

สภาภาพยาและการบริหารจัดการหอพักเอกชนระดับ 5 ดาวของโครงการหอพักติดดาว:
กรณีศึกษา หอพักเอกชนรอบมหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมาก



นางสาวจิลล์ พรมดี

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.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหะการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2558

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

PHYSICAL ENVIRONMENT AND MANAGEMENT OF 5-STAR DORMITORIES: A CASE STUDY
OF PRIVATELY RUN DORMITORIES AROUND HUA MAK CAMPUS, RAMKHAMHAENG
UNIVERSITY



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	สภาพกายภาพและการบริหารจัดการห้องพักเอกชนระดับ 5 ดาว ของโครงการห้องพักติดดาว: กรณีศึกษา หอพักเอกชนรอบ มหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมาก
โดย	นางสาวจิรล์ พรหมดี
สาขาวิชา	การพัฒนอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจฤดี)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์สุปรีชา หิรัญโร)
.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง)

.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณชาติ พานิชภักดิ์)

.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์เพ็ญพรรณ ยังกง)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์)

จิลล์ พรหมดี : สภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพักเอกชนระดับ 5 ดาวของโครงการหอพักติดดาว:กรณีศึกษาหอพักเอกชนรอบมหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมาก (PHYSICAL ENVIRONMENT AND MANAGEMENT OF 5-STAR DORMITORIES: A CASE STUDY OF PRIVATELY RUN DORMITORIES AROUND HUA MAK CAMPUS, RAMKHAMHAENG UNIVERSITY) อ.ที่ปริกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผศ. ดร.บุษรา โปวาททอง, 168 หน้า.

การศึกษาสภาพกายภาพและการบริหารจัดการของหอพัก 5 ดาวซึ่งมีข้อแตกต่างจากกฎหมาย แต่ผู้พักยังมีความพึงพอใจในภาพรวมทั้งหมด งานวิจัยนี้ชี้ให้เห็นข้อดี ข้อจำกัด ปัญหา อุปสรรคของสภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพัก 5 ดาวที่ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้พัก ซึ่งจะเป็นโยบายต่อการกำหนดมาตรฐานหอพักให้สอดคล้องกับกฎหมายและผู้ประกอบการบริหารจัดการได้ งานวิจัยนี้มุ่งศึกษาสภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพักระดับ 5 ดาว และความพึงพอใจของผู้พัก โดยการศึกษาหอพักหญิงที่ได้รับรางวัลระดับ 5 ดาวจำนวน 6 แห่งรอบมหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมาก ใช้การสำรวจสภาพกายภาพ สัมภาษณ์ผู้ดูแลหอพัก และสำรวจความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย จำนวน 234 คน

ผลการศึกษาพบว่า 1) หอพัก 5 ดาวตั้งอยู่ในทำเลที่ผู้พักสามารถเข้าถึงได้สะดวก ส่วนใหญ่เป็นอาคารประเภทหอพักที่อยู่ในสภาพค่อนข้างดี มีอายุอาคาร 9-43 ปี เป็นห้องแบบพัดลม ขนาด 18.3 ตร.ม. ประกอบด้วย ห้องนอน ห้องน้ำ และระเบียง ขนาดพื้นที่เฉลี่ย 14.18 ตร.ม. 2.56 ตร.ม. และ 2.84 ตร.ม. หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 72.42 13.04 และ 14.50 ตามลำดับ จำนวนผู้พักต่อห้องเฉลี่ย 1-3 คน ราคาต่อห้องเฉลี่ย 2,720 บาทต่อเดือน 2) การบริหารจัดการหอพักมี 5 ด้านที่สำคัญ คือ ความปลอดภัย ความสะอาดและสุขอนามัย การให้บริการเพื่อความสะดวก การจัดการดูแลผู้พัก และการบริหารการเงิน ทั้งนี้พนักงาน 1 คนดูแลหอพัก 20 ห้อง ซึ่งเน้นความปลอดภัยและความสะอาดเป็นสำคัญ 3) มาตรฐานหอพัก 5 ดาวเมื่อเทียบกับเกณฑ์กฎหมายหอพัก พบว่า หอพักส่วนใหญ่ไม่ได้จัดพื้นที่ออกกำลังกายและพื้นที่จำหน่ายอาหารและของใช้จำเป็น รวมถึงไม่มีการจำกัดเวลาเข้าออกของผู้พัก และไม่มีบริการซักรีดภายในหอพัก 4) ผู้พักอาศัยมีความพึงพอใจในเกณฑ์ค่อนข้างสูงต่อสภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพัก พอใจสูงสุดคือเรื่องทำเลที่ตั้ง และความปลอดภัย และพึงพอใจต่ำสุดคือเรื่องพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางและเรื่องการเงิน(ราคาห้องพัก)

ผลการศึกษานี้สามารถนำไปสู่ข้อเสนอแนะเพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาหอพักให้สอดคล้องกับกฎหมาย เพื่อการพัฒนาและการลงทุนหอพักอย่างมีคุณภาพ ซึ่งรัฐบาลควรให้การสนับสนุนผู้ประกอบการผ่านมาตรการจูงใจทางด้านภาษี เช่น ภาษีด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การให้เงินกู้สนับสนุนภาคเอกชน เป็นต้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ภาควิชา เคหการ

สาขาวิชา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปีการศึกษา 2558

ลายมือชื่อนิสิต

ลายมือชื่อ อ.ที่ปริกษาหลัก

5773309025 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: DOMITORY / PHYSICAL ENVIRONMENT / MANAGEMENT / RAMKHAMHAENG UNIVERSITY / 5-STAR DORMITORIES

JILL PROMDEE: PHYSICAL ENVIRONMENT AND MANAGEMENT OF 5-STAR DORMITORIES: A CASE STUDY OF PRIVATELY RUN DORMITORIES AROUND HUA MAK CAMPUS, RAMKHAMHAENG UNIVERSITY. ADVISOR: ASST. PROF.BUSSARA POVATONG, Ph.D., 168 pp.

This research indicates the advantages, constraints, problems, and obstructions of the physical environment and management of 5-star dormitories which lead to satisfaction of residents. The study of the physical environment and management of 5-star dormitories reveals that it is different from dormitory laws but residents are overall satisfied. This is beneficial to determine the standard of dormitories which correspond with laws and the capability of management for entrepreneurs. This report aims to study the physical environment and management of 5-star dormitories and resident satisfaction of six 5-star-awarded female dormitories located in Hua Mak campus, Ramkhamhaeng University area by physical environment survey and interview the dormitory administrators including a satisfaction survey of 234 residents.

The results revealed that: 1) 5-star dormitories are located in convenient accessible area. Most buildings are aged 9-43 years and are in good condition. The room is fan type with an average size of 18.3 sq.m which includes the average areas of the bedroom of 14.18 sq.m., of the bathroom of 2.56 sq.m and of the balcony of 2.84 sq.m or area proportions of 72.42%, 13.04%, and 14.50%, respectively. Monthly rental rate per room on average is 2,720 baht per month which allows for 1-3 persons to stay in the room. 2) The dormitory management has 5 important subjects: security, sanitation and cleanliness, facility services, residential and financial management. Service by 1 staff per 20 rooms emphasises security and cleanliness. 3) Study of 5-star dormitory standards and dormitory law comparisons showed that most dormitories do not arrange the fitness area, food or groceries shop, laundry service and dormitory access time limitations. 4) Level of resident satisfaction in the physical environment and management is high. The highest areas of satisfaction are location and security, while the lowest areas of satisfaction are public facilities and rental rate.

The findings lead to the suggestion of dormitory development in accordance with laws for quality dormitory business investment. However, the government should support entrepreneurs via tax incentives such as property development tax or private sector loans.

Department: Housing
Field of Study: Real Estate Development
Academic Year: 2015

Student's Signature

Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

ขอบคุณ

ด้วยรักและเคารพ

จิณณ์ พรหมดี



สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	1
สารบัญภาพ	3
บทที่ 1 บทนำ	5
1.1 ที่มาและความสำคัญของการวิจัย.....	5
1.2 คำถามในการวิจัย.....	9
1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	9
1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ	10
1.5 ขอบเขตของการวิจัย.....	10
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	11
บทที่ 2 แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	12
2.1 สภาพกายภาพหอพักนักศึกษา.....	12
2.2 การบริหารจัดการหอพักนักศึกษา	21
2.3 พระราชบัญญัติ กฎกระทรวง กฎหมาย และมาตรฐานหอพัก	29
2.4 โครงการหอพักติดดาว	46
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	48
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	58
3.1 กรอบแนวคิดการวิจัย.....	58
3.2 การเลือกพื้นที่ศึกษา.....	60

3.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	61
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล	62
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล	66
3.6 แผนการดำเนินงานวิจัย	67
บทที่ 4 ผลการศึกษา.....	68
4.1 สภาพกายภาพหอพัก 5 ดาว.....	68
4.1.1 ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง และสาธารณูปการ.....	68
4.1.2 องค์ประกอบและลักษณะอาคาร	71
4.1.3 พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง.....	80
4.1.4 พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	82
4.2 การบริหารจัดการหอพัก 5 ดาว.....	88
4.2.1 ด้านโครงสร้างการบริหารจัดการ	88
4.2.2 ด้านความปลอดภัย.....	91
4.2.3 ด้านสุขอนามัยและความสะอาด	93
4.2.4 ด้านการให้บริการเพื่อความสะดวก.....	93
4.2.5 ด้านการจัดการดูแลผู้พัก.....	94
4.2.6 ด้านการเงิน	95
4.3 วิเคราะห์เปรียบเทียบสภาพกายภาพและการบริหารจัดการของหอพักกับเกณฑ์โครงการ หอพักดีดิดดาวและกฎหมายหอพัก.....	98
4.3.1 ด้านสภาพกายภาพหอพัก.....	99
4.3.2 ด้านการบริหารจัดการหอพัก.....	102
4.4 ข้อดี ข้อจำกัดของสภาพกายภาพหอพักและปัญหา อุปสรรคของการบริหารจัดการหอพัก	106
4.4.1 ข้อดี ข้อจำกัดของสภาพกายภาพหอพัก	106

4.4.2 ปัญหา อุปสรรคของการบริหารจัดการ	108
4.5 ความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในห้องพัก 5 ดาว	109
4.5.1 สภาพเศรษฐกิจ สังคมของผู้พัก	109
4.5.2 ปัจจัยในการเลือกพักของผู้พัก	111
4.5.3 การพักอาศัยของผู้พัก	112
4.5.4 ความพึงพอใจต่อสภาพกายภาพของห้องพัก 5 ดาว	114
4.5.5 ความพึงพอใจต่อการบริหารจัดการของห้องพัก 5 ดาว.....	116
4.5.6 ปัญหาที่มีอิทธิพลต่อความพึงพอใจของผู้พักต่อห้องพัก 5 ดาว	119
4.6 เปรียบเทียบสภาพกายภาพห้องพัก การบริหารจัดการห้องพัก และความพึงพอใจกับเกณฑ์ โครงการห้องพักติดดาวและกฎหมายห้องพัก	121
4.6.1 สภาพกายภาพห้องพัก ความพึงพอใจ กับเกณฑ์โครงการห้องพักติดดาวและกฎหมาย ห้องพัก	122
4.6.2 การบริหารจัดการห้องพัก ความพึงพอใจ กับเกณฑ์โครงการห้องพักติดดาวและ กฎหมายห้องพัก	124
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	131
5.1 สรุปผลการวิจัย	131
5.2 อภิปรายผล	141
5.3 ข้อเสนอแนะ	145
5.4 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป	147
รายการอ้างอิง	148
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	168

สารบัญตาราง

ตารางที่ 1	นักศึกษาที่มีสถานภาพ ปีการศึกษา 2556 จำแนกตามระดับการศึกษา	8
ตารางที่ 2	การใช้เนื้อที่ในส่วนต่างๆของหอพัก.....	17
ตารางที่ 3	มาตรฐานการก่อสร้าง	19
ตารางที่ 4	พื้นที่ใช้งานที่จำเป็น	20
ตารางที่ 5	พื้นที่ใช้งานเพิ่มเติม	20
ตารางที่ 6	สาระสำคัญที่เปลี่ยนแปลงจากราชบัญญัติเดิม	35
ตารางที่ 7	ประเภทอาคารและความกว้าง	40
ตารางที่ 8	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	51
ตารางที่ 9	ตัวแปรที่ทำการศึกษา	54
ตารางที่ 10	กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย	62
ตารางที่ 11	ตารางตัวแปรในงานวิจัย	64
ตารางที่ 12	แผนการดำเนินการวิจัย	67
ตารางที่ 13	ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง และสาธารณูปการ.....	70
ตารางที่ 14	ขนาดแปลงที่ดินและอาคาร	78
ตารางที่ 15	ลักษณะอาคารและสภาพกายภาพ.....	79
ตารางที่ 16	สภาพกายภาพด้านพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง	80
ตารางที่ 17	สภาพกายภาพด้านพื้นที่ภายในห้องพัก.....	83
ตารางที่ 18	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	84
ตารางที่ 19	โครงสร้างการบริหารจัดการของหอพัก 5 ดาว	91
ตารางที่ 20	องค์ประกอบด้านการจัดการของหอพัก 5 ดาว	92
ตารางที่ 21	ด้านบริหารจัดการความปลอดภัยของหอพัก 5 ดาว.....	92
ตารางที่ 22	สุขอนามัย ความสะอาดและการให้บริการของหอพัก 5 ดาว.....	94

ตารางที่ 23 การจัดการดูแลผู้พักของหอพัก 5 ดาว	95
ตารางที่ 24 ด้านการเงินของหอพัก 5 ดาว	97
ตารางที่ 25 เปรียบเทียบสภาพกายภาพที่ระบุตามกฎหมายและเกณฑ์ติดตามโครงการหอพักติดดาว	99
ตารางที่ 26 เปรียบเทียบการบริหารจัดการที่ระบุตามกฎหมายและเกณฑ์ติดตาม	103
ตารางที่ 27 ปัญหา อุปสรรคของการบริหารจัดการหอพัก 5 ดาว	108
ตารางที่ 28 ข้อมูลทั่วไปของผู้พักหอพัก 5 ดาว (ร้อยละ)	109
ตารางที่ 29 ระยะเวลาในการเข้าพัก 5 ดาวของผู้พัก	110
ตารางที่ 30 รายรับและค่าใช้จ่ายเฉลี่ยแต่ละเดือนของผู้พัก	111
ตารางที่ 31 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักหอพัก 5 ดาวของผู้พัก	112
ตารางที่ 32 จำนวนผู้พักแต่ละห้อง	113
ตารางที่ 33 การเดินทางในชีวิตประจำวันของผู้พัก	113
ตารางที่ 34 ความพึงพอใจของผู้พักต่อสภาพกายภาพหอพัก 5 ดาว	114
ตารางที่ 35 ความพึงพอใจของผู้พักต่อการบริหารจัดการหอพัก 5 ดาว	117
ตารางที่ 36 ปัญหาที่มีผลกระทบต่อความพึงพอใจของผู้พักต่อหอพัก 5 ดาว	119
ตารางที่ 37 เปรียบเทียบสภาพกายภาพที่ระบุตามกฎหมาย เกณฑ์หอพักติดตามและระดับความพึงพอใจ	123
ตารางที่ 38 เปรียบเทียบการบริหารจัดการที่ระบุตามกฎหมาย เกณฑ์หอพักติดตามและระดับความพึงพอใจ	125
ตารางที่ 39 สรุปข้อกำหนดกฎหมายและเกณฑ์หอพักติดตามที่หอพัก 5 ดาวยังขาด เปรียบเทียบกับระดับความพึงพอใจ	128
ตารางที่ 40 สรุปแนวทางการกำหนดมาตรฐานหอพักเอกชนจากการศึกษาในครั้งนี้	135

สารบัญภาพ

ภาพที่ 1 แผนภูมิจำนวนนักเรียน/นักศึกษาของสถานศึกษาทุกสังกัดในเขตกรุงเทพมหานคร จำแนกตามรายเขต ปีการศึกษา 2554(กอนโยบายและแผนงาน, 2554a).....	6
ภาพที่ 2 แผนภูมิจำนวนหอพักในเขตกรุงเทพมหานคร จำแนกตามรายเขต ปีการศึกษา 2553- 2554.....	7
ภาพที่ 3 รูปแบบผังพื้นที่ของ Pipeline Student Housing	21
ภาพที่ 4 แผนภาพกรอบแนวคิดการวิจัย	59
ภาพที่ 5 พื้นที่ศึกษา.....	61
ภาพที่ 6 แผนภาพขั้นตอนการดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล	63
ภาพที่ 7 ตำแหน่งหอพักในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร บริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมาก	68
ภาพที่ 8 แผนที่ทำเลที่ตั้งหอพัก 5 ดาว	69
ภาพที่ 9 ผังหอพักสตรีรามเสรี.....	71
ภาพที่ 10 ผังอาคารหอพักสตรีรามเสรี ชั้น 1	72
ภาพที่ 11 ผังอาคารหอพักสตรีรามเสรี ชั้น 2 ขึ้นไป.....	72
ภาพที่ 12 ผังบริเวณหอพักสตรีนิรมล.....	73
ภาพที่ 13 ผังอาคารหอพักสตรีนิรมล ชั้น 1-3.....	74
ภาพที่ 14 ผังหอพักซอยรามฯ 49/2.....	75
ภาพที่ 15 ผังอาคารชั้น 1 หอพักซอยรามฯ 49/2	76
ภาพที่ 16 ผังอาคารชั้น 2 ขึ้นไป หอพักซอยรามฯ 49/2	77
ภาพที่ 17 ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ยของหอพัก 5 ดาวแบบห้องน้ำในตัว	82
ภาพที่ 18 ผังห้องพักของหอพักสตรีรามเสรี	85
ภาพที่ 19 ผังห้องพักของหอพักสตรีนิรมล.....	86
ภาพที่ 20 ผังห้องพักของหอพักสตรีบริเวณซอยรามฯ 49/2.....	87

ภาพที่ 21 รูปแบบที่ 1 โครงสร้างการบริหารจัดการ พนักงาน 4 คน.....	88
ภาพที่ 22 รูปแบบที่ 2 โครงสร้างการบริหารจัดการ จำนวน 5 คน.....	89
ภาพที่ 23 รูปแบบที่ 3 โครงสร้างการบริหารจัดการ พนักงานจำนวน 8 คน.....	89
ภาพที่ 24 รูปแบบที่ 4 โครงสร้างการบริหารจัดการ พนักงานจำนวน 13 คน.....	90
ภาพที่ 25 สัดส่วนรายจ่ายเฉลี่ยของหอพัก 5 ดาว	96
ภาพที่ 26 สัดส่วนรายรับรายจ่าย เฉลี่ยของหอพัก 5 ดาว	98



บทที่ 1

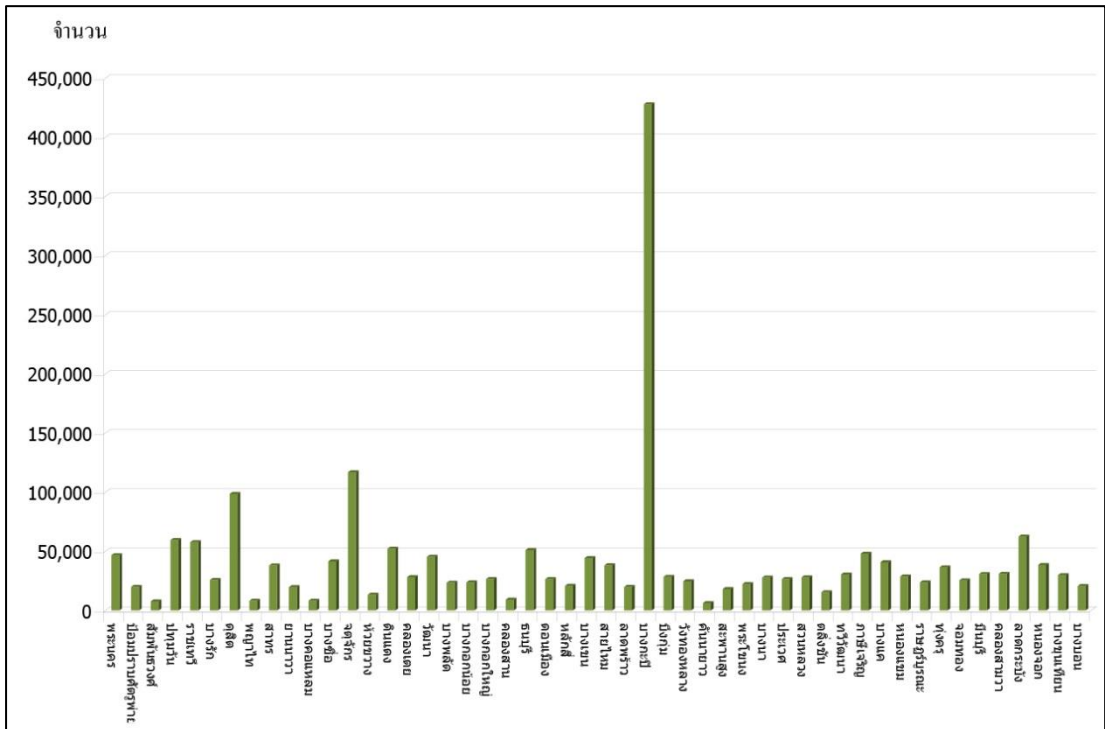
บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของการวิจัย

ช่วงชีวิตในรั้วมหาวิทยาลัยเป็นช่วงเวลาแห่งการเรียนรู้ได้หลากหลายศาสตร์ จึงจำเป็นต้องสอดแทรกกระบวนการเรียนรู้อย่างต่อเนื่อง ทั้งในรั้วมหาวิทยาลัยและนอกรั้วมหาวิทยาลัย หอพักคือสถานที่อยู่อาศัยระหว่างการเรียน เป็นสถานที่เปิดให้ผู้เรียนเป็นส่วนหนึ่งที่มีความสำคัญต่อการพัฒนาและหล่อหลอมบุคลิกภาพ คุณธรรมและจริยธรรมของเยาวชน โอกาสที่จะได้มีประสบการณ์ใช้ชีวิตอยู่ร่วมกันกับผู้อื่นและเปลี่ยนความรู้ความคิดเห็น เคารพสิทธิผู้อื่น มีความรับผิดชอบมากขึ้นทั้งต่อตนเองและผู้อื่น รวมถึงการทำกิจกรรมอยู่ร่วมกับส่วนรวมอันเป็นแนวทางนำมาซึ่งความเข้าใจและความสัมพันธ์อันดี นำไปประยุกต์ใช้ให้เกิดประโยชน์กับสังคม ชุมชนและประเทศชาติ เพื่อเป็นผู้ใหญ่และพลเมืองที่ดีในอนาคต ดังนั้นหอพักจึงมีความสำคัญเป็นอันดับต้นๆที่ต้องจัดให้เป็นที่พักอาศัยที่อบอุ่น สะอาดถูกสุขลักษณะ ปลอดภัย เป็นศูนย์กลางหรือแหล่งของการเรียนรู้เอื้ออาทร (Learning and caring center) หอพักต้องช่วยเสริมสร้างและพัฒนาลักษณะนิสัยของเด็กและเยาวชนให้มีบรรยากาศเอื้ออำนวยต่อการศึกษาล่าเรียนสะดวกสบาย มีมาตรฐานให้เอื้อต่อการพักอาศัย มีการจัดกิจกรรมเพื่อพัฒนาเด็กและเยาวชนที่พักอาศัยในหอพัก และมีการจัดองค์กรเพื่อบริหารหอพัก ซึ่งผู้ดำเนินกิจการหอพักทั้งภาครัฐและเอกชนควรให้ความสำคัญ เพื่อให้การดำเนินกิจการหอพักเป็นเครื่องมือช่วยพัฒนาเด็กและเยาวชนได้อย่างมีคุณภาพและเป็นไปในทิศทางใกล้เคียงกัน (กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น, 2549)

สถานการณ์หอพักในปัจจุบันเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว การเข้าศึกษาต่อในสถานศึกษาระดับอุดมศึกษานักศึกษาส่วนใหญ่จะมีการย้ายที่อยู่อาศัยไปยังพื้นที่ใกล้กับสถานศึกษาที่ตนเรียน โดยเฉพาะนักศึกษาจากต่างจังหวัดที่เข้ามาเรียนในกรุงเทพมหานครในหลายมหาวิทยาลัยจะจัดเตรียมหอพักนักศึกษาไว้ให้แต่ส่วนใหญ่หอพักนักศึกษาที่ทางมหาวิทยาลัยจัดเตรียมไว้ไม่เพียงพอต่อปริมาณความต้องการของนักศึกษาที่เพิ่มสูงขึ้นทุกๆปีจากการศึกษาการกระจายตัวของสถานศึกษาทุกสังกัดในเขตกรุงเทพมหานคร ปีการศึกษา 2554 พบว่า เขตบางกะปิมีจำนวนนักเรียนนักศึกษาสูงที่สุดในทุกเขตกรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1)

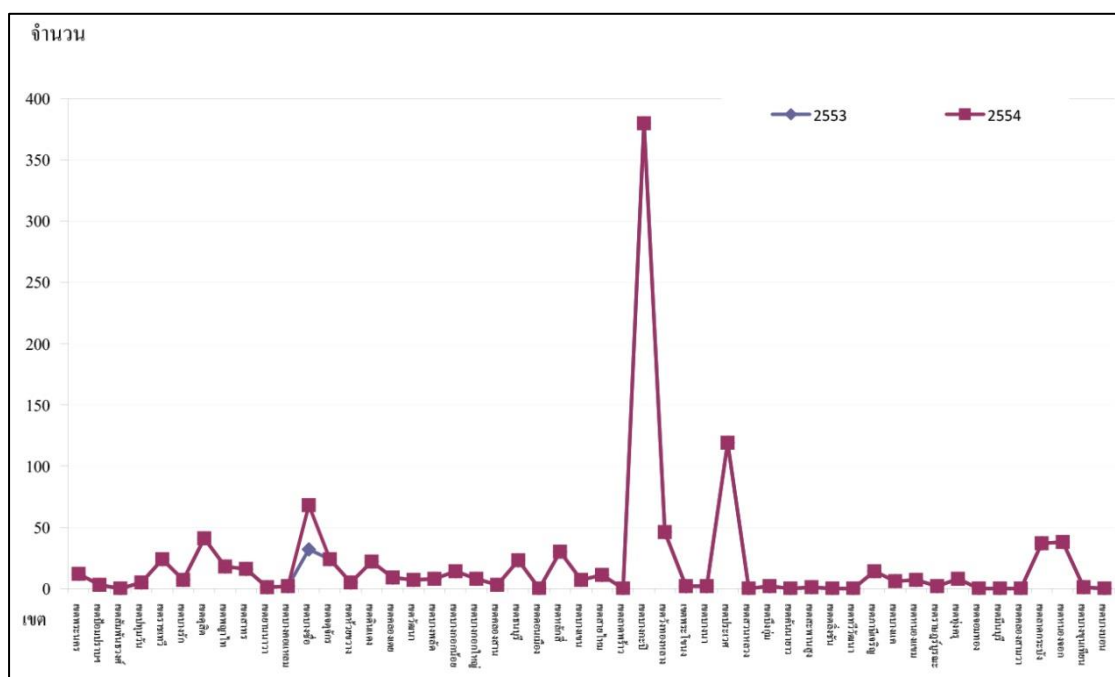
จากการศึกษา สถานศึกษาทุกสังกัดในกรุงเทพมหานคร พบว่า จำนวนนักเรียนและนักศึกษาคณะปี 2554 รวมทั้งสิ้น 2,040,852 คน เขตที่มีจำนวนนักเรียนและนักศึกษามากที่สุด ได้แก่ เขตบางกะปิ 427,839 คน (ร้อยละ 20.96) รองลงมา ได้แก่ เขตจตุจักรจำนวน 116,797 คน (ร้อยละ 5.72) และเขตที่มีจำนวนน้อยที่สุด ได้แก่ เขตคันนายาวจำนวน 6,180 คน (ร้อยละ 0.30) (ภาพที่ 1)



ภาพที่ 1 แผนภูมิจำนวนนักเรียน/นักศึกษาของสถานศึกษาทุกสังกัดในเขตกรุงเทพมหานคร จำแนกตามรายเขต ปีการศึกษา 2554(กองนโยบายและแผนงาน, 2554a)
ที่มา สำนักงานผังเมือง กรุงเทพมหานคร ปีการศึกษา 2554

ในปัจจุบัน พบว่า ส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยรูปแบบเช่าสำหรับนักศึกษา มีสภาพกายภาพและสิ่งแวดล้อมที่ไม่ดีนัก บางแห่งไม่ได้รับใบอนุญาตอย่างถูกต้อง โดยส่วนใหญ่หอพักมีสภาพค่อนข้างแออัด มีทางเดินแคบๆ มีลักษณะเหมือนชุมชนแออัด ในขณะเดียวกันเอกชนผู้ลงทุน ก็มักเป็นการลงทุนเพื่อมุ่งหวังเชิงธุรกิจเป็นสำคัญ มากกว่าคำนึงถึงสภาพปัญหาต่างๆ เหล่านี้ย่อมส่งผลทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อคุณภาพชีวิตของนักศึกษา และจะส่งผลต่อการศึกษาตามมา เนื่องจากหอพักนักศึกษาเหล่านี้ควรมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เอื้อต่อการอยู่อาศัย การดำรงชีวิตขั้นพื้นฐาน และการส่งเสริมให้เกิดบรรยากาศทางการศึกษา (วัลลภา เทพหัสดิน ณ อยุธยา, 2530)

จำนวนนักเรียนนักศึกษาที่แปรผันโดยตรงกับจำนวนหอพักในเขตกรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 2) นำมาสู่สมมติฐานเบื้องต้นได้ว่า เขตบางกะปิมีจำนวนนักศึกษาที่พักอาศัยในหอพักมากที่สุดอย่างเห็นได้ชัด มีจำนวนหอพักที่จดทะเบียนถึง 380 แห่ง (คิดเป็นร้อยละ 36.7 ของทั้งหมด) หากพิจารณาเป็นรายเขต พบว่าเป็นเขตที่มีห้องพักของหอพักมากที่สุด จำนวน 17,693 ห้อง (เป็นหอพักสตรีร้อยละ 78.94) ในขณะที่ทั้งกรุงเทพมหานครมีจำนวนห้องพักของหอพักทั้งหมด 35,484 ห้อง(กอนโยบายและแผนงาน, 2554b)



ภาพที่ 2 แผนภูมิจำนวนหอพักในเขตกรุงเทพมหานคร
จำแนกตามรายเขต ปีการศึกษา 2553-2554
ที่มา สำนักงานผังเมือง กรุงเทพมหานคร ปีการศึกษา 2554

ในขนาดที่หอพักหรือพาร์ทเมนต์เอกชนอุปทานกำลังล้นตลาดหรือบางแห่งจะเป็นสภาวะล้นตลาดแล้วก็ตาม ยังมีผู้ประกอบการสนใจประกอบธุรกิจหอพักสำหรับนักศึกษาอยู่ แสดงให้เห็นว่ายังมีกลุ่มนักศึกษาจำนวนมากกลุ่มที่ยังเลือกพักอาศัยรูปแบบเช่า มีความเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงของกลุ่มหอพักหรือพาร์ทเมนต์เอกชน จึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจสำหรับการเตรียมความพร้อมสำหรับของผู้ประกอบการที่จะปรับหอพักให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558 ที่เอื้อประโยชน์ทั้งผู้ประกอบการเองและนักศึกษาที่เข้าพัก

ตารางที่ 1 นักศึกษาที่มีสถานภาพ ปีการศึกษา 2556 จำแนกตามระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	นักศึกษาที่มีสถานภาพ (คน)	
	จำนวน	ร้อยละ (%)
ระดับปริญญาตรี	276,872	84.36
ระดับประกาศนียบัตรบัณฑิต	364	0.11
ระดับปริญญาโท	49,162	14.98
ระดับปริญญาเอก	1,810	0.55
รวม	328,208	100.00

ที่มา สารสนเทศ มหาวิทยาลัยรามคำแหง (งานวิจัยสถาบัน กองแผนงาน, 2556)

ซึ่งจากการศึกษาเบื้องต้น พบว่า จำนวนนักศึกษาในเขตบางกะปิที่มีจำนวนมาก ส่วนหนึ่งนั้น มาจากจำนวนนักศึกษาของมหาวิทยาลัยรามคำแหงตารางที่ 1 จะเห็นได้ว่านักศึกษามหาวิทยาลัยรามคำแหงมีจำนวนนักศึกษาที่ค่อนข้างมาก ปีการศึกษา 2556 มีจำนวนนักศึกษาระดับปริญญาตรีถึง 276,872 คน ซึ่งเมื่อมองสถาบันการศึกษาทั่วประเทศไทยจะพบว่า นักศึกษามหาวิทยาลัยรามคำแหงมีจำนวนมากที่สุดของมหาวิทยาลัยทั้งหมด ทำให้มีความสอดคล้องกับจำนวนห้องพักของเขตบางกะปิที่มีมากที่สุดในเขตกรุงเทพมหานคร การพัฒนาห้องพักจึงควรมีต้นแบบการพัฒนาที่เหมาะสมกับการพักอาศัยของผู้ที่กำลังศึกษา ตามแนวทาง Living and Learning

มหาวิทยาลัยรามคำแหงจึงได้ริเริ่มจัดตั้งโครงการห้องพักติดดาวขึ้น โดยกำหนดมาตรฐานเรื่องที่พักอาศัย ประเภท สะอาด ปลอดภัย ไกลจากแหล่งอบายมุขและสิ่งเสพติด โดยแบ่งห้องพักออกเป็น 4 กลุ่ม คือ หอพัก 5 ดาว (ดีเยี่ยม) 4 ดาว (ดีมาก) 3 ดาว (ดี) และห้องพักที่ได้รับในประกาศ (เข้าร่วมโครงการแต่ยังไม่ได้รับการรับรอง) โครงการนี้เป็นความร่วมมือระหว่างมหาวิทยาลัยรามคำแหง กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ สำนักงานเขตบางกะปิ สำนักงานเขตประเวศ สถานีตำรวจนครบาลหัวหมาก มีการตรวจสอบและรับรองมาตรฐานห้องพักในด้านสภาพแวดล้อมและการให้บริการของห้องพัก ในการตรวจสอบและรับรองมาตรฐานนี้ ในปี 2557 มีห้องพักที่ได้รับรางวัลห้องพักติดดาว 137 แห่ง ของทั้ง 2 วิทยาเขต (หัวหมากและบางนา) ได้แก่ หอพักที่ได้รับรางวัล 5 ดาว จำนวน 21 แห่ง รางวัล 4 ดาวจำนวน 48 แห่ง รางวัล 3 ดาว จำนวน 55 แห่ง และห้องพักที่ได้รับใบประกาศจำนวน 15 แห่ง เมื่อเป็นห้องพักโครงการห้องพักติดดาว ทางมหาวิทยาลัยจะมีการประชาสัมพันธ์แก่นักศึกษา ทำให้ห้องพักมีจำนวนห้องพักที่เต็มอยู่ตลอด ได้ประโยชน์ทั้งมหาวิทยาลัย นักศึกษา และ ผู้ประกอบการ และอีกประเด็นที่สำคัญคือการออกกฎหมายพระราชบัญญัติห้องพัก

2558 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2558 ทำให้ผู้ประกอบการหอพักตื่นตัวกันมากขึ้น แต่ก็ยังไม่มี การออกกฎกระทรวงมาบังคับใช้เพิ่มเติม ซึ่งในเบื้องต้นข้อมูลทางกฎหมายที่ออกมา ยังไม่มีความสอดคล้องกันสภาพวิถีชีวิตในยุคสมัยนี้มากนัก ทำให้เป็นอีกหนึ่งเหตุผลในการเลือกศึกษาการพัฒนาหอพักเอกชน

จากข้อมูลดังกล่าว พบว่า ส่วนใหญ่หอพักที่ได้รับรางวัลเป็นหอพักหญิง ผู้วิจัยจึงเลือกศึกษาหอพักหญิงที่ได้รับรางวัล 5 ดาว ของโครงการหอพักติดดาว ซึ่งถือได้ว่าเป็นกลุ่มหอพักที่ดีที่สุด โดยมีเกณฑ์รับรองในปัจจุบันว่าเป็นหอพักที่อยู่ในระดับ 5 ดาวหรือระดับดีเยี่ยม ซึ่งจะศึกษาทั้งทางสภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพักอย่างไรให้ได้รับรางวัลดังกล่าวนี้ เพื่อเป็นประโยชน์แก่หอพักแห่งอื่นๆ ในเขตบางกะปิรวมถึงหอพักทุกแห่งในประเทศไทยเพื่อให้มีมาตรฐานไปในทิศทางเดียวกัน อีกด้วย

1.2 คำถามในการวิจัย

1. สภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพัก 5 ดาว ของโครงการหอพักติดดาว มหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมากมีลักษณะอย่างไร
2. ผู้พักมีความพึงพอใจอย่างไรต่อสภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพัก 5 ดาว
3. การพัฒนาหอพักเพื่อให้ได้มาตรฐานทั้งในเชิงกฎหมายและความพึงพอใจของผู้พักในเรื่องสภาพกายภาพและการบริหารจัดการควรมีแนวทางอย่างไร

1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพัก 5 ดาว ของโครงการหอพักติดดาว มหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมาก
2. เพื่อศึกษาความพึงพอใจของผู้พักที่มีต่อสภาพกายภาพและการบริหารจัดการของหอพัก 5 ดาว
3. เพื่อวิเคราะห์ข้อดี ข้อจำกัดของสภาพกายภาพ และปัญหา อุปสรรคของการบริหารจัดการหอพัก 5 ดาว
4. เสนอแนะแนวทางการพัฒนาหอพักเอกชนเพื่อให้ได้มาตรฐานในทางสภาพกายภาพและการบริหารจัดการ

1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

หอพักติดดาว คือ หอพักที่อยู่ในโครงการหอพักติดดาว และเป็นหอพักที่ได้รับรางวัลจากการประเมินของหน่วยงานหลายฝ่ายที่เกี่ยวข้อง อาทิ ตัวแทนมหาวิทยาลัย สำนักงานเขต สำนักงานตำรวจท้องที่ โดยแบ่งหอพักออกเป็น 4 กลุ่ม คือ หอพัก 5 ดาว (ดีเยี่ยม) 4 ดาว (ดีมาก) 3 ดาว (ดี) และหอพักที่ได้รับในประกาศ (เข้าร่วมโครงการแต่ยังไม่ได้รับการรับรอง)

สภาพกายภาพของหอพัก คือ สิ่งที่ปรากฏอยู่ในหอพักและเป็นสิ่งที่เป็นรูปธรรม ได้แก่

- 1) ทำเลที่ตั้ง
- 2) องค์กรประกอบและลักษณะอาคาร
- 3) พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง
- 4) พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

การบริหารจัดการหอพัก คือ การบริหารงานภายใต้การกำกับดูแลของเจ้าของหอพักหรือผู้จัดการหอพัก สามารถแบ่งการรับผิดชอบออกเป็น การจัดโครงสร้างการบริหารจัดการ การจัดการด้านความปลอดภัย การจัดการด้านการดูแลรักษาความสะอาด การจัดการด้านการบริการ การจัดการด้านการดูแลผู้พักอาศัย และการจัดการด้านการเงิน

1.5 ขอบเขตของการวิจัย

ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา คือ หอพักหญิงเอกชนระดับ 5 ดาวของโครงการหอพักติดดาวบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยรามคำแหงมหาวิทยาลัย วิทยาเขตหัวหมาก ประกอบด้วยหอพักสตรีรามเสรี หอพักสตรีนิรมล หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แมนชั่น หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แฟมมีลี หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น และหอพักสตรีสิริอรุณ ซึ่งเป็นหอพักสตรีเท่านั้น

ขอบเขตด้านเนื้อหาของการศึกษาสภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพักเอกชนระดับ 5 ดาวของโครงการหอพักติดดาวบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยรามคำแหงมหาวิทยาลัย วิทยาเขตหัวหมาก

แบ่งออกเป็น 3 ส่วนดังนี้

- 1) สภาพกายภาพของหอพัก 5 ดาว ทำเลที่ตั้ง ตัวอาคาร พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง
พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

- 2) การบริหารจัดการห้องพัก 5 ดาว ด้านโครงสร้างการบริหารจัดการ ด้านความปลอดภัย ด้านสุขอนามัยความสะอาด ด้านการให้บริการ ด้านการจัดการดูแลผู้พัก และด้านการเงิน
- 3) ความพึงพอใจของผู้พัก

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลที่ได้จากการศึกษาจะเป็นประโยชน์และข้อเสนอแนะแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องดังนี้

1. ผู้ประกอบการห้องพักเอกชน นำผลที่ได้จากการวิจัยนี้ไปประยุกต์ใช้กับห้องพักตนเองให้มีคุณภาพที่ดีและเหมาะสมและผู้พักอาศัยในห้องพักจะมีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น
2. สถานศึกษาสามารถนำผลที่ได้ไปเป็นแนวทางและข้อมูลส่งเสริมสนับสนุนโครงการห้องพักติดตามโดยเฉพาะอย่างยิ่งกับสถานศึกษาที่ไม่มีห้องพักในสถานศึกษา
3. การปกครองส่วนท้องถิ่นหรือสำนักงานเขตสามารถนำผลการวิจัยที่ได้ไปเป็นเกณฑ์ในการประเมินห้องพักในเขตการปกครองนั้นๆ และนำไปสู่การแนะนำผู้ประกอบการห้องพักในการปรับปรุงพัฒนาห้องพักในเขตนั้น
4. เป็นประโยชน์ต่อการร่างหรือปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับห้องพักในเขตกรุงเทพมหานคร ให้มีความเหมาะสมกับสภาพห้องพักปัจจุบันและป้องกันความล่าช้าของกฎหมาย

บทที่ 2

แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการวิจัยเพื่อศึกษาสภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพักเอกชนระดับ 5 ดาว ของโครงการหอพักติดดาว กรณีศึกษา หอพักเอกชนรอบมหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมาก มีแนวคิดและทฤษฎีงานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังนี้

1. สภาพกายภาพหอพักนักศึกษา
2. การบริหารจัดการหอพักนักศึกษา
3. พระราชบัญญัติ กฎหมาย กฎกระทรวง และมาตรฐานหอพัก
4. โครงการ และเกณฑ์มาตรฐานหอพักติดดาว
5. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 สภาพกายภาพหอพักนักศึกษา

2.1.1 ความเป็นมาของหอพักนักเรียน นิสิต นักศึกษาในประเทศไทย

กิจการหอพักได้เริ่มเข้ามามีบทบาทต่อการจัดการศึกษาของไทยในสมัยรัชกาลที่ 5 โดยหอพักสำหรับนิสิตนักศึกษาระดับอุดมศึกษา มีการริเริ่มจัดหอพักนักเรียนพยาบาลศิริราชในปี พ.ศ. 2451 ซึ่งปัจจุบันคือ คณะแพทยศาสตร์มหาวิทยาลัยมหิดล และในปี พ.ศ. 2465 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้จัดตั้งหอพักเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยของนิสิตนักศึกษาชายเรียกว่า หอวัง (มานี ไชยธีรานุวัฒน์ศิริ, 2543)

ในปี พ.ศ. 2498 ฯพณฯ พลเอกมังกรพรหมโยธี รัฐมนตรีว่าการกระทรวงศึกษาธิการได้ก่อตั้งวิทยาลัยวิชาการศึกษาบางแสน ซึ่งถือว่าเป็นสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาที่ตั้งนอกกรุงเทพมหานครแห่งแรกของประเทศไทย (ปัจจุบันคือมหาวิทยาลัยบูรพา ชลบุรี) ผู้ที่มาเรียนมักจะมีหอพักต่าง ๆ ทั่วประเทศทางวิทยาลัยวิชาการศึกษาบางแสน จึงจัดให้มีหอพักนิสิต มีอาจารย์ปกครองดูแล แยกระหว่างหอพักนิสิตชายและหอพักนิสิตหญิง มีการจัดบริการอาหารในวิทยาลัยครบทั้ง 3 มื้อ มีกิจกรรมภายในหอพัก เน้นการฝึกระเบียบวินัย การพัฒนาบุคลิกภาพของนิสิต จนกระทั่งปัจจุบันหอพักนิสิตของมหาวิทยาลัยบูรพาก็ยังคงจัดบริการนิสิตอย่างต่อเนื่อง แต่มีข้อจำกัดที่ว่าจำนวนนิสิตปัจจุบันมีมากกว่าความจุของหอพักที่มีอยู่ จึงกำหนดให้นิสิตชั้นปีที่ 1 ได้สิทธิ์การอยู่อาศัยในหอพักมหาวิทยาลัยก่อน

รัฐได้มีทัศนคติว่า “การก่อสร้างหอพักเป็นภาระต่อรัฐบาลในการลงทุนที่ไม่ใช่ด้านการศึกษาโดยตรง” และมีความเห็นว่า “ควรที่จะได้มีการทบทวนอัตราการจัดเก็บค่าหอพัก ทุกๆแห่งในอัตราที่เหมาะสม เพราะอัตราที่จัดเก็บอยู่ในปัจจุบันต่ำกว่าความเป็นจริง และไม่ส่งเสริมให้เอกชนสนใจที่จะเข้ามาลงทุน” (สำนักคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ที่ สร.0911/1596 ลงวันที่ 27 มีนาคม 2523 อ้างถึงใน มาณี ไชยธีรานุวัฒน์ศิริ. 2543 : 9) นอกจากนี้รัฐได้มองเห็นปัญหาของนิสิตนักศึกษาที่พักอาศัยในหอพักเอกชนบริเวณภายนอก สถาบันการศึกษา มีความประพฤติที่ไม่เหมาะสม จึงได้ตราพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 (ราชกิจจานุเบกษา, 2507 : 13 อ้างถึงใน มาณี ไชยธีรานุวัฒน์ศิริ. 2543 : 9) และต่อมาได้มีการขยายบังคับใช้ออกไปยังส่วนภูมิภาค (ราชกิจจานุเบกษา, 2514 : 106 อ้างถึงใน มาณี ไชยธีรานุวัฒน์ศิริ. 2543 : 9)

2.1.2 ประเภทของหอพักนิสิตนักศึกษา

หอพักนักศึกษาในต่างประเทศ โดยเฉพาะในประเทศสหรัฐอเมริกา มีหอพักหลายประเภทแต่ประเภทก็มีรูปแบบในการบริหารงานและความเป็นอยู่ของนักศึกษาผู้พักอาศัยแตกต่างกัน ประเภทของหอพักนักศึกษาที่เป็นแบบอย่างของหอพักนักศึกษาในประเทศต่างๆ มีดังต่อไปนี้ (มาณี ไชยธีรานุวัฒน์ศิริ, 2543)

1. ดอร์มิตอรี (Dormitory) เป็นหอพักรุ่นแรกที่มีการสร้างหอพักทั้งในประเทศสหรัฐอเมริกา และในประเทศไทย หอพักประเภทนี้เป็นหอพักที่มีขนาดเล็ก สถาบันอุดมศึกษาได้จัดสร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้บริการนักศึกษาในด้านที่พัก อาหาร และการอบรมระเบียบวินัยนักศึกษา

2. เรสซิเดนทึลเฮิลล์ (Residential Hall) เป็นหอพักนิสิตนักศึกษาขนาดใหญ่ สามารถรับนักศึกษาเข้าพักอาศัยได้มากกว่า 1,000 คน หอพักประเภทนี้มีบุคลากรซึ่งรับผิดชอบดำเนินงานหอพักสองฝ่าย คือ ฝ่ายจัดการด้านที่พักและอาหาร และฝ่ายที่ปรึกษา ซึ่งมีหน้าที่ดูแลให้ความช่วยเหลือ และให้คำแนะนำแก่นักศึกษา จึงทำให้การพัฒนานักศึกษาในหอพักได้ผลดี

3. แฟรเทอริตี้ (Fraternity) เป็นหอพักนักศึกษาชาย ซึ่งได้เริ่มก่อตั้งขึ้นเป็นครั้งแรกในปี ค.ศ. 1776 ซึ่งเป็นปีที่ประเทศสหรัฐอเมริกา ประกาศอิสรภาพในวันที่ 4 กรกฎาคม ต่อมาในวันที่ 5 ธันวาคม ผู้ปกครองของนักศึกษากลุ่มหนึ่ง ซึ่งเป็นผู้มีฐานะดี ได้รวบรวมเงินจัดตั้งหอพักนักศึกษาขึ้นหลังหนึ่งที่วิทยาลัยวิลเลียมและแมรี (William and Mary College)

4. เซอริตี้ (Sorority) เป็นหอพักที่มีลักษณะการก่อตั้งและวัตถุประสงค์ เช่นเดียวกับแฟรเทอริตี้ แต่เป็นหอพักสำหรับนักศึกษาหญิง ซึ่งตั้งขึ้นแห่งแรกที่มหาวิทยาลัยเวอร์มอนท์

(University of Vermont) ในปี ค.ศ. 1875 โดยตั้งชื่อสมาคมว่า ฟาย เบตา แคปปา (Phi Beta Kappa) เช่นเดียวกับสมาคมแรกของหอพักนักศึกษาชาย

5. หอพักประเภทช่วยเหลือกันเอง (Cooperative housing) เป็นหอพักประเภทประหยัด นักศึกษาต้องช่วยกันดำเนินกิจการของหอพักเองทั้งหมด นักศึกษาจึงมีความใกล้ชิดสนิทสนมกันมาก นักศึกษาที่พักอาศัยในหอพักประเภทนี้ ส่วนใหญ่เป็นนักศึกษาที่มาจากครอบครัวที่ยากจนหรือนักศึกษาที่ต้องทำงานช่วยเหลือตนเอง

6. หอพักสหศึกษา (Coeducational housing) เป็นหอพักที่นักศึกษาชายและหญิงพักอาศัยอยู่ในหอเดียวกัน ซึ่งมี 3 รูปแบบ คือ

ก. เป็นหอพักขนาดใหญ่มีสองอาคาร โดยมีห้องอาหารอยู่ระหว่างกลาง นักศึกษาชายและนักศึกษาหญิง พักอาศัยอยู่ในแต่ละอาคาร แต่ใช้ห้องอาหารร่วมกัน

ข. นักศึกษาชายและนักศึกษาหญิง พักอยู่ในอาคารเดียวกัน แต่อยู่คนละชั้นของอาคาร โดยใช้ห้องอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกในหอพักร่วมกัน

ค. นักศึกษาชายและนักศึกษาหญิง พักอยู่ในชั้นเดียวกัน แต่พักอยู่คนละห้อง และใช้ห้องอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆร่วมกัน

7. ศูนย์ศึกษาและอาศัย (Living learning center) เป็นหอพักประเภทที่เน้นการส่งเสริมการศึกษา ตัวอาคารมีขนาดใหญ่ซึ่งแยกออกเป็นสองส่วนสำหรับเป็นที่พักของนักศึกษาชายส่วนหนึ่ง และนักศึกษาหญิงอีกส่วนหนึ่ง โดยมีห้องอาหารอยู่ระหว่างกลาง ภายในอาคารมีชั้นเรียนหลายชั้น มีห้องปฏิบัติการ และห้องทำงานของอาจารย์ มหาวิทยาลัยแห่งรัฐมิชิแกน (Michigan State University) ประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นสถาบันอุดมศึกษา แห่งแรกที่ได้นำเอาแนวความคิดเรื่องศูนย์ศึกษาและอาศัยมาใช้ มหาวิทยาลัยแห่งรัฐมิชิแกนตั้งอยู่ภาคเหนือของประเทศสหรัฐอเมริกา ในฤดูหนาวมีหิมะมาก และอากาศหนาวเย็นมาก แนวความคิดที่จัดที่พักอาศัยและชั้นเรียนอยู่ในอาคารเดียวกัน ก็เพื่อช่วยให้นักศึกษาในศูนย์ที่พักอาศัย ซึ่งมีจำนวนมากได้เข้าชั้นเรียนด้วยความสะดวกสบาย นอกจากเรื่องการศึกษาแล้ว หอพักประเภทนี้ยังจัดโปรแกรมเพื่อพัฒนานักศึกษาในรูปแบบต่างๆอีกมากมาย

8. หอพักสำหรับผู้เรียนประจำ (Residential College) เป็นหอพักที่ได้รับแนวความคิดที่เกี่ยวกับมหาวิทยาลัย ที่ได้ผู้เรียนอยู่ประจำจากประเทศอังกฤษ เป็นหอพักที่มีขนาดใหญ่ ซึ่งอาจเป็นอาคารสองถึงสี่หลังติดกัน ภายในอาคารมีที่ทำการของคณะวิชา ชั้นเรียน ห้องทำงานของอาจารย์ ห้องสมุด ที่พักอาศัยของอาจารย์ และของนักศึกษา หอพักประเภทนี้มุ่งให้การศึกษ้อบรมแก่นักศึกษา ทั้งทางด้านการศึกษาวิชาชีพ ทักษะในสังคมและจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพ

9. ห้องเช่าในวิทยาเขต (University Apartments) เป็นอาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถวสองชั้น สร้างขึ้นในบริเวณวิทยาเขตเพื่อให้นักศึกษาที่มีครอบครัวเช่าพักอาศัย และได้ศึกษาเล่าเรียนอย่างสะดวกสบาย โดยมหาวิทยาลัยคิดค่าเช่าห้องพักถูกกว่าห้องพักของเอกชน

10. หอพักภายนอกวิทยาเขต (Off Campus housing) อาจเป็นหอพักหรือบ้านเช่าของเอกชน ซึ่งตั้งอยู่ภายนอกวิทยาเขต สถาบันอุดมศึกษาส่วนใหญ่ได้รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับหอพักเอกชนที่อยู่ใกล้เคียงไว้บริการแก่นักศึกษา

ในประเทศไทยนั้น วัลลภา เทพหัสดิน ณ อยุธยา (วัลลภา เทพหัสดิน ณ อยุธยา, 2530) ได้แบ่งประเภทของหอพักนิสิตนักศึกษาเป็นประเภทใหญ่ๆ ได้ 2 ประเภท คือ หอพักที่มหาวิทยาลัยจัดดำเนินการเอง และ หอพักเอกชน

2.1.3 สภาพกายภาพของอาคารหอพัก

กองนโยบายและแผนงาน สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร (2554) ได้กล่าวถึงคุณลักษณะของหอพักไว้ในรายงานการศึกษา การกระจายตัวของหอพักในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2554 ไว้ดังนี้ หอพักอย่างน้อยต้องมีห้องนอน ห้องต้องรับผู้เยี่ยมชมเยื่อน ห้องอาหาร ห้องน้ำ และห้องส้วม ซึ่งมีสภาพถูกสุขลักษณะ

1. ต้องแยกประเภทของหอพักไว้อย่างชัดเจน ว่าเป็นหอพักชาย หรือหอพักหญิง โดยติดป้ายชื่อหอพักชาย หรือหอพักหญิง ไว้อย่างเปิดเผยและเห็นได้ง่ายจากภายนอกอาคาร
2. ห้องนอนต้องมีขนาดความจุอากาศไม่น้อยกว่า 9 ลูกบาศก์เซนติเมตร ต่อผู้พัก 1 คน ผู้พักที่อายุต่ำกว่า 10 ปี 2 คน ให้นับเป็น 1 คน
3. ห้องน้ำต้องมีพื้นที่ห้องน้ำซึ่งไม่ดูน้ำจากใต้พื้นและไม่มีน้ำขัง
4. ห้องส้วมต้องมีส้วมแบบส้วมซึม พื้นห้องต้องไม่ดูน้ำจากใต้พื้นและไม่มีน้ำขัง
5. ห้องต้อนรับผู้เยี่ยมชมเยื่อนต้องมีเนื้อที่ของพื้นห้องไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม.
6. ห้องอาหารต้องมีเนื้อที่ของพื้นห้องไม่น้อยกว่า 9 ตร.ม.
7. ทุกห้องต้องมีช่องแสงสว่างและช่องระบายอากาศถ่ายเทได้สะดวก
8. ต้องมีบันไดหนีไฟสำหรับอาคารตั้งแต่ 4 ชั้น ขึ้นไป และขนาด 3 ชั้น ที่มีชั้นลอยเป็นห้องพัก หน้าต่างเหล็กตัดต้องสามารถเปิดออกไปยังบันไดหนีไฟได้ทุกชั้น ยกเว้นถ้าอาคารดังกล่าวมีทางขึ้นลงสองทาง ไม่ต้องจัดทำบันไดหนีไฟ
9. ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงทุกชั้น ชั้นละ 1 เครื่อง ในกรณีที่หอพักมีขนาดใหญ่ อาจมีระบบเตือนภัยเมื่อมีกรณีฉุกเฉินหรือมีภัยอันตราย ผู้พักสามารถใช้ได้ทันที

10. บริการพิเศษ เช่น ยาสามัญประจำบ้าน น้ำดื่มที่สะอาด ห้องพักผ่อนมีหนังสือพิมพ์ วิทยุ โทรทัศน์ และวีดิทัศน์ให้ชมตามโอกาสอันสมควร หรืออาจจะจัดทำเป็น ห้องสมุด ห้องกีฬาในร่ม หรือห้องปฏิบัติการสาธิตแล้วแต่จะเห็นสมควร

เซียราและคอลเลนเดอร์ (Chiara; Callenger,1973 : 308 อ้างถึงใน จิราภรณ์ ปกรณ์. 2557 : 17-18) ได้ให้ข้อเสนอแนะไว้ว่า ภายในอาคารหอพักนักศึกษาควรประกอบด้วยสิ่งต่างๆดังนี้

1. ห้องพักนักศึกษา ควรเป็นห้องสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีพื้นที่เพียงพอสำหรับวางเฟอร์นิเจอร์ และเครื่องใช้สอยอื่นๆโดยทั่วไปขนาดห้องพัก 1 คน ใช้พื้นที่ประมาณ 90 – 120 ตารางฟุต และขนาดห้อง 2 คน ใช้พื้นที่ประมาณ 140 – 180 ตารางฟุต

2. ห้องน้ำ ห้องส้วม การจัดห้องน้ำห้องส้วมภายในหอพัก จัดได้ 2 ลักษณะ คือ ใช้ระบบรวม หรือใช้แยกเฉพาะห้องพัก ในการจัดระบบรวมได้กำหนดความเหมาะสมไว้ คือ 1) ห้องส้วมใช้อัตรา ผู้ชาย 1 ที่ต่อ 10 คน ผู้หญิง 1 ที่ต่อ 8 คน 2) ห้องอาบน้ำ ใช้อัตรา 1 ที่ต่อ 8 คน 3) ห้องปัสสาวะ ใช้อัตรา 1 ที่ต่อ 12 คน

3. ห้องรับประทานอาหาร ควรจัดให้มีห้องอาหารรวมขนาดใหญ่ เพราะส่วนหนึ่งเป็นการให้โอกาสนักศึกษาได้พบปะในช่วงเวลาอาหาร และสามารถแยกห้องขนาดใหญ่เป็นย่อยๆได้ด้วย

4. ห้องพักผ่อนและสันทนาการ ควรมีพื้นที่เพียงพอกับจำนวนของนักศึกษาที่พักในหอพัก และสามารถแบ่งห้องขนาดใหญ่ออกเป็นห้องย่อยๆได้

5. ห้องเก็บของนักศึกษา และอุปกรณ์หอพัก จะต้องมีพื้นที่เพียงพอ สามารถใช้เก็บอุปกรณ์ไฟฟ้า และเครื่องกลอื่นๆของหอพัก และเป็นห้องเก็บของของนักศึกษาในช่วงปิดภาคการศึกษา

6. ทางเดินเชื่อมในหอพัก จะต้องจัดให้สัมพันธ์กับห้องพักนักศึกษาแต่ละห้อง และควรสร้างบรรยากาศที่สะดวกในการศึกษา ตลอดทั้งความเป็นส่วนตัวให้มากที่สุด ดังนั้นขนาดที่เหมาะสมคือร้อยละ 7 – 25 ของพื้นที่อาคารทั้งหมด โดยจะต้องคำนึงถึงความปลอดภัยกรณีฉุกเฉินด้วย

เฉิดโฉม เจริญวิจิตร (เฉิดโฉม เจริญวิจิตร,2519 อ้างถึงใน นิमित โออุไร. 2538: 6) ได้กล่าวถึงขนาดพื้นที่พักอาศัยที่เหมาะสมกับจำนวนนิสิตนักศึกษาไว้ว่า ควรมีพื้นที่ 150 ตารางฟุต ต่อนิสิตนักศึกษา 1 คนแรก และ 100 ตารางฟุต ต่อนิสิตนักศึกษาเพิ่ม 1 คน ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องสะอาดมีขนาดเหมาะสม จำนวนห้องส้วมต่อคนเฉลี่ย 10 คนต่อ 1 ห้อง

นอกจากนี้ จำรูญ ณ ระนอง (จำรูญ ณ ระนอง, 2531 อ้างถึงใน นิमित โออุไร. 2538: 7) และทองเรียน อมรรชกุล (ทองเรียน อมรรชกุล, 2525 อ้างถึงใน นิमित โออุไร. 2538: 7) ได้ให้ข้อคิดเห็นว่า หอพักนักศึกษาควรมีสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ได้แก่ ห้องน้ำห้องส้วม ห้องทำกิจกรรม ห้องรับแขก ห้องอ่านหนังสือ หนังสือพิมพ์ ห้องนอน โต๊ะ เติง ยาสამัญประจำบ้าน น้ำดื่มโรงอาหารที่นั่งเล่น ห้องหรือสนามกีฬาพร้อมอุปกรณ์ และควรจัดให้มีความเป็นระเบียบสวยงาม

พันเลิศ ธัญญสิริ ได้มีการอธิบายการกำหนด Planning Modules ของหอพักนั้น ว่ามีด้วยกันหลายมาตรฐาน ขึ้นอยู่กับความสะดวกสบายที่จะจัดให้กับหอพักแต่ละชนิด ดังตารางที่ 2 เป็นตัวอย่างการใช้เนื้อที่ของอาคารประเภทนี้ในมหาวิทยาลัยเกษตรฯ ซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงความเป็นจริงมากกว่าขนาดมาตรฐานที่ใช้ในต่างประเทศ (พันเลิศ ธัญญสิริ, 2537)

ตารางที่ 2 การใช้เนื้อที่ในส่วนต่างๆของหอพัก

รายการ	เนื้อที่ (ตร.ม. / คน)
ห้องพักนักศึกษาระดับปริญญาตรี	7.0
ห้องพักนักศึกษาระดับสูงกว่าปริญญาตรี	9.0
ห้องน้ำ - ส้วม	1.0
ห้องกิจกรรมรวม (Common Room)	2.0
ห้องซักรีด	0.25
ห้องอาหาร (Cafeteria)	0.75

ที่มา พันเลิศ ธัญญสิริ, 2537

รัฐแอลเบอร์ตา ประเทศแคนาดา (Alberta, 2010) มีมาตรฐานและรายการตรวจสอบ เพื่อสนับสนุนให้เกิดคุณภาพของอาคารที่พักอาศัย ที่เรียกว่า Alberta Health, Standards Compliance and Licensing Supportive Living Accommodation Standards and Checklist โดยมีการระบุมาตรฐานที่มีประเด็นทางด้านกายภาพไว้ดังนี้

มาตรฐานที่ 1: ข้อกำหนดควบคุมอาคาร

- (1) การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับโครงสร้างทางกายภาพของอาคารที่พัก จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดควบคุมอาคารของรัฐอัลเบอร์ตา
- (2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้งานอาคาร หรือ ประชากรผู้พักอาศัย จะต้องดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดควบคุมอาคารของรัฐอัลเบอร์ตา

มาตรฐานที่ 2: ความปลอดภัยของตัวอาคาร

ผู้ประกอบการต้องดูแลตรวจสอบให้แน่ใจว่าอาคารที่พักมีบริเวณอยู่อาศัยหรือพื้นที่ส่วนกลาง อยู่ในสภาพที่ปลอดภัย และมีการบำรุงรักษาเพื่อให้ปราศจากอันตราย

มาตรฐานที่ 4: ข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อม

ในอาคารที่พักที่ผู้พักอาศัยไม่สามารถที่จะปรับอุณหภูมิในห้องพัก หรือพื้นที่ส่วนกลางได้เอง ต้องมีการควบคุมความร้อนความเย็นและระบบระบายอากาศที่ช่วยรักษาอุณหภูมิให้อยู่ในระดับที่ปลอดภัยของผู้พักอาศัยทั้งหมด และเกิดความสบายของผู้พักอาศัยส่วนใหญ่

มาตรฐานที่ 6 : การปกคลุมหน้าต่าง

ต้องมีการติดตั้งวัสดุปกคลุมช่องหน้าต่างอาคารที่พักในตำแหน่งที่เหมาะสม เกิดความสะดวกสบายและความเป็นส่วนตัวแก่ผู้พักอาศัยภายในอาคาร

มาตรฐานที่ 7 : เครื่องนอน

(1) ในกรณีที่ผู้ประกอบการมีผ้าคลุมเตียง ผ้าขนหนู หรือผ้าปูที่นอน หรือผ้าอื่น ๆ สำหรับการใช้งานของผู้พักอาศัย ผู้ประกอบการต้องดูแลและมั่นใจว่า ผ้าเหล่านี้สะอาด แห้ง และอยู่ในสภาพดี มีการเปลี่ยนอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่สะอาดสำหรับผู้พักอาศัย

(2) ในกรณีที่ผู้ประกอบการมีผ้าปูที่นอนและผ้าขนหนูสำหรับผู้พักอาศัย จะต้องมียี่ปริมาณเพียงพอต่อความต้องการของผู้พักอาศัย

กลุ่มของ Universities UK¹ และ Guild HE² ในประเทศอังกฤษได้จัดทำ ประมวลข้อกำหนดในการบริหารที่พักนักศึกษา โดยมีข้อกำหนดที่เกี่ยวกับด้านสภาพกายภาพของที่พัก นักศึกษาดังนี้ (Universities UK/Guild HE, 2010)

1. ห้องครัวและอุปกรณ์การทำอาหาร บริเวณที่จัดไว้สำหรับทำอาหารหรือห้องครัวจะต้องมีการบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพดีใช้งานได้ และอุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ต้องมีสภาพดีและใช้งานได้ อุปกรณ์เตรียมอาหาร เครื่องครัว และที่เก็บถนอมอาหาร ต้องมีเพียงพอเหมาะสมกับจำนวนนักศึกษาที่พักอาศัยในอาคาร และต้องมีการบอกวิธีการใช้งานอุปกรณ์
2. การเก็บรักษาอาหาร ต้องจัดให้มีที่เก็บอาหารด้วยความเย็นไว้บริการ
3. ห้องอาบน้ำ ห้องสุขาและพื้นที่สำหรับอาบน้ำ

¹ Universities UK คือ องค์กรสนับสนุนมหาวิทยาลัยในสหราชอาณาจักร

² Guild HE องค์กรที่มาจากกรรวมกลุ่มของรองอธิบดีและผู้บริหารมหาวิทยาลัยในสหราชอาณาจักรเพื่อเป็นตัวแทนของกลุ่มผู้มีการศึกษาระดับสูง

พื้นที่เหล่านี้ต้องมีการระบายอากาศอย่างเพียงพอและพื้นกันลื่น เครื่องสุขภัณฑ์ต้องใช้งานได้ไม่ร้าวและแตกหัก ห้องสุขาจะต้องมีการติดตั้งโถชักโครก รวมถึงม่านอาบน้ำหรือที่กันบังตาจะต้องติดตั้งอย่างเหมาะสม

4. คุณภาพของเครื่องเรือนเฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์ ควรจัดให้มีและบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสม และถูกต้องตามกฎระเบียบ ห้องนอนอย่างน้อยจะต้องจัดให้มีเตียง พุกที่นอน โต๊ะทำงาน เก้าอี้ ผ้าม่านหรือม่านบังตา ลิ้นชัก ชั้นวางของ ตู้เสื้อผ้าและถังขยะ
5. ผู้พักอาศัยทราบถึงข้อมูล และการให้บริการที่จอดรถยนต์ จักรยาน และจักรยานยนต์
6. ผู้พักอาศัยสามารถเข้าถึงขนส่งสาธารณะ และมีเส้นทางเดินเท้าที่ปลอดภัย

จากรายงานของฝ่ายวิศวกรรมโยธา ฐานทัพอากาศสหรัฐ (Force, 2006) มีการอธิบายรูปแบบของห้องพักนักศึกษาทหารภายในอาคารหอพักฐานทัพอากาศ โดยมีลักษณะการออกแบบห้องพักหลายรูปแบบตามจำนวนของผู้พักแต่ละห้องตั้งแต่ 2 คนจนถึง 50 คน โดยห้องพักที่มีลักษณะเป็นห้องนอนคู่ เรียกว่า Pipeline Student Housing ซึ่งมีรูปแบบคล้ายกับห้องพักในหอพักนักศึกษาโดยทั่วไป มีรายละเอียดทางกายภาพดังนี้

ตารางที่ 3 มาตรฐานการก่อสร้าง

ขนาดพื้นที่อยู่อาศัยรวมต่อคน	9.1 ตารางเมตร (98 ตารางฟุต)
จำนวนรวมผู้พักสูงสุดต่อห้อง	2 คน
รูปแบบห้องน้ำ	1 ห้อง ต่อผู้พัก 2 คน
รูปแบบห้องพัก	ทางเดินกลาง

ที่มา Headquarters United States Air Force

ตารางที่ 4 พื้นที่ใช้งานที่จำเป็น

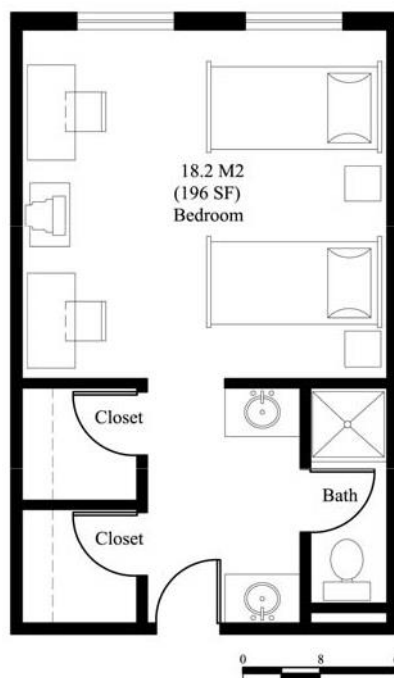
พื้นที่ใช้งาน	ขนาดพื้นที่ ต่ำสุด	ขนาดพื้นที่ สูงสุด	ขนาดพื้นที่ที่ เหมาะสม
พื้นที่ห้องนอน/นั่งเล่น สำหรับ 2 คน	18.2 ตร.ม.	18.2 ตร.ม.	18.2 ตร.ม.
ห้องน้ำ 1 ห้องต่อ 1 ห้องพัก	2.3 ตร.ม.	ขึ้นอยู่กับ ขนาดห้องพัก	2.3 ตร.ม.
อ่างล้างหน้าและชั้นวางเครื่องใช้ส่วนตัว 2 ชุดต่อ 1 ห้องพัก	90 ซม. /ชุด	ขึ้นอยู่กับ ขนาดห้องพัก	90 ซม. /ชุด
ตู้เสื้อผ้า 2 ชุดต่อ 1 ห้องพัก	1.86 ตร.ม.	1.86 ตร.ม.	1.86 ตร.ม.
เครื่องซักผ้า อย่างน้อย 1 เครื่องต่อ 12 คน เครื่องอบ ผ้า อย่างน้อย 1 เครื่องต่อ 8 คน หรือมีพื้นที่ซักรีด ขนาดเล็ก 1 จุดต่อ 1 ชั้น / มีบริการซักรีด 1 แห่งต่อ 1 อาคาร	ขึ้นอยู่กับจำนวน ผู้พัก	ขึ้นอยู่กับ จำนวนผู้พัก	1.95 ตร.ม. / เครื่อง
สาธารณูปโภค	ขึ้นอยู่กับความ ต้องการ	ขึ้นอยู่กับความ ต้องการ	ขึ้นอยู่กับที่ตั้ง อาคาร
บริการไปรษณีย์ 1 ตู้ต่อนักศึกษา 1 คน (ภายใน อาคาร)	ขึ้นอยู่กับความ ต้องการ	ขึ้นอยู่กับความ ต้องการ	ขึ้นอยู่กับที่ตั้ง อาคาร หรือ หน่วยงาน
พื้นที่สัญจรในห้องพัก	ขึ้นอยู่กับ รูปแบบพื้นที่	ขึ้นอยู่กับ รูปแบบพื้นที่	7.4 ตร.ม.

ที่มา Headquarters United States Air Force

ตารางที่ 5 พื้นที่ใช้งานเพิ่มเติม

พื้นที่ใช้งาน	ขนาดพื้นที่ต่ำสุด	ขนาดพื้นที่ที่เหมาะสม
พื้นที่เอนกประสงค์ (เช่น ห้องประชุม ห้องการเรียนรู้ ห้องดูโทรทัศน์ ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น)	13.9 ตร.ม. /พื้นที่	เฉลี่ย 0.19 ตร.ม. /1 ห้องพัก
ห้องกิจกรรมสันทนาการ	28 ตร.ม.	เฉลี่ย 0.19 ตร.ม. /1 ห้องพัก
ห้องจำหน่ายสินค้า	18.6 ตร.ม. /ชั้น	18.6 ตร.ม. /ชั้น
ห้องน้ำส่วนกลาง ชั้น 1	46.5 ตร.ม. /หอพัก	46.5 ตร.ม. /หอพัก
พื้นที่เก็บวัสดุอุปกรณ์ของอาคาร	18.6 ตร.ม. /หอพัก	26.4 ตร.ม. /หอพัก
สำนักงานอาคารหอพัก	1.4 ตร.ม. /ห้อง	1.4 ตร.ม. /ห้อง
โทรศัพท์ส่วนกลาง	18.6 ตร.ม. /ชั้น	18.6 ตร.ม. /ชั้น

ที่มา Headquarters United States Air Force



ภาพที่ 3 รูปแบบผังพื้นที่ของ Pipeline Student Housing

2.2 การบริหารจัดการหอพักนักศึกษา

2.2.1 แนวคิดการจัดการหอพักนักศึกษา

การจัดการหอพักนิสิตนักศึกษา มีแนวคิดที่สำคัญที่เป็นต้นเหตุแห่งการออกแบบโปรแกรมการจัดการหอพักนิสิตนักศึกษาดังนี้ (Grimm, 1993)

1. แนวคิดการจัดการที่พักให้เป็น “ที่พักเพื่อสาระชีวิต” (Thematic Housing) การจัดที่พักลักษณะนี้มีความมุ่งหมายสำคัญที่จะจัดบุคคลที่มีคุณลักษณะความสามารถเท่าๆกัน มาพักอาศัยอยู่ร่วมกัน เช่น นิสิตนักศึกษาที่มีความสนใจร่วมกัน นักเรียนทุน เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อมุ่งสร้างบรรยากาศ ที่จะเอื้ออำนวยต่อการพัฒนาทำให้เกิดความใกล้ชิดกับผู้ที่มีความสำเร็จสูงด้วยตนเอง

2. แนวคิดการจัดการที่พักให้เป็น “ที่พักเพื่อการศึกษาและอาศัย” (Coeducational housing) การจัดที่พักลักษณะนี้เกิดจากการเรียกร้องให้จัดที่พักให้เป็น “ธรรมชาติ” ในการที่จะช่วยกันศึกษา ไม่แยกด้วยเพศ จึงมีหลายมหาวิทยาลัยทดลองจัดที่พักในลักษณะที่มีอาคารที่พักชาย-หญิงเชื่อมต่อถึงกัน มีบางส่วนที่ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน เช่น ห้องอาหาร ส่วนการบริการ เป็นต้น

3. แนวคิดการจัดการที่พักให้เป็น “ศูนย์ศึกษาและอาศัย” (Living-learning Center) การจัดที่พักลักษณะนี้ริเริ่มที่มหาวิทยาลัยมิชิแกน ประมาณปี ค.ศ. 1960 โดยมีความมุ่ง

หมายที่จะจัดที่พักเพื่อให้โอกาสนิสิตนักศึกษาได้ใช้ความพยายามศึกษาเล่าเรียนได้อย่างเต็มความสามารถ โดยปราศจากอุปสรรคขวางกั้นใดๆ เป็นแนวคิดที่สนับสนุนประสบการณ์เรียนรู้ตลอดชีวิต เรียนรู้ตามอัธยาศัย โดยมีโปรแกรมเพื่อพัฒนานิสิตนักศึกษาตามความต้องการของนิสิตนักศึกษามีเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้และประสบการณ์คอยจัดการโปรแกรม และสิ่งอำนวยความสะดวกทุกประการ ถูกออกแบบมาเพื่อสนองตอบต่อกลุ่มผู้พักอาศัยเป็นสำคัญ

4. แนวคิดการจัดที่พักเป็นแบบ “ที่พักแห่งความร่วมมือใจ” (Co-op housing) เป็นการจัดที่พักภายในมหาวิทยาลัย แต่นิสิตนักศึกษาที่พักอาศัยจะต้องร่วมมือร่วมใจประสานสามัคคีจัดการบริหารงานกันเองภายใน การจัดที่พักลักษณะนี้เป็นที่ดึงดูดใจมากสำหรับนิสิตที่มีรายได้น้อย ซึ่งพวกเขาจะต้องช่วยกันทำงาน นับตั้งแต่ทำความสะอาด การดูแลทั่วไป ปัจจัยสำคัญของการจัดที่พักลักษณะนี้ขึ้นอยู่กับผู้นำเป็นสำคัญ ส่งผลให้เกิดความไม่แน่นอนในการจัดการ การจัดที่พักลักษณะเช่นนี้มีการจัดที่มหาวิทยาลัย ฟลอริดา (University of Florida) แต่ต่อมาก็ต้องปิดหอพักที่ให้นิสิตนักศึกษาจัดการกันเองลง เพราะไม่มีนิสิตนักศึกษาเข้าร่วม

5. แนวคิดการจัดที่พักเป็นแบบ “ระบบชุมชนย่อย” (House system) เป็นการจัดที่พักเน้นการสร้างชุมชนหรือกลุ่มย่อยๆ ภายในอาคารที่ที่พักที่มีอยู่แล้ว โดยอาจจะแบ่งเป็นหน่วยย่อยประมาณกลุ่มละ 40-80 คน แล้วตั้งชื่อกลุ่ม การจัดกลุ่มลักษณะเช่นนี้จะช่วยทำให้เกิดความสัมพันธ์ภายในกลุ่มได้ง่ายขึ้น และกลุ่มนี้สามารถเปลี่ยนและสร้างขึ้นใหม่ได้ทุกภาคเรียน มีการทดสอบจัดที่พักลักษณะเช่นนี้ที่มหาวิทยาลัยแห่งรัฐไอโอวา (Iowa State University) เมื่อประมาณปี ค.ศ. 1949 และมีการจัดเช่นเดียวกันที่มหาวิทยาลัยสแตนฟอร์ด (Stanford University)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.2.2 การบริหารทรัพยากรกายภาพ (เสรีชัย โชติพานิช, 2545)

1. หลักการบริหารทรัพยากรกายภาพ Facility Management หมายถึง กระบวนการบริหาร และจัดการทรัพยากรกายภาพ เพื่อให้ทำงานตอบสนองความต้องการ และกิจกรรมขององค์กรอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้ผลในการเพิกศกยภาพการทำงาน การเพิ่มผลผลิตและความสามารถในการแข่งขันขององค์กร หลักการพื้นฐานของการบริหารทรัพยากรกายภาพ คือ การบริหาร จัดการ และใช้ทรัพยากรกายภาพ ซึ่งได้แก่ อาคารสถานที่ รวมทั้งพื้นที่อาคารทั้งภายในและภายนอก ต้องมีการวางแผนรวมทั้งมีกำหนดแนวทางและยุทธศาสตร์ที่ชัดเจน เพื่อให้การกำเนินการจัดการ อันประกอบด้วย การกำกับ ควบคุม ดูแล การปฏิบัติงานและงานอาคารต่างๆ เช่น การดูแลรักษาระบบประกอบอาคาร การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย และการกำกับการใช้ประโยชน์ทรัพยากรกายภาพ สามารถเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยใช้เป้าหมายการดำเนินกิจการขององค์กรเป็นศูนย์กลางการดำเนินการ

ทั้งนี้การบริหารทรัพยากรกายภาพ มุ่งเน้นผลการปฏิบัติงานที่สร้างและรักษาประสิทธิภาพการทำงานและความสามารถในการรองรับการใช้งานของอาคารและระบบประกอบอาคาร ระดับค่าใช้จ่ายด้านอาคารสถานที่ที่เหมาะสมและคุ้มค่า อัตราการใช้ประโยชน์สูงสุดในการใช้ทรัพยากรกายภาพ ความปลอดภัยและความพึงพอใจของผู้ใช้อาคาร รวมทั้งการเป็นส่วนสำคัญของการเพิ่มขึ้นของผลผลิต การทำงานของพนักงาน และผลสัมฤทธิ์ตามเป้าหมายขององค์กรเจ้าของทรัพยากรกายภาพนั้น

2. แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมสำหรับการปฏิบัติงานด้านบริหารทรัพยากรกายภาพนั้นควรประกอบด้วย การบริการอาคารพื้นฐาน ส่วนกลาง และบริการอื่นๆ การปฏิบัติงานหรือบริการอาคารพื้นฐานที่ต้องจัดให้มี เพื่อให้ระบบฯ ทำงานอย่างเป็นปกติ และเกิดสภาพทางกายภาพที่ปลอดภัย และเป็นระเบียบเรียบร้อย ได้แก่

1) งานดูแลและควบคุมการทำงานของระบบประกอบอาคาร/ ระบบสาธารณูปโภค 2) งานบำรุงรักษาสำหรับ ระบบฯ อาคาร ภูมิทัศน์ 3) งานรักษาความสะอาด 4) งานรักษาความปลอดภัย 5) งานกำจัดแมลงและควบคุมโรคสัตว์ และ 6) งานสุขอนามัย เช่น การกำจัดขยะ ของเสีย และป้องกันโรคระบาด เป็นต้น

นอกจากการบริการส่วนกลางแล้ว การบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม ยังอาจจัดให้มีบริการเพื่อสนองความต้องการ และสร้างความสะดวกสบายแก่ผู้พักอาศัย ได้แก่ 1) บริการผู้พักอาศัย เช่น บริการขนส่งหรือเดินทาง บริการจัดห้องพัก บริการขนย้าย บริการตกแต่งปรับปรุง บริการนายหน้า และบริการดูแลที่ดิน/บ้าน/ห้องชุดระหว่างรอซื้อขาย เป็นต้น 2) กิจกรรมชุมชน เช่น กิจกรรมตามเทศกาล กิจกรรมออกกำลังกาย ฯลฯ

ทั้งนี้ประเภทและจำนวนการบริการผู้พักอาศัย และกิจกรรมชุมชนนี้ขึ้นอยู่กับความต้องการเฉพาะของผู้พักอาศัย

3. ขอบเขตงานจัดการของการบริหารทรัพยากรกายภาพ แบ่งขอบเขตได้ ดังนี้

1) การจัดการงานดูแลและบำรุงรักษา ได้แก่ การควบคุมการทำงานของระบบประกอบอาคาร/ระบบวิศวกรรม/ระบบสาธารณูปโภค การวางแผนบำรุงรักษาฯ ระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว การดำเนินงานบำรุงรักษาและซ่อมแซมตามแผน ฯลฯ

2) การจัดการงานบริการ และการจัดกิจกรรม ได้แก่ วิเคราะห์ทางเลือกของรูปแบบการหาผู้มาปฏิบัติงานที่เหมาะสม การจัดให้มี/จัดหาผู้มาปฏิบัติงาน การจัดระบบสรรหาผู้

มาปฏิบัติงาน การจัดทำข้อกำหนดและวิธีปฏิบัติงาน และเกณฑ์คุณภาพ การวางแผนปฏิบัติงาน การควบคุมปฏิบัติงานประจำวัน การจัดระบบติดตาม กำกับ ดูแล และประเมินผลการปฏิบัติงานของบริษัทผู้ให้บริการต่างๆ การรายงานผล การจัดทำแผนกิจกรรมชุมชน และการดำเนินการ ฯลฯ

3) การจัดการการเงิน งบประมาณ และค่าใช้จ่าย ได้แก่ การคำนวณต้นทุน ค่าใช้จ่าย การจัดทำงบประมาณรายเดือนและรายปี การจัดทำแผนการเงิน/ค่าใช้จ่ายระยะยาว การบริหารบัญชีกองทุนเพื่อให้เกิดดอกผล การจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามที่ได้รับมอบหมาย การจัดทำบัญชีรายรับรายจ่าย และงบดุลฯ ฯลฯ ทั้งนี้แผนงบประมาณควรมีการเตรียมการไม่เฉพาะค่าใช้จ่ายดำเนินการ Operating costs แต่ควรเตรียมแผนเพื่อประมาณการเงินลงทุนเพื่อซ่อมแซมใหญ่ บำรุงรักษาใหญ่ หรือบูรณะใหญ่ ซึ่งเป็นงบประมาณระยะยาวในหมวดการลงทุน

4) การจัดการใช้ประโยชน์พื้นที่ เพื่อให้มีการใช้งานอย่างคุ้มค่า และ/หรือ ก่อให้เกิดรายได้ ได้แก่ การวางแผนและกำหนดระเบียบการใช้พื้นที่ ศึกษาความเป็นไปได้และจัดทำแผนการหารายได้จากพื้นที่พาณิชย์ พื้นที่ว่าง และพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ การจัดการร้านค้า/บริการ การจัดการตลาดนัด การจัดการพื้นที่จอดรถ ฯลฯ

5) การจัดการพลังงาน ได้แก่ การรวบรวมข้อมูลการใช้พลังงานของอาคาร การศึกษาพฤติกรรมการใช้พลังงาน การปรับปรุงระบบฯให้มีประสิทธิภาพ การติดตั้งอุปกรณ์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ฯลฯ

6) การจัดการความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ได้แก่ การจัดระบบรักษาความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย และดับเพลิง การลดการเกิดอุบัติเหตุในพื้นที่โครงการ การจัดระบบสัญญาณ และการเข้าออก การป้องกันโรคระบาด ฯลฯ

7) การจัดการสิ่งแวดล้อม ได้แก่ การจัดระบบเก็บและกำจัดขยะ การกำจัดสิ่งปฏิกูล การจัดระบบ Recycle สิ่งของเหลือใช้ การป้องกันการเกิดมลภาวะ ฯลฯ

8) การจัดทำฐานข้อมูลเพื่อการบริหารจัดการ ได้แก่ ข้อมูลค่าใช้จ่าย ข้อมูลพฤติกรรมและความต้องการผู้พักอาศัย ข้อมูลการใช้พลังงาน ข้อมูลปัญหา ข้อมูลการจราจรและยานพาหนะ ฯลฯ

9) การจัดทำแผนพัฒนาระยะยาว ได้แก่ แผนบูรณะระบบสาธารณูปโภค/หรือแผนการเปลี่ยนแปลงทดแทนระบบ แผนการปรับปรุง ปรับเปลี่ยน ลักษณะทางกายภาพ/สถาปัตยกรรมของโครงการ แผนการปรับเปลี่ยนการใช้พื้นที่ ฯลฯ

ดังนั้น หน้าที่ของผู้บริหารจัดการควรมีหน้าที่ ได้แก่ การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางอย่างเป็นระบบ การจัดการให้มีผู้ปฏิบัติและผู้บริการอย่างเพียงพอและมีประสิทธิภาพ การจัดทำแผนปฏิบัติการ

ควบคุม ดูแล ติดตาม ประเมินผล รายงานการดำเนินการ เพื่อพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพอย่างต่อเนื่อง

รัฐแอลเบอร์ตา ประเทศแคนาดา (Alberta, 2010) มีมาตรฐานและรายการตรวจสอบ เพื่อสนับสนุนให้เกิดคุณภาพของอาคารที่พักอาศัย ที่เรียกว่า Alberta Health, Standards Compliance and Licensing Supportive Living Accommodation Standards and Checklist โดยมีการระบุมาตรฐานที่มีประเด็นทางด้านการบริหารจัดการไว้ดังนี้

มาตรฐานที่ 3: การบำรุงรักษา

- (1) ผู้ประกอบการต้องตรวจสอบให้แน่ใจว่าอาคารที่พัก อุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ และเครื่องตกแต่งใด ๆ จะถูกเก็บรักษาดูแล และอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ดี
- (2) ผู้ประกอบการจะต้องพัฒนา และดำเนินการตามกำหนดการบำรุงรักษาในการตรวจสอบสภาพอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ และต้องแน่ใจว่าการซ่อมแซม บริการและ อยู่ในตำแหน่งที่สามารถหยิบใช้ได้เมื่อจำเป็น

มาตรฐานที่ 8 : การให้บริการซักอบรีด

- (1) ในกรณีที่อาคารที่พักมีการจัดบริการเครื่องนอนและผ้าขนหนู ผู้ประกอบการต้องมีบริการซักอบรีด หรือมี บริเวณที่ให้บริการอุปกรณ์ซักอบรีดสำหรับผู้อยู่อาศัยทำซักกรีดด้วยตนเอง และมีการแจ้งให้ผู้พักทราบถึงการให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่
- (2) ในกรณีที่ผู้ประกอบการให้บริการอุปกรณ์ซักอบรีดสำหรับผู้อยู่อาศัย ต้องมีการตรวจสอบอุปกรณ์ รวมถึงพื้นที่ที่ให้บริการนั้น มีความเหมาะสม สะอาดและได้รับการบำรุงรักษาที่ดี

มาตรฐาน 15: ความสะอาด

- (1) ผู้ประกอบการต้องทำให้สภาพแวดล้อมของพื้นที่อาคารมีความสะอาดและสะดวกสบายสำหรับผู้อยู่อาศัย พนักงาน อาสาสมัคร ผู้ให้บริการและผู้มาติดต่อ
- (2) อาคารที่พักจะต้องได้รับการทำความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ ตามตารางกำหนดการการทำความสะอาด และต้องรักษาระดับของความสะอาดตามความจำเป็น ทั้งนี้ตารางการทำความสะอาดจะต้องเคารพความต้องการของผู้อยู่อาศัยมากที่สุดเท่าที่เป็นไปได้
- (3) ต้องมีการจัดทำ เผยแพร่ขั้นตอนการทำความสะอาดเป็นลายลักษณ์อักษร และต้องมีการปฏิบัติตามเพื่อรับรองได้ว่าอาคารที่พักนั้นจะมีสภาพแวดล้อมที่สะอาดอยู่เสมอ
- (4) วิธีการในการทำความสะอาดที่เหมาะสมนั้นจะต้องมีความสามารถในการลดกลิ่นไม่พึงประสงค์ในอาคารที่พักได้

มาตรฐาน 17: การป้องกันการล้วงละเมิด

- (1) ผู้ประกอบการควรพัฒนานโยบายและดูแลส่งเสริมการป้องกันการล้วงละเมิดของผู้อยู่อาศัยในที่พัก รายงาน และให้ข้อมูลหากมีการล้วงละเมิด หรือสงสัยว่าจะมีการล้วงละเมิดแก่หน่วยงานที่เหมาะสม
- (2) ผู้ประกอบการต้องรับรองว่าพนักงานทุกคนได้รับการศึกษาข้อมูลที่เหมาะสม เกี่ยวกับการล้วงละเมิดและช่วยรายงานหากพบการล้วงละเมิด หรือสิ่งที่น่าสงสัย เพื่อป้องกันการเกิดการล้วงละเมิดแก่ผู้อยู่อาศัย
- (3) ผู้ประกอบการต้องให้ความมั่นใจว่าผู้พักอาศัยได้รับรายงานเกี่ยวกับการล้วงละเมิดอันน่าสงสัยที่เกิดขึ้น และได้รับข้อมูลเกี่ยวกับการป้องกันการล้วงละเมิด อย่างทั่วถึง

มาตรฐาน 18: ความปลอดภัยในอาคารที่พักและการรักษาความปลอดภัย

- (1) ผู้ประกอบการควรพัฒนาและรักษานโยบายที่ส่งเสริมความปลอดภัยและการรักษาความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย อันรวมถึงการทำรายงานข้อมูลพื้นฐานประจำวันของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด และให้แน่ใจว่ากระบวนการตรวจสอบนั้นเป็นไปอย่างสม่ำเสมอ
 - (2) ในกรณีที่อาคารที่อยู่อาศัยมีระบบรักษาความปลอดภัย ระบบรักษาความปลอดภัยจะต้องมีการดูแลตรวจสอบและทดสอบตามคำแนะนำของผู้ผลิตระบบการรักษาความปลอดภัย
 - (3) ในกรณีที่อาคารที่อยู่อาศัยมีระบบสื่อสารในสถานการณ์ฉุกเฉิน หรือระบบเตือนภัย ระบบนั้นจะต้องเหมาะสมกับประเภทของอาคาร อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมเมื่อต้องการใช้ รวมถึงต้องได้รับการรักษาตรวจสอบและทดสอบตามคำแนะนำของผู้ผลิตของระบบ
 - (4) เหตุการณ์ใดๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนความปลอดภัย ที่เกิดขึ้นภายในอาคารที่พัก หรือบริเวณที่มีการรักษาความปลอดภัย จะต้องมีการบันทึกและรายงานต่อผู้อำนวยการพร้อมกับการดำเนินการเพื่อรับมือกับเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น หรือมีการบรรเทาผลจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นตามแต่กรณี
 - (5) พนักงาน ผู้ให้บริการและอาสาสมัครภายในอาคารที่พักอาศัย ต้องได้รับการฝึกอบรมด้านความปลอดภัย ระบบสื่อสาร และระบบเตือนภัยฉุกเฉินอย่างเพียงพอและทั่วถึง
 - (6) ประวัตินิติอาชญากรรม
- ผู้ประกอบการต้องให้ความมั่นใจว่าพนักงาน ผู้ให้บริการ และอาสาสมัครแต่ละคนที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการโดยตรงกับผู้อยู่อาศัยได้รับการตรวจสอบประวัติอาชญากรรม

กลุ่มของ Universities UK และ Guild HE (Universities UK/Guild HE, 2010) ในประเทศอังกฤษได้จัดทำ ประมวลข้อกำหนดในการบริหารที่พักนักศึกษา โดยมีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารที่พักนักศึกษาดังนี้

1. ความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ต้องมีการให้ข้อมูลแก่นักศึกษาในด้านการช่วยป้องกันการเกิดอัคคีภัย ดังเช่น 1) บทบาทของนักศึกษาในการช่วยหลีกเลี่ยงความเสี่ยงด้านอัคคีภัย 2) การประกอบอาหารและการใช้อุปกรณ์การทำอาหารอย่างปลอดภัย 3) ความปลอดภัยไฟฟ้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งความแตกต่างของแรงดันไฟฟ้า 4) อันตรายจากการใช้เทียนหรือการจัดเก็บวัตถุไวไฟ 5) การดำเนินการทางวินัยหากสัญญาณเตือนไฟไหม้หรืออุปกรณ์ดับเพลิงถูกใช้ในทางที่ไม่ถูกต้อง

2. การตรวจจับและการเตือนภัย ระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยจะต้องมีการบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน และผ่านการทดสอบตามเกณฑ์ของชิ้นส่วนอุปกรณ์ และแต่ละประเภทอาคารอย่างสม่ำเสมอ การออกแบบและรายละเอียดของระบบเตือนภัยในอาคารจะต้องสอดคล้องกับนโยบายการประเมินความเสี่ยงด้านความปลอดภัยจากอัคคีภัย และมีการปรึกษารับคำแนะนำกับเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญด้านอัคคีภัยหรือเจ้าหน้าที่ในท้องถิ่นตามความเหมาะสม โดยเฉพาะในเรื่องดังนี้ 1) ระบบสัญญาณไฟต้องผ่านการทดสอบรายสัปดาห์ตามที่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้า 2) ต้องมีการบันทึกของการทดสอบ และตรวจสอบสัญญาณเตือนไฟไหม้อยู่เสมอ 3) นักศึกษาต้องได้รับข้อมูลเกี่ยวกับมาตรการ และการฝึกฝนที่ดีในการป้องกันอัคคีภัย ต้องมีคำแนะนำชัดเจนเกี่ยวกับการปฏิบัติในกรณีที่เกิดเพลิงไหม้รวมทั้งขั้นตอนการป้องกันไฟ 4) อุปกรณ์ดับเพลิงต้องได้รับการดูแลรักษาอย่างถูกต้อง

3. ทางหนีไฟ บันไดและทางเดิน ต้องได้รับการดูแลรักษาและสามารถใช้งานได้ตลอดเวลา การออกแบบและรายละเอียดของระบบทางหนีไฟในอาคารจะต้องสอดคล้องกับนโยบายการประเมินความเสี่ยงด้านความปลอดภัยจากอัคคีภัย และมีการปรึกษารับคำแนะนำกับเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญด้านอัคคีภัยหรือเจ้าหน้าที่ในท้องถิ่นตามความเหมาะสม โดยมีระบบดังต่อไปนี้ 1) ไฟส่องสว่างเมื่อฉุกเฉิน 2) ระบบสำรองไฟฉุกเฉิน เช่นเครื่องกำเนิดไฟฟ้าและระบบแบตเตอรี่สำรอง 3) ความสมบูรณ์ของประตูทางหนีไฟรวมถึงการปิดประตู 4) กลไกการเปิดประตูอัตโนมัติ 5) ชิ้นส่วนทางออกฉุกเฉิน เช่นบาร์ผลักประตู จะต้องได้รับการทดสอบอย่างสม่ำเสมอตามมาตรฐานที่เหมาะสมของอังกฤษ

4. การซ้อมอพยพหนีไฟ จะต้องมีการดำเนินการตอนเริ่มต้นของแต่ละปีการศึกษา โดยสอดคล้องกับลักษณะการซ้อมเฉพาะกิจของอาคารต่างๆ ระบบตรวจจับการเกิดอัคคีภัย และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงท้องถิ่น

5. นักศึกษาที่มีความพิการ (รวมถึงผู้ที่มีความพิการชั่วคราว) จะต้องได้รับการประเมิน และนำไปยังในสถานที่ที่จัดไว้เฉพาะ (เช่น แผนอพยพบุคคล) ในกรณีของการเกิดเพลิงไหม้หรือเหตุฉุกเฉินอื่นๆ
6. ระบบไฟฟ้า ก๊าซ และแสงสว่างจะต้องดำเนินไปอย่างคงที่ไม่หยุดชะงัก ยกเว้นในกรณีฉุกเฉินหรือการซ่อมบำรุงรักษาที่จำเป็น ก๊าซและระบบไฟฟ้าต้องได้รับการบำรุงรักษาอย่างถูกต้อง และมีการทดสอบตามกฎหมาย และข้อกำหนดความปลอดภัยด้านไฟฟ้า และมาตรฐานอังกฤษ
7. ในบริเวณที่นักศึกษาต้องดำเนินการควบคุม หรือใช้งานระบบก๊าซในการทำความร้อน ส่วนกลาง ระบบน้ำร้อน เครื่องทำความร้อนด้วยไฟฟ้าภายในห้อง หรือเครื่องใช้ไฟฟ้าใดๆ ต้องมีคำแนะนำอย่างละเอียดสำหรับการใช้งานที่ปลอดภัยและมีประสิทธิภาพ
8. แหล่งจ่ายก๊าซทั้งหมด ท่อจ่ายก๊าซ และอุปกรณ์เครื่องใช้ที่ใช้ก๊าซ จะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบความปลอดภัยเกี่ยวกับก๊าซ
9. อุปกรณ์เครื่องใช้ที่ใช้ก๊าซ ต้องมีการตรวจสอบความปลอดภัยประจำปี ดำเนินการโดยผู้ติดตั้งก๊าซที่มีทะเบียนอนุญาตติดตั้งก๊าซ และต้องมีสำเนาใบประกาศนียบัตรรับรองความปลอดภัยตามระเบียบมาตรฐานพร้อมแสดงเมื่อได้รับการตรวจสอบ
10. การติดตั้งไฟฟ้าทั้งหมดรวมทั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าถาวรต้องได้รับการติดตั้ง และบำรุงรักษาอย่างถูกต้องเหมาะสมตามระเบียบที่ใหม่ที่สุดของสถาบันวิศวกรรมไฟฟ้า (IEE)
11. การติดตั้งไฟฟ้าทุกอาคารต้องได้รับการตรวจสอบและทดสอบตามข้อกำหนดกฎหมายและบันทึกผล
12. ระบบแสงสว่างจะต้องเป็นไปตามมาตรฐานของสถาบันวิศวกรรมการบริการ Chartered Institution of Building Services Engineers (CIBSE)
13. ทุกอาคารต้องมีบริการน้ำร้อนและน้ำเย็นพร้อมแสดงเครื่องหมายที่ก๊อกน้ำ และน้ำที่ไม่สามารถใช้ดื่มได้ต้องมีป้ายบอกไว้อย่างชัดเจน
14. น้ำเสียต้องถูกกำจัดอย่างถูกต้องและมีการเชื่อมต่อกับระบบบำบัดน้ำเสีย
15. ต้องมีการตรวจสอบและรักษาคุณภาพน้ำร้อนและน้ำเย็นที่ให้บริการในอาคาร ให้เป็นไปตามมาตรฐานHSC และสาธารณสุข รวมถึงต้องมีการตรวจสอบการปนเปื้อนของเชื้อ ลีเจียนโนเลลลา (Legionella)
16. ต้องมีการให้คำแนะนำนักศึกษาถึงขั้นตอนในการปฏิบัติกรณีที่มีเหตุฉุกเฉินเช่น วัตถุระเบิด การเรียกรถพยาบาล การรายงานอาชญากรรมหรือพฤติกรรมที่น่าสงสัย
17. ควรมีการติดตั้งกล่องวงจรปิดในห้องโถงหรือทางเข้าออกภายนอกอาคาร การติดตั้งและการปฏิบัติงานของกล่องต้องเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

18. งานบำรุงรักษาควรใช้ระยะเวลาอย่างน้อยที่สุดเพื่อลดความไม่สะดวกที่เกิดแก่ผู้อยู่อาศัย ไม่ควรดำเนินการซ่อมบำรุงโดยไม่มีกรวางแผนล่วงหน้า ควรแจ้งให้ผู้อยู่อาศัยทราบล่วงหน้า 7 วัน ก่อนมีการซ่อมบำรุง และควรหลีกเลี่ยงช่วงเวลาที่สำคัญต่อนักศึกษา เช่น ช่วงสอบ สำหรับงานซ่อมที่เร่งด่วนต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าขั้นต่ำคือ 24 ชั่วโมง เว้นแต่มีเหตุฉุกเฉินที่ต้องดำเนินการในทันที

2.3 พระราชบัญญัติ กฎกระทรวง กฎหมาย และมาตรฐานหอพัก

จากเอกสารทางด้านกฎหมายและพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับหอพักที่ได้ค้นคว้านั้น ได้นำมาสรุปในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาได้ดังนี้

2.3.1 พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558

พระราชบัญญัติฉบับนี้ ออกประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2558 ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 20 สิงหาคม 2558 (120 วันหลังประกาศ) จากเดิมนั้น พ.ร.บ.หอพัก พ.ศ.2507 กำหนดให้หอพักอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของกระทรวงการพัฒนาสังคม ถูกโอนอำนาจไปยังส่วนท้องถิ่นภายใต้การดูแลของกระทรวงมหาดไทย โดยเน้นให้สอดคล้องกับหลักการกระจายอำนาจสู่ท้องถิ่น(พ.ร.บ. กำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542) (ราชกิจจานุเบกษา, 2558)

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“หอพัก” หมายความว่า สถานที่ที่รับผู้พักตามพระราชบัญญัตินี้เข้าพักอาศัยโดยมีการเรียกเก็บค่าเช่า

“ผู้พัก” หมายความว่า ผู้ซึ่งอยู่ระหว่างการศึกษาในสถานศึกษาในระดับไม่สูงกว่าปริญญาตรี และมีอายุไม่เกิน 25 ปี

“หอพักสถานศึกษา” หมายความว่า หอพักที่ผู้ประกอบการหอพักเป็นสถานศึกษา

“หอพักเอกชน” หมายความว่า หอพักที่ผู้ประกอบการหอพักเป็นบุคคลทั่วไปซึ่งไม่ใช่สถานศึกษา

“สถานศึกษา” หมายความว่า โรงเรียน วิทยาลัย สถาบัน มหาวิทยาลัยที่จัดการศึกษาในระบบตามกฎหมายว่าด้วยการศึกษาแห่งชาติ ทั้งนี้ ไม่หมายความรวมถึงสถาบันหรือมหาวิทยาลัยของรัฐที่จัดการศึกษาในระดับอุดมศึกษา

“ผู้ประกอบการหอพัก” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบการหอพัก ตามพระราชบัญญัตินี้

“ผู้จัดการหอพัก” หมายความว่า ผู้มีหน้าที่ควบคุมดูแลหอพักสถานศึกษาหรือหอพักเอกชน ตามพระราชบัญญัตินี้

“เงินประกัน” หมายความว่า เงินที่ผู้พักวางไว้กับผู้ประกอบกิจการหอพักเพื่อประกันความเสียหายที่ผู้พักก่อให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ผู้ประกอบกิจการหอพักจัดไว้ให้ผู้พักใช้สอย

“กฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด” หมายความว่า กฎหมายว่าด้วยยาเสพติดให้โทษ กฎหมายว่าด้วยวัตถุที่ออกฤทธิ์ต่อจิตและประสาท กฎหมายว่าด้วยการป้องกันการใช้สารระเหย และกฎหมายว่าด้วยมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการส่งเสริมกิจการหอพัก

“นายทะเบียน” หมายความว่า

- (1) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
- (2) นายกองค้การบริหารส่วนตำบล สำหรับเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- (3) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
- (4) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
- (5) ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งสำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

มาตรา 6 บุคคลใดจัดสถานที่เพื่อรับผู้พักเข้าพักอาศัยโดยเรียกเก็บค่าเช่า ให้ถือว่าบุคคลนั้นประกอบกิจการหอพัก

มาตรา 7 พระราชบัญญัติฉบับนี้ไม่ใช้บังคับแก่หอพักของกระทรวง ทบวง กรม หรือหน่วยงานอื่นของรัฐที่ไม่ใช่สถานศึกษา

มาตรา 8 หอพักมี 2 ประเภท ได้แก่

- (1) หอพักชาย
- (2) หอพักหญิง

มาตรา 33 ผู้ใดประสงค์จะประกอบกิจการหอพักเอกชน ต้องได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน การขอรับ

ใบอนุญาตและการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 34 หอพักเอกชนที่จะได้รับใบอนุญาตต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งอย่างน้อยต้องประกอบด้วย

- (1) ชื่อและประเภทของหอพัก
- (2) จำนวนห้องพัก
- (3) สถานที่ตั้ง สิ่งแวดล้อม และสุขลักษณะของหอพัก

- (4) ห้องนอน ห้องน้ำ และห้องส้วม
 - (5) สถานที่สำหรับรับประทานอาหารหรือต้อนรับผู้เยี่ยมเยียน และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นสำหรับผู้พัก
 - (6) ระบบสาธารณูปโภคและระบบรักษาความปลอดภัย
- ให้นำบทบัญญัติมาตรา 28 วรรคสองและวรรคสาม มาใช้บังคับแก่การออกกฎกระทรวงเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ตามวรรคหนึ่งด้วยโดยอนุโลม

มาตรา 35 ผู้ขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการหอพักเอกชน ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (1) คุณสมบัติ
 - (ก) มีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร
 - (ข) มีอายุไม่ต่ำกว่า 20 ปีบริบูรณ์
- (2) ลักษณะต้องห้าม
 - (ก) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
 - (ข) เป็นผู้มีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
 - (ค) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
 - (ง) เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่าเป็นผู้กระทำความผิดในความผิดเกี่ยวกับเพศตามประมวลกฎหมายอาญา ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองเด็ก ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการค้าประเวณี ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการค้ามนุษย์ ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการพนัน หรือความผิดตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด
 - (จ) เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตประกอบกิจการหอพักในระยะเวลาห้าปีก่อนวันขอรับใบอนุญาต ในกรณีที่ผู้ขอรับใบอนุญาตเป็นห้างหุ้นส่วนหรือนิติบุคคล ผู้เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการ หรือผู้แทนของนิติบุคคลนั้นต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่ง และต้องไม่เคยเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการหรือผู้แทนของนิติบุคคลที่เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตตาม (2) (จ)

มาตรา 48 ผู้ประกอบกิจการหอพัก ต้องจัดให้มีผู้จัดการหอพักเป็นผู้มีหน้าที่ควบคุม ดูแลหอพัก ในกรณีที่ผู้จัดการหอพักไม่อยู่หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้ประกอบกิจการหอพักแต่งตั้งผู้อื่นปฏิบัติหน้าที่แทนตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการหอพักแจ้งให้นายทะเบียนทราบภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่วันที่มีการแต่งตั้งผู้ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการหอพักหรือผู้ปฏิบัติหน้าที่แทนของหอพักหญิงต้องเป็นหญิง

มาตรา 50 ผู้ใดประสงค์จะเป็นผู้จัดการหอพักของหอพักเอกชน ต้องได้รับใบอนุญาตจาก นายทะเบียน ในกรณีที่ผู้ประกอบการหอพักเป็นบุคคลธรรมดาและมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะ ต้องห้ามตามมาตรา 51 ผู้ประกอบการหอพักและผู้จัดการหอพักจะเป็นบุคคลเดียวกันก็ได้

ใบอนุญาตตามวรรคหนึ่งให้ใช้ได้สำหรับหอพักที่ระบุในใบอนุญาตเท่านั้น การขอรับใบอนุญาต และการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 51 ผู้ขอรับใบอนุญาตผู้จัดการหอพักตามมาตรา 50 ผู้ขอรับใบอนุญาตผู้จัดการ หอพักตามมาตรา 50 ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

(1) คุณสมบัติ

(ก) มีสัญชาติไทย

(ข) มีอายุไม่ต่ำกว่า 30 ปีบริบูรณ์

(2) ลักษณะต้องห้าม

(ก) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(ข) เป็นผู้มีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(ค) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิด ที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(ง) เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่า เป็นผู้กระทำความผิดในความผิดเกี่ยวกับเพศตามประมวล กฎหมายอาญา ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองเด็ก ความผิดตาม กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการค้าประเวณี ความผิดตามกฎหมาย ว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการค้ามนุษย์ ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการ พนัน หรือความผิดตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด

(จ) เป็นโรคตามที่คณะกรรมการกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

(ฉ) เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตประกอบการหอพักในระยะเวลาห้าปีก่อนวันขอรับ ใบอนุญาต

มาตรา 59 ผู้ประกอบการหอพัก ต้องจัดให้มีระเบียบประจำหอพักปิดประกาศไว้โดย เปิดเผยและเห็นได้ง่ายภายในหอพัก ระเบียบประจำหอพักตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ คณะกรรมการกำหนดซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(1) การรับผู้พัก

(2) อัตราค่าเช่าหอพัก เงินค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกัน และค่าบริการอื่นๆ ที่เรียกเก็บจากผู้ พัก

- (3) เวลาเข้าออกหอพัก
- (4) หลักเกณฑ์การเยี่ยมผู้พัก
- (5) การไปพักที่อื่นเป็นการชั่วคราว
- (6) การปฏิบัติตนในการอยู่ร่วมกันของผู้พัก
- (7) ชื่อผู้ประกอบการหอพักและผู้จัดการหอพัก
- (8) เวลาทำการของหอพัก

ระเบียบประจำหอพักและการแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบประจำหอพัก เมื่อได้รับความเห็นชอบจากนายทะเบียนแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา 60 ผู้ประกอบการหอพัก ต้องจัดให้มีป้ายชื่อเป็นอักษรไทย ซึ่งมีคำว่า “หอพัก” นำหน้า และตามด้วยประเภทของหอพัก โดยป้ายดังกล่าวต้องมีขนาดที่เหมาะสมและติดไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่ายจากภายนอกหอพัก วัสดุที่ใช้ทำป้าย ลักษณะ ขนาดของป้าย และขนาดของตัวอักษร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา 62 ผู้ประกอบการหอพักและผู้จัดการหอพักมีหน้าที่และความรับผิดชอบร่วมกันดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลรักษาสภาพของหอพักให้มีความมั่นคงแข็งแรงและมีระบบการป้องกันอัคคีภัยให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- (2) ดูแลรักษาความสะอาดด้านสุขลักษณะและอนามัยของหอพักให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (3) จัดให้มียาและเวชภัณฑ์ที่จำเป็นไว้ในหอพักเพื่อให้ความช่วยเหลือเบื้องต้นแก่ผู้พักที่เจ็บป่วย
- (4) จัดให้มีแผนผังแสดงทางหนีไฟในแต่ละชั้นของหอพักและห้องพักทุกห้องและป้ายทางออกฉุกเฉินไว้ในแต่ละชั้นของหอพัก
- (5) ดูแลและอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักในกรณีเกิดอัคคีภัย อุทกภัย หรือเกิดอันตรายใดๆขึ้น และอาจมีผลกระทบต่อผู้พัก

มาตรา 63 ผู้จัดการหอพัก ต้องจัดทำทะเบียนผู้พักแต่ละรายและส่งให้แก่นายทะเบียนทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่มีการทำสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ทะเบียนผู้พักตามวรรคหนึ่งอย่างน้อยให้มีรายการ ดังต่อไปนี้

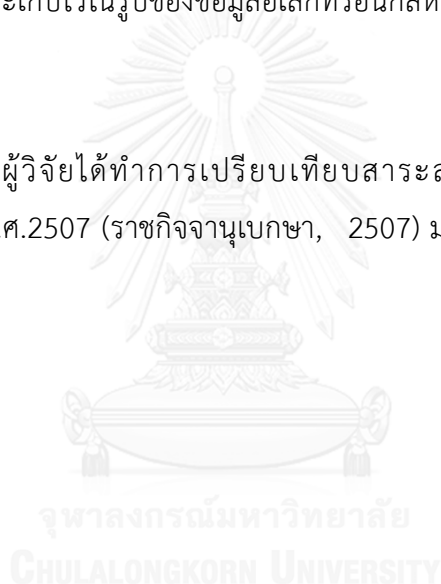
- (1) ชื่อ อายุ และเพศของผู้พัก
- (2) เลขประจำตัวประชาชนหรือเลขประจำตัวคนต่างด้าวของผู้พัก

- (3) ชื่อสถานศึกษาของผู้พัก
- (4) ชื่อและที่อยู่ของบิดามารดาหรือผู้ปกครองของผู้พัก
- (5) วันที่เข้าอยู่ในหอพัก
- (6) ลายมือชื่อผู้พัก

การจัดทำและจัดส่งทะเบียนผู้พักให้แก่นายทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ผู้ประกอบกิจการหอพัก ต้องเก็บรักษาทะเบียนผู้พักไว้เป็นเวลาอย่างน้อยสองปีนับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยจะเก็บไว้ในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์หรือรูปแบบใดก็ได้ และต้องให้อยู่ในสภาพที่ตรวจสอบได้

นอกจากนี้ทางผู้วิจัยได้ทำการเปรียบเทียบสาระสำคัญที่มีการเปลี่ยนแปลงของพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 (ราชกิจจานุเบกษา, 2507) มาเป็น พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ดังตารางที่ 6



ตารางที่ 6 สารสำคัญที่เปลี่ยนแปลงจากพระราชบัญญัติเดิม

พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507	พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558
<p>มาตรา 4 พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่หอพักดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. หอพักของกระทรวง ทบวง กรม 2. หอพักที่ผู้พักน้อยกว่า 5 คน 	<p>มาตรา 6 บุคคลใดที่จัดสถานที่เพื่อรับผู้พักเข้าพักอาศัยโดยเรียกเก็บค่าเช่าให้ถือว่าบุคคลนั้นประกอบกิจการหอพัก</p>
<p>มาตรา 5 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ รักษาการ และแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ กำหนดค่าธรรมเนียม กำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติตาม พ.ร.บ.นี้</p>	<p>มาตรา 5 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงศึกษาธิการ รักษาการ ให้รัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทย มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ และกำหนดค่าธรรมเนียม</p>
	<p>มาตรา 10 ผู้ประกอบกิจการหอพักอาจเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าได้ไม่เกินอัตราของค่าเช่าสามเดือน</p>
	<p>มาตรา 11 ผู้ประกอบการ เรียกเก็บเงินประกัน ได้ไม่เกินอัตราค่าเช่าหนึ่งเดือน และให้นำมาหักเป็นค่าเสียหาย</p>
	<p>มาตรา 36 หอพักเอกชนกำหนดให้ผู้พักในระหว่างการศึกษาระดับอุดมศึกษาที่ไม่สูงกว่าปริญญาตรี เว้นหอพักเอกชนที่ได้ขึ้นทะเบียนไว้กับสถานศึกษาให้รับผู้พัก ซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาขั้นพื้นฐาน</p>
<p>มาตรา 4 พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่หอพักดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. หอพักของกระทรวง ทบวง กรม 4. หอพักที่ผู้พักน้อยกว่า 5 คน 	<p>มาตรา 6 บุคคลใดที่จัดสถานที่เพื่อรับผู้พักเข้าพักอาศัยโดยเรียกเก็บค่าเช่าให้ถือว่าบุคคลนั้นประกอบกิจการหอพัก</p>
<p>มาตรา 5 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ รักษาการ และแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ กำหนดค่าธรรมเนียม กำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติตาม พ.ร.บ.นี้</p>	<p>มาตรา 5 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงศึกษาธิการ รักษาการ ให้รัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทย มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ และกำหนดค่าธรรมเนียม</p>
	<p>มาตรา 10 ผู้ประกอบกิจการหอพักอาจเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าได้ไม่เกินอัตราของค่าเช่าสามเดือน</p>

ที่มา : พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 และ พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558

ตารางที่ 6 (ต่อ) สารระสำคัญที่เปลี่ยนแปลงจากพระราชบัญญัติเดิม

พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507	พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558
	มาตรา 11 ผู้ประกอบการ เรียกเก็บเงินประกัน ได้ไม่เกินอัตราค่าเช่าหนึ่งเดือน และให้นำมาหักเป็นค่าเสียหาย
	มาตรา 36 หอพักเอกชนกำหนดให้ผู้พักในระหว่างการศึกษาระดับอุดมศึกษาที่ไม่สูงกว่าปริญญาตรี เว้นหอพักเอกชนที่ได้ขึ้นทะเบียนไว้กับสถานศึกษาให้ผู้พัก ซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาระดับขั้นพื้นฐาน
มาตรา 12 ใบอนุญาตให้ตั้งหอพักให้ได้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี	มาตรา 37 ใบอนุญาตหอพักเอกชนให้มีอายุห้าปี นับตั้งแต่วันที่ออกใบอนุญาต
	มาตรา 41 หอพักเอกชนได้รับประกาศเกียรติคุณจากคณะกรรมการอาจได้รับสิทธิประโยชน์
มาตรา 20 ผู้จัดการหอพักมีอายุไม่ต่ำกว่า 20 ปี บริบูรณ์	มาตรา 51 ผู้จัดการหอพักมีอายุไม่ต่ำกว่า 30 ปี บริบูรณ์
	มาตรา 61 ผู้ประกอบกิจการหอพักต้องจัดให้มีการตรวจสอบประวัติคนที่จะรับเข้าทำงานให้หอพัก
	มาตรา 76 ผู้ใดใช้คำว่า “หอพัก” โดยไม่ได้รับอนุญาตให้มีโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาทและปรับอีกวันละไม่เกินห้าพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่
	มาตรา 77 ผู้ประกอบกิจการหอพัก รับผู้พักไม่แยกประเภทชายหรือหญิง มีโทษจำคุกหรือทั้งจำทั้งปรับไม่เกินหกเดือน
	มาตรา 78 ผู้ประกอบกิจการหอพักไม่ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือตามแบบที่คณะกรรมการประกาศกำหนด มีโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท
	มาตรา 79 ผู้ประกอบกิจการหอพักเรียกเก็บเงินค่าเช่าล่วงหน้า หรือเงินประกันเกินกำหนด มีโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

ที่มา : พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 และ พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558

ตารางที่ 6 (ต่อ) สารสำคัญที่เปลี่ยนแปลงจากพระราชบัญญัติเดิม

พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507	พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558
<p>กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประกอบกิจการหอพัก พ.ศ.2549</p> <p>ข้อ 3 ให้ผู้ซึ่งอยู่ระหว่างการศึกษาระดับไม่สูงกว่าปริญญาตรีเป็นผู้พัก ตามมาตรา3</p>	<p>มาตรา 83 ผู้ประกอบกิจการหอพักเอกชน ให้รับผู้พัก เฉพาะที่อยู่ในระหว่างการศึกษาระดับอุดมศึกษา ที่ไม่สูงกว่าปริญญาตรีมีโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท</p>
<p>มาตรา 17 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมหอพัก ให้เจ้าของหอพักแจ้งเป็นหนังสือต่อมานายทะเบียน ทราบในเจ็ดวันก่อนการแก้ไข เปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมมีโทษปรับไม่เกินห้าร้อย กรณีฝ่าฝืนกฎหมาย</p> <p>มาตรา 30 ผู้จัดการหอพักต้องควบคุมดูแลมิให้หญิง เข้าอยู่ในหอพักชาย และมีให้ชายเข้าอยู่ในหอพักหญิง มีโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือไม่เกินหนึ่งพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ</p>	<p>มาตรา 86 ผู้ประกอบกิจการหอพักฝ่าฝืนหรือไม่ ปฏิบัติ กรณีเปลี่ยนแปลง ซึ่งหอพักหรือประเภทหอพักโดยไม่ได้รับอนุญาตจากนายทะเบียน หรือไม่จัด ให้มีผู้จัดการหอพักควบคุมดูแลหอพัก หรือไม่แต่งตั้ง ผู้อื่นปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการหอพัก หรือกรณีหอพักหญิงต้องจัดให้ผู้จัดการหอพักเป็นผู้หญิง หากฝ่าฝืนมีโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน</p>
	<p>มาตรา 90 ผู้ประกอบกิจการหอพักต้องจัดให้มีการ ประกันภัยเพื่อคุ้มครองชีวิต ร่างกายและทรัพย์สินของ ผู้พัก หากฝ่าฝืนมีโทษปรับไม่เกินสามแสนบาท</p>
<p>มาตรา 26 ผู้จัดการหอพักต้องจัดทำสมุดทะเบียนผู้พัก ตามแบบที่กำหนดในกระทรวง หากฝ่าฝืนมีโทษจำคุก ไม่เกินหนึ่งเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท หรือทั้ง จำทั้งปรับ</p> <p>มาตรา 27 ผู้จัดการหอพักต้องให้ความร่วมมือกับ สถานศึกษาเรื่องเกี่ยวกับการศึกษาและความประพฤติ ของผู้พักหากฝ่าฝืน มีโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน</p> <p>มาตรา 29 เมื่อปรากฏหรือมีเหตุอันน่าสงสัยว่าผู้พัก ตกอยู่ในอันตรายเพราะเหตุเจ็บป่วย ให้ผู้จัดการหอพัก ทราบโดยด่วน หากฝ่าฝืนมีโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ</p>	<p>มาตรา 92 ผู้จัดการหอพัก หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการหอพักให้มีความมั่นคง แข็งแรงและระบบการป้องกันอัคคีภัย ไม่ดูแลรักษา ความสะอาดด้านสุขลักษณะ และอนามัยไม่จัดให้มียา เวชภัณฑ์ ไม่จัดให้มีแผนผังแสดงทางหนีไฟ หรือ ดูแล อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักกรณีเกิดอัคคีภัย อุทกภัยหรือผู้จัดการไม่จัดทำทะเบียนผู้พักส่งให้นาย ทะเบียนภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่มีการทำสัญญาหรือ สัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือให้ผู้จัดการมีหน้าที่ดูแลไม่ให้ บุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้พักไปในหอพักดูแลไม่ให้มีการ เล่น การพนันเสพสุราหรือยาเสพติดในหอพัก หรือไม่แจ้ง ให้บิดามารดาผู้ปกครองทราบกรณีผู้พักเจ็บป่วย มี โทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท</p>

ที่มา : พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 และ พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558

ตารางที่ 6 (ต่อ) สารสำคัญที่เปลี่ยนแปลงจากพระราชบัญญัติเดิม

พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507	พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558
	มาตรา 101 ผู้ใดใช้คำว่า “หอพัก” ในสถานที่ของตน โดยไม่ได้รับใบอนุญาต ประกอบกิจการหอพักอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้เลิกคำว่า “หอพัก” ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ
<p>อัตราค่าธรรมเนียม</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก 200 บาท 2. ใบอนุญาตเป็นผู้จัดการหอพัก 100 บาท 3. การต่ออายุใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก 100 บาท 4. การต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก 50 บาท 5. ใบแทนใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก 50 บาท 6. ใบแทนใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก 20 บาท 	<p>อัตราค่าธรรมเนียม</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก 5,000 บาท 2. ใบอนุญาตเป็นผู้จัดการหอพัก 1,000 บาท 3. การต่ออายุใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก 2,500 บาท 4. การต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก 500 บาท 5. การโอนใบอนุญาตประกอบกิจการหอพัก 500 บาท 6. ใบแทนใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก 200 บาท 7. ใบแทนใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก 100 บาท

ที่มา : พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 และ พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558

2.3.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวง

ในที่นี้จะยกหัวข้อตามประกาศกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ("พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522," 2522) เฉพาะประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาในครั้งนี้

- 1) กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

หมวด 1 แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัย

ข้อ 3 ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ

อย่างไรก็ตามหนึ่งตามชนิดและขนาดที่กำหนดไว้ในตารางที่ 1 ท้ายกฎกระทรวงนี้ จำนวนคูหาละ 1 เครื่อง

อาคารอื่นนอกจากอาคารตามวรรคหนึ่ง ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมีถี้อย่างใด
อย่างหนึ่งตามชนิดและ

ขนาดที่กำหนดไว้ในตารางวรรคหนึ่ง สำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มีในแต่ละชั้นไว้ 1
เครื่อง ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตร.ม. ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง

การติดตั้งเครื่องดับเพลิงตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของ
ตัวเครื่องสูงจากระดับพื้น

อาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็นสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้และสามารถนำไปใช้งานได้
โดยสะดวก และต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา

ข้อ 5 อาคารอื่นนอกจากอาคารตามข้อ 3 วรรคหนึ่ง ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลัง
เดียวกันเกิน 2,000 ตร.ม. ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้นด้วย

ข้อ 6 ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ตามข้อ 4 และข้อ 5 อย่างน้อยต้อง
ประกอบด้วย

(1) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้
อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทำงาน

(2) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ใน
อาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึงเพื่อให้หนีไฟ

ข้อ 7 อาคารตามข้อ 2 (2) และ (3) ที่มีความสูงตั้งแต่ 2 ชั้น ขึ้นไป และอาคารตาม
ข้อ 2 (4) ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตร.ม. ในแต่ละชั้นต้องมีป้ายบอกชั้นและ
ป้ายบอกทางหนีไฟด้วยตัวอักษรขนาดที่มีความสูงไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร หรือสัญลักษณ์ที่อยู่ใน
ตำแหน่งที่มองเห็นได้ชัดเจนตลอดเวลา และต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินเพียงพอที่จะ
มองเห็นช่องทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเพลิงไหม้

หมวด 2 แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม

ข้อ 9 ห้องน้ำและห้องส้วมจะแยกจากกันหรือรวมอยู่ในห้องเดียวกันก็ได้ แต่ต้องมีลักษณะที่
จะรักษาความสะอาดได้ง่าย และต้องมีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ห้อง หรือมี
พัดลมระบายอากาศได้เพียงพอ ระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงเพดานยอดฝาดหรือผนังตอนต่ำสุดต้องไม่
ต่ำกว่า 1.80 เมตร

ในกรณีที่ห้องน้ำและห้องส้วมแยกกัน ต้องมีขนาดพื้นที่ของห้องแต่ละห้องไม่น้อยกว่า 0.90
ตร.ม. และต้องมีความกว้างภายในไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร แต่ถ้าห้องน้ำและห้องส้วมรวมอยู่ในห้อง
เดียวกันต้องมีพื้นที่ภายในไม่น้อยกว่า 1.50 ตร.ม.

2) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

หมวด 2 ส่วนต่างๆของอาคาร

ส่วนที่ 2 พื้นที่ในอาคาร

ข้อ 19 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตร.ม.

ข้อ 20 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตรและมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม.

ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 7 ประเภทอาคารและความกว้าง

ประเภทอาคาร	ความกว้าง
1. อาคารอยู่อาศัย	1.00 เมตร
2. อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ	1.50 เมตร

ที่มา พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวง

ส่วนที่ 3 บันไดของอาคาร

ข้อ 24 บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไป รวมกันไม่เกิน 300 ตร.ม. ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตร.ม. ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันไดและแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตร.ม.ขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตร.ม.ขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตร.ม.ขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร

ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้

บันไดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกันตก บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้าง บริเวณจุมูกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น

ข้อ 25 บันไดตามข้อ 24 จะต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ใกล้สุดบนพื้นชั้นนั้น

ส่วนที่ 4 บันไดหนีไฟ

ข้อ 27 อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีลาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตร.ม. นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

2.3.3 พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535

หมวด 3 การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย

2.3.4 พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามยาเสพติด พ.ศ. 2519 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2545

มาตรา 13 ทวิ ให้นายกรัฐมนตรีโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรีมีอำนาจออกประกาศกำหนดมาตรการป้องกันและปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติดในสถานประกอบการและประกาศกำหนดให้สถานที่ซึ่งใช้ในการประกอบธุรกิจใดๆ เป็นสถานประกอบการที่อยู่ภายใต้บังคับของมาตรการดังกล่าว ทั้งนี้ โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา 13 ตริ ในกรณีที่เจ้าพนักงานตรวจพบว่าการกระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติดในสถานประกอบการตามมาตรา 13 ทวิ หากเจ้าของหรือผู้ดำเนินกิจการสถานประกอบการดังกล่าวไม่สามารถชี้แจงหรือพิสูจน์ให้คณะกรรมการเชื่อได้ว่าตนได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรแก่กรณีแล้ว ให้คณะกรรมการมีอำนาจสั่งปิดสถานประกอบการแห่งนั้นชั่วคราว หรือสั่งพักใช้ใบอนุญาตประกอบการสำหรับการประกอบธุรกิจนั้นแล้วแต่กรณี แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินครั้งละสิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าของหรือผู้ดำเนินกิจการสถานประกอบการนั้นทราบคำสั่ง

ในกรณีที่สถานประกอบการซึ่งถูกสั่งปิดชั่วคราวหรือถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาตประกอบการตามวรรคหนึ่งเป็นสถานประกอบการซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมการประกอบธุรกิจตามกฎหมายอื่น ให้เลขาธิการแจ้งให้หน่วยงานซึ่งควบคุมการประกอบธุรกิจนั้นทราบและให้หน่วยงานดังกล่าวถือปฏิบัติตามนั้น

การสั่งปิดชั่วคราวหรือการสั่งพักใช้ใบอนุญาตประกอบการ และการแจ้งให้เจ้าของ หรือผู้ดำเนินกิจการสถานประกอบการทราบตามวรรคหนึ่ง และการแจ้งให้หน่วยงานทราบตามวรรคสอง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

2.3.5 พระราชบัญญัติคุ้มครองเด็ก พ.ศ. 2546

หมวด 7 การส่งเสริมความประพฤตินักเรียนและนักศึกษา

มาตรา 67 ในกรณีมีเหตุอันสงสัยว่ามีกรณีฝ่าฝืนกฎหมายหรือระเบียบเกี่ยวกับความประพฤติของนักเรียนนักศึกษา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าไปในเคหสถานสถานที่ หรือยานพาหนะใดๆ ในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือในระหว่างเวลาทำการ เพื่อทำการตรวจสอบการฝ่าฝืนดังกล่าวได้

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวก่อน และให้บุคคลที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

2.3.6 พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ. 2522

มาตรา 38 เจ้าบ้าน เจ้าของหรือผู้ครอบครองเคหสถาน หรือผู้จัดการโรงแรมซึ่งรับคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรเป็นการชั่วคราวเข้าพักอาศัย จะต้องแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ ที่ทำการตรวจคนเข้าเมืองซึ่งตั้งอยู่ในท้องที่ที่บ้าน เคหสถาน หรือโรงแรมนั้นตั้งอยู่ ภายในยี่สิบสี่ชั่วโมงนับแต่เวลาที่คนต่างด้าวเข้าพักอาศัย ถ้าท้องที่ใดไม่มีที่ทำการตรวจคนเข้าเมือง ตั้งอยู่ให้แจ้งต่อเจ้าพนักงานตำรวจ ณ สถานีตำรวจท้องที่นั้น

ในกรณีที่บ้าน เคหสถาน หรือโรงแรมที่คนต่างด้าวเข้าพักอาศัยตามวรรคหนึ่งตั้งอยู่ในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร ให้

แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กองตรวจคนเข้าเมือง

การแจ้งตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามระเบียบที่อธิบดีกำหนด

มาตรา 64 ผู้ใดรู้ว่าคนต่างด้าวคนใดเข้ามาในราชอาณาจักรโดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัตินี้ ให้เข้าพักอาศัย ซ่อนเร้น หรือช่วยด้วยประการใด ๆ เพื่อให้คนต่างด้าวนั้นพ้นจากการจับกุม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินห้าปี และปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท

ผู้ใดให้คนต่างด้าวซึ่งเข้ามาในราชอาณาจักร โดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัตินี้เข้าพักอาศัย ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้นั้นรู้ว่าคนต่างด้าวดังกล่าวเข้ามาในราชอาณาจักรโดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่า ตนไม่รู้โดยได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรแล้ว ถ้าการกระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง เป็นการกระทำเพื่อช่วยบิดา มารดา บุตร สามี หรือภริยาของผู้กระทำ ศาลจะไม่ลงโทษก็ได้

2.3.7 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

ผังเมืองรวม หมายถึง แผนผัง นโยบายและโครงการรวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชยบทในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อมเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

การก่อสร้างอาคารจำเป็นต้องศึกษาในผังเมืองรวมของท้องถิ่นนั้นๆ กรณีของกรุงเทพมหานครจำเป็นต้องปฏิบัติตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 จากแผนกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งตามประเภทที่สำคัญคือ พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก พื้นที่พาณิชยกรรม พื้นที่สถาบันราชการ การสาธารณสุขปโภคและสาธารณูปการ เป็นต้น

2.3.8 มาตรฐานหอพักเอกชนสำหรับนักเรียน นักศึกษา ตามประกาศกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

ส่วนที่ 1 มาตรฐานห้องพัก ประกอบด้วย ดัชนีชี้วัด 6 ข้อ ได้แก่

- (1) มีป้ายชื่อหอพัก ที่ระบุประเภทหอพัก ชาย-หญิง อย่างชัดเจน
- (2) พื้นที่ห้องพักไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม. (กรณีพักคนเดียว) และหากมีผู้เข้าพักอยู่รวมกันจะต้องมีพื้นที่เฉลี่ยคนละไม่น้อยกว่า 6 ตร.ม.
- (3) มีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่า 2.50 เมตรและสูงไม่น้อยกว่า 2.20 เมตร
- (4) ความเข้มของแสงสว่างอยู่ที่ระดับไม่น้อยกว่า 300 ลักซ์ ณ จุดที่ใช้ทำงานหรือศึกษาเล่าเรียน
- (5) ความเข้มของแสงสว่างและช่องระบายอากาศ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง

(6) มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อการพักอาศัยอย่างมีคุณภาพ คือ มีที่นอนที่สะอาด ถูกสุขลักษณะ ตู้เสื้อผ้า และสถานที่เก็บเอกสาร และสิ่งของใช้ส่วนตัวที่เป็นสัดส่วน ส่วนที่ 2 มาตรฐานพื้นที่บริการ และการอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ดัชนีชี้วัด 12 ข้อ ได้แก่

- (1) ห้องต้อนรับผู้มาเยือน ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม. ต่อจำนวนผู้เข้าพัก 50 คน
- (2) ห้องบริการเอนกประสงค์เพื่อการอ่านหนังสือ ประชุมกลุ่มย่อย หรือกิจกรรมอื่นต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่อาคารชั้นมากที่สุด
- (3) ห้องอาบน้ำ-ห้องส้วม-อ่างล้างมือ ต้องมีสัดส่วนอย่างต่ำ 1 ชุด ต่อพื้นที่อาคาร 50 ตร.ม. และพื้นที่ห้องน้ำ-ห้องส้วม จะต้องเป็นพื้นที่แบบที่ไม่ดูซึมน้ำจากใต้พื้น และไม่มีน้ำขัง
- (4) มีสำนักงานหอพักกลางเพื่อเป็นหน่วยประสานงานและศูนย์การให้บริการแก่ผู้เข้าพัก โดยมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม. ต่อจำนวนผู้เข้าพัก 50 คน
- (5) มีบริการยาสามัญประจำบ้าน เพื่อการปฐมพยาบาลเบื้องต้นอย่างน้อย 1 จุด ต่อผู้เข้าพัก 50 คน
- (6) มีการติดตั้งกล้องวงจรปิดทั้งภายนอก และภายในอาคารหอพัก
- (7) มีการจัดบริการอาหารบริเวณหอพัก หรือมีห้องประกอบอาหารรวม (ห้องครัว) ของหอพักเพื่อบริการอุ่นหรือประกอบอาหารอย่างง่าย ขนาดพื้นที่ห้องไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม.
- (8) มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อการเรียนรู้ คือ จุดเชื่อมต่อหรือมีสัญญาณเพื่อการเข้าถึงระบบอินเทอร์เน็ต โต๊ะ เก้าอี้ ที่เอื้อต่อการปฏิบัติกิจกรรมการเรียนรู้
- (9) มีห้องหรือมุมเอกสารที่ให้บริการหนังสือพิมพ์ สิ่งพิมพ์ และเอกสารอ้างอิงที่จำเป็น (เช่น พจนานุกรม ปทานุกรม) ที่มีความทันสมัย และมีการจัดบริการอย่างเป็นระบบ
- (10) มีพื้นที่เพียงพอสำหรับบริการจอดรถจักรยานหรือรถจักรยานยนต์ได้อย่างน้อยห้องละหนึ่งคัน
- (11) มีระบบโทรศัพท์ภายในที่สามารถติดต่อผู้เข้าพักในแต่ละห้องพักได้ หรืออย่างน้อยในแต่ละชั้นของอาคาร
- (12) มีพื้นที่เพียงพอที่จัดกิจกรรมสันทนาการ หรือออกกำลังกายได้อย่างน้อยร้อยละ 25 ของจำนวนคนทั้งหมดในหอพัก

ส่วนที่ 3 มาตรฐานโครงสร้าง และความปลอดภัยของอาคารหอพัก ประกอบด้วย ดัชนีชี้วัด 11 ข้อ ได้แก่

- (1) การออกแบบโครงสร้างอาคารหอพักในส่วนที่ใช้เป็นห้องพักอาศัย ห้องโถงบันได ช่องทางเดิน ต้องผ่านการตรวจสอบและได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแลอนุญาตตามกฎหมาย
 - (2) มีระบบเตือนภัย กรณีเกิดเหตุฉุกเฉินหรือเพลิงไหม้ที่สามารถส่งสัญญาณถึงผู้เข้าพัก ให้ได้รับทราบอย่างทั่วถึง รวดเร็วพร้อมๆกันได้
 - (3) มีระบบดับเพลิงที่มีประสิทธิภาพพร้อมใช้งาน โดยจะต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือไม่น้อยกว่า 1 จุดต่อพื้นที่ 1,000 ตร.ม. และติดตั้ง (เพิ่มเติม) ทุกระยะห่างกันไม่เกิน 45 เมตร
 - (4) ช่องทางเดินในอาคารหอพักจะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร
 - (5) บันไดของอาคารหอพัก สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีอาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตร.ม. ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารหอพักที่ใช้กับพื้นที่อาคารหอพัก ชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกินกว่า 300 ตร.ม. ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร
 - (6) บันไดหอพักจะต้องมีระยะห่างกันไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลที่สุดบนพื้นชั้นนั้น
 - (7) บันไดหอพักที่เป็นแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร
 - (8) อาคารหอพักที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารหอพักที่สูงสามชั้นและมีลาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตร.ม. นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง
 - (9) หอพักที่มีพื้นที่เปิดให้บริการเกิน 2,000 ตร.ม. ต้องจัดให้มีป้ายและสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักการ ที่มีลักษณะสอดคล้องตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารแก่ผู้พักการหรือทุพพลภาพและคนชรา
 - (10) มีการติดตั้งไฟส่องสว่างฉุกเฉินในกรณีกระแสไฟฟ้าขัดข้องอย่างน้อย 1 ชุด ต่อพื้นที่ 1,000 ตร.ม. และติดตั้งทุกระยะห่างกันไม่เกิน 45 เมตร
 - (11) มีระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำเสียของหอพักที่มีคุณภาพที่เป็นไปตามมาตรฐานของหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแล
- ส่วนที่ 4 มาตรฐานการจัดระบบบริการ ประกอบด้วย ดัชนีชี้วัด 11 ข้อ ได้แก่
- (1) แยกพื้นที่อาคารหรือหอพักชาย และหอพักหญิงออกจากกันเป็นสัดส่วนชัดเจน

- (2) มีสมุดทะเบียนผู้เข้าพักที่เป็นปัจจุบัน
- (3) มีระเบียบห้องพักที่มีการเผยแพร่ให้ผู้เข้าพักได้ทราบอย่างเปิดเผย
- (4) กรณีที่มีผู้เข้าพักเป็นชาวต่างชาติ จะต้องมีย้ายและระเบียบห้องพักเป็นภาษาอังกฤษ
- (5) มีบุคลากรปฏิบัติงานประจำที่มีหน้าที่ดูแลด้านกายภาพอาคารห้องพักอย่างน้อยหนึ่งคนต่อจำนวนผู้เข้าพักไม่เกิน 300 คน
- (6) ห้ามจำหน่ายสุราในอาคารห้องพัก
- (7) มีย้ายหรือประกาศเตือนเกี่ยวกับพิษภัยของยาเสพติด หรืออัตราโทษตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด
- (8) มีบุคลากรปฏิบัติหน้าที่ดูแลผู้เข้าพักในด้านการพัฒนาบุคลิกภาพ คุณธรรม จริยธรรม ตลอดจนให้คำปรึกษากรณีผู้เข้าพักมีปัญหาอย่างน้อยหนึ่งคนต่อจำนวนผู้เข้าพักไม่เกิน 100 คน
- (9) มีบริการจำหน่ายอาหารและของใช้จำเป็นภายในบริเวณห้องพัก
- (10) มีบริการซักรีดเสื้อผ้า
- (11) มีการจัดทำจดหมายข่าวหรือจดหมายเวียนเพื่อการสื่อสาร สร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เข้าพัก

ส่วนที่ 5 มาตรฐานระบบส่งเสริมการเรียนรู้ ประกอบด้วย ดัชนีชี้วัด 4 ข้อ ได้แก่

- (1) จัดกิจกรรมการปฐมนิเทศผู้เข้าพัก เมื่อแรกเริ่มเข้าพักอาศัยในห้องพักให้ผู้เข้าพักได้เข้าใจและร่วมมือ
- (2) สร้างความเข้าใจเกี่ยวกับเป้าหมายและวัตถุประสงค์ของการจัดบริการห้องพักให้ผู้พักได้เข้าใจและร่วมมือ
- (3) มีการจัดตั้งกลุ่มหรือชมรมของผู้เข้าพัก เพื่อสร้างสรรค์กิจกรรมอันเป็นสาธารณประโยชน์
- (4) มีการจัดสรรงบประมาณสนับสนุนให้ผู้เข้าพักได้ร่วมกันสร้างสรรค์กิจกรรมเพื่อส่วนรวม

2.4 โครงการห้องพักติดดาว

มหาวิทยาลัยรามคำแหงได้ริเริ่มจัดตั้งโครงการห้องพักติดดาวขึ้น เรื่องที่พักออาศัย ประเภท สะอาด ปลอดภัย ไกลจากแหล่งอบายมุขและสิ่งเสพติด ซึ่งห้องพักที่ได้รับรางวัลจากโครงการห้องพักติดดาว มีการตรวจสอบและรับรองมาตรฐานห้องพักในด้านสภาพแวดล้อมและการให้บริการของห้องพัก เป็นความร่วมมือระหว่างมหาวิทยาลัยรามคำแหง กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของ

มนุษย์ สำนักงานเขตบางกะปิ สำนักงานเขตประเวศ สถานีตำรวจนครบาลหัวหมาก ในการตรวจสอบ และรับรองมาตรฐานนี้ ในปี 2557 มีหอพักที่ได้รับรางวัลหอพักดีดดาว 124 แห่ง รวมทั้ง 2 วิทยาเขต คือ หัวหมาก และบางนา โดยแบ่งหอพักออกเป็น 4 กลุ่ม คือ หอพัก 5 ดาว (ดีเยี่ยม) จำนวน 21 แห่ง หอพัก 4 ดาว (ดีมาก) จำนวน 48 แห่ง หอพัก 3 ดาว (ดี) จำนวน 55 แห่ง และมีหอพักที่ได้รับใบประกาศ (เข้าร่วมโครงการแต่ยังไม่ได้รับการรับรอง) จำนวน 15 หอพัก

แบบประเมินคุณภาพมาตรฐานการจัดการและการให้บริการของหอพักบริเวณโดยรอบ มหาวิทยาลัยรามคำแหง โครงการหอพักดีดดาว มีรายการการประเมินแบ่งออกเป็น 5 ด้านด้วยกันคือ

1. ด้านการปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติหอพัก
 - 1.1 การติดป้ายระบุชื่อและประเภทหอพัก
 - 1.2 การจัดแสดงใบอนุญาตหอพักและผู้จัดการหอพัก
 - 1.3 การจัดแสดงกฎ-ระเบียบประจำหอพัก
 - 1.4 การจัดทำสมุดลงทะเบียนผู้พัก
 - 1.5 การควบคุมดูแลบุคคลและเวลาในการเข้า-ออก
 - 1.6 ความถูกต้อง เหมาะสม ของโครงสร้างอาคาร
 - 1.7 ความถูกต้อง เหมาะสม ของขนาดห้องพัก
 - 1.8 การรณรงค์ต่อต้านสิ่งเสพติดและเครื่องดื่มแอลกอฮอล์
2. ด้านความปลอดภัย
 - 2.1 ระบบรักษาความปลอดภัย
 - 2.2 กล้องวงจรปิด
 - 2.3 บันไดหนีไฟ
 - 2.4 อุปกรณ์ดับเพลิง
 - 2.5 ระบบตัดไปอัตโนมัติ (Safety Cut)
3. ด้านสุขอนามัย
 - 3.1 ความเหมาะสม เพียงพอของห้องน้ำ/ห้องสุขา
 - 3.2 การกำจัดมลพิษและสิ่งปฏิกูล
 - 3.3 ความปลอดภัยโปร่ง การถ่ายเทอากาศ
 - 3.4 ความเหมาะสมของแสงสว่าง
 - 3.5 ความสะอาดของหอพัก
4. ด้านการให้บริการ
 - 4.1 โทรศัพท์

- 4.2 หนังสือพิมพ์/นิตยสาร
- 4.3 Internet
- 4.4 จุดบริการไปรษณีย์
- 4.5 น้ำดื่ม
- 4.6 ตู้ยาสามัญประจำบ้าน
- 4.7 ห้องพักผ่อนส่วนกลาง/ห้องรับแขก
- 4.8 สำนักงานติดต่อหอพัก
5. ด้านการจัดการและการดูแลเอาใจใส่ผู้พักอาศัย
 - 5.1 วิธีการคัดเลือกบุคคลเข้าพักอาศัย
 - 5.2 การเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารแก่ผู้พักอาศัย
 - 5.3 การอำนวยความสะดวกแก่ผู้มาติดต่อ
 - 5.4 การแก้ไข ปรับปรุง ซ่อมแซมหอพัก
 - 5.5 การปฐมพยาบาล/การส่งต่อสถานพยาบาล
 - 5.6 การติดป้ายแสดงหมายเลขโทรศัพท์ฉุกเฉิน
 - 5.7 การส่งเสริม สนับสนุนเกี่ยวกับการศึกษา
 - 5.8 การให้คำปรึกษาปัญหาต่างๆแก่ผู้พักอาศัย

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากการศึกษางานวิจัยนี้มุ่งเน้นการศึกษาสภาพกายภาพและการจัดการหอพัก ดังนั้นงานวิจัยที่เกี่ยวข้องนั้นจะมีการศึกษาใน 3 ประเด็น คือ 1) สภาพกายภาพของหอพัก 2) การบริหารจัดการให้บริการของหอพัก 3) ความพึงพอใจของผู้พัก อันเป็นหัวข้อหลัก ดังนี้

พันเลิศ ธัญญสิริ (พันเลิศ ธัญญสิริ, 2537) ได้วิจัยเรื่อง ลักษณะทางกายภาพของที่พักอาศัย ของนักศึกษาบริเวณชุมชนโดยรอบสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง เป็นการศึกษาสภาพทางกายภาพของหอพักเอกชน สภาพความเป็นอยู่ตลอดจนความพึงพอใจของนักศึกษา โดยผลของการวิจัยแสดงผลทางด้านกายภาพซึ่งเน้นให้เห็นขนาดและลักษณะรูปแบบแปลนของหอพัก ที่กระจายตัวอยู่ในรัศมี 1.5 กิโลเมตรโดยรอบสถาบันฯ ซึ่งมีความน่าสนใจคือ เมื่อนำสภาพกายภาพของหอพักมาเปรียบเทียบกับคุณภาพในการอยู่อาศัยและความพึงพอใจของนักศึกษา แสดงให้เห็นถึงผลลัพธ์ในทางตรงข้ามคือ หอพักส่วนใหญ่ขาดคุณภาพในการอยู่อาศัย ห้องพักขนาดเล็ก คับแคบ อึดอัด และไม่ถูกสุขลักษณะ รวมทั้งไม่ค่อยมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในหอพัก แต่

กลับมีนักศึกษาอยู่เต็มทุกห้องพัก เนื่องจากราคาเช่าต่ำ และมีปริมาณความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาเป็นอย่างมาก อย่างไรก็ตามก็ตีผู้วิจัยเรื่องนี้ไม่ได้กล่าวถึงข้อเสนอแนะไว้ แต่ก็มีเนื้อหาที่แสดงให้เห็นว่าข้อมูลที่ได้จากการดำเนินการศึกษาในหัวข้อนี้ มีความสอดคล้องกับโครงการสำรวจห้องพักของสถาบันฯที่พบว่าปริมาณห้องพักนั้นไม่เพียงพอต่อปริมาณของนักศึกษา ทำให้สถาบันฯมีการสนับสนุนการสร้างห้องพัก แต่ก็ยังไม่เพียงพอต่อแนวโน้มจำนวนที่เพิ่มขึ้นของนักศึกษาในอนาคตได้ เนื่องจากทางสถาบันฯมีเงินงบประมาณที่จำกัด

ขณะที่ นิमित โออุไร (นิमित โออุไร, 2538) ได้ทำการวิจัยเรื่อง ที่พักของนักศึกษาของมหาวิทยาลัยรามคำแหงในแขวงหัวหมาก กรุงเทพมหานคร เพื่อสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพ และปัญหาที่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยรามคำแหง รวมทั้งศึกษาความคิดเห็นของนักศึกษาที่มีต่อการบริการของห้องพัก ซึ่งผลของการศึกษามีจุดเด่นที่การยกประเด็นของสภาพกายภาพ และการบริการที่บกพร่องไม่เป็นไปตามข้อกำหนดมาตรฐานและพระราชบัญญัติ ยกตัวอย่างเช่น ห้องพักที่กระจายตัวอยู่บริเวณด้านหน้ามหาวิทยาลัยนั้น ส่วนมากถูกตัดแปลงมาจากอาคารพาณิชย์ ทำให้ห้องพักส่วนใหญ่มีขนาดต่ำกว่า 9 ตร.ม. และร้อยละ 80 ของที่พักกลุ่มตัวอย่างไม่มีทางหนีไฟ นอกจากนี้ยังพบว่ายังมีจำนวนห้องพักร้อยละ 10 เท่านั้นที่มีบริการยาปฐมพยาบาล ซึ่งชี้ให้เห็นว่าภาครัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรให้ความสนใจ และเข้มงวดในการพัฒนาที่พักอาศัยภาคเอกชนให้เหมาะสม ถูกตามกฎหมายระเบียบ รวมถึงสนใจคุณภาพความเป็นอยู่ของนักศึกษา เพื่อให้ห้องพักมีมาตรฐาน

ขณะเดียวกันอำนาจ (อำนาจ สังข์ศรีแก้ว, 2548) ทำการวิจัยเรื่อง สภาพการอยู่อาศัย และสภาพสังคมของนักศึกษาในเขตเมืองนครปฐม โดยมีลักษณะมุ่งเน้นการศึกษาสภาพที่พักอาศัย การจัดการที่พัก และสภาพสังคมและปัญหาที่เกิดจากการพักอาศัย ทั้งที่พักของมหาวิทยาลัยและเอกชน แล้วนำมาเปรียบเทียบเพื่อนำไปสู่การพัฒนา หรือแนวทางความร่วมมือกัน ระหว่างที่พักอาศัยของมหาวิทยาลัยและเอกชน ผลของการศึกษานั้นแสดงการเปรียบเทียบสภาพต่างและปัญหาระหว่างที่พักอาศัยของมหาวิทยาลัยและที่พักอาศัยเอกชน โดยที่พักของมหาวิทยาลัยจะมีกฎระเบียบและการบริการขั้นพื้นฐาน รวมถึงปัญหาที่เกิดจากการพักอาศัยมากกว่าที่พักอาศัยของเอกชน แต่ที่พักของเอกชนนั้นมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่า ในส่วนของปัญหาต่าง ๆ นั้นมีทั้งปัญหาที่พบต่างกัน และปัญหาที่พบร่วมกันทั้งในที่พักอาศัยของมหาวิทยาลัยและที่พักอาศัยเอกชน เช่น การส่งเสียงดัง การลักขโมย การตีของมีนเมา เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการเสนอแนะโดยการนำที่พักของเอกชนเข้าสู่ระบบ หรือให้เอกชนมาลงทุน เพื่อที่มหาวิทยาลัยจะได้มีปริมาณที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น และยังสามารถจัดการและควบคุมที่พักอาศัยให้ได้มาตรฐานเดียวกัน อีกด้วย

นอกจากนี้ วุฒิสภา คุณสิริไพบูลย์ (วุฒิสภา คุณสิริไพบูลย์, 2548) ได้วิจัยเรื่อง แนวทาง กำหนดมาตรฐานสภาพแวดล้อมและการจัดการหอพักนักศึกษาระดับปริญญาตรีสำหรับ สถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาของรัฐในเขตกรุงเทพมหานคร โดยที่รวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์ เพื่อนำเสนอเป็นแนวทางกำหนดมาตรฐานของหอพักนักศึกษาทั้งสภาพแวดล้อมทางกายภาพ และการจัดการ โดยมีตัวแปรจากปัญหาพร้อมของสภาพแวดล้อมหอพัก ได้แก่ การรักษาความปลอดภัย ตัวอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก การจัดการของหอพัก และ จำนวนนักศึกษาที่เข้าพัก แต่ละห้องที่เหมาะสมที่สุดจากการศึกษาครั้งนี้

จากการทบทวนทฤษฎีและงานวิจัยข้างต้นในการศึกษาสภาพกายภาพและการจัดการ หอพักนั้น สภาพกายภาพและลักษณะของหอพักหรือที่พักอาศัยของนักศึกษาสามารถแบ่งได้หลาย รูปแบบ ขึ้นอยู่กับลักษณะตัวแปรของแต่ละผู้วิจัยนั้นนำมาแบ่งแยก เช่น แบ่งด้วยขนาดพื้นที่หรือ จำนวนชั้น แบ่งด้วยลักษณะผู้พักอาศัย (หอพักหญิง หอพักชาย) เป็นต้น การบริหารจัดการทั้งทาง กายภาพและบริการนั้นจะมีทั้งเหมือนและต่างกันไปตามแต่ละหอพักในแต่ละพื้นที่กลุ่มตัวอย่างของ การศึกษาวิจัย ทั้งนี้สภาพกายภาพโดยรวม รวมถึงการบริหารจัดการที่ทุกการวิจัยนำมาเป็นตัวแปร มาตรฐานในการศึกษาและประเมินผลนั้น คือการอ้างอิงหัวข้อต่างๆตามระบุในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคารและกฎกระทรวง พระราชบัญญัติหอพัก มาตรฐานหอพักเอกชน และกฎหมายอื่นที่ เกี่ยวข้อง โดยแต่ละหัวข้อของสภาพกายภาพและการบริหารจัดการนั้นนำมาซึ่งตัวแปรในการประเมิน ถึงคุณภาพของการอยู่อาศัยและความพึงพอใจของนิสิตนักศึกษาผู้เข้าพัก รวมไปถึงแสดงให้เห็น ปัญหาที่พบในการพักอาศัยในหอพัก นอกจากนี้ยังสามารถขยายแนวคิดในการวิจัยเพื่อทำการ วิเคราะห์เปรียบเทียบ หรือหาความสัมพันธ์แต่ละตัวแปรของหอพักเอกชนและหอพักในการดูแลของ มหาวิทยาลัย เพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะและแนวความคิดในการแก้ปัญหาและพัฒนาสภาพกายภาพ สิ่งแวดล้อม คุณภาพการอยู่อาศัย และการบริหารจัดการให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด มุ่งหมายให้เกิด ผลดีต่อผู้พักและสร้างมาตรฐานแก่ธุรกิจหอพักเอกชน

ดังนั้นการศึกษาในด้านกายภาพและการจัดการของผู้ศึกษาในครั้งนี้ เลือกทำการศึกษากลุ่มของหอพักเอกชนที่มีลักษณะเกณฑ์เฉพาะตัว คือหอพักติดดาวบริเวณมหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมาก โดยใช้ตัวแปรมาตรฐานอ้างอิงจาก แบบประเมินคุณภาพหอพักติดดาวครั้งที่ 7 พ.ศ.2557 และมาตรฐานหอพักเอกชนนักเรียนนักศึกษาตามปี พ.ศ.2507 นอกจากนี้มีการเพิ่มข้อ ศึกษาด้านการเงินที่ไม่ถูกกล่าวถึงในเกณฑ์ทั้ง 2 ข้างต้น แต่เป็นประเด็นที่ผู้ศึกษาสนใจโดยนำมาจาก ส่วนหนึ่งของแนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม(เสริชย์ โชติ พานิช, 2545)

ตารางที่ 8 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัย	2537 พันเลิศ ธัญญสิริ	2539 นิมิต โออุไร	2548 วุฒิภา คุณสิริไพบูลย์	2549 อำนาจ สังข์ศรีแก้ว	2558 จิรล์ พรหมดี
ชื่อเรื่อง	การศึกษา ลักษณะทาง กายภาพของที่ พักอาศัยของ นักศึกษาบริเวณ ชุมชนโดยรอบ สถาบัน เทคโนโลยีพระ จอมเกล้า เจ้าคุณ ทหารลาดกระบัง	การศึกษาที่พัก อาศัยของ นักศึกษาของ มหาวิทยาลัย รามคำแหง ใน แขวงหัวหมาก กรุงเทพมหานคร คร	แนวทางการ กำหนดมาตรฐาน สภาพแวดล้อม และการจัดการ ห้องพักนักศึกษา ระดับปริญญาตรี สำหรับ สถาบันการศึกษา ระดับอุดมศึกษา ของรัฐในเขต กรุงเทพมหานคร	สภาพการอยู่ อาศัยและสภาพ สังคมของ นักศึกษาในเขต เมืองนครปฐม	สภาพกายภาพและ การบริหารจัดการ ห้องพักเอกชนระดับ 5 ดาวของโครงการ ห้องพักติดดาว: กรณีศึกษา ที่พัก เอกชนรอบ มหาวิทยาลัย รามคำแหง วิทยา เขตหัวหมาก
ขอบเขตพื้นที่	บริเวณชุมชน โดยรอบสถาบัน เทคโนโลยีพระ จอมเกล้า เจ้าคุณ ทหารลาดกระบัง รัศมี 1.5 กิโลเมตร	บริเวณโดยรอบ มหาวิทยาลัย รามคำแหง วิทยาเขต หัวหมาก	ห้องพัก สถานศึกษา เกษตรศาสตร์ ,สถาบันเทคโนโลยีฯ ลาดกระบัง, จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	รอบมหาวิทยาลัย ราชภัฏนครปฐม รอบมหาวิทยาลัย ศิลปากร	บริเวณโดยรอบ มหาวิทยาลัย รามคำแหง วิทยา เขตหัวหมาก

ที่มา จัดทำตารางโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 8 (ต่อ) งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัย	2537 พันเลิศ ธัญญสิริ	2539 นิमित โออุไร	2548 วุฒิภา คุณสิริไพบูลย์	2549 อำนาจ สังข์ศรีแก้ว	2558 จิรล์ พรหมดี
วัตถุประสงค์	1.ศึกษาสภาพ ทางกายภาพของ ห้กพักเอกชน 2.ศึกษาสภาพ ปัญหา 3.ศึกษาความพึง พอใจของ นักศึกษา	1.สำรวจ สภาพแวดล้อม กายภาพที่พัค อาศัย 2.ศึกษาปัญหา ที่เกี่ยวข้องกับ การพัคอาศัย 3.ความคิดเห็น ของนักศึกษา ต่อที่พัค	1.ศึกษาลักษณะ ทางกายภาพและ ความคิดเห็นต่อ สภาพแวดล้อม ของหอพัค สถานศึกษา 2.ศึกษาการ จัดการหอพัค สถานศึกษา 3.ศึกษากฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง 4.ศึกษาแนวทาง กำหนดมาตรฐาน หอพัค สถานศึกษา	1.ศึกษาสภาพที่ พัคอาศัย 2.ศึกษาสภาพ สังคมในที่พัค อาศัย 3.ศึกษาวิธีการ จัดการที่พัค 4.เพื่อ เปรียบเทียบ วิธีการ สภาพต่าง	1. ศึกษาสภาพ กายภาพและการ บริหารจัดการ หอพัค 5 ดาว ของ 2. ศึกษาความพึง พอใจของผู้พัค 3. เพื่อวิเคราะห์ ข้อดี ข้อจำกัดของ สภาพกายภาพ และปัญหา อุปสรรคของการ บริหารจัดการ หอพัค 5 ดาว 4. เสนอแนะ แนวทางการพัฒนา หอพัคเอกชน เพื่อให้ได้มาตรฐาน ในทางสภาพ กายภาพและการ บริหารจัดการ
กลุ่มประชากร	เจ้าของหอพัค 33 แห่ง นักศึกษา 280 คน	นักศึกษา 350 คน	นักศึกษา 360 คน(สถาบันละ 120 คน)	นักศึกษา 400 คน	ผู้ดูแลหรือ ผู้จัดการ หอพัค 6 คน ผู้พัค 234 คน

ที่มา จัดทำตารางโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 8 (ต่อ) งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัย	2537 พันเลิศ ธัญญสิริ	2539 นิมิต โออุไร	2548 วุฒิปภา คุณสิริไพบูลย์	2549 อำนาจ สังข์ศรีแก้ว	2558 จิรล์ พรมดี
ผู้วิจัยไม่ได้ระบุไว้	1.กรุงเทพมหานคร เข้มงวดด้าน ก่อสร้างในเกิด มาตรฐาน 2. ควร ดำเนินการให้มี มาตรการจูงใจ แก่ภาคเอกชน 3. ม. รวมค่าแห่งควร มีนโยบายใน การจัดการ หอพักเอกชน 4.ควร เปรียบเทียบ ระหว่างหอพัก สถานศึกษากับ หอพักเอกชน 5.ควรศึกษา ความเห็น ผู้ประกอบการ	1.ควรศึกษา ปัญหาหอพัก เอกชนเขตเขต อื่นๆหรือจังหวัด อื่น 2. ควรมี การศึกษาความ ต้องการของ นักศึกษากับ หอพัก สถานศึกษาใน อนาคต 3.ควรศึกษา เปรียบเทียบการ จัดการหอพัก เอกชนกับรัฐ 4.ควรศึกษา ความเหมาะสม ของกฎหมาย	1. ควรศึกษา ลักษณะที่พัก อาศัยของเอกชน ที่เหมาะสม สำหรับนักศึกษา 2. การศึกษา ความเป็นไปได้ใน การจัดตั้งสมาคม ที่พักอาศัยของ นักศึกษา	1. ควรศึกษา ลักษณะที่พัก อาศัยของเอกชน ที่เหมาะสม สำหรับนักศึกษา 2. การศึกษา ความเป็นไปได้ใน การจัดตั้งสมาคม ที่พักอาศัยของ นักศึกษา	รัฐบาลควรให้การ สนับสนุน ผู้ประกอบการ ผ่านมาตรการจูง ใจทางด้านภาษี เช่น ภาษีด้านการ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ การให้เงินกู้ สนับสนุน ภาคเอกชน
ชื่อเสนอแนะ					

ที่มา จัดทำตารางโดยผู้วิจัย

สรุปตัวแปรที่ทำการศึกษาจากแบบประเมินคุณภาพหอพักติดดาวครั้งที่ 7 ปีที่ 2557 และมาตรฐานหอพักเอกชนนักเรียน นักศึกษาตามปี 2507 ได้ดังตารางที่ 9

ตารางที่ 9 ตัวแปรที่ทำการศึกษา

ตัวแปรที่ทำการศึกษา	แบบประเมินคุณภาพหอพักติดดาวครั้งที่ 7 ปี 2557	มาตรฐานหอพักเอกชนนักเรียน นักศึกษาตาม ปี 2507	ตัวแปรที่ทำการศึกษาในงานวิจัยนี้
ด้านโครงสร้างการบริหารจัดการและการปฏิบัติตามพรบ.หอพัก			
ป้ายชื่อหอพัก	/	/	/
แยกชายหญิงชัดเจน	-	/	/
ใบอนุญาตหอพักและผู้จัดการหอพัก	/	/	/
กฎระเบียบประจำหอพัก	/	/	/
สมุดลงทะเบียนผู้พัก	/	-	/
ควบคุมเวลาเข้าออก	/	-	/
ระเบียบประวัติผู้เข้าพัก	-	/	/
โครงสร้างอาคาร	/	/	/
ขนาดบันได	-	/	/
ขนาดช่องทางเดิน	-	/	/
ขนาดห้องพัก	/	/	/
รณรงค์ต่อต้านยาเสพติด	/	-	/
กรณีผู้พักเป็นชาวต่างชาติต้องมีภาษาอังกฤษ	-	/	/
ด้านความปลอดภัย			
ระบบรักษาความปลอดภัย	/		/
กล้องวงจรปิด	/	/	/
บันไดหนีไฟ	/	/	/
มีผู้ตรวจเช็คการเข้าออก	-	-	/
ระบบป้องกันเพลิงไหม้	-	-	/
อุปกรณ์ดับเพลิง	/	/	/
ระบบเตือนภัย	-	/	/

ที่มา แบบประเมินคุณภาพหอพักติดดาวครั้งที่ 7 ปีที่ 2557 และมาตรฐานหอพักเอกชนนักเรียน นักศึกษาตามปี 2507

ตารางที่ 9 (ต่อ) ตัวแปรที่ทำการศึกษา

ตัวแปรที่ทำการศึกษา	แบบประเมิน คุณภาพ หอพักติดดาว ครั้งที่ 7 ปี 2557	มาตรฐาน หอพักเอกชน นักเรียน นักศึกษา ตาม ปี 2507	ตัวแปรที่ ทำการศึกษาใน งานวิจัยนี้
ตรวจเช็คระบบป้องกันเพลิงไหม้ทุกสัปดาห์	-	-	/
ประตูกั้นไฟ	-	-	-
อุปกรณ์ทุกอย่างสภาพพร้อมใช้	-	-	/
ระบบตัดไฟอัตโนมัติ(Safety Cut)	/	-	/
ระบบโทรศัพท์ฉุกเฉิน	-	-	-
ระบบไฟส่องสว่างฉุกเฉิน	-	/	/
ด้านสุขอนามัยและความสะอาด			
ห้องน้ำ	/	/	/
การจำกัดมลพิษและสิ่งปฏิกูล	/	-	/
ความปลอดภัยโปร่ง การถ่ายเทอากาศ	/	-	/
ระบบบำบัดน้ำเสีย	-	/	/
แสงสว่าง	/	/	/
ช่องระบายอากาศ/ช่องแสง	-	/	/
ความสะอาดของหอพัก	/	/	/
ด้านการให้บริการเพื่อความสะอาด			
โทรทัศน์	/	-	/
หนังสือพิมพ์/นิตยสาร	/	/	/
Internet	/	/	/
จุดบริการไปรษณีย์	/	-	/
น้ำดื่ม	/	-	/
ตู้ยาสามัญประจำบ้าน	/	/	/
โต๊ะ เก้าอี้	-	/	/
ห้องประกอบอาหาร/บริการอาหาร/ครัวรวม	-	/	/
แสดงรายการอาหาร	-	-	-
บริการจำหน่ายอาคาร/ของใช้จำเป็น	-	/	/
บริการซักรีดเสื้อผ้า	-	/	/

ที่มา แบบประเมินคุณภาพหอพักติดดาวครั้งที่ 7 ปีที่ 2557 และมาตรฐานหอพักเอกชนนักเรียน

นักศึกษาตามปี 2507

ตารางที่ 9 (ต่อ) ตัวแปรที่ทำการศึกษา

ตัวแปรที่ทำการศึกษา	แบบประเมิน คุณภาพ หอพักติดดาว ครั้งที่ 7 ปี 2557	มาตรฐาน หอพักเอกชน นักเรียน นักศึกษา ตาม ปี2507	ตัวแปรที่ ทำการศึกษาใน งานวิจัยนี้
ที่จอดรถจักรยาน/จักรยานยนต์	-	/	/
ห้องพักผ่อนส่วนกลาง/รับแขก	/	/	/
ห้องกิจกรรม/พื้นที่ออกกำลังกาย	-	/	/
ระบบโทรศัพท์ภายใน	-	/	/
สำนักงานติดต่อหอพัก	/	/	/
เจ้าหน้าที่ดูแล	-	/	/
อุณหภูมิน้ำ	-	-	-
สิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้พิการ/คนชรา	-	/	/
ด้านการจัดการและการดูแลเอาใจใส่ผู้พักอาศัย			
วิธีการคัดเลือกบุคคลเข้าพักอาศัย	/	-	/
การเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารแก่ผู้พักอาศัย	/	/	/
การอำนวยความสะดวกแก่ผู้มาติดต่อ	/	-	/
การแก้ไข ปรับปรุง ซ่อมแซมหอพัก	/	-	/
การปฐมพยาบาล/การส่งต่อสถานพยาบาล	/	-	/
การติดป้ายแสดงหมายเลขโทรศัพท์ฉุกเฉิน	/	-	/
การส่งเสริมสนับสนุนเกี่ยวกับการศึกษา	/	-	/
การให้คำปรึกษาปัญหาต่างๆแก่ผู้พักอาศัย	/	-	/
การสร้างสัมพันธ์ที่ดีระหว่างเจ้าของหอกับผู้พัก	-	-	/
ให้บริการผู้พักอย่างเท่าเทียม	-	-	/
กิจกรรมปฐมนิเทศผู้พักใหม่	-	/	/
สร้างความเข้าใจเกี่ยวกับการจัดบริการหอพักแก่ผู้พัก	-	/	/
มีกลุ่มหรือชมรมผู้พัก	-	/	/
จัดสรรงบประมาณให้ผู้พักให้สร้างสรรค์กิจกรรมเพื่อส่วนร่วม	-	/	/
บริการอย่างต่อเนื่อง	-	-	-
การประเมินผล	-	-	-

ที่มา แบบประเมินคุณภาพหอพักติดดาวครั้งที่ 7 ปีที่ 2557 และมาตรฐานหอพักเอกชนนักเรียน

นักศึกษาตามปี 2507

ตารางที่ 9 (ต่อ) ตัวแปรที่ทำการศึกษา

ตัวแปรที่ทำการศึกษา	แบบประเมิน คุณภาพ หอพักติดดาว ครั้งที่ 7 ปี 2557	มาตรฐาน หอพักเอกชน นักเรียน นักศึกษา ตาม ปี2507	ตัวแปรที่ ทำการศึกษาใน งานวิจัยนี้
การจัดการความเสี่ยง	-	-	-
ด้านการเงิน			
ความน่าเชื่อถือ	-	-	-
การบริหารการเงินด้านหอพัก	-	-	-

ที่มา แบบประเมินคุณภาพหอพักติดดาวครั้งที่ 7 ปีที่ 2557 และมาตรฐานหอพักเอกชนนักเรียน
นักศึกษาตามปี 2507



บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษานี้เป็นการศึกษาเพื่อหาแนวทางในการพัฒนาหอพักเอกชนให้ได้มาตรฐาน โดยศึกษาจากสภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพัก เพื่อนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างเกณฑ์โครงการหอพักติดดาว กฎหมายหอพัก กับความพึงพอใจของผู้พัก ทั้งนี้ผู้วิจัยเลือกศึกษาหอพัก 5 ดาวในโครงการหอพักติดดาว ของมหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมาก โดยมีลำดับการอธิบายในบทที่ 3 ดังนี้

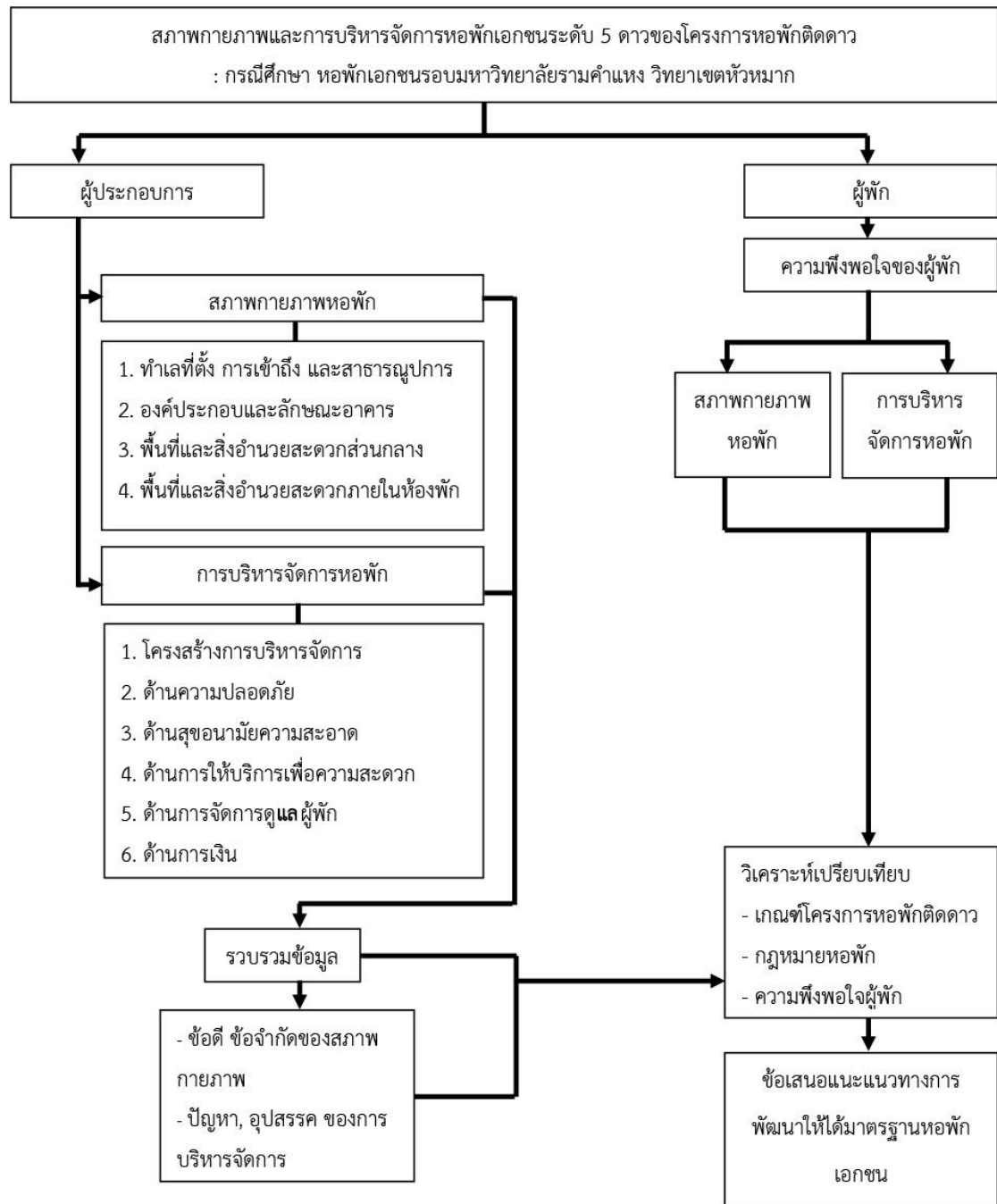
1. กรอบแนวคิดการวิจัย
2. การเลือกพื้นที่ศึกษา
3. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
4. การเก็บรวบรวมข้อมูล
5. การวิเคราะห์ข้อมูล
6. แผนการดำเนินงานวิจัย

3.1 กรอบแนวคิดการวิจัย

กรอบแนวคิดการวิจัยในการศึกษาสภาพกายภาพและบริหารจัดการหอพัก 5 ดาวของโครงการหอพักติดดาว นั้นประกอบด้วยการศึกษาทั้งในส่วนของผู้ประกอบการ และผู้พัก โดยส่วนของผู้ประกอบการนั้นมีหัวข้อหลัก คือ ลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการ โดยรายละเอียดของแต่ละตัวแปรนั้นใช้เกณฑ์มาตรฐานของ กฎหมาย หอพัก และเกณฑ์โครงการหอพักติดดาวเพื่อการประเมินผล แสดงข้อดี ข้อจำกัด ปัญหา และอุปสรรค ของหอพักและผู้ประกอบการในส่วนของผู้พักนั้นจะวัดผลความพึงพอใจที่มีต่อตัวแปร ด้านกายภาพ และการบริหารจัดการโดยใช้เกณฑ์มาตรฐานของ กฎหมายหอพัก และเกณฑ์โครงการหอพักติดดาว เช่นเดียวกันกับในส่วนของผู้ประกอบการ โดยข้อมูลที่ได้จากของทั้ง 2 ส่วนนั้น จะนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างเกณฑ์โครงการหอพักติดดาว กฎหมายหอพัก กับความพึงพอใจของผู้พัก เพื่อให้เกิดแนวทางและข้อเสนอแนะในการพัฒนามาตรฐานหอพักเอกชนต่อไป

โดยหัวข้อในการศึกษาสภาพกายภาพหอพักครั้งนี้มีดังนี้ 1) ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง และสาธารณูปการ 2) องค์กรประกอบและลักษณะอาคาร 3) พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง 4) พื้นที่

และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก ในด้านการบริหารจัดการห้องพักมีหัวข้อที่ทำการศึกษาค้นคว้า ดังนี้ 1) โครงสร้างการบริหารจัดการ 2) ด้านความปลอดภัย 3) ด้านสุขอนามัยความสะอาด 4) ด้านการให้บริการเพื่อความสะอาด 5) ด้านการจัดการดูแลผู้พัก 6) ด้านการเงิน ดังแสดงในภาพที่ 4



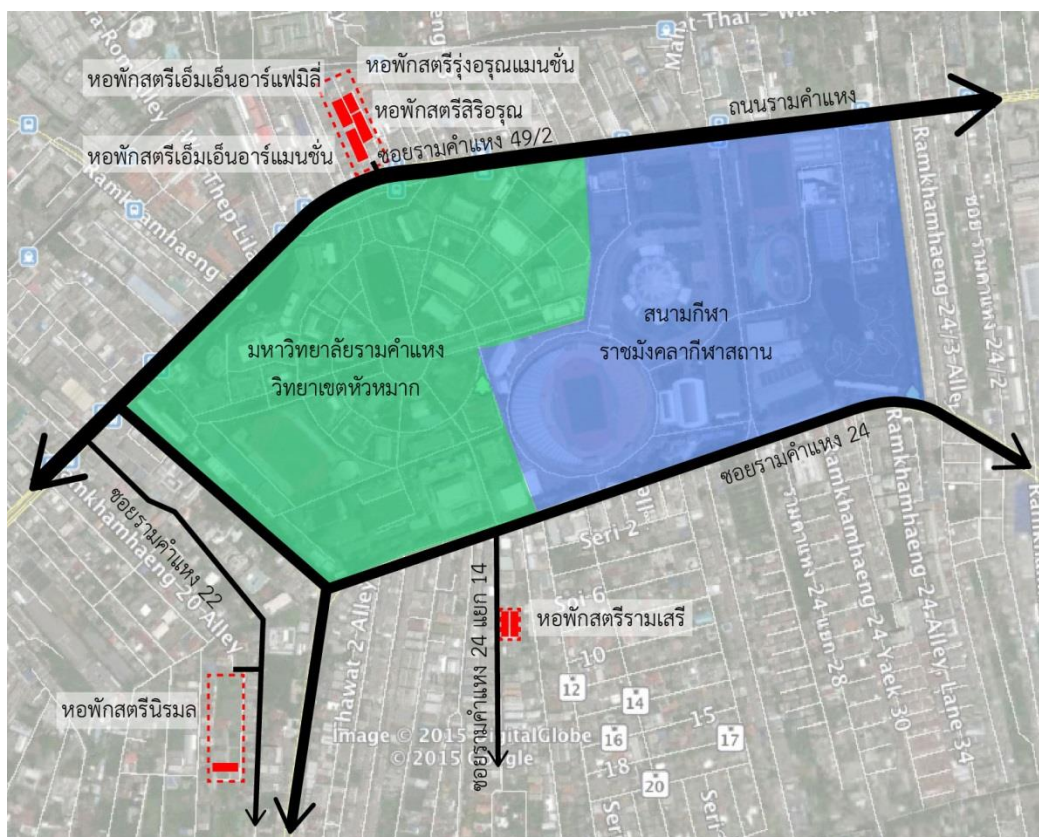
ภาพที่ 4 แผนภาพกรอบแนวคิดการวิจัย

ที่มา โดยผู้วิจัย

3.2 การเลือกพื้นที่ศึกษา

หอพัก 5 ดาว ทั้ง 6 แห่งตั้งอยู่บนถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240 เลือกหอพักที่ทำการศึกษาจากการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างโดยใช้เกณฑ์ร้อยละ (วาโร เพ็งสวัสดิ์, 2553) โดยในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยเลือกใช้กลุ่มตัวอย่างร้อยละ 15-30 ของจำนวนประชากรทั้งหมด 15 แห่ง (จำนวนหอพัก 5 ดาวทั้งหมดรอบมหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมาก) ขอบเขตของการศึกษาพื้นที่กลุ่มตัวอย่างในครั้งนี้ เป็นหอพักสตรีทั้งหมด เนื่องจากหอพักส่วนใหญ่ที่ได้รับรางวัลหอพักติดตามเป็นหอพักสตรี ซึ่งหอพักทั้ง 15 แห่ง ที่ได้รับรางวัลหอพัก 5 ดาวทั้งหมดในบริเวณรอบมหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมาก นั้นเป็นหอพักสตรี 13 แห่ง หอพักชาย 2 แห่ง และใช้การเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) กระจายตามพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมาก ซึ่งมีกลุ่มตัวอย่างจากการคัดเลือก และได้รับความร่วมมือในการให้ข้อมูลจำนวน 6 แห่ง สามารถแบ่งเป็น 3 พื้นที่ได้ดังนี้

1. หอพักที่ตั้งอยู่บริเวณด้านหลังมหาวิทยาลัยรามคำแหงหรือบริเวณซอยรามคำแหง 24 มี 1 แห่งคือหอพักสตรีรามเสรีเลขที่ 70/1 ซอยรามคำแหง 24 แยก 14
2. หอพักที่ตั้งอยู่บริเวณซอยรามคำแหง 22 มี 1 แห่งคือ หอพักสตรีนิรมล เลขที่ 58 ซอยรามคำแหง 22
3. หอพักที่ตั้งบริเวณหน้ามหาวิทยาลัยรามคำแหงหรือบริเวณรามคำแหง 24 มีทั้งหมด 4 แห่งโดยทั้ง 4 แห่งตั้งอยู่ในซอยรามคำแหง 49/2 ได้แก่ 1) หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แฟมมีลี เลขที่ 18/1 2) หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แมนชั่น ที่อยู่หอพัก 2233 3) หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น เลขที่ 79 4) หอพักสตรีสิริอรุณ เลขที่ 18/2



ภาพที่ 5 พื้นที่ศึกษา
ที่มา โดยผู้วิจัย

3.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

1. ผู้จัดการหอพักหรือผู้ดูแลหอพัก แห่งละ 1 คน รวมเป็นจำนวน 6 คน
2. ผู้พักในหอพัก 5 ดาว จำนวน 234 คน โดยการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างโดยใช้เกณฑ์ร้อยละ จากจำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งหมด ทั้งนี้ใช้กลุ่มตัวอย่างร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยพักอาศัย (ในกรณีที่จำนวนประชากรทั้งหมดเป็นหลักร้อยละ (วารุ เฟิงส์วัสดี, 2553)) และสุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Simple Random Sampling) รวมถึงเลือกตัวแทน 1 คนต่อ 1 หน่วยพักอาศัย (ตารางที่ 10)

ตารางที่ 10 กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบ เจาะจง	จำนวน ห้องพัก	ในการวิจัยนี้เลือกใช้ร้อยละ 30 จากจำนวนหน่วยพัก อาศัย (ในกรณีที่กลุ่มประชากรเป็น หลักร้อยละ)	จำนวนหน่วย พักอาศัยที่ทำ การแจก แบบสอบถาม
1.หอพักสตรี MNR แพมิลี	196	58.8	59
2.หอพักสตรี MNR แมนชั่น	187	56.1	56
3.หอพักสตรี รุ่งอรุณแมนชั่น	124	37.2	37
4.หอพักสตรี สิริอรุณ	140	42	42
5.หอพักสตรี งามเสรี	112	33.6	34
6.หอพักสตรี นิรมล	21	6.3	6
รวม	785	234	234

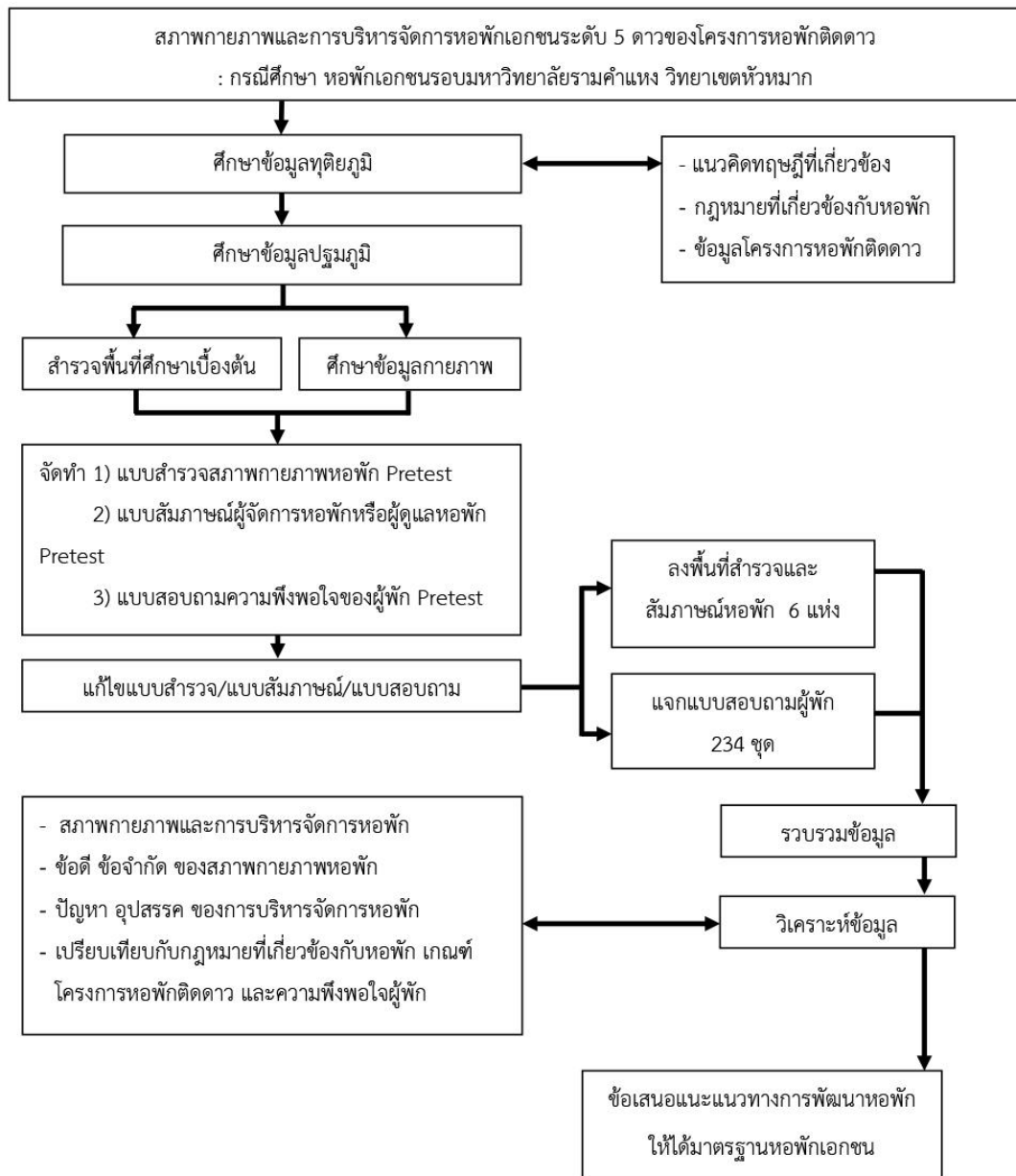
ที่มา โดยผู้วิจัย

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ข้อมูลทุติยภูมิ ประกอบด้วย แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับสภาพกายภาพหอพักและการบริหารจัดการหอพัก กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหอพัก ข้อมูลโครงการหอพักติดดาวของมหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมาก

2. ข้อมูลปฐมภูมิ ประกอบด้วย 1) ใช้การสัมภาษณ์ (Interview) ผู้จัดการหอพักหรือผู้ดูแลหอพัก 1 คนต่อ 1 แห่ง 2) ทำการลงพื้นที่สำรวจ โดยการสังเกตและถ่ายภาพสภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพัก 5 ดาว 3) ใช้การแจกแบบสอบถาม (Questionnaire) เพื่อสอบถามความพึงพอใจของผู้พักต่อหอพัก 5 ดาว โดยเลือกตัวแทน 1 คนต่อ 1 หน่วยพักอาศัย

สามารถสรุปเป็นขั้นตอนการดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังนี้



ภาพที่ 6 แผนภาพขั้นตอนการดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล
ที่มา โดยผู้วิจัย

ข้อมูลที่ทำการศึกษาแบ่งได้ดังนี้

1. สภาพกายภาพหอพักที่ทำการศึกษา ได้แก่ 1) ทำเลที่ตั้งการเข้าถึง และสาธารณูปการ 2) องค์ประกอบและลักษณะอาคาร 3) พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง 4) พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

2. การบริหารจัดการหอพักที่ทำการศึกษา ได้แก่ 1) ด้านโครงสร้างการบริหารจัดการ 2) ด้านความปลอดภัย 3) ด้านสุขอนามัยและความสะอาด 4) ด้านการให้บริการเพื่อความสะอาด 5) ด้านการจัดการดูแลผู้พัก และ 6) ด้านการเงิน

โดยแบ่งกลุ่มการวิจัยเป็นตัวแปรที่สำคัญในงานวิจัยดังนี้

ตารางที่ 11 ตารางตัวแปรในงานวิจัย

การศึกษา	เครื่องมือการวิจัย	ตัวแปรในการวิจัย	
สภาพ กายภาพ หอพัก	การลงพื้นที่สำรวจ ทางด้านกายภาพ ได้ข้อมูลจากการ สังเกตและ บันทึกภาพสภาพ ของพื้นที่	1. ทำเลที่ตั้งการ เข้าถึง และ สาธารณูปการ	- ตำแหน่งที่ตั้งหอพัก - การเดินทาง - สาธารณูปการโดยรอบหอพัก
		2. องค์ประกอบ และลักษณะ อาคาร	- สภาพแวดล้อมในพื้นที่ - ช่องทางเข้าออกพื้นที่ - ขนาดที่พื้นที่ - ลักษณะอาคาร - สภาพอาคาร - อายุอาคาร - ประเภทอาคาร - จำนวนชั้น - จำนวนห้อง
		3. พื้นที่และสิ่ง อำนวยความสะดวก ส่วนกลาง	- สำนักงานหอพัก/ห้องรับรอง/ที่จอดรถยนต์/ที่ รถจักรยานยนต์/ที่จอดรถยนต์/ลานเอนกประสงค์/ ที่ทิ้งขยะ/ร้านขายของชำภายในหอพัก/ร้านซักรีด ภายในหอพัก/ร้านทำผม/ห้องสมุด/ห้องกิจกรรม/ สนามหญ้า/ห้องปฐมพยาบาล/พื้นที่ออกกำลังกาย - ตู้กดน้ำหยอดเหรียญ/ตู้ซักผ้าหยอดเหรียญ/ตู้ยา สามัญประจำบ้าน/จุดบริการไปรษณีย์/คีย์การ์ด(key card)เข้าออกหอพัก /หนังสือพิมพ์/นิตยสาร

ที่มา โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 11 (ต่อ) ตารางตัวแปรในงานวิจัย

การศึกษา	เครื่องมือการวิจัย	ตัวแปรในการวิจัย	
สภาพ กายภาพ หอพัก	การลงพื้นที่สำรวจ ทางด้านกายภาพ ได้ ข้อมูลจากการสังเกต และบันทึกภาพ สภาพของพื้นที่	4. พื้นที่และสิ่ง อำนวยความสะดวก ภายในห้องพัก	- ขนาดห้องพัก - ขนาดพื้นที่ระเบียง - ห้องน้ำ - สิ่งอำนวยความสะดวก
การบริหาร จัดการ หอพัก	แบบสัมภาษณ์ ผู้จัดการหอพักหรือ ผู้ดูแลหอพัก 5 คน	1. โครงสร้างการ บริหารจัดการหอพัก	- รูปแบบการบริหาร - จำนวนพนักงานของหอพัก
		2. ด้านความ ปลอดภัย	- องค์ประกอบด้านการจัดการ - ระบบรักษาความปลอดภัย - ระบบป้องกันเพลิงไหม้
		3. ด้านสุขอนามัย ความสะอาด	- การทำความสะอาด - วิธีการจัดเก็บขยะ
		4. ด้านการ ให้บริการเพื่อความ สะดวก	- โทรศัพท์ภายใน - อินเทอร์เน็ต/WIFI - จุดบริการไปรษณีย์ - ตู้กดน้ำหยอดเหรียญ - เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ - ลิฟต์โดยสาร
		5. ด้านการจัดการดูแล พักผู้พัก	- การคัดเลือกบุคคลเข้าพัก - การเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารแก่ผู้พัก - การปฐมพยาบาลเบื้องต้น - การติดป้ายแสดงหมายเลขฉุกเฉิน - การอำนวยความสะดวกแก่ผู้มาติดต่อ - กิจกรรมปฐมนิเทศผู้พักใหม่ - การจัดสรรงบประมาณเพื่อส่วนรวมแก่ผู้พัก - การส่งเสริมสนับสนุนเกี่ยวกับการศึกษา - การให้คำปรึกษาปัญหาต่างๆแก่ผู้พัก - การจัดตั้งกลุ่มหรือชมรมผู้พัก
		6. ด้านการเงิน	- รายได้ในส่วนของหอพัก - รายจ่ายในส่วนของหอพัก - ราคาห้องพัก

ที่มา โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 11 (ต่อ) ตารางตัวแปรในงานวิจัย

การศึกษา	เครื่องมือการวิจัย	ตัวแปรในการวิจัย
ความพึงพอใจ ของผู้พัก	แบบสอบถาม	- ทางกายภาพหอพัก - ทางการบริหารจัดการหอพัก - ปัญหาที่พบในหอพัก
ข้อเสนอแนะ แนวทางการ พัฒนาหอพักให้ ได้มาตรฐาน	การวิเคราะห์และสรุปผล	- ทางกายภาพ - ทางการบริหารจัดการ - อื่นๆ

ที่มา โดยผู้วิจัย

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

1. นำข้อมูลทุติยภูมิ ประกอบด้วย แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับสภาพกายภาพหอพัก และการบริหารจัดการหอพัก กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหอพัก ข้อมูลโครงการหอพักติดตามของ มหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมาก มาเป็นเกณฑ์ในการพิจารณารวมกับข้อมูลปฐมภูมิที่ได้

2. ข้อมูลปฐมภูมิที่ได้มา ได้แก่ 1) การวิเคราะห์สภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพัก นำมาสู่การสรุปเป็น ข้อดี ข้อจำกัด ของสภาพกายภาพหอพัก และ ปัญหา อุปสรรคการบริหารจัดการหอพัก 2) วิเคราะห์ด้านความพึงพอใจของผู้พักกับสภาพทางกายภาพและการบริหารจัดการรวมถึง ปัญหาที่พบบ่อย

3 นำข้อมูลที่ได้มาจากทั้งทุติยภูมิและปฐมภูมิวิเคราะห์ร่วมกัน โดยการเปรียบเทียบ สภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพัก กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหอพัก เกณฑ์โครงการหอพักติดตาม และ ความพึงพอใจของผู้พัก เพื่อข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาหอพักให้ได้มาตรฐาน

บทที่ 4

ผลการศึกษา

4.1 สภาพกายภาพห้องพัก 5 ดาว

จากการศึกษาสภาพกายภาพของห้องพัก 5 ดาวทั้ง 6 แห่งโดยวิธีการสำรวจและสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ แยกออกเป็นประเด็นในการศึกษาทั้งหมด 4 ด้าน ได้แก่ 1) ทำเลที่ตั้ง 2) องค์กรประกอบ และลักษณะอาคาร 3) พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง 4) พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก ซึ่งมีรายละเอียดการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้

4.1.1 ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง และสาธารณูปการ

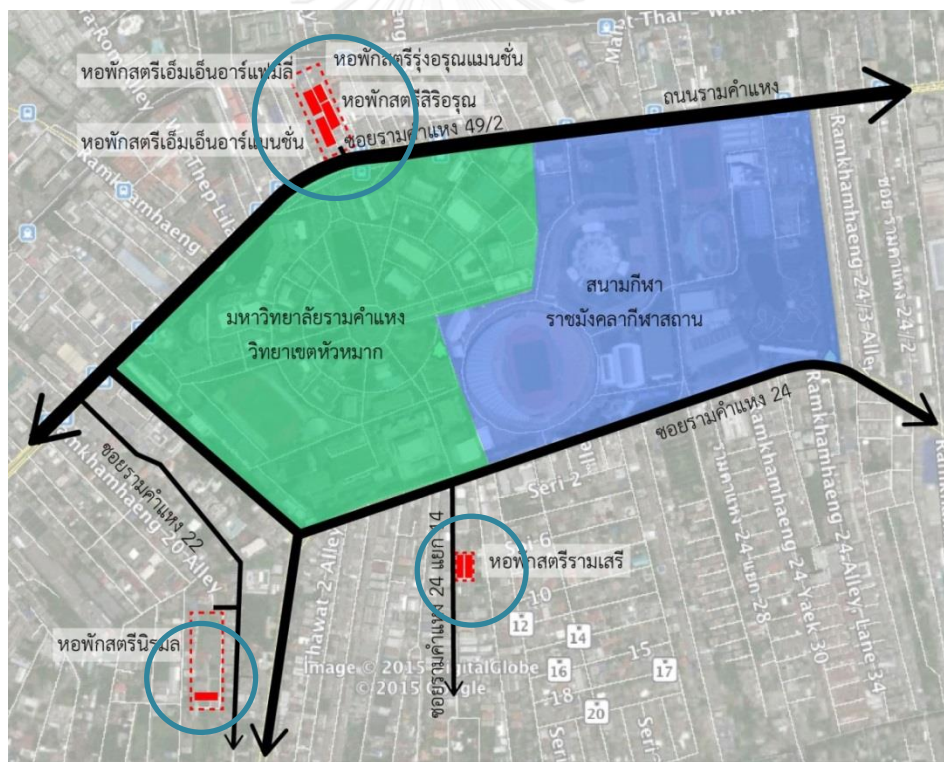
พื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมาก บริเวณถนนรามคำแหงด้านหน้าวิทยาลัยรามคำแหงตั้งอยู่ในเขตพื้นที่พาณิชย์กรรม พ.3 (FAR 7:1, OSR ร้อยละ 4.5) ตั้งที่ระบุในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 (สำนักผังเมือง, 2556) ทางด้านทิศตะวันตก ทิศตะวันออก และทิศใต้ของมหาวิทยาลัยถูกระบุให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยความหนาแน่นปานกลาง ย.5 (FAR 4:1, OSR ร้อยละ 7.5) สภาพโดยรอบในปัจจุบันบริเวณนี้จึงมีความหนาแน่นค่อนข้างมาก ประกอบไปด้วยห้างสรรพสินค้า ร้านค้าย่อยบริเวณริมถนน และที่อยู่อาศัยประเภทเช่าจำนวนมาก



ภาพที่ 7 ตำแหน่งห้องพักในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร บริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมาก
ที่มา ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556

หอพัก 5 ดาว กลุ่มตัวอย่างทั้ง 6 แห่งตั้งอยู่บนถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240 ซึ่งแบ่งเป็น 3 ทำเลที่ตั้ง ดังต่อไปนี้

1. หอพักที่ตั้งอยู่บริเวณด้านหลังมหาวิทยาลัยรามคำแหงหรือบริเวณซอยรามคำแหง 24 มี 1 แห่งคือหอพักสตรีรามเสรีเลขที่ 70/1 ซอยรามคำแหง 24 แยก 14 (พื้นที่ที่อยู่อาศัยความหนาแน่นปานกลาง ย.5)
2. หอพักที่ตั้งอยู่บริเวณซอยรามคำแหง 22 มี 1 แห่งคือ หอพักสตรีนิรมล เลขที่ 58 ซอยรามคำแหง 22 (พื้นที่ที่อยู่อาศัยความหนาแน่นปานกลาง ย.5)
3. หอพักที่ตั้งบริเวณหน้ามหาวิทยาลัยรามคำแหงหรือบริเวณรามคำแหง 24 มีทั้งหมด 4 แห่งโดยทั้ง 4 แห่งตั้งอยู่ในซอยรามคำแหง 49/2 ได้แก่ 1) หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แฟมมีลี เลขที่ 18/1 2) หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แมนชั่น ที่อยู่หอพัก 2233 3) หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น เลขที่ 79 4) หอพักสตรีสิริอรุณ เลขที่ 18/2 (พื้นที่พาณิชยกรรม พ.3)



ภาพที่ 8 แผนที่ทำเลที่ตั้งหอพัก 5 ดาว

ที่มา โดยผู้วิจัย

หอพักที่อยู่ใกล้กับพื้นที่มหาวิทยาลัยมากที่สุดคือ กลุ่มหอพักหน้ามหาวิทยาลัยประกอบด้วยหอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แฟมมีลี หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แมนชั่น หอพักสตรีรุ่งอรุณ หอพักสตรีสิริอรุณ

โดยมีระยะห่างจากหอพักถึงมหาวิทยาลัยประมาณ 50 -100 เมตร รองลงมาคือหอพักที่ตั้งอยู่บริเวณหลังมหาวิทยาลัยมีระยะห่างจากพื้นที่มหาวิทยาลัยประมาณ 200 เมตร ได้แก่หอพักสตรีรามเสรีและหอพักที่อยู่ห่างจากพื้นที่มหาวิทยาลัยมากที่สุดคือหอพักสตรีนิรมลโดยมีระยะห่างจากพื้นที่มหาวิทยาลัยประมาณ 700 เมตร

จากการสำรวจการเดินทางเข้าถึงหอพัก 5 ดาวของหอพักกลุ่มตัวอย่างที่ตั้งอยู่โดยรอบมหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมาก พบว่า สามารถเดินทางเข้าถึงหอพักได้ด้วยการเดินเท้า จักรยาน จักรยานยนต์ส่วนตัวและรถยนต์ส่วนตัว มีเพียงหอพัก 1 แห่งที่ไม่มีพื้นที่รองรับจักรยานยนต์ส่วนตัว และรถยนต์ส่วนตัว นอกจากนี้หอพักส่วนใหญ่ยังสามารถเข้าถึงได้ด้วยระบบขนส่งสาธารณะ อย่างเช่น รถประจำทาง จักรยานยนต์รับจ้างและเรือโดยสาร และมีเพียงหอพัก 2 แห่งเท่านั้นที่เข้าถึงหอพักด้วยโดยใช้ระบบขนส่งสาธารณะประเภทจักรยานยนต์รับจ้างเท่านั้น

ด้านสาธารณูปการของหอพักส่วนใหญ่สามารถใช้สถานที่ของมหาวิทยาลัยรามคำแหง สนามกีฬา รามังคลากีฬาสถาน และร้านค้าบริการย่อย มีเพียงหอพักสตรีนิรมลที่อยู่ค่อนข้างไกลจากมหาวิทยาลัยแต่หากจะใช้สาธารณูปการก็สามารถเดินทางมาใช้ได้ด้วยระบบขนส่งสาธารณะ ดังนั้นหอพัก 5 ดาวบริเวณซอยรามฯ 49/2 ซึ่งอยู่หน้ามหาวิทยาลัยรามคำแหงมีการเดินทางเข้าถึงและสาธารณูปการที่ดีที่สุด รองลงมาคือ หอพักสตรีรามเสรี และหอพักสตรีนิรมล ตามลำดับ(ตารางที่ 13) (รายละเอียดจำนวนผู้พักกับการเดินทางอยู่ในตารางที่ 33 การเดินทางในชีวิตประจำวันของผู้พัก)

ตารางที่ 13 ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง และสาธารณูปการ

การเข้าถึง และสาธารณูปการ			ทำเลที่ตั้ง					
			ซอยรามฯ 24		ซอยรามฯ 22		ซอยรามฯ 49/2	
			A	B	C	D	E	F
การเดินทาง	ส่วนตัว	เดิน	/	/	/	/	/	/
		จักรยาน	/	/	/	/	/	/
		จักรยานยนต์ส่วนตัว		/	/	/	/	/
		รถยนต์ส่วนตัว		/	/	/	/	/
	ระบบขนส่งสาธารณะ	รถประจำทาง			/	/	/	/
		จักรยานยนต์รับจ้าง	/	/	/	/	/	/
		เรือ			/	/	/	/

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แพมมิลี = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

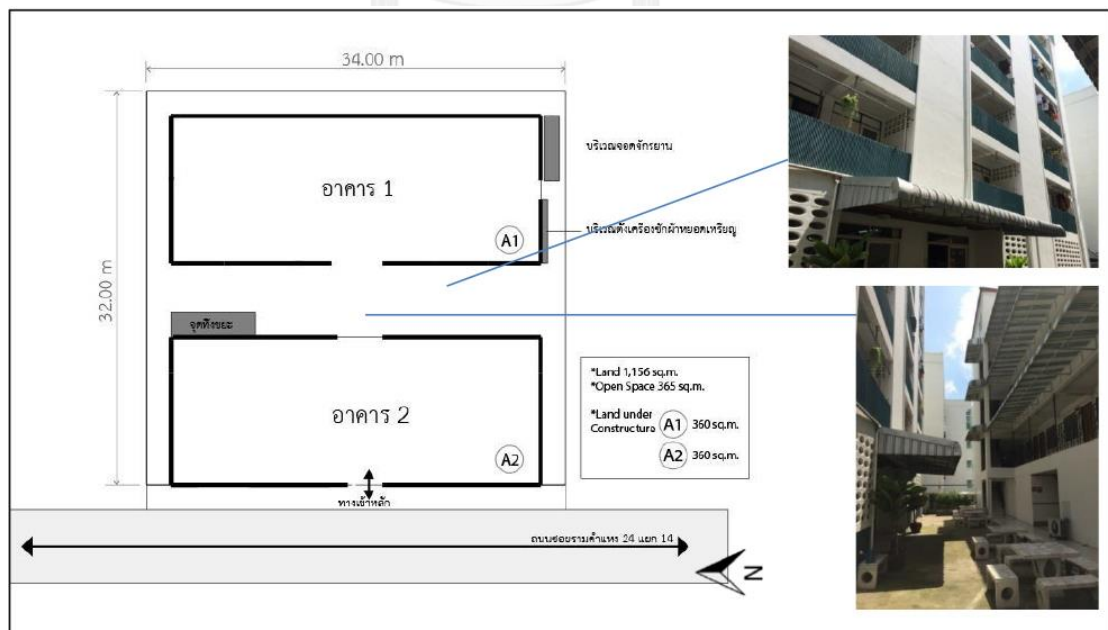
ตารางที่ 13 (ต่อ) ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง และสาธารณูปการ

การเข้าถึง และสาธารณูปการ		ทำเลที่ตั้ง					
		ซอยรามฯ 24		ซอยรามฯ 22		ซอยรามฯ 49/2	
		A	B	C	D	E	F
สาธารณูปการ โดยรอบ รัศมี 500 เมตร	ร้านค้าย่อย	/		/	/	/	/
	สนามกีฬา	/		/	/	/	/
	ม.รามคำแหง	/		/	/	/	/

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี = C,
หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F
ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

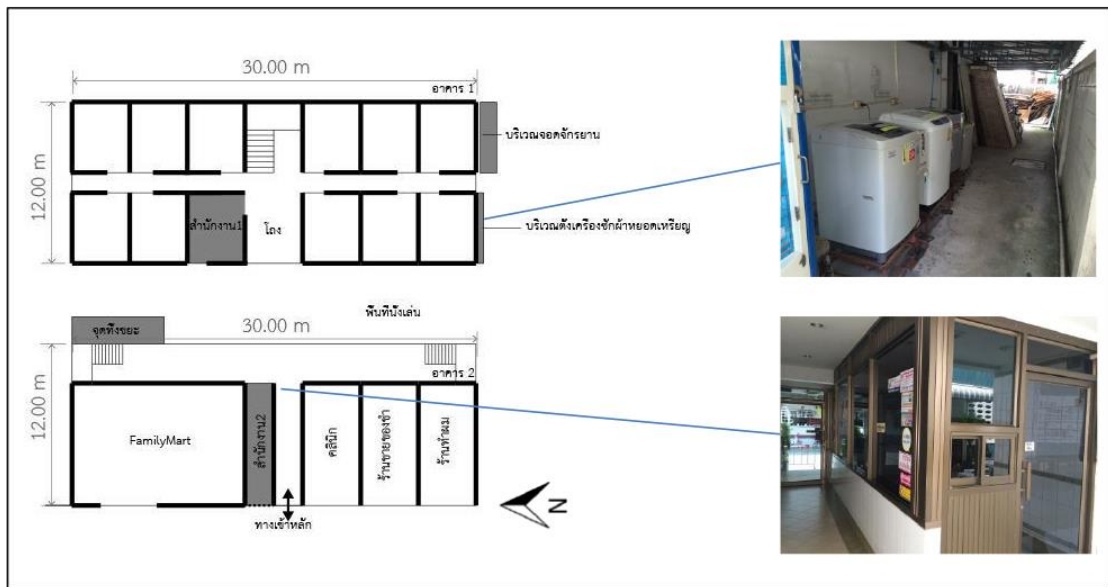
4.1.2 องค์ประกอบและลักษณะอาคาร

หอพักสตรีรามเสรี ประกอบด้วยหอพัก 2 อาคาร สร้างขึ้นในปี 2526 และ 2550 บนพื้นที่ประมาณ 1,156 ตร.ม. พื้นที่ปลูกสร้างของหอพักทั้ง 2 อาคารใช้พื้นที่อาคารละ 360 ตร.ม. ซึ่งจะเหลือพื้นที่โล่งประมาณ 436 ตร.ม. ทั้ง 2 อาคารใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน สามารถทางเข้าหอพักสามารถเข้าออกได้ทางเดียวผ่านอาคารด้านที่ติดถนนซอยรามคำแหง 24 แยก 14 การเข้าออกโครงการจึงเข้าออกได้ด้วยจากการเดินเท้าและจักรยานเท่านั้น (ภาพที่ 9)

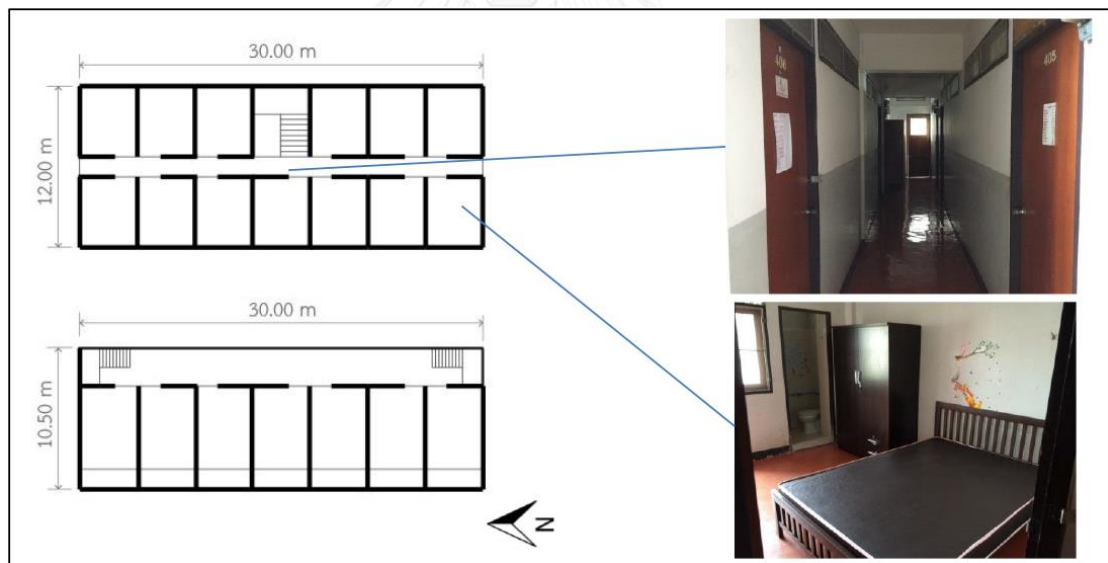


ภาพที่ 9 ฟังหอพักสตรีรามเสรี

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย



ภาพที่ 10 ผังอาคารหอพักสตรีรามเสรี ชั้น 1
ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย



ภาพที่ 11 ผังอาคารหอพักสตรีรามเสรี ชั้น 2 ขึ้นไป
ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

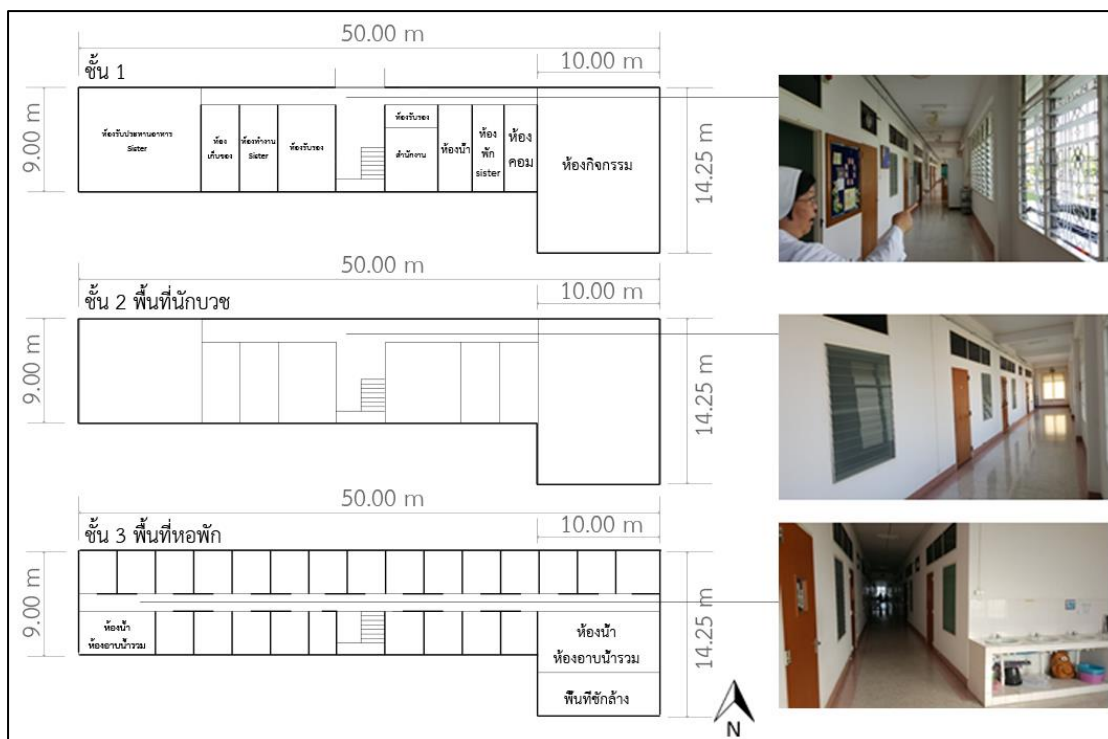
สำหรับโครงการหอพักสตรีนิรมลตั้งอยู่ในพื้นที่ของโบสถ์คริสต์ ประกอบด้วยอาคารทั้งหมด 6 อาคาร ตั้งอยู่บนพื้นที่ประมาณ 15,000 ตร.ม. โดยมี 1 อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นหอพักอยู่บริเวณชั้น 3 ของอาคาร โดยอาคารที่มีหอพักนี้ใช้พื้นที่ปลูกสร้างประมาณ 505 ตร.ม. พื้นที่ส่วนใหญ่

ของโครงการนี้จะเป็นพื้นที่โล่ง ทางเข้าของโครงการหอพักสามารถเข้าออกได้ทางเดียวจากถนนซอยรามคำแหง 22 (ภาพที่ 12)



ภาพที่ 12 ผังบริเวณหอพักสตรีนิรมล

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย



ภาพที่ 13 ผังอาคารหอพักสตรีนิรมล ชั้น 1-3

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

ในส่วนของกลุ่มหอพักในซอย 49/2 จำนวน 4 หอพัก บริหารงานโดยกลุ่มญาติพี่น้องโดยแบ่งกันดูแลในแต่ละอาคาร หอพักเหล่านี้ตั้งอยู่บนแปลงที่ดินเดียวกันขนาดพื้นที่ประมาณ 8,570 ตร.ม. มีอาคารหอพักและบ้านเดี่ยว โดยพื้นที่ปลูกสร้างหอพัก ประกอบด้วย หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แพมมีลี 900 ตร.ม. สร้างขึ้นปี 2547 หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แมนชั่น 900 ตร.ม. สร้างขึ้นปี 2538 หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น 481 ตร.ม. สร้างขึ้นปี 2540 และหอพักสตรีสิริอรุณ 780 ตร.ม. สร้างขึ้นปี 2549 ทางเข้าออกของทั้ง 4 หอพักนั้นสามารถเข้าออกได้ทางเดียวจากถนนรามคำแหง (ภาพที่ 14)

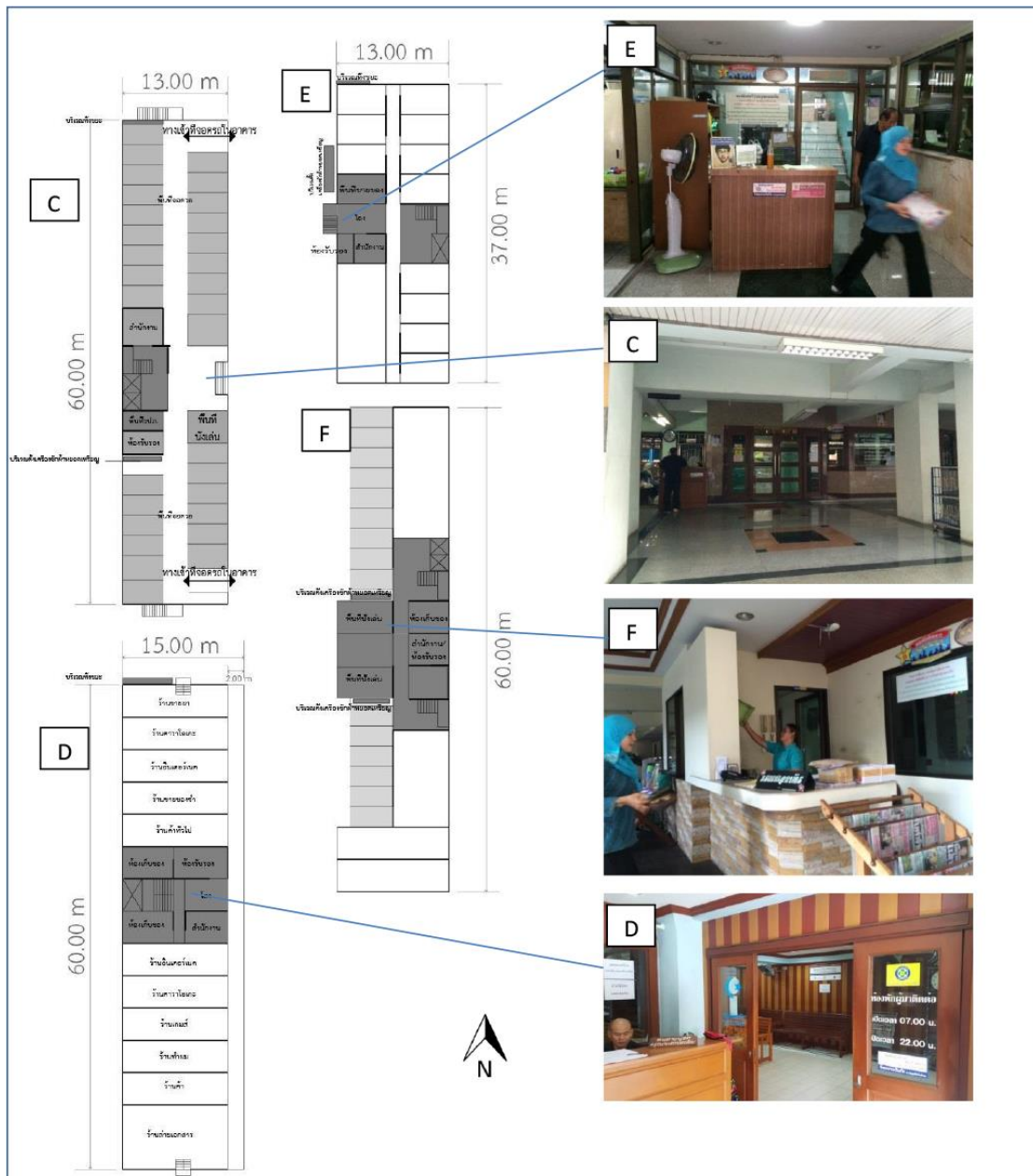


ภาพที่ 14 ผังหอพักซอยรามฯ 49/2

หมายเหตุ หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี่ = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D,

หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

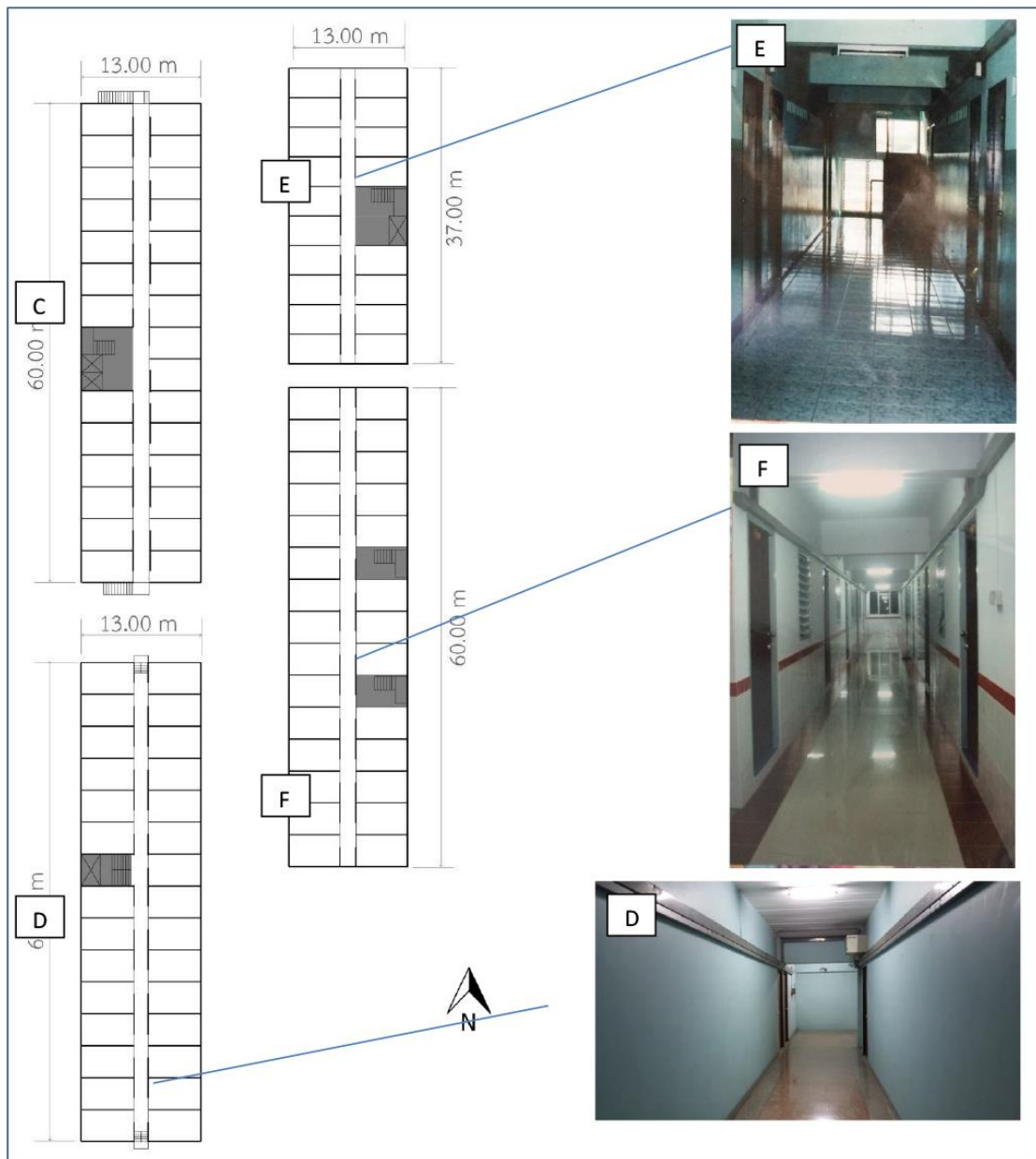


ภาพที่ 15 ผังอาคารชั้น 1 หอพักซอยรามฯ 49/2

หมายเหตุ หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D,

หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย



ภาพที่ 16 ผังอาคารชั้น 2 ชั้นไป หอพักชอยรามฯ 49/2

หมายเหตุ หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี่ = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D,

หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

ภาพรวมสภาพหอพัก 5 ดาวทั้ง 6 แห่ง จากทั้ง 3 ทำเลที่ตั้ง จะมีช่องทางเข้าออก 1 ทาง หอพักสตรีนิรมลมีขนาดที่ดินและขนาดพื้นที่โล่งมากที่สุดประมาณ 15,000 ตร.ม.และ 13,078 ตร.ม. ตามลำดับ รองลงมาคือกลุ่มหอพักชอยรามฯ 49/2 และหอพักสตรีรามเสรี เมื่อเปรียบเทียบเป็นเชิงความคุ้มค่าต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่า หอพักสตรีรามเสรีอยู่ในพื้นที่ ย.5 กฎหมายกำหนดให้มี

FAR (อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน) 4:1 หอพักนี้ใช้พื้นที่คุ้มค่ามากที่สุดโดยมี FAR 3.1:1 (พื้นที่ ย.5 FAR สูงสุดเท่ากับ 4:1) ส่วนของหอพักสตรีกลุ่มชอยรามฯ 49/2 ใช้ FAR 2.7:1 (พื้นที่ พ.3 FAR สูงสุดเท่ากับ 7:1) ซึ่งถือว่ายังใช้ไม่คุ้มค่ากับ FAR ที่ให้เช่นเดียวกับหอพักสตรีนิรมลอยู่ในพื้นที่ ย. 5 ใช้ FAR ไปเพียง 0.1:1 ในส่วนของ OSR (อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม) พ.3 กำหนดให้มี OSR ร้อยละ 4.5 และ ย.5 กำหนดให้มี OSR ร้อยละ 7.5 หอพักที่ทำการศึกษาทั้งหมดอยู่ในเกณฑ์ โดยที่ OSR มากที่สุดคือหอพักสตรีนิรมลมี ร้อยละ 863.23 (ตารางที่ 14)

ตารางที่ 14 ขนาดแปลงที่ดินและอาคาร

ขนาดแปลงที่ดินและอาคาร	ทำเลที่ตั้ง					
	ชอยรามฯ 24	ชอยรามฯ 22	ชอยรามฯ 49/2			
	A	B	C	D	E	F
ลักษณะหลักของการใช้งานพื้นที่	หอพัก	พื้นที่ทางศาสนาคริสต์	หอพัก และที่อยู่อาศัย			
จำนวนอาคารทั้งหมด	2	6	6			
จำนวนอาคารหอพักในแปลงที่ดิน	2	1	4			
ช่องทางเข้าออกพื้นที่โครงการ	1	1	1			
ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)	1,156	15,000	8,570			
ขนาดพื้นที่โล่ง (ตร.ม.)	436	13,078	5,090			
ขนาดพื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)	3,600	1,515	7,200	7,200	3,367	5,460
ขนาดพื้นที่ห้องพักทั้งหมด (ตร.ม.)	1,850	252	4312	4,114	2,706	3,080
ร้อยละของพื้นที่ห้องพักต่อพื้นที่อาคารรวม	51.40	16.63	59.89	57.14	80.37	56.41
ร้อยละของพื้นที่ห้องพักต่อพื้นที่อาคารรวมโดยเฉลี่ย			63.45			
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)	3.1:1	0.1:1	2.7:1			
อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)	12.11	863.23	21.91			

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี่ = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F
ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

ด้านขนาดของหอพักแบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม 1) หอพักขนาดกลาง 16-100 ห้อง ได้แก่ หอพักสตรีนิรมล 2) หอพักขนาดใหญ่ 100 ห้องขึ้นไป ได้แก่ หอพักรามเสรี (จำนวนห้องพักรวมทั้ง 2 อาคาร) หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แฟมมิลี่ หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แมนชั่นหอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น และหอพักสตรีสิริอรุณ โดยมีจำนวนห้องของกลุ่มหอพักขนาดใหญ่เฉลี่ย 151 ห้อง

หอพักบริเวณซอยรามฯ 49/2 มีจำนวน 4 หอพัก แต่ละแห่งมีอาคาร 1 หลัง ส่วนหอพักสตรีรามเสรี มีอาคาร 2 หลังในบริเวณเดียวกัน ทั้ง 5 หอพักเป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อกิจการหอพัก ส่วนอีกแห่งคือหอพักสตรีนิรมลมีการใช้งานแบบผสมทางคริสต์ศาสนามีหอพักสตรีอยู่บนชั้น 3 ของตัวอาคาร ผลการศึกษาพบว่า สภาพอาคารหอพัก 5 ดาวส่วนใหญ่อยู่ในสภาพค่อนข้างดี ทั้งนี้ส่วนใหญ่ก่อสร้างตั้งแต่ช่วงปี 2516 – 2549

อายุอาคารเป็น 3 กลุ่ม 1) กลุ่มอายุอาคารไม่เกิน 15 ปี ได้แก่หอพักสตรีรามเสรีอาคาร 2 หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แฟมมีลี หอพักสตรีสิริอรุณ 2) กลุ่มอายุอาคาร 15-30 ปี ได้แก่ หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แมนชั่น หอพักสตรีรุ่งอรุณ 3) กลุ่มอายุอาคาร 30 ปีขึ้นไป ได้แก่ หอพักสตรีรามเสรีอาคาร 1 และหอพักสตรีนิรมล ทั้งนี้มีการปรับปรุงเมื่อมีการชำรุดของสภาพอาคาร และพบว่ามีหอพัก 2 แห่งคือหอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แมนชั่นและ หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่นมีการปรับปรุงครั้งใหญ่หลังจากมีการใช้งานอาคารผ่านมาแล้ว 10-15 ปี เช่น การทาสีอาคาร ซ่อมห้องน้ำ, ลิฟต์ (ตารางที่ 15)

ตารางที่ 15 ลักษณะอาคารและสภาพกายภาพ

ลักษณะอาคารและสภาพกายภาพ	ทำเลที่ตั้ง						
	ซอยรามฯ 24		ซอยรามฯ 22	ซอยรามฯ 24			
	A	B	C	D	E	F	
อาคารที่	1	2	1	1	1	1	1
ประเภทอาคาร	หอพัก	หอพัก	หอพักและ ศาสนสถาน	หอพัก	หอพัก	หอพัก	หอพัก
จำนวนชั้น	6	4	ชั้น3	8	8	7	7
จำนวนห้อง	88	24	21	196	187	123	140
สภาพกายภาพอาคาร	ปานกลาง	ค่อนข้างดี	ดี	ค่อนข้างดี	ค่อนข้างดี	ค่อนข้างดี	ค่อนข้างดี
อายุอาคาร (ปี)	33	9	43	12	21	19	10
ปีที่ก่อสร้าง(พ.ศ.)	2526	2550	2516	2547	2538	2540	2549
ปีที่เปิดใช้งาน (พ.ศ.)	2528	2552	2504	2549	2541	2542	2550
ปีที่ปรับปรุงครั้งล่าสุด (พ.ศ.)	ไม่ระบุปี	ไม่ระบุปี	ไม่ระบุปี	ไม่ระบุปี	2552	2558	ไม่ระบุปี

หมายเหตุ 1) หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมีลี = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

2) เกณฑ์บอกสภาพอาคารจากการสังเกตสภาพวัสดุอาคาร

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 15 (ต่อ) ลักษณะอาคารและสภาพกายภาพ

ลักษณะอาคารและ สภาพกายภาพ	ทำเลที่ตั้ง						
	ซอยรามฯ 24		ซอยรามฯ 22	ซอยรามฯ 49/2			
	A		B	C	D	E	F
การปรับปรุงอาคาร ครั้งล่าสุด	มีการ ปรับปรุง เมื่อพบสิ่ง ชำรุด	มีการ ปรับปรุง เมื่อพบสิ่ง ชำรุด	มีการปรับปรุง เมื่อพบสิ่งชำรุด/ บำรุงรักษาเมื่อ เห็นว่าสภาพเริ่ม ทรุดโทรม	มีการ ปรับปรุง เมื่อพบสิ่ง ชำรุด	ทาสีอาคาร	ซ่อม ห้องน้ำ , ลิฟต์	มีการ ปรับปรุงเมื่อ พบสิ่งชำรุด

หมายเหตุ 1) หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี่ = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

2) เกณฑ์บอกสภาพอาคารจากการสังเกตสภาพวัสดุอาคาร

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

4.1.3 พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง

พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง หอพักส่วนใหญ่จัดพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ สำนักงานหอพัก ห้องรับรอง ที่จอดรถยาน ลานเอนกประสงค์ ที่ทิ้งขยะ ที่จอดรถยานยนต์ ที่จอดรถยนต์ มีหอพักเพียง 1 แห่งที่ไม่มี ที่จอดรถยานยนต์ ที่จอดรถยนต์ นอกจากนี้ยังมีหอพักบางแห่ง จัดพื้นที่อย่าง ร้านขายของชำภายในหอพัก ร้านทำผม ร้านซักรีด ห้องสมุด ห้องกิจกรรม สนามหญ้า ห้องปฐมพยาบาล พื้นที่ออกกำลังกาย อยู่ภายในหอพักด้วย (ตารางที่ 16)

ตารางที่ 16 สภาพกายภาพด้านพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง

พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวก สะดวกส่วนกลาง		ทำเลที่ตั้ง					
		ซอยรามฯ 24	ซอยรามฯ 22	ซอยรามฯ 49/2			
		A	B	C	D	E	F
พื้นที่ ส่วนกลาง	สำนักงานหอพัก	/	/	/	/	/	/
	ห้องรับรอง	/	/	/	/	/	/
	ที่จอดรถยาน	/	/	/	/	/	/
	ที่จอดรถยานยนต์	-	/	/	/	/	/
	ที่จอดรถยนต์	-	/	/	/	/	/

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี่ = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 16 (ต่อ) สภาพกายภาพด้านพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง

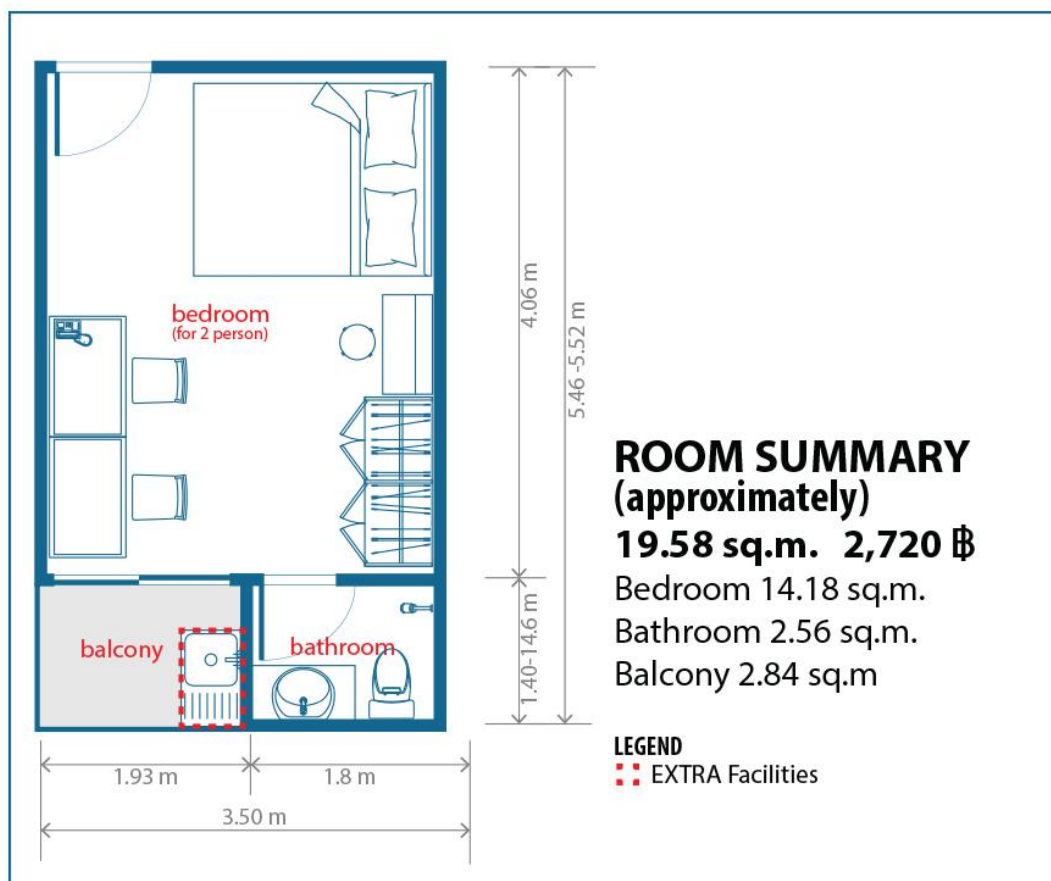
พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวก สะดวกส่วนกลาง		ทำเลที่ตั้ง					
		ซอยรามฯ 24	ซอยรามฯ 22	ซอยรามฯ 49/2			
		A	B	C	D	E	F
พื้นที่ ส่วนกลาง (ต่อ)	ลานเอนกประสงค์	/	/	/	/	/	/
	ที่ทิ้งขยะ	/	/	/	/	/	/
	ร้านขายของชำ ภายในหอพัก	-	/	-	/	-	/
	ร้านซักรีดภายใน หอพัก	-	-	-	-	/	-
	ร้านทำผมภายใน หอพัก	-	-	-	/	/	-
	ห้องสมุด, ห้อง กิจกรรม, สนามหญ้า, ห้องปฐมพยาบาล, พื้นที่ออกกำลังกาย	-	/	-	-	-	-
สิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนกลาง	ตู้กดน้ำหยอดเหรียญ	/	/	/	/	/	/
	ตู้ซักผ้าหยอดเหรียญ	/	-	/	/	/	/
	ตู้ยาสามัญประจำ บ้าน	/	/	/	/	/	/
	จุดบริการไปรษณีย์	/	/	/	/	/	/
	คีย์การ์ด(key card) เข้าออกหอพัก	/	-	/	/	/	/
	หนังสือพิมพ์/ นิตยสาร	/	/	/	/	/	/
	เครื่องชั่งน้ำหนัก	-	-	/	-	-	/

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แพมมีลี = C,
หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F
ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

จากตารางที่ 16 สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่มีในหอพัก 5 ดาวทุกแห่ง คือ ตู้กดน้ำ
หยอดเหรียญ จุดบริการไปรษณีย์ ตู้ยาสามัญประจำบ้านและหนังสือพิมพ์/นิตยสาร และมีหอพัก
จำนวน 5 แห่งมีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ตู้ซักผ้าหยอดเหรียญ คีย์การ์ดเข้าออกหอพัก และมี
หอพัก 2 แห่งที่มี เครื่องชั่งน้ำหนัก เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ส่วนใหญ่ที่หอพัก 5 ดาวไม่มี คือ ร้านซักรีด
ห้องสมุด ห้องกิจกรรม สนามหญ้า ห้องปฐมพยาบาล และพื้นที่ออกกำลังกาย

4.1.4 พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักของห้องพัก 5 ดาว มีพื้นที่เฉลี่ย 18.3 ตร.ม. ราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 2,720 บาท หรือราคา 144.38 บาท/ตร.ม. มีรูปแบบห้องพักเฉลี่ยความกว้าง 3.5 เมตรเฉลี่ยความยาวอยู่ที่ 4.06 เมตร ประกอบด้วยห้องนอนขนาดเฉลี่ย 14.18 ตร.ม. ห้องน้ำขนาดเฉลี่ย 2.56 ตร.ม. และระเบียงขนาดเฉลี่ย 2.84 ตร.ม. (ภาพที่ 17) คิดเป็นสัดส่วนที่ 72.42%, 13.04% และ 14.50% ตามลำดับ โดยระยะความสูงจากพื้นถึงเพดานเฉลี่ย 2.5 เมตร จำนวนคนต่อห้องเฉลี่ย 1-3 คน อย่างไรก็ตามมีห้องพัก 1 แห่งที่ไม่มีระเบียงและไม่มีห้องน้ำส่วนตัวภายในห้องพักคือห้องพักสตรีนิรมลและมีจำนวนเฉลี่ยผู้พัก 1 คนใช้พื้นที่ 3 ตร.ม. ต่อห้อง ซึ่งต่ำกว่าที่กฎหมายระบุ (ตารางที่ 17)



ภาพที่ 17 ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ยของห้องพัก 5 ดาวแบบห้องน้ำในตัว
ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 17 สภาพกายภาพด้านพื้นที่ภายในห้องพัก

พื้นที่ภายในห้องพัก ของห้องพัก 5 ดาว		ทำเลที่ตั้ง								สรุป ภาพ รวม เฉลี่ย	
		ซอยรามฯ 24		ซอยรามฯ 22		ซอยรามฯ 49/2					
		A		B		C	D	E	F		
รูปแบบห้องพักที่		1	2	1	2	1	1	1	1		
ราคา(บาท/เดือน/ห้อง)		2,300	2,500	1,500	1,200	3,630	3,800	3,300	3,500	2,720	
ราคาต่อตร.ม. (บาท/เดือน)		142	141.25	125	100	165	172.75	150	159	144.38	
จำนวนผู้พักเฉลี่ย		1-3	1-3	2	4	1-3	1-3	1-3	1-3	1-3	
ภายในห้องพัก	ขนาดห้องนอน	กว้างxยาว (เมตร)	3x4	3x4.5	3x4	3x4	4x4	4x4	4x4	4x4	3.5x 4.06
		ระยะความสูง จากพื้นถึง เพดาน(เมตร)	2.5	2.5	2.5	2.5	2.4	2.5	2.45	2.5	2.5
		ตร.ม.	12	13.5	12	12	16	16	16	16	14.18
ระเบียง	ขนาด	กว้างxยาว (เมตร)	1.4x 1.8	1.4x 1.8	- -	- -	1.5x 2	1.5x 2	1.5x 2	1.5x 2	1.46x 1.93
		ตร.ม.	2.52	2.52	-	-	3	3	3	3	2.84
ห้องน้ำ	ลักษณะ	ส่วนตัว	ส่วนตัว	รวม		ส่วนตัว	ส่วนตัว	ส่วนตัว	ส่วนตัว		
		กว้างxยาว (เมตร)	1.2x1. 4	1.2x1. 4	ห้องอาบน้ำ 8 ห้อง ห้องส้วม 8 ห้อง		1.5x2	1.5x2	1.5x2	1.5x2	1.4x 1.8
		ตร.ม.	1.68	1.68			3	3	3	3	2.56
รวมพื้นที่	ขนาด	ตร.ม.	16.2	17.7	12	12	22	22	22	22	18.3
เฉลี่ยพื้นที่ต่อผู้พัก 1 คน (ตร.ม.)	กรณี 1 คน		16.2	17.7	12	12	22	22	22	22	18.3
	กรณี 2 คน		8.1	8.85	6	6	11	11	11	11	9.11
	กรณี 3 คน		5.4	5.9	-	4	7.33	7.33	7.33	7.33	6.07
	กรณี 4 คน		-	-	-	3	-	-	-	-	3

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี่ = C,

หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

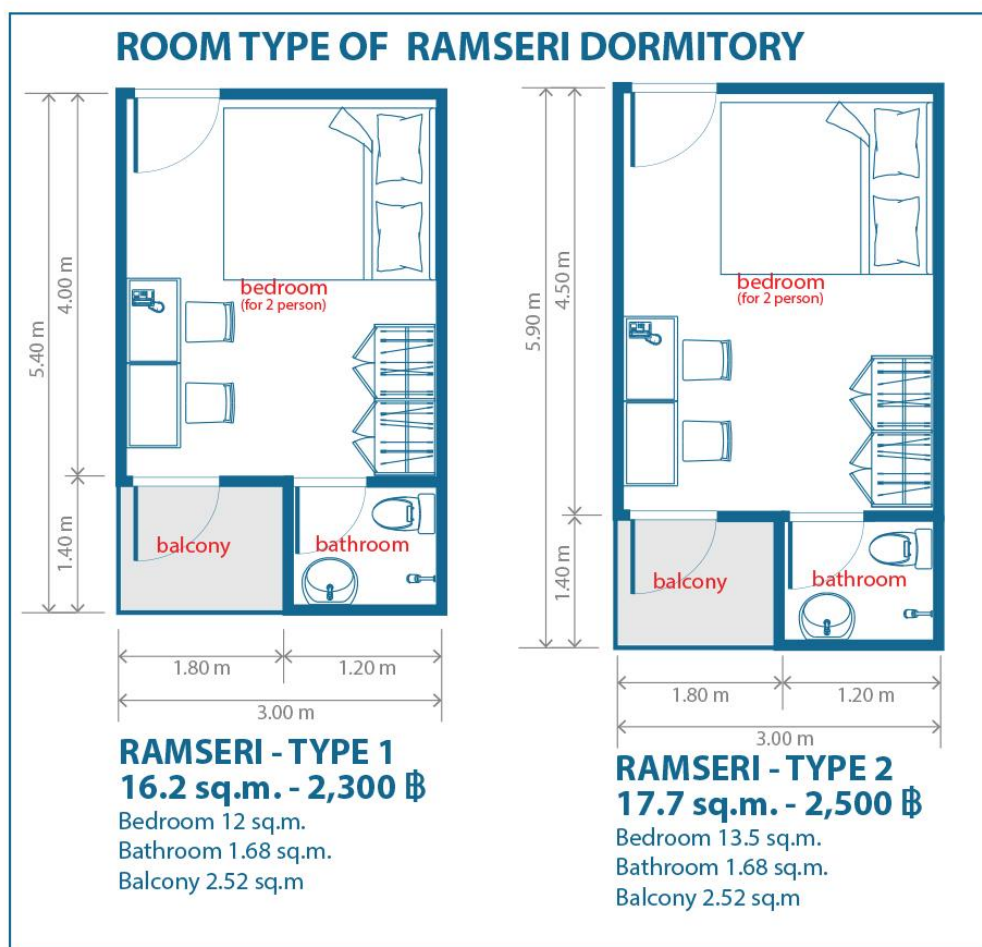
ตารางที่ 18 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

สิ่งอำนวยความสะดวก ภายในห้องพักของ ห้องพัก 5 ดาว	ทำเลที่ตั้ง							
	ซอยรามฯ 24		ซอยรามฯ 22		ซอยรามฯ 49/2			
	A		B		C	D	E	F
รูปแบบห้องพักที่	1	2	1	2	1	1	1	1
ตู้เสื้อผ้า	/	/	/	/	/	/	/	/
โต๊ะเขียนหนังสือ	/	/	/	-	/	/	/	/
เก้าอี้เขียนหนังสือ	/	/	/	-	/	/	/	/
โต๊ะเครื่องแป้ง	-	-	-	-	/	/	/	/
เตียง	/	/	/	/	/	/	/	/
			(เตียง 2 ชั้น)	(เตียง 2 ชั้น)				
พุก	/	/	/	/	/	/	/	/
พัดลม	/	/	/	/	/	/	/	/
ผ้าม่าน	/	/	/	/	/	/	/	/
อินเทอร์เน็ต/WIFI	/	/	/	/	/	/	/	/
โทรศัพท์ภายในห้องพัก	/	/	ประจำชั้น		/	/	/	/
อ่างล้างจาน	-	-	-	-	/	/	-	-
ชั้นวางของ	-	-	/	/	-	-	-	-
เครื่องปรับอากาศ	-	-	-	-	-	-	-	/ 7 ห้อง

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี = C,
หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F
ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

ผลจากการศึกษาพบว่าห้องพัก 5 ดาวมีจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกเฉลี่ย 10.5 อย่าง โดยส่วนใหญ่จะมีสิ่งอำนวยความสะดวก 10 อย่าง และบางแห่งมี 11 – 12 อย่าง สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก ที่มีในห้องพักส่วนใหญ่ ได้แก่ ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเขียนหนังสือ เก้าอี้เขียนหนังสือ เตียงนอนเดี่ยว พุก พัดลม ผ้าม่าน อินเทอร์เน็ต/WIFI โทรศัพท์ภายในห้องพัก โต๊ะเครื่องแป้ง ยกเว้นห้องพักบางแห่งที่ไม่มีโทรศัพท์หรือโต๊ะเครื่องแป้งภายในห้องพัก นอกจากนี้ห้องพักบางแห่งยังมี อ่างล้างจาน ชั้นวางของ และเครื่องปรับอากาศ (ตารางที่ 17-18)

ภาพประกอบห้องพักของ หอพักสตรีรามเสรี

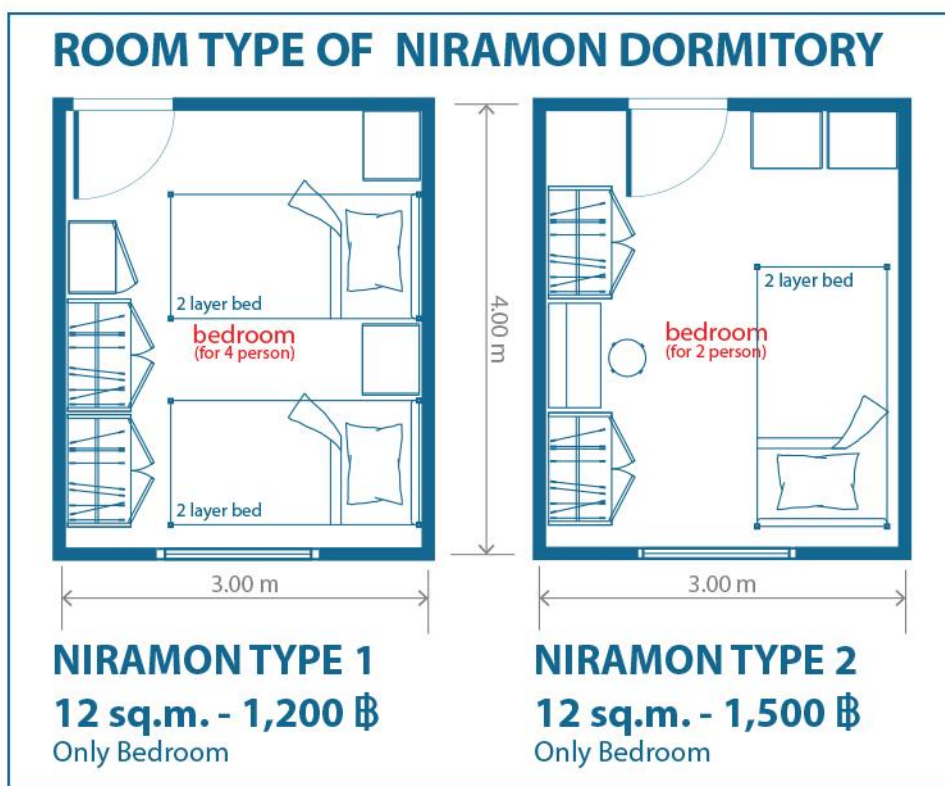


ภาพที่ 18 ผังห้องพักของหอพักสตรีรามเสรี
 ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

มีแบบห้องพัก 2 แบบ (ห้องน้ำส่วนตัว) ทั้ง 2 แบบห้องพัก ประกอบด้วยดังนี้

- 1) เตียงนอนสำหรับ 2 คน 1 เตียง (พร้อมฟูก)
- 2) โต๊ะเขียนหนังสือพร้อมเก้าอี้ 2 ชุด
- 3) ผ้าม่าน
- 4) ตู้เสื้อผ้า 2 ตู้
- 5) โทรทัศน์ภายในห้องพัก
- 6) ห้องน้ำ
- 7) ระเบียง
- 8) พัดลม

ภาพประกอบห้องพักของ หอพักสตรีนิรมล



ภาพที่ 19 ผังห้องพักของหอพักสตรีนิรมล

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

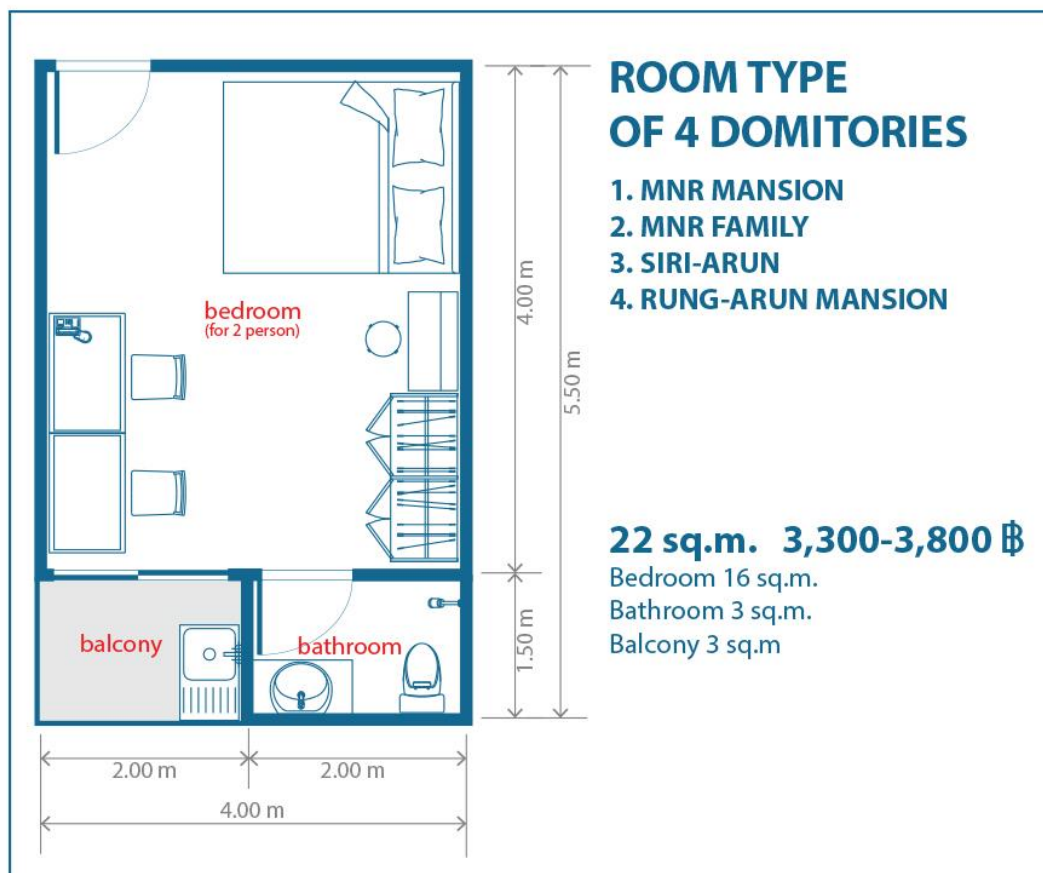
มีแบบห้องพัก 2 แบบ (ใช้ห้องน้ำรวม)

ห้องพักแบบที่ 1 ประกอบด้วยดังนี้

- 1) เตียงนอนเดี่ยวแบบ 2 ชั้น 2 เตียง
- 2) ตู้เสื้อผ้า 2 ตู้
- 3) ชั้นวางของ 3 ชุด
- 4) พัดลม

ห้องพักแบบที่ 2 สำหรับ 2 คน จะแตกต่างตรงที่มี เตียง 2 ชั้น 1 เตียง ชั้นวางของ 2 ชุด และมีโต๊ะเขียนหนังสือพร้อมเก้าอี้ 1 ชุด

ภาพประกอบห้องพักของ หอพักสตรีบริเวณซอยรามฯ 49/2



ภาพที่ 20 ผังห้องพักของหอพักสตรีบริเวณซอยรามฯ 49/2

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

มีแบบห้องพัก 1 แบบ (ห้องน้ำส่วนตัว) ประกอบด้วยดังนี้

- 1) เตียงนอนสำหรับ 2 คน 1 เตียง (พร้อมฟูก)
- 2) โต๊ะเขียนหนังสือพร้อมเก้าอี้ 2 ชุด
- 3) ผ้าม่าน
- 4) ตู้เสื้อผ้า 2 ตู้
- 5) โทรศัพท์ภายในห้องพัก
- 6) ห้องน้ำ
- 7) ระเบียง
- 8) พัดลม (เฉพาะหอพักสตรีสิริอรุณที่มีเครื่องปรับอากาศบางห้อง)
- 9) โต๊ะเครื่องแป้ง 1 ชุด
- 10) อ่างล้างจาน

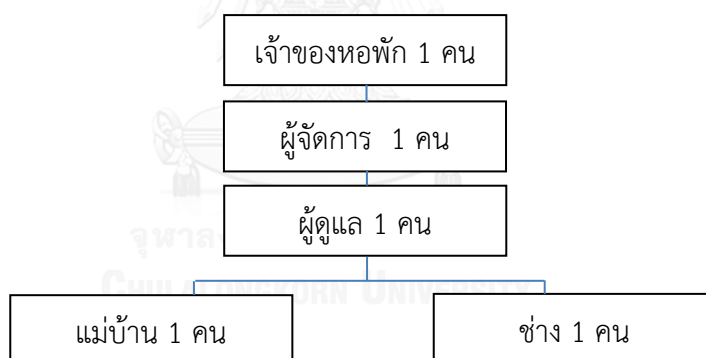
4.2 การบริหารจัดการห้องพัก 5 ดาว

การบริหารจัดการห้องพัก 5 ดาวแบ่งออกเป็น 6 ด้านดังนี้ 1) ด้านโครงสร้างการบริหารจัดการ 2) ด้านความปลอดภัย 3) ด้านสุขอนามัยและความสะอาด 4) ด้านการให้บริการเพื่อความสะดวก 5) ด้านการจัดการดูแลผู้พัก และ 6) ด้านการเงิน จากการสัมภาษณ์ผู้ดูแลห้องพักหรือผู้จัดการห้องพัก พบว่า ห้องพัก 5 ดาวทั้ง 6 แห่งมีการบริหารจัดการที่แตกต่างกัน โดยห้องพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น และห้องพักสตรีสิริอรุณเป็นห้องพักเจ้าของเดียวกันบริหารจัดการร่วมกัน ส่วนห้องพักเอ็มเอ็นอาร์แมนชั่นและ เอ็มเอ็นอาร์แฟมมีลี มีเจ้าของเดียวกันแต่แบ่งการบริหารจัดการออกจากกัน ซึ่งมีรายละเอียดการวิเคราะห์ดังต่อไปนี้

4.2.1 ด้านโครงสร้างการบริหารจัดการ

รูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการของห้องพัก 5 ดาวจากการศึกษาทั้ง 6 แห่ง พบว่ามี 4 แบบดังนี้

รูปแบบที่ 1 เจ้าของห้องพัก 1 คน และพนักงานอีก 4 คน ได้แก่ ผู้จัดการห้องพัก 1 คน ผู้ดูแลห้องพัก 1 คน แม่บ้าน 1 คน ช่าง 1 คน (ภาพที่ 21)



ภาพที่ 21 รูปแบบที่ 1 โครงสร้างการบริหารจัดการ พนักงาน 4 คน
ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

รูปแบบนี้เป็นรูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการของห้องพักสตรีรามเสรี ใช้พนักงานทั้งหมด 4 คน (ไม่นับรวมเจ้าของห้องพัก) ซึ่งถือว่าเป็นรูปแบบนี้ใช้จำนวนพนักงานจำนวนน้อยที่สุด โดยห้องพักสตรีรามเสรีมีจำนวนห้องพักที่ต้องบริหารจัดการทั้งหมด 112 หน่วย เฉลี่ยเป็นอัตราจำนวนพนักงานต่อห้องพัก 1 คนต่อ 28 ห้อง (ตารางที่ 19)

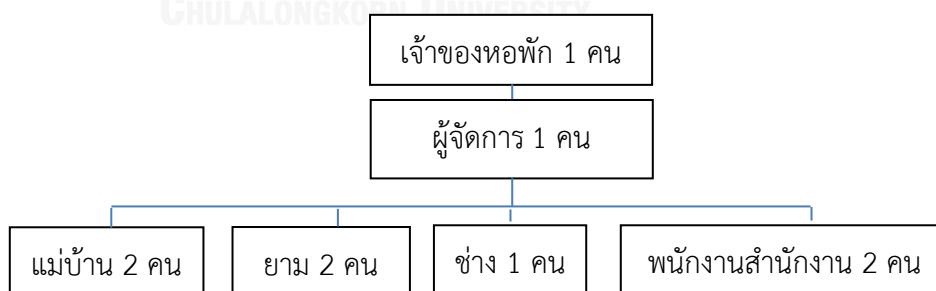
รูปแบบที่ 2 อธิการ (Sister) 1 คน ผู้จัดการ (Sister) 1 คน แม่บ้าน 3 คน ยาม 1 คน คนสวน/พนักงาน 1 คน (ภาพที่ 22)



ภาพที่ 22 รูปแบบที่ 2 โครงสร้างการบริหารจัดการ จำนวน 5 คน
ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

รูปแบบนี้เป็นรูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการของหอพักสตรีนิรมล ซึ่งจะมีลักษณะเฉพาะตัวไม่เหมือนรูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการโดยทั่วไป ใช้จำนวนคนในการจัดการทั้งหมด 5 คน (รวมอธิการ) โดยหอพักสตรีนิรมลมีจำนวนห้องพักที่ต้องบริหารจัดการทั้งหมด 21 หน่วย เฉลี่ยเป็นอัตราส่วนจำนวนพนักงานต่อห้องพัก 1 คนต่อ 3 ห้อง ซึ่งถือว่าเป็นอัตราส่วนที่ใกล้เคียงกันมากที่สุดของหอพักทั้งหมด ส่งผลให้การบริหารจัดการมีความใกล้ชิดกับผู้พักมากที่สุดเช่นกัน (ตารางที่ 19)

รูปแบบที่ 3 เจ้าของหอพัก 1 คน และพนักงานอีก 8 คน ได้แก่ ผู้จัดการ 1 คน แม่บ้าน 2 คน ยาม 2 คน ช่าง 1 คน พนักงานสำนักงาน 2 คน (ภาพที่ 23)

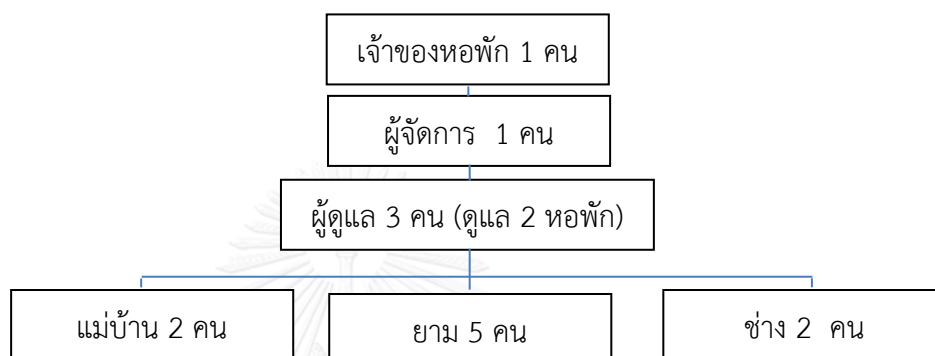


ภาพที่ 23 รูปแบบที่ 3 โครงสร้างการบริหารจัดการ พนักงานจำนวน 8 คน
ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

รูปแบบนี้เป็นรูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการของหอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี่ รวมทั้งหอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น ใช้จำนวนคนในการจัดการทั้งหมด 8 คน (ไม่นับรวมเจ้าของหอพัก) โดยหอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แฟมมิลี่ รวมทั้งหอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แมนชั่น มีจำนวนห้องพักที่ต้อง

บริหารจัดการทั้งหมด 196 และ 187 หน่วยตามลำดับ เฉลี่ยเป็นอัตราส่วนจำนวนพนักงานต่อห้องพัก 1 คนต่อ 24.5 ห้องและ 1 คนต่อ 23.4 ห้องตามลำดับ ซึ่งถือว่ารูปแบบโครงสร้างนี้มีจำนวนพนักงาน เท่ากันค่าเฉลี่ยรวมของหอพักทั้ง 6 แห่ง

รูปแบบที่ 4 เจ้าของหอพัก 1 คน และพนักงานอีก 13 คน ผู้จัดการ 1 คน ผู้ดูแลหอพัก 3 คน แม่บ้าน 2 คน ยาม 5 คน ช่าง 2 คน (ภาพที่ 24)



ภาพที่ 24 รูปแบบที่ 4 โครงสร้างการบริหารจัดการ พนักงานจำนวน 13 คน
ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

รูปแบบนี้เป็นรูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการที่ดูแลทั้ง 2 หอพักภายใน 1 โครงสร้างการบริหารจัดการเนื่องจากเป็นเจ้าของหอพักเดียวกันและหอพักอยู่ติดกัน นั่นคือ หอพักสตรีรุ่งอรุณ แมนชั่นและหอพักสตรีสิริอรุณ 2 หอพักนี้ใช้พนักงานร่วมกันมีทั้งหมด 13 คนไม่นับรวมเจ้าของหอพัก มีจำนวนห้องพักที่ต้องบริหารจัดการทั้งหมดรวมเป็น 263 หน่วย เฉลี่ยเป็นอัตราส่วนจำนวนพนักงานต่อห้องพัก 1 คนต่อ 20.23 ห้อง

สรุปด้านโครงสร้างการบริหารจัดการหอพักทั้ง 6 แห่ง 4 รูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการ ภาพรวมเฉลี่ยจำนวนพนักงาน 8 คนต่อการบริหารจัดการ ซึ่งดูแลจำนวนห้องพักโดยเฉลี่ย 189.5 ห้อง (ไม่นับรวมหอพักนิรมล เนื่องจากไม่ใช่หอพักเชิงธุรกิจ) ดังนั้นอัตราส่วนพนักงานต่อห้องพักโดยเฉลี่ย คือ 1 คนต่อ 24 ห้อง หากพิจารณาจำนวนผู้พักเฉลี่ยต่อห้องคือ 2 คนเท่ากับว่าจะมีจำนวนพนักงาน 1 คนดูแลผู้พัก 48 คน (ตารางที่ 19)

หอพักรูปแบบที่ 1 หรือหอพักสตรีรามเสรี ไม่มียามทั้งในตอนกลางวันและกลางคืน จะใช้ผู้ดูแลหอพักเป็นคนสอดส่องดูแลความเรียบร้อยในตอนกลางวันในช่วงกลางคืนการดูแลรักษาามีเพียง

กล้องวงจรปิดและ Keycard เข้าออกกรณีนี้อาจได้รับการดูแลได้ไม่ดีเมื่อเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉินในยามวิกาล

ตารางที่ 19 โครงสร้างการบริหารจัดการของห้องพัก 5 ดาว

โครงสร้างการบริหารจัดการ ของห้องพัก 5 ดาว	ห้องพัก 5 ดาว					
	A	B	C	D	E	F
รูปแบบที่	1	2	3	3	4	
ผู้จัดการห้องพัก (คน)	1	1	1	1	1	
ผู้ดูแลห้องพัก (คน)	1	-	-	-	3	
ยาม (คน)	-	1	2	2	5	
แม่บ้าน (คน)	1	3	2	2	2	
อื่นๆ เช่น ช่าง, คนสวน (คน)	1	1	3	3	2	
รวมจำนวนพนักงานดูแลห้องพัก	4	7	8	8	13	
จำนวนห้องพัก	112	21	196	187	263	
อัตราส่วนห้องพักต่อพนักงาน	28	3	24.5	23.4	20.23	

หมายเหตุ ห้องพักสตรีรามเสรี = A, ห้องพักสตรีนิรมล = B, ห้องพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี่ = C, ห้องพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, ห้องพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, ห้องพักสตรีสิริอรุณ = F

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

4.2.2 ด้านความปลอดภัย

ห้องพัก 5 ดาวทุกแห่งจะมีองค์ประกอบด้านการจัดการของห้องพัก ได้แก่ กฎระเบียบประจำห้องพัก สมุดลงทะเบียนผู้พัก ระเบียบประวัติผู้พัก และการรณรงค์ต่อต้านยาเสพติด (ป้ายติดประกาศ) แต่มีเพียง 1 แห่งที่มีการควบคุมเรื่องเวลาการเข้าออกนั้นคือห้องพักสตรีนิรมล ห้องพักอื่นๆจะควบคุมเวลาการเข้าออกได้ยากเนื่องจากการทำงานของวัยทำงานที่เลิกดึก หรือนักศึกษาที่ทำงานนอกเวลา ช่วงตอนกลางคืน ทำให้มีการเข้าออกห้องพักตลอดเวลา (ตารางที่ 20)

ตารางที่ 20 องค์ประกอบด้านการจัดการของห้องพัก 5 ดาว

องค์ประกอบด้านการจัดการของ ห้องพัก 5 ดาว	ห้องพัก 5 ดาว					
	A	B	C	D	E	F
กฎระเบียบประจำห้องพัก	/	/	/	/	/	/
สมุดลงทะเบียนผู้พัก	/	/	/	/	/	/
ระเบียบประวัติผู้พัก	/	/	/	/	/	/
รณรงค์ต่อต้านยาเสพติด	/	/	/	/	/	/
การควบคุมเวลาเข้าออก	-	/	-	-	-	-

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี่ = C,
หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F
ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

จากหัวข้อ 4.2.1 จะเห็นได้ว่าหอพักรามเสรีไม่มียามในการดูแลรักษาความปลอดภัย แต่ใช้ผู้ตรวจเช็คการเข้าออกห้องพักที่เป็นผู้ดูแลห้องพักในการสอดส่องดูแลความเรียบร้อย และตอนกลางคืนจะใช้ระบบ CCTV เข้ามาช่วยเรื่องความปลอดภัย เมื่อเทียบกับหอพักอื่นๆจะมีทั้งยามและระบบ CCTV ซึ่งจะส่งผลให้เกิดความปลอดภัยมากขึ้นแก่ผู้พัก รวมถึงการใช้ Key Card ในการเข้าออกห้องพักนั้นๆ ที่จะช่วยในเรื่องการควบคุมบุคคลภายนอกในการเข้าออกอาคาร อย่างไรก็ตามมีหอพักบางแห่งที่ไม่มีการใช้ระบบ Key Card ในการเข้าออกห้องพัก แต่มีการเข้าคุมเรื่องเวลาการเข้าออกห้องพักเข้ามาแทน (ตารางที่ 21)

ตารางที่ 21 ด้านบริหารจัดการความปลอดภัยของห้องพัก 5 ดาว

ด้านบริหารจัดการความปลอดภัยของห้องพัก 5 ดาว	ห้องพัก 5 ดาว					
	A	B	C	D	E	F
1.ระบบรักษาความปลอดภัย						
CCTV(กล้องวงจรปิด)	/	/	/	/	/	/
ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน	/	/	/	/	/	/
ยาม	-	/	/	/	/	/
Key Card บริเวณประตูหลักเข้าออกห้องพัก	/	-	/	/	/	/
ผู้ตรวจเช็คการเข้าออกห้องพัก	/	-	-	-	-	-

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี่ = C,
หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F
ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 21 (ต่อ) ด้านบริหารจัดการความปลอดภัยของหอพัก 5 ดาว

ด้านบริหารจัดการความปลอดภัยของหอพัก 5 ดาว	หอพัก 5 ดาว					
	A	B	C	D	E	F
2.ระบบป้องกันเพลิงไหม้						
บันไดหนีไฟ	/	/	/	/	/	/
เครื่องดับเพลิงประจำอาคารแต่ละชั้น	/	/	/	/	/	/
เครื่องดับเพลิงแบบพกพา	/	-	/	/	/	/
เครื่องส่งสัญญาณเตือนผู้พัก	/	-	/	/	/	/
ระบบตัดไฟอัตโนมัติ	/	/	/	/	/	/
มีการตรวจเช็คความพร้อมของอุปกรณ์ทุกเดือน	/	-	/	/	/	/

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี่ = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

ระบบป้องกันเพลิงไหม้ของหอพัก 5 ดาวโดยส่วนใหญ่แล้วมีการใช้ บันไดหนีไฟ เครื่องดับเพลิงประจำอาคารแต่ละชั้น เครื่องดับเพลิงแบบพกพา เครื่องส่งสัญญาณเตือนผู้พัก ระบบตัดไฟอัตโนมัติ และมีการตรวจเช็คความพร้อมของอุปกรณ์ทุกเดือน ยกเว้นหอพักบางแห่ง(หอพักสตรีนิรมล) ที่ไม่มีเครื่องดับเพลิงแบบพกพา เครื่องส่งสัญญาณเตือนผู้พัก นอกจากนี้หอพักสตรีนิรมลมีการตรวจเช็คความพร้อมของอุปกรณ์ให้อยู่ในสภาพใหม่และพร้อมใช้งานตลอดเวลาโดยไม่ปล่อยให้ชำรุดก่อนหรือมีการแก้ไขโดยทันทีหากพบข้อผิดพลาด

4.2.3 ด้านสุขอนามัยและความสะอาด

หอพัก 5 ดาวส่วนใหญ่มีการการความสะอาดโดยใช้แม่บ้านประจำหอพัก ยกเว้นหอพักสตรีนิรมลที่ให้ผู้พักแต่ละคนช่วยกันทำความสะอาดทั้งพื้นที่ห้องพักตนและพื้นที่ส่วนกลาง และหอพัก 5 ดาวทุกแห่งใช้วิธีการจัดเก็บขยะโดยมีการประเภทขยะ และกำหนดตำแหน่งพื้นที่ทิ้งขยะรวม (ตารางที่ 22)

4.2.4 ด้านการให้บริการเพื่อความสะดวก

โดยภาพรวมของหอพัก 5 ดาวจะมีการให้บริการในเรื่องของ ระบบโทรศัพท์ภายใน อินเทอร์เน็ต/WIFI จุดบริการไปรษณีย์ ตู้กดน้ำหยอดเหรียญ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และลิฟต์โดยสาร ยกเว้นหอพักสตรีนิรมลที่ไม่มีบริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ แต่มีพื้นที่ซักล้างรวมให้

บริเวณชั้น 3 ที่เป็นหอพัก จึงไม่เป็นจำที่จะต้องมีการลิฟต์โดยสารเนื่องจากมีจำนวนชั้นที่อยู่ไม่สูงสามารถเดินขึ้นได้

ตารางที่ 22 สุขอนามัย ความสะอาดและการให้บริการของหอพัก 5 ดาว

สุขอนามัยและความสะอาดของหอพัก 5 ดาว		หอพัก 5 ดาว					
		A	B	C	D	E	F
1.ด้าน สุขอนามัย และความ สะอาด	1.1การทำความสะอาด						
	แม่บ้านประจำหอพัก	/	-	/	/	/	/
	ผู้พักแต่ละคนช่วยกันทำความสะอาดทั้งพื้นที่ห้องพักตนและพื้นที่ส่วนกลาง	-	/	-	-	-	-
	1.2วิธีการจัดเก็บขยะ						
	มีตำแหน่งและพื้นที่ทิ้งขยะรวม	/	/	/	/	/	/
	มีการแยกประเภทขยะ	/	/	/	/	/	/
2.ด้านการ ให้บริการ เพื่อความ สะดวก	โทรศัพท์ภายใน	/	/	/	/	/	/
	อินเทอร์เน็ต/WIFI	/	/	/	/	/	/
	จุดบริการไปรษณีย์	/	/	/	/	/	/
	ตู้กดน้ำหยอดเหรียญ	/	/	/	/	/	/
	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	/	-	/	/	/	/
	ลิฟต์โดยสาร	/	-	/	/	/	/

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

โดยภาพรวมรวมของด้านสุขอนามัย ความสะอาดและการให้บริการของหอพัก 5 ดาว หอพักสตรีนิรมลมีการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกที่น้อยกว่าหอพัก 5 ดาวโดยส่วนใหญ่

4.2.5 ด้านการจัดการดูแลผู้พัก

การคัดเลือกผู้พักจะมีในหอพักสตรีนิรมล จะเลือกผู้ที่สามารถรับการอบรมได้(เนื่องจากเป็นสถานที่ทางศาสนามีการดูแลแบบมุสลิม) โดยช่วงอายุของผู้พักที่ทำการศึกษามีตั้งแต่ 15 ปี ถึง 18 ปี เป็นวัยนักเรียน/นักศึกษาทั้งหมด ระยะเวลาในการเช่าเฉลี่ยต่อคนอยู่ที่ 1 ปี จะเข้าพักช่วง เดือนเมษายนถึงเดือน มีนาคมเป็นส่วนใหญ่ มีการตรวจเช็คผู้พักที่กลับเข้าที่พักในแต่ละวันด้วยวิธีการให้ผู้พักลงชื่อเข้าออกหอพัก(ป้ายชื่อที่บอร์ด) ส่วนหอพักอื่นๆจะไม่มีการคัดเลือกผู้พัก และมีช่วงอายุของผู้พักที่ทำการศึกษามีตั้งแต่ 18ปี ถึง 30 ปีกว่าๆ เป็นวัยนักเรียน นักศึกษาร้อยละ 70 อีกร้อยละ 30 เป็นวัยทำงาน ระยะเวลาในการเช่าเฉลี่ยต่อคนอยู่ที่ 2-3 ปี จะเข้าพักช่วง เดือนพฤษภาคมถึงเดือน

สิงหาคมเป็นส่วนใหญ่ ไม่มีการตรวจเช็คผู้พัก เปิดให้สามารถเข้าออกได้ตลอด 24 ชั่วโมง อย่างไรก็ตาม ภายใต้งานตามกรณีผู้พักปิดภาคเรียนกลับบ้านคิดค่าเช่าเต็มจำนวนเหมือนกันทุกหอพัก

ตารางที่ 23 การจัดการดูแลผู้พักของหอพัก 5 ดาว

ด้านการจัดการดูแลผู้พักของหอพัก 5 ดาว	หอพัก 5 ดาว					
	A	B	C	D	E	F
การเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารแก่ผู้พัก	/	/	/	/	/	/
การปฐมพยาบาลเบื้องต้น	/	/	/	/	/	/
การติดป้ายแสดงหมายเลขฉุกเฉิน	/	/	/	/	/	/
การอำนวยความสะดวกแก่ผู้มาติดต่อ	/	/	/	/	/	/
กิจกรรมปฐมนิเทศผู้พักใหม่	-	/	-	-	-	-
การจัดสรรงบประมาณเพื่อส่วนรวมแก่ผู้พัก	-	/	-	-	-	-
การส่งเสริมสนับสนุนเกี่ยวกับการศึกษา	-	/	-	/	-	-
การให้คำปรึกษาปัญหาต่างๆแก่ผู้พัก	/	/	/	/	/	/
การจัดตั้งกลุ่มหรือชมรมผู้พัก	-	/	-	-	-	-
การให้อบรมสัปดาห์ละ 2 ครั้งและจัดกิจกรรมตามเทศกาลสำคัญทางศาสนา	-	/	-	-	-	-

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี่ = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F
ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

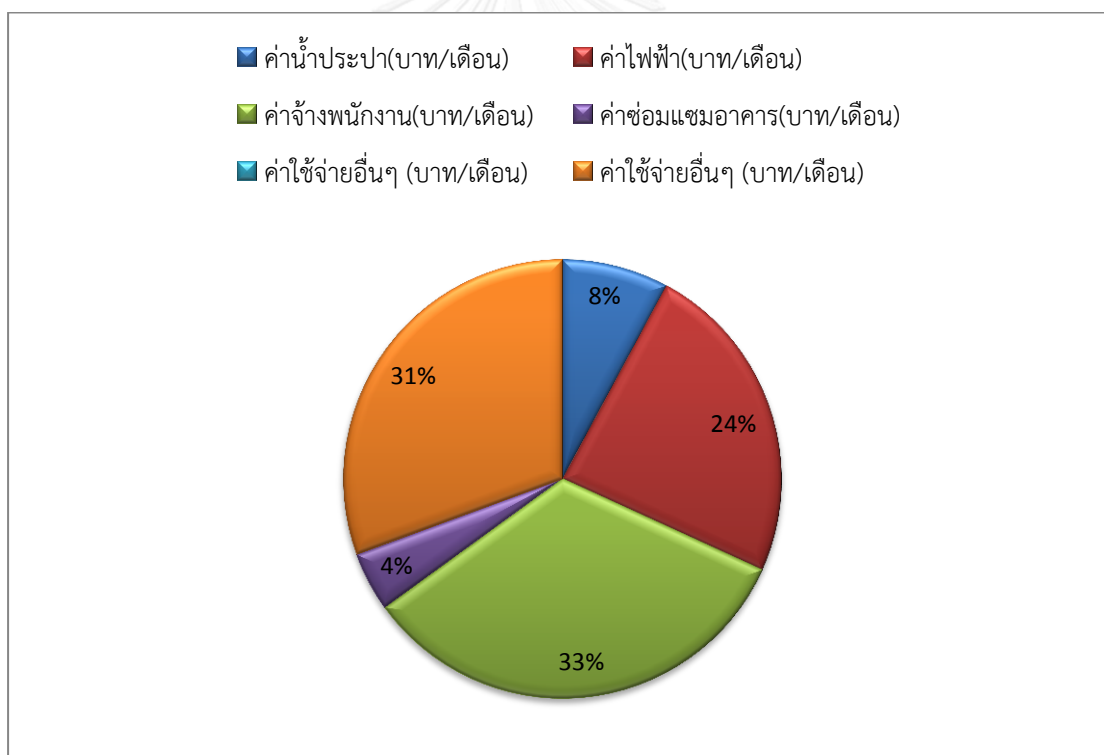
หอพัก 5 ดาวมีการจัดการดูแลผู้พัก โดยการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารแก่ผู้พัก การปฐมพยาบาลเบื้องต้น การติดป้ายแสดงหมายเลขฉุกเฉิน การอำนวยความสะดวกแก่ผู้มาติดต่อ การให้คำปรึกษาปัญหาต่างๆแก่ผู้พัก มีบางแห่งเท่านั้นที่จัดกิจกรรมปฐมนิเทศผู้พักใหม่ มีการจัดสรรงบประมาณเพื่อส่วนรวมแก่ผู้พัก และมีการส่งเสริมสนับสนุนเกี่ยวกับการศึกษา เนื่องจากหอพักส่วนใหญ่เป็นระบบการบริหารจัดการแบบธุรกิจ ความสัมพันธ์ระหว่างผู้พักกับเจ้าของหอพักหรือเจ้าหน้าที่กับผู้พักค่อนข้างห่างกัน ส่วนหอพักสตรีนิรมลมีการดูแลผู้พักอย่างใกล้ชิด มีกิจกรรมร่วมกันบ่อย สร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้พักและการให้อบรมสัปดาห์ละ 2 ครั้งและจัดกิจกรรมตามเทศกาลสำคัญทางศาสนา

4.2.6 ด้านการเงิน

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการหอพักกลุ่มตัวอย่างถึงข้อมูลรายรับและรายจ่าย เพื่อทำการศึกษาด้านการเงินของหอพัก 5 ดาว ทั้งนี้ในการศึกษานี้ จะไม่นำข้อมูลรายรับรายจ่ายของหอพักสตรีนิรมลมาร่วมทำการวิเคราะห์และแสดงในตารางเนื่องจากไม่ใช่หอพักเชิงธุรกิจ ส่วนรายได้

ของห้องพักกลุ่มตัวอย่างทั้ง 5 แห่งเฉลี่ยรวมจากค่าเช่าพักคือ 645,095 บาทต่อเดือน คิดเป็นรายได้ที่ได้จากค่าเช่าห้องพักต่อห้องเฉลี่ยภาพรวม 3,295 บาท/เดือน โดยมีขนาดห้องพักเฉลี่ย 20.75 ตร.ม. คิดเป็น 158 บาท/ตร.ม. โดยเฉลี่ย ห้องพักทุกแห่งไม่มีการเก็บค่าใช้จ่ายล่วงหน้า แต่เก็บเป็นค่าประกัน โดยเฉลี่ย 3,750 บาทต่อการทำสัญญาแรกเข้าพัก

ค่าใช้จ่ายของห้องพัก 5 ดาวตามตารางที่ 24 พบว่ามีค่าใช้จ่ายของห้องพักกลุ่มตัวอย่าง 5 แห่งรวมเฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 313,500 บาท/เดือน โดยมีค่าจ้างพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายของภาพรวมที่สูงที่สุดเฉลี่ย 103,500 บาท/เดือน มีจำนวนพนักงานเฉลี่ย 8 คน รองลงมาได้แก่ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ(เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าเคเบิลทีวี ค่าภาษี ค่าประกันสังคม เป็นต้น)เฉลี่ย 94,250 บาท/เดือน ค่าไฟฟ้าเฉลี่ย 78,500 บาท/เดือน ค่าน้ำประปาเฉลี่ย 24,500 บาท/เดือน และค่าซ่อมแซมอาคารเฉลี่ย 12,750 บาท/เดือน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33 30 25 8 และ 4 ตามลำดับ (ภาพที่ 25)



ภาพที่ 25 สัดส่วนรายจ่ายเฉลี่ยของห้องพัก 5 ดาว
ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 24 ด้านการเงินของห้องพัก 5 ดาว

ด้านการเงิน	ห้องพัก					เฉลี่ย
รายได้ของห้องพัก 5 ดาว ที่ได้จากค่าเช่าห้องพัก	A	C	D	E	F	เฉลี่ยภาพรวม ไม่รวม B
ราคาค่าเช่าพักต่อห้อง (บาท/เดือน)	2,300- 2,400	3,630	3,800	3,300-3,500		3,295 (2,300-3,800)
ขนาดห้องพัก (ตร.ม.)	17	22	22	22		20.75
เฉลี่ยค่าเช่าพัก (บาท/ตร.ม.)	139	165	173	155		158
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	-	-	-	-		-
ค่าประกัน	2,500	4,000	5,000	3,500		3,750
รายรับจากค่าเช่าพักของ ห้องพักต่อเดือน	262,400	711,480	710,600	895,900		645,095
รายจ่ายของห้องพัก 5 ดาว	A	C	D	E	F	เฉลี่ยภาพรวม ไม่รวม B
ค่าน้ำประปา(บาท/เดือน)	9,000	24,000	35,000	30,000		24,500
ค่าไฟฟ้า(บาท/เดือน)	28,000	56,000	150,000	80,000		78,500
ค่าจ้างพนักงาน(บาท/เดือน)	24,000	120,000	120,000	150,000		103,500
ค่าซ่อมแซมอาคาร (บาท/เดือน)	1,000	สำรองที่ 10,000	สำรองที่ 10,000	30,000		12,750
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (บาท/เดือน)	2,000	50,000	25,000	300,000		94,250
รายจ่ายของห้องพักต่อเดือน	64,000	260,000	340,000	590,000		313,500
รายจ่ายต่อห้องพัก 1 ห้อง (บาท/เดือน)	571	1,327	1,818	2,243		1,489.87
กำไรต่อเดือน	198,400	451,480	370,600	305,900		331,595
ขนาดพื้นที่อาคารรวม	3,600	7,200	7200	8,827		6,706.75
ขนาดพื้นที่ห้องพักทั้งหมด (ตร.ม.)	1,850	4312	4,114	5,786		4,015.50
ราคาห้องพักต่อตร.ม. (บาท/เดือน)	141.63	165.00	172.75	154.50		158.47

หมายเหตุ 1) ห้องพักสตรีรามเสรี = A, ห้องพักสตรีนิรมล = B, ห้องพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี่ = C,

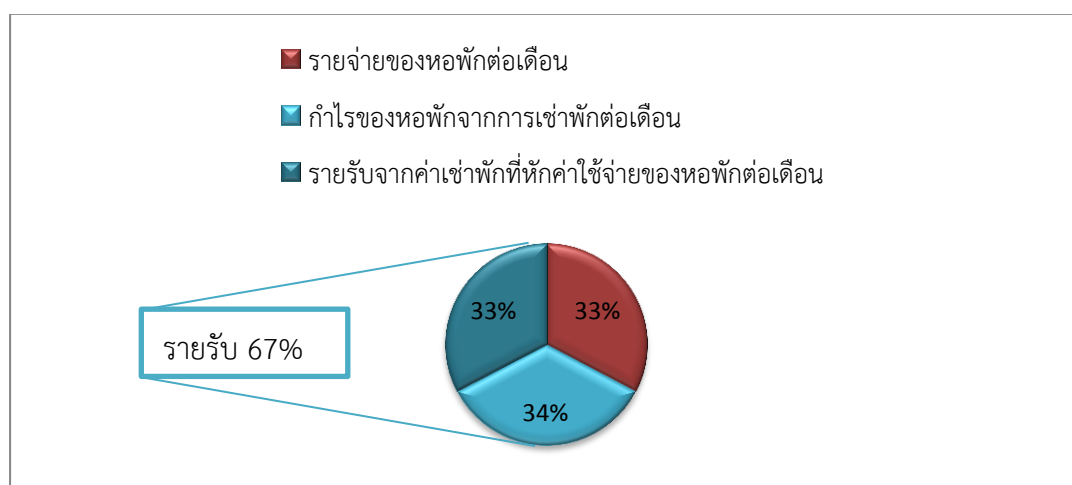
ห้องพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, ห้องพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, ห้องพักสตรีสิริอรุณ = F

2) ไม่คิดเฉลี่ยรวมรายรับรายจ่ายของห้องพักสตรีนิรมล (B) เนื่องจากไม่ใช่ห้องพักเชิงธุรกิจ

และค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่รวมกิจกรรมทางศาสนาเข้าไปด้วย

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

การเปรียบเทียบรายรับรายจ่ายและผลกำไรของหอพักในการศึกษาครั้งนี้ พบว่า รายรับจากค่าเช่าพักของหอพักต่อเดือนเฉลี่ย 645,095 บาท รายจ่ายของหอพักต่อเดือนเฉลี่ย 313,500 บาท กำไรต่อเดือนเฉลี่ย 331,595 บาท รายจ่ายรวมต่อพื้นที่อาคารรวมเฉลี่ย 46.74 บาทต่อตร.ม. รายจ่ายรวมต่อพื้นที่ห้องพักเฉลี่ย 78.07 บาทต่อตร.ม. คิดเป็นสัดส่วนด้านการเงินรายจ่ายร้อยละ 33 และรายได้ร้อยละ 67 (ภาพที่ 26)



ภาพที่ 26 สัดส่วนรายรับรายจ่าย เฉลี่ยของหอพัก 5 ดาว
ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

อย่างไรก็ตาม การวิเคราะห์ด้านการเงินยังมีข้อจำกัด เนื่องจากเป็นตัวเลขวจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการหอพักหรือผู้ดูแลหอพัก ไม่ใช่ตัวเลขจากผลประกอบการจริง ซึ่งอาจมีความคลาดเคลื่อนในการศึกษาวิเคราะห์ได้

4.3 วิเคราะห์เปรียบเทียบสภาพกายภาพและการบริหารจัดการของหอพักกับเกณฑ์โครงการหอพักดีดดาวและกฎหมายหอพัก

ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลจากการสังเกตและสัมภาษณ์ผู้จัดการหอพักหรือผู้ดูแลหอพัก และเปรียบเทียบหอพัก 5 ดาว กับเกณฑ์ของโครงการหอพักดีดดาวครั้งที่ 7 และกฎหมายพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 เฉพาะเรื่องสภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพักดังนี้

4.3.1 ด้านสภาพกายภาพหอพัก

ในเรื่องสภาพกายภาพข้อกำหนดจะมีข้อกำหนดค่อนข้างมาก มีการระบุอย่างละเอียดและเข้มงวดมากกว่าเกณฑ์หอพักติดดาว ส่วนเรื่องทำเลที่ตั้งนั้นไม่ได้ระบุอยู่ในกฎหมายและเกณฑ์ดังกล่าว ตามตารางที่ 25

ตารางที่ 25 เปรียบเทียบสภาพกายภาพที่ระบุตามกฎหมายและเกณฑ์ติดดาวโครงการหอพักติดดาว

กฎหมาย	เกณฑ์ติดดาว	สภาพกายภาพของหอพักที่ระบุตามกฎหมายและเกณฑ์ติดดาว	หอพัก 5 ดาว						
			A	B	C	D	E	F	จำนวนหอพักที่ปฏิบัติ
		1. องค์ประกอบและลักษณะอาคาร							
/	/	มีป้ายชื่อหอพัก ที่ระบุประเภทหอพัก ชาย-หญิงอย่างชัดเจน	/	/	/	/	/	/	6
/	-	การออกแบบโครงสร้างอาคารหอพักในส่วนที่ใช้เป็นห้องพักอาศัย ห้องโถงบันได ช่องทางเดินและต้องผ่านการตรวจสอบและได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแลและอนุญาตตามกฎหมาย	/	/	/	/	/	/	6
/	/	ความถูกต้องของโครงสร้างอาคาร	/	/	/	/	/	/	6
		2. พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง							
/	-	ห้องต้อนรับผู้มาเยือน ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม. ต่อจำนวนผู้เข้าพัก 50 คน	/	/	/	/	/	/	6
/	-	ห้องบริการเอนกประสงค์เพื่อการอ่านหนังสือ ประชุมกลุ่มย่อย หรือกิจกรรมอื่นต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่อาคารชั้นมากที่สุด	/	/	/	/	/	/	6
/	/	ห้องพักผ่อนส่วนกลาง/ห้องรับแขก	/	/	/	/	/	/	6
/	/	สำนักงานติดต่อหอพัก	/	/	/	/	/	/	6
/	-	มีพื้นที่เพียงพอสำหรับบริการจอดรถจักรยานหรือรถจักรยานยนต์ได้ อย่างน้อยห้องละหนึ่งคัน	-	/	/	/	/	/	5
/	-	มีพื้นที่เพียงพอที่จะจัดกิจกรรม สันทนาการหรือออกกำลังกายได้อย่างน้อยร้อยละ 25 ของจำนวนคนทั้งหมดในหอพัก	-	/	-	-	-	-	1
/	-	ช่องทางเดินในอาคารหอพักจะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร	/	/	/	/	/	/	6
/	-	บันไดของอาคารหอพักสำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีอาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตร.ม. ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.2 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารหอพักที่ใช้กับพื้นที่อาคารหอพัก ชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกินกว่า 300 ตร.ม. ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันได น้อยกว่า 1.5 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อย 2 บันได และ แต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.2 เมตร	/	/	/	/	/	/	6

หมายเหตุ 1) หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

2) / ระบุไว้, - ไม่มีระบุไว้

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 25 (ต่อ) เปรียบเทียบสภาพกายภาพที่ระบุตามกฎหมายและเกณฑ์ติดดาวโครงการหอพักติดดาว

กฎหมาย	เกณฑ์ติดดาว	สภาพกายภาพของหอพักที่ระบุตามกฎหมายและเกณฑ์ติดดาว	หอพัก 5 ดาว						
			A	B	C	D	E	F	จำนวนหอพักที่ปฏิบัติ
		1. องค์ประกอบและลักษณะอาคาร							
/	/	มีป้ายชื่อหอพัก ที่ระบุประเภทหอพัก ชาย-หญิงอย่างชัดเจน	/	/	/	/	/	/	6
/	-	การออกแบบโครงสร้างอาคารหอพักในส่วนที่ใช้เป็นห้องพักอาศัย ห้องโถงบันได ช่องทางเดินและต้องผ่านการตรวจสอบและได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแลและอนุญาตตามกฎหมาย	/	/	/	/	/	/	6
/	/	ความถูกต้องของโครงสร้างอาคาร	/	/	/	/	/	/	6
		2. พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง							
/	-	ห้องต้อนรับผู้มาเยือน ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม. ต่อจำนวนผู้เข้าพัก 50 คน	/	/	/	/	/	/	6
/	-	ห้องบริการเอนกประสงค์เพื่อการอ่านหนังสือ ประชุมกลุ่มย่อย หรือกิจกรรมอื่นต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่อาคารชั้นมากที่สุด	/	/	/	/	/	/	6
/	/	ห้องพักผ่อนส่วนกลาง/ห้องรับแขก	/	/	/	/	/	/	6
/	/	สำนักงานติดต่อหอพัก	/	/	/	/	/	/	6
/	-	มีพื้นที่เพียงพอสำหรับบริการจอดรถจักรยานหรือรถจักรยานยนต์ได้ อย่างน้อยห้องละหนึ่งคัน	-	/	/	/	/	/	5
/	-	มีพื้นที่เพียงพอที่จะจัดกิจกรรม สันทนาการหรือออกกำลังกายได้อย่างน้อยร้อยละ 25 ของจำนวนคนทั้งหมดในหอพัก	-	/	-	-	-	-	1
/	-	ช่องทางเดินในอาคารหอพักจะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร	/	/	/	/	/	/	6
/	-	บันไดของอาคารหอพักสำหรับใช้กับชั้นที่มีอาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตร.ม. ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.2 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารหอพักที่ใช้กับพื้นที่อาคารหอพัก ชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกินกว่า 300 ตร.ม. ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันได น้อยกว่า 1.5 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อย 2 บันได และ แต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.2 เมตร	/	/	/	/	/	/	6
/	-	มีสำนักงานหอพัก เพื่อเป็นหน่วยประสานงานและศูนย์กลางการให้บริการแก่ผู้เข้าพัก โดยมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม. ต่อจำนวนผู้เข้าพัก 50 คน	/	/	/	/	/	/	6
/	-	บันไดหอพักจะต้องมีระยะห่างกันไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลที่สุดบนพื้นที่ชั้นนั้น	/	/	/	/	/	/	6
/	-	บันไดหอพักที่เป็นแนวโค้งเกิน 90 องศาจะไม่มีขานพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร	/	/	/	/	/	/	6

หมายเหตุ 1) หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

2) / ระบุไว้, - ไม่มีระบุไว้

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 25 (ต่อ) เปรียบเทียบสภาพกายภาพที่ระบุตามกฎหมายและเกณฑ์ติดดาวโครงการหอพักติดดาว

กฎหมาย	เกณฑ์ติดดาว	สภาพกายภาพของหอพักที่ระบุตามกฎหมายและเกณฑ์ติดดาว	หอพัก 5 ดาว						
			A	B	C	D	E	F	จำนวนหอพักที่ปฏิบัติ
/	-	มีบริการจำหน่ายอาหารและของใช้จำเป็นภายในบริเวณหอพัก	-	/	-	/	/	-	3
3. พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก									
/	-	พื้นที่ห้องพักไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม.(กรณีพักคนเดียว) และหากมีผู้เข้าพักอยู่รวมกันจะต้องมีพื้นที่เฉลี่ยคนละไม่น้อยกว่า 6 ตร.ม.	/	-	/	/	/	/	5
/	-	มีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่า 2.5 เมตรและสูงไม่น้อยกว่า 2.5 เมตร	/	/	/	/	/	/	6
/	-	ความเข้มของแสงสว่างเพียงพอ ณ จุดที่ใช้ทำงานหรือศึกษาเล่าเรียน	/	/	/	/	/	/	6
/	/	มีช่องแสงสว่างและช่องระบายอากาศเพียงพอ	/	/	/	/	/	/	6
/	-	มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อการพักอาศัยอย่างมีคุณภาพ คือ มีที่นอนที่สะอาดถูกสุขลักษณะ ตู้เสื้อผ้า และสถานที่เก็บเอกสาร และสิ่งของใช้ส่วนตัวที่เป็นสัดส่วน	/	/	/	/	/	/	6
/	/	ห้องอาบน้ำ-ห้องส้วม-อ่างล้างมือ ต้องมีสัดส่วนอย่างต่ำ 1 ชุด ต่อพื้นที่อาคาร 50 ตร.ม. และพื้นที่ที่ห้องน้ำ-ห้องส้วมจะต้องเป็นพื้นที่แบบที่ไม่ดูดซึมน้ำจากใต้พื้นและไม่มีน้ำขัง	/	/	/	/	/	/	6

หมายเหตุ 1) หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

2) / ระบุไว้, - ไม่มีระบุไว้

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

หอพักติดดาวทั้ง 6 แห่ง มีการปฏิบัติตามกฎหมายและเข้าเกณฑ์หอพักติดดาว มีเพียงบางแห่งที่มีสภาพบางอย่างไม่สอดคล้องกับกฎหมายหรือเกณฑ์หอพักติดดาวดังกล่าว กรณีข้อระบุบางอย่างที่หอพักส่วนใหญ่ไม่ได้ปฏิบัติตาม คือ กฎหมายระบุให้มีพื้นที่เพียงพอที่จะจัดกิจกรรมสันทนาการหรือออกกำลังกายได้อย่างน้อยร้อยละ 25 มีเพียงหอพักแห่งเดียวที่มีพื้นที่ดังกล่าวรองรับอย่างเพียงพอ คือหอพักสตรีนิรมลที่ไม่มีบริการจำหน่ายอาหารและของใช้จำเป็นภายในบริเวณหอพัก โดยหอพักเหล่านี้ผู้พักสามารถเข้าถึงร้านค้าและบริการต่างๆในบริเวณชุมชนหรือพื้นที่ข้างเคียงแทน นอกจากนี้หอพักบางแห่งไม่มีพื้นที่เพียงพอสำหรับบริการจอดรถจักรยานหรือรถจักรยานยนต์ตามที่กำหนดไว้อย่างน้อยห้องละหนึ่งคัน และบางแห่งมีพื้นที่ห้องพักน้อยกว่า 8 ตร.ม.ในกรณีพักคนเดียว และกรณีเช่ารวมกันต่อ 1 ห้องพบว่าพื้นที่เฉลี่ย น้อยกว่า 6 ตร.ม.ต่อคน (ตารางที่ 25)

4.3.2 ด้านการบริหารจัดการหอพัก

กฎหมายหรือเกณฑ์หอพักติดดาวจะไม่ได้ระบุถึงเรื่องการบริหารจัดการทางการเงิน มีเพียงมาตรา 10 ผู้ประกอบกิจการหอพักอาจเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าได้ไม่เกินอัตราของค่าเช่าสามเดือน และมาตรา 11 ผู้ประกอบการ เรียกเก็บเงินประกัน ได้ไม่เกินอัตราค่าเช่าหนึ่งเดือน และให้นำมาหักเป็นค่าเสียหาย

ส่วนของด้านการบริหารจัดการของหอพัก 5 ดาวโดยส่วนใหญ่เป็นไปตามกฎหมายและเกณฑ์หอพักติดดาว มีบางข้อระบุที่หอพักทั้ง 6 แห่งไม่ได้ปฏิบัติตามที่ระบุไว้ ดังนี้

1) ด้านโครงสร้างการบริหารจัดการ โดยส่วนใหญ่เป็นไปตามเกณฑ์และกฎหมาย ยกเว้นกรณีการควบคุมดูแลบุคคลและเวลาในการเข้าออกที่ไม่สามารถควบคุมได้ ซึ่งหอพักส่วนใหญ่มีระบบการเข้าออกหอพักโดยใช้คีย์การ์ด จึงไม่มีการใช้คนดูแลการเข้าออก และกำหนดเวลาเข้าออก มีเพียงเฉพาะหอพักสตรีนิรมลเท่านั้นที่มีการควบคุมมีบุคคลากรดูแลเวลาเข้าออกอย่างชัดเจน

2) ด้านการบริหารจัดการความปลอดภัยและด้านสุขอนามัยและความสะอาด หอพัก 5 ดาวทุกแห่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้

3) ด้านการให้บริการเพื่อความสะอาดและด้านการจัดการดูแลผู้พัก พบว่า จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการหอพักหรือผู้ดูแลหอพัก 5 ดาวไม่มีผู้พักเป็นชาวต่างชาติ ข้อระบุที่กำหนดให้กรณีที่มีผู้เข้าพักเป็นชาวต่างชาติ จะต้องมีการป้อนและระเบียบหอพักเป็นภาษาอังกฤษ จึงไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตาม นอกจากนี้มีหอพักไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ค่อนข้างมาก ได้แก่ การกำหนดให้มีบริการยาสามัญประจำบ้านเพื่อการปฐมพยาบาลเบื้องต้นอย่างน้อย 1 จุดต่อผู้เข้าพัก 50 คน และการกำหนดให้มีจัดบริการอาหารบริเวณหอพัก หรือมีห้องประกอบอาหารรวม(ห้องครัว)ของหอพัก เพื่อบริการอุ่นหรือประกอบอาหารอย่างง่าย ขนาดพื้นที่ห้องไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม. ซึ่งมีเพียงหอพักสตรีนิรมลเท่านั้นที่เป็นไปตามเกณฑ์ที่ระบุ ในส่วนของการกำหนดให้มีบริการซักรีดเสื้อผ้าภายในหอพัก มีเพียงหอพักสตรีนิรมลเท่านั้นที่มีบริการดังกล่าว

4) ด้านการจัดการดูแลผู้พัก พบว่าหอพัก 5 ดาวทุกแห่งไม่มีการจัดการตามข้อระบุที่ว่าหอพักที่มีพื้นที่เปิดให้บริการเกิน 2,000 ตร.ม. ต้องจัดให้มีป้ายและสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักที่มีลักษณะสอดคล้องตามกฎกระทรวงกำหนด สิ่งอำนวยความสะดวก ในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา อย่างไรก็ตามในการสำรวจและสัมภาษณ์นั้นไม่พบผู้พิการหรือทุพพลภาพ

นอกจากนี้ข้อกำหนดในการจัดทำจดหมายเวียนเพื่อการสื่อสารสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เข้าพัก การปฐมพยาบาล/ส่งต่อสถานพยาบาล และการส่งเสริม สนับสนุนเกี่ยวกับการศึกษา พบว่ามีเพียง บางหอพักเท่านั้นที่ดำเนินการตามข้อกำหนด และมีเพียงหอพักสตรีนิรมลเท่านั้นที่มีการคัดเลือกผู้พัก

ตารางที่ 26 เปรียบเทียบการบริหารจัดการที่ระบุตามกฎหมายและเกณฑ์ติดดาว

กฎหมาย	เกณฑ์ติดดาว	สภาพกายภาพของหอพักที่ระบุตามกฎหมายและเกณฑ์ติดดาว	หอพัก 5 ดาว						
			A	B	C	D	E	F	จำนวนหอพักที่ปฏิบัติ
		1. ด้านโครงสร้างการบริหารจัดการ							
/	/	มีระเบียบประวัติผู้เข้าพักที่เป็นปัจจุบัน และมีข้อมูลพื้นฐานที่จำเป็นอย่างเพียงพอต่อการพัฒนาผู้เข้าพักได้อย่างมีประสิทธิภาพ	/	/	/	/	/	/	6
/	-	มีระเบียบหอพักที่มีการเผยแพร่ให้ผู้เข้าพักได้รับทราบอย่างเปิดเผย	/	/	/	/	/	/	6
/	-	มีบุคลากรปฏิบัติงานประจำที่มีหน้าที่ดูแลด้านกายภาพของอาคารหอพักอย่างน้อยหนึ่งคนต่อจำนวนผู้เข้าพักไม่เกิน 300 คน	/	/	/	/	/	/	6
/	/	การจัดแสดงใบอนุญาตหอพักและผู้จัดการหอพัก	/	/	/	/	/	/	6
/	/	การจัดแสดงกฎหมายระเบียบประจำหอพัก	/	/	/	/	/	/	6
/	/	การควบคุมดูแลบุคคลและเวลาในการเข้าออก	-	/	-	-	-	-	1
		2. ด้านการบริหารจัดการความปลอดภัย							
/	/	มีการติดตั้งกล้องวงจรปิดทั้งภายนอก และภายในอาคารหอพัก	/	/	/	/	/	/	6
/	-	มีระบบเตือนภัย กรณีเกิดเหตุฉุกเฉินหรือเพลิงไหม้ที่สามารถส่งสัญญาณถึงผู้เข้าพักให้ได้รับทราบอย่างทั่วถึง รวดเร็วพร้อมๆกันได้	/	/	/	/	/	/	6
-	/	ระบบตัดไฟอัตโนมัติ(Safety Cut)	/	/	/	/	/	/	6
/	/	มีระบบดับเพลิงที่มีประสิทธิภาพพร้อมใช้งาน โดยจะต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือไม่น้อยกว่า 1 ชุดต่อพื้นที่ 1,000 ตร.ม. และติดตั้ง(เพิ่มเติม) ทุกระยะห่างกันไม่เกิน 45 เมตร	/	/	/	/	/	/	6
/	-	มีการติดตั้งไฟส่องสว่างฉุกเฉินในกรณีกระแสไฟฟ้าขัดข้องอย่างน้อย 1 ชุดต่อพื้นที่ 1,000 ตร.ม.และติดตั้งทุกระยะห่างกันไม่เกิน 45 เมตร	/	/	/	/	/	/	6
/	/	อาคารหอพักที่สูงตั้งแต่ 4ชั้นขึ้นไป และสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารหอพักที่สูง 3 ชั้นและมีตาดฟ้าเหนือชั้นที่ 3 มีพื้นที่เกิน 16 ตร.ม. ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง	/	/	/	/	/	/	6

หมายเหตุ 1) หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

2) / ระบุไว้, - ไม่มีระบุไว้

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 26 (ต่อ) เปรียบเทียบการบริหารจัดการที่ระบุตามกฎหมายและเกณฑ์ติดตาม

กฎหมาย	เกณฑ์ติดตาม	สภาพกายภาพของหอพักที่ระบุตามกฎหมายและเกณฑ์ติดตาม	หอพัก 5 ดาว						จำนวนหอพักที่ปฏิบัติ
			A	B	C	D	E	F	
		3. ด้านสุขอนามัยและความสะอาด							
/	-	มีระบบบำบัดน้ำเสียและระบบระบายน้ำเสียของหอพักที่มีคุณภาพที่เป็นไปตามมาตรฐานของหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแล	/	/	/	/	/	/	6
-	/	การกำจัดมูลพิษและสิ่งปฏิกูล	/	/	/	/	/	/	6
-	/	ความสะอาดของหอพัก	/	/	/	/	/	/	6
		4. ด้านการให้บริการเพื่อความสะดวก							
/	-	มีบริการอาสาสมัครประจำบ้านเพื่อการปฐมพยาบาลเบื้องต้นอย่างน้อย 1 จุดต่อผู้เข้าพัก 50 คน	-	/	-	-	-	-	1
-	/	ตู้ยาสามัญประจำบ้าน	/	/	/	/	/	/	6
/	-	มีการจัดบริการอาหารบริเวณหอพัก หรือมีห้องประกอบอาหารรวม(ห้องครัว) ของหอพัก เพื่อบริการอุ่นหรือประกอบอาหารอย่างง่าย ขนาดพื้นที่ห้องไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม.	-	/	-	-	-	-	1
/	/	มีสื่ออำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อการเรียนรู้ คือ จุดเชื่อมต่อหรือมีสัญญาณเพื่อการเข้าถึงระบบอินเทอร์เน็ต โต๊ะ เก้าอี้ ที่เอื้อต่อการปฏิบัติกิจกรรมการเรียนรู้	/	/	/	/	/	/	6
/	/	มีห้องหรือมุมเอกสารที่ให้บริการหนังสือพิมพ์ สิ่งพิมพ์และเอกสารอ้างอิงที่จำเป็น (เช่นพจนานุกรม ปทานุกรม) ที่มีความทันสมัย และมีการจัดบริการอย่างเป็นระบบ	/	/	/	/	/	/	6
/	-	กรณีที่มีผู้เข้าพักเป็นชาวต่างชาติ จะต้องมีย้ายและระเบียบหอพักเป็นภาษาอังกฤษ	-	-	-	-	-	-	-
/	-	มีระบบโทรศัพท์ภายในที่สามารถติดต่อ ผู้เข้าพักในแต่ละห้องพักได้ หรืออย่างน้อยในแต่ละชั้นของอาคาร	/	/	/	/	/	/	6
/	/	มีป้ายประกาศเตือนเกี่ยวกับพิษภัยของยาเสพติด หรืออัตราโทษตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด	/	/	/	/	/	/	6
/	-	มีบริการซักรีดเสื้อผ้า	-	-	-	-	-	/	1
-	/	โทรทัศน์	/	/	/	/	/	/	6

หมายเหตุ 1) หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี = C,

หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

2) / ระบุไว้, - ไม่มีระบุไว้

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 26 (ต่อ) เปรียบเทียบการบริหารจัดการที่ระบุตามกฎหมายและเกณฑ์ติดดาว

กฎหมาย	เกณฑ์ติดดาว	สภาพกายภาพของหอพักที่ระบุตามกฎหมายและเกณฑ์ติดดาว	หอพัก 5 ดาว						
			A	B	C	D	E	F	จำนวนหอพักที่ปฏิบัติ
		5. ด้านการจัดการดูแลผู้พัก							
/	/	มีบุคลากรปฏิบัติหน้าที่ดูแลผู้เข้าพักในด้านการพัฒนาบุคลิกภาพ คุณธรรม จริยธรรม ตลอดจนให้คำปรึกษากรณีผู้เข้าพักมีปัญหา อย่างน้อยหนึ่งคนต่อจำนวนผู้เข้าพักไม่เกิน 100 คน	/	/	/	/	/	/	6
/	-	การคัดเลือกผู้พัก	-	/	-	-	-	-	1
/	-	หอพักที่มีพื้นที่เปิดให้บริการเกิน 2,000 ตร.ม. ต้องจัดให้มีป้ายและสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักที่มีลักษณะสอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงกำหนด สิ่งอำนวยความสะดวก ในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา	-	-	-	-	-	-	-
/	-	แยกพื้นที่อาคารหรือหอพักชายและหอพักหญิงออกจากกันเป็นสัดส่วนชัดเจน	/	/	/	/	/	/	6
/	/	ห้ามจำหน่ายสุราในอาคารหอพัก	/	/	/	/	/	/	6
/	-	มีการจัดทำจดหมายเวียนเพื่อการสื่อสารสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เข้าพัก	-	-	/	/	/	/	4
-	/	การเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารแก่ผู้พัก	/	/	/	/	/	/	6
-	/	การอำนวยความสะดวกแก่ผู้มาติดต่อ	/	/	/	/	/	/	6
-	/	การแก้ไข ปรับปรุง ซ่อมแซมหอพัก	/	/	/	/	/	/	6
-	/	การปฐมพยาบาล/ส่งต่อสถานพยาบาล	-	/	/	/	/	/	5
-	/	การติดป้ายแสดงหมายเลขโทรศัพท์ฉุกเฉิน	/	/	/	/	/	/	6
-	/	การส่งเสริม สนับสนุนเกี่ยวกับการศึกษา	-	/	-	/	-	-	2

หมายเหตุ 1) หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

2) / ระบุไว้, - ไม่มีระบุไว้

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

จากข้อมูลด้านสภาพกายภาพและการบริหารจัดการเมื่อนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับเกณฑ์โครงการหอพักติดดาวและ พรบ.หอพัก พบว่า หอพัก 5 ดาวส่วนใหญ่ปฏิบัติตามเกณฑ์โครงการหอพักติดดาว และปฏิบัติตามกฎหมาย พรบ.หอพัก โดยแต่ละหัวข้อกฎหมายมีจำนวนหอพักที่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดได้ต่างกัน ดังนี้

ข้อกำหนด พรบ.หอพัก ที่ไม่มีหอพักใดปฏิบัติตาม ได้แก่ 1) ข้อกำหนดให้หอพักที่มีพื้นที่เปิดให้บริการเกิน 2,000 ตร.ม. ต้องจัดให้มีป้ายและสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้พิการที่มีลักษณะ

สอดคล้องตามกฎกระทรวงกำหนด สิ่งอำนวยความสะดวก ในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา 2) กรณีที่มีผู้เข้าพักเป็นชาวต่างชาติจะต้องมีป้ายและระเบียบห้องพักเป็นภาษาอังกฤษ

ข้อกำหนด พรบ.ห้องพัก ที่มีห้องพักเพียง 1 แห่งปฏิบัติตาม ได้แก่ 1) ห้องพักต้องมีพื้นที่เพียงพอที่จะจัดกิจกรรม สันทนาการหรือออกกำลังกายได้อย่างน้อยร้อยละ 25 ของจำนวนคนทั้งหมดในห้องพัก 2) การควบคุมดูแลบุคคลและเวลาในการเข้าออก 3) มีบริการยาสามัญประจำบ้านเพื่อการปฐมพยาบาลเบื้องต้นอย่างน้อย 1 จุด ต่อผู้เข้าพัก 50 คน 4) มีการจัดบริการอาหารบริเวณห้องพัก หรือมีห้องประกอบอาหารรวม(ห้องครัว)ของห้องพัก เพื่อบริการอุ่นหรือประกอบอาหารอย่างง่าย ขนาดพื้นที่ห้องไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม. 5) มีบริการซักรีดเสื้อผ้า 6) การคัดเลือกผู้พัก

ข้อกำหนด พรบ.ห้องพัก ที่มีห้องพักมากกว่า 3 แห่ง (มากกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกลุ่มตัวอย่าง) ไม่ปฏิบัติตาม ได้แก่ 1) มีบริการจำหน่ายอาหารและของใช้จำเป็นภายในบริเวณห้องพัก 2) การส่งเสริมสนับสนุนเกี่ยวกับการศึกษา

ข้อกำหนด พรบ.ห้องพัก ที่มีห้องพักน้อยกว่า 3 แห่ง (น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกลุ่มตัวอย่าง) ไม่ปฏิบัติตาม ได้แก่ 1) มีพื้นที่เพียงพอสำหรับบริการจอดรถจักรยานหรือรถจักรยานยนต์ได้อย่างน้อยห้องละหนึ่งคัน 2) พื้นที่ห้องพักไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม. (กรณีพักคนเดียว) และหากมีผู้เข้าพักอยู่รวมกันจะต้องมีพื้นที่เฉลี่ยคนละไม่น้อยกว่า 6 ตร.ม. 3) มีการจัดทำจดหมายเวียนเพื่อการสื่อสารสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เข้าพัก 4) การปฐมพยาบาล/ส่งต่อสถานพยาบาล

4.4 ข้อดี ข้อจำกัดของสภาพกายภาพห้องพักและปัญหา อุปสรรคของการบริหารจัดการห้องพัก

จากผลการสำรวจสภาพกายภาพสามารถนำมาวิเคราะห์เป็นข้อดี และข้อจำกัดของสภาพกายภาพห้องพัก และข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการห้องพักหรือผู้ดูแลห้องพัก สามารถสรุปประเด็นปัญหา และอุปสรรคในการบริหารจัดการห้องพัก 5 ดาว ได้ดังนี้

4.4.1 ข้อดี ข้อจำกัดของสภาพกายภาพห้องพัก

จากการศึกษาสภาพกายภาพทั้ง 4 ด้านของห้องพัก 5 ดาว ได้แก่ ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านองค์ประกอบและลักษณะอาคาร ด้านพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง และ ด้านพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก สรุปเป็นข้อดี ข้อจำกัด ได้ดังนี้

1. ข้อดีในด้านทำเลที่ตั้งของห้องพัก 5 ดาว คือ 1) ห้องพัก 5 ดาวที่ทำการศึกษายู่ในพื้นที่ฝั่งเมืองที่มีความหนาแน่นสูง ทั้ง พื้นที่พาณิชย์กรรม พ.3 และพื้นที่อยู่อาศัยความหนาแน่นปานกลาง

สามารถสร้างอาคารสูงที่มีความคุ้มค่าต่อ FAR ได้ 2) หอพัก 5 ดาวมีความสามารถในการเข้าถึงได้โดยการเดินทางหลายวิธี เช่น การเดิน จักรยาน จักรยานยนต์รับจ้าง รถประจำทาง รถยนต์ส่วนตัว 3) ในรัศมี 500 เมตรของหอพัก 5 ดาวส่วนใหญ่อยู่ใกล้สาธารณูปการอย่างมหาวิทยาลัย สนามกีฬา ร้านค้าย่อย อย่างไรก็ตามทำเลที่ตั้งของหอพัก 5 ดาวก็มีข้อจำกัด ได้แก่ 1) หอพักบางแห่งไม่สามารถเลือกใช้รถยนต์และรถจักรยานยนต์ส่วนตัวมาใช้ในการเดินทางได้ เนื่องจากหอพักไม่มีบริการที่จอดรถยนต์พาหนะ 2) หอพักบางแห่งอยู่ห่างจากสาธารณูปการ ส่งผลให้ผู้พักจำเป็นต้องใช้การเดินทางสาธารณะเข้ามาช่วย

2. ข้อดีในด้านองค์ประกอบและลักษณะอาคารของหอพัก 5 ดาว คือ 1) หอพักที่ออกแบบก่อสร้างมาเป็นอาคารประเภทหอพักจะมีข้อผิดพลาดด้านโครงสร้างอาคารน้อยกว่าหอพักที่ดัดแปลงจากอาคารที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์ในรูปแบบอื่นที่ไม่ใช่หอพัก 2) หอพัก 5 ดาวส่วนใหญ่มีการซ่อมบำรุงอย่างต่อเนื่องและจะซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ในทุกๆ 10-15 ปี ในส่วนของข้อจำกัดด้านองค์ประกอบของหอพัก 5 ดาว คือ การปรับปรุงอาคารหรือหน่วยห้องพักแต่ละครั้งจำเป็นต้องรอให้ห้องว่างก่อน ซึ่งส่งผลต่อค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมเพราะไม่สามารถทำในเสร็จภายในครั้งเดียวได้

3. ข้อดีในด้านพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหอพัก 5 ดาว คือ หากหอพักมีพื้นที่ส่วนกลางอย่าง สำนักงานหอพัก ห้องรับรอง ที่จอดรถจักรยาน ที่จอดรถจักรยานยนต์ ที่จอดรถยนต์ ลานเอนกประสงค์ ที่ตั้งชยะ รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น ตู้กดน้ำหยอดเหรียญ ตู้ซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้ยาสามัญประจำบ้าน จุดบริการไปรษณีย์ คีย์การ์ดเข้าออกหอพัก หนังสือพิมพ์/นิตยสาร พร้อมให้บริการแก่ผู้พัก จะทำให้เกิดความพึงพอใจในหอพักมากขึ้น และช่วยเพิ่มสวัสดิภาพความปลอดภัยแก่ผู้พักเนื่องจากไม่ต้องเดินทางออกนอกเขตพื้นที่หอพักเพื่อใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่อื่น ส่วนข้อจำกัดคือ หากหอพักใดมีพื้นที่ดินที่เล็กเกินไป มีตัวอาคารและพื้นที่ว่างไม่เพียงพอเพื่อการจัดสรรให้เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่จะช่วยอำนวยความสะดวกแก่ผู้พัก ก็อาจจะส่งผลให้เกิดความพึงพอใจลดลง และมีผลต่อการเลือกเข้าพักของผู้พักได้

4. ข้อดีในด้านพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักของหอพัก 5 ดาว คือ 1) หอพักส่วนใหญ่มีห้องน้ำในตัวและมีระเบียงตากผ้า ซึ่งสร้างความเป็นส่วนตัวและความสะดวกสบายแก่ผู้พัก 2) หอพัก 5 ดาวส่วนใหญ่ใช้พัดลมซึ่งมีการดูแลซ่อมบำรุงได้ง่าย และประหยัดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษามากกว่าใช้เครื่องปรับอากาศ ในส่วนของข้อจำกัดที่พบ คือ ในแต่ละห้องพักมีพื้นที่ค่อนข้างจำกัดโดยมีขนาดมากที่สุดคือห้องละ 22 ตร.ม. ซึ่งจะสามารถอยู่ได้เพียง 2-3 คน ตามกฎหมาย

4.4.2 ปัญหา อุปสรรคของการบริหารจัดการ

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการหอพักหรือผู้ดูแลหอพักพบว่าหอพักส่วนใหญ่มีปัญหาเสียงดังรบกวนจากภายในหอพักที่เกิดจากการส่งเสียงดังของผู้พักกับเพื่อนห้องพักรอื่น หรือการเปิดเพลงเสียงดัง ส่วนปัญหาเสียงรบกวนจากภายนอกจะเกิดกับหอพักที่อยู่ในทำเลที่ตั้งที่เป็นแหล่งชุมชน ในด้านปัญหาความเสื่อมของอาคารพบในตัวอาคารที่มีอายุมากอย่างหอพักสตรีรามเสรีที่มีอายุอาคาร 33 ปี อย่างไรก็ตามในทุกหอพักจะมีการบำรุงรักษาอาคารครั้งใหญ่โดยเฉลี่ยทุกๆ 10-15 ปี แต่ในทุกๆปีหอพักจะต้องมีการตรวจสอบอาคารจากบริษัทรับตรวจสอบอาคาร ในส่วนนี้จึงมีส่วนช่วยในการประเมินความเสื่อมอาคารให้แก่ผู้ประกอบการ ในส่วนของปัญหาของตัวผู้เช่าที่พบในหอพักรามเสรีและหอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แมนชั่น จะเป็นเรื่องการเงินของผู้พัก ที่บางเดือนมีไม่เพียงพอต่อค่าเช่าหอพัก ในส่วนของปัญหาเรื่องทรัพย์สินของผู้พักพบในหอพักสตรีนิรมล โดยเป็นลักษณะของเสื้อผ้าหาย เนื่องจากการไม่เก็บให้เรียบร้อยของผู้พักและมีปัจจัยสืบเนื่องด้วยหอพักสตรีนิรมลใช้พื้นที่ซักล้างและตากผ้าร่วมกันจึงเป็นเหตุให้เกิดปัญหาดังกล่าวขึ้น

อุปสรรคในการพัฒนาของหอพัก 5 ดาวจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการหอพักหรือผู้ดูแลหอพักพบว่า กรณีของการเกิดสิ่งชำรุดภายในห้องพักหรือความเสื่อมที่เกิดจากสภาพการใช้งานที่ได้จะซ่อมแซมได้ก็ต่อเมื่อห้องว่างจากการเข้าพักของผู้พัก ทำให้ไม่สามารถซ่อมแซมที่เดียวทั้งอาคารพร้อมกันได้ นอกจากนี้หอพักนิรมลยังพบอุปสรรคในการพัฒนาพื้นที่นอกอาคารให้ตอบรับกับการพักอาศัยแบบหอพัก เนื่องจากต้องใช้เป็นทั้งหอพักและพื้นที่กิจกรรมทางศาสนาไปด้วย

ตารางที่ 27 ปัญหา อุปสรรคของการบริหารจัดการหอพัก 5 ดาว

ปัญหา อุปสรรคของการบริหารจัดการหอพัก 5 ดาว	หอพัก 5 ดาว					
	A	B	C	D	E	F
ปัญหาเสียงดังรบกวนจากภายนอกหอพัก	/	-	/	/	/	/
ปัญหาเสียงดังรบกวนจากภายในหอพัก	/	/	/	/	/	/
ปัญหาเกี่ยวกับความเสื่อมของตัวอาคาร	/	-	-	-	-	-
ปัญหาของตัวผู้เช่าพัก	-	/	-	/	-	-
ปัญหาเรื่องทรัพย์สินของผู้พัก	-	/	-	-	-	-

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แพมมิลี = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

4.5 ความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในห้องพัก 5 ดาว

จากการแจกแบบสอบถามผู้พักในห้องพัก 5 ดาว ทั้งหมด 234 คน มีรายละเอียดดังนี้

4.5.1 สภาพเศรษฐกิจ สังคมของผู้พัก

ผลจากการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้พักห้องพัก 5 ดาว จำนวน 6 แห่ง พบว่าอายุผู้พักอยู่ระหว่าง 19-22 ปีมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 50.43 และ ช่วงอายุระหว่าง 23-26 ปี คิดเป็นร้อยละ 24.79 ตามลำดับ ซึ่งสัมพันธ์กับช่วงวัยโดยเฉลี่ยของนักศึกษาระดับอุดมศึกษาที่พักในห้องพัก 5 ดาว คิดเป็นร้อยละ 70.09 ของจำนวนผู้พักทั้งหมด (อีกร้อยละ 29.91 เป็นกลุ่มวัยทำงาน) โดยเฉลี่ยส่วนใหญ่เป็นนักศึกษาที่มหาวิทยาลัยรามคำแหงคิดเป็นร้อยละ 63.25 และมีภูมิลำเนาอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือมากที่สุด คือร้อยละ 31.62 รองลงมาคือภาคใต้ ร้อยละ 26.92 ผู้พักส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธ คิดเป็นร้อยละ 94.44 (ตารางที่ 28)

ตารางที่ 28 ข้อมูลทั่วไปของผู้พักห้องพัก 5 ดาว (ร้อยละ)

ข้อมูลทั่วไป ของ ผู้พัก	ห้องพัก 5 ดาว						ภาพรวมเฉลี่ย (234)
	A (34)	B (6)	C (59)	D (56)	E (37)	F (42)	
1. อายุ(ปี)	23 - 26 (35.29)	15 - 18 (83.33)	19 - 22 (47.46)	19 - 22 (57.14)	19 - 22 (48.65)	19 - 22 (66.67)	19-22, 23-26 (50.43, 24.79)
2. ศาสนา	พุทธ (100)	พุทธ (66.67)	พุทธ (94.92)	พุทธ (89.29)	พุทธ (100)	พุทธ (95.24)	พุทธ (94.44)
3. ภูมิลำเนา	อีสาน (41.17)	เหนือ (66.67)	ใต้ (33.89)	อีสาน (46.42)	ใต้, อีสาน (21.62, 21.62)	ใต้ (38.09)	อีสาน, ใต้ (31.62, 26.92)
4. อาชีพ	นักศึกษา (41.18)	นักศึกษา (100)	นักศึกษา (71.19)	นักศึกษา (85.71)	นักศึกษา (62.16)	นักศึกษา (73.81)	นักศึกษา (70.09)
5. สถานที่ ทำงาน/เรียน	ม.รามคำแหง (83.33)	อื่นๆ (61.76)	ม.รามคำแหง (69.49)	ม.รามคำแหง (55.36)	ม.รามคำแหง (59.46)	ม.รามคำแหง (76.19)	ม.รามคำแหง (63.25)

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี่ = C,

หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

ระยะเวลาการเข้าอยู่ในหอพัก 5 ดาว พบว่าผู้พักมีระยะเวลาเข้าอยู่ในหอพัก 5 ดาว ต่อคนเฉลี่ย 22 เดือน หรือโดยเฉลี่ย 1 ปี 10 เดือน หอพักที่มีระยะเวลาการเข้าพักเฉลี่ยต่อคนมากที่สุดคือหอพักสตรีรามเสรี 3 ปี 1 เดือน และหอพักที่มีระยะเวลาเข้าพักเฉลี่ยต่อคนน้อยที่สุดคือหอพักสตรีนิรมล เฉลี่ยอยู่ที่ 10 เดือน เหตุผลที่หอพักนี้มีค่าเฉลี่ยการเข้าพักน้อยที่สุดเนื่องมาจากผู้พักส่วนใหญ่เป็นเด็กจากภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือที่ร่วมกับโครงการของบริษัท เอส แอนด์ พี ซินดิเคท จำกัด มหาชน ด้วยการให้ที่พักแก่นักเรียนจากโรงเรียนในมูลนิธิราชประชานุเคราะห์ที่จบระดับชั้นมัธยมศึกษาตอนต้น จากภาคเหนือเข้ามาฝึกงานในศูนย์ต่าง ๆ ของบริษัทและศึกษาต่อในระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพสาขาวิชาธุรกิจขายปลีกและสาขาวิชาอาหารและโภชนาการ เป็นเวลา 6 เดือน (หอพักสตรีนิรมล, 2559) (ตารางที่ 28-29)

ตารางที่ 29 ระยะเวลาในการเข้าอยู่หอพัก 5 ดาวของผู้พัก

ระยะเวลาการเข้าอยู่โดยเฉลี่ย	หอพัก 5 ดาว						
	A (34)	B (6)	C (59)	D (56)	E (37)	F (42)	เฉลี่ย (234)
นับตามจำนวนเดือน	37	10	26	24	25	18	22
นับตามจำนวนปี (ป) และเดือน (ด)	3ป1ด	0ป10ด	2ป2ด	2ป0ด	2ป1ด	1ป6ด	1ป10ด

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แพรมิลี = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

ภาพรวมเรื่องรายรับและรายจ่ายของผู้พักพบว่า มีรายได้เฉลี่ยของผู้พักอยู่ที่ 10,987 บาทต่อเดือน และมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 9,087 บาทต่อเดือน โดยใช้จ่ายไปกับค่าอาหารมากที่สุดเฉลี่ย 3,412 บาทต่อเดือน รองลงมาคือค่าใช้จ่ายส่วนตัวเฉลี่ย 2,381 บาทต่อเดือน ค่าเดินทางเฉลี่ย 900 บาทต่อเดือน ค่าไฟฟ้าเฉลี่ย 283 บาทต่อเดือน และค่าน้ำประปาเฉลี่ย 153 บาทต่อเดือน ตามลำดับ (ตารางที่ 30)

ตารางที่ 30 รายรับและค่าใช้จ่ายเฉลี่ยแต่ละเดือนของผู้พัก

รายได้และค่าใช้จ่ายเฉลี่ยแต่ละเดือน	ห้องพัก 5 ดาว						
	A (34)	B (6)	C (59)	D (56)	E (37)	F (42)	เฉลี่ย (234)
รายได้เฉลี่ย (บาท/เดือน)	13,444	5,583	12,737	10,188	13,224	10,749	10,987
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย (บาท/เดือน)	9,910	3,541	9,376	8,110	9,940	9,303	9,087
- ค่าน้ำประปา	115	50	144	171	258	185	153
- ค่าไฟฟ้า	259	150	309	265	366	351	283
- ค่าเดินทาง	1,152	477	976	816	926	1,052	900
- ค่าอาหาร	3,953	1,320	4,189	3,360	3,768	3,887	3,412
- ค่าใช้จ่ายส่วนตัว	2,154	2,572	2,100	2,362	2,421	2,679	2,381

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี่ = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F
ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

4.5.2 ปัจจัยในการเลือกพักของผู้พัก

การตัดสินใจเข้าพักของผู้พักจากการศึกษาพบว่า ผู้พักตัดสินใจเลือกเข้าพักห้องพัก 5 ดาว จากข้อมูลที่ได้โดยการเดินสำรวจเองมากที่สุด คือคิดเป็นร้อยละ 49.15 รองลงมาคือจากคำแนะนำของเพื่อนร้อยละ 24.79 ญาติพี่น้องร้อยละ 23.08 แหล่งข้อมูลอื่นร้อยละ 1.71 และน้อยที่สุดคือข้อมูลที่ได้จากมหาวิทยาลัย คิดเป็นร้อยละ 1.28 ตามลำดับ (ตารางที่ 31)

จากการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลในการเลือกเข้าพักห้องพัก 5 ดาวของผู้พักกลุ่มตัวอย่าง พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุด คือ ความปลอดภัย โดยคิดเป็นร้อยละ 25.7 รองลงมาคือ ร้อยละ 23.9 เดินทางสะดวก มีแยกประเภทห้องพักชาย หญิง ร้อยละ 19.6 สภาพแวดล้อมที่ดี ร้อยละ 18.5 เป็นห้องพัก 5 ดาว ร้อยละ 6.8 ราคาเช่าถูก ร้อยละ 4.3 และอื่นๆ ร้อยละ 1.10 ตามลำดับ ข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าผู้เข้าพักจะตัดสินใจจากความปลอดภัยเป็นเรื่องหลัก รวมถึงปัจจัยที่มีผลรองลงมา 2 ลำดับ คือระยะทาง และการแยกประเภทห้องพักชาย หอพักหญิงนั้นก็ปัจจัยสนับสนุนในด้านของความปลอดภัยด้วย (ตารางที่ 31)

ตารางที่ 31 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักห้องพัก 5 ดาวของผู้พัก

การแนะนำในการเข้าพักห้องพัก 5 ดาว	ห้องพัก 5 ดาว							ภาพรวมเฉลี่ย ร้อยละ
	A (34)	B (6)	C (59)	D (56)	E (37)	F (42)	ภาพรวม (234)	
แหล่งข้อมูลในการเข้าพัก								
เดินสำรวจเอง	20	1	32	33	10	19	115	49.15
เพื่อน	8	1	13	13	13	10	58	24.79
ญาติพี่น้อง	6	0	13	10	13	12	54	23.08
อื่นๆ	0	2	0	0	1	1	4	1.71
มหาวิทยาลัย	0	2	1	0	0	0	3	1.28
รวม	34	6	59	56	37	42	234	100.00
การแนะนำในการเข้าพัก								
มีความปลอดภัย	23	3	53	40	29	33	181	25.70
เดินทางสะดวก	18	1	43	50	22	34	168	23.90
มีแยกห้องพักชาย/หญิง	20	3	31	35	22	27	138	19.60
สภาพแวดล้อมดี	16	4	33	29	23	25	130	18.50
เป็นห้องพัก 5 ดาว	4	0	14	8	8	14	48	6.80
ค่าเช่าถูก	15	1	6	0	5	3	30	4.30
อื่นๆ	1	0	1	2	3	1	8	1.10
รวม	97	12	181	164	112	137	703	100.0

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี = C,

หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

4.5.3 การพักอาศัยของผู้พัก

จำนวนผู้พักอาศัยต่อห้องของห้องพัก 5 ดาวอยู่ในช่วง 1-4 คน ผู้พักส่วนใหญ่มีจำนวนผู้พักโดยเฉลี่ย 2 คนต่อ 1 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 45.7 รองลงมาคือ เข้าพัก 1 คนต่อ 1 ห้องร้อยละ 39.3 และ พัก 3 คนต่อ 1 ห้องร้อยละ 11.5 จำนวนผู้พักต่อ 1 ห้องที่พบน้อยที่สุดคือ 4 คน คิดเป็นร้อยละ 3.4 (ตารางที่ 32)

ตารางที่ 32 จำนวนผู้พักแต่ละห้อง

จำนวนผู้พักแต่ละห้อง	ห้องพัก 5 ดาว							ภาพรวมเฉลี่ย ร้อยละ
	A (34)	B (6)	C (59)	D (56)	E (37)	F (42)	ภาพรวม (234)	
1 คน	24	1	22	10	17	18	92	39.3
2 คน	10	3	31	32	13	18	107	45.7
3 คน	-	1	6	9	5	6	27	11.5
4 คน	-	1	-	5	2	-	8	3.4

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี่ = C,
หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F
ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

รูปแบบการเดินทาง (ตารางที่ 33) ปรากฏผลของการศึกษาลักษณะการเดินทางในชีวิตประจำวันโดยส่วนใหญ่ของผู้พักห้องพัก 5 ดาว จะเลือกใช้การเดินทางมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 54.2 รองลงมาได้แก่ รถประจำทางเฉลี่ยร้อยละ 31.9 จักรยานยนต์รับจ้าง และวิธีอื่น เฉลี่ยเท่ากันคือร้อยละ 5.1 รถยนต์ส่วนตัวเฉลี่ยร้อยละ 2.2 รถจักรยานยนต์ส่วนตัวเฉลี่ยร้อยละ 1.1 และน้อยที่สุดคือ จักรยาน เฉลี่ยร้อยละ 0.4

ตารางที่ 33 การเดินทางในชีวิตประจำวันของผู้พัก

การเดินทางในชีวิตประจำวัน ของผู้พักห้องพัก 5 ดาว	ห้องพัก 5 ดาว							ภาพรวมเฉลี่ย ร้อยละ
	A (34)	B (6)	C (59)	D (56)	E (37)	F (42)	ภาพรวม (234)	
เดิน	15	1	36	46	18	32	148	54.2
รถประจำทาง	17	5	22	19	14	10	87	31.9
จักรยานยนต์รับจ้าง	5	2	5	0	2	0	14	5.1
อื่นๆ	3	0	1	2	7	1	14	5.1
รถยนต์ส่วนตัว	1	0	2	2	1	0	6	2.2
จักรยานยนต์ส่วนตัว	2	0	0	0	1	0	3	1.1
จักรยาน	1	0	0	0	0	0	1	0.4
รวม	44	8	66	69	43	43	273	100.0

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี่ = C,
หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F
ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

4.5.4 ความพึงพอใจต่อสภาพกายภาพของห้องพัก 5 ดาว

ความพึงพอใจของผู้พักที่มีต่อสภาพกายภาพของห้องพัก 5 ดาว แบ่งเป็น 4 ด้านตามสภาพกายภาพ ได้แก่ ความพึงพอใจด้านทำเลที่ตั้ง ความพึงพอใจด้านองค์ประกอบและลักษณะอาคาร ความพึงพอใจด้านพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง และความพึงพอใจด้านพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก ทั้งนี้มีระดับการวัดความพึงพอใจ 5 ระดับ คือ ช่วงคะแนนความพึงพอใจ 4.01 - 5.00=ระดับมากที่สุด, 3.01 - 4.00=ระดับมาก, 2.01 - 3.00=ระดับปานกลาง, 1.01 - 2.00=ระดับน้อย, 0.00 - 1.00 =ระดับน้อยที่สุด

ตารางที่ 34 ความพึงพอใจของผู้พักต่อสภาพกายภาพห้องพัก 5 ดาว

ความพึงพอใจของผู้พักต่อสภาพกายภาพ	ห้องพัก 5 ดาว						ความพึงพอใจรวม (234)
	A (34)	B (6)	C (59)	D (56)	E (37)	F (42)	
1. ด้านทำเลที่ตั้ง							
1. การเดินทางเข้าถึงห้องพัก	4.00	4.00	4.12	4.05	4.38	4.21	4.13
2. สภาพโดยรอบห้องพัก	4.33	4.33	3.97	3.82	4.22	4.14	3.94
3. ความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง	4.17	4.17	4.15	3.86	4.16	4.05	4.00
เฉลี่ยรวม	4.17	4.00	4.08	3.91	4.25	4.13	4.02**
2. ด้านองค์ประกอบและลักษณะอาคาร							
1. สภาพอาคารในปัจจุบัน	4.00	4.00	3.75	3.45	3.46	3.98	3.62
3. ด้านพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง							
1. พื้นที่จอดรถยานพาหนะ	3.83	3.83	3.53	3.33	3.38	3.60	3.39
2. สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น ตู้ซักผ้าหยอดเหรียญ, ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ	4.50	4.50	3.68	3.37	3.65	4.10	3.69
3. ความสวยงามของการจัดตกแต่งสภาพกายภาพ	4.50	4.50	3.53	3.3	3.19	3.86	3.49
4. การจัดแผนผังภายในอาคารกับการใช้งานของผู้พัก	4.17	4.17	3.49	3.43	3.62	3.83	3.56
5. พื้นที่ห้องรับรองกับความต้องการของผู้พัก	4.33	4.33	3.49	3.43	3.28	3.76	3.47
6. จำนวนพื้นที่ออกกำลังกายกับความต้องการของผู้พัก	4.17	4.17	2.80	2.60	2.79	2.95	2.85*
7. จำนวนห้องพักผ่อนอ่านหนังสือพิมพ์ กับความต้องการของผู้พัก	4.00	4.00	3.36	3.13	3.05	3.38	3.28
8. จำนวนร้านค้าและบริการความต้องการของผู้พัก	3.33	3.33	3.24	3.14	3.44	3.37	3.31
เฉลี่ยรวม	4.10	4.10	3.39	3.22	3.30	3.61	3.38*

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

ค่าสูงสุด = **, ค่าต่ำสุด = *

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 34 (ต่อ) ความพึงพอใจของผู้พักต่อสภาพกายภาพห้องพัก 5 ดาว

ความพึงพอใจของผู้พักต่อสภาพกายภาพ	ห้องพัก 5 ดาว						ความพึงพอใจ รวม (234)
	A (34)	B (6)	C (59)	D (56)	E (37)	F (42)	
4. ด้านพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก							
1. ความเหมาะสมของขนาดห้องพัก	4.17	4.17	3.27	4.02	3.51	3.88	3.66
2. ความพอเพียงของจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักกับการใช้งานของผู้พัก	4.50	4.50	3.29	3.48	3.19	3.62	3.43
3. ความเหมาะสมของจำนวนผู้พักภายในห้องของท่าน	3.83	3.83	3.73	3.80	4.05	3.88	3.82
4. ความเหมาะสมของพื้นที่ระเบียงกับการใช้งานของผู้พัก	3.83	3.83	3.97	3.59	3.57	3.40	3.66
5. ความเหมาะสมของพื้นที่ห้องน้ำกับการใช้งานของผู้พัก	3.67	3.67	3.51	3.59	3.73	4.14	3.67
6. ความพอเพียงของแสงสว่างในห้องพัก	3.83	3.83	3.49	3.77	3.68	4.10	3.74
เฉลี่ยรวม	3.97	3.97	3.54	3.71	3.62	3.84	3.66
5. ความพึงพอใจโดยรวมต่อสภาพกายภาพห้องพัก							
1. สภาพชีวิตความเป็นอยู่ของผู้พัก	4.17	4.17	3.75	3.66	3.81	4.02	3.78
2. บรรยากาศภายในห้องพักเอื้อต่อการศึกษาล่าเรียน	4.33	4.33	3.68	3.48	4.00	3.90	3.73
3. ความเหมาะสมของสภาพกายภาพภายนอกอาคารกับการใช้ชีวิตของผู้พัก	4.17	4.17	3.69	3.61	3.78	3.88	3.70
รวมความพึงพอใจทั้ง 4 ด้านของแต่ละห้องพัก	4.22	4.22	3.71	3.58	3.86	3.94	3.74

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

ค่าสูงสุด = **, ค่าต่ำสุด = *

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

ผู้พักมีความพึงพอใจในภาพรวมด้านทำเลที่ตั้งเฉลี่ยอยู่ในระดับมากที่สุด (4.02) รองลงมาผู้พักมีความพึงพอใจเฉลี่ยในระดับมาก ได้แก่ ด้านพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก (3.66) ด้านโครงการ องค์กรประกอบโครงการและลักษณะอาคาร (3.62) และด้านพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง (3.38) ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดในแต่ละด้าน เรียงลำดับตามความพึงพอใจจากมากไปน้อยดังนี้

1. ด้านทำเลที่ตั้ง ผู้พักมีความพึงพอใจเฉลี่ยต่อเรื่องการเดินทางเข้าถึงห้องพักในระดับมากที่สุด (4.13) ความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งและสภาพโดยรอบห้องพักเฉลี่ยความพึงพอใจอยู่ระดับมาก (4.00 และ 3.94 ตามลำดับ) ความพึงพอใจโดยรวมเฉลี่ยของห้องพักสูงสุด ได้แก่ สตรีรุ่งอรุณแมนชั่น (4.25) ต่ำสุด ได้แก่ หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แมนชั่น (3.91)

2. ด้านพื้นที่ภายในห้องพัก ความพึงพอใจโดยภาพรวมของผู้พักที่มีต่อพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก 5 ดาวเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก (3.66) โดยห้องพักที่มากที่สุดคือห้องพักสตรีรามเสริและห้องพักสตรีนิรมล (4.10) ต่ำสุดคือห้องพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์แฟมิลี (3.22) อย่างไรก็ตาม ห้องพักสตรีนิรมลมีพื้นที่เฉลี่ยต่อผู้พัก 1 คนคือ 3 ตร.ม. แต่ผู้พักยังคงมีความพึงพอใจในระดับมาก (3.88)

3. ด้านโครงการ องค์กรประกอบโครงการและลักษณะอาคารมีความพึงพอใจโดยภาพรวมของผู้พักที่มีต่อลักษณะอาคารของห้องพัก 5 ดาว เฉลี่ยอยู่ในระดับมาก (3.62) ความพึงพอใจโดยรวมของห้องพักสูงสุด ได้แก่ ห้องพักสตรีรามเสริและห้องพักสตรีนิรมล (4.00) ต่ำสุดได้แก่ คือห้องพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แมนชั่น (3.45)

4. ด้านพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ความพึงพอใจโดยภาพรวมของผู้พักที่มีต่อพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของห้องพัก 5 ดาวเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก (3.38) ห้องพักสตรีรามเสริและห้องพักสตรีนิรมลเฉลี่ยอยู่ในระดับมากที่สุด (4.00) ความพึงพอใจต่อจำนวนพื้นที่ออกกำลังกายกับความต้องการของผู้พักของห้องพักกลุ่มหน้ารามคำแหงเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลางซึ่งอยู่ในระดับต่ำที่สุดของห้องพัก 5 ดาว อยู่ในช่วง 2.60-2.95 เนื่องจากห้องพักไม่ได้จัดเตรียมพื้นที่ดังกล่าวไว้

5. ความพึงพอใจต่อสภาพกายภาพห้องพัก 5 ดาวภาพรวมอยู่ที่ระดับมาก (3.74) ซึ่งห้องพักสตรีรามเสริและห้องพักสตรีนิรมลมีความพึงพอใจสภาพชีวิตความเป็นอยู่ของผู้พัก บรรยากาศภายในห้องพักเอื้อต่อการเรียน และความสะดวกของสภาพกายภาพภายนอกอาคารกับการใช้ชีวิตของผู้พัก อยู่ในระดับมากที่สุดเฉลี่ยอยู่ที่ (4.22) ห้องพักที่มีความพึงพอใจต่ำสุด คือห้องพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แมนชั่นอยู่ในระดับมาก (3.58)

4.5.5 ความพึงพอใจต่อการบริหารจัดการของห้องพัก 5 ดาว

ผลการศึกษาความพึงพอใจของผู้พักต่อภาพรวมด้านการบริหารจัดการทั้ง 6 ด้านของห้องพัก ได้แก่ด้านโครงสร้างการบริหารจัดการ ด้านความปลอดภัย ด้านสุขอนามัยและความสะดวก ด้านการให้บริการ ด้านการจัดการดูแลผู้พักและด้านการเงินทั้งนี้มีระดับการวัดความพึงพอใจ 5 ระดับ คือ ช่วงคะแนนความพึงพอใจ 4.01 - 5.00=ระดับมากที่สุด, 3.01 - 4.00=ระดับมาก, 2.01 - 3.00=ระดับปานกลาง, 1.01 - 2.00=ระดับน้อย, 0.00 - 1.00 =ระดับน้อยที่สุด โดยเฉลี่ยความพึงพอใจต่อการบริหารจัดการภาพรวมอยู่ในระดับมาก (3.78) โดยผู้พักมีความพึงพอใจด้านความปลอดภัยมาก

ที่สุด (4.04) รองลงมาคือด้านสุขอนามัยและความสะอาด (3.96) ด้านโครงสร้างการบริหารจัดการ (3.82) ด้านการจัดการดูแลผู้พัก (3.77) ด้านการให้บริการ (3.76) และด้านการเงิน (3.70) ตามลำดับ

ตารางที่ 35 ความพึงพอใจของผู้พักต่อการบริหารจัดการห้องพัก 5 ดาว

ความพึงพอใจของผู้พักต่อการบริหารจัดการ	ห้องพัก 5 ดาว						ความพึงพอใจ รวม (234)
	A (34)	B (6)	C (59)	D (56)	E (37)	F (42)	
1. ด้านโครงสร้างการบริหารจัดการ							
1.1 การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่การทำงานของเจ้าหน้าที่ห้องพัก	3.26	4.33	3.85	3.88	4.05	3.90	3.82
2. ด้านความปลอดภัย							
2.1 การรักษาความปลอดภัย	3.97	4.50	4.24	4.13	4.30	4.36	4.21
2.2 ระบบป้องกันเพลิงไหม้และอุปกรณ์ป้องกันเพลิงไหม้	3.48	4.17	3.92	3.80	4.00	4.05	3.87
เฉลี่ยรวม	3.73	4.33	4.08	3.96	4.15	4.20	4.04**
3. ด้านสุขอนามัยและความสะอาด							
3.1 ความพึงพอใจต่อความสะอาดภายนอกห้องพักและพื้นที่ส่วนกลาง	3.94	4.33	3.92	3.82	3.81	4.29	3.96
3.2 วิธีการจัดเก็บขยะ	4.00	4.33	3.86	3.66	3.89	4.43	3.95
เฉลี่ยรวม	3.97	4.33	3.89	3.74	3.85	4.36	3.96
4. ด้านการให้บริการเพื่อความสะอาด							
4.1 การให้บริการที่คำนึงถึงลูกค้าเป็นหลัก	3.38	4.00	3.71	3.68	3.89	3.81	3.71
4.2 การให้บริการอย่างเป็นมิตรและช่วยเหลือเกื้อกูลกัน	3.38	4.50	3.81	3.82	4.16	3.79	3.82
เฉลี่ยรวม	3.38	4.25	3.76	3.75	4.03	3.80	3.76
5. ด้านการจัดการดูแลผู้พัก							
5.1 ความพึงพอใจในวิธีการคัดเลือกผู้พัก	3.47	4.33	3.83	3.80	3.95	3.79	3.79
5.2 การจัดการดูแลเอาใจใส่ผู้พักในด้านต่างๆ	3.36	4.17	3.73	3.70	3.89	3.90	3.74
เฉลี่ยรวม	3.42	4.25	3.78	3.75	3.92	3.85	3.77
6. ด้านการเงิน							
6.1 ความคุ้มค่าของการให้บริการกับราคาห้องพัก	3.88	4.17	3.49	3.41	3.73	3.79	3.64
6.2 การจัดเก็บค่าใช้จ่ายมีมาตรฐานและเป็นระบบ	3.71	4.17	3.69	3.55	3.95	3.98	3.76
เฉลี่ยรวม	3.79	4.17	3.59	3.48	3.84	3.88	3.70*
7. ความพึงพอใจโดยภาพรวมของการบริหารจัดการ							
7.1 ความเหมาะสมของการบริหารจัดการ	3.65	3.83	3.80	3.70	3.92	3.95	3.80
7.2 การจัดการที่พอเพียงต่อความต้องการผู้พัก	3.56	4.00	3.73	3.71	3.89	3.90	3.76
รวมความพึงพอใจทั้งหมดด้านการบริหารจัดการของแต่ละห้องพัก	3.60	3.92	3.76	3.71	3.91	3.93	3.78

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี = C,

หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F

ค่าสูงสุด = **, ค่าต่ำสุด = *

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

โดยมีรายละเอียดในแต่ละด้าน เรียงลำดับตามความพึงพอใจมากไปน้อยดังนี้

1) ด้านความปลอดภัย ผู้พักมีความพึงพอใจต่อระบบรักษาความปลอดภัยในระดับมากที่สุด (4.21) ในส่วนของความพึงพอใจต่อระบบป้องกันเพลิงไหม้และอุปกรณ์ป้องกันเพลิงไหม้อยู่ในระดับมาก (3.87) หากเปรียบเทียบจากหอพักกลุ่มตัวอย่าง หอพักที่ได้รับความพึงพอใจด้านความปลอดภัยโดยเฉลี่ยรวมสูงสุดคือ หอพักสตรีนิรมล (4.33) และต่ำสุดคือ หอพักสตรีรามเสรี (3.73)

2) ด้านสุขอนามัยและความสะอาด ผู้พักมีความพึงพอใจต่อความสะอาดภายนอกหอพักและพื้นที่ส่วนกลางเฉลี่ยรวมอยู่ในระดับมาก (3.96) และวิธีการจัดเก็บขยะในระดับมากเช่นกัน (3.95) ซึ่งหอพักที่ได้รับความพึงพอใจด้านสุขอนามัยและความสะอาดโดยเฉลี่ยรวมสูงสุด ได้แก่ หอพักสตรีสิริอรุณ (4.36) และต่ำสุด ได้แก่ หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แมนชั่น (3.74)

3) ด้านโครงสร้างการบริหารจัดการ ผู้พักมีความพึงพอใจความพึงพอใจต่อการแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่การทำงานของเจ้าหน้าที่หอพัก เฉลี่ยรวมอยู่ในระดับมาก (3.82) ซึ่งหอพักที่ได้รับความพึงพอใจด้านโครงสร้างการบริหารจัดการโดยเฉลี่ยรวมสูงสุด ได้แก่ หอพักสตรีนิรมล (4.33) และต่ำสุด ได้แก่ หอพักสตรีรามเสรี (3.26)

4) ด้านการจัดการดูแลผู้พัก ผู้พักมีความพึงพอใจในวิธีการคัดเลือกผู้พักอยู่ในระดับมาก (3.79) และการจัดการดูแลเอาใจใส่ผู้พักในด้านต่างๆ ระดับมากเช่นกัน (3.74) โดยที่หอพักที่ได้รับความพึงพอใจด้านการจัดการดูแลผู้พักโดยเฉลี่ยรวมสูงสุด ได้แก่ หอพักสตรีนิรมล (4.25) และต่ำสุด ได้แก่ หอพักสตรีรามเสรี (3.42)

5) ด้านการให้บริการ ผู้พักมีความพึงพอใจในการให้บริการอย่างเป็นทางการและเป็นมิตรและช่วยเหลือเกื้อกูลกันระดับมาก (3.82) และการให้บริการที่คำนึงถึงลูกค้าเป็นหลักระดับมากรองลงมา (3.71) ซึ่งหอพักที่ได้รับความพึงพอใจด้านการจัดการดูแลผู้พักโดยเฉลี่ยรวมสูงสุด ได้แก่ หอพักสตรีนิรมล (4.25) และต่ำสุด ได้แก่ หอพักสตรีรามเสรี (3.38)

6) ด้านการเงิน ผู้พักมีความพึงพอใจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายมีมาตรฐานและเป็นระบบเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก (3.76) และในระดับมากรองลงมาคือความคุ้มค่าของการให้บริการกับราคาหอพัก (3.64) ซึ่ง หอพักที่ได้รับความพึงพอใจด้านการจัดการดูแลผู้พักโดยเฉลี่ยรวมสูงสุด ได้แก่ หอพักสตรีนิรมล (4.17) และต่ำสุด ได้แก่ หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แมนชั่น (3.48)

หอพักที่ได้รับความพึงพอใจเฉลี่ยรวมสูงสุดคือหอพักสตรีสิริอรุณ (3.93) น้อยที่สุดคือหอพักสตรีรามเสรี (3.60) อย่างไรก็ตามหอพักสตรีนิรมลมี หลายๆปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจอยู่ในระดับมากที่สุด (4.01-5.00)

4.5.6 ปัญหาที่มีอิทธิพลต่อความพึงพอใจของผู้พักต่อหอพัก 5 ดาว

จากการศึกษาปัญหาที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้พักในกลุ่มตัวอย่างหอพัก 5 ดาว แบ่งเป็นช่วงคะแนนระดับปัญหา 4.01 - 5.00=ระดับปัญหามากที่สุด, 3.01 - 4.00=ระดับปัญหามาก, 2.01 - 3.00=ระดับปัญหาปานกลาง, 1.01 - 2.00=ระดับปัญหาน้อย, 0.00 - 1.00 =ระดับปัญหาน้อยที่สุด

พบว่าโดยเฉลี่ยที่ผู้พักจะพบปัญหาทั้ง 3 ด้าน ได้แก่ปัญหาด้านผู้พัก ปัญหาด้านอาคารที่พักอาศัย ปัญหาด้านการบริหารจัดการดูแลผู้พัก รวมเป็นร้อยละ 83.91 ของผู้พักทั้งหมด และเมื่อเปรียบเทียบแต่ละหอพัก จะพบว่า หอพักสตรีรามเสรี มีจำนวนผู้พักที่พบปัญหาทั้งหมด มากที่สุดเฉลี่ยร้อยละ 98.20 รองลงมาคือ หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แมนชั่นเฉลี่ยร้อยละ 93.8 หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แฟมมิลี่เฉลี่ยร้อยละ 89.2 หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่นเฉลี่ยร้อยละ 83.8 และหอพักสตรีสิริอรุณเฉลี่ยร้อยละ 75.6 ตามลำดับ โดยหอพักสตรีนิรมล มีจำนวนผู้พักที่พบปัญหาทั้งหมด น้อยที่สุด คือร้อยละ 62.80 (ตารางที่ 36)

ตารางที่ 36 ปัญหาที่มีผลกระทบต่อความพึงพอใจของผู้พักต่อหอพัก 5 ดาว

ปัญหาที่มีผลกระทบต่อความพึงพอใจของผู้พักต่อหอพัก 5 ดาว	หอพัก 5 ดาว						ความพึงพอใจรวม (234)
	A (34)	B (6)	C (59)	D (56)	E (37)	F (42)	
1. ปัญหาด้านผู้พัก							
1.1 มีเสียงดังรบกวนจากภายนอกอาคารหอพัก	2.74	1.60	2.81	3.21	2.86	2.79	2.67
1.2 มีเสียงดังรบกวนจากภายในอาคารหอพัก	2.53	2.00	2.46	2.67	2.49	2.54	2.45
1.3 ผู้พักใช้น้ำประปาอย่างฟุ่มเฟือย	2.12	1.75	2.20	2.39	2.08	2.45	2.17
1.4 ผู้พักใช้น้ำไฟฟ้าย่างฟุ่มเฟือย	2.26	1.60	2.21	2.46	2.32	2.55	2.23
1.5 ทรัพย์สินของผู้พักสูญหาย	1.77	3.20	1.41	1.44	1.53	1.67	1.84
1.6 ความปลอดภัยในชีวิตของผู้พักในหอพัก	1.97	2.00	1.90	1.68	1.58	1.76	1.82

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี่ = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F
ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 36 (ต่อ) ปัญหาที่มีผลกระทบต่อความพึงพอใจของผู้พักต่อห้องพัก 5 ดาว

ปัญหาที่มีผลกระทบต่อความพึงพอใจของผู้พักต่อห้องพัก 5 ดาว	ห้องพัก 5 ดาว						ความพึงพอใจรวม (234)
	A (34)	B (6)	C (59)	D (56)	E (37)	F (42)	
1. ปัญหาด้านผู้พัก (ต่อ)							
1.7 ความสะดวกสบายในการอยู่ห้องพักโดยรวม	3.29	1.50	2.20	2.13	2.00	1.97	2.18
1.8 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ห้องพักมีให้	3.09	2.00	2.29	2.94	1.88	2.15	2.39
เฉลี่ยรวม	2.47	1.96	2.19	2.37	2.09	2.24	2.22
สัดส่วนของจำนวนผู้พักที่พบปัญหาในด้านปัญหาของผู้พัก (ร้อยละ)	97.1	75.0	89.4	94.0	85.5	80.4	86.90
2. ปัญหาด้านอาคารที่พักอาศัย							
2.1 สุขอนามัยและความสะอาดบริเวณส่วนกลางของอาคาร	2.97	1.50	2.52	2.93	2.03	2.27	2.37
2.2 การระบายอากาศภายในห้องพัก	3.24	1.80	2.53	2.89	2.27	2.06	2.47
2.3 สภาพความทรุดโทรมของอาคาร	2.70	1.67	2.28	2.70	2.25	2.91	2.42
เฉลี่ยรวม	2.97	1.66	2.44	2.84	2.18	2.41	2.42
สัดส่วนของจำนวนผู้พักที่พบปัญหาในด้านปัญหาอาคารที่พักอาศัย (ร้อยละ)	98.0	66.7	91.5	96.4	89.2	77.0	86.47
3. ปัญหาด้านการบริหารจัดการดูแลผู้พัก							
3.1 สิทธิและความเสมอภาคในการเข้าพักในห้องพักแห่งนี้	2.56	2.00	2.45	2.68	1.81	2.38	2.31
3.2 การเข้าพักของโดยการไม่แจ้งการเข้าพักในห้องพัก	2.27	2.00	2.06	2.40	1.93	2.04	2.12
3.3 ความเหมาะสมเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าห้องพัก	3.00	1.67	2.49	2.76	2.03	2.35	2.38
3.4 ประสิทธิภาพการทำงานของเจ้าหน้าที่ที่ดูแลห้องพัก	3.06	1.33	2.45	2.55	1.97	2.41	2.30
3.5 การจัดการดูแลเอาใจใส่ผู้พักต่างๆ	2.97	1.33	2.48	2.98	1.86	2.37	2.33
เฉลี่ยรวม	2.77	1.67	2.39	2.67	1.92	2.31	2.29
สัดส่วนของจำนวนผู้พักที่พบปัญหาในด้านการบริหารจัดการดูแลผู้พัก (ร้อยละ)	46.7	86.8	91.1	76.8	69.5	78.3	74.87
เฉลี่ยรวมจำนวนผู้พักทั้งหมดที่พบปัญหาทั้ง 3 ด้าน	98.2	62.8	89.2	93.8	83.8	75.6	83.90

หมายเหตุ หอพักสตรีรามเสรี = A, หอพักสตรีนิรมล = B, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี่ = C, หอพักสตรี เอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่น = D, หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่น = E, หอพักสตรีสิริอรุณ = F
ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

นอกจากนี้ผลการศึกษาตาม (ตารางที่ 33) ผู้พักมีปัญหาครบทั้ง 3 ด้าน โดยที่ระดับปัญหาในแต่ละด้านเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง ดังต่อไปนี้ ปัญหาด้านการบริหารจัดการดูแล (2.29) ปัญหาด้านอาคารที่พักอาศัย (2.42) และปัญหาด้านผู้พัก (2.22) ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดในแต่ละด้าน ดังนี้

1) ด้านผู้พัก จำนวนผู้พักที่พบปัญหาด้านผู้พักโดยเฉลี่ย คิดเป็นร้อยละ 86.90 ผู้พักพบปัญหาเฉลี่ยในระดับปานกลาง ดังต่อไปนี้ มีเสียงดังรบกวนจากภายนอกอาคารหอพัก (2.67) มีเสียงดังรบกวนจากภายในอาคารหอพัก (2.45) ผู้พักใช้น้ำประปาอย่างฟุ่มเฟือย (2.17) ผู้พักใช้น้ำไฟฟ้าอย่างฟุ่มเฟือย (2.23) ความสะดวกสบายในการอยู่หอพักโดยรวม (2.18) และ สิ่งอำนวยความสะดวกที่หอพักมีให้ (2.39) ในส่วนทรัพย์สินของผู้พักสูญหายพบปัญหาและความปลอดภัยในชีวิตของผู้พักในหอพักเฉลี่ยอยู่ในระดับน้อย (1.84, 1.82 ตามลำดับ) หอพักที่พบปัญหาด้านผู้พักโดยเฉลี่ยในระดับปานกลางรวมสูงสุด ได้แก่ หอพักเอ็มเอ็นอาร์แมนชั่น (2.37) และพบปัญหาเหล่านี้ในระดับน้อย ได้แก่ หอพักสตรีนิรมล (1.96)

2) ด้านอาคารที่พักอาศัย จำนวนผู้พักที่พบปัญหาด้านอาคารที่พักอาศัยโดยเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 86.47 ผู้พักพบปัญหาเฉลี่ยในระดับปานกลาง ดังต่อไปนี้ สุขอนามัยและความสะอาดบริเวณส่วนกลางของอาคาร (2.37) การระบายอากาศภายในห้องพัก (2.47) สภาพความทรุดโทรมของอาคาร (2.42) โดยหอพักสตรีรามเสรีพบปัญหาด้านอาคารที่พักอาศัยในอยู่ในระดับมาก (2.97) ส่วนหอพักสตรีนิรมลพบปัญหาด้านอาคารที่พักอาศัยในระดับน้อย (1.66)

3) ด้านการบริหารจัดการดูแลผู้พัก จำนวนผู้พักที่พบปัญหาด้านการบริหารจัดการดูแลผู้พักโดยเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 74.87 ผู้พักพบปัญหาเฉลี่ยในระดับปานกลาง ดังต่อไปนี้ ความเหมาะสมเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าหอพัก (2.38) การจัดการดูแลเอาใจใส่ผู้พักต่างๆ (2.33) สิทธิและความเสมอภาคในการเข้าพักในหอพักแห่งนี้ (2.31) ประสิทธิภาพการทำงานของเจ้าหน้าที่ดูแลหอพัก (2.30) การเข้าพักของโดยการไม่แจ้งการเข้าพักในหอพัก (2.12) และ หอพักที่พบปัญหาด้านการบริหารจัดการผู้พักโดยเฉลี่ยในระดับปานกลางรวมสูงสุด ได้แก่ หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แมนชั่น (2.77) และพบปัญหาด้านนี้ในระดับน้อย ได้แก่ หอพักสตรีนิรมล (1.67)

4.6 เปรียบเทียบสภาพกายภาพหอพัก การบริหารจัดการหอพัก และความพึงพอใจกับเกณฑ์ โครงการหอพักติดดาวและกฎหมายหอพัก

จากข้อมูลผลการสำรวจสภาพกายภาพหอพัก และการบริหารจัดการ รวมถึงผลจากการสอบถามความพึงพอใจจากผู้พัก มาสรุปเป็นตาราง 4.23 และ ตาราง 4.24 เปรียบเทียบกับเกณฑ์โครงการหอพักติดดาวและกฎหมายหอพัก เพื่อหาระดับความพึงพอใจที่มีต่อตัวแปรด้านสภาพกายภาพของหอพัก และการบริหารจัดการ

เมื่อเปรียบเทียบสภาพกายภาพและการบริหารจัดการห้องพัก 5 ดาว กับกฎหมาย เกณฑ์ และความพึงพอใจของผู้เข้าพักว่า สิ่งที่ผู้พักมีระดับความพึงพอใจมากที่สุดของห้องพัก 5 ดาวคือ ด้านทำเลที่ตั้ง และความปลอดภัย โดยด้านทำเลที่ตั้งนั้นไม่ได้ถูกกำหนดในกฎหมายหรือเกณฑ์ห้องพักติดดาว ส่วนด้านความปลอดภัยนั้นห้องพัก 5 ดาวมีการปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมายและเกณฑ์ห้องพักติดดาวทุกแห่ง ซึ่งสอดคล้องกับความพึงพอใจของผู้พัก

4.6.1 สภาพกายภาพห้องพัก ความพึงพอใจ กับเกณฑ์โครงการห้องพักติดดาวและกฎหมายห้องพัก

โดยภาพรวมด้านสภาพกายภาพนั้น แม้ว่าห้องพักจะไม่สามารถปฏิบัติตามที่ระบุในเกณฑ์หรือข้อกำหนดได้ครบ ผู้พักก็มีความพึงพอใจอยู่ในระดับมาก โดยผู้พักพึงพอใจในด้านทำเลที่ตั้งในระดับมากที่สุด (4.02) รองลงมาคือด้านพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก (3.66) ถึงแม้จะมีบางแห่งไม่เป็นไปตามกฎหมายพรบ.ห้องพัก เนื่องจากมีพื้นที่ห้องพักน้อยกว่า 6 ตร.ม.(กรณีพักมากกว่า 1 คน)

ด้านการจัดการดูแลผู้พัก ห้องพัก 5 ดาวส่วนใหญ่ไม่มีการคัดเลือกผู้พัก และห้องพักบางแห่งไม่มีการจัดทำจดหมายเวียนเพื่อการสื่อสารสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เข้าพัก และ การส่งเสริมสนับสนุนเกี่ยวกับการศึกษาจากนี้ห้องพักส่วนใหญ่มีขนาดห้องพักเกิน 2,000 ตร.ม. ไม่มีการจัดให้มีป้ายและสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักที่มีลักษณะสอดคล้องตามกฎกระทรวงกำหนด สิ่งอำนวยความสะดวก ในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา รวมถึงไม่มีการปฐมพยาบาล/ส่งต่อสถานพยาบาล อย่างไรก็ตามในทุกๆด้านของการบริหารจัดการผู้พักมีความพึงพอใจในระดับมากที่สุด

ในด้านองค์ประกอบและลักษณะอาคารนั้น ทุกห้องพักมีการปฏิบัติตามเกณฑ์โครงการติดดาวและกฎหมายพรบ. ห้องพัก ซึ่งมีผลกับความพึงพอใจของผู้พักในระดับมาก (3.62) โดยในส่วนของพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ห้องพัก 5 ดาวมีการปฏิบัติตามน้อยที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับด้านอื่นๆ ข้อระเบียบที่ห้องพักบางแห่งไม่ปฏิบัติตาม คือ 1) ห้องพัก 5 ดาว 5 แห่ง ไม่มีพื้นที่เพียงพอที่จะจัดกิจกรรม สันทนาการหรือออกกำลังกายได้อย่างน้อยร้อยละ 25 ของจำนวนคนทั้งหมดในห้องพัก 2) ห้องพัก 5 ดาว 3 แห่ง ไม่มีบริการจำหน่ายอาหารและของใช้จำเป็นภายในบริเวณห้องพัก และ 3) ห้องพัก 5 ดาว 1 แห่งไม่มีพื้นที่เพียงพอสำหรับบริการจอดรถจักรยานหรือรถจักรยานยนต์ได้ อย่างน้อย

ห้องละหนึ่งคัน ซึ่งผลให้ระดับความพึงพอใจกับของผู้พักเฉลี่ยต่ำที่สุดในด้านสภาพกายภาพคือ 2.85 (พึงพอใจระดับปานกลาง) (ตารางที่ 37)

ตารางที่ 37 เปรียบเทียบสภาพกายภาพที่ระบุตามกฎหมาย เกณฑ์ห้องพักติดดาวและระดับความพึงพอใจ

กฎหมาย	เกณฑ์ติดดาว	เกณฑ์ที่ระบุตามกฎหมายและเกณฑ์ติดดาวด้านสภาพกายภาพห้องพัก	จำนวนห้องพักที่ปฏิบัติ	ระดับความพึงพอใจของผู้พักเฉลี่ย
		1. ทำเลที่ตั้ง และสาธารณูปการ		4.02
		2. องค์ประกอบและลักษณะอาคาร		3.62
/	/	มีป้ายชื่อห้องพัก ที่ระบุประเภทห้องพัก ชาย-หญิงอย่างชัดเจน	6	
/	-	การออกแบบโครงสร้างอาคารห้องพักในส่วนที่ใช้เป็นห้องพักอาศัย ห้องโถงบันได ช่องทางเดินและต้องผ่านการตรวจสอบและได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแลและอนุญาตตามกฎหมาย	6	
/	/	ความถูกต้องของโครงสร้างอาคาร	6	
		3. พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนบุคคล		3.38
/	-	ห้องต้อนรับผู้มาเยือน ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม. ต่อจำนวนผู้เข้าพัก 50 คน	6	
/	-	ห้องบริการเอนกประสงค์เพื่อการอ่านหนังสือ ประชุมกลุ่มย่อย หรือกิจกรรมอื่น ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่อาคารชั้นมากที่สุด	6	
/	/	ห้องพักผ่อนส่วนกลาง/ห้องรับแขก	6	
/	/	สำนักงานติดต่อห้องพัก	6	หมายเหตุ
/	-	มีพื้นที่เพียงพอสำหรับบริการจอดรถจักรยานหรือรถจักรยานยนต์ได้ อย่างน้อยห้องละหนึ่งคัน	5	ความพึงพอใจต่อ
/	-	มีพื้นที่เพียงพอที่จะจัดกิจกรรม สันทนาการหรือออกกำลังกายได้อย่างน้อยร้อยละ 25 ของจำนวนคนทั้งหมดในห้องพัก	1	จำนวนพื้นที่
/	-	ช่องทางเดินในอาคารห้องพักจะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร	6	ออกกำลัง
/	-	บันไดของอาคารห้องพักสำหรับใช้กับชั้นที่มีอาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตร.ม. ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.2 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารห้องพักที่ใช้กับพื้นที่อาคารห้องพัก ชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกินกว่า 300 ตร.ม. ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันได น้อยกว่า 1.5 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อย 2 บันไดและ แต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.2 เมตร	6	กายกับ
				ความต้องการของผู้พัก 2.85

ผู้วิจัยนำข้อมูลมาจากตารางที่ 25 และตารางที่ 34

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 37 (ต่อ) เปรียบเทียบสภาพกายภาพที่ระบุตามกฎหมาย เกณฑ์หอพักติดดาวและระดับความพึงพอใจ

กฎหมาย	เกณฑ์ติดดาว	เกณฑ์ที่ระบุตามกฎหมายและเกณฑ์ติดดาวด้านสภาพกายภาพหอพัก	จำนวนหอพักที่ปฏิบัติ	ระดับความพึงพอใจของผู้พัก เฉลี่ย
		3. พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง (ต่อ)		
/	-	มีสำนักงานหอพัก เพื่อเป็นหน่วยประสานงานและศูนย์กลางการให้บริการแก่ผู้เข้าพัก โดยมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม. ต่อจำนวนผู้เข้าพัก 50 คน	6	
/	-	บันไดหอพักจะต้องมีระยะห่างกันไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลที่สุดบนพื้นชั้นนั้น	6	
/	-	บันไดหอพักที่เป็นแนวโค้งเกิน 90 องศาจะไม่มีชันพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร	6	
/	-	มีบริการจำหน่ายอาหารและของใช้จำเป็นภายในบริเวณหอพัก	3	
		4. พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก		3.66
/	-	พื้นที่ห้องพักไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม.(กรณีพักคนเดียว) และหากมีผู้เข้าพักอยู่รวมกันจะต้องมีพื้นที่เฉลี่ยคนละไม่น้อยกว่า 6 ตร.ม.	5	
/	-	มีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่า 2.5 เมตรและสูงไม่น้อยกว่า 2.5 เมตร	6	
/	-	ความเข้มของแสงสว่างเพียงพอ ณ จุดที่ใช้ทำงานหรือศึกษาเล่าเรียน	6	
/	/	มีช่องแสงสว่างและช่องระบายอากาศเพียงพอ	6	
/	-	มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อการพักอาศัยอย่างมีคุณภาพ คือ มีที่นอนที่สะอาดถูกสุขลักษณะ ตู้เสื้อผ้า และสถานที่เก็บเอกสาร และสิ่งของใช้ส่วนตัวที่เป็นสัดส่วน	6	
/	/	ห้องอาบน้ำ-ห้องส้วม-อ่างล้างมือ ต้องมีสัดส่วนอย่างต่ำ 1 ชุด ต่อพื้นที่อาคาร 50 ตร.ม. และพื้นที่ห้องน้ำ-ห้องส้วมจะต้องเป็นพื้นที่แบบที่ไม่ดูดซึมน้ำจากใต้พื้นและไม่มีน้ำขัง	6	

ผู้วิจัยนำข้อมูลมาจากตารางที่ 25 และตารางที่ 34

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

4.6.2 การบริหารจัดการหอพัก ความพึงพอใจ กับเกณฑ์โครงการหอพักติดดาวและกฎหมายหอพัก

การบริหารจัดการหอพักผู้วิจัยได้ทำการศึกษาในประเด็นทั้งหมด 6 ด้าน คือ ด้านโครงสร้าง การบริหารจัดการ ด้านความปลอดภัย ด้านสุขอนามัยและความสะอาด ด้านการให้บริการเพื่อความสะอาด ด้านการจัดการดูแลผู้พัก และด้านการเงิน

พบว่าหอพักทุกแห่งมีการปฏิบัติในด้านความปลอดภัยตามทุกข้อระบุ มีผลทำให้ระดับความพึงพอใจของผู้พักอยู่ในระดับมากที่สุด (4.04) รองลงมาคือด้านสุขอนามัยและความสะอาด หอพัก 5 ดาว ทุกแห่งมีการปฏิบัติตามทุกข้อระบุเช่นเดียวกันกับด้านความปลอดภัย ส่งผลให้ระดับความพึงพอใจอยู่ในระดับมาก (3.96) ในส่วนของด้านโครงสร้างการบริหารจัดการมีความพึงพอใจอยู่ในระดับมากเช่นกัน (3.82) โดยส่วนใหญ่ทุกหอพักปฏิบัติตามข้อระบุในด้านโครงสร้างการบริหารจัดการยกเว้นเรื่องการควบคุมดูแลบุคคลและเวลาในการเข้าออกที่มีเพียงหอพัก 1 แห่งเท่านั้นที่ปฏิบัติตาม

ด้านการจัดการดูแลผู้พัก ด้านการให้บริการเพื่อความสะอาด และด้านการเงิน มีระดับความพึงพอใจใกล้เคียงกัน 3.77 , 3.76 และ 3.70 ตามลำดับ ในด้านการให้บริการเพื่อความสะอาด หอพัก 5 ดาวทุกแห่งมีบริการยาสีฟันประจำบ้าน 1 จุดในหอพัก แต่หอพักส่วนใหญ่ไม่มีบริการยาสีฟันประจำบ้านเพื่อการปฐมพยาบาลเบื้องต้นอย่างน้อย 1 จุด ต่อผู้เข้าพัก 50 คน และไม่มีการจัดบริการอาหารบริเวณหอพัก หรือมีห้องประกอบอาหารรวม (ห้องครัว) ของหอพัก เพื่อบริการอุ่นหรือประกอบอาหารอย่างง่าย ขนาดพื้นที่ห้องไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม. และบริการซักรีดเสื้อผ้า ทั้งนี้หอพักทุกแห่งไม่มีผู้เข้าพักเป็นชาวต่างชาติ จึงไม่จำเป็นต้องมีป้ายและระเบียบหอพักเป็นภาษาอังกฤษ (ตารางที่ 38)

ตารางที่ 38 เปรียบเทียบการบริหารจัดการที่ระบุตามกฎหมาย เกณฑ์หอพักติดดาวและระดับความพึงพอใจ

กฎหมาย	เกณฑ์ติดดาว	เกณฑ์ที่ระบุตามกฎหมายและเกณฑ์ติดดาวด้านการบริหารจัดการ	จำนวนหอพักที่ปฏิบัติ	ระดับความพึงพอใจของผู้พัก เฉลี่ย
		1. ด้านโครงสร้างการบริหารจัดการ		3.82
/	/	มีระเบียบประวัติผู้เข้าพักที่เป็นปัจจุบัน และมีข้อมูลพื้นฐานที่จำเป็นอย่างเพียงพอต่อการพัฒนาผู้เข้าพักได้อย่างมีประสิทธิภาพ	6	
/	-	มีระเบียบหอพักที่มีการเผยแพร่ให้ผู้เข้าพักได้รับทราบอย่างเปิดเผย	6	
/	-	มีบุคลากรปฏิบัติงานประจำที่มีหน้าที่ดูแลด้านกายภาพของอาคารหอพักอย่างน้อยหนึ่งคนต่อจำนวนผู้เข้าพักไม่เกิน 300 คน	6	
/	/	การจัดแสดงใบอนุญาตหอพักและผู้จัดการหอพัก	6	
/	/	การจัดแสดงกฎหมายระเบียบประจำหอพัก	6	
/	/	การควบคุมดูแลบุคคลและเวลาในการเข้าออก	1	

ผู้วิจัยนำข้อมูลมาจากตารางที่ 26 และ ตารางที่ 35

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 38 (ต่อ) เปรียบเทียบการบริหารจัดการที่ระบุตามกฎหมาย เกณฑ์หอพักติดดาวและระดับ

ความพึงพอใจ

กฎหมาย	เกณฑ์ติดดาว	เกณฑ์ที่ระบุตามกฎหมายและเกณฑ์ติดดาวด้านการบริหารจัดการ	จำนวนหอพักที่ปฏิบัติ	ระดับความพึงพอใจของผู้พัก เฉลี่ย
		2. ด้านความปลอดภัย		4.04
/	/	มีการติดตั้งกล้องวงจรปิดทั้งภายนอก และภายในอาคารหอพัก	6	
/	-	มีระบบเตือนภัย กรณีเกิดเหตุฉุกเฉินหรือเพลิงไหม้ที่สามารถส่งสัญญาณถึงผู้เข้าพักให้ได้รับทราบอย่างทั่วถึง รวดเร็วพร้อมๆกันได้	6	
-	/	ระบบตัดไฟอัตโนมัติ(Safety Cut)	6	
/	/	มีระบบดับเพลิงที่มีประสิทธิภาพพร้อมใช้งาน โดยจะต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือไม่น้อยกว่า 1 ชุดต่อพื้นที่ 1,000 ตร.ม. และติดตั้ง(เพิ่มเติม) ทุกระยะห่างกันไม่เกิน 45 เมตร	6	
/	-	มีการติดตั้งไฟส่องสว่างฉุกเฉินในกรณีกระแสไฟฟ้าขัดข้องอย่างน้อย 1 ชุดต่อพื้นที่ 1,000 ตร.ม.และติดตั้งทุกระยะห่างกันไม่เกิน 45 เมตร	6	
/	/	อาคารหอพักที่สูงตั้งแต่ 4ชั้นขึ้นไป และสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารหอพักที่สูง 3 ชั้นและมีตาดฟ้าเหนือชั้นที่ 3 มีพื้นที่เกิน 16 ตร.ม. ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง	6	
		3. ด้านสุขอนามัยและความสะอาด		3.96
/	-	มีระบบบำบัดน้ำเสียและระบบระบายน้ำเสียของหอพักที่มีคุณภาพที่เป็นไปตามมาตรฐานของหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแล	6	
-	/	การกำจัดมูลพิษและสิ่งปฏิกูล	6	
-	/	ความสะอาดของหอพัก	6	
		4. ด้านการให้บริการเพื่อความสะดวก		3.76
/	-	มีบริการยาสามีญ่ประจำบ้านเพื่อการปฐมพยาบาลเบื้องต้นอย่างน้อย 1 จุด ต่อผู้เข้าพัก 50 คน	1	
-	/	ผู้ยาสามีญ่ประจำบ้าน	6	
/	-	มีการจัดบริการอาหารบริเวณหอพัก หรือมีห้องประกอบอาหารรวม(ห้องครัว)ของหอพัก เพื่อบริการอุ่นหรือประกอบอาหารอย่างง่าย ขนาดพื้นที่ห้องไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม.	1	
/	/	มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อการเรียนรู้ คือ จุดเชื่อมต่อหรือมีสัญญาณเพื่อการเข้าถึงระบบอินเทอร์เน็ต โต๊ะ เก้าอี้ ที่เอื้อต่อการปฏิบัติกิจกรรมการเรียนรู้	6	
/	/	มีห้องหรือมุมเอกสารที่ให้บริการหนังสือพิมพ์ สิ่งพิมพ์และเอกสารอ้างอิงที่จำเป็น (เช่นพจนานุกรม ปทานุกรม) ที่มีความทันสมัย และมีการจัดบริการอย่างเป็นระบบ	6	

ผู้วิจัยนำข้อมูลมาจากตารางที่ 26 และ ตารางที่ 35

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 35 (ต่อ) เปรียบเทียบการบริหารจัดการที่ระบุตามกฎหมาย เกณฑ์หอพักติดดาวและระดับ
ความพึงพอใจ

กฎหมาย	เกณฑ์ติดดาว	เกณฑ์ที่ระบุตามกฎหมายและเกณฑ์ติดดาวด้านการบริหารจัดการ	จำนวนหอพักที่ปฏิบัติ	ระดับความพึงพอใจของผู้พัก เฉลี่ย
		4. ด้านการให้บริการเพื่อความสะดวก (ต่อ)		
/	-	กรณีที่มีผู้เข้าพักเป็นชาวต่างชาติ จะต้องมีย้ายและระเบียบหอพักเป็นภาษาอังกฤษ	0	
/	-	มีระบบโทรศัพท์ภายในที่สามารถติดต่อ ผู้เข้าพักในแต่ละห้องพักได้ หรืออย่างน้อยในแต่ละชั้นของอาคาร	6	
/	/	มีย้ายประกาศเตือนเกี่ยวกับพิษภัยของยาเสพติด หรืออัตราโทษตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด	6	
/	-	มีบริการซักรีดเสื้อผ้า	1	
-	/	โทรทัศน์	6	
		5. ด้านการจัดการดูแลผู้พัก		3.77
/	/	มีบุคลากรปฏิบัติหน้าที่ดูแลผู้เข้าพักในด้านการพัฒนาบุคลิกภาพ คุณธรรม จริยธรรม ตลอดจนให้คำปรึกษากรณีผู้เข้าพักมีปัญหา อย่างน้อยหนึ่งคนต่อจำนวนผู้เข้าพักไม่เกิน 100 คน	6	
/	-	การคัดเลือกผู้พัก	1	
/	-	หอพักที่มีพื้นที่เปิดให้บริการเกิน 2,000 ตร.ม. ต้องจัดให้มีป้ายและสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักที่มีลักษณะสอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงกำหนด สิ่งอำนวยความสะดวก ในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา	0	
/	-	แยกพื้นที่อาคารหรือหอพักชายและหอพักหญิงออกจากกันเป็นสัดส่วนชัดเจน	6	
/	/	ห้ามจำหน่ายสุราในอาคารหอพัก	6	
/	-	มีการจัดทำจดหมายเวียนเพื่อการสื่อสารสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เข้าพัก	4	
-	/	การเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารแก่ผู้พัก	6	
-	/	การอำนวยความสะดวกแก่ผู้มาติดต่อ	6	
-	/	การแก้ไข ปรับปรุง ซ่อมแซมหอพัก	6	
-	/	การปฐมพยาบาล/ส่งต่อสถานพยาบาล	5	
-	/	การติดป้ายแสดงหมายเลขโทรศัพท์ฉุกเฉิน	6	
-	/	การส่งเสริม สนับสนุนเกี่ยวกับการศึกษา	2	
		6. ด้านการเงิน		3.70

ผู้วิจัยนำข้อมูลมาจากตารางที่ 26 และ ตารางที่ 35

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

สรุปข้อกำหนดกฎหมายและเกณฑ์หอพักติดดาวที่หอพัก 5 ดาวยังขาด เปรียบเทียบกับระดับความพึงพอใจ ดังนี้

ตารางที่ 39 สรุปข้อกำหนดกฎหมายและเกณฑ์หอพักติดดาวที่หอพัก 5 ดาวยังขาด เปรียบเทียบกับระดับความพึงพอใจ

สรุป	จำนวนรายการรวม		จำนวนรายการที่ยังขาด	ระดับความพึงพอใจรวม
	กฎหมาย	เกณฑ์ติดดาว	สภาพหอพัก 5 ดาว ณ ปัจจุบัน	
สภาพกายภาพหอพัก 5 ดาว	21	6	4	3.74
<u>1. ทำเลที่ตั้ง และสาธารณูปการ</u>	-	-	-	4.02
<u>2. องค์กรประกอบ และลักษณะอาคาร</u>	3	2	-	3.62
<u>3. พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวก</u>	12	2	3 ดังนี้ 1) มีพื้นที่เพียงพอสำหรับบริการจอดรถจักรยานหรือรถจักรยานยนต์ได้ อย่างน้อยห้องละหนึ่งคัน 2) มีพื้นที่เพียงพอที่จะจัดกิจกรรมสันทนาการหรือออกกำลังกายได้อย่างน้อยร้อยละ 25 ของจำนวนคนทั้งหมดในหอพัก 3) มีบริการจำหน่ายอาหารและของใช้จำเป็นภายในบริเวณหอพัก	3.38
<u>4. พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก</u>	6	2	1 ดังนี้ 1) พื้นที่ห้องพักไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม. (กรณีพักคนเดียว) และหากมีผู้เข้าพักอยู่รวมกันจะต้องมีพื้นที่เฉลี่ยคนละไม่น้อยกว่า 6 ตร.ม.	3.66

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 39 (ต่อ) สรุปข้อกำหนดกฎหมายและเกณฑ์หอพักติดดาวที่หอพัก 5 ดาวยังขาด
เปรียบเทียบกับระดับความพึงพอใจ

สรุป	จำนวนรายการรวม		จำนวนรายการที่ยังขาด	ระดับ ความพึง พอใจรวม
	กฎ หมาย	เกณฑ์ ติด ดาว	สภาพหอพัก 5 ดาว ณ ปัจจุบัน	
การบริหารจัดการ หอพัก 5 ดาว	26	25	8	3.78
<u>1. ด้านโครงสร้าง การบริหารจัดการ</u>	6	4	1 ดังนี้ 1) การควบคุมดูแลบุคคลและเวลาในการเข้า ออก	3.82
<u>2. ด้านความ ปลอดภัย</u>	5	4	-	4.04
<u>3. ด้านสุขอนามัย และความสะอาด</u>	1	2	-	3.96
<u>4. ด้านการ ให้บริการเพื่อความ สะดวก</u>	8	7	3 ดังนี้ 1) มีบริการยาสามัญประจำบ้านเพื่อการปฐม พยาบาลเบื้องต้นอย่างน้อย 1 จุด ต่อผู้เข้าพัก 50 คน 2) มีการจัดบริการอาหารบริเวณหอพัก หรือมี ห้องประกอบอาหารรวม(ห้องครัว)ของหอพัก เพื่อบริการอุ่นหรือประกอบอาหารอย่างง่าย ขนาดพื้นที่ห้องไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม. 3) มีบริการซักรีดเสื้อผ้า	3.76
<u>5. ด้านการจัดการ ดูแลผู้พัก</u>	6	8	4 ดังนี้ 1) การคัดเลือกผู้พัก 2) มีการจัดทำจดหมายเวียนเพื่อการสื่อสาร สร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เข้าพัก 3) การปฐมพยาบาล/ส่งต่อสถานพยาบาล 4) การส่งเสริม สนับสนุนเกี่ยวกับการศึกษา	3.77
<u>6. ด้านการเงิน</u>	-	-	-	3.70

ที่มา จัดทำโดยผู้วิจัย

โดยสรุปการเปรียบเทียบระหว่างกฎหมายหอพัก เกณฑ์โครงการหอพักติดดาว กับสภาพของหอพัก 5 ดาว ในปัจจุบัน พบว่า ด้านสภาพกายภาพหอพัก 5 ดาว ที่ยังไม่เป็นไปตามกฎหมายหอพัก และเกณฑ์โครงของหอพักติดดาวทั้งหมด 4 รายการ ดังนี้ 1) มีพื้นที่เพียงพอสำหรับบริการจอดรถจักรยานหรือรถจักรยานยนต์ได้ อย่างน้อยห้องละหนึ่งคัน 2) มีพื้นที่เพียงพอที่จะจัดกิจกรรม สันทนาการหรือออกกำลังกายได้อย่างน้อยร้อยละ 25 ของจำนวนคนทั้งหมดในหอพัก 3) มีบริการจำหน่ายอาหารและของใช้จำเป็นภายในบริเวณหอพัก และ 4) พื้นที่ห้องพักไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม.(กรณีพักคนเดียว) และหากมีผู้เข้าพักอยู่รวมกันจะต้องมีพื้นที่เฉลี่ยคนละไม่น้อยกว่า 6 ตร.ม. ในขณะที่ด้านการบริหารจัดการหอพัก 5 ดาว มีสิ่งที่ยังไม่เป็นไปตามกฎหมายหอพักและเกณฑ์โครงของหอพักติดดาวจำนวนทั้งหมด 8 รายการ ดังนี้ 1) การควบคุมดูแลบุคคลและเวลาในการเข้าออก 2) มีบริการยาสาฆ่าเชื้อประจำบ้านเพื่อการปฐมพยาบาลเบื้องต้นอย่างน้อย 1 จุด ต่อผู้เข้าพัก 50 คน 3) มีการจัดบริการอาหารบริเวณหอพัก หรือมีห้องประกอบอาหารรวม (ห้องครัว) ของหอพัก เพื่อบริการอุ่นหรือประกอบอาหารอย่างง่าย ขนาดพื้นที่ห้องไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม. 4) มีบริการซักรีดเสื้อผ้า 5) การคัดเลือกผู้พัก 6) มีการจัดทำจดหมายเวียนเพื่อการสื่อสารสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เข้าพัก 7) การปฐมพยาบาล/ส่งต่อสถานพยาบาล และ 8) การส่งเสริม สนับสนุนเกี่ยวกับการศึกษา โดยที่ความพึงพอใจของผู้พักในภาพรวมอยู่ในระดับมากขึ้นไป

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยเรื่อง สภาพกายและการบริหารจัดการของหอพักเอกชนของโครงการหอพักติดตาม : กรณีศึกษา หอพักเอกชนรอบมหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมาก จากกลุ่มตัวอย่างหอพัก 5 ดาว จำนวน 6 หอพัก และผู้พัก จำนวน 234 คน พบว่า ในแต่ละหอพักมีจุดเด่นหรือจุดแข็งที่แตกต่างกันออกไป กล่าวคือ หอพักบริเวณซอยรามฯ 49/2 (หน้ารามฯ) มีรูปแบบอาคารที่ถูกต้องตามกฎหมายเป็นระบบหอพักโดยดูแลรักษาสภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพักที่คล้ายคลึงกันซึ่งง่ายต่อการจัดการ ในส่วนของหอพักสตรีรามเสรี (อยู่บริเวณซอยรามฯ 24 แยก 14) สามารถแก้ปัญหาเรื่องที่จอดรถได้โดยการให้ผู้พักในหอพักสามารถจอดรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์บริเวณหอพักข้างเคียงได้ และหอพักสตรีนิรมล (บริเวณซอยรามฯ 22) มีจุดเด่นที่แตกต่างออกไปจากหอพัก 5 ดาวทั่วไป คือ มีการดูแลผู้พักอย่างใกล้ชิด และผู้พักมีความพึงพอใจมากในการเลือกพักอาศัย แม้ว่า จะอยู่ในระยะเกิน 500 เมตรจากมหาวิทยาลัยและสาธารณูปการก็ตามและที่สำคัญคือผู้พักมีความพึงพอใจต่อห้องพักแม้ว่า จะมีพื้นที่เฉลี่ยต่อ 1 คนภายในห้องพัก 3 ตร.ม. โดยผลการศึกษานี้สามารถสรุปผลการศึกษาวิจัยได้ดังนี้

1. ด้านสภาพกายภาพหอพัก 5 ดาว

1) หอพัก 5 ดาวส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในทำเลที่ผู้พักสามารถเข้าถึงได้สะดวกจากระบบขนส่งสาธารณะ และในระยะ 500 เมตรจากหอพักสามารถใช้สาธารณูปการในมหาวิทยาลัยรามคำแหงและร้านค้าบริการรายย่อยโดยรอบ

2) ลักษณะอาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารประเภทหอพัก สภาพอาคารหอพัก 5 ดาวส่วนใหญ่อยู่ในสภาพค่อนข้างดี ทั้งนี้ส่วนใหญ่ก่อสร้างตั้งแต่ช่วงปี 2516 – 2549 อายุอาคารที่พบมีตั้งแต่ 9-43 ปี

3) หอพักส่วนใหญ่มีพื้นที่ส่วนกลางได้แก่ สำนักงานหอพัก ห้องรับรอง ที่จอดรถจักรยาน ที่รถจักรยานยนต์ ที่จอดรถยนต์ ลานเอนกประสงค์ ที่ทิ้งขยะ นอกจากนี้หอพักส่วนใหญ่ยังจัดสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางได้แก่ ตู้กดน้ำหยอดเหรียญ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้ยาสามัญประจำบ้าน จุดบริการไปรษณีย์ ระบบคีย์การ์ด(key card) เข้าออกหอพัก หนังสือพิมพ์/นิตยสาร

4) พื้นที่ห้องพักขนาดเฉลี่ย 18.3 ตร.ม. ประกอบด้วย ห้องนอนเฉลี่ย 14.18 ตร.ม. ห้องน้ำเฉลี่ย 2.56 ตร.ม. ระเบียงเฉลี่ย 2.84 ตร.ม. โดยมีสัดส่วนที่ 72.42%, 13.04% และ 14.50% ตามลำดับ จำนวนคนต่อห้องเฉลี่ย 1-3 คน ราคาต่อห้องเฉลี่ย 2,720 บาท/เดือน สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักส่วนใหญ่ประกอบด้วย โต๊ะเขียนหนังสือ เก้าอี้เขียนหนังสือ โต๊ะเครื่องแป้ง เตียง พุก พัดลม ผ้าม่าน อินเทอร์เน็ต/WIFI โทรศัพท์

2. ด้านการบริหารจัดการหอพัก 5 ดาว

1) โครงสร้างการบริหารจัดการหอพักทั้ง 6 แห่ง สรุปลงได้ทั้งหมด 4 รูปแบบ มีจำนวนพนักงานเฉลี่ย 8 คนต่อการบริหารจัดการ ซึ่งมีจำนวนห้องพักที่ต้องดูแลโดยเฉลี่ย 155.8 ห้อง พนักงาน 1 คนจะดูแลห้องพักเฉลี่ยคนละ 20 ห้อง

2) หอพักกลุ่มตัวอย่างทุกแห่ง มีการจัดทำกฎระเบียบประจำหอพัก สมุดลงทะเบียนผู้พัก ระเบียบประวัติผู้พัก และป้ายติดประกาศรณรงค์ต่อต้านยาเสพติด มีหอพักเพียง 1 แห่งจากกลุ่มตัวอย่างหอพักทั้งหมด 6 แห่ง คือ หอพักสตรีนิรมล ที่มีการจำกัดเวลาการเข้าออกหอพัก ส่วนหอพักกลุ่มตัวอย่างอีก 5 แห่งที่เหลือ ไม่มีการจำกัดเวลาเข้าออกหอพักหอพักกลุ่มตัวอย่างทุกแห่งมีระบบ CCTV และไฟส่องสว่างฉุกเฉิน หอพักส่วนใหญ่มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ยกเว้นหอพักสตรีรามเสรี ที่ไม่มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย แต่มีผู้ตรวจเช็คการเข้าออกหอพัก และมีการใช้ระบบ Key Card บริเวณประตูหลักเข้าออกของหอพักกลุ่มตัวอย่าง ยกเว้นหอพักสตรีนิรมล หอพักกลุ่มตัวอย่างมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ ดังนี้ บันไดหนีไฟ เครื่องดับเพลิงประจำอาคารแต่ละชั้น เครื่องดับเพลิงแบบพกพา เครื่องส่งสัญญาณเตือนผู้พัก ระบบตัดไฟอัตโนมัติ และมีการตรวจเช็คความพร้อมของอุปกรณ์ทุกเดือน ยกเว้นหอพัก หอพักสตรีนิรมล ที่ไม่มีเครื่องดับเพลิงแบบพกพา เครื่องส่งสัญญาณเตือนผู้พัก และการตรวจเช็คความพร้อมของอุปกรณ์

3) หอพักกลุ่มตัวอย่างโดยส่วนใหญ่มีการดูแลความสะอาดโดยใช้แม่บ้านประจำหอพัก ยกเว้นหอพักสตรีนิรมล โดยผู้พักแต่ละคนจะช่วยกันทำความสะอาดทั้งพื้นที่ห้องพักตนและพื้นที่ส่วนกลาง และหอพักกลุ่มตัวอย่างทุกแห่งใช้วิธีการจัดเก็บขยะโดยมีการประเภทยขยะ และกำหนดตำแหน่งพื้นที่ทิ้งขยะรวม

4) หอพักกลุ่มตัวอย่างมีการให้บริการในเรื่องของ ระบบโทรศัพท์ภายใน อินเทอร์เน็ต/WIFI จุดบริการไปรษณีย์ ตู้กดน้ำหยอดเหรียญ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และลิฟต์

โดยसार ยกเว้นหอพักสตรีนิรมลที่ไม่มีบริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ แต่มีพื้นที่ซักล้างรวมให้ บริเวณชั้น 3 ที่เป็นหอพัก จึงไม่เป็นจำที่จะต้องมีการลืฟต์โดยสารเนื่องจากมีจำนวนชั้นที่อยู่ไม่สูง สามารถเดินขึ้นได้

5) หอพักสตรีนิรมล เป็นหอพักแห่งเดียวจากกลุ่มตัวอย่าง ที่มีการคัดเลือกผู้พักหอพักกลุ่มตัวอย่างทุกแห่งมีการจัดการดูแลผู้พัก โดยการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารแก่ผู้พัก การปฐมพยาบาลเบื้องต้น การติดป้ายแสดงหมายเลขฉุกเฉิน การอำนวยความสะดวกแก่ผู้มาติดต่อ การให้คำปรึกษาปัญหาต่างๆแก่ผู้พัก มีเพียงหอพักสตรีนิรมล ที่มีการเพิ่มเติมในส่วนของการจัดกิจกรรมปฐมนิเทศผู้พักใหม่ การจัดสรรงบประมาณเพื่อส่วนรวมแก่ผู้พัก มีการจัดตั้งกลุ่มหรือชมรมผู้พักระหว่างผู้พักและการให้อบรมสัปดาห์ละ 2 ครั้งและจัดกิจกรรมตามเทศกาลสำคัญทางศาสนา ในส่วนของการส่งเสริมสนับสนุนเกี่ยวกับการศึกษานั้น มีเพียงหอพักกลุ่มตัวอย่างเพียง 2 แห่ง ที่มีการจัดการดูแล คือ หอพักสตรีนิรมล และ หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์แมนชั้น

6) การเงินของหอพักกลุ่มตัวอย่าง มีค่าใช้จ่ายรวมเฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 279,200 บาท/เดือน ค่าจ้างพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายที่สูงที่สุดเฉลี่ย 92,800 บาท/เดือน รองลงมาได้แก่ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ(เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าเคเบิลทีวี ค่าภาษี ค่าประกันสังคม เป็นต้น)เฉลี่ย 85,400 บาท/เดือน ค่าไฟฟ้าเฉลี่ย 66,800 บาท/เดือน ค่าน้ำประปาเฉลี่ย 22,000 บาท/เดือน และค่าซ่อมแซมอาคารเฉลี่ย 12,200 บาท/เดือน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33, 31, 24, 8, 4 ตามลำดับ โดยรายได้ของหอพักกลุ่มตัวอย่างจากค่าเช่าห้องพักต่อห้องเฉลี่ยอยู่ที่ 2,720 บาทต่อเดือน โดยมีขนาดห้องพักเฉลี่ย 18.3 ตร.ม. คิดเป็น 149 บาทต่อตร.ม.โดยเฉลี่ย หอพักทุกแห่งไม่มีการเก็บค่าใช้จ่ายล่วงหน้า แต่เก็บเป็นค่าประกันโดยเฉลี่ย 3,750 บาทต่อการทำสัญญาแรกเข้า ยกเว้นหอพักสตรีนิรมลที่ไม่มีการเก็บค่าประกันผู้พัก ดังนั้นรายรับจากค่าเช่าพักของหอพักต่อเดือนเฉลี่ย 645,095 บาท รายจ่ายของหอพักต่อเดือนเฉลี่ย 313,500 บาท กำไรต่อเดือนเฉลี่ย 331,595 บาท ซึ่งคิดเป็นกำไรร้อยละ 34 รายจ่ายรวมต่อพื้นที่อาคารรวมเฉลี่ย 46.74 บาทต่อตร.ม. รายจ่ายรวมต่อพื้นที่ห้องพักเฉลี่ย 78.07 บาทต่อตร.ม. คิดเป็นกำไรต่อพื้นที่ห้องพักเฉลี่ยร้อยละ 51 ทั้งนี้หอพักที่มีสัดส่วนในส่วนนี้มากที่สุดคือหอพักสตรีรามเสรี มีส่วนต่างของราคาและรายจ่ายต่อพื้นที่ห้องพักเฉลี่ยร้อยละ 76 และน้อยที่สุดคือหอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั้น/หอพักสตรีสิริอรุณคือเฉลี่ยร้อยละ 34

3. ความพึงพอใจของผู้พักต่อห้องพัก 5 ดาว

ผลจากการศึกษาผู้พักในห้องพักกลุ่มตัวอย่าง พบว่า อายุผู้พักอยู่ระหว่าง 19-22 ปี คิดเป็นร้อยละ 50.43 และช่วงอายุระหว่าง 23-26 ปี คิดเป็นร้อยละ 24.79 ของจำนวนผู้พักกลุ่มตัวอย่างตามลำดับ ผู้พักกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ที่คิดเป็นร้อยละ 70.09 ของจำนวนผู้พักทั้งหมดนั้นเป็นนักศึกษาระดับอุดมศึกษา และเป็นนักศึกษาที่มหาวิทยาลัยรามคำแหงคิดเป็นร้อยละ 63.25 โดยมีภูมิลำเนาอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือมากที่สุด คือร้อยละ 31.62 รองลงมาคือภาคใต้ ร้อยละ 26.92 ผู้พักส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธ คิดเป็นร้อยละ 94.44

1) ความพึงพอใจของผู้พักกลุ่มตัวอย่างมีต่อสภาพทางกายภาพโดยรวมทั้ง 4 ด้านของห้องพักโดยเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก (3.74) โดยด้านทำเลที่ตั้งมีระดับความพึงพอใจมากที่สุด (4.02) รองลงมาคือด้านพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักอยู่ในระดับมาก (3.66) องค์ประกอบโครงการและลักษณะอาคาร (3.62) และด้านพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง (3.38) ตามลำดับ

2) ความพึงพอใจในการบริหารจัดการทั้งหมด 6 หัวข้ออยู่ในระดับมาก (3.78) โดยด้านความปลอดภัยได้รับความพึงพอใจในระดับมากที่สุด (4.04) รองลงมาคือด้านสุขอนามัยและความสะอาด (3.96) ด้านโครงสร้างการบริหารจัดการ (3.82) ด้านการจัดการดูแลผู้พัก (3.77) ด้านการให้บริการ (3.76) และด้านการเงิน (3.70) ตามลำดับ

3) ปัญหาที่มีผลกระทบต่อความพึงพอใจของผู้พักกลุ่มตัวอย่างมีทั้งหมด 3 ด้าน และห้องพักกลุ่มตัวอย่างทุกแห่งนั้นพบปัญหาครบทั้ง 3 ด้าน โดยมีระดับปัญหาเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลางดังนี้ ปัญหาการบริหารจัดการดูแล (2.29) ร้อยละ 74.87 ปัญหาด้านอาคารที่พักอาศัย (2.42) ร้อยละ 86.47 และปัญหาด้านผู้พัก (2.22) ร้อยละ 86.47 ตามลำดับ หากเปรียบเทียบปริมาณปัญหาทั้งหมดที่พบของแต่ละห้องพักกลุ่มตัวอย่าง สามารถสรุปได้ ดังนี้ หอพักสตรีรามเสรี มีจำนวนผู้พักที่พบปัญหาทั้งหมดมากที่สุดร้อยละ 98.20 โดยเป็นปัญหาด้านกายภาพ ความเสื่อมของตัวอาคารและการใช้งานเนื่องจากอาคารของหอพักสตรีรามเสรีมีอายุมากถึง 33ปี การบำรุงรักษาซ่อมแซมน้อยและเป็นไปได้ยากเนื่องจากต้องรอให้ห้องว่างจากการเช่าพัก และไม่สามารถปิดซ่อมพร้อมกันทั้งอาคารได้ รองลงมาคือ หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์ แมนชั่นร้อยละ 93.8 หอพักสตรีเอ็มเอ็นอาร์ แฟมมิลี่ ร้อยละ 89.2 หอพักสตรีรุ่งอรุณแมนชั่นร้อยละ 83.8 และหอพักสตรีสิริอรุณร้อยละ 75.6 ตามลำดับ โดยหอพักสตรีนิรมล มีจำนวนผู้พักที่พบปัญหาทั้งหมด น้อยที่สุด คือร้อยละ 62.80 เนื่องจากเป็นหอพักที่อยู่ภายในบริเวณของโบสถ์คริสต์ ที่มีสิ่งรบกวนจากสภาพแวดล้อมภายนอกน้อย และมีการบริหารที่

ค่อนข้างใกล้ชิด และทั่วถึง มีการแบ่งให้ผู้เข้ารับผิดชอบในแต่ละส่วนของตัวอาคารที่ใช้เป็นที่เข้าพัก ทำให้กายภาพของตัวอาคารได้รับการดูแลที่สม่ำเสมอด้วย

4. แนวทางการกำหนดสภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพักให้ได้มาตรฐานทั้งในเชิงกฎหมายและความพึงพอใจของผู้พัก สามารถสรุปเป็นแนวทางได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 40 สรุปแนวทางการกำหนดมาตรฐานหอพักเอกชนจากการศึกษาในครั้งนี้

รายการ	ข้อเท็จจริงที่ค้นพบ	แนวทางการกำหนดมาตรฐานหอพักเอกชนในเชิงกฎหมายและความพึงพอใจผู้พัก
1. สภาพกายภาพหอพัก 5 ดาว	ข้อดี และ ข้อจำกัด	
1.1 ทำเลที่ตั้ง	<p><u>ข้อดี</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - อยู่ในทำเลที่ผู้พักสามารถเข้าถึงได้สะดวกจากระบบขนส่งสาธารณะ - ในระยะ 500 เมตรจากหอพักสามารถใช้สาธารณูปการในมหาวิทยาลัยและร้านค้าบริการรายย่อยโดยรอบ <p><u>ข้อจำกัด</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - หอพักอยู่ในทำเลที่ไกลจากมหาวิทยาลัยและแหล่งชุมชน 	<p>✓</p> <p>- หอพักควรอยู่ในระยะ 500 เมตรจากมหาวิทยาลัย สาธารณูปการ ร้านค้า บริการต่างๆ หรือหากอยู่ในระยะไกลกว่า 500 เมตรควรมีระบบขนส่งสาธารณะเข้าถึงหอพัก</p>
1.2 องค์ประกอบและลักษณะอาคาร	<p><u>ข้อดี</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - หอพักที่ออกแบบก่อสร้างมาเป็นอาคารประเภทหอพักจะมีข้อผิดพลาดด้านโครงสร้างอาคารค่อนข้างน้อย - ทางเข้าออกหอพักมีทางเดียวง่ายต่อการใช้เจ้าหน้าที่ดูแลพื้นที่ <p><u>ข้อจำกัด</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - อายุอาคารที่มากส่งผลต่อการต้นทุนบริหารจัดการซ่อมบำรุง 	<p>✓</p> <p>- ควรมีการตรวจสอบสภาพอาคารเป็นประจำรายเดือน/รายปี และทุกๆ 10-15 ปี ควรซ่อมบำรุงครั้งใหญ่</p>
1.3 พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวก	<p><u>ข้อดี</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - หอพักส่วน 5 ดาวส่วนใหญ่มีบริการครบครัน 	<p>✓</p>

ที่มา โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 40 (ต่อ) สรุปแนวทางการกำหนดมาตรฐานหอพักเอกชนจากการศึกษาในครั้งนี้

รายการ	ข้อเท็จจริงที่ค้นพบ	แนวทางการกำหนดมาตรฐานหอพักเอกชนในเชิงกฎหมายและความพึงพอใจผู้พัก
1. สภาพกายภาพหอพัก 5 ดาว	ข้อดี และ ข้อจำกัด	
1.3 พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง (ต่อ)	<p><u>ข้อจำกัด</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ไม่มีที่จอดรถจักรยานยนต์ ที่จอดรถยนต์ - ไม่มีพื้นที่ออกกำลังกาย - ไม่มีบริการซักรีดภายในหอพัก 	<ul style="list-style-type: none"> - ควรมีที่จอดรถจักรยานยนต์ หรือ บริการที่จอดรถยนต์อยู่ข้างในกรณีผู้พักหรือญาติผู้พักที่มาเยี่ยมนำรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์มา หรือหากไม่มีพื้นที่ในหอพักเพียงพอควรมีตำแหน่งที่จอดรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์บริการแก่ผู้พัก - เฉพาะในกรณีที่หอพักอยู่ในระยะ 500 เมตรรอบมหาวิทยาลัย ไม่จำเป็นต้องมีพื้นที่ออกกำลังกาย สามารถใช้สาธารณูปการสาธารณะได้ - กฎหมายกำหนดให้หอพักมีบริการซักรีด แต่ในความเป็นจริงหอพักที่อยู่ใกล้แหล่งชุมชนมีบริการดังกล่าวอยู่แล้ว จึงไม่จำเป็นต้องมีบริการซักรีดหากพื้นที่ใกล้เคียงหอพักนั้นมีบริการนี้
1.4 พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	<p><u>ข้อดี</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องพัสดุพัสดุซึ่งมีการดูแลซ่อมบำรุงได้ง่าย และประหยัดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษามากกว่าผู้ใช้เครื่องปรับอากาศ 	✓
	<p><u>ข้อจำกัด</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ห้องที่พบมากที่สุดคือ 22 ตร.ม. ผู้พักสามารถอยู่ได้มากที่สุด 3 คน (6 ตร.ม.ต่อ 1 คน) 	<ul style="list-style-type: none"> - กฎหมายควรกำหนดห้องพักต่อจำนวนผู้พัก

ที่มา โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 40 (ต่อ) สรุปแนวทางการกำหนดมาตรฐานหอพักเอกชนจากการศึกษาในครั้งนี้

รายการ	ข้อเท็จจริงที่ค้นพบ	แนวทางการกำหนดมาตรฐานหอพักเอกชนในเชิงกฎหมายและความพึงพอใจผู้พัก
2. การบริหารจัดการหอพัก 5 ดาว	ข้อดี และ ปัญหา อุปสรรค	
2.1 ด้านโครงสร้าง การบริหารจัดการ	<u>ข้อดี</u> เฉลี่ยพนักงาน 1 คนจะดูแลห้องพักเฉลี่ยคนละ 20 ห้อง	✓
2.2 ด้านความปลอดภัย	<u>ข้อดี</u> - มีระบบ CCTV และไฟส่องสว่างฉุกเฉิน - มีการใช้ระบบ Key Card บริเวณประตูหลักเข้าออกหอพัก - มีการตรวจเช็คความพร้อมของอุปกรณ์ทุกเดือน	✓
	<u>ปัญหาอุปสรรค</u> - ไม่มีการจำกัดเวลาเข้าออกหอพัก - ไม่มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	- ควรมีเจ้าหน้าที่หรือเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
2.3 ด้านสุขอนามัยและความสะอาด	<u>ข้อดี</u> - ดูแลความสะอาดโดยใช้แม่บ้านประจำหอพัก - ใช้วิธีการจัดเก็บขยะโดยมีการประเภทขยะ และกำหนดตำแหน่งพื้นที่ทิ้งขยะรวม	✓
	<u>ไม่พบปัญหาอุปสรรค</u>	-
2.4 ด้านการให้บริการเพื่อความสะดวก	<u>ข้อดี</u> - มีบริการ ระบบโทรศัพท์ภายใน อินเทอร์เน็ต/WIFI จุดบริการไปรษณีย์ ตู้กดน้ำหยอดเหรียญ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และลิฟต์โดยสาร	✓
	<u>ปัญหาอุปสรรค</u> - บางแห่งไม่มีบริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ แต่มีพื้นที่ซักล้างรวม	- ควรมีบริการดังกล่าวอย่างครบถ้วน

ที่มา โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 40 (ต่อ) สรุปแนวทางการกำหนดมาตรฐานหอพักเอกชนจากการศึกษาในครั้งนี้

รายการ	ข้อเท็จจริงที่ค้นพบ	แนวทางการกำหนดมาตรฐานหอพักเอกชนในเชิงกฎหมายและความพึงพอใจผู้พัก
2. การบริหารจัดการหอพัก 5 ดาว	ข้อดี และ ปัญหา อุปสรรค	
2.5 ด้านการจัดการดูแลผู้พัก	<u>ข้อดี</u> - มีการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารแก่ผู้พัก การปฐมพยาบาลเบื้องต้น การติดป้ายแสดงหมายเลขฉุกเฉิน การอำนวยความสะดวกแก่ผู้มาติดต่อ การให้คำปรึกษาปัญหาต่างๆแก่ผู้พัก	✓
	<u>ปัญหาอุปสรรค</u> - ไม่มีการคัดเลือกผู้พัก - ไม่มีการจัดกิจกรรมปฐมนิเทศผู้พักใหม่ - ไม่มีการส่งเสริมสนับสนุนเกี่ยวกับการศึกษา	- ควรมีการคัดเลือกผู้พักที่เหมาะสม - ควรมีการสร้างสัมพันธ์อันดีกับผู้พัก - ควรส่งเสริมสนับสนุนเกี่ยวกับการศึกษาเนื่องจากเป็นส่วนสำคัญให้การพัฒनावัยเรียน
2.6 ด้านการเงิน	<u>ข้อดี</u> - ไม่มีการเก็บค่าใช้จ่ายล่วงหน้า แต่เก็บเป็นค่าประกัน	✓
	<u>ปัญหาอุปสรรค</u> - สัดส่วนต้นทุน ในการจ้างเจ้าหน้าที่สูงที่สุด - เสียค่าบำรุงรักษาอาคารครั้งใหญ่ทุก 10-15 ปี	-ควรจัดเตรียมเงินสำรองในการรักษาอาคารเมื่อครบกำหนด ไม่ควรปล่อยให้อาคารเสื่อมโทรมก่อน

ที่มา โดยผู้วิจัย

จากตารางข้างต้นสามารถสรุปเป็นแนวทางการกำหนดสภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพักให้ได้มาตรฐานทั้งในเชิงกฎหมายและความพึงพอใจของผู้พักได้ดังนี้

1. สภาพกายภาพหอพัก 5 ดาว

1) ด้านทำเลที่ตั้งของหอพัก 5 ดาวมีข้อดีคือ ผู้พักสามารถเข้าถึงได้สะดวกจากระบบขนส่งสาธารณะ และในระยะ 500 เมตรจากหอพักสามารถใช้สาธารณูปการในมหาวิทยาลัยและร้านค้าบริการรายย่อยโดยรอบ ส่วนข้อจำกัดคือ หอพักที่อยู่ไกลจากมหาวิทยาลัยและแหล่งชุมชน ควรมีระบบขนส่งสาธารณะและบริการสาธารณะที่สามารถเข้าถึงหอพักได้

2) ด้านองค์ประกอบและลักษณะอาคารของหอพัก 5 ดาวมีข้อดีคือ หอพักที่ออกแบบก่อสร้างมาเป็นอาคารประเภทหอพักจะมีข้อผิดพลาดด้านโครงสร้างอาคารค่อนข้างน้อย และหอพัก 5 ดาวมีทางเข้าออกหอพักทางเดียวซึ่งง่ายต่อการดูแลจัดการของเจ้าหน้าที่ ส่วนข้อจำกัดคือ หอพักที่มีอายุอาคารที่มากส่งผลต่อการต้นทุนบริหารจัดการซ่อมบำรุงตัวอาคาร จึงควรมีการตรวจเช็คสภาพอาคารเป็นประจำอย่างต่อเนื่องเพื่อดูแลรักษาตัวอาคารให้อยู่ในสภาพดีตลอดเวลา

3) ด้านพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหอพัก 5 ดาวมีข้อดีคือ หอพักส่วน 5 ดาวส่วนใหญ่มีพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางอย่างครบครัน ส่วนข้อจำกัดคือ หอพักบางแห่งไม่มีที่จอดรถจักรยานยนต์ ที่จอดรถยนต์ มีพื้นที่ออกกำลังกาย ไม่มีบริการซักรีดภายในหอพัก แนวทางการแก้ไข ได้แก่ ควรมีที่จอดรถจักรยานยนต์ หรือบริการที่จอดรถยนต์อยู่บ้าง ในกรณีผู้พักหรือญาติผู้พักที่มาเยี่ยมনারยยนต์หรือรถจักรยานยนต์มา หรือหากไม่มีพื้นที่ในหอพักเพียงพอควรมีตำแหน่งที่จอดรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์บริการแก่ผู้พัก ในส่วนของพื้นที่ออกกำลังกายไม่จำเป็นต้องมีภายในหอพักก็ได้เนื่องจากอยู่ในระยะ 500 เมตร ระหว่างหอพักกับสนามกีฬาสามารถใช้สาธารณูปการสาธารณะได้ นอกจากนี้ด้านกฎหมายกำหนดให้หอพักมีบริการซักรีด แต่ในความเป็นจริงหอพักที่อยู่ใกล้แหล่งชุมชนมีบริการดังกล่าวอยู่แล้ว จึงไม่จำเป็นต้องมีบริการซักรีดหากพื้นที่ใกล้เคียงหอพักนั้นมีบริการนี้

4) ด้านพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักของหอพัก 5 ดาวมีข้อดีคือ หอพัก 5 ดาวมีบริการห้องพักพัสดุซึ่งมีการดูแลซ่อมบำรุงได้ง่าย และประหยัดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษามากกว่าการใช้เครื่องปรับอากาศ ส่วนข้อจำกัด คือ พื้นที่ห้องที่พบมากคือ 22 ตร.ม. ผู้พักสามารถอยู่ได้มากที่สุด 3 คน (6 ตร.ม.ต่อ 1 คน) ซึ่งขนาดพื้นที่ต่อ 1 ผู้พักต่ำสุดที่พบคือ 3 ตร.ม. แนวทางแก้ไข กฎหมายควรพิจารณาที่จำนวนผู้พักต่อห้อง เนื่องจากขนาดพื้นที่ไม่ตอบสนองกับความพึงพอใจของผู้พัก

2. การบริหารจัดการหอพัก 5 ดาว

1) ด้านโครงสร้างการบริหารจัดการของหอพัก 5 ดาวมีข้อดีคือ การใช้จำนวนพนักงานเฉลี่ย 1 คนจะดูแลห้องพักเฉลี่ยคนละ 20 ห้อง

2) ด้านความปลอดภัยของหอพัก 5 ดาว มีข้อดีคือ หอพักมีระบบ CCTV ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน มีการใช้ระบบ Key Card บริเวณประตูหลักเข้าออกหอพัก และมีการตรวจเช็คความพร้อมของอุปกรณ์ทุกเดือน ในส่วนของปัญหา อุปสรรค คือ ไม่มีการจำกัดเวลาเข้าออกหอพักตามที่

กฎหมายระบุ และไม่มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย แนวทางแก้ไขคือ จากสภาพปัจจุบันมีผู้พักที่ทำงานในช่วงเวลากลางวันและผู้พักที่ทำงานช่วงเวลากลางคืน หอพักจึงไม่สามารถกำหนดเวลาเข้าออกหอพักได้ หอพักจึงควรมีเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

3) ด้านสุขอนามัยและความสะอาดของหอพัก 5 ดาวมีข้อดีคือ หอพัก 5 ดาวมีการดูแลรักษาความสะอาดเป็นอย่างดี โดยมีแม่บ้านประจำหอพัก และใช้วิธีการจัดเก็บขยะโดยมีการประเภทขยะ และกำหนดตำแหน่งพื้นที่ทิ้งขยะรวม ทำให้ด้านนี้ไม่พบปัญหาและอุปสรรคใดๆ

4) ด้านการให้บริการเพื่อความสะอาดของหอพัก 5 ดาวมีข้อดีคือ มีบริการ ระบบโทรศัพท์ภายใน อินเทอร์เน็ต/WIFI จุดบริการไปรษณีย์ ตู้กดน้ำหยอดเหรียญ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และลิฟต์โดยสาร ในส่วนของปัญหาที่พบคือ หอพักบางแห่ง ไม่มีบริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ แต่มีพื้นที่ซักล้างรวม ซึ่งควรมีบริการดังกล่าวรองรับผู้พัก

5) ด้านการจัดการดูแลผู้พักของหอพัก 5 ดาวมีข้อดีคือ มีการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารแก่ผู้พัก การปฐมพยาบาลเบื้องต้น การติดป้ายแสดงหมายเลขฉุกเฉิน การอำนวยความสะดวกแก่ผู้มาติดต่อ การให้คำปรึกษาปัญหาต่างๆแก่ผู้พัก อย่างไรก็ตามปัญหาอุปสรรคคือ หอพักบางแห่งไม่มีการคัดเลือกผู้พัก ไม่มีการจัดกิจกรรมปฐมนิเทศผู้พักใหม่ ไม่มีการส่งเสริมสนับสนุนเกี่ยวกับการศึกษา ซึ่งสิ่งเหล่านี้หอพักจำเป็นต้องมีเนื่องจากเป็นส่วนหนึ่งของการเรียนรู้และสร้างความเข้าใจพื้นฐานในการอยู่หอพัก

6) ด้านการเงินของหอพัก 5 ดาว ข้อดีคือ ไม่มีการเก็บค่าใช้จ่ายล่วงหน้าในการเข้าพัก(มิเป็นการเก็บค่าประกัน)ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายที่กำหนด ในส่วนของปัญหาอุปสรรค หอพักมีสัดส่วนต้นทุน ในการจ้างเจ้าหน้าที่สูงที่สุด ซึ่งหากหอพัก มีจำนวนเจ้าหน้าที่เกินจากอัตราเฉลี่ยที่ได้จากการศึกษาคือ ผู้พัก 20 คนต่อเจ้าหน้าที่ 1 คน ควรปรับปรุงพิจารณาเป็นรายหอพักไป และหอพักเสียค่าบำรุงรักษาอาคารครั้งใหญ่ทุก 10-15 ปี หอพักจึงควรจัดเตรียมเงินสำรองในการรักษาอาคารเมื่อครบกำหนด ไม่ควรปล่อยให้อาคารเสื่อมโทรมก่อน

5.2 อภิปรายผล

จากผลการศึกษาโครงการหอพัก 5 ดาว ทั้งด้านกายภาพ และการบริหาร ผู้ศึกษาพบ รายละเอียด และความสัมพันธ์ของผลการศึกษาที่แต่ละหัวข้อที่สัมพันธ์กับความพึงพอใจของผู้พักในแต่ละประเด็นได้ดังนี้

1. สภาพกายภาพหอพัก

ผลการศึกษาแสดงปัจจัยสำคัญในการเลือกพักของผู้พัก ที่ส่งผลต่อทั้งการตัดสินใจเลือกพัก และความพึงพอใจของผู้พักมากที่สุด คือทำเลที่ตั้งของหอพักและการเข้าถึงสาธารณูปการ รองลงมาคือพื้นที่และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกภายในห้องพัก และพื้นที่ส่วนกลาง ทั้งนี้ความพึงพอใจด้านทำเลที่ตั้งนั้นยังส่งผลให้เกิดการกระจายตัวของธุรกิจหอพักในลักษณะเป็นกลุ่มรอบบริเวณสถานศึกษา ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลในงานวิจัยของ พันเลิศ ธีญญสิริ (2537) ที่ศึกษารูปแบบทำเลที่ตั้งและพบการกระจายตัวของที่พักอาศัยรอบสถาบันเทคโนโลยีฯ ลาดกระบัง สมัยพ.ศ.2537 และเพิ่มเติมในส่วนของคุณภาพอาคารประเภทที่มีอายุการใช้งานมานานแต่มีการดูแลบำรุงรักษาสภาพให้ยังคงใหม่จัดสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันนั้นสามารถทำให้ผู้พักพึงพอใจได้ แต่มีความขัดแย้งกับ การศึกษาของนิมิต โออุไร (2538) ที่กล่าวว่าที่พักอาศัยโดยรอบมหาวิทยาลัยรามคำแหงส่วนใหญ่เป็นการตัดแปลงจากอาคารพาณิชย์ และมีสภาพหอพักไม่เหมาะสมกับการพักอาศัยและบรรยากาศการศึกษา อย่างไรก็ตาม จากงานวิจัยของ วุฒิภา (2545) หอพักเอกชนกับหอพักสถานศึกษามีความสอดคล้องกันของแนวทางการกำหนดมาตรฐานหอพัก เช่นในเรื่องของ ความปลอดภัย และ ความสะอาด เป็นต้น

กฎหมาย และมาตรฐานของหอพักในประเทศไทยในประเด็นด้านกายภาพนั้นมีความคล้ายคลึงกับมาตรฐานในต่างประเทศโดยมีเพียงรายละเอียดปลีกย่อยบางประการที่ต่างกัน ด้วยปัจจัยทางสภาพแวดล้อม วัฒนธรรม หรือกฎหมายข้อบังคับ ดังเช่นในรัฐอัลเบอร์ตา ประเทศแคนาดา (Alberta, 2010) มีมาตรฐานที่กำหนดให้ห้องพักต้องมีวัสดุปกคลุมช่องหน้าต่าง เช่น ฝ้าม่าน เพื่อความเป็นส่วนตัว หรือในสหราชอาณาจักร (Universities UK/Guild HE, 2010) ที่ให้ความสำคัญกับความปลอดภัยของนักศึกษาเป็นอย่างมากโดยมีการกำหนดว่าบริเวณที่ตั้งของหอพักสำหรับนักศึกษา นั้น ผู้พักต้องสามารถเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะได้ และต้องมีเส้นทางเดินเท้าที่ปลอดภัย นอกจากนี้ในรายงานของกองวิศวกรรมโยธาฐานทัพอากาศสหรัฐ (Force, 2006) ระบุถึงรูปแบบห้องพักในอาคารหอพักของกองทัพ โดยห้องพักสำหรับผู้พัก 2 คน จะจัดให้มีเตียงนอนเดี่ยว ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเขียน

หนังสือ และอ่างล้างหน้าพร้อมชั้นวางของใช้ส่วนตัว อย่างละ 2 ชั้น ต่างจากห้องพักในประเทศไทยที่ โดยส่วนใหญ่จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ให้เพียง 1 ชั้น เท่านั้น สำหรับผู้พัก 1-2 คน

2. การบริหารจัดการหอพัก

ในงานวิจัยของ สำเนาวิ ขจรศิลป์ (2537) นั้นได้กล่าวถึงหอพักสถานศึกษาที่โดยปกติจะเลือกใช้แนวคิด ศูนย์ศึกษาและอาศัย (Living Learning Center) เป็นนโยบายในการบริหารจัดการของหอพักเพื่อพัฒนานักศึกษาในรูปแบบต่างๆ แต่ในมหาวิทยาลัยที่ไม่มีหอพักสถานศึกษาหรือหอพักในอย่างมหาวิทยาลัยรามคำแหง จึงเลือกใช้โครงการหอพักติดตามเข้ามาช่วยเสริมในการดูแลนักศึกษาของมหาวิทยาลัยอีกทางหนึ่ง แต่ผลการศึกษาในครั้งนี้แสดงให้เห็นว่าหอพัก 5 ดาวกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษานั้นยังไม่เป็นไปตามแนวคิดเรื่อง ศูนย์ศึกษาและอาศัย (Living Learning Center) เนื่องจากยังขาดการส่งเสริมการศึกษา ซึ่งมีความจำเป็นอย่างมากกับหอพักทุกรูปแบบ ทั้งหอพักเอกชน และ หอพักสถานศึกษา อย่างไรก็ตาม การที่หอพัก 5 ดาวนั้น ไม่เป็นไปตามแนวคิดนี้ ไม่ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้เช่าพัก หรือมีผลต่อการตัดสินใจในการเข้าพัก เพียงแต่แนวคิดนี้จะสามารถพัฒนาภาพลักษณ์ด้านการศึกษาของหอพัก และส่งเสริมพัฒนาผู้เช่าพักโดยเฉพาะกลุ่มผู้พักที่เป็นนิสิตนักศึกษา แต่สิ่งที่มีผลต่อความพึงพอใจ และมีผลต่อการตัดสินใจเลือกเข้าพักหอพัก 5 ดาว ที่ได้จากผลของการศึกษาในครั้งนี้ คือ การบริหารจัดการด้านความปลอดภัย รองลงมาคือด้านสุขอนามัยและความสะดวกสบาย นอกจากนี้ยังพบว่า การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในหอพักส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการจะจัดให้มีหรือไม่ก็ได้ แต่ในต่างประเทศ จากทั้งรายงานของกองวิศวกรรมโยธาฐานทัพอากาศสหรัฐ (Force, 2006) ข้อกำหนดมาตรฐานของรัฐอัลเบอร์ตา ประเทศแคนาดา (Alberta, 2010) และสหราชอาณาจักร (Universities UK/Guild HE, 2010) หอพักต้องมีการบริการซักรีดซึ่งถือเป็นการบริการมาตรฐานที่ต้องจัดให้มีอุปกรณ์และบริเวณสำหรับซักอบ ที่ผู้พักสามารถใช้งานได้ด้วยตนเอง หรือจัดให้มีร้านซักอบรีดภายในอาคารหอพัก

หอพัก 5 ดาวนั้น มีหลักการบริหารจัดการที่ดำเนินตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย และ พ.ร.บ.หอพัก จะมีความแตกต่างเพียงโครงสร้างการบริหารที่มีความแตกต่างของจำนวนผู้จัดการดูแล และพนักงานภายในหอพักเท่านั้น รวมถึงมีรูปแบบที่คล้ายกันในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพยากรสอดคล้องกับแนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมของ เสรีชัย โชติพานิช (2545)

นโยบายของโครงการและเกณฑ์การประเมินหอพัก 5 ดาว นั้นช่วยส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาคุณภาพของหอพักในประเทศไทย แต่เมื่อเทียบกับข้อกำหนดหรือเกณฑ์มาตรฐานด้านการบริหาร

จัดการของต่างประเทศนั้นถือว่ายังมีความรัดกุมและรายละเอียดที่น้อยกว่า โดยเฉพาะด้านมาตรฐานความปลอดภัย โดยในรัฐอัลเบอร์ตา ประเทศแคนาดา และสหราชอาณาจักร มีข้อกำหนดมาตรฐานว่าผู้พัก นักศึกษาที่อาศัยภายในหอพัก รวมถึงเจ้าหน้าที่พนักงาน ต้องทราบถึงวิธีปฏิบัติในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน หรืออัคคีภัย และบังคับให้ต้องมีการจัดซ้อมอพยพหนีไฟ นอกจากนี้ภายในอาคารมีการติดตั้งอุปกรณ์เครื่องมือดับเพลิง และทางหนีไฟ ต้องมีการแสดงแผ่นป้ายวิธีการใช้เครื่องมืออย่างถูกต้องโดยละเอียดชัดเจน ต้องมีการตรวจสอบบำรุง บันทึกลงและรายงานผลเสมอ โดยมาตรการด้านอัคคีภัยจะเป็นความร่วมมือดูแลระหว่างผู้ประกอบการ และหน่วยงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญในเขตพื้นที่นั้น ด้านมาตรการความปลอดภัยนอกเหนือจากการติดตั้งระบบรักษาความปลอดภัยแล้ว จะต้องมีการส่งเสริมความร่วมมือของผู้พักในการสอดส่องดูแลแจ้งเหตุน่าสงสัย หรืออาชญากรรมด้วย ทั้งนี้เนื่องจากเกณฑ์มาตรฐานเพื่อการส่งเสริมคุณภาพนั้นต้องมีความสอดคล้องหรืออิงจากตัวกฎหมายซึ่งทำให้มีความแตกต่างกันไปในแต่ละประเทศ แต่หากมีการปรับปรุงนำรายละเอียดเหล่านี้มาเพิ่มเติมในข้อกำหนด หรือเกณฑ์การประเมินคุณภาพหอพักในประเทศไทยได้ ก็จะเป็นประโยชน์แก่ผู้พัก ผู้ประกอบการ และภาพรวมของธุรกิจหอพักมากขึ้น

ในการบริหารจัดการทางการเงินพบว่า หอพัก 5 ดาวทุกแห่ง ไม่มีการวางแผนเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซมใหญ่ ตามหลักการของเสรีชัย โชติพานิช (2545) ทำให้การปรับปรุงดูแลสภาพกายภาพของหอพักนั้นไม่เกิดขึ้นบ่อย และไม่สามารถซ่อมแซมบำรุงได้ทั้งหมดในคราวเดียวเนื่องจากต้องรอให้ห้องพักว่าง และการปิดซ่อมแซมในคราวเดียวทั้งหมดจะส่งผลกระทบต่อรายรับค่าเช่าของหอพักได้อีกทั้งไม่มีการนำประเด็นเรื่องการซ่อมแซมมาระบุเป็นข้อกำหนด หรือเกณฑ์มาตรฐานคุณภาพ ต่างจากในสหราชอาณาจักร ซึ่งมีข้อกำหนดชัดเจนว่าการบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร ต้องมีการวางแผนล่วงหน้า ต้องวางแผนให้ใช้ระยะเวลาซ่อมแซมน้อยที่สุด และไม่ดำเนินการในช่วงเวลาสำคัญของนักศึกษา เช่น ช่วงสอบ และต้องมีการแจ้งผู้พักล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันก่อนซ่อมแซม ยกเว้นงานซ่อมฉุกเฉิน ซึ่งข้อกำหนดเช่นนี้ จะทำให้เกิดการวางแผนที่ดีของผู้ประกอบการทั้งด้านเวลาและงบประมาณ รวมถึงช่วยลดผลกระทบที่จะเกิดกับผู้ประกอบการ และผู้พักด้วย

3. กฎหมาย พ.ร.บ. หอพัก และเกณฑ์หอพัก 5 ดาว

อาคารประเภทหอพักของหอพัก 5 ดาวมีลักษณะเป็นอาคารหอพักที่ถูกต้องตามกฎหมาย ถึงแม้ว่าบางแห่งจะไม่มีพื้นที่ตามที่กฎหมายกำหนด แต่อย่างไรก็ดีทางหอพักก็มีวิธีการจัดการแก้ไข และทดแทนในสิ่งที่ไม่สามารถให้บริการได้ เช่น บางแห่งไม่มีที่จอดรถหรือที่จอดรถจักรยานยนต์ ทางหอพักก็ได้ดำเนินการขอความร่วมมือจากหอพักข้างเคียงเพื่อให้นำรถหรือจักรยานยนต์ไปจอดยังหอพักข้างเคียงนั้นได้ หอพักที่ไม่มีพื้นที่ออกกกำลังกายแต่ในระยะโดยรอบหอพักก็สามารถใช้

สาธารณูปการเหล่านั้นจากพื้นที่มหาวิทยาลัยรามคำแหง รวมถึงร้านค้าบริการ ร้านซักรีดก็สามารถใช้ร่วมกับพื้นที่ในชุมชนได้เช่นกัน

ห้องพักของหอพัก 5 ดาว ส่วนใหญ่มีสภาพที่ถูกต้องตามขนาดมาตรฐาน แม้ว่ามีหอพักบางแห่งที่ไม่ถูกต้องตามมาตรฐาน แต่ก็ยังสามารถที่จะได้รางวัล 5 ดาว เนื่องจากผู้พักยังมีความพึงพอใจกับลักษณะห้องพักของหอพัก 5 ดาวนั้นในระดับมาก ซึ่งผลการศึกษาที่ได้นี้ ชัดแย้งกับงานวิจัยของนิมิต โออุไร ที่กล่าวว่าที่พักอาศัยโดยรอบมหาวิทยาลัยรามคำแหงโดยทั่วไปมีขนาดต่ำกว่า 9 ตารางเมตรซึ่งขัดต่อกฎหมาย และที่ส่งผลต่อแสงสว่างภายในห้องพัก ในขณะที่หอพัก 5 ดาวมีความพึงพอใจภาพรวมในแสงสว่างระดับมาก (3.74)

ด้านกฎควบคุมความปลอดภัย ที่มีการควบคุมเวลาการเข้าออกหอพักตาม พ.ร.บ.หอพักนั้น เป็นไปได้ยาก ตามสภาพความเป็นจริง ณ ปัจจุบัน เนื่องจากมีกลุ่มผู้พักวัยทำงานที่เลิกงานดึก หรือนักศึกษาที่ทำงานนอกเวลาช่วงตอนกลางคืน ทำให้มีการเข้าออกหอพักตลอดเวลา อย่างไรก็ตามก็ดีหอพักควรกำหนดเวลาการเข้าออกเบื้องต้นเพื่อสร้างวินัยในการอยู่อาศัยของกลุ่มนักศึกษา การศึกษายังพบว่าหอพัก 5 ดาว มีการจัดการเพื่อความปลอดภัยด้านการควบคุมเวลาเข้าออก ด้วยเทคโนโลยี CCTV รวมถึงการใช้ Key Card ในการเข้าออกหอพักนั้นๆ ที่นอกเหนือจากการมียามรักษาความปลอดภัย หรือผู้ตรวจเช็คการเข้าออกหอพักที่เป็นผู้ดูแลหอพักในการสอดส่องดูแลความเรียบร้อย ทั้งนี้การกำหนดเวลาเข้าออกและการตรวจสอบขึ้นอยู่กับมาตรการของแต่ละหอพัก

4. ผู้พัก

จากผลการศึกษา พบว่าผู้พักของหอพักสตรีรางวัล 5 ดาว เป็นนักศึกษาระดับต่ำกว่าปริญญาตรี (ตามมาตรฐานกฎหมาย) ร้อยละ 70 อีกร้อยละ 30 เป็นกลุ่มคนวัยงาน และผู้พักยังมีอายุเกิน 25 ปี (กฎหมายกำหนดผู้พักในหอพักต้องอายุไม่เกิน 25 ปี และเป็นนักศึกษา) อันเนื่องจากสภาพกายภาพด้านทำเลที่ตั้งที่นอกจากจะใกล้กับสถานศึกษาแล้ว ยังใกล้กับแหล่งธุรกิจและสำนักงานต่างๆ กฎหมายอาจควรต้องพิจารณาเพิ่มเติมเรื่องกำหนดเฉพาะเพียงช่วงวัยของนักศึกษาที่สามารถเข้าพักได้นั้น อนุญาตให้มีกลุ่มวัยที่หลากหลายเข้าพักภายใต้เงื่อนไขอื่นๆด้วย

การพิจารณาหอพักด้านสภาพกายภาพ ควรศึกษาควบคู่ไปกับด้านการบริหารจัดการจำหอพัก และความพึงพอใจของผู้พัก พิจารณาถึงความสอดคล้องกับการใช้งานและสภาพสังคมปัจจุบัน อย่างไรก็ตามข้อค้นพบจากงานวิจัย พบว่าสภาพกายภาพและการบริหารจัดการของหอพักยังมีข้อ

แตกต่างจากกฎหมายที่กำหนดอยู่บ้าง แต่ผู้พักยังมีความพึงพอใจต่อสภาพกายภาพและการบริหารจัดการห้องพัก 5 ดาวในภาพรวมทั้งหมด

5.3 ข้อเสนอแนะ

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการห้องพัก พบว่า ข้อดีในการได้รับรางวัลห้องพัก 5 ดาว จากการผลวิเคราะห์ข้อมูล คือ มีจำนวนคนเข้าพักเต็มมากขึ้นเนื่องมาจากคุณภาพที่ดีและสามารถเข้าเกณฑ์โครงการห้องพักติดดาวรวมถึงได้ระดับ 5 ดาว แต่ผู้พักบางส่วนเท่านั้นที่เลือกเข้าพักเพราะเป็นห้องพักที่ได้รับรางวัล 5 ดาว แต่เลือกพักเพราะมีความพึงพอใจในสภาพกายภาพมีความเหมาะสม มีความปลอดภัย อยู่ในทำเลที่ตั้งที่เดินทางได้สะดวก มีการแยกพักชายหญิง และมีสภาพแวดล้อมที่ดี ทานด้านผู้ประกอบการมองเห็นว่า ผู้พักมีความมั่นใจในห้องพักตนมากขึ้นจากการได้รับรางวัลการันตี และทางราชการให้ความร่วมมือ หอพักจึงได้รับความน่าเชื่อถือด้วย

งานวิจัยนี้ชี้ให้เห็นถึงสภาพกายภาพห้องพัก 5 ดาวและจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการห้องพักรายอื่นที่สนใจในการทำห้องพักให้เป็นห้องพัก 5 ดาวรวมถึงเป็นประโยชน์ในการร่างกฎหมายห้องพักให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันของแต่ละท้องถิ่นแต่ละเขตที่มีบริบทที่แตกต่างกัน ข้อเสนอแนะต่องานวิจัยครั้งต่อไปควรพิจารณาในเรื่องที่แตกต่างจากสภาพกายภาพและการบริหารจัดการห้องพัก 5 ดาวที่เป็นห้องพักสตรี เพื่อนำมาเปรียบเทียบการนำไปสู่ห้องพัก 5 ดาว

ผู้วิจัยจึงขอสรุปเป็นข้อเสนอแนะดังนี้

1. ข้อเสนอแนะแก่ผู้ประกอบการ แบ่งเป็นด้านสภาพกายภาพห้องพัก ด้านการบริหารจัดการห้องพัก และด้านดำเนินการตาม พรบ. หอพัก ดังนี้

1) ด้านสภาพกายภาพของห้องพัก เพื่อให้ห้องพักเป็นที่พึงพอใจ และง่ายต่อการตัดสินใจเข้าพัก การจัดตั้งห้องพักเอกชนควรให้ความสำคัญอย่างมากในเรื่องของทำเลที่ตั้งที่เข้าถึงได้สะดวก เข้าถึงสาธารณูปการได้จากมหาวิทยาลัยหรือชุมชนโดยรอบ รวมถึงห้องพักและพื้นที่ส่วนกลาง ควรจัดให้มีพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างเพียงพอ

2) ด้านการบริหารจัดการห้องพัก การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพที่มีผลทำให้เกิดความพึงพอใจของผู้เข้าพัก รวมถึงส่งผลต่อการตัดสินใจเข้าพัก คือ การจัดการดูแลเรื่องความปลอดภัย สุขอนามัยและความสะอาด นอกจากนี้ควรมีการบริการจัดการดูแลซ่อมแซมอุปกรณ์อำนวยความสะดวกภายในห้องพัก และส่วนกลาง รวมถึงอุปกรณ์รักษาความปลอดภัยทุกประเภท

โดยเฉพาะอุปกรณ์การป้องกันอัคคีภัย เพื่อรักษาระดับความพึงพอใจและสร้างความประทับใจให้แก่ผู้เข้าพัก ในส่วนของผู้บริหารจัดการหอพัก ควรมีการวางแผนการเงินสำหรับการบำรุงรักษาตัวอาคาร และไม่ควรปล่อยให้อาคารเสื่อมโทรมมากจนต้องใช้งบประมาณและระยะเวลาในการซ่อมแซมปรับปรุง

3) หอพักเอกชนควรมีการดำเนินตาม พ.ร.บ. หอพัก และกฎหมาย กฎเกณฑ์ เพื่อให้เกิดความถูกต้องและน่าเชื่อถือ รวมถึงควรทำการศึกษาความต้องการของผู้เข้าพักกลุ่มเป้าหมาย และลักษณะบริเวณสภาพแวดล้อมโดยรอบเพื่อให้การก่อสร้างโครงการเป็นไปอย่างถูกต้อง อยู่ในทำเลที่ตั้งเหมาะสม และเป็นที่พึงพอใจของผู้เข้าพัก นอกจากนี้ควรให้ความสำคัญของการวางแผนตรวจสอบซ่อมบำรุงรักษาสภาพโครงการและอุปกรณ์ต่างๆอย่างสม่ำเสมอ โดยเฉพาะอุปกรณ์ที่ป้องกันอัคคีภัยรวมถึงการฝึกซ้อม เพื่อรักษามาตรฐานของโครงการ ลดปัญหาที่อาจเกิดขึ้นจากความเสื่อม ลดต้นทุนในการซ่อมแซมความเสียหายขนาดใหญ่ และรักษาความพึงพอใจของผู้เข้าพัก นอกจากนี้ควรติดตามและประเมินผลอยู่สม่ำเสมอ ด้วยเกณฑ์วัดระดับหอพัก เพื่อเป็นการพัฒนาหอพักให้ได้มาตรฐานที่ดีขึ้น และสามารถนำไปสู่การเป็นหอพักติดดาวได้

2. ข้อเสนอแนะแก่สถานศึกษา ควรมีการควบคุมหอพักเอกชนโดยรอบสถานศึกษาเป็นเรื่องที่สำคัญของสถานศึกษานั้นๆ โดยควรจัดตั้งโครงการหอพักติดดาวแก่ทุกมหาวิทยาลัยเพื่อสร้างปฏิสัมพันธ์ที่ดีแก่ผู้ประกอบการให้หันมาให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิตของผู้พักมากขึ้น โดยจะเป็นประโยชน์แก่นักศึกษาของสถานศึกษานั้นๆ

3. ข้อเสนอแนะแก่การปกครองส่วนท้องถิ่นสำนักงานเขต ควรจัดทำมาตรฐานหอพักเพื่อดูแลเรื่องสภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพักของแต่ละท้องถิ่นให้เหมาะสมกับพื้นที่ เนื่องจากบริบทที่แตกต่างกันของแต่ละพื้นที่เขตการปกครอง อย่างไรก็ตาม ข้อกำหนดส่วนใหญ่ยังคงยึดจากกฎหมาย พรบ.หอพักเป็นหลัก

4. ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหอพัก

1) กฎหมาย ณ ปัจจุบันมีความไม่สอดคล้องกับสภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพักในหลายเรื่อง อาทิ เช่น การกำหนดให้ทุกหอพักมีพื้นที่ออกกำลังกาย ควรที่จะสร้างข้อจำกัดเฉพาะหอพักที่ไม่ได้อยู่ในระยะ 500 เมตรรอบสถานศึกษาจัดทำพื้นที่ออกกำลังกายเพื่อสะดวกความสะดวกแก่ผู้พัก ในเรื่องของการควบคุมเวลาเข้าออกของหอพักนั้น ควรระบุให้ชัดเจนในเรื่องของเวลาที่กำหนด หรือสร้างข้อจำกัดในกรณีหอพักที่ไม่สามารถควบคุมเวลาการเข้าออกได้ ก็ต่อเมื่อมีผู้ตรวจรักษาความปลอดภัยประจำการเพื่อดูแลผู้พักในหอพักนั้นๆ

2) ควรจัดสิทธิประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจหอพักเอกชน เช่น BOI ลดหย่อนภาษี ลด/ละเว้นค่าธรรมเนียมแก่หอพักที่ปฏิบัติตามกฎระเบียบอย่างเคร่งครัด เพื่อเป็นแรงจูงใจให้ผู้ประกอบการใส่ใจต่อสภาพกายภาพและการบริหารจัดการให้เหมาะสมอยู่ในสภาพที่ดีสำหรับหอพัก/องค์กรที่ไม่แสวงผลกำไร ควรจัดทำ CSR สำหรับหอพักทำสภาพกายภาพและการบริหารจัดการที่ดีและเป็นประโยชน์แก่สังคม เพื่อให้เป็นแรงจูงใจในการทำเพื่อสังคมต่อไป

5.4 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรศึกษาหอพักเอกชนที่เป็นประเภทหอพักชายเพื่อนำมาศึกษาแนวทางการกำหนดมาตรฐานหอพักเอกชนเปรียบเทียบกับการศึกษาในครั้งนี้
2. ควรเน้นศึกษาสภาพกายภาพหอพักเอกชนหรือเน้นศึกษาการบริหารหอพักเอกชนอย่างไรอย่างหนึ่งโดยเจาะประเด็นอย่างละเอียด
3. ควรศึกษาเปรียบเทียบระหว่างหอพักในโครงการหอพักติดดาวระดับอื่นๆหรือมหาวิทยาลัยอื่น
4. ควรสอบถามความเห็นของผู้เชี่ยวชาญทางด้านกฎหมายหอพักและผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยประเภทหอพัก

รายการอ้างอิง

- Alberta, G. o. (2010). *Supportive Living Accommodation Standards And Checklist*.
Alberta Canada: Government.
- Force, H. U. S. A. (2006). *Unaccompanied Housing Design Guide* (pp. 21-22): Office of
the Civil Engineer Housing Division AF/ILEH.
- Grimm, J. C. (1993). *Residential Alternatives in student Housing and Residential Life :
A Handbook for Professionals Committed to Student Development Goals* :
San Fransico: Jossey –Bass Publisher.
- Universities UK/Guild HE. (2010). *Code of Practice for the Management of Student
Housing* (pp. 11-12).
- กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น. (2549). *มาตรฐานหอพัก*. กรุงเทพมหานคร: กระทรวงมหาดไทย.
- กองนโยบายและแผนงาน. (2554a). *การกระจายตัวของสถานศึกษาทุกสังกัดในเขตกรุงเทพมหานคร
ปีการศึกษา 2554: สำนักงานผังเมือง กรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานคร*
- กองนโยบายและแผนงาน. (2554b). *การกระจายตัวของหอพักในเขตกรุงเทพมหานคร ปีการศึกษา
2554: สำนักงานผังเมือง กรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานคร*
- งานวิจัยสถาบัน กองแผนงาน. (2556). *สารสนเทศ 2556: มหาวิทยาลัยรามคำแหง*.
- นิมิต โออุไร. (2538). *การศึกษาที่พักอาศัยของนักศึกษาของมหาวิทยาลัยรามคำแหง. (วิทยานิพนธ์
มหาบัณฑิต)*, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- . *พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522. (2522).*
- พันเลิศ ธีัญญศิริ. (2537). *การศึกษาสภาพทางกายภาพของที่พักอาศัยของนักศึกษาบริเวณโดยรอบ
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*.
- มาณี ไชยธีรานุกูลศิริ. (2543). *หอพักกับการพัฒนานิสิตนักศึกษาระดับอุดมศึกษา. กรุงเทพมหานคร:
สำนักงานปลัด ทบวงมหาวิทยาลัย*.
- ราชกิจจานุเบกษา. (2507). *พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507*.
- ราชกิจจานุเบกษา. (2558). *พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2558*.
- วัลลภา เทพหัสดิน ณ อยุธยา. (2530). *งานบุคคลการนิสิตนักศึกษา. คณะครุศาสตร์*.
- วาร์โ พึ่งสวัสดิ์. (2553). *สถิติประยุกต์สำหรับการวิจัยทางสังคมศาสตร์ (Vol. 1). กรุงเทพฯ: สุวีริยา
สาส์น*.

วุฒิกา คุณสิริไพบูลย์. (2548). แนวทางการกำหนดมาตรฐานสภาพแวดล้อมและการจัดการหอพัก
นิสิตนักศึกษาระดับปริญญาตรีสำหรับสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาของรัฐในเขต
กรุงเทพมหานคร. (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต), คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

สำนักผังเมือง. (2556). ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556.

เสรีชัย โชติพานิช. (2545). แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม
(Vol. 3). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

หอพักสตรีนิรมล. (2559). ประวัติ. Retrieved 26 เมษายน, 2559, from

<http://www.fma.or.th/huamak/history.html>

อำนาจ สังข์ศรีแก้ว. (2548). สภาพการอยู่อาศัยและสภาพสังคมของนักศึกษาในเขตเมืองนครปฐม.
(มหาบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.





ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

แบบสำรวจห้องพัก 5 ดาว

ผู้สำรวจ _____ วันที่ทำการสำรวจ ____/____/____ เวลาที่ทำการสังเกต _____
--

แบบสำรวจนี้ใช้ในการสำรวจสภาพกายภาพเพื่อเป็นข้อมูลในการทำวิทยานิพนธ์ระดับบัณฑิตศึกษา

เรื่อง สภาพกายภาพและการบริหารจัดการห้องพักเอกชนระดับ 5 ดาวของโครงการห้องพักติดดาว กรณีศึกษา หอพักเอกชนรอบมหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมาก

ผู้วิจัยขอรับรองว่าจะไม่นำข้อมูลที่ได้รับนี้ไปเผยแพร่หรือใช้ประโยชน์ในด้านอื่นๆ นอกเหนือจากงานทางวิชาการ

นางสาวจิลล์ พรหมดี 5773309025 นิสิตภาควิชาเคหการ (สาขาการพัฒนอสังหาริมทรัพย์) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
โทร. 099-923-6545 E-mail: jillpromdee@gmail.com

ส่วนที่ 1 ทำเลที่ตั้ง

- ชื่อห้องพัก _____
- ที่อยู่ห้องพัก บ้านเลขที่ _____ ซอย _____ หมู่ _____ ถนน _____ เขต _____
แขวง _____ จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
- อาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ ติดกับ _____
ทิศใต้ ติดกับ _____
ทิศตะวันออกติดกับ _____
ทิศตะวันตกติดกับ _____
- แผนที่โดยสังเขป

- สาธารณูปการโดยรอบ(ระยะ 500 เมตร)

- ความสามารถในการเข้าถึง

- เดิน จักรยาน รถประจำทาง จักรยานยนต์รับจ้าง
 รถยนต์ส่วนตัว จักรยานยนต์ส่วนตัว อื่นๆ โปรดระบุ _____

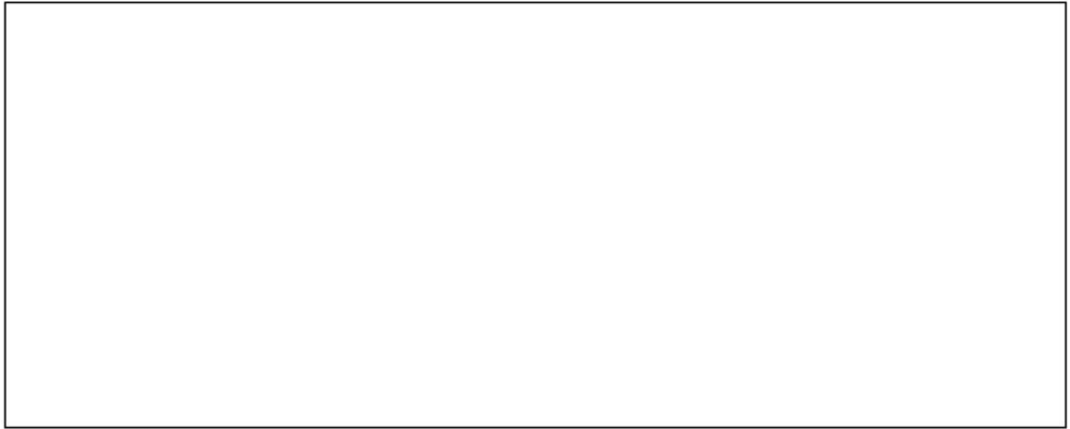
ส่วนที่ 2 ลักษณะอาคาร

1. สภาพอาคารปัจจุบัน ดี ค่อนข้างดี ปานกลาง ค่อนข้างทรุดโทรม ทรุดโทรม
2. ประเภทของอาคาร อาคารหอพัก อาคารพาณิชย์/ตึกแถว บ้าน
 อื่นๆ โปรดระบุ _____
3. จำนวนชั้น _____ ชั้น
4. จำนวนห้องพัก _____ ห้อง
7. รูปแบบอาคาร(ผังอาคาร ระบุขนาด กว้าง ยาว)

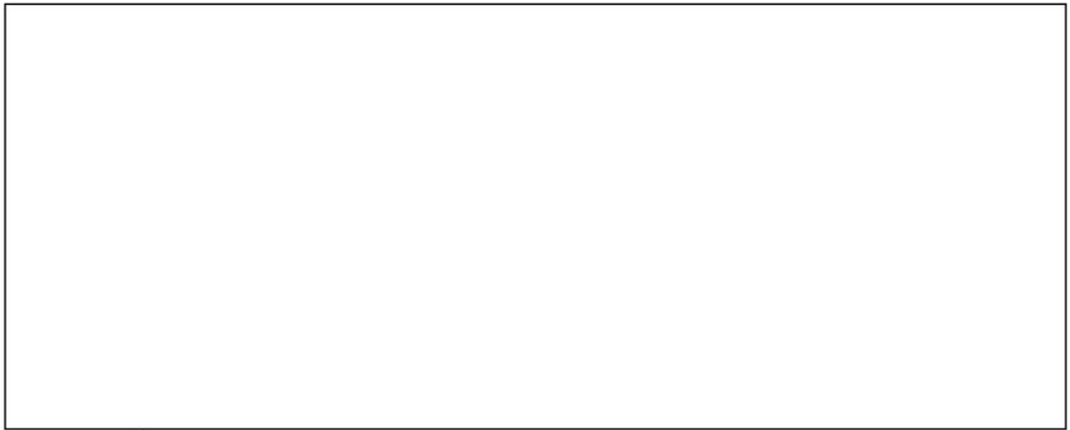
7.1 ผังบริเวณ

7.2 ผังชั้น 1

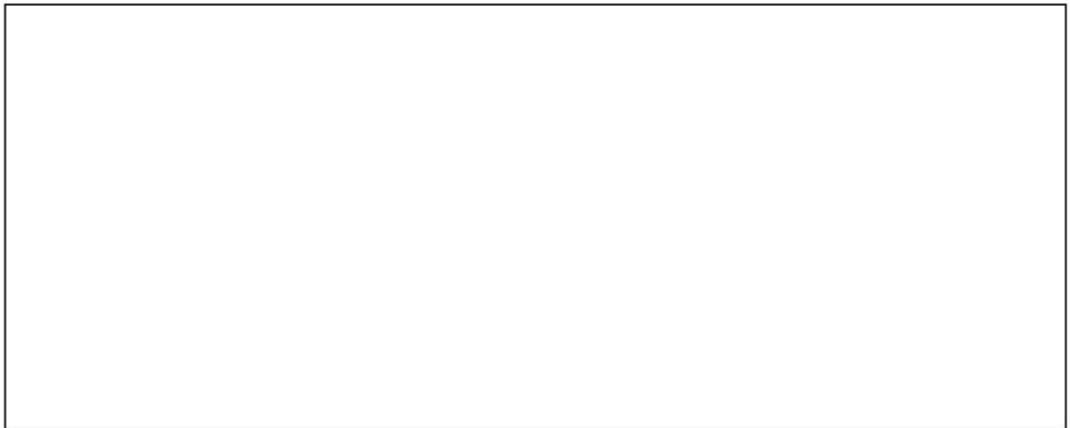
7.3 ผังชั้น _____



7.4 ผังชั้น _____



7.5 ผังชั้น _____



ส่วนที่ 3 พื้นที่ส่วนกลาง

1. พื้นที่ส่วนกลางจัดเตรียมไว้ให้กับผู้เช่า (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)(ระบุขนาดพื้นที่หรือจำนวน)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> ที่จอดรถจักรยาน _____sq.m. | <input type="checkbox"/> ที่จอดรถจักรยานยนต์ _____sq.m. |
| <input type="checkbox"/> ที่จอดรถยนต์ _____sq.m. | <input type="checkbox"/> ห้องรับรอง _____sq.m. |
| <input type="checkbox"/> ห้องสมุด _____sq.m. | <input type="checkbox"/> ห้องอาหาร _____sq.m. |
| <input type="checkbox"/> ที่ทิ้งขยะ _____sq.m. | <input type="checkbox"/> สนามหญ้า _____sq.m. |
| <input type="checkbox"/> พื้นที่ออกกำลังกาย _____sq.m. | <input type="checkbox"/> อื่นๆ โปรดระบุ _____ |

หมายเหตุ _____

2. ด้านการบริการจัดเตรียมไว้ให้กับผู้เช่า (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)(ระบุจำนวน)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ | <input type="checkbox"/> ตู้ซักผ้าหยอดเหรียญ |
| <input type="checkbox"/> จุดบริการไปรษณีย์ | <input type="checkbox"/> หนังสือพิมพ์/นิตยสาร |
| <input type="checkbox"/> ตู้ยาสามัญประจำบ้าน | <input type="checkbox"/> ร้านขายของชำ/ร้านอาหาร |
| <input type="checkbox"/> สำนักงานติดต่อ | <input type="checkbox"/> สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ |
| <input type="checkbox"/> ร้านซักรีด | <input type="checkbox"/> ร้านขายของชำ/ร้านอาหาร |
| <input type="checkbox"/> Key Card(คีย์การ์ด) | <input type="checkbox"/> ร้านทำผม <input type="checkbox"/> อื่นๆ โปรด |

ระบุ _____

หมายเหตุ _____

ส่วนที่ 4 พื้นที่ห้องพัก

1. ขนาดห้องพักมีกี่แบบ 1 แบบ 2 แบบ 3 แบบ อื่นๆ โปรดระบุ _____

- 6.1 แบบที่ 1 ขนาดห้องพัก _____ ตารางเมตร จำนวนห้อง _____ ห้อง จำนวนคนต่อห้อง _____ คน
- 6.2 แบบที่ 2 ขนาดห้องพัก _____ ตารางเมตร จำนวนห้อง _____ ห้อง จำนวนคนต่อห้อง _____ คน
- 6.3 แบบที่ 3 ขนาดห้องพัก _____ ตารางเมตร จำนวนห้อง _____ ห้อง จำนวนคนต่อห้อง _____ คน
- 6.4 แบบอื่นๆ โปรดระบุขนาดห้องพัก (หน่วยตารางเมตร,ห้อง,คนต่อห้อง) _____

2. รูปแบบห้องพัก(ผังห้องพัก ระบุขนาด กว้าง ยาว สูง)

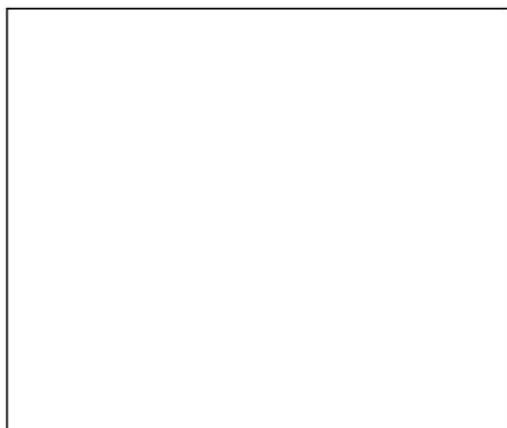
2.1 แบบที่ 1



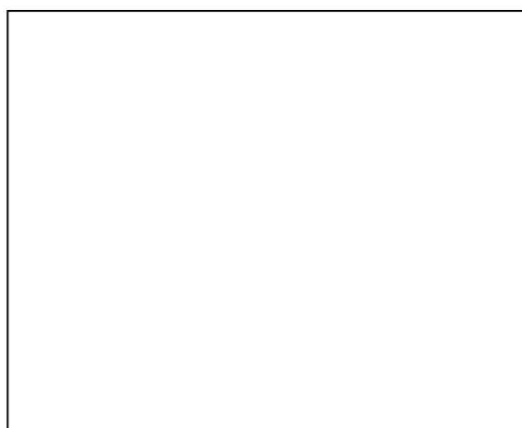
2.2 แบบที่ 2



2.1 แบบที่ 3



2.2 แบบที่ 4



3. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่จัดเตรียมไว้ให้กับผู้เช่า (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | | | |
|---|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> ตู้เสื้อผ้า | <input type="checkbox"/> โต๊ะเขียนหนังสือ | <input type="checkbox"/> เก้าอี้นั่งเขียนหนังสือ | <input type="checkbox"/> โต๊ะเครื่องแป้ง |
| <input type="checkbox"/> เตียง | <input type="checkbox"/> พูก | <input type="checkbox"/> หมอน | <input type="checkbox"/> พัดลม |
| <input type="checkbox"/> เครื่องปรับอากาศ | <input type="checkbox"/> เครื่องทำน้ำอุ่น | <input type="checkbox"/> ผ้าม่าน | <input type="checkbox"/> ชั้นวางของ |
| <input type="checkbox"/> ระเบียง | <input type="checkbox"/> อินเทอร์เน็ต/wifi | <input type="checkbox"/> ชุดรับแขก | <input type="checkbox"/> โทรศัพท |
| <input type="checkbox"/> ตู้เย็น | <input type="checkbox"/> อื่นๆ โปรดระบุ _____ | | |

4. ห้องน้ำ ห้องน้ำในตัว ห้องน้ำรวม ทั้ง 2 แบบ
 อื่นๆ โปรดระบุ _____

ส่วนที่ 5 แบบสังเกตตามมาตรฐาน

มาตรฐานหอพักสำหรับเอกชนสำหรับนักเรียน นักศึกษา กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

ทำเครื่องหมาย / ใน หน้าข้อความที่หอพักแห่งนี้มี หรือใส่หมายเหตุลงท้ายแต่ละหมวดที่ต้องการชี้แจงเพิ่มเติม

ห้องพัก

<input type="checkbox"/>	มีป้ายชื่อหอพัก ที่ระบุประเภทหอพัก ชาย-หญิงอย่างชัดเจน
<input type="checkbox"/>	พื้นที่ห้องพักไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร(กรณีพักคนเดียว) และหากมีผู้เข้าพักอยู่รวมกันจะต้องมีพื้นที่เฉลี่ยคนละไม่น้อยกว่า 6 ตารางเมตร
<input type="checkbox"/>	มีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่า 2.5 เมตรและสูงไม่น้อยกว่า 2.5 เมตร
<input type="checkbox"/>	ความเข้มของแสงสว่างเพียงพอ ณ จุดที่ใช้ทำงานหรือศึกษาเล่าเรียน
<input type="checkbox"/>	มีช่องแสงสว่างและช่องระบายอากาศเพียงพอ
<input type="checkbox"/>	มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อการพักอาศัยอย่างมีคุณภาพ คือ มีที่นอนที่สะอาดถูกสุขลักษณะ ตู้เสื้อผ้า และสถานที่เก็บเอกสาร และสิ่งของใช้ส่วนตัวที่เป็นสัดส่วน

หมายเหตุ _____

พื้นที่บริการ และการอำนวยความสะดวก

<input type="checkbox"/>	ห้องต้อนรับผู้มาเยือน ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ต่อจำนวนผู้เข้าพัก 50 คน
<input type="checkbox"/>	ห้องบริการเนกประสงค์เพื่อการอ่านหนังสือ ประชุมกลุ่มย่อย หรือกิจกรรมอื่นต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่อาคารชั้นมากที่สุด
<input type="checkbox"/>	ห้องอาบน้ำ-ห้องส้วม-อ่างล้างมือ ต้องมีสัดส่วนอย่างต่ำ 1 ชุด ต่อพื้นที่อาคาร 50 ตารางเมตร และพื้นที่ห้องน้ำ-ห้องส้วม จะต้องเป็นพื้นที่แบบที่ไม่ดูดซึมน้ำจากใต้พื้นและไม่มีน้ำขัง
<input type="checkbox"/>	มีสำนักงานหอพัก เพื่อเป็นหน่วยประสานงานและศูนย์กลางการให้บริการแก่ผู้เข้าพัก โดยมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ต่อจำนวนผู้เข้าพัก 50 คน
<input type="checkbox"/>	มีบริการยาสามีญประจำบ้านเพื่อการปฐมพยาบาลเบื้องต้นอย่างน้อย 1 จุด ต่อผู้เข้าพัก 50 คน
<input type="checkbox"/>	มีการติดตั้งกล้องวงจรปิดทั้งภายนอก และภายในอาคารหอพัก
<input type="checkbox"/>	มีการจัดบริการอาหารบริเวณหอพัก หรือมีห้องประกอบอาหารรวม(ห้องครัว)ของหอพัก เพื่อบริการอุ่นหรือประกอบอาหารอย่างง่าย ขนาดพื้นที่ห้องไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร
<input type="checkbox"/>	มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อการเรียนรู้ คือ จุดเชื่อมต่อหรือมีสัญญาณเพื่อการเข้าถึงระบบอินเทอร์เน็ต โต๊ะ เก้าอี้ ที่เอื้อต่อการปฏิบัติกิจกรรมการเรียนรู้
<input type="checkbox"/>	มีห้องหรือมุมเอกสารที่ให้บริการหนังสือพิมพ์ สิ่งพิมพ์และเอกสารอ้างอิงที่จำเป็น (เช่น พจนานุกรม ปทานุกรม) ที่มีความทันสมัย และมีการจัดบริการอย่างเป็นระบบ
<input type="checkbox"/>	มีพื้นที่เพียงพอสำหรับบริการจอดรถจักรยานหรือรถจักรยานยนต์ได้ อย่างน้อยห้องละหนึ่งคัน

- มีระบบโทรศัพท์ภายในที่สามารถติดต่อ ผู้เข้าพักในแต่ละห้องพักได้ หรืออย่างน้อยในแต่ละชั้นของอาคาร
- มีพื้นที่เพียงพอที่จะจัดกิจกรรม สันทนาการหรือออกกำลังกายได้อย่างน้อยร้อยละ 25 ของจำนวนคนทั้งหมดในห้องพัก

หมายเหตุ _____

โครงสร้าง และความปลอดภัยของอาคารห้องพัก

- การออกแบบโครงสร้างอาคารห้องพักในส่วนที่ใช้เป็นห้องพักอาศัย ห้องโถงบันได ช่องทางเดินและต้องผ่านการตรวจสอบและได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแลและอนุญาตตามกฎหมาย
- มีระบบเตือนภัย กรณีเกิดเหตุฉุกเฉินหรือเพลิงไหม้ที่สามารถส่งสัญญาณถึงผู้เข้าพักให้ได้รับทราบอย่างทั่วถึง รวดเร็วพร้อมๆ กันได้
- มีระบบดับเพลิงที่มีประสิทธิภาพพร้อมใช้งาน โดยจะต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือไม่น้อยกว่า 1 ชุดต่อพื้นที่ 1,000 ตารางเมตร และติดตั้งเพิ่มเติม) ทุกระยะห่างกันไม่เกิน 45 เมตร
- ช่องทางเดินในอาคารห้องพักจะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร
- บันไดของอาคารห้องพักสำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีอาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.2 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารห้องพักที่ใช้กับพื้นที่อาคารห้องพัก ชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกินกว่า 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันได น้อยกว่า 1.5 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อย 2 บันไดและ แต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.2 เมตร
- บันไดห้องพักจะต้องมีระยะห่างกันไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลที่สุดบนพื้นที่นั้น
- บันไดห้องพักที่เป็นแนวโค้งเกิน 90 องศาจะไม่มีชันพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร
- อาคารห้องพักที่สูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป และสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารห้องพักที่สูง 3 ชั้นและมีลาดฟ้าเหนือชั้นที่ 3 มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง
- ห้องพักที่มีพื้นที่เปิดให้บริการเกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องจัดให้มีป้ายและสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้พิการที่มีลักษณะสอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงกำหนด สิ่งอำนวยความสะดวก ในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา
- มีการติดตั้งไฟส่องสว่างฉุกเฉินในกรณีกระแสไฟฟ้าขัดข้องอย่างน้อย 1 ชุดต่อพื้นที่ 1,000 ตารางเมตรและติดตั้งทุกระยะห่างกันไม่เกิน 45 เมตร
- มีระบบบำบัดน้ำเสียและระบบระบายน้ำเสียของห้องพักที่มีคุณภาพที่เป็นไปตามมาตรฐานของหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแล

หมายเหตุ _____

การจัดระบบบริการ

<input type="checkbox"/>	แยกพื้นที่อาคารหรือห้องพักชายและห้องพักหญิงออกจากกันเป็นสัดส่วนชัดเจน
<input type="checkbox"/>	มีระเบียบประวัติผู้เข้าพักที่เป็นปัจจุบัน และมีข้อมูลพื้นฐานที่จำเป็นอย่างเพียงพอต่อการพัฒนาผู้เข้าพักได้อย่างมีประสิทธิภาพ
<input type="checkbox"/>	มีระเบียบห้องพักที่มีการเผยแพร่ให้ผู้เข้าพักได้รับทราบอย่างเปิดเผย
<input type="checkbox"/>	กรณีที่มีผู้เข้าพักเป็นชาวต่างชาติ จะต้องมีป้ายและระเบียบห้องพักเป็นภาษาอังกฤษ
<input type="checkbox"/>	มีบุคลากรปฏิบัติงานประจำที่มีหน้าที่ดูแลด้านกายภาพของอาคารห้องพักอย่างน้อยหนึ่งคนต่อจำนวนผู้เข้าพักไม่เกิน 300 คน
<input type="checkbox"/>	ห้ามจำหน่ายสุราในอาคารห้องพัก
<input type="checkbox"/>	มีป้ายประกาศเตือนเกี่ยวกับพิษภัยของยาเสพติด หรืออันตรายจากกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด
<input type="checkbox"/>	มีบุคลากรปฏิบัติหน้าที่ดูแลผู้เข้าพักในด้านการพัฒนาบุคลิกภาพ คุณธรรม จริยธรรม ตลอดจนให้คำปรึกษากรณีผู้เข้าพักมีปัญหา อย่างน้อยหนึ่งคนต่อจำนวนผู้เข้าพักไม่เกิน 100 คน
<input type="checkbox"/>	มีบริการจำหน่ายอาหารและของใช้จำเป็นภายในบริเวณห้องพัก
<input type="checkbox"/>	มีบริการซักรีดเสื้อผ้า
<input type="checkbox"/>	มีการจัดทำจดหมายเวียนเพื่อการสื่อสารสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เข้าพัก

หมายเหตุ _____

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในส่วนที่ 2

* ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง *

แบบสัมภาษณ์ผู้จัดการหอพักหรือผู้ดูแลหอพัก

ผู้สัมภาษณ์ _____
วันที่ทำสัมภาษณ์ ____/____/____ เวลา _____

แบบสัมภาษณ์นี้ใช้ในการสัมภาษณ์เจ้าของหอพักหรือผู้จัดการหอพักหรือผู้ดูแลหอพัก เรื่องกายภาพและการบริหารจัดการ เพื่อเป็นข้อมูลในการทำวิทยานิพนธ์ระดับบัณฑิตศึกษา

เรื่อง สภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพักเอกชนระดับ 5 ดาวของโครงการหอพักคิตดาว ภูมิศึกษา หอพักเอกชนรอบมหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมาก

ผู้วิจัยต้องขอขอบคุณทุกท่านที่กรุณาตอบแบบสอบถามนี้ ข้อมูลที่ได้รับจากท่านจะเป็นประโยชน์อย่างสูงสำหรับการศึกษาเรื่อง ลักษณะกายภาพ และการบริหารจัดการหอพักเอกชน ผู้วิจัยขอรับรองว่าจะไม่นำข้อมูลที่ได้รับนี้ไปเผยแพร่หรือใช้ประโยชน์ในด้านอื่นๆ นอกเหนือจากงานทางวิชาการ

นางสาวจิลล์ พรหมดี 5773309025 นิสิตภาควิชาเคหการ (สาขาการพัฒนอสังหาริมทรัพย์) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โทร. 099-923-6545 E-mail: jillpromdee@gmail.com

ชื่อหอพัก _____

ผู้ให้สัมภาษณ์เป็น เจ้าของหอพัก ผู้ดูแลหอพัก ผู้จัดการหอพัก
รูปแบบธุรกิจ ณ ปัจจุบัน หอพักชาย หอพักหญิง หอพักชายและหญิง อพาร์ทเมนท์
 ห้องเช่าทั่วไป อื่นๆ โปรดระบุ _____

เพิ่มเติมข้อมูลสภาพกายภาพหอพัก

1. หอพักนี้ก่อสร้างขึ้นเมื่อปี พ.ศ. _____ และเปิดใช้งานปี พ.ศ. _____ ปรับปรุงครั้งล่าสุดเมื่อปี พ.ศ. _____
2. จำนวนผู้พัก _____ คน
3. เรียงลำดับความสามารถในการเข้าถึงหอพักของผู้เช่า (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

<input type="checkbox"/> เดิน	<input type="checkbox"/> จักรยาน	<input type="checkbox"/> รถประจำทาง	<input type="checkbox"/> จักรยานยนต์รับจ้าง
<input type="checkbox"/> รถยนต์ส่วนตัว	<input type="checkbox"/> จักรยานยนต์ส่วนตัว	<input type="checkbox"/> อื่นๆ โปรดระบุ _____	

ส่วนที่ 1 โครงสร้างการบริหารจัดการ

1. ผังโครงสร้างองค์กรการบริหารจัดการ

2. องค์ประกอบด้านการจัดการของหอพัก

- กฎระเบียบประจำหอพัก สมุดลงทะเบียนผู้พัก ควบคุมเวลาเข้าออก
 ระเบียบประวัติผู้พัก รณรงค์ต่อต้านยาเสพติด

3. ผู้พักเป็นชาวต่างชาติ ไม่มี มี/มีภาษาอังกฤษกำกับตามป้ายต่างๆ มี/ไม่มีภาษาอังกฤษกำกับตามป้ายต่างๆ**ส่วนที่ 2 ด้านความปลอดภัย**

1. การรักษาความปลอดภัยของหอพัก (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- CCTV/กล้องวงจรปิด Key Card (คีย์การ์ด)
 รปภ./ยาม ผู้ตรวจเช็คการเข้าออกหอพัก
 ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน อื่นๆ โปรดระบุ _____

หมายเหตุ(วิธีการตรวจเช็คสภาพความพร้อม) _____

2. ระบบป้องกันเพลิงไหม้ของหอพัก (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- เครื่องส่งสัญญาณเตือนผู้เช่า เครื่องดับเพลิงแบบพกพา/แบบมือถือ
 อุปกรณ์ตรวจจับควันไฟ(smoke detector) เครื่องดับเพลิงประจำอาคารแต่ละชั้น
 อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน(heat detector) ระบบตัดไฟอัตโนมัติ
 บันไดหนีไฟ อื่นๆ โปรดระบุ _____

หมายเหตุ(วิธีการตรวจเช็คสภาพความพร้อม) _____

ส่วนที่ 3 ด้านสุขอนามัยความสะอาด

1. การทำความสะอาดภายนอกห้องพักและพื้นที่ส่วนกลาง

- มีแม่บ้านประจำหอพัก จ้างแม่บ้านจากภายนอก วิธีการอื่นๆ โปรดระบุ _____

2. วิธีการจัดเก็บขยะ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- มีตำแหน่งและพื้นที่ทิ้งขยะรวมอย่างชัดเจน
 มีการแยกประเภทขยะอย่างชัดเจน
 วิธีการอื่นๆ โปรดระบุ _____

ส่วนที่ 4 ด้านการให้บริการ1. ระบบโทรศัพท์ภายใน มี ไม่มี

2. อื่นๆโปรดระบุ _____

ส่วนที่ 5 ด้านการจัดการดูแลผู้พัก

1. การคัดเลือกผู้พัก ไม่มี มี โปรดระบุวิธีการ _____
 2. ช่วงอายุของผู้เช่า ต่ำกว่า 15 ปี 15-17 ปี 18-20 ปี 21-23 ปี

- 24-26 ปี 27-29 ปี มากกว่า 30 ปี
3. สัดส่วนผู้พัก นักศึกษา _____ % คนวัยทำงาน _____ % อื่นๆ _____ %
4. ระยะเวลาในการเช่า(เฉลี่ย)ของผู้พัก 1 คน _____ ปี
5. ช่วงเวลาที่ผู้พักเข้าพัก เดือน _____ ถึง เดือน _____
6. ในกรณีหากเป็นนักศึกษา ปิดภาคเรียนกลับบ้านยังจำเป็นต้องจ่ายค่าเช่าห้องพักต่ออีกเป็นเวลา _____ เดือน
7. มีการตรวจเช็คผู้พักที่กลับเข้าพักในแต่ละวัน มี ไม่มี
- หากมี มีวิธีการอย่างไร
-
-

8. การจัดการดูแลเอาใจใส่ผู้พักต่างๆ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> การเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารแก่ผู้พัก
<input type="checkbox"/> การปฐมพยาบาลเบื้องต้น
<input type="checkbox"/> การติดป้ายแสดงหมายเลขโทรศัพท์ฉุกเฉิน
<input type="checkbox"/> กิจกรรมปฐมนิเทศผู้พักใหม่
<input type="checkbox"/> การจัดสรรงบประมาณเพื่อส่วนรวมแก่ผู้พัก | <input type="checkbox"/> การอำนวยความสะดวกแก่ผู้มาติดต่อ
<input type="checkbox"/> การส่งเสริมสนับสนุนเกี่ยวกับการศึกษา
<input type="checkbox"/> การให้คำปรึกษาปัญหาต่างๆแก่ผู้พัก
<input type="checkbox"/> การจัดตั้งกลุ่มหรือชมรมผู้พัก
<input type="checkbox"/> อื่นๆ _____ |
|---|---|

ส่วนที่ 6 ด้านการเงิน

1. ค่าใช้จ่ายประจำของหอพักแห่งนี้

ค่าน้ำประปา _____ บาท/เดือน

ค่าไฟฟ้า _____ บาท/เดือน

ค่าจ้างพนักงาน/เจ้าหน้าที่ รวม _____ บาท/เดือน พนักงาน/เจ้าหน้าที่ทั้งหมดมีจำนวน _____ คน

ค่าซ่อมแซมอาคารเฉลี่ย _____ บาท/เดือน

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ _____ บาท/เดือน

อื่นๆไประบุ _____

2. สัญญาเช่าพักสำหรับผู้เช่า โดยเฉลี่ยทั่วไป

ค่าใช้จ่ายในการเช่าพัก _____ บาท/เดือน

จ่ายล่วงหน้า _____ เดือน

ค่ามัดจำ _____ บาท

อื่นๆไประบุ _____

ส่วนที่ 7 ปัญหา อุปสรรค ข้อดี ข้อจำกัด

1. ปัญหาที่พบบ่อยของหอพักแห่งนี้ (เรียงลำดับความถี่ของปัญหา 1-7 โดยมากที่สุดคือ 1 น้อยสุดคือ 7)

ปัญหาของตัวผู้เช่า โปรตระบุรายละเอียด _____

ปัญหาเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางของหอพัก โปรตระบุรายละเอียด _____

ปัญหาเรื่องทรัพย์สินของผู้เช่าหอพัก โปรตระบุรายละเอียด _____

ปัญหาเรื่องเสียงดังรบกวน โปรตระบุรายละเอียด _____

ปัญหาสุรา ของมีเงินเมา หรือสิ่งเสพติด โปรตระบุรายละเอียด _____

ปัญหาเกี่ยวกับความเสื่อมของตัวอาคาร โปรตระบุรายละเอียด _____

ปัญหาสภาพแวดล้อมข้างเคียง โปรตระบุรายละเอียด _____

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม (เช่น ปัญหาอื่นๆ หรือมีการเตรียมพร้อมรับมือปัญหากรณีฉุกเฉิน หรือมีแผนรองรับความเสี่ยง
อย่างไร) _____

2. อุปสรรคในการพัฒนาสภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพัก

3. ข้อดีของสภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพักหอพักที่ได้รับรางวัล 5 ดาว (เช่น ผู้พักเข้าพักเต็ม)

4. ข้อจำกัดของสภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพักหอพักที่ได้รับรางวัล 5 ดาว (เช่น ไม่สามารถเพิ่มราคาห้องพัก)

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม (สำหรับหอพักอื่นๆที่ไม่ได้มาตรฐานหรือยังไม่ได้ 5 ดาว หรือทางด้านกฎหมาย)

แบบสอบถามผู้พักในหอพัก 5 ดาว

หอพัก _____ ชุดที่ _____
วันที่ตอบแบบสอบถาม ____/____/____

แบบสอบถามนี้ใช้ในการสอบถามความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในหอพัก เพื่อเป็นข้อมูลในการทำวิทยานิพนธ์ระดับบัณฑิตศึกษา

เรื่อง สภาพกายภาพและการบริหารจัดการหอพักเอกชนระดับ 5 ดาวของโครงการหอพักติดดาว

กรณีศึกษา หอพักเอกชนรอบมหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตหัวหมาก

ผู้วิจัยต้องขอขอบคุณทุกท่านที่กรุณาตอบแบบสอบถามนี้ ข้อมูลที่ได้รับจากท่านจะเป็นประโยชน์อย่างสูงสำหรับการศึกษาเรื่อง ลักษณะกายภาพและการบริหารจัดการหอพักเอกชน ผู้วิจัยขอรับรองว่าจะไม่นำข้อมูลที่ได้รับนี้ไปเผยแพร่หรือใช้ประโยชน์ในด้านอื่นๆ นอกเหนือจากงานทางวิชาการ

นางสาวจิลล์ พรหมดี 5773309025 นิสิตภาควิชาเคหการ (สาขาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
โทร. 099-923-6545 E-mail: jillpromdee@gmail.com

ผู้ตอบแบบสอบถาม ผู้เข้าพักอาศัยหอพัก.....(โปรดระบุชื่อหอพัก) ชั้น..... หมายเลขห้องพัก.....
 อื่นๆ.....

ข้อมูลทั่วไป

- อายุ.....ปี
- ศาสนา พุทธ อิสลาม คริสต์ อื่นๆโปรดระบุ.....
- ภูมิลำเนาเดิมของท่านอยู่ที่ ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
- อาชีพ นักศึกษา รับราชการ พนักงานบริษัท รับจ้าง
 อื่นๆระบุ.....
- ระดับการศึกษา มัธยม อนุปริญญา ปริญญาตรี ปริญญาโท
 อื่นๆโปรดระบุ.....
- สถานที่เรียน/ทำงาน มหาวิทยาลัยรามคำแหง อื่นๆโปรดระบุ.....

ส่วนที่ 1 สภาพความเป็นอยู่

- ท่านได้เข้าพักหอแห่งนี้ตั้งแต่เดือน.....พ.ศ.
- ท่านได้รับคำแนะนำหรือชักจูงในการเข้าพักจากอะไร
 มหาวิทยาลัย ญาติพี่น้อง เพื่อน เดินสำรวจเอง อื่นๆโปรดระบุ.....
- ระยะเวลาที่คาดว่าจะอยู่หอพักแห่งนี้อีกประมาณ.....เดือน
- หอพักที่เคยพักก่อนหน้านี้ เคย.....แห่ง ตั้งแต่อายุ.....ปี ไม่เคย
- รายได้ต่อเดือนเฉลี่ย โปรดระบุ.....บาท/เดือน
- ที่มาของรายได้ ผู้ปกครอง ทุนการศึกษา/กู้ยืมกองทุน ทำงาน
 อื่นๆโปรดระบุ.....
- ค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือนเฉลี่ยประมาณ.....บาท/เดือน

- a. ค่าเช่าห้องพัก.....บาท/เดือน
 b. ค่ามัดจำห้องพัก.....บาท/เดือน
 c. ค่าน้ำประปา... ..บาท/เดือน , ค่าไฟฟ้า.....บาท/เดือน
 d. ค่าอาหาร.....บาท/เดือน
 e. ค่าเดินทาง.....บาท/เดือน
 f. ค่าใช้จ่ายส่วนตัว.....บาท/เดือน
8. เหตุผลที่เลือกพักหอพักแห่งนี้ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)
 สภาพแวดล้อมดี ค่าเช่าถูก มีความปลอดภัย เดินทางสะดวก
 มีการแยกหอพักชายหญิง เป็นหอพักได้รับรางวัล 5 ดาว อื่นๆ โปรดระบุ
9. จำนวนผู้พักในห้องของท่านรวมตัวท่านเอง 1คน 2คน 3คน 4คน _____ คน
10. ท่านใช้เวลาในการเดินทางไปยังสถานศึกษา/ที่ทำงานประมาณ.....นาที โดยทาง (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)
 เดิน จักรยาน รถประจำทาง จักรยานยนต์รับจ้าง
 รถยนต์ส่วนตัว จักรยานยนต์ส่วนตัว อื่นๆ โปรดระบุ
11. เวลาที่ออกจากหอพักโดยปกติ.....น.
 12. เวลาที่กลับถึงหอพักโดยปกติ.....น.
13. กิจกรรมใดที่ท่านทำภายในหอพักเป็นประจำ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)
 ออกกำลังกาย เล่นคอมพิวเตอร์ ทำงานอดิเรก คือ
- พักผ่อน ฟังเพลง อื่นๆ โปรดระบุ
14. กิจกรรมใดที่ท่านทำนอกหอพักเป็นประจำ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)
 ไปซื้อของที่ห้างสรรพสินค้า อ่านหนังสือที่ห้องสมุดมหาวิทยาลัย ทำกิจกรรมชมรม
 ออกกำลังกาย ชมภาพยนตร์ที่โรงภาพยนตร์ ร้องคาราโอเกะ
 อื่นๆ โปรดระบุ

ส่วนที่ 2 ความพึงพอใจต่อสภาพกายภาพภายในหอพักของท่าน

คำชี้แจง โปรดใส่เครื่องหมาย / ลงในช่องว่างที่ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุดเพียงช่องเดียวเท่านั้น

วัตถุประสงค์เพื่อหาแนวทางการพัฒนาสภาพกายภาพให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้พักที่อยู่ในหอพักให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

ความคิดเห็นต่อสภาพกายภาพของหอพัก	ระดับความพึงพอใจ					ไม่มีในหอพัก	วิธีการแก้ไข
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด		
1. ท่าเลที่ตั้ง	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ไม่มีในหอพัก	วิธีการแก้ไข
1.1 การเดินทางจากหอพักไปยังสถานศึกษา/ที่ทำงาน							
1.2 สภาพชุมชนหรือสภาพแวดล้อมรอบๆท่าเลที่ตั้ง							
1.3 ความเหมาะสมของท่าเลที่ตั้ง							

ความคิดเห็นต่อสภาพกายภาพของหอพัก	ระดับความพึงพอใจ					ไม่มีในหอพัก	วิธีการแก้ไข
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด		
2. ลักษณะอาคาร	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ไม่มีในหอพัก	วิธีการแก้ไข
2.1 ความพึงพอใจต่อสภาพอาคารในปัจจุบัน							
3. พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ไม่มีในหอพัก	วิธีการแก้ไข
3.1 ความพึงพอใจต่อพื้นที่จอดรถยนต์							
3.2 ความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น ตู้ซักผ้าหยอดเหรียญ, ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ							
3.3 ความสวยงามของการจัดตกแต่งสภาพกายภาพ							
3.4 ความพึงพอใจต่อการจัดแผนผังภายในอาคารกับการใช้งานของผู้พัก							
3.5 ความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องรับรองกับความต้องการของผู้พัก							
3.6 ความพึงพอใจต่อจำนวนพื้นที่ออกกำลังกายกับความต้องการของผู้พัก							
3.7 ความพึงพอใจต่อจำนวนห้องพักผ่อน-ดูโทรทัศน์-อ่านหนังสือพิมพ์ กับความต้องการของผู้พัก							
3.8 ความพอเพียงของจำนวนร้านค้าและบริการความต้องการของผู้พัก							
4. พื้นที่ภายในห้องพัก	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ไม่มีในหอพัก	วิธีการแก้ไข
4.1 ความเหมาะสมของขนาดห้องพัก							
4.2 ความพอเพียงของจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักกับการใช้งานของผู้พัก							
4.3 ความเหมาะสมของจำนวนผู้พักภายในห้องของท่าน							
4.4 ความเหมาะสมของพื้นที่ระเบียงกับการใช้งานของผู้พัก							
4.5 ความเหมาะสมของพื้นที่ห้องน้ำกับการใช้งานของผู้พัก							
4.6 ความพอเพียงของแสงสว่างในห้องพัก							
5. ความคพึงพอใจโดยรวมต่อสภาพกายภาพหอพักของท่าน	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ไม่มีในหอพัก	วิธีการแก้ไข
5.1 สภาพชีวิตความเป็นอยู่ของผู้พัก							
5.2 บรรยากาศภายในหอพักเอื้อต่อการศึกษเล่าเรียน							
5.3 ความเหมาะสมของสภาพกายภาพภายนอกอาคารกับการใช้ชีวิตของผู้พัก							

ข้อเสนอแนะอื่นๆในด้านสภาพกายภาพของหอพักเพื่อให้หอพักของท่านเป็น “หอพักที่มีมาตรฐานที่ดี”

.....

ส่วนที่ 3 ความพึงพอใจต่อการบริหารจัดการหอพักเอกชน

คำชี้แจง โปรดใส่เครื่องหมาย / ลงในช่องว่างที่ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุดเพียงช่องเดียวเท่านั้น

วัตถุประสงค์เพื่อหาแนวทางการพัฒนาการบริหารจัดการหอพักให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้พักที่อยู่ในหอพัก

ความคิดเห็นต่อสภาพกายภาพของหอพัก	ระดับความพึงพอใจ					ไม่มีในหอพัก	วิธีการแก้ไข
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด		
1. ด้านโครงสร้างการบริหารจัดการ	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ไม่มีในหอพัก	วิธีการแก้ไข
1.1 ความพึงพอใจต่อการแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่การทำงานของเจ้าหน้าที่หอพัก							
2. ด้านความปลอดภัย	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ไม่มีในหอพัก	วิธีการแก้ไข
2.1 ความพึงพอใจต่อการรักษาความปลอดภัย							
2.2 ความพึงพอใจต่อระบบป้องกันเพลิงไหม้และอุปกรณ์ป้องกันเพลิงไหม้							
3. ด้านสุขอนามัยและความสะอาด	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ไม่มีในหอพัก	วิธีการแก้ไข
3.1 ความพึงพอใจต่อความสะอาดภายนอกหอพักและพื้นที่ส่วนกลาง							
3.2 วิธีการจัดเก็บขยะ							
4. ด้านการให้บริการ	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ไม่มีในหอพัก	วิธีการแก้ไข
4.1 การให้บริการที่คำนึงถึงลูกค้าเป็นหลัก							
4.2 การให้บริการอย่างเป็นมิตรและช่วยเหลือเกื้อกูลกัน							
5. ด้านการจัดการดูแลผู้พัก	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ไม่มีในหอพัก	วิธีการแก้ไข
5.1 ความพึงพอใจในวิธีการคัดเลือกผู้พัก							
5.2 การจัดการดูแลเอาใจใส่ผู้พักในด้านต่างๆ							
6. ด้านการเงิน	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ไม่มีในหอพัก	วิธีการแก้ไข
6.1 ความคุ้มค่าของการให้บริการกับราคาหอพัก							
6.2 การจัดเก็บค่าใช้จ่ายมีมาตรฐานและเป็นระบบ							
7. ความพึงพอใจโดยภาพรวมของการบริหารจัดการ	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ไม่มีในหอพัก	วิธีการแก้ไข
7.1 ความเหมาะสมของการบริหารจัดการ							
7.2 การจัดการที่พอเพียงต่อความต้องการผู้พัก							

ข้อเสนอแนะอื่นๆในด้านการบริหารจัดการของหอพักเพื่อให้หอพักของท่านเป็น “หอพักที่มีมาตรฐานที่ดี”

.....

.....

.....

.....

ส่วนที่ 4 ด้านปัญหาของการบริหารจัดการหอพักเอกชน

ปัญหาที่พบ	ระดับปัญหา					ไม่มี ปัญหานี้ ในหอพัก
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
1. ปัญหาของผู้พัก	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ไม่มีในหอพัก
1.1 มีเสียงดังรบกวนจากภายนอกอาคารหอพัก						
1.2 มีเสียงดังรบกวนจากภายในอาคารหอพัก						
1.3 ผู้พักใช้น้ำประปาอย่างฟุ่มเฟือย						
1.4 ผู้พักใช้น้ำไฟฟ้าย่างฟุ่มเฟือย						
1.5 ทรัพย์สินของผู้พักสูญหาย						
1.6 ความปลอดภัยในชีวิตของผู้พักในหอพัก						
1.7 ความสะอาดภายในการอยู่หอพักโดยรวม						
1.8 สิ่งอำนวยความสะดวกที่หอพักมีให้						
2. ปัญหาของอาคารที่พักอาศัย	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ไม่มีในหอพัก
2.1 สุขอนามัยและสะอาดบริเวณส่วนกลางของ						
2.2 การระบายอากาศภายในห้องพัก						
2.3 สภาพความทรุดโทรมของอาคาร						
3. ปัญหาด้านการบริหารจัดการดูแลผู้พัก	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	ไม่มีในหอพัก
3.1 สิทธิและความเสมอภาคในการเข้าพักในหอพักแห่งนี้						
3.2 การเข้าพักของโดยการไม่แจ้งการเข้าพักในหอพัก						
3.3 ความเหมาะสมเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าหอพัก						
3.4 ประสิทธิภาพการทำงานของเจ้าหน้าที่ดูแลหอพัก						
3.5 การจัดการดูแลเอาใจใส่ผู้พักต่างๆ						

ปัญหาอื่นๆที่พบและต้องการให้แก้ไข

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ขอบคุณสำหรับความร่วมมือค่ะ 😊

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

จิลล์ พรหมดี เกิดวันที่ 26 ตุลาคม พ.ศ.2532 จบการศึกษาระดับปริญญาตรีสาขาการวางแผนภาค
และเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปี พ.ศ.2556

หมายเลขโทรศัพท์ติดต่อ 0999236545 อีเมล jillpromdee@gmail.com

