน้ำสาธารณะ                     | ✓         | ✓ | ✓ | ✓          |   |   |   |   |   |   |   |
| ทางเดินเชื่อมอาคาร                 | ✓         | ✓ |   | ✓          | ✓ |   |   |   |   |   |   |
| ห้องเรียนหนังสือ                   | ✓         | ✓ |   | ✓          |   |   |   |   |   |   |   |
| จุดหยอดเหรียญ                      |           |   |   | ✓          |   |   |   |   |   |   |   |
| ตู้น้ำสแตนเลส                      |           |   |   | ✓          |   |   |   |   |   |   |   |
| ห้องเก็บของ                        |           |   |   | ✓          |   |   |   |   |   |   |   |

|                                       |   |   |   |   |   |   |   |  |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
|---------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|--|---|---|---|--|--|--|--|--|--|--|--|---|
| ห้องซักรีด                            |   |   |   | ✓ |   |   |   |  |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| ห้องแม่บ้าน                           |   |   |   | ✓ |   |   |   |  |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| ห้องเครื่องลิฟต์                      |   |   |   | ✓ |   |   |   |  |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| ห้องอุปกรณ์เครื่องกล                  |   |   |   | ✓ |   |   |   |  |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| อินเทอร์เน็ต                          | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |   |   |   |  |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| ผนังภายนอกอาคาร                       |   |   |   | ✓ |   |   |   |  |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| มาตรฐานหน้าต่าง                       |   |   |   | ✓ |   |   |   |  |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| มาตรฐานหลังคา                         |   |   |   | ✓ |   |   |   |  |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| การออกแบบและตกแต่งภายใน               |   |   |   | ✓ |   |   |   |  |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  | ✓ |
| ระบบ HVAC                             |   |   |   | ✓ |   |   |   |  | ✓ |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| การกำจัดมลพิษและสิ่งปนื้อก            |   |   |   | ✓ |   |   |   |  | ✓ |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| ระบบประปา/บำบัดน้ำ                    | ✓ | ✓ |   | ✓ |   |   |   |  | ✓ |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| ระบบไฟฟ้า/แสงสว่าง                    | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |   |   |   |  | ✓ |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| ระบบการสื่อสาร                        |   |   |   | ✓ |   |   |   |  | ✓ |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| ระบบรักษาความปลอดภัย                  |   |   |   | ✓ | ✓ |   |   |  | ✓ |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| ระบบป้องกันไฟไหม้,สัญญาณเตือนไฟไหม้   | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |   |   |   |  | ✓ |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  | ✓ |
| มาตรฐานบันไดหนีไฟ                     | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |   |   |   |  | ✓ |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| ระบบตัดไฟอัตโนมัติ                    |   |   |   | ✓ |   |   |   |  | ✓ |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| โทรศัพท์ฉุกเฉิน                       |   |   |   | ✓ |   |   |   |  | ✓ |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน                    | ✓ | ✓ |   |   |   |   |   |  | ✓ |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| สิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่คนพิการ/คนชรา | ✓ | ✓ |   | ✓ |   |   |   |  |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  | ✓ |
| 4. หน่วยพักอาศัย (ห้องพัก)            |   |   |   |   |   |   |   |  |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| ขนาดมาตรฐานห้องพักและห้องนอน          | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |   |   |   |  | ✓ |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  | ✓ |
| ห้องน้ำส่วนตัว                        |   |   |   | ✓ |   |   |   |  | ✓ |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| ความเป็นส่วนตัว                       |   |   |   |   |   |   |   |  | ✓ | ✓ |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| ระดับความเข้มแสงสว่าง                 |   |   |   |   |   |   |   |  |   | ✓ |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| ช่องแสงสว่าง                          | ✓ | ✓ |   |   |   |   |   |  |   | ✓ |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| ช่องระบายอากาศ                        | ✓ | ✓ |   |   |   |   |   |  |   | ✓ |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| มาตรฐานที่นอน                         | ✓ | ✓ |   |   |   |   |   |  |   | ✓ |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| ส่วนเรียนและเก็บหนังสือ               | ✓ | ✓ |   |   | ✓ | ✓ | ✓ |  |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| ขนาดเฟอร์นิเจอร์ของห้อง               |   |   |   |   | ✓ |   |   |  |   | ✓ |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| ส่วนปรุงอาหาร                         |   |   |   |   | ✓ |   |   |  |   |   | ✓ |  |  |  |  |  |  |  |  | ✓ |
| ส่วนพักผ่อนรับแขก                     |   |   |   |   | ✓ |   |   |  |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  | ✓ |
| ส่วนเก็บของ                           |   |   |   |   | ✓ |   |   |  |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |

ที่มา : จากกฎหมายและข้อกำหนดในประเทศไทย และมาตรฐาน(Performance Standard)ในต่างประเทศดังนี้  
หมายเหตุ\*

A = พรบ. หอพัก พ.ศ. 2507

B = พรบ. หอพัก พ.ศ. 2558

C = แบบประเมินคุณภาพหอพักติดดาว ครั้งที่7 พ.ศ.2557



- D = Baseline Design Standards For Student Housing by Real Estate & Facilities Board of Regents of the University System of Georgia (Real Estate & Facilities Board of Regents of the University System of Georgia 2014)
- E = The Influence Of Dormitory Architecture On Resident Behavior  
Martin Heilweil, (1973)
- F = Government Gazette Staatskoerant 2013
- G = Adventist International Institute of Advanced Studies (Philiphine)(The AIAS)
- H = Student Accommodation in Savonlinna Finland, Student accommodation in Kuopio (University of eastern finland)
- I = Uiniversity of Nebraska Omaha
- J = Sri Lanka Institute of Information Technology(Sri Lanka Institute of Information Technology)
- K = Student Accommodation Scheme Prepared by Office of the Revenue Commissioners Direct Taxes interpretation and International Division (Ireland)(Office of the Revenue Commissioners Direct Taxes interpretation and International Division 2007)

## 2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับที่พักและหอพักนักศึกษา

งานวิจัยในประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับหอพักและที่พักนักศึกษา โดยมีหัวข้อและตัวแปรที่ใกล้เคียงกับงานวิจัยนี้ มีอยู่ด้วยกันทั้งสิ้น 5 ฉบับ ดังนี้

ตารางที่ 4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องของกับหอพักนักศึกษา

| ผู้แต่ง                   | หัวข้องานวิจัย  | ประเด็นที่ศึกษา  | ข้อค้นพบบางวิจัย  |
|---------------------------|---|--|---|
| ณัฐฉิภา วีระประพันธ์ 2551 | สภาพการอยู่อาศัยในหอพัก นักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รังสิต(วีระประพันธ์ 2551)                                 | ศึกษาสภาพสังคม เศรษฐกิจ สภาพการอยู่อาศัยและปัญหาในหอพัก                                | หอพักของมหาวิทยาลัยมีการแบ่งแยก ชาย-หญิง ชัดเจน ต่างจากของเอกชน ปัญหาด้านสภาพแวดล้อมของหอพักในมหาวิทยาลัย และหอพักเอกชนมีปัญหาค่าเช่าสูง พื้นที่กิจกรรมน้อย               |
| อิสระ อินทรยา 2546        | การเปรียบเทียบการพักอาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยขอนแก่น ระหว่างหอพักมหาวิทยาลัยกับที่พักอาศัยเอกชน(อินทรยา 2546) | เปรียบเทียบให้เห็นความเหมือนหรือต่างระหว่างการพักอาศัยในหอพักมหาวิทยาลัยและที่พักเอกชน | สภาพกายภาพค่อนข้างเหมาะสม พื้นที่ห้องหอพักเอกชนกว้างขวางกว่า สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน นักศึกษาส่วนใหญ่เห็นด้วยว่าควรปรับปรุงบริการของหอพัก มหาวิทยาลัยให้สบายเหมือนเอกชน |

|                                    |   |   |   |
|------------------------------------|---|---|---|
| นิพนธ์<br>ลาวัญย์<br>โกวิท<br>2546 | ปัญหาที่พักอาศัยของนักศึกษา<br>มหาวิทยาลัยที่มีสองวิทยาเขต<br>กรณีศึกษา มหาวิทยาลัยกรุงเทพ<br>วิทยาเขตรังสิตและวิทยาเขตกล้วย<br>น้ำไท(ลาวัญย์โกวิท 2546)                        | ศึกษาสภาพความเป็นอยู่<br>และปัญหาที่พักอาศัยที่มี<br>นัยสำคัญต่อระบบ<br>การศึกษาของ<br>มหาวิทยาลัย 2 วิทยา<br>เขต   | นักศึกษาไม่พร้อมในการเปลี่ยนแปลง<br>และความไม่พร้อมด้านที่พัก สภาพ<br>สังคมไม่เหมาะสมกับความต้องการ<br>ของนักศึกษา อีกทั้งปัญหาราคาที่สูง   |
| วัลลภ สุ<br>รทศ<br>2543            | การพักอาศัยในหอพักนิสิต<br>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและบริเวณ<br>ใกล้เคียง(สุรทศ 2543)  | ศึกษาลักษณะสภาพ<br>และปัญหาที่พักอาศัย<br>เพื่อเปรียบเทียบกับที่พัก<br>อาศัยให้เช่าของเอกชน<br>บริเวณรอบมหาวิทยาลัย | นิสิตที่พักในหอพักของมหาวิทยาลัยมี<br>ภูมิลำเนาต่างจังหวัดเช่นเดียวกับด้าน<br>นอก แต่ปัญหาที่ต่างกันคือเรื่องสิ่ง<br>อำนวยความสะดวกและความ<br>ปลอดภัย                                   |
| กำพล<br>วุนวิริยะ<br>กิจ<br>2540   | ความต้องการที่อยู่อาศัยของนิสิต<br>มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ :<br>กรณีศึกษาคณะเกษตร คณะวน<br>ศาสตร์ คณะประมง คณะ<br>อุตสาหกรรมและการเกษตร คณะสัตว<br>แพทยศาสตร์(วุนวิริยะกิจ 2540) | ศึกษาความต้องการที่อยู่<br>อาศัยของนิสิต  | นิสิตต้องการห้องขนาด 18-25 ตร.ม.<br>พัก 2 คน ห้องน้ำในตัว ต้องการยาม<br>รักษาความปลอดภัยและร้านค้า มี<br>อิสระในการเข้าออก ราคา 1500-<br>2500 เนื่องจากภาระเรียนการสอน<br>ภูมิลำเนาฐานะ |

#### 2.4.1 ตัวแปรในงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องพบว่า ส่วนใหญ่มีประเด็นทางกายภาพเพียง 4 ข้อ ดังนี้

##### ตารางที่ 5 ตัวแปรในงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับหอพักนักศึกษา

| ชื่อวิทยานิพนธ์ |   | ตัวแปรด้านกายภาพ                     |
|-----------------|---|--------------------------------------|
| 1               | สภาพการอยู่อาศัยในหอพักนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์รังสิต  | 1. การแบ่งแยกอาคารชาย - หญิง         |
| 2               | การเปรียบเทียบการพักอาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยขอนแก่น ระหว่าง<br>หอพักมหาวิทยาลัยกับที่พักอาศัยเอกชน   | 2. ขนาดพื้นที่ห้อง                   |
| 3               | ความต้องการที่อยู่อาศัยของนิสิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ : กรณีศึกษา<br>คณะเกษตร คณะวนศาสตร์ คณะประมง คณะอุตสาหกรรมและการเกษตร คณะ<br>สัตวแพทยศาสตร์ | 3. การใช้สอยภายในพื้นที่ห้อง         |
| 4               | การพักอาศัยในหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและบริเวณใกล้เคียง  | 4. การรักษาความปลอดภัยของ<br>โครงการ |

โดยงานวิจัยนี้จะใช้ตัวแปรทั้งหมดในงานวิจัยที่มีในการศึกษาเป็นส่วนหนึ่งของประเด็นย่อย โดยจะเรียบเรียงตัวแปรด้านกายภาพ ทั้งหมด 4 ด้าน โดยเริ่มจาก 1. ด้านที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการ เพื่อทราบภาพรวมด้านกายภาพของที่ตั้งและขนาดของโครงการ 2.ด้านองค์ประกอบของโครงการ(ผังโครงการ) เพื่อทราบการแบ่งพื้นที่ใช้สอยของโครงการ 3.ด้านอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อทราบในส่วนของการใช้งานของอาคาร 4.หน่วยพักอาศัย เพื่อทราบถึงลักษณะทางกายภาพของหน่วยพักอาศัย ซึ่งตัวแปรจะการทบทวนงานวิจัย การศึกษามาตรฐานตามพระราชบัญญัติฯ และมาตรฐานต่างประเทศ โดยตัวแปรเหล่านี้จะถูกนำไปใช้ในการสร้างกรอบแนวคิดบทที่ 3



### บทที่ 3 วิธีการดำเนินการวิจัย

จากการทบทวนตัวแปรงานวิจัยก่อนหน้าทำให้ทราบว่า งานวิจัยเกี่ยวกับหอพักนักศึกษาให้ความสำคัญกับประเด็นของอาคารและหน่วยพักอาศัยเป็นหลัก ดังนั้นผู้วิจัยจึงนำตัวแปรในงานวิจัยก่อนหน้ามาสร้างกรอบแนวคิดร่วมกับมาตรฐานของหอพักนักศึกษาในต่างประเทศและมาตรฐานอื่นๆ ทำให้สามารถแบ่งประเด็นหลักในการศึกษาได้เป็น 4 ประเด็นดังนี้

1. ประเด็นด้านที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการ
2. ประเด็นด้านองค์ประกอบทางกายภาพและผังโครงการ
3. ประเด็นด้านอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก
4. ประเด็นด้านหน่วยพักอาศัย

เพื่อให้ครอบคลุมกับทุกตัวแปร และมีความครบถ้วนในการวิจัย จึงสามารถสร้างกรอบงานวิจัยเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

## 3.1 กรอบแนวคิดและตัวแปร

| วัตถุประสงค์  | ตัวแปรหลัก                              | ตัวแปรรอง                        | วิธีการ                        | แหล่งข้อมูล                        |
|---|---|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| 1. ศึกษามาตรฐานทางกายภาพของหอพักที่กำหนดตามมาตรฐานพระราชบัญญัติหอพัก พุทธศักราช 2558 และการกำหนดมาตรฐานที่พักนักศึกษา | มาตรฐานที่ตั้งและสภาพแวดล้อม            | ประกอบด้วยประเด็นย่อย 5 ประเด็น  | การศึกษาจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง | พระราชบัญญัติหอพัก พุทธศักราช 2507 |
|   | มาตรฐานองค์ประกอบทางกายภาพ (ผังโครงการ) | ประกอบด้วยประเด็นย่อย 14 ประเด็น |                                | พระราชบัญญัติหอพัก พุทธศักราช 2558 |
|   | มาตรฐานอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก       | ประกอบด้วยประเด็นย่อย 39 ประเด็น |                                | ประเทศสหรัฐอเมริกา                 |
|   | มาตรฐานหน่วยพักอาศัย (ห้องพัก)          | ประกอบด้วยประเด็นย่อย 12 ประเด็น |                                | ประเทศอังกฤษ                       |
|   |   |                                  |                                | ประเทศเนเธอร์แลนด์                 |
|   |   |                                  | ประเทศจอร์เจีย                 |                                    |
|   |   |                                  |                                | พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 |

| วัตถุประสงค์   | ตัวแปรหลัก                      | ตัวแปรรอง   | วิธีการ  | แหล่งข้อมูล  |   |
|--|---------------------------------|---|--|--|---|
| 2. ศึกษาสภาพทางกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษา ในพื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ทศนคติของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องที่มีต่อสภาพทางกายภาพของหอพักนักศึกษา | ลักษณะทางกายภาพของหอพักปัจจุบัน | ที่ตั้งและสภาพแวดล้อม                                       | การสังเกต  | หอพักจัดทะเบียน 5  | หอพักจัดทะเบียน 3                           |
|  |                                 | องค์ประกอบทางกายภาพ (ผังโครงการ) อาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก |  | ที่พักไม่จัดทะเบียน 20                                     | ที่พักไม่จัดทะเบียน 3                       |
|  | ทัศนคติของนักศึกษาผู้พักอาศัย   | หน่วยพักอาศัย(ห้องพัก)                                      |  |  |   |
|  |                                 | ทัศนคติทางกายภาพของหอพักและการใช้งานในชีวิตประจำวัน         | การสัมภาษณ์แบบกลุ่ม/วิเคราะห์ด้วยโปรแกรมทางสถิติ | นักศึกษาผู้อยู่อาศัยในหอพักและที่พักเอกชนโดยรอบมหาวิทยาลัย | นักศึกษาผู้อยู่อาศัยในที่พักไม่จัดทะเบียน 3 |

| วัตถุประสงค์   | ตัวแปรหลัก   | ตัวแปรรอง                  | วิธีการ   | แหล่งข้อมูล  |
|--|--|----------------------------|---|--|
| 3. วิเคราะห์ข้อดีข้อเสีย<br>ข้อจำกัดทางกายภาพ<br>ของหอพักและที่พัก<br>นักศึกษาปัจจุบัน | ข้อดีข้อเสีย<br>และข้อจำกัด<br>ทางกายภาพ<br>ตามมาตรฐาน | ข้อจำกัด<br>ด้าน<br>กายภาพ | วิเคราะห์<br>จากข้อมูล<br>ที่รวบรวม<br>ได้                    | ลักษณะทางกายภาพ<br>หอพักจดทะเบียน 3<br>โครงการ               |
|  |  |                            |   | ลักษณะทางกายภาพ<br>ที่พักไม่จดทะเบียน 3<br>โครงการ           |
|  |  |                            |   | ข้อกำหนดและ<br>รายละเอียด<br>มาตรฐาน พรบ.                    |
|  |  |                            |   | ทัศนคติของผู้อยู่<br>อาศัยในหอพักจด<br>ทะเบียน 3 โครงการ     |
|  |  |                            |   | ทัศนคติของผู้อยู่<br>อาศัยในที่พักไม่จด<br>ทะเบียน 3 โครงการ |
|  |  |                            | วิเคราะห์<br>จากการ<br>สัมภาษณ์<br>ผู้ที่มีส่วน<br>เกี่ยวข้อง | ประธาน<br>คณะกรรมการ<br>บริหารหอพัก                          |
|  |  |                            |   | กระทรวงพัฒนา<br>สังคมและความ<br>มั่นคงของมนุษย์              |
|  |  |                            |   | องค์กรปกครองส่วน<br>ท้องถิ่น ตำบลท่า<br>โหลง                 |
|  |  |                            |   | ประธานกรรมการ<br>หอพักเอกชน<br>มหาวิทยาลัยธรรมศา<br>สตร์     |
|  |  |                            |   | นักศึกษาผู้อยู่อาศัย   |

| วัตถุประสงค์  | ตัวแปรหลัก             | ตัวแปรรอง                  | วิธีการ                           | แหล่งข้อมูล   |
|---|------------------------|----------------------------|-----------------------------------|---|
| 4. เสนอแนะแนวทางในการดำเนินงาน เพื่อให้สภาพทางกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาเป็นไปตามมาตรฐาน | แนวทางการแก้ไขข้อจำกัด | ด้านกายภาพของหอพักปัจจุบัน | วิเคราะห์จากข้อมูลที่ได้รับรวมได้ | ลักษณะทางกายภาพหอพักจดทะเบียน 3 โครงการ<br>ลักษณะทางกายภาพที่พักไม่จดทะเบียน 3 โครงการ    |
|   |                        | ด้านกฎหมาย                 | วิเคราะห์จากข้อมูลที่ได้รับรวมได้ | อาจารย์ผู้รับผิดชอบ<br>ผู้ออกกฎหมาย<br>ผู้บังคับใช้กฎหมาย<br>ผู้ประกอบการ<br>ผู้อยู่อาศัย |

### 3.2 ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาเรื่อง ข้อจำกัดด้านกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาโดยรอบมหาวิทยาลัย กับมาตรฐานตามพระราชบัญญัติหอพักพุทธศักราช 2558: กรณีศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประกอบด้วย การวิจัยเชิงปริมาณ และเชิงคุณภาพ โดยใช้การสังเกตลักษณะทางกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาเป็นหลัก โดยมีขั้นตอนดังนี้

1. คือการศึกษาเอกสาร (1) พระราชบัญญัติ (2) มาตรฐานหอพัก ทั้งใน และ ต่างประเทศ (3) มาตรฐานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
2. การสำรวจ บันทึก และ ถ่ายภาพ หอพักและที่พักนักศึกษา 6 กรณีศึกษา ที่เป็นหอพักจดทะเบียน จำนวน 3 โครงการ และเป็นที่พักนักศึกษาไม่จดทะเบียน จำนวน 3 โครงการ
3. การสัมภาษณ์ ประกอบด้วย (1) อาจารย์ที่มีหน้าที่ดูแลหอพักนักศึกษาของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (2) เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบในการออกกฎหมาย (3) ประธานกรรมการหอพักเอกชนของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (4) นักศึกษาผู้อยู่อาศัย



การศึกษาข้อจำกัดด้านกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาโดยรอบมหาวิทยาลัย กับมาตรฐานตามพระราชบัญญัติหอพักพุทธศักราช 2558: กรณีศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพ รายงานผลในรูปแบบของ สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Static) ประกอบด้วย

1. การทบทวนข้อกำหนดตามมาตรฐานหอพักเอกชนสำหรับนักเรียนนักศึกษา ตามพระราชบัญญัติหอพัก พุทธศักราช 2558
2. การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง (โครงการ) โดยการศึกษาที่ใช้การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างจากหอพักและที่พักเอกชนบริเวณรอบมหาวิทยาลัย จากจำนวนทั้งสิ้น 25 โครงการ คัดเหลือ 6 โครงการ โดยใช้หลักเกณฑ์ในการคัดเลือก ดังนี้
  - 1) ประเภทการจดทะเบียน โดยพิจารณาคัดเลือกโครงการที่จะทะเบียนหอพัก 3 โครงการ และโครงการไม่จดทะเบียนหอพัก 3 โครงการ
  - 2) ขนาดของโครงการ โดยพิจารณาจากจำนวนหน่วยพักอาศัยของโครงการ
  - 3) ราคา โดยพิจารณาจากค่าเช่าต่อเดือน

### 3.3 การคัดเลือกประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

จากปัญหาความต้องการที่อยู่อาศัยของนักศึกษา ทำให้หอพักในของมหาวิทยาลัยในปัจจุบันไม่เพียงพอกับความต้องการของนักศึกษา โดยหอพักมหาวิทยาลัยสามารถรองรับนักศึกษาได้เพียง 9,000 คน จากจำนวนทั้งสิ้น 20,000 คน ซึ่งมาตรฐานของหอพักมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์นั้น อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานที่สูงกว่าหอพักทั่วไป เนื่องจากเป็นหอพักเอเซียเกมส์ ซึ่งมีลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการที่เหมาะสมกับผู้อยู่อาศัยอยู่แล้ว ผู้วิจัยจึงศึกษาเฉพาะหอพักเอกชนโดยรอบมหาวิทยาลัย ซึ่งรองรับนักศึกษาอีกจำนวน 11,000 คน นอกจากนี้หอพักและที่พักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยยังเป็นอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้ประกอบการอีกด้วย โดยจากการสำรวจพบว่า หอพักเอกชนโดยรอบมีจำนวนทั้งสิ้น 25 หอพัก โดยร้อยละ แบ่งเป็น โครงการจดทะเบียน 5 โครงการ และโครงการไม่จดทะเบียน 20 โครงการ โดยสามารถจำแนกได้ ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 6 เกณฑ์ในการจำแนกประเภทที่พักและหอพัก

| ประเภทของโครงการ  | ขนาดของโครงการ |                                      | ราคา    |                                   |
|-------------------|----------------|--------------------------------------|---------|-----------------------------------|
|                   | ประเภท         | เงื่อนไข                             | ประเภท  | เงื่อนไข                          |
| จดทะเบียนหอพัก    | ขนาดเล็ก       | โครงการขนาดตั้งแต่ 40 – 250 หน่วย    | แพง     | ค่าเช่าต่อเดือน 5,901 - 6,500 บาท |
|                   | ขนาดกลาง       | โครงการขนาดตั้งแต่ 251 – 1,000 หน่วย | ปานกลาง | ค่าเช่าต่อเดือน 5,200-5,900 บาท   |
| ไม่จดทะเบียนหอพัก | ขนาดใหญ่       | โครงการขนาด 1,000 หน่วยขึ้นไป        | ถูก     | ค่าเช่าต่อเดือน ต่ำกว่า 5,200 บาท |

หมายเหตุ : การกำหนดเงื่อนไขทั้ง 3 เกณฑ์ มาจากค่าเฉลี่ยของหอพักและที่พักแต่ละประเภท

ตารางที่ 7 จำนวนหอพักเอกชนโดยรอบมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

| ชื่อโครงการ                 | จำนวนอาคาร        | ขนาดห้องพัก | จำนวนห้องพัก (หน่วย) | ขนาดโครงการ | ระยะทาง      |
|-----------------------------|-------------------|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| <b>จดทะเบียนหอพัก</b>       |                   |             |                      |             |              |
| 1                           | ยูพลัส            | 2           | 35-42 ตร.ม.          | 268         | กลาง ไกล     |
| 2                           | ทวินทาวน์         | 2           | 24 ตร.ม.             | 344         | กลาง ไกล     |
| 3                           | ทรงพิเชษฐ์        | 2           | 10-24 ตร.ม.          | 200         | เล็ก ไกล     |
| 4                           | อินเตอร์ปาร์ค     | 2           | 27-35 ตร.ม.          | 380         | กลาง ไกล     |
| 5                           | ทียูโดม           | 3           | 30 ตร.ม.             | 1,848       | ใหญ่ ไกล     |
| <b>ไม่ได้จดทะเบียนหอพัก</b> |                   |             |                      |             |              |
| 1                           | บันยันทรี         | 1           | 24 ตร.ม.             | 165         | เล็ก ไกล     |
| 2                           | วิสคิมอพาร์ทเมนท์ | 1           | 30-60 ตร.ม.          | 150         | เล็ก ปานกลาง |
| 3                           | เจเคบีเฮ้าส์      | 1           | 24-28 ตร.ม.          | 51          | เล็ก ปานกลาง |
| 4                           | แวนด้า ทียู       | 1           | 26-28 ตร.ม.          | 27          | เล็ก ปานกลาง |
| 5                           | บราวน์            | 1           | 24-40 ตร.ม.          | 224         | เล็ก ปานกลาง |
| 6                           | แคมปัส            | 2           | 24-52 ตร.ม.          | 261         | กลาง ปานกลาง |
| 7                           | ซุม               | 2           | 24 ตร.ม.             | 120         | เล็ก ปานกลาง |
| 8                           | เจซีลีฟวิง        | 2           | 35-70 ตร.ม.          | 107         | เล็ก ปานกลาง |
| 9                           | เพลิน             | 2           | 28-56 ตร.ม.          | 200         | เล็ก ปานกลาง |
| 10                          | ลีทธี             | 2           | 24 ตร.ม.             | 80          | เล็ก ปานกลาง |
| 11                          | บีม               | 1           | 24 ตร.ม.             | 104         | เล็ก ปานกลาง |
| 12                          | วีเคพีแมนชั่น     | 1           | 24 ตร.ม.             | 350         | กลาง ปานกลาง |
| 13                          | ปิยะมน แมนชั่น    | 1           | 24 -26 ตร.ม.         | 112         | เล็ก ปานกลาง |
| 14                          | เอ็นเคแมนชั่น     | 1           | 24 ตร.ม.             | 68          | เล็ก ปานกลาง |

|    |                 |    |               |       |      |         |
|----|-----------------|----|---------------|-------|------|---------|
| 15 | หน้ามธ. แมนชั่น | 1  | 24 ตร.ม.      | 120   | เล็ก | ปานกลาง |
| 16 | แจน แมนชั่น     | 1  | 24 -26 ตร.ม.  | 80    | เล็ก | ปานกลาง |
| 17 | <b>ยูเฮ้าส์</b> | 1  | 22 - 30 ตร.ม. | 268   | กลาง | ปานกลาง |
| 18 | ชั้นต่ำ         | 3  | 28 ตร.ม.      | 300   | กลาง | ไกล     |
| 19 | ไฮโซเพลส        | 2  | 35- 40 ตร.ม.  | 250   | เล็ก | ไกล     |
| 20 | กอล์ฟวิว        | 23 | 30 ตร.ม.      | 2,240 | ใหญ่ | ไกล     |

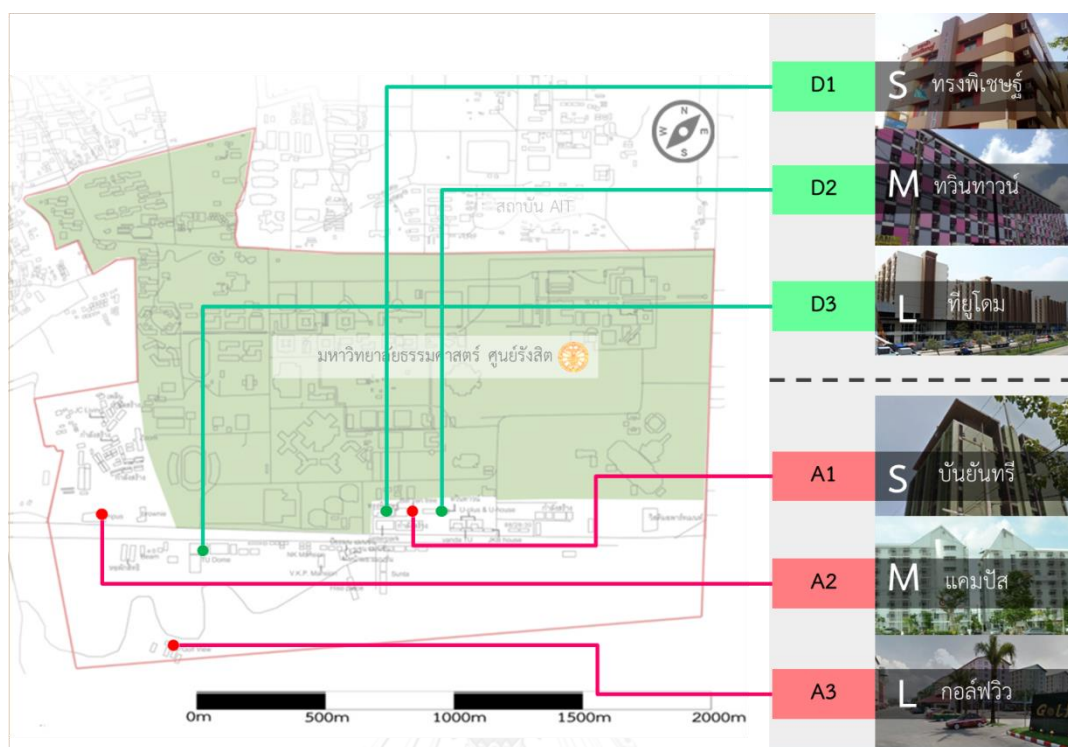
ที่มา : จากการลงพื้นที่สำรวจ ณ วันที่ 14/12/58

จากเกณฑ์การพิจารณาทั้ง 3 เกณฑ์สามารถคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างทั้ง 6 โครงการดังต่อไปนี้

### ตารางที่ 8 เกณฑ์การเลือกกรณีศึกษา

| ประเภทของโครงการ                 | จำนวนโครงการในพื้นที่ศึกษา | กลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย | รายชื่อ       | จำนวนหน่วยพักอาศัย | ราคาเช่าต่อเดือน |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------|--------------------|------------------|
| โครงการหอพักจดทะเบียน (D)        | 5                          | 3                       | D1-ทรงพิเชษฐ์ | 280                | 4,200            |
|                                  |                            |                         | D2-ทวินทาวน์  | 350                | 4,500            |
|                                  |                            |                         | D3-ทียูโดม    | 1,848              | 5,200            |
| โครงการที่พักที่ไม่จดทะเบียน (A) | 20                         | 3                       | A1-บันยันทรี  | 165                | 6,500            |
|                                  |                            |                         | A2-แคมปัส     | 261                | 5,900            |
|                                  |                            |                         | A3-กอล์ฟวิว   | 2,240              | 2,500            |

ภาพที่ 2 ที่ตั้งของกรณีศึกษา



| ประเภทหอพัก | ชื่อหอพัก  | ขนาดโครงการ |        | ระยะทาง  |         | ค่าเช่าต่อเดือน |         |
|-------------|------------|-------------|--------|----------|---------|-----------------|---------|
|             |            | หน่วยพัก    | ประเภท | กิโลเมตร | ประเภท  | ราคา            | ประเภท  |
| D1          | ทรงพิเชษฐ์ | 280         | เล็ก   | 0.2      | ใกล้    | 4,200           | ถูก     |
| D2          | ทวินทาวน์  | 350         | กลาง   | 0.2      | ใกล้    | 4,500           | ถูก     |
| D3          | தியுடும்   | 1,848       | ใหญ่   | 0.5      | ไกล     | 5,200           | ปานกลาง |
| A1          | บ้านยันทรี | 165         | เล็ก   | 0.3      | ใกล้    | 6,500           | แพง     |
| A2          | แคมป์ส     | 261         | กลาง   | 1        | ปานกลาง | 5,900           | ปานกลาง |
| A3          | กอล์ฟวิว   | 2,240       | ใหญ่   | 1        | ไกล     | 2,500           | ถูก     |

หมายเหตุ : D=Dormitory หมายถึง หอพักจดทะเบียน, A=Apartment หมายถึง ที่พักไม่ได้จดทะเบียน

S=Small หมายถึงโครงการขนาดเล็ก, M=Medium, L=Large หมายถึง โครงการขนาดใหญ่

### 3.4 การออกแบบเครื่องมือในการเก็บข้อมูล

เครื่องมือในการเก็บข้อมูล แบ่งออกเป็น 3 อย่างคือ แบบตรวจสอบรายการ แบบสัมภาษณ์เชิงลึก และแบบสัมภาษณ์แบบกลุ่ม โดยมีหลักเกณฑ์ในการออกแบบเครื่องมืออยู่ภายใต้ข้อกำหนดของ

พระราชบัญญัติหอพักพุทธศักราช 2558 และเกณฑ์มาตรฐานอื่นๆจากการทบทวนงานวิจัย ซึ่งสามารถนำไปสร้างเครื่องมือเก็บข้อมูลแบบมีโครงสร้างได้ดังต่อไปนี้

### 3.4.1 แบบตรวจสอบรายการแบบมีโครงสร้าง (Checklist)

ประกอบด้วยประเด็นองค์ประกอบทางกายภาพ ทั้ง 4 ประเด็น คือ (1) ผังโครงการ (2) อาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก (3) หน่วยพักอาศัย ซึ่งแต่ละประเด็นอยู่ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย

| ชื่อโครงการ                         |                   | ประเภทโครงการ                            |                           | ผู้ตรวจสอบ   |          | ตรวจสอบ ณ วันที่ |  |
|-------------------------------------|-------------------|--|---------------------------|--------------|----------|------------------|--|
| .....                               |                   | .....                                    |                           | .....        |          | .....            |  |
| ลำดับ                               | ประเด็นตามมาตรฐาน | รายละเอียด                               | ลักษณะทางกายภาพในปัจจุบัน |              | หมายเหตุ |                  |  |
|                                     |                   |  | ผ่านเกณฑ์                 | ไม่ผ่านเกณฑ์ |          |                  |  |
| 1. องค์ประกอบทางกายภาพ (ผังโครงการ) | 1                 | สำนักงานหอพัก                            |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 2                 | กล่องวงจรปิด                             |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 3                 | สิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อการเรียนรู้ |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 4                 | มุมหนังสือ                               |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 5                 | ที่จอดรถจักรยานยนต์หรือจักรยานยนต์       |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 6                 | พื้นที่สันทนาการ                         |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 7                 | ระบบเตือนภัยฉุกเฉิน                      |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 8                 | สิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ               |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 9                 | ไฟฉุกเฉิน                                |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 10                | ระบบบำบัดน้ำเสีย                         |                           |              |          |                  |  |
| 2. อาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก       | 1                 | ป้ายบอกหอพักชาย-หญิง                     |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 2                 | โรงรับรอง                                |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 3                 | ห้องอเนกประสงค์                          |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 4                 | ห้องน้ำ                                  |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 5                 | ตู้ยาสามัญประจำบ้าน                      |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 6                 | ห้องประกอบอาหารรวม                       |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 7                 | โทรศัพท์ฉุกเฉิน                          |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 8                 | การออกแบบโครงสร้างอาคาร                  |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 9                 | อุปกรณ์ดับเพลิง                          |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 10                | ทางเดินเชื่อมอาคาร                       |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 11                | มาตรฐานบันไดหอพัก                        |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 12                | บันไดหนีไฟ                               |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 13                | แยกอาคารชาย-หญิง                         |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 14                | ป้ายระเบียบหอพักภาษาอังกฤษ               |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 15                | ป้ายเตือนพิษภัยของยาเสพติด               |                           |              |          |                  |  |
| 3. ห้องพัก                          | 1                 | ขนาดของห้องพัก                           |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 2                 | แสงสว่าง                                 |                           |              |          |                  |  |
|                                     | 3                 | ช่องแสงสว่าง                             |                           |              |          |                  |  |

|   |                         |  |  |  |  |
|---|-------------------------|--|--|--|--|
| 4 | ข้อระบายนโยบาย          |  |  |  |  |
| 5 | ที่นอน                  |  |  |  |  |
| 6 | ส่วนเรียนและเก็บหนังสือ |  |  |  |  |

### 3.4.2 การสัมภาษณ์เชิงลึก (Indepth Interview)

การสัมภาษณ์เชิงลึก สำหรับผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องประกอบด้วย 3 ฝ่าย คือ

- 2.1 ผู้ออกกฎหมาย (นิติกรประจำกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์) จำนวน 1 คน
- 2.2 อาจารย์ผู้รับผิดชอบ (ประธานกรรมการบริหารหอพัก มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์) จำนวน 1 คน
- 2.3 ผู้ประกอบการหอพักเอกชน (ประธานชมรมหอพักเอกชน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต) จำนวน 1 คน

โดยการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างประกอบด้วยประเด็นคำถาม ดังต่อไปนี้

| แบบสัมภาษณ์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง  | ผู้สัมภาษณ์                               |
|---|---|
| ตำแหน่งผู้ถูกสัมภาษณ์.....  | .....<br>.....<br>วันที่เวลา<br>.....     |
| 1. แนวคิดการลงทุนหอพักของท่าน (เฉพาะผู้ประกอบการ) <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> แนวคิดการจัดการที่พักให้เป็น “ที่พักเพื่อสาระชีวิต” (Thematic Housing)</li> <li><input type="radio"/> แนวคิดการจัดการที่พักให้เป็น “ที่พักเพื่อการศึกษาร่วมกัน” (Coeducational Housing)</li> <li><input type="radio"/> แนวคิดการจัดการที่พักให้เป็น “ศูนย์การศึกษา” (Living-Learning Center)</li> <li><input type="radio"/> แนวคิดการจัดการที่พักให้เป็น “ที่พักแห่งความร่วมมือร่วมใจ” (CO-OP Housing)</li> <li><input type="radio"/> แนวคิดการจัดการที่พักให้เป็น “ระบบชุมชนย่อย” (Housing System)</li> </ul> |   |
| 2. เหตุใดผู้ประกอบการหอพักในปัจจุบันบริเวณรอบมหาวิทยาลัยยังทำผิดกฎหมาย (ไม่จดทะเบียนหอพัก)  | .....<br>.....<br>.....<br>.....<br>..... |
| 3. ควรจะมีการแก้ไขหรือไม่   | .....                                     |
| 3. แนวทางการแก้ไขควรทำอย่างไรและเป็นไปในทิศทางใด  | .....<br>.....                            |
| 6. จากประเด็นที่ไม่ผ่านเกณฑ์มาตรฐาน 9 ประเด็น จงเรียงลำดับความสำคัญของแต่ละประเด็น  |   |

| ประเด็นที่ไม่ผ่านเกณฑ์ขั้นต่ำ ตามข้อกำหนดมาตรฐานหอพักเอกชน<br>สำหรับนักเรียนนักศึกษา (จากการสำรวจและตรวจสอบรายการ) |  | ลำดับ<br>ความสำคัญ | เหตุผล |
|--|--|--------------------|--------|
| 1  | แยกอาคารชาย-หญิง                             |                    |        |
| 2  | ที่จอดรถยนต์/จักรยานยนต์(1คัน/ห้อง)          |                    |        |
| 3  | ห้องนอนประเภท(30%ของอาคารชั้นที่มากที่สุด)   |                    |        |
| 4  | ห้องประกอบอาหารรวม(8 ตร.ม.)                  |                    |        |
| 5  | ไฟฉุกเฉิน                                    |                    |        |
| 6  | มุ้งหนังสือ                                  |                    |        |
| 7  | สิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ(2,000ตร.ม.ขึ้นไป) |                    |        |
| 8  | ป้ายบอกหอพักชาย-หญิง                         |                    |        |
| 9  | ป้ายระเบียบหอพัก(ภาษาอังกฤษ)                 |                    |        |
| หมายเหตุ* : 1 หมายถึง สำคัญที่สุด , 9 หมายถึง สำคัญน้อยที่สุด  |  |                    |        |

### 3.4.3 การสัมภาษณ์แบบกลุ่ม (Group Interview)

การเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบกลุ่ม โดยคัดเลือกผู้พักอาศัยจำนวน 54 คน โครงการละ 9 คน แบ่งการสัมภาษณ์ออกเป็น 18 ครั้ง โดยจัดการสัมภาษณ์ ครั้งละ 3 คน ใช้เวลา 30 – 50 นาทีต่อครั้ง โดยใช้เครื่องมือแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างในประเด็นดังต่อไปนี้

1. ประเด็นด้านที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการ
2. ประเด็นด้านผังโครงการ
3. ประเด็นด้านอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก
4. ประเด็นด้านหน่วยพักอาศัย

โดยสามารถดูแบบสัมภาษณ์เชิงลึกสำหรับนักศึกษาผู้อยู่อาศัยได้จาก ภาคผนวก

### 3.5 วิธีการเก็บข้อมูล

รวบรวมข้อมูลจาก (1) การสำรวจลักษณะทางกายภาพในปัจจุบันของหอพัก(Checklist) (2) สัมภาษณ์เชิงลึก(Indepth Interview) ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และ (3) จัดการสัมภาษณ์แบบกลุ่ม (Group interview) นักศึกษาผู้อยู่อาศัยในโครงการ โครงการละ 9 คน จำนวน 6 โครงการ เพื่อนำมาประมวลผลและวิเคราะห์ และหาค่าความสัมพันธ์ของแต่ละปัจจัยซึ่งข้อมูลจะออกมาในลักษณะของ สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive statics)

สรุปข้อดีข้อเสียและข้อจำกัดดังนี้

- ข้อดี ลักษณะทางกายภาพเป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานงานวิจัยของหอพัก รวมถึงทัศนคติในทางบวก
- ข้อเสีย ลักษณะทางกายภาพไม่เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานงานวิจัยของหอพัก รวมถึงทัศนคติในทางลบ
- ข้อจำกัด ข้อจำกัดที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน

### 3.6. การวิเคราะห์ข้อมูล

เนื่องจากการเก็บข้อมูลเป็น แบบตรวจสอบรายการ(Checklist) การสัมภาษณ์เชิงลึก (Indepth Interview) และการสัมภาษณ์แบบกลุ่ม (Group Interview) ข้อมูลที่ได้มาจึงเป็นข้อมูลเชิงคุณภาพ และแปลงข้อมูลเป็นเชิงปริมาณ โดยใช้ค่าสถิติ ค่าฐานนิยม (MODE)

#### 3.6.1 การวิเคราะห์แบบตรวจสอบรายการ (Checklist)

การศึกษาลักษณะทางกายภาพของหอพักปัจจุบัน องค์ประกอบทางกายภาพของโครงการในการศึกษานี้ จะให้ค่าคะแนนใน 31 ประเด็น ประเด็นละ 1 คะแนนในกรณีที่โครงการผ่านเกณฑ์มาตรฐานขั้นต่ำทั้ง 31 ประเด็น(เมืองค์ประกอบครบทุกข้อ) จะได้คะแนนเต็ม 31 คะแนน หากองค์ประกอบไม่ครบ คะแนนก็จะลดหลั่นตามลำดับ

#### 3.6.2 การวิเคราะห์ความพึงพอใจ(likert scale)

โดยใช้เกณฑ์การวัดระดับความพึงพอใจ 4 ระดับ เพื่อใช้ในการวิเคราะห์แบบสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในส่วนที่ 1 ซึ่งใช้ค่าเฉลี่ย(Mean) ในการวัดระดับความพึงพอใจต่อ ประเด็นด้านกายภาพในปัจจุบัน ทั้ง 31 ประเด็น โดยค่าคะแนนแต่ละระดับมีความหมายดังนี้

- 1 หมายถึง ปรับปรุง
- 2 หมายถึง พอใช้
- 3 หมายถึง ดี
- 4 หมายถึง ดีมาก

#### 3.6.3 การวิเคราะห์ข้อมูลผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง

ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ทั้ง 4 ฝ่าย จำนวน 57 คน ประกอบด้วย (1) อาจารย์ที่มีหน้าที่ดูแลหอพัก นักศึกษาของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 1 คน (2) เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบในการออกกฎหมาย 1 คน



(3) ประธานกรรมการหอพักเอกชนของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 1 คน (5) นักศึกษาผู้อยู่อาศัย 54 คน โดยวิเคราะห์จากการให้ความสำคัญของแต่ละระดับที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย 9 ประเด็น (จากทั้งหมด 31 ประเด็น) โดยให้ค่าน้ำหนักคะแนน 1-9 คะแนน ซึ่งหมายถึง

- ประเด็นที่ได้รับความสำคัญเป็นอันดับ 1 จะได้คะแนนสูงสุด คือ 9 คะแนน
- ประเด็นที่ได้รับความสำคัญเป็นอันดับ 2 จะได้ 8 คะแนน
- ประเด็นที่ได้รับความสำคัญเป็นอันดับ 3 จะได้ 7 คะแนน
- ประเด็นที่ได้รับความสำคัญเป็นอันดับ 4 จะได้ 6 คะแนน
- ประเด็นที่ได้รับความสำคัญเป็นอันดับ 5 จะได้ 5 คะแนน
- ประเด็นที่ได้รับความสำคัญเป็นอันดับ 6 จะได้ 4 คะแนน
- ประเด็นที่ได้รับความสำคัญเป็นอันดับ 7 จะได้ 3 คะแนน
- ประเด็นที่ได้รับความสำคัญเป็นอันดับ 8 จะได้ 2 คะแนน
- ประเด็นที่ได้รับความสำคัญเป็นอันดับ 9 จะได้ 1 คะแนน ตามลำดับ

#### 3.6.4 การจัดทำรายงาน

สรุปและจัดทำรายงานวิทยานิพนธ์โดยแบ่งออกเป็น 6 บท ได้แก่

บทที่1 บทนำ

บทที่2 แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย หรือสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง

บทที่3 วิธีการดำเนินการวิจัย

บทที่4 มาตรฐานด้านกายภาพและลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

บทที่5 ข้อจำกัดด้านกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษากับมาตรฐานตามพระราชบัญญัติหอพัก

บทที่6 สรุปและข้อเสนอแนะ

#### 3.7 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

จากการศึกษาแนวคิดเชิงทฤษฎี ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับหอพักและที่พักนักศึกษา การวิจัยครั้งนี้จึงพิจารณาใช้วิธีการวิจัยในเชิงคุณภาพเพื่อแปลงข้อมูลเป็นเชิงปริมาณ โดยวิธีการดำเนินการวิจัยเรื่องข้อจำกัดด้านกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาโดยรอบมหาวิทยาลัย กับมาตรฐานตามพระราชบัญญัติหอพักพุทธศักราช 2558: กรณีศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ แบ่งเป็น 11 ขั้นตอนดังต่อไปนี้



### 3.8 ข้อจำกัดในงานวิจัย

1. การเข้าถึงห้องพัก เนื่องจากผู้ประกอบการบางรายไม่ต้องการเปิดเผยข้อมูล จึงทำให้ไม่สามารถเข้าถึงหน่วยพักอาศัยได้
2. จำนวนกลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากระยะเวลาที่จำกัด ข้อจำกัด เรื่องของปริมาณนักศึกษาที่ทำการสัมภาษณ์ ทำให้ไม่สามารถเลือกทำทุกกลุ่มตัวอย่างได้



## บทที่ 4

### มาตรฐานด้านกายภาพและลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

ผลการศึกษาเรื่องข้อกำหนดด้านกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาโดยรอบมหาวิทยาลัย กับมาตรฐานตามพระราชบัญญัติหอพักพุทธศักราช 2558: กรณีศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ แบ่งการรายงานผลออกเป็น 3 ส่วนดังนี้

- 4.1 มาตรฐานทางด้านกายภาพของหอพัก ตามพระราชบัญญัติหอพักเอกชน พ.ศ. 2558
- 4.2 ลักษณะทางกายภาพของหอพักในปัจจุบัน
- 4.3 สรุปผลลักษณะทางกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาในปัจจุบัน

โดยผู้วิจัยจะนำข้อมูลทั้ง 5 ส่วนมาวิเคราะห์เพื่อเสนอแนะแนวทางการกำหนดข้อกำหนดทางกฎหมาย เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนามาตรฐานของหอพักในประเด็นของข้อกำหนดทางกายภาพหอพักที่เป็นอยู่ในปัจจุบันและกฎหมายหอพักที่บังคับใช้เพื่อจดทะเบียนหอพักอย่างถูกต้องตามกฎหมาย

- 4.1 ข้อกำหนดและรายละเอียดตามมาตรฐานของหอพักจดทะเบียนตามพระราชบัญญัติหอพักพุทธศักราช 2558

มาตรฐานตามข้อกำหนดมาตรฐานหอพักเอกชน สำหรับนักเรียน นักศึกษา แบ่งออกเป็น 5 หมวด ดังนี้

- หมวดที่ 1 มาตรฐานห้องพัก
- หมวดที่ 2 มาตรฐานพื้นที่บริการและการอำนวยความสะดวก
- หมวดที่ 3 มาตรฐานโครงสร้างและความปลอดภัยของอาคารหอพัก
- หมวดที่ 4 มาตรฐานการจัดระบบบริการ
- หมวดที่ 5 มาตรฐานระบบส่งเสริมการเรียนรู้

จากการศึกษาพบว่ามาตรฐานตามข้อกำหนดมาตรฐานหอพักเอกชน สำหรับนักเรียน นักศึกษา กำหนดมาตรฐานด้านกายภาพของหอพักทั้งหมด 31 ประเด็นย่อย โดยมาตรฐานด้าน

กายภาพของหอพักจะแสดงอยู่ในหมวดที่ 1 – 4 เท่านั้น โดยหมวดที่ 1 มีจำนวน 6 ข้อจากทั้งหมด 6 ข้อ, หมวดที่ 2 มีจำนวน 12 ข้อ จากทั้งหมด 12 ข้อ, หมวดที่ 3 มีจำนวน 9 ข้อ จากทั้งหมด 11 ข้อ, หมวดที่ 4 จำนวน 3 ข้อ จากทั้งหมด 11 ข้อ และหมวดที่ 5 ไม่ปรากฏประเด็นที่เกี่ยวข้องทางด้านกายภาพ ดังตาราง 4 - 1

ตารางที่ 10 ข้อกำหนดและรายละเอียดมาตรฐานของหอพักจดทะเบียนตามพระราชบัญญัติ

| ลำดับ                                  | ประเด็นตามมาตรฐาน | หมวด | ข้อ | รายละเอียด  | เหตุผล  |
|--|-------------------|------|-----|---|---|
| 1. องค์ประกอบทางกายภาพ (สิ่งโครงสร้าง) | 1                 | 2    | 4   | - มีสำนักงานหอพักเพื่อเป็นหน่วยประสานงานและศูนย์กลางการให้บริการ แก่ผู้เข้าพัก โดยมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ต่อจำนวนผู้เข้าพัก 50 คน   | เพื่อประสานงานติดต่อกับผู้พักอาศัย                            |
|  | 2                 | 2    | 6   | - มีการติดตั้งกล้องวงจรปิดทั้งภายนอก และภายในอาคารหอพัก   | เพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัยและผู้มาเยือน                   |
|  | 3                 | 2    | 8   | - มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อการเรียนรู้คือ จุดเชื่อมต่อหรือมีสัญญาณเพื่อการเข้าถึงระบบอินเทอร์เน็ต โต๊ะเก้าอี้ ที่เอื้อต่อการปฏิบัติกิจกรรมการเรียนรู้                                       | เพื่อส่งเสริมให้หอพักเป็นแหล่งเรียนรู้ของนักศึกษา             |
|  | 4                 | 2    | 9   | - มีห้องหรือมุมเอกสารที่ให้บริการหนังสือพิมพ์และเอกสารอ้างอิงที่จำเป็น (เช่น พจนานุกรม) ที่มีความทันสมัยและมีการจัดบริการอย่างเป็นระบบ  | เพื่อส่งเสริมให้หอพักเป็นแหล่งเรียนรู้ของนักศึกษา             |
|  | 5                 | 2    | 10  | - มีพื้นที่เพียงพอสำหรับบริการจอดจักรยานหรือรถจักรยานยนต์ได้อย่างน้อยห้องละหนึ่งคัน   | เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัย                             |
|  | 6                 | 2    | 12  | - มีพื้นที่เพียงพอที่จะจัดกิจกรรมสันทนาการหรือออกกำลังกายได้อย่างน้อยร้อยละ 25 ของจำนวนคนทั้งหมดในหอพัก   | เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยและผู้มาเยือน                |
|  | 7                 | 3    | 2   | - มีระบบเตือนภัย กรณีเกิดเหตุฉุกเฉินหรือเพลิงไหม้ที่สามารถส่งสัญญาณถึงผู้เข้าพักให้ได้รับทราบอย่างทั่วถึง รวดเร็วพร้อมๆ กันได้  | เพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัยและผู้มาเยือน                   |
|  | 8                 | 3    | 9   | - หอพักที่มีพื้นที่เปิดให้บริการเกิน 2000 ตารางเมตรต้องจัดให้มีป้ายและสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักที่มีลักษณะสอดคล้องตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวก ในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา | เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยและผู้มาเยือนที่เป็นผู้พิการ |

|                            |    |                         |   |    |   |  |
|----------------------------|----|-------------------------|---|----|---|--|
|                            | 9  | ไฟฉุกเฉิน               | 3 | 10 | - มีการติดตั้งไฟส่องสว่างฉุกเฉินในกรณีกระแสไฟฟ้าขัดข้องอย่างน้อย 1 ชุดต่อพื้นที่ 1000 ตารางเมตร และติดตั้งทุกระยะห่างกันไม่เกิน 45 เมตร   | เพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัยผู้มาเยือน   |
|                            | 10 | ระบบบำบัดน้ำเสีย        | 3 | 11 | - มีระบบบำบัดน้ำเสียและระบบระบายน้ำเสียของหอพักที่มีคุณภาพที่เป็นไปตามมาตรฐานของหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแล   | เพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อมโดยรอบหอพัก  |
| อาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก | 1  | ป้ายบอกหอพักชาย-หญิง    | 1 | 1  | - มีป้ายชื่อหอพักที่ระบุประเภทหอพักชาย-หญิงอย่างชัดเจน  | เพื่อแจ้งให้ทราบประเภทของหอพัก   |
|                            | 2  | โถงรับรอง               | 2 | 1  | - ห้องต้อนรับผู้มาเยือนต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม. ต่อจำนวนผู้เข้าพัก 50 คน  | เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยและผู้มาเยือน                                   |
|                            | 3  | ห้องอเนกประสงค์         | 2 | 2  | - ห้องบริการอเนกประสงค์เพื่อการอ่านหนังสือประชุมกลุ่มย่อย หรือกิจกรรมอื่นต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 30 ของพื้นที่อาคารชั้นมากที่สุด  | เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยและส่งเสริมให้หอพักเป็นแหล่งเรียนรู้ของนักศึกษา |
|                            | 4  | ห้องน้ำ                 | 2 | 3  | - ห้องอาบน้ำ-ห้องส้วม-อ่างล้างมือ ต้องมีสัดส่วนอย่างต่ำ 1 ชุด ต่อพื้นที่อาคาร 50 ตารางเมตร และพื้นที่ห้องน้ำ-ห้องส้วม จะต้องเป็นพื้นที่แบบที่ไม่ดูดซึมน้ำจากใต้พื้นและไม่มีน้ำขัง | เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยและผู้มาเยือน                                   |
|                            | 5  | ตู้ยาสามัญประจำบ้าน     | 2 | 5  | - มีบริการยาสามัญประจำบ้านเพื่อการปฐมพยาบาลเบื้องต้นอย่างน้อย 1 ชุด ต่อผู้เข้าพัก 50 คน   | เพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัยและผู้มาเยือน                                      |
|                            | 6  | ห้องประกอบอาหารรวม      | 2 | 7  | - มีการจัดบริการอาหารบริเวณหอพัก หรือมีห้องประกอบอาหารรวม (ห้องครัว) ของหอพัก เพื่อบริการอุ่นหรือประกอบอาหาร อย่างง่าย ขนาดพื้นที่ห้องไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม.                         | เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัย  |
|                            | 7  | โทรศัพท์ฉุกเฉิน         | 2 | 11 | - มีระบบโทรศัพท์ภายในที่สามารถติดต่อ ผู้เข้าพักในแต่ละห้องพักได้หรืออย่างน้อยในแต่ละชั้นของอาคาร  | เพื่ออำนวยความสะดวกและความปลอดภัยของผู้พักอาศัย                                  |
|                            | 8  | การออกแบบโครงสร้างอาคาร | 3 | 1  | - การออกแบบโครงสร้างอาคารหอพักในส่วนที่ใช้เป็นห้องพักอาศัย ห้องโถงบันได ช่องทางเดินและต้องผ่านการตรวจสอบและได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลตามกฎหมาย                     | เพื่อความปลอดภัยของผู้มาเยือนและผู้พักอาศัย                                      |
|                            | 9  | อุปกรณ์ดับเพลิง         | 3 | 3  | - มีระบบดับเพลิงที่มีประสิทธิภาพพร้อมใช้งาน โดยจะต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือไม่น้อยกว่า 1 ชุด  | เพื่อความปลอดภัยของผู้มาเยือนและผู้พักอาศัย                                      |

|                         |                                |                |   |  |  |  |
|-------------------------|--------------------------------|----------------|---|--|--|--|
|                         |                                |                |   | ต่อพื้นที่ 1000 ตร.ม. และติดตั้ง(เพิ่มเติม) ทุก<br>ระยะห่างกันไม่เกิน 45 เมตร  |  |  |
| 10                      | ทางเดินเชื่อม<br>อาคาร         | 3              | 4 | - ช่องทางเดินในอาคารอพยพจะต้องมีความกว้างไม่<br>น้อยกว่า 1.50 เมตร   | เพื่อความปลอดภัย<br>ของผู้มาเยือนและ<br>ผู้พักอาศัย  |  |
| 11                      | มาตรฐานบันได<br>อพยพ           | 3              | 5 | - บันไดของอาคารอพยพสำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีอาคาร<br>ชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมี<br>ความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.2 เมตร  | เพื่อความปลอดภัย<br>ของผู้มาเยือนและ<br>ผู้พักอาศัย  |  |
|                         |                                | 3              | 6 | - บันไดอพยพจะต้องมีระยะห่างกันไม่เกิน 40 เมตร<br>จากจุดที่ไกลที่สุดบนพื้นที่ชั้นนั้น   |  |  |
|                         |                                | 3              | 7 | บนพื้นที่ชั้นนั้น<br>- บันไดอพยพที่เป็นแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มี<br>ชานพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูก<br>นอนไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร   |  |  |
| 12                      | บันไดหนีไฟ                     | 3              | 8 | - อาคารอพยพที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป และสูงไม่เกิน<br>23 เมตร หรืออาคารอพยพที่สูงสามชั้นและมีดาดฟ้า<br>เหนือชั้นที่สาม มีพื้นที่เกิน 16 ตร.ม. ต้องมีบันไดหนี<br>ไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมี<br>ทางเดินไปยังบันไดหนีไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง | เพื่อความปลอดภัย<br>ของผู้มาเยือนและ<br>ผู้พักอาศัย  |  |
| 13                      | แยกอาคารชาย-<br>หญิง           | 4              | 1 | - แยกพื้นที่อาคารหรืออพยพชายและอพยพหญิง<br>ออกจากกันเป็นสัดส่วนชัดเจน  | เพื่อความปลอดภัย<br>ลดปัญหาการมี<br>เพศสัมพันธ์ในวัย<br>เรียน  |  |
| 14                      | ป้ายระเบียบอพยพ<br>ภาษาอังกฤษ  | 4              | 4 | - กรณีที่มีผู้เข้าพักเป็นชาวต่างชาติจะต้องมีป้ายและ<br>ระเบียบอพยพเป็นภาษาอังกฤษ   | เพื่อแจ้งให้ผู้พัก<br>อาศัยต่างชาติ<br>ทราบระเบียบ   |  |
| 15                      | ป้ายเตือนพิษภัย<br>ของยาเสพติด | 4              | 7 | - มีป้ายหรือประกาศเตือนเกี่ยวกับพิษภัยของยาเสพ<br>ติดหรืออันตรายตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด   | เพื่อส่งเสริมให้<br>นักศึกษาห่างไกล<br>จากยาเสพติด   |  |
| หน่วยพักอาศัย (ห้องพัก) | 1                              | ขนาดของห้องพัก | 1 | 2  | - พื้นที่ห้องพักไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม.(กรณีพักคนเดียว)<br>หากมีผู้เข้าพักอยู่รวมกันจะต้องมีพื้นที่เฉลี่ยคนละไม่<br>น้อยกว่า 6 ตร.ม. | เพื่อความปลอดภัย<br>ของผู้พักอาศัยและ<br>ผู้มาเยือน          |
|                         |                                |                | 1 | 3  | - มีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่า2.5เมตรและ<br>สูงไม่น้อยกว่า2.2เมตร  |  |
|                         | 2                              | แสงสว่าง       | 1 | 4  | - ความเข้มของแสงสว่างอยู่ในระดับไม่น้อยกว่า300<br>ลักซ์ ณ จุดที่ใช้ทำงานหรือศึกษาเล่าเรียน                                       | เพื่ออำนวยความสะดวกและส่งเสริม<br>การเรียนรู้ของ<br>นักศึกษา |
| 3                       | ช่องแสงสว่าง                   | 1              | 5 |  |  |  |

|   |                         |   |   |  |  |
|---|-------------------------|---|---|--|--|
| 4 | ช่องระบายอากาศ          |   |   | - มีช่องแสงสว่างและช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ10ของพื้นที่ห้อง   | เพื่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย                      |
| 5 | ที่นอน                  | 1 | 6 | - มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อการพักอาศัยอย่างมีคุณภาพ คือ มีที่นอนที่สะอาดถูกสุขลักษณะ ผู้เสื่อผ้าและสถานที่เก็บเอกสารและของใช้ส่วนตัวที่เป็นสัดส่วน | เพื่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย                      |
| 6 | ส่วนเรียนและเก็บหนังสือ |   |   |  | เพื่ออำนวยความสะดวกและส่งเสริมการเรียนรู้ของนักศึกษา |

ที่มา : แบบประเมินหอพักจดทะเบียน กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

จากตาราง แบ่งประเด็นประเด็นทางกายภาพออกเป็น 3 ประเด็นหลัก ดังนี้

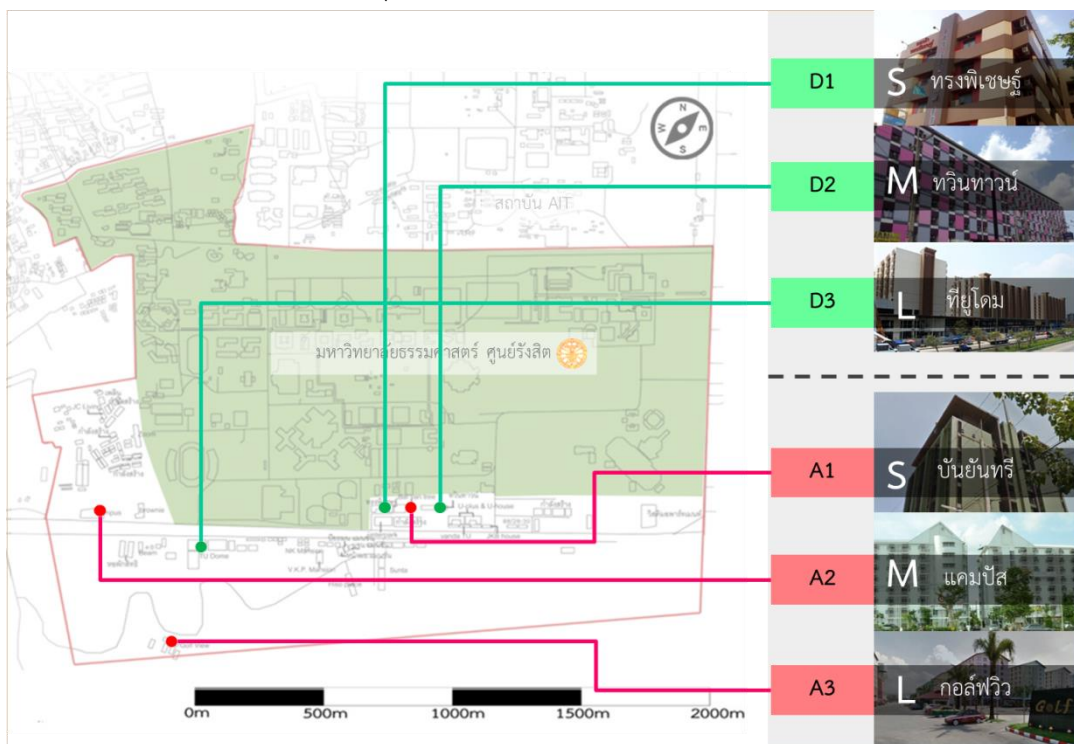
- องค์ประกอบทางกายภาพ (ผังโครงการ) ประกอบด้วย 10 ประเด็นย่อย คือ (1)สำนักงานหอพัก (2)กล่องวงจรปิด (3)สิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อการเรียนรู้ (4)มุมหนังสือ (5)ที่จอดรถจักรยานยนต์หรือจักรยานยนต์ (6)พื้นที่สันทนาการ (7)ระบบเตือนภัยฉุกเฉิน (8)สิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ (9)ไฟฉุกเฉิน และ(10)ระบบบำบัดน้ำเสีย
- อาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย 15 ประเด็นย่อย คือ (1)ป้ายบอกหอพักชาย-หญิง (2)โถงรับรอง (3)ห้องอเนกประสงค์ (4)ห้องน้ำ (5)ตู้ยาสามัญประจำบ้าน (6)ห้องประกอบอาหารรวม (7)โทรศัพท์ฉุกเฉิน (8)การออกแบบโครงสร้างอาคาร (9)อุปกรณ์ดับเพลิง (10)ทางเดินเชื่อมอาคาร (11)มาตรฐานบันไดหอพัก (12)บันไดหนีไฟ (13)แยกอาคารชาย-หญิง (14)ป้ายระเบียบหอพักภาษาอังกฤษ และ(15)ป้ายเตือนพิษภัยของยาเสพติด
- หน่วยพักอาศัย (ห้องพัก) ประกอบด้วย 6 ประเด็นย่อย (1)ขนาดของห้องพัก (2)แสงสว่าง (3)ช่องแสงสว่าง (4)ช่องระบายอากาศ (5)ที่นอน และ(6)ส่วนเรียนและเก็บหนังสือ

#### 4.2 ลักษณะทางกายภาพของหอพักในปัจจุบัน

จากการลงพื้นที่สำรวจหอพักและที่พักนักศึกษาบริเวณพื้นที่ศึกษา โดยรอบมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ฝั่งถนนเชิงรุกราน้อย มีทั้งสิ้น 25 โครงการ ใน 25 โครงการแบ่งออกเป็นหอพักนักศึกษาที่จดทะเบียน 5 โครงการ และที่พักนักศึกษาที่ไม่ได้จดทะเบียน 20 โครงการ พบว่าที่พักที่ไม่ได้จดทะเบียนมีจำนวนมากกว่าหอพักที่จดทะเบียน เป็นอัตราส่วนถึง 3:1



ภาพที่ 3 ตำแหน่งที่ตั้งของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 6 โครงการ และพิสัยราคาของแต่ละโครงการ



ที่มา : จากการสำรวจ ณ วันที่ 20 ม.ค. 59, Longdo map

การศึกษาภาพถ่ายของหอพักนักศึกษาปัจจุบัน ได้ทำการคัดเลือกทั้งสิ้น 6 โครงการ โดยมีเกณฑ์การคัดเลือกจากที่ตั้ง ราคา และขนาดของโครงการ โดย

S หมายถึง โครงการขนาดเล็ก

M หมายถึง โครงการขนาดกลาง

L หมายถึง โครงการขนาดใหญ่

แบ่งออกเป็นหอพักนักศึกษาที่จดทะเบียน จำนวน 3 โครงการ และที่พักนักศึกษาที่ไม่ได้จดทะเบียน จำนวน 3 โครงการ โดย

D หมายถึง โครงการที่จัดทะเบียนหอพัก

A หมายถึง โครงการที่ไม่ได้จดทะเบียนหอพัก

ซึ่งจากการสำรวจลักษณะทางกายในปัจจุบันของโครงการ กับมาตรฐานของหอพักเอกชนในประเทศไทยร่วมกับมาตรฐานต่างประเทศ แบ่งหัวข้อการสำรวจออกเป็น 4 หัวข้อหลัก คือ 1. ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการ, 2. องค์ประกอบทางกายภาพ(ผังโครงการ), 3.อาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก และหน่วยพักอาศัย(ห้องพัก) ผลจากการสำรวจของทั้ง 6 โครงการ มีดังนี้

#### 4.2.1 หอพักทรงพีเชษฐ์ (D1)

##### 4.2.1.1 ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการทรงพีเชษฐ์

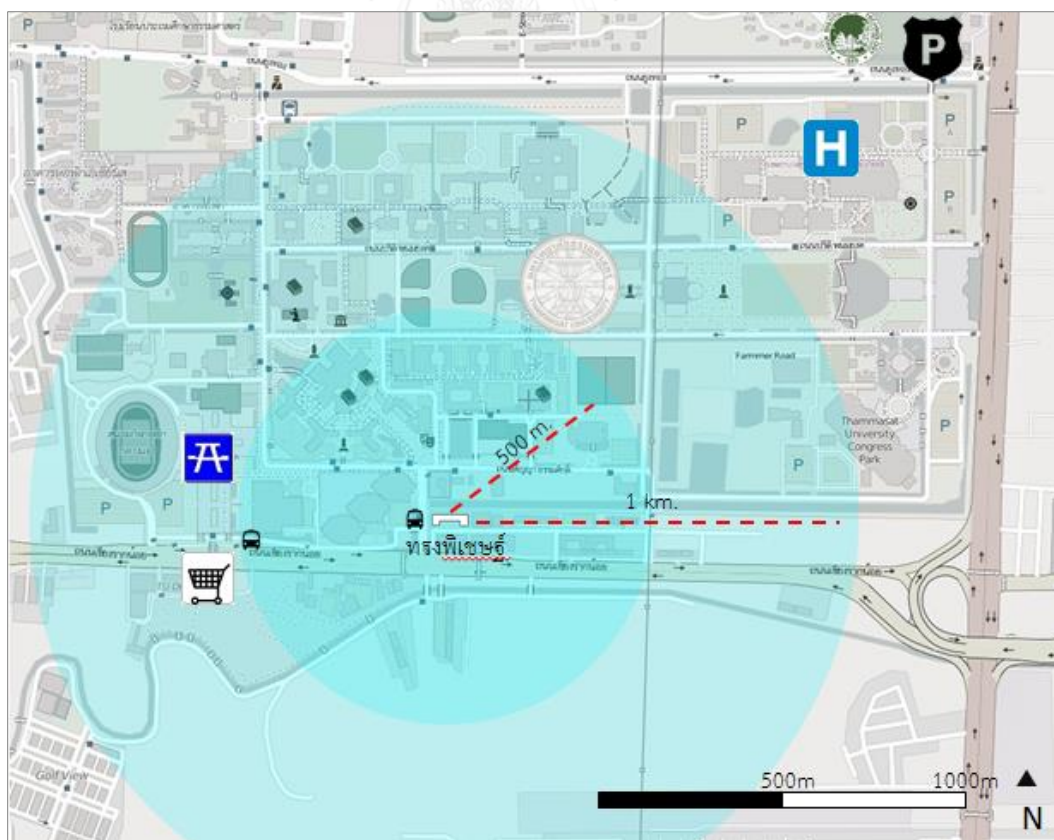
ทิศเหนือ - ติดรั้วมหาวิทยาลัย

ทิศใต้ - ติดกับถนนการะจำยอขนาดความกว้างผิวจราจร 4 เมตร

ทิศตะวันออก - อาคารประเภทพาณิชย์กรรม ความสูง 2 ชั้น(ศูนย์อาหาร)

ทิศตะวันตก - ติดรั้วมหาวิทยาลัย

ภาพที่ 4 ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการหอพักทรงพีเชษฐ์ (D1)





ที่มา : จากการสำรวจ ณ วันที่ 23 ก.พ. 59, Longdo map, Google Earth

### 1) การเดินทาง

การเดินทางจากโครงการทรงพิเชษฐ์ ไปยังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ มีระยะทางดังนี้

ตารางที่ 11 ระยะทางจากโครงการทรงพิเชษฐ์ไปยังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

| ประเด็นด้านที่ตั้ง | ตำแหน่ง                 | ระยะทาง<br>(ก.ม.)                               | มาตรฐาน |         |
|--------------------|-------------------------|---|---------|---------|
| 1                  | ไปยังอาคารเรียน         | อาคารเรียนคณะวิศวกรรมศาสตร์                     | 0.2     | 1.5     |
| 2                  | ไปยังศูนย์การค้า        | ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค                        | 8.6     | 1       |
| 3                  | ไปร้านค้าย่อย           | ภายในโครงการ                                    | 0       | -       |
| 4                  | ไปตลาด                  | ภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์รังสิต                | 0.09    | -       |
| 5                  | ไปห้างสรรพสินค้า        | TU dome plaza                                   | 0.5     | -       |
| 6                  | ไปสนามกีฬา              | ยิมเนเซียม4,5,6 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์<br>รังสิต | 0.1     | 1       |
| 7                  | ไปสวนสาธารณะ            | ภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์รังสิต                | 0.95    | 1 - 5   |
| 8                  | ไปสถานรักษาพยาบาล       | ศูนย์อนามัยรังสิต คลอง 1                        | 9       | 1 - 2   |
| 9                  | ไปร้านขายยา             | ด้านล่างหอพักอินเตอร์ พาร์ค                     | 0.05    | -       |
| 10                 | ไปคลินิก                | ใกล้ใจคลินิก                                    | 0.55    | -       |
| 11                 | ไปโรงพยาบาล             | โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ              | 1       | 10 - 15 |
| 12                 | ไปสถานีรักษาความปลอดภัย | บริการตำรวจชุมชนแห่งความรู้                     | 1.55    | -       |
| 13                 | ไปปั๊มน้ำมัน            | ด้านหน้าหอพัก                                   | 0       | -       |
| 14                 | ไปสถานีตำรวจ            | สถานีตรวจภูธร คลองหลวง                          | 4.3     | 1.5     |

อ้างอิง : ที่มา : จากการสำรวจ ณ วันที่ 23 ก.พ. 59, กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

จากการสำรวจโดยใช้ รัศมีการให้บริการของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อ้างอิงจาก กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 พบว่า โครงการทรงพิเชษฐ์ มี ประเด็นการเดินทางที่ไม่ผ่านเกณฑ์ 3 ประเด็นคือ การเดินทางไปยังศูนย์การค้า การเดินทางไปสถาน

รักษาพยาบาล และ การเดินทางไปสถานีตำรวจ โดยการเดินทางไปยังศูนย์อนามัย สามารถทดแทนได้ด้วย การเดินทางไปยังโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ ซึ่งมีระยะทางที่ใกล้กว่าและอยู่ภายในรัศมีการให้บริการ และสถานีตำรวจสามารถทดแทนได้ด้วยบริการตำรวจชุมชนแห่งความรู้ภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

## 2) ถนนหน้าโครงการ

ถนนการะจำยอมเลนเดี่ยว (Access Road) ขนาดความกว้างผิวจราจร 4 เมตร

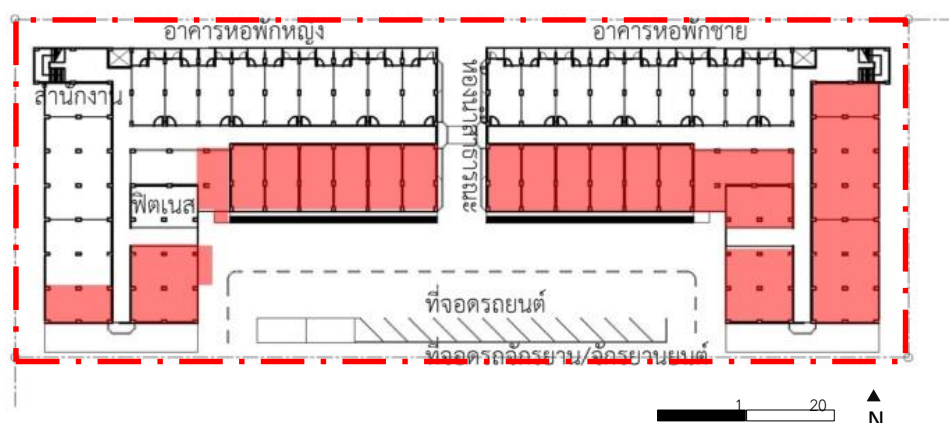
## 3) ความปลอดภัยของที่ตั้ง

ความปลอดภัยจากอัคคีภัย - ระยะห่างจากสถานีดับเพลิง ท่าโคลง 1.55 กม.

ความปลอดภัยจากการโจรกรรม - มีป้อมยามบริเวณหน้าหอพัก และมีระบบแสงนเข้าออกอาคาร

### 4.2.1.2 องค์ประกอบทางกายภาพโครงการทรงพิเชษฐ์ (ผังโครงการ)

ภาพที่ 5 ผังโครงการหอพักทรงพิเชษฐ์ (D1)



สีแดง แสดงอาคารส่วนที่ใช้สอยเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม



| ประเด็นด้านผังโครงการ |                             | มาตรฐาน           | สภาพที่เป็นอยู่ |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------|
| 1                     | ที่จอดรถจักรยาน/จักรยานยนต์ | คัน               |                 |
| 2                     | สวนหย่อมในโครงการ           | มี/ไม่มี          | ไม่มี           |
| 3                     | ความกว้างถนนหน้าโครงการ     | SET BACK<br>อาคาร |                 |
| 4                     | ที่จอดรถยนต์                |                   |                 |
| 5                     | ที่ทิ้งขยะ                  | มี/ไม่มี          | มี              |
| 6                     | ที่นั่งอ่านหนังสือ          | มี/ไม่มี          | มี              |
| 7                     | พื้นที่สันทนาการ            | มี/ไม่มี          | มี              |

ที่มา จากการสำรวจ เมื่อวันที่ ณ วันที่ 23 ก.พ. 59 , Google earth

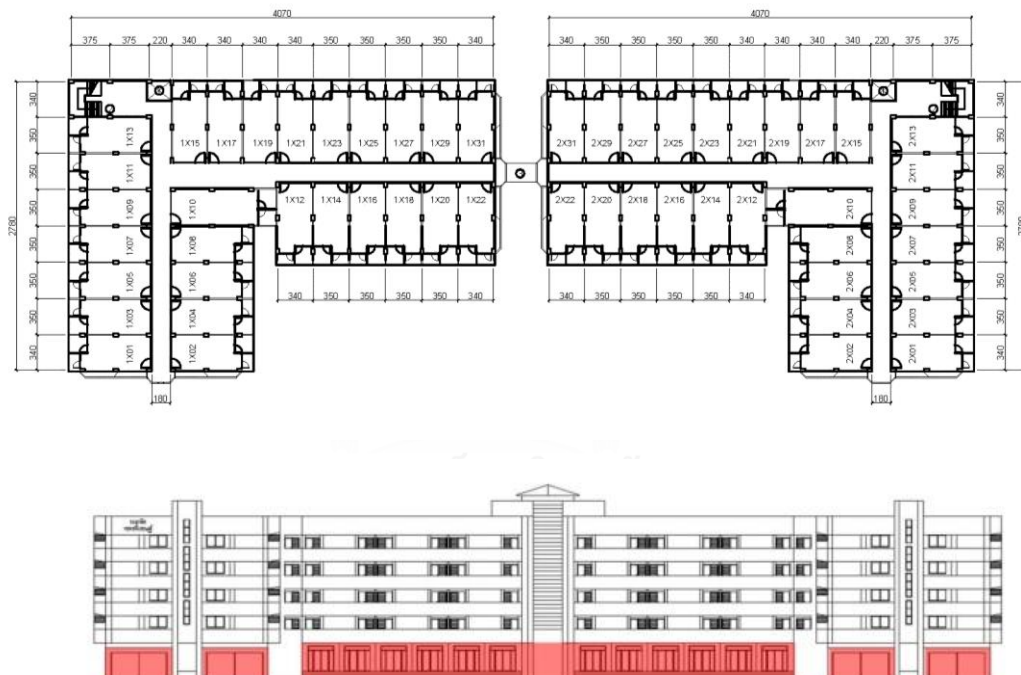
โครงการทรงพิเชษฐ์ไม่มีรั้วโครงการ โดยรั้วทางทิศเหนือและทิศตะวันตกเป็นรั้วของมหาวิทยาลัย ทางเข้าออกและถนนภายในโครงการ มีความกว้างผิวจราจรใน 5 เมตร มีที่จอดรถยนต์จำนวน 17 หน่วย, ที่จอดรถจักรยาน/จักรยานยนต์จำนวน 40 หน่วย ไม่มีสวนหย่อมภายในโครงการ ลักษณะผังอาคารเป็นทรงรูปตัว C คำว่า ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ มีอินเทอร์เน็ต ร้านซักรีด ลานจอดรถ ร้านอาหาร ลิฟต์ ร้านค้า โถงต้อนรับ และฟิตเนส ที่ทิ้งขยะมีอยู่ 2 บริเวณหลักคือด้านหน้าทางเข้าโครงการ และด้านหน้าร้านสะดวกซื้อ แสงสว่างในโครงการเพียงพอต่อการมองเห็นในเวลากลางคืน กล้องวงจรปิดมีทั้งภายในและภายนอกโครงการ จุดป้อมยามอยู่บริเวณหน้าโถงต้อนรับทางเข้าโครงการ ทั้งฝั่งหอพักชายและหอพักหญิง ที่นั่งอ่านหนังสืออยู่ร่วมกับโถงต้อนรับด้านหน้าโครงการ

#### 4.2.1.3 อาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกโครงการทรงพิเชษฐ์

หอพักทรงพิเชษฐ์จัดทะเบียนก่อสร้างในปี พ.ศ. 2540 ประกอบด้วยอาคาร 2 อาคาร อาคารฝั่งตะวันออก(ฝั่งขวา) เป็น อาคารพักอาศัยหญิง และอาคารทิศตะวันตก(ฝั่งซ้าย) เป็นอาคารพักอาศัยชาย มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 280 หน่วย มีความสูงอาคาร 5 ชั้น ทางเข้าอาคารมีความกว้าง 2 เมตร โถงรับรองถูกรวมเป็นส่วนเดียวกับทางเข้าของอาคาร ห้องอเนกประสงค์ใช้ทำกิจกรรมประเภทออกกำลังกาย (ฟิตเนส) ลิฟต์อยู่สุดอาคารด้านหลังของทั้งสองอาคาร ทางเดินเชื่อมอาคารกว้าง 2 เมตร มีแสงสว่างภายในทางเดิน การระบายอากาศผ่านตามมาตรฐานขั้นต่ำของกฎหมาย สะดวกในการเข้าถึงการรักษาความปลอดภัย(ป้อมยาม) มีโทรศัพท์ฉุกเฉินให้ผู้พักอาศัยทุกห้อง มีอุปกรณ์ดับเพลิงตามกฎหมายกำหนด บันไดหนีไฟอยู่ด้านข้างและเชื่อมต่อระหว่างสองอาคาร ตำแหน่งผู้ยามมีประจำบ้านอยู่บริเวณโถงต้อนรับของอาคาร ชั้นที่พักทางเชื่อมอาคารจากตำแหน่งลิฟต์ไปจนถึงบันไดหนีไฟมีระยะทางสูงสุด 40 เมตร



ภาพที่ 6 ขนาดและพื้นที่ใช้สอยของอาคารหอพักทรงพีเชอร์ (D1)



สีแดง แสดงอาคารส่วนที่ใช้สอยเป็นพื้นที่พณิชยกรรม

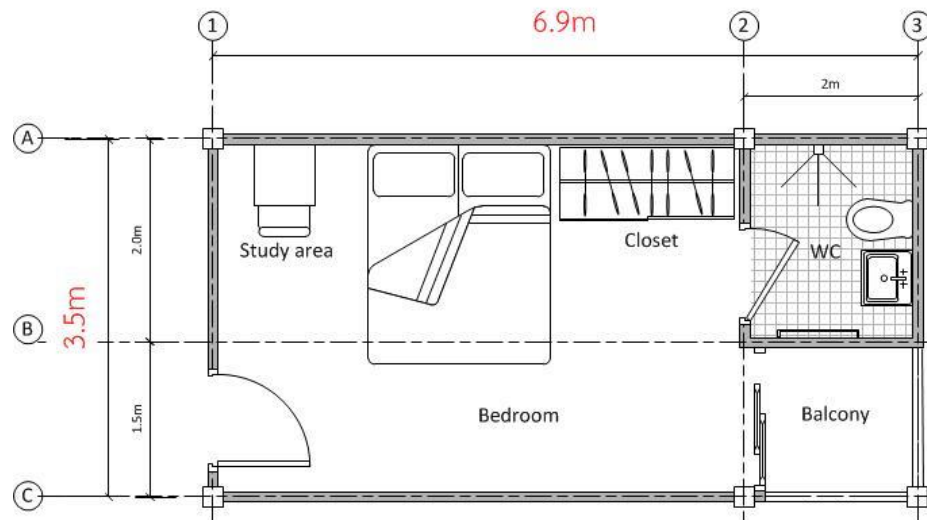


ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59

#### 4.2.1.4 หน่วยพักอาศัยโครงการทรงพิเชษฐ์

หน่วยพักอาศัยของโครงการมีตั้งแต่ขนาด 10 ตร.ม. ราคา 2,700 บาท/เดือน เป็นห้องพักแบบไม่มีห้องน้ำในตัว(ห้องน้ำรวม) จนถึงขนาด 24 ตร.ม. มีห้องน้ำในตัว ราคา 4,200 บาท/เดือน ซึ่งแบบ 24 ตร.ม. เป็นแบบมาตรฐานที่มีจำนวนมากที่สุดในหอพัก(MODE) โดยมีแปลนของห้องดังนี้

ภาพที่ 7 ผังหน่วยพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักโครงการหอพักทรงพิเชษฐ์ (D1)



|    | ประเด็นด้านหน่วยพักอาศัย | หมายเหตุ/ขนาด (ตร.ม.)           | ผลการประเมิน |
|----|--------------------------|---------------------------------|--------------|
| 1  | ส่วนพักผ่อนรับแขก        | ไม่มีสัดส่วนที่ชัดเจน           | ✗            |
| 2  | ส่วนเรียนและเก็บหนังสือ  | 1.5                             | ✓            |
| 3  | ส่วนปรุงอาหาร            | ไม่มีสัดส่วนที่ชัดเจน           | ✗            |
| 4  | ห้องน้ำห้องส้วม          | 4                               | ✓            |
| 5  | ส่วนซักล้าง              | 3                               | ✓            |
| 6  | ส่วนตากผ้า               | 3                               | ✓            |
| 7  | ส่วนเก็บของ              | 1.2                             | ✓            |
| 8  | ส่วนเก็บรองเท้า          | ไม่มีสัดส่วนที่ชัดเจน           | ✗            |
| 9  | ที่นอน                   | 2.1(2)                          | ✓            |
| 10 | แสงสว่าง                 | 400 ลูเมน                       | ✓            |
| 11 | การระบายอากาศ            | 3.15 จากมาตรฐาน 2.4             | ✓            |
| 12 | ความปลอดภัยจากอัคคีภัย   | ผนังห้องอิฐมวลเบาไม่มีผนังกันไฟ | ✗            |
| 13 | ความปลอดภัยจากโจรกรรม    | ประตูบานสวิงระบบล็อกปกติ        | ✓            |

ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59, Dekdorm.com

ขนาดห้องของโครงการแบบมาตรฐาน 24 ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่ห้องนอน (Master terrace) 17.3 ตร.ม. พื้นที่ห้องน้ำ 4 ตร.ม. พื้นที่ระเบียง 2.7 ตร.ม. เตียงนอนเป็นแบบเตียงคู่ การไหลเวียนของห้อง (Circulation) เริ่มจากประตูทางเข้าห้องนอน > ส่วนเรียนและเก็บหนังสือ > ที่นอน > ตู้เสื้อผ้า > ห้องน้ำ > ระเบียง



#### 4.2.2 หอพักทวินทาวน์ (D2)

##### 4.2.2.1 ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการทวินทาวน์

ทิศเหนือ – ติดรั้วมหาวิทยาลัย

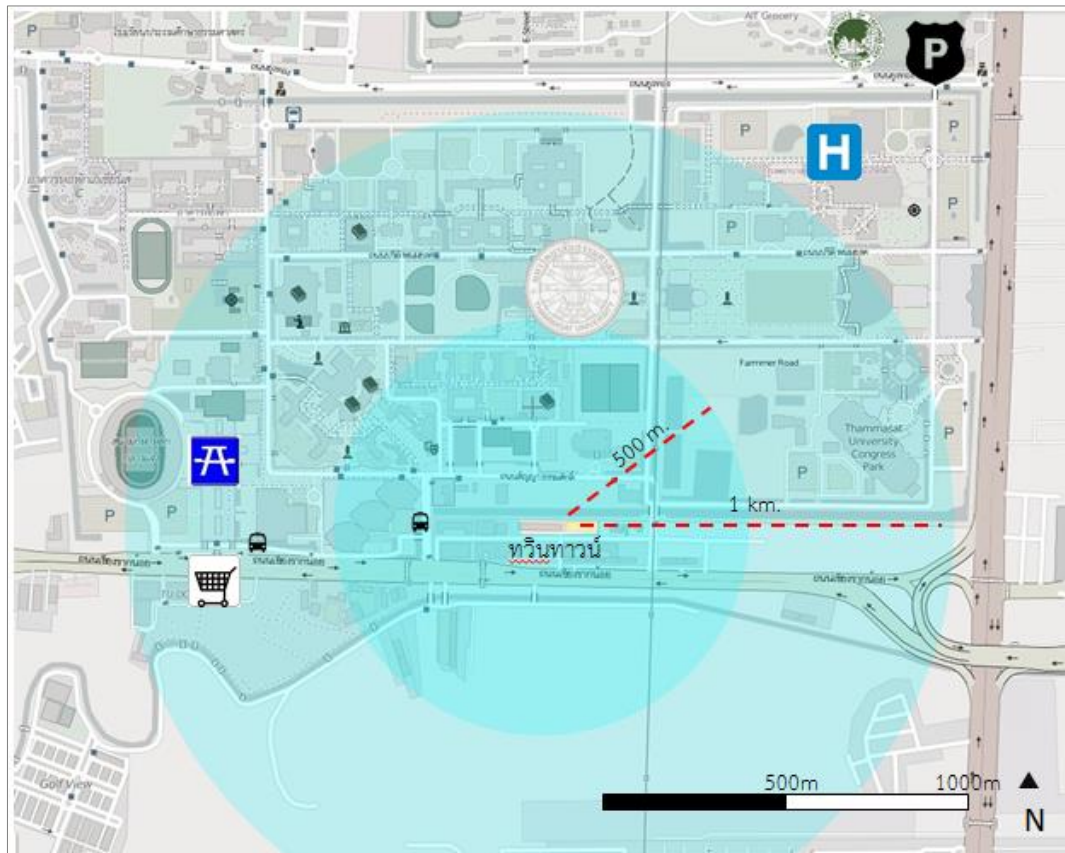
ทิศใต้ - ติดกับถนนการจราจรขนาดความกว้างผิวจราจร 4 เมตร

ทิศตะวันออก - โครงการศูนย์อาหารความสูง 1 ชั้น จำนวน 14 อาคาร

ทิศตะวันตก - อาคารพาณิชย์กรรม ความสูง 2 ชั้น (ร้านอาหาร JEFFER)



ภาพที่ 8 ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการหอพักทวินทาวน์ (D2)



ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59, Longdo map, Google Earth

### 1) การเดินทาง

การเดินทางจากโครงการทวินทาวน์ไปยังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ มีระยะทางดังนี้

ตารางที่ 12 ระยะทางจากโครงการทวินทาวน์ไปยังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

| ประเด็นด้านที่ตั้ง | ตำแหน่ง          | ระยะทาง<br>(ก.ม.)                                | มาตรฐาน | ผล  |   |
|--------------------|------------------|--|---------|-----|---|
| 1                  | ไปยังอาคารเรียน  | อาคารเรียนคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และ<br>การผังเมือง | 0.2     | 1.5 | ✓ |
| 2                  | ไปยังศูนย์การค้า | ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค                         | 8.8     | 1   | ✗ |

|    |                         |  |      |         |   |
|----|-------------------------|--|------|---------|---|
| 3  | ไปร้านค้าย่อย           | ด้านในโครงการ                                    | 0    | -       | ✓ |
| 4  | ไปตลาด                  | ฝั่งตรงข้ามโครงการ                               | 0.09 | -       | ✓ |
| 5  | ไปห้างสรรพสินค้า        | TU dome plaza                                    | 0.8  | -       | ✓ |
| 6  | ไปสนามกีฬา              | ยิมเนเซียม 4,5,6 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์<br>รังสิต | 0.38 | 1       | ✓ |
| 7  | ไปสวนสาธารณะ            | ภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์รังสิต                 | 0.95 | 1 - 5   | ✓ |
| 8  | ไปสถานรักษาพยาบาล       | ศูนย์อนามัยรังสิต คลอง 1                         | 10   | 1 - 2   | ✗ |
| 9  | ไปร้านขายยา             | ด้านล่างหอพักอินเตอร์ ปาร์ค                      | 0.25 | -       | ✓ |
| 10 | ไปคลินิก                | ใกล้ใจคลินิก                                     | 0.3  | -       | ✓ |
| 11 | ไปโรงพยาบาล             | โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ               | 0.8  | 10 - 15 | ✓ |
| 12 | ไปสถานีรักษาความปลอดภัย | บริการตำรวจชุมชนแห่งความรู้                      | 1.45 | -       | ✓ |
| 13 | ไปป้อมยาม               | ด้านหน้าหอพัก                                    | 0    | -       | ✓ |
| 14 | ไปสถานีตำรวจ            | สถานีตำรวจภูธร คลองหลวง                          | 4.16 | 1.5     | ✗ |

ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59 วันที่ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549  
สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

จากการสำรวจโดยใช้ รัศมีการให้บริการของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อ้างอิงจาก  
กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 พบว่า โครงการทวินทาวน์ มี  
ประเด็นการเดินทางที่ไม่ผ่านเกณฑ์ 3 ประเด็นคือ การเดินทางไปยังศูนย์การค้า การเดินทางไปสถาน  
รักษาพยาบาล และ การเดินทางไปสถานีตำรวจ โดยการเดินทางไปยังศูนย์อนามัย สามารถทดแทน  
ได้ด้วย การเดินทางไปยังโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ ซึ่งมีระยะทางที่ใกล้กว่าและอยู่  
ภายในรัศมีการให้บริการ และสถานีตำรวจสามารถทดแทนได้ด้วยบริการตำรวจชุมชนแห่งความรู้  
ภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

## 2) ถนนหน้าโครงการ

ถนนการะจ่ายอมเลนเดี่ยว (Access Road) ขนาดความกว้างผิวจราจร 4 เมตร

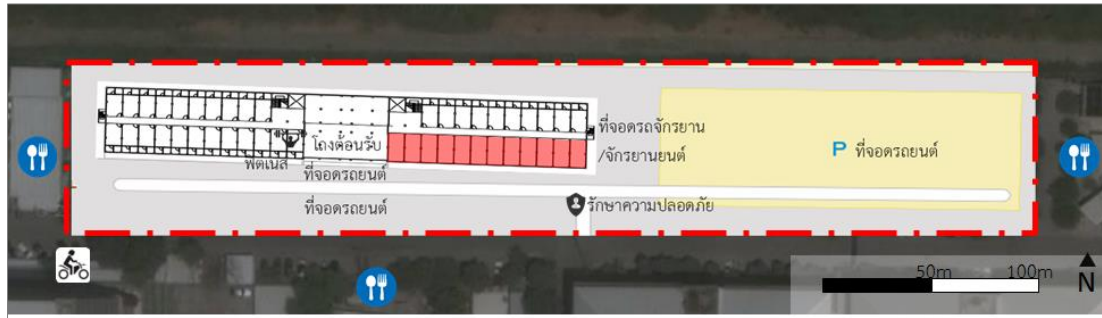
## 3) ความปลอดภัยของที่ตั้ง

ความปลอดภัยจากอัคคีภัย - ระยะห่างจากสถานีดับเพลิง ท่าโฆลง 1.3 กม.

ความปลอดภัยจากการโจรกรรม - มีป้อมยามบริเวณหน้าหอพัก และมีระบบแสงกันเข้าออกอาคาร

## 4.2.2.2 องค์ประกอบทางกายภาพโครงการทวินทาวน์ (ฝั่งโครงการ)

ภาพที่ 9 ผังโครงการหอพักทวินทาวน์ (D2)



สีแดง แสดงอาคารส่วนที่ใช้สอยเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม



| ประเด็นด้านผังโครงการ |                             | ผลการประเมิน |
|-----------------------|-----------------------------|--------------|
| 1                     | ที่จอดรถจักรยาน/จักรยานยนต์ | ✗            |
| 2                     | สวนหย่อมในโครงการ           | ✗            |
| 3                     | ความกว้างถนนหน้าโครงการ     | ✓            |
| 4                     | ที่จอดรถยนต์                | ✓            |
| 5                     | ที่ทิ้งขยะ                  | ✓            |
| 6                     | ที่นั่งอ่านหนังสือ          | ✓            |
| 7                     | พื้นที่สิ้นทางการ           | ✓            |

ที่มา จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59 , Google earth

โครงการทิวินทาวน์มีรั้วโครงการฝั่งตะวันตก ทำจากเหล็ก (Wiremesh) และรั้วด้านหลังทำจากอิฐมวลเบาสูง 25 เมตร ทางเข้าออกและถนนภายในโครงการ มีความกว้างผิวจราจรใน 5 เมตร มีที่จอดรถยนต์จำนวน 112 หน่วย, ที่จอดรถจักรยาน/จักรยานยนต์จำนวน 92 หน่วย ไม่มีสวนหย่อมภายในโครงการ ลักษณะผังอาคารเป็นทรงทรงแปดเหลี่ยมผืนผ้า ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ มีอินเตอร์เน็ต ร้านซักรีด ลานจอดรถ ร้านอาหาร ลิฟต์ ร้านค้า โถงต้อนรับ และฟิตเนส ที่ทิ้งขยะบริเวณหลักคือ ด้านหน้าทางเข้าโครงการ แสงสว่างในโครงการเพียงพอต่อการมองเห็นในเวลากลางคืน ก่อวางจรปิดมีทั้งภายในและภายนอกโครงการ จุดป้อมยามอยู่บริเวณทางเข้าที่จอดรถโครงการ ที่นั่งอ่านหนังสืออยู่ร่วมกับโถงต้อนรับด้านหน้าโครงการ

#### 4.2.2.3 อาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกโครงการทวินทาวน์

หอพักทวินทาวน์จัดระเบียบยื่นก่อสร้างในปี พ.ศ. 2543 แยกอาคารเป็น 2 อาคารเชื่อมกันโดย โถงต้อนรับของอาคาร อาคารฝั่งตะวันออก(ฝั่งขวา) เป็น อาคารพักอาศัยหญิง และอาคารทิศตะวันตก (ฝั่งซ้าย) เป็นอาคารพักอาศัยชาย มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 350 หน่วย มีความสูงอาคาร 8 ชั้น ทางเข้าอาคารมีความกว้าง 8 เมตร โถงรับรองถูกรวมเป็นส่วนเดียวกับทางเข้าของอาคาร ห้อง อเนกประสงค์ใช้ทำกิจกรรมประเภทออกกำลังกาย (ฟิตเนส) ตำแหน่งลิฟต์อยู่สุดอาคารด้านหลังของ ทั้งสองอาคาร ทางเดินเชื่อมอาคารกว้าง 2 เมตร มีแสงสว่างภายในทางเดิน การระบายอากาศผ่าน ตามมาตรฐานขั้นต่ำของกฎหมาย สะดวกในการเข้าถึงการรักษาความปลอดภัย(ป้อมยาม) มีโทรศัพท์ ถูกเดินให้ผู้พักอาศัยทุกห้อง มีอุปกรณ์ดับเพลิงตามกฎหมายกำหนด บันไดหนีไฟอยู่ด้านข้างและ เชื่อมต่อระหว่างสองอาคาร ตำแหน่งตู้ยาสามัญประจำบ้านอยู่บริเวณโถงต้อนรับของอาคาร ชั้นที่พัก ทางเชื่อมอาคารจากตำแหน่งลิฟต์ไปจนถึงบันไดหนีไฟมีระยะทางสูงสุด 43 เมตร

ภาพที่ 10 ขนาดและพื้นที่ใช้สอยของอาคารหอพักทวินทาวน์ (D2)



สีแดง แสดงอาคารส่วนที่ใช้สอยเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม



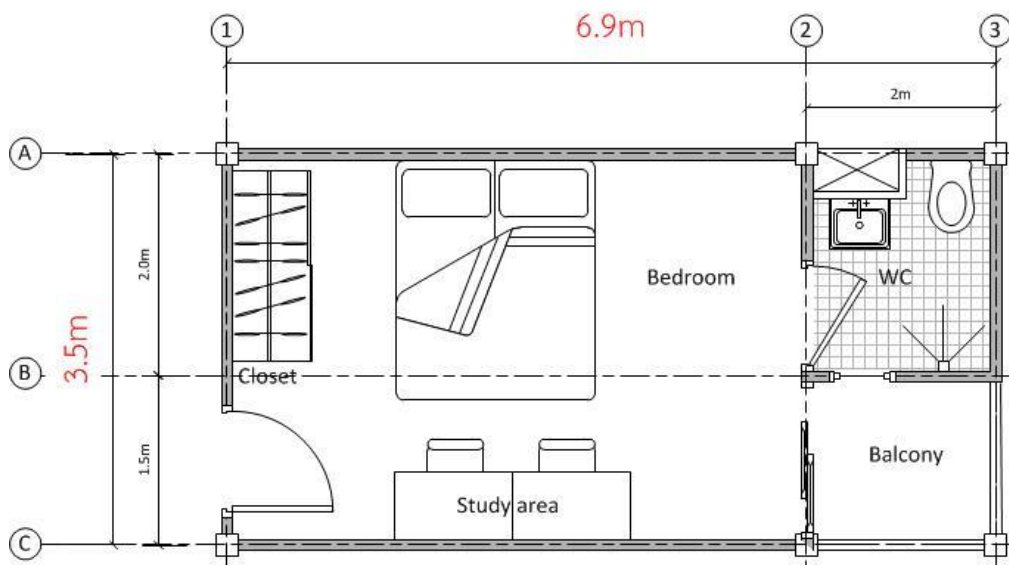


ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59

#### 4.2.2.4 หน่วยพักอาศัยโครงการทวินทาวน์

หน่วยพักอาศัยของโครงการมีขนาด 24 ตร.ม. มีห้องน้ำในตัว ซึ่งแบบ 24 ตร.ม. ราคา 4,500 บาท/เดือน เป็นขนาดมาตรฐานที่มีจำนวนมากที่สุดในหอพัก(MODE) โดยมีแปลนของห้องดังนี้

ภาพที่ 11 ผังหน่วยพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักโครงการหอพักทวินทาวน์ (D2)





| ประเด็นด้านหน่วยพักอาศัย |                         | หมายเหตุ/ขนาด (ตร.ม.)            | ผลการประเมิน |
|--------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------|
| 1                        | ส่วนพักผ่อนรับแขก       | ไม่มีสัดส่วนที่ชัดเจน            | ✗            |
| 2                        | ส่วนเรียนและเก็บหนังสือ | 2.5                              | ✓            |
| 3                        | ส่วนปรุงอาหาร           | ไม่มีสัดส่วนที่ชัดเจน            | ✗            |
| 4                        | ห้องน้ำห้องส้วม         | 4                                | ✓            |
| 5                        | ส่วนซักล้าง             | 3                                | ✓            |
| 6                        | ส่วนตากผ้า              | 3                                | ✓            |
| 7                        | ส่วนเก็บของ             | 1.2                              | ✓            |
| 8                        | ส่วนเก็บรองเท้า         | ไม่มีสัดส่วนที่ชัดเจน            | ✗            |
| 9                        | ที่นอน                  | 2.1(2)                           | ✓            |
| 10                       | แสงสว่าง                | 400 ลูเมน                        | ✓            |
| 11                       | การระบายอากาศ           | 3.15 จากมาตรฐาน 2.4              | ✓            |
| 12                       | ความปลอดภัยจากอัคคีภัย  | ผนังห้องอัฐมวลงเบาไม่มีผนังกันไฟ | ✗            |
| 13                       | ความปลอดภัยจากโจรกรรม   | ประตูบานสวิงระบบล็อกปกติ         | ✓            |

ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59, Dekdorm.com

ขนาดห้องของโครงการแบบมาตรฐาน 24 ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่ห้องนอน (Master terrace) 17 ตร.ม. พื้นที่ห้องน้ำ 4 ตร.ม. พื้นที่ระเบียง 3 ตร.ม. เตียงนอนเป็นแบบเตียงคู่ การไหลเวียนของห้อง (Circulation) เริ่มจากประตูทางเข้าห้องนอน > ตู้เสื้อผ้า > ส่วนเรียนและเก็บหนังสือ > ที่นอน > ห้องน้ำ > ระเบียง

#### 4.2.3 หอพักทียูโดม (D3)

##### 4.2.3.1 ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการทียูโดม

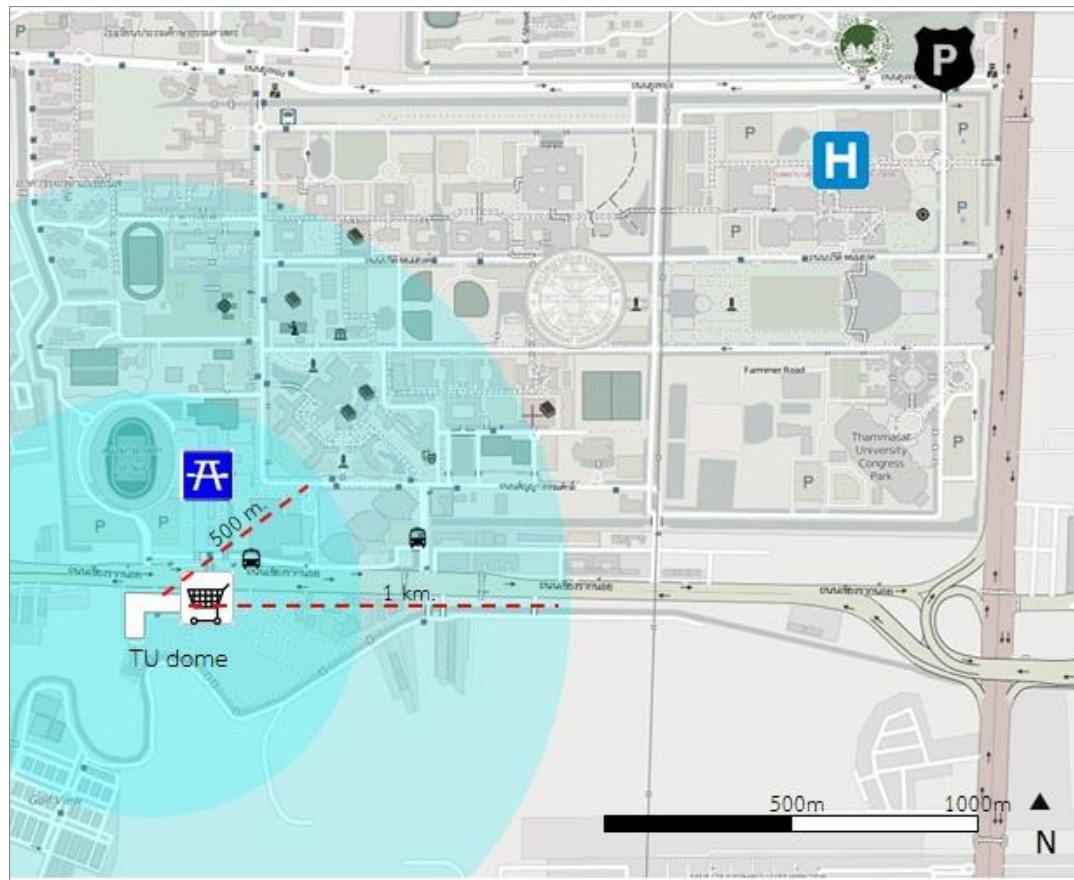
ทิศเหนือ – ติดถนนสาธารณะขนาดกว้าง 7 เมตร ความกว้างผิวจราจร 21 เมตร ความกว้างเขตทาง 40 เมตร

ทิศใต้ – ติดกับชุมชนที่พักอาศัย

ทิศตะวันออก – ถนนซอย (Access road) ความกว้างผิวจราจร 4 เมตร

ทิศตะวันตก – ที่ดินเปล่าส่วนบุคคล

ภาพที่ 12 ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการหอพักทียูโดม (D3)



ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59, Longdo map, Google Earth

### 1) การเดินทาง

การเดินทางจากโครงการทียูโดมไปยังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ มีระยะทางดังนี้



ตารางที่ 13 ระยะทางจากโครงการที่ยูโดมไปยังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

| ประเด็นด้านที่ตั้ง | ตำแหน่ง                | ระยะทาง<br>(ก.ม.)                               | มาตรฐาน | ผล      |   |
|--------------------|------------------------|---|---------|---------|---|
| 1                  | ไปยังอาคารเรียน        | อาคารเรียนคณะรัฐศาสตร์                          | 0.5     | 1.5     | ✓ |
| 2                  | ไปยังศูนย์การค้า       | ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค                        | 8.6     | 1       | ✗ |
| 3                  | ไปร้านค้าย่อย          | ภายในโครงการ                                    | 0       | -       | ✓ |
| 4                  | ไปตลาด                 | ด้านหน้าโครงการ                                 | 0       | -       | ✓ |
| 5                  | ไปห้างสรรพสินค้า       | ชั้นล่างของอาคาร                                | 0       | -       | ✓ |
| 6                  | ไปสนามกีฬา             | ศูนย์กีฬาทางน้ำ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์<br>รังสิต | 0.3     | 1       | ✓ |
| 7                  | ไปสวนสาธารณะ           | ภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์รังสิต                | 1.2     | 1 - 5   | ✓ |
| 8                  | ไปสถานรักษาพยาบาล      | ศูนย์อนามัยรังสิต คลอง 1                        | 10      | 1 - 2   | ✗ |
| 9                  | ไปร้านขายยา            | ภายในโครงการ (Watson)                           | 0       | -       | ✓ |
| 10                 | ไปคลินิก               | ใกล้ใจคลินิก                                    | 1.2     | -       | ✓ |
| 11                 | ไปโรงพยาบาล            | โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ              | 1.7     | 10 - 15 | ✓ |
| 12                 | ไปสถานรักษาความปลอดภัย | บริการตำรวจชุมชนแห่งความรู้                     | 2.3     | -       | ✓ |
| 13                 | ไปปั๊มน้ำมัน           | ด้านหน้าหอพัก                                   | 0       | -       | ✓ |
| 14                 | ไปสถานีตำรวจ           | สถานีตำรวจภูธร คลองหลวง                         | 5       | 1.5     | ✗ |

อ้างอิง : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59, กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 สำนัก  
ผังเมือง กรุงเทพมหานคร

จากการสำรวจโดยใช้ รัศมีการให้บริการของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อ้างอิงจาก  
กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 พบว่า โครงการที่ยูโดม มีประเด็น  
การเดินทางที่ไม่ผ่านเกณฑ์ 3 ประเด็นคือ การเดินทางไปยังศูนย์การค้า การเดินทางไปสถาน  
รักษาพยาบาล และ การเดินทางไปสถานีตำรวจ โดยการเดินทางไปยังศูนย์อนามัย สามารถทดแทน  
ได้ด้วย การเดินทางไปยังโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ ซึ่งมีระยะทางที่ใกล้กว่าและอยู่  
ภายในรัศมีการให้บริการ และสถานีตำรวจสามารถทดแทนได้ด้วยบริการตำรวจชุมชนแห่งความรู้  
ภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

## 2) ถนนหน้าโครงการ

ถนนสาธารณะขนาดกว้าง 7 เมตร (Collector Road) ความกว้างผิวจราจร 21 เมตร ความกว้างเขตทาง  
60 เมตร

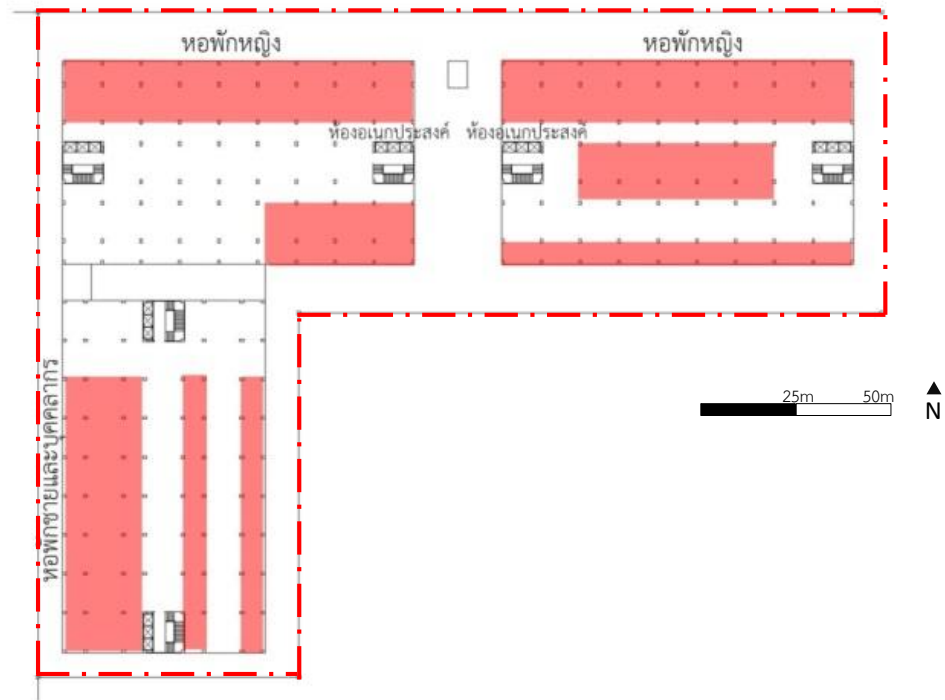
## 3) ความปลอดภัยของที่ตั้ง

ความปลอดภัยจากอัคคีภัย - ระยะห่างจากสถานีดับเพลิง ท่าโขลง 2.2 กม.

ความปลอดภัยจากการโจรกรรม - มีปั๊มน้ำมันบริเวณหน้าหอพัก และมีระบบสแกนเข้าออกอาคาร

#### 4.2.3.2 องค์ประกอบทางกายภาพโครงการที่ยูโดม (ผังโครงการ)

ภาพที่ 13 ผังโครงการหอพักที่ยูโดม (D3)



สีแดง แสดงอาคารส่วนที่ใช้สอยเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม



ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ., Longdo map, Google Earth

| ประเด็นด้านผังโครงการ |                             | ผลการประเมิน |
|-----------------------|-----------------------------|--------------|
| 1                     | ที่จอดรถจักรยาน/จักรยานยนต์ | ✗            |
| 2                     | สวนหย่อมในโครงการ           | ✓            |
| 3                     | ความกว้างถนนหน้าโครงการ     | ✓            |
| 4                     | ที่จอดรถยนต์                | ✓            |
| 5                     | ที่ทิ้งขยะ                  | ✓            |
| 6                     | ที่นั่งอ่านหนังสือ          | ✓            |
| 7                     | พื้นที่สันทนาการ            | ✓            |

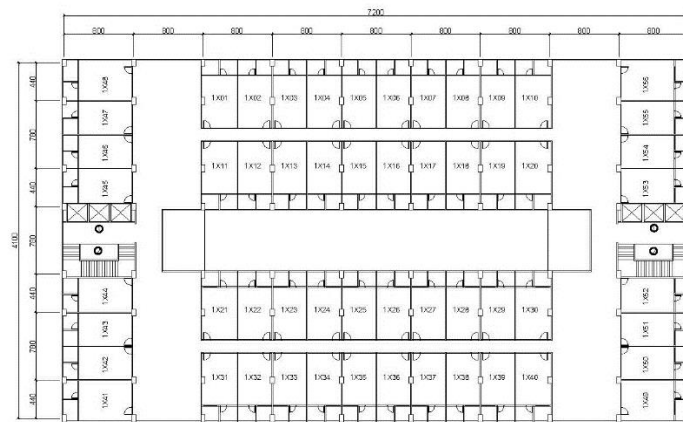
ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ., Google earth

โครงการที่อยู่โตมมีรั้วโครงการทำจากอิฐมวลเบา โดยรอบโครงการ (ยกเว้นทิศเหนือฝั่งทางเข้าโครงการ) และรั้วด้านหลังทำจากโครงเหล็ก (Wiremesh) สูง 2.5 เมตร ทางเข้าออกและถนนภายในโครงการ มีความกว้างผิวจราจรใน 8 เมตร มีที่จอดรถยนต์จำนวน 296 หน่วย, ที่จอดรถจักรยาน/จักรยานยนต์จำนวน 64 หน่วย มีสวนหย่อมลอยฟ้าอยู่ชั้นพักอาศัย ลักษณะผังอาคารเป็นทรงทรงสี่เหลี่ยมผืนผ้า ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ มีอินเทอร์เน็ต ร้านซักรีด ลานจอดรถ ร้านอาหาร ลิฟต์ ร้านค้า ห้องกลาง และโถงต้อนรับ ที่ทิ้งขยะกระจายอยู่ทั่วบริเวณ แสงสว่างในโครงการเพียงพอต่อการมองเห็นในเวลาากลางคืน กล้องวงจรปิดมีทั้งภายในและภายนอกโครงการ จุดป้อมยามอยู่บริเวณทางเข้าที่จอดรถโครงการ ที่นั่งอ่านหนังสืออยู่บริเวณทางเข้าอาคารมีจำนวน 2 ห้อง

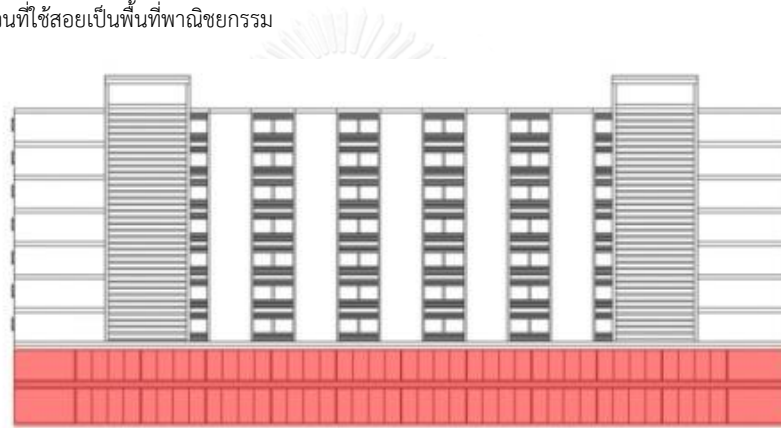
#### 4.2.3.3 อาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่โตม

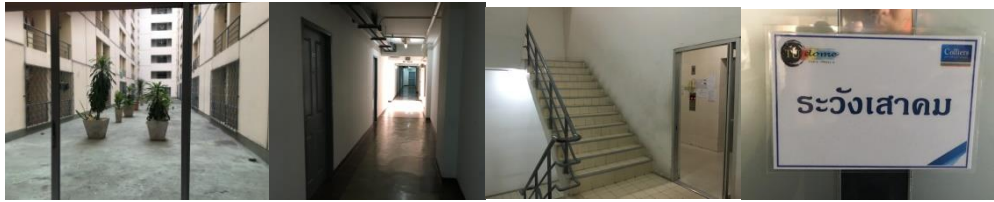
หอพักที่อยู่โตมจดทะเบียนก่อสร้างในปี พ.ศ. 2551 แยกอาคารเป็น 3 อาคาร อาคารด้านหน้าติดถนนสาธารณะ(Collector road) เป็น อาคารพักอาศัยหญิง จำนวน 2 อาคาร และอาคารด้านหลังเป็นอาคารหอพักอาศัยชายและบุคคลากร 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 1,848 หน่วย มีความสูงอาคาร 8 ชั้น (ไม่รวมชั้นจอดรถใต้ดิน) ทางเข้าอาคารมีความกว้าง 12 เมตร โถงรับรองอยู่ในส่วนเดียวกับพลาซ่าชั้นล่างของอาคาร ห้องอเนกประสงค์ใช้ทำกิจกรรมทำงานและเรียนหนังสือ ตำแหน่งลิฟต์อยู่บริเวณกึ่งกลางระหว่างหอพักชายและหอพักหญิง ทางเดินเชื่อมอาคารกว้าง 2 เมตร มีแสงสว่างภายในทางเดิน การระบายอากาศผ่านตามมาตรฐานขั้นต่ำของกฎหมาย สะดวกในการเข้าถึงการรักษาความปลอดภัย(ป้อมยาม) มีโทรศัพท์ฉุกเฉินให้ผู้พักอาศัยทุกห้อง มีอุปกรณ์ดับเพลิงตามกฎหมายกำหนด บันไดหนีไฟอยู่ด้านข้างของทุกอาคาร ตำแหน่งบันไดหนีไฟอยู่ติดบริเวณลิฟต์

ภาพที่ 14 ขนาดและพื้นที่ใช้สอยของอาคารหอพักทียูโดม (D3)



แดง แสดงอาคารส่วนที่ใช้สอยเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม



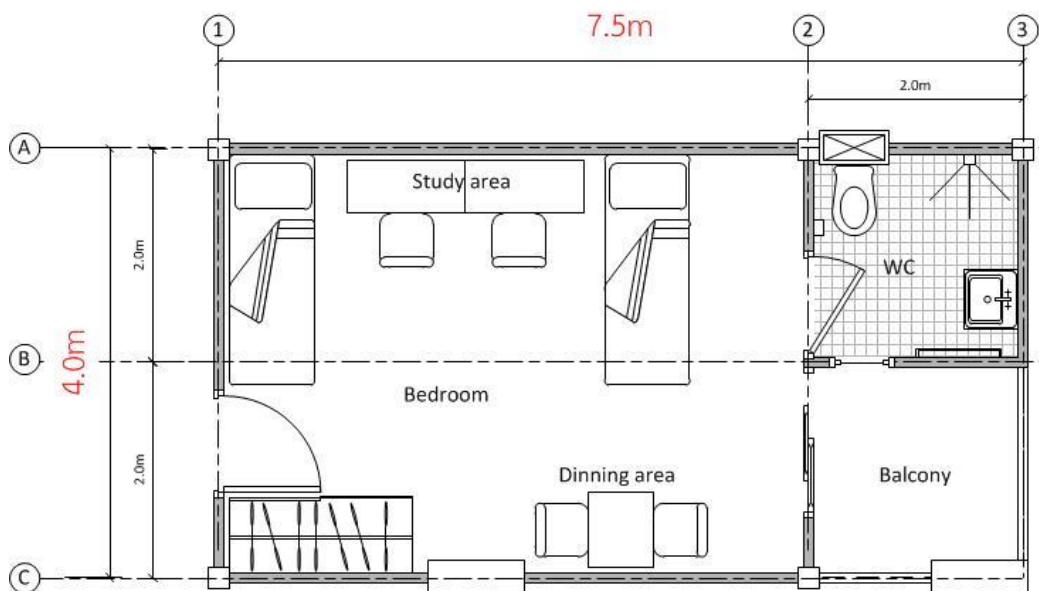


ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59

#### 4.2.3.4 หน่วยพักอาศัยโครงการதியுடும்

หน่วยพักอาศัยของโครงการมีขนาด 30 ตร.ม. มีห้องน้ำในตัว ซึ่งแบบ 30 ตร.ม. ราคา 5,200 บาท/เดือน เป็นขนาดมาตรฐานที่มีจำนวนมากที่สุดในหอพัก(MODE) โดยมีแปลนของห้องดังนี้

ภาพที่ 15 ผังหน่วยพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักโครงการหอพักதியுடும் (D3)



| ประเด็นด้านหน่วยพักอาศัย |                         | หมายเหตุ/ขนาด (ตร.ม.) | ผลการประเมิน |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------|
| 1                        | ส่วนพักผ่อนรับแขก       | ไม่มีสัดส่วนที่ชัดเจน | ✗            |
| 2                        | ส่วนเรียนและเก็บหนังสือ | 3                     | ✓            |
| 3                        | ส่วนปรุงอาหาร           | 2                     | ✓            |
| 4                        | ห้องน้ำห้องส้วม         | 4                     | ✓            |

|    |                        |                            |   |
|----|------------------------|----------------------------|---|
| 5  | ส่วนซีกล่าง            | 4                          | ✓ |
| 6  | ส่วนตากผ้า             | 4                          | ✓ |
| 7  | ส่วนเก็บของ            | 1.2                        | ✓ |
| 8  | ส่วนเก็บรองเท้า        | ไม่มีสัดส่วนที่ชัดเจน      | ✗ |
| 9  | ที่นอน                 | 2.1(2)                     | ✓ |
| 10 | แสงสว่าง               | 400 ลูเมน                  | ✓ |
| 11 | การระบายอากาศ          | 4.2 จากมาตรฐาน 3           | ✓ |
| 12 | ความปลอดภัยจากอัคคีภัย | ผนังห้องสำเร็จรูป(Precast) | ✗ |
| 13 | ความปลอดภัยจากโจรกรรม  | ประตูบานสวิงระบบล็อกปกติ   | ✓ |

ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59, Horpaktu.com

ขนาดห้องของโครงการแบบมาตรฐาน 30 ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่ห้องนอน (Master terrace) 22 ตร.ม. พื้นที่ห้องน้ำ 4 ตร.ม. พื้นที่ระเบียง 4 ตร.ม. เตียงนอนเป็นแบบเตียงคู่ การไหลเวียนของห้อง (Circulation) เริ่มจากประตูทางเข้าห้องนอน > ตู้เสื้อผ้า > ที่นอน > ส่วนเรียนและเก็บหนังสือ > ห้องน้ำ > ระเบียง

#### 4.2.4 ที่พักบันยันทรี (A1)

##### 4.2.4.1 ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการบันยันทรี

ทิศเหนือ – ติดรั้วมหาวิทยาลัย

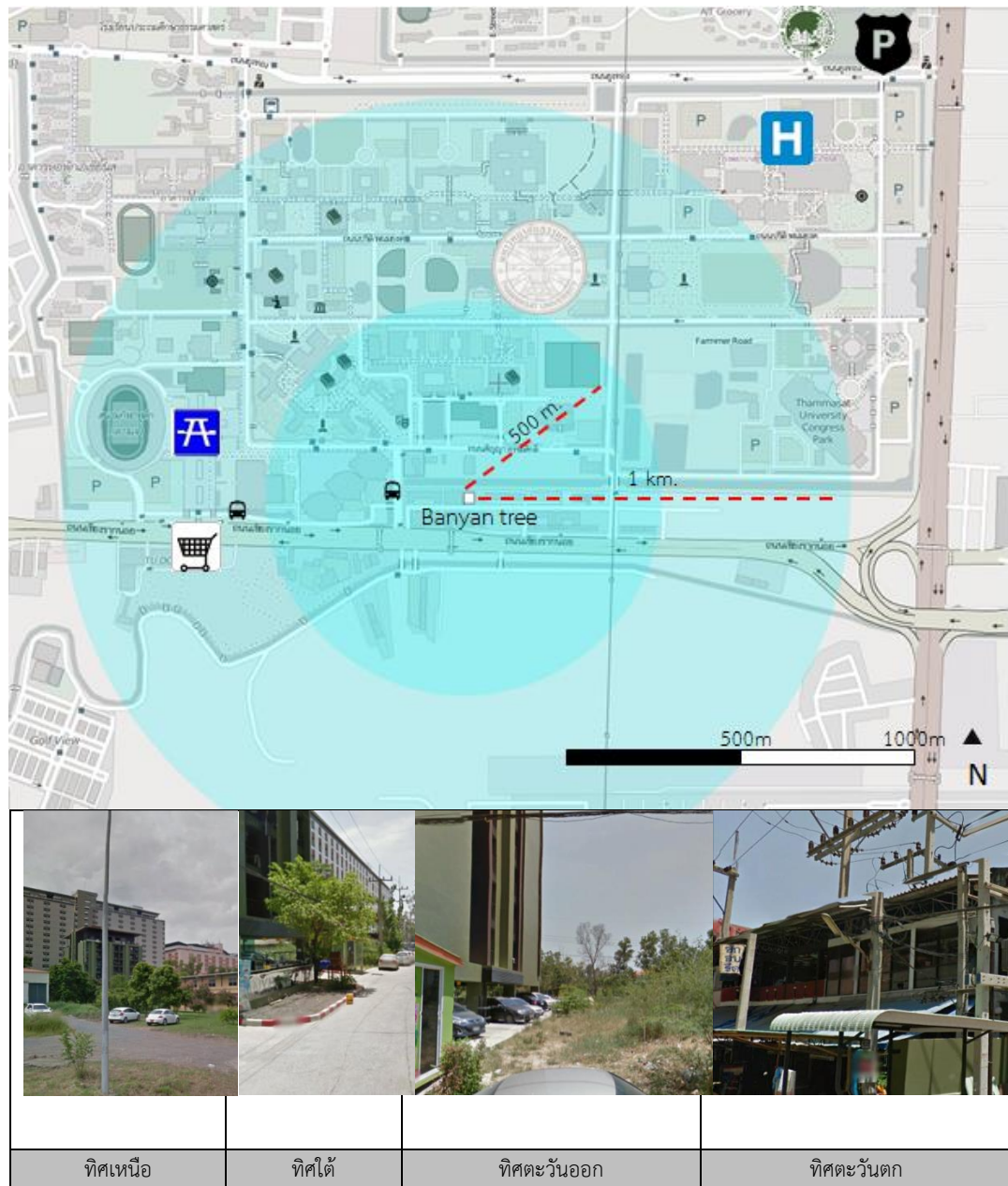
ทิศใต้ – ติดกับถนนการจราจรขนาดความกว้างผิวจราจร 4 เมตร

ทิศตะวันออก – โครงการหอพักทวินทาว์น

ทิศตะวันตก – อาคารประเภทพาณิชยกรรม ความสูง 2 ชั้น(ศูนย์อาหาร)



ภาพที่ 16 ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการที่พักบັນยันทรี (A1)



ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59, Longdo map, Google Earth

### 1) การเดินทาง

การเดินทางจากโครงการบันยันทรีไปยังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ มีระยะทางดังนี้

ตารางที่ 14 ระยะทางจากโครงการบันยันทรีไปยังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

| ประเด็นด้านที่ตั้ง | ตำแหน่ง                 | ระยะทาง<br>(ก.ม.)                  | มาตรฐาน | ผล      |   |
|--------------------|-------------------------|------------------------------------|---------|---------|---|
| 1                  | ไปยังอาคารเรียน         | อาคารเรียนคณะรัฐศาสตร์             | 0.3     | 1.5     | ✓ |
| 2                  | ไปยังศูนย์การค้า        | ศูนย์การค้าพิวเจอร์พาร์ค           | 8.6     | 1       | ✗ |
| 3                  | ไปร้านค้าย่อย           | ฝั่งตรงข้ามโครงการทวินทาวน์        | 0.06    | -       | ✓ |
| 4                  | ไปตลาด                  | ฝั่งตรงข้ามโครงการทวินทาวน์        | 0.06    | -       | ✓ |
| 5                  | ไปห้างสรรพสินค้า        | TU dome plaza                      | 0.6     | -       | ✓ |
| 6                  | ไปสนามกีฬา              | อิมเนเซียม 4, 5, 6                 | 0.25    | 1       | ✓ |
| 7                  | ไปสวนสาธารณะ            | ภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์รังสิต   | 0.95    | 1 - 5   | ✓ |
| 8                  | ไปสถานรักษาพยาบาล       | ศูนย์อนามัยรังสิต คลอง 1           | 9.9     | 1 - 2   | ✗ |
| 9                  | ไปร้านขายยา             | ด้านหน้าโครงการทวงพิเชษฐ์          | 0.1     | -       | ✓ |
| 10                 | ไปคลินิก                | ใกล้ใจคลินิก                       | 0.4     | -       | ✓ |
| 11                 | ไปโรงพยาบาล             | โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ | 1       | 10 - 15 | ✓ |
| 12                 | ไปสถานีรักษาความปลอดภัย | บริการตำรวจชุมชนแห่งความรู้        | 1.5     | -       | ✓ |
| 13                 | ไปปั๊มน้ำมัน            | ด้านในหอพัก                        | 0       | -       | ✓ |
| 14                 | ไปสถานีตำรวจ            | สถานีตำรวจภูธร คลองหลวง            | 4.28    | 1.5     | ✗ |

ที่มา : จากการสำรวจ ณ วันที่ 23 ก.พ. 59 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

จากการสำรวจโดยใช้ รัศมีการให้บริการของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อ้างอิงจากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 พบว่า โครงการบันยันทรี มีประเด็นการเดินทางที่ไม่ผ่านเกณฑ์ 3 ประเด็นคือ การเดินทางไปยังศูนย์การค้า การเดินทางไปสถานรักษาพยาบาล และ การเดินทางไปสถานีตำรวจ โดยการเดินทางไปยังศูนย์อนามัย สามารถทดแทนได้ด้วย การเดินทางไปยังโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ ซึ่งมีระยะทางที่ใกล้กว่าและอยู่ภายในรัศมีการให้บริการ และสถานีตำรวจสามารถทดแทนได้ด้วยบริการตำรวจชุมชนแห่งความรู้ ภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

2) ถนนหน้าโครงการ

ถนนการะจ่ายอมเลนเดี่ยว (Access Road) ขนาดความกว้างผิวจราจร 4 เมตร 3) ความปลอดภัยของที่ตั้ง

3) ความปลอดภัยของที่ตั้ง

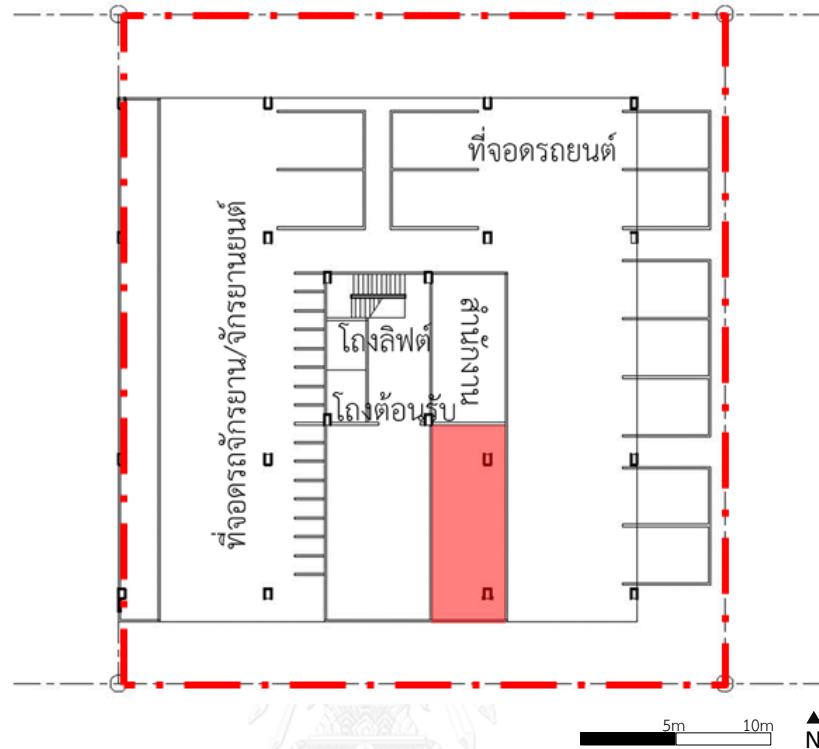
ความปลอดภัยจากอัคคีภัย - ระยะห่างจากสถานีดับเพลิง ท่าโฆลง 1.45 กม.

ความปลอดภัยจากการโจรกรรม - มีปั๊มน้ำมันบริเวณที่จอดรถหอพัก และมีระบบสแกนเข้าออกอาคาร



#### 4.2.3.2 องค์ประกอบทางกายภาพโครงการบ้านยันทรี (ผังโครงการ)

ภาพที่ 17 ผังโครงการที่พักบ้านยันทรี (A1)



สีแดง แสดงอาคารส่วนที่ใช้สอยเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม



| ประเด็นด้านผังโครงการ |                             | ผลการประเมิน |
|-----------------------|-----------------------------|--------------|
| 1                     | ที่จอดรถจักรยาน/จักรยานยนต์ | ×            |
| 2                     | สวนหย่อมในโครงการ           | ×            |
| 3                     | ความกว้างถนนหน้าโครงการ     | ✓            |
| 4                     | ที่จอดรถยนต์                | ✓            |
| 5                     | ที่ทิ้งขยะ                  | ✓            |
| 6                     | ที่นั่งอ่านหนังสือ          | ✓            |
| 7                     | พื้นที่เล่นนันทนาการ        | ✓            |
| 8                     | รั้วโครงการ                 | ×            |

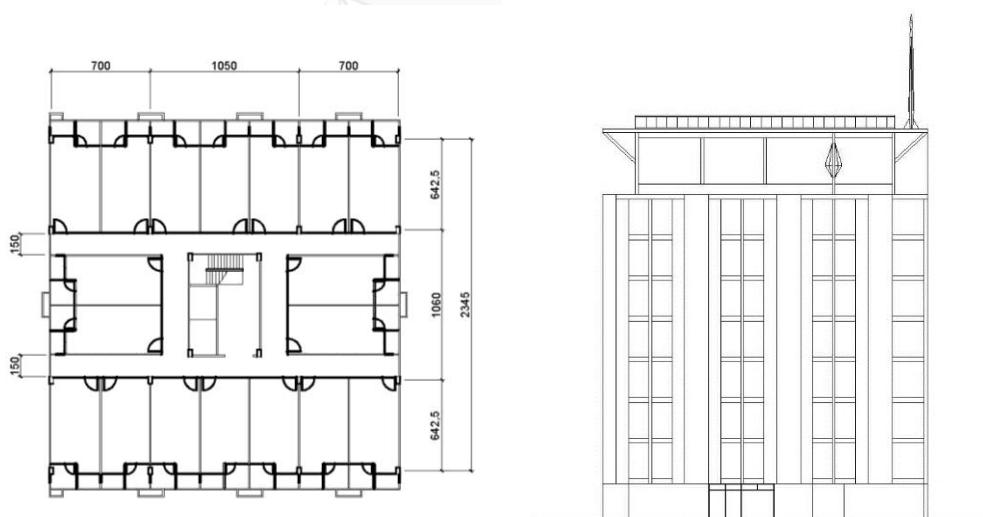
ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59, Google earth

โครงการบันยันทรีไม่มีรั้วโครงการ ทางเข้าออกและถนนภายในโครงการ มีความกว้างผิวจราจร 4 เมตร มีที่จอดรถยนต์จำนวน 17 หน่วย, ที่จอดรถจักรยาน/จักรยานยนต์จำนวน 20 หน่วย ไม่มีสวนหย่อมภายในโครงการ ลักษณะผังอาคารเป็นทรงทรงสี่เหลี่ยมผืนผ้า ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ มีอินเตอร์เน็ต ร้านซักรีด ลานจอดรถ ร้านอาหาร ลิฟต์ ร้านค้า และโถงต้อนรับ ที่ตั้งขยอยู่ด้านหน้าโครงการ แสงสว่างในโครงการเพียงพอต่อการมองเห็นในเวลาากลางคืน กล้องวงจรปิดมีทั้งภายในและภายนอกโครงการ จุดป้อมยามอยู่บริเวณที่จอดรถโครงการ

#### 4.2.3.3 อาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกบันยันทรี

โครงการบันยันทรีจดทะเบียนก่อสร้างในปี พ.ศ. 2553 มีอาคาร 1 อาคาร อาคารด้านหน้าติดถนนภาระจำยอม ขนาดความกว้างผิวจราจร 4 เมตร เป็นอาคารพักอาศัยรวม ชาย - หญิง มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 165 หน่วย มีความสูงอาคาร 8 ชั้น ทางเข้าอาคารมีความกว้าง 2 เมตร โถงรับรองอยู่บริเวณทางเข้าอาคาร ตำแหน่งลิฟต์อยู่บริเวณกึ่งกลางอาคาร มีแสงสว่างภายในทางเดิน การระบายอากาศผ่านตามมาตรฐานขั้นต่ำของกฎหมาย สะดวกในการเข้าถึงการรักษาความปลอดภัย (ป้อมยาม) มีโทรศัพท์ฉุกเฉินให้ผู้พักอาศัยทุกห้อง มีอุปกรณ์ดับเพลิงตามกฎหมายกำหนด บันไดหนีไฟอยู่บริเวณกึ่งกลางอาคารด้านหลังลิฟต์

ภาพที่ 18 ขนาดและพื้นที่ใช้สอยของอาคารที่พักบันยันทรี (A1)



สีแดง แสดงอาคารส่วนที่ใช้สอยเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม

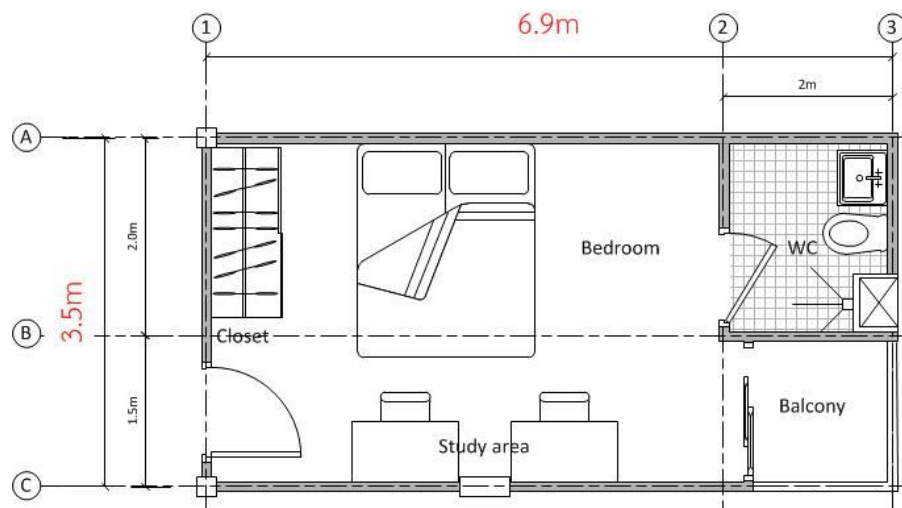


ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59

#### 4.2.4.4 หน่วยพักอาศัยโครงการบ้านยันทรี

หน่วยพักอาศัยของโครงการมีขนาด 24 ตร.ม. มีห้องน้ำในตัว ซึ่งแบบ 24 ตร.ม. ราคา 6,500 บาท/เดือน เป็นขนาดมาตรฐานที่มีจำนวนมากที่สุดในหอพัก(MODE) โดยมีแปลนของห้องดังนี้

ภาพที่ 19 ผังหน่วยพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักโครงการที่พักบ้านยันทรี (A1)



| ประเด็นด้านหน่วยพักอาศัย |                         | หมายเหตุ/ขนาด (ตร.ม.)    | ผลการประเมิน |
|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------|
| 1                        | ส่วนพักผ่อนรับแขก       | ไม่มีสัดส่วนที่ชัดเจน    | ✗            |
| 2                        | ส่วนเรียนและเก็บหนังสือ | 3                        | ✓            |
| 3                        | ส่วนปรุงอาหาร           | ไม่มีสัดส่วนที่ชัดเจน    | ✗            |
| 4                        | ห้องน้ำห้องส้วม         | 4                        | ✓            |
| 5                        | ส่วนซักล้าง             | 2.7                      | ✓            |
| 6                        | ส่วนตากผ้า              | 2.7                      | ✓            |
| 7                        | ส่วนเก็บของ             | 1.2                      | ✓            |
| 8                        | ส่วนเก็บรองเท้า         | ไม่มีสัดส่วนที่ชัดเจน    | ✗            |
| 9                        | ที่นอน                  | 2.1(2)                   | ✓            |
| 10                       | แสงสว่าง                | 400 ลูเมน                | ✓            |
| 11                       | การระบายอากาศ           | 3.15 จากมาตรฐาน 2.4      | ✓            |
| 12                       | ความปลอดภัยจากอัคคีภัย  | ผนังอิฐมวลเบา            | ✗            |
| 13                       | ความปลอดภัยจากโจรกรรม   | ประตูบานสวิงระบบล็อกปกติ | ✓            |

ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59 , Horpaktu.com

ขนาดห้องของโครงการแบบมาตรฐาน 24 ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่ห้องนอน (Master terrace) 17.3 ตร.ม. พื้นที่ห้องน้ำ 4 ตร.ม. พื้นที่ระเบียง 2.7 ตร.ม. เตียนนอนเป็นแบบเตียงคู่ การไหลเวียนของห้อง (Circulation) เริ่มจากประตูทางเข้าห้องนอน > ตู้เสื้อผ้า > ที่นอน > ส่วนเรียนและเก็บหนังสือ > ห้องน้ำ > ระเบียง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

#### 4.2.5 ที่พักแคมป์ส (A2)

##### 4.2.5.1 ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการแคมป์ส

ทิศเหนือ – ติดถนนสาธารณะ(Access road) ความกว้างผิวจราจร 7 เมตร

ทิศใต้ - ติดถนนสาธารณะขนาดกว้าง7เลน ความกว้างผิวจราจร 21เมตร ความกว้างเขตทาง40เมตร

ทิศตะวันออก – ติดถนนสาธารณะ(Access road) ความกว้างผิวจราจร 7 เมตร

ทิศตะวันตก – ติดถนนสาธารณะ(Access road) ความกว้างผิวจราจร 7 เมตร

ภาพที่ 20 ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการที่พักแคมป์ส (A3)



ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59, Longdo map, Google Earth

### 1) การเดินทาง

การเดินทางจากโครงการแคมป์สไปยังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ มีระยะทางดังนี้

ตารางที่ 15 ระยะทางจากโครงการแคมป์สไปยังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

| ประเด็นด้านที่ตั้ง | ตำแหน่ง                | ระยะทาง<br>(ก.ม.)                                   | มาตรฐาน | ผล      |   |
|--------------------|------------------------|---|---------|---------|---|
| 1                  | ไปยังอาคารเรียน        | อาคารเรียนคณะรัฐศาสตร์                              | 1       | 1.5     | ✓ |
| 2                  | ไปยังศูนย์การค้า       | ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค                            | 8.8     | 1       | ✗ |
| 3                  | ไปร้านค้าย่อย          | ภายในโครงการ  | 0       | -       | ✓ |
| 4                  | ไปตลาด                 | ด้านหน้าโครงการที่อยู่โตม                           | 0.4     | -       | ✓ |
| 5                  | ไปห้างสรรพสินค้า       | ที่อยู่โตมพลาซ่า                                    | 0.4     | -       | ✓ |
| 6                  | ไปสนามกีฬา             | ฟุตบอลสเตเดียม มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์<br>ศูนย์รังสิต | 0.4     | 1       | ✓ |
| 7                  | ไปสวนสาธารณะ           | ภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์รังสิต                    | 1.2     | 1 - 5   | ✓ |
| 8                  | ไปสถานรักษาพยาบาล      | ศูนย์อนามัยรังสิต คลอง 1                            | 10.2    | 1 - 2   | ✗ |
| 9                  | ไปร้านขายยา            | ภายในโครงการที่อยู่โตม (Watson)                     | 0.4     | -       | ✓ |
| 10                 | ไปคลินิก               | ใกล้ใจคลินิก  | 1.6     | -       | ✓ |
| 11                 | ไปโรงพยาบาล            | โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ                  | 2       | 10 - 15 | ✓ |
| 12                 | ไปสถานรักษาความปลอดภัย | บริการตำรวจชุมชนแห่งความรู้                         | 2.6     | -       | ✓ |
| 13                 | ไปป้อมยาม              | ด้านหน้าหอพัก                                       | 0       | -       | ✓ |
| 14                 | ไปสถานีตำรวจ           | สถานีตำรวจภูธร คลองหลวง                             | 5.5     | 1.5     | ✗ |

ที่มา : จากการสำรวจ ณ วันที่ 23 ก.พ. 59, กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

จากการสำรวจโดยใช้ รัศมีการให้บริการของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อ้างอิงจากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 พบว่า โครงการแคมป์ส มีประเด็นการเดินทางที่ไม่ผ่านเกณฑ์ 3 ประเด็นคือ การเดินทางไปยังศูนย์การค้า การเดินทางไปสถานรักษาพยาบาล และ การเดินทางไปสถานีตำรวจ โดยการเดินทางไปยังศูนย์อนามัย สามารถทดแทนได้ด้วย การเดินทางไปยังโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ ซึ่งมีระยะทางที่ใกล้กว่าและอยู่ในรัศมีการให้บริการ และสถานีตำรวจสามารถทดแทนได้ด้วยบริการตำรวจชุมชนแห่งความรู้ภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

## 2) ถนนหน้าโครงการ

ถนนสาธารณะขนาดกว้าง 7 เมตร (Collector Road) ความกว้างผิวจราจร 21 เมตร ความกว้างเขตทาง 60 เมตร

## 3) ความปลอดภัยของที่ตั้ง

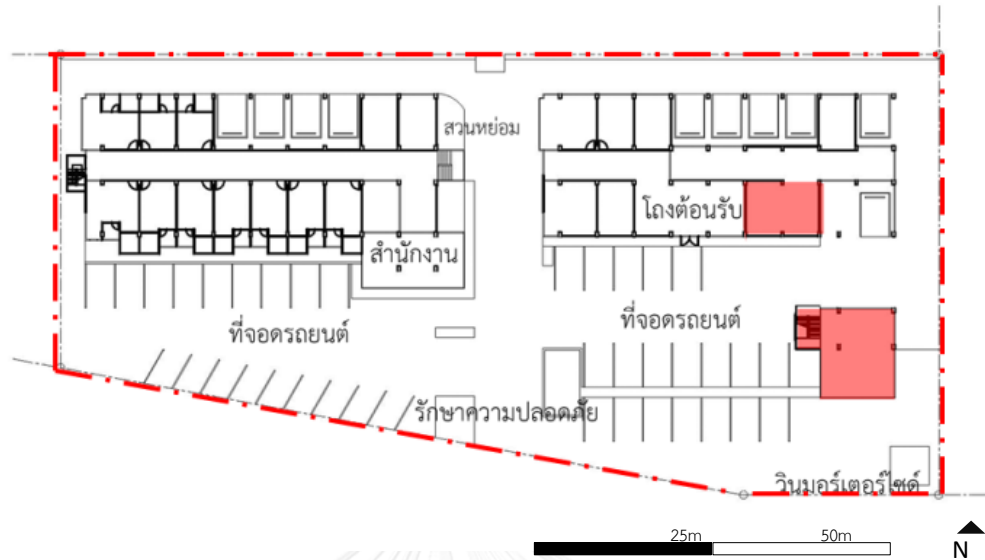
ความปลอดภัยจากอัคคีภัย - ระยะห่างจากสถานีดับเพลิง ท่าโฆลง 2.68 กม.

ความปลอดภัยจากการโจรกรรม - มีป้อมยามบริเวณหน้าหอพัก และมีระบบสแกนเข้าออกอาคาร



#### 4.2.5.2 องค์ประกอบทางกายภาพโครงการแคมปัส (ผังโครงการ)

ภาพที่ 21 ผังโครงการที่พักแคมปัส (A3)



สีแดง แสดงอาคารส่วนที่ใช้สอยเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม



ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59

| ประเด็นด้านผังโครงการ |                             | ผลการประเมิน |
|-----------------------|-----------------------------|--------------|
| 1                     | ที่จอดรถจักรยาน/จักรยานยนต์ | ✗            |
| 2                     | สวนหย่อมในโครงการ           | ✓            |
| 3                     | ความกว้างถนนหน้าโครงการ     | ✓            |
| 4                     | ที่จอดรถยนต์                | ✓            |
| 5                     | ที่ทิ้งขยะ                  | ✓            |
| 6                     | ที่นั่งอ่านหนังสือ          | ✓            |
| 7                     | พื้นที่สันทนการ             | ✓            |

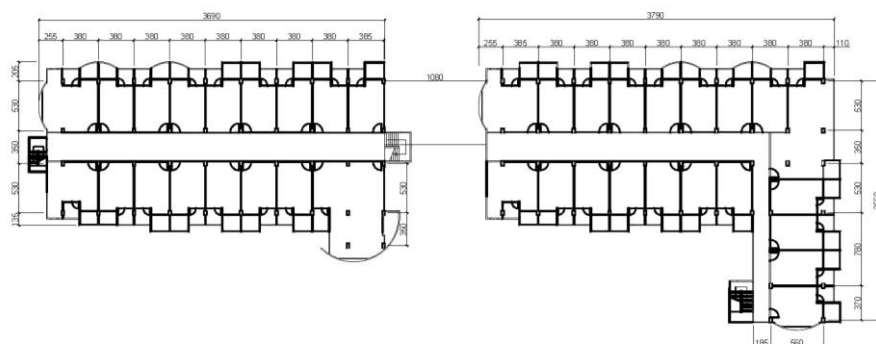
ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59, Google earth

โครงการแคมป์สตรีวโครงการทำจากอิฐมวลเบา ด้านหลังโครงการ สูง 2.5 เมตร ทางเข้าออกและถนนภายในโครงการ มีความกว้างผิวจราจรใน 6 เมตร มีที่จอดรถยนต์จำนวน 104 หน่วย, ที่จอดจักรยาน/จักรยานยนต์จำนวน 46 หน่วย มีสวนหย่อมกระจายอยู่ด้านหน้าโครงการ และระหว่างอาคาร ลักษณะผังอาคารเป็นทรงทรงสี่เหลี่ยมผืนผ้า ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ มีอินเตอร์เน็ต ร้านซักรีด ลานจอดรถ ร้านอาหาร ลิฟต์ ร้านค้า ห้องกลาง และโถงต้อนรับ ที่ทิ้งขยะกระจายอยู่ทั่วบริเวณ แสงสว่างในโครงการเพียงพอต่อการมองเห็นในเวลากลางวัน กล้องวงจรปิดมีทั้งภายในและภายนอกโครงการ จุดป้อมยามอยู่บริเวณทางเข้าที่จอดรถโครงการ ที่นั่งอ่านหนังสืออยู่บริเวณทางเข้าอาคารและด้านนอกอาคาร

#### 4.2.4.3 อาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกแคมป์

โครงการแคมป์จัดทะเบียนก่อสร้างในปี พ.ศ. 2554 แยกอาคารเป็น 2 อาคาร ด้านหน้าติดถนนสาธารณะ(Collector road) เป็น อาคารเป็นแบบพักอาศัยรวม มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 261 หน่วย มีความสูงอาคาร 8 ชั้น ทางเข้าอาคารมีความกว้าง 4 เมตร โถงรับรองอยู่บริเวณร้านอาหาร ด้านในโครงการ ห้องอเนกประสงค์ใช้ทำกิจกรรมทำงานและเรียนหนังสือ ตำแหน่งลิฟต์อยู่บริเวณด้านหลังของแต่ละอาคาร ทางเดินเชื่อมอาคารกว้าง 2.5 เมตร มีแสงสว่างภายในทางเดิน การระบายอากาศผ่านตามมาตรฐานขั้นต่ำของกฎหมาย สะดวกในการเข้าถึงการรักษาความปลอดภัย(ป้อมยาม) มีโทรศัพท์ฉุกเฉินให้ผู้พักอาศัยทุกห้อง มีอุปกรณ์ดับเพลิงตามกฎหมายกำหนด บันไดหนีไฟอยู่ด้านข้างของทุกอาคาร ตำแหน่งบันไดหนีไฟอยู่ติดบริเวณลิฟต์

ภาพที่ 22 ขนาดและพื้นที่ใช้สอยของอาคารที่พักแคมป์ (A3)







สีแดง แสดงอาคารส่วนที่ใช้สอยเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม

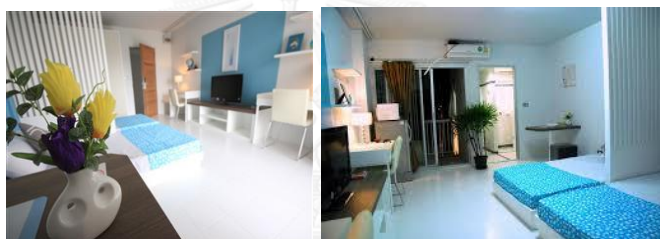
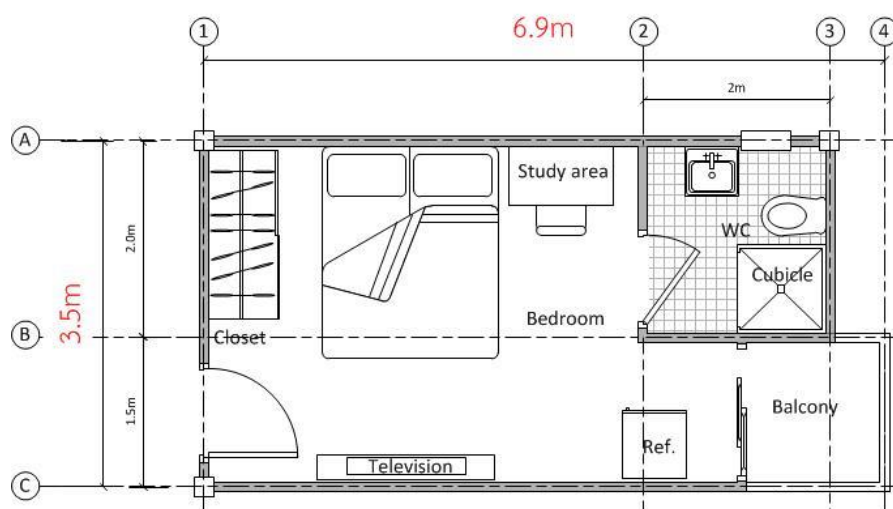


ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59

#### 4.2.3.4 หน่วยพักอาศัยโครงการแคมป์ส

หน่วยพักอาศัยของโครงการมีขนาด 27 ตร.ม. มีห้องน้ำในตัว ซึ่งแบบ 27 ตร.ม. ราคา 5,900 บาท/เดือน เป็นขนาดมาตรฐานที่มีจำนวนมากที่สุดในหอพัก(MODE) โดยมีแปลนของห้องดังนี้

ภาพที่ 23 ผังหน่วยพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักโครงการที่พักแคมป์ส (A3)



| ประเด็นด้านหน่วยพักอาศัย  | หมายเหตุ/ขนาด (ตร.ม.)      | ผลการประเมิน |
|---------------------------|----------------------------|--------------|
| 1 ส่วนพักผ่อนรับแขก       | ไม่มีสัดส่วนที่ชัดเจน      | ✗            |
| 2 ส่วนเรียนและเก็บหนังสือ | 1                          | ✓            |
| 3 ส่วนปรุงอาหาร           | 1                          | ✓            |
| 4 ห้องน้ำห้องส้วม         | 4                          | ✓            |
| 5 ส่วนซักล้าง             | 3                          | ✓            |
| 6 ส่วนตากผ้า              | 3                          | ✓            |
| 7 ส่วนเก็บของ             | 1.2                        | ✓            |
| 8 ส่วนเก็บรองเท้า         | ไม่มีสัดส่วนที่ชัดเจน      | ✗            |
| 9 ที่นอน                  | 2.1(2)                     | ✓            |
| 10 แสงสว่าง               | 400 ลูเมน                  | ✓            |
| 11 การระบายอากาศ          | 3.15 จากมาตรฐาน 2.7        | ✓            |
| 12 ความปลอดภัยจากอัคคีภัย | ผนังห้องสำเร็จรูป(Precast) | ✗            |
| 13 ความปลอดภัยจากโจรกรรม  | ประตูบานสวิงระบบล็อกปกติ   | ✓            |

ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59, Horpaktu.com

ขนาดห้องของโครงการแบบมาตรฐาน 27 ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่ห้องนอน (Master terrace) 18.5 ตร.ม. พื้นที่ห้องน้ำ 4 ตร.ม. พื้นที่ระเบียง 4 ตร.ม. เตียงนอนเป็นแบบเตียงคู่ การไหลเวียนของ

ห้อง (Circulation) เริ่มจากประตูทางเข้าห้องนอน > ตู้เสื้อผ้า > ที่นอน > ส่วนเรียนและเก็บหนังสือ > ส่วนปรุงอาหาร > ที่นอน ห้องน้ำ > ระเบียง

#### 4.2.6 ที่พักกอล์ฟวิว (A3)

##### 4.2.6.1 ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการกอล์ฟวิว

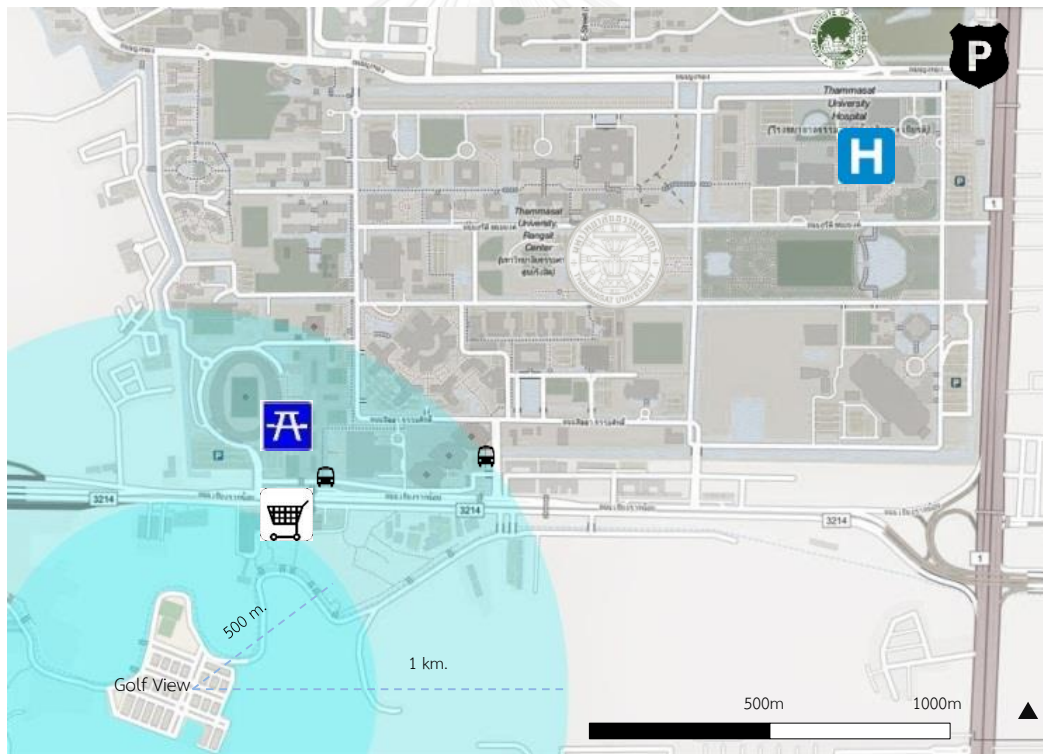
ทิศเหนือ – ติดคลองสาธารณะความกว้าง 4 เมตร

ทิศใต้ – ที่ดินเปล่าลักษณะเป็นพื้นที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา

ทิศตะวันออก – บ้านพักอาศัยชั้นเดียว, ที่ดินเปล่าเป็นลักษณะทุ่งหญ้า

ทิศตะวันตก – อาคารพาณิชย์ (ศูนย์บริการซ่อมตัวถังและสีรถยนต์) สูง 1 ชั้น

ภาพที่ 24 ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการที่พักกอล์ฟวิว (A3)





ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59, Longdo map, Google Earth

### 1) การเดินทาง

การเดินทางจากโครงการกอล์ฟฟิวไปยังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ มีระยะทางดังนี้

ตารางที่ 16 ระยะทางจากโครงการกอล์ฟฟิวไปยังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

| ประเด็นด้านที่ตั้ง | ตำแหน่ง                | ระยะทาง<br>(ก.ม.)                  | มาตรฐาน | ผล      |   |
|--------------------|------------------------|------------------------------------|---------|---------|---|
| 1                  | ไปยังอาคารเรียน        | อาคารเรียนคณะรัฐศาสตร์             | 1       | 1.5     | ✓ |
| 2                  | ไปยังศูนย์การค้า       | ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค           | 8.23    | 1       | ✗ |
| 3                  | ไปร้านค้าย่อย          | ภายในโครงการ                       | 0       | -       | ✓ |
| 4                  | ไปตลาด                 | ภายในโครงการ                       | 0       | -       | ✓ |
| 5                  | ไปห้างสรรพสินค้า       | ทิยูโดมพลาซ่า                      | 0.5     | -       | ✓ |
| 6                  | ไปสนามกีฬา             | ภายในโครงการ                       | 0.3     | 1       | ✓ |
| 7                  | ไปสวนสาธารณะ           | ภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์รังสิต   | 1.7     | 1 - 5   | ✓ |
| 8                  | ไปสถานรักษาพยาบาล      | ศูนย์อนามัยรังสิต คลอง 1           | 9.6     | 1 - 2   | ✗ |
| 9                  | ไปร้านขายยา            | ภายในโครงการ                       | 0       | -       | ✓ |
| 10                 | ไปคลินิก               | ใกล้ใจคลินิก                       | 1.5     | -       | ✓ |
| 11                 | ไปโรงพยาบาล            | โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ | 2       | 10 - 15 | ✓ |
| 12                 | ไปสถานรักษาความปลอดภัย | บริการตำรวจชุมชนแห่งความรู้        | 2.7     | -       | ✓ |
| 13                 | ไปป้อมยาม              | ภายในโครงการ                       | 0       | -       | ✓ |
| 14                 | ไปสถานีตำรวจ           | สถานีตำรวจภูธร คลองหลวง            | 5.3     | 1.5     | ✗ |

ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59, กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

จากการสำรวจโดยใช้ รัศมีการให้บริการของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อ้างอิงจากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 พบว่า โครงการกอล์ฟฟิว มีประเด็นการเดินทางที่ไม่ผ่านเกณฑ์ 3 ประเด็นคือ การเดินทางไปยังศูนย์การค้า การเดินทางไปสถาน

รักษาพยาบาล และ การเดินทางไปสถานีตำรวจ โดยการเดินทางไปยังศูนย์อนามัย สามารถทดแทนได้ด้วย การเดินทางไปยังโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ ซึ่งมีระยะทางที่ใกล้กว่าและอยู่ภายในรัศมีการให้บริการ และสถานีตำรวจสามารถทดแทนได้ด้วยบริการตำรวจชุมชนแห่งความรู้ ภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

## 2) ถนนหน้าโครงการ

ถนนสาธารณะขนาดกว้าง 2 เลน (Collector Road) ความกว้างผิวจราจร 5 เมตร ความกว้างเขตทาง 5 เมตร

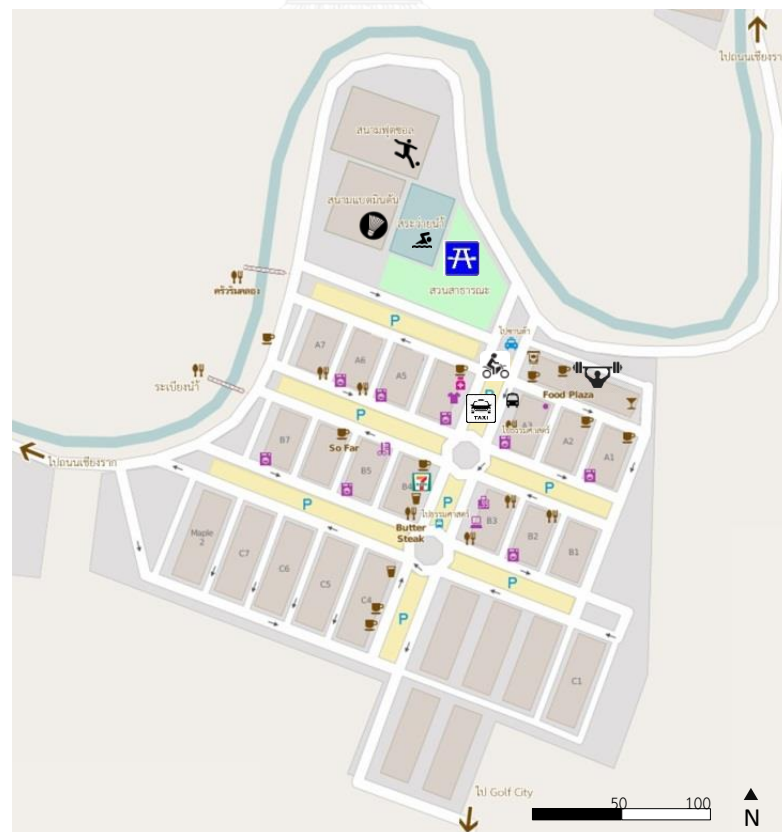
## 3) ความปลอดภัยของที่ตั้ง

ความปลอดภัยจากอัคคีภัย - ระยะห่างจากสถานีดับเพลิง ท่าโฆลง 2.5 กม.

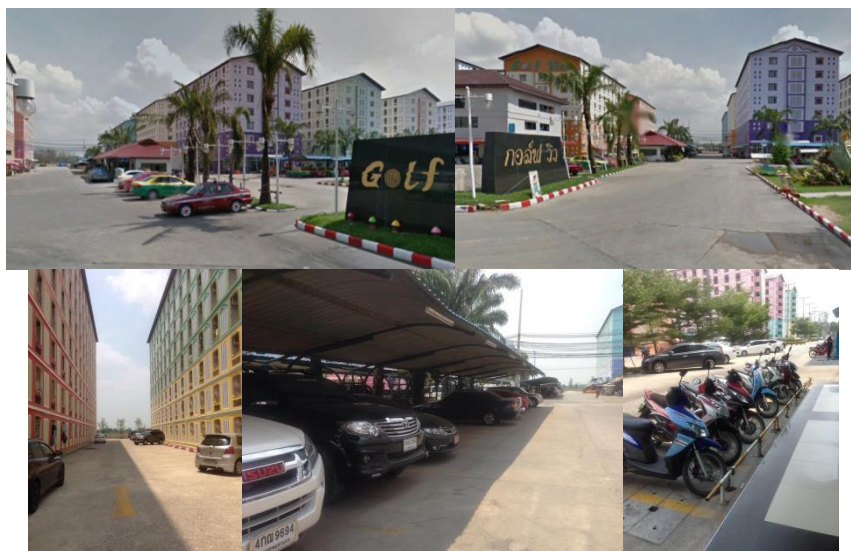
ความปลอดภัยจากการโจรกรรม - มีป้อมยามบริเวณหน้าหอพัก และมีระบบสแกนเข้าออกอาคาร โครงการกอล์ฟฟิวอยู่ห่างจากมหาวิทยาลัยเกินกว่า 500 เมตร(600 เมตร) ทำให้อยู่หอ พรบ. ควบคุมเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ ที่ระบุว่า ห้ามจำหน่ายแอลกอฮอล์โดยรอบมหาวิทยาลัยในระยะ 500 เมตร

### 4.2.6.2 องค์ประกอบทางกายภาพโครงการกอล์ฟฟิว

ภาพที่ 25 ผังโครงการที่พักกอล์ฟฟิว (A3)







ที่มา : จากการสำรวจ ณ วันที่ 23 ก.พ. 59

| ประเด็นด้านผังโครงการ |                          | ผลการประเมิน |
|-----------------------|--------------------------|--------------|
| 1                     | ที่จอดรถยนต์/จักรยานยนต์ | ✗            |
| 2                     | สวนหย่อมในโครงการ        | ✓            |
| 3                     | ความกว้างถนนหน้าโครงการ  | ✓            |
| 4                     | ที่จอดรถยนต์             | ✓            |
| 5                     | ที่ทิ้งขยะ               | ✓            |
| 6                     | ที่นั่งอ่านหนังสือ       | ✓            |
| 7                     | พื้นที่เล่นนันทนาการ     | ✓            |

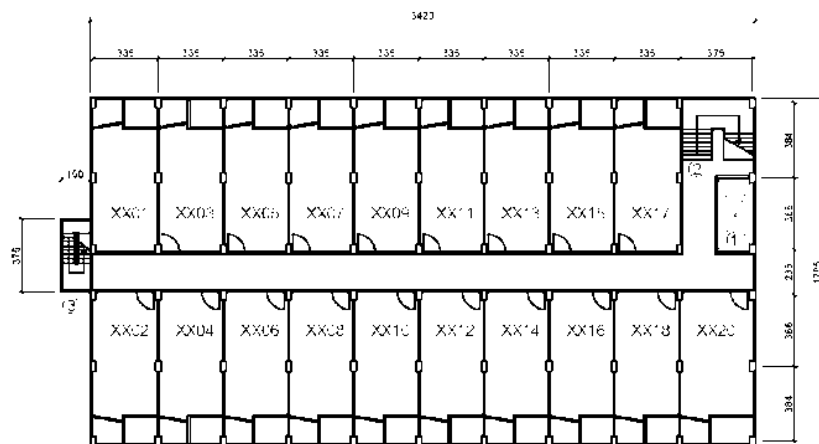
ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59, Google earth

โครงการกอล์ฟฟิวไม่มีรั้วโครงการ ทางเข้าออกและถนนภายในโครงการ มีความกว้างผิวจราจรใน 10 เมตร มีที่จอดรถยนต์จำนวน 2,184 หน่วย, ที่จอดรถจักรยาน/จักรยานยนต์จำนวน 424 หน่วย มีสวนหย่อมขนาดใหญ่บริเวณด้านหน้าของโครงการ ติดกับสนามแบดมินตัน สระว่ายน้ำ และสนามฟุตบอล ลักษณะผังอาคารเป็นทรงทรงแปดเหลี่ยมผืนผ้า ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ มีอินเทอร์เน็ต ร้านซักรีด ลานจอดรถ ร้านอาหาร ลิฟต์ ร้านค้า ห้องกลาง โถงต้อนรับ สระว่ายน้ำ ฟิตเนส รถรับส่งห้องพัก - มหาวิทยาลัย และอื่นๆ ที่ทิ้งขยะอยู่บริเวณด้านข้างของทุกอาคาร แสงสว่างในโครงการเพียงพอต่อการมองเห็นในเวลาากลางคืน กล้องวงจรปิดมีทั้งภายในและภายนอกโครงการ จุดป้อมยามอยู่บริเวณทางเข้าที่จอดรถโครงการ(บริเวณวินมอเตอร์ไซด์) 1 จุด ด้านหลังโครงการ 2 จุด ที่นั่งอ่านหนังสือมีอยู่ทุกอาคาร

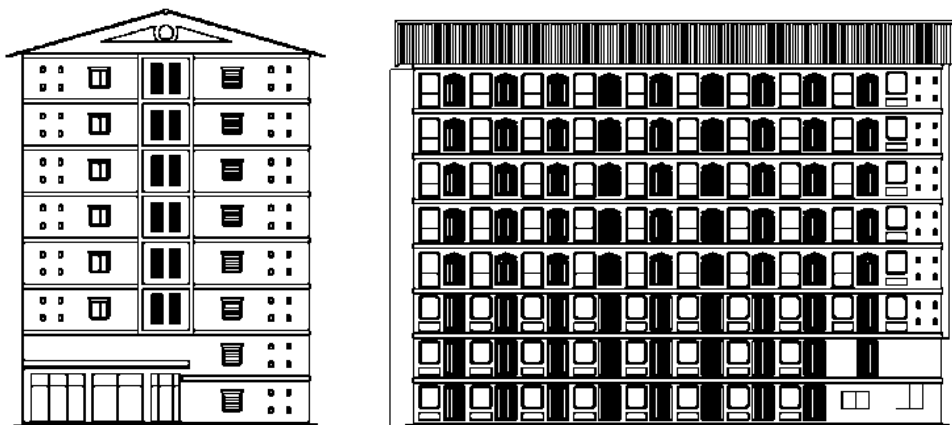
4.2.6.3 อาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกกอล์ฟวิว

โครงการกอล์ฟวิวจดทะเบียนก่อสร้างในปี พ.ศ. 2554 แยกอาคารเป็น 23 อาคาร อาคารด้านหน้าติดถนนภายในโครงการ ความกว้างผิวจราจร 6 เมตร เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 2,240หน่วย มีความสูงอาคาร 8 ชั้น ทางเข้าอาคารมีความกว้าง 1 เมตร โถงรับรองอยู่ชั้นล่างของอาคาร ห้องอเนกประสงค์ใช้ทำกิจกรรมทำงานและเรียนหนังสือ ตำแหน่งลิฟต์อยู่บริเวณด้านหน้าอาคาร ทางเดินเชื่อมอาคารกว้าง 2 เมตร มีแสงสว่างภายในทางเดิน การระบายอากาศผ่านตามมาตรฐานขั้นต่ำของกฎหมาย สะดวกในการเข้าถึงการรักษาความปลอดภัย(ป้อมยาม) มีโทรศัพท์ฉุกเฉินให้ผู้พักอาศัยทุกห้อง มีอุปกรณ์ดับเพลิงตามกฎหมายกำหนด บันไดหนีไฟอยู่ด้านข้างของทุกอาคาร ตำแหน่งบันไดหนีไฟอยู่ติดบริเวณลิฟต์

ภาพที่ 26 ขนาดและพื้นที่ใช้สอยของอาคารที่พักกอล์ฟวิว (A3)



| สัญลักษณ์ | ความหมาย         |
|-----------|------------------|
| ⊙         | ลิฟต์อาคาร       |
| ⊗         | บันไดขึ้นลงอาคาร |
| ⊕         | บันไดหนีไฟ       |



สีแดง แสดงอาคารส่วนที่ใช้สอยเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม

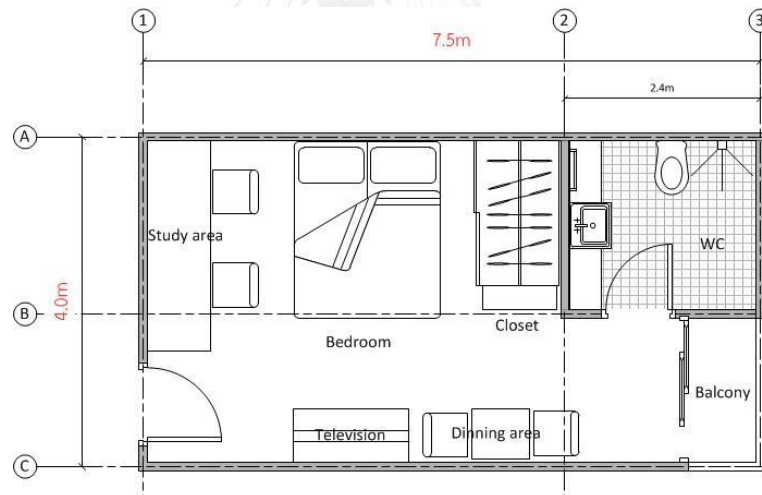


ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59

#### 4.2.6.4 หน่วยพักอาศัยโครงการกอล์ฟวิว

หน่วยพักอาศัยของโครงการมีขนาด 30 ตร.ม. มีห้องน้ำในตัว ซึ่งแบบ 30 ตร.ม. ราคา 2,500 บาท/เดือน เป็นขนาดมาตรฐานที่มีจำนวนมากที่สุดในหอพัก(MODE) โดยมีแปลนของห้องดังนี้

ภาพที่ 27 ผังหน่วยพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักโครงการที่พักกอล์ฟวิว (A3)



| ประเด็นด้านหน่วยพักอาศัย |                         | หมายเหตุ/ขนาด (ตร.ม.) | ผลการประเมิน |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------|
| 1                        | ส่วนพักผ่อนรับแขก       | ไม่มีสัดส่วนที่ชัดเจน | ✗            |
| 2                        | ส่วนเรียนและเก็บหนังสือ | 3                     | ✓            |
| 3                        | ส่วนปรุงอาหาร           | 2                     | ✓            |
| 4                        | ห้องน้ำห้องส้วม         | 4                     | ✓            |
| 5                        | ส่วนซักล้าง             | 4                     | ✓            |
| 6                        | ส่วนตากผ้า              | 4                     | ✓            |
| 7                        | ส่วนเก็บของ             | 1.2                   | ✓            |









|    |                        |                            |   |
|----|------------------------|----------------------------|---|
| 8  | ส่วนเก็บรองเท้า        | ไม่มีสัดส่วนที่ชัดเจน      | ✘ |
| 9  | ที่นอน                 | 2.1(2)                     | ✓ |
| 10 | แสงสว่าง               | 400 ลูเมน                  | ✓ |
| 11 | การระบายอากาศ          | 4.44 จากมาตรฐาน 3          | ✓ |
| 12 | ความปลอดภัยจากอัคคีภัย | ผนังห้องสำเร็จรูป(Precast) | ✘ |
| 13 | ความปลอดภัยจากโจรกรรม  | ประตูบานสวิงระบบล็อกปกติ   | ✓ |

ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59 , Horpaktu.com

ขนาดห้องของโครงการแบบมาตรฐาน 30 ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่ห้องนอน (Master terrace) 22 ตร.ม. พื้นที่ห้องน้ำ 4 ตร.ม. พื้นที่ระเบียง 4 ตร.ม. เตียนนอนเป็นแบบเตียงคู่ การไหลเวียนของห้อง (Circulation) เริ่มจากประตูทางเข้าห้องนอน > ตู้เสื้อผ้า > ที่นอน > ส่วนเขียนและเก็บหนังสือ > ห้องน้ำ > ระเบียง

จากการสำรวจลักษณะทางกายภาพในปัจจุบัน พบว่าโครงการ ที่อยู่ฝั่งตรงข้าม จำนวน 2 โครงการ(ระยะ 200 เมตร และ 600 เมตร) มีขนาดห้องที่เท่ากัน 30 ตร.ม. แต่มีราคาที่แตกต่างกัน ถึง 2,700 บาทต่อเดือน โดยโครงการที่อยู่นอกรัศมีมหาวิทยาลัย 500 เมตร มีราคาต่ำกว่า ในขณะที่โครงการที่อยู่ฝั่งเดียวกับมหาวิทยาลัย(ติดมหาวิทยาลัย - 200 เมตร) มีราคาตั้งแต่ 4200 - 6500 บาทต่อเดือน

ตารางที่ 17 ข้อมูลทั่วไปของกรณีศึกษาทั้ง 6 โครงการ

| ประเภท                              | หอพัก   |   |   | ที่พัก   |   |   |
|-------------------------------------|---|---|---|--|---|---|
|                                     | 1   | 2   | 3   | 4  | 5   | 6   |
| ลำดับที่                            | 1   | 2   | 3   | 4  | 5   | 6   |
| โครงการ                             | D1  | D2  | D3  | A1   | A2  | A3  |
| รูปภาพโครงการ                       |  |  |  |  |  |  |
| ประเภทการจดทะเบียน                  | หอพัก   | หอพัก   | หอพัก   | อพาร์ทเมนท์  | อพาร์ทเมนท์   | อพาร์ทเมนท์   |
| ปีที่สร้าง (พ.ศ.)                   | 2540  | 2543  | 2551  | 2553   | 2554  | 2554  |
| ขนาดโครงการ (ไร่)                   | 2.0   | 5.0   | 8.3   | 0.625(250ตร.ว)   | 2.5   | 49.3  |
| ที่จอดรถจักรยาน/จักรยานยนต์ (หน่วย) | 40  | 92  | 64  | 20   | 46  | 424   |
| จำนวนที่จอดรถ (หน่วย)               | 17  | 112   | 296   | 17   | 104   | 2184  |
| จำนวนอาคารพักอาศัย                  | 2   | 2   | 3   | 1  | 2   | 23  |
| จำนวนชั้น                           | 5   | 8   | 9   | 8  | 8   | 8   |
| จำนวนหน่วย (ห้อง)                   | 280   | 350   | 1,848   | 165  | 261   | 2,240   |
| รูปแบบห้องพัก (แบบ)                 | 2   | 1   | 1   | 1  | 3   | 3   |
| ขนาดห้องพัก (ตร.ม.)                 | 10-24   | 24  | 30  | 24   | 27-52   | 30  |
| ค่าทำมัดจำ (บาท)                    | 2,700 – 4,200.-   | 13,000  | 3,000   | 13,000   | 5,900– 7,000  | 10,000- 15,000  |
| *ค่าเช่าห้องปกติ (บาท/เดือน)        | 4,200.-   | 4,500.-   | 5,200.-   | 6,500.-  | 5,900.-   | 2,500.-   |
| ราคา(บาท/ตร.ม.)                     | 175   | 188   | 173   | 271  | 219   | 83  |
| ค่าน้ำ (บาท/ยูนิต)                  | 25  | 25  | 35  | 25   | 25  | 32  |
| ค่าไฟ (บาท/ยูนิต)                   | 5   | 6   | 5.5   | 6  | 7   | 6   |
| Saleable area (%)                   | 73.8  | 45.4  | 59.4  | 80.7   | 59.0  | 34.0  |
| Non-saleable area (%)               | 26.2  | 54.6  | 40.6  | 19.3   | 41.0  | 66.0  |
| Commercial area(%)                  | 8.7   | 6.9   | 4.3   | 0.7  | 0.9   | 4.0   |
| OCCUPANCY RATE (%)                  | 100   | 83  | 70  | 100  | 97  | 90  |



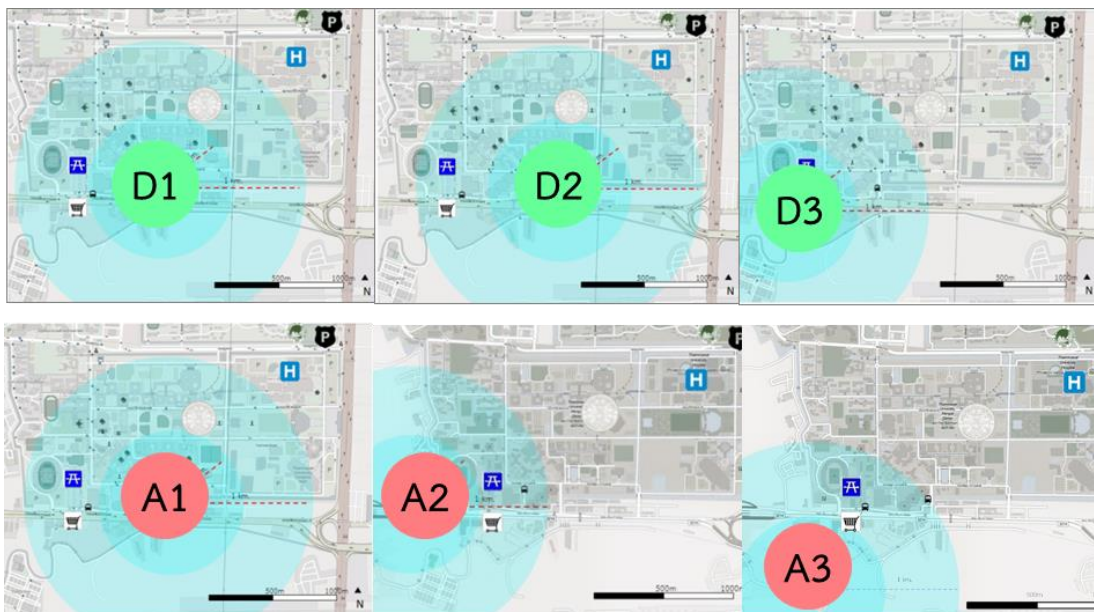
ที่มา : จากการสำรวจ วันที่ 23 ก.พ. 59

จากการเปรียบเทียบข้อมูลทั่วไปของโครงการทั้ง 6 โครงการ หอพักจดทะเบียน 3 โครงการ และที่พักไม่จดทะเบียน 3 โครงการ พบว่า ปีเริ่มจดทะเบียนก่อสร้างของกลุ่มตัวอย่างมีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 - 2554, ขนาดโครงการมีตั้งแต่ 0.625 - 49.3 ไร่ จำนวนที่จอดรถยกยามีตั้งแต่ 20 - 424 หน่วย, จำนวนที่จอดรถ มีตั้งแต่ 17 - 2,184 หน่วย, จำนวนอาคารพักอาศัยมีตั้งแต่ 1 - 23 อาคาร, จำนวนชั้นอาคาร มีตั้งแต่ 5 - 9 ชั้น โดยมีความสูงสูงสุดอยู่ที่ 8 ชั้น, จำนวนหน่วยห้อง มีตั้งแต่ 165 - 2,240 หน่วย, รูปแบบห้องพักมีตั้งแต่ 1 - 3 แบบ, ขนาดห้องพักมีตั้งแต่ 10 - 52 ตร.ม., ค่ามัดจำ มีตั้งแต่ 2,700 - 15,000 บาท, ค่าเช่าห้องพัก มีตั้งแต่ 2,500 - 6,500 บาท/เดือน, ค่าน้ำ มีตั้งแต่ 25 - 35 บาท/ยูนิต, ค่าไฟ มีตั้งแต่ 5 - 7 บาท/ยูนิต, พื้นที่ก่อให้เกิดรายได้ (Saleable area) มีตั้งแต่ ร้อยละ 34.0 - 80.7, พื้นที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-saleable area) มีตั้งแต่ ร้อยละ 19.3 - 66.0, อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) มีตั้งแต่ ร้อยละ 70 - 100, สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ มีตั้งแต่ 7 - 12 ประเภทบริการ

#### 4.2 สรุปผลลักษณะทางกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาในปัจจุบัน

##### 4.3.1 ด้านที่ตั้งและสภาพแวดล้อม

ภาพที่ 28 ระยะทางจากโครงการไปยังสาธารณูปโภคและสาธารณูปการโดยรอบ



ที่มา: จากการสำรวจ วันที่ 23 ธ.ค. - 16 พ.ค. 58

ตารางที่ 18 การรายงานประเด็นด้านที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของแต่ละโครงการ

| หอพัก                       | ประเด็น                      | โครงการจดทะเบียน |             |             |                 | โครงการไม่จดทะเบียน |             |             |                 | รวม             |
|-----------------------------|------------------------------|------------------|-------------|-------------|-----------------|---------------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|
|                             |                              | D1<br>(กม.)      | D2<br>(กม.) | D3<br>(กม.) | เฉลี่ย<br>(กม.) | A1<br>(กม.)         | A2<br>(กม.) | A3<br>(กม.) | เฉลี่ย<br>(กม.) | เฉลี่ย<br>(กม.) |
| 1                           | ไปยังอาคารเรียน              | 0.2              | 0.2         | 0.5         | 0.3             | 0.3                 | 1           | 1           | 0.76            | 0.53            |
| สิ่งอำนวยความสะดวก          |                              |                  |             |             |                 |                     |             |             |                 |                 |
| 2                           | ไปยังศูนย์การค้า             | 8.6              | 8.8         | 8.6         | 8.66            | 8.6                 | 8.8         | 8.23        | 8.54            | 8.60            |
| 3                           | ไปร้านค้าย่อย                | 0                | 0           | 0           | 0               | 0.06                | 0           | 0           | 0.02            | 0.01            |
| 4                           | ไปตลาด                       | 0.09             | 0.09        | 0           | 0.06            | 0.06                | 0.4         | 0           | 0.15            | 0.10            |
| 5                           | ไปห้างสรรพสินค้า             | 0.5              | 0.8         | 0           | 0.43            | 0.6                 | 0.4         | 0.5         | 0.5             | 0.46            |
| 6                           | ไปสนามกีฬา                   | 0.1              | 0.38        | 0.3         | 0.26            | 0.25                | 0.4         | 0.3         | 0.31            | 0.28            |
| 7                           | ไปสวนสาธารณะ                 | 0.95             | 0.95        | 1.2         | 1.03            | 0.95                | 1.2         | 1.7         | 1.28            | 1.15            |
| สิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็น |                              |                  |             |             |                 |                     |             |             |                 |                 |
| 8                           | ไปสถาน<br>รักษาพยาบาล        | 9                | 10          | 10          | 9.66            | 9.9                 | 10.2        | 9.6         | 9.9             | 9.78            |
| 9                           | ไปร้านขายยา                  | 0.05             | 0.25        | 0           | 0.1             | 0.1                 | 0.4         | 0           | 0.16            | 0.13            |
| 10                          | ไปคลินิก                     | 0.55             | 0.3         | 1.2         | 0.68            | 0.4                 | 1.6         | 1.5         | 1.16            | 0.92            |
| 11                          | ไปโรงพยาบาล                  | 1                | 0.8         | 1.7         | 1.16            | 1                   | 2           | 2           | 1.66            | 1.41            |
| 12                          | ไปสถานี่รักษา<br>ความปลอดภัย | 1.55             | 1.45        | 2.3         | 1.76            | 1.5                 | 2.6         | 2.7         | 2.26            | 2.01            |
| 13                          | ไปปั๊อมยาม                   | 0                | 0           | 0           | 0               | 0                   | 0           | 0           | 0               | 0               |
| 14                          | ไปสถานีตำรวจ                 | 4.3              | 4.1         | 5           | 4.46            | 4.2                 | 5.5         | 5.3         | 5               | 4.73            |

| องค์ประกอบทางกายภาพที่ตั้งโดยรอบโครงการ |      |     |     |      |  |      |      |     |     |  |      |
|---|------|-----|-----|------|--|------|------|-----|-----|--|------|
| ความกว้างผิวจราจรหน้าโครงการ            | 4    | 4   | 21  | 9.66 |  | 4    | 21   | 5   | 10  |  | 9.83 |
| ระยะห่างจากสถานีดับเพลิง                | 1.55 | 1.3 | 2.2 | 1.68 |  | 1.45 | 2.68 | 2.5 | 221 |  | 1.94 |
| ระบบขนส่งสาธารณะในโครงการ               | ✓    | ✓   | x   |      |  | ✓    | ✓    | ✓   |     |  |      |

หมายเหตุ\* หน่วย กิโลเมตร

จากการเปรียบเทียบด้านที่ตั้ง พบว่า ระยะทางเฉลี่ยในการเดินทางไปยังอาคารเรียนคือ 0.53 กิโลเมตร โดยหอพักมีระยะทางเฉลี่ย ใกล้กว่าที่พัก 0.3 : 0.76 กิโลเมตร ซึ่งหอพัก มีประเด็นด้านที่ตั้งเป็นระยะทางใกล้กว่าที่พักนักศึกษา 12 ประเด็นได้แก่ ระยะทางไปยังอาคารเรียน, ไปร้านค้าย่อย, ไปตลาด, ไปห้างสรรพสินค้า, ไปสนามกีฬา, ไปสวนสาธารณะ, ไปสถานรักษาพยาบาล, ไปร้านขายยา, ไปคลินิก, ไปโรงพยาบาล, ไปสถานีรักษาความปลอดภัย และไปสถานีตำรวจ โดยประเด็นที่ ที่พักมีระยะทางที่ใกล้กว่ามีเพียงการเดินทางไปยังศูนย์การค้าเท่านั้น

ความกว้างของผิวจราจรหน้าโครงการ พบว่าค่าเฉลี่ยความกว้างผิวจราจรใกล้เคียงกัน ที่พักมีความกว้างผิวจราจรสูงกว่าหอพักเล็กน้อย 10 : 9.66 เมตร

ระยะห่างของสถานีดับเพลิง พบว่าหอพัก มีระยะทางเฉลี่ยใกล้กว่าที่พัก 1.68 : 2.21 กิโลเมตร

ในส่วนของระบบขนส่งสาธารณะในโครงการ พบว่า 5 ใน 6โครงการมีระบบขนส่งสาธารณะอยู่ในโครงการและผ่านหน้าโครงการ เพื่อการเดินทางของนักศึกษาผู้อยู่อาศัย โดยโครงการที่ไม่มีระบบขนส่งสาธารณะไปมหาวิทยาลัยได้แก่ โครงการที่อยู่โตม(A3) ซึ่งการเดินทางจำเป็นจะต้องข้ามสะพานลอยไปยังฝั่งมหาวิทยาลัย เพื่อขึ้นรถโดยสารของมหาวิทยาลัย

#### 4.3.2 ด้านองค์ประกอบทางกายภาพ(ผังโครงการ)

ตารางที่ 19 การรายงานประเด็นด้านผังโครงการของแต่ละโครงการ

| ประเด็นผังโครงการ   | โครงการจดทะเบียน |      |      |        | โครงการไม่จดทะเบียน |      |      |        | เฉลี่ยรวม |
|---------------------|------------------|------|------|--------|---------------------|------|------|--------|-----------|
|                     | D1               | D2   | D3   | เฉลี่ย | A1                  | A2   | A3   | เฉลี่ย |           |
| ขนาดโครงการ(ไร่)    | 2                | 5    | 8.3  | 5.1    | 0.625               | 2.5  | 49.3 | 17.4   | 11.3      |
| สัดส่วนผังบริเวณ(%) |                  |      |      |        |                     |      |      |        |           |
| พื้นที่อาคารคลุม(%) | 54.2             | 22.7 | 66.6 | 47.8   | 70.6                | 34.6 | 29.9 | 45.0   | 46.4      |
| พื้นที่เปิดโล่ง(%)  | 45.8             | 77.3 | 33.3 | 52.1   | 0                   | 65.4 | 70   | 45.1   | 48.6      |
| ที่จอดรถ(%)         | 12.2             | 30.9 | 71.1 | 38     | 29.4                | 25.2 | 40.9 | 31.8   | 34.9      |

|                      |      |      |      |      |  |       |      |      |      |  |      |
|----------------------|------|------|------|------|--|-------|------|------|------|--|------|
| พื้นที่อาคารรวม(%)   | 271  | 181  | 750  | 400  |  | 564.6 | 276  | 170  | 337  |  | 386  |
| พื้นที่ใช้สอยรวม(%)  | 316  | 258  | 750  | 441  |  | 564.6 | 342  | 250  | 386  |  | 413  |
| สัดส่วนพื้นที่ขาย(%) |      |      |      |      |  |       |      |      |      |  |      |
| Saleable Area        | 73.8 | 45.4 | 59.4 | 59.5 |  | 80.7  | 59.0 | 34.0 | 57.9 |  | 58.7 |
| Non-salaable Area    | 26.2 | 54.6 | 40.6 | 40.4 |  | 19.3  | 41.0 | 66.0 | 42.1 |  | 41.2 |

ตารางที่ 20 องค์ประกอบของผังโครงการ

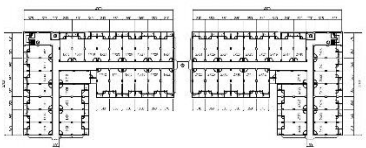
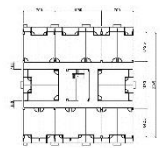
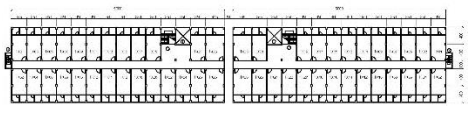
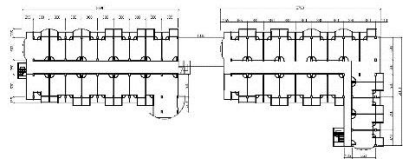
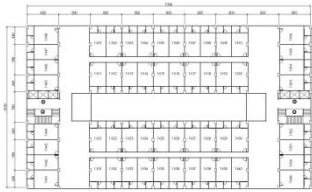
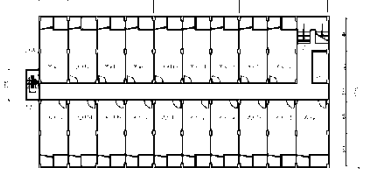
| ประเด็น | โครงการ                         | ประเภทจดทะเบียน |               |                | ประเภทไม่จดทะเบียน |            |              | รวม<br>จำนวน<br>(N) |
|---------|---------------------------------|-----------------|---------------|----------------|--------------------|------------|--------------|---------------------|
|         |                                 | ทรง<br>พิเศษ    | ทวิน<br>ทาวน์ | ที่อยู่<br>โดม | บัน<br>ยันทรี่     | แคมป์<br>ส | กอล์ฟ<br>ฟิว |                     |
| 1       | ที่จอดรถจักรยาน/<br>จักรยานยนต์ | ✓               | ✓             | ✓              | ✓                  | ✓          | ✓            | 6                   |
| 2       | สวนหย่อมในโครงการ               | ✗               | ✗             | ✓              | ✗                  | ✓          | ✓            | 3                   |
| 3       | ความกว้างถนนหน้า<br>โครงการ     | ✓               | ✓             | ✓              | ✓                  | ✓          | ✓            | 6                   |
| 4       | ที่จอดรถยนต์                    | ✓               | ✓             | ✓              | ✓                  | ✓          | ✓            | 6                   |
| 5       | ที่ทิ้งขยะ                      | ✓               | ✓             | ✓              | ✓                  | ✓          | ✓            | 6                   |
| 6       | ที่นั่งอ่านหนังสือ              | ✓               | ✓             | ✓              | ✓                  | ✓          | ✓            | 6                   |
| 7       | พื้นที่สันทนาการ                | ✓               | ✓             | ✓              | ✓                  | ✓          | ✓            | 6                   |

จากการเปรียบเทียบผังโครงการ พบว่า โครงการหอพัก มีพื้นที่ขาย(Saleable Area) มากกว่าโครงการที่พัก ที่ร้อยละ 59.5 : 57.9 โดยโครงการที่มีพื้นที่ขายมากที่สุด คือโครงการที่พัก บันยันทรี่ ร้อยละ 80.7 และโครงการที่มีพื้นที่ขายน้อยที่สุดคือ โครงการที่พักกอล์ฟฟิว ร้อยละ 34.0 โดยจากองค์ประกอบของผังโครงการพบว่า โครงการที่ไม่จดทะเบียน มีจำนวนส่วนหย่อมที่มากกว่าโครงการจดทะเบียน 2/3 ต่อ 1/3 โดย โครงการจดทะเบียนที่มีสวนหย่อมมีเพียงโครงการเดียวคือที่อยู่โดม ซึ่งเป็นสวนหย่อมลอยฟ้าอยู่บริเวณกลางอาคาร

#### 4.3.3 ด้านอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก

ตารางที่ 21 การเปรียบเทียบประเด็นด้านอาคารของแต่ละโครงการ

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| ประเภทจดทะเบียนหอพัก | ประเภทจดทะเบียนหอพัก |
|----------------------|----------------------|

|   |       |  |       |
|---|-------|--|-------|
|    |       |   |       |
| D1 - โครงการทรงพิเชษฐ   |       | A1 - โครงการบ้านยันทรี   |       |
| จำนวนอาคารพักอาศัย  | 2     | จำนวนจำนวนอาคารพักอาศัย  | 1     |
| จำนวนชั้น   | 5     | จำนวนชั้น  | 8     |
| จำนวนหน่วยพักอาศัย  | 280   | จำนวนหน่วยพักอาศัย   | 165   |
|    |       |    |       |
| D2 - การทวิทวนัน  |       | A2 - โครงการแคมป์ส   |       |
| จำนวนอาคารพักอาศัย  | 2     | จำนวนอาคารพักอาศัย   | 2     |
| จำนวนชั้น   | 8     | จำนวนชั้น  | 8     |
| จำนวนหน่วยพักอาศัย  | 350   | จำนวนหน่วยพักอาศัย   | 261   |
|  |       |  |       |
| D3 - โครงการทียูโดม   |       | A3 - โครงการกอล์ฟวิว   |       |
| จำนวนอาคารพักอาศัย  | 3     | จำนวนอาคารพักอาศัย   | 23    |
| จำนวนชั้น   | 9     | จำนวนชั้น  | 8     |
| จำนวนหน่วยพักอาศัย  | 1,848 | จำนวนหน่วยพักอาศัย   | 2,240 |

ตารางที่ 22 องค์ประกอบของอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก

| ประเด็นด้านอาคาร | โครงการ                    | จดทะเบียน |    |    |        | ไม่จดทะเบียน |    |    |        | เฉลี่ยรวม |
|------------------|----------------------------|-----------|----|----|--------|--------------|----|----|--------|-----------|
|                  |                            | D1        | D2 | D3 | เฉลี่ย | A1           | A2 | A3 | เฉลี่ย |           |
| 1                | จำนวนอาคารพักอาศัย (หน่วย) | 2         | 2  | 3  | 2      | 1            | 2  | 23 | 9      | 5.5       |
| 2                | จำนวนชั้นอาคาร(ชั้น)       | 5         | 8  | 9  | 7      | 8            | 8  | 8  | 8      | 7.5       |

|   |                                      |      |      |       |      |      |      |       |      |       |
|---|--------------------------------------|------|------|-------|------|------|------|-------|------|-------|
| 3 | จำนวนหน่วยพักอาศัย<br>(หน่วย)        | 280  | 350  | 1,848 | 826  | 165  | 261  | 2,240 | 889  | 4,848 |
| 4 | วัสดุอาคาร                           | B    | P    | B     |      | B    | P    | P     |      |       |
| 5 | อัตราการเข้าพัก<br>(Occupancy Rate%) | 100  | 83   | 70    | 84   | 100  | 97   | 90    | 96   | 90    |
| 6 | พื้นที่หน่วยห้องพัก(%)               | 77.4 | 57.8 | 55.6  | 63.6 | 70.1 | 71.7 | 43.9  | 61.9 | 62.7  |
| 7 | ทางเดินและอื่นๆใน<br>อาคาร(%)        | 15.3 | 37   | 29.6  | 27.3 | 8.8  | 27.1 | 56    | 30.6 | 28.9  |

หมายเหตุ B หมายถึง ผนังก่ออิฐ, P หมายถึง ผนังสำเร็จรูป

| บริการและสิ่งอำนวยความสะดวก (Facility & Service) |       |             |           |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |
|--|-------|-------------|-----------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|
| ชื่อโครงการ                                      | ราคา  | ขนาดพื้นที่ | จำนวนชั้น | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| D1   | 4,200 | 24ตร.ม.     | 5         | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |   | ✓ |   | ✓ |    | ✓  |    |    |
| D2   | 4,500 | 24ตร.ม.     | 8         | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |   | ✓ |   | ✓ |    | ✓  |    |    |
| D3   | 5,200 | 30 ตร.ม.    | 9         | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |   | ✓ | ✓ | ✓ |    |    |    |    |
| A1   | 6,500 | 24ตร.ม.     | 8         | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |   | ✓ |   | ✓ |    |    |    |    |
| A2   | 5,900 | 27ตร.ม.     | 8         | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |   | ✓ | ✓ | ✓ |    |    |    |    |
| A3   | 2,500 | 30 ตร.ม.    | 8         | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |   | ✓ | ✓ | ✓ | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  |

หมายเหตุ : 1 คือ อินเทอร์เน็ต 2 คือ ร้านซักรีด 3 คือ ลานจอดรถ 4 คือ ร้านอาหาร 5 คือ ลิฟต์ 6 คือ เคเบิลทีวี 7 คือ ร้านค้า 8 คือ ห้องกลาง 9 คือ Lobby 10 คือ สระว่ายน้ำ 11 คือ ฟิตเนส 12 คือรถรับส่งห้องพัก-มหาวิทยาลัย 13 คือ อื่นๆ

จากการสำรวจพบว่าอาคารมีจำนวนตั้งแต่ 2 ไปจนถึง 23 อาคาร โดยมีความสูงของอาคารจากพื้นดินตั้งแต่ 5 – 8 ชั้น มีจำนวนหน่วยพักอาศัย ตั้งแต่ 280 ไปจนถึง 2,240 หน่วย วัสดุอาคารโครงการจดทะเบียน 2 ใน 3 ใช้การก่อสร้างแบบก่ออิฐในการก่อสร้างอาคาร ในขณะที่ที่พักไม่จดทะเบียน 2 ใน 3 ใช้ผนังสำเร็จรูป(Precast) ในการก่อสร้างอาคาร อัตราการเข้าพักเฉลี่ย ร้อยละ 90 โดยที่ที่พักไม่จดทะเบียนมีอัตราการเข้าพักที่สูงกว่า ร้อยละ96 : ร้อยละ84

#### 4.3.4 ด้านหน่วยพักอาศัย(ห้องพัก)

ตารางที่ 23 การเปรียบเทียบประเด็นห้องพักของแต่ละโครงการ

| ประเภทจดทะเบียนห้องพัก | ประเภทไม่จดทะเบียนห้องพัก |
|------------------------|---------------------------|
| โครงการทรงพิเศษ        | โครงการบ้านยี่ห้อ         |





ตารางที่ 24 ราคาเฉลี่ยของแต่ละโครงการ

| ประเภทโครงการ       | ชื่อโครงการ        | ขนาดห้อง<br>มาตรฐาน(ตร.ม.) | ราคา<br>(บาท/ตร.ม.) | ราคาเฉลี่ย<br>(บาท/ตร.ม.) |
|---------------------|--------------------|----------------------------|---------------------|---------------------------|
| โครงการจดทะเบียน    | โครงการทรวงพีเชอร์ | 24                         | 175                 | 178.6                     |
|                     | โครงการทิวทาวน์    | 24                         | 188                 |                           |
|                     | โครงการทิวโดม      | 30                         | 173                 |                           |
| โครงการไม่จดทะเบียน | โครงการบันยันตรี   | 24                         | 271                 | 191                       |
|                     | โครงการแคมป์ส      | 27                         | 219                 |                           |
|                     | โครงการกอล์ฟวิว    | 30                         | 83                  |                           |
| เฉลี่ยรวม           | 6 โครงการ          | 24 (MODE)                  | 185                 | 184.8                     |

ตารางที่ 25 องค์ประกอบของอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก

| โครงการ | จดทะเบียน | ไม่จดทะเบียน |
|---------|-----------|--------------|
|         |           |              |

| ประเด็นหน่วยพักอาศัย         |  | D1    | D2  | D3   | เฉลี่ย | A1    | A2  | A3  | เฉลี่ย | เฉลี่ยรวม |
|------------------------------|--|-------|-----|------|--------|-------|-----|-----|--------|-----------|
|                              |  |       |     |      |        |       |     |     |        |           |
| 1                            | ส่วนพักผ่อนรับแขก                                  | 0     | 0   | 0    | 0      | 0     | 0   | 0   | 0      | 0         |
| 2                            | ส่วนปรุงอาหาร                                      | 0     | 2   | 0    | 2      | 0     | 1   | 2   | 2      | 2         |
| 3                            | ห้องน้ำห้องส้วม                                    | 4     | 4   | 4    | 4      | 4     | 4   | 4   | 4      | 4         |
| 4                            | ส่วนซักล้าง  | 3     | 4   | 3    | 3.3    | 2.7   | 3   | 4   | 3.2    | 3.25      |
| 5                            | ส่วนตากผ้า   | 3     | 4   | 3    | 3.3    | 2.7   | 3   | 4   | 3.2    | 3.25      |
| 6                            | ส่วนเก็บของ  | 1.2   | 1.2 | 1.2  | 1.2    | 1.2   | 1.2 | 1.2 | 1.2    | 1.2       |
| 7                            | ส่วนเก็บรองเท้า                                    | 0     | 0   | 0    | 0      | 0     | 0   | 0   | 0      | 0         |
| 8                            | ส่วนเรียนและเก็บหนังสือ                            | 2.5   | 3   | 1.5  | 2.3    | 3     | 1   | 3   | 2.3    | 2.3       |
| 9                            | ที่นอน   | 4.2   | 4.2 | 4.2  | 4.2    | 4.2   | 4.2 | 4.2 | 4.2    | 4.2       |
| 10                           | แสงสว่าง (ลูเมน)                                   | 4,800 |     |      | 4,800  | 4,800 |     |     | 4,800  | 4,800     |
| 11                           | การระบายอากาศ (%ที่เกินมาตรฐาน)                    | 31.3  | 75  | 3.15 | 36.5   | 31.5  | 16  | 48  | 31.8   | 34        |
| 12                           | ความปลอดภัยจากอัคคีภัย (อุปกรณ์ดับเพลิงชั้นพัก)    | ✓     | ✓   | ✓    | 3      | ✓     | ✓   | ✓   | 3      | 3         |
| 13                           | ความปลอดภัยจากการโจรกรรม (ระบบสแกนบัตร/ลายนิ้วมือ) | ✓     | ✓   | ✓    | 3      | ✓     | ✓   | ✓   | 3      | 3         |
| <b>รวม (เฉพาะหน่วยตร.ม.)</b> |  | 4.9   | 9.7 | 2    | 5.7    | 4.9   | 3.3 | 7   | 5.2    | 5.45      |
| <b>ราคา (บาท/ตร.ม.)</b>      |  | 175   | 188 | 173  | 179    | 271   | 219 | 83  | 191    | 185       |

จากการสำรวจพบว่าทุกโครงการไม่มีส่วนพักผ่อนรับแขกที่ชัดเจน ส่วนปรุงอาคารโครงการที่พักรวมมีจำนวนมากกว่าห้องพัก 2/3 ต่อ 1/3 โครงการ โดยมีขนาดเฉลี่ย 2 ตารางเมตร ในประเด็นด้านการระบายอากาศ โครงการทั้งสองรูปแบบมีการระบายอากาศที่เกินเกณฑ์มาตรฐาน โดยห้องพักมีการระบายอากาศที่เกินมาตรฐานสูงกว่าที่พัก ร้อยละ 36.5 : 31.8 ในประเด็นทางกายภาพของห้องพักอื่นๆ โครงการทั้งสองรูปแบบมีค่าเฉลี่ยที่ใกล้เคียงกัน

ในส่วนของราคาห้อง โครงการที่พักรวมมีราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรสูงกว่าห้องพัก โดยโครงการที่มีราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรสูงสุดได้แก่โครงการที่พักบันยันทรี 271 บาท/ตร.ม. โดยโครงการที่มีค่าเฉลี่ยต่ำสุด ได้แก่โครงการที่พักกอล์ฟวิว 83

จากการสำรวจลักษณะทางกายภาพของทั้ง 6 โครงการ ทำให้ทราบลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน เพื่อตอบคำถามงานวิจัย ผู้วิจัยจึงทำการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพในปัจจุบัน โดยใช้เกณฑ์มาตรฐานขั้นต่ำตามข้อกำหนดของห้องพักเอกชนสำหรับนักเรียน/นักศึกษา ซึ่งระบุอยู่ในพระราชบัญญัติห้องพัก พุทธศักราช 2558 ผลการศึกษา มีดังนี้

ตารางที่ 26 การเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของห้องพักนักศึกษา ที่เป็นและไม่เป็นไปตามข้อกำหนดใน พรบ.ห้องพัก พ.ศ. 2558

| ประเด็นตามข้อกำหนด                          | โครงการ                                  | จดทะเบียน |     |     |        |  | ไม่จดทะเบียน |     |     |        | เฉลี่ยรวม |
|---|--|-----------|-----|-----|--------|--|--------------|-----|-----|--------|-----------|
|   |  | D 1       | D 2 | D 3 | เฉลี่ย |  | A 1          | A 2 | A 3 | เฉลี่ย |           |
| ประเด็นด้านองค์ประกอบทางกายภาพและผังโครงการ |  |           |     |     |        |  |              |     |     |        |           |
| 1   | สำนักงาน                                 | ✓         | ✓   | ✓   | 0      |  | ✓            | ✓   | ✓   | 0      | 0         |
| 2   | กล่องวงจรปิด                             | ✓         | ✓   | ✓   | 0      |  | ✓            | ✓   | ✓   | 0      | 0         |
| 3   | สิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อการเรียนรู้ | ✓         | ✓   | ✓   | 0      |  | ✓            | ✓   | ✓   | 0      | 0         |
| 4   | มุมหนังสือ                               | ✓         | ✓   | ✗   | 1      |  | ✓            | ✓   | ✗   | 1      | 2         |
| 5   | ที่จอดรถจักรยาน/จักรยานยนต์              | ✗         | ✗   | ✗   | 3      |  | ✗            | ✗   | ✗   | 3      | 6         |
| 6   | พื้นที่สันทนการ                          | ✓         | ✓   | ✓   | 0      |  | ✓            | ✓   | ✓   | 0      | 0         |
| 7   | ระบบเตือนฉุกเฉิน                         | ✓         | ✓   | ✓   | 0      |  | ✓            | ✓   | ✓   | 0      | 0         |

|  |                            |   |   |   |   |   |   |   |    |    |
|--|----------------------------|---|---|---|---|---|---|---|----|----|
| 8  | สิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ | ✓ | ✓ | ✓ | 0 | ✓ | ✓ | ✗ | 1  | 1  |
| 9  | ไฟฉุกเฉิน                  | ✓ | ✓ | ✓ | 0 | ✓ | ✓ | ✗ | 1  | 1  |
| 10   | ระบบบำบัดน้ำเสีย           | ✓ | ✓ | ✓ | 0 | ✓ | ✓ | ✓ | 0  | 0  |
| รวม  |                            | 1 | 1 | 2 | 4 | 1 | 1 | 4 | 6  | 10 |
| <b>ประเด็นด้านอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก</b> |                            |   |   |   |   |   |   |   |    |    |
| 1  | ป้ายบอกหอพักชาย-หญิง       | ✓ | ✓ | ✓ | 0 | ✗ | ✗ | ✗ | 3  | 3  |
| 2  | โถงรับรอง                  | ✓ | ✓ | ✓ | 0 | ✓ | ✓ | ✓ | 0  | 0  |
| 3  | ห้องอเนกประสงค์            | ✗ | ✗ | ✗ | 3 | ✗ | ✗ | ✗ | 3  | 6  |
| 4  | ห้องน้ำ                    | ✓ | ✓ | ✓ | 0 | ✓ | ✓ | ✓ | 0  | 0  |
| 5  | ตู้ยาสามัญประจำบ้าน        | ✓ | ✓ | ✓ | 0 | ✓ | ✓ | ✓ | 0  | 0  |
| 6  | ห้องประกอบอาหารรวม         | ✗ | ✓ | ✗ | 2 | ✗ | ✗ | ✗ | 3  | 5  |
| 7  | โทรศัพท์ฉุกเฉิน            | ✓ | ✓ | ✓ | 0 | ✓ | ✓ | ✓ | 0  | 0  |
| 8  | การออกแบบโครงสร้างอาคาร    | ✓ | ✓ | ✓ | 0 | ✓ | ✓ | ✓ | 0  | 0  |
| 9  | อุปกรณ์ดับเพลิง            | ✓ | ✓ | ✓ | 0 | ✓ | ✓ | ✓ | 0  | 0  |
| 10   | ทางเดินเชื่อมอาคาร         | ✓ | ✓ | ✓ | 0 | ✓ | ✓ | ✓ | 0  | 0  |
| 11   | มาตรฐานบันไดหอพัก          | ✓ | ✓ | ✓ | 0 | ✓ | ✓ | ✓ | 0  | 0  |
| 12   | บันไดหนีไฟ                 | ✓ | ✓ | ✓ | 0 | ✓ | ✓ | ✓ | 0  | 0  |
| 13   | แยกอาคารชายหญิง            | ✓ | ✓ | ✓ | 0 | ✗ | ✗ | ✗ | 3  | 3  |
| 14   | ป้ายระเบียบหอพัก           | ✗ | ✗ | ✗ | 3 | ✗ | ✗ | ✗ | 3  | 6  |
| 15   | ป้ายเตือนภัยโทษของยาเสพติด | ✓ | ✓ | ✓ | 0 | ✓ | ✓ | ✓ | 0  | 0  |
| รวม  |                            | 3 | 2 | 3 | 8 | 5 | 5 | 5 | 15 | 23 |
| <b>ประเด็นด้านหน่วยพักอาศัย</b>              |                            |   |   |   |   |   |   |   |    |    |
| 1  | ขนาดของห้องพัก             | ✓ | ✓ | ✓ | 0 | ✓ | ✓ | ✓ | 0  | 0  |
| 2  | แสงสว่าง                   | ✓ | ✓ | ✓ | 0 | ✓ | ✓ | ✓ | 0  | 0  |
| 3  | ช่องแสงสว่าง               | ✓ | ✓ | ✓ | 0 | ✓ | ✓ | ✓ | 0  | 0  |

|                    |                         |    |    |    |    |    |    |    |    |      |
|--------------------|-------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|------|
| 4                  | ช่องระบายอากาศ          | ✓  | ✓  | ✓  | 0  | ✓  | ✓  | ✓  | 0  | 0    |
| 5                  | ที่นอน                  | ✓  | ✓  | ✓  | 0  | ✓  | ✓  | ✓  | 0  | 0    |
| 6                  | ส่วนเรียนและเก็บหนังสือ | ✓  | ✓  | ✓  | 0  | ✓  | ✓  | ✓  | 0  | 0    |
| รวม                |                         | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0    |
|                    |                         |    |    |    |    |    |    |    |    |      |
| รวมคะแนนทุกประเด็น |                         | 28 | 29 | 27 | 28 | 26 | 26 | 23 | 25 | 26.5 |

เฉลี่ย หมายถึง จำนวนหอพักที่มีลักษณะทางกายภาพ ที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย(N)

ที่มา : จากการสำรวจ ณ วันที่ 23 ก.พ. 59

ผลจากการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพตามกฎหมายพรบ. หอพัก พบว่า โครงการที่จัดทะเบียน มีคะแนนความสอดคล้องกับกฎหมายมากกว่าโครงการที่ไม่ได้จดทะเบียน โดยหอพักทิวตะวันมีคะแนนรวมมากที่สุด ร้อยละ 29 คะแนน หอพักทรงพิเชษฐ์ ร้อยละ 28 คะแนน และหอพักทียูโดม 27 คะแนน ตามลำดับ ในส่วนของที่พักไม่จดทะเบียน ที่พักที่มีค่าคะแนนสูงที่สุดคือโครงการแคมปัส และ บันยันตรี มีค่าคะแนนเท่ากันคือ 26 คะแนน และ กอล์ฟวิว 23 คะแนน ตามลำดับ ซึ่งจากการเปรียบเทียบทำให้ทราบว่าหอพักที่จดทะเบียนเป็นไปตามมาตรฐานหอพักเอกชนมากกว่าที่พักที่ไม่ได้จดทะเบียน

จากมาตรฐานทางกายภาพตามกฎหมาย 31 ประเด็น ประเด็นทางกายภาพของที่พักนักศึกษาที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย มีทั้งหมดมี 9 ประเด็น คิดเป็นร้อยละ 29 โดยประเด็นที่เป็นข้อจำกัดทั้งหมดมีดังนี้ 1. ที่จอดรถจักรยานหรือจักรยานยนต์(1คัน/ห้อง), 2. ป้ายระเบียบหอพัก (ภาษาอังกฤษ), 3. ห้องอเนกประสงค์(พื้นที่อย่างน้อยร้อยละ 30 ของอาคารชั้นที่มากที่สุด), 4. ห้องประกอบอาหารรวม(ขั้นต่ำ 8 ตร.ม.), 5. ป้ายแยกหอพักชาย-หญิง, 6. แยกอาคารชายหญิง, 7. มุมหนังสือ(ห้องหรือมุมเอกสารที่ให้บริการหนังสือพิมพ์และเอกสารอ้างอิง), 8. สิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ(เฉพาะหอพักพื้นที่เกิน 2000ตร.ม.), และ9. ไฟฉุกเฉิน

ตารางที่ 27 ประเด็นและจำนวนโครงการที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนด

| โครงการ                    | จดทะเบียน |        |        | ไม่จดทะเบียน |        |        | รวมประเด็น |
|----------------------------|-----------|--------|--------|--------------|--------|--------|------------|
|                            | D<br>1    | D<br>2 | D<br>3 | A<br>1       | A<br>2 | A<br>3 |            |
| ประเด็นที่ไม่เป็นไปตามพรบ. |           |        |        |              |        |        |            |
| 1. แยกอาคารชาย-หญิง        |           |        |        | x            | x      | x      | 3          |

|                                  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |
|----------------------------------|---|---|---|--|---|---|---|--|---|
| 2. ที่จอดรถจักรยาน/จักรยานยนต์   | x | x | x |  | x | x | x |  | 6 |
| 3. ห้องอเนกประสงค์               | x | x | x |  | x | x | x |  | 6 |
| 4. ห้องประกอบอาหารรวม            | x |   | x |  | x | x | x |  | 5 |
| 5. ไฟฉุกเฉิน                     |   |   |   |  |   |   | x |  | 1 |
| 6. มุมหนังสือ                    |   |   | x |  |   |   | x |  | 2 |
| 7. สิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ    |   |   |   |  |   |   | x |  | 1 |
| 8. ป้ายบอกหอพักชาย-หญิง          |   |   |   |  | x | x | x |  | 3 |
| 9. ป้ายระเบียบหอพัก (ภาษาอังกฤษ) | x | x | x |  | x | x | x |  | 6 |
| รวมประเด็น                       | 4 | 3 | 5 |  | 6 | 6 | 9 |  |   |

โดยจากตารางพบว่า หอพักจดทะเบียนมีประเด็นที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานทางกายภาพของหอพักเอกชน ทั้งหมด 5 ประเด็น ได้แก่ ประเด็นที่จอดรถจักรยานหรือจักรยานยนต์(1คัน/ห้อง) ร้อยละ 100, ป้ายระเบียบหอพัก(ภาษาอังกฤษ) ร้อยละ100, ห้องอเนกประสงค์(พื้นที่อย่างน้อยร้อยละ 30 ของอาคารชั้นที่มากที่สุด) ร้อยละ100 ห้องประกอบอาหารรวม(ขั้นต่ำ 8 ตร.ม.), มุมหนังสือ(ห้องหรือมุมเอกสารที่ให้บริการหนังสือพิมพ์และเอกสารอ้างอิง) ร้อยละ 66.6 ตามลำดับ

ส่วนที่พักไม่จดทะเบียนมีประเด็นที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานทางกายภาพของหอพักเอกชน ทั้งหมด 9 ประเด็น ได้แก่ ประเด็นที่จอดรถจักรยานหรือจักรยานยนต์(1คัน/ห้อง) ร้อยละ100, ป้ายระเบียบหอพัก(ภาษาอังกฤษ) ร้อยละ 100, ห้องอเนกประสงค์(พื้นที่อย่างน้อยร้อยละ 30 ของอาคารชั้นที่มากที่สุด) ร้อยละ100, ห้องประกอบอาหารรวม(ขั้นต่ำ 8 ตร.ม.)ร้อยละ100, ป้ายแยกหอพักชาย-หญิง ร้อยละ100, แยกอาคารชายหญิง ร้อยละ 100, มุมหนังสือ(ห้องหรือมุมเอกสารที่ให้บริการหนังสือพิมพ์และเอกสารอ้างอิง) ร้อยละ 66.6, สิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ(เฉพาะหอพักพื้นที่เกิน 2000 ตร.ม.)และไฟฉุกเฉิน ร้อยละ 16.6 ตามลำดับ

โดยประเด็นที่พักไม่จดทะเบียนมีไม่ครบถ้วน แต่หอพักจดทะเบียนมีครบถ้วน มีทั้งหมด 4 ประเด็น ได้แก่ ป้ายบอกหอพักชาย-หญิง, แยกอาคารชาย-หญิง, สิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ, ไฟฉุกเฉิน, โดยไม่มีประเด็นที่ ที่พักจดทะเบียนมีครบถ้วนแต่หอพักจดทะเบียนมีไม่ครบถ้วน

ในประเด็นที่ที่พักนักศึกษาทั้งสองประเภทมีโครงการที่ไม่ผ่านเกณฑ์มาตรฐานร่วมกัน มีทั้งหมด 5 ประเด็น ได้แก่ประเด็นที่จอดรถจักรยานหรือจักรยานยนต์(1คัน/ห้อง), ป้ายระเบียบหอพัก(ภาษาอังกฤษ), ห้องอเนกประสงค์(พื้นที่อย่างน้อยร้อยละ 30 ของอาคารชั้นที่มากที่สุด), ห้องประกอบอาหารรวม(ขั้นต่ำ 8 ตร.ม.) และมุมหนังสือ(ห้องหรือมุมเอกสารที่ให้บริการหนังสือพิมพ์และเอกสารอ้างอิง)



## บทที่ 5

### ข้อจำกัดด้านกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาที่ปฏิบัติตามมาตรฐานตามพระราชบัญญัติ หอพัก พุทธศักราช 2558

5.1 ลักษณะทางกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในพระราชบัญญัติ  
หอพัก พุทธศักราช 2558

จากข้อจำกัดทางกายภาพที่พบในปัจจุบัน สามารถ สรุปข้อจำกัดทางกายภาพได้ทั้งหมด 9 ประเด็น  
ดังนี้ (1) แยกอาคารชาย-หญิง (2) ที่จอดรถยนต์/จักรยานยนต์ (3) ห้องอเนกประสงค์ (4) ห้องประกอบ  
อาหารรวม (5) ไฟฉุกเฉิน (6) มุมหนังสือ (7) สิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ (8) ป้ายบอกหอพักชาย-  
หญิง (9) ป้ายระเบียบหอพัก(ภาษาอังกฤษ)

จากความหมายของข้อจำกัดด้านกายภาพ หมายถึง

1. องค์กรประกอบทางกายภาพที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย
2. หากมีการปรับเปลี่ยนให้เป็นไปตามกฎหมายแล้ว จะส่งผลให้
  - 2.1 ต้องมีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างอาคาร
  - 2.2 ต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับเปลี่ยนที่สูง จนมีผลต่อการลงทุนผลตอบแทนและอัตรา  
ค่าเช่า

จากมาตรฐานดังกล่าวผู้วิจัยได้นำประเด็นที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดทั้ง 9 ประเด็นไป  
สัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ประกอบการหอพักเอกชน ทำให้ทราบประเด็นที่เป็นข้อจำกัดทางกายภาพ  
(ผู้ประกอบการใช้ต้นทุนในการปรับเปลี่ยนสูง) และประเด็นที่สามารถแก้ไขได้ง่าย (ที่ผู้ประกอบการใช้  
ต้นทุนในการปรับเปลี่ยนต่ำ) ดังนี้

ตารางที่ 28 ประเด็นข้อจำกัดทางกายภาพ และประเด็นที่ผู้ประกอบการสามารถแก้ไขได้ง่าย

| ประเด็นที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนด | จำนวนโครงการ | จำนวนหอพัก                  | จำนวนที่พัก                 | รวมจำนวน                               |   |
|--------------------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--|---|
|                                |              | ที่ไม่เป็นไปตาม<br>ข้อกำหนด | ที่ไม่เป็นไปตาม<br>ข้อกำหนด | โครงการ<br>ที่ไม่เป็นไปตาม<br>ข้อกำหนด |   |
| ประเด็นข้อจำกัด                | 1            | แยกอาคารชาย-หญิง            | 0                           | 3                                      | 3 |
|                                | 2            | ที่จอดรถยนต์/จักรยานยนต์    | 3                           | 3                                      | 6 |
|                                | 3            | ห้องอเนกประสงค์             | 3                           | 3                                      | 6 |



|                                      |   |                                  |   |   |   |
|--------------------------------------|---|----------------------------------|---|---|---|
| ประเด็นที่<br>สามารถแก้ไขได้<br>ง่าย | 4 | ห้องประกอบอาหารรวม               | 2 | 3 | 5 |
|                                      | 5 | ไฟฉุกเฉิน                        | 0 | 1 | 1 |
|                                      | 6 | มุมหนังสือ                       | 1 | 1 | 2 |
|                                      | 7 | สิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ       | 0 | 1 | 1 |
|                                      | 8 | ป้ายบอกหอพักชาย-หญิง             | 0 | 3 | 3 |
|                                      | 9 | ป้ายระเบียบหอพัก<br>(ภาษาอังกฤษ) | 3 | 3 | 6 |

ที่มา : จากการสัมภาษณ์ ณ วันที่ 18 เม.ย.. 59

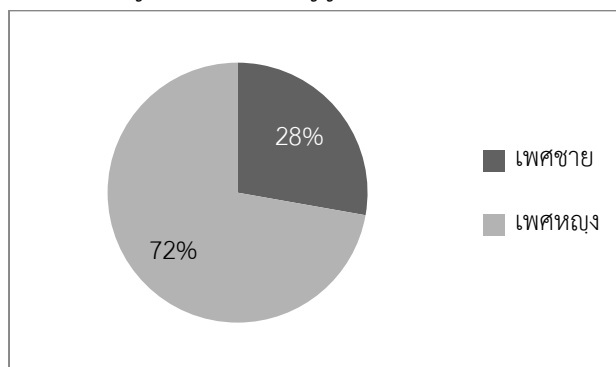
โดยประเด็นที่เป็นข้อจำกัดที่แก้ไขได้ยาก เนื่องจากต้องปรับโครงสร้างอาคาร หรือต้องใช้ต้นทุนในการปรับเปลี่ยนที่สูง มีทั้งสิ้น 2 ประเด็นได้แก่ 1. ประเด็นการแยกอาคารชายหญิง, 2. ประเด็นที่จอดรถยนต์หรือจักรยานยนต์(ขั้นต่ำ 1 คัน/1 ห้อง) ซึ่งทั้งสองประเด็นถือเป็นข้อจำกัดด้านกายภาพของหอพัก เนื่องจาก ประเด็นการแยกอาคารชายหญิง จะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการ เนื่องจากต้องมีการโอนย้ายผู้อยู่อาศัย ส่วนประเด็นที่จอดรถยนต์/จักรยานยนต์ จะต้องเพิ่มต้นทุนด้านที่ดินเพื่อให้จำนวนที่จอดรถ ครบตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด ซึ่งที่ดินเป็นข้อจำกัดด้านพื้นที่อย่างหนึ่งของโครงการที่มีขนาดเล็ก ทำให้ข้อจำกัดนี้เป็นข้อจำกัดทางกายภาพเฉพาะบางโครงการเท่านั้น เพราะฉะนั้น ประเด็นที่มีความสำคัญและส่งผลกระทบต่อพนักศึกษามากที่สุด คือประเด็นการแยกอาคารชาย-หญิง ซึ่งจากการสำรวจพบว่า 5 ใน 6 โครงการกลุ่มตัวอย่าง มีจำนวนอาคารตั้งแต่ 2 อาคารขึ้นไป แต่ไม่ทำการแยกอาคาร เนื่องจากจะส่งผลกระทบต่อภาระกิจของผู้ประกอบการ

5.2 ทิศนคติของนักศึกษาที่พักอาศัยในหอพักและที่พักนักศึกษา ที่มีต่อองค์ประกอบทางกายภาพของหอพัก

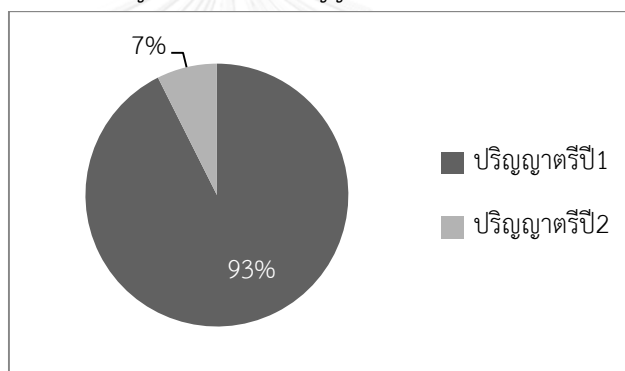
ผู้วิจัยได้คัดเลือกนักศึกษาผู้พักอาศัยจำนวน 54 คน โครงการละ 9 คน เพื่อทำการสัมภาษณ์แบบกลุ่ม (Group Interview) โดยแบ่งการสัมภาษณ์ออกเป็น 18 ครั้ง โดยจัดการสัมภาษณ์ ครั้งละ 3 คน ใช้เวลา 30 – 50 นาทีต่อครั้ง โดยใช้เครื่องมือแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง 4 ประเด็น คือ (1) ผังโครงการ (2) อาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก (3) หน่วยพักอาศัย รวมถึงข้อมูลลักษณะสังคม เศรษฐกิจของนักศึกษาผู้อยู่อาศัย และการตัดสินใจเลือกอยู่อาศัยหอพักและที่พักในอนาคต

### 5.2.1 ลักษณะสังคมเศรษฐกิจของนักศึกษาผู้อาศัย

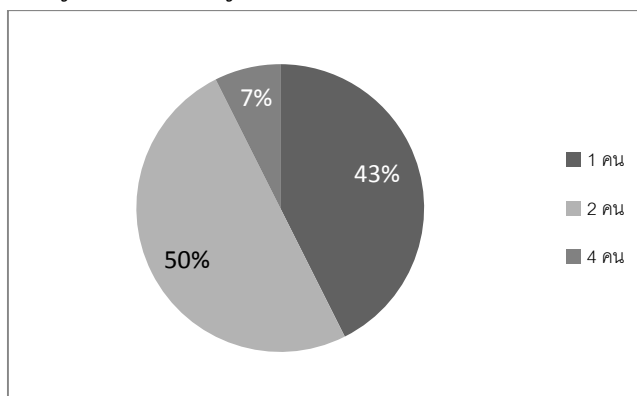
แผนภูมิที่ 3 เพศของผู้ถูกสัมภาษณ์



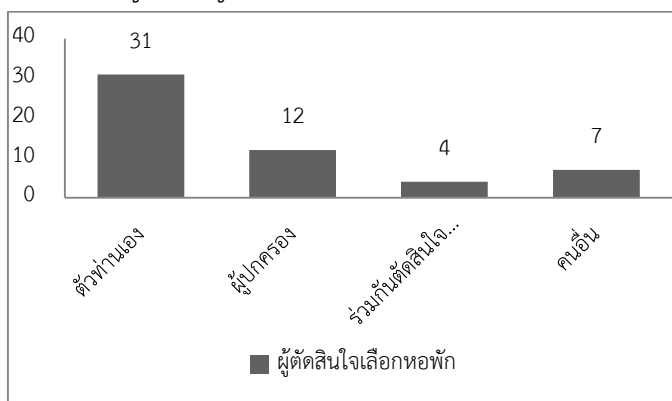
แผนภูมิที่ 4 ชั้นปีของผู้ถูกสัมภาษณ์



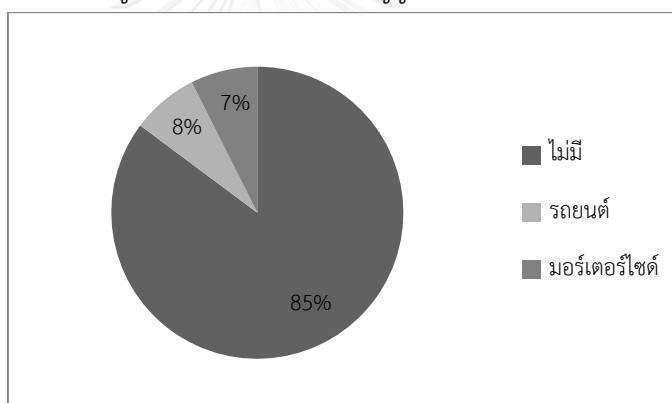
แผนภูมิที่ 5 จำนวนผู้พักอาศัยในหนึ่งหน่วยห้องพัก



แผนภูมิที่ 6 ผู้ตัดสินใจในการเลือกห้องพัก



แผนภูมิที่ 7 ยานพาหนะของผู้สัมภาษณ์

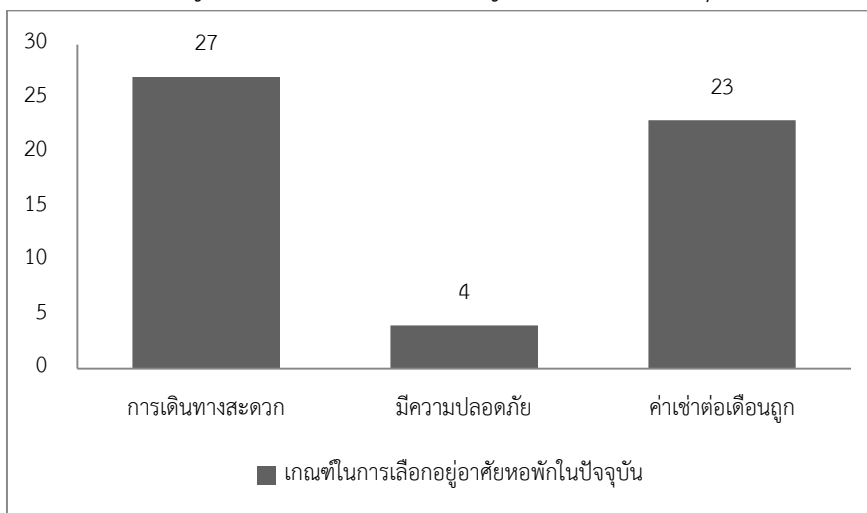


จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยทั้งสิ้น 54 คน พบว่าผู้ที่สัมภาษณ์ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ร้อยละ 72.2 อายุ 18-25 ปี ชั้นปริญญาตรีปีที่ 1 ร้อยละ 92.6 ปริญญาตรีปีที่ 2 ร้อยละ 7.4 ส่วนใหญ่ไม่มียานพาหนะเป็นของตนเอง ร้อยละ 85.2 มีรถยนต์ร้อยละ 7.4 รถจักรยานยนต์ร้อยละ 7.4 ขนาดห้องพักที่อยู่อาศัย เป็นขนาดกลาง ส่วนใหญ่ ร้อยละ 85.2 และขนาดเล็กสุด 14.8 ตามลำดับ จำนวนผู้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ 2 คนต่อ 1 ห้อง ร้อยละ 50, 1 คน ต่อ 1 ห้อง ร้อยละ 42.6, 4 คน ต่อ 1 ห้อง ร้อยละ 7.4

## 5.2.2 ความต้องการและทัศนคติเกี่ยวกับหอพักและที่พัก

### 5.2.2.1 ปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัย

แผนภูมิที่ 8 ปัจจัยในการเลือกอยู่อาศัยหอพักในปัจจุบัน

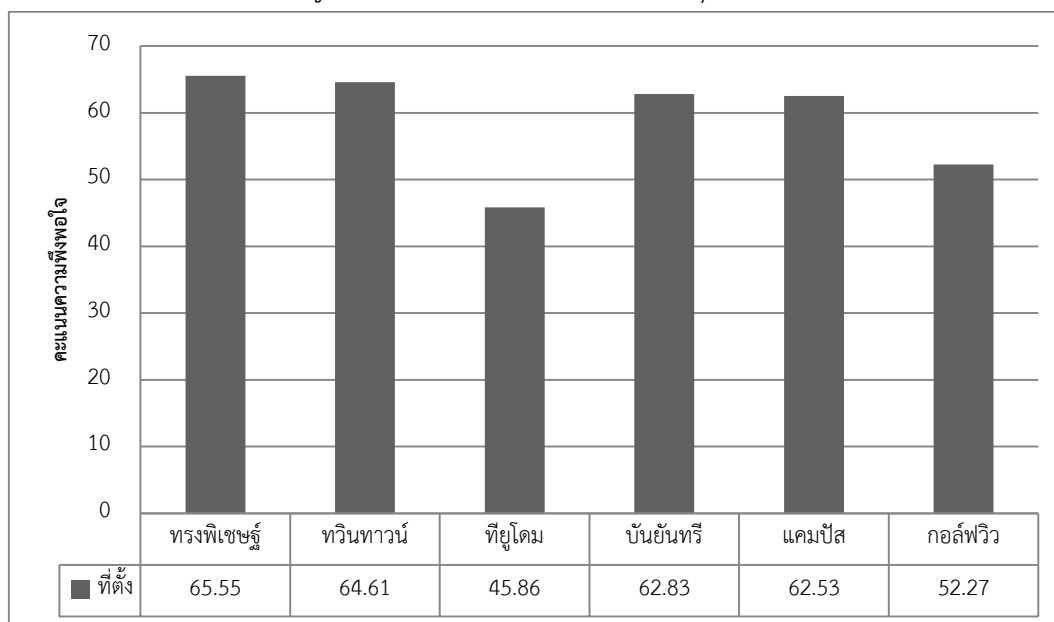


### 5.2.2.2 ทัศนคติของนักศึกษาต่อหอพักและที่พักในปัจจุบัน

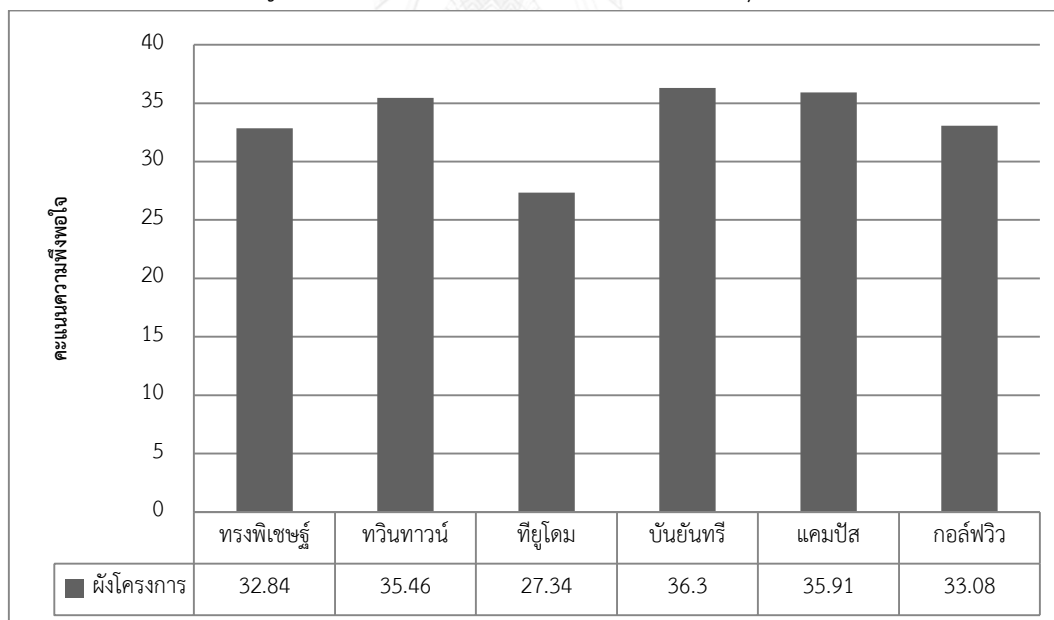
การสัมภาษณ์ทัศนคตินักศึกษาผู้อยู่อาศัยทั้ง 6 โครงการ แยกเป็น 4 ประเด็นหลักตามการเก็บข้อมูลลักษณะทางกายภาพของโครงการ โดยในแต่ละประเด็นหลักจะมีประเด็นย่อย ที่ตั้งและสภาพแวดล้อม 22 ประเด็น องค์ประกอบทางกายภาพ(ผังโครงการ) 12 ประเด็น อาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก 25 ประเด็น หน่วยพักอาศัย 28 ประเด็น โดยแต่ละประเด็นจะมีเกณฑ์การให้คะแนน 1 – 4 ดังนี้

1 = ปรับปรุง    2 = พอใช้    3 = ดี    4 = ดีมาก

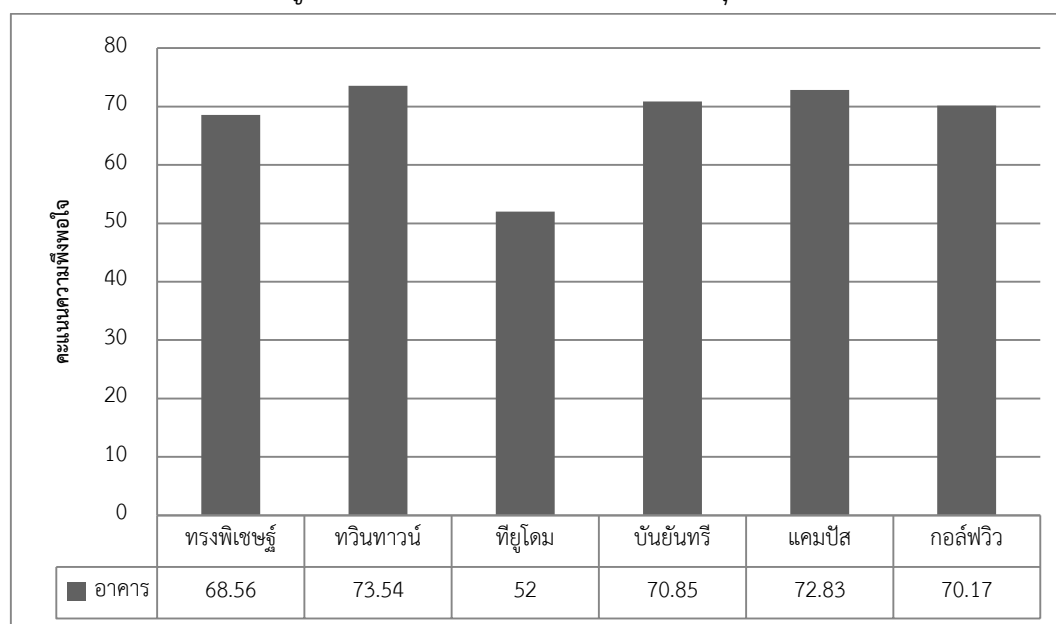
แผนภูมิที่ 9 ความพึงพอใจด้านที่ตั้งของทุกโครงการ



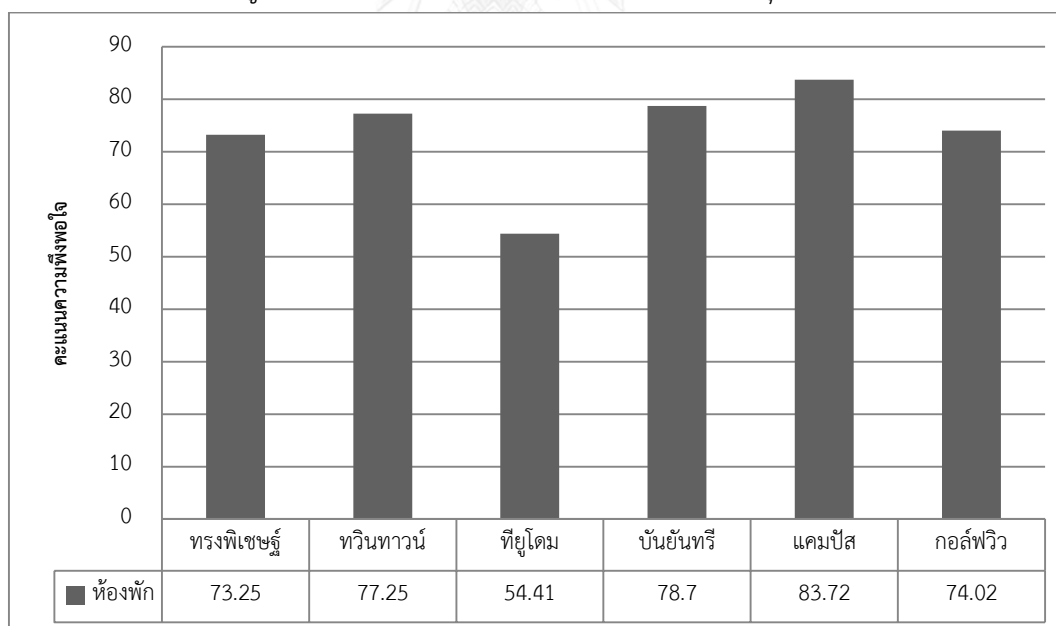
แผนภูมิที่ 10 ความพึงพอใจด้านผังโครงการของทุกโครงการ



แผนภูมิที่ 11 ความพึงพอใจด้านอาคารของทุกโครงการ



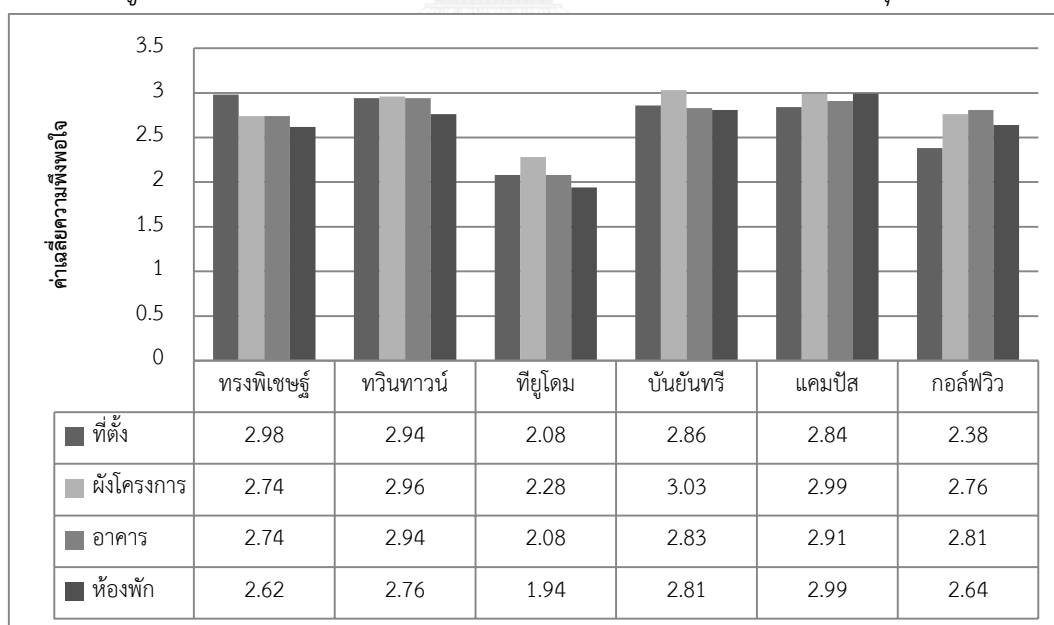
แผนภูมิที่ 12 ความพึงพอใจด้านหน่วยพักอาศัยของทุกโครงการ



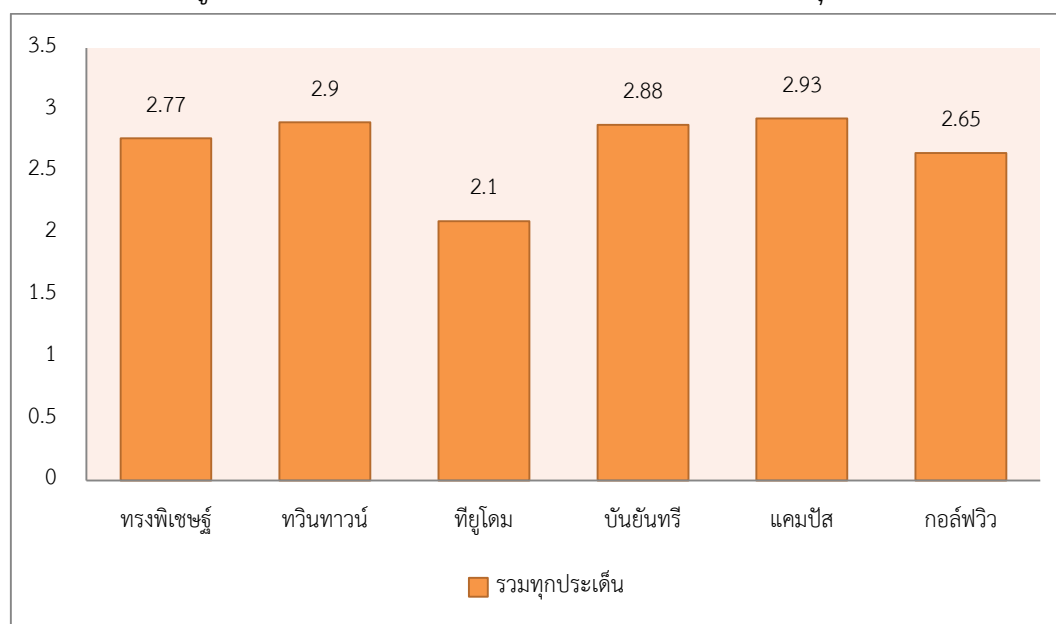
โดยมีคะแนนรวมสูงสุดในประเด็นต่างๆ ดังนี้ (1) ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการ คะแนนเต็ม 88 คะแนน (2) องค์ประกอบทางกายภาพของโครงการ(ผังโครงการ) คะแนนเต็ม 48 คะแนน (3) อาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก คะแนนเต็ม 100 คะแนน และ (4) หน่วยพักอาศัย (ห้องพัก) คะแนนเต็ม 112 คะแนน โดยคะแนนรวมในทุกประเด็น เท่ากับ 348 คะแนน

จากการสัมภาษณ์นักศึกษาผู้ที่อยู่ในอาศัยในโครงการ ด้านทัศนคติต่อที่อยู่อาศัย พบว่าโครงการที่มีคะแนนด้านที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของอาคารมากที่สุดได้แก่ โครงการทรงพิเชษฐ์ 65.55 คะแนน รองลงมาคือ โครงการทวินทาวน์ 64.61 คะแนน และ บ้านยันทรี 62.83 คะแนน ตามลำดับ โครงการที่มีคะแนนด้านองค์ประกอบโครงการ(ผังโครงการ) มากที่สุดได้แก่ โครงการบ้านยันทรี 36.3 คะแนน โครงการแคมปัส 35.91 และโครงการทวินทาวน์ 35.46 คะแนน ตามลำดับ โครงการที่มีคะแนนด้านอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกมากที่สุด ได้แก่ โครงการทวินทาวน์ 73.54 คะแนน โครงการแคมปัส 72.83 คะแนน และโครงการบ้านยันทรี ตามลำดับ โครงการที่มีคะแนนด้านหน่วยพักอาศัย (ห้องพัก) มากที่สุด ได้แก่ โครงการ แคมปัส 83.72 คะแนน โครงการบ้านยันทรี 78.7 คะแนน และโครงการทวินทาวน์ 77.25 คะแนน ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 13 การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจในแต่ละประเด็นของทุกโครงการ



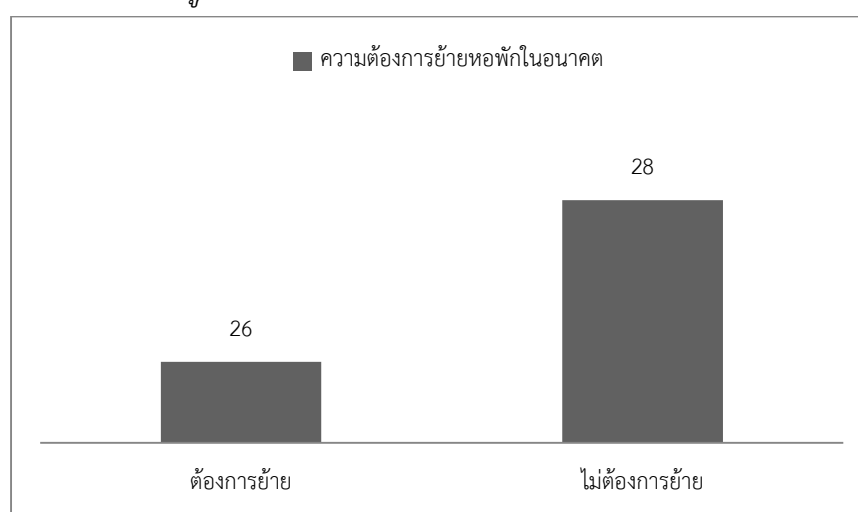
แผนภูมิที่ 14 การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจรวมของทุกโครงการ



จากคะแนนเฉลี่ยความพึงพอใจ พบว่านักศึกษาผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจต่อที่พักมากกว่าหอพัก โดยที่พักที่นักศึกษามีคะแนนความพึงพอใจมากที่สุดคือ โครงการแคมป์ส 2.93 คะแนน รองลงมาเป็นหอพักจดทะเบียน คือ โครงการทวินทาวน์ 2.9 คะแนน และโครงการ บ้านยันทรี 2.88 คะแนน ตามลำดับ

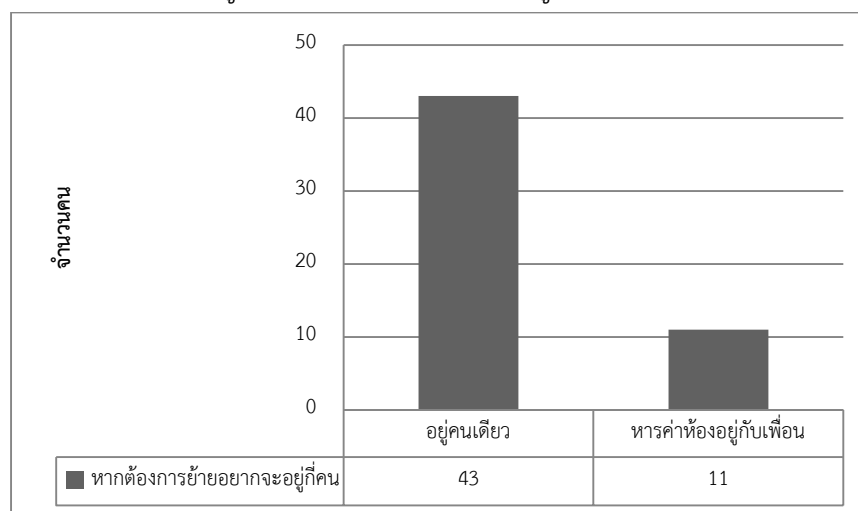
#### 5.2.2.3 ความต้องการที่พักในอนาคต

แผนภูมิที่ 15 ความต้องการย้ายหอพักในอนาคต

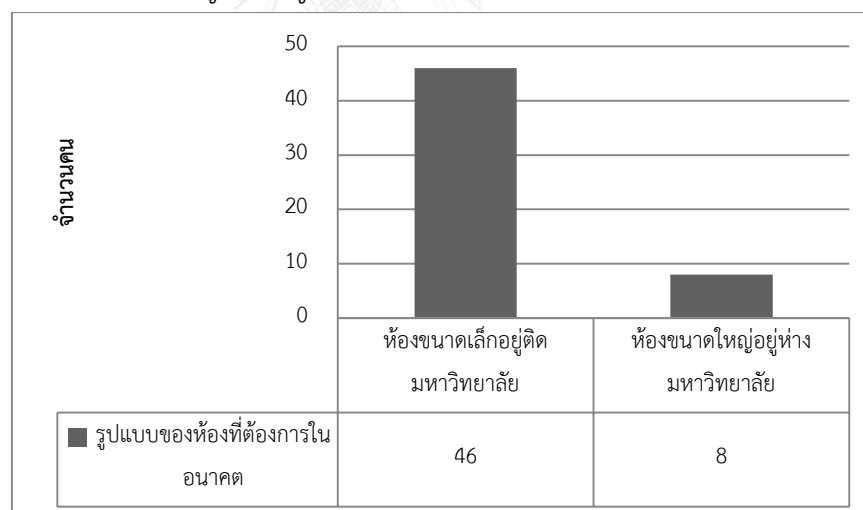




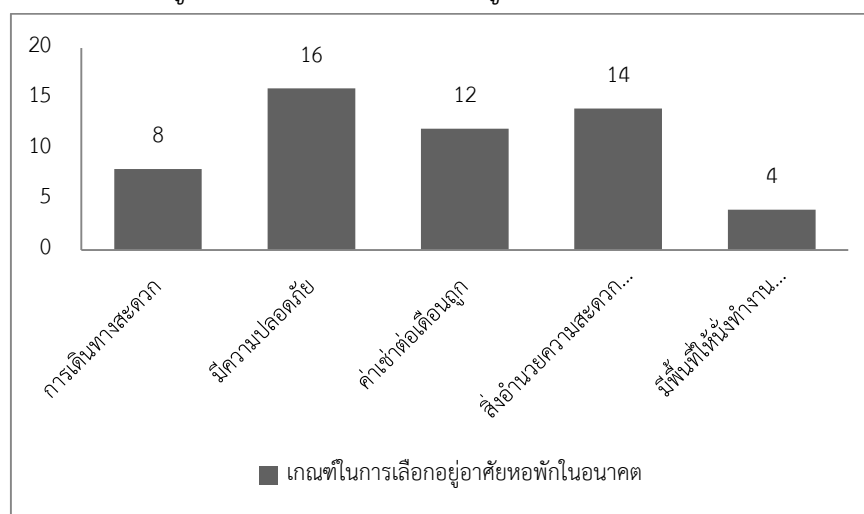
แผนภูมิที่ 16 ลักษณะที่ต้องการอยู่อาศัย



แผนภูมิที่ 17 รูปแบบห้องที่ต้องการในอนาคต



แผนภูมิที่ 18 เกณฑ์ในการเลือกอยู่อาศัยในอนาคต



ในส่วนของความต้องการในอนาคต พบว่าส่วนใหญ่ ร้อยละ 51.9 ไม่มีความต้องการย้ายหอพักในอนาคต ในขณะที่ ร้อยละ 48.1 มีความต้องการย้ายหอพักในอนาคต ในส่วนของผู้ที่ต้องการย้ายหอพัก หากย้ายหอพัก ส่วนใหญ่มีความต้องการจะอยู่อาศัยคนเดียว ร้อยละ 79.6 ต้องการอยู่กับเพื่อน ร้อยละ 20.4 ห้องที่เลือกอยู่ส่วนใหญ่เป็นขนาดห้องเล็กแต่อยู่ติดมหาวิทยาลัย ร้อยละ 85.2, ขนาดห้องใหญ่ แม้จะอยู่ห่างจากมหาวิทยาลัย ร้อยละ 14.8 ขนาดห้องที่ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่คิดว่าเหมาะสมที่สุดคือ ห้องขนาดกลาง(24 ตร.ม.) ร้อยละ 59.3 รองลงมาคือขนาดใหญ่(ใหญ่กว่า 24 ตร.ม.) ร้อยละ 22.2 และขนาดเล็กสุด(เล็กกว่า 24 ตร.ม.) ร้อยละ 18.5 ในส่วนของเกณฑ์การเลือกอยู่อาศัยหอพักในอนาคตของผู้ที่มีความต้องการจะย้ายหอพักส่วนใหญ่ คือประเด็นความปลอดภัย ร้อยละ 29.6 สิ่งอำนวยความสะดวก ร้อยละ 25.9 ค่าเช่าต่อเดือนถูก 22.2 การเดินทางสะดวก 14.8 มีพื้นที่ให้ทำงานร่วมกัน ร้อยละ 7.4 ตามลำดับ

ตารางที่ 29 ความถี่ในการใช้งานของนักศึกษาผู้อยู่อาศัยในแต่ละประเด็น

| ประเด็นทางกายภาพ                    | อันดับ | ประเด็นที่นักศึกษาใช้งาน   | ความถี่ในการใช้งาน |           |          |              |
|-------------------------------------|--------|----------------------------|--------------------|-----------|----------|--------------|
|                                     |        |                            | ทุกวัน (ที่อยู่หอ) | เป็นประจำ | นานครั้ง | ไม่ได้ใช้งาน |
|                                     |        |                            | ร้อยละ             |           |          |              |
| ด้านที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง | 1      | การเดินทางไปยังรายค้าย่อย  | 100                | -         | -        | -            |
|                                     | 2      | การเดินทางไปยังอาคารเรียน  | 93                 | 7         | -        | -            |
|                                     | 3      | การเดินทางไปยังศูนย์การค้า | -                  | 71        | 27       | 2            |
|                                     | 4      | การเดินทางไปยังสวนสาธารณะ  | -                  | 58        | 42       |              |

|                                      |                            |                         |                 |     |    |     |   |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------|-----|----|-----|---|
|                                      | 5                          | ไปสนามกีฬา              | -               | -   | 95 | 5   |   |
|                                      | 6                          | ไปสถานพยาบาล            | -               | -   | 55 | 45  |   |
|                                      | 7                          | สถานีรักษาความปลอดภัย   | -               | -   | 40 | 60  |   |
| ด้านองค์ประกอบทางกายภาพ (ผังโครงการ) | 1                          | อาคารหอพัก              | 100             | -   | -  | -   |   |
|                                      | 2                          | ทางเข้าออกโครงการ       | 100             | -   | -  | -   |   |
|                                      | 3                          | ระบบสาธารณูปโภค         | 100             | -   | -  | -   |   |
|                                      | 4                          | ที่นั่งอ่านหนังสือ      | -               | 14  | 53 | 33  |   |
|                                      | 5                          | ที่จอดรถ                | -               | -   | 19 | 81  |   |
| ด้านอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก       | ชั้นล่าง                   |                         |                 |     |    |     |   |
|                                      | 1                          | ทางเข้าออกอาคาร         | 100             | -   | -  | -   |   |
|                                      | 2                          | ทางเดินอาคาร            | 100             | -   | -  | -   |   |
|                                      | 3                          | ลิฟต์                   | 90              | 5   | 3  | 2   |   |
|                                      | 4                          | โถงรับรอง               | 87              | 10  | 3  |     |   |
|                                      | 5                          | ห้องอเนกประสงค์         | -               | 60  | 27 | 13  |   |
|                                      | 6                          | โทรศัพท์ฉุกเฉิน         | -               | -   | -  | 100 |   |
|                                      | 7                          | อุปกรณ์ดับเพลิง         | -               | -   | -  | 100 |   |
|                                      | ชั้นที่พัก                 |                         |                 |     |    |     |   |
|                                      | 1                          | ลิฟต์                   | 100             | -   | -  | -   |   |
|                                      | 2                          | บันไดหนีไฟ              | -               | -   | 58 | 42  |   |
|                                      | 3                          | อุปกรณ์ดับเพลิง         | -               | -   | -  | 100 |   |
|                                      | ด้านหน่วยพักอาศัย(ห้องพัก) | 1                       | ที่นอน          | 100 | -  | -   | - |
|                                      |                            | 2                       | ส่วนเก็บรองเท้า | 100 | -  | -   | - |
| 3                                    |                            | ห้องน้ำห้องส้วม         | 100             | -   | -  | -   |   |
| 4                                    |                            | ส่วนเรียนและเก็บหนังสือ | 100             | -   | -  | -   |   |
| 5                                    |                            | ส่วนตากผ้า              | 100             | -   | -  | -   |   |
| 6                                    |                            | ส่วนเก็บของ             | 47              | 43  | 10 |     |   |
| 7                                    |                            | ส่วนพักผ่อนรับแขก       | -               | 19  | 23 | 58  |   |

ที่มา : จากการสัมภาษณ์ วันที่ 3/04/59 -27/04/59

ตารางที่ 30 การเปรียบเทียบกฎหมายกับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

| โครงการ | ประเด็น           | จดทะเบียน |     |     |     |     |     |        |     | ไม่จดทะเบียน |     |     |     |     |     |        |     |
|---------|-------------------|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|--------|-----|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|--------|-----|
|         |                   | D1        |     | D2  |     | D3  |     | เฉลี่ย |     | A1           |     | A2  |     | A3  |     | เฉลี่ย |     |
| 1       | ด้านที่ตั้ง       | 2.3       | 3   | 1.3 | 2.9 | 2.8 | 2   | 2.5    | 2.6 | 2.4          | 2.9 | 2.7 | 2.8 | 2.5 | 2.4 | 3.2    | 2.7 |
| 2       | ด้านผังโครงการ    | 9         | 2.7 | 9   | 3   | 8   | 2.3 | 8.7    | 2.7 | 9            | 3   | 9   | 3   | 6   | 2.8 | 42     | 2.9 |
| 3       | ด้านอาคาร         | 12        | 2.7 | 13  | 2.9 | 12  | 2.0 | 12.3   | 2.5 | 10           | 2.8 | 10  | 2.9 | 10  | 2.8 | 10     | 2.8 |
| 4       | ด้านหน่วยพักอาศัย | 6         | 2.6 | 6   | 2.8 | 6   | 1.9 | 6      | 2.4 | 6            | 2.8 | 6   | 3   | 6   | 2.6 | 6      | 2.8 |

จากการเปรียบเทียบจากเกณฑ์การให้คะแนนตามความถูกต้องตามกฎหมาย พบว่า 3 อันดับแรกเป็นโครงการประเภทหอพักจดทะเบียน ในขณะที่คะแนนจากความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยมีลำดับที่ลดลงโดย 3 อันดับแรกเป็นหอพักไม่จดทะเบียนถึง 2 อันดับ โดยโครงการที่นักศึกษาพึงพอใจมากที่สุดคือโครงการแคมปัส ดังนั้นสามารถกล่าวได้ว่า การจดทะเบียนหอพัก ไม่ส่งผลต่อความพึงพอใจของนักศึกษาผู้อยู่อาศัย

ในประเด็นด้านที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการ จากการวิเคราะห์พบว่า นักศึกษาที่อาศัยอยู่ในหอพักใช้เกณฑ์ (1) ความสะดวกสบายในการเดินทาง เนื่องจากนักศึกษาส่วนใหญ่ของมหาวิทยาลัยไม่ใช้ยานพาหนะในการเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ แต่จะใช้การเดินทางและรถขนส่งสาธารณะแทน โดยประเด็นเรื่องการเดินทางของนักศึกษาพบว่า นักศึกษาเดินทางมีความถี่ในการใช้งาน ไปยังร้านค้าบ่อยมากที่สุด ซึ่งหอพักทั้ง 6 โครงการมีร้านค้าอยู่ภายในและบริเวณโครงการครบครัน แต่ในประเด็นของการเดินทางไปยังอาคารเรียน ซึ่งมีความถี่ในการเดินทางเป็นอันดับ 2 เป็นประเด็นแรกในการเลือกอยู่อาศัยของนักศึกษา โครงการจึงต้องมีความสะดวกในการเดินทางไปยังอาคารเรียนได้ง่าย โดยจากการวิเคราะห์ด้านที่ตั้งพบว่า ระยะห่างจากหอพัก ไปยังมหาวิทยาลัย ส่งผลน้อยกว่าความสะดวกในการเดินทางไปยังมหาวิทยาลัย โดยจะเห็นได้ว่าโครงการที่อยู่ใกล้ประตูมหาวิทยาลัยมากกว่า แต่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการเดินทาง เช่น ระบบขนส่งสาธารณะ รถตู้รับส่งของโครงการ ก็จะส่งผลต่อความพึงพอใจของนักศึกษา ดังแผนภูมิที่ 5-15

ในประเด็นด้านผังโครงการและอาคาร จากการวิเคราะห์พบว่านักศึกษาให้ความสำคัญในการใช้งานไปในทางเดียวกัน คือในเรื่องของการไหลเวียนในการเดินทาง (Circulation) ระยะการเดินทางจากทางเข้าโครงการไปยังห้องพัก โดยเริ่มจากทางเข้าหลังโครงการ ไปจนถึงทางเข้าอาคาร

(ในประเด็นของผังโครงการ) และการเดินทางจากชั้น 1 ไปยังชั้นพักอาศัยจนถึงหน่วยพักอาศัย(ในส่วนของอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก)

ในประเด็นเรื่องของห้องพัก นักศึกษามีความถี่ในการใช้งานที่นอน ห้องน้ำ ส่วนเรียน และเก็บหนังสือ ที่ต่างผ้า มากที่สุดเนื่องจากเป็นบริเวณที่นักศึกษาต้องใช้ในชีวิตประจำวัน โดยในส่วนของที่เก็บของละส่วนของรับแขก เป็นส่วนที่นักศึกษาใช้งานน้อย ซึ่งจากการสัมภาษณ์และการสังเกต นักศึกษาสามารถทดแทนส่วนของการพักผ่อนรับแขก ด้วยส่วนของที่นอน

ตารางที่ 31 ทศนคติผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง

| อันดับที่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องให้ | ผู้บังคับใช้กฎหมาย                              | ทศนคติอาจารย์ผู้รับผิดชอบ                           | ทศนคติผู้ที่อยู่อาศัย                         | ทศนคติผู้ประกอบการ                                     |
|---------------------------------|---|---|---|--|
| ส่วนที่เกี่ยวข้องให้            | กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์-นิตินกร | ประธานคณะกรรมการบริหารหอพักมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์    | นักศึกษาผู้อยู่อาศัยในโครงการ                 | ประธานชมรมหอพักเอกชน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต |
| 1                               | เรื่องของการแยกอาคารชายหญิง                     | การปรับข้อกำหนดในกฎหมายให้มีความเหมาะสมในทุกประเด็น | ห้องเนกประสงค์                                | ที่จัดจักรยาน/จักรยานยนต์                              |
| 2                               | ป้ายบอกอาคารหอพักชาย-หญิง                       |   | ไฟฉุกเฉิน คะแนน                               | ไฟฉุกเฉิน  |
| 3                               | ไฟฉุกเฉิน                                       |   | การแยกอาคารชาย-หญิง                           | มุมหนังสือ   |
| 4                               | สิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ                      |   | ที่จัดจักรยาน/จักรยานยนต์                     | ห้องเนกประสงค์   |
| 5                               | ป้ายระเบียบหอพักภาษาอังกฤษ                      |   | ที่ประกอบอาหารและมุมหนังสือ (ค่าคะแนนเท่ากัน) | ห้องประกอบอาหารรวม                                     |
| 6                               | มุมหนังสือ                                      |   | สิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ                    | สิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ                             |
| 7                               | ห้องประกอบอาหาร                                 |   | ป้ายบอกหอพัก ชาย-หญิง                         | ป้ายบอกหอพัก ชาย-หญิง                                  |
| 8                               | ห้องเนกประสงค์                                  |   | ป้ายระเบียบหอพักภาษาอังกฤษ                    | ป้ายระเบียบหอพัก (ภาษาอังกฤษ)                          |
| 9                               | ที่จัดจักรยานยนต์                               |   |   | การแยกอาคารชายหญิง                                     |

| สรุปประเด็น   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| ผู้ออกกฎหมาย  | อาจารย์ผู้รับผิดชอบ   | ผู้อยู่อาศัย   | ผู้ประกอบการ   |
| เนื่องจากนิติกรเห็นว่า ประเด็นดังกล่าวแยก อาคารหอพักชาย-หญิง มีผลกับหอพักมากที่สุด ในทางกฎหมายควบคุม และเป็นประเด็นหลักที่ใช้จำแนกหอพักจดทะเบียนและหอพักไม่จดทะเบียน ในประเด็นที่จดทะเบียน/ จักรยานยนต์นิติกรเห็นว่ากฎหมายมีข้อจำกัดที่ไม่มีความจำเป็น(นิติกรประจำกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ 2558) | เนื่องจากผู้มีส่วนได้เสียเห็นว่าหอพักและที่พักนักศึกษาแต่ละแห่งมีความสำคัญของแต่ละประเด็นที่ต่างกัน(ประธานคณะกรรมการหอพักมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ม 2558) | ที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับห้องเนกประสงค์ เนื่องจากต้องการพื้นที่ส่วนกลางที่เอื้อความสะดวกในการดิวหนังสือหรือทำงานร่วมกันภายในหอพัก และเห็นว่าหอพักสามารถเพิ่มระดับได้หากมีพื้นที่ส่วนกลางเอื้อ | เนื่องจากผู้ประกอบการเห็นว่าประเด็นที่จดทะเบียนจักรยานยนต์ มี ความสำคัญเนื่องจากการเดินทางของนักศึกษา ควรมีระยะทางที่เหมาะสมในการใช้จักรยานเพื่อเข้าถึงอาคารเรียน ในส่วนของการแยกชายหญิง ประธานชมรมเห็นว่ามีความสำคัญน้อยที่สุด เนื่องจากผู้ประกอบการเห็นว่าไม่ได้มีส่วนช่วยลดปัญหา ในทางปฏิบัติ(ประธานกรรมการผู้ประกอบการหอพักเอกชน 2558) |

จากการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย สามารถวิเคราะห์สาเหตุที่ผู้ประกอบการไม่จดทะเบียนตามกฎหมาย สามารถสรุปได้เป็น 3 ข้อ ดังนี้

1. ความเข้มข้นของการบังคับใช้กฎหมาย เนื่องจากการทำผิดกฎหมายของผู้ประกอบการในปัจจุบันไม่ได้เกิดปัญหาหรือผลกระทบต่อตัวของผู้ประกอบการ เพราะไม่มีใครสามารถมาเอาผิด หรือดำเนินคดีได้ แม้ว่ากฎหมายจะเป็นกฎหมายอาญาก็ตาม
  2. ความไม่ทราบของผู้ประกอบการ เนื่องจากหอพักไม่ทราบว่า การไม่จดทะเบียนเป็นการทำผิดกฎหมายพระราชบัญญัติหอพัก เพราะผู้ประกอบการหอพักสร้างที่พักขึ้นมาเพื่อนักศึกษา โดยที่ไม่ทราบว่าต้องจดทะเบียนตามกฎหมายด้วย เมื่อมีนักศึกษาเข้าไปอยู่ 5 คน จะถือว่าอาคารพักอาศัยนั้นเข้าข่ายหอพักทันที โดยเฉพาะข้อกำหนดใหม่ที่มีนักศึกษาเพียง 1 คนในอาคาร จะถือว่าเข้าข่ายเป็นหอพักนักศึกษาในทันที
  3. สืบเนื่องจากข้อ 1.2 นิยามของคำว่าหอพักตามกฎหมาย กว้างมาก และไม่ชัดเจนในตัวกฎหมาย ซึ่งจะต้องมีการระบุความชัดเจนในหลายประเด็น
- เนื่องจากกฎหมายปัจจุบันได้กำหนดมาตรฐานทางกายภาพที่ผู้บังคับใช้ให้ความสำคัญมากที่สุดคือ ประเด็นของการแยกอาคารหอพักชาย-หญิง ซึ่งเป็นประเด็นทางกายภาพที่ใช้ต้นทุนในการปรับเปลี่ยนสูง และเป็นประเด็นที่นักศึกษาผู้อยู่อาศัยไม่ได้ให้ความสำคัญ แต่ผู้บังคับใช้กฎหมายและ

อาจารย์ผู้มีประสบการณ์ให้ความสำคัญเป็นอันดับแรก ในขณะที่นักศึกษาผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญเป็นอันดับ 3

ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ทั้ง 4 ฝ่าย จำนวน 57 คน ประกอบด้วย (1) อาจารย์ที่มีหน้าที่ดูแลหอพักนักศึกษาของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 1 คน (2) เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบในการออกกฎหมาย 1 คน (3) ประธานกรรมการหอพักเอกชนของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 1 คน (5) นักศึกษาผู้อยู่อาศัย 54 คน โดยวิเคราะห์จากการให้ความสำคัญของประเด็นที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย 9 ประเด็น (จากทั้งหมด 31 ประเด็น) โดยให้ค่าน้ำหนักคะแนน 1-9 คะแนน ซึ่งหมายถึง

ประเด็นที่ได้รับความสำคัญเป็นอันดับ 1 จะได้คะแนนสูงสุด คือ 9 คะแนน

ประเด็นที่ได้รับความสำคัญเป็นอันดับ 2 จะได้ 8 คะแนน

ประเด็นที่ได้รับความสำคัญเป็นอันดับ 3 จะได้ 7 คะแนน

ประเด็นที่ได้รับความสำคัญเป็นอันดับ 4 จะได้ 6 คะแนน

ประเด็นที่ได้รับความสำคัญเป็นอันดับ 5 จะได้ 5 คะแนน

ประเด็นที่ได้รับความสำคัญเป็นอันดับ 6 จะได้ 4 คะแนน

ประเด็นที่ได้รับความสำคัญเป็นอันดับ 7 จะได้ 3 คะแนน

ประเด็นที่ได้รับความสำคัญเป็นอันดับ 8 จะได้ 2 คะแนน

ประเด็นที่ได้รับความสำคัญเป็นอันดับ 9 จะได้ 1 คะแนน ตามลำดับ

ตารางที่ 32 สรุปประเด็นที่เป็นข้อจำกัด ต่อทัศนคติของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง

| ทัศนคติผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง    |                             | ผู้บังคับใช้กฎหมาย | ผู้มีประสบการณ์                                     | ผู้อยู่อาศัย | ผู้ประกอบการ | รวมคะแนน |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------|---|--------------|--------------|----------|
| ประเด็นที่เป็นข้อจำกัด        |                             |                    |   |              |              |          |
| <b>ประเด็นข้อจำกัด</b>        |                             |                    |   |              |              |          |
| 1                             | แยกอาคารชาย-หญิง            | 1(9)               | การปรับข้อกำหนดในกฎหมายให้มีความเหมาะสมในทุกประเด็น | 3(7)         | 9(1)         | 17       |
| 2                             | ที่จอดรถจักรยาน/จักรยานยนต์ | 9(1)               |   | 4(6)         | 1(9)         | 16       |
| <b>ประเด็นที่แก้ไขได้ง่าย</b> |                             |                    |   |              |              |          |
| 1                             | ห้องอเนกประสงค์             | 8(2)               | การปรับข้อกำหนดในกฎหมายให้มีความเหมาะสมในทุกประเด็น | 1(9)         | 4(6)         | 17       |
| 2                             | ห้องประกอบอาหารรวม          | 7(3)               |   | 5(5)         | 5(5)         | 13       |
| 3                             | ไฟฉุกเฉิน                   | 3(7)               |   | 2(8)         | 2(8)         | 23       |
| 4                             | มุมหนังสือ                  | 6(4)               |   | 5(5)         | 3(7)         | 16       |

|   |                               |      |              |      |      |    |
|---|-------------------------------|------|--------------|------|------|----|
| 5   | สิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ    | 4(6) | ความเหมาะสม  | 6(4) | 6(4) | 14 |
| 6   | ป้ายบอกหอพักชาย-หญิง          | 2(8) | ในทุกประเด็น | 7(3) | 7(3) | 14 |
| 7   | ป้ายระเบียบหอพัก (ภาษาอังกฤษ) | 5(5) |              | 7(3) | 8(2) | 10 |
| หมายเหตุ อันดับ1 = 9คะแนน, อันดับ2 = 8คะแนน, อันดับ3 = 7คะแนน, อันดับ4 = 6คะแนน, อันดับ5 = 5 คะแนน, อันดับ6 = 4คะแนน, อันดับ7 = 3คะแนน, อันดับ8 = 2คะแนน, อันดับ9 = 1 คะแนน |                               |      |              |      |      |    |

ที่มา : จากการสัมภาษณ์ ระหว่าง วันที่ 14/04/59-20/05/59

ซึ่งจากการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องจะเห็นได้ว่า ประเด็นการแยกหอพักชายหญิงเป็นประเด็นอันดับแรกที่ถูกบังคับใช้กฎหมาย และให้ความสำคัญมากที่สุดเป็นอันดับแรก และนักศึกษาผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญเป็นอันดับ 3 เนื่องจากผู้บังคับใช้กฎหมายและประธานคณะกรรมการบริหารหอพัก มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เห็นว่าประเด็นดังกล่าวมีผลต่อหอพักมากที่สุดในทางกฎหมายควบคุม และเป็นประเด็นหลักที่ใช้จำแนกหอพักจดทะเบียนและหอพักไม่จดทะเบียน เนื่องจากกฎหมายหอพักนักศึกษายังไม่ถูกบังคับใช้จริงจึงทำให้หอพักไม่จดทะเบียนมีมากกว่าหอพักจดทะเบียนในอัตราส่วนถึง1:3 จึงสมควรเข้มงวดในเรื่องการบังคับใช้กฎหมายตามมาตรฐานนี้ ผู้ประกอบการที่จะดำเนินธุรกิจหอพักจำเป็นต้องทำการศึกษากฎหมาย เพราะประเด็นที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่เป็นอยู่ในปัจจุบันส่วนใหญ่ ร้อยละ 77.7 ผู้ประกอบการสามารถทำให้เป็นไปตามมาตรฐานได้โดยใช้ต้นทุนที่ต่ำ

ทัศนคติของผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง จะเห็นได้ว่านิติกรให้ความสำคัญกับการแยกหอพักชายหญิง ตรงกันข้ามกับคะแนนความพึงพอใจของนักศึกษา ที่เห็นว่าการจดทะเบียนแยกอาคารหอพักไม่มีความสำคัญต่อความพึงพอใจของนักศึกษาในการอยู่หอพัก

คะแนนรวมแม้ว่าไฟฉุกเฉินจะไม่ได้เป็นอันดับหนึ่ง ของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง แต่คะแนนรวมไฟฉุกเฉินมีคะแนนรวมสูงสุด นั่นแสดงว่า นอกเหนือจากประเด็นทางกฎหมาย ประเด็นด้านความปลอดภัยของกายภาพอาคารในการรับมือกับภัยพิบัติ มีนัยยะสำคัญต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง

ในส่วนของห้องอเนกประสงค์ เป็นส่วนที่นักศึกษาให้ความสำคัญมากที่สุด ในขณะที่นิติกรให้ความสำคัญเป็นอันดับ 8 จาก 9 อันดับ ซึ่งในทางกลับกัน นักศึกษาให้ความสำคัญกับการแยกชาย-หญิง เป็นอันดับ 3 เนื่องจากนักศึกษาหญิงส่วนใหญ่เห็นว่าการแยกอาคารมีผลด้านความปลอดภัย



### 5.3 สรุปผลการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพกับทัศนคติผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง

จากการศึกษาพบว่า ข้อจำกัดในการปรับลักษณะทางกายภาพที่พิกให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติฯ มีไม่มาก และผู้ประกอบการสามารถปรับแก้ไขได้ไม่ยาก โดยข้อจำกัดที่หอพักไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัติฯ มีทั้งสิ้น 5 ประเด็นคือ (1) ที่จอดรถจักรยานหรือจักรยานยนต์ ร้อยละ 100, (2) ป้ายระเบียบหอพัก(ภาษาอังกฤษ) ร้อยละ 100, (3) ห้องอเนกประสงค์ ร้อยละ 100, (4) ห้องประกอบอาหารรวม และมุมหนังสือ ร้อยละ 66.6 ตามลำดับ ในส่วนของที่พัก มีประเด็นที่ไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัติฯ ทั้งสิ้น 9 ประเด็น คือ ประเด็นที่จอดรถจักรยานหรือจักรยานยนต์ ร้อยละ 100, ป้ายระเบียบหอพัก(ภาษาอังกฤษ) ร้อยละ 100, ห้องอเนกประสงค์ ร้อยละ 100, ห้องประกอบอาหารรวม ร้อยละ 100, ป้ายแยกหอพักชาย-หญิง ร้อยละ 100, แยกอาคารชายหญิง ร้อยละ 100, มุมหนังสือ ร้อยละ 66.6, สิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ และไฟฉุกเฉิน ร้อยละ 16.6 ตามลำดับ โดยประเด็นที่พิกมีไม่ครบถ้วน แต่หอพักมีครบถ้วน มีทั้งสิ้น 4 ประเด็น ได้แก่ ป้ายบอกหอพักชาย-หญิง, แยกอาคารชาย-หญิง, สิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ, ไฟฉุกเฉิน ในขณะที่ไม่มีประเด็นที่ พิกมีครบถ้วน แต่หอพักมีไม่ครบถ้วน ข้อจำกัดที่แก้ไขได้ยากที่สุด 2 อันดับแรก คือ (1) ที่จอดรถจักรยานและจักรยานยนต์ ในพื้นที่ศึกษานี้มีความสำคัญน้อย เนื่องจากนักศึกษาส่วนใหญ่ ไม่มีจักรยานหรือจักรยานยนต์เป็นของตนเอง ทำให้ผู้ประกอบการไม่จำเป็นต้องสร้างที่จอดรถจักรยานหรือจักรยานมาก ถึง 1 คัน/1หน่วยพักอาศัย แต่ประเด็นเรื่องของ (2) การแยกอาคารหอพักชาย - หญิง ซึ่งเป็นประเด็นที่ทำให้หอพักส่วนใหญ่ 20 จากทั้งหมด 25หอพักไม่จดทะเบียน ซึ่งมีอัตราส่วน 1:3 จากการสำรวจลักษณะทางกายภาพและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ อาจารย์ผู้รับผิดชอบ และนิติกร ทำให้พบว่า โครงสร้างหอพักที่ไม่จดทะเบียนทุกโครงการสามารถแยกชาย - หญิงได้ แต่สาเหตุที่ไม่ทำการแยกชาย - หญิงนั้น เนื่องจากจำเป็นต้องมีกระบวนการในการดำเนินการที่ส่งผลกระทบต่อรายได้ของผู้ประกอบการ ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องจึงควรศึกษาเพิ่มเติมเพื่อสร้างจูงใจให้ผู้ประกอบการมีการจดทะเบียนเป็นหอพักเพิ่มขึ้น

## บทที่ 6 สรุปและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาข้อจำกัดด้านกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาโดยรอบมหาวิทยาลัย กับมาตรฐานตามพระราชบัญญัติหอพักพุทธศักราช 2558 สามารถสรุปได้ดังนี้

### 6.1 ข้อจำกัดด้านกายภาพ

ประเด็นข้อจำกัดทางกายภาพที่สำคัญได้แก่ ประเด็นการแยกอาคารชายหญิง เนื่องจากประเด็นดังกล่าว ถือเป็นประเด็นที่ผู้ประกอบการแก้ไขได้ยากและต้องใช้ต้นทุนในการปรับเปลี่ยนสูง และเป็นประเด็นที่เป็นเจตนารมณ์ของกฎหมายพระราชบัญญัติหอพัก พุทธศักราช 2558 ที่กล่าวว่า “เพื่อการคุ้มครองสวัสดิภาพนักเรียน นักศึกษาที่พักอาศัยในหอพักให้ได้รับความปลอดภัยและได้เรียนหนังสือ โดยมีการแยกประเภท หอพักหญิง หอพักชาย” ดังนั้นโครงการที่สามารถทำการแยกอาคารหญิง-ชายได้ จำเป็นจะต้องมีจำนวนอาคารตั้งแต่ 2 อาคารขึ้นไป โดยจากการสำรวจหอพักเอกชนบริเวณรอบมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พบว่า โครงการที่สามารถแยกอาคารหญิง-ชายได้มีจำนวนโครงการคิดเป็นร้อยละ 52 ของโครงการทั้งหมดในพื้นที่ดังนี้

ตารางที่ 33 จำนวนอาคารของโครงการในพื้นที่ศึกษา

| ชื่อโครงการ        | ขนาดห้องพัก      | จำนวนห้องพัก(หน่วย) | จำนวนอาคาร |   |
|--------------------|------------------|---------------------|------------|---|
| จัดทะเบียนหอพัก    |                  |                     |            |   |
| 1                  | ยูพลัส           | 35-42 ตร.ม.         | 268        | 2 |
| 2                  | ทวินทาวน์        | 24 ตร.ม.            | 344        | 2 |
| 3                  | ทรงพิเชษฐ์       | 10-24 ตร.ม.         | 200        | 2 |
| 4                  | อินเตอร์ปาร์ค    | 27-35 ตร.ม.         | 380        | 2 |
| 5                  | ทียูโดม          | 30 ตร.ม.            | 1,848      | 3 |
| ไม่จัดทะเบียนหอพัก |                  |                     |            |   |
| 1                  | บันยันทรี        | 24 ตร.ม.            | 165        | 1 |
| 2                  | วิสคิมอาร์ทเมนท์ | 30-60 ตร.ม.         | 150        | 1 |
| 3                  | เจเคบีเฮ้าส์     | 24-28 ตร.ม.         | 51         | 1 |
| 4                  | แวนด้า ทียู      | 26-28 ตร.ม.         | 27         | 1 |
| 5                  | บราวน์           | 24-40 ตร.ม.         | 224        | 1 |
| 6                  | แคมปัส           | 24-52 ตร.ม.         | 261        | 2 |
| 7                  | ซุม              | 24 ตร.ม.            | 120        | 2 |
| 8                  | เจซีลีฟวิง       | 35-70 ตร.ม.         | 107        | 2 |
| 9                  | เพลิน            | 28-56 ตร.ม.         | 200        | 2 |
| 10                 | ลีทรี            | 24 ตร.ม.            | 80         | 2 |

|    |                 |               |       |    |
|----|-----------------|---------------|-------|----|
| 11 | ปื้ม            | 24 ตร.ม.      | 104   | 1  |
| 12 | วิเคพีแมนชั้น   | 24 ตร.ม.      | 350   | 1  |
| 13 | ปิยะมน แมนชั้น  | 24 -26 ตร.ม.  | 112   | 1  |
| 14 | เอิ้นเคแมนชั้น  | 24 ตร.ม.      | 68    | 1  |
| 15 | หน้ามธ. แมนชั้น | 24 ตร.ม.      | 120   | 1  |
| 16 | แจน แมนชั้น     | 24 -26 ตร.ม.  | 80    | 1  |
| 17 | ยูเฮ้าส์        | 22 - 30 ตร.ม. | 268   | 1  |
| 18 | ชั้นด้า         | 28 ตร.ม.      | 300   | 3  |
| 19 | โฮโซเพลส        | 35- 40 ตร.ม.  | 250   | 2  |
| 20 | กอล์ฟวิว        | 30 ตร.ม.      | 2,240 | 23 |

โดยโครงการที่พักไม่จดทะเบียนที่มีตั้งแต่ 2 อาคารขึ้นไป มีอยู่จำนวน 8 จาก 20 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 40 ของโครงการที่ไม่จดทะเบียนทั้งหมด จำนวนทั้งสิ้น 1,536 หน่วยพักอาศัย สามารถดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายได้ โครงการที่ไม่จดทะเบียน 8 โครงการ ไม่มีข้อจำกัดด้านกายภาพในการแยกอาคารหญิง-ชาย จำเป็นจะต้องมีกระบวนการในการดำเนินการต่อไป แต่โครงการที่พักไม่จดทะเบียนอีก 12 โครงการ ที่มีอาคารเดียวจะมีข้อจำกัดด้านการแยกอาคารหญิงชาย ประเด็นข้อจำกัดด้านกายภาพอีกประเด็นหนึ่งคือ ที่จอดรถจักรยาน/จักรยานยนต์ ซึ่งข้อกำหนดได้กำหนดเกณฑ์ขั้นต่ำไว้ 1 คัน ต่อ 1 หน่วยพักอาศัย จากการศึกษาพบว่ากฎหมายยังไม่กำหนดขนาดมาตรฐานของที่จอดรถจักรยานจักรยานยนต์ให้มีความชัดเจน เพื่อให้สามารถบังคับใช้กฎหมายได้อย่างถูกต้อง

#### 6.1.1 ข้อจำกัดด้านกายภาพหอพักจดทะเบียน

โครงการจดทะเบียนทั้งหมด 5 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 20 ของโครงการในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด มีจำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งสิ้น 3,040 หน่วย ไม่มีข้อจำกัดในการแก้ไขให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติฯ แต่ผู้ประกอบการยังขาดความรู้ความเข้าใจในกฎหมาย ทำให้หอพักจดทะเบียนยังมีข้อที่ยังไม่ได้แก้ไข ในประเด็นที่สามารถแก้ไขได้ง่ายและสามารถดำเนินการได้ทันที

#### 6.1.2 ข้อจำกัดด้านกายภาพที่พักไม่จดทะเบียน

จากการสรุปลักษณะทางกายภาพและข้อจำกัดทางกายภาพของที่พักไม่จดทะเบียน แบ่งได้เป็น 4 ข้อดังนี้

- 1) ที่พักไม่จดทะเบียนทั้งหมดในพื้นที่ศึกษาเข้าข่ายเป็นหอพักตามพระราชบัญญัติหอพัก พุทธศักราช 2558 เนื่องจากมีนักศึกษาอยู่อาศัย 1 คนขึ้นไป

- 2) ประเด็นเรื่องของการแยกอาคารชายหญิง เป็นข้อจำกัดที่สำคัญ ที่ผู้ประกอบการสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ แม้จะต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ และการผ่อนผันจากผู้บังคับใช้กฎหมาย
- 3) การแยกอาคารสำหรับที่พักไม่จดทะเบียนในอนาคต จำเป็นจะต้องมีการวางแผนตั้งแต่ช่วงก่อนการก่อสร้าง (Pre-Construction)
- 4) ที่พักไม่จดทะเบียน 8 ใน 20 (ร้อยละ40) จำนวนทั้งสิ้น 1,536 หน่วยพักอาศัยสามารถแยกอาคารชายหญิง ในขณะที่ 12 ใน 20(ร้อยละ 60) จำนวนทั้งสิ้น 1,719 หน่วยพักอาศัย ไม่สามารถแยกอาคารหญิง-ชายได้ ซึ่งเป็นข้อจำกัดด้านกายภาพอย่างมาก

## 6.2 การอภิปรายผล

### 6.2.1 ผลจากการทบทวนวรรณกรรม

จากการศึกษาข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติหอพัก พุทธศักราช 2558ได้กำหนดมาตรฐานทางกายภาพของหอพักไว้ทั้งหมด 31 ประเด็น การศึกษามาตรฐานต่างประเทศพบว่ามีข้อกำหนดมาตรฐาน 61 ประเด็น โดยประเด็นซึ่งไม่มีกำหนดไว้ในมาตรฐานของไทย ได้แก่ มาตรฐานด้านด้านที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการจำนวน 5 ประเด็นได้แก่ (1)ระยะทางจากหอพักไปยังมหาวิทยาลัย (2)ระยะทางจากหอพักไปยังสาธารณูปโภค (3)ระยะทางจากหอพักไปยังสาธารณูปการ (4)ความสะดวกในการเดินทาง และ(5)ความปลอดภัยในการเดินทาง

### 6.2.2 ผลจากการศึกษาความต้องการของนักศึกษา

พบว่านักศึกษาส่วนใหญ่ ไม่ใช่นานพาหนะส่วนตัวในการเดินทาง จึงเป็นเหตุผลที่นักศึกษา ร้อยละ 50 เลือกโครงการที่มีความสะดวกในการเดินทางเป็นอันดับแรก ซึ่งความสะดวกในการเดินทางประกอบด้วย 2 ปัจจัยตามมาตรฐานของหอพักในต่างประเทศ<sup>6</sup> คือ

- (1) ระยะทางไปยังอาคารเรียน(Walkable Distance) และ
- (2)ระบบขนส่งสาธารณะ(Public Transport) ดังนั้นข้อกำหนดด้านกายภาพตามพระราชบัญญัติฯ จึงควรมีการกำหนดมาตรฐานด้านที่ตั้งและสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับหอพักนักศึกษา เพื่อเป็นแนวทางในการบังคับใช้กฎหมายหอพัก

<sup>6</sup> Government Gazette Staatskoerant 2013 (South Africa), AIIAS(Philiphine), Student Accommodation in Savonlinna, Kuopio (Finland), University of Nebraska Omaha, Sri Lanka Institute of Information Technology, Student Accommodation Scheme Office of the Revenue Commissioners Direct Taxes Division 2007 (Ireland)

ตารางที่ 34 ข้อเสนอแนะที่ตั้งและสภาพแวดล้อม

| ประเด็น                         | มาตรฐานต่างประเทศ  |  | เหตุผลที่ควรนำมาใช้  |
|---------------------------------|--|--|--|
|                                 | ประเด็น  | รายละเอียด   |  |
| ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง | 1. ข้อกำหนดระยะทางจากหอพักไปยังสถานศึกษา (Walkable Distance) | 1.1 กำหนดระยะเวลาการเดินทางจากหอพักไปยังอาคารเรียน<br>1.2 กำหนดระยะทางจากโครงการไปยังมหาวิทยาลัย | 1. ส่งเสริมการเดินทาง<br>2. ลดการใช้CO2<br>3. สวัสดิภาพและความปลอดภัยของนักศึกษา |
|                                 | 2. ข้อกำหนดระบบขนส่งสาธารณะ (PublicTransport)                | 2.1 มีระบบขนส่งสาธารณะผ่าน หรืออยู่ใกล้กับหอพัก  |  |

อ้างอิง : Government Gazette Staatskoerant 2013 (South Africa), AIIAS(Philiphine), Student Accommodation in Savonlinna, Kuopio (Finland), University of Nebraska Omaha, Sri Lanka Institute of Information Technology, Student Accommodation Scheme Office of the Revenue Commissioners Direct Taxes Division 2007 (Ireland)

### 6.3 ข้อเสนอแนะ

#### 6.3.1 ข้อเสนอแนะต่อผู้ประกอบการหอพักเอกชน

##### 6.3.1.1 หอพักที่จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติหอพัก พุทธศักราช 2558

ลักษณะทางกายภาพของหอพักมีการแยกอาคารหญิงชาย แต่ผู้ประกอบการยังขาดความรู้ความเข้าใจในกฎหมาย จึงควรศึกษาข้อกำหนดหอพักเอกชนสำหรับนักเรียนนักศึกษาเพิ่มเติม

##### 6.3.1.2 ที่พักไม่จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติหอพัก พุทธศักราช 2558

สามารถแบ่งข้อเสนอแนะออกเป็น 2 กลุ่มคือ

(1) ที่พักประเภทที่สามารถทำการแยกอาคารหญิงชายได้ จำนวน 8 ใน 20 โครงการ รวมทั้งสิ้น 1,536 หน่วยพักอาศัย ควรดำเนินการแยกอาคารหญิงชายโดยเร็ว

(2) ที่พักประเภทที่ไม่สามารถทำการแยกอาคารหญิงชายได้ จำนวน 12 โครงการ รวมทั้งสิ้น 1,719 หน่วยพักอาศัย ควรติดต่อบริษัทประกันภัยการปกครองส่วนท้องถิ่น แจ้งให้ทราบถึงข้อจำกัดโดยด่วนที่สุด

#### 6.3.2 ข้อเสนอแนะต่อนักศึกษาผู้อยู่อาศัยและผู้ปกครอง

การเลือกโครงการที่อยู่อาศัยควรศึกษาประเภทของโครงการ หอพักจดทะเบียน และที่พักไม่จดทะเบียน ว่ามีความแตกต่างกันอย่างไร เนื่องจากการจดทะเบียนตามกฎหมาย เป็นตัวบ่งชี้มาตรฐานของโครงการในระดับหนึ่ง

#### 6.3.3 ข้อเสนอแนะต่อมหาวิทยาลัย

- 1) ควรมีการศึกษาการแยกอาคารชายหญิง เพื่อกำหนดทิศทางการดำเนินงานและนโยบายของหอพักเอกชนที่อยู่บริเวณรอบมหาวิทยาลัย
- 2) ควรมีการจัดตั้งคณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพักประจำมหาวิทยาลัย เพื่อควบคุมดูแลหอพักเอกชน
- 3) ควรมีการส่งเสริมหอพักเอกชนที่จดทะเบียนโดยรอบมหาวิทยาลัย เพื่อให้ผู้ประกอบการมีแรงจูงใจในการจดทะเบียนเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังควรมีการติดตามผลอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ

#### 6.3.4 ข้อเสนอแนะต่อหน่วยงานของรัฐ

- 1) ควรร่วมมือกับมหาวิทยาลัยเพื่อหาทางแก้ไข
- 2) ควรมีการกำหนดมาตรฐานที่เกี่ยวข้องให้ชัดเจนเพื่อให้สามารถทำตามข้อกำหนดได้อย่างถูกต้อง
- 3) ควรมีการกำหนดมาตรฐานด้านที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง

#### 6.3.5 ข้อเสนอแนะต่องานวิจัยในอนาคต

ควรมีการศึกษาต่อถึงความจำเป็นใน ประเด็นของการแยกอาคารชาย-หญิง โดยมีนโยบายและข้อกำหนดในการสร้างแรงจูงใจที่ดึงดูดให้ผู้ประกอบการจดทะเบียนหอพักอย่างจริงจังและชัดเจน เพื่อให้หอพักเป็นที่อยู่อาศัยและแหล่งส่งเสริมการเรียนรู้ให้แก่นักศึกษาอย่างมีประสิทธิภาพ



## รายการอ้างอิง

Leydon Ralph C (1966). "RESIDENCE HALL AS AN INTEGRAL PART OF THE LEARNING ENVIRONMENT."

London department of health (2002). Further Education Colleges - National Minimum Standards Inspection Regulations Premises Student accommodation.

Martin Heilweil (1973). "The Influence Of Dormitory Architecture On Resident Behavior."

Office of the Revenue Commissioners Direct Taxes interpretation and International Division (2007). Student Accommodation Scheme (Ireland).

Real Estate & Facilities Board of Regents of the University System of Georgia (2014). Baseline Design Standards For Student Housing.

REPUBLIC OF SOUTH AFRICA and REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA (2013). Government Gazette Staatskoerant

Sri Lanka Institute of Information Technology. "Student Accommodation (Private Accommodation, Sri Lanka)."

The AIIAS Adventist International Institute of Advanced Studies (Philiphine).

UK, U. (2010). Universities UK/Guild HE: Code of Practice for the Management of Student Housing

University of eastern finland. "Student Accommodation in Savonlinna (Finland)."

William Thomas Ward (1970). "A COMPARISON OF COMMUNITY DEVELOPMENT IN SELECTED RESIDENCE

HALL PROGRAM AT THE UNIVERSITY OF DENVER."

กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (2558). "พระราชบัญญัติหอพัก 2558."

นิติกรประจำกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (2558). "สัมภาษณ์ นิติกรต้อง."



ประธานกรรมการผู้ประกอบการหอพักเอกชน (2558). "สัมภาษณ์ คุณบุญสูง."

ประธานคณะกรรมการหอพักมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ร. ฝ. (2558). "สัมภาษณ์ ผศ.ดร.ปริญญา เทวานฤมิตรกุล."

มนตรี แยมกลีกร (2542). "รูปแบบของหอพักนักศึกษาสำหรับมหาวิทยาลัยในประเทศไทย."

มาณี ไชยธีรานุวัฒน์ศิริ (2543). "หอพักกับการพัฒนานิสิตนักศึกษา ระดับอุดมศึกษา."

ลาวัลย์โกวิท, น. (2546). "ปัญหาที่พักอาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยที่มีสองวิทยาเขต กรณีศึกษามหาวิทยาลัยกรุงเทพวิทยาเขตรังสิตและวิทยาเขตกล้วยน้ำไท ".

วัลลภา เทพหัสดิน ณ อยุธยา (2530). "งานบุคลากรนิสิตนักศึกษา."

วีรประพันธ์, ณ. (2551). "สภาพการอยู่อาศัยในหอพักนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์รังสิต."

วุนวิริยะกิจ, ก. (2540). "ความต้องการที่อยู่อาศัยของนิสิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ : กรณีศึกษา คณะเกษตร คณะวนศาสตร์ คณะประมง คณะอุตสาหกรรมเกษตร คณะสัตวแพทยศาสตร์."

สุรทศ, ว. (2543). "การพักอาศัยในหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและบริเวณใกล้เคียง."

อินทร์ยา, อ. (2546). "การเปรียบเทียบการพักอาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยขอนแก่น ระหว่างหอพักมหาวิทยาลัยกับที่พักอาศัยเอกชน."



ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## ภาคผนวก ก. เครื่องมือที่ใช้ในการสัมภาษณ์แบบกลุ่มนักศึกษาผู้อยู่อาศัยในโครงการ



เลขที่แบบสัมภาษณ์.....

สถานที่เก็บข้อมูล .....

วันที่..... เวลา.....

## แบบสัมภาษณ์

เรื่องการศึกษาข้อจำกัดด้านกายภาพของหอพักและที่พักนักศึกษาโดยรอบมหาวิทยาลัย กับมาตรฐานตามพระราชบัญญัติหอพักพุทธศักราช 2558 : กรณีศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

คำชี้แจง: แบบสัมภาษณ์นี้จัดทำขึ้นโดยว่าที่ร.ต.วรัญญา สงวนสังพงษ์ นิสิตหลักสูตรเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รหัส ประจำตัว 5773336025 เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อจัดทำวิทยานิพนธ์ตามข้อกำหนดของหลักสูตร ผลการศึกษาจะออกมาในลักษณะผลรวม มิใช่ข้อมูลของบุคคลใดบุคคลหนึ่งที่ตอบแบบสัมภาษณ์ จึงขอความร่วมมือจากท่านในการให้ข้อมูลตามความเป็นจริง เพื่อประโยชน์ในการใช้เป็นข้อมูลประกอบการเปรียบเทียบมาตรฐานการอยู่อาศัยหอพัก รวมทั้งเพื่อประโยชน์ต่อวงการศึกษาระดับต่อไป

| วิธีการตอบแบบสัมภาษณ์: โปรดกาเครื่องหมาย ✓ ลงใน [ ] หน้าคำตอบ หรือเขียนข้อความลงในช่องว่างที่ตรงกับความเป็นจริงของท่าน   |       |  |  |  |          |        |
|--|-------|--|--|--|----------|--------|
| ท่านเป็นผู้ที่อยู่อาศัยในหอพักนอก บริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ใช่หรือไม่ [ ] ใช่ [ ] ไม่ใช่                               |       |  |  |  |          |        |
| รูปแบบห้องพักที่ท่านอยู่เป็นแบบที่มีจำนวนมากที่สุดของโครงการ (ขนาดห้องมาตรฐาน) ใช่หรือไม่ [ ] ใช่ [ ] ไม่ใช่             |       |  |  |  |          |        |
| ชื่อหอพักที่ท่านอยู่ .....หมายเลขห้อง.....   |       |  |  |  |          |        |
| ส่วนที่ 1 : ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการอยู่อาศัยของตน (หมายเหตุ : 1=ดี 2=ปานกลาง-ค่อนข้างดี 3=ปานกลางค่อนข้างแย่ 4=แย่) |       |  |  |  |          |        |
| ที่ตั้งของโครงการ  | +     |  |  |  | -        | เหตุผล |
| 1. สภาพแวดล้อมของโครงการ   | ดี    |  |  |  | ไม่ดี    |        |
| 2. การเดินทาง  |       |  |  |  |          |        |
| 2.1 ไปอาคารเรียน   | สะดวก |  |  |  | ไม่สะดวก |        |
| 2.2 ไปศูนย์การค้า  | สะดวก |  |  |  | ไม่สะดวก |        |
| - ไปร้านค้าย่อย  | สะดวก |  |  |  | ไม่สะดวก |        |
| - ไปตลาด   | สะดวก |  |  |  | ไม่สะดวก |        |
| - ไปห้างสรรพสินค้า   | สะดวก |  |  |  | ไม่สะดวก |        |
| 2.3 ไปสนามกีฬา   | สะดวก |  |  |  | ไม่สะดวก |        |
| 2.4 ไปสวนสาธารณะ   | สะดวก |  |  |  | ไม่สะดวก |        |
| 2.5 ไปสถานรักษาพยาบาล  | สะดวก |  |  |  | ไม่สะดวก |        |
| - ไปร้านขายยา  | สะดวก |  |  |  | ไม่สะดวก |        |
| - ไปคลีนิก   | สะดวก |  |  |  | ไม่สะดวก |        |
| - ไปโรงพยาบาล  | สะดวก |  |  |  | ไม่สะดวก |        |
| 2.6 ไปสถานีรักษาความปลอดภัย  | สะดวก |  |  |  | ไม่สะดวก |        |
| - ไปป้อมยาม  | สะดวก |  |  |  | ไม่สะดวก |        |
| - ไปสถานีตำรวจ   | สะดวก |  |  |  | ไม่สะดวก |        |





|   |         |  |  |  |  |            |  |
|---|---------|--|--|--|--|------------|--|
|   | เหมาะสม |  |  |  |  | ไม่เหมาะสม |  |
| 1.11 องค์ประกอบของห้อง  | ครบครัน |  |  |  |  | ไม่ครบครัน |  |
| 2. แสงสว่าง   | เพียงพอ |  |  |  |  | ไม่เพียงพอ |  |
| 3. การระบายอากาศ  | เพียงพอ |  |  |  |  | ไม่เพียงพอ |  |
| 4. ความปลอดภัย  | เพียงพอ |  |  |  |  | ไม่เพียงพอ |  |
| 4.1 ปลอดภัยจากอัคคีภัย  | ปลอดภัย |  |  |  |  | ไม่ปลอดภัย |  |
| 4.2 ปลอดภัยจากการโจรกรรม  | ปลอดภัย |  |  |  |  | ไม่ปลอดภัย |  |
| <b>ส่วนที่ 2: ข้อมูลการตัดสินใจเลือกห้องพักอยู่อาศัย</b>  |         |  |  |  |  |            |  |
| 1. ก่อนจะย้ายมาพักอาศัยในห้องพักปัจจุบันท่านเคยอยู่ห้องพักของภายในหรือโดยรอบมหาวิทยาลัยมากี่แห่ง<br><input type="checkbox"/> ไม่เคย <input type="checkbox"/> 1 แห่ง <input type="checkbox"/> 2 แห่ง <input type="checkbox"/> 3 แห่ง <input type="checkbox"/> มากกว่า 3 แห่ง<br>หากท่านเคย รายชื่อห้องพักที่เคยอยู่.....   |         |  |  |  |  |            |  |
| 2. หากท่านเคย เหตุผลที่ย้ายมาอยู่ห้องพักปัจจุบัน<br>.....   |         |  |  |  |  |            |  |
| 3. ใครเป็นผู้ตัดสินใจเลือกห้องพักแห่งนี้ <input type="checkbox"/> ตัวท่านเอง <input type="checkbox"/> ผู้ปกครอง <input type="checkbox"/> คนอื่น โปรดระบุ.....   |         |  |  |  |  |            |  |
| 4. ท่านใช้เกณฑ์อะไรบ้างในการเลือกอยู่อาศัยห้องพักในปัจจุบัน<br><input type="checkbox"/> การเดินทางสะดวก <input type="checkbox"/> มีความปลอดภัย <input type="checkbox"/> ค่าเช่าต่อเดือนถูก <input type="checkbox"/> ความสวยงามของห้องพัก <input type="checkbox"/> ขนาดของห้องพัก<br><input type="checkbox"/> การแยกประเภทชายหญิง <input type="checkbox"/> สิ่งอำนวยความสะดวกของห้องพัก <input type="checkbox"/> มีพื้นที่นั่งทำงานด้วยกัน <input type="checkbox"/> มีการจัดระเบียบพื้นที่ส่วนรวม<br><input type="checkbox"/> อื่นๆ.....   |         |  |  |  |  |            |  |
| 5. เหตุผลที่สำคัญที่สุดที่ท่านตัดสินใจเลือกห้องพักแห่งนี้ คือ<br>.....  |         |  |  |  |  |            |  |
| 6. ห้องพักสร้างใหม่มีส่วนทำให้ท่านตัดสินใจเลือกหรือไม่<br><input type="checkbox"/> มี <input type="checkbox"/> ไม่มี  |         |  |  |  |  |            |  |
| <b>ส่วนที่ 3: ข้อมูลคุณลักษณะทั่วไปของผู้อยู่อาศัย และสถานะของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ (ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์จะต้องเป็นผู้อาศัยอยู่ในห้องพักเท่านั้น)</b>  |         |  |  |  |  |            |  |
| 1. เพศ <input type="checkbox"/> ชาย <input type="checkbox"/> หญิง   |         |  |  |  |  |            |  |
| 2. อายุ.....ปี  |         |  |  |  |  |            |  |
| 3. คณะหมายเลข.....<br>1)นิติศาสตร์ 2)พาณิชยศาสตร์และการบัญชี 3)รัฐศาสตร์ 4)เศรษฐศาสตร์ 5)สังคมสงเคราะห์ศาสตร์ 6)ศิลปศาสตร์ 7)วารสารศาสตร์และสื่อสารมวลชน<br>8)สังคมวิทยาและมานุษยวิทยา 9)วิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี 10)วิศวกรรมศาสตร์ 11)แพทยศาสตร์ 12)ทันตแพทยศาสตร์ 13)สหเวชศาสตร์ 14)พยาบาลศาสตร์<br>15)เภสัชศาสตร์ 16)สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง 17)ศิลปกรรมศาสตร์ 18)สาธารณสุขศาสตร์ 19)วิทยาการการเรียนรู้และศึกษาศาสตร์<br>20)สถาบันเทคโนโลยีนานาชาติสิรินธร 21)วิทยาลัยนวัตกรรม 22)วิทยาลัยสหวิทยาการ 23)วิทยาลัยนานาชาติปริทัศน์ พนมยงค์ 24)วิทยาลัยแพทยศาสตร์นานาชาติจุฬาภรณ์ |         |  |  |  |  |            |  |

|   |   |                              |                             |        |               |      |
|---|---|------------------------------|-----------------------------|--------|---------------|------|
| 25)วิทยาลัยโลกคดีศึกษา 26)วิทยาลัยพัฒนศาสตร์ ป๋วย อึ๊งภากรณ์                                    |   |                              |                             |        |               |      |
| 4. ชั้นปีการศึกษา   | ปริญญาตรี [ ]1                              | [ ]2                         | [ ]3                        | [ ]4   | [ ]5          | [ ]6 |
|   | ปริญญาโท [ ]1                               | [ ]2                         |                             |        |               |      |
|   | ปริญญาเอก [ ]                               |                              |                             |        |               |      |
| 5. ยานพาหนะ   | [ ]ไม่มี                                    | [ ]รถยนต์ จำนวน....คัน       | [ ]มอเตอร์ไซด์ จำนวน....คัน | [ ]    |               |      |
| จักรยาน จำนวน....คัน  | [ ]อื่นๆ จำนวน....คัน                       | *หากไม่มีท่านเดินทางโดย..... |                             |        |               |      |
| 6. ขนาดของห้องพัก   | [ ]ขนาดเล็กสุด                              | [ ]ขนาดกลาง                  | [ ]ขนาดใหญ่                 |        |               |      |
| 7. ค่าเช่าต่อเดือน.....บาท  |   |                              |                             |        |               |      |
| 8. จำนวนผู้อยู่อาศัย (รวมตัวท่านเอง)  | [ ]1คน                                      | [ ]2คน                       | [ ]3คน                      | [ ]4คน | [ ]มากกว่า4คน |      |
| โปรดระบุ.....คน   |   |                              |                             |        |               |      |
| หากอยู่มากกว่า 1 คน ท่านต้องหารค่าเช่า.....บาท/เดือน  |   |                              |                             |        |               |      |
| 9.กรณีอยู่คนเดียว เหตุผลที่ท่านเลือกอยู่คนเดียว   | .....                                       |                              |                             |        |               |      |
| 9.กรณีอยู่กับเพื่อน เหตุผลที่ท่านเลือกอยู่ร่วมกับเพื่อน   | .....                                       |                              |                             |        |               |      |
| <b>ส่วนที่ 4: ความต้องการในอนาคต</b>  |   |                              |                             |        |               |      |
| อนาคตท่านมีความต้องการจะย้ายหอพักหรือไม่  | [ ]มี                                       | [ ]ไม่มี                     |                             |        |               |      |
| <b>หากท่านต้องการย้าย โปรดตอบคำถามข้อ1-4ด้านล่าง หากไม่ต้องการโปรดข้ามไปข้อ5</b>                |   |                              |                             |        |               |      |
| 1. ท่านต้องการอยู่คนเดียวหรือหารห้องอยู่ร่วมกับเพื่อน (ไม่นับกรณีแฟน)                           | [ ]อยู่คนเดียว                              | [ ]อยู่กับเพื่อน             | เพราะ                       |        |               |      |
| .....   |   |                              |                             |        |               |      |
| 2. หากท่านต้องตัดสินใจระหว่างห้องพัก 2 แบบจะ ท่านจะเลือกห้องพักแบบใด                            |   |                              |                             |        |               |      |
| [ ] ขนาดห้องเล็กแต่อยู่ติดมหาวิทยาลัย   | [ ] ขนาดห้องใหญ่อยู่ไกลมหาวิทยาลัยไม่เป็นไร |                              |                             |        |               |      |
| เหตุผล  | .....                                       |                              |                             |        |               |      |
| .....   |   |                              |                             |        |               |      |
| 3. ขนาดของห้องที่ท่านคิดว่าเหมาะสม  | [ ]ขนาดเล็กสุด                              | [ ]ขนาดกลาง                  | [ ]ขนาดใหญ่                 |        |               |      |
| 4.หากท่านต้องการย้ายหอพักแห่งใหม่ ท่านจะใช้เกณฑ์ใดในการเลือก จงเรียงลำดับด้วยตัวเลขลงในช่อง [ ] |   |                              |                             |        |               |      |
| [ ]การเดินทางสะดวก  | [ ]มีความปลอดภัย                            | [ ]ค่าเช่าต่อเดือนถูก        | [ ]ความสวยงามของห้องพัก     | [ ]    |               |      |
| ขนาดของห้องพัก  |   |                              |                             |        |               |      |
| [ ]การแยกประเภทชายหญิง  | [ ]สิ่งอำนวยความสะดวกของห้องพัก             | [ ]มีพื้นที่นั่งทำงานด้วยกัน | [ ]มีการจัด                 |        |               |      |
| ระเบียบพื้นที่ส่วนรวม   |   |                              |                             |        |               |      |
| [ ]อื่นๆ.....   |   |                              |                             |        |               |      |
| 5. ข้อเสนอแนะที่หอพักนอก ควรจะมีหรือต้องปรับปรุงแก้ไขในอนาคต                                    | .....                                       |                              |                             |        |               |      |
| - ด้านที่ตั้งและสภาพแวดล้อมที่ตั้ง  | .....                                       |                              |                             |        |               |      |
|   | .....                                       |                              |                             |        |               |      |

.....

.....

- ด้านองค์ประกอบทางกายภาพ (ผังโครงการ)

.....

.....

.....

.....

- ด้านอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก

.....

.....

.....

.....

- ด้านหน่วยพักอาศัย

.....

.....

.....

.....



ขอบคุณที่ท่านเสียสละเวลาในการสัมภาษณ์ครั้งนี้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY



## ภาคผนวก ข. ผลทางสถิติจากการสัมภาษณ์ในส่วนของทัศนคติของนักศึกษาที่อยู่อาศัยของ

## ตนเอง

ทัศนคติด้านที่ตั้งและสภาพแวดล้อมที่ตั้ง โครงการ

| ประเด็นที่ได้คะแนนสูงสุดของแต่ละโครงการ |  |                      |                 |                 |                |
|---|--|----------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| ชื่อโครงการ                             | ประเด็น  | จำนวนผู้<br>สัมภาษณ์ | คะแนน<br>ต่ำสุด | คะแนน<br>สูงสุด | ค่าคะแนนเฉลี่ย |
| ทรงพิเชษฐ์                              | การเดินทางไปยังร้านขายยา   | 9                    | 3               | 4               | 3.77           |
| ทวินทาวน์                               | การเดินทางไปยังตลาด  | 9                    | 2               | 4               | 3.54           |
| TU dome                                 | สภาพแวดล้อมของโครงการ, การเดินทางไปยังศูนย์การค้า  | 9                    | 2               | 4               | 3.22           |
| Bai yan tree                            | ความสะดวกในการเดินทาง, การเดินทางไปยังตลาด   | 9                    | 3               | 4               | 3.31           |
| Campus                                  | ความสะดวกในการเดินทาง, การเดินทางไปยังอาคารเรียน, การเดินทางไปยังสนามกีฬา, ความปลอดภัยที่ตั้ง, ความปลอดภัยจากการโจรกรรม                          | 9                    | 3               | 4               | 3.15           |
|   |  |                      | 2               |                 |                |
|   |  |                      | 1               | 4               |                |
| Golf View                               | การเดินทางไปยังร้านค้าย่อย   | 9                    | 1               | 4               | 3.54           |
| ประเด็นที่ได้คะแนนต่ำสุดของแต่ละโครงการ |  |                      |                 |                 |                |
| ชื่อโครงการ                             | ประเด็น  | จำนวนผู้<br>สัมภาษณ์ | คะแนน<br>ต่ำสุด | คะแนน<br>สูงสุด | ค่าคะแนนเฉลี่ย |
| ทรงพิเชษฐ์                              | ถนนหน้าโครงการ   | 9                    | 2               | 3               | 2.46           |
| ทวินทาวน์                               | ความพอใจของถนนหน้าโครงการ  | 9                    | 1               | 4               | 2.54           |
| TU dome                                 | การเดินทางไปยังร้านขายยา   | 9                    | 1               | 2               | 1.11           |
| Bai yan tree                            | การเดินทางไปยังคลินิก  | 9                    | 3               | 3               | 2.15           |
| Campus                                  | การเดินทางไปยังสวนสาธารณะ, การเดินทางไปยังสถานีรักษาความปลอดภัย, การเดินทางไปยังป้อมยาม, การเดินทางไปยังสถานีตำรวจ, ความเหมาะสมของถนนหน้าโครงการ | 9                    | 2               | 3               | 2.46           |
| Golf View                               | ถนนหน้าโครงการ<br>ความเหมาะสมของถนนหน้าโครงการ   | 9                    | 1               | 3               | 1.62           |

## ทัศนคติด้านองค์ประกอบทางกายภาพ (ผังโครงการ)

| ประเด็นที่ได้คะแนนสูงสุดของแต่ละโครงการ |  |                      |                 |                 |                |
|---|--|----------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| ชื่อโครงการ                             | ประเด็น  | จำนวนผู้<br>สัมภาษณ์ | คะแนน<br>ต่ำสุด | คะแนน<br>สูงสุด | ค่าคะแนนเฉลี่ย |
| ทรงพีเชษฐ์                              | กล้องวงจรปิด                                   | 9                    | 3               | 4               | 3.46           |
| ทวินทาวน์                               | กล้องวงจรปิด                                   | 9                    | 3               | 4               | 3.31           |
| TU dome                                 | ทางเข้าออกและถนนภายในโครงการ                   | 9                    | 2               | 4               | 3.11           |
| Bai yan tree                            | ทางเข้าออกและถนนภายในโครงการ, กล้อง<br>วงจรปิด | 9                    | 2<br>3          | 4               | 3.31           |
| Campus                                  | ความสวยงามของอาคารหอพัก                        | 9                    | 3               | 4               | 3.46           |
| Golf View                               | ที่นั่งอ่านหนังสือ                             | 9                    | 2               | 4               | 3.69           |
| ประเด็นที่ได้คะแนนต่ำสุดของแต่ละโครงการ |  |                      |                 |                 |                |
| ชื่อโครงการ                             | ประเด็น  | จำนวนผู้<br>สัมภาษณ์ | คะแนน<br>ต่ำสุด | คะแนน<br>สูงสุด | ค่าคะแนนเฉลี่ย |
| ทรงพีเชษฐ์                              | สวนหย่อม                                       | 9                    | 1               | 1               | 1.00           |
| ทวินทาวน์                               | สวนหย่อม                                       | 9                    | 1               | 3               | 2.46           |
| TU dome                                 | สวนหย่อม                                       | 9                    | 1               | 2               | 1.33           |
| Bai yan tree                            | สวนหย่อม                                       | 9                    | 1               | 3               | 2.46           |
| Campus                                  | ที่ทิ้งขยะ                                     | 9                    | 1               | 3               | 2.62           |
| Golf View                               | รั้วโครงการ                                    | 9                    | 1               | 2               | 1.31           |

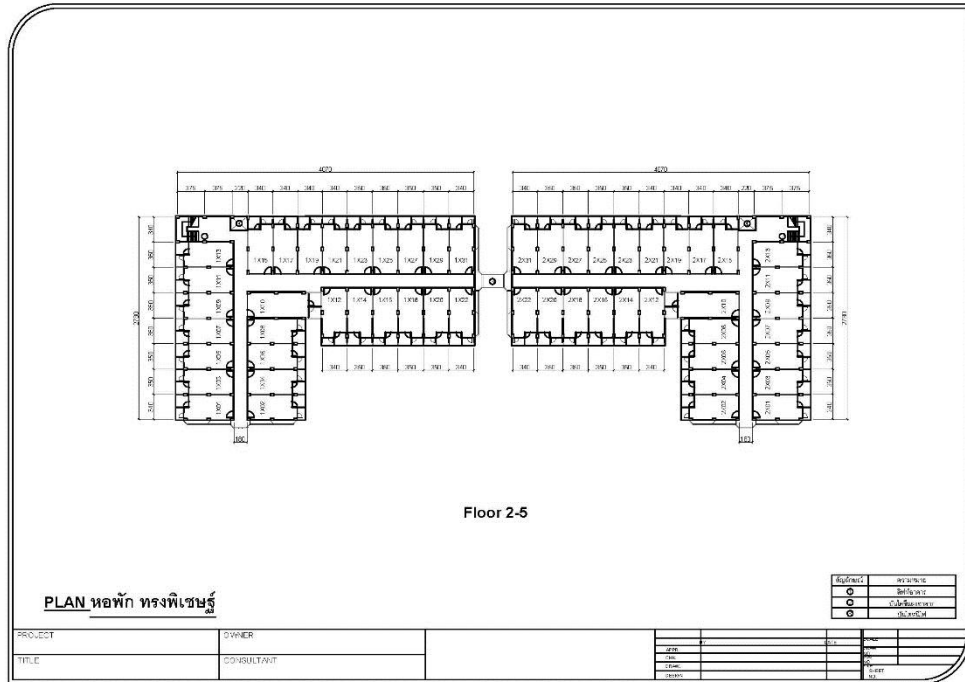
## ทัศนคติด้านอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก โครงการ

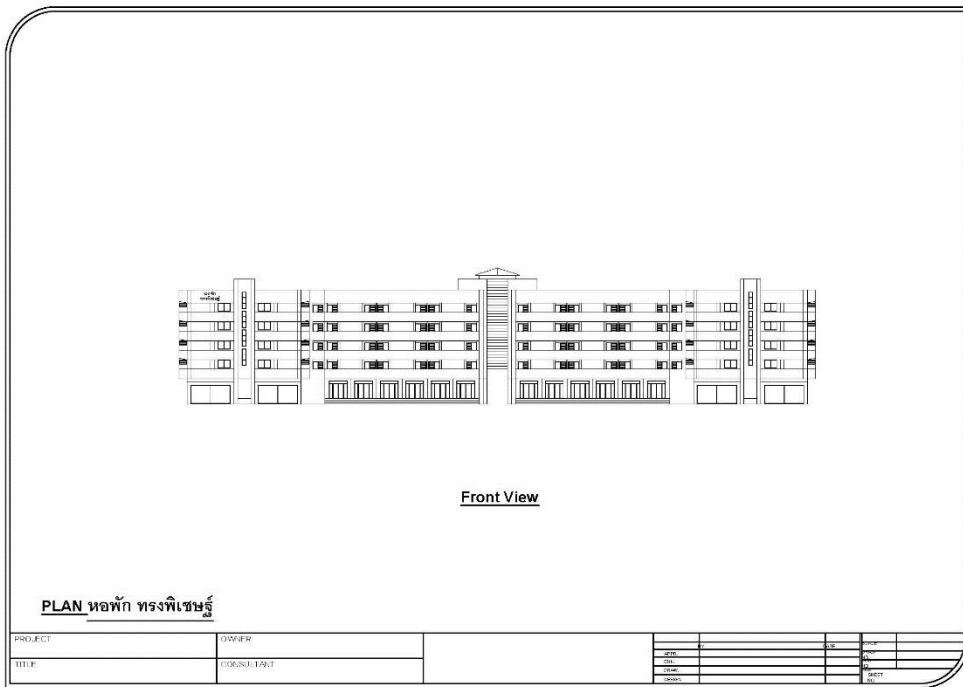
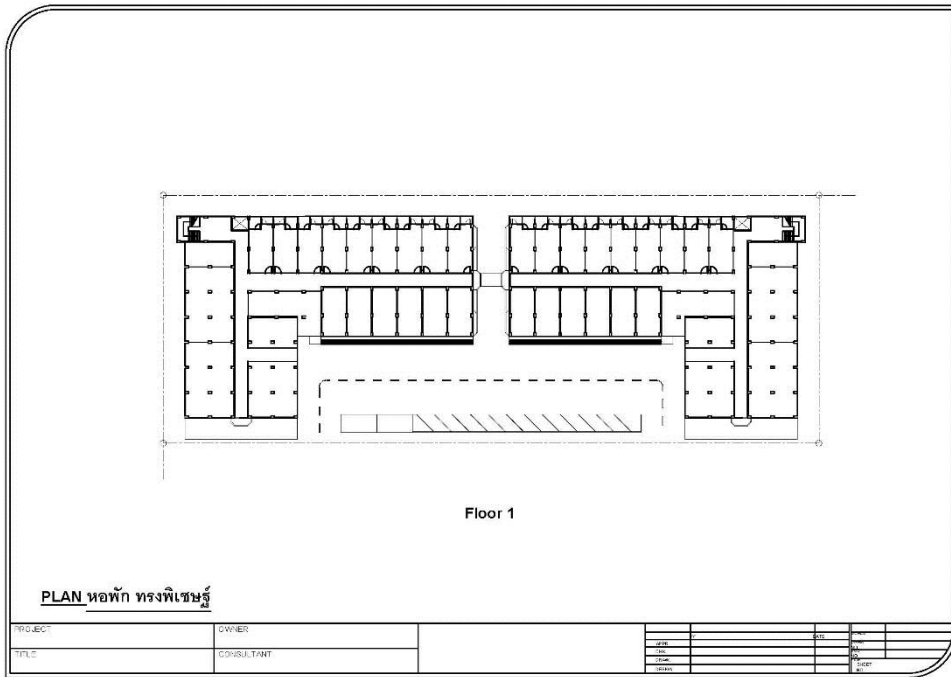
| ประเด็นที่ได้คะแนนสูงสุดของแต่ละโครงการ |   |                      |                 |                 |                    |
|---|---|----------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| ชื่อโครงการ                             | ประเด็น                                     | จำนวนผู้<br>สัมภาษณ์ | คะแนน<br>ต่ำสุด | คะแนน<br>สูงสุด | ค่าคะแนน<br>เฉลี่ย |
| ทรงพีเชษฐ์                              | ดูยาสามัญประจำบ้าน                          | 9                    | 3               | 4               | 3.85               |
| ทวินทาวน์                               | ทางเข้าออกอาคาร, โถงรับรอง                  | 9                    | 2               | 4               | 3.31               |
| TU dome                                 | บันไดหนีไฟชั้นพัก                           | 9                    | 3               | 4               | 3.78               |
| Bai yan tree                            | โถงรับรอง                                   | 9                    | 2               | 4               | 3.31               |
| Campus                                  | การเข้าถึงรักษาความปลอดภัย                  | 9                    | 2               | 4               | 3.31               |
| Golf View                               | ห้องอเนกประสงค์, บันไดหนีไฟ                 | 9                    | 3               | 2               | 3.69               |
| ประเด็นที่ได้คะแนนต่ำสุดของแต่ละโครงการ |   |                      |                 |                 |                    |
| ชื่อโครงการ                             | ประเด็น                                     | จำนวนผู้<br>สัมภาษณ์ | คะแนน<br>ต่ำสุด | คะแนน<br>สูงสุด | ค่าคะแนน<br>เฉลี่ย |
| ทรงพีเชษฐ์                              | โทรศัพท์ฉุกเฉิน                             | 9                    | 1               | 2               | 1.62               |
| ทวินทาวน์                               | ดูยาสามัญประจำบ้าน, ตำแหน่งโถงลิฟต์         | 9                    | 1               | 3<br>4          | 2.54               |
| TU dome                                 | โทรศัพท์ฉุกเฉิน, ความพึงพอใจโทรศัพท์ฉุกเฉิน | 9                    | 1               | 1               | 1.00               |
| Bai yan tree                            | ดูยาสามัญประจำบ้าน                          | 9                    | 1               | 3               | 2.00               |
| Campus                                  | โทรศัพท์ฉุกเฉิน                             | 9                    | 1               | 3               | 2.08               |
| Golf View                               | ดูยาสามัญประจำบ้าน                          | 9                    | 1               | 2               | 1.08               |

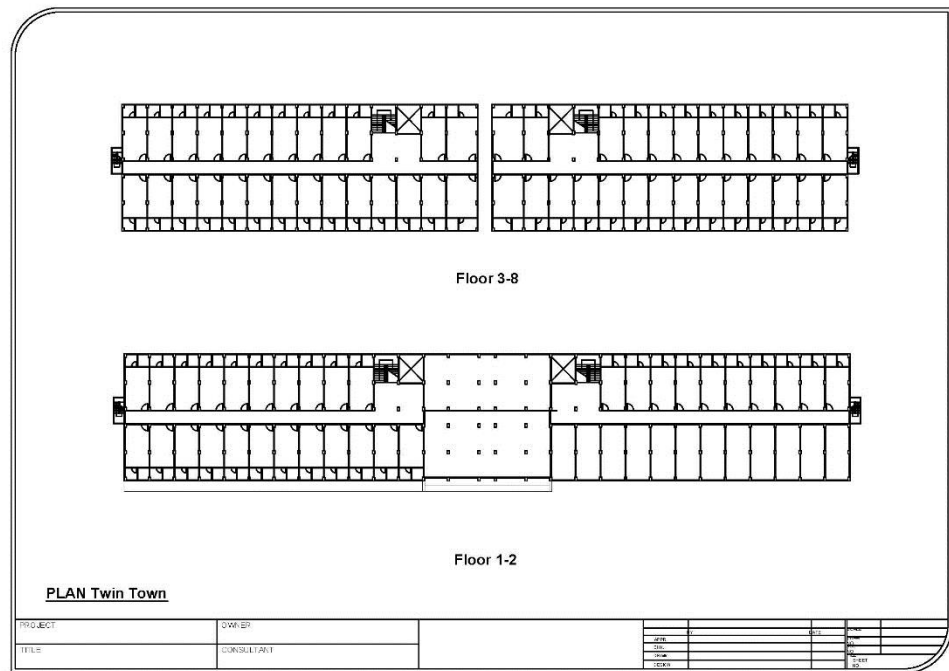
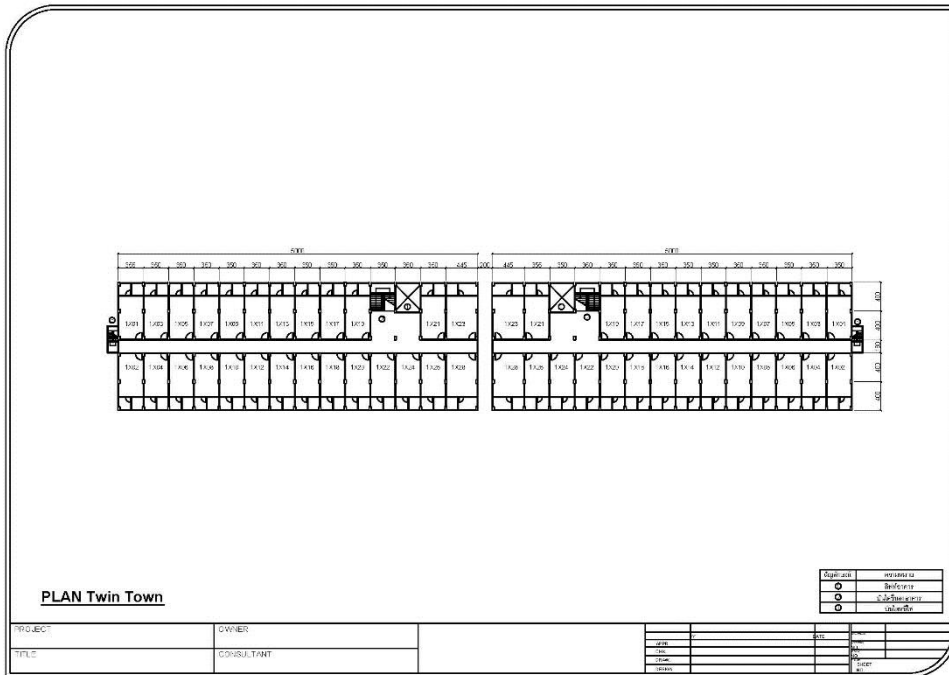
## ทัศนคติด้านหน่วยพักอาศัย โครงการ

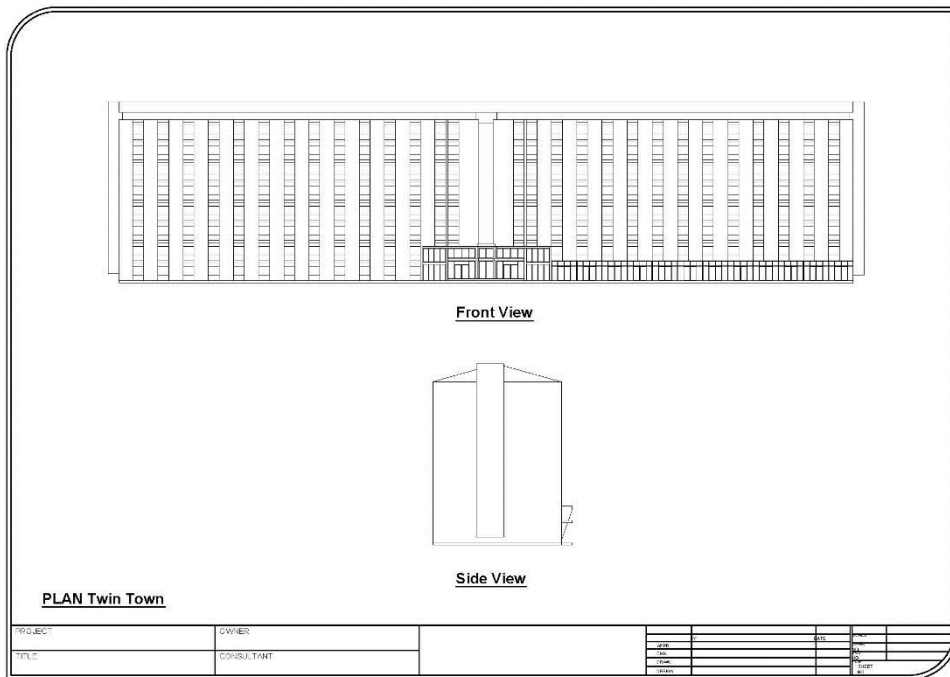
| ประเด็นที่ได้คะแนนสูงสุดของแต่ละโครงการ |  |                      |                 |                 |                    |
|---|--|----------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| ชื่อโครงการ                             | ประเด็น  | จำนวนผู้<br>สัมภาษณ์ | คะแนน<br>ต่ำสุด | คะแนน<br>สูงสุด | ค่าคะแนน<br>เฉลี่ย |
| ทรงพีเชษฐ์                              | ความปลอดภัยจากอัคคีภัยของห้อง  | 9                    | 3               | 4               | 3.46               |
| ทวินทาวน์                               | ความปลอดภัยจากอัคคีภัยของห้อง  | 9                    | 3               | 4               | 3.38               |
| TU dome                                 | ความปลอดภัยจากอัคคีภัยของห้อง  | 9                    | 2               | 3               | 2.44               |
| Bai yan tree                            | ความปลอดภัยจากอัคคีภัยของห้อง  | 9                    | 3               | 4               | 3.46               |
| Campus                                  | ความปลอดภัยจากอัคคีภัยของห้อง  | 9                    | 3               | 4               | 3.31               |
| Golf View                               | ความพอใจขนาดของเตียงนอน, ความเหมาะสม<br>ของขนาดเตียงนอน  | 9                    | 2               | 4               | 3.69               |
| ประเด็นที่ได้คะแนนต่ำสุดของแต่ละโครงการ |  |                      |                 |                 |                    |
| ชื่อโครงการ                             | ประเด็น  | จำนวนผู้<br>สัมภาษณ์ | คะแนน<br>ต่ำสุด | คะแนน<br>สูงสุด | ค่าคะแนน<br>เฉลี่ย |
| ทรงพีเชษฐ์                              | ส่วนพักผ่อนรับแขก  | 9                    | 1               | 2               | 1.54               |
| ทวินทาวน์                               | ความเพียงพอของส่วนซักล้าง  | 9                    | 1               | 3               | 1.92               |
| TU dome                                 | ความปลอดภัยของส่วนปรุงอาหาร, ส่วน<br>รับประทานอาหาร, ส่วนเก็บรองเท้า, ความ<br>เหมาะสมของที่เก็บรองเท้า | 9                    | 1               | 2               | 1.11               |
| Bai yan tree                            | ความปลอดภัยของส่วนปรุงอาหาร, ความ<br>เพียงพอของส่วนซักล้าง   | 9                    | 1               | 3               | 2.08               |
| Campus                                  | ความปลอดภัยของส่วนปรุงอาหาร  | 9                    | 1               | 3               | 2.31               |
| Golf View                               | ส่วนเรียนและเก็บหนังสือ, ส่วนเก็บรองเท้า,<br>ความเหมาะสมของที่เก็บรองเท้า                              | 9                    | 1               | 2               | 1.31               |

ภาคผนวก ค. แบบและขนาดอาคารหอพักและที่พักร วิทยาลัยการศึกษาระดับ 6 โครงการ

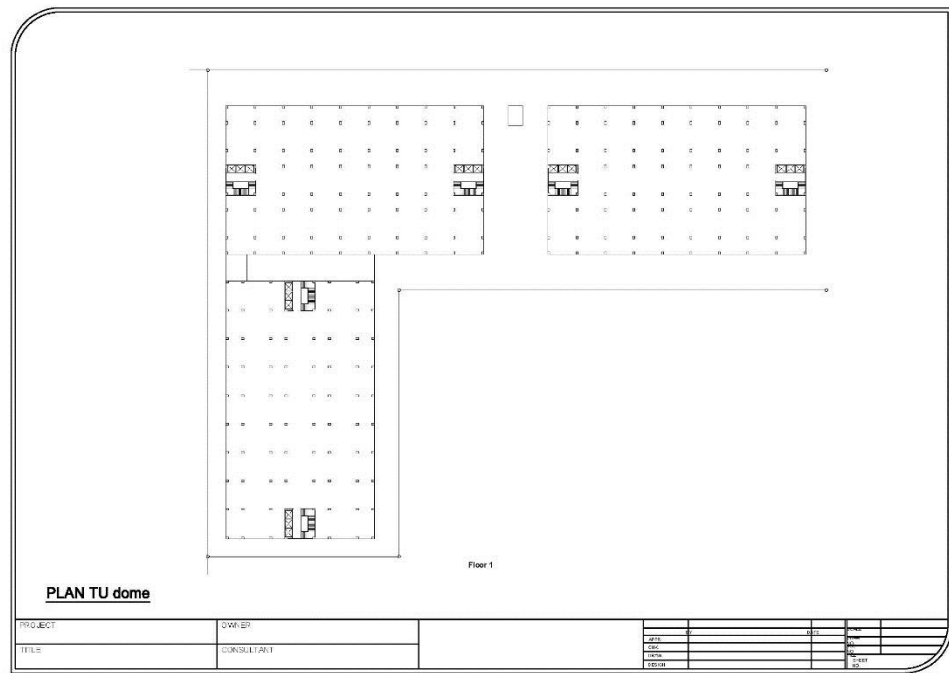
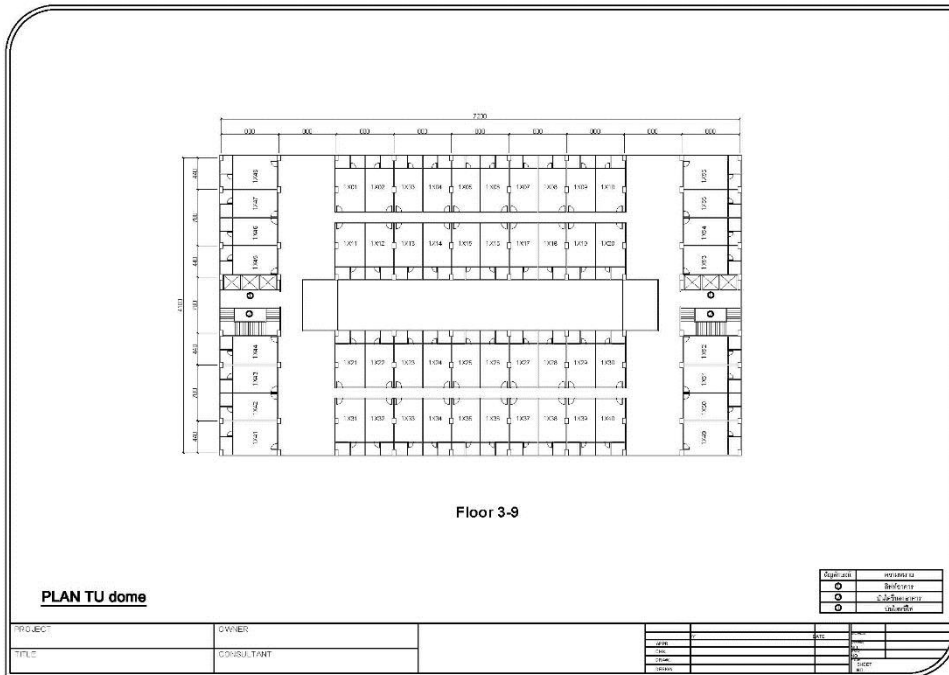












Floor 3-0

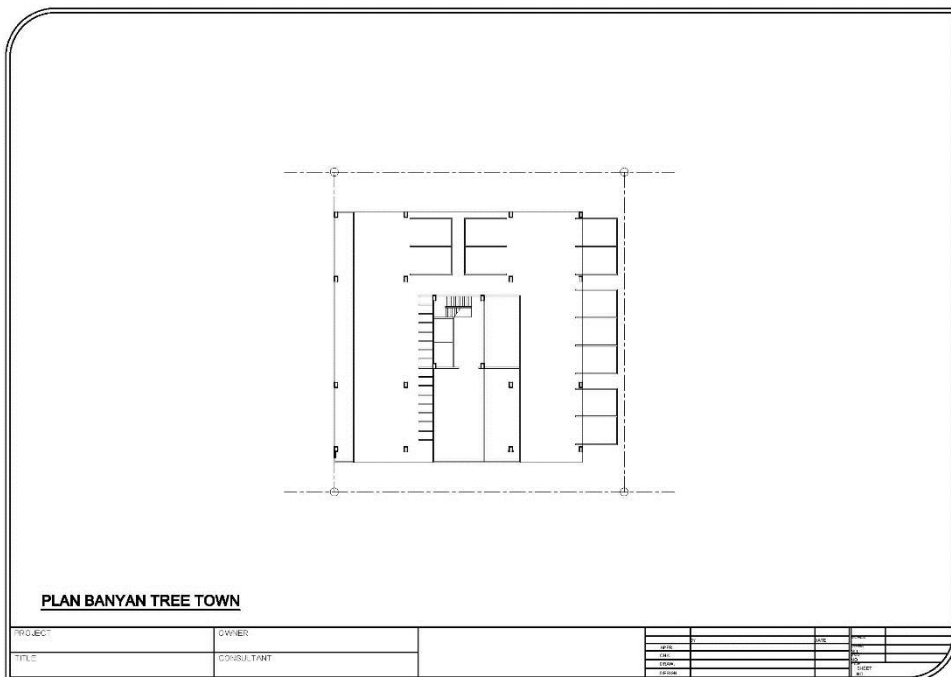
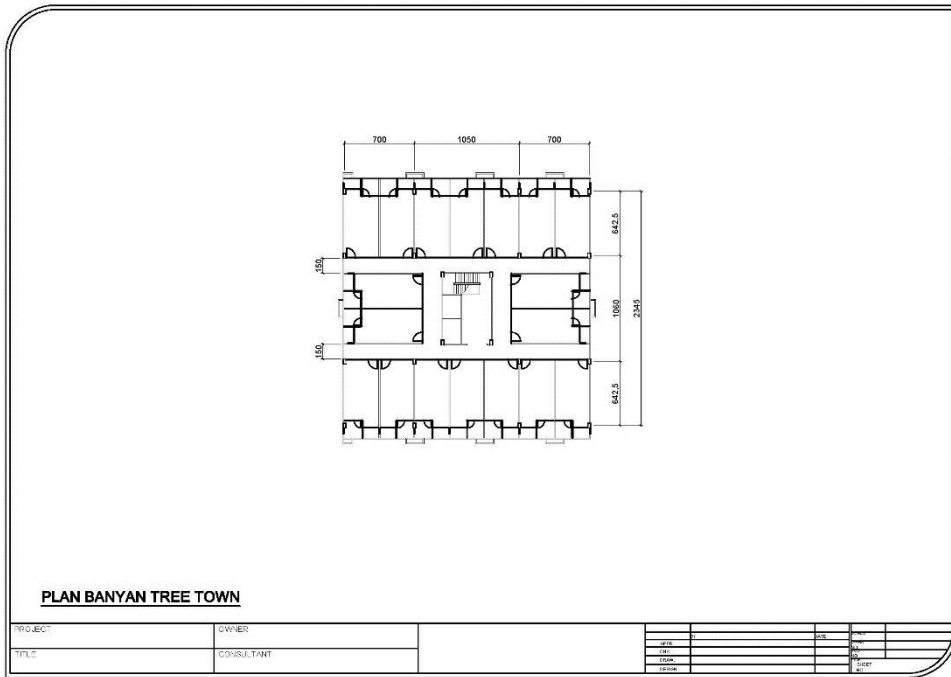
**PLAN TU dome**

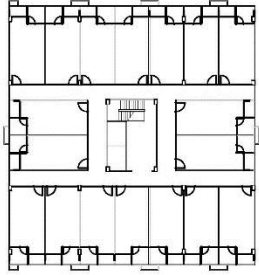
|         |            |  |  |  |  |  |
|---------|------------|--|--|--|--|--|
| PROJECT | OWNER      |  |  |  |  |  |
| TITLE   | CONSULTANT |  |  |  |  |  |

**Front View**

**PLAN TU dome**

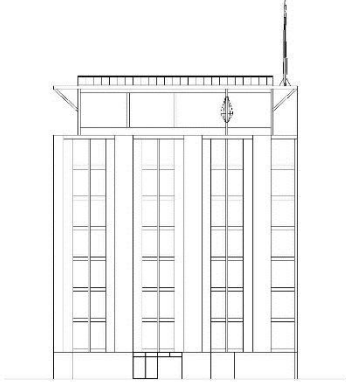
|         |            |  |  |  |  |  |
|---------|------------|--|--|--|--|--|
| PROJECT | OWNER      |  |  |  |  |  |
| TITLE   | CONSULTANT |  |  |  |  |  |





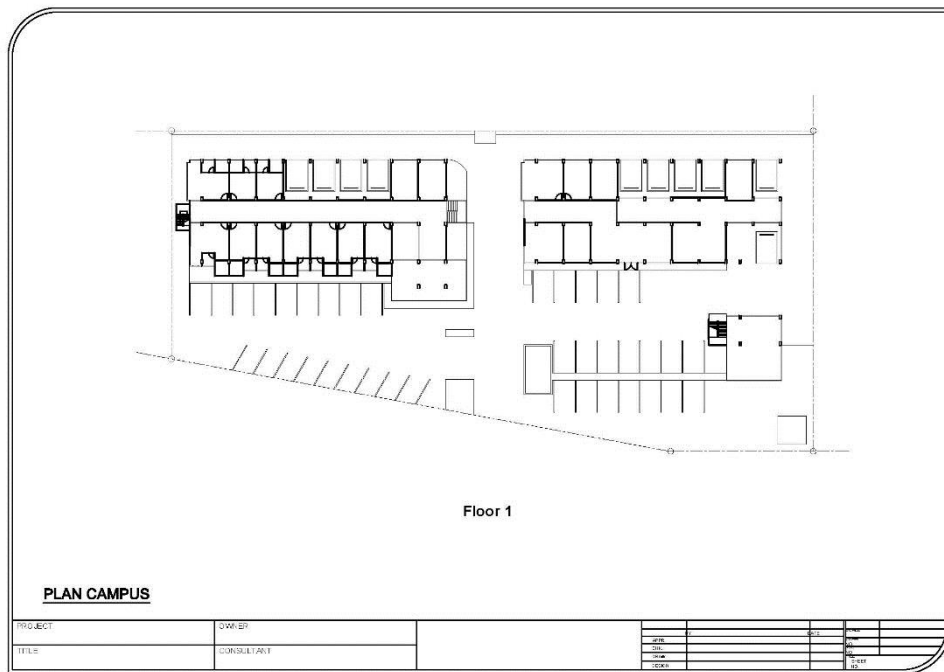
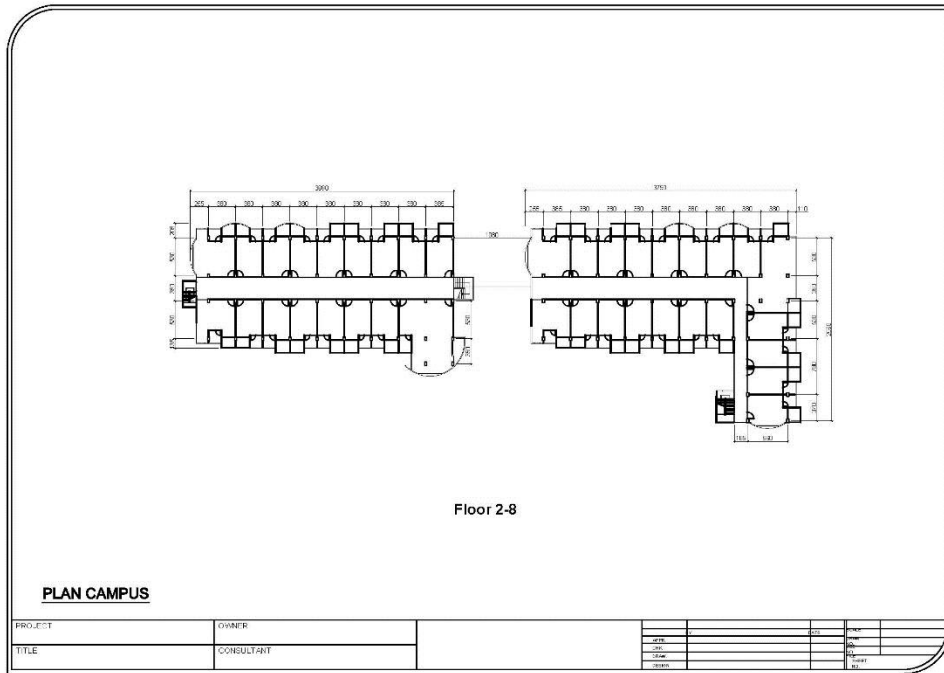
**PLAN BANYAN TREE TOWN**

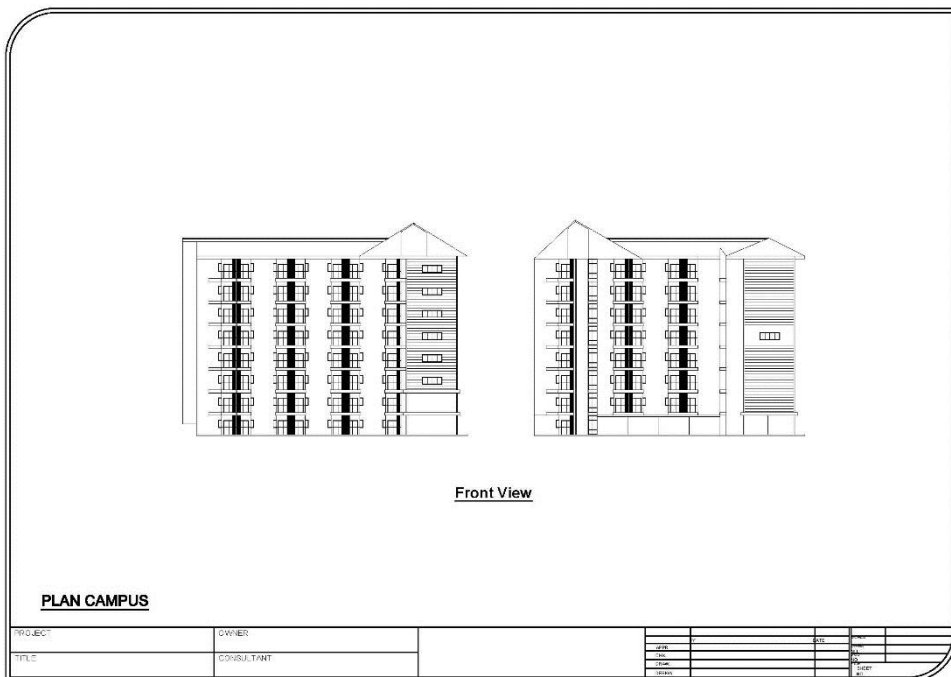
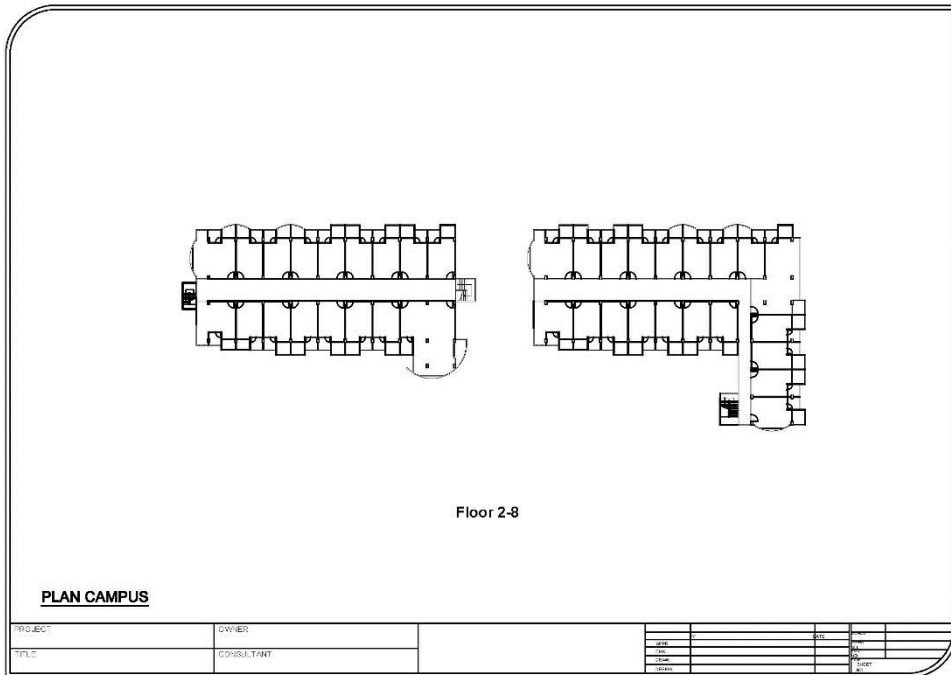
|         |            |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---------|------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| PROJECT | OWNER      |  |  |  |  |  |  |  |  |
| TITLE   | CONSULTANT |  |  |  |  |  |  |  |  |

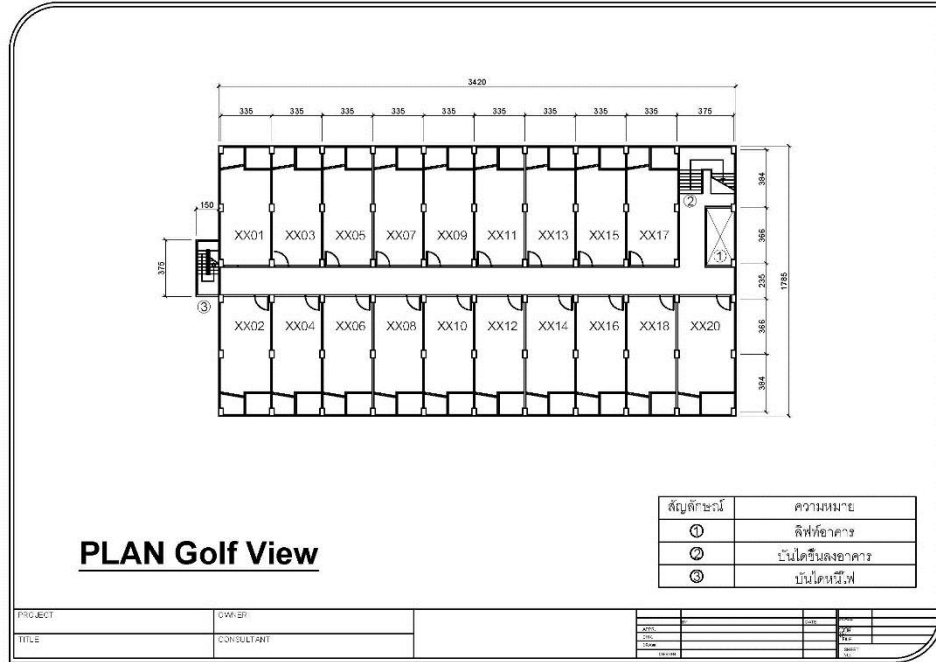


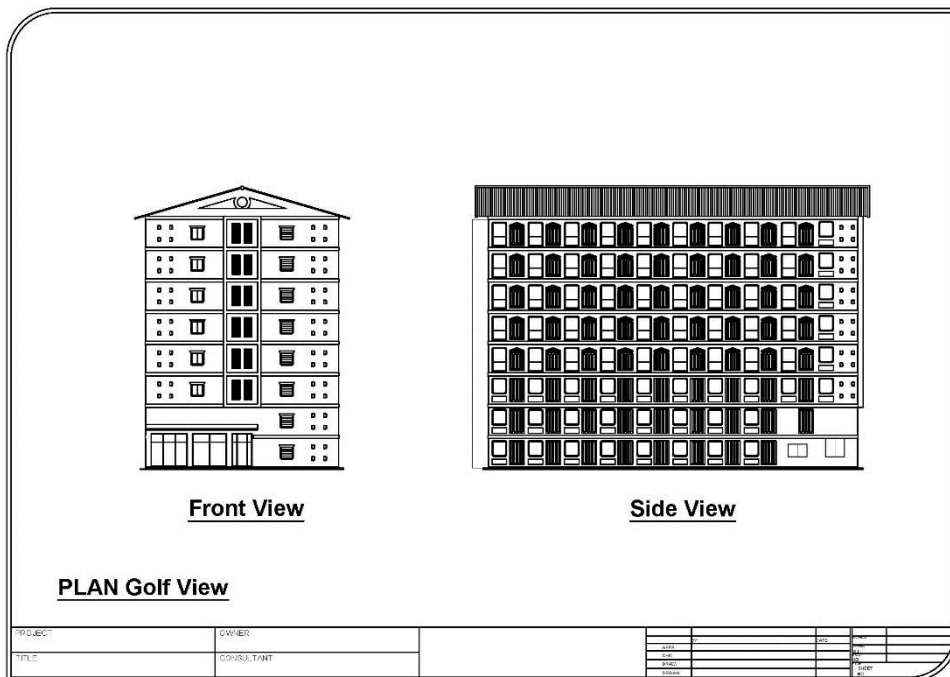
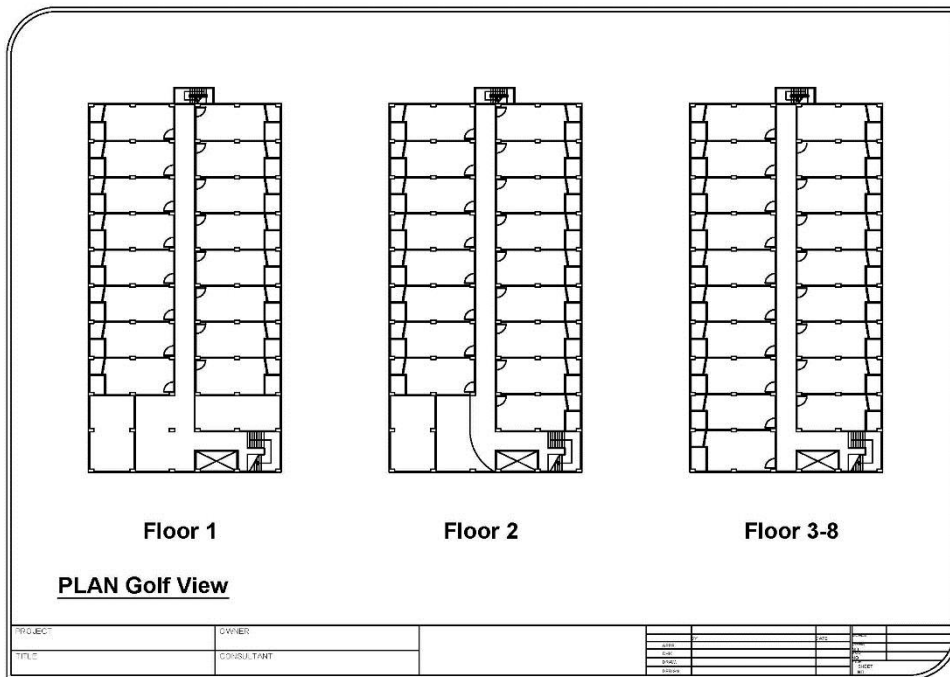
**PLAN BANYAN TREE TOWN**

|         |            |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---------|------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| PROJECT | OWNER      |  |  |  |  |  |  |  |  |
| TITLE   | CONSULTANT |  |  |  |  |  |  |  |  |











ภาคผนวก ง.พระราชบัญญัติหอพัก พุทธศักราช 2558

พระราชบัญญัติ

หอพัก

พ.ศ. ๒๕๕๘

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๗ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๘

เป็นปีที่ ๗๐ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ

ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยหอพัก

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ  
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๕๘”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันประกาศ  
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“หอพัก” หมายความว่า สถานที่ที่รับผู้พักตามพระราชบัญญัตินี้เข้าพักอาศัยโดยม  
การเรียกเก็บค่าเช่า

“ผู้พัก” หมายความว่า ผู้ซึ่งอยู่ระหว่างการศึกษาในสถานศึกษาในระดับไม่สูงกว่าปริญญาตรี  
และมีอายุไม่เกินยี่สิบห้าปี

“หอพักสถานศึกษา” หมายความว่า หอพักที่ผู้ประกอบกิจการหอพักเป็นสถานศึกษา

“หอพักเอกชน” หมายความว่า หอพักที่ผู้ประกอบกิจการหอพักเป็นบุคคลทั่วไปซึ่งไม่ใช่  
สถานศึกษา

“สถานศึกษา” หมายความว่า โรงเรียน วิทยาลัย สถาบัน มหาวิทยาลัยที่จัดการศึกษาใน  
ระบบตามกฎหมายว่าด้วยการศึกษาแห่งชาติ ทั้งนี้ ไม่หมายความรวมถึงสถาบันหรือมหาวิทยาลัยของ  
รัฐที่จัดการศึกษาในระดับอุดมศึกษา

“ผู้ประกอบกิจการหอพัก” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการหอพัก  
ตามพระราชบัญญัตินี้

“ผู้จัดการหอพัก” หมายความว่า ผู้มีหน้าที่ควบคุมดูแลหอพักสถานศึกษาหรือหอพักเอกชน  
ตามพระราชบัญญัตินี้

“เงินประกัน” หมายความว่า เงินที่ผู้פקวางไว้กับผู้ประกอบกิจการหอพักเพื่อประกันความเสียหายที่ผู้פקก่อให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ผู้ประกอบกิจการหอพักจัดไว้ให้ผู้פקใช้สอย

“กฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด” หมายความว่า กฎหมายว่าด้วยยาเสพติดให้โทษ กฎหมายว่าด้วยวัตถุที่ออกฤทธิ์ต่อจิตและประสาท กฎหมายว่าด้วยการป้องกันการใช้สารระเหย และกฎหมายว่าด้วยมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด

“องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น” หมายความว่า เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ทั้งนี้ ไม่หมายความรวมถึงองค์การบริหารส่วนจังหวัด

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพัก

“นายทะเบียน” หมายความว่า

(๑) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล

(๒) นายองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

(๓) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร

(๔) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา

(๕) ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งสำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นนั้น

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงศึกษาธิการรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ และออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ ลดหรือยกเว้นค่าธรรมเนียม กับออกประกาศกำหนดแบบบัตรประจำตัวนายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่

การออกกฎกระทรวงตามวรรคสอง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมให้แตกต่างกันโดยคำนึงถึงขนาดหรือลักษณะของหอพักก็ได้

กฎกระทรวงและประกาศนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑

บททั่วไป

มาตรา ๖ บุคคลใดจัดสถานที่เพื่อรับผู้พักเข้าพักอาศัยโดยเรียกเก็บค่าเช่า ให้ถือว่าบุคคลนั้นประกอบกิจการหอพัก

มาตรา ๗ พระราชบัญญัตินี้ไม่ใช่บังคับแก่หอพักของกระทรวง ทบวง กรม หรือหน่วยงานอื่นของรัฐที่ไม่ใช่สถานศึกษา

มาตรา ๘ หอพักมี ๒ ประเภท ได้แก่

(๑) หอพักชาย

(๒) หอพักหญิง

มาตรา ๙ การรับผู้พัก ผู้ประกอบกิจการหอพักต้องทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือระหว่างผู้ประกอบกิจการหอพักและผู้พักตามแบบที่คณะกรรมการประกาศกำหนด ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อและที่อยู่ของผู้ประกอบกิจการหอพักและผู้พัก

(๒) วันที่ทำสัญญา

(๓) ระยะเวลาการเข้าพักซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งภาคการศึกษาหรือตามระยะเวลาที่

คณะกรรมการประกาศกำหนด

(๔) ความยินยอมของผู้ปกครองในกรณีและผู้พักเป็นผู้เยาว์

(๕) รายการอื่นตามที่คณะกรรมการกำหนด

มาตรา ๑๐ ผู้ประกอบกิจการหอพักอาจเรียกเก็บเงินค่าเช่าล่วงหน้าได้ไม่เกินอัตราค่าเช่าสามเดือน โดยให้นำเงินค่าเช่าล่วงหน้านดังกล่าวชำระเป็นค่าเช่าสามเดือนสุดท้ายของสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้พักขอลเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดเวลาตามสัญญาเช่า ผู้พักจะขอเงินค่าเช่าล่วงหน้าคืนจากผู้ประกอบกิจการหอพักมิได้

มาตรา ๑๑ ผู้ประกอบกิจการหอพักอาจเรียกเก็บเงินประกันได้ไม่เกินอัตราค่าเช่าหนึ่งเดือน ผู้ประกอบกิจการหอพักต้องคืนเงินประกันให้แก่ผู้พักในวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ทั้งนี้ ตามจำนวนที่เหลืออยู่หลังจากหักเป็นค่าเสียหายที่ผู้พักก่อให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ผู้ประกอบกิจการหอพักจัดไว้ให้ผู้พักใช้สอย

มาตรา ๑๒ บทบัญญัติในมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ ไม่ใช่บังคับแก่หอพักของโรงเรียนประจำ

มาตรา ๑๓ บรรดาค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และรายได้อื่น ๆ เกี่ยวกับการประกอบกิจการหอพักตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งท้องที่ที่หอพักนั้นตั้งอยู่

## หมวด ๒

### คณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพัก

มาตรา ๑๔ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพัก”

ประกอบด้วย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เป็นประธาน กรรมการปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เป็นรองประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงการคลัง ปลัดกระทรวงมหาดไทย ปลัดกระทรวงศึกษาธิการ เลขาธิการคณะกรรมการ การศึกษาขั้นพื้นฐาน เลขาธิการคณะกรรมการการอุดมศึกษา เลขาธิการคณะกรรมการ การอาชีวศึกษา ผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น และกรรมการ ผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งประธานกรรมการแต่งตั้ง จำนวนสี่คนเป็นกรรมการ

ให้อธิบดีกรมกิจการเด็กและเยาวชนเป็นกรรมการและเลขานุการ และให้อธิบดีกรมกิจการ เด็กและเยาวชนแต่งตั้งข้าราชการในกรมกิจการเด็กและเยาวชนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งประธานกรรมการแต่งตั้งตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้ทรงคุณวุฒิ ในภาคเอกชนซึ่งมีประสบการณ์เกี่ยวข้องกับกิจการด้านเด็กและเยาวชนจำนวนสามคน และผู้แทน สมาคมผู้ประกอบการหอพักจำนวนหนึ่งคน

มาตรา ๑๕ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) เสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับนโยบาย แผนงาน มาตรการ และการจัดระเบียบหอพัก

(๒) เสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรีในการให้สิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีแก่หอพักที่ได้รับการ ประกาศเกียรติคุณตามพระราชบัญญัตินี้

(๓) เสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีในการออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการ ประกาศเกียรติคุณหอพัก และการให้การสนับสนุนแก่หอพักที่ได้รับการประกาศเกียรติคุณ รวมทั้ง การออกกฎกระทรวงอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(๔) ออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับหอพักตามพระราชบัญญัตินี้

(๕) ติดตาม ประเมินผล และตรวจสอบประสิทธิภาพในการบังคับใช้ และเสนอแนวทาง ในการแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัตินี้

(๖) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการหรือตามที่ คณะรัฐมนตรีมอบหมาย

มาตรา ๑๖ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสามปี

เมื่อครบกำหนดตามวาระในวรรคหนึ่ง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิขึ้นใหม่ ให้กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นอยู่ในตำแหน่งเพื่อดำเนินงานต่อไปจนกว่า กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้แต่จะดำรงตำแหน่ง ติดต่อกันเกินสองวาระไม่ได้

มาตรา ๑๗ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่ง  
เมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) ประธานกรรมการให้ออก เพราะบกพร่องต่อหน้าที่ มีความประพฤติเสื่อมเสียหรือ  
หย่อนความสามารถ
- (๔) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก
- (๕) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (๖) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๗) พ้นจากการเป็นผู้แทนสมาคมผู้ประกอบการหอพัก ในกรณีที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็น  
กรรมการในฐานนั้น

มาตรา ๑๘ ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ให้ประธานกรรมการ  
แต่งตั้งผู้ทรงคุณวุฒิในประเภทเดียวกันเป็นกรรมการแทน และให้ผู้ได้รับแต่งตั้งแทนตำแหน่งที่ว่าง  
อยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ให้คณะกรรมการประกอบด้วย  
กรรมการทั้งหมดเท่าที่มีอยู่จนกว่าจะมีการแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามความในวรรคหนึ่ง

มาตรา ๑๙ การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของ  
จำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้  
ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าประธานกรรมการและรองประธานกรรมการไม่  
มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานใน  
ที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการ  
ลงคะแนนถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๒๐ คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการ  
อย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการมอบหมายได้

การประชุมคณะอนุกรรมการ ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๑๙ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๒๑ ให้กรมกิจการเด็กและเยาวชนรับผิดชอบงานธุรการ งานประชุม การศึกษาข้อมูล  
และกิจการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับงานของคณะกรรมการและคณะอนุกรรมการที่คณะกรรมการแต่งตั้ง

มาตรา ๒๒ ให้มีคณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพักกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย

ปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เป็นรองประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง ผู้แทนสำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย ผู้แทนสำนักงานปลัดกระทรวงศึกษาธิการ ผู้แทนกรมกิจการเด็กและเยาวชน ผู้แทนกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ผู้แทนกองบัญชาการตำรวจนครบาล ผู้อำนวยการสำนักการโยธา ผู้อำนวยการสำนักการศึกษา ผู้อำนวยการสำนักอนามัย และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งปลัดกรุงเทพมหานครแต่งตั้งจากผู้เชี่ยวชาญซึ่งมีประสบการณ์ด้านการศึกษา จิตวิทยา กฎหมาย และกิจการเด็กและเยาวชนด้านละหนึ่งคน เป็นกรรมการ

ให้ผู้อำนวยการสำนักพัฒนาสังคมเป็นกรรมการและเลขานุการ และให้ผู้อำนวยการสำนักพัฒนาสังคมแต่งตั้งข้าราชการในสำนักพัฒนาสังคมไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

มาตรา ๒๓ ให้มีคณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพักจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ ปลัดจังหวัด เป็นรองประธานกรรมการ พัฒนาการจังหวัด พัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ผู้อำนวยการสำนักงานเขตพื้นที่การศึกษาในจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งจำนวนหนึ่งคน นายแพทย์สาธารณสุขจังหวัด ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัดและกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งจากผู้เชี่ยวชาญซึ่งมีประสบการณ์ด้านการศึกษาจิตวิทยา กฎหมาย และกิจการเด็กและเยาวชน ด้านละหนึ่งคน เป็นกรรมการ

ให้ท้องถิ่นจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ และให้ท้องถิ่นจังหวัดแต่งตั้งข้าราชการในสำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

มาตรา ๒๔ ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๑๖ มาตรา ๑๗ และมาตรา ๑๘ มาใช้บังคับกับการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง การแต่งตั้งกรรมการแทน และการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามมาตรา ๒๒ และมาตรา ๒๓ โดยอนุโลม เว้นแต่อำนาจของประธานกรรมการตามมาตรา ๑๗ (๓) และมาตรา ๑๘ ให้เป็นอำนาจของปลัดกรุงเทพมหานครหรือผู้ว่าราชการจังหวัดแล้วแต่กรณี

มาตรา ๒๕ ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๑๙ และมาตรา ๒๐ มาใช้บังคับกับการประชุม และการแต่งตั้งคณะกรรมการของคณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพักกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพักจังหวัด โดยอนุโลม

มาตรา ๒๖ คณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพักกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพักจังหวัดมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) เสนอความเห็นต่อคณะกรรมการในการดำเนินการตามมาตรา ๑๕ (๑) (๒) และ (๓)

(๒) เสนอความเห็นต่อคณะกรรมการในการออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับหอพักตามพระราชบัญญัตินี้

(๓) ติดตาม ประเมินผล และตรวจสอบประสิทธิภาพในการบังคับใช้และเสนอแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัตินี้ต่อคณะกรรมการ

(๔) ดำเนินการอื่นใดตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

หมวด ๓

การประกอบกิจการหอพัก

ส่วนที่ ๑

หอพักสถานศึกษา

มาตรา ๒๗ สถานศึกษาใดประสงค์จะประกอบกิจการหอพัก ต้องได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน

การขอรับใบอนุญาตและการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๘ หอพักสถานศึกษาที่จะได้รับใบอนุญาตต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งอย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(๑) ชื่อและประเภทของหอพัก

(๒) สถานที่ตั้ง สิ่งแวดล้อม และสุขลักษณะของหอพัก

(๓) ห้องนอน ห้องน้ำ และห้องส้วม

(๔) สถานที่สำหรับรับประทานอาหารหรือต้อนรับผู้เยี่ยมเยียน และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นสำหรับผู้พัก

(๕) ระบบสาธารณูปโภคและระบบการรักษาความปลอดภัย

ในกรณีที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายอื่นใดได้กำหนดหลักเกณฑ์ตามวรรคหนึ่งไว้แล้ว กฎกระทรวงตามวรรคหนึ่งจะไม่กำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าวก็ได้

ในกรณีที่มีการกำหนดหลักเกณฑ์ตามวรรคหนึ่ง หลักเกณฑ์ดังกล่าวจะต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

มาตรา ๒๙ หอพักสถานศึกษา ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการประกอบกิจการหอพักตามพระราชบัญญัตินี้ และอาจได้รับสิทธิประโยชน์และการสนับสนุนตามมาตรา ๔๑ ด้วย

มาตรา ๓๐ เพื่อประโยชน์ในด้านการศึกษา การท่องเที่ยว หรือการกีฬา หอพักสถานศึกษาอาจรับบุคคลทั่วไปเข้าพักเป็นการชั่วคราวได้ในระหว่างปิดภาคการศึกษาที่ไม่มีผู้พัก

มาตรา ๓๑ การโอนใบอนุญาตประกอบกิจการหอพักสถานศึกษา ต้องได้รับอนุญาตจากนายทะเบียน และต้องโอนให้แก่สถานศึกษาด้วยกันเท่านั้น

ผู้รับโอนใบอนุญาตตามวรรคหนึ่งต้องรับโอนทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้ประกอบกิจการหอพักเดิมมีต่อผู้พัก

การขอโอนใบอนุญาตและการอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๒ ใบอนุญาตประกอบกิจการหอพักสถานศึกษาสิ้นผลเมื่อผู้ประกอบการหอพักถูกเพิกถอนใบอนุญาตให้จัดตั้งสถานศึกษาหรือเลิกกิจการ แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ผู้ประกอบการหอพักตามวรรคหนึ่งประสงค์จะประกอบกิจการหอพักต่อไป ให้ดำเนินการยื่นคำขอรับใบอนุญาตเป็นหอพักเอกชน และเมื่อได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตแล้ว ให้ผู้ประกอบการต่อไปได้จนกว่าจะได้รับแจ้งคำสั่งไม่ออกใบอนุญาตจากนายทะเบียน

ในกรณีที่ผู้ประกอบการหอพักตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะประกอบกิจการหอพักต่อไป หรือได้รับคำสั่งไม่ออกใบอนุญาตจากนายทะเบียน ให้ผู้ชำระบัญชีของสถานศึกษาคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าหรือเงินประกันให้แก่ผู้พักตามจำนวนที่เหลืออยู่หลังจากหักเป็นค่าเช่าหรือค่าเสียหายแล้วแต่กรณี

## ส่วนที่ ๒

### หอพักเอกชน

มาตรา ๓๓ ผู้ใดประสงค์จะประกอบกิจการหอพักเอกชน ต้องได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียนการขอรับใบอนุญาตและการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๔ หอพักเอกชนที่จะได้รับใบอนุญาตต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งอย่างน้อยต้องประกอบด้วย

- (๑) ชื่อและประเภทของหอพัก
- (๒) จำนวนห้องพัก
- (๓) สถานที่ตั้ง สิ่งแวดล้อม และสุขลักษณะของหอพัก
- (๔) ห้องนอน ห้องน้ำ และห้องส้วม
- (๕) สถานที่สำหรับรับประทานอาหารหรือต้อนรับผู้เยี่ยมชม และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นสำหรับผู้พัก

- (๖) ระบบสาธารณูปโภคและระบบการรักษาความปลอดภัย

ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๒๘ วรรคสองและวรรคสาม มาใช้บังคับแก่การออกกฎกระทรวงเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ตามวรรคหนึ่งด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๓๕ ผู้ขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการหอพักเอกชน ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (๑) คุณสมบัติ

- (ก) มีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร



(ข) มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบปีบริบูรณ์

(๒) ลักษณะต้องห้าม

(ก) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(ข) เป็นผู้มีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(ค) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(ง) เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่าเป็นผู้กระทำผิดในความผิดเกี่ยวกับเพศตามประมวลกฎหมายอาญา ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองเด็ก ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการค้าประเวณี ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการค้ามนุษย์ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการพนัน หรือความผิดตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด

(จ) เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตประกอบกิจการหอพักในระยะเวลาห้าปีก่อนวันขอรับใบอนุญาตในกรณีที่ผู้ขอรับใบอนุญาตเป็นห้างหุ้นส่วนหรือนิติบุคคล ผู้เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการ หรือผู้แทนของนิติบุคคลนั้นต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่ง และต้องไม่เคยเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการหรือผู้แทนของนิติบุคคลที่เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตตาม (๒) (จ)

มาตรา ๓๖ หอพักเอกชน ให้รับผู้พักได้เฉพาะผู้ซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาระดับอุดมศึกษาที่ไม่สูงกว่าปริญญาตรี เว้นแต่หอพักเอกชนที่ได้ขึ้นทะเบียนไว้กับสถานศึกษาให้รับผู้พักซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาระดับพื้นฐานได้ด้วย

การขึ้นทะเบียนหอพักเอกชนไว้กับสถานศึกษา ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๓๗ ใบอนุญาตประกอบกิจการหอพักเอกชน ให้มีอายุห้าปีนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต การขอต่ออายุใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอต่อนายทะเบียนก่อนวันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุ เมื่อได้ยื่นคำขอแล้วให้ถือว่าผู้ยื่นคำขออยู่ในฐานะผู้รับใบอนุญาตจนกว่าจะมีคำสั่งถึงที่สุดไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตการขอต่ออายุใบอนุญาตและการอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๘ การโอนใบอนุญาตประกอบกิจการหอพักเอกชน ต้องได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนการโอนใบอนุญาตตามวรรคหนึ่งต้องโอนให้แก่บุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕ หรือสถานศึกษา

ในกรณีที่โอนใบอนุญาตให้แก่สถานศึกษา ให้นายทะเบียนเปลี่ยนใบอนุญาตของหอพักดังกล่าวเป็นใบอนุญาตประกอบกิจการหอพักสถานศึกษา

ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๓๑ วรรคสอง มาใช้บังคับแก่การโอนใบอนุญาตตามวรรคหนึ่งด้วย โดยอนุโลม

การขอโอนใบอนุญาตและการอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๙ ในกรณีที่ผู้ประกอบกิจการหอพักเอกชนถึงแก่ความตาย และทายาทมีความประสงค์จะประกอบกิจการหอพักต่อไป ให้ทายาทซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕ หรือในกรณีที่มีทายาทหลายคน ให้ทายาทด้วยกันนั้นตกลงตั้งทายาทคนหนึ่งซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕ ยื่นคำขอต่อนายทะเบียนเพื่อขอรับโอนใบอนุญาตภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ผู้ประกอบกิจการหอพักถึงแก่ความตาย ถ้ามิได้ยื่นคำขอภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ถือว่าใบอนุญาตสิ้นอายุ และให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทของผู้ประกอบกิจการหอพักนั้นคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าหรือเงินประกันให้แก่ผู้พักตามจำนวนที่เหลืออยู่หลังจากหักเป็นค่าเช่าหรือค่าเสียหาย แล้วแต่กรณี

มาตรา ๔๐ ในกรณีที่ผู้ประกอบกิจการหอพักเอกชนเป็นห้างหุ้นส่วนหรือนิติบุคคล ให้ใบอนุญาตสิ้นอายุ นับแต่วันที่มีการเลิกห้างหุ้นส่วนหรือนิติบุคคลนั้นสิ้นสภาพ และให้ผู้ชำระบัญชีของผู้ประกอบกิจการหอพักนั้นคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าหรือเงินประกันให้แก่ผู้พักตามจำนวนที่เหลืออยู่หลังจากหักเป็นค่าเช่าหรือค่าเสียหาย แล้วแต่กรณี

มาตรา ๔๑ หอพักเอกชนที่ได้รับการประกาศเกียรติคุณจากคณะกรรมการอาจได้รับสิทธิประโยชน์และการสนับสนุน ดังต่อไปนี้

(๑) สิทธิที่จะได้รับลดหย่อนหรือยกเว้นภาษีเงินได้เป็นกรณีพิเศษจากการประกอบกิจการหอพักโดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากร

(๒) ลดหย่อนหรือยกเว้นภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายว่าด้วยภาษานั้นกำหนด

(๓) การสนับสนุนด้านการเงินหรือวัสดุอุปกรณ์

(๔) การสนับสนุนด้านอื่น ๆ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การประกาศเกียรติคุณและการได้รับการสนับสนุนตาม (๓) และ (๔) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

#### ส่วนที่ ๓

หลักเกณฑ์ในการประกอบกิจการหอพักสถานศึกษาและหอพักเอกชน

มาตรา ๔๒ ผู้ประกอบกิจการหอพัก ต้องแสดงใบอนุญาตประกอบกิจการหอพักไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ หอพักนั้น

มาตรา ๔๓ ในกรณีที่ใบอนุญาตสูญหายหรือถูกทำลายในสาระสำคัญ ให้ผู้ประกอบกิจการหอพักแจ้งต่อนายทะเบียน และยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้ทราบว่าใบอนุญาตสูญหายหรือถูกทำลาย

การขอและการออกใบแทนใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๔๔ ผู้ประกอบกิจการหอพักใดประสงค์จะดัดแปลงหอพักในลักษณะของการดัดแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ต้องได้รับอนุญาตจากนายทะเบียน

การขออนุญาตและการอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๔๕ ผู้ประกอบกิจการหอพักใดประสงค์จะเปลี่ยนชื่อหรือประเภทของหอพัก ต้องได้รับอนุญาตจากนายทะเบียน

การขออนุญาตและการอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๔๖ ผู้ประกอบกิจการหอพักใดประสงค์จะเลิกประกอบกิจการหอพัก ให้ยื่นคำขออนุญาตต่อนายทะเบียนล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเก้าสิบวันก่อนวันเลิกประกอบกิจการ

นายทะเบียนจะอนุญาตให้เลิกประกอบกิจการหอพักได้ต่อเมื่อผู้ประกอบกิจการหอพักแสดงหลักฐานว่าได้ดำเนินการแจ้งให้ผู้พักทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเก้าสิบวัน และคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าหรือเงินประกันแล้วแต่กรณี ให้แก่ผู้พักเรียบร้อยแล้ว

มาตรา ๔๗ ให้ใบอนุญาตประกอบกิจการหอพักสิ้นสุดผลนับแต่วันที่นายทะเบียนมีคำสั่งอนุญาตให้เลิกประกอบกิจการหอพัก

#### หมวด ๔

#### การจัดการหอพัก

#### ส่วนที่ ๑

#### ผู้จัดการหอพัก

มาตรา ๔๘ ผู้ประกอบกิจการหอพัก ต้องจัดให้มีผู้จัดการหอพักเป็นผู้มีหน้าที่ควบคุม ดูแลหอพัก

ในกรณีที่ผู้จัดการหอพักไม่อยู่หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้ประกอบกิจการหอพักแต่งตั้งผู้อื่นปฏิบัติหน้าที่แทนตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด

ให้ผู้ประกอบกิจการหอพักแจ้งให้นายทะเบียนทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่มีการแต่งตั้งผู้ปฏิบัติหน้าที่แทน

ผู้จัดการหอพักหรือผู้ปฏิบัติหน้าที่แทนของหอพักหญิงต้องเป็นหญิง

มาตรา ๔๙ ผู้จัดการหอพักสถานศึกษา ต้องได้รับแต่งตั้งจากสถานศึกษาโดยผู้ประกอบกิจการหอพักต้องแจ้งให้นายทะเบียนทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการหอพัก

ผู้ซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการหอพักตามวรรคหนึ่ง ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๕๑

ในกรณีที่ผู้ประกอบการหอพักเปลี่ยนผู้จัดการหอพัก ต้องแจ้งให้นายทะเบียนทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่มีการแต่งตั้งผู้จัดการหอพักใหม่

มาตรา ๕๐ ผู้ใดประสงค์จะเป็นผู้จัดการหอพักของหอพักเอกชน ต้องได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน

ในกรณีที่ผู้ประกอบการหอพักเป็นบุคคลธรรมดาและมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๕๑ ผู้ประกอบการหอพักและผู้จัดการหอพักจะเป็นบุคคลคนเดียวก็ได้

ใบอนุญาตตามวรรคหนึ่งให้ใช้ได้สำหรับหอพักที่ระบุในใบอนุญาตเท่านั้น

การขอรับใบอนุญาตและการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕๑ ผู้ขอรับใบอนุญาตผู้จัดการหอพักตามมาตรา ๕๐ ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) คุณสมบัติ

(ก) มีสัญชาติไทย

(ข) มีอายุไม่ต่ำกว่าสามสิบปีบริบูรณ์

(๒) ลักษณะต้องห้าม

(ก) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(ข) เป็นผู้มีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(ค) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(ง) เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่าเป็นผู้กระทำผิดในความผิดเกี่ยวกับเพศตามประมวลกฎหมายอาญา ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองเด็ก ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการค้าประเวณี ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการค้ามนุษย์ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการพนัน หรือความผิดตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด

(จ) เป็นโรคตามที่คณะกรรมการกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

(ฉ) เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตผู้จัดการหอพักในระยะเวลาห้าปีก่อนวันขอรับ

ใบอนุญาต

มาตรา ๕๒ ใบอนุญาตผู้จัดการหอพักตามมาตรา ๕๐ ให้มีอายุสองปีนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

การขอต่ออายุใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอต่อนายทะเบียนก่อนวันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุ เมื่อได้ยื่นคำขอแล้วให้ถือว่าผู้ยื่นคำขออยู่ในฐานะผู้รับใบอนุญาตจนกว่าจะมีคำสั่งถึงที่สุดไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาต

การขอต่ออายุใบอนุญาตและการอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕๓ ผู้จัดการหอพักเอกชน ต้องแสดงใบอนุญาตผู้จัดการหอพักไว้ในที่เปิดเผย และเห็นได้ง่าย ณ หอพักนั้น

มาตรา ๕๔ ในกรณีที่ใบอนุญาตสูญหายหรือถูกทำลายในสาระสำคัญ ให้ผู้จัดการหอพักแจ้งต่อนายทะเบียน และยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้ทราบว่าใบอนุญาตสูญหายหรือถูกทำลาย

การขอและการออกใบแทนใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕๕ ให้นายทะเบียนมีอำนาจเพิกถอนใบอนุญาตผู้จัดการหอพักหรือแจ้งให้ผู้ประกอบกิจการหอพักสถานศึกษาเปลี่ยนผู้จัดการหอพักใหม่ เมื่อปรากฏต่อนายทะเบียนว่า ผู้จัดการหอพักผู้ใด

(๑) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๕๑

(๒) ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๖๒ มาตรา ๖๓ หรือมาตรา ๖๔

ในกรณีที่ผู้จัดการหอพักมีพฤติกรรมตาม (๒) ให้นายทะเบียนมีหนังสือเตือนให้แก่เขาหรือปฏิบัติให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด หากผู้จัดการหอพักไม่ปฏิบัติตามหนังสือเตือนดังกล่าว ให้นายทะเบียนมีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตหรือแจ้งให้ผู้ประกอบกิจการหอพักสถานศึกษาเปลี่ยนผู้จัดการหอพักใหม่

มาตรา ๕๖ ในกรณีที่ผู้จัดการหอพักถูกเพิกถอนใบอนุญาตหรือพ้นจากหน้าที่ ให้ผู้ประกอบกิจการหอพักแต่งตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้จัดการหอพักแทน และแจ้งให้นายทะเบียนทราบ ทั้งนี้ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดการหอพักถูกเพิกถอนใบอนุญาตหรือพ้นจากหน้าที่

ในกรณีที่ไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการหอพักได้ภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ประกอบกิจการหอพักแจ้งให้นายทะเบียนทราบ ในกรณีนี้ นายทะเบียนอาจขยายระยะเวลาได้อีกไม่เกินสิบห้าวัน

ในระหว่างที่ยังไม่มีการแต่งตั้งผู้จัดการหอพักตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้ผู้ประกอบกิจการหอพักหรือบุคคลตามมาตรา ๔๘ วรรคสอง ทำหน้าที่ผู้จัดการหอพักแทนได้และให้นำบทบัญญัติมาตรา ๔๘ วรรคสามมาใช้บังคับโดยอนุโลม

### หน้าที่ของผู้ประกอบกิจการหอพักและผู้จัดการหอพัก

มาตรา ๕๗ ผู้ประกอบกิจการหอพัก ต้องจัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของผู้พักตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๕๘ ผู้ประกอบกิจการหอพักสถานศึกษาที่รับผู้พักซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาระดับชั้น พื้นฐานต้องจัดให้มีอาหารที่ถูกต้องอนามัยและเพียงพอสำหรับผู้พักอย่างน้อยวันละสองมื้อ

มาตรา ๕๙ ผู้ประกอบกิจการหอพัก ต้องจัดให้มีระเบียบประจำหอพักปิดประกาศไว้ โดยเปิดเผยและเห็นได้ง่ายภายในหอพัก

ระเบียบประจำหอพักตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนดซึ่ง อย่างน้อยต้องมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- (๑) การรับผู้พัก
- (๒) อัตราค่าเช่าหอพัก เงินค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกัน และค่าบริการอื่น ๆ ที่เรียกเก็บจากผู้พัก
- (๓) เวลาเข้าออกหอพัก
- (๔) หลักเกณฑ์การเยี่ยมผู้พัก
- (๕) การไปพักที่อื่นเป็นการชั่วคราว
- (๖) การปฏิบัติตนในการอยู่ร่วมกันของผู้พัก
- (๗) ชื่อผู้ประกอบกิจการหอพักและผู้จัดการหอพัก
- (๘) เวลาทำการของหอพัก

ระเบียบประจำหอพักและการแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบประจำหอพัก เมื่อได้รับความเห็นชอบจากนายทะเบียนแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๖๐ ผู้ประกอบกิจการหอพัก ต้องจัดให้มีป้ายชื่อเป็นอักษรไทย ซึ่งมีคำว่า “หอพัก” นำหน้า และตามด้วยประเภทของหอพัก โดยป้ายดังกล่าวต้องมีขนาดที่เหมาะสมและติดไว้ ณ หอพัก ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่ายจากภายนอกหอพัก

วัตถุที่ใช้ทำป้าย ลักษณะ ขนาดของป้าย และขนาดของตัวอักษร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๖๑ ผู้ประกอบกิจการหอพัก ต้องจัดให้มีการตรวจสอบประวัติคนที่จะรับเข้าทำงาน ในหอพักว่าไม่มีประวัติอาชญากรรมและไม่เป็นโรคติดต่อหรือน่ารังเกียจตามที่คณะกรรมการกำหนด โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

คนดูแลห้องพักของหอพักหญิงต้องเป็นหญิง

มาตรา ๖๒ ผู้ประกอบกิจการหอพักและผู้จัดการหอพักมีหน้าที่และความรับผิดชอบร่วมกัน ดังต่อไปนี้

(๑) ดูแลรักษาสภาพของหอพักให้มีความมั่นคงแข็งแรงและมีระบบการป้องกันอัคคีภัยให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๒) ดูแลรักษาความสะอาดด้านสุขลักษณะและอนามัยของหอพักให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(๓) จัดให้มียาและเวชภัณฑ์ที่จำเป็นไว้ในหอพักเพื่อให้ความช่วยเหลือเบื้องต้นแก่ผู้พักที่เจ็บป่วย

(๔) จัดให้มีแผนผังแสดงทางหนีไฟในแต่ละชั้นของหอพักและห้องพักทุกห้องและป้ายทางออกฉุกเฉินไว้ในแต่ละชั้นของหอพัก

(๕) ดูแลและอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักในกรณีเกิดอัคคีภัย อุทกภัย หรือเกิดอันตรายใด ๆ ขึ้นและอาจมีผลกระทบต่อผู้พัก

มาตรา ๖๓ ผู้จัดการหอพัก ต้องจัดทำทะเบียนผู้พักแต่ละรายและส่งให้แก่นายทะเบียนทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่มีการทำสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

ทะเบียนผู้พักตามวรรคหนึ่งอย่างน้อยให้มีรายการ ดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อ อายุ และเพศของผู้พัก

(๒) เลขประจำตัวประชาชนหรือเลขประจำตัวคนต่างด้าวของผู้พัก

(๓) ชื่อสถานศึกษาของผู้พัก

(๔) ชื่อและที่อยู่ของบิดามารดาหรือผู้ปกครองของผู้พัก

(๕) วันที่เข้าอยู่ในหอพัก

(๖) ลายมือชื่อผู้พัก

การจัดทำและจัดส่งทะเบียนผู้พักให้แก่นายทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ผู้ประกอบการหอพัก ต้องเก็บรักษาทะเบียนผู้พักไว้เป็นเวลาอย่างน้อยสองปีนับแต่วันทำสัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยจะเก็บไว้ในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์หรือรูปแบบใดก็ได้ และต้องให้อยู่ในสภาพที่ตรวจสอบได้

มาตรา ๖๔ ผู้จัดการหอพักมีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ดูแลไม่ให้บุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้พักเข้าไปในห้องพัก เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการหอพัก

(๒) ดูแลไม่ให้มีการเล่นการพนัน เสพสุรา หรือยาเสพติดในหอพัก

(๓) ดูแลไม่ให้มีการกระทำการอันควรเชื่อได้ว่าจะมีการสมคบกันหรือร่วมกันกระทำการอันมิชอบด้วยกฎหมาย

(๔) ดูแลไม่ให้ผู้พักก่อความรำคาญแก่ผู้พักอื่นหรือผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงกับหอพัก

(๕) ให้ความช่วยเหลือและแจ้งให้บิดามารดาหรือผู้ปกครองของผู้พักทราบโดยทันที ในกรณี

ที่ปรากฏว่าผู้พักได้รับอันตรายเพราะเจ็บป่วยหรือเหตุอื่นใด

(๖) แจ้งให้บิดามารดาหรือผู้ปกครองของผู้พักทราบในกรณีที่ผู้พักไปพักที่อื่นโดยไม่แจ้งให้ทราบ

(๗) แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบในกรณีที่มีพฤติกรรมตาม (๖) หรือ (๓)

#### หมวด ๕

#### นายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๖๕ นายทะเบียนมีอำนาจเพิกถอนใบอนุญาตประกอบกิจการหอพักได้ เมื่อปรากฏต่อนายทะเบียนว่า

(๑) หอพักไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๓๔

(๒) ผู้ประกอบกิจการหอพักขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕ มาตรา ๖๖ ก่อนมีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตประกอบกิจการหอพักตามมาตรา ๖๕ ให้นายทะเบียนดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่หอพักไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๓๔ ให้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ประกอบกิจการหอพักดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด

(๒) ในกรณีที่ผู้ประกอบกิจการหอพักเป็นห้างหุ้นส่วนหรือนิติบุคคล และหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการหรือผู้แทนของนิติบุคคลขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕ ให้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ประกอบกิจการหอพักแต่งตั้งบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งแทนภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้ง

(๓) ในกรณีที่ผู้ประกอบกิจการหอพักเป็นบุคคลธรรมดาและขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕ ให้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ประกอบกิจการหอพักโอนใบอนุญาตประกอบกิจการหอพักให้แก่บุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕ หรือสถานศึกษาภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินหกสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้ง

มาตรา ๖๗ ในกรณีที่ผู้ประกอบกิจการหอพักฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๖๖ (๑) หรือ (๒) ให้นายทะเบียนดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) สำหรับหอพักสถานศึกษา ให้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ประกอบกิจการหอพักโอนใบอนุญาตประกอบกิจการหอพักให้แก่สถานศึกษาอื่นภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินหกสิบวัน นับแต่วันที่ ได้รับแจ้ง

(๒) สำหรับหอพักเอกชน ให้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ประกอบกิจการหอพักดำเนินการขึ้นทะเบียนหอพักไว้กับสถานศึกษา หรือโอนใบอนุญาตประกอบกิจการหอพักให้แก่บุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มี



ลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕ หรือสถานศึกษาภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินหกสิบ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง แล้วแต่กรณี

มาตรา ๖๘ ในกรณีที่ผู้ประกอบกิจการหอพักไม่สามารถปฏิบัติตามคำสั่งของนายทะเบียนได้ ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามมาตรา ๖๖ หรือมาตรา ๖๗ นายทะเบียนอาจขยายระยะเวลาได้ตามความเหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินสามสิบวันนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาดังกล่าว

มาตรา ๖๙ ในกรณีที่ผู้ประกอบกิจการหอพักไม่สามารถโอนใบอนุญาตประกอบกิจการหอพักหรือนำหอพักไปขึ้นทะเบียนไว้กับสถานศึกษาได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามมาตรา ๖๖ (๓) มาตรา ๖๗หรือภายในระยะเวลาที่นายทะเบียนสั่งขยายตามมาตรา ๖๘ ให้นายทะเบียนมีหนังสือแจ้งให้ผู้ประกอบกิจการหอพักคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าหรือเงินประกันให้แก่ผู้พักตามจำนวนที่เหลืออยู่ หลังจากหักเป็นค่าเช่าหรือค่าเสียหาย แล้วแต่กรณี ภายในระยะเวลาที่กำหนด ก่อนมีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาต

มาตรา ๗๐ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่ มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (๑) เข้าไปในหอพักเพื่อตรวจสอบการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้
- (๒) เข้าไปในสถานที่ใด ๆ เพื่อตรวจสอบในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่ามีการประกอบกิจการหอพักโดยไม่ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้
- (๓) เรียกผู้ประกอบกิจการหอพัก ผู้จัดการหอพัก หรือบุคคลที่ทำงานในหอพักมาให้ถ้อยคำ หรือชี้แจงหรือส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาเพื่อประกอบการพิจารณาเกี่ยวกับการจัดการหอพัก

ในการปฏิบัติหน้าที่ตาม (๑) และ (๒) ต้องเข้าไปในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกและต้องไม่กระทำการอันเป็นการรบกวนหรือก่อให้เกิดความรำคาญแก่ผู้พักหรือผู้ซึ่งอาศัยอยู่ในสถานะนั้น

ในการปฏิบัติหน้าที่ตาม (๒) นายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่อาจขอให้เจ้าหน้าที่ตำรวจในท้องที่ที่สถานะนั้นตั้งอยู่ไปร่วมตรวจสอบได้

มาตรา ๗๑ ในการปฏิบัติหน้าที่ของนายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๐ ให้บุคคลซึ่งเกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

มาตรา ๗๒ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๗๐ ให้นายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่ แสดงบัตรประจำตัวต่อบุคคลที่เกี่ยวข้องทุกครั้ง

บัตรประจำตัวนายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

มาตรา ๗๓ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่

เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

#### หมวด ๖

#### การอุทธรณ์

มาตรา ๗๔ ในกรณีที่ผู้ได้รับคำสั่งของนายทะเบียนตามมาตรา ๒๗ มาตรา ๓๑ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๓๗ มาตรา ๓๘ มาตรา ๓๙ มาตรา ๔๓ มาตรา ๔๔ มาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖ มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๒ มาตรา ๕๔ มาตรา ๕๕ มาตรา ๕๙ หรือมาตรา ๖๕ ไม่เห็นด้วยกับคำสั่งดังกล่าวให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อบุคคลดังต่อไปนี้ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้งคำสั่ง

(๑) ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้อุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(๒) ในเขตจังหวัดอื่น ให้อุทธรณ์ต่อผู้ว่าราชการจังหวัดที่หอพักตั้งอยู่

มาตรา ๗๕ คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยหรือผู้ว่าราชการจังหวัดให้เป็นที่สุด

#### หมวด ๗

#### บทกำหนดโทษ

มาตรา ๗๖ ผู้ใดใช้คำว่า “หอพัก” ในสถานที่ของตนโดยไม่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการหอพัก ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกวันละไม่เกินห้าพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๗๗ ผู้ประกอบกิจการหอพักผู้ใดรับผู้พักไม่เป็นไปตามประเภทของหอพักตามมาตรา ๘ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๗๘ ผู้ประกอบกิจการหอพักผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๙ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท

มาตรา ๗๙ ผู้ประกอบกิจการหอพักผู้ใดเรียกเก็บเงินค่าเช่าล่วงหน้าหรือเงินประกันเกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ หรือไม่นำเงินค่าเช่าล่วงหน้าหักเป็นค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๘๐ ผู้ใดไม่คืนค่าเช่าล่วงหน้าหรือเงินประกันให้แก่ผู้พักตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๑ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๙ มาตรา ๔๐ หรือมาตรา ๖๙ แล้วแต่กรณี ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๘๑ สถานศึกษาใดฝ่าฝืนมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทและปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๘๒ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีหรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๘๓ ผู้ประกอบกิจการหอพักเอกชนผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๖ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๘๔ ผู้ประกอบกิจการหอพักผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๔๒ หรือมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๘๕ ผู้ประกอบกิจการหอพักผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๘๖ ผู้ประกอบกิจการหอพักผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๔๕ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๘ วรรคหนึ่ง วรรคสอง หรือวรรคสี่ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท และปรับอีกวันละไม่เกินสองพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๘๗ ผู้ประกอบกิจการหอพักผู้ใดไม่แจ้งต่อนายทะเบียนตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๘ วรรคสาม มาตรา ๔๙ วรรคหนึ่งหรือวรรคสาม หรือมาตรา ๕๖ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท และปรับอีกวันละไม่เกินห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๘๘ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๕๐ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๘๙ ผู้จัดการหอพักของหอพักเอกชนผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๕๓ หรือมาตรา ๕๔ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๙๐ ผู้ประกอบกิจการหอพักผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๕๗ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสามแสนบาท

มาตรา ๙๑ ผู้ประกอบกิจการหอพักผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๕๘ มาตรา ๕๙ มาตรา ๖๐ มาตรา ๖๑ มาตรา ๖๒ หรือมาตรา ๖๓ วรรคสี่ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท

มาตรา ๙๒ ผู้จัดการหอพักหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการหอพักผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๖๒ มาตรา ๖๓ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๖๔ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๙๓ ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของนายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๐ หรือไม่อำนวยความสะดวกแก่นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๙๔ ในกรณีที่ผู้ประกอบกิจการหอพักซึ่งกระทำความผิดตามพระราชบัญญัตินี้ เป็นห้างหุ้นส่วนหรือนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของห้างหุ้นส่วนหรือนิติบุคคลนั้น เกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของบุคคลใด หรือไม่สั่งการ หรือไม่กระทำการอันเป็นหน้าที่ที่ต้องกระทำของหุ้นส่วนผู้จัดการ กรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลใด ซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของห้างหุ้นส่วนหรือนิติบุคคลนั้นผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

มาตรา ๙๕ บรรดาความผิดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการเปรียบเทียบมีอำนาจเปรียบเทียบได้

เมื่อผู้ต้องหาได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่มีการเปรียบเทียบแล้ว ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

มาตรา ๙๖ คณะกรรมการเปรียบเทียบตามมาตรา ๙๕ ให้ประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

(๑) ในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุดเป็นประธาน กรรมการผู้แทนสำนักงานตำรวจแห่งชาติเป็นกรรมการ และผู้แทนกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในเขตจังหวัดอื่น ประกอบด้วยอัยการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัดเป็นกรรมการ และพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จังหวัดเป็นกรรมการและ

เลขานุการ

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๙๗ ในระหว่างที่ยังไม่มีการแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามมาตรา ๑๔ ให้คณะกรรมการประกอบด้วย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เป็นประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เป็นรองประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงการคลัง ปลัดกระทรวงมหาดไทย ปลัดกระทรวงศึกษาธิการ เลขาธิการคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน เลขาธิการคณะกรรมการการอุดมศึกษา เลขาธิการคณะกรรมการการอาชีวศึกษา ผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ และอธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น เป็นกรรมการ ทำหน้าที่คณะกรรมการเพื่อดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ไปพลางก่อนและให้อธิบดีกรมกิจการเด็กและเยาวชนเป็นกรรมการและเลขานุการ

ให้ประธานกรรมการแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิของคณะกรรมการภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๙๘ ในระหว่างที่ยังไม่มีการแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามมาตรา ๒๒

ให้คณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพักกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย ปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เป็นรองประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง ผู้แทนสำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย ผู้แทนสำนักงานปลัดกระทรวงศึกษาธิการ ผู้แทนกรมกิจการเด็กและเยาวชน ผู้แทนกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ผู้แทนกองบัญชาการตำรวจนครบาล ผู้อำนวยการสำนักการโยธา ผู้อำนวยการสำนักการศึกษา และผู้อำนวยการสำนักอนามัย เป็นกรรมการ ทำหน้าที่คณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพักกรุงเทพมหานครเพื่อดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ไปพลางก่อน และให้ผู้อำนวยการสำนักพัฒนาสังคมเป็นกรรมการและเลขานุการ

ให้ปลัดกรุงเทพมหานครแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิของคณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพักกรุงเทพมหานครภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๙๙ ในระหว่างที่ยังไม่มีการแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามมาตรา ๒๓ ให้คณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพักจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธาน กรรมการปลัดจังหวัด เป็นรองประธานกรรมการ พัฒนาการจังหวัด พัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ผู้อำนวยการสำนักงานเขตพื้นที่การศึกษาในจังหวัด ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งจำนวนหนึ่งคน นายแพทย์สาธารณสุขจังหวัด ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัดเป็นกรรมการ ทำหน้าที่คณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพักจังหวัดเพื่อดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ไปพลางก่อน และให้ท้องถิ่นจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิของคณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพักจังหวัดภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๑๐๐ ให้ผู้ซึ่งประกอบกิจการหอพักโดยไม่ได้รับใบอนุญาตอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดำเนินการยื่นคำขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการหอพักภายในสามสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เมื่อได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตแล้ว ให้ประกอบกิจการหอพักต่อไปได้จนกว่าจะได้รับแจ้งคำสั่งไม่ออกใบอนุญาตจากนายทะเบียน

มาตรา ๑๐๑ ผู้ใดใช้คำว่า “หอพัก” ในสถานที่ของตนโดยไม่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการหอพักอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้เลิกใช้คำว่า “หอพัก” ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๑๐๒ ใบอนุญาตหรือการอนุญาตใด ๆ ที่ได้ให้ไว้ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗ ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ใช้ได้ต่อไปจนกว่าจะสิ้นอายุหรือถูกเพิกถอน

มาตรา ๑๐๓ บรรดาคำขออนุญาตที่ได้ยื่นไว้ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗ ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าเป็นคำขออนุญาตที่ได้ยื่นตามพระราชบัญญัตินี้และให้ดำเนินการเกี่ยวกับคำขออนุญาตดังกล่าวตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๐๔ บรรดากฎกระทรวง ระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่ง ที่ออกตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗ ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ยังคงใช้บังคับต่อไปเพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะมีกฎกระทรวง ประกาศ หรือคำสั่งตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

การดำเนินการออกกฎกระทรวง ประกาศ หรือคำสั่งตามวรรคหนึ่ง ให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากไม่สามารถดำเนินการได้ให้รัฐมนตรีรายงานเหตุผลที่ไม่อาจดำเนินการได้ต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบ

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา

นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียม

|  |                  |
|--|------------------|
| ๑. ใบอนุญาตประกอบกิจการหอพัก           | ฉบับละ ๕,๐๐๐ บาท |
| ๒. ใบอนุญาตผู้จัดการหอพัก              | ฉบับละ ๑,๐๐๐ บาท |
| ๓. การต่ออายุใบอนุญาตประกอบกิจการหอพัก | ฉบับละ ๒,๕๐๐ บาท |
| ๔. การต่ออายุใบอนุญาตผู้จัดการหอพัก    | ฉบับละ ๕๐๐ บาท   |
| ๕. การโอนใบอนุญาตประกอบกิจการหอพัก     | ฉบับละ ๕,๐๐๐ บาท |
| ๖. ใบแทนใบอนุญาตประกอบกิจการหอพัก      | ฉบับละ ๒๐๐ บาท   |
| ๗. ใบแทนใบอนุญาตผู้จัดการหอพัก         | ฉบับละ ๑๐๐ บาท   |

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่กฎหมายว่าด้วยหอพักได้ใช้บังคับมาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๐๗ สาระสำคัญและรายละเอียดเกี่ยวกับการประกอบกิจการหอพักไม่เหมาะสมกับสภาพสังคมปัจจุบัน สมควรกำหนดแนวทางและวิธีการในการกำกับดูแลการประกอบกิจการหอพักให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น เพื่อคุ้มครองสวัสดิภาพของเด็กและเยาวชนที่อยู่ระหว่างการศึกษาระหว่างประกอบกับแผนปฏิบัติการกำหนดขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๒ ได้กำหนดให้โอนอำนาจในการกำกับดูแลการประกอบกิจการหอพักให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

Leydon Ralph C (1966). "RESIDENCE HALL AS AN INTEGRAL PART OF THE LEARNING ENVIRONMENT."

London department of health (2002). Further Education Colleges - National Minimum Standards Inspection Regulations Premises Student accommodation.

Martin Heilweil (1973). "The Influence Of Dormitory Architecture On Resident Behavior."

Office of the Revenue Commissioners Direct Taxes interpretation and International Division (2007). Student Accommodation Scheme (Ireland).

Real Estate & Facilities Board of Regents of the University System of Georgia (2014). Baseline Design Standards For Student Housing.

REPUBLIC OF SOUTH AFRICA and REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA (2013). Government Gazette Staatskoerant

Sri Lanka Institute of Information Technology. "Student Accommodation (Private Accommodation, Sri Lanka)."

The Allias Adventist International Institute of Advanced Studies (Philiphine).

UK, U. (2010). Universities UK/Guild HE: Code of Practice for the Management of Student Housing

University of eastern finland. "Student Accommodation in Savonlinna (Finland)."

William Thomas Ward (1970). "A COMPARISON OF COMMUNITY DEVELOPMENT IN SELECTED RESIDENCE HALL PROGRAM AT THE UNIVERSITY OF DENVER."

กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (2558). "พระราชบัญญัติหอพัก 2558."

นิติกรประจำกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (2558). "สัมภาษณ์ นิติกรต้อง."

ประธานกรรมการผู้ประกอบการหอพักเอกชน (2558). "สัมภาษณ์ คุณบุญสูง."

ประธานคณะกรรมการหอพักมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ม, ร. ฝ. (2558). "สัมภาษณ์ ผศ.ดร.ปริญญา เทวานฤมิตรกุล."

มนตรี แย้มกสิกร (2542). "รูปแบบของหอพักนักศึกษาสำหรับมหาวิทยาลัยในประเทศไทย."

มาณี ไชยธีรานูวัฒน์ศิริ (2543). "หอพักกับการพัฒนานิสิตนักศึกษา ระดับอุดมศึกษา."

ลาวัลย์โกวิท, น. (2546). "ปัญหาที่พักอาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยที่มีสองวิทยาเขต กรณีศึกษามหาวิทยาลัยกรุงเทพวิทยาเขตรังสิตและวิทยาเขตกล้วยน้ำไท ".

วัลลภา เทพหัสติน ฦ อยุธยา (2530). "งานบุคลากรนิสิตนักศึกษา."

วีรประพันธ์, ฦ. (2551). "สภาพการอยู่อาศัยในหอพักนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์รังสิต."

วุนวิริยะกิจ, ก. (2540). "ความต้องการที่อยู่อาศัยของนิสิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ : กรณีศึกษา คณะเกษตร คณะวนศาสตร์ คณะประมง คณะอุตสาหกรรมเกษตร คณะสัตวแพทยศาสตร์."

สุรทศ, ว. (2543). "การพักอาศัยในหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและบริเวณใกล้เคียง."

อินทร์ยา, อ. (2546). "การเปรียบเทียบการพักอาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยขอนแก่น ระหว่างหอพักมหาวิทยาลัยกับที่พักอาศัยเอกชน."



## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

|                |   |
|----------------|---|
| ชื่อ           | ว่าที่ ร.ต. วรัญญู สงวนสัจพงษ์  |
| วันเดือนปีเกิด | 13 มกราคม พ.ศ. 2535   |
| วุฒิการศึกษา   | ปีการศึกษา 2553 จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย<br>(แผนการเรียน วิทย์ – คณิต)<br>จากโรงเรียน ลาซาลกรุงเทพฯ   |
| ศาสตร          | ปีการศึกษา 2557 ระดับปริญญาตรี จากคณะสถาปัตยกรรม<br>และการผังเมือง สาขาการผังเมือง<br>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์   |
| สมุทรปราการ    | ที่อยู่ที่สามารถติดต่อได้ บ้านเลขที่ 4226 หมู่ 2 ตำบล สำโรงเหนือ อำเภอเมือง จังหวัด<br>รหัสไปรษณีย์ 10270 เบอร์โทรศัพท์ 086-3215047<br>E-mail : Varanyoo.smartbuilt@gmail.com |