

การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน (Daycare) เพื่อเพิ่มพื้นที่อาคาร
รวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) สำหรับผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2561
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE PROSPECT OF THE ESTABLISHMENT AND OPERATION OF DAYCARE FOR ELDERLY
OR CHILDREN IN A CONDOMINIUM DEVELOPMENT PROJECT APPLYING FOR F.A.R.

BONUS



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

Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2018

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน (Daycare) เพื่อเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) สำหรับผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร
โดย	น.ส.กฤติยา วีรบุตร
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

.....	คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัฐิ)	
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์	ประธานกรรมการ
.....	
(รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต)	
.....	อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์)	
.....	กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ศศิพัฒน์ ยอดเพชร)	
.....	กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(อาจารย์ ดร.นนท์ สหายา)	
.....	กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชุมเขต แสงเจริญ)	

กฤติยา วิรุบุตร : การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน (Daycare) เพื่อเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) สำหรับผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร. (THE PROSPECT OF THE ESTABLISHMENT AND OPERATION OF DAYCARE FOR ELDERLY OR CHILDREN IN A CONDOMINIUM DEVELOPMENT PROJECT APPLYING FOR F.A.R. BONUS) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์

ปัจจุบัน พ.ศ. 2562 จำนวนประชากรผู้สูงอายุของประเทศไทยมีมากกว่าประชากรวัยเด็ก และมีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี ทำให้อัตราร้อยของวัยแรงงานในการเลี้ยงดูผู้สูงอายุ 1 คนลดลงเรื่อยมา จากข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ดังนั้น การดูแลโดยครอบครัวจึงไม่เพียงพออีกต่อไป สาเหตุส่วนหนึ่งเกิดจากอัตราการเกิดที่ลดลง โดยเหตุผลที่ครอบครัวสมัยใหม่มีบุตรน้อยลง เพราะวัฒนธรรมการทำงาน และขนาดครอบครัวที่เล็กลง ทำให้ขาดผู้ดูแลบุตรในเวลากลางวัน จากสถานการณ์ข้างต้น ภาครัฐจึงออกนโยบายหลายด้านเพื่อขอรับการเปลี่ยนแปลง รวมถึงกระตุ้นความร่วมมือจากภาคเอกชน มาตรการทางผังเมืองเป็นมาตรการหนึ่งซึ่งสนับสนุนให้ภาคเอกชนร่วมจัดตั้งบริการทางสังคม โดยร่างผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 4 ได้เพิ่มเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในมาตรการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) จึงเกิดคำถามในการนำกฎหมายดังกล่าวไปปฏิบัติจริง โดยเลือกศึกษาอาคารชุดพักอาศัยที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในกรุงเทพฯ

แนวทางการศึกษาอาศัยความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เพื่อการคาดการณ์ที่น่าเชื่อถือ เทคนิคเดลฟาย (Delphi Technique) จึงถูกนำมาใช้ในการคัดเลือกผู้ให้สัมภาษณ์ การสัมภาษณ์ และการตอบแบบสอบถาม โดยมีกลุ่มประชากร 4 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน และผู้เชี่ยวชาญทางผังเมืองรวม 19 ท่าน สำหรับการศึกษาด้านความคุ้มค่าในการลงทุน อาศัยแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ของกรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 11 โครงการ แบ่งตามระดับราคา เพื่อนำมาคำนวณหาผลตอบแทนและต้นทุนเมื่อพื้นที่เพิ่มขึ้น โดยดัดแปลงวิธีการคำนวณจาก อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อต้นทุน (Return on Investment หรือ ROI) ผลที่ได้จึงนำมาวิเคราะห์ร่วมกับตัวแปรด้านระดับราคา และค่า FAR ของที่ตั้งโครงการ

ผลการศึกษาความเห็นจากผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญแต่ละด้าน พบว่า มาตรการส่งเสริมดังกล่าวมีความเป็นไปได้ในการดำเนินงาน ขึ้นอยู่กับลักษณะโครงการ และกลุ่มเป้าหมาย กล่าวคือ โครงการระดับราคาปานกลาง มีความเหมาะสมในการเข้าร่วมเกณฑ์มากที่สุด เพราะที่ตั้งโครงการอยู่ในทำเลที่มีความต้องการเพิ่มพื้นที่อาคาร และขนาดของโครงการทำให้โอกาสที่จำนวนผู้ใช้บริการจะมากขึ้น ด้านความคุ้มค่าในการลงทุน ผลจากแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่แสดงให้เห็นว่า เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน มีความคุ้มค่าในการลงทุน โดยมีสัดส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนมากที่สุดในโครงการระดับราคาสูง และลดลงในโครงการระดับราคาปานกลาง และระดับราคาต่ำ และยังมีแนวโน้มแปรผันตรงกับค่า FAR ของที่ตั้งโครงการ ด้านข้อจำกัดในการเข้าร่วมเกณฑ์ ครอบคลุมในเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้งานพื้นที่ ความต้องการเพิ่มพื้นที่อาคาร ซึ่งสวนทางกับความต้องการสถานดูแลในเวลากลางวันเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ในเมือง และชานเมือง รวมถึงการจัดหาผู้ประกอบการสถานดูแลในเวลากลางวันผู้เชี่ยวชาญ

สาขาวิชา การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ลายมือชื่อนิติ
 ปีการศึกษา 2561 ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

6073552825 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: F.A.R. Bonus, Senior Daycare, Childcare, Condominium, Bangkok, Delphi

Krittiya Wirabud : THE PROSPECT OF THE ESTABLISHMENT AND OPERATION OF DAYCARE FOR ELDERLY OR CHILDREN IN A CONDOMINIUM DEVELOPMENT PROJECT APPLYING FOR F.A.R. BONUS. Advisor: Assoc. Prof. TRIRAT JARUTACH

According to the National Statistical Office, the ratio between the ageing population to the working class is increasing year by year. Therefore, care from families is no longer sufficient. One of the reasons is the declining birth rate, which is due to the changing working culture as well as the increase in nuclear families; as a result, families lack babysitters in the daytime. Because of the aforementioned issue, the government imposed several policies to respond to the changes, including encouraging co-operation from the private sector. City planning measures were one of many which could encourage the private sector to co-operate with government to provide social services by coming up with the fourth version of the city plan, which will include a new incentive for developers who establish a daycare facility for elderly and children in exchange for FAR bonus. Therefore, the question arises in the implementation of such laws by choosing to study on condominium projects that had the tendency to rise in urban areas where land is scarce.

The research is based on the opinions of experts. To increase reliability, the Delphi technique was adopted in selecting the interviewees, interviews, and questionnaires. The sample could be divided into 4 groups which were 19 developers, specialists for senior daycares and nurseries, and city planning specialists. For the study on financial return, a financial model was created based on case studies of 11 condominium projects, ranging according to prices, in order to calculate profits and costs when areas were increased, adapting the calculation method from the Return on Investment or ROI. The results were then analyzed along with the price adjustment variable and the FAR value.

The results from the study of opinions of residence developers and various specialists revealed that the mentioned measures were possible to be implemented, depending on condominium characteristics and target groups. In other words, condominium in moderate prices turned out to be the most promising because the condominium locations demanded the increase of areas and sizes which could enhance the number of customers. In terms of investment worthiness, the results from financial models showed that it was worth investing in the incentive measure requiring developers to establish daycare for elderly and children where residences with high prices yielded the highest profits compared to costs followed by residences with moderate and low prices, respectively. Also, it had a direct variation with FAR of the locations. Limitations included changes in area usage, demands in area expansion, which were contradictory to demands for daytime nurseries when compared between areas in the city and outskirts. Another limitation lay in finding daycare operators with expertise in building daytime facilities.

Field of Study: Housing and Real Estate Development Student's Signature

Academic Year: 2018 Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงดังความตั้งใจของผู้วิจัยได้ด้วยความกรุณา และความช่วยเหลืออย่างดียิ่งจาก รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ขอขอบพระคุณสำหรับคำแนะนำ และข้อคิดที่เป็น ประโยชน์ทั้งต่อวิทยานิพนธ์ การดำเนินชีวิต และการทำงานในภายภาคหน้า

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณผู้ให้สัมภาษณ์ และให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลทุกท่าน ที่ได้สละเวลาอันมีค่าในการให้ ความคิดเห็น และให้ความรู้ในศาสตร์เฉพาะแต่ละด้าน รวมถึงความร่วมมือทุกประการในทุกขั้นตอน อันเป็นประโยชน์ อย่างยิ่งต่อวิทยานิพนธ์ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะไม่สามารถแล้วเสร็จได้โดยปราศจากความช่วยเหลือจากท่าน ผู้วิจัยหวังว่า จะสามารถแบ่งปันความรู้ที่ได้ และก่อให้เกิดประโยชน์ให้แก่สังคมไม่มากก็น้อย

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทั้งภายใน และภายนอกมหาวิทยาลัยทุกท่าน ที่กรุณา ให้ความเห็น และคำแนะนำอันมีค่าในการปรับปรุงวิทยานิพนธ์ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น ตลอดจนการแบ่งปันประสบการณ์ทาง วิชาการ ซึ่งช่วยเปิดมุมมองทางความคิดให้ผู้วิจัยในหลายด้าน รวมทั้งผู้วิจัยขอขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่านทั้งภาค เคหการ และภาคฝั่งเมืองของคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ได้กรุณาให้ความรู้ อบรมสั่งสอน และให้แนวทางตั้งแต่เริ่มงานวิจัย

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณเพื่อน และพี่น้องภาคเคหการ รุ่น 30 ทั้งภาคนอกเวลาราชการ และในเวลาราชการ และพี่น้องชาวเคหการทุกท่านที่ได้มีโอกาสทำความรู้จัก สำหรับความทรงจำที่ดี การแบ่งปัน และน้ำใจที่มีให้แก่กัน ตลอดจนการเดินทางมาจนถึงจุดหมาย และที่ขาดไม่ได้คือเจ้าหน้าที่ภาคเคหการทุกท่าน ที่คอยให้ความช่วยเหลือ และเป็นธุระในการอำนวยความสะดวกทั้งการเรียน และการวิจัยให้ดำเนินมาอย่างราบรื่นจนสำเร็จในที่สุด

สุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณความช่วยเหลือในทุกทางจากครอบครัวของผู้วิจัย ความเข้าใจ และความอดทน แม้ในเวลาที่ทำได้เพียงแต่ให้กำลังใจ ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่สุดที่ช่วยให้ผู้วิจัยสามารถฟันฝ่าอุปสรรคทั้งปวง และสามารถ บรรลุเป้าหมายได้ในวันนี้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

กฤติยา วิรบุตร์

สารบัญ

	หน้า
.....	ค
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฉ
สารบัญรูปภาพ.....	ต
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 คำถามในงานวิจัย	11
1.3 วัตถุประสงค์	11
1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	11
1.5 ขอบเขตงานวิจัย.....	12
1.6 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	13
1.7 วิธีดำเนินการวิจัย	13
1.8 ประโยชน์ที่จะได้รับ	14
บทที่ 2	15
2.1 กรอบความคิดเกี่ยวกับสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน	15
2.2 กรอบความคิดเกี่ยวกับสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน.....	56
2.3 มาตรการทางผังเมือง.....	66

2.4	กรอบแนวคิดเกี่ยวกับต้นทุน.....	71
2.5	ทฤษฎีเกี่ยวกับสัดส่วนการลงทุน.....	72
2.6	กรอบแนวคิดเกี่ยวกับความคุ้มค่าทางสังคม.....	72
2.6	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	75
บทที่ 3		77
3.1	กรอบแนวคิดในงานวิจัย.....	77
3.2	การคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญ.....	78
3.3	การทดสอบเครื่องมือ.....	86
3.4	พื้นที่ศึกษา และโครงการกรณีศึกษา.....	87
3.5	การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	94
3.6	การวิเคราะห์ข้อมูล.....	94
3.7	สรุปผลและเสนอแนะ.....	94
3.8	เครื่องมือและตัวแปรในการวิจัย.....	95
3.9	แผนดำเนินการวิจัย.....	96
บทที่ 4		97
4.1	ผลการวิจัยเอกสาร และสังเคราะห์ข้อมูล.....	97
4.2	ผลการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย, ผู้เชี่ยวชาญด้านสถาน ดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน, ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน และผู้เชี่ยวชาญ ด้านมาตรการทางผังเมืองเกี่ยวกับการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลา กลางวัน ที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย.....	99
4.3	แบบจำลองการเพิ่มพื้นที่.....	175
4.4	ผลการตอบแบบสอบถามความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย, ผู้เชี่ยวชาญ ด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน, ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน และ ผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมือง เพื่อหาแนวโน้มเกี่ยวกับการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ	

และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพื่อให้ได้รับการเพิ่มพื้นที่อาคารตามมาตรการทางผังเมือง ที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย	205
บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	226
5.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 1	227
5.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 2	228
5.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 3	230
บทที่ 6	251
6.1 สรุปความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยต่อเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแล ผู้สูงอายุ และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ตามมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม ต่อพื้นที่ดิน	251
6.2 สรุปการเปลี่ยนแปลงของต้นทุน และผลตอบแทนจากการเข้าร่วมเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแล ผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน.....	252
6.3 สรุปความเป็นไปได้ในการจัดสถานดูแลผู้สูงอายุและเด็กในเวลากลางวันเพื่อเพิ่มพื้นที่อาคาร	253
6.4 สรุปข้อจำกัดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลา กลางวัน เพื่อเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในโครงการอาคารชุดพักอาศัย.....	259
6.5 ข้อค้นพบ	261
6.7 ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยในอนาคต	263
ภาคผนวก.....	265
.....	
.....	
.....	268
บรรณานุกรม.....	270
ประวัติผู้เขียน.....	277

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1-1 ร้อยละของครัวเรือนที่มีแต่ผู้สูงอายุ พ.ศ. 2539-2560.....	3
ตารางที่ 2-1 ประเภทการให้บริการในสถานดูแลผู้สูงอายุและสถานพยาบาล	26
ตารางที่ 2-2 ประเภทการให้บริการแบ่งตามความต้องการของผู้สูงอายุ	26
ตารางที่ 2-3 การจัดบริการดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน (Adult Day Care) ในต่างประเทศ.....	32
ตารางที่ 2-4 พื้นที่ใช้สอย และขนาดที่เหมาะสมในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน	53
ตารางที่ 2-5 พื้นที่ใช้สอย และขนาดที่เหมาะสมในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน (ต่อ)	54
ตารางที่ 2-6 พื้นที่ใช้สอยที่จำเป็นสำหรับสถานดูแลผู้สูงอายุที่มีพื้นที่ 450 ตร.ม.....	54
ตารางที่ 2-7 พื้นที่ใช้สอยสำหรับสถานดูแลผู้สูงอายุ 12 คน พร้อมส่วนกลาง	55
ตารางที่ 2-8 พื้นที่ใช้สอยสถานดูแลผู้สูงอายุ 40 คน ของ Yung Lai House, Yau Lai Estate, Kwun Tong, Kowloon.....	56
ตารางที่ 2-9 ข้อมูลโครงการ Fruitvale transit village, Oakland, California.....	63
ตารางที่ 2-10 ข้อมูลโครงการ Via Del Mar, Watsonville, California.....	65
ตารางที่ 2-11 ข้อมูลโครงการ Metro Hollywood Transit Village, Los Angeles, California ..	66
ตารางที่ 2-12 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องด้านสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานรับเลี้ยงเด็ก.....	75
ตารางที่ 2-13 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องด้านการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน	76
ตารางที่ 3-1 รายชื่อบริษัทพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยเพื่อประกอบการพิจารณา เรียงลำดับตามมูลค่า โครงการในครึ่งปีแรกของพ.ศ. 2561 โดยศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย	79
ตารางที่ 3-2 สรุปรายชื่อบริษัทพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยที่รวบรวมจากสมาคมอาคารชุดไทย, สมาคม อสังหาริมทรัพย์ และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร.....	79
ตารางที่ 3-3 สรุปรายชื่อบริษัทพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยที่รวบรวมจากสมาคมอาคารชุดไทย, สมาคม อสังหาริมทรัพย์ และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร 5 ลำดับแรก และรายชื่อผู้ให้สัมภาษณ์.....	80

ตารางที่ 3-4 รายชื่อโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เข้าร่วมมาตรการ FAR Bonus ตั้งแต่ พ.ศ. 2549	81
ตารางที่ 3-5 รายชื่อผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน รวบรวมรายชื่อจากกรมกิจการผู้สูงอายุ สถาบันเวชศาสตร์สมเด็จพระญาณสังวรเพื่อผู้สูงอายุ และสมาคมพัฒนาธุรกิจบริการผู้สูงอายุ.....	81
ตารางที่ 3-6 รายชื่อผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน รวบรวมรายชื่อจากสถาบันพัฒนาอนามัยเด็กแห่งชาติ กรมกิจการเด็กและเยาวชน และสมาคมพัฒนาสถานรับเลี้ยงเด็กไทย	82
ตารางที่ 3-7 รายชื่อผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในชั้นตอนสุดท้าย	83
ตารางที่ 3-8 รายชื่อผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมือง รวบรวมรายชื่อจากสำนักผังเมือง สมาคมการผังเมืองไทย และสมาคมสถาปนิกผังเมืองไทย	83
ตารางที่ 3-9 รายชื่อผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองในชั้นตอนสุดท้าย	84
ตารางที่ 3-10 การคำนวณค่าความคลาดเคลื่อนตามวิธีเดลฟายเทคนิค.....	85
ตารางที่ 3-11 เขตการปกครองของกรุงเทพฯ ที่มีความหนาแน่นของประชากรผู้สูงอายุสูง (มากกว่าร้อยละ 20).....	88
ตารางที่ 3-12 เขตการปกครองของกรุงเทพฯ ที่มีความหนาแน่นของประชากรเด็กปฐมวัยสูง (มากกว่าร้อยละ 5).....	88
ตารางที่ 3-13 ตารางการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา.....	88
ตารางที่ 3-14 การแบ่งคอนโดมิเนียมตามระดับราคา.....	89
ตารางที่ 3-15 สรุปโครงการกรณีศึกษาของบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน).....	90
ตารางที่ 3-16 สรุปโครงการกรณีศึกษาของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน).....	91
ตารางที่ 3-17 สรุปโครงการกรณีศึกษาของบริษัท แอลพีเอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน).....	91
ตารางที่ 3-18 สรุปโครงการกรณีศึกษาของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน).....	92
ตารางที่ 3-19 สรุปโครงการกรณีศึกษาเพื่อใช้ในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่	93
ตารางที่ 3-20 ตารางแสดงเครื่องมือและตัวแปรในการวิจัย.....	95
ตารางที่ 3-21 ตารางแสดงแผนดำเนินการวิจัย	96

ตารางที่ 4-14 สรุปความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถาน เลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเกี่ยวกับรูปแบบสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในอาคารชุดพัก อาศัย.....	171
ตารางที่ 4-15 สรุปความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถาน ดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันใน อาคารชุดพักอาศัย	172
ตารางที่ 4-16 สรุปความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถาน เลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อการจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในอาคาร ชุดพักอาศัย	173
ตารางที่ 4-17 สรุปสรุปความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้าน มาตรการทางผังเมืองเกี่ยว กับมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน.....	174
ตารางที่ 4-18 ทางเลือกในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสำหรับ เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน.....	175
ตารางที่ 4-19 ข้อมูลจำเพาะของโครงการกรณีศึกษา 11 โครงการ	176
ตารางที่ 4-20 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE TREE จรัญสนิทวงศ์ 30.....	177
ตารางที่ 4-21 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย The THE TREE จรัญ สนิทวงศ์ 30	178
ตารางที่ 4-22 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของ. โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE TREE จรัญสนิทวงศ์ 30 จากการเพิ่มพื้นที่ตามเกณฑ์ทางผังเมือง.....	178
ตารางที่ 4-23 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE PRIVACY จรัญ - ราชวิถี.....	179
ตารางที่ 4-24 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย THE PRIVACY จรัญ - ราชวิถี.....	180
ตารางที่ 4-25 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของ. โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE PRIVACY จรัญ – ราชวิถี จากการเพิ่มพื้นที่ตามเกณฑ์ทางผังเมือง.....	180

ตารางที่ 4-26 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE TREE บางโพ.....	181
ตารางที่ 4-27 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย THE TREE บางโพ	182
ตารางที่ 4-28 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของ. โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE TREE บางโพ จากการเพิ่มพื้นที่ตามเกณฑ์ทางผังเมือง.....	182
ตารางที่ 4-29 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE LINE สาทร.....	183
ตารางที่ 4-30 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย THE LINE สาทร.	184
ตารางที่ 4-31 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของ. โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE LINE สาทร จากการเพิ่มพื้นที่ตามเกณฑ์ทางผังเมือง.....	184
ตารางที่ 4-32 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย Nye by Sansiri	185
ตารางที่ 4-33 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย Nye by Sansiri	186
ตารางที่ 4-34 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของ. โครงการอาคารชุดพักอาศัย NYE BY SANSIRI จากการเพิ่มพื้นที่ตามเกณฑ์ทางผังเมือง.....	186
ตารางที่ 4-35 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE LINE วงศ์สว่าง.....	187
ตารางที่ 4-36 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย THE LINE วงศ์สว่าง	188
ตารางที่ 4-37 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของ. โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE LINE วงศ์สว่าง จากการเพิ่มพื้นที่ตามเกณฑ์ทางผังเมือง	188
ตารางที่ 4-38 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย The Selected เกษตร – งามวงศ์วาน By L.P.N	189
ตารางที่ 4-39 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย The Selected เกษตร – งามวงศ์วาน	190

ตารางที่ 4-40 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของ. โครงการอาคารชุดพักอาศัย The Selected เกษตร – งามวงศ์วาน จากการเพิ่มพื้นที่ตามเกณฑ์ทางผังเมือง	190
ตารางที่ 4-41 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย LUMPINI PLACE บรมราชชนนี-ปิ่นเกล้า	191
ตารางที่ 4-42 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย LUMPINI PLACE บรมราชชนนี-ปิ่นเกล้า.....	192
ตารางที่ 4-43 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของ. โครงการอาคารชุดพักอาศัย LUMPINI PLACE บรมราชชนนี-ปิ่นเกล้า จากการเพิ่มพื้นที่ตามเกณฑ์ทางผังเมือง	192
ตารางที่ 4-44 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย ASHTON จุฬา-สีลม	193
ตารางที่ 4-45 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ASHTON จุฬา-สีลม	194
ตารางที่ 4-46 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของ. โครงการอาคารชุดพักอาศัย ASHTON จุฬา-สีลม จากการเพิ่มพื้นที่ตามเกณฑ์ทางผังเมือง	194
ตารางที่ 4-47 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย IDEO MOBI จรัญ INTERCHANGE	195
ตารางที่ 4-48 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย IDEO MOBI จรัญ INTERCHANGE	196
ตารางที่ 4-49 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของ. โครงการอาคารชุดพักอาศัย IDEO MOBI จรัญ INTERCHANGE จากการเพิ่มพื้นที่ตามเกณฑ์ทางผังเมือง	196
ตารางที่ 4-50 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย UNiO จรัญฯ 3	197
ตารางที่ 4-51 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย UNiO จรัญฯ 3 ...	198
ตารางที่ 4-52 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของโครงการอาคารชุดพักอาศัย UNiO จรัญฯ 3.....	198

ตารางที่ 4-53 สรุปพื้นที่ใช้สอยของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน Alzheimer Disease International, UK.....	201
ตารางที่ 4-54 สรุปพื้นที่ใช้สอยของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันโดย MMP Architects, Canada	202
ตารางที่ 4-55 สรุปพื้นที่ใช้สอยตามมาตรฐานบ้านพักผู้สูงอายุ (Residential home).....	202
ตารางที่ 4-56 สรุปพื้นที่ใช้สอยของสถานเลี้ยงเด็กทารกในเวลากลางวันโดย City of Vancouver	203
ตารางที่ 4-57 สรุปพื้นที่ใช้สอยของสถานเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียนในเวลากลางวันโดย City of Vancouver	203
ตารางที่ 4-58 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย.....	206
ตารางที่ 4-59 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบการดำเนินการของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย	207
ตารางที่ 4-60 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบการให้บริการของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย	208
ตารางที่ 4-61 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินงานเพื่อสังคมโดยการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย	210
ตารางที่ 4-62 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับลักษณะของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เหมาะสมในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน.....	211
ตารางที่ 4-63 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน.....	213
ตารางที่ 4-64 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับผลกระทบต่อบรรยากาศในการพักอาศัย	214
ตารางที่ 4-65 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เปรียบเทียบกับผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน เกี่ยวกับความเสี่ยงในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในอาคารชุดพักอาศัย	215

ตารางที่ 4-66 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย	216
ตารางที่ 4-67 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบการดำเนินการของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย	217
ตารางที่ 4-68 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบการให้บริการของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย	218
ตารางที่ 4-69 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินงานเพื่อสังคมโดยการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย...	220
ตารางที่ 4-70 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับลักษณะของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เหมาะสมในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน	221
ตารางที่ 4-71 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน	223
ตารางที่ 4-72 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับผลกระทบต่อบรรยากาศในการพักอาศัย	224
ตารางที่ 4-73 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับความเสี่ยงในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในอาคารชุดพักอาศัย	225
ตารางที่ 5-1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย	226
ตารางที่ 5-2 สรุปผลตอบแทน (ถ้าไร) ต่อต้นทุนแบ่งตามระดับราคาของกรณีศึกษา จำนวน 11 โครงการ	230
ตารางที่ 5-3 สรุปผลตอบแทน (ถ้าไร) ต่อต้นทุนเรียงลำดับตามค่า FAR ของกรณีศึกษา จำนวน 11 โครงการ	231
ตารางที่ 5-4 พื้นที่สถานดูแลในเวลากลางวันที่เหมาะสมตามจำนวนผู้พักอาศัยเปรียบเทียบกับพื้นที่สถานดูแลในเวลากลางวันที่ใช้เข้าร่วมเกณฑ์	233
ตารางที่ 5-5 สรุปแนวทางที่เป็นไปได้ในเรื่องรูปแบบของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน	235
ตารางที่ 5-6 สรุปแนวทางปฏิบัติที่เป็นไปได้จากความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเรื่องลักษณะโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เหมาะสม	236

ตารางที่ 5-7 สรุปแนวทางปฏิบัติที่เป็นไปได้ในเรื่องผลกระทบจากการดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุ ในเวลากลางวัน	237
ตารางที่ 5-8 สรุปแนวทางปฏิบัติที่เป็นไปได้จากความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ในเรื่องเงื่อนไขของเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ตามมาตรการเพิ่มอัตราส่วน พื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน	238
ตารางที่ 5-9 สรุปประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้านให้ความ คิดเห็น	241
ตารางที่ 5-10 สรุปประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้านออกความคิดเห็นร่วมกัน	243
ตารางที่ 5-11 สรุปประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลา กลางวันออกความเห็น.....	245
ตารางที่ 5-12 สรุปประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ออกความเห็น	247
ตารางที่ 5-13 สรุปประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองออกความ คิดเห็นร่วมกัน	249
ตารางที่ 6-1 สรุปผลกำไรต่อต้นทุนของเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กใน เวลากลางวัน 4 ทางเลือก(เรียงลำดับผลกำไรต่อต้นทุนจากมากไปน้อยตามลำดับสีจากเข้มไปอ่อน)	252

สารบัญรูปภาพ

หน้า

ภาพที่ 1-1 แนวโน้ม ดัชนีการสูงอายุ อัตราส่วนพึ่งพิงวัยสูงอายุ และอัตราส่วนเกือหนุน พ.ศ. 2537-2560.....	2
ภาพที่ 1-2 แนวโน้มอัตราส่วนเกือหนุนของสังคมผู้สูงอายุไทย.....	2
ภาพที่ 1-3 ร้อยละของผู้สูงอายุที่อยู่ตามลำพังในครัวเรือน พ.ศ. 2437 - 2560.....	3
ภาพที่ 1-4 ร้อยละของผู้สูงอายุที่อยู่ตามลำพัง และอยู่กับคู่สมรส พ.ศ. 2445 - 2560	3
ภาพที่ 1-5 ประเภทของผู้สูงอายุแบ่งตามภาวะพึ่งพิง จากการคัดกรองประชากรที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไป จำนวน 4,959,415 คน (จากผู้สูงอายุทั้งหมด 8,068,438 คน) ในเดือนตุลาคม 2559 ถึงมีนาคม 2560 โดยกระทรวงสาธารณสุข.....	4
ภาพที่ 1-6 จำนวนสมาชิกครอบครัวของคนไทย หน่วย: คน.....	5
ภาพที่ 1-7 อัตราผู้ดูแลต่อผู้สูงอายุของสหรัฐอเมริกา และไทย.....	6
ภาพที่ 1-8 สัดส่วนประชากรวัยเด็ก วัยแรงงานและวัยสูงอายุ พ.ศ.2553 - พ.ศ.2583	7
ภาพที่ 2-1 เครือข่ายเกือหนุนการดำรงชีวิตของผู้สูงอายุ.....	18
ภาพที่ 2-2 ขั้นตอนการบริการดูแลระยะยาวด้านสาธารณสุขผู้สูงอายุ.....	24
ภาพที่ 2-3 ลักษณะธุรกิจที่ภาคเอกชนสามารถดำเนินการเพื่อแสวงหากำไร และธุรกิจเพื่อสังคม....	28
ภาพที่ 2-4 Funabashishi Minami Rojin Fukushi Center, Japan	33
ภาพที่ 2-5 Hinoki-So Senior Citizen’s Center, Japan.....	33
ภาพที่ 2-6 พื้นที่ประกอบอาหาร และห้องสมุดภายใน Hinoki-So Senior Citizen’s Center, Japan	34
ภาพที่ 2-7 ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุเมกุริ	36
ภาพที่ 2-8 พื้นที่บริการผู้สูงอายุ Day Care และเตียงอาบน้ำอัติโนมัติ ภายในศูนย์ดูแลผู้สูงอายุเมกุริ	37
ภาพที่ 2-9 โรงเรียนอนุบาลสองภาษาภายในศูนย์ดูแลผู้สูงอายุเมกุริ	37

ภาพที่ 2-10 ห้องพักสำหรับผู้สูงอายุ	38
ภาพที่ 2-11 ห้องสำหรับสัตว์แพทย์รักษาสัตว์เลี้ยงและห้องซักล้าง	38
ภาพที่ 2-12 แพนผังห้องพักอาศัยผู้สูงอายุ (ชั้น 2-3).....	39
ภาพที่ 2-13 ภาพภายในห้องพักสำหรับเลี้ยงแมว (ชาย) เลี้ยงสุนัข (ขวา).....	39
ภาพที่ 2-14 อาคาร ส.ธ. โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์.....	42
ภาพที่ 2-15 พื้นที่พักรอ อาคาร ส.ธ. โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์.....	42
ภาพที่ 2-16 คลินิกสู่วัยสุขภาพดี ชั้น 4 อาคาร ส.ธ. โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์.....	42
ภาพที่ 2-17 พื้นที่ทดสอบสภาพร่างกายผู้สูงอายุ.....	43
ภาพที่ 2-18 พื้นที่โถงทางเดิน บางครั้งใช้จัดกิจกรรมนันทนาการ.....	44
ภาพที่ 2-19 ห้องจัดกิจกรรมนันทนาการ	44
ภาพที่ 2-20 ภาพถ่ายกิจกรรม	44
ภาพที่ 2-21 ศูนย์ส่งเสริมและประคับประคองผู้สูงอายุ DAY CARE ชั้น 6.....	45
ภาพที่ 2-22 ศูนย์ฝึกสมอง ชั้น 7.....	45
ภาพที่ 2-23 ห้องกิจกรรมกลุ่ม และห้องจำลองการขับรถ.....	46
ภาพที่ 2-24 ศูนย์ดูแลภาวะสมองเสื่อม ชั้น 15	46
ภาพที่ 2-25 ชมรมผู้สูงอายุโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ ชั้น 17.....	47
ภาพที่ 2-26 ตารางกิจกรรมของชมรมผู้สูงอายุ.....	47
ภาพที่ 2-27 พื้นที่จัดกิจกรรมถักไหมพรม	47
ภาพที่ 2-28 การจัดบริการดูแลผู้สูงอายุภายในตึก สธ. สภาอากาศไทย โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์....	48
ภาพที่ 2-29 โครงการ Fruitvale transit village, Oakland, California	63
ภาพที่ 2-30 โครงการ Via Del Mar, Watsonville, California.....	64
ภาพที่ 2-31 โครงการ Metro Hollywood Transit Village, Los Angeles, California	65
ภาพที่ 2-32 การวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางสังคม.....	73

ภาพที่ 3-1 แผนผังแสดงกรอบแนวคิดในงานวิจัย.....	77
ภาพที่ 3-2 ขั้นตอนการคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญ.....	85
ภาพที่ 3-3 แผนที่แสดงความหนาแน่นของประชากรผู้สูงอายุในเขตกรุงเทพฯ จากสถิติกรุงเทพฯ พ.ศ. 2559	87
ภาพที่ 3-4 แผนที่แสดงเขตการปกครองของกรุงเทพมหานครที่มีความหนาแน่นของประชากรผู้สูงอายุสูงเกินร้อยละ 20 เทียบกับผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ปรับปรุงครั้งที่ 3 พ.ศ. 2556	89
ภาพที่ 4-1 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	177
ภาพที่ 4-2 ผังพื้นที่ชั้น 1 โครงการ THE TREE จรัญสนิทวงศ์ 30	177
ภาพที่ 4-3 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการ THE PRIVACY จรัญ - ราชวิถี.....	179
ภาพที่ 4-4 ผังพื้นที่ชั้น 1 โครงการ THE PRIVACY	179
ภาพที่ 4-5 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการ THE TREE บางโพ	181
ภาพที่ 4-6 ผังพื้นที่ชั้น 1 โครงการ THE TREE บางโพ	181
ภาพที่ 4-7 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	183
ภาพที่ 4-8 ผังพื้นที่ชั้น 1 โครงการ THE LINE สาทร.....	183
ภาพที่ 4-9 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	185
ภาพที่ 4-10 ผังพื้นที่ชั้น 1 โครงการ Nye by Sansiri.....	185
ภาพที่ 4-11 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน	187
ภาพที่ 4-12 ผังพื้นที่ชั้น 1.....	187
ภาพที่ 4-13 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการ The Selected เกษตร – งามวงศ์วาน By L.P.N189	
ภาพที่ 4-14 ผังพื้นที่ชั้น 1 โครงการ The Selected เกษตร – งามวงศ์วาน By L.P.N	189
ภาพที่ 4-15 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการ LUMPINI PLACE บรมราชชนนี	191
ภาพที่ 4-16 ผังพื้นที่ชั้น 1 โครงการ LUMPINI PLACE	191
ภาพที่ 4-17 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน	193

ภาพที่ 4-18 ผังพื้นที่ชั้น 1.....	193
ภาพที่ 4-19 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการ IDEO MOBI จรัญ INTERCHANGE.....	195
ภาพที่ 4-20 ผังพื้นที่ชั้น 1 โครงการ IDEO MOBI จรัญ INTERCHANGE.....	195
ภาพที่ 4-21 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการ UNiO.....	197
ภาพที่ 4-22 ผังพื้นที่ชั้น 1 โครงการ UNiO จรัญฯ 3.....	197
ภาพที่ 4-23 ผลตอบแทนกับต้นทุนของโครงการกรณีศึกษา บริษัท พฤษภา จำกัด (มหาชน) และ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) จากทางเลือกระหว่างใช้พื้นที่ส่วนกลาง หรือพื้นที่ขายในการจัดให้มีสถานดูแลในเวลากลางวัน.....	199
ภาพที่ 4-24 ผลตอบแทนกับต้นทุนของโครงการกรณีศึกษา บริษัท แอลพีเอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จากทางเลือกระหว่างใช้พื้นที่ส่วนกลาง หรือพื้นที่ขายในการจัดสถานดูแล.....	200
ภาพที่ 4-25 การคำนวณหาพื้นที่ขั้นต่ำโดยพิจารณาจากจำนวนประชากรผู้สูงอายุ และเด็กของแต่ละโครงการ.....	204
ภาพที่ 5-1 สรุปผลตอบแทน (ถ้าไร) ต่อต้นทุนแบ่งตามทางเลือกของเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในโครงการกรณีศึกษาระดับราคาสูง.....	228
ภาพที่ 5-2 สรุปผลตอบแทน (ถ้าไร) ต่อต้นทุนแบ่งตามทางเลือกของเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในโครงการกรณีศึกษาระดับราคากลาง.....	229
ภาพที่ 5-3 สรุปผลตอบแทน (ถ้าไร) ต่อต้นทุนแบ่งตามทางเลือกของเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในโครงการกรณีศึกษาระดับราคาต่ำ.....	229
ภาพที่ 5-4 ความเป็นไปได้ในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพ เพื่อเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน.....	234
ภาพที่ 5-5 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านรูปแบบของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่มีความเป็นไปได้.....	235
ภาพที่ 5-6 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านลักษณะโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีความเป็นไปได้.....	236

ภาพที่ 5-7 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านผลกระทบจากสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลา กลางวัน.....	237
ภาพที่ 5-8 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้พัฒนาโครงการ อาคารชุดพักอาศัย	239
ภาพที่ 5-9 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้พัฒนาโครงการ อาคารชุดพักอาศัย	240
ภาพที่ 5-10 สรุปปัญหาจากประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้านออกความเห็น	244
ภาพที่ 5-11 สรุปปัญหาจากประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุใน เวลากลางวันออกความเห็น	245
ภาพที่ 5-12 สรุปปัญหาจากความเห็นของผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กใน เวลากลางวัน	247
ภาพที่ 5-13 สรุปปัญหาจากประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมือง ออกความเห็น	249
ภาพที่ 6-1 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อในการตัดสินใจเข้าร่วมเกณฑ์การจัดให้มีสถาน ดูแลผู้สูงอายุ และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ตามมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อ พื้นที่ดิน.....	253
ภาพที่ 6-2 ระบบที่ทำให้ผู้สูงอายุพึ่งตัวเองให้นานที่สุด	255
ภาพที่ 6-3 แนวคิดการสูงอายุในถิ่นที่อยู่อาศัยเดิม	256

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สังคมผู้สูงอายุในประเทศไทย (Aging Society) เริ่มขึ้นใน พ.ศ. 2548 จากการที่จำนวนประชากรผู้สูงอายุอยู่ในระดับร้อยละ 10 ของจำนวนประชากรทั้งหมด และจากการคาดการณ์จำนวนประชากรของประเทศไทย โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ใน พ.ศ. 2564 ประเทศไทยจะถือเป็น “สังคมสูงวัยอย่างสมบูรณ์” (complete aged society) คือ มีประชากรผู้สูงอายุถึงร้อยละ 20 ของจำนวนประชากรทั้งประเทศ และประมาณ พ.ศ. 2574 ประเทศไทยจะถือเป็น “สังคมสูงวัยระดับสุดยอด” (super aged society) หรือ สังคมที่มีประชากรผู้สูงอายุ 60 ปีขึ้นไป มากกว่าร้อยละ 28 ของประชากรทั้งหมด¹ นอกจากนี้ โครงสร้างของประชากรไทยกำลังเปลี่ยนไป กล่าวคือ สัดส่วนผู้สูงอายุที่มากขึ้นสวนทางกับจำนวนประชากรวัยทำงานที่ลดลง² ดังจะเห็นได้จากรายงานการสำรวจประชากรสูงอายุในประเทศไทย พ.ศ. 2560 จัดทำโดยสำนักงานสถิติแห่งชาติ แสดงให้เห็นแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรที่สำคัญ ได้แก่

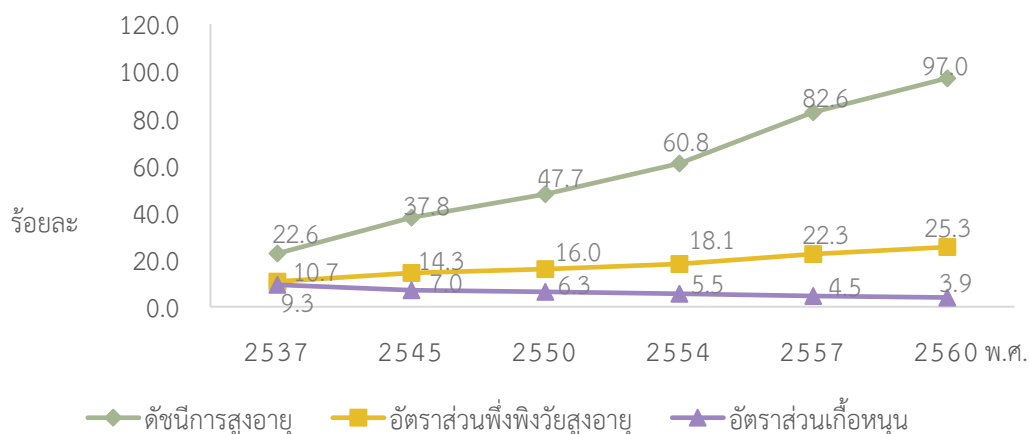
ดัชนีการสูงอายุ (อัตราส่วนของจำนวนประชากรสูงวัยอายุ 60 ปีขึ้นไป ต่อประชากรวัยเด็กอายุต่ำกว่า 15 ปี 100 คน) มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน คือ เพิ่มจากร้อยละ 22.6 ใน พ.ศ. 2537 เป็นร้อยละ 97 ใน พ.ศ. 2560

อัตราส่วนพึ่งพิงวัยสูงอายุ (อัตราส่วนของจำนวนประชากรสูงวัยอายุ 60 ปีขึ้นไป ต่อประชากรวัยทำงานอายุ 15-59 ปี 100 คน) เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากร้อยละ 18.1 ใน พ.ศ. 2554 เป็นร้อยละ 25.3 ใน พ.ศ. 2560 ซึ่งหมายถึง ประชากรวัยทำงาน 100 คน จะต้องเลี้ยงดูผู้สูงอายุ ประมาณ 25 คน

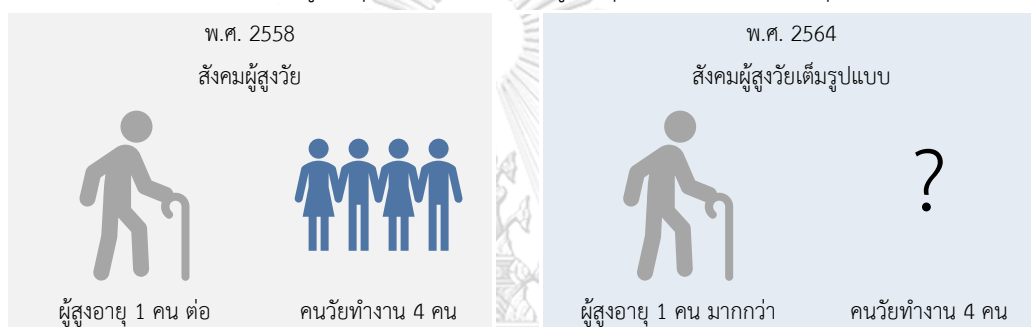
อัตราส่วนเกือหนุน (อัตราส่วนของจำนวนประชากรวัยทำงานอายุ 15-59 ปี เทียบกับประชากรสูงวัยอายุ 60 ปีขึ้นไป) มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง จากร้อยละ 9.3 ใน พ.ศ. 2537 เป็นร้อยละ 3.9 ใน พ.ศ. 2560 แสดงให้เห็นถึงศักยภาพการเกือหนุนที่จำนวนคนวัยทำงานจะสามารถดูแลผู้สูงอายุ 1 คน กล่าวคือ จำนวนคนที่อยู่ในวัยแรงงานลดลงเหลือประมาณ 4 คน ในการเลี้ยงดูผู้สูงอายุ 1 คน

¹ ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์ โครงการการศึกษาสรุปแบบการให้บริการการบริหารและการจัดการที่พิถีพิถันสำหรับผู้สูงอายุ พฤศจิกายน พ.ศ. 2560

² ลักส์ อัครพันธ์, Economic Intelligence Center (EIC) Siam Commercial Bank Public Company Limited, เจาะธุรกิจขานรับสังคมผู้สูงอายุ, ออนไลน์, แหล่งที่มา <https://www.scbeic.com/th/detail/product/1675>, เข้าถึงเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2561



ภาพที่ 1-1 แนวโน้ม ดัชนีการสูงอายุ อัตราส่วนพึ่งพิงวัยสูงอายุ และอัตราส่วนเกื้อหนุน พ.ศ. 2537-2560³



ภาพที่ 1-2 แนวโน้มอัตราส่วนเกื้อหนุนของสังคมผู้สูงอายุไทย⁴

แม้ว่าประเทศไทยจะมีการปลูกฝังให้ลูกหลานดูแลผู้สูงอายุในครอบครัว แต่จากสถิติข้างต้น คนวัยทำงานที่สามารถดูแลผู้สูงอายุได้มีน้อยลง อีกทั้งยังต้องทำงานมากขึ้น เวลาในการดูแลผู้สูงอายุจึงน้อยลงด้วย นอกจากนี้ คนวัยทำงานที่เป็นผู้ให้การดูแลผู้สูงอายุจำนวนมากต้องรับ “บทบาทเชิงซ้อน” (Sandwich Roles) ในการทำหน้าที่หลายด้าน ทั้งการหารายได้ ดูแลบุตร และบุพการีพร้อมกัน ส่งผลกระทบต่อผู้ดูแลทั้งทางสุขภาพกาย สุขภาพจิต รวมถึงการเงินของผู้ดูแล⁵

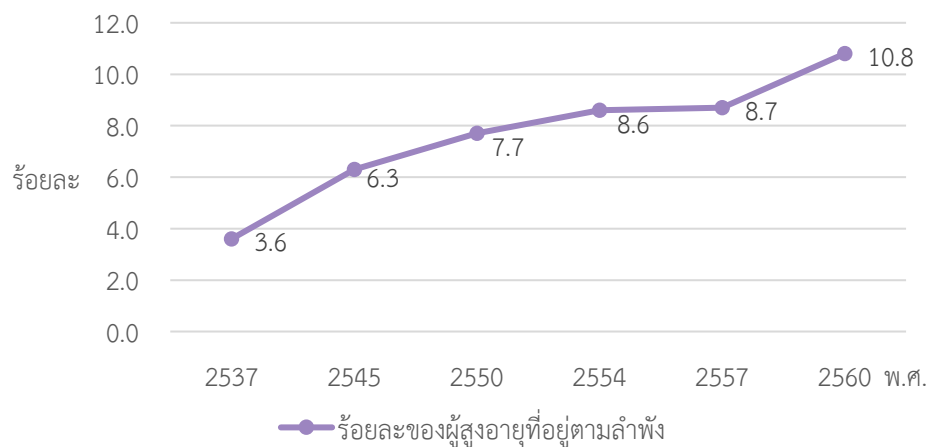
การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญอีกประการหนึ่ง เมื่อพิจารณาจากลักษณะการอยู่อาศัยร่วมกันกับสมาชิกคนอื่นในครัวเรือนของผู้สูงอายุ พบว่า สัดส่วนของผู้สูงอายุที่อยู่ตามลำพังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดย พ.ศ. 2537 มีผู้สูงอายุที่อยู่คนเดียวร้อยละ 3.6 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 10.8 ในพ.ศ. 2560 อันเป็นผลมาจากวัฒนธรรมตะวันตกที่ส่งผลให้สังคมไทยเปลี่ยนจากครอบครัวขยายมาเป็นครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น ทำให้มีจำนวนครัวเรือนที่ผู้สูงอายุอาศัยอยู่กับคู่สมรส หรืออยู่ตามลำพังมากขึ้น⁶

³ สำนักงานสถิติแห่งชาติ, รายงานการสำรวจประชากรสูงอายุในประเทศไทย พ.ศ. 2560, ปีที่จัดพิมพ์ 2561

⁴ รัชฎา พงษ์ธนกิจ, 10 มกราคม 2561, Startup Business for Smart Aging, สมาคมส่งเสริมธุรกิจบริการผู้สูงอายุไทย

⁵ สัมฤทธิ์ ศรีธำรงค์สวัสดิ์ และ กนิษฐา บุญธรรมเจริญ, การสังเคราะห์ระบบการดูแลผู้สูงอายุในระยะยาวสำหรับประเทศไทย, โรงพิมพ์บริษัท ทีคิว พี จำกัด, พิมพ์ครั้งที่ 1 พฤษภาคม 2553, จัดพิมพ์โดย มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย (มส.ผส.)

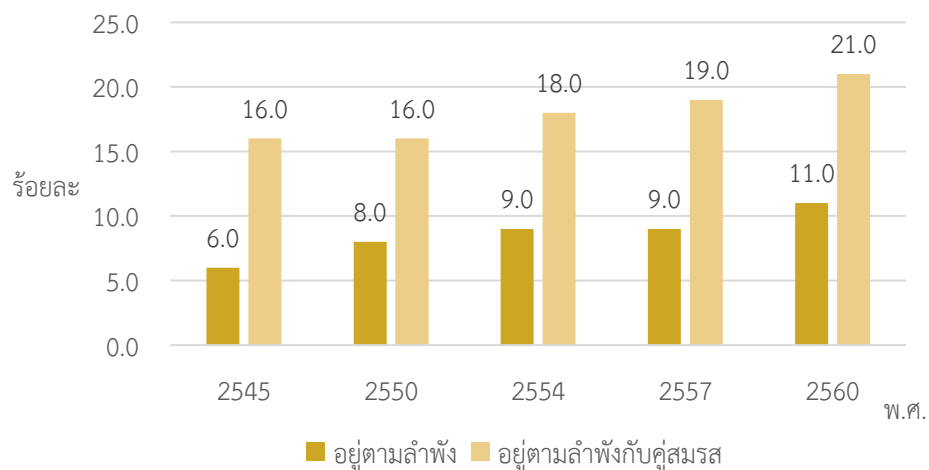
⁶ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, (2553), คู่มือธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุ, ออนไลน์, แหล่งที่มา <http://www.thaifranchisecenter.com/download.php?page=2&group=35&ids=736>, เข้าถึงเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2561



ภาพที่ 1-3 ร้อยละของผู้สูงอายุที่อยู่ตามลำพังในครัวเรือน พ.ศ. 2437 - 2560⁷

ตารางที่ 1-1 ร้อยละของครัวเรือนที่มีแต่ผู้สูงอายุ พ.ศ. 2539-2560⁸

ประเภทครัวเรือน	พ.ศ. 2539	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2560
ครัวเรือนผู้สูงอายุที่อยู่ตามลำพัง	2.3	3.6	6.1
ครัวเรือนผู้สูงอายุที่อยู่กับผู้สูงอายุเท่านั้น	2.1	3.2	5.4
รวมครัวเรือนที่มีเฉพาะผู้สูงอายุ	4.4	6.8	11.5



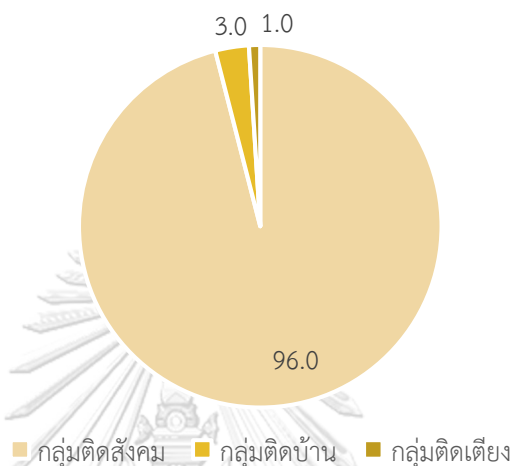
ภาพที่ 1-4 ร้อยละของผู้สูงอายุที่อยู่ตามลำพัง และอยู่กับผู้สมรส พ.ศ. 2445 - 2560⁹

⁷ สำนักงานสถิติแห่งชาติ, รายงานการสำรวจประชากรสูงอายุในประเทศไทย พ.ศ. 2560, ปีที่จัดพิมพ์ 2561

⁸ สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย, สถานการณ์ผู้สูงอายุไทย ปี พ.ศ. 2560, พิมพ์ครั้งแรก ตุลาคม 2561, โรงพิมพ์ บริษัท โรงพิมพ์เดือนตุลา จำกัด

⁹ สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย, สถานการณ์ผู้สูงอายุไทย ปี พ.ศ. 2560, พิมพ์ครั้งแรก ตุลาคม 2561, โรงพิมพ์ บริษัท โรงพิมพ์เดือนตุลา จำกัด

การเปลี่ยนแปลงที่กล่าวมาทั้งหมดข้างต้น บ่งชี้ให้เห็นถึงสถานการณ์ความต้องการผู้ดูแลผู้สูงอายุไทยที่มีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างมาก เพราะการดูแลจากลูกหลานอาจไม่เพียงพออีกต่อไป¹⁰ สอดคล้องกับกรอบแนวคิดการพัฒนากระบวนการดูแลระยะยาวในประเทศไทยสำหรับผู้สูงอายุทุกกลุ่ม จากการสำรวจการคัดกรองสุขภาพผู้สูงอายุ พ.ศ. 2560 โดยกระทรวงสาธารณสุข พบว่า ร้อยละ 96 เป็นผู้สูงอายุกลุ่มติดสังคมที่ช่วยเหลือตนเองได้ และร้อยละ 4 เป็นผู้สูงอายุที่อยู่ในภาวะพึ่งพิงหรือกลุ่มติดบ้านที่ช่วยเหลือตนเองได้บ้าง และกลุ่มติดเตียง ที่ไม่สามารถช่วยเหลือตนเองได้



ภาพที่ 1-5 ประเภทของผู้สูงอายุแบ่งตามภาวะพึ่งพิง จากการคัดกรองประชากรที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไป จำนวน 4,959,415 คน (จากผู้สูงอายุทั้งหมด 8,068,438 คน) ในเดือนตุลาคม 2559 ถึงมีนาคม 2560 โดยกระทรวงสาธารณสุข¹¹

โดยแนวทางการพัฒนากระบวนการดูแลระยะยาวในประเทศไทยแบ่งการดูแลผู้สูงอายุตามภาวะพึ่งพิงได้เป็น 2 กลุ่มคือ กลุ่มชุดบริการดูแลระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุที่ไม่สามารถช่วยเหลือตนเองได้ และกลุ่มชุดบริการป้องกันสำหรับผู้สูงอายุที่ช่วยเหลือตัวเองได้บ้าง และผู้สูงอายุที่ไม่มีภาวะพึ่งพิง¹² ซึ่งชุดบริการป้องกันนี้เองมีหลักสำคัญในการป้องกันการดูแลระยะยาว โดยช่วยชะลอการเข้าสู่ภาวะพึ่งพิงของผู้สูงอายุ¹³ แผนยุทธศาสตร์การดำเนินงานระบบการดูแลระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุที่อยู่ในภาวะพึ่งพิง พ.ศ. 2557- 2561 เสนอโดยสำนักงานหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ (สปสช.) ประกอบด้วย 6 ยุทธศาสตร์หลัก โดยยุทธศาสตร์ที่ 2 กล่าวถึง การจัดให้มีศูนย์พัฒนาคุณภาพชีวิตและส่งเสริมอาชีพผู้สูงอายุ หรือศูนย์เอนกประสงค์ผู้สูงอายุ (Day care center) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของชุดบริการป้องกัน มีเป้าหมายในการเพิ่มศักยภาพการดูแลของครอบครัว ช่วยให้ผู้ดูแลที่อยู่ในวัยแรงงานสามารถทำงาน

¹⁰ วรวรรณ ชาญด้วยวิทย์ และ ยศ วัชรคุปต์, สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย, ระบบประกันการดูแลระยะยาว: ระบบที่เหมาะสมกับประเทศไทย, พิมพ์ครั้งที่ 1 เดือนพฤศจิกายน 2560, โรงพิมพ์ บริษัท โรงพิมพ์วิบูลย์การปก (1997) จำกัด

¹¹ Thunyaporn S., ภายใต้น้ากาท “ผู้สูงวัย” เข้าใจก่อนคิดออกแบบนวัตกรรม (สื่อออนไลน์), <https://blog.goodfactory.co/>, เข้าถึงเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2561

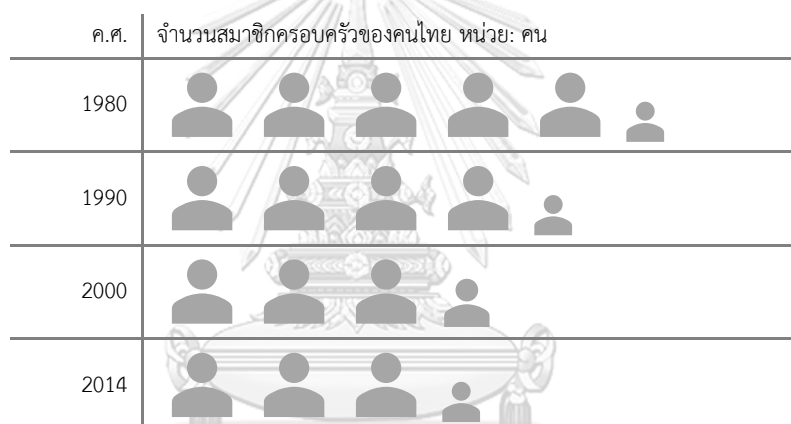
¹² กฤตวรรณ สาทราย, การศึกษารูปแบบการดูแลระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุในญี่ปุ่นและในประเทศไทย, การสัมมนาวิชาการระดับชาติด้านคนพิการ ครั้งที่ 9 ปี 2560, หน้า 165

¹³ วิราภรณ์ โพธิศิริ และคณะ, รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการศึกษาด้านแบบของการบูรณาการระบบการดูแลผู้สูงอายุระยะยาวในกลุ่มผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิง, วิทยาลัยประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, เมษายน 2559

ได้อย่างเต็มที่ในเวลากลางวัน และสามารถดูแลผู้สูงอายุได้หลังเลิกงาน เพื่อช่วยให้ผู้สูงอายุได้อาศัยในบ้าน หรือชุมชนที่ปรารถนาให้นานที่สุด (Aging in Place)¹⁴

การศึกษาระบบดูแลผู้สูงอายุระยะยาวพบว่า ภาคเอกชนแทบไม่มีบทบาทในการดูแลผู้สูงอายุในระยะยาว¹⁵ เมื่อพิจารณาถึงสถานการณ์การให้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุ ด้านอุปทาน อ้างอิงจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 พบว่า มีจำนวนไม่สอดคล้องกับจำนวนผู้สูงอายุที่เพิ่มขึ้น โดยมีผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทย จำนวนทั้งสิ้น 800 รายเท่านั้น¹⁶ นอกจากนี้ความไม่เพียงพอของสถานดูแลผู้สูงอายุ รายงานขององค์การอนามัยโลกยังบ่งชี้ว่า ประเทศไทยขาดแคลนสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน หรือการให้บริการด้านสาธารณสุขในพื้นที่ โดยการดูแลและอาศัยครอบครัวของผู้สูงอายุเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งไม่เป็นระบบ¹⁷

อย่างไรก็ตาม โอกาสเติบโตของธุรกิจดูแลผู้สูงอายุในไทยมีแนวโน้มที่จะได้รับประโยชน์จากการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ เนื่องจากขนาดครอบครัวที่เล็กลง สัมพันธ์กับอัตราการอยู่คนเดียวของผู้สูงอายุที่เพิ่มขึ้น¹⁸



ภาพที่ 1-6 จำนวนสมาชิกครอบครัวของคนไทย หน่วย: คน¹⁹

¹⁴ สำนักอนามัยผู้สูงอายุ กระทรวงสาธารณสุข, คู่มือระบบการดูแลระยะยาวด้านสาธารณสุขสำหรับผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิงในพื้นที่ (Long Term Care) ในระบบหลักประกันสุขภาพแห่งชาติปีงบประมาณ 2559

¹⁵ วิราภรณ์ โพธิศิริ และคณะ, รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการศึกษาต้นแบบของการบูรณาการระบบการดูแลผู้สูงอายุระยะยาวในกลุ่มผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิง

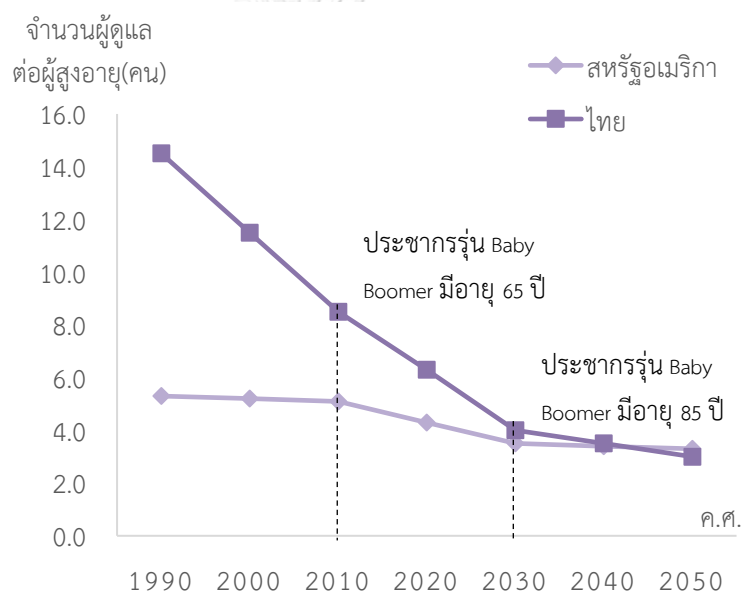
¹⁶ กองส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, พาณิชย์' เร่งแก้ปัญหาการขาดแคลนและมาตรฐานบุคลากรดูแลผู้สูงอายุหลังพบธุรกิจดูแลผู้สูงอายุได้ไม่ทันความต้องการของตลาดคาดปี 2563 ผู้สูงอายุในประเทศไทยทะลุ 14 ล้านคน หรือร้อยละ 20 ของประชากรทั้งประเทศ (สื่อออนไลน์) ฉบับที่ 96, วันที่ 24 กรกฎาคม 2560 แหล่งที่มา:

http://www.dbd.go.th/mobile/news_view.php?nid=469404775

¹⁷ รายงานขององค์การอนามัยโลก, Older Population and Health System: A profile of Thailand [สื่อออนไลน์], แหล่งที่มา: www.who.int/ageing/projects/intra/phase_one/alc_intra1_cp_thailand, เข้าถึงเมื่อวันที่ 2 กันยายน พ.ศ. 2561

¹⁸ ลภัส อัครพันธุ์, Economic Intelligence Center (EIC) Siam Commercial Bank Public Company Limited, เจาะธุรกิจขานรับสังคมผู้สูงอายุ, ออนไลน์, แหล่งที่มา <https://www.scbeic.com/th/detail/product/1675>, เข้าถึงเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2561

อนึ่ง ความต้องการธุรกิจด้านการดูแลผู้สูงอายุในประเทศตะวันตกที่พัฒนาแล้ว มีมากกว่าประเทศ ตะวันออก เพราะลูกหลานให้ความสำคัญในการดูแลผู้สูงอายุน้อยกว่า อย่างไรก็ตาม ประเทศในเอเชียเริ่มมีแนวโน้ม ความต้องการธุรกิจด้านการดูแลผู้สูงอายุมากขึ้น โดยเฉพาะเมื่อการขยายตัวของเมืองสูงขึ้น ทำให้วัยทำงานส่วนใหญ่ ไม่มีเวลาในการดูแลพ่อแม่ เช่น ประเทศญี่ปุ่น ที่เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์แล้ว มีสัดส่วนผู้หญิงที่อยู่บ้าน ลดลงถึงร้อยละ 12 ส่งผลให้ธุรกิจด้านการดูแลผู้สูงอายุมีความต้องการมากขึ้นตลอด 10 ปีที่ผ่านมา ซึ่งมีความ ใกล้เคียงกับสถานการณ์ที่กำลังเกิดขึ้นในประเทศไทย นอกจากนี้ จากรายงานของคณะกรรมการผู้สูงอายุแห่งชาติ ของไทย พบว่า มีจำนวนผู้สูงอายุไทยประมาณร้อยละ 38 ที่ไม่สามารถเข้าถึงการดูแล และการรักษาพยาบาลที่มี ประสิทธิภาพได้ สะท้อนให้เห็นถึงความต้องการบริการดูแลผู้สูงอายุในที่มีแนวโน้มสูงขึ้นในอนาคต โดยมีการ คาดการณ์ว่า ธุรกิจที่ให้บริการดูแลผู้สูงอายุระยะสั้น เช่น การดูแลในเวลากลางวัน และการพักผ่อนจะเป็นที่ต้องการ มากกว่าธุรกิจอื่นในระยะเริ่มต้น



ภาพที่ 1-7 อัตราผู้ดูแลต่อผู้สูงอายุของสหรัฐอเมริกา และไทย

(คำนวณโดยใช้จำนวนประชากรอายุระหว่าง 15-64 ปี ทหารกับประชากรสูงอายุที่อายุมากกว่า 65 ปีขึ้นไป²⁰)

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมายของธุรกิจการดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน โดยกรมพัฒนาธุรกิจ การค้า กระทรวงพาณิชย์ สามารถแบ่งส่วนทางการตลาดได้ตามลักษณะของกลุ่มลูกค้า ดังนี้²¹

กลุ่มลูกค้าในเขตชุมชนเมือง ที่บุตรหลานจำเป็นต้องออกไปทำงานนอกบ้าน ประกอบกับเวลาทำงาน และการเดินทางที่ไม่แน่นอน จึงมีเวลาในการดูแลผู้สูงอายุลดลง ทำให้อุปสงค์ในการใช้บริการดูแลผู้สูงอายุในเวลา กลางวันมากขึ้น โดยนิยมสถานดูแลที่อยู่ใกล้บ้าน มีสภาพแวดล้อมที่ดี และเดินทางสะดวก ซึ่งหมายถึงพื้นที่ชุมชนที่ อยู่อาศัย

¹⁹ เรื่องเดียวกัน

²⁰ ลภัส อัครพันธ์, เจาะธุรกิจงานรับสังคมผู้สูงอายุ

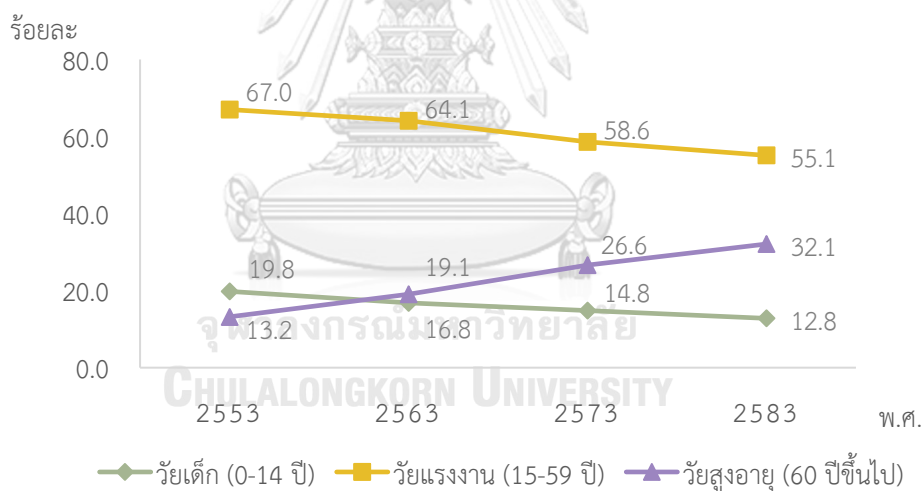
²¹ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, (2553), คู่มือธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุ, สื่อบริการ, แหล่งที่มา http://www.thaifranchisecenter.com/download.php?page=2&group=35&id_s=736, เข้าถึงเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2561

กลุ่มลูกค้าตามความสนใจเฉพาะตัว หมายถึง กลุ่มผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้และมีรายได้ ต้องการกิจกรรมตามความสนใจนอกเหนือจากการรักษาพยาบาล ซึ่งมีอยู่จำนวนมากขึ้น เช่น กลุ่มงานศิลปะ ดนตรี ธรรมะท่องเที่ยว

กลุ่มลูกค้าตามรายได้ โดยอาจแบ่งเป็นการบริการพื้นฐานด้านการสาธารณสุขสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ไม่สูงมากและบริการเสริม เพื่อเป็นทางเลือก สำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้สูง

จากการวิเคราะห์ข้างต้น ประกอบกับแนวโน้มกลุ่มผู้สูงอายุทรงพลัง (Active Aging) ที่ยังคงทำงานสูงขึ้น²² สามารถพึ่งพาตัวเองได้ มีอำนาจในการใช้จ่ายมากขึ้น มีศักยภาพที่จะดำรงความเป็นอยู่ที่ดีโดยไม่เป็นภาระของลูกหลาน รวมทั้งความพอใจที่มีกิจกรรมร่วมกับสังคมผู้ที่อยู่วัยเดียวกัน ส่งผลให้ธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันสำหรับผู้พึ่งพาตัวเองได้มีศักยภาพทางธุรกิจที่ดี²³ โดยเฉพาะในกรุงเทพฯ ซึ่งมีการกระจายตัวน้อย²⁴

อย่างไรก็ตาม แม้การวิเคราะห์ข้างต้นจะสนับสนุนการดำเนินธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุ ในปัจจุบัน ระบบการดูแลระยะยาวในชุมชนยังครอบคลุมอยู่ในวงจำกัด ได้แก่ ในชุมชนแออัด หรือชุมชนชานเมืองเท่านั้น ในอนาคตกรุงเทพมหานครควรขยายระบบการดูแลระยะยาวให้ครอบคลุมชุมชนทุกรูปแบบ เนื่องจากกรุงเทพมหานครเป็นชุมชนที่มีขนาดใหญ่ มีความหลากหลายมาก ชุมชนที่เพิ่งจัดตั้งขึ้นใหม่ เช่น ชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ชุมชนอาคารชุด เป็นชุมชนที่ขาดการรวมตัวกัน ยากแก่การเข้าถึง จึงควรสร้างกลไกในการผลักดัน ได้แก่ การสร้างเครือข่ายกับเจ้าของโครงการ การจัดตั้งแกนนำชุมชนจากคณะกรรมการบริหารหมู่บ้านจัดสรร และอาคารชุด หรือนิติบุคคล โดยให้ศูนย์บริการสาธารณสุข หรือเทศบาลเป็นผู้ประสานงานในการให้การสนับสนุน²⁵



ภาพที่ 1-8 สัดส่วนประชากรวัยเด็ก วัยแรงงานและวัยสูงอายุ พ.ศ.2553 – พ.ศ.2583²⁶

²² กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, คู่มือพัฒนาธุรกิจบริการผู้สูงอายุสู่เกณฑ์มาตรฐานคุณภาพการบริหารจัดการธุรกิจ, พิมพ์ครั้งแรก มกราคม 2561

²³ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, คู่มือธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุ

²⁴ วรวรรณ ชาญด้วยวิทย์ และ ยศ วัชรคุปต์, สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย, ระบบประกันการดูแลระยะยาว: ระบบที่เหมาะสมกับประเทศไทย, พิมพ์ครั้งที่ 1 เดือนพฤศจิกายน 2560, โรงพิมพ์ บริษัท โรงพิมพ์วิฑูรย์การปก (1997) จำกัด

²⁵ วิราภรณ์ โพธิศิริ และคณะ, รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการศึกษาต้นแบบของการบูรณาการระบบการดูแลผู้สูงอายุระยะยาวในกลุ่มผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิง, วิทยาลัยประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, เมษายน 2559

²⁶ TCDC, รายงานประกอบการจัดทำเนื้อหาโครงสร้างนิตยสาร "Aging Society", สื่อออนไลน์, แหล่งที่มา http://resource.tcdd.or.th/ebook/AgingSociety_Report_official.pdf, เข้าถึงเมื่อวันที่ 24 มีนาคม พ.ศ. 2562

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พ.ศ.2556

ในอีกด้านหนึ่งของสังคมผู้สูงอายุ ประเด็นที่ประเทศที่เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุแล้วต่างเผชิญ คือเรื่องจำนวนประชากรเด็กที่ลดลง โดยในปัจจุบัน พ.ศ. 2561 เป็นปีแรกที่ประเทศไทยมีจำนวนประชากรผู้สูงอายุมากกว่าประชากรในวัยเด็ก สาเหตุของปรากฏการณ์นี้ส่วนหนึ่งเกิดขึ้นจากอัตราการเกิดที่ลดลง²⁷ โดยอ้างอิงจากอัตราเจริญพันธุ์รวม หรือจำนวนบุตรเฉลี่ยที่ผู้หญิงคนหนึ่งจะมีตลอดวัยมีบุตรของตน (15-49 ปี) ซึ่งอยู่ที่ 1.4 คน จากข้อมูลสถิติของกระทรวงสาธารณสุข พ.ศ. 2559 ต่ำกว่าระดับทดแทนที่ 2 คน เพื่อให้สามารถรักษาขนาดของประชากรให้คงที่ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 และ 10 จึงเกิดมาตรการส่งเสริมการเจริญพันธุ์ มีเป้าหมายในการเพิ่มประชากรวัยเด็ก และวัยทำงานในอนาคต ซึ่งจะส่งผลให้สัดส่วนผู้สูงอายุต่อประชากรลดลงในระยะยาว โดยการสนับสนุนด้านเศรษฐกิจ และสังคมที่ส่งเสริมการสร้างครอบครัวและมีบุตร อันได้แก่

- มาตรการค่าลดหย่อนบุตรจำนวน 30,000 บาท ซึ่งในกรณีที่เป็บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายสามารถหักได้ไม่จำกัดจำนวนคน แต่ในกรณีที่เป็บุตรบุญธรรม หรือ มีทั้งบุตรบุญธรรมและบุตรชอบด้วยกฎหมายจะหักได้สูงสุดไม่เกิน 3 คน (นับเฉพาะที่มีชีวิตอยู่)
- มาตรการค่าลดหย่อนฝากครรภ์และคลอดบุตรตามที่จ่ายจริงสูงสุดไม่เกิน 60,000 บาท²⁸
- มาตรการภาษีเพื่อส่งเสริมการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในสถานประกอบกิจการเพื่อเป็นสวัสดิการของลูกจ้างสำหรับสถานประกอบกิจการของบริษัท หรือ ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล

การยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กเพื่อเป็นสวัสดิการของลูกจ้างในสถานประกอบการ และสามารถหักเพิ่มได้อีกหนึ่งเท่า แต่ไม่เกิน 1 ล้านบาท ภายในรอบบัญชีระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยสถานประกอบการต้องได้รับใบอนุญาตในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็ก จึงจะนำไปยกเว้นภาษีได้²⁹

สำหรับสถานการณ์การให้บริการสถานเลี้ยงเด็กในกรุงเทพฯ ด้านอุปทาน อ้างอิงจากฐานข้อมูลกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ กระทรวงสาธารณสุข และสำนักพัฒนาสังคม กรุงเทพมหานคร ปี 2558 พบว่า มีสถานเลี้ยงเด็กจำนวนทั้งสิ้น 716 แห่ง ดำเนินงานโดยเอกชน จำนวน 364 แห่ง ภายใต้หน่วยงานของรัฐ และองค์กรศาสนาจำนวน 352 แห่ง สามารถระบุตำแหน่งได้จำนวน 501 แห่ง ซึ่งครอบคลุมพื้นที่เกือบทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร เมื่อกำหนดให้รัฐมีการให้บริการอยู่ในระยะ 5 กิโลเมตร

ในด้านอุปสงค์ อัตราการเข้าเรียนในหลักสูตรปฐมวัยของเด็กอายุ 3-5 ปี พ.ศ. 2558 อ้างอิงจากข้อมูลขององค์การยูนิเซฟ มีเพียงร้อยละ 66.3 เมื่อเทียบกับอัตราการเข้าเรียนในหลักสูตรปฐมวัยเฉลี่ยทั่วประเทศ ที่ร้อยละ 89.87 ซึ่งเมื่อพิจารณาประกอบกับข้อมูลจากการสำรวจของสถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล โดยการแจกแบบสอบถาม จำนวน 406 คน แสดงให้เห็นถึงโอกาสในการพัฒนา กล่าวคือ

ร้อยละ 60 ของพ่อแม่และผู้ปกครองที่ตอบแบบสอบถาม หรือคิดเป็นจำนวน 242 คน ต้องการใช้บริการสถานเลี้ยงเด็กใกล้ที่พัก โดยร้อยละ 17 ยังไม่มีสถานเลี้ยงเด็กใกล้ที่พักที่ต้องการ

²⁷ ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์ โครงการการศึกษารูปแบบการให้บริการการบริหารและการจัดการที่พักสำหรับผู้สูงอายุ พศ.ศ. 2560

²⁸ สำนักนโยบายการออมและการลงทุน สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, เรื่อง มาตรการภาษีเพื่อสนับสนุนการมีบุตร, ข่าวกระทรวงการคลัง ฉบับที่ 8, วันที่ 17 มกราคม 2561

²⁹ ระเบียบคณะกรรมการคุ้มครองเด็กแห่งชาติว่าด้วยการจัดให้มีศูนย์รับเลี้ยงเด็กในสถานประกอบกิจการ พ.ศ. 2560, 29 มกราคม 2561, ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 135 ตอนพิเศษ 20 ง

ร้อยละ 25 ของพ่อแม่และผู้ปกครองที่ตอบแบบสอบถาม หรือคิดเป็นจำนวน 101 คน ต้องการใช้บริการสถานเลี้ยงเด็กใกล้ที่ทำงาน โดยร้อยละ 35 ยังไม่มีสถานเลี้ยงเด็กใกล้ที่ทำงานตามที่ต้องการ

นอกจากนี้ จากการสำรวจเดียวกันพบว่า ทำเลที่ตั้งของสถานเลี้ยงเด็กเป็นปัจจัยสำคัญของพ่อแม่และผู้ปกครองที่ใช้ในการเลือกใช้บริการ โดยเป็นเหตุผลสามลำดับต้น รวมเป็นร้อยละ 63.6 ได้แก่ ทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้บ้าน คิดเป็นร้อยละ 33.4, ทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้ที่ทำงาน คิดเป็นร้อยละ 17.4 และการเดินทางสะดวก คิดเป็นร้อยละ 12.8³⁰

จากสถานการณ์ความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันข้างต้น ภาครัฐควรสร้างแรงจูงใจให้ภาคเอกชน และกิจการเพื่อสังคมเข้ามามีส่วนร่วมในการดูแลในช่วงกลางวัน ซึ่งทำได้ 2 แนวทางคือการลดหย่อนภาษี และการใช้ Social impact partnership ในการส่งเสริมภาคเอกชน และกิจการเพื่อสังคมให้เข้ามามีส่วนร่วมในการจัดบริการ ซึ่งการดำเนินงานในลักษณะความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับเอกชน และกิจการเพื่อสังคมนี้ รัฐจะเสียค่าใช้จ่ายในรูปของรางวัลตอบแทนซึ่งจะน้อยกว่าการลงทุนเองมาก และรางวัลหรือผลตอบแทนที่รัฐให้นั้นจะเป็นทั้งแรงจูงใจและเป็นเครื่อง มือในการกำกับมาตรฐานการให้บริการของภาคเอกชน หรือกิจการเพื่อสังคมไปพร้อมกัน³¹

ตัวอย่างการพัฒนา รูปแบบการให้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสม ความสำเร็จในประเทศพัฒนาแล้ว ได้แก่ ประเทศสิงคโปร์ ที่มีทั้งตัวอย่างการให้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ยกตัวอย่างเช่น สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในประเทศสิงคโปร์ มีความโดดเด่นอย่างมากในการสนับสนุนแนวคิด Aging in Place เพราะมีการจัดสถานที่ในชั้นล่างของแฟลตของรัฐ (HDB) ช่วยให้ผู้สูงอายุได้รับการดูแลในชุมชนของตัวเอง ด้านสถานเลี้ยงเด็ก ธนาคารโอซีบีซี (OCBC Bank) ซึ่งเป็นองค์กรภาคเอกชน ได้ริเริ่มให้มีสถานเลี้ยงเด็กในสถานที่ทำงาน เพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่พนักงาน แม้จะไม่ได้รับสิทธิพิเศษจากภาครัฐ แต่ได้รับผลประโยชน์ในแง่ของการเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของพนักงาน ลดอัตราการลาออก และการลาออก เพื่อรักษาพนักงานที่มีผลการทำงานดีไว้ โดยแนวคิดนี้ได้รับการสนับสนุนจาก International Financing Corporation (IFC) ที่ได้จัดทำรายงานกรณีศึกษาสำนักงานในประเทศ บราซิล ชิลี เอกวาดอร์ อินเดีย ญี่ปุ่น จอร์แดน เคนยา ตุรกี สหรัฐอเมริกา และเยอรมัน ที่มีสวัสดิการสำหรับพ่อแม่ที่มีบุตรในช่วงปฐมวัย โดยจัดให้มีศูนย์เด็กเล็กในเวลากลางวันในบางสำนักงานอีกด้วย

มาตรการหนึ่งที่ได้รับการพัฒนาและใช้งานในต่างประเทศ ได้แก่ มาตรการทางผังเมืองในการสนับสนุนให้ภาคเอกชนร่วมดำเนินการและจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุ และ สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน โดยได้รับผลตอบแทนทางภาษี หรือ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม (FAR Bonus) ดังเช่น ที่รัฐแคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา ได้ให้โอกาสเอกชนที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม และได้จัดให้มีที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กให้ได้รับอัตราส่วนพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้น ซึ่งมีองค์กรภาคเอกชนสนใจเข้าร่วมเป็นจำนวนมาก ในประเทศไทย ได้ริเริ่มให้มีการใช้มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินมาตั้งแต่ พ.ศ. 2549 โดยปัจจุบันมีทั้งหมด 5 เขต ประกอบด้วย เขตในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย, พื้นที่เพื่อประโยชน์

³⁰ จงจิตต์ ฤทธิรงค์, สุภรต์ จรัสสิทธิ์, สถานเลี้ยงเด็กในบริบทสังคมเมือง: พัฒนาการเพื่อความมั่นคงของชาติ (Children in Urban Context : Development for Thailand's Future), สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล

³¹ วิราภรณ์ โพธิศิริ และคณะ, รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการศึกษาต้นแบบของการบูรณาการระบบการดูแลผู้สูงอายุระยะยาวในกลุ่มผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิง, วิทยาลัยประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, เมษายน 2559

สาธารณะ, ที่จอดรถยนต์รอบสถานีรถไฟฟ้ํา, พื้นที่รับน้ำ และ อาคารประหยัดพลังงาน นอกจากนี้เกณฑ์ดังกล่าว ได้มีการประชุมหารือมาตรการทางผังเมือง แนวทาง และวิธีดำเนินการ ครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ.2561 และล่าสุดในงานเสวนา เรื่อง “กรุงเทพฯตุงทึค : ผ่า! ผังเมืองใหม่...พลิกโฉมกรุงเทพฯ สุ่มหานครโลก เมื่อวันที่ 17 กันยายน พ.ศ. 2561 นำโดย คุณศักดิ์ชัย บุญมา ผู้อำนวยการสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร คุณประเสริฐ แต่ดลยสาธิต นายกิตติมศักดิ์และที่ปรึกษาสมาคมชุดไทยและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มธุรกิจพุกกษา เรียลเอสเตท – พรีเมียม บริษัท พุกกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และคุณอลิวิัสสา พัฒนถาบุตร กรรมการผู้จัดการ บริษัท ซีปาร์อี ประเทศไทย จำกัด โดยภายในงานได้มีการกล่าวถึงมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินโดยเกณฑ์อื่นที่จะมีเพิ่มขึ้นในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ซึ่งมีเรื่องการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันรวมอยู่ด้วย

อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาผลการดำเนินงาน ตั้งแต่ พ.ศ. 2557 – 2558 ของนโยบายการสนับสนุนสวัสดิการด้านแรงงาน โดยการจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในสถานประกอบการเพื่อจัดให้เป็นสวัสดิการแก่ผู้ใช้แรงงาน พบปัญหาและอุปสรรค ดังนี้

1 ต้นทุนในการดำเนินงาน ทั้งการจัดเตรียมสถานที่ บุคลากร งบประมาณ และภาระในระยะยาวที่ตกอยู่กับผู้ประกอบการ จึงยากที่จะผลักดันให้ผู้ประกอบการเข้าร่วมมาตรการ

2 ขาดบุคลากรที่มีความรู้ ความเข้าใจเฉพาะด้าน โดยเฉพาะหากมีการเลี้ยงเด็กเล็กตั้งแต่ 6 คนขึ้นไป ต้องปฏิบัติตามระเบียบ และมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด

3 สถานประกอบการส่วนใหญ่มีความไม่เหมาะสมทางสภาวะแวดล้อมในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็ก เช่น ภาวะมลพิษ เสียง ฝุ่น หรือสารเคมี โดยเฉพาะในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม³²

ในส่วนของการจัดการดูแลผู้สูงอายุ จากการศึกษาศักยภาพขององค์กรท้องถิ่นโดยสถาบันวิจัยระบบสาธารณสุข พบปัญหาในการจัดตั้งและดำเนินการในลักษณะเดียวกัน กล่าวคือ บุคลากรที่มีความรู้ในการดูแลผู้สูงอายุมีไม่เพียงพอ ขาดงบประมาณ และขาดความร่วมมือจากบุคคลในครอบครัว³³

ผู้วิจัยจึงเกิดคำถามในประเด็นการนำมาตรการทางผังเมืองดังกล่าวไปปฏิบัติจริง และมีความสนใจศึกษา มาตรการส่งเสริมให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) สำหรับการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ถึงวิธีการดำเนินการให้เป็นไปตามขอบเขตของกฎหมาย ปัญหาและอุปสรรคของการนำไปใช้ รวมทั้งความคุ้มค่าทางการเงินในการลงทุน ตลอดจนสัดส่วนพื้นที่ที่เหมาะสม ทั้งนี้เพื่อเป็นแนวทางในการลงทุนให้แก่ภาคเอกชน และสนับสนุนนโยบายเพื่อรองรับสังคมผู้สูงอายุของประเทศไทย โดยจำกัดการศึกษาเฉพาะในโครงการอาคารชุดพักอาศัยซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในสังคมเมือง นอกจากนี้ยังสอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาระบบการดูแลผู้สูงอายุระยะยาวในชุมชน และอุปสงค์ความต้องการสถานเลี้ยงเด็กใกล้บ้าน จากการทบทวนวรรณกรรมที่กล่าวมา

งานวิจัยที่เกี่ยวข้องเบื้องต้น แบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่ม กล่าวคือ งานวิจัยเกี่ยวกับสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ได้แก่ แนวทางการพัฒนาและปรับปรุงด้านกายภาพศูนย์เอนกประสงค์สำหรับ

³² การส่งเสริมให้มีการจัดตั้งศูนย์เลี้ยงเด็กเพื่อผู้ใช้แรงงานในสถานประกอบการและชุมชนของกรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน

³³ กวินารัตน์ สุทธิสุนทร และคณะ, ศักยภาพขององค์กรท้องถิ่นในการจัดการดูแลผู้สูงอายุทุพพลภาพในชุมชน, วารสารวิจัยระบบสาธารณสุข สถาบันวิจัยระบบสาธารณสุข ปีที่ 8 ฉบับที่ 2 เมษายน-มิถุนายน 2557

ผู้สูงอายุ³⁴, สถานเลี้ยงเด็กในบริบทสังคมเมือง: พัฒนาการเพื่อความมั่นคงของชาติ³⁵ และงานวิจัยเกี่ยวกับความคุ้มค่าในการลงทุนโครงการที่ต้องการได้รับ FAR Bonus ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงต้นทุนและผลตอบแทนในการลงทุนพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยตามมาตรการ FAR Bonus³⁶, ความคุ้มค่าทางการเงินของการลงทุนโครงการอาคารชุดเพื่อให้ได้รับ FAR จากเกณฑ์ PRE-NC กรณีศึกษา ไอดีโอโมบี³⁷, การวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์ของอาคารประหยัดพลังงานที่ได้รับ FAR Bonus³⁸ โดยยังไม่มีการวิจัยที่ศึกษาเกี่ยวกับเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ที่ต้องการได้รับ FAR Bonus

1.2 คำถามในงานวิจัย

1.2.1 ผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดพักอาศัยจะให้ความสนใจ และได้รับผลตอบแทน หรือผลประโยชน์มีจากเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในกรุงเทพฯ เพื่อเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินหรือไม่ อย่างไร

1.3 วัตถุประสงค์

1.3.1 เพื่อศึกษาแนวคิดและทัศนคติของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ต่อมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ 1.3.2 เพื่อศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปในการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในกรุงเทพฯ เพื่อเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

1.3.3 เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และข้อจำกัดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ

1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

1.4.1 FAR (Floor Area Ratio) หรือ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน หมายถึง อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร³⁹

1.4.2 FAR Bonus หมายถึง มาตรการสร้างแรงจูงใจโดยการให้สิทธิพิเศษ ในการเพิ่มพื้นที่อาคาร หรือการส่งเสริมให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 เป็นข้อกำหนดหนึ่งของผังเมืองรวม ที่มีลักษณะเป็นมาตรการส่งเสริม (Incentive Measures) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการสามารถเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

1.4.2.1 การจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือที่อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ

1.4.2.2 การจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ

³⁴ ปฏิพันธ์ุ แทนเมือง, 2557

³⁵ จงจิตต์ ฤทธิรงค์ และสุภรต์ จรัสสิทธิ์, 2560

³⁶ ภานินี ชยานันท์, 2559

³⁷ ทรายุทธ อังสนันรัตน์, 2557

³⁸ พลวุฒิ ไชยวุฒิ 2556

³⁹ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556, ราชกิจจานุเบกษา, เล่มที่ 330, ตอนที่ 41 ก, หน้า 2

1.4.2.3 การจัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนทั่วไปหากโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่โดยรอบ
สถานีรถไฟฟ้

1.4.2.4 การจัดให้มีพื้นที่รับน้ำ

1.4.2.5 การจัดให้มีอาคารประหยัดพลังงาน⁴⁰

1.4.3 สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน หมายถึง สถานบริการระหว่างวันสำหรับผู้สูงอายุ โดย
บุคคลากรที่ผ่านการอบรม และมีบริการขั้นพื้นฐานที่จำเป็นด้านสังคม อารมณ์ และสุขภาพ

1.4.4 ผู้สูงอายุ หมายถึง บุคคลซึ่งมีอายุเกิน 60 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป และมีสัญชาติไทย⁴¹

1.4.5 สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน หมายถึง สถานที่รับเลี้ยงและพัฒนาเด็กที่มีอายุไม่เกิน 6 ปีบริบูรณ์
และมีจำนวนตั้งแต่ 6 คนขึ้นไป ในเวลากลางวัน ซึ่งเด็กไม่เกี่ยวข้องเป็นญาติกับเจ้าของหรือผู้ดำเนินการสถานเลี้ยง
เด็กดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสถานพยาบาลหรือโรงเรียนทั้งของรัฐและเอกชน⁴²

1.4.6 เด็กปฐมวัย หมายถึง เด็กตั้งแต่ปฏิสนธิ จนถึงอายุ 6 ปีบริบูรณ์ หรือก่อนเข้าชั้นประถมศึกษาปีที่ 1⁴³

1.4.7 อาคารชุดพักอาศัย หมายถึง อาคารอยู่อาศัยรวมที่มีการแบ่งกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล และส่วนกลาง

1.5 ขอบเขตงานวิจัย

1.5.1 ขอบเขตด้านประชากร

1.5.1.1 แนวคิดในการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ในโครงการที่พัก
อาศัย ที่ครอบคลุมระดับราคา และผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในกรุงเทพฯ ที่แตกต่างกัน เพื่อให้เห็นภาพรวมและ
แนวโน้มของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ต่อหัวข้อวิจัย และสามารถนำมาวิเคราะห์หาปัจจัยที่ส่งผลต่อการลงทุนในบริบทที่
แตกต่างกัน เหตุผลที่เลือกศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เพราะเป็นอาคารพักอาศัยรวมประเภทหนึ่งตาม
เงื่อนไขของมาตรการ เป็นอาคารสูงสอดคล้องกับความต้องการเพิ่มพื้นที่ และมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นในปัจจุบัน

1.5.1.2 ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญในด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน, ผู้เชี่ยวชาญในด้าน
สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน และผู้เชี่ยวชาญทางมาตรการทางผังเมือง ต่อความเหมาะสมในการจัดให้มีสถานดูแล
ผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัย

1.5.1.3 ผู้วิจัยใช้วิธี Delphi ในการรวบรวมความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญที่มี
ประสบการณ์ในการดำเนินงานแต่ละด้าน เพื่อให้ได้ความคิดเห็นต่อการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือสถาน
เลี้ยงเด็กในอาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้ได้รับพื้นที่อาคารเพิ่มที่ใกล้เคียงกับแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นมากที่สุด โดยเกณฑ์ใน
การคัดเลือกผู้ให้สัมภาษณ์ ต้องมีประสบการณ์ทำงานมากกว่า 10 ปี เป็นผู้บังคับบัญชา หรือหัวหน้างานที่มีหน้าที่ใน
การตัดสินใจ

1.5.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

1.5.2.1 ศึกษาแนวคิด เงื่อนไข และข้อจำกัด ในการเข้าร่วมมาตรการทางผังเมืองในการเพิ่ม
อัตราส่วนอาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เพื่อจูงใจผู้ประกอบการให้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่จัดให้

⁴⁰ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3)

⁴¹ พระราชบัญญัติผู้สูงอายุ พ.ศ. 2546 มาตรา 3

⁴² พระราชบัญญัติคุ้มครองเด็ก พ.ศ. 2546 มาตรา 4

⁴³ แผนพัฒนาเด็กปฐมวัย พ.ศ. 2560-2564

มีสถานดูแลผู้สูงวัย และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายเพื่อรองรับสังคมผู้สูงวัยของประเทศไทย

1.5.2.2 ศึกษาข้อกำหนด ข้อกำหนดของภาครัฐ และมาตรฐานต่างๆ ในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงวัย และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

1.5.2.3 การคำนวณต้นทุนค่าก่อสร้างเพื่อให้ทราบถึงแนวทาง ข้อจำกัด และผลตอบแทนของโครงการกรณีศึกษา จะคำนวณเฉพาะต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกิดจากการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงวัย และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน และพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นจากการร่วมเกณฑ์

1.5.2.4 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และข้อจำกัดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่จัดให้มีสถานดูแลผู้สูงวัย และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ จากทัศนคติของผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้าน

1.5.3 ขอบเขตด้านพื้นที่

1.5.3.1 โครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตการปกครองของกรุงเทพมหานครที่มีความหนาแน่นของประชากรผู้สูงวัยสูง (มากกว่าร้อยละ 20) ในพื้นที่ที่มีค่า FAR ต่างกัน เพื่อศึกษาผลกระทบต่อการลงทุนจากความแตกต่างด้านพื้นที่ อย่างไรก็ตาม ในเขตการปกครองที่กล่าวมานี้ มีความหนาแน่นของประชากรเด็กแปรผกผันต่อประชากรผู้สูงอายุ สาเหตุที่ไม่ใช่เขตการปกครองที่มีประชากรเด็กหนาแน่น เพราะความแตกต่างมีไม่เกินร้อยละ 3 ในขณะที่ความหนาแน่นของประชากรผู้สูงอายุแตกต่างกันร้อยละ 15

1.6 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

1.6.1 ผู้พัฒนาโครงการ คือผู้ที่รับผิดชอบในการระบุรายละเอียดและข้อกำหนดต่างๆ ให้แก่โครงการรวมถึงการกำหนดปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อต้นทุนโดยรวม

1.6.2 ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงวัย และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน คือผู้มีหน้าที่ในการดำเนินกิจการ และรับผิดชอบคุณภาพ สุขลักษณะ และกิจกรรมที่ที่เหมาะสมตามช่วงวัย และความต้องการของผู้ใช้บริการ

1.6.3 ผู้เชี่ยวชาญด้านผังเมือง คือผู้มีหน้าที่ดูแลนโยบาย และมาตรการทางผังเมืองต่างๆ ให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาเมือง ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

1.7 วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาแนวคิด ทัศนคติ และแรงจูงใจในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงวัย และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) สำหรับผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครมีกรอบแนวคิดในงานวิจัย กล่าวคือ มาตรการการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงวัย และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันภายใต้กฎกระทรวงฯ ผังเมืองรวม ปรับปรุงครั้งที่ 4 ควรคำนึงถึงเรื่องใดบ้าง และส่งผลให้มีความคุ้มค่าทางการเงินในการลงทุนพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยหรือไม่ อย่างไรก็ตาม รวมทั้งผู้พัฒนาโครงการมีความคิดเห็น และพบปัญหาใดในมาตรการดังกล่าว

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative) สามารถแบ่งขั้นตอนการวิจัยออกเป็น 4 ขั้นตอน ได้แก่

1) การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิเพื่อประกอบการวิเคราะห์ข้อมูล และสร้างเครื่องมือในการเก็บข้อมูลปฐมภูมิ ได้แก่ การสัมภาษณ์ และแบบสอบถาม

2) การสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญเพื่อให้ได้ข้อมูลปฐมภูมิมาประกอบการวิเคราะห์ข้อมูล ทั้งข้อมูลเชิงทัศนคติ ข้อจำกัดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และข้อมูลเชิงปริมาณ ได้แก่ ข้อมูลทางการเงินของโครงการ กรณีศึกษา ข้อมูลด้านพื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

3) การทำแบบจำลองทางการเงินเพื่อทดสอบความคุ้มค่าในการพัฒนาโครงการ และ

4) วิเคราะห์ข้อมูลและสรุปผลการวิจัย

1.8 ประโยชน์ที่จะได้รับ

1.8.1 ประโยชน์แก่สังคม เพื่อส่งเสริมให้มีการจัดสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายรองรับสังคมผู้สูงอายุของประเทศไทย

1.8.2 ประโยชน์แก่ผู้พัฒนาโครงการ สำหรับเป็นข้อเสนอแนะในการตัดสินใจลงทุนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ โดยการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันอันจะก่อให้เกิดประโยชน์ในการส่งเสริมคุณภาพชีวิตต่อผู้ใช้สอยโครงการเอง นอกเหนือจากการได้รับ FAR BONUS

1.8.3 ประโยชน์แก่การผังเมือง สำหรับเป็นข้อเสนอแนะ และแนวทางการปรับปรุงกลไกทางด้านผังเมือง เพื่อนำไปใช้เป็นเครื่องมือของรัฐในการควบคุมควบคุมเกี่ยวกับการส่งเสริมการพัฒนาของภาคเอกชน เพื่อสนับสนุนให้เกิดการพัฒนาเมืองในด้านต่างๆ อย่างยั่งยืน

1.8.4 ประโยชน์เชิงวิชาการทั้งทางด้านผังเมืองและด้านอสังหาริมทรัพย์ สำหรับสร้างความเข้าใจในมาตรการทางผังเมือง และสร้างความร่วมมือในการนำมาตรการไปปฏิบัติทั้งภาครัฐ

บทที่ 2

การทบทวนวรรณกรรม

แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย หรือสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยนี้ ประกอบด้วย

- 2.1 กรอบความคิดเกี่ยวกับสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน
- 2.2 กรอบความคิดเกี่ยวกับสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน
- 2.3 มาตรการทางผังเมือง
- 2.4 กรอบแนวคิดเกี่ยวกับต้นทุน
- 2.5 ทฤษฎีเกี่ยวกับสัดส่วนการลงทุน
- 2.6 กรอบแนวคิดเกี่ยวกับความคุ้มค่าทางสังคม
- 2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 กรอบความคิดเกี่ยวกับสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

2.1.1 ภาวะการพึ่งพิงของผู้สูงอายุ⁴⁴

กลุ่มที่ 1 ผู้สูงอายุที่ช่วยเหลือตนเองได้ ช่วยเหลือผู้อื่นได้ สังคม และชุมชนได้ หรือ กลุ่มติดสังคม กิจกรรมการดูแลผู้สูงอายุตามศักยภาพ เช่น การส่งเสริมสุขภาพผู้สูงอายุ การจัดกิจกรรมนันทนาการ การส่งเสริมภูมิปัญญาพื้นบ้าน

กลุ่มที่ 2 ผู้สูงอายุที่ช่วยเหลือตนเองได้บ้าง หรือ กลุ่มติดบ้าน กิจกรรมการดูแลผู้สูงอายุตามศักยภาพ เช่น การจัดกิจกรรมการให้ความรู้ และคำแนะนำเกี่ยวกับโรคที่พบบ่อยในผู้สูงอายุ การเข้าหาผู้สูงอายุ การช่วยเหลือดูแลผู้สูงอายุเบื้องต้น สุขภาพจิตกับผู้สูงอายุ การคัดกรองภาวะเครียดและสมองเสื่อม

กลุ่มที่ 3 ผู้สูงอายุที่ช่วยเหลือตนเองไม่ได้ พิการ/ทุพพลภาพ หรือ กลุ่มติดเตียง กิจกรรมการดูแลผู้สูงอายุตามศักยภาพ เช่น การดูแลช่วยเหลือผู้สูงอายุที่ช่วยเหลือตนเองไม่ได้ เนื่องจากความชราภาพที่มีปัญหาระบบทางเดินอาหาร ระบบทางเดินหายใจ ระบบขับถ่าย ระบบอวัยวะสืบพันธุ์ การจัดสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุทั้งภายในอาคารและบริเวณภายนอกอาคาร

2.1.2 รูปแบบที่พักอาศัยของผู้สูงอายุตามระดับภาวะพึ่งพิง⁴⁵

2.1.2.1 ผู้สูงอายุที่ไม่ต้องการการพึ่งพิง

ที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุก่อนหน้านี้ก็จะใกล้เคียงกับคนในช่วงวัยอื่น ๆ แต่อาจต้องการการออกแบที่เหมาะสม สมกับการใช้ชีวิตเพื่อป้องกันอุบัติเหตุต่าง ๆ ดังนั้นรูปแบบที่พักอาศัย ได้แก่

- 1) บ้านเดิมที่พักอาศัยอยู่ แต่ต้องมีการปรับปรุงให้เหมาะสมมากยิ่งขึ้น

⁴⁴ สำนักงานหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ (สปสช.), คู่มือสนับสนุนการบริหารจัดการระบบบริการดูแลระยะยาวด้านสาธารณสุขสำหรับผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิงในระบบหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ, พิมพ์ครั้งที่ 1 มิถุนายน 255

⁴⁵ ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์ โครงการการศึกษาแบบการให้บริการการบริหารและการจัดการที่พักสำหรับผู้สูงอายุ พุศจิกายน พ.ศ. 2560

2) ที่อยู่อาศัยในบ้านสงเคราะห์ (Subsidized Housing หรือ Public Housing) เป็นโครงการที่รัฐบาลจัดให้เพื่อเป็นการช่วยเหลือโดยไม่คิดค่าใช้จ่าย หรืออาจจะมียาใช้จ่ายบ้างแต่ไม่มาก

3) การอยู่ในบ้านพักตากอากาศ (Resort) ชื่อที่อยู่อาศัยที่มีบรรยากาศเพื่อใช้ในการพักผ่อนหรือซื้อบ้านพักตากอากาศในชุมชนสำหรับผู้สูงอายุ หรือบ้านในเมืองที่มีคุณภาพแบบ Resort

4) ที่พักแบบห้องชุด (apartment) หรือคอนโดมิเนียม

5) ชุมชนผู้สูงอายุ (Retirement Community)

6) การดูแลโดยผู้สูงอายุอยู่ร่วมกันเป็นชุมชน (Congregate Housing) มีลักษณะเป็นการเช่า มีการบริการอย่างดี ผู้สูงอายุที่เข้าไปอยู่ไม่จำเป็นต้องเจ็บป่วย ซึ่งรวมถึงการบริการต่าง ๆ เช่น อาหาร การดูแลสุขภาพอนามัยและการขนส่ง Apartment จะมีการบริการอาหารให้เพียง 1 มื้อ ส่วน congregate housing จะมีการบริการอาหารให้ครบ 3 มื้อ

การจัดที่พักสำหรับผู้สูงอายุมักจะมี Clubhouse หรือศูนย์สำหรับกิจกรรมสันทนาการต่าง ๆ เพื่อให้ผู้สูงอายุได้มีกิจกรรมร่วมกับคนอื่น เช่น ศิลปะ งานช่าง การท่องเที่ยว หลักสูตรอบรมหรือการดูภาพยนตร์ ช่วงกลางวัน รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส สนามเทนนิส สนามฝึกซ้อมกอล์ฟ การบริการต่าง ๆ เช่น สปา เสริมสวย อาหาร บริการซักอบรีดและบริการทำความสะอาด

2.1.2.2 ผู้สูงอายุกึ่งพึ่งพิง

ที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในระดับกึ่งพึ่งพิง จะต้องเริ่มมีการจัดบริการ/ผู้ดูแลเพิ่มพิเศษให้กับผู้สูงอายุในการใช้ชีวิตประจำวัน ได้แก่

1) บ้านเดิมที่พักอาศัยอยู่ โดยปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้เหมาะกับอาการเจ็บป่วย ไม่ต้องย้ายออกจากบ้านเดิม โดยขจัดสิ่งที่เป็นอุปสรรคกีดขวางออกไป

2) Assisted Living ที่อยู่อาศัยที่จัดทำขึ้นเพื่อให้ผู้สูงอายุ ที่ต้องการช่วยเหลือดูแลเพียงบางเรื่อง ผู้สูงอายุ ที่รับบริการเข้าอยู่อาศัย จะได้รับการจัดสรรโปรแกรมที่หลากหลาย ในการช่วยดูแลกิจกรรมประจำวัน ต่างๆ ของผู้สูงอายุ (ADLs = Activity of Daily Life) เช่น อาบน้ำ กินข้าว เปลี่ยนเสื้อผ้า

3) Respite Care คือ สถานที่จัดการดูแลผู้ช่วยแบบชั่วคราวระยะสั้น เพื่อให้ผู้ดูแลได้พักจากการดูแลผู้ป่วย ซึ่งผู้ดูแลได้คลายเครียด ได้มีโอกาสไปประกอบภารกิจอื่น ๆ หรืออาจในกรณีฉุกเฉินที่ผู้ดูแลไม่สามารถดูแลผู้ป่วยได้โดยผู้ป่วยได้รับการดูแลจากสถานที่นี้จากบุคลากรที่มีคุณภาพและอยู่ในสถานที่ที่มีความปลอดภัย มีรูปแบบของการดูแลและทำกิจกรรมที่เหมาะสมกับศักยภาพของผู้ป่วย อันเป็นการเพิ่มคุณภาพชีวิตผู้ดูแล และการดูแลผู้ป่วยในระยะยาว

ชุมชนอาจจะมีการจัดบริการ Day Care ซึ่งเป็นการดูแลผู้สูงอายุเฉพาะในเวลากลางวัน คือ ผู้สูงอายุยังคงพักอาศัยอยู่กับครอบครัวของตนเองตามปกติ ช่วงเช้าก็จะเดินทางมา หรือเจ้าหน้าที่ไปรับที่บ้าน ที่ศูนย์รับดูแลผู้สูงอายุ ระหว่างที่อยู่ในศูนย์ก็จะได้รับการดูแลในด้านต่าง ๆ เช่น การดูแลทั่วไปการออกกำลังกาย การทำกิจกรรมบันเทิงต่าง ๆ การทำกิจกรรมทางศาสนา ฯลฯ และเมื่อถึงเวลาเย็น ผู้สูงอายุก็จะถูกส่ง (หรือญาติมารับ) กลับไปอยู่บ้านตนเอง

2.1.2.3 ผู้สูงอายุที่ต้องพึ่งพิง

ผู้สูงอายุในระยะพึ่งพิงต้องการการดูแลอย่างใกล้ชิดจากผู้ดูแล พยาบาลหรือแพทย์เพื่อคอยดูแลการใช้ชีวิตและอาการให้สามารถฟื้นตัวได้

1) บ้านเดิมที่พักอาศัยอยู่ โดยการจ้างผู้ดูแล/พยาบาล (Foster Care) เป็นการดูแลพิเศษโดยพยาบาลโดยที่ผู้สูงอายุยังคงอาศัยอยู่ในบ้านของตนเอง ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายในการบริการสูง

2) Nursing Home เป็นสถานที่ดูแลผู้สูงอายุ ที่มีความเปราะบางมากทางด้านร่างกาย เช่น มีโรคต่าง ๆ ที่รุนแรง หรือชราภาพมาก ๆ จำเป็นจะต้องได้รับการดูแลทางการแพทย์ และการดูแลทั่วไปตลอด 24 ชั่วโมง ที่สถานที่จำเพาะ ผู้สูงอายุกลุ่มนี้จะได้รับการดูแลอย่างเต็มรูปแบบ ทั้งจากแพทย์ พยาบาล นักกายภาพบำบัด และผู้ให้การดูแล

3) Dementia and Alzheimer's Care เป็นสถานที่ดูแลผู้สูงอายุที่มีภาวะโรคสมองเสื่อม ที่มีปัญหาทางด้าน ความคิด การรับรู้และความจำ การดูแลนี้จะเป็นการดูแลจำเพาะด้าน สำหรับผู้สูงอายุพิเศษกลุ่มนี้ โดยแพทย์พยาบาล และบุคลากรผู้เชี่ยวชาญด้านนี้โดยตรง

2.1.2.4 ผู้สูงอายุระยะสุดท้าย

ในช่วงเวลาสุดท้ายของชีวิต ผู้สูงอายุส่วนใหญ่มักจะเลือกกลับมาเสียชีวิตที่บ้าน หรือในบางประเทศก็จะมีสถานที่ ๆ เรียกว่า Hospice Care คือ สถานดูแลผู้ป่วยระยะสุดท้าย หรือสถานพยาบาลระยะสุดท้าย สำหรับผู้ป่วยที่คาดว่าจะมีชีวิตอยู่ได้ไม่เกิน 6 เดือน ซึ่งนอกจากดูแลทางกายแล้วต้องดูแลทางจิตใจ สังคมและจิตวิญญาณด้วยเพื่อให้ผู้ป่วยจากไปอย่างสงบ สำหรับประเทศไทย มีโครงการ Hospice ที่อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ที่ร่วมมือกับมหาวิทยาลัยมหิดล และกำลังก่อสร้างเพิ่มขึ้นอีกที่ อำเภอ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นศูนย์พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบบครบวงจร

2.1.3 ประเภทการบริการและกิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุตามระดับภาวะพึ่งพิง⁴⁶

2.1.3.1 ผู้สูงอายุที่ไม่ต้องการการพึ่งพิง

สถานที่พักอาศัย อาศัยในบ้าน และชุมชนของตนเอง

บริการด้านสังคม ได้แก่ กิจกรรมด้านเศรษฐกิจสังคม ภูมิปัญญา วัฒนธรรม

บริการด้านสุขภาพ มีเป้าหมายเพื่อการส่งเสริมสุขภาพ และการดูแลโรคเรื้อรัง ได้แก่ บริการเพื่อป้องกันภาวะพึ่งพิง กิจกรรมด้านนันทนาการ ศาสนา ศิลปะ วัฒนธรรม กิจกรรมด้านจิตอาสา กิจกรรมสร้างเสริมสุขภาพ การอำนวยความสะดวกด้านอาคาร สถานที่ การเดินทาง การส่งเสริมอาชีพเพื่อเพิ่มรายได้ หรือการให้เบี้ยยังชีพ เป็นต้น

ผู้ให้บริการ ผู้สูงอายุกลุ่มนี้สามารถรับบริการข้างต้นได้จาก ครอบครัว ศูนย์เอนกประสงค์ ชมรมผู้สูงอายุ สถานสงเคราะห์ผู้สูงอายุ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นต้น

2.1.3.2 ผู้สูงอายุกึ่งพึ่งพิง

สถานที่พักอาศัย อาศัยในบ้าน และชุมชนของตนเอง

บริการด้านสังคม ได้แก่ กิจกรรมส่งเสริมครอบครัวในการดูแลผู้สูงอายุ

บริการด้านสุขภาพ มีเป้าหมายเพื่อการฟื้นฟูสมรรถภาพในชุมชน เช่น โครงการเพื่อนช่วยเพื่อน โครงการเพื่อนบ้าน/อาสาสมัครดูแลผู้สูงอายุ (อ.ผ.ส.) ศูนย์ดูแลกลางวัน ศูนย์ดูแลชั่วคราว บริการผู้ช่วยงานบ้าน การฟื้นฟูสุขภาพที่บ้าน คลังอุปกรณ์ การแบ่งปันอาหาร เป็นต้น

⁴⁶ สัมฤทธิ์ ศรีธำรงค์สวัสดิ์ และ กนิษฐา บุญธรรมเจริญ, การสังเคราะห์ระบบการดูแลผู้สูงอายุในระยะยาวสำหรับประเทศไทย, โรงพิมพ์ บริษัท ที คิว พี จำกัด, พิมพ์ครั้งที่ 1 พฤษภาคม 2553, จัดพิมพ์โดย มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย (มส.ผส.)

ผู้ให้บริการ ผู้สูงอายุกลุ่มนี้สามารถรับบริการข้างต้นได้จาก ครอบครัว ศูนย์เอนกประสงค์ ชมรม ผู้สูงอายุ ชมรมอาสาสมัคร สถานพยาบาล ศูนย์เอนกประสงค์ สถานสงเคราะห์ผู้สูงอายุ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

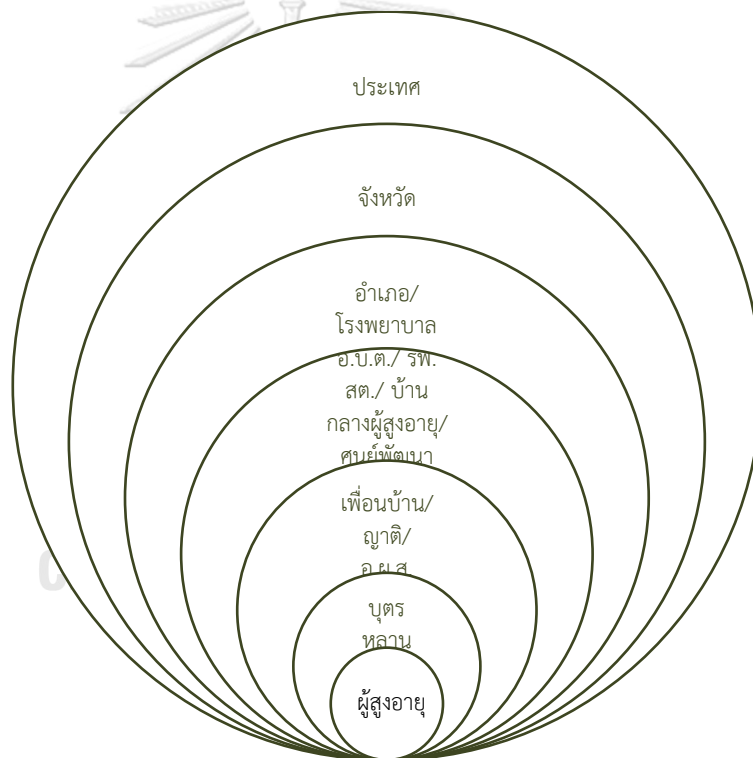
2.1.3.3 ผู้สูงอายุที่ต้องพึ่งพิง

สถานที่พักอาศัย อาศัยในสถาบัน

บริการด้านสังคม ได้แก่ การดูแลในกิจกรรมประจำวัน

บริการด้านสุขภาพ มีเป้าหมายเพื่อการพยาบาลฟื้นฟูสมรรถภาพ เช่น โครงการเพื่อนบ้าน/อาสาสมัครดูแลผู้สูงอายุ (อ.ผ.ส.) บริการผู้ช่วยดูแลที่บ้าน ครอบครัวอุปถัมภ์ บริการพยาบาลที่บ้าน การฟื้นฟูสุขภาพที่บ้าน ทีมเยี่ยมบ้าน และการฟื้นฟูสมรรถภาพที่บ้าน ได้แก่ คลังอุปกรณ์ การแปรงฟันอาหาร ศูนย์ดูแลกลางวัน ศูนย์ดูแลชั่วคราว การอาศัยในสถานดูแลระยะยาวแบบถาวร การให้เบี้ยยังชีพ/เบี้ยผู้พิการ เป็นต้น

ผู้ให้บริการ ผู้สูงอายุกลุ่มนี้สามารถรับบริการข้างต้นได้จาก ครอบครัว อาสาสมัคร ผู้ช่วยผู้ดูแล สถานพยาบาล ศูนย์เอนกประสงค์ สถานบริบาลระยะยาว และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นต้น



ภาพที่ 2-1 เครือข่ายเกื้อหนุนการดำรงชีวิตของผู้สูงอายุ⁴⁷

⁴⁷ ไพฑูรย์ พัชรอาภา, สถานการณ์ผู้สูงอายุ ผู้สูงอายุกับครอบครัว ชุมชน สังคม, กองส่งเสริมศักยภาพผู้สูงอายุกรมกิจการผู้สูงอายุ

2.1.4 แนวคิดในการสนับสนุนการดำรงชีวิตของผู้สูงอายุที่มีคุณภาพ

2.1.4.1 แนวคิดเมืองที่เป็นมิตรต่อผู้สูงอายุ⁴⁸

Active Ageing เป็นกระบวนการที่สร้างโอกาสให้ผู้สูงอายุได้เข้าถึงระบบสาธารณสุข การมีส่วนร่วม และการได้รับความปลอดภัย เพื่อให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี มาจากกรอบแนวคิดขององค์การอนามัยโลก (WHO's Active Ageing framework) ประเด็นหลักที่ช่วยสนับสนุนการเป็นเมืองที่เป็นมิตรต่อผู้สูงอายุ ครอบคลุมถึง โครงสร้างเมือง สภาพแวดล้อม บริการสาธารณะ และนโยบายของเมือง ซึ่งได้กล่าวถึงการมีส่วนร่วมทางสังคม และการสนับสนุนจากชุมชนด้านการบริการสาธารณสุข ดังนี้

การมีส่วนร่วมเชิงสังคม

การมีส่วนร่วมเชิงสังคม และการสนับสนุนสังคมมีความเชื่อมโยงอย่างเหนียวแน่นกับการมีสุขภาพดีและการมีชีวิตที่สุขสบาย การมีส่วนร่วมในการสนทนาการเข้าสังคม กิจกรรมทางวัฒนธรรม ประเพณีในชุมชน และครอบครัว ช่วยให้ผู้สูงอายุได้ใช้ความรู้ความสามารถของตัวเอง และได้รับการยอมรับจากสังคมเพื่อความสัมพันธ์ให้เข้มแข็งต่อไป อีกทั้งเป็นสิ่งสำคัญที่จะทำให้ผู้สูงอายุได้รับข่าวสารจากสังคม ผู้สูงอายุซึ่งเข้าร่วมโครงการขององค์การอนามัยโลกระบุว่า การที่ผู้สูงอายุจะเข้าร่วมกิจกรรมทางสังคม ขึ้นอยู่กับการริเริ่มการจัดให้มีกิจกรรม การเดินทาง และบริการที่สะดวก รวมทั้งการให้ข้อมูลที่ชัดเจนเพื่อช่วยในการตัดสินใจ และกระตุ้นการมีส่วนร่วม ศูนย์ชุมชนควรจัดให้อยู่ภายในระยะการเดินทางของผู้สูงอายุ และควรใช้สถานที่ในชุมชนที่มีอยู่เดิม เช่น โรงเรียน หรือ สวนสาธารณะ เพื่อให้สามารถจัดกิจกรรมได้มากขึ้น

การสนับสนุนจากชุมชนด้านการบริการสาธารณสุข

การบริการด้านสุขภาพ และการบริการสนับสนุน เป็นเรื่องสำคัญในการรักษาสุขภาพให้แข็งแรง และพึงพิงผู้อื่นน้อยลง ควรครอบคลุมการสนับสนุนระบบสุขภาพในชุมชนเพื่อให้ผู้สูงอายุใส่ใจในการดูแลรักษา และฟื้นฟูสุขภาพของตนเอง การเข้าถึงบริการควรมีความสะดวกต่อการเดินทางทุกประเภท ลักษณะการบริการทางสังคม และสุขภาพ ควรคำนึงถึงความต้องการของผู้สูงอายุเป็นหลัก ผู้ปฏิบัติงานควรได้รับการอบรมเพื่อการสื่อสารกับผู้สูงอายุอย่างมีประสิทธิภาพ

2.1.4.2 แนวคิดการจัดที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ⁴⁹

สภาวะแวดล้อมทางกายภาพ (Physical Environment)

การจัดที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่มีความเหมาะสมนั้น จะต้องพิจารณาถึงภาวะเสื่อมถอยความผิดปกติ และสภาพปัญหาที่ผู้สูงอายุประสบอยู่ด้วย เช่น การปรับปรุงให้มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการหกล้ม หรือแม้แต่การตกแต่งบ้านก็มีความสัมพันธ์กับการอยู่อาศัยและฟื้นฟูจิตใจของผู้สูงอายุ

สภาวะแวดล้อมทางสังคม (Social Environment)

การจัดที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุให้ที่เหมาะสมสำหรับการมีปฏิสัมพันธ์กับผู้อื่นก็มีส่วนช่วยให้ผู้สูงอายุมีสุขภาพแข็งแรงทั้งทางร่างกายและจิตใจได้ รวมทั้งเป็นวิธีหนึ่งในการบำบัดทางจิตใจ

สภาวะแวดล้อมด้านที่ตั้งและการบริการ

⁴⁸ กรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข, คู่มือการดำเนินงานเมืองที่เป็นมิตรกับผู้สูงอายุ Global Age - Friendly Cities : A Guide, พิมพ์ครั้งที่ 1 : กันยายน 2557, โรงพิมพ์: สำนักกิจการโรงพิมพ์องค์การสงเคราะห์ทหารผ่านศึก

⁴⁹ ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, รายงานการศึกษาระบบแบบบูรณาการ การบริการ การศึกษา รูปแบบการให้บริการ การบริหารและการจัดการที่พักสำหรับผู้สูงอายุ พศ. 2560

การจัดที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ โดยเฉพาะการตอบสนองด้านการมีส่วนร่วมกับสังคมนั้น “ที่ตั้ง” ของที่พักอาศัยก็เป็นปัจจัยสำคัญที่ต้องคำนึงถึง เพราะจะช่วยให้ผู้สูงอายุได้เปิดโอกาสใช้ความสามารถที่มีก่อน ประโยชน์ให้กับชุมชน และกระตุ้นให้ดึงศักยภาพที่มีอยู่ออกมาใช้อย่างเต็มที่ และชุมชนก็จะได้รับประโยชน์จาก ความสามารถของผู้สูงอายุเช่นเดียวกัน โดยหลักการพิจารณาเกี่ยวกับที่ตั้งของที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ มีดังนี้

1) การจัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุให้กระจาย (Dispersed throughout the community) ไปตามชุมชนไม่เกิน 20-30 หน่วย โดยไม่แยกออกไปอย่างโดดเดี่ยว

2) การจัดให้อยู่ใกล้แหล่งบริการต่าง ๆ (Within walking distance) เช่น วัด โบสถ์ ห้างสรรพสินค้า โรงเรียน สถานบ้านเพื่อการศึกษา บริการด้านสุขภาพ

3) การจัดไว้ร่วมกับโครงการอื่น ๆ เพื่อให้เกิดการสร้างประโยชน์ซึ่งกันและกัน (Attached to opportunities for contribution) เช่น จัดที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุไว้ใกล้กับโรงเรียนสอนเด็กเล็กหรือ ห้างสรรพสินค้า

4) การจัดให้ใกล้แหล่งระบบขนส่งมวลชน (Easily accessible) และใกล้แหล่งชุมชน เดิม เพื่อให้ญาติมิตรสามารถมาเยี่ยมเยียนได้สะดวก

5) การจัดให้มีสภาพใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยเดิม (A visual fit with local housing) เพื่อไม่ให้เกิดความรู้สึกถูกแยกออกมาโดดเดี่ยว และเพื่อให้ผู้สูงอายุอยู่ได้โดยลำพังมากขึ้น ที่อยู่อาศัยจะต้อง ตอบสนองความต้องการทั้งทางกายและจิตใจของผู้สูงอายุ โดยจัดให้ความช่วยเหลือทางการแพทย์ บริการทาง สังคม และระบบขนส่งมวลชนจัดให้เหมาะสมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และสถานที่ตั้งควรจัดให้ใกล้แหล่งชุมชน เดิม เพราะผู้สูงอายุมักปรับตัวได้ยาก

2.1.4.3 แนวคิดเรื่องนโยบายสังคมอายุยืน⁵⁰

นอกจากประเทศไทยจะถือเป็นสังคมสูงวัย จากการณ์ที่มีจำนวนประชากรผู้สูงอายุมากกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนประชากรทั้งหมด ประเทศไทยยังมีอายุคาดการณเฉลี่ยของประชากรเพิ่มขึ้นจากผลพวงของ ความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี โดยใน พ.ศ. 2560 ประชากรไทยที่มีอายุเกิน 100 ปีมีมากกว่า 9,000 คน อย่างไรก็ตาม ผู้ที่มีอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไปในสมัยนี้ยังมีความสามารถในการทำงาน และไม่ได้กลายเป็น ‘คนสูงวัย’ เสมอไป จึงควรมีการทำความเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น และปรับนิยามของผู้สูงอายุใหม่ให้สอดคล้อง ดังนั้น ‘สังคม สูงอายุ’ อาจเรียกได้เป็น ‘สังคมอายุยืน’ แทน เพื่อสนับสนุนให้คนไทยมีอายุยืนอย่างมีคุณภาพ สามารถทำงานได้ ตามขีดความสามารถโดยไม่ถูกจำกัดด้วยอายุ ช่วยให้ประเทศสามารถรักษาอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจได้ การเป็นสังคมอายุยืน นอกจากจะสร้างโอกาส ยังถือเป็นความท้าทายต่อภาครัฐ ภาคเอกชน และประชาชน ในการ วางแผนและเตรียมการที่ดี เพราะการที่ไทยเป็นทั้งสังคมสูงวัย และสังคมอายุยืน หมายถึงการมีจำนวนวัยแรงงาน ลดลงด้วย ดังนั้น เพื่อเตรียมพร้อมทั้งสังคมอายุยืน อาจเริ่มจากการปรับเปลี่ยนเมืองให้ช่วยสร้างพลังแก่คนทุกวัย พร้อมหลักประกันสุขภาพและการเงินที่มั่นคง ส่งเสริมการเรียนรู้ตลอดชีวิต และการจัดสภาพแวดล้อมในการทำงาน ที่เป็นมิตรกับคนทุกวัย ตอบรับกับความจำเป็นในการยืดอายุการทำงาน

⁵⁰ ประชาไท, TDRI และรับมือ ‘สังคมอายุยืน’ ลงทุนมนุษย์-ลดเกณฑ์ทหาร-เพิ่มระบบอัตโนมัติ-พัฒนาเมือง [สื่อออนไลน์], แหล่งที่มา: <https://prachatai.com/journal/2019/05/82475> [3 กรกฎาคม พ.ศ. 2562]

สิ่งสำคัญที่สุดสำหรับสังคมอายุยืน คือการมีสุขภาพที่ดี เพื่อป้องกันภาวะติดบ้านหรือติดเตียง ซึ่งทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในการดูแลและระยะยาวตามมา ดังนั้น ระบบการดูแลระยะยาว (Long-term Care) จึงครอบคลุมถึงการดูแลเชิงป้องกัน สำหรับชะลอการเข้าสู่ภาวะพึ่งพิงของผู้สูงวัยในแต่ละระดับ ทั้งนี้ การจัดบริการดังกล่าวควรร่วมกันแบ่งรับภาระของครอบครัว โดยภาคเอกชน ภาครัฐ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และชุมชน

2.1.5 แผนยุทธศาสตร์การดำเนินงานระบบการดูแลระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุที่อยู่ในภาวะพึ่งพิง พ.ศ. 2557-2561⁵¹

แผนยุทธศาสตร์การดำเนินงานระบบการดูแลระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุที่อยู่ในภาวะพึ่งพิง พ.ศ. 2557-2561 (สำนักงานหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ) เป็นยุทธศาสตร์เพื่อใช้กำหนดมาตรการของหน่วยงานหลักที่รับผิดชอบด้านดัชนี และเป้าหมาย ประกอบด้วย 6 ยุทธศาสตร์หลักดังนี้

1. การคัดกรองผู้สูงอายุและพัฒนาฐานข้อมูลผู้สูงอายุในชุมชน
 2. การพัฒนาการจัดบริการในชุมชนเพื่อป้องกันการดูแลและฟื้นฟูผู้สูงอายุโดยเชื่อมโยงกับระบบบริการในสถานบริการผู้สูงอายุ
 3. การพัฒนาระบบการเงินการคลังและชุดสิทธิประโยชน์
 4. การพัฒนากำลังคน
 5. การสร้างการจัดการความรู้และการติดตามประเมินผล
 6. การพัฒนากฎหมาย/ ระเบียบ และการบริหารจัดการ
- โดยยุทธศาสตร์ที่ 2 กล่าวถึง การพัฒนาระบบบริการในชุมชนเพื่อป้องกันการดูแลผู้สูงอายุ โดยเชื่อมโยงกับระบบบริการในสถานบริการผู้สูงอายุ เป้าประสงค์ คือ การมีระบบการดูแลระยะยาวผู้สูงอายุในชุมชนครอบคลุมทุกพื้นที่ และมีระบบสนับสนุนการดูแลระยะยาวในชุมชน และระบบรองรับสำหรับผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิงและไม่สามารถพักอาศัยในชุมชนได้ มีการดำเนินงาน ดังนี้

- 1) พัฒนามาตรฐานบริการและระบบสนับสนุนการบริการ
 - มาตรฐานหน่วยจัดบริการ; ศูนย์พัฒนาคุณภาพชีวิตผู้สูงอายุ, Day care, respite care, Community nursing home
 - มาตรฐานบุคลากร; มาตรฐานผู้ช่วยดูแลผู้สูงอายุมาตรฐาน หลักสูตรผู้จัดการบริการระยะยาว
 - มาตรฐานบริการ; ในระดับชุมชน, ในสถานบริการผู้สูงอายุผู้สูงอายุ และมาตรฐานระบบส่งต่อระหว่างบ้านชุมชนและสถานบริการผู้สูงอายุ เป็นต้น
- 2) มีการจัดบริการดูแลผู้สูงอายุเชิงรุกที่บ้าน /ชุมชน
- 3) มีศูนย์พัฒนาคุณภาพชีวิตและส่งเสริมอาชีพผู้สูงอายุ (ศูนย์เอนกประสงค์ผู้สูงอายุ)
- 4) Day care center ในระดับตำบล

⁵¹ สำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ 6, โครงการวิจัยเรื่อง “การจัดระบบการดูแลทางสังคมและระบบการดูแลระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุในครอบครัวและชุมชน” สำนักงานปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

2.1.6 แนวคิดการดูแลระยะยาว (Long – Term Care System)⁵²

2.1.6.1 นิยามการดูแลระยะยาว

การให้ความหมายของคำว่า การดูแลระยะยาว ได้มีนักวิชาการทั้งในและต่างประเทศได้ให้ความหมายที่แตกต่างกันไปตามรูปแบบและวิธีการในการดูแล ซึ่ง U.S Department of Health and Human Services ได้ให้ความหมายที่เน้นถึงการบริการด้านสุขภาพสำหรับผู้ป่วยเรื้อรัง กล่าวคือ เป็นการให้บริการสุขภาพที่มีความหลากหลาย หรือเป็นลักษณะของการดูแลส่วนบุคคลที่จำเป็นต้องใช้เวลาในการดูแลเป็นเวลานาน (Brody Elaine M ,1997 , p.14) หรือเป็นลักษณะของการดูแลสุขภาพแบบเต็มรูปแบบ ทั้งการบริการดูแลสุขภาพส่วนบุคคล และการบริการทางสังคม ซึ่งเป็นลักษณะที่ให้บริการที่บ้านและในชุมชนเป็นเวลายาวนานอย่างต่อเนื่อง และโดยมากจะเป็นการให้บริการแก่บุคคลที่สูญเสียศักยภาพในการดูแลตนเองและต้องการพึ่งพาผู้อื่น (เยาวรัตน์ ปรปักษ์ขาม, 2550) ทั้งนี้ เพื่อให้บุคคลที่ยังอยู่ในช่วงการฟื้นฟูจากการเจ็บป่วยเรื้อรังให้สามารถทำหน้าที่ได้อย่างปกติ มีสุขภาพและคุณภาพชีวิตที่ดี ซึ่งผู้ทำหน้าที่ช่วยเหลือในการดูแลระยะยาว ส่วนมากไม่จำเป็นต้องมีทักษะ (non-skilled personal care assistance) ในการดูแลมากนัก เนื่องจากการให้บริการเป็นกิจกรรมทั่วไป เช่น การดูแลกิจวัตรประจำวัน ซึ่งเกี่ยวข้องกับการกินอาหาร อาบน้ำ แต่งตัว ช่วยพาไปห้องน้ำ การเคลื่อนย้ายผู้สูงอายุจากเตียง หรือเก้าอี้ เป็นต้น อีกความหมายหนึ่ง เป็นความหมายที่เน้นการจัดการบริการ และระบบการบริหารจัดการ โดย Koff, Theodore H. (1982, p.1) มีมุมมองว่า ตั้งแต่ในช่วงต้นปี ค.ศ. 1980 คำว่า การดูแลระยะยาว มีความเชื่อมโยงถึงบริการทางสังคมและสุขภาพที่มีความสัมพันธ์และต่อเนื่องกัน ซึ่งมีความเกี่ยวข้องระหว่างการให้บริการโดยผ่านสถาบันกับการให้บริการโดยไม่ผ่านสถาบัน รวมทั้งการประสานระหว่าง นโยบายสาธารณะ งบประมาณ การจัดการรายบุคคล (case management) เพื่อจัดเตรียมทางเลือกที่เหมาะสมสำหรับการให้บริการแก่บุคคลที่จำเป็นต้องได้รับการช่วยเหลือ ไม่ว่าจะเป็นผู้พิการ ผู้ป่วยเรื้อรังในรูปแบบบริการทางเลือกที่หลากหลายเพื่อสนับสนุนให้พวกเขาสามารถดำเนินชีวิตได้อย่างอิสระ เช่นเดียวกัน Hooyman, Nancy R. and Kiyak, H. Asuman (2002, pp.539) ได้ให้นิยามว่า การดูแลระยะยาว เป็นการกล่าวถึงภาพกว้างในระดับของการให้บริการสนับสนุน และการเตรียมการช่วยเหลือให้แก่บุคคลที่เป็นผู้ป่วยเรื้อรังหรือมีความพิการซึ่งไม่สามารถช่วยเหลือตนเองในชีวิตประจำวันได้อย่างอิสระ

นอกจากนั้น ยังมีผู้ให้ความหมายในมิติของความต้องการของบุคคล และบทบาทของนักวิชาชีพที่จะตอบสนองความต้องการเหล่านั้น ซึ่งได้แก่ Thomas Day ที่ได้กล่าวว่า การดูแลระยะยาว คือ ความต้องการของบุคคลหนึ่งที่ต้องการให้อีกบุคคลช่วยเหลือเขาเกี่ยวกับด้านร่างกายหรืออารมณ์เป็นระยะเวลานาน โดยการช่วยเหลือดังกล่าวอาจมีความต้องการให้ช่วยเหลือในกิจกรรมต่างๆหรือในด้านสุขภาพ ซึ่งอาจรวมถึงการช่วยเหลือกิจกรรมดังต่อไปนี้ การเดิน การอาบน้ำ การแต่งตัว การใช้ห้องน้ำ การจัดการเรื่องการเงิน เป็นต้น) และสำนักส่งเสริมสุขภาพ กรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข (2548, น.94) ระบุว่า การจัดการบริการระยะยาว หมายถึง กิจกรรมที่ผู้ดูแลซึ่งอาจเป็นบุคลากรวิชาชีพ (professional in health, social and others) หรือ ประชาชนทั่วไป (family, friends and / or neighbours) จัดให้บริการกับบุคคลที่ไม่สามารถดูแลตนเองได้ เพื่อให้มีคุณภาพชีวิตสูงสุดเท่าที่จะเป็นไปได้ โดยคำนึงถึงความเป็นตัวของตัวเอง ความเป็นอิสระและศักดิ์ศรีของความเป็นมนุษย์ เป็นการจัดการบริการ

⁵² ลภัส อัครพันธุ์, Economic Intelligence Center (EIC) Siam Commercial Bank Public Company Limited, เจาะธุรกิจงานรับสังคมผู้สูงอายุ, สื่อออนไลน์, แหล่งที่มา <https://www.scbeic.com/th/detail/product/1675>, เข้าถึงเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2561

เพื่อให้บุคคลสามารถประกอบกิจวัตรประจำวัน (Activities of daily living) เพื่อให้อยู่ในสังคมได้ โดยมุ่งตอบสนองกิจกรรมพื้นฐานใน 6 กลุ่มด้วยกัน คือ การแต่งตัว การเดิน การอาบน้ำ การซื้อหาสินค้าบริโภคอุปโภค การเตรียมอาหารและการดูแลที่พักอาศัย ซึ่งความหมายดังกล่าวนี้ไม่แตกต่างจากที่ ศศิพัฒน์ ยอดเพชร (2549, น. 25) ได้อธิบายว่า การดูแลระยะยาว หมายถึง การจัดบริการอย่างเป็นทางการหรือไม่เป็นทางการ ที่เป็นลักษณะการดูแลอย่างต่อเนื่อง และเชื่อมโยงกันระหว่างการดูแลในครอบครัว สถาบันและชุมชน โดยให้เกิดการกระจายบริการด้านสุขภาพสังคมไปสู่กลุ่มเป้าหมายให้ทั่วถึงที่สุด ทั้งนี้เพื่อทดแทนความต้องการขั้นพื้นฐานที่จะช่วยให้บุคคลที่สูญเสียหรือเสื่อมความสามารถกระทำหน้าที่ทางสังคม มีคุณภาพชีวิตที่ดีที่สุดเท่าที่จะกระทำได้

ดังนั้น ในการวิจัยเรื่องนี้ จึงได้ให้ความหมายของ การดูแลระยะยาว ว่าหมายถึง การจัดบริการสุขภาพและสังคมที่มีรูปแบบเป็นทางการและไม่เป็นทางการ เพื่อตอบสนองความต้องการได้รับความช่วยเหลือของผู้ที่ประสบภาวะยากลำบาก อันเนื่องมาจากภาวะการเจ็บป่วยเรื้อรัง การประสบอุบัติเหตุ ความพิการต่างๆ ตลอดจนผู้สูงอายุที่ไม่สามารถช่วยเหลือตนเองได้ในชีวิตประจำวัน โดยบริการทดแทนดังกล่าวอาจไม่ได้เกี่ยวข้องกับการรักษาพยาบาลจากแพทย์โดยตรง หากแต่จะมุ่งเน้นในด้านการฟื้นฟู บำบัด รวมถึงการส่งเสริมสุขภาพให้แก่กลุ่มคนเหล่านี้อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง เพื่อให้เขามีคุณภาพชีวิตที่ดี สามารถดำเนินชีวิตให้เป็นอิสระเท่าที่จะเป็นไปได้ โดยอยู่บนพื้นฐานของการเคารพศักดิ์ศรีของความเป็นมนุษย์

2.1.6.2 ระบบการดูแลระยะยาว (Long-term care)⁵³

ระบบการดูแลระยะยาว (Long-term care)

ระบบการดูแลระยะยาว(Long-term care) หมายถึงการจัดบริการสาธารณสุข และบริการสังคมเพื่อตอบสนองความต้องการความช่วยเหลือของผู้ที่ประสบภาวะยากลำบาก อันเนื่องมาจากภาวะการเจ็บป่วยเรื้อรัง การประสบอุบัติเหตุ ความพิการต่างๆ ตลอดจนผู้สูงอายุที่สุขภาพไม่สามารถช่วยเหลือตัวเองได้ในชีวิตประจำวัน โดยมีรูปแบบทั้งที่เป็นทางการ(ดูแลโดยบุคลากรด้านสาธารณสุขและสังคม) และไม่เป็นทางการ(ดูแลโดยครอบครัว อาสาสมัคร เพื่อน เพื่อนบ้าน) ซึ่งบริการทดแทนดังกล่าวมักเป็นบริการสังคมเพื่อมุ่งเน้นในด้านการฟื้นฟู บำบัด รวมถึงการส่งเสริมสุขภาพให้แก่กลุ่มคนเหล่านี้อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง เพื่อให้เขามีคุณภาพชีวิตที่ดี สามารถดำเนินชีวิตให้เป็นอิสระเท่าที่จะเป็นไปได้ โดยอยู่บนพื้นฐานของการเคารพศักดิ์ศรีของความเป็นมนุษย์ โดยสรุปคือ เป็นบริการสาธารณสุขและบริการสังคมที่จัดสำหรับผู้ที่มีภาวะพึ่งพิงไม่สามารถช่วยเหลือตนเองได้ในการปฏิบัติกิจวัตรประจำวัน เป็นผู้ป่วยหรือผู้สูงอายุที่นอนติดเตียง หรือติดบ้าน โดยบริการด้านสาธารณสุขมักเป็นเรื่องการฟื้นฟูสมรรถภาพ การพยาบาล ในขณะที่ความต้องการบริการด้านสังคมมักมากกว่า และมีทั้งในเรื่องการช่วยเหลือในชีวิตประจำวัน เช่น อาหารการกิน การดูแลสุขวิทยาส่วนบุคคล การขับถ่ายงานบ้าน รวมไปถึงการปรับปรุงสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่ เป็นต้น

2.1.6.3 ระบบการดูแลระยะยาว และระยะกลางในชุมชน⁵⁴

ระบบการดูแลระยะยาว/ระยะกลางในชุมชน

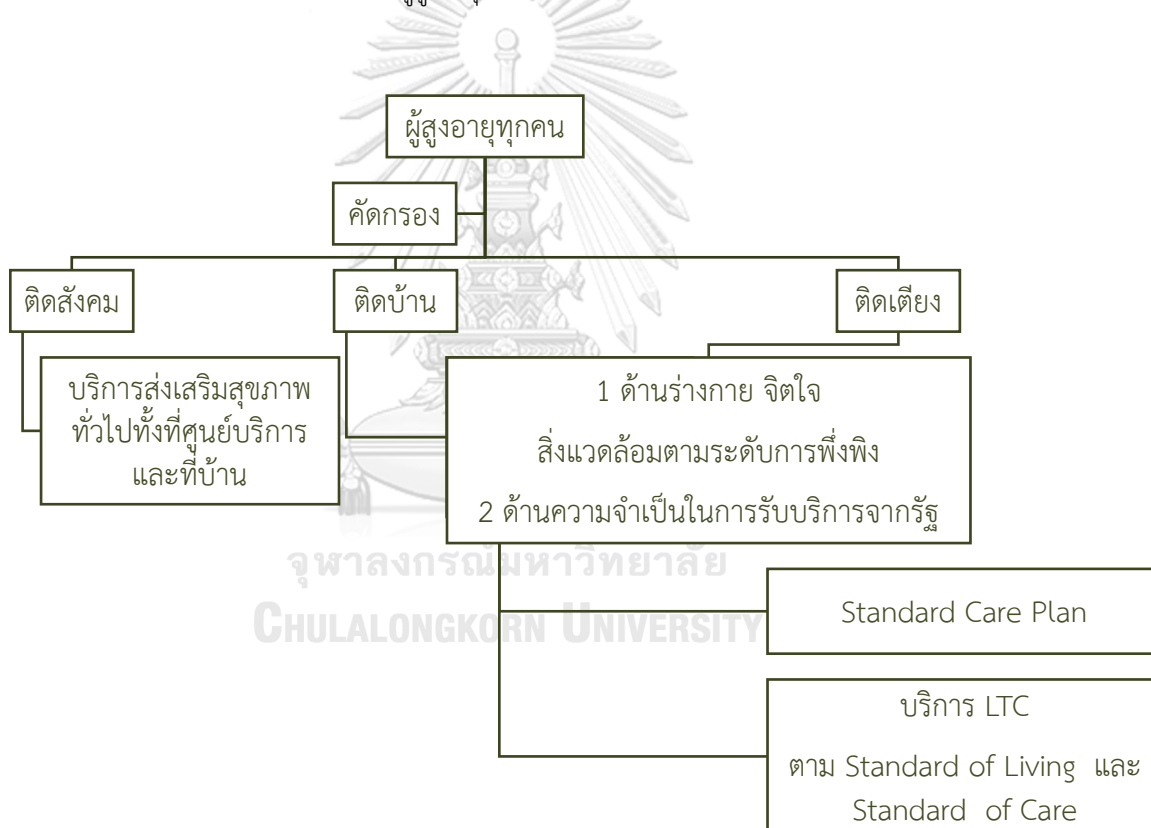
การดูแลระยะยาว/ระยะกลางในชุมชน ถือเป็นหัวใจสำคัญของระบบที่จะสามารถทำให้เกิดการดูแลที่ต่อเนื่องและเชื่อมโยงกับบริการที่เกี่ยวข้องทุกระดับ เริ่มตั้งแต่เมื่อผู้ป่วยถูกจำหน่ายออกจากโรงพยาบาลด้วย

⁵³ สำนักงานหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ (สปสช.), คู่มือระบบการดูแลระยะยาวด้านสาธารณสุขสำหรับผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิงในพื้นที่ (Long Term Care) ในระบบหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ ปีงบประมาณ 2559

⁵⁴ เรื่องเดียวกัน

ภาวะที่ยังต้องการการดูแลระดับพื้นฐานไปอยู่ที่บ้านของผู้ป่วยเอง จำเป็นต้องมีการสนับสนุนที่มีลักษณะเป็นเครือข่าย ระหว่างสถานบริการสุขภาพ เพื่อนบ้าน อาสาสมัคร และ อปท. ตลอดจนองค์กรต่างๆ ในชุมชนเพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถดำรงชีวิตอยู่ในชุมชนได้อย่างเหมาะสม และส่งต่อผู้ป่วยไปยังสถานบริการผู้สูงอายุหรือสถานพยาบาลในกรณีที่ไม่สามารถดูแลได้ในชุมชน

ทั้งนี้หากพิจารณาจากโครงสร้างของชุมชนในปัจจุบัน องค์กรที่มีความใกล้ชิดกับชุมชนมากที่สุดคือ “องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น” ซึ่งมีงบประมาณและศักยภาพในการจัดการ รวมทั้งมีอัตราการกึ่งกลางของนักสวัสดิการสังคม และ “สถานพยาบาลปฐมภูมิในชุมชน” ซึ่งมีผู้มีความรู้ด้านบริการทางการแพทย์และสาธารณสุข ภายใต้การสนับสนุนของโรงพยาบาลแม่ข่าย (Contracting Unit for Primary Care : CUP) ในระบบหลักประกันสุขภาพถ้วนหน้า และที่เกิดขึ้นใหม่คือ “กองทุนหลักประกันสุขภาพตำบล” ซึ่งมีการบริหารจัดการในลักษณะคณะกรรมการที่มีตัวแทนจากทั้งฝั่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เจ้าหน้าที่สาธารณสุข และตัวแทนฝั่งชุมชน และในบางพื้นที่มี “ศูนย์อเนกประสงค์” ในการจัดกิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุ



ภาพที่ 2-2 ขั้นตอนการบริการดูแลระยะยาวด้านสาธารณสุขผู้สูงอายุ⁵⁵

⁵⁵ สำนักงานหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ (สปสช.), คู่มือระบบการดูแลระยะยาวด้านสาธารณสุขสำหรับผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิงในพื้นที่ (Long Term Care) ในระบบหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ ปีงบประมาณ 255

2.1.7 สถานดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทย

2.1.7.1 **นิยามธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุ**⁵⁶ หมายถึง สถานบริการที่ไม่ใช่โรงพยาบาล มีการให้บริการที่พำนัก บริการยาแก่ผู้สูงอายุที่ไม่ต้องอยู่ภายใต้การดูแลของแพทย์เป็นประจำ โดยทั่วไปจะครอบคลุม การให้บริการที่พำนัก บริการอาหาร การดูแลความสะอาดเสื้อผ้าและที่พำนัก ตลอดจนความสะอาดของร่างกาย พร้อมทั้งติดตามดูแลสุขภาพเบื้องต้นอย่างใกล้ชิด แต่ไม่ได้ให้การรักษายา หากมีความเจ็บป่วยจะบริการนำส่งต่อแผนกคนไข้ของโรงพยาบาลใกล้เคียงเพื่อรับการรักษายาต่อไป

2.1.7.2 รูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทย

ปัจจุบันธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุมีการแบ่งประเภทการให้บริการอยู่ 2 รูปแบบ ดังนี้

รูปแบบที่ 1 แบ่งตามระยะเวลาที่ผู้สูงอายุเข้ารับบริการ คือ

1) การบริการแบบไปเช้า-เย็นกลับ (Day Care) หรือให้บริการการดูแลเป็นระยะเวลาสั้นสำหรับผู้สูงอายุที่ช่วยเหลือตนเองได้และมีญาติรับส่ง⁵⁷ เน้นให้บริการการดูแลช่วยเหลือผู้สูงอายุในการใช้ชีวิตประจำวันทั้งในและนอกสถานที่ การจัดกิจกรรมพักผ่อนและการสร้างสังคมระหว่างหมู่เพื่อน ตลอดจนการให้บริการด้านการแพทย์สำหรับผู้สูงอายุที่มีโรคเรื้อรังและจำเป็นต้องมีการดูแลอย่างสม่ำเสมอ สามารถแบ่งเจาะกลุ่มตลาดได้เช่นกัน อาทิ แบ่งเป็นการดูแลผู้สูงอายุที่กำลังพักฟื้นจากการรักษาตัวในโรงพยาบาล หรือกลุ่มที่ต้องการเพียงการดูแลแบบรายวัน (day care) โดยเฉพาะผู้สูงอายุที่อยู่บ้าน ไม่มีคนคอยดูแลระหว่างวัน และต้องการหากิจกรรมทำระหว่างวัน เป็นต้น

2) การบริการแบบสถานบริการดูแลระยะยาว (Long Stay) ที่ผู้สูงอายุอาศัยในสถานบริการนั้นเลยหรืออาศัยในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยญาติที่ไม่มีเวลาดูแลจะนำผู้สูงอายุมาฝากดูแล และมาเยี่ยมเป็นครั้งคราว⁵⁸ เป็นการจัดให้มีที่พำนักระยะยาวโดยจะเน้นประเภทอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบบริการบ้านพักหรือห้องพักระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุที่ต้องการย้ายถิ่นฐานเข้ามาในโครงการเพื่อความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตหลังวัยเกษียณ โดยเฉพาะผู้สูงอายุที่อยู่คนเดียว นอกจากนี้ รูปแบบการดูแลผู้สูงอายุยังมีข้อแตกต่างกันได้อีกตามระดับความต้องการการช่วยเหลือทางด้านต่างๆ ของผู้สูงอายุเอง เช่น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับพำนักระยะยาวสามารถแบ่งเจาะกลุ่มตลาดเป็นแบบที่เน้นผู้สูงอายุที่สามารถดูแลตัวเองได้แต่ไม่มีครอบครัวหรืออยู่คนเดียวและอยากอยู่ร่วมกับผู้สูงอายุคนอื่นๆ ที่มีวัยใกล้เคียงกัน (active adult / independent living) หรือเป็นแบบที่เน้นผู้สูงอายุที่มีโรคเรื้อรังและต้องการการดูแลอย่างใกล้ชิดสม่ำเสมอ (assisted living)⁵⁹

รูปแบบที่ 2 แบ่งตามความต้องการการดูแลของผู้สูงอายุที่เข้ารับบริการ แบ่งเป็น 2 ประเภทคือ

1) ผู้สูงอายุที่ช่วยเหลือตนเองได้

⁵⁶ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, คู่มือธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุ

⁵⁷ เรื่องเดียวกัน

⁵⁸ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, คู่มือธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุ

⁵⁹ ลภัส อัครพันธ์, Economic Intelligence Center (EIC) Siam Commercial Bank Public Company Limited, เจาะธุรกิจขายรับสังคมผู้สูงอายุ, ออนไลน์, แหล่งที่มา <https://www.scbeic.com/th/detail/product/1675>, เข้าถึงเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2561

2) ผู้สูงอายุที่อยู่ในภาวะพึ่งพา ทูพพลภาพ ช่วยเหลือตัวเองไม่ได้ มีโรคเรื้อรัง หรือต้องการผู้บริบาลและการรักษาพยาบาลอย่างใกล้ชิด

ปัจจุบันธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุมุ่งการดูแลและการให้บริการที่ผสมผสานกันทั้ง 2 กลุ่ม ในทางกฎหมายการดูแลผู้สูงอายุที่อยู่ในภาวะพึ่งพาและทุพพลภาพ ช่วยเหลือตัวเองไม่ได้และต้องการบริการพยาบาลและยาเป็นประจำ จะจัดเป็นสถานพยาบาล ตาม พ.ร.บ. สถานพยาบาล (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2547 และเป็นไปตามกฎกระทรวงว่าด้วยการประกอบกิจการสถานพยาบาล พ.ศ. 2545⁶⁰

ตารางที่ 2-1 ประเภทการให้บริการในสถานดูแลผู้สูงอายุและสถานพยาบาล⁶¹

	ไปเข้า-เย็นกลับ	ดูแลระยะยาว
ผู้สูงอายุที่ช่วยเหลือตนเองได้	สถานดูแลผู้สูงอายุ	สถานดูแลผู้สูงอายุ
ผู้สูงอายุที่อยู่ในภาวะพึ่งพา	-	สถานพยาบาล

ตารางที่ 2-2 ประเภทการให้บริการแบ่งตามความต้องการของผู้สูงอายุ⁶²

	Active Adult	Independent Living	Assisted Living	Skilled Nursing
อายุ	55-65	65-75	75+	85+
บริการช่วยเหลือทั่วไป	ไม่มี	ปานกลาง	สูง	สูง
บริการทางการแพทย์	ไม่มี	ไม่มี	ปานกลาง	สูง
โครงสร้างรายได้	อสังหาริมทรัพย์/ บริการ	อสังหาริมทรัพย์/ บริการ	บริการ	บริการ

ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ American Senior Housing Association

2.1.7.3 การจัดบริการสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย⁶³

บริการที่สำคัญต่อผู้สูงอายุ ได้แก่ บริการด้านสุขภาพ และสังคม ซึ่งมีส่วนช่วยครอบครัวในการดูแลผู้สูงอายุอย่างมาก

บริการด้านสุขภาพที่เกี่ยวข้องกับผู้สูงอายุ แบ่งเป็นบริการในสถาบัน และในชุมชน ปัจจุบันสถาบันที่ให้บริการสุขภาพผู้สูงอายุ คือโรงพยาบาลที่มีบริการคลินิกผู้สูงอายุ คลินิกวัยทอง และหอผู้ป่วยสูงอายุในโรงพยาบาล (เฉียบพลัน และเรื้อรัง) หรือรูปแบบอื่น อาทิ สถานพยาบาลผู้สูงอายุ (nursing home) สถานสงเคราะห์เอกชน ศูนย์/สถานบริการสุขภาพ ศูนย์บริการผู้สูงอายุกลางวัน(day care center) การดูแลผู้สูงอายุที่

⁶⁰ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, คู่มือธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุ

⁶¹ เรื่องเดียวกัน

⁶² ลภัส อัครพันธ์, Economic Intelligence Center (EIC) Siam Commercial Bank Public Company Limited, เจาะธุรกิจขานรับสังคมผู้สูงอายุ, ออนไลน์, แหล่งที่มา <https://www.scbeic.com/th/detail/product/1675>, เข้าถึงเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2561

⁶³ สำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ 2, การจัดระบบการดูแลทางสังคมและระบบการดูแลระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุในครอบครัวและชุมชน กรณีศึกษาในเขตพื้นที่สำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ 2 เอกสารวิชาการปี 2558

บ้าน (Home health care) ศูนย์บริการชุมชนแบบเบ็ดเสร็จ หรือรูปแบบบริการแบบบูรณาการแก่ผู้สูงอายุในชุมชน และโรงเรียนสอนผู้ดูแลผู้สูงอายุ อย่างไรก็ตาม บริการที่เข้าถึงผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่ในครอบครัวโดยตรง ถือว่ามีจำนวนน้อย เนื่องจากบริการสุขภาพส่วนใหญ่เป็นบริการในสถาบัน ลักษณะบริการที่ถึงบ้านผู้สูงอายุส่วนใหญ่ยังคงเป็นบริการเริ่มต้น หรืออยู่ระหว่างการทดลองดำเนินการ

บริการด้านสังคมสำหรับผู้สูงอายุทั้งของภาครัฐ และภาคประชาชน เป็นบริการที่สนับสนุนช่วยเหลือผู้สูงอายุให้สามารถดำรงชีวิตอยู่ในสังคมได้ แต่ไม่รวมถึงการช่วยเหลือทางสุขภาพ⁶⁴ โดยจัดขึ้นในลักษณะของการดำเนินงานในสถาบัน การดำเนินงานในชุมชน และการสร้างองค์กรและเครือข่ายชุมชน เช่น การจัดตั้งศูนย์บริการผู้สูงอายุในชุมชน กองทุนส่งเสริมสวัสดิการผู้สูงอายุและครอบครัวในชุมชน (การสงเคราะห์เบี้ยยังชีพให้ผู้สูงอายุ) การจัดตั้งชมรมผู้สูงอายุ โครงการนาร่องอาสาสมัครผู้ดูแลผู้สูงอายุที่บ้าน (อผส.) และการจัดตั้ง Home Care ที่ดำเนินการโดยสำนักงานส่งเสริมสวัสดิภาพและพิทักษ์ผู้สูงอายุ เพื่อฝึกอบรมความรู้ และเสริมสร้างทัศนคติให้แก่อสาสมัคร

บริการที่ควรจัดขึ้นในประเทศไทย ควรมีลักษณะเป็นการจัดบริการทางสุขภาพของผู้สูงอายุที่ดำเนินการอย่างต่อเนื่องในสภาพแวดล้อมที่แตกต่างกันไป โดยนำเสนอระบบการดูแลผู้สูงอายุระยะยาว ที่ใช้ชุมชนเป็นฐาน 4 รูปแบบ ได้แก่ การดูแลสุขภาพจิตสำหรับผู้สูงอายุในชนบท ศูนย์จัดการพยาบาลในการส่งเสริมสุขภาพแห่งชาติ การดูแลต่อเนื่องในชุมชนหลังเกษียณ สำหรับช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัย และการบริการสุขภาพแก่ผู้สูงวัย

ส่วนบริการทางสังคมที่ควรจัดให้ผู้สูงอายุ คือ ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุกลางวัน (Day care center) บริการดูแลที่บ้าน (Home care) บริการเยี่ยมบ้าน (Home visit) การจัดตั้งระบบเฝ้าระวังดูแลผู้สูงอายุโดยชุมชน และการมีแหล่งพักพิงฉุกเฉิน หรือบ้านพักฉุกเฉินสำหรับผู้สูงอายุ (emergency shelter service) รวมทั้งการจัดอาสาสมัครในชุมชน เพื่อช่วยเหลือดูแลผู้สูงอายุทั้งในภาวะทั่วไป และอาสาสมัครในชุมชนที่ช่วยผลิตเปลี่ยนผู้ดูแลในรูปแบบของการมาช่วยเฝ้าหรือดูแลผู้สูงอายุที่บ้าน (elderly sitting)

2.1.7.4 ภาพรวมธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุโดยภาคเอกชน⁶⁵

ผู้ประกอบการธุรกิจผู้สูงอายุในประเทศไทยจดทะเบียนการประกอบกิจการสถานดูแลผู้สูงอายุกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ทั้งสิ้น 800 ราย แบ่งเป็นนิติบุคคลจำนวนทั้งหมด 169 ราย คิดเป็นร้อยละ 21 และบุคคลธรรมดาจำนวน 631 ราย คิดเป็นร้อยละ 79 ธุรกิจการดูแลผู้สูงอายุส่วนใหญ่อยู่ในกรุงเทพมหานคร กรมพัฒนาธุรกิจการค้าได้แบ่งกิจการดูแลผู้สูงอายุเป็น 6 รูปแบบ (กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ 2560ก) ดังนี้

- 1) สถานดูแลผู้สูงอายุกลุ่มเดย์แคร์ (daycare) การบริการแบบเข้าไป-เย็นกลับ
- 2) ธุรกิจสถานบริการดูแลระยะยาว (long stay) โดยครอบคลุมการพักค้างคืน บริการอาหารทำความสะอาดเสื้อผ้าและร่างกายพร้อมทั้งติดตามดูแลสุขภาพเบื้องต้น เช่น บ้านพักผู้สูงอายุ สถานที่ให้การช่วยเหลือในการดำรงชีวิต สถานดูแลระยะยาวในโรงพยาบาล สถานบริบาล และสถานดูแลผู้ป่วยระยะท้าย

⁶⁴ สำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ 6, โครงการวิจัยเรื่อง “การจัดระบบการดูแลทางสังคมและระบบการดูแลระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุในครอบครัวและชุมชน” สำนักงานปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

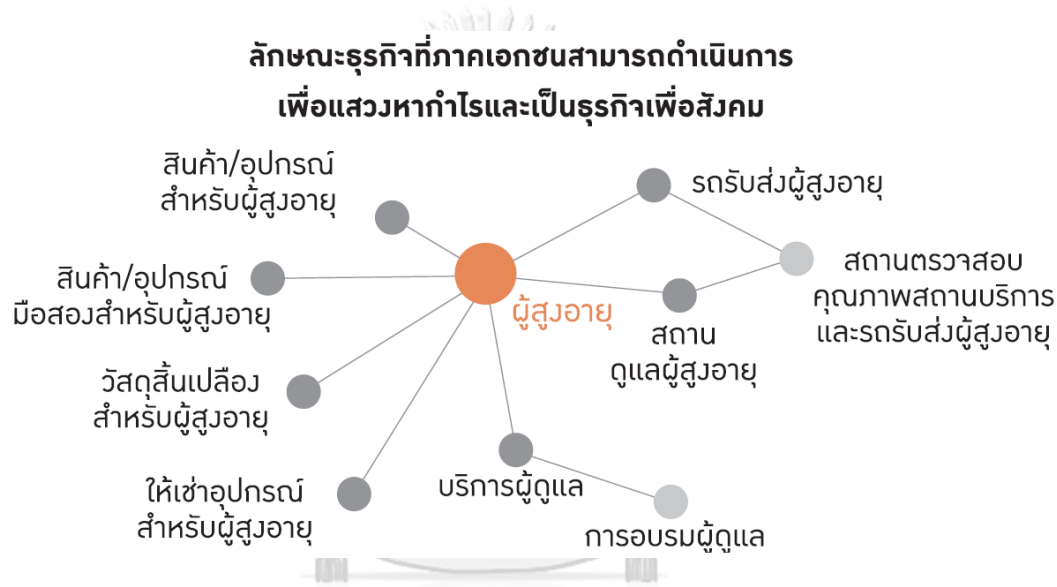
⁶⁵ วรพรรณ ชาญด้วยวิทย์ และ ยศ วิชระคุปต์, สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย, ระบบประกันการดูแลระยะยาว: ระบบที่เหมาะสมกับประเทศไทย, พิมพ์ครั้งที่ 1 เดือนพฤศจิกายน 2560, โรงพิมพ์ บริษัท โรงพิมพ์วิฑูรย์การปก (1997) จำกัด

3) สถานที่อยู่อาศัยเฉพาะผู้สูงอายุ เป็นการบริการผู้สูงอายุหรือผู้ที่เตรียมเป็นผู้สูงอายุที่มีอายุตั้งแต่ 45 ปีขึ้นไป เป็นการเช่าซื้อบ้านหรือห้องพักในระยะยาว โดยมากเป็นระยะเวลา 30 ปี หรืออยู่จนสิ้นอายุขัย แต่ไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ในบ้านนั้นเมื่อเสียชีวิต

4) การบริการส่งผู้ดูแลไปดูแลผู้สูงอายุที่บ้าน

5) สถานสงเคราะห์แก่ผู้สูงอายุที่ยากจนไร้ญาติ ธุรกิจประเภทนี้ให้การสงเคราะห์ในเรื่องที่พักอาศัย และมีอาหารบริการ 3 มื้อ และ

6) สถานส่งเสริมสุขภาพผู้สูงอายุ ให้บริการตรวจสุขภาพและแนะนำการส่งเสริมดูแลสุขภาพ การบริการทั้ง 6 รูปแบบข้างต้นเป็นการดูแลที่ไม่อยู่ในรูปของสถานพยาบาล กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ทำหน้าที่รับผิดชอบ และออกใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจในลักษณะดังกล่าว



ภาพที่ 2-3 ลักษณะธุรกิจที่ภาคเอกชนสามารถดำเนินการเพื่อแสวงหากำไร และธุรกิจเพื่อสังคม⁶⁶

2.1.7.5 สถานบริการดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

รูปแบบการบริการดูแลในกลางวันสำหรับผู้สูงอายุ (Day care for Older Persons)⁶⁷

เป็นส่วนหนึ่งของการจัดบริการโดยชุมชนสำหรับผู้สูงอายุ และครอบครัว ซึ่งเป็นการรวบรวมบริการพื้นฐานที่จำเป็น ทั้งด้านสังคม อารมณ์ และสุขภาพแก่ผู้สูงอายุ เพื่อช่วยให้ผู้สูงอายุได้อยู่กับครอบครัวของตนเองให้นานที่สุด โดยอาจจะให้บริการที่บ้าน หรือศูนย์ของชุมชนก็ได้ บางแห่งอาจเรียกว่าศูนย์บริการของผู้สูงอายุ (Day center)⁶⁸ โดยทั่วไปบริการดูแลในเวลากลางวันสำหรับผู้สูงอายุ มีจุดมุ่งหมาย ดังนี้

⁶⁶ เรื่องเดียวกัน

⁶⁷ ศศิพัฒน์ ยอดเพชร, รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์ โครงการระบบการดูแลระยะยาวในครอบครัวสำหรับผู้สูงอายุ, คณะสังคมสงเคราะห์ศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, มกราคม 2549

⁶⁸ สำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ 2, การจัดระบบการดูแลทางสังคมและระบบการดูแลระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุในครอบครัว และชุมชน กรณีศึกษาในเขตพื้นที่สำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ 2 เอกสารวิชาการปี 2558

- 1) เป็นบริการที่จัดสำหรับผู้สูงอายุที่มีปัญหาด้านการดูแลด้านเศรษฐกิจและด้านสังคม
- 2) เป็นการเปิดโอกาสให้ผู้สูงอายุที่มีชีวิตอย่างเรียบง่าย โดดเดี่ยว ได้พบปะสังสรรค์กับบุคคลวัยเดียวกัน และกับบุคคลอื่น
- 3) เป็นบริการที่ช่วยแบ่งเบาภาระความรับผิดชอบของครอบครัว ในการดูแลผู้สูงอายุชั่วคราว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การช่วยผ่อนคลายความตึงเครียดให้กับผู้ดูแลผู้สูงอายุ
- 4) เป็นสถานที่ให้บริการด้านการฟื้นฟูสุขภาพทางกายแก่ผู้สูงอายุ
- 5) เป็นสถานที่ให้บริการด้านการฟื้นฟู และบำบัดรักษาผู้สูงอายุที่มีปัญหาด้านจิตเวชเพื่อให้เกิดการปรับตัวที่ดีต่อสังคม
- 6) เป็นสถานที่ให้บริการด้านที่อยู่อาศัยชั่วคราว หรือเตรียมการสำหรับผู้สูงอายุที่จะเข้าสู่สถานสงเคราะห์

อาจกล่าวได้ว่า บริการดูแลในเวลากลางวันสำหรับผู้สูงอายุนั้น เป็นประโยชน์ต่อผู้สูงอายุและครอบครัวเป็นอย่างมาก นอกจากเป็นบริการที่มีผลกระทบต่อผู้สูงอายุน้อยที่สุดแล้ว ยังเป็นบริการที่ช่วยให้ผู้สูงอายุได้ติดต่อสมาคมกับบุคคลอื่นได้อีก สำหรับผู้สูงอายุที่มีปัญหาความบกพร่องทางกาย หรือทางสมอง บริการนี้สามารถให้ความช่วยเหลือได้ ส่วนผู้สูงอายุที่อยู่ในสภาวะปกติแต่ต้องการสังสรรค์กับวัยเดียวกันสามารถไปใช้บริการได้เช่นเดียวกัน

ลักษณะกิจกรรมการดูแลในเวลากลางวันสำหรับผู้สูงอายุ ประกอบด้วย กิจกรรมด้านการรักษาพยาบาลทั่วไป กิจกรรมด้านการฟื้นฟูสมรรถภาพ ทั้งทางกายและจิตใจ การดูแลเป็นรายบุคคล เช่น การอาบน้ำ ทาแผล ป้อนอาหาร และยา การจัดกิจกรรมนันทนาการต่างๆ ที่เหมาะสม และสอดคล้องกับสภาพร่างกายและบริการด้านการสงเคราะห์ช่วยเหลือในสิ่งที่ขาดแคลน รวมทั้งการให้คำปรึกษาและแนะนำต่างๆโดยทั่วไป มักเป็นกิจกรรมที่จัดสำหรับผู้พึ่งตนเองได้น้อย หรือเป็นผู้สูงอายุที่อายุค่อนข้างมาก ส่วนผู้สูงอายุที่ไม่เข้าลักษณะดังกล่าวนี้ นิยมที่จะไปใช้บริการในศูนย์เอนกประสงค์สำหรับผู้สูงอายุ

2.1.7.6 ศูนย์เอนกประสงค์สำหรับผู้สูงอายุ (Multi – purpose Senior Center)⁶⁹

ศูนย์เอนกประสงค์สำหรับผู้สูงอายุ หมายถึง สถานที่รวมสำหรับ องค์การชุมชน และผู้สูงอายุ ใช้ในการจัดบริการและกิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุ ในภาษาไทยมีผู้ใช้อื่นที่มีความหมายใกล้เคียงกัน เช่น ศูนย์บริการผู้สูงอายุ หรือศูนย์บริการทางสังคมสำหรับผู้สูงอายุ เป็นต้น

1. กลุ่มเป้าหมายหลัก ได้แก่ ผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่ในชุมชนและพื้นที่บริการ ที่ศูนย์เอนกประสงค์ฯ ครอบคลุม ครอบครัวของผู้สูงอายุ และผู้ดูแล โดยศูนย์เอนกประสงค์ฯ เน้นให้บริการ และรับผิดชอบผู้สูงอายุทุกคนในชุมชน ไม่ว่าจะมาใช้บริการที่ศูนย์เอนกประสงค์ฯ หรือไม่ก็ตาม

2. กลุ่มเป้าหมายรอง ได้แก่ สมาชิกในชุมชน ไม่ว่าจะป็นรายบุคคล หรือเป็นองค์กรในลักษณะของพหุวัย เป็นผู้สนใจศึกษาเกี่ยวกับผู้สูงอายุ ต้องการรับการถ่ายทอดภูมิปัญญา หรือต้องการเข้าร่วมกิจกรรมไม่ว่าจะเป็นผู้นำกิจกรรม หรือผู้เข้าร่วมปกติ

อย่างไรก็ตาม กลุ่มเป้าหมายหลักซึ่งเป็นผู้สูงอายุนั้น บางครั้งศูนย์เอนกประสงค์ฯ อาจไม่สามารถรับผิดชอบต่อผู้มีอายุอยู่ในวัยท้าย หรือเป็นผู้เจ็บป่วยเรื้อรังในชุมชนได้ ศูนย์เอนกประสงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อ

⁶⁹ ศศิพัฒน์ ยอดเพชร, มีนาคม 2550, รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์, โครงการ “กลไกการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืนของศูนย์เอนกประสงค์สำหรับผู้สูงอายุในชุมชน” มูลนิธิสาธารณสุขแห่งชาติสำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย

เฉพาะผู้ที่พึ่งตนเองได้เท่านั้น ตัวอย่างเช่น ประเทศสหรัฐอเมริกา มีการกำหนดอายุของผู้ใช้บริการขั้นต่ำว่าไม่ควรเกิน 80 ปีขึ้นไป ส่วนผู้ที่ช่วยตนเองไม่ได้จะมีบริการของศูนย์เนกประสงค์ฯ เข้าไปถึงที่พักอาศัย

สถานที่ตั้งของศูนย์เนกประสงค์ฯ ในกรุงเทพและปริมณฑล

ที่ตั้งที่เหมาะสมควรมีลักษณะ เป็นศูนย์กลาง สามารถเดินทางได้สะดวก และสามารถเชื่อมโยงไปยังชุมชนกลุ่มอื่น สร้างเครือข่าย กิจกรรม นันทนาการ และการออกกำลังกายที่ผู้สูงอายุสามารถใช้บริการได้อย่างสะดวก รวมทั้งพัฒนาบริการให้ครบวงจร และมีประสิทธิภาพมากขึ้น ขยายโอกาสในการสร้างความร่วมมือกับชุมชน นอกจากนี้ เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาด้านงบประมาณการก่อสร้าง ควรสำรวจสถานที่เดิมของชุมชนที่สามารถนำมาปรับใช้เป็นศูนย์เนกประสงค์ฯ เช่น ศูนย์พัฒนาเด็ก ศาลา วัด มัสยิด โรงเรียน ศูนย์อนามัย เป็นต้น

การดำเนินงานของศูนย์เนกประสงค์ฯ เนืองด้วยกิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุโดยส่วนใหญ่ เป็นกิจกรรมที่เกี่ยวกับการดูแล และการให้บริการด้านสุขภาพและสังคม จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีการนำเสนอรูปแบบการให้บริการที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้สูงอายุ และลดความซ้ำซ้อนของบริการอื่นที่มีอยู่ในชุมชนเดิม โดยเป็นกิจกรรมที่จัดทำได้ภายในชุมชน และสามารถอาศัยครอบครัวและชุมชนในการสนับสนุนการจัดกิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุ โดยมีศูนย์เนกประสงค์ฯ เป็นหน่วยในการประสานสนับสนุนและจัดกิจกรรมและการบริการเหล่านั้น

ลักษณะบริการ และกิจกรรมในศูนย์เนกประสงค์

ศูนย์เนกประสงค์สำหรับผู้สูงอายุ มีลักษณะเป็นศูนย์ที่มีความหมายเบ็ดเสร็จในตัวเอง เนื่องจากเป็นทั้งศูนย์บริการ และศูนย์ในการเชื่อมประสานบริการให้แก่ผู้สูงอายุ โดยวัตถุประสงค์ของกิจกรรมในศูนย์เนกประสงค์ฯ คือ การให้ความช่วยเหลือแก่ผู้สูงอายุทั้งที่อยู่ในภาวะปกติ และที่อยู่ตามลำพัง การให้การสนับสนุนแก่ครอบครัว และผู้ดูแลผู้สูงอายุ โดยมีบริการทั้งภายใน และภายนอกศูนย์ เป็นการสนับสนุนระบบการสร้างความเข้าใจในรูปแบบบริการดูแลระยะยาวอีกด้วย ดังนั้น กิจกรรมของศูนย์เนกประสงค์ฯ ควรเป็นกิจกรรมที่เน้นการพัฒนาผู้สูงอายุแบบเป็นองค์รวม เน้นการมีส่วนร่วมของประชาชนทุกวัยในชุมชน เพื่อแสวงหาความร่วมมือในการจัดกิจกรรม กิจกรรมที่จัดขึ้นในศูนย์เนกประสงค์สำหรับผู้สูงอายุ มักเป็นกิจกรรมที่เสริมสร้างความสัมพันธ์ของผู้สูงอายุกับบุคคลอื่น ดังนั้น กิจกรรมหลักสามารถแบ่งเป็น 6 ลักษณะ⁷⁰ ได้แก่

- 1) กิจกรรมเกี่ยวกับการสมาคม และนันทนาการ (Social and Recreational Programs)
- 2) กิจกรรมที่เกี่ยวกับการศึกษาและวัฒนธรรม (Education and Cultural Programs)
- 3) กิจกรรมด้านสุขภาพอนามัยและโภชนาการ (Health Services and Nutrition Programs)
- 4) กิจกรรมด้านโภชนาการ (Nutrition Programs)
- 5) กิจกรรมที่ส่งเสริมความคิดสร้างสรรค์แก่ผู้สูงอายุ (Creative Thinking Program)
- 6) กิจกรรมด้านสังคมสงเคราะห์ (Social Work Services Program)

⁷⁰ สัมฤทธิ์ ศรีอรรถศาสตร์ และ กนิษฐา บุญธรรมเจริญ, การสังเคราะห์ระบบการดูแลผู้สูงอายุในระยะยาวสำหรับประเทศไทย, โรงพิมพ์ บริษัท ที คิว พี จำกัด, พิมพ์ครั้งที่ 1 พฤษภาคม 2553, จัดพิมพ์โดย มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย (มส.ผส.)

2.1.8 การจัดบริการสำหรับผู้สูงอายุในต่างประเทศ

2.1.8.1 ประเทศสหรัฐอเมริกา

โดยกระทรวงสาธารณสุข แบ่งระดับการดูแลออกเป็น 3 ระดับ คือ 1) ระดับการป้องกัน (Protective) 2) ระดับปานกลาง (Intermediate) และ 3) ระดับที่ต้องใช้ทักษะ (Skilled) รัฐโอไฮโอ นิยามการดูแลที่ต้องใช้ทักษะว่า เป็นการดูแลที่แต่ละคนได้รับบริการดูแลพยาบาลที่ต้องมีทักษะ (Skilled nursing service) อย่างน้อย 1 อย่างเป็นประจำ 7 วันต่อสัปดาห์ และ/หรือบริการฟื้นฟูสภาพที่ต้องมีทักษะ (Skilled rehabilitation service) อย่างน้อย 5 วันต่อสัปดาห์ โดยผู้รับบริการจะต้องมีคำสั่งจากแพทย์ และบริการนั้นจัดให้เนื่องมาจากภาวะที่ไม่คงที่และความซับซ้อนของบริการที่สั่งให้หรือมีภาวะแทรกซ้อนทางการแพทย์ร่วมด้วย⁷¹

สำหรับการดูแลในชุมชนมีหลายรูปแบบ คือ ศูนย์เอนกประสงค์สำหรับผู้สูงอายุ (Multipurpose Senior Centers) การดูแลกลางวัน (Adult Day Care Services) การดูแลแบบทดแทนชั่วคราว (Respite Care) การช่วยงานบ้าน (Homemaker Services) การบริการส่งอาหารบริการขนส่งบริการติดตามทางโทรศัพท์บริการช่วยเหลือในภาวะฉุกเฉิน (Personal Emergency Response Systems : PERS) และอาสาสมัคร ซึ่งมีทั้งอาสาสมัครอย่างเป็นทางการ (Formal Volunteers) ที่มาจากสถาบันและองค์กรต่างๆ และอาสาสมัครอย่างไม่เป็นทางการ (Informal Volunteers) ได้แก่ สมาชิกในครอบครัว เพื่อนฝูงและเพื่อนบ้าน โดยวิถีชีวิตครอบครัวและค่านิยมชาวอเมริกันที่ส่วนใหญ่ไม่ค่อยอยู่กับลูกหลานเป็นปัจจัยที่ทำให้ต้องการผู้ดูแลแบบทางการเพิ่มมากขึ้น⁷²

2.1.8.2 ประเทศญี่ปุ่น⁷³

แบ่งเป็น 2 ระดับการช่วยเหลือ และ 5 ระดับการดูแล การบริการแก่ผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่ที่บ้าน เป็นบริการที่ผู้ใช้บริการมากที่สุด กล่าวคือ บริการที่เจ้าหน้าที่ไปให้บริการถึงที่บ้าน โดยจะอำนวยความสะดวกในการทำความสะอาดบ้าน ทำอาหาร ช่วยอาบน้ำให้กับผู้สูงอายุ หรือสิ่งจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของผู้สูงอายุ นอกจากนี้ยังมีบริการที่เรียกว่า Day service center ซึ่งเป็นสถานที่ที่ผู้รับบริการสามารถเข้าไปใช้บริการเกี่ยวกับความจำเป็นในการดำรงชีวิต เช่น อาบน้ำ หรือรับประทานอาหาร เป็นต้น ซึ่งสถานที่ดังกล่าว ผู้รับบริการจะได้รับการดูแลจากสถานที่ดังกล่าว โดยงบประมาณค่าใช้จ่ายการบริการการดูแลมาจากเงินประกัน 90% และผู้ใช้บริการจะเสียค่าใช้จ่ายเพียง 10%

2.1.8.3 ประเทศสิงคโปร์⁷⁴

แบ่งระดับการดูแลออกเป็น 4 ระดับตามระดับการทำหน้าที่ของร่างกาย คือ ระดับที่ 1 ไม่มีภาวะพึ่งพิง สามารถช่วยเหลือตนเองได้ ระดับที่ 2 ต้องการการช่วยเหลือเล็กน้อย ระดับที่ 3 ต้องการการช่วยเหลือปานกลาง อาจมีภาวะนั่งรถเข็น และระดับที่ 4 ต้องการการช่วยเหลือทั้งหมด อาจมีภาวะนอนติดเตียง

⁷¹ เรื่องเดียวกัน

⁷² สำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ 3 กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, รายงานวิจัยการจัดสวัสดิการที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุในแต่ละช่วงวัย กรณีศึกษาพื้นที่ : เมืองพัทยา อ.บางละมุง จ.ชลบุรี อบต.ด่านชุมพล อ.บ่อไร่ จ.ตราด

⁷³ สำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ 6, โครงการวิจัยเรื่อง “การจัดระบบการดูแลทางสังคมและระบบการดูแลระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุในครอบครัวและชุมชน” สำนักงานปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

⁷⁴ สัมฤทธิ์ ศรีธำรงค์สวัสดิ์ และ กนิษฐา บุญธรรมเจริญ, การสังเคราะห์ระบบการดูแลผู้สูงอายุในระยะยาวสำหรับประเทศไทย

2.1.8.4 ประเทศออสเตรเลีย⁷⁵

การดูแลผู้สูงอายุในประเทศออสเตรเลีย มีทั้งดำเนินการโดยภาครัฐ เอกชน และองค์กรการกุศล อย่างเป็นทางการและไม่เป็นทางการ การดูแลอย่างเป็นทางการ เน้นการดูแลในสถาบันได้แก่บริการรักษาพยาบาล จัดบริการสนับสนุนการดูแลในชุมชน ในลักษณะของชุดบริการผู้สูงอายุในชุมชน เป็นบริการที่จัดให้ผู้สูงอายุในศูนย์ของชุมชนและผู้ให้การดูแล ชุดบริการที่สนับสนุนครอบครัว เช่น บริการศูนย์บำบัดกลางวัน (day therapy center) และการดูแลอย่างไม่เป็นทางการ ซึ่งมุ่งให้บริการถึงในครอบครัว แหล่งบริการที่ไม่เป็นทางการได้รับความสนใจจากรัฐบาลค่อนข้างมาก รัฐบาลจึงให้การสนับสนุนทุกๆด้าน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจ่ายเงินให้กับผู้ดูแลที่เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดด้วย เช่น มีการจัดตั้งศูนย์เครือข่ายผู้ดูแล เครือข่ายการบริการชั่วคราว เป็นต้น

2.1.8.5 ประเทศอิตาลี⁷⁶

อิตาลีเป็นอีกประเทศหนึ่งที่กำหนดให้มีการจัดสวัสดิการสำหรับผู้สูงอายุหลายรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นบ้านพักผู้สูงอายุ โรงแรมสำหรับผู้สูงอายุ ศูนย์ทางสังคมสำหรับผู้สูงอายุที่ใช้เป็นพื้นที่สำหรับการพบปะสังสรรค์กันของผู้สูงอายุ การให้บริการด้านขนส่งมวลชนแบบไม่เสียค่าบริการ ธนาคารเวลา (Time banks) เป็นสถาบันออมเวลาการทำงานเพื่อสังคมแทนการออมทรัพย์ โดยการให้ผู้สูงอายุที่มีความสามารถฝากเวลาที่ได้ทำงานเพื่อสังคม และใช้เวลาที่สะสมได้นั้น มาแลกกับการบริการด้านอื่นๆ ที่ตนต้องการ นอกจากนั้นเป็นบริการด้านการให้ความช่วยเหลือแก่ผู้สูงอายุ เช่น บริการส่งอาหารถึงที่พัก บริการช่วยงานบ้าน บริการพาไปทำธุระ งานบริการด้านข้อมูล ข่าวสารและคำแนะนำด้านต่างๆ รวมไปถึงการสนับสนุนผู้สูงอายุที่ต้องการจะเรียนต่อ เป็นต้น

2.1.8.6 ส่วนประเทศเยอรมนี แบ่งเป็น 3 ระดับตามความช่วยเหลือเรื่องร่างกาย การรับประทานอาหาร การเคลื่อนย้าย และการทำงานบ้าน

ตารางที่ 2-3 การจัดบริการดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน (Adult Day Care) ในต่างประเทศ⁷⁷

	อเมริกา	สวีเดน	สิงคโปร์	นิวซีแลนด์	อังกฤษ	ญี่ปุ่น	ออสเตรเลีย	เยอรมัน	ยูเครน
บริการดูแลกลางวัน	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

⁷⁵ ศศิปพัฒน์ ยอดเพชร, รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์ โครงการระบบการดูแลระยะยาวในครอบครัวสำหรับผู้สูงอายุ, คณะสังคมสงเคราะห์ศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, มกราคม 2549

⁷⁶ สำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ 3 กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, รายงานวิจัยการจัดสวัสดิการที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุในแต่ละช่วงวัย กรณีศึกษาพื้นที่ : เมืองพัทยา อ.บางละมุง จ.ชลบุรี อบต.ด่านชุมพล อ.บ่อไร่ จ.ตราด

⁷⁷ รัชฎา ฟองธนกิจ, ระบบดูแลผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิง ด้านสุขภาพและสังคม : บทบาทรัฐ เอกชน ท้องถิ่น ชุมชน

2.1.9 กรณีศึกษาการจัดบริการดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในต่างประเทศ⁷⁸

2.1.9.1 Funabashishi Minami Rojin Fukushi Center, Japan



ภาพที่ 2-4 Funabashishi Minami Rojin Fukushi Center, Japan⁷⁹

สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน Funabashishi Minami Rojin Fukushi เปิดให้บริการใน ค.ศ. 1999 คนในชุมชนสามารถใช้บริการได้ฟรี สำหรับคนภายนอกเสียค่าบริการวันละ 200 เยน มีการจำกัดอายุของผู้ใช้บริการคือ ระหว่าง 60-96 ปี เฉลี่ยคนใช้บริการ 200 คน/ วัน ใช้เจ้าหน้าที่ดูแล 13 คน/วัน ภายในศูนย์ ประกอบด้วย ห้องคาราโอเกะ ห้องออกกำลังกาย ห้องสมุด ห้องตรวจสุขภาพ ห้องดูทีวี ห้องกิจกรรม

2.1.9.2 Hinoki-So Senior Citizen's Center



ภาพที่ 2-5 Hinoki-So Senior Citizen's Center, Japan

⁷⁸ ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, โครงการการศึกษารูปแบบการให้บริการ การบริหารและการจัดการที่พึงสำหรับผู้สูงอายุ

⁷⁹ นพ.คณพล ภูมิตนประพัฒน์, แอบดูสังคมผู้สูงอายุญี่ปุ่นตอนที่ 3: DayCare สถานที่ 'ถื่นลา' ของเหล่าชาชน, สื่อออนไลน์หม แหล่งที่มา <https://medium.com/@Kanapon/> เข้าถึงเมื่อวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2562

ศูนย์ชุมชนผู้สูงอายุฮิโนกิโซตั้งอยู่ที่ อำเภอโคชิเกาย่า จังหวัดไซตามะ มีพื้นที่การดำเนินงาน ทั้งหมด 8541.37 ตร.ม. เป็นพื้นที่อาคาร 2,353 ตร.ม. อาคารสร้างจากคอนกรีตป้องกันแผ่นดินไหว ภายในอาคาร ไม่มีพื้นที่ต่างระดับยกเว้นบันได ซึ่งแต่ละชั้นมีความสูงน้อยกว่าปกติ โดยอาคารที่เปิดให้บริการที่มีอายุการใช้งานมากที่สุดประมาณ 40 ปี และอาคารที่มีอายุการใช้งานน้อยที่สุดประมาณ 2 ปี มีพื้นที่สำหรับการจอดรถถึง 85 คัน และที่จอดรถสำหรับคนพิการอีก 4 คัน มีการให้บริการผู้สูงอายุ ในเรื่องของการจัดกิจกรรมเพื่อสุขภาพ ลดอัตราการเจ็บป่วยของผู้สูงอายุ ซึ่งประกันสุขภาพสำหรับผู้สูงอายุจะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับในการให้บริการของศูนย์ชุมชนผู้สูงอายุฮิโนกิโซ เพราะเกณฑ์การเข้ารับบริการที่กำหนดให้ผู้ที่ต้องการใช้บริการทั้งหมดมีสุขภาพที่ดี แข็งแรง สามารถพึ่งพาตนเองได้ และไม่เป็นโรคติดต่อ

เมืองโคชิเกายะมีศูนย์ชุมชนผู้สูงอายุทั้งหมด 4 แห่ง (ไม่ใช่ Day Service Center) จำนวน ผู้ใช้บริการทั้ง 4 แห่งรวมกันประมาณ 1,200 – 1,300 คนต่อวัน (เฉลี่ยศูนย์ละ 300 คนต่อวัน) โดยจังหวัดไซตามะมี จำนวนประชากรประมาณ 330,000 คน เป็นประชากรผู้สูงอายุที่มีอายุ 60 ปี ขึ้นไปประมาณ 100,000 คน อายุเฉลี่ยของผู้ใช้บริการอยู่ที่ 75 ปี ซึ่งทางศูนย์ชุมชนผู้สูงอายุอำเภอโคชิเกายะ จะมีการจัดกิจกรรมและการให้ยืม อุปกรณ์กีฬาสำหรับผู้สูงอายุ

1) รายละเอียดการให้บริการ

ศูนย์ชุมชนผู้สูงอายุฮิโนกิโซเปิดทำการทุกวันยกเว้นวันอังคารตั้งแต่เวลา 9.30 – 16.00 น. ในกรณีในวันทำการเป็นวันหยุดราชการ จะปิดทำการในวันถัดไป และช่วงปีใหม่ไม่เสียค่าบริการ ศูนย์จะมีตารางกิจกรรมในแต่ละวันซึ่งผู้รับบริการทุกคนสามารถเลือกเข้าร่วมได้อย่างอิสระ กิจกรรมที่มีผู้นิยมใช้บริการมากที่สุด ภายในศูนย์ชุมชนแห่งนี้คือ บริการห้องอาบน้ำ บริการห้องเรียนกีฬา บริการห้องคาราโอเกะ และบริการอบรมความรู้เรื่องสุขภาพ ครูผู้สอนในกิจกรรมต่าง ๆ ศูนย์ชุมชนจะเป็นผู้สนับสนุนค่าใช้จ่ายให้ หากผู้ร่วมกิจกรรมต้องการเพิ่มเวลากิจกรรม จะต้องเสียค่าจ้างครูผู้สอนเพิ่มด้วยตนเอง แต่ศูนย์ชุมชนจะอนุญาตให้ใช้สถานที่ได้ (จองล่วงหน้า)

ศูนย์ชุมชนผู้สูงอายุฮิโนกิโซเป็นอาคาร 2 ชั้น โดยชั้นล่างจะมีห้องประชุม ห้องครัว (ใช้ใน ห้องเรียนทำอาหารและใช้งานในยามลี้ภัยธรรมชาติ) ห้องเล่นหมากรุกและหมากรุกญี่ปุ่น ห้องรับฟังคำปรึกษา ห้องตรวจสุขภาพ (สามารถวัดความดันโลหิตและปรึกษาเกี่ยวกับสุขภาพ) ห้องญี่ปุ่น (กิจกรรมชงชา และกิจกรรมจัดดอกไม้) ห้องคอมพิวเตอร์และห้องสมุด ส่วนชั้น 2 จะเป็นห้องอาบน้ำ ห้องขนาดใหญ่สำหรับการแสดงและคาราโอเกะ ห้องรับประทานอาหารกลางวัน (ไม่มีอาหารกลางวันจำหน่าย) ห้องออกกำลังกาย และห้องเนกประสงค์ (สำหรับกิจกรรมโยคะ และเต้นรำ)



ภาพที่ 2-6 พื้นที่ประกอบอาหาร และห้องสมุดภายใน Hinoki-So Senior Citizen's Center, Japan

2) คุณสมบัติผู้ใช้บริการ

ผู้รับบริการต้องมีอายุ 60 ปี ขึ้นไป และมีภูมิลำเนาในเมืองโคชิกายะ รวมทั้งต้องสมัครสมาชิก และนำบัตรสมาชิกมาทุกครั้ง ผู้ใช้บริการที่มาจากเมืองอื่นต้องเสียค่าบริการคนละ 200 เยนต่อวัน ผู้มาใช้บริการ จะต้องเดินทางมาที่ศูนย์เอง จะไม่มีรถบริการรับ-ส่ง ศูนย์ชุมชนจะติดต่อไปยังผู้บริการในกรณีที่ขาดการติดต่อจากผู้สูงอายุที่อยู่อาศัยด้วยตัวคนเดียว

3) งบประมาณและการบริหารองค์กร

งบประมาณการบริหารศูนย์ชุมชนได้รับจากเทศบาลเมืองโคชิกายะประมาณ 200 ล้านเยนต่อปี (ไม่นับรวมค่าก่อสร้างซึ่งเทศบาลเป็นผู้รับผิดชอบ) และบริหารโดยองค์กร NGO (Non-Government Organization: องค์กรที่ไม่แสวงผลกำไรในประเทศญี่ปุ่นเรียกว่า Council of Social Welfare or Shakyou) ซึ่งจะได้รับสิทธิในการบริหารศูนย์ชุมชนเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยทุก ๆ สองปี องค์กรบริหารศูนย์ชุมชนจะจัดทำโครงการเสนอต่อเทศบาล

2.1.9.3 ศูนย์ดูแลครอบครัวแห่งเมืองโคชิกายะ (Inclusion Support Center)

ศูนย์ดูแลครอบครัวแห่งเมืองโคชิกายะ มีทั้งหมด 11 สาขาภายในเมืองโคชิกายะ รองรับ ประชากร 30,000 คนต่อศูนย์ นอกจากนี้ในอำเภอโคชิกายะ ศูนย์ดูแลครอบครัวยังมีอีกหลายสาขาในภูมิภาคอื่น ใน ประเทศญี่ปุ่น มีหน้าที่บริการให้คำปรึกษาด้านสุขภาพของผู้สูงอายุเป็นหลัก ศูนย์แห่งนี้ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของศูนย์ ชุมชนผู้สูงอายุ โดยเจ้าหน้าที่บริหารภายในศูนย์มีทั้งหมด 5 คน คือ พยาบาลชุมชน (Community Nurse) 1 คน Care Manager 2 คน เจ้าหน้าที่สวัสดิการสังคม 1 คนและเจ้าหน้าที่ธุรการ 1 คน โดยได้รับการว่าจ้างจากองค์กร NGO ที่ได้รับงบประมาณจากเทศบาลในอำเภอโคชิกายะ ศูนย์ดูแลครอบครัวจะให้บริการในเรื่องดังต่อไปนี้

1) บริการให้ปรึกษาเรื่องทั่วไปเกี่ยวกับสุขภาพ การพยาบาล การใช้ชีวิต ซึ่งผู้ขอรับบริการ สามารถปรึกษาได้โดยไม่เสียค่าใช้จ่าย (ในบางกรณีสามารถส่งเจ้าหน้าที่ไปให้บริการถึงบ้านได้)

2) บริการปกป้องสิทธิมนุษยชน มุ่งเน้นการรักษาสิทธิมนุษยชนของบุคคลที่มีอายุมากกว่า 60 ปี ขึ้นไป อาทิ บุคคลที่เป็นโรคสมองเสื่อมมักจะโดนละเมิดสิทธิมนุษยชน บุคคลสูงอายุมักเป็นเหยื่อของนักต้มตุ๋น เป็นต้น

3) บริการให้คำปรึกษาเพื่อป้องกันการเข้าสู่ Care 1 เป็นบริการให้คำปรึกษาบุคคลสูงอายุ ประเภท Support 1 และ Support 2 ไม่ให้เกิดอาการเจ็บป่วยจนถึงระดับต้องการการดูแลและปรนนิบัติตั้งแต่ ระดับ Care 1 เป็นต้นไป ให้ช้าที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ในรูปแบบของ Care Manager

4) การบริหารอย่างครอบคลุม และยั่งยืน เป็นบริการสนับสนุนกลุ่มบุคคลในอาชีพต่าง ๆ ในเขต อำเภอโคชิกายะ และสร้างเครือข่าย (Network) เพื่อดูแลวิถีการดำเนินชีวิตของผู้สูงอายุ

2.1.9.4 ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุเมกูริ (Meguri)



ภาพที่ 2-7 ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุเมกูริ

ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ Meguri ตั้งอยู่ที่เมืองโคชิเกายา จังหวัดไซตามะ เป็นอาคาร 3 ชั้น เปิดให้บริการเมื่อเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2560 ได้รับงบประมาณสนับสนุนจากเทศบาลบางส่วนในการก่อสร้าง

ชั้นล่างสุดแบ่งการบริการเป็น 3 โซน คือ โซนแรก เป็นบริการรูปแบบ Day Care สำหรับผู้สูงอายุไป-กลับ โดยสามารถให้บริการผู้สูงอายุได้มากที่สุด 9 เตียง ให้บริการเฉพาะผู้สูงอายุภายในเมืองโคชิเกายาที่ต้องการการดูแลในระดับ Care 4-5 ค่าใช้จ่ายต่อวัน (Day Service) ผู้มาใช้บริการต้องเสียค่าใช้จ่ายวันละ 2,000 เยน ส่วนผู้สูงอายุระดับ Care 1-3 จะถูกส่งไปที่ศูนย์ Day Service ทั่วไป ผู้ที่มาใช้บริการที่ศูนย์รักษาพยาบาล Meguri มีอายุเฉลี่ยอยู่ที่ 80 ปี เจ้าหน้าที่ทั้งหมดมี 6 คน คือ พยาบาลวิชาชีพ 2 คนและผู้ดูแล 4 คน ซึ่งเป็นบุคลากรขององค์กร NGO ที่เทศบาลว่าจ้างให้มาดูแลสุขภาพแก่ผู้สูงอายุในพื้นที่ โซนที่ 2 คือ ห้องอาบน้ำอัตโนมัติ ใช้ผู้ดูแลและพยาบาลประมาณสามคนสำหรับการช่วยเหลือผู้สูงอายุในการอาบน้ำ อ่างอาบน้ำมีราคาประมาณ 6 ล้านบาท (เทศบาลออกเงินช่วยเหลือ 3 ล้านบาท) และโซนที่ 3 โรงเรียนอนุบาลสองภาษาเปิดสอนเฉพาะวิชาภาษาอังกฤษในระดับอนุบาลศึกษาและประถมศึกษาตอนต้น (เยาวชนชายและหญิงที่มีอายุ 7-8 ปี) มีจำนวนนักเรียนประมาณห้องละ 8 คนต่อหนึ่งห้องเรียน รวมทั้งหมดประมาณ 30 คน โดยมีวัตถุประสงค์ให้เด็กและผู้สูงอายุได้อยู่อาศัยใกล้เคียงกันเพื่อส่งเสริมให้ผู้สูงอายุมีสุขภาพจิตที่ดี



ภาพที่ 2-8 พื้นที่บริการผู้สูงอายุ Day Care และเตียงอาบน้ำอัตโนมัติ ภายในศูนย์ดูแลผู้สูงอายุเมกุริ



ภาพที่ 2-9 โรงเรียนอนุบาลสองภาษาภายในศูนย์ดูแลผู้สูงอายุเมกุริ

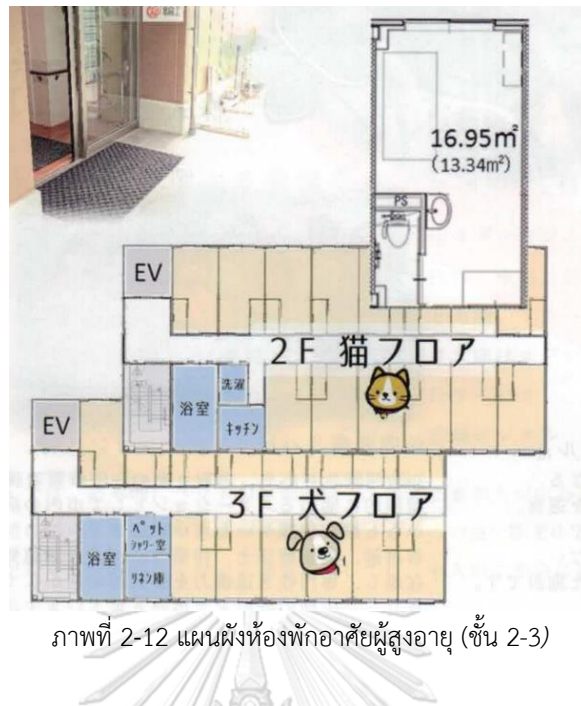
ชั้นสองและชั้นสามจะเป็นห้องพักสำหรับผู้สูงอายุระดับ Support 1-2 และ Care 1-2 ให้บริการทั้งแบบเช่าพัก และแบบเข้ามาอยู่อาศัย โดยผู้อาศัยสามารถนำสัตว์เลี้ยงมาอยู่อาศัยด้วยได้ แบ่งเป็นชั้น 2 สำหรับผู้ที่ต้องการเลี้ยงแมว และชั้น 3 สำหรับผู้ที่ต้องการเลี้ยงสุนัข ค่าเช่าห้อง 65,000 เยน ต่อเดือน นอกจากนั้น ยังมีค่าบริการ 20,000 เยนเป็นค่าดูแลและรักษาอาการป่วยของสัตว์เลี้ยง เครื่องเรือนในห้องจะมีทั้งแบบเปิดให้เช่า หรือแบบซื้อเข้ามาติดตั้งเอง และมีอุปกรณ์สำหรับติดต่อเรียกเจ้าหน้าที่ในทุกห้อง รวมทั้งมีห้องซักล้าง ห้องครัว และห้องสำหรับอาบน้ำ และตรวจรักษาสัตว์เลี้ยงไว้ให้บริการด้วย



ภาพที่ 2-10 ห้องพักสำหรับผู้สูงอายุ



ภาพที่ 2-11 ห้องสำหรับสัตว์แพทย์รักษาสัตว์เลี้ยงและห้องซักล้าง



ภาพที่ 2-12 แผนผังห้องพักอาศัยผู้สูงอายุ (ชั้น 2-3)



ภาพที่ 2-13 ภาพภายในห้องพักสำหรับเลี้ยงแมว (ซ้าย) เลี้ยงสุนัข (ขวา)

2.1.10 กรณีศึกษาการจัดการบริการดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในประเทศไทย

2.1.10.1 สถาบันประสาทวิทยา กรมการแพทย์ กระทรวงสาธารณสุข, ศูนย์ผู้สูงวัย สุขกาย สุขใจ DAYCARE

แนวคิด

สถาบันประสาทวิทยา เล็งเห็นความสำคัญสำหรับการดูแลผู้ป่วยสูงอายุที่เป็นโรคทางระบบประสาท รวมถึงภาระที่เพิ่มขึ้นของญาติผู้ดูแล ดังนั้น เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระการดูแลดังกล่าว จึงจัดตั้งศูนย์ผู้สูงวัย สุขกาย สุขใจ เพื่อให้การดูแลผู้ป่วยสูงอายุที่เป็นโรคทางระบบประสาท ที่ขาดผู้ดูแลในเวลากลางวัน

การบริการ

ศูนย์ผู้สูงอายุ สุขกาย สุขใจ สถาบันประสาทวิทยา ให้บริการดูแลผู้สูงอายุ ซึ่งได้รับการวินิจฉัยว่าเป็นโรคทางระบบประสาทจากแพทย์ประจำสถาบันฯ ที่พอช่วยเหลือตัวเองได้ และได้รับการวินิจฉัยจากแพทย์ในสถาบันประสาทวิทยาว่าสามารถรับบริการได้ แต่ขาดผู้ดูแลในเวลากลางวัน หรือญาติไม่สามารถดูแลได้ โดยให้การดูแลตามหลักวิชาการและด้วยความเอาใจใส่ประจวบคคลในครอบครัว ซึ่งผู้รับบริการจะได้รับความสะดวกสบาย ความสะอาด รวมถึงอาหารที่เหมาะสม และถูกสุขลักษณะกับผู้รับบริการ รวมทั้งการจัดกิจกรรมพัฒนาผู้ป่วย เช่น กิจกรรมบำบัด การฝึกสมอง การออกกำลังกาย กิจกรรมสันทนาการต่าง โดยให้บริการแบบเข้ามาเย็นกลับ ไม่รับผู้ป่วยค้างคืน

ระยะเวลาการให้บริการ

วันจันทร์-ศุกร์ ตั้งแต่เวลา 08:00-16:00น.

สิ่งอำนวยความสะดวก

- บริการพยาบาลขั้นพื้นฐานภายใต้การควบคุมดูแลของแพทย์ผู้เชี่ยวชาญโรคทางระบบประสาท พร้อมทั้งบริการสุขภาพของสถาบันประสาทวิทยา
- บริการอาหารตามหลักโภชนาการ อาหารกลางวัน 1 มื้อ และอาหารว่าง 2 มื้อ
- กิจกรรมบำบัดต่างๆ และกิจกรรมสันทนาการตามความเหมาะสมกับสภาพผู้รับบริการ

อัตราค่าบริการ

ราคา 300 บาทต่อวัน ทั้งนี้ค่าบริการไม่รวมของใช้ในชีวิตประจำวัน ยา และเวชภัณฑ์อื่นๆ

สถานที่ติดต่อ

สถาบันประสาทวิทยา ถนนราชเทวี แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 023547076

2.1.10.2 ศูนย์บริการผู้สูงอายุดินแดง

ประวัติความเป็นมา

ศูนย์บริการทางสังคมผู้สูงอายุดินแดง เปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการ ในวันที่ 21 มีนาคม 2528 เดิมสังกัด กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ จากนั้นในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2546

ศูนย์บริการทางสังคมผู้สูงอายุดินแดง มีการถ่ายโอนมาสังกัด กองสังคมสงเคราะห์ สำนักสวัสดิการสังคมกรุงเทพมหานคร ตามพระราชบัญญัติการกระจายอำนาจสู่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 และในวันที่ 10 มิถุนายน 2548 กรุงเทพมหานครได้มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างการบริหารภายในกรุงเทพมหานครในส่วนของสำนักสวัสดิการสังคม เป็นผลให้ศูนย์บริการทางสังคมผู้สูงอายุดินแดง ได้เปลี่ยนชื่อและหน่วยงานต้นสังกัดเป็นศูนย์บริการผู้สูงอายุดินแดง สังกัด สำนักงานการสงเคราะห์และสวัสดิภาพสังคม สำนักพัฒนาสังคม กรุงเทพมหานคร

ลักษณะการดำเนินงาน

การจัดสวัสดิการแก่ผู้สูงอายุในศูนย์บริการผู้สูงอายุดินแดง สังกัด สำนักงานการสงเคราะห์และสวัสดิภาพสังคม สำนักพัฒนาสังคม กรุงเทพมหานคร มีหน้าที่จัดสวัสดิการและให้บริการสงเคราะห์ช่วยเหลือผู้สูงอายุ โดยแบ่งการดำเนินงานออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. การให้บริการแก่ผู้สูงอายุทั่วไป เป็นการบริการทางสังคมเชิงรุก โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ศูนย์ฯ เป็นสถานที่ในการพบปะพูดคุย แลกเปลี่ยนความรู้ ประสบการณ์ และจัดกิจกรรมต่างๆร่วมกัน เพื่อส่งเสริมให้ผู้สูงอายุมีสุขภาพกายและสุขภาพจิตที่ดี โดยศูนย์ฯจะจัดกิจกรรมในวัน เวลาราชการ ให้บริการแบบไป-กลับ ซึ่งผู้สูงอายุที่ต้องการเข้าร่วมกิจกรรมต้องสมัครเป็นสมาชิกของศูนย์ฯ ผู้สูงอายุที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไป โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายใดๆทั้งสิ้น (ปัจจุบันมีสมาชิกที่ขึ้นทะเบียนประมาณ 850 คน มาใช้บริการวันละประมาณ 120 คน)

2. การให้บริการผู้สูงอายุบ้านพักฉุกเฉิน เป็นบริการเลี้ยงดูผู้สูงอายุชาย - หญิง อายุ 60 ปีขึ้นไป ในบ้านพักฉุกเฉิน เพื่อให้ความช่วยเหลือหรือให้การสงเคราะห์ผู้สูงอายุที่ประสบปัญหาความเดือดร้อนเฉพาะหน้า ไม่มีที่พักอาศัย ขาดคนเลี้ยงดู พลัดหลง เร่ร่อน หรือถูกนำส่งมาจากหน่วยงานต่างๆ เช่น โรงพยาบาล สถานีตำรวจ หน่วยงานภาครัฐหรือเอกชน ฯลฯ เพื่อติดตามหาญาติ หรือส่งต่อในสถานสงเคราะห์คนชรา หากไม่มีญาติ ซึ่งผู้สูงอายุที่เข้ารับบริการด้านปัจจัยสี่ การพยาบาล สุขภาพอนามัย กายภาพบำบัด รวมทั้งสามารถเข้าร่วมกิจกรรมกับผู้สูงอายุภายนอกที่มาใช้บริการ โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายแต่อย่างใด ที่พักอาศัยชั่วคราวได้ครั้งละ 15 วัน และอยู่ภายใต้ระเบียบการเข้าพักอาศัยของศูนย์บริการผู้สูงอายุดินแดง ซึ่งสามารถรับผู้สูงอายุได้วันละ 30 คน

สถานที่ติดต่อ

ศูนย์บริการผู้สูงอายุดินแดง ตั้งอยู่เลขที่ 4641 ถนนมิตรไมตรี แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 หมายเลขโทรศัพท์ 0 2246 8662 ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ได้รับบริจาคจากโรงเรียนพิบูลประชาสรรค์

2.1.10.4 โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ ตึก สธ.

อาคาร ส.ธ. ซึ่งมีพื้นที่ 18 ชั้นที่มีหน่วยให้บริการดูแลผู้สูงวัยในทุกๆ ด้าน เริ่มตั้งแต่การตรวจหาอาการผิดปกติของร่างกายในเชิงป้องกันและชะลอความเสื่อม มีคลินิกสูงวัยสุขภาพดี ที่เน้นให้ความรู้ในการปฏิบัติตัวและการวางแผนชีวิตสำหรับผู้สูงอายุ เมื่อมีการตรวจพบอาการผิดปกติในระยะเริ่มแรก ก็จะมีการส่งต่อผู้สูงอายุเข้าสู่คลินิกเฉพาะทางที่ตั้งอยู่ในอาคารแห่งนี้เช่นเดียวกัน ตัวอย่างเช่น ศูนย์พาร์กินสัน ศูนย์เวชศาสตร์ฟื้นฟูผู้สูงอายุ ศูนย์การเดินและเคลื่อนไหว ศูนย์ฝึกสมอง ศูนย์ ฟันฟูสมอง ศูนย์สุขภาพชาย ศูนย์ฝึกทักษะการพูด การได้ยิน การกลืน การทรงตัวและการมองเห็น เป็นต้น เพื่อเป็นต้นแบบการดูแลรักษาผู้สูงอายุแบบองค์รวม โดยเน้นการเสริมสร้างสุขภาพและการป้องกันกลุ่มอาการเฉพาะในผู้สูงอายุ เช่น ภาวะหกล้มบ่อย สำลัก ปัญหาการมองเห็น การได้ยิน กลั้นปัสสาวะไม่อยู่ นอนไม่หลับ ภาวะซึมเศร้า เป็นต้น รวมถึงโรคหรือภาวะร่วมที่เรียกว่าโรคเรื้อรังแบบไม่ติดต่อ ได้แก่ เบาหวาน ความดันสูง ไขมันในเลือดสูง เพื่อเสริมสร้างให้ผู้สูงวัยมีสุขภาพดีขึ้น สามารถใช้ชีวิตในทุกด้านได้อย่างมีความสุข

แผนกที่ดำเนินงานดูแลผู้สูงอายุระหว่างวันในตึก สธ.

อาคาร ส.ธ.มีแผนกที่ดำเนินงานด้านการดูแลผู้สูงอายุระหว่างวันอยู่ในหลายชั้นประกอบด้วย

1 คลินิกผู้สูงวัยสุขภาพดี ชั้น4

2 ศูนย์ส่งเสริมและประคับประคองผู้สูงอายุ DAY CARE ชั้น6 (ปัจจุบันใช้เป็นแผนกจิตเวช)

- 3 ศูนย์ฝึกสมอง ชั้น7
- 4 ศูนย์ดูแลภาวะสมองเสื่อม ชั้น15
- 5 ชมรมผู้สูงอายุโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ ชั้น17

โดยกลุ่มผู้ใช้ส่วนใหญ่เป็นผู้สูงอายุที่มีภาวะสมองเสื่อมซึ่งเดินทางมาเพื่อบำบัดดูแลรักษาอาการโรคสมองเสื่อม ในบริเวณแผนก และตัวอาคารส่วนอื่นมีการออกแบบเพื่อให้ผู้สูงอายุใช้งานได้สะดวก เช่น ราวจับในเกือบทุกบริเวณที่สามารถติดตั้งได้ ห้องน้ำมีราวจับและมีการจัดพื้นที่ให้เหมาะสม ตามเสาและส่วนมีคมของอาคารมีการติดตั้งแผงกันป้องกันการเดินเตะหรือชน เป็นต้น



ภาพที่ 2-14 อาคาร ส.ธ. โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์



ภาพที่ 2-15 พื้นที่พักรอ อาคาร ส.ธ. โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์



ภาพที่ 2-16 คลินิกสูงวัยสุขภาพดี ชั้น 4 อาคาร ส.ธ. โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์

ที่มา: ผู้วิจัย

คลินิกสูงวัยสุขภาพดี ชั้น4

คลินิกสูงวัยสุขภาพดีเป็นแผนกที่มีหน้าที่ตรวจขั้นต้นให้กับผู้สูงอายุโดยมีการประเมินในด้านต่างๆ และมีการจัดกิจกรรมเป็นครั้งคราวเพื่อสนับสนุนให้ผู้สูงอายุได้บริหารร่างกายและพัฒนาด้านจิตใจ โดยลักษณะพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นห้องตรวจและพื้นที่บริการการแพทย์ กิจกรรมนันทนาการต่างๆจัดขึ้นในห้องบรรยายขนาดเล็ก หากเป็นกิจกรรมที่ต้องใช้พื้นที่กว้างจะใช้พื้นที่โถงทางเดินเป็นพื้นที่กิจกรรม



ภาพที่ 2-17 พื้นที่ทดสอบสภาพร่างกายผู้สูงอายุ
ที่มา: ผู้วิจัย



ภาพที่ 2-18 พื้นที่โถงทางเดิน บางครั้งใช้จัดกิจกรรมนันทนาการ



ภาพที่ 2-19 ห้องจัดกิจกรรมนันทนาการ



ภาพที่ 2-20 ภาพถ่ายกิจกรรม

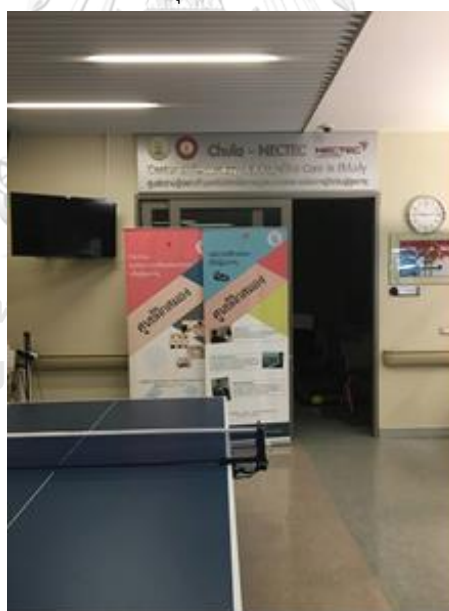
ที่มา: ผู้วิจัย



ภาพที่ 2-21 ศูนย์ส่งเสริมและประคับประคองผู้สูงอายุ DAY CARE ชั้น 6

ที่มา: ผู้วิจัย

พื้นที่ DAYCARE ของโรงพยาบาลปัจจุบันถูกใช้งานเป็นแผนกดูแลด้านจิตเวช โดยมีทั้งหมด 3 ห้อง สาเหตุที่ยังไม่เปิดใช้งาน DAYCARE เนื่องจากบุคลากรทางการแพทย์มีไม่พอ จึงใช้ประโยชน์ในส่วนอื่นแทน



ภาพที่ 2-22 ศูนย์ฝึกสมอง ชั้น 7

ที่มา: ผู้วิจัย

ศูนย์ฝึกสมองเป็นแผนกที่มีหน้าที่จัดกิจกรรมที่ช่วยบริหารร่างกายและฝึกฝนสมอง บรรเทา
อาการจากภาวะสมองเสื่อม โดยในพื้นที่ส่วนนี้จะรับผู้ป่วยที่ยังคงสามารถเข้ามารักษาด้วยตัวเองได้ เพื่อช่วยให้
อาการสมองเสื่อมทุเลาลง กิจกรรมที่จัดขึ้นส่วนใหญ่เป็นการบริหารสมองเช่น จำลองการขับรถ ห้องจำลอง
ภาพเสมือนจริง เป็นต้น



ภาพที่ 2-23 ห้องกิจกรรมกลุ่ม และห้องจำลองการขับรถ

ที่มา: ผู้วิจัย



ภาพที่ 2-24 ศูนย์ดูแลภาวะสมองเสื่อม ชั้น 15

ที่มา: ผู้วิจัย

ศูนย์ดูแลภาวะสมองเสื่อมมีหน้าที่ดูแลผู้ป่วยภาวะสมองเสื่อมที่ไม่สามารถเดินทางมารักษาด้วยตัวเองจำเป็นต้องมีผู้ดูแลอยู่ด้วย กิจกรรมที่จัดขึ้นเป็นกิจกรรมที่ทำได้ง่าย เช่น การปลูกต้นไม้ ทำอาหาร รับประทานอาหาร กิจกรรมนันทนาการ เป็นต้นการออกแบบเน้นพื้นที่โล่งเพื่อให้สามารถมองเห็นผู้ป่วยได้ตลอดเวลา ป้องกันการพลัดหลง และ อันตรายต่างๆ เนื่องจากอาการความจำเสื่อม



ภาพที่ 2-25 ชมรมผู้สูงอายุโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ ชั้น 17

ที่มา: ผู้วิจัย

ชมรมผู้สูงอายุโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ตั้งอยู่ในแผนก คลังปัญญาผู้สูงอายุ ในอดีตแผนกนี้เคยจัดตั้งเพื่อให้บุคลากรทางการแพทย์เมื่ออายุมากขึ้นใช้เป็นที่พักิจกรรมเพื่อส่วนรวมเป็นเสมือนคลังปัญญาให้คนรุ่นหลังได้เรียนรู้ แต่บุคลากรไม่นิยมมาใช้งานจึงได้ให้ชมรมผู้สูงอายุใช้พื้นที่นี้ ในการจัดกิจกรรมต่างๆ

กิจกรรม	วัน	จันทร์	อังคาร	พุธ	พฤหัสบดี	ศุกร์
1. กิจกรรมออกกำลังกาย			6.30 - 7.00	7.30 - 8.00	8.30 - 9.00	9.30 - 10.00
2. กิจกรรมทำอาหาร/ดื่ม			7.00 - 7.30	8.00 - 9.00	7.00 - 8.30	8.00 - 10.00
3. แรปซิ่ง			7.30 - 8.30			
4. เล่นสเป						
5. สันทนาการ/กิจกรรม/พักผ่อน					8.30 - 11.30	10.00 - 12.00
6. สันทนาการ/กิจกรรม/พักผ่อน			10.00 - 12.00			
7. ชุมนวม					10.00 - 12.00	
8. สันทนาการ/กิจกรรม/พักผ่อน			11.00 - 15.00			
9. ฟัน					13.00 - 14.30	
10. เยาวชน					13.00 - 15.00	
11. เยาวชน/กิจกรรม/พักผ่อน					9.00 - 15.00	9.00 - 13.00
12. วามาศาสนา/กิจกรรม			8.00 - 13.30			8.00 - 13.30
13. ศิลปะ/กิจกรรม			8.00 - 13.30			8.00 - 13.30
14. ศิลปะ/กิจกรรม/พักผ่อน			10.00 - 15.00			10.00 - 15.00
15. ศิลปะ/กิจกรรม/พักผ่อน			9.00 - 15.00			9.00 - 15.00
16. ศิลปะ/กิจกรรม/พักผ่อน			9.00 - 15.00			9.00 - 15.00
17. ศิลปะ/กิจกรรม/พักผ่อน			10.00 - 15.00			10.00 - 15.00

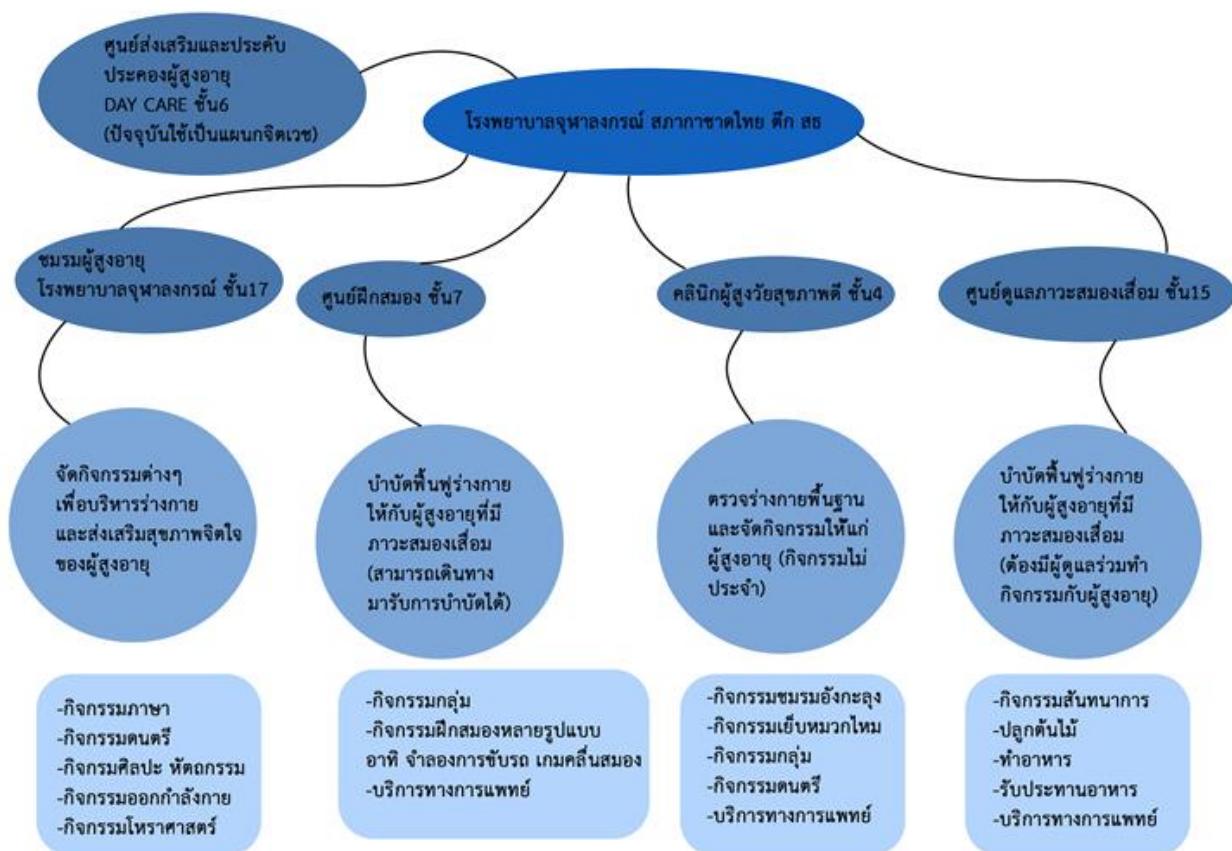
ภาพที่ 2-26 ตารางกิจกรรมของชมรมผู้สูงอายุ

ที่มา: ผู้วิจัย



ภาพที่ 2-27 พื้นที่จัดกิจกรรมถักไหมพรม

ที่มา: ผู้วิจัย



ภาพที่ 2-28 การจัดบริการดูแลผู้สูงอายุภายในตึก สธ. สภากาชาดไทย โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์⁸⁰

2.1.11 มาตรฐาน และข้อกำหนดในการดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทย

2.1.11.1 มาตรฐานการดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทย⁸¹

สำหรับการกำหนดมาตรฐานการดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทยนับว่ามีพัฒนาการที่สั่งมาก มีเพียงบางหน่วยงานที่กำหนดมาตรฐานการดูแลผู้สูงอายุบางประเภท เช่น

1. ศูนย์พัฒนาการจัดสวัสดิการสังคมผู้สูงอายุ ได้มีการจัดทำมาตรฐานการให้บริการผู้สูงอายุในสถานสงเคราะห์ เพื่อกำหนดและพัฒนามาตรฐานการดำเนินงานการให้บริการสวัสดิการสังคมแก่ผู้สูงอายุในสถานสงเคราะห์ และให้ผู้ปฏิบัติงานได้มีส่วนร่วม และระดมสมองในการจัดทำตัวชี้วัด กำหนดเกณฑ์และพัฒนามาตรฐานโดยยึดประโยชน์ของผู้รับบริการเป็นหลัก ตลอดจนเพื่อให้หน่วยงานมีแนวทางในการปฏิบัติงานตามมาตรฐานที่กำหนดและได้รับการรับรองตามเกณฑ์ แต่อย่างไรก็ตามยังเป็นมาตรฐานการดูแลผู้สูงอายุเฉพาะสถานสงเคราะห์เท่านั้น

⁸⁰ สธ. สภากาชาดไทย โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์, ออนไลน์, แหล่งที่มา <https://chulalongkornhospital.go.th/kcmh/ec/old-age-care-center/>, เข้าถึงเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2561

⁸¹ สัมฤทธิ์ ศรีธำรงค์สวัสดิ์ และ กนิษฐา บุญธรรมเจริญ, การสังเคราะห์ระบบการดูแลผู้สูงอายุในระยะยาวสำหรับประเทศไทย, โรงพิมพ์ บริษัท ที คิว ที จำกัด, พิมพ์ครั้งที่ 1 พฤษภาคม 2553, จัดพิมพ์โดย มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย (มส.ผส.)

2. กองการประกอบโรคศิลปะ กรมสนับสนุนบริการ กระทรวงสาธารณสุข ได้มีการกำหนดมาตรฐานการดูแลผู้สูงอายุในสถานพยาบาล โดยได้มีการยกร่างประกาศกระทรวงสาธารณสุข เรื่อง มาตรฐานการบริการผู้สูงอายุในสถานพยาบาล ซึ่งมาตรฐานนี้มีขอบเขตเฉพาะในสถานพยาบาลเท่านั้น

เห็นได้ว่า ปัจจุบันยังไม่ได้มีการกำหนดมาตรฐานหรือรับรองคุณภาพสถานบริการผู้สูงอายุในภาคเอกชน ซึ่งจากการศึกษาของศิริพันธุ์ สาสัตย์ และคณะ 5 พบว่า มีความหลากหลายของการ ขึ้นทะเบียนกับหลายหน่วยงาน บางแห่งไม่ได้ขึ้นทะเบียน โดยที่ไม่มีมาตรการกำกับดูแลคุณภาพของสถานดูแลประเภทนี้ให้มีมาตรฐานแต่อย่างใด

2.1.11.2 มาตรฐานบ้านพักผู้สูงอายุ (Residential home)⁸²

จัดทำขึ้นเพื่อเป็นกรอบแนวทางสำหรับสถานประกอบการ ในการดำเนินงานบ้านพักสำหรับผู้สูงอายุให้มีคุณลักษณะของการพักอาศัยและสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม โดยกำหนดมาตรฐานที่จำเป็นสำหรับบ้านพักผู้สูงอายุ จำนวน 6 มาตรฐาน สามารถแบ่งศึกษาในด้านที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบพื้นที่ได้ดังนี้

มาตรฐานที่ 1 อาคารสถานที่

- 1 สถานที่ตั้ง ควรอยู่ในบริเวณที่ปลอดภัยและไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ
- 2 มีเส้นทางคมนาคม ที่สามารถเดินทางเข้าถึงแหล่งชุมชนและสถานพยาบาลได้โดยสะดวก
- 3 จัดแบ่งพื้นที่ใช้สอย อย่างเหมาะสมภายในอาคารและห้องพักอาศัยและจัดพื้นที่ส่วนกลางเป็นห้องหรือลานกิจกรรมอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยใช้ร่วมกันอย่างเพียงพอ เช่น มุมออกกำลังกาย มุมสนทนา การ มุมพักผ่อน พื้นที่สีเขียว สถานที่ประกอบอาหาร และรับประทานอาหาร ห้องประกอบพิธีทางศาสนา ฯลฯ
- 4 อาคารที่ให้บริการผู้อยู่อาศัย ตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป ควรมีลิฟท์โดยสารอย่างน้อยหนึ่งตัว
- 5 ทางเดินภายในอาคาร ควรมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 ม. มีบันไดและทางลาดเชื่อมระหว่างชั้นอาคาร โดยขนาดความกว้างของบันไดทางเดียวกว้างอย่างน้อย 0.90 ม. บันไดเดินสวนกันได้กว้างอย่างน้อย 1.50 ม. มีลูกตั้งขนาด 0.15 ม. ลูกนอนขนาด 0.30 ม. มีราวจับยาวต่อเนื่องในส่วนที่เป็นทางเดินทุกแห่ง
- 6 มีทางหนีไฟ เป็นทางลาดยาวตลอดชั้นบนสุดของอาคารลงไปถึงพื้นดิน กว้างไม่น้อยกว่า 1.5ม.
- 7 ทางเข้าอาคาร เป็นพื้นเรียบเสมอกัน หรือมีบันไดและทางลาดที่ขึ้นลงได้สะดวก ไกลที่จอดรถ
- 8 มีป้ายแสดงทิศทาง
- 9 ที่จอดรถ มีขนาดพื้นที่เหมาะสมกับจำนวนห้องพักอาศัย และใกล้ทางเข้าอาคาร
- 10 มีหน่วยบริการ ของผู้ดำเนินการเป็นศูนย์บริการตลอด 24 ชั่วโมง

มาตรฐานที่ 2 ห้องพักอาศัย

- 1 ระดับพื้นทางเข้า มีระดับเสมอกันระหว่างพื้นทางเดินและพื้นภายใน
- 2 ประตู เป็นแบบเปิดออก หรือ บานเลื่อน กว้างไม่น้อยกว่า 0.90 ม.
- 3 ภายในห้องพักอาศัย มีพื้นที่ตั้งแต่ 15 ตร.ม. จัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 3 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่นอน ห้องน้ำ และพื้นที่ใช้ประโยชน์ทั่วไป
- 4 ระดับพื้นภายใน เสมอกันทุกส่วน
- 5 ส่วนที่นอน

⁸² สำนักส่งเสริมและพิทักษ์ผู้สูงอายุ สำนักงานส่งเสริมสวัสดิการและพิทักษ์เด็ก เยาวชน ผู้ด้อยโอกาส และผู้สูงอายุ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงมนุษย์, มาตรฐานบ้านพักผู้สูงอายุ พ.ศ. 2555

5.1 ติดตั้งระบบเตือนภัย

5.2 มีหน้าต่างมองเห็นทิวทัศน์และระบายอากาศ

6 ห้องน้ำ

6.1 มีขนาดไม่ต่ำกว่า 1.50 ม. X 2.0 ม.

6.2 ประตู เป็นแบบเปิดออก หรือ บานเลื่อน กว้างไม่น้อยกว่า 0.90 ม.

6.3 ระดับพื้นภายใน เสมอกันทุกส่วน และมีความลาดเอียงเพียงพอในการระบายน้ำ

6.4 โถส้วม เป็นชนิดนั่งราบ สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 45 - 50 ซม. มีราวจับ 1 ด้าน

6.5 อ่างล้างหน้า มีราวจับข้างอ่าง สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 0.80 ซม.

6.6 ที่อาบน้ำ มีที่นั่ง สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 45 ซม. มีราวจับ

6.7 มีระบบเตือนภัย

6.8 มีระบบทำน้ำอุ่นที่ปลอดภัย

6.9 มีราวจับตั้งแต่ประตูไปจนถึงโถส้วมและที่อาบน้ำ

7 ระบบไฟฟ้า

7.1 มีหลอดไฟติดตั้งทั้งในส่วนห้องนอน ห้องน้ำ และพื้นที่ใช้ประโยชน์ทั่วไป

7.2 สวิตช์ สูงไม่เกิน 0.90 ม.

7.3 ปลั๊กไฟ สูงไม่เกิน 0.45 ม.

7.5 มีระบบตัดไฟฟ้าลัดวงจรอัตโนมัติ

8 เครื่องเรือน ไม่มีมุมแหลม หรือก่อให้เกิดอันตราย

มาตรฐานที่ 4 ผู้ให้บริการ

1 ผู้ดำเนินการ อายุไม่ต่ำกว่า 25 ปี ผ่านการอบรมหลักสูตรการดูแลผู้สูงอายุขั้นต่ำ 420 ชั่วโมง

2 ผู้ประสานงาน ปฏิบัติงานในบ้านพักอาศัยตลอด 24 ชั่วโมง ในอัตราส่วน พนักงาน 1 คน ต่อผู้สูงอายุ 15 คน อายุไม่ต่ำกว่า 18 ปี ผ่านการอบรมหลักสูตรการดูแลผู้สูงอายุอย่างน้อย 420 ชั่วโมง หรือมีประสบการณ์ดูแลผู้สูงอายุไม่น้อยกว่า 1 ปี ผ่านการอบรมหลักสูตรการดูแลผู้สูงอายุอย่างน้อย 70 ชั่วโมง

3 พนักงานที่มีความรู้และทักษะ ในการซ่อมแซม ทำความสะอาด ประกอบอาหาร รักษาความปลอดภัย และจัดกิจกรรมที่เป็นประโยชน์

2.1.10.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับบริการดูแลผู้สูงอายุ⁸³

ในการประกอบกิจการสถานรับดูแลผู้สูงอายุขององค์กรของภาคธุรกิจนั้น หากผู้ประกอบกิจการดำเนินธุรกิจในรูปแบบของสถานพยาบาลก็จะต้องถูกควบคุม กำกับ ดูแลโดยกระทรวงสาธารณสุข ในกรณีที่สถานรับดูแลผู้สูงอายุมิได้ประกอบกิจการในรูปแบบของสถานพยาบาล พระราชบัญญัติสถานพยาบาล พ.ศ. 2551 ก็ไม่อาจนำมาใช้บังคับได้ ไม่ต้องขออนุญาตดำเนินกิจการ

⁸³ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, คู่มือพัฒนาธุรกิจบริการผู้สูงอายุสู่เกณฑ์มาตรฐานคุณภาพการบริหารจัดการธุรกิจ, พิมพ์ครั้งแรก มกราคม 2561

การดำเนินธุรกิจในประเภทกิจการรายเดี่ยว ประกอบกิจการสถานรับดูแลผู้สูงอายุ ไม่ว่าจะดำเนินธุรกิจในลักษณะจัดหาหรือส่งพนักงานไปดูแลผู้สูงอายุตามบ้านพัก หรือดำเนินธุรกิจในลักษณะรับผู้สูงอายุมาดูแลยังสถานรับดูแลผู้ประกอบการก็ตาม การดำเนินธุรกิจก็สามารถกระทำได้ที่

การประกอบกิจการในประเภทของนิติบุคคล การดำเนินธุรกิจนั้นเพียงดำเนินการจดทะเบียนในรูปนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน ก็สามารถดำเนินธุรกิจได้ที่เช่นกัน

ดังนั้น เมื่อไม่มีกฎหมายเฉพาะสำหรับการประกอบธุรกิจสถานรับดูแลผู้สูงอายุ จึงยังไม่มีหน่วยงานใดมีอำนาจหน้าที่หลัก หรือมีอำนาจที่เฉพาะในการควบคุม กำกับ ดูแล การทำธุรกิจ

ในการทำธุรกิจสถานรับดูแลผู้สูงอายุ มีหน่วยงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกิจสถานประกอบการรับดูแลผู้สูงอายุ ซึ่งแต่ละหน่วยงานมีอำนาจหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติแตกต่างกันไป

1) กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์สำนักงานส่งเสริมและพิทักษ์ผู้สูงอายุ เป็นหน่วยงานหนึ่งของกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ มีเพียงหน้าที่สนับสนุนและส่งเสริมพิทักษ์สิทธิของผู้สูงอายุเท่านั้น มิได้มีส่วนการดำเนินการควบคุม ดูแล การทำธุรกิจสถานรับดูแลผู้สูงอายุแต่อย่างใด

2) กองการประกอบโรคศิลปะ กรมสนับสนุนและบริการ สุขภาพ กระทรวงสาธารณสุขมีหน้าที่ในการเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ เฝ้าระวัง รับเรื่องราวร้องทุกข์ด้านการบริการสุขภาพส่งเสริม ควบคุม กำกับมาตรฐานสถานพยาบาลและจรรยาบรรณผู้ประกอบโรคศิลปะตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาลและการประกอบโรคศิลปะ ถือเป็นหน่วยงานหนึ่งที่ได้รับผิดชอบในการควบคุมการทำธุรกิจประเภทสถานพยาบาลไม่ว่าจะเป็นผู้อนุญาตในการประกอบกิจการสถานพยาบาล ไม่ว่าจะเป็นผู้อนุญาตในการประกอบกิจการการตรวจสอบมาตรฐานสถานพยาบาล และจรรยาบรรณของผู้ประกอบโรคศิลปะ

ฉะนั้นในการประกอบกิจการสถานรับดูแลผู้สูงอายุ สำหรับกิจการที่จดทะเบียนในรูปสถานพยาบาลก็จะอยู่ในความควบคุม ดูแลของกองประกอบโรคศิลปะ กรมสนับสนุนและบริการสุขภาพ กระทรวงสาธารณสุข ซึ่งการควบคุม กำกับ ดูแลนี้มีได้เป็นการควบคุม โดยเหตุว่าเป็นการดำเนินกิจการของสถานรับดูแลผู้สูงอายุ แต่การควบคุม กำกับ ดูแลดังกล่าวก็ด้วยเนื่องจากการเป็นสถานพยาบาล ทั้งนี้ โดยอาศัยอำนาจตามพรบ.สถานพยาบาล พ.ศ. 2541 เท่านั้น ดังนั้นสถานรับดูแลผู้สูงอายุที่ได้ประกอบกิจการในลักษณะของสถานพยาบาล ก็จะไม่อยู่ในการควบคุมของกระทรวงสาธารณสุข

4) สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักงานกฤษฎีกาไม่มีหน้าที่หลักในการควบคุม ดูแลการทำธุรกิจสถานรับดูแลผู้สูงอายุ มาตรา 61 “สิทธิของบุคคลซึ่งเป็นผู้บริโภคย่อมได้รับความคุ้มครองในการได้รับข้อมูลที่เป็นความจริง และมีสิทธิร้องเรียนเพื่อให้ได้รับการแก้ไข เยียวยาความเสียหาย รวมทั้งมีสิทธิรวมตัวเพื่อพิทักษ์สิทธิของผู้บริโภค จัดให้มีองค์การเพื่อการคุ้มครองผู้บริโภคที่เป็นอิสระจากหน่วยงานภาครัฐ ซึ่งประกอบด้วยตัวแทนผู้บริโภค ทำหน้าที่ให้ความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาของหน่วยงานของรัฐในการตราและการบังคับใช้กฎหมาย และให้ความเห็นในการกำหนดมาตรการต่าง ๆ เพื่อคุ้มครองผู้บริโภค รวมทั้งตรวจสอบและรายงานการกระทำหรือละเลยการกระทำอันเป็นการคุ้มครองผู้บริโภค ทั้งนี้ ให้รัฐสนับสนุนงบประมาณในการดำเนินการขององค์การอิสระดังกล่าวด้วย”

5) กองบังคับการสืบสวนสอบสวนอาชญากรรมทางเศรษฐกิจ และเทคโนโลยีสำนักงานตำรวจแห่งชาติ เป็นองค์กรที่ส่งเสริมให้มีการจัดระบบงานด้านความมั่นคง และป้องกันอาชญากรรมในระดับชุมชนท้องถิ่น

และสถานประกอบการ ตลอดจนพัฒนาคุณภาพมาตรฐานในด้านวิชาชีพ ด้านความมั่นคง การป้องกันอาชญากรรม และการรักษาความปลอดภัย การเข้าร่วมปฏิบัติงานร่วมกับสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ให้เข้าไป สอดส่องตรวจสอบสถานประกอบการรับดูแลผู้สูงอายุที่ถูกผู้บริโภครังหรือผู้เสียหายร้องเรียน

6) กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นหน่วยงานที่สำคัญที่มีความรับผิดชอบในการ ควบคุมการทำธุรกิจ มีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนการประกอบธุรกิจและในการเข้าไปตรวจสอบการทำธุรกิจ ซึ่ง ผู้ประกอบการที่จัดตั้งทำธุรกิจในรูปนิติบุคคลทุกรายต้องไปจดทะเบียนการทำธุรกิจกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า มี หน้าที่ในการรับจดทะเบียน และเพิกถอนชื่อทะเบียนนิติบุคคลเท่านั้น แต่ไม่มีหน้าที่ในการเข้าไปตรวจสอบธุรกิจ

2.1.12 กรณีศึกษาการออกแบบพื้นที่ใช้สอยสำหรับสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

2.1.12.1 แนวทางการออกแบบพื้นที่ใช้สอยโดย Alzheimer's Disease International (Planning and design guide for community-based day care centres)⁸⁴

ขั้นตอนการออกแบบเบื้องต้น

- การประเมินความต้องการในชุมชน และการตรวจสอบสถานที่ที่มีอยู่เดิม รวมทั้งขอคำแนะนำ จากหน่วยงานในพื้นที่ในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน
- การวางวัตถุประสงค์ของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน เพื่อกำหนดกลุ่มเป้าหมายหลัก กิจกรรม และการบริการที่จำเป็น
- การจัดตั้งคณะกรรมการบริหาร และที่ปรึกษาในการดำเนินงาน การบริหาร การเงิน การ จัดหาบุคลากร และการออกแบบ

การกำหนดขนาดของบริการ

- ในกรณีที่ใช้สถานที่ที่มีอยู่เดิมในชุมชนเพื่อจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ขนาดของ อาคารเดิมจะเป็นตัวกำหนดจำนวนผู้สูงอายุที่สามารถรองรับได้ อย่างไรก็ตาม ควรพิจารณาจำนวนผู้สูงอายุสูงสุดในการรับบริการไม่เกิน 16 คน ซึ่งไม่ทำให้เกิดบรรยากาศที่แออัด
- ห้องพักผ่อนของผู้ดูแลมีความจำเป็นเพื่อให้ผู้ดูแลทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด

แนวทางการออกแบบ

- อาคารหลายประเภทสามารถนำมาปรับใช้เป็นสถานดูแลผู้สูงอายุได้ ขึ้นอยู่กับความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนกิจกรรม ควรจัดให้มีโต๊ะสำหรับผู้สูงอายุไม่เกิน 6 – 7 คน เพื่อความเหมาะสมในการรวมกลุ่มทำ กิจกรรม
- ห้องน้ำควรมีพื้นที่กว้างมากพอสำหรับรถเข็น และผู้ดูแลที่สามารถเข้าไปช่วยเหลือผู้สูงอายุได้ และต้องให้ความสำคัญกับความเป็นส่วนตัวในการใช้งาน
- ตัวอย่างการใช้งานสถานที่ที่มีอยู่เดิมในชุมชน เช่น โรงพยาบาล 1 ชั้นที่นำมาปรับเป็นสถาน ดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเฉพาะวันทำงาน โดยหน่วยงานสาธารณสุขในพื้นที่ สามารถรองรับผู้สูงอายุได้ 12 คน ต่อวัน การนำบ้านพักอาศัยมาปรับใช้เป็นสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเฉพาะวันทำงานจำนวน 4 วันต่อ สัปดาห์ สามารถรองรับผู้สูงอายุได้ 20 – 25 คนต่อวัน พื้นที่ในอาคารบริการทางสังคมจำนวน 2 ชั้น ที่ติดต่อกันได้

⁸⁴ Alzheimer's Disease International, Planning and design guide for community-based day care centres

ด้วยลิฟท์ เปิดให้บริการเฉพาะวันทำงาน สามารถรองรับผู้สูงอายุได้สูงสุด 25 คนต่อวัน พื้นที่โถงของโบลท์ที่ถูกปรับการใช้งานโดยหน่วยงานบริการทางสังคม เพื่อให้เป็นสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันจำนวน 5 วันต่อสัปดาห์ สามารถรองรับผู้สูงอายุได้สูงสุด 15 คนต่อวัน

- ตัวอย่างการใช้อาคารที่สร้างใหม่ในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน เช่น อาคาร 1 ชั้น ของหน่วยงานท้องถิ่น เปิดบริการดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันทุกวัน สามารถรองรับผู้สูงอายุได้สูงสุด 15 คนต่อวัน ห้องทำกิจกรรมรวมในสถานสงเคราะห์ เปิดบริการดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน 1 วันต่อสัปดาห์ สามารถรองรับผู้สูงอายุได้สูงสุด 12 คนต่อวัน

การกำหนดพื้นที่ใช้สอย

สำหรับประเมินความเหมาะสมของสถานที่ในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

ตารางที่ 2-4 พื้นที่ใช้สอย และขนาดที่เหมาะสมในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

พื้นที่ใช้สอย	ขนาดขั้นต่ำ	ขนาดที่เหมาะสม
ที่จอดรถ (Parking)	สำหรับที่จอดรถ 1 คัน พร้อมแสงสว่างเพียงพอ ประมาณ 3 x 6 ม.	ที่จอดรถ 5 คัน ขึ้นไป มีหลังคาคลุม ประมาณ 12 x 6 ม. พร้อมทางสัญจร
โถงทางเข้า (Front entrance)	ทางลาดสำหรับรถเข็น และโถงทางเข้าประมาณ 2.0 x 2.5 ม.	ปรับเปลี่ยนได้ตามความเหมาะสม
ทางสัญจรภายใน (Internal circulation)		
พื้นที่ตากผ้า (for outdoor clothes)	ประมาณ 1 x 2 ม.	
ห้องกิจกรรมหลัก	ประมาณ 6 x 8 ม. สำนักงานสำหรับให้คำปรึกษา ประมาณ 2.5 x 3 ม.	ห้องอาหาร ประมาณ 4 x 6 ม. ห้องให้คำปรึกษา ประมาณ 2.5 x 3 ม. ห้องกลุ่ม ประมาณ 3 x 5 ม. ห้องเสริมสวย ประมาณ 3 x 3.5 ม. ห้องเจ้าหน้าที่ ประมาณ 3 x 3.5 ม.
ห้องน้ำ (Toilets)	ห้องน้ำ 2 ห้อง ประมาณ 1.5 x 2 ม.	ห้องน้ำพนักงาน ประมาณ 1.5 x 2 ม.
ห้องอาบน้ำ (Bathroom)	ห้องน้ำพร้อมราวจับ 2 x 3.5 ม.	ห้องน้ำที่ 2 ประมาณ 2 x 2.5 ม.
ห้องครัว (Kitchen)	ห้องครัวหลัก ประมาณ 3 x 4 ม.	ห้องครัวสำหรับทำกิจกรรม ประมาณ 3 x 3 ม.
ห้องซักผ้า (Washing machine)	เครื่องซักผ้าสามารถตั้งในห้องน้ำได้	ห้องซักผ้า พร้อมเครื่องอบผ้า และที่รีดผ้าประมาณ 3 x 3 ม.
ห้องเก็บของ (Storage)	ตู้เก็บของประมาณ 8-10 ม.	ห้องเก็บของ ประมาณ 15-20 ม.
ห้องพนักงานทำความสะอาด (Cleaners' cupboard)	ตู้เก็บของประมาณ 1 x 2 ม.	ห้องเก็บของ พร้อมอ่างล้างจาน ประมาณ 2 x 2 ม.
พื้นที่เตรียมอาหาร (Service cupboard)	ตามความเหมาะสม	พื้นที่เตรียมอาหาร ประมาณ 1.5 x 3 ม.
ห้องเก็บขยะ (Refuse area)	ห้องเก็บขยะอยู่ใกล้ทางวิ่งรถ	ห้องเก็บขยะ ประมาณ 2 x 3 ม.
พื้นที่สวน (Garden)	พื้นที่สวน ประมาณ 15 ม. ขั้นต่ำ	พื้นที่สวน ประมาณ 6 x 15 ม.

ตารางที่ 2-5 พื้นที่ใช้สอย และขนาดที่เหมาะสมในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน (ต่อ)

พื้นที่ใช้สอย	ขนาดขั้นต่ำ	ขนาดที่เหมาะสม
โรงรถ (Garage)		โรงรถสำหรับ 1-2 คัน และพื้นที่เก็บของ ประมาณ 4.2 x 5.5 ม.
รวมพื้นที่ทั้งหมด	พื้นที่ภายในรวม ประมาณ 100 ตร.ม. (ไม่รวมทางสัญจร) เช่น ผู้สูงอายุ 10 คนๆ ละ 12 ตร.ม. ผู้สูงอายุ 15 คนๆ ละ 14 ตร.ม.	พื้นที่ภายในรวม ประมาณ 225 ตร.ม. (ไม่รวมทางสัญจร) เช่น ผู้สูงอายุ 10 คนๆ ละ 16 ตร.ม. ผู้สูงอายุ 15 คนๆ ละ 20 ตร.ม.

2.1.12.2 แนวทางการออกแบบพื้นที่ใช้สอยโดย ELDERLY AND CONTINUING CARE DIVISION OF THE MINISTRY OF HEALTH (A GUIDEBOOK ON DEMENTIA DAY CARE CENTRES)⁸⁵

มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ครอบครัวสามารถดูแลผู้สูงอายุได้ที่บ้าน ป้องกันไม่ให้ผู้สูงอายุต้องเข้ารับ
การรักษาในสถานพยาบาล และสนับสนุนให้ผู้สูงอายุอยู่ในสังคมได้อย่างปกติสุข
ตารางที่ 2-6 พื้นที่ใช้สอยที่จำเป็นสำหรับสถานดูแลผู้สูงอายุที่มีพื้นที่ 450 ตร.ม.

	พื้นที่ใช้สอย	ขนาด (ตร.ม.)
1	สำนักงานของพนักงาน (Office space for staff):	
A	ห้องผู้ดูแล (Supervisor's room)	6
B	สำนักงาน (General office)	25
C	ห้องประชุม (Meeting room)	10
2	ส่วนต้อนรับ (Reception)	30
3	ห้องพยาบาล (Special room for agitated or sick clients)	14
4	ห้องให้คำปรึกษา 2 ห้อง (Consultation rooms x 2)	30
5	ห้องเก็บอุปกรณ์ (Equipment room)	7
6	ห้องกิจกรรมหลัก (Main Activity/ Community Room)	250
7	พื้นที่บริการ (Ancillary Space):	
A	ห้องเก็บของ (Cleaner's/ Utility room)	14
B	ห้องเก็บของ (Store)	12
C	ห้องครัว (Kitchen)	17
D	ห้องเตรียมอาหาร (Pantry)	7
E	ห้องน้ำ (Shower/ Toilet)	22
F	ห้องอาบน้ำ (Bath)	6
	รวมพื้นที่	450

⁸⁵ ELDERLY AND CONTINUING CARE DIVISION OF THE MINISTRY OF HEALTH, A GUIDEBOOK ON DEMENTIA DAY CARE CENTRES, AUGUST 2002

2.1.12.3 แนวทางการออกแบบพื้นที่ใช้สอยโดย MMP ARCHITECTS (DESIGN GUIDE FOR LONG TERM CARE HOMES)⁸⁶

ตารางที่ 2-7 พื้นที่ใช้สอยสำหรับสถานดูแลผู้สูงอายุ 12 คน พร้อมส่วนกลาง

พื้นที่ใช้สอย	ขนาด (ตร.ม.)	จำนวน	รวมพื้นที่ (ตร.ม.)
ห้องพัก (Resident Suite)	22	12	264
ห้องน้ำ (Resident Washroom)	6	12	72
ห้องครัว และที่นั่ง (Kitchen includes Seating)			
ห้องครัว (Kitchen)	74	1	74
ห้องกิจกรรม (Resident Work Centre)	9	1	9
ห้องเตรียมอาหาร (Pantry)	5.5	1	5.5
พื้นที่พักผ่อนส่วนกลาง (Common Living Spaces)			
ห้องนั่งเล่น (Living Area)	37	1	37
ห้องรับประทานอาหาร (Dining Area)	37	1	37
พื้นที่จัดกิจกรรมกลางแจ้ง (Outdoor Spaces)	N/A	N/A	N/A
		รวมพื้นที่สำหรับผู้สูงอายุ 12 คน	498.5
		รวมพื้นที่สำหรับผู้สูงอายุ 24 คน	997

2.1.12.5 แนวทางการออกแบบพื้นที่ใช้สอยโดย Yau Lai Estate ประเทศฮ่องกง (Service Specifications on Day Care Centre for the Elderly at Yau Lai Estate)⁸⁷

นโยบายการดูแลผู้สูงอายุของเขตการปกครองพิเศษฮ่องกง ให้ความสำคัญกับแนวคิดการให้
ผู้สูงอายุอาศัยในที่เดิม (Ageing in Place) และระบบการดูแลระยะยาว เพื่อสนับสนุนให้ผู้สูงอายุสามารถดำรงชีวิต
อย่างมีคุณภาพ

(a) แนวคิดการให้ผู้สูงอายุอาศัยในที่เดิม (Ageing in Place) มีเป้าหมายเพื่อตอบสนองความ
ต้องการของผู้สูงอายุในการอาศัยอยู่ในที่เดิม และเพื่อสนับสนุนครอบครัวในการดูแลผู้สูงอายุโดยการได้รับบริการที่
เหมาะสม

(b) ระบบการดูแลระยะยาว (Continuum of Care) สำคัญในการดูแลผู้สูงอายุ คือ การ
ตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้สูงอายุ เพื่อลดความจำเป็นในการส่งผู้สูงอายุเข้ารับการรักษาสถาบัน ยกเว้นกรณีฉุกเฉิน

⁸⁶ ROBERT WRUBLOWSKY, DESIGN GUIDE FOR LONG TERM CARE HOMES 2018 EDITION, MMP ARCHITECTS

⁸⁷ Service Specifications on Day Care Centre for the Elderly at Yau Lai Estate, Kwun Tong

ตารางที่ 2-8 พื้นที่ใช้สอยสถานดูแลผู้สูงอายุ 40 คน ของ Yung Lai House, Yau Lai Estate, Kwun Tong, Kowloon

ลำดับ	พื้นที่ใช้สอย	ขนาด (ตร.ม.)
1	สำนักงาน (Office)	15
2	ส่วนต้อนรับ (Reception)	6
3	ห้องสัมภาษณ์ (Interview Room)	6.5
4	ห้องพยาบาล (Medical Consultation/ Nurse Duty Room/ Sick Room)	12
5	ห้องกายภาพบำบัด (Physiotherapist/ Training Room)	49
6	พื้นที่ส่วนกลาง (Common Room)	82.4
7	ห้องรับประทานอาหาร/ ห้องกิจกรรม/ ห้องเตรียมอาหาร (Dining/ Pantry)	57.2
	ห้องเก็บของ (General Store)	10
8	ห้องซักรีด (Laundry/ Workroom)	6
9	ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าเจ้าหน้าที่ (Staff Changing Room)	16
10	ห้องน้ำ (Bath/ Toilet)	7
	รวมพื้นที่	267.1

2.2 กรอบความคิดเกี่ยวกับสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

2.2.1 แผนพัฒนาเด็กปฐมวัย พ.ศ. 2560 – 2564⁸⁸

คำจำกัดความของเด็กปฐมวัย หมายถึง เด็กที่มีอายุตั้งแต่แรกเกิดถึงหกปีบริบูรณ์ และให้หมายความรวมถึงทารกในครรภ์มารดาตั้งแต่ปฏิสนธิจนถึงก่อนคลอดด้วย และกำหนดให้มียุทธศาสตร์เพื่อการพัฒนาเด็กปฐมวัยทั้งสิ้น 7 ยุทธศาสตร์ ดังนี้

ยุทธศาสตร์ที่ 1 การจัดและการให้เด็กเข้าถึงบริการที่พัฒนาเด็กปฐมวัย

เป้าประสงค์

1. หญิงวัยเจริญพันธุ์และหญิงตั้งครรภ์ได้รับการบริการก่อนและหลังคลอดอย่างเท่าเทียม
2. เด็กปฐมวัยทุกคนเข้าถึงบริการด้านสุขภาพ การศึกษา และสวัสดิการสังคม
3. เด็กปฐมวัยที่มีความต้องการพิเศษ และเด็กด้อยโอกาสทุกคนสามารถเข้าถึงบริการด้านต่างๆ

ได้อย่างเท่าเทียมกัน

มาตรการ

1. ส่งเสริมให้หญิงตั้งครรภ์ทุกคนได้รับการบริการทางสาธารณสุขและสวัสดิการสังคมอย่างเท่าเทียม
2. พัฒนาระบบการจัดการให้เด็กปฐมวัยทุกคนเข้าถึงบริการทางสาธารณสุข การศึกษา และสวัสดิการสังคม
3. สร้างกลไกความร่วมมือระหว่างภาครัฐ เอกชน ภาคประชาชน และสถาบันครอบครัว ในการดูแลและพัฒนาเด็กปฐมวัยตั้งแต่ออยู่ในครรภ์มารดา จนถึงเข้าศึกษาระดับประถมศึกษาปีที่ 1

⁸⁸ สำนักงานเลขาธิการสภาการศึกษากระทรวงศึกษาธิการ, (ร่าง) แผนพัฒนาเด็กปฐมวัย พ.ศ. 2560 – 2564

ยุทธศาสตร์ที่ 2 การพัฒนาบทบาทความเป็นพ่อแม่ (Parenting) การอบรมเลี้ยงดู และบทบาทของครอบครัว

เป้าประสงค์

1. พ่อแม่ ผู้ปกครองเด็กทุกคนได้รับการพัฒนาความรู้และมีศักยภาพทักษะการจัดกิจกรรม การเลี้ยงดูและดูแลเด็กปฐมวัย

2. พ่อแม่ ผู้ปกครองเด็กทุกคนมีทักษะที่เหมาะสม เพื่อทำกิจกรรมส่งเสริมการเรียนรู้

มาตรการ

1. สร้างความรู้ความเข้าใจให้พ่อแม่ ผู้ปกครอง ครู/ผู้ดูแลเด็กและบุคลากรที่เกี่ยวข้อง มีความรู้ทักษะในการอบรมเลี้ยงดู ส่งเสริมการเรียนรู้ รวมถึงปลูกฝังคุณธรรมจริยธรรมแก่เด็กปฐมวัย รวมถึงการเลือกใช้นวัตกรรมและสื่ออิเล็กทรอนิกส์อย่างเหมาะสมเพื่อส่งเสริมพัฒนาการและการเรียนรู้ของเด็กปฐมวัย

2. รมรงค์ให้สื่อสารมวลชนผลิตสื่อสร้างสรรค์เชิงบวกที่ปราศจากความรุนแรง เพื่อสร้างเสริมความสัมพันธ์ที่ดีในครอบครัว และเสริมความรู้ ทักษะที่ดีในการอบรมเลี้ยงดูเด็ก แก่พ่อแม่ ผู้ปกครองและครู/ผู้ดูแลเด็ก

ยุทธศาสตร์ที่ 3 การพัฒนาคุณภาพและมาตรฐานการให้บริการที่พัฒนาเด็กปฐมวัย

เป้าประสงค์

1. สถานพัฒนาเด็กปฐมวัยทุกแห่งได้รับการพัฒนาให้มีคุณภาพตามมาตรฐานสถานพัฒนาเด็กปฐมวัยแห่งชาติ

2. คุณภาพของระบบบริการและระบบการพัฒนเด็กปฐมวัยได้รับการปรับปรุงให้เป็นไปตามมาตรฐานสถานพัฒนาเด็กปฐมวัยแห่งชาติ

3. บุคลากรและอาสาสมัครด้านสาธารณสุขและด้านสังคมได้รับการพัฒนาศักยภาพที่ตอบสนองความต้องการ ที่เท่าทันกับการเปลี่ยนแปลงของบริบทโลก และสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4. บุคลากรและผู้ประกอบวิชาชีพด้านการศึกษาปฐมวัยได้รับการพัฒนาศักยภาพที่ตอบสนองความต้องการที่เท่าทันกับการเปลี่ยนแปลงของบริบทโลก และสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

มาตรการ

1. กำหนดมาตรฐานกลางของสถานพัฒนาเด็กปฐมวัย เพื่อให้มีคุณภาพเท่าเทียมกันทุกสังกัด

2. ประชาสัมพันธ์ให้ทุกหน่วยงานที่มีสถานพัฒนาเด็กปฐมวัย นำมาตรฐานสถานพัฒนาเด็กปฐมวัย

ไปปฏิบัติ

3. พัฒนาขีดความสามารถบุคลากรด้านสาธารณสุข การศึกษาและสังคม ให้มีความรู้และทักษะในการพัฒนาเด็กปฐมวัยให้มีสมรรถนะตามวัย รวมถึงการให้ความรู้ คำปรึกษาแนะนำแก่พ่อแม่ ผู้ปกครอง

4. พัฒนาระบบในการเฝ้าระวัง ช่วยเหลือ ฟื้นฟูและส่งต่อเด็กปฐมวัยที่มีความต้องการพิเศษ เพื่อรับบริการด้านสาธารณสุขและการศึกษาอย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ

ยุทธศาสตร์ที่ 4 การจัดระบบข้อมูลและตัวชี้วัด

เป้าประสงค์

การสร้างระบบฐานข้อมูลและสารสนเทศเพื่อการวางแผน การบริหารจัดการ การดำเนินการ การติดตามประเมินผล มีความถูกต้องครอบคลุม และเป็นปัจจุบัน โดยเชื่อมโยงข้อมูลตั้งแต่แรกเกิด

มาตรการ

จัดให้มีหน่วยงานกลางที่ทำหน้าที่รวบรวมและบูรณาการเชื่อมโยงฐานข้อมูลด้านเด็กปฐมวัยของประเทศเพื่อประโยชน์ในการวางแผน กำกับติดตามและประเมินผลการดำเนินงานด้านเด็กปฐมวัย รวมถึงมีข้อมูลที่ถูกต้องทันสมัย ลดความซ้ำซ้อนในการจัดเก็บข้อมูลระหว่างหน่วยงานได้

ยุทธศาสตร์ที่ 5 การปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบ ที่เกี่ยวกับเด็กปฐมวัยและการดำเนินการตาม

กฎหมาย

เป้าประสงค์

ทุกภาคส่วนของสังคมมีส่วนร่วมในการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบเพื่อให้เด็กปฐมวัยได้รับประโยชน์ตามสิทธิขั้นพื้นฐาน

มาตรการ

1. ปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับเด็กปฐมวัยให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน
2. ประชาสัมพันธ์ให้พ่อแม่ ผู้ปกครองตระหนักถึงสิทธิขั้นพื้นฐานที่พึงได้จากรัฐในการเลี้ยงดู ดูแลและพัฒนาเด็กปฐมวัย

ยุทธศาสตร์ที่ 6 การวิจัยพัฒนาและเผยแพร่องค์ความรู้

เป้าประสงค์

1. การวิจัยองค์ความรู้และนวัตกรรม เพื่อพัฒนางานเกี่ยวกับการพัฒนาเด็กปฐมวัย
2. การจัดการความรู้ด้านการพัฒนาเด็กปฐมวัยเพื่อพัฒนางานและสมรรถนะของบุคลากรอย่างต่อเนื่อง

มาตรการ

1. ส่งเสริมให้มีระบบการวิจัยและพัฒนาองค์ความรู้/นวัตกรรมเกี่ยวกับเด็กปฐมวัย รวมถึงผลักดันให้เกิดการนำผลการวิจัยไปใช้ประโยชน์อย่างเป็นรูปธรรม
2. สนับสนุนให้เกิดประชาคมการเรียนรู้ของผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับเด็กปฐมวัยในทุกพื้นที่ เพื่อให้เกิดการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ร่วมกัน และพัฒนาสมรรถนะในการทำงานอย่างต่อเนื่อง

ยุทธศาสตร์ที่ 7 การบริหารจัดการ การสร้างกลไก การประสานการดำเนินงาน และการติดตาม

ประเมินผล

เป้าประสงค์

1. การพัฒนาระบบบริหารจัดการ การติดตามประเมินผลที่มีประสิทธิภาพ
2. การพัฒนาระบบการเงินที่ส่งผลต่อคุณภาพและประสิทธิภาพการพัฒนาเด็กปฐมวัย
3. กลไกการมีส่วนร่วมการบริหารจัดการ การระดมสรรพกำลัง ทุนเพื่อพัฒนาส่งเสริมการพัฒนาเด็กปฐมวัย

มาตรการ

1. พัฒนาระบบการติดตามประเมินผลการดำเนินงานตามแผนพัฒนาเด็กปฐมวัยของทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการจัดสรรและการใช้งบประมาณ
2. สร้างกลไกให้ทุกภาคส่วนในสังคมทั้งภาครัฐ เอกชน NGOs มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการและระดมทรัพยากรเพื่อพัฒนาศักยภาพในการจัดการศึกษาปฐมวัยของประเทศ

2.2.2 มาตรฐานศูนย์เด็กเล็กแห่งชาติ (อายุ 2 – 5 ปี)⁸⁹

การบริหารจัดการบุคลากร

คุณวุฒิ/คุณสมบัติ

1. หัวหน้าศูนย์ ฯ มีสุขภาพร่างกายแข็งแรง มีวุฒิทางการศึกษาไม่ต่ำกว่าปริญญาตรี สาขาวิชาเอกอนุบาลศึกษาหรือปฐมวัย หรือวิชาที่เกี่ยวข้อง และมีประสบการณ์ในการทำงานเกี่ยวกับการพัฒนาเด็กปฐมวัยมาแล้วไม่ต่ำกว่า 2 ปี
2. ครูผู้ดูแลเด็ก/ครูพี่เลี้ยงของศูนย์ฯ มีวุฒิการศึกษาไม่ต่ำกว่าปริญญาตรีสาขาวิชาเอกอนุบาลศึกษาหรือปฐมวัย และไม่เป็นโรคติดต่อ กรณีมีวุฒิการศึกษาน้อยกว่าปริญญาตรีต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 18 ปี และมีประสบการณ์การทำงานด้านเด็กปฐมวัยมาแล้วอย่างน้อย 2 ปี หรือได้รับการฝึกอบรมครูดูแลเด็กปฐมวัยอย่างต่อเนื่องเพิ่มเติม
3. หัวหน้าศูนย์/ครูผู้ดูแลเด็ก/ครูพี่เลี้ยงทุกคนได้รับการอบรมด้านการพัฒนาเด็กปฐมวัยปีละ 20 ชั่วโมง
4. ครูผู้ดูแลเด็ก/ครูพี่เลี้ยงของศูนย์ฯ มีสุขภาพจิตที่ดีได้รับสวัสดิภาพ ด้านการรักษาพยาบาล การตรวจสุขภาพประจำปี การประกันสังคม
5. อัตราส่วนของครูผู้ดูแลเด็ก/ครูพี่เลี้ยงของศูนย์ฯ ต่อจำนวนเด็กปฐมวัยที่เหมาะสม ดังนี้
 - เด็กอายุ 2-3 ปี มีครูผู้ดูแลเด็ก/ครูพี่เลี้ยง 1 คน ต่อเด็ก 7 - 10 คน
 - เด็กอายุ 3 ปีขึ้นไปมีครูผู้ดูแลเด็ก/ครูพี่เลี้ยง 1 คน ต่อเด็ก 10 - 15 คน

การจัดสภาพแวดล้อมของศูนย์เด็กเล็ก

(ก) สภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร

1. อาคารสถานที่และสภาพแวดล้อมบริเวณศูนย์ ฯ มีความสะอาด ร่มรื่น แข็งแรง ปลอดภัย ตั้งอยู่ห่างจากสภาพแวดล้อมที่เป็นมลพิษและพื้นที่เสี่ยงต่ออันตราย
2. ศูนย์ ฯ มีการจัดพื้นที่สนามเด็กเล่นและเครื่องเล่นหลากหลาย เพียงพอ เหมาะสมตามวัย โดยพื้นที่สนามเด็กเล่นควรเป็นพื้นทราย สนามหญ้าหรือยางสังเคราะห์ ตามความเหมาะสมของพื้นที่
3. เครื่องเล่นภายในศูนย์ ฯ ได้มาตรฐาน มีความปลอดภัย แข็งแรง อยู่ในสภาพที่ดี การติดตั้งเครื่องเล่นแต่ละชนิดถูกต้อง อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม และมีการตรวจสอบ/ซ่อมบำรุงเป็นระยะ
4. ศูนย์ ฯ มีการเก็บสำรองน้ำสะอาดสำหรับดื่มและใช้อย่างเพียงพอและถูกสุขลักษณะ

⁸⁹ สำนักงานส่งเสริมสวัสดิภาพและพิทักษ์เด็ก เยาวชน ผู้ด้อยโอกาส และผู้สูงอายุ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, มาตรฐานสถานรับเลี้ยงเด็กแห่งชาติ: คู่มือการดำเนินงานตามมาตรฐาน, พิมพ์ครั้งที่ 2: มิถุนายน 2555

5. ศูนย์ ฯ มีการจัดการขยะถูกสุขลักษณะ
6. ศูนย์ ฯ มีการจัดมุมการเรียนรู้สำหรับผู้ปกครอง หรือบอร์ดประชาสัมพันธ์สำหรับผู้ปกครอง เกี่ยวกับการดำเนินงานศูนย์เด็กเล็กและความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเด็ก
 - (ข) สภาพแวดล้อมภายในอาคาร

การจัดพื้นที่ภายใน

 7. ควรสอดส่อง ดูแลพื้นที่ภายในอาคารของศูนย์ ฯ สะอาด เหมาะสมแสงสว่างเพียงพอ อากาศ ถ่ายเทสะดวก ไม่มีกลิ่นอับ ทางเดินและพื้นที่จัดกิจกรรมปลอดภัยไม่มีสิ่งกีดขวาง ปูพื้นด้วยวัสดุที่ปลอดภัย และมี อุปกรณ์ห่อหุ้มเหลี่ยมมุม
 8. จัดให้มีพื้นที่สำหรับการจัดกิจกรรมการเรียนรู้ของเด็ก มีอัตราส่วน 2 ตารางเมตรต่อเด็ก 1 คน เป็นอย่างน้อย
 9. จัดให้ภายในห้องเรียนมีมุมเสริมทักษะ/มุมเสริมประสบการณ์สำหรับเด็กอย่างน้อย 5 มุม พร้อมวัสดุอุปกรณ์และสื่อการเรียนรู้ที่หลากหลายเหมาะสม
 10. อาคารของศูนย์ ฯ มีพื้นที่สำหรับเด็กนอนพักผ่อนอย่างเหมาะสม เครื่องนอนประจำตัวเด็ก สะอาด และเพียงพอสำหรับเด็กทุกคน
 11. ศูนย์ ฯ มีการจัดห้องพยาบาลหรือที่พักสำหรับเด็กป่วย
 12. ครูภัณฑ์สำหรับเด็ก และครูผู้ดูแลเด็ก/ครูพี่เลี้ยง จัดวางในตำแหน่งที่เหมาะสม และมีจำนวน เพียงพอ
 13. เครื่องใช้ส่วนตัวสำหรับเด็ก เช่น หวี แก้วน้ำ แปรงสีฟัน ผ้าเช็ดตัว ประจำตัวเด็กสะอาด และมี ครบสำหรับเด็กทุกคน

2.2.3 การบริหารจัดการสถานเลี้ยงเด็กในต่างประเทศ⁹⁰

ประเทศในทวีปยุโรปมีกฎหมายไม่ให้เด็กเล็กอยู่ตามลำพัง ทำให้สถานเลี้ยงเด็กมีความจำเป็นต่อพ่อแม่ การประชุม Barcelona Summit ใน พ.ศ. 2545 ได้ข้อตกลงร่วมกันจากที่ประชุมว่า อย่างน้อยร้อยละ 90 ของเด็ก อายุ 3 ขวบจนถึงวัยเข้าโรงเรียนสามารถเข้าถึงบริการสถานเลี้ยงเด็ก (Child care) และอย่างน้อยร้อยละ 33 ของ เด็กอายุต่ำกว่า 3 ขวบ ควรอยู่ในสถานเลี้ยงเด็กที่มีใบอนุญาต ข้อมูลจากการศึกษาของ European Communities (2009) และ Institute for Economic Research (2010) ได้รวบรวมมาตรฐานของสถานเลี้ยงเด็กในประเทศแถบ ยุโรป พบมาตรฐานที่มีเกณฑ์ใกล้เคียงกัน โดยสรุป ดังนี้

สัดส่วนระหว่างผู้ดูแลและเด็ก ในเด็กเล็กอายุไม่เกิน 3 ขวบ กำหนดผู้ดูแล 1 คน ต่อเด็ก ไม่เกิน 6 คน ในขณะที่ในเด็กอายุ 3-6 ขวบ กำหนดผู้ดูแล 1 คน ต่อเด็กมากถึง 8-10 คน ตัวอย่างประเทศไอร์แลนด์มีการกำหนด มาตรฐานสัดส่วนผู้ดูแลต่อเด็กอย่างละเอียด คือ เด็ก 0-1 ปี สัดส่วน 1:3 เด็ก 1-2 ปี สัดส่วน 1:5 เด็ก 2-3 ปี สัดส่วน 1:6 และเด็ก 3-6 ปี สัดส่วน 1:8

ระดับการศึกษาของผู้ดูแลเด็ก ต้องจบการศึกษาในระดับอุดมศึกษา ยกเว้นผู้ดูแลเด็กที่ให้บริการใน ลักษณะเป็นพี่เลี้ยงเด็กตามบ้านจะไม่มีข้อกำหนดระดับการศึกษาขั้นต่ำของผู้ดูแล เพียงแค่ให้มีทักษะในการเลี้ยงดู เด็ก

⁹⁰ จงจิตต์ ฤทธิรงค์, สุภรต์ จรัสสิทธิ์, ดร.ธีรณรงค์ สกุลศรี, รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์ โครงการ การให้บริการของศูนย์การศึกษาก่อนวัย เรียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล, สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล

ประเทศในแถบเอเชียก็ให้ความสำคัญต่อการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็ก มีตัวอย่างการดำเนินงานด้านการสนับสนุนครอบครัวให้มีบุตรโดยผ่านการบริหารจัดการของสถานเลี้ยงเด็กคือ ประเทศสิงคโปร์ที่มีความเป็นเมืองทั้งประเทศครอบครัวส่วนใหญ่ต้องทำงานทั้งพ่อและแม่ และจากความจำเป็นที่พ่อแม่ชาวสิงคโปร์ต้องใช้บริการสถานเลี้ยงเด็ก ทำให้จำนวนสถานเลี้ยงเด็กเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยใน พ.ศ. 2555 มีสถานเลี้ยงเด็กทั่วประเทศจำนวน 1,200 แห่ง แบ่งเป็นสถานเลี้ยงเด็กในที่ทำงานจำนวน 390 แห่ง หรือประมาณ เกือบ 1 ใน 3 อยู่ในสถานที่ทำงาน⁹¹ โดยมีหน่วยงานกลางในการสนับสนุนการมีบุตรของครอบครัว คือกระทรวงการพัฒนาสังคมและครอบครัว (Ministry of Social and Family Development) ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาสถานเลี้ยงเด็กให้ประชาชนทั่วไปสามารถใช้บริการสถานเลี้ยงเด็กได้โดยผ่านมาตรการให้ความช่วยเหลือในเรื่องค่าใช้จ่ายของสถานเลี้ยงเด็ก โดยหากครอบครัวเลือกใช้บริการสถานเลี้ยงเด็กที่อยู่ในทะเบียนของรัฐจะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมคิดเป็นเงิน 800 เหรียญสิงคโปร์ หรือคิดเป็นเงินไทยประมาณ 20,000 บาทต่อเดือนที่ครอบครัวต้องจ่ายสำหรับการใช้บริการสถานเลี้ยงเด็กแบบเต็มเวลา นอกจากการช่วยลดหย่อนค่าธรรมเนียมการส่งลูกเข้ายังสถานเลี้ยงเด็กแล้ว รัฐบาลยังรณรงค์ให้พ่อแม่เปิดบัญชีเงินฝากเพื่อการพัฒนาเด็ก (Children Development Account-CDA) รัฐบาลจะช่วยสมทบเงินฝากให้อีกในจำนวนที่เท่ากัน (a-dollar-for-dollar-matching) ซึ่งเงินฝากในบัญชีนี้จะสามารถนำไปใช้จ่ายในด้านการเข้ารับบริการในสถานเลี้ยงเด็กได้ รวมไปถึงค่าเรียนและค่ารักษาพยาบาลของบุตร นอกจากนี้ ยังมีนโยบายให้แม่ลาคลอดได้ 4 เดือน โดยบริษัทจ่ายเงินเดือนให้ 2 เดือนแรก และรัฐบาลจ่ายให้อีก 2 เดือนถัดไป และยังสามารถเพิ่มวันลาให้แม่สามารถลางานได้ 6 วันต่อปี โดยได้รับเงินเดือนเพื่อดูแลลูกที่มีอายุต่ำกว่า 7 ปี

เกาหลีใต้เป็นอีกประเทศที่มีวิถีชีวิตของคนรุ่นใหม่ที่มีผู้หญิงออกไปทำงานนอกบ้านมากขึ้น แต่ปัญหาสำหรับประเทศเกาหลีใต้คือ ครอบครัวไม่สามารถเข้าถึงสถานเลี้ยงเด็กได้ ข้อมูลจากการสำรวจใน พ.ศ. 2557 พบว่าผู้หญิงที่แต่งงานและมีลูก อายุระหว่าง 15-54 ปี ต้องออกจากงานกลางคืนเนื่องจาก การแต่งงาน การคลอดบุตร และการเลี้ยงดูบุตร มีถึงร้อยละ 22.4 ส่วนหนึ่งของการออกจากงานคือ เพื่อการเลี้ยงดูบุตร ใน พ.ศ. 2555 พบว่ารัฐบาลเกาหลีใต้ได้นำหลักสูตร NURI ซึ่งแปลว่า โลก ในภาษาเกาหลี นำมาใช้เป็นหลักสูตรพัฒนาเด็กในสถานเลี้ยงเด็กและในโรงเรียนอนุบาล โดยมุ่งเน้นสอนเด็กในเรื่อง ทักษะชีวิต และความคิดสร้างสรรค์ ผ่าน 5 หลักสูตร ได้แก่ สุขอนามัย การสื่อสาร การอยู่ร่วมกับผู้อื่น ศิลปะ และการสร้างประสบการณ์การค้นคว้า สาระจ্ঞ อัจฉิงจากการประชุมระดับโลกว่าด้วยการศึกษา World Education Forum 2015⁹²

2.2.4 กรณีศึกษาการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในสหรัฐอเมริกา

2.2.4.1 มาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ⁹³

หน่วยงานภาครัฐของอเมริกาหลายหน่วยงานได้กำหนดให้สถานเลี้ยงเด็กเป็นหนึ่งในเป้าหมายและนโยบายสำคัญ ตัวอย่างเช่น เมือง San Leandro, California ได้ออกมาตรการจูงใจสำหรับผู้พัฒนาโครงการ

⁹¹ ฐานเศรษฐกิจ 7 กุมภาพันธ์ 2559, ศูนย์เลี้ยงดูเด็กในที่ทำงานสิงคโปร์บูม [สื่อออนไลน์] แหล่งที่มา:

<http://www.thansettakij.com/content/29271> เข้าถึงเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2561

⁹² จงจิตต์ ฤทธิรงค์, สุภรต์ จรัสสิทธิ์, ดร.ธีรรงค์ สกฤตศรี, รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์ โครงการ การให้บริการของศูนย์การศึกษาก่อนวัยเรียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล, สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล

⁹³ Local Investment in Child Care (LINCC), building child care into new developments a guide for creating child care facilities in transit-oriented developments

อสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กตามขนาดที่กำหนด เมือง San Diego County, California วางเป้าหมายที่จะสนับสนุนการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในสถานีขนส่งมวลชน และมาตรการจูงใจสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หน่วยงานด้านการขนส่งอย่าง Bay Area Rapid Transit (BART) รวมการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในแผนการดำเนินงาน

สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันถือว่าเป็นองค์ประกอบของชุมชนที่สำคัญ เทียบเท่ากับที่พักอาศัยและศูนย์การค้า ทั้งในบริบทเมือง และชนบททั่วอเมริกา โดยเฉพาะบริเวณใกล้กับสถานีรถไฟ และรถประจำทาง ในรัฐ California มีพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน (Transit Oriented Development, TOD) อย่างน้อย 10 แห่ง ที่จัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน และที่กำลังอยู่ในขั้นตอนการวางแผนอีกจำนวนมาก

พื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชนที่กำลังขยายตัว ด้วยแรงผลักดันจากการเติบโตของประชากร ระยะเวลาการเดินทาง และความต้องการการดำเนินชีวิตที่สะดวกสบาย ในขณะที่ความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่สูงขึ้น การจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชนมีแนวโน้มที่ดี ผู้พัฒนาโครงการและหน่วยงานด้านการขนส่งพบว่า การจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันประสบความสำเร็จในด้านการจูงใจผู้ประกอบการให้มาเช่าพื้นที่ และเพิ่มปริมาณการเดินทาง เหตุผลหลักอาจเป็นเพราะ สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเพิ่มความต้องการที่พักอาศัยใกล้พื้นที่โดยรอบสถานีขนส่งมวลชน จึงดึงดูดผู้ประกอบการให้เช่าพื้นที่มากขึ้น

นอกเหนือจากบทบาทในการสนับสนุนการเพิ่มขึ้นของที่พักอาศัย และพื้นที่พาณิชย์ ความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเองได้เพิ่มขึ้นอย่างมาก และมีปริมาณที่ไม่เพียงพอสำหรับกลุ่มเป้าหมายที่ประกอบด้วย ผู้พักอาศัยในย่าน พนักงานบริษัท และผู้โดยสาร หรือคนทั่วไปที่มองหาสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่มีคุณภาพ และสะดวกในการเข้าถึง

ที่เมือง Kansas หน่วยงานด้านขนส่งมวลชนพัฒนาสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันบนพื้นที่ 1,393.5 ตร.ม. ในสถานีขนส่งมวลชนที่รองรับผู้โดยสารกว่า 1,300 คนต่อวัน สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันช่วยเพิ่มการเดินทาง และช่วยสร้างบรรยากาศของการเป็นสถานที่สำหรับครอบครัว

เมืองหลายแห่งกำลังเริ่มที่จะปรับผังการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสนับสนุนให้ผู้พัฒนาโครงการจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ตัวอย่างเช่น เมือง San Mateo County, California วางแผนที่จะใช้มาตรการเพิ่มความหนาแน่น (Density Bonuses) ที่สามารถเพิ่มพื้นที่อาคาร โดยการปรับเปลี่ยนการควบคุมย่านการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning Regulation) และอนุญาตให้สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเป็นมาตรการหนึ่งที่ช่วยลดปัญหาการจราจร⁹⁴

⁹⁴ เรื่องเดียวกัน

2.2.4.2 Fruitvale transit village, Oakland, California



ภาพที่ 2-29 โครงการ Fruitvale transit village, Oakland, California

ตารางที่ 2-9 ข้อมูลโครงการ Fruitvale transit village, Oakland, California⁹⁵

ข้อมูลทั่วไป	ข้อมูลพื้นที่
ชื่อโครงการ Fruitvale transit village, Oakland, California	พื้นที่ดิน 23,876 ตร.ม.
ผู้พัฒนาโครงการ The Fruitvale Development Corporation	พื้นที่สำนักงาน 10,590 ตร.ม.
สถาปนิกโครงการ McLarand Vasquez Emsiek & Partners	พื้นที่อยู่อาศัย 4,924 ตร.ม.
ค่าก่อสร้างสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน \$2,500,000	พื้นที่พาณิชย์ 3,624 ตร.ม.
ความร่วมมือ BART, the City of Oakland, the Metropolitan Transportation Commission, Alameda County Transit, the Federal Transit Administration, the U.S. Dept. of Housing	พื้นที่สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน 2,230 ตร.ม.

สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน Fruitvale สามารถรองรับเด็กได้ 120 คน จากครอบครัวที่มีรายได้น้อย ทางเทศบาลเมือง Oakland จัดให้มีพื้นที่จอดรถที่สามารถจอดรถริมทางเท้าได้ 5 คัน เพื่อรับส่งเด็กใกล้กับทางเข้า ผู้ปกครองสามารถจอดรถได้ฟรีครึ่งชั่วโมง อย่างไรก็ตาม ร้อยละ 50 ของครอบครัวมาที่ศูนย์โดยการเดิน

⁹⁵ Local Investment in Child Care (LINCC), building child care into new developments a guide for creating child care facilities in transit-oriented developments

พื้นที่เล่นของเด็กกลางแจ้งอยู่บนชั้นสอง พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารทั้งหมดรวม 1,300 ตร.ม. ค่าก่อสร้าง \$2,500,000 และเปิดให้บริการใน ค.ศ. 2004

ความเป็นมาของโครงการ เดิมพื้นที่โครงการไม่ได้รับอนุญาตให้สร้างโครงการแบบผสมผสาน รวมทั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ผู้พัฒนาโครงการทำงานร่วมกับเทศบาลเมืองในการสร้างพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชนแห่งใหม่ที่อนุญาตให้ก่อสร้างโครงการแบบผสมผสาน ที่มีความหนาแน่นสูง จัดให้มีมาตรการเพิ่มความหนาแน่น สนับสนุนพื้นที่ที่เกิดประโยชน์ต่อสังคม เช่น สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน และลดจำนวนที่จอดรถที่ต้องจัดให้มี

สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันไม่จำเป็นต้องอยู่ที่ชั้น 1 สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน Fruitvale มีพื้นที่ครอบคลุมทั้งชั้น 1 และ 2 มีทางเข้า ลิฟท์ และบันไดส่วนตัว มีพื้นที่สนามเด็กเล่นกลางแจ้งที่พอเพียงตั้งอยู่ที่ชั้น 1 (7 ตร.ม. ต่อคน) รวมทั้งสนามเด็กเล่นกลางแจ้งที่ชั้น 2 ซึ่งสามารถนำมาคิดรวมเพื่อขออนุญาตในกรณีพื้นที่ชั้น 1 ไม่เพียงพอ

เทศบาลเมือง Oakland ทำสัญญาเช่าสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเป็นเวลา 20 ปี เพราะเล็งเห็นว่าพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชนมีความสำคัญในการสร้างบรรยากาศในการอยู่อาศัยให้กับพื้นที่ประวัติศาสตร์ชั้นในของเมือง สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน Fruitvale ประสบความสำเร็จในการเพิ่มมูลค่าที่พักอาศัย และการขยายกิจการ รวมทั้งให้บริการทางสังคมที่จำเป็นแก่ชุมชน

2.2.4.2 Via Del Mar, Watsonville, California⁹⁶



ภาพที่ 2-30 โครงการ Via Del Mar, Watsonville, California

⁹⁶ Local Investment in Child Care (LINCC), building child care into new developments a guide for creating child care facilities in transit-oriented developments

ตารางที่ 2-10 ข้อมูลโครงการ Via Del Mar, Watsonville, California

ข้อมูลทั่วไป	ข้อมูลพื้นที่
ชื่อโครงการ Via Del Mar, Watsonville, California	พื้นที่ดิน 0.67 acre
ผู้พัฒนาโครงการ Mid-Peninsula Housing Coalition	ความหนาแน่น 61 units/ acre
สถาปนิกโครงการ Pyatok Architects, Inc	
ค่าก่อสร้างสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน \$707,000 (รวม \$12,200,000 ค.ศ. 2005)	
ประเภทโครงการ สถานี่ขนส่งรถประจำทาง	

สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน The GoKids, Inc. ตั้งอยู่ที่ชั้น 1 โดยมีห้องพักอาศัยอยู่เหนือขึ้นไป สำหรับพนักงานบริษัทในเมือง และผู้พักอาศัยโดยรอบสถานีขนส่งมวลชน ซึ่งได้สิทธิในการใช้ที่จอดรถก่อน แต่ก็มีการสงวนที่จอดรถจำนวนหนึ่งสำหรับพนักงานเช่นกัน ผู้พักอาศัยในย่านสามารถมาใช้นามเด็กเล่นได้ในเวลาที่ไม่เปิดทำการ ทางเดินระหว่างศูนย์กับสถานีขนส่งช่วยเพิ่มปริมาณการใช้บริการขนส่ง ค่าก่อสร้างรวมทั้งสิ้น \$12,200,000 โดยได้รับบริจาคจากหลายทาง

2.2.4.2 Metro Hollywood Transit Village, Los Angeles, California⁹⁷



ภาพที่ 2-31 โครงการ Metro Hollywood Transit Village, Los Angeles, California

⁹⁷ Local Investment in Child Care (LINCC), building child care into new developments a guide for creating child care facilities in transit-oriented developments

ตารางที่ 2-11 ข้อมูลโครงการ Metro Hollywood Transit Village, Los Angeles, California

ข้อมูลทั่วไป	ข้อมูลพื้นที่
ชื่อโครงการ Metro Hollywood Transit Village, Los Angeles, California	พื้นที่ดิน 2 acres
ผู้พัฒนาโครงการ McCormack Baron Salazar	พื้นที่พาณิชย์ 930 ตร.ม.
สถาปนิกโครงการ Kanner Architects	พื้นที่สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน 371 ตร.ม.
ค่าก่อสร้าง \$14,000,000 (ค.ศ. 2004)	ที่จอดรถ (ใต้ดิน) 45 คัน (0.75 ต่อหน่วย) และ
ประเภทโครงการ สถานีรถไฟใต้ดิน และรถประจำทาง	38 คัน สำหรับสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน และ ร้านค้า

สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน The ALSC รองรับเด็กได้ 52 คน มีห้องเรียน 3 ห้อง ให้บริการตั้งแต่ 6.00 น. ถึง 18.00 น. ตั้งแต่ ค.ศ. 2018 สำหรับผู้ปกครองที่ต้องทำงาน และมีบุตรอายุระหว่าง 2 – 4.9 ปี โดยคิดค่าใช้จ่ายต่ำกว่าราคาตลาดประมาณร้อยละ 40 ถึง 50 ค่าใช้จ่ายที่เหลือจะได้รับค่าทดแทน ผู้ประกอบการสถานเลี้ยงเด็กจ่ายเพียงค่าดำเนินการ แต่ไม่ต้องจ่ายค่าเช่าพื้นที่

ผู้พัฒนาโครงการไม่มีข้อมูลความต้องการของสถานเลี้ยงเด็กในพื้นที่ จึงเลือกให้ผู้ประกอบการสถานเลี้ยงเด็กที่มีประสบการณ์มาดำเนินงาน

ผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน กล่าวว่า ขนาดของสถานเลี้ยงเด็กที่เหมาะสมเป็นปัจจัยสำคัญต่อคุณภาพ และการเงินของศูนย์ พื้นที่ใช้สอยสำหรับเด็ก 60 คนอยู่ระหว่าง 882-975 ตร.ม. (อาจลดลงขึ้นอยู่กับขนาดของสนามเด็กเล่น) ซึ่งเท่ากับพื้นที่กิจกรรมประมาณ 4.6 ตร.ม. ต่อเด็กหนึ่งคน หรือรวม 279 ตร.ม. ที่เหลือเป็นพื้นที่สำนักงาน และบริการ (สามารถคิดเผื่อสนามเด็กเล่นโดยเพิ่มพื้นที่กิจกรรมประมาณ 7 ตร.ม. ต่อเด็กหนึ่งคน หรือรวม 420 ตร.ม.)

สถานเลี้ยงเด็กที่มีขนาดใหญ่กว่าจะสามารถดึงดูดผู้ประกอบการที่มีความหลากหลายมากกว่า ในขณะที่สถานเลี้ยงเด็กส่วนมากตั้งอยู่ที่ชั้น 1 ผู้พัฒนาโครงการจำนวนมากเห็นว่าการจัดสถานเลี้ยงเด็กไว้ที่ชั้น 2 มีความคุ้มค่ามากกว่า ถึงแม้ต้องจัดให้มีทางหนีไฟเพิ่มเติม เพราะสามารถจัดพื้นที่ชั้น 1 สำหรับร้านค้าทั้งหมด

2.3 มาตรการทางผังเมือง

2.3.1 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2556⁹⁸

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครประกอบด้วยส่วนที่เป็นข้อกำหนด (Regulation) และมาตรการ (Measure) เพื่อเป็นกลไกในการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ข้อกำหนดในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครประกอบด้วย

⁹⁸ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3)

1) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Control) ซึ่งจะอนุญาต (Permissible Use), ไม่อนุญาต (Non-Permissible Use) หรืออนุญาตโดยมีเงื่อนไข (Conditional Use) ขนาดพื้นที่ประกอบการ ขนาดเขตทางสาธารณประโยชน์ และระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

2) ข้อกำหนดความหนาแน่นหรือมวลอาคาร (Density หรือ Bulk Control) ได้แก่ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ระยะถอยร่น (Setback) ขนาดแปลงที่ดิน (Lot Size) ความสูงอาคาร (Building Height) และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ข้อกำหนดข้างต้นถือเป็นมาตรการเชิงลบ (Negative Measure) ซึ่งหมายถึงการใช้อำนาจตามกฎหมายของภาครัฐในการควบคุมการพัฒนาของเอกชน (Development Control) และมาตรการเชิงบวก (Positive Measure) ซึ่งหมายถึงการที่ภาครัฐดำเนินการก่อสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการเพื่อขึ้นำการพัฒนาของภาคเอกชน นอกจากนี้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ได้มีการใช้มาตรการสร้างความเป็นธรรม (Corrective Measure) ซึ่งได้แก่การจำกัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน และยกเว้นสำหรับพื้นที่โล่ง และอื่นๆ ตามที่กำหนดไว้ และมาตรการส่งเสริม (Incentive Measure) ซึ่งได้แก่ การให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) สำหรับ 5 เงื่อนไข

2.3.2 การให้สิทธิ์พื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่ม (FAR BONUS)

ตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง หมายความว่า การวาง จัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวม และ ผังเมืองเฉพาะในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาเมืองในอนาคต และการกำหนดแนวทางดังกล่าวจะต้องคำนึงถึง ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัย สวัสดิภาพของสังคม สิ่งแวดล้อม ตลอดจนการดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่ที่มีคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ และโบราณคดีอีกด้วย⁹⁹

การวางผังเมืองมีประโยชน์เพื่อ

- ทำให้เมืองหรือชุมชนมีความสวยงามเจริญเติบโตอย่างมีระเบียบแบบแผนและถูกสุขลักษณะ
- เพื่อวางแนวทางการพัฒนาเมืองหรือชุมชนให้มีระเบียบ โดยวางผังโครงการคมนาคมและขนส่งให้สัมพันธ์กับการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต
- ทำให้ประชาชนมีความปลอดภัยในการอยู่อาศัย
- ส่งเสริมเศรษฐกิจของเมืองหรือชุมชน
- ส่งเสริมสภาพแวดล้อมของเมืองหรือชุมชนให้มีที่โล่งเว้นว่าง มีสวนสาธารณะ มีที่พักผ่อนหย่อนใจ
- ดำรงรักษาสถานที่ที่มีคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรมประวัติศาสตร์และโบราณคดี
- บำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและภูมิประเทศทั้งตามทั้งในเขตเมืองและชนบท

การควบคุมความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครมี 2 รูปแบบคือ

⁹⁹ นพนนท์ ตาปานนท์, สมาคมสถาปนิกผังเมืองไทย, การผังเมืองของประเทศไทย : ปัญหาและการแก้ไข, [สื่อออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://www.tuda.or.th/index.php/2018/08/02/000005/>, เมษายน 2553, เข้าถึงข้อมูล วันพุธที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ.2560

1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน Floor Area Ratio (F.A.R.)

ซึ่งอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร มักถูกใช้เป็นเครื่องมือควบคุมความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน และบ่งบอกสิทธิในการพัฒนา

2) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม Open Space Ratio (O.S.R.)

อัตราส่วนของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน โดยนอกจากนี้ในปัจจุบันยังมีการกำหนดเงื่อนไขให้สามารถเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ (FAR BONUS) ซึ่งการสร้างแรงจูงใจให้การพัฒนาเมืองเป็นไปตามแนวทางที่ตั้งไว้ โดยกำหนดเงื่อนไขให้สามารถเพิ่ม

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R.) ได้ในสัดส่วนที่กำหนดสำหรับการก่อสร้างอาคารที่ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1) ถ้าจัดให้มีที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิม (รายได้ต่อเดือน น้อยกว่า รายได้เฉลี่ย กทม. 20%) สามารถเพิ่ม F.A.R. ได้ 20% แต่พื้นที่ที่เพิ่ม ต้องไม่เกิน 4 เท่า ของพื้นที่ที่จัดให้ผู้มีรายได้น้อยหรือเดิม

2) ถ้าจัดให้มีพื้นที่สาธารณะหรือสวนสาธารณะ สามารถเพิ่ม F.A.R. ได้ 20% แต่พื้นที่ที่เพิ่ม ต้องไม่เกิน 5 เท่า ของพื้นที่ที่จัดให้เป็นพื้นที่หรือสวนสาธารณะเฉพาะ ย.8 -ย.10 (หนาแน่นมาก) พ.2 -พ.5

3) พื้นที่รัศมี 500ม. รอบสถานี ศูนย์วัฒนธรรม / อ่อนนุช / หัวหมาก / ลาดกระบัง / บางบาทรู / อุดมสุข / แบริ่ง / ตลิ่งชัน (8 สถานีเท่านั้น) โดยถ้าจัดให้มีที่จอดรถสำหรับประชาชนทั่วไปเพิ่ม F.A.R. ได้ 20% แต่เพิ่มได้ตามจำนวนรถยนต์ 1คัน: 30 ตารางเมตร และพื้นที่ที่จอดรถที่เพิ่มไป ไม่ต้องคิดรวมกับ F.A.R. หรือ O.S.R.

4) ถ้าจัดทำให้มีพื้นที่เก็บน้ำ โดย 1 ลบ.ม.: ที่ดิน 50 ตารางเมตร ได้ FAR เพิ่ม 5% ถ้ามากกว่า 1 ลบ.ม. ได้ FAR เพิ่มได้ตามสัดส่วนแต่ไม่เกิน 20%

5) อาคารที่ได้รับรองเป็นอาคารเขียว โดย ถ้าผ่านระดับ 1 เพิ่ม FAR. 5%, ระดับ 2 เพิ่ม FAR. 10%, ระดับ 3 เพิ่ม FAR. 15%, ระดับ 4 เพิ่ม FAR. 20%

2.3.3 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับที่ 4¹⁰⁰ (อยู่ในระหว่างการจัดทำ)

จากการประชุมคณะทำงานร่วม (Working Group) ครั้งที่ 7 เรื่องสาธารณูปการ อันเป็นส่วนหนึ่งโครงการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ.2560 ได้มีการหารือเกี่ยวกับนโยบายและวิสัยทัศน์ ดังนี้

วิสัยทัศน์กรุงเทพฯ 2575: กรุงเทพฯ มหานครแห่งเอเชีย

มหานครสีเขียว

- เพิ่มพื้นที่สีเขียว เมืองกรุงเทพฯควรมีพื้นที่สีเขียวและแหล่งดูดซับมลพิษทางอากาศไม่น้อยกว่า 9ตารางเมตรต่อประชากร 1คน มีพื้นที่สีเขียวกระจายและครอบคลุมไปทั่วพื้นที่กรุงเทพฯ กรุงเทพมหานครควรปรับปรุงภูมิทัศน์บริเวณท้องถนนเพื่อความสวยงาม มีต้นไม้ใหญ่ ๆ เป็นหลัก เพื่อให้เป็นแหล่งดูดซับมลพิษเพิ่มมากขึ้น

¹⁰⁰ การประชุมคณะทำงานร่วม (Working Group) ครั้งที่ 7: สาธารณูปการ, โครงการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) วันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ.2560

มหานครสำหรับผู้สูงอายุ ผู้พิการ และผู้ด้อยโอกาส

- จัดสวัสดิการสังคมสำหรับผู้สูงอายุ ผู้พิการ และผู้ด้อยโอกาส เช่น ที่อยู่อาศัย บ้านพักชั่วคราว การศึกษา สาธารณสุข ให้แก่กลุ่มผู้สูงอายุ ผู้พิการ และผู้ด้อยโอกาสทุกคน ให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี มีศักดิ์ศรีและมีความเท่าเทียมกับประชาชนอื่น

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ระยะ 20 ปี ระยะที่ 2 (พ.ศ. 2561-2565)

มหานครสีเขียว

- ประชาชนสามารถเข้าถึงพื้นที่สวนสาธารณะหลักได้ในระยะทางไม่เกิน 5 กิโลเมตร และมีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนเพิ่มมากขึ้น

มหานครสำหรับผู้สูงอายุ ผู้พิการ และผู้ด้อยโอกาส

- กรุงเทพมหานครดำเนินการปรับปรุง ก่อสร้างสาธารณูปโภค และจัดหาบริการเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้สูงอายุและผู้พิการ ในการเข้าถึงบริการสาธารณะต่าง ๆ ให้มีความสะดวกเท่าเทียมเหมือนคนทั่วไป

- คลินิกผู้สูงอายุได้รับการพัฒนาศักยภาพให้สามารถรักษาในระดับตติยภูมิเป็น

“คลินิกผู้สูงอายุคุณภาพ” ครอบคลุมโรงพยาบาลในสังกัดกรุงเทพมหานคร

นอกจากนี้ การประชุมหารือมาตรการทางผังเมือง แนวทาง และวิธีดำเนินการ ครั้งที่ 4 ได้มีการกล่าวถึง มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) โดยเกณฑ์อื่นๆ ในโครงการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) เมื่อวันที่จันทร์ที่ 26 มีนาคม พ.ศ.2561 ดังนี้

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสำหรับกรณีอื่น ๆ¹⁰¹

การส่งเสริมด้านการคมนาคมและขนส่ง

- การเปลี่ยนถ่ายการสัญจร (Transit Support)
- การปรับปรุงถนน (Enhanced Street Design)
- การเพิ่มพื้นที่ทางเท้า (Increased Sidewalk)
- ทางเดินลัดบริเวณพื้นที่กลางบล็อกถนน (Mid-block Pedestrian Connectors)
- สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการใช้จักรยาน (Bicycle Accommodation)

การส่งเสริมด้านสิ่งแวดล้อม

- การส่งเสริมภูมิทัศน์ (Enhanced Landscaping)
- สระน้ำสาธารณะ (Public Water Features)
- การเข้าถึงพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำหรือทะเล (Enhanced Public Access to Waterfront)
- ถนนเลียบริมฝั่งแม่น้ำหรือฝั่งทะเล (Channel side Drive Promenade)
- ทางเดินเลียบริมฝั่งแม่น้ำ (Riverwalk Improvement)

การส่งเสริมด้านสังคม

- ศิลปะสาธารณะ (Public Art)
- หอศิลป์ (Artist Studio Space)
- พื้นที่ป้องกันอัคคีภัย (Fire/Rescue Site)

¹⁰¹ การประชุมหารือมาตรการทางผังเมือง แนวทาง และวิธีดำเนินการ ครั้งที่ 4: มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) โครงการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) วันจันทร์ที่ 26 มีนาคม พ.ศ.2561

- สถานรับเลี้ยงเด็ก (Child Care Center Space)
- ร้านค้าปลีกหรือสำนักงานที่ชั้นล่างของอาคาร (Ground Floor Retail/Office)

เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

ร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับที่ 4 กำหนดเงื่อนไขสำหรับเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินโดยการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ดังนี้

ในการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมหรืออาคารสำนักงาน หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่สำหรับใช้เป็นสถานรับเลี้ยงเด็กหรือสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน และได้สงวนพื้นที่ไว้สำหรับดำเนินการดังกล่าวเท่านั้น ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติมไม่เกินร้อยละ 20 โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินแปดเท่าของพื้นที่ที่จัดให้มีสถานรับเลี้ยงเด็กหรือสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน¹⁰²

2.3.4 กรณีศึกษามาตรการ FAR Bonus ที่เกี่ยวข้องกับบริการผู้สูงอายุ และเด็กในประเทศ

สหรัฐอเมริกา¹⁰³

2.3.4.1 รัฐแคลิฟอร์เนีย

1) บ้านพักอาศัยผู้สูงอายุ กำหนดให้โครงการบ้านพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ตั้งแต่ 35 หน่วยขึ้นไป สามารถเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (Density Bonus) ได้ไม่เกิน 20 % (สูงสุด 35 %)

2) ศูนย์ดูแลเด็กกลางวัน กำหนดให้โครงการที่อยู่อาศัยที่จัดให้มีศูนย์ดูแลเด็กกลางวัน ได้รับพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นเป็นพื้นที่เท่ากับพื้นที่ที่ใช้ในการจัดตั้งศูนย์ดูแลเด็กกลางวัน ซึ่งอาจเพิ่มขึ้นจาก Density Bonus สูงสุด (35%) โดยศูนย์ดูแลเด็กกลางวันต้องรองรับเด็กที่มาใช้บริการอย่างน้อย 40 คน และต้องเปิดดำเนินการควบคู่ไปกับโครงการที่อยู่อาศัย รวมทั้งมีสัดส่วนผู้ใช้บริการมาจากบุตรหลานของผู้มีรายได้ไม่น้อยตามที่กำหนด ถ้าผู้ประกอบการไม่สามารถดำเนินการกิจการศูนย์ดูแลเด็กได้ภายใน 3 ปี จะต้องเสียค่าปรับตามพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการโครงการข้างต้นอาจขอสิทธิพิเศษเพิ่มเติมในการลดจำนวนที่จอดรถในโครงการ ซึ่งอาจมีค่ามากกว่าตัว Density Bonus เอง เพราะค่าก่อสร้างที่จอดรถอาจสูงถึง \$20,000 ต่อคัน

¹⁰² ร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับที่ 4

¹⁰³ JON GOETZ AND TOM SAKAI, Guide to the California Density Bonus Law

ตารางที่ 2-14 ตารางแสดงโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านเกณฑ์ด้านต่างๆ ในการได้รับสิทธิ์เพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Density Bonus) ของรัฐแคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา

Affordable Units or Category	Minimum Percent Units in Category	Bonus Granted	Additional Bonus for Each One % Increase in Units in Category	Percent Units in Category Required for Maximum 35 % Bonus
Very-low income	5%	20%	2.5%	11%
Lower income	10%	20%	1.5%	20%
Moderate income (ownership units only)	10%	5%	1%	40%
Senior housing (35 units or more; no affordable units required) or Senior Mobile Home Parks	100% senior	20% (senior units)	--	--
Condominium conversion –moderate-income	33%	25%(a)	--	--
Condominium conversion – lower-income	15%	25%(a)	--	--
Land donation for very-low income housing	10% of market-rate	15%	1%	30%
Child care center	--	Sq. ft. in day care center(a)	--	--
Transitional foster youth, disabled vets or homeless	10%	20% of the restricted units		
Notes: (a) Or an incentive of equal value, at the city's option.				

2.3.4.2 รัฐอสังหาริมทรัพย์

1) ศูนย์ดูแลเด็กรายวัน

สำหรับโครงการที่พักอาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยที่จัดให้มีศูนย์ดูแลเด็กในโครงการ สามารถขอรับพื้นที่อาคารเพิ่มเพื่อใช้ในการพาณิชย์¹⁰⁴

2.4 กรอบแนวคิดเกี่ยวกับต้นทุน¹⁰⁵

ประเภทของต้นทุน

(a) ผู้รับภาระต้นทุน ต้นทุนแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มคือ ต้นทุนภายใน และ ต้นทุนภายนอกกิจกรรมรายการที่เกิดภายในและต้นทุนภายนอกยังจัดแบ่งได้อีก 2 กลุ่มคือ ต้นทุนทางตรงและต้นทุนทางอ้อม

b) การจ่ายต้นทุนที่เกิดขึ้นจากต้นทุนทางตรงและต้นทุนทางอ้อมอาจแบ่งได้อีก 2 กลุ่มคือต้นทุนที่มองเห็นและต้นทุนที่มองไม่เห็น

c) ต้นทุนในการก่อสร้างโครงการอาจแบ่งได้อีก 2 ประเภทคือ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และการดำเนินงานประเภทของผลตอบแทนแบ่งได้เป็น 2 ประเภทคือ ผลตอบแทนทางตรงและผลตอบแทนทางอ้อม โดยในแง่ของผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์ผลตอบแทนทางตรงอาจวัดได้ด้วยยอดขายของโครงการ

¹⁰⁴ เรื่องเดียวกัน

¹⁰⁵ City of Seattle Office of Housing

2.5 ทฤษฎีเกี่ยวกับสัดส่วนการลงทุน¹⁰⁶

อัตราส่วนทางการเงินที่แสดงถึงความสัมพันธ์ของผลกำไรและสัดส่วนการลงทุน ที่เรียกว่า ROI และ ROE การลงทุนประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่แบ่งเงินลงทุนเป็น 2 ส่วนหลัก คือ เงินทุนส่วนตัวของเจ้าของ และ เงินทุนจากแหล่งอื่น เช่น การกู้ยืม การออกหุ้นกู้ การออกหุ้นเพิ่มทุน เมื่อได้เงินทุนที่เพียงพอแล้ว จึงนำมาดำเนินกิจการต่อไป โดยมีผลกำไรสุดท้ายเรียกว่า กำไรสุทธิ การวิเคราะห์ผลกำไรของกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ สามารถคำนวณด้วยอัตราส่วนทางการเงิน ได้แก่ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Return on Investment) หรือ ROI เป็นการคำนวณบนฐานเงินลงทุนรวม (ทุนส่วนตัวของเจ้าของ และ ทุนจากแหล่งอื่น) เพื่อแสดงถึง ประสิทธิภาพการดำเนินงานของกิจการว่า สามารถสร้างผลตอบแทนกลับคืนมาจากเงินลงทุนทั้งหมดเป็นสัดส่วนเท่าไร ยิ่งค่า ROI สูง จึงยิ่งดี ส่วน ROE คือ อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Return on Equity) เป็นการคำนวณบนฐานเงินลงทุนเฉพาะส่วนของผู้ถือหุ้น เพื่อแสดงว่า การนำทุนทรัพย์ส่วนตัวมาลงทุน จะได้ผลตอบแทนจากการดำเนินงานของกิจการ กลับคืนมากี่เป็นสัดส่วนเท่าไร ดังนั้น ยิ่งค่า ROE สูง จึงยิ่งดี

ROE ที่มีค่าสูงกว่า ROI เพราะยังสัดส่วนเงินลงทุนส่วนตัวของผู้ถือหุ้นน้อยลง ยิ่งได้รับ ROE เพิ่มขึ้นเท่านั้น เพราะเป็นการใช้ประโยชน์จากเงินลงทุนบุคคลอื่น ที่เรียกว่า OPM (Other People's Money) จึงไม่จำเป็นต้องเสียเวลาสะสมเงินทุนของตนเองจนครบจำนวนแล้วค่อยลงทุน อย่างไรก็ตาม ควรอยู่บนฐานการวิเคราะห์ความเสี่ยงอย่างถี่ถ้วน เพราะการใช้เงินลงทุนจากแหล่งอื่น ย่อมมีต้นทุนทางการเงิน เช่น ดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร เงินปันผลจ่ายผู้ถือหุ้น ดังนั้น ต้องมั่นใจว่า การลงทุนสามารถให้ผลตอบแทนมากกว่าภาระต้นทุนทางการเงิน กล่าว คือ การวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการประกอบกิจการ ด้วยอัตราส่วนทางการเงินอย่าง ROI และ ROE เป็นการเปรียบเทียบผลกำไรจากสัดส่วนเงินลงทุน ซึ่งอัตราส่วนนี้เป็นตัวบ่งชี้ผลตอบแทนจากการลงทุน ที่ผู้ลงทุนสนใจเป็นอย่างยิ่ง

$$\text{ROI (ร้อยละ)} = (\text{กำไรสุทธิ} / \text{เงินลงทุนรวม}) \times 100$$

$$\text{ROE (ร้อยละ)} = (\text{กำไรสุทธิ} / \text{เงินลงทุนส่วนเจ้าของ}) \times 100$$

2.6 กรอบแนวคิดเกี่ยวกับความคุ้มค่าทางสังคม¹⁰⁷

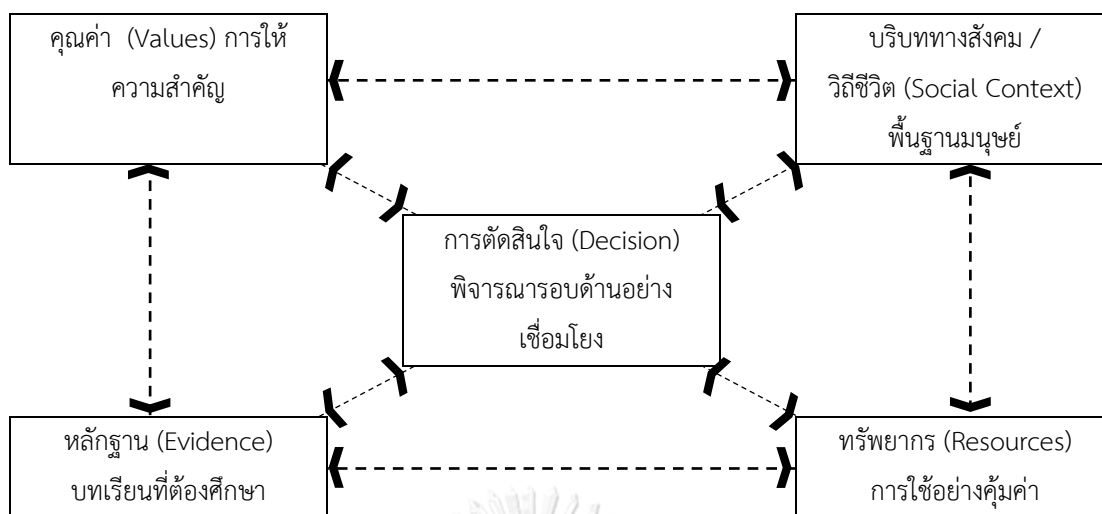
การวิเคราะห์ทางสังคมของโครงการทั้งของภาครัฐบาล และเอกชน ช่วยให้เข้าใจการเปลี่ยนแปลงทางสังคม และสามารถวางแผนเพื่อควบคุมการเปลี่ยนแปลง ส่งเสริมผลกระทบในด้านดี และลดผลกระทบทางสังคมในด้านลบ นำไปสู่การพัฒนาการติดตาม และป้องกันผลกระทบทางสังคมที่อาจไม่ได้คาดการณ์ไว้ การวิเคราะห์ทางสังคมนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการโดย โดยมีจุดประสงค์ ดังนี้

- 1) วิเคราะห์ผลกระทบทางสังคมของโครงการ
- 2) กำหนดความเหมาะสมของโครงการ ช่วยเพิ่มโอกาสที่โครงการจะประสบความสำเร็จ
- 3) ประเมินผลกระทบทางสังคม ทั้งด้านลบ และบวก

การวิเคราะห์ทางสังคมจึงเป็นอีกเครื่องมือหนึ่งที่น่ามาใช้ประเมินทางเลือกในการดำเนินงาน เน้นศึกษาผลกระทบของโครงการที่มีต่อสวัสดิการทางสังคม ประชาชน และชุมชนเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามแผนพัฒนา

¹⁰⁶ TERRABKK, 2557, Financial Ratio 4: ROE & ROI สัดส่วนการลงทุน สะท้อนความต่างผลกำไรอสังหา [สื่อออนไลน์] แหล่งที่มา: <https://www.terrabbkk.com/news/17272/financial-ratio-4-roe-roi> เข้าถึงข้อมูลเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

¹⁰⁷ การวิเคราะห์โครงการทางด้านสังคม [สื่อออนไลน์], แหล่งที่มา: fuangfah.econ.cm.u.ac.th/.../บทที่%209%20การวิเคราะห์โครงการด้านสังคม.doc [3 กรกฎาคม พ.ศ. 2562]



ภาพที่ 2-32 การวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางสังคม¹⁰⁸

ประโยชน์ของการวิเคราะห์ทางสังคม สามารถสรุปได้ดังนี้

1. การวิเคราะห์ช่วยให้วัดผลกระทบของการพัฒนาทางสังคมบรรลุผล
2. การวิเคราะห์ช่วยให้การใช้ทรัพยากรเพื่อผลิตบริการทางสังคมเป็นไปอย่างคุ้มค่า
3. การวิเคราะห์มีส่วนช่วยในการปรับปรุงการวางแผนโครงการให้มีความสอดคล้องกับสภาพสังคม

วัฒนธรรม และความต้องการของประชาชน ทำให้โครงการมีโอกาสประสบผลสำเร็จและได้รับแรงสนับสนุนด้วยดี

4. การวิเคราะห์มีส่วนช่วยในการแก้ไขปัญหาที่เกิดจากผลกระทบของโครงการ

การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการสังคม

การวิเคราะห์ตามหลักต้นทุน และผลตอบแทนสามารถนำมาใช้ในการประเมินโครงการที่ผลิตบริการสังคม ที่ไม่มีการซื้อขาย จึงไม่มีราคาตลาด (market price) แต่มีคุณค่าสูงกับคนที่ได้รับ ในขณะที่เดียวกันก็มีต้นทุนเช่นกัน ประเด็นสำคัญคือการตีค่าผลตอบแทนของบริการทางสังคม ซึ่งมีทางเลือก ดังต่อไปนี้

- 1) วัดจากต้นทุนการให้บริการของภาคเอกชน (cost of comparable private services)

หากบริการทางสังคมนั้นสามารถดำเนินงานโดยภาคเอกชน ต้นทุนการให้บริการของภาคเอกชน จะเป็นมาตรวัดที่ดีของราคาที่ประชาชนสามารถรับได้ แต่ถ้าบริการที่จัดให้มีมาตรฐานไม่เท่าเทียมกับภาคเอกชน ต้องมีการปรับปรุงมูลค่าของบริการทางสังคม เพื่อให้สะท้อนถึงความไม่เท่าเทียมดังกล่าว

- 2) วัดจากรายได้ที่เพิ่มขึ้น (increased earnings)

มูลค่าของบริการทางสังคม สามารถวัดในรูปของการประมาณรายได้ที่เพิ่มขึ้น (increased earnings) ของผู้ที่ได้รับบริการ เมื่อนำไปเปรียบเทียบกับต้นทุนของการจัดบริการทางสังคม ได้แก่ ค่าลงทุนและค่าดำเนินงาน จะสามารถคำนวณหาค่า NPV (Net Present Value) ในราคาตลาดได้

- 3) การประหยัดการสูญเสียรายได้ (savings in lost earnings)

การสูญเสียรายได้ของผู้ใช้บริการหากไม่ได้รับบริการทางสังคม สามารถนำมาใช้ตีค่าผลตอบแทนของบริการนั้นได้

¹⁰⁸ เรื่องเดียวกัน

จากการทบทวนวรรณกรรมสามารถสรุปข้อมูลที่น่าสนใจได้ตามประเภทข้อมูล คือ

ข้อมูลและแนวคิดเกี่ยวกับสถานดูแลผู้สูงอายุในสังคมเมือง ทำให้ทราบถึงกิจกรรม และพื้นที่ใช้สอยที่สอดคล้องกับความต้องการในชีวิตประจำวันของผู้สูงอายุ ตลอดจนมาตรการที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการเสนอแนะรูปแบบ และพื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ข้อมูลและแนวคิดเกี่ยวกับสถานรับเลี้ยงเด็กในสังคมเมือง ทำให้ทราบถึงสถานการณ์ปัจจุบันของการให้บริการสถานรับเลี้ยงเด็กในกรุงเทพฯ และปัจจัยในการเลือกใช้สถานรับเลี้ยงเด็ก เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการเสนอแนะรูปแบบและพื้นที่สถานรับเลี้ยงเด็กในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ข้อมูลและแนวคิดเกี่ยวกับมาตรการทางผังเมืองในการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสำหรับผู้ประกอบการที่ปฏิบัติตามเกณฑ์ปัจจุบันทั้ง 5 เกณฑ์ ทำให้ทราบถึงแนวคิดและทัศนคติของผู้ประกอบการต่อมาตรการดังกล่าว รวมทั้งข้อจำกัดที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน นอกจากนี้ยังเป็นแนวทางในการออกแบบเครื่องมือในงานวิจัย และเป็นแบบแผนในการคัดเลือกตัวแปร และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องด้วย สำหรับกรณีศึกษาในต่างประเทศ ทำให้ทราบแนวทางในการนำมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไปปฏิบัติจริง

ข้อมูลและแนวคิดเกี่ยวกับต้นทุน และผลตอบแทน ทำให้ทราบหลักการคำนวณความคุ้มค่าของโครงการ เพื่อนำไปสู่การตั้งสมมติฐาน และการสร้างแบบจำลอง เมื่อโครงการได้รับพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้น

ข้อมูลและแนวคิดเกี่ยวกับความคุ้มค่าทางสังคม ทำให้ทราบหลักการในการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางสังคม นอกเหนือไปจากผลตอบแทนทางการเงิน เพื่อให้เข้าใจประโยชน์ที่สังคมจะได้รับในการจัดบริการทางสังคม ตามความตั้งใจของมาตรการส่งเสริมทางผังเมืองในการพัฒนากรุงเทพฯ ให้เป็นสังคมสำหรับทุกวัย

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 2-12 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องด้านสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานรับเลี้ยงเด็ก

ปีที่ทำ	2549	2557	2560
จัดทำโดย	ศศิพัฒน์	ปฏิพัทธ์	จงจิตต์
หัวข้อวิจัย	รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์ โครงการระบบการดูแลระยะยาวในครอบครัวสำหรับผู้สูงอายุ, คณะสังคมสงเคราะห์ศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	แนวทางการพัฒนาและปรับปรุงด้านกายภาพศูนย์เอนกประสงค์สำหรับผู้สูงอายุ	สถานเลี้ยงเด็กในบริบทสังคมเมือง: พัฒนาการเพื่อความมั่นคงของชาติ
วัตถุประสงค์	ศึกษาการดูแลผู้สูงอายุโดยครอบครัว และชุมชนและนำเสนอระบบการดูแลระยะยาวในครอบครัวสำหรับผู้สูงอายุในอนาคต	ศึกษาลักษณะประชากรผู้สูงอายุ รวมถึงสภาพเศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรมของพื้นที่บริเวณกรณีศึกษา เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาและปรับปรุงศูนย์เอนกประสงค์สำหรับผู้สูงอายุ	ศึกษาแนวคิดและทัศนคติของผู้ประกอบการ เกี่ยวกับภavnนำ FAR Bonus ไปใช้พัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง,วิเคราะห์ความคุ้มค่า, ปัญหาและอุปสรรค
ผลการศึกษา	การนำระบบการดูแลระยะยาวมาใช้ในประเทศไทยขึ้นอยู่กับการจัดแบ่งบทบาทความรับผิดชอบขององค์กรที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดบริการให้สอดคล้องและเหมาะสมในระดับชาติ ท้องถิ่น และชุมชน รวมถึงการกำหนดแนวทางการจัดการระบบดูแลระยะยาวในอนาคต ส่วนแนวทางการจัดการระบบการดูแลระยะยาวในครอบครัวสำหรับผู้สูงอายุ ควรพิจารณาถึงการสร้างความมั่นคงทางรายได้แก่ผู้สูงอายุ ระบบบริการที่บูรณาการบริการทางสังคมและสุขภาพ การขยายบริการที่ครอบคลุมปัญหาผู้สูงอายุ และการมีระบบอาสาสมัครที่เข้มแข็ง	จากการศึกษาพบว่า แนวทางการพัฒนาด้านกายภาพศูนย์เอนกประสงค์สำหรับผู้สูงอายุนั้นต้องมีการใช้หลักการออกแบบแบบ UNIVERSAL DESIGN เน้นในด้านความปลอดภัย ความสะดวกสบาย และการใช้พื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ ปัจจุบันมี 2 ประเภท ได้แก่ ศูนย์เอนกประสงค์สำหรับผู้สูงอายุที่ไม่เก็บค่าบริการ โดยหน่วยงานภาครัฐ และศูนย์เอนกประสงค์สำหรับผู้สูงอายุที่เก็บค่าบริการปัจจุบันโดยมีทั้งภาครัฐ และเอกชนดูแล	จากการศึกษาโดยการใช้แบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ปกครองของเด็กเล็ก ที่ใช้สถานการรับเลี้ยงเด็ก จำนวน 407 ราย พบว่า ผู้ปกครองส่วนใหญ่พิจารณาใช้บริการสถานรับเลี้ยงเด็ก เพราะต้องการให้บุตรได้มีพัฒนาการที่ดี สถานรับเลี้ยงเด็กที่มีอยู่ในปัจจุบันครอบคลุม กลุ่มพื้นที่เกือบทั้งหมดของกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตาม ผู้ปกครองบางส่วนยังไม่สามารถหาสถานรับเลี้ยงเด็กใกล้บ้าน หรือที่ทำงานได้ เพราะคุณภาพและอัตราค่าบริการ ยังไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้ปกครอง
ข้อคล้ายคลึง	งานวิจัยนี้ศึกษาาระบบการดูแลระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุในชุมชน	งานวิจัยนี้ศึกษาแนวคิดให้ผู้สูงอายุอาศัยในที่เดิม	งานวิจัยนี้ศึกษาความต้องการสถานรับเลี้ยงเด็กในสังคมเมือง
ข้อแตกต่าง	งานวิจัยนี้นำเสนอแนวทางการพัฒนาระบบการดูแลระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุในอนาคต โดยมีได้ครอบคลุมเรื่องต้นทุน และผลตอบแทน	งานวิจัยนี้ศึกษาแนวทางการพัฒนาด้านกายภาพศูนย์เอนกประสงค์สำหรับผู้สูงอายุในโดยมิได้ครอบคลุมเรื่องต้นทุน และผลตอบแทน	งานวิจัยนี้ศึกษาปัจจัยในการเลือกใช้บริการสถานรับเลี้ยงเด็กกรุงเทพ โดยมีได้ครอบคลุมเรื่องต้นทุน และผลตอบแทน

ตารางที่ 2-13 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องด้านการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน

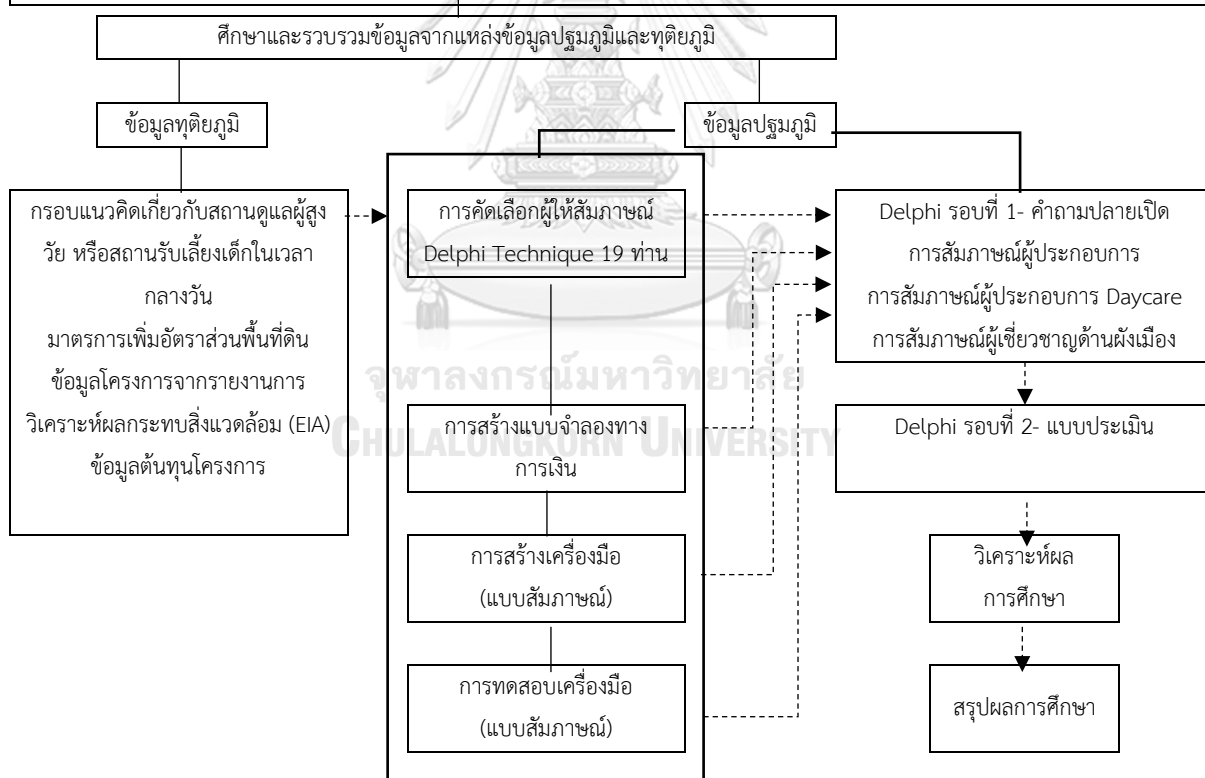
ปีที่ทำ	2556	2557	2559	2559
จัดทำโดย	พลูฉิมิ	ตราวุฒ	ภาณีณี	กรองกมล
หัวข้อวิจัย	การวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์ของอาคารประหยัดพลังงานที่ได้รับ FAR Bonus	ความคุ้มค่าทางการเงินของการลงทุนโครงการอาคารชุดเพื่อให้ได้รับ FAR จากเกณฑ์ PRE-NC กรณีศึกษา ไอดีโอเมบี	การเปลี่ยนแปลงต้นทุนและผลตอบแทนในการลงทุนพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยตามมาตรการ FAR Bonus	ผลการดำเนินงานมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่มีต่อการพัฒนาผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
วัตถุประสงค์	ศึกษาความสัมพันธ์ของปริมาณการประหยัดพลังงานที่เหมาะสมต่อการเพิ่ม FAR Bonus โดยพิจารณาจาก ค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น และผลตอบแทนจากการประหยัดพลังงาน และค่าเช่า	ศึกษาความคุ้มค่าทางการเงินจากการเปลี่ยนอาคารชุด ให้ผ่านเกณฑ์ TREES-PRE NC ทั้ง 4 ระดับ เพื่อ FAR Bonus ตามผังเมืองรวม กทม	ศึกษาแนวคิดและทัศนคติของผู้ประกอบการเกี่ยวกับ FAR Bonus ไปยังพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง, วิเคราะห์ความคุ้มค่า, ปัญหาและอุปสรรค	ศึกษามาตรการ FAR Bonus และตรวจสอบความสำเร็จของ FAR Bonus ในปัจจุบันทั้ง 5 เกณฑ์ รวมทั้งสำรวจและวิเคราะห์ความคิดเห็นของผู้ประกอบการที่มีต่อ FAR Bonus และเสนอแนะ
ผลการศึกษา	- สำนักงานที่ได้ FAR Bonus 5% ประหยัดพลังงาน 5.24% 20% ประหยัดพลังงาน 25% - ห้างที่ได้รับ FAR Bonus 5% ประหยัดพลังงาน 9.86% 20% ประหยัดพลังงาน 31% - ค่าเช่าพื้นที่มีผลต่อ NPV & IRR	การเพิ่มพื้นที่และความสูงอาคาร ทำให้มีค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น เมื่อได้รับ FAR Bonus 20% โครงการที่มี FAR 8:1 มีผลตอบแทนสูงสุด โครงการที่มี FAR 7:1 มีผลตอบแทนต่ำสุด	- โครงการที่ได้รับ FAR Bonus 5% และ 20% ได้รับผลตอบแทนสูงสุด - สามารถสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกคิดเป็น 1.3% ของจำนวนทั้งหมด ราคาหน่วยละประมาณ 1.6 ล้านบาท	- ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยจะสนใจมาตรการที่ไม่ส่งผลต่อพื้นที่ส่วนบุคคล เช่น พื้นที่รับน้ำ และอาคารเขียว สำหรับผู้ประกอบการสำนักงาน โรงแรม และอาคารพาณิชย์กรรม จะสนใจ อาคารเขียว พื้นที่สาธารณะ และที่จอดรถ - โครงการที่เข้าเกณฑ์พื้นที่สาธารณะ และพื้นที่รับน้ำ เกิดผลต่อสาธารณะตามวัตถุประสงค์
ข้อถกเถียง	งานวิจัยนี้ศึกษา ต้นทุน และผลตอบแทนตามระดับของมาตรการ FAR Bonus	งานวิจัยนี้ศึกษา ต้นทุน และผลตอบแทน ของมาตรการ FAR Bonus ในพื้นที่ FAR ระดับต่างๆ	งานวิจัยนี้ศึกษา ต้นทุน และผลตอบแทน ตามระดับของมาตรการ FAR Bonus	งานวิจัยนี้ศึกษา ผลตอบแทนของมาตรการ FAR Bonus นอกเหนือจากทางการเงิน
ข้อแตกต่าง	งานวิจัยนี้ศึกษามาตรการ FAR Bonus ประเภทประหยัด เพียงอย่างเดียว	งานวิจัยนี้ศึกษามาตรการ FAR Bonus ประเภทอาคารเขียว เพียงอย่างเดียว	งานวิจัยนี้ศึกษาปริมาณ FAR Bonus ประเภทที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพียงอย่างเดียว	งานวิจัยนี้ศึกษามาตรการ FAR Bonus ทั้ง 5 เกณฑ์ โดยมีได้ครอบคลุมเรื่องต้นทุน และผลตอบแทน

บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยใช้วิธีเดลฟาย (Delphi Technique) ในการเก็บข้อมูลเพื่อศึกษาการพัฒนาโครงการตามมาตรการส่งเสริมอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) โดยการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในเรื่องแนวคิด และทัศนคติของผู้พัฒนาโครงการ การคำนวณผลกำไรสุทธิต่อต้นทุน และการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และข้อจำกัดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เพื่อนำไปสู่แนวทางในการพัฒนาโครงการตามเงื่อนไขของ FAR Bonus ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และสามารถนำข้อค้นพบไปปรับใช้ต่อไป ทั้งนี้มีระเบียบวิธีวิจัยดังนี้

3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

- 1 เพื่อศึกษาแนวคิดและทัศนคติของผู้ประกอบการ เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในกรุงเทพฯ เพื่อให้ได้รับการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ (FAR Bonus)
- 2 เพื่อศึกษาด้านทุนและผลตอบแทนที่เปลี่ยนแปลงในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในกรุงเทพฯ เพื่อให้ได้รับการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ (FAR Bonus)
- 3 เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และข้อจำกัดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในการเข้าร่วมเกณฑ์จัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และเด็กในเวลากลางวัน



ภาพที่ 3-1 แผนผังแสดงกรอบแนวคิดในงานวิจัย

ที่มา: ผู้วิจัย

ขั้นตอนแรก เริ่มจากศึกษาเกณฑ์การออกแบบสถานดูแลผู้สูงวัย และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน รวมถึงมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ มาตรฐานบ้านพักผู้สูงอายุ พ.ศ. 2555 และมาตรฐานสถานพัฒนาเด็กปฐมวัยแห่งชาติ พศ 2561 โดยกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงมนุษย์ เพื่อสร้างเครื่องมือในงานวิจัย ได้แก่ แบบสัมภาษณ์ และแบบสอบถามผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญ โดยนำวิธีเดลฟาย มาใช้ในการคัดเลือกผู้ให้สัมภาษณ์ และกำหนดการเก็บข้อมูลเป็น 2 รอบ คือ รอบที่ 1 การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง โดยใช้คำถามปลายเปิด รอบที่ 2 แบบประเมิน ขั้นตอนถัดมา คือ การศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการเพื่อกำหนดแนวทางในงานวิจัย รวมทั้งค้นคว้าหาข้อมูลเพื่อกำหนดกรณีศึกษา เมื่อกำหนดโครงการกรณีศึกษาได้แล้วนั้น จึงทำการวิเคราะห์โครงการที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลด้านกฎหมาย, ค่าก่อสร้าง,รายได้ นอกจากนี้ยังใช้วิธีการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ถึงข้อมูลที่ยังขาดความสมบูรณ์ในบางหัวข้อจากข้อมูลกรณีศึกษา จากนั้นนำข้อมูลที่ได้มาคำนวณหาผลกำไรสุทธิต่อต้นทุนจากการก่อสร้างสถานดูแลผู้สูงวัย และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน และพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้น และใช้วิธีเดียวกันกับเกณฑ์ปัจจุบันอีก 5 เกณฑ์ เมื่อได้ข้อมูลดังกล่าวครบถ้วนจึงนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์เพื่อตอบคำถามงานวิจัย ถึงมาตรการ FAR BONUS สำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัย ที่จัดให้มีสถานดูแลผู้สูงวัย และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ว่าสามารถจูงใจผู้พัฒนาโครงการในการลงทุนหรือไม่และแตกต่างกันอย่างไร และนำผลที่ได้ไปสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการอีกครั้งถึงทัศนคติและแนวคิดต่อมาตรการ FAR BONUS สำหรับโครงการที่จัดให้มีสถานดูแลผู้สูงวัย และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาสรุปผลในงานวิจัย

3.2 การคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญ

เนื่องจากงานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพ อาศัยความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านเป็นสำคัญ ผู้วิจัยจึงใช้วิธี Delphi ในการรวบรวมความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ สามารถแบ่งได้เป็น 3 ขั้นตอน ดังนี้

3.2.1 ขั้นตอนการคัดเลือกผู้ให้สัมภาษณ์

3.2.1.1 ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย คัดเลือกโดยการส่งรายชื่อผู้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัยที่มีมูลค่าสูงสุดโครงการมากที่สุดในครึ่งปีแรกของ พ.ศ. 2561 จากการสำรวจของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทยให้นายกสมาคมอาคารชุดไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เสนอรายชื่อกลับมา 10 รายต่อท่าน ทั้งนี้อาจเลือกบริษัทเพิ่มเติมจากรายชื่อข้างล่างได้ จากนั้นจึงคัดเลือกรายชื่อที่ซ้ำกันมากที่สุด 5 ลำดับแรกมาเพื่อนัดสัมภาษณ์

ตารางที่ 3-1 รายชื่อบริษัทพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยเพื่อประกอบการพิจารณา เรียงลำดับตามมูลค่าโครงการในครึ่งปีแรกของพ.ศ. 2561 โดยศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย¹⁰⁹

อันดับ	ชื่อบริษัทที่มีมูลค่าโครงการมากที่สุด พ.ศ. 2561(Q1&Q2)	อันดับ	ชื่อบริษัทที่มีมูลค่าโครงการมากที่สุด พ.ศ. 2561(Q1&Q2)
1	บมจ. พุกษา เรียดเอสเตท	11	บมจ. ออลส์ อินส์ปรีร์ ดีเวลลอปเม้นท์
2	บมจ. แสนสิริ	12	บมจ. ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้
3	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	13	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
4	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	14	บจก. นายารา เพชรเกษม
5	บมจ. เสนา ดีเวลลอปเม้นท์	15	บจก. ไซมิส (สุขุมวิท+ควีนส์)
6	บจก. เทียนเงิน อินเตอร์เนชั่นแนล พร็อพเพอร์ตี้	16	บจก. รสิกา พร็อพเพอร์ตี้
7	บมจ. เอพี (ไทยแลนด์)	17	บจก. เอส. แอล. เอสเตท
8	บมจ. ศุภาลย์	18	บจก. พรรณราย ดีเวลลอปเม้นท์
9	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	19	บจก. เนอวานายู
10	บจก. บีจีวาย แอนด์ ทีเอพี พร็อพเพอร์ตี้ (จีน)	20	บจก. เคพีเอ็น-เคปเปลอัลลายซ์แอนด์ (เอสเค 19)

ตารางที่ 3-2 สรุปรายชื่อบริษัทพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยที่รวบรวมจากสมาคมอาคารชุดไทย, สมาคมอสังหาริมทรัพย์ และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร	สมาคมอาคารชุดไทย	สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
1.บมจ. แอลพีเอ็น ดีเวลลอปเม้นท์	1.บมจ. แสนสิริ	1.บมจ. พุกษา เรียดเอสเตท
2.บมจ. แสนสิริ	2.บมจ. แอลพีเอ็น ดีเวลลอปเม้นท์	2.บมจ. ศุภาลย์
3.บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	3.บมจ. พุกษา เรียดเอสเตท	3.บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์
4.บมจ. ศุภาลย์	4.บมจ. แลนด์แอนด์เฮ้าส์	4.บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
5.บมจ. เอพี ดีเวลลอปเม้นท์	5.บมจ. แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น	5.บมจ. แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น
6.บมจ. พุกษา เรียดเอสเตท	6.บมจ. เอพี ดีเวลลอปเม้นท์	6.บมจ. เสนา ดีเวลลอปเม้นท์
7.บมจ. แลนด์แอนด์เฮ้าส์	7.บมจ. ศุภาลย์	7.บมจ. เอสซีเอสเอสเตท
8.บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์	8.บมจ. นารายณ์พร็อพเพอร์ตี้	8.บมจ. ยู ซิตี้
9.บมจ. เอสซีเอสเอสเตท	9.บมจ. ริชเพลซ 2002	9.บมจ. ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้
10.บมจ. ออริจิน ดีเวลลอปเม้นท์	10.บมจ. ออริจิน ดีเวลลอปเม้นท์	10.บมจ. ออลส์ อินส์ปรีร์ ดีเวลลอปเม้นท์

จากตารางข้างต้น บริษัทที่ได้รับการเสนอรายชื่อมากที่สุด 4 ลำดับแรก ได้แก่

- 1) บริษัท พุกษา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2) บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
- 3) บริษัท แอลพีเอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ

¹⁰⁹ รายชื่อบริษัทพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย เรียงลำดับตามมูลค่าโครงการในครึ่งปีแรกของ พ.ศ. 2561, สื่อออนไลน์, แหล่งที่มา https://www.area.co.th/thai/area_announce/area_press.php?strquery=press_announcement2609.htm, เข้าถึงเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2561

4) บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

โดยมีรายชื่อผู้ให้สัมภาษณ์ระดับผู้บริหาร, ผู้จัดการ หรือหัวหน้างานที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ตามตารางที่ 3-3

ตารางที่ 3-3 สรุปรายชื่อบริษัทพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยที่รวบรวมจากสมาคมอาคารชุดไทย, สมาคมอสังหาริมทรัพย์ และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร 5 ลำดับแรก และรายชื่อผู้ให้สัมภาษณ์

	Economic Market (Below 75,000 Baht/m ²)	Mid Class (75,000-110,000 Baht/m ²)	Hi-End Class (110,000-190,000 Baht/m ²) ¹¹⁰
บริษัท พฤกษา เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	คุณ ภัคริน ทัดติพงษ์ กรรมการผู้จัดการ กลุ่มคอนโดมิเนียม 2		คุณ ทัดดาว จิระศักดิ์ Executive Vice President กลุ่มธุรกิจพ ริเมียมแนวสูง
บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)	คุณ จริญญา จันทร์เจดศักดิ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานพัฒนาผลิตภัณฑ์		
บริษัท แอลพีเอ็น ดีเวล ลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	คุณ ประพันธ์ศักดิ์ รักษาไชยวรรณ กรรมการผู้จัดการ บริษัท ลุมพินี วิสดอม แอนด์ โซลูชั่น จำกัด (LWS) ในเครือ แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป (LPN)		
บริษัท อนันดา ดีเวลล อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	คุณ นัฐพล นาคสุสุข Head of Business Unit		

นอกจากการคัดเลือกผู้พัฒนาโครงการโดยการเสนอชื่อจากองค์กรที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีประสบการณ์ใช้มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในการพัฒนาโครงการ ผู้วิจัยจึงทำการตรวจสอบเพิ่มเติม โดยอ้างอิงข้อมูลจากรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมถึงจำนวนโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ได้รับพื้นที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าร่วมเกณฑ์ พบว่า ทั้ง 4 บริษัท มีโครงการดังกล่าวตั้งแต่เริ่มมีการใช้เกณฑ์มาตรการ หรือตั้งแต่ พ.ศ. 2549 จนถึงปัจจุบัน โดยทั้งหมดใช้เกณฑ์การจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำ ซึ่งช่วยยืนยันถึงประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการโดยใช้มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

¹¹⁰
NEXUS 2017

ตารางที่ 3-4 รายชื่อโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เข้าร่วมมาตรการ FAR Bonus ตั้งแต่ พ.ศ. 2549¹¹¹

	พ.ศ.	พิกัด	แสนสิริ	แอลพีเอ็น	อนันดา
1	2558		The Line วงศ์สว่าง		IDEO MOBI วงศ์สว่าง
2			The Line เพชรบุรี 18		IDEO MOBI สุขุมวิท
3	2559	Plum คอนโด ปิ่นเกล้า			
4		Chapter 1 Eco รัชดา			
5		The Tree สุขุมวิท 71			
6		Chapter 1 Shine			
7		Urbano ราชวิถี			
8	2560	The Privacy ท่าพระ			
9		The Privacy จรัญ			
10		The Reserveประดิพัทธ์			
11	2561			Selected สุทธิสาร	

3.2.1.2 ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ผู้วิจัยได้ส่งหนังสือถึงกรมกิจการผู้สูงอายุ สถาบันเวชศาสตร์สมเด็จพระญาณสังวรเพื่อผู้สูงอายุ และสมาคมพัฒนาธุรกิจบริการผู้สูงอายุ เพื่อให้ท่านเหล่านั้นเสนอชื่อกลับมาท่านละ 5 ราย จากนั้นจึงใช้วิธีการเดิมซ้ำกับรายชื่อที่ได้มาใหม่ เมื่อได้รายชื่อมาครบถ้วนจึงทำการคัดเลือกรายชื่อที่ซ้ำกันมากที่สุด 4 ลำดับ อย่างไรก็ตาม มีผู้ได้รับการเสนอชื่อในครั้งแรกทั้งสิ้นจำนวน 5 ท่าน ผู้วิจัยจึงทำการสัมภาษณ์ทุกท่าน

ตารางที่ 3-5 รายชื่อผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน รวบรวมรายชื่อจากกรมกิจการผู้สูงอายุ สถาบันเวชศาสตร์สมเด็จพระญาณสังวรเพื่อผู้สูงอายุ และสมาคมพัฒนาธุรกิจบริการผู้สูงอายุ

รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ	ตำแหน่ง
พญ. นาฏ พงษ์สมุทร	กรรมการบริหารโครงการที่พักผู้สูงอายุสวนคนิเวศ
ร.ศ.ดร. นาเรรัตน์ จิตรมนตรี	อดีตหัวหน้าภาควิชาการพยาบาลรากฐาน ภาควิชาการพยาบาลรากฐาน คณะพยาบาลศาสตร์มหาวิทยาลัยมหิดล
ศ.ดร. ศศิพัฒน์ ยอดเพชร	นักวิชาการอิสระ มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย นักวิจัย คณะสังคมสงเคราะห์ศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คุณ ศิริลักษณ์ มีมาก	ผู้อำนวยการกองยุทธศาสตร์และแผนงาน ผู้เชี่ยวชาญด้านผู้สูงอายุ กรมกิจการผู้สูงอายุ
นพ. สกานต์ บุณนาค	ผู้อำนวยการสถาบันเวชศาสตร์สมเด็จพระญาณสังวรเพื่อผู้สูงอายุ กรมการแพทย์

¹¹¹ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

3.2.1.3 ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ผู้วิจัยได้ส่งหนังสือถึงสถาบันพัฒนาอนามัยเด็กแห่งชาติ, กรมกิจการเด็กและเยาวชน และสมาคมพัฒนาสถานรับเลี้ยงเด็กไทย เพื่อให้ท่านเหล่านั้นเสนอชื่อกลับมาท่านละ 5 ราย จากนั้นจึงใช้วิธีการเดิมซ้ำกับรายชื่อที่ได้มาใหม่ เมื่อได้รายชื่อมาครบถ้วนจึงทำการคัดเลือกรายชื่อที่ซ้ำกันมากที่สุด 4 ลำดับ โดยมีรายชื่อผู้ที่ได้รับการนำเสนอจำนวน 14 ท่าน ดังตารางที่ 3-6

ตารางที่ 3-6 รายชื่อผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน รวบรวมรายชื่อจากสถาบันพัฒนาอนามัยเด็กแห่งชาติ กรมกิจการเด็กและเยาวชน และสมาคมพัฒนาสถานรับเลี้ยงเด็กไทย

ความถี่	รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ	ตำแหน่ง
4	คุณ กิติมา พัวพัฒนกุล	นางพยาบาลวิชาชีพชำนาญการ หัวหน้ากลุ่มวิจัย นวัตกรรม ถ่ายทอดเทคโนโลยี สถาบันพัฒนาอนามัยเด็กแห่งชาติ
1	คุณ กีฬาพร สิงทา	กรรมการสมาคมพัฒนาสถานรับเลี้ยงเด็กไทย และเจ้าของสุวรรณา เนิร์สเซอร์รี่
4	คุณ งามตา รอดสนใจ	หัวหน้างานบริหารภายใน นักวิจัยด้านชุมชนปลอดภัย ศูนย์เด็กเล็กปลอดภัย ภาควิชากุมารเวชศาสตร์ คณะแพทยศาสตร์ รพ.รามธิบดีม.มหิดล
1	คุณ จุฑา สินี	กรรมการสมาคมพัฒนาสถานรับเลี้ยงเด็กไทย และเจ้าของถนนอมพิศ เบบีโฮม
8	นพ. ธีรชัย บุญยะสิทธิ์	รองผู้อำนวยการสถาบันพัฒนาอนามัยเด็กแห่งชาติ
5	คุณ เบญจวรรณ วงศ์ใหญ่	นักวิชาการศึกษา โครงการพัฒนาศูนย์เด็กเล็กต้นแบบอายุต่ำกว่า 3 ปี (วัยเตาะแตะ) ของสถาบันพัฒนาอนามัยเด็กแห่งชาติ ปี พ.ศ.2561
5	คุณ พรวิวัฒน์ อุไรสวัสดิ์	ผู้อำนวยการกลุ่มการพัฒนาเด็กปฐมวัย กองส่งเสริมการพัฒนาและสวัสดิการเด็ก เยาวชน และครอบครัว กรมกิจการเด็กและเยาวชน
1	คุณ พรทิพย์ วรวิชัย	นักวิชาการศึกษา โครงการพัฒนาศูนย์เด็กเล็กต้นแบบอายุต่ำกว่า 3 ปี (วัยเตาะแตะ) ของสถาบันพัฒนาอนามัยเด็กแห่งชาติ ปี พ.ศ.2561
7	คุณ ไพรัตน์ อุดมไพรพฤกษ์	นายกสมาคมพัฒนาสถานรับเลี้ยงเด็กไทย และผอ.รร.วิชาชีพสุขภาพเบญจรักษ์รวมชัย
	คุณ ไพลิน วิญญูกุล	นักจิตวิทยาปฏิบัติการ
1	คุณ ลัดดาวรรณ น้อยอรุณ	ผู้อำนวยการกลุ่มงานส่งเสริมการจัดการศึกษาปฐมวัย และศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก กองส่งเสริมและพัฒนาการจัดการศึกษาท้องถิ่น กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
1	คุณ วิลาวัลย์ ขุนฤทธิ์	นักพัฒนาการเด็ก กลุ่มการพัฒนาเด็กปฐมวัย กรมกิจการเด็กและเยาวชน
4	คุณ สุรีพร เกียรติวงศ์ครู	นางพยาบาลวิชาชีพชำนาญการ กลุ่มศูนย์สาธิต สถาบันพัฒนาอนามัยเด็กแห่งชาติ
1	คุณ อริยะ สุพรรณเกษัช	อดีตนายกสมาคมพัฒนาสถานรับเลี้ยงเด็กไทย และผอ.รร.ถนนอมพิศวิทยา

อย่างไรก็ตาม มีผู้ได้รับการนำเสนอชื่อสองท่านที่ไม่สามารถให้สัมภาษณ์ได้ด้วยเหตุผลส่วนตัว ได้แก่ คุณ จุฑา สินี และ คุณ อริยะ สุพรรณเกษัช รายชื่อผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในขั้นสุดท้ายจึงได้รับการคัดเลือกจากผู้เชี่ยวชาญท่านอื่นจำนวน 12 ท่าน ดังตารางที่ 3-7

ตารางที่ 3-7 รายชื่อผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในชั้นตอนสุดท้าย

ความถี่	รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ	ตำแหน่ง
8	นพ. ธีรชัย บุญยยะสิทธิ์พรธม	รองผู้อำนวยการสถาบันพัฒนาอนามัยเด็กแห่งชาติ
5	คุณ เบญจวรรณ วงศ์ใหญ่	นักวิชาการศึกษา โครงการพัฒนาศูนย์เด็กเล็กต้นแบบอายุต่ำกว่า 3 ปี (วัยเตาะแตะ) ของสถาบันพัฒนาอนามัยเด็กแห่งชาติ ปี พ.ศ.2561
5	คุณ พรปวีณ์ อุไรสวัสดิ์	ผู้อำนวยการกลุ่มการพัฒนาเด็กปฐมวัย กองส่งเสริมการพัฒนาและสวัสดิการเด็ก เยาวชน และครอบครัว กรมกิจการเด็กและเยาวชน
7	คุณ ไพรัตน์ อุดมไพรพฤกษ์	นายกสมาคมพัฒนาสถานรับเลี้ยงเด็กไทย และผอ.ร.ร.วิชาชีพสุภาพเบญจรักษ์รวมชัย

3.2.1.4 ผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมือง ผู้วิจัยได้ส่งหนังสือถึงสำนักผังเมือง, สมาคมการผังเมืองไทย และสมาคมสถาปนิกผังเมืองไทย เพื่อให้ท่านเหล่านั้นเสนอชื่อกลับมาท่านละ 5 ราย จากนั้นจึงใช้วิธีการเดิมซ้ำกับรายชื่อที่ได้มาใหม่ เมื่อได้รายชื่อมาครบถ้วนจึงทำการคัดเลือกรายชื่อที่ซ้ำกันมากที่สุด 4 ลำดับ

ตารางที่ 3-8 รายชื่อผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมือง รวบรวมรายชื่อจากสำนักผังเมือง สมาคมการผังเมืองไทย และสมาคมสถาปนิกผังเมืองไทย

ความถี่	รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ	ตำแหน่ง
5	ผศ.เจตกำจร พรหมโยธี	ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์สมาคมสถาปนิกผังเมืองไทย อดีตนายกสภาสถาปนิก (พ.ศ. 2557- พ.ศ. 2560) อุปนายกสมาคมนักผังเมืองไทย (พ.ศ. 2557- พ.ศ. 2558)
8	คุณ ฐาปนา บุญยประวีตร	นายกสมาคมการผังเมืองไทย
2	อ.ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย	อาจารย์ประจำภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ ศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง
5	ดร.เทอดเกียรติ ศักดิ์คำดวง	กรรมการที่ปรึกษาสมาคมสถาปนิกผังเมืองไทย อดีตนายกสมาคมสถาปนิกผังเมืองไทย
2	ผศ.ดร.ธนภณ พันธเสน	ผู้เชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์ กรรมการสมาคมการผังเมืองไทย อาจารย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
1	ผศ.ดร.ธีระพงศ์ สันติภาพ	อาจารย์ประจำสถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล
2	คุณ นพดล ธรรมวิวัฒน์	กรรมการผู้จัดการ บ.นอร์ธแลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด กรรมการสมาคมการผังเมืองไทย
8	รศ.ดร.นพรัตน์ ตาปนานนท์	ศาสตราจารย์ประจำภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และที่ปรึกษา ศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง

ตารางที่ 3.8 รายชื่อผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมือง รวบรวมรายชื่อจากสำนักผังเมือง สมาคมการผังเมืองไทย และสมาคมสถาปนิกผังเมืองไทย (ต่อ)

ความถี่	รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ	ตำแหน่ง
9	คุณ พรนริศ ชวนไชยสิทธิ์	นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และกรรมการสมาคมการผังเมืองไทย
2	อ.ดร.พรสรร วิเชียรประดิษฐ์	อาจารย์ประจำภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และรองผู้อำนวยการศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง
2	ว่าที่ ร.ต. ภราดร ธัญญาพันธ์	กรรมการที่ปรึกษาสมาคมสถาปนิกผังเมืองไทย
	ผศ.ดร.รักษนก คชานุกาล	อาจารย์ประจำวิทยาลัยประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
	คุณ วิจิตร ศิวาวิเศษฤทธิ์	กรรมการและเหรียญกษาปณ์สมาคมสถาปนิกผังเมืองไทย

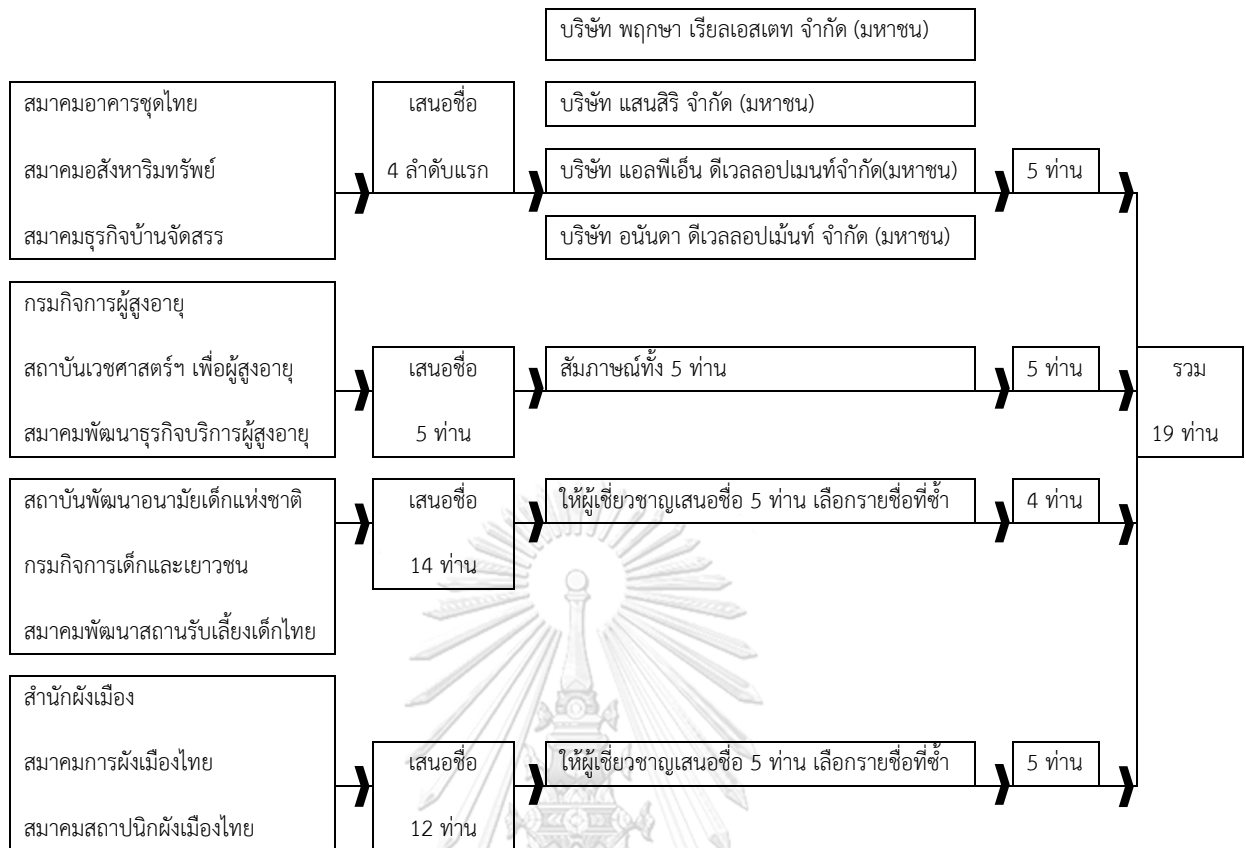
โดยที่ ร.ต. ภราดร ธัญญาพันธ์ ไม่สามารถให้สัมภาษณ์ได้ด้วยเหตุผลส่วนตัว รายชื่อผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองในขั้นสุดท้ายจึงได้รับการคัดเลือกจากผู้เชี่ยวชาญท่านอื่นจำนวน 12 ท่าน ดังตารางที่ 3-9

ตารางที่ 3-9 รายชื่อผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองในขั้นตอนสุดท้าย

ความถี่	รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ	ตำแหน่ง
5	ผศ.เจตกำจร พรหมโยธี	ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์สมาคมสถาปนิกผังเมืองไทย อดีตนายกสภาสถาปนิก (พ.ศ. 2557- พ.ศ. 2560) อุปนายกสมาคมนักผังเมืองไทย (พ.ศ. 2557- พ.ศ. 2558)
8	คุณ ฐาปนา บุญประวิตร	นายกสมาคมการผังเมืองไทย
5	ดร.เทอดเกียรติ ศักดิ์คำดวง	กรรมการที่ปรึกษาสมาคมสถาปนิกผังเมืองไทย อดีตนายกสมาคมสถาปนิกผังเมืองไทย
8	รศ.ดร.นพรัตน์ ตาปนานนท์	ศาสตราจารย์ประจำภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และที่ปรึกษา ศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง
9	คุณ พรนริศ ชวนไชยสิทธิ์	นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และกรรมการสมาคมการผังเมืองไทย

ผลที่ได้จากขั้นตอนนี้ คือ รายชื่อผู้ให้สัมภาษณ์ที่ผ่านการคัดเลือกจำนวน 19 ท่าน ประกอบด้วย ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย 5 ท่าน, ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน 5 ท่าน , ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน 4 ท่าน และผู้เชี่ยวชาญด้านผังเมือง 5 ท่าน ซึ่งมีค่าความคลาดเคลื่อนของข้อมูลในระดับต่ำที่สุด (จำนวนผู้ให้สัมภาษณ์ 17-20 ท่าน ระดับความคลาดเคลื่อน 0.02)¹¹²

¹¹² Macmillan, Thomas T, 1971, "The Delphi Technique"



ภาพที่ 3-2 ขั้นตอนการคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญ

ที่มา: ผู้วิจัย

ตารางที่ 3-10 การคำนวณค่าความคลาดเคลื่อนตามวิธีเดลฟายเทคนิค¹¹³

จำนวนผู้ร่วมตอบงานวิจัย (Panel Size)	ค่าความคลาดเคลื่อนที่ลดลง Error Reduction	การเปลี่ยนแปลงความคลาดเคลื่อน Net Change
1-5	1.20-0.70	0.50
5-9	0.07-0.58	0.12
9-13	0.58-0.54	0.04
13-17	0.54-0.50	0.02
17-21	0.50-0.48	0.02
21-25	0.48-0.46	0.02
25-29	0.46-0.44	0.02

¹¹³ Macmillan, Thomas T, 1971, "The Delphi Technique"

3.2.2 ขั้นตอนการเก็บข้อมูล รอบที่ 1 โดยใช้แบบสัมภาษณ์ที่มีโครงสร้าง (structure interview) ซึ่งมีลักษณะเป็นคำถามปลายเปิดที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม เพื่อเป็นการรวบรวมความคิดเห็นให้มากที่สุด ได้แก่

- แบบสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการกรณีศึกษา
- แบบสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญสถานดูแลในเวลากลางวันสำหรับผู้สูงอายุ และเด็ก
- แบบสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านผังเมือง

3.2.3 ขั้นตอนการเก็บข้อมูล รอบที่ 2 การสร้างแบบสอบถามแบบประเมินค่าได้ 5 ระดับ จากขั้นตอนที่ 2

3.3 การทดสอบเครื่องมือ

นอกจากการขอความร่วมมือจากองค์กรที่เกี่ยวข้องในการเสนอชื่อผู้เชี่ยวชาญ ผู้วิจัยได้ทำการทดสอบเครื่องมือโดยการสัมภาษณ์ผู้นำองค์กรเพื่อปรับปรุงแบบสัมภาษณ์ สิ่งที่ต้องทำการปรับปรุงทั้งจากคำแนะนำของผู้ทดสอบแบบสัมภาษณ์ และจากการสังเกตของผู้วิจัย ได้แก่ การเรียงลำดับคำถามในการสัมภาษณ์ เพื่อลำดับความคิดของผู้ให้สัมภาษณ์ และเพิ่มเติมการนำเสนอข้อมูลเบื้องต้น เพราะหัวข้อวิจัยเกี่ยวข้องกับความรู้หลายแขนง ผลจากการทดสอบการเก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ แบ่งตามความเชี่ยวชาญของผู้ให้สัมภาษณ์ เป็น 4 กลุ่ม สามารถสรุปความคิดเห็นเบื้องต้น ได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1 ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เห็นด้วยในหลักการของเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน สำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัย ถือว่าเป็นเรื่องใหม่ของผู้พัฒนาโครงการ โดยเฉพาะสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน แนวโน้มการจัดตั้งที่ประสบความสำเร็จขึ้นอยู่กับลักษณะโครงการและกลุ่มเป้าหมายเป็นสำคัญ

กลุ่มที่ 2 ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เห็นด้วยในหลักการของเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน และควรมีการสนับสนุน เพราะความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน มีเพิ่มมากขึ้นในปัจจุบัน

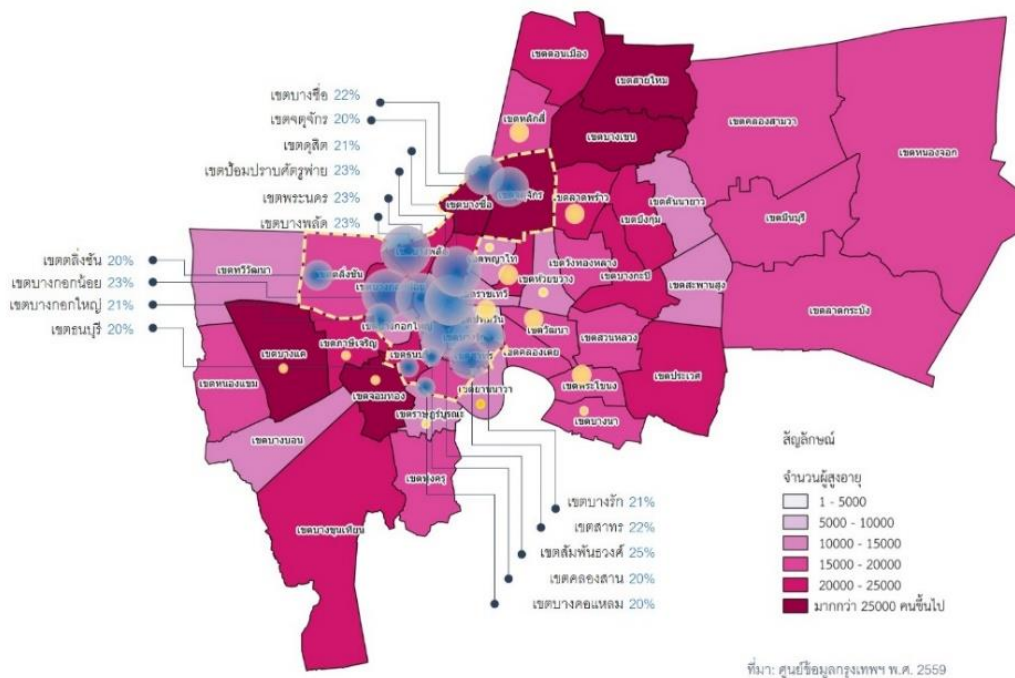
กลุ่มที่ 3 ผู้เชี่ยวชาญด้านผังเมือง เห็นด้วยในหลักการของเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพราะมีความสอดคล้องกับการพัฒนาเมือง ในเรื่องแรงจูงใจขึ้นอยู่กับประเภทของโครงการ

3.4 พื้นที่ศึกษา และโครงการกรณีศึกษา

การกำหนดพื้นที่ศึกษา และโครงการกรณีศึกษาเพื่อเป็นตัวแทนของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในทำเลที่ตั้ง ระดับราคา และค่า FAR ที่แตกต่างกัน และนำไปสู่การค้นคว้าหาข้อมูลเพื่อกำหนดสมมุติฐานที่จะนำมาวิเคราะห์หาผลกำไรสุทธิต่อต้นทุนสำหรับการลงทุนในโครงการอาคารชุดพักอาศัยตามมาตรการต่อไป

3.4.1 พื้นที่ศึกษา

เขตการปกครองของกรุงเทพมหานครที่มีความหนาแน่นของประชากรผู้สูงวัยสูง (มากกว่าร้อยละ 20) เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน อย่างไรก็ตามเป็นที่น่าสังเกตว่าเขตที่มีความหนาแน่นของประชากรผู้สูงวัยสูง จะมีความหนาแน่นของประชากรเด็กปฐมวัยน้อยลง โดยพื้นที่เศรษฐกิจใจกลางกรุงเทพฯ จะมีประชากรผู้สูงวัยหนาแน่นที่สุดและลดลงตามระยะห่างจากพื้นที่ศูนย์กลางจนน้อยที่สุดที่บริเวณชานเมือง ซึ่งเปลี่ยนแปลงสวนทางกับความหนาแน่นของประชากรเด็กปฐมวัย ทั้งนี้ผู้วิจัยยังคงใช้พื้นที่ที่มีความหนาแน่นของประชากรผู้สูงวัยสูงในการกำหนดพื้นที่ศึกษา เนื่องจากความแตกต่างของความหนาแน่นของประชากรเด็กปฐมวัยมีค่าสูงสุดไม่เกิน ร้อยละ 3



ภาพที่ 3-3 แผนที่แสดงความหนาแน่นของประชากรผู้สูงอายุในเขตกรุงเทพฯ จากสถิติกรุงเทพฯ พ.ศ. 2559¹¹⁴

¹¹⁴ สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผล, สถิติกรุงเทพฯ พ.ศ. 2559

ตารางที่ 3-11 เขตการปกครองของกรุงเทพฯ ที่มีความหนาแน่นของประชากรผู้สูงอายุ (มากกว่าร้อยละ 20)

เขตการปกครอง	ผู้สูงอายุต่อประชากร	เด็กต่อประชากร	สัดส่วนเด็กต่อผู้สูงอายุ	เขตการปกครอง	ผู้สูงอายุต่อประชากร	เด็กต่อประชากร	สัดส่วนเด็กต่อผู้สูงอายุ
สัมพันธวงศ์	ร้อยละ 25	ร้อยละ 3	1: 10	บางกอกใหญ่	ร้อยละ 21	ร้อยละ 3	1: 6
ป้อมปราบศัตรูพ่าย	ร้อยละ 23	ร้อยละ 3	1: 8	บางรัก	ร้อยละ 21	ร้อยละ 3	1: 8
พระนคร	ร้อยละ 23	ร้อยละ 3	1: 9	คลองสาน	ร้อยละ 20	ร้อยละ 3	1: 6
บางพลัด	ร้อยละ 23	ร้อยละ 4	1: 6	ธนบุรี	ร้อยละ 20	ร้อยละ 4	1: 6
บางกอกน้อย	ร้อยละ 22	ร้อยละ 3	1: 7	จตุจักร	ร้อยละ 20	ร้อยละ 4	1: 5
สาทร	ร้อยละ 22	ร้อยละ 3	1: 6	บางคอแหลม	ร้อยละ 20	ร้อยละ 4	1: 5
บางซื่อ	ร้อยละ 22	ร้อยละ 3	1: 6	ตลิ่งชัน	ร้อยละ 20	ร้อยละ 4	1: 5

หมายเหตุ

- 1) ประชากรผู้สูงอายุ คือประชากรที่มีอายุ 60 ปี ขึ้นไป 2) ประชากรเด็ก คือประชากรเด็กปฐมวัยที่มีอายุ 0-4 ปี

ตารางที่ 3-12 เขตการปกครองของกรุงเทพฯ ที่มีความหนาแน่นของประชากรเด็กปฐมวัยสูง (มากกว่าร้อยละ 5)

เขตการปกครอง	ผู้สูงอายุต่อประชากร	เด็กต่อประชากร	สัดส่วนเด็กต่อผู้สูงอายุ	เขตการปกครอง	ผู้สูงอายุต่อประชากร	เด็กต่อประชากร	สัดส่วนเด็กต่อผู้สูงอายุ
คลองสามวา	ร้อยละ 10	ร้อยละ 6	1: 6	ประเวศ	ร้อยละ 14	ร้อยละ 6	1: 2
หนองจอก	ร้อยละ 10	ร้อยละ 6	1: 6	หนองแขม	ร้อยละ 14	ร้อยละ 5	1: 3
ลาดกระบัง	ร้อยละ 11	ร้อยละ 6	1: 6	ดอนเมือง	ร้อยละ 14	ร้อยละ 4	1: 3
มีนบุรี	ร้อยละ 12	ร้อยละ 5	1: 5	คันนายาว	ร้อยละ 14	ร้อยละ 4	1: 3
บางขุนเทียน	ร้อยละ 12	ร้อยละ 6	1: 6	ทุ่งครุ	ร้อยละ 14	ร้อยละ 5	1: 3
บางบอน	ร้อยละ 13	ร้อยละ 5	1: 5	บางเขน	ร้อยละ 15	ร้อยละ 4	1: 4
สายไหม	ร้อยละ 13	ร้อยละ 5	1: 5	สะพานสูง	ร้อยละ 15	ร้อยละ 5	1: 3

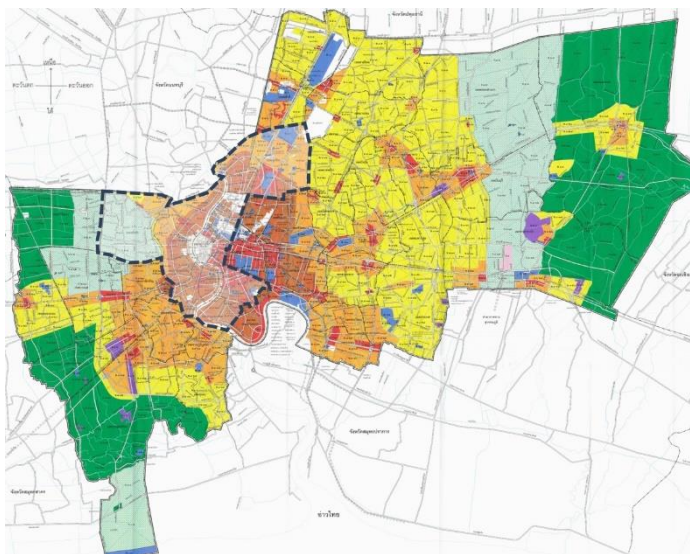
หมายเหตุ

- 1) ประชากรผู้สูงอายุ คือประชากรที่มีอายุ 60 ปี ขึ้นไป 2) ประชากรเด็ก คือประชากรเด็กปฐมวัยที่มีอายุ 0-4 ปี

จากภาพที่ 3-3 จะเห็นได้ว่าพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของประชากรผู้สูงอายุสูงครอบคลุมฝั่งการใช้ประโยชน์ที่ดินเกือบทุกประเภท ทำให้ FAR ในพื้นที่ศึกษามีค่าแตกต่างกัน อันส่งผลต่อการศึกษาลักษณะของการลงทุนจากความแตกต่างด้านพื้นที่

ตารางที่ 3-13 ตารางการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา

	สีเหลือง				สีส้ม			สีน้ำตาล			สีแดง				
	อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย				อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง			อยู่อาศัยหนาแน่นมาก			พาณิชยกรรม				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	1	2	3	4	5
F.A.R.	1	1.5	2.5	3.0	4	4.5	5	6	7	8	5	6	7	8	10



ภาพที่ 3-4 แผนที่แสดงเขตการปกครองของกรุงเทพมหานครที่มีความหนาแน่นของประชากรผู้สูงอายุสูงเกินร้อยละ 20 เทียบกับผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ปรับปรุงครั้งที่ 3 พ.ศ. 2556

3.4.2 โครงการกรณีศึกษา

การคัดเลือกโครงการกรณีศึกษาของบริษัทผู้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัยที่ได้รับการเสนอชื่อตามหัวข้อที่ 3.2.1.1 โดยทำการรวบรวมโครงการทั้งหมดของแต่ละบริษัทในพื้นที่ศึกษา แบ่งตามระดับราคา และพื้นที่ที่มีค่า FAR ต่างกันโดยขอคำแนะนำจากบริษัทผู้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัยนั้นๆ ในการคัดเลือกโครงการกรณีศึกษา ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 3-14 การแบ่งคอนโดมิเนียมตามระดับราคา¹¹⁵

ระดับคอนโดมิเนียม พ.ศ. 2560	ราคาต่อตารางเมตร
SUPER LUXURY	250,000 บาท/ตารางเมตรขึ้นไป
LUXURY	190,000 – 250,000 บาท/ตารางเมตร
HI-END	110,000 – 190,000 บาท/ตารางเมตร
MID CLASS	75,000-110,000 บาท/ตารางเมตร
AFFORDABLE	75,000 บาท/ตารางเมตร

¹¹⁵ NEXUS, 2017

ตารางที่ 3-15 สรุปโครงการกรณีศึกษาของบริษัท พุกษา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน)

	Hi-End Class (110,000-190,000 B/M ²)	FAR	Mid Class (75,000-110,000 B/M ²)	FAR	Economy Class (Below 75,000 B/M ²)	FAR
บางพลัด	URBANO ราชวิถี	1:7	The TREE บางอ้อ	1:7		
			PLUM CONDO ปิ่นเกล้า	1:6		
			IVY ปิ่นเกล้า	1:6		
			THE PRIVACY จรัญ-ราชวิถี	1:5		
บางซื่อ			CHAPTER 1 SHINE บางโพ	1:6	THE TREE INTERCHANGE	1:7
					The TREE บางโพ	1:7
					THE TREE PRIVATA	1:6
จตุจักร	CHAPTER 1 MIDTOWN ลาดพร้าว 24	1:7	CHAPTER 1 THE CAMPUS		624 รัชดา 36	
สาทร	The RESERVE สาทร	1:10	Fuse จันทน์ - สาทร			
	THE SEED MINGLE สาทร-สวนพลู	1:8				
บางรัก	CONDOLETTE LIGHT CONVENT	1:10				
	IVY สาทร					
คลองสาน			URBANO ABSOLUTE สาทร-ตากสิน		THE SEED สาทร-ตากสิน	
			Fuse สาทร-ตากสิน			
บางกอกน้อย	The TREE จรัญ 30	1:6				
บางกอกใหญ่			THE PRIVACY ท่าพระ	1:7		

ตารางที่ 3-16 สรุปโครงการกรณีศึกษาของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

	Hi-End Class (110,000-190,000 B/M ²)	FAR	Mid Class (75,000-110,000 B/M ²)	FAR	Economy Class (Below75,000 B/M ²)	FAR
จัดจักร	THE LINE จตุจักร - หมอชิต	1:8				
	THE LINE พหลโยธิน พาร์ค	1:6				
คดองสถาน	HIVE @ สาทร	1:6	NYE by แสนสิริ	1:8	HIVE @ ดากสิน	1:8
บางเขน			The Base สะพานใหม่	1:7	D CONDO รามอินทรา	1:3
บางซื่อ					THE LINE วงศ์สว่าง	1:6
บางรัก	เดอะ ไลน์ สาทร	1:10				
บางกอกน้อย					D CONDO จรัญฯ - บางขุนนนท์	1: 4.5

ตารางที่ 3-17 สรุปโครงการกรณีศึกษาของบริษัท แอลพีเอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

	Hi-End Class (110,000-190,000 B/M ²)	FAR	Mid Class (75,000-110,000 B/M ²)	FAR	Economy Class (Below75,000 B/M ²)	FAR
บางพลัด	LUMPINI PARK บรมราชชนนี	1:5	NA		LUMPINI SUITE ปิ่นเกล้า	
					LUMPINI PARK ปิ่นเกล้า	
					LUMPINI PLCE พระราม 8	
จัดจักร	THE SELECTED BY LPN เกษตร	1:4	NA		LUMPINI PLCE รัชโยธิน	
	LUMPINI PARK พหลโยธิน	1:4				
บางกอกน้อย			NA		LUMPINI PLCE ปิ่นเกล้า 2	1:5

ตารางที่ 3-17 สรุปโครงการกรณีศึกษาของบริษัท แอลพีเอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ต่อ)

	Hi-End Class (110,000-190,000 B/M ²)	FAR	Mid Class (75,000-110,000 B/M ²)	FAR	Economy Class (Below75,000 B/M ²)	FAR
บางชื่อ			NA		LUMPINI VILLE ประชาชน-พงศ์เพชร 2	1:5
ที่ตั้ง					Lumpini Place บรมราชชนนี-ปิ่นเกล้า	1:7
บางเซก					LUMPINI CONDO TOWN ราม อินทรา – ลาดปลาเค้า	
					LUMPINI PLACE รามอินทรา-หลักสี่	
					LUMPINI CONDOTOWN ราม อินทรา-หลักสี่	
คันทาวน์				LUMPINI CONDO TOWN ราม อินทรา-นวมินทร์		

ตารางที่ 3-18 สรุปโครงการกรณีศึกษาของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

	Hi-End Class (110,000-190,000 B/M ²)	FAR	Mid Class (75,000-110,000 B/M ²)	FAR	Economy Class (Below75,000 B/M ²)	FAR
จุดจักร			IDEO ลาดพร้าว 5	1:10	IDEO ลาดพร้าว 17	1:7
					ELIO DEL MOSS พหลโยธิน 34	1:4
คลองสาน	IDEO สาทร-ตากสิน	1:8	IDEO MOBI สาทร	1:8	IDEO BLUCOVE สาทร	1:8
บางรัก	IDEO Q จุฬา-สามย่าน	1:10				
	Ashton จุฬา-สีลม	1:10				
	Ashton สีลม	1:8				
บางชื่อ	IDEO MOBI บางชื่อ GRAND INTERCHANGE	1:7	IDEO MOBI วงศ์สว่าง INTERCHANGE	1:6		

ตารางที่ 3-18 สรุปโครงการกรณีศึกษาของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ต่อ)

	Hi-End Class (110,000-190,000 B/M ²)	FAR	Mid Class (75,000-110,000 B/M ²)	FAR	Economy Class (Below75,000 B/M ²)	FAR
บางกอกน้อย			IDEO MOBI จรัญ INTERCHANGE	1:7		
บางกอก			IDEO ท่าพระ INTERCHANGE	1:7	UNIO จรัญฯ 3	1:4.5

ตารางที่ 3-19 สรุปโครงการกรณีศึกษาเพื่อใช้ในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่

	Hi-End Class (110,000-190,000 B/M ²)	FAR	Mid Class (75,000-110,000 B/M ²)	FAR	Economy Class (Below75,000 B/M ²)	FAR
บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	THE TREE จรัญ 30	1:6	THE PRIVACY จรัญ - ราชวิถี	1: 5	The TREE บางโพ	1: 7
บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน)	THE LINE สาทร	1:10	NYE by แอสเสอรี่	1: 8	THE LINE วงศ์สว่าง	1: 6
บริษัท แอลพีเอ็น ดีเวล ลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	THE SELECTED BY LPN เกษตร - งามวงศ์ วาน	1:4	NA	NA	LUMPINI PLACE บรม ราชชนนี-ปิ่นเกล้า	1: 7
บริษัท อนันดา ดีเวล ลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (มหาชน)	ASHTON จุฬา-สีลม	1:10	IDEO MOBI จรัญ INTERCHANGE	1: 7	UNIO จรัญฯ 3	1:4.5

3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อสร้างแบบสัมภาษณ์

3.1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

- 1) ข้อมูลแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และข้อกฎหมาย ซึ่งประกอบไปด้วย
 - กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ พ.ศ. 2556
 - ร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับที่ 4 (อยู่ในระหว่างการจัดทำ)
 - มาตรฐานบ้านพักผู้สูงอายุ พ.ศ. 2555 ของสำนักส่งเสริมและพิทักษ์ผู้สูงอายุ สำนักงานส่งเสริมสวัสดิการและพิทักษ์เด็ก เยาวชน ผู้ด้อยโอกาส และผู้สูงอายุ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงมนุษย์
 - สถานพัฒนาเด็กปฐมวัยแห่งชาติ พศ 2561 โดยกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงมนุษย์
 - แนวทางการออกแบบสถานดูแลผู้สูงวัย หรือสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน
 - แนวคิดเกี่ยวกับต้นทุนและผลตอบแทน
 - ทฤษฎีเกี่ยวกับตัวชี้วัดอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร
 - ทฤษฎีเกี่ยวกับการประเมินค่าการลงทุนภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยง
- 2) ข้อมูลอ้างอิงสำหรับกลุ่มตัวอย่าง
 - ข้อมูลโครงการกรณีศึกษาจากรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เผยแพร่แก่สาธารณะ
 - ข้อมูลรายงานประจำปีของบริษัทผู้ประกอบการที่เผยแพร่แก่สาธารณะ

3.1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

การศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ มีที่มาจากการลงภาคสนามเพื่อสังเกต บันทึกภาพ การสัมภาษณ์ และการสร้างแบบจำลองทางการเงิน

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากการรวบรวมข้อมูล นำข้อมูลที่ได้ทั้งที่เป็นข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลปฐมภูมิมาวิเคราะห์ เพื่อให้ได้ข้อค้นพบของการวิจัย สามารถแบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลเป็น 2 ขั้นตอน ดังนี้

3.2.1 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยใช้วิธีการหาค่ามัธยฐานเพื่อแปลผลการสัมภาษณ์ ได้แก่

- ทัศนคติของผู้พัฒนาโครงการและผู้เชี่ยวชาญ
- ข้อจำกัด
- เงื่อนไขของมาตรการ

3.2.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ ได้แก่

- ต้นทุน รายได้ และผลตอบแทนของโครงการกรณีศึกษา

3.7 สรุปผลและเสนอแนะ

จากการรวบรวมข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล สามารถนำมาสรุปตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย

ทั้ง 3 ข้อ

3.3.1 ขั้นตอนการศึกษาแนวคิด และทัศนคติของผู้ประกอบการ ข้อมูลที่ได้ คือ

- ทัศนคติของผู้พัฒนาโครงการที่มีต่อมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่ดินต่อพื้นที่อาคาร
- ทัศนคติของผู้พัฒนาโครงการที่มีต่อการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

3.3.2 ขั้นตอนศึกษาต้นทุนและผลตอบแทน ข้อมูลที่ได้ คือ

- ต้นทุน (Cost)
- รายได้ (Income)
- ผลตอบแทน (Benefit)

3.3.3 ขั้นตอนการศึกษาเงื่อนไข และข้อจำกัดของผู้พัฒนาโครงการในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ เพื่อให้ได้รับ FAR Bonus

3.8 เครื่องมือและตัวแปรในการวิจัย

ตารางที่ 3-20 ตารางแสดงเครื่องมือและตัวแปรในการวิจัย

วัตถุประสงค์ในงานวิจัย	ตัวแปรต้น	ตัวแปรตาม	เครื่องมือ	กลุ่มตัวอย่าง
1 เพื่อศึกษาแนวคิดและทัศนคติในการตัดสินใจพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเพื่อเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่	1 ลักษณะสินทรัพย์ที่ผู้ประกอบการพัฒนา 2 เงื่อนไขของมาตรการ	แนวคิดและทัศนคติของผู้ประกอบการ	1 แบบสัมภาษณ์ปลายเปิด 2 แบบสอบถาม	1 ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 5 ราย จาก 4 บริษัท
2 เพื่อศึกษาต้นทุนและผลตอบแทน ในการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพื่อเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่	1 ต้นทุน 2 รายได้ 3 ผลประโยชน์	ต้นทุนค่าก่อสร้างและรายได้ที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงผลประโยชน์ที่ได้รับ	1 แบบสัมภาษณ์ปลายเปิด 2 แบบสอบถาม 3 การคำนวณผลตอบแทน	1 โครงการกรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัย 11 โครงการ
3 เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และข้อจำกัดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของผู้พัฒนาโครงการในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพื่อเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่	1 ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการ 2 ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ 3 ข้อกำหนด	รูปแบบที่เป็นไปได้ และข้อจำกัดในการจัดสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเพื่อเพิ่มพื้นที่	1 แบบสัมภาษณ์ปลายเปิด 2 แบบสอบถาม	1 ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย 2 ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน 3 ผู้เชี่ยวชาญด้านผังเมือง

3.9 แผนดำเนินการวิจัย

ตารางที่ 3-21 ตารางแสดงแผนดำเนินการวิจัย

รายละเอียด	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย	พ.ค.	มิ.ย.
ศึกษาเนื้อหาของข้อมูล														
กรอบแนวคิดในการวิจัย														
ความเป็นมา/ความสำคัญ														
ออกแบบเครื่องมือ														
ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี														
คัดเลือกกรณีศึกษา														
ร่าง วม.1														
สอบหัวข้อ														
สำรวจและเก็บข้อมูล														
สัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง														
วิเคราะห์ข้อมูล														
สรุปผลการศึกษา														
เขียนบทความวิชาการ														
จัดทำรูปเล่มวิทยานิพนธ์														
นำเสนอวิทยานิพนธ์														
ปรับปรุงรายงาน														
นำเสนอบทความวิชาการ														
ส่งเล่มวิทยานิพนธ์														

บทที่ 4

ผลการศึกษา

จากการรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ และทุติยภูมิ สามารถแบ่งผลการศึกษได้ตามขั้นตอนการเก็บรวบรวมข้อมูล 3 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

4.1 ผลการวิจัยเอกสาร และสังเคราะห์ข้อมูล เพื่อสร้างแบบสัมภาษณ์ปลายเปิดในการเก็บข้อมูลขั้นที่ 2

4.2 ผลการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน และผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมือง ผลจากการสัมภาษณ์ในขั้นตอนนี้จะนำมาสร้างแบบสอบถามเพื่อจัดลำดับความสำคัญของข้อมูลในขั้นตอนสุดท้าย

4.3 ผลการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนและผลตอบแทนจากแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ รวมทั้งสัดส่วนในการเพิ่มพื้นที่ของเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการกรณีศึกษาอ้างอิงจากจำนวนประชากรของแต่ละโครงการ เพื่อสร้างแบบสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมือง

4.4 ผลการตอบแบบสอบถามความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน และผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมือง เพื่อหาแนวโน้มเกี่ยวกับการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพื่อให้ได้รับการเพิ่มพื้นที่อาคารตามมาตรการทางผังเมือง ที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

4.1 ผลการวิจัยเอกสาร และสังเคราะห์ข้อมูล

4.1.1 รูปแบบของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน คือ การบริการแบบเข้าไป-เย็นกลับที่ไม่ใช่โรงพยาบาล เป็นการรวบรวมบริการพื้นฐานที่จำเป็น ทั้งด้านสังคม อารมณ์ และสุขภาพแก่ผู้สูงอายุ เพื่อช่วยให้ผู้สูงอายุได้อยู่กับครอบครัวของตนเองให้นานที่สุด

รูปแบบของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน สามารถแบ่งออกได้ตามภาวะพึ่งพิง ได้แก่ ผู้สูงอายุที่ไม่ต้องการการพึ่งพิง และผู้สูงอายุกึ่งพึ่งพิง ส่วนผู้สูงอายุที่ต้องพึ่งพิงจะไม่รับบริการจากสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน การจัดบริการดูแลในตอนกลางวันสำหรับผู้สูงอายุกลุ่มแรกจะเน้นบริการด้านสังคม ส่วนบริการด้านสุขภาพ มีเป้าหมายเพื่อการส่งเสริมสุขภาพ และป้องกันภาวะพึ่งพิงเท่านั้น สำหรับผู้สูงอายุกึ่งพึ่งพิง จะเน้นบริการทั้งด้านสังคมและด้านสุขภาพ มีเป้าหมายเพื่อฟื้นฟูสมรรถภาพของผู้สูงอายุ

ขั้นตอนการออกแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเบื้องต้น เริ่มจากการประเมินความต้องการในชุมชน วางวัตถุประสงค์ของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน เพื่อกำหนดกลุ่มเป้าหมายหลัก กิจกรรม และการบริการที่จำเป็น การจัดสภาพแวดล้อมของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันควรคำนึงถึง สภาพแวดล้อมทางกายภาพ ที่เอื้ออำนวยต่อการดำเนินชีวิตของผู้สูงอายุ เช่น ติดตั้งอุปกรณ์อำนวยความสะดวกเพื่อป้องกันอุบัติเหตุ สภาพแวดล้อมทางสังคม โดยการจัดพื้นที่ทำกิจกรรมที่เหมาะสมสำหรับการมีปฏิสัมพันธ์กับผู้สูงอายุด้วยกัน และสภาวะแวดล้อมด้านที่ตั้งและการบริการ ควรเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน เพื่อไม่ให้ผู้สูงอายุรู้สึกแปลกแยก เช่น อยู่

ใกล้แหล่งบริการต่างๆ ของชุมชน โดยเฉพาะสถานที่ที่ส่งเสริมกันและกัน เช่น สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน รวมทั้งมีสภาพใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยเดิม

ทั้งนี้ สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเป็นส่วนหนึ่งของแผนยุทธศาสตร์การดำเนินงานระบบการดูแลระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุที่อยู่ในภาวะพึ่งพิง พ.ศ.2557-2561 มีความสำคัญในการพัฒนาระบบบริการในชุมชนเพื่อป้องกันการดูแลผู้สูงอายุ ตัวอย่างสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่ตั้งโดยภาครัฐ ที่เน้นกิจกรรมทางสังคม ได้แก่ ศูนย์พัฒนาคุณภาพชีวิตและส่งเสริมอาชีพผู้สูงอายุ ศูนย์เอนกประสงค์สำหรับผู้สูงอายุ และศูนย์บริการผู้สูงอายุ และสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เน้นบริการด้านสุขภาพ ได้แก่ ศูนย์ผู้สูงอายุ สุขกาย สุขใจ สถาบันประสาทวิทยา กรมการแพทย์ กระทรวงสาธารณสุข ศูนย์ฝึกสมอง โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์

ปัจจุบัน มาตรฐานการดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทย ครอบคลุมการดูแลผู้สูงอายุในสถานพยาบาลเท่านั้น และยังไม่มีความมาตรฐานหรือการรับรองคุณภาพสถานดูแลผู้สูงอายุในภาคเอกชน รวมทั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน จึงไม่มีหน่วยงานที่มีอำนาจในการควบคุมการทำธุรกิจดังกล่าว

4.1.2 รูปแบบของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน หมายถึง สถานที่รับเลี้ยงและพัฒนาเด็กที่มีอายุไม่เกินหกปีบริบูรณ์ และมีจำนวนตั้งแต่หกคนขึ้นไป ซึ่งเด็กไม่เกี่ยวข้องของเป็นญาติกับเจ้าของหรือผู้ดำเนินการสถานรับเลี้ยงเด็กดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสถานพยาบาล หรือโรงเรียนทั้งของรัฐและเอกชน สามารถแบ่งตามกลุ่มที่จัด ๓ รูปแบบ ได้แก่ รูปแบบสถานรับเลี้ยงเด็กเอกชน รูปแบบศูนย์เด็กเล็ก และรูปแบบโรงเรียนอนุบาล หรือแบ่งตามอายุออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มเด็กอายุต่ำกว่า 3 ปี หรือเด็กอายุ 0 - 3 ปี และกลุ่มเด็กอายุ 3 ปีขึ้นไป ซึ่งเด็กแต่ละช่วงวัยจะมีพัฒนาการทางการเคลื่อนไหว และทางสังคมแตกต่างกัน จึงกำหนดให้มีอัตราส่วนของผู้ดูแลที่ผ่านการอบรมต่อเด็กต่างกันตามความต้องการการดูแลของเด็ก

การจัดสภาพแวดล้อมของเด็กคำนึงถึงความปลอดภัยเป็นหลัก และมีพื้นที่ที่เหมาะสมในการจัดกิจกรรมของเด็ก หรือ 2 ตร.ม. ต่อคน ตามมาตรฐานศูนย์เด็กเล็กแห่งชาติ ทั้งนี้ไม่รวมพื้นที่ส่วนสนับสนุนและบริการที่จำเป็น ได้แก่ ห้องครัว ห้องพยาบาล ห้องน้ำ ซึ่งต้องจัดให้เหมาะสมต่อการใช้งาน และเพียงพอต่อจำนวนเด็กและผู้ดูแล โดยผู้ประกอบการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันภาคเอกชน จะต้องขออนุญาตและจดทะเบียนกับกรมกิจการเด็กและเยาวชน ในสังกัดกระทรวงพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์

ปัจจุบัน ประเทศไทยอยู่ในแผนพัฒนาเด็กปฐมวัย พ.ศ. 2560 - 2564 โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนาเด็กปฐมวัย เพราะถือเป็นโอกาสทองของการวางรากฐานการเจริญเติบโตของมนุษย์ให้มีพัฒนาการรอบด้านตามวัยอย่างมีคุณภาพ และศักยภาพ ซึ่งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเป็นส่วนสำคัญในพัฒนาเด็กปฐมวัยให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว ทั้งนี้ ควรดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วน ทั้ง หน่วยงานรัฐ และภาคเอกชน

4.1.3 มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เป็นข้อกำหนดความหนาแน่นหรือมวลอาคารให้เป็นไปตามผังเมืองรวม ถือเป็นมาตรการเชิงลบ ส่วนมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เป็นหนึ่งในมาตรการส่งเสริมทางผังเมือง มีวัตถุประสงค์เพื่อผลักดันให้ภาคเอกชนดำเนินการที่ตอบสนองต่อวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม โดยปัจจุบัน กรุงเทพมหานครอยู่ภายใต้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2556 กำหนดให้สามารถเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสำหรับการก่อสร้างอาคารที่ปฏิบัติตามเงื่อนไข 5

เกณฑ์ ได้แก่ การจัดให้มีที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย การจัดให้มีพื้นที่สาธารณะ การจัดให้มีที่จอดรถสาธารณะ การจัดให้มีพื้นที่เก็บน้ำ และอาคารที่ได้รับรองเป็นอาคารเขียว โดยแต่ละเกณฑ์มีเงื่อนไข และสัดส่วนการเพิ่มพื้นที่อาคารแตกต่างกัน ปัจจุบัน มีผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมมาตรการข้างต้นโดยใช้เกณฑ์การจัดให้มีพื้นที่สาธารณะ และพื้นที่เก็บน้ำ

ในอนาคต กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับที่ 4 อยู่ในขั้นตอนการจัดทำ มีการเปลี่ยนแปลงหลายด้าน รวมทั้งการเพิ่มเกณฑ์ในการเข้าร่วมมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน 3 เกณฑ์ ได้แก่ การจัดให้มีสถานรับเลี้ยงเด็กหรือสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน การจัดให้มีพื้นที่สาธารณะที่อยู่ริมแหล่งน้ำ และการจัดให้มีพื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนทั่วไปในบริเวณเปลี่ยนถ่ายการสัญจรของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

สำหรับเกณฑ์การจัดให้มีสถานรับเลี้ยงเด็กหรือสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน มีวัตถุประสงค์ในการส่งเสริมภาคเอกชนในการมีส่วนร่วมในการพัฒนาบริการพื้นฐานที่จำเป็นต่อบริบทของสังคมเมืองที่เปลี่ยนแปลงไป ในที่นี้ คือ โครงสร้างประชากรไทย ที่มีจำนวนผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น และอัตราการเกิดลดลง ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของหน่วยงานรัฐที่มีบทบาททางตรงดังที่กล่าวไว้ในหัวข้อ 4.1.1 และ 4.1.2 ในส่วนของรายละเอียดของเกณฑ์ มีการกำหนดประเภทโครงการที่เข้าร่วมเกณฑ์ คือ อาคารอยู่อาศัยรวม หรืออาคารสำนักงาน ผู้พัฒนาโครงการที่เข้าร่วมเกณฑ์ต้องจัดให้มีสถานรับเลี้ยงเด็กหรือสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน และสงวนพื้นที่ไว้สำหรับดำเนินการดังกล่าวเท่านั้น ให้มีพื้นที่อาคารรวมเพิ่มไม่เกินแปดเท่าของพื้นที่สถานรับเลี้ยงเด็กหรือสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่จัดให้มี ทั้งนี้ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินร้อยละ 20 เมื่อรวมทุกกรณี

4.1.4 ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในโครงการ (Stakeholders)

ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องที่สำคัญ ได้แก่ ผู้พัฒนาโครงการ ผู้ใช้บริการ ผู้พักอาศัย ผู้ประกอบการสถานดูแลในเวลากลางวัน รวมถึงนิติบุคคล องค์กรต่าง ๆ งานวิจัยชิ้นนี้มุ่งศึกษาในมุมมองของผู้พัฒนาโครงการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการดำเนินงานตามมาตรการทางผังเมืองในการพัฒนาโครงการตั้งแต่เริ่มต้น ถึงผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการและความคุ้มค่าในการลงทุน อีกทั้งครอบคลุมประโยชน์อันจะเกิดแก่สังคมตามเจตนารมณ์ของมาตรการทางผังเมือง

4.2 ผลการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย, ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน, ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน และผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองเกี่ยวกับการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

4.2.1 ผลการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

4.2.1.1 คุณ ภคริน ทัดติพงษ์ กรรมการผู้จัดการ กลุ่มคอนโดมิเนียม 2 บริษัท พุกา เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) สามารถสรุปผลการสัมภาษณ์เมื่อวันที่ 5 มีนาคม พ.ศ. 2562 ได้ตามหัวข้อ ดังต่อไปนี้

การจัดให้มีพื้นที่สำหรับผู้สูงอายุ และเด็ก ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน

สำหรับผู้พัฒนาโครงการ การจัดให้มีพื้นที่สำหรับผู้สูงอายุ และเด็กในคอนโดมิเนียม เป็นเรื่องที่ดี แต่ไม่ใช่สำหรับทุกโครงการ การจัดให้มีพื้นที่สำหรับผู้สูงอายุที่เห็นในปัจจุบันรวมถึงการออกแบบสภาพแวดล้อมเพื่อ

ทุกคน (Universal Design) ส่วนการจัดให้มีพื้นที่สำหรับเด็กที่เห็นได้ชัด คือ สนามเด็กเล่น แต่มีในเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ ส่วนห้องเล่นของเด็กในปัจจุบันต้องมีผู้ปกครองมาดูแล

การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

อาศัย

กลุ่มเป้าหมายของคอนโดมิเนียม มิได้เจาะจงเฉพาะกลุ่มผู้สูงอายุ หรือเด็ก สัดส่วนจำนวนผู้สูงอายุ และเด็ก ต่อจำนวนผู้พักอาศัยทั้งหมดมีน้อยมาก สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กจึงไม่ใช่จุดขายหลัก แม้ว่าจำเป็นความต้องการอยู่

สำหรับการตอบสนองความต้องการดูแลผู้สูงอายุในคอนโดมิเนียมจะเน้นเรื่องความเป็นอยู่ที่ดี (Well Being) ซึ่งคอนโดมิเนียมทั่วไปมีหลายพื้นที่ที่ไม่ตอบโจทย์ จึงต้องแยกออกมาเป็นคอนโดมิเนียมสำหรับผู้สูงอายุโดยเฉพาะ ลักษณะนี้น่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคตอันใกล้

สำหรับสถานเลี้ยงเด็กในคอนโดมิเนียม เนื่องด้วยคอนโดมิเนียมแนวสูงมักมีพื้นที่จำกัด ส่วนใหญ่เป็น

ยูนิตที่มี 1 ห้องนอน แต่เด็กต้องการพื้นที่ ครอบครัวที่มีบุตรจึงมักขยับขยายไปอยู่ที่พักอาศัยแนวราบ เช่น บ้าน หรือทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งทุกขามิทั้งโครงการแนวราบ และแนวสูงเพื่อรองรับคนวัยรุ่น วัยทำงาน และวัยที่กำลังเริ่มต้นสร้างครอบครัว ถ้ามองในภาพรวม โครงการสำนักงาน และอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-uses) น่าจะเหมาะสมมากกว่า เพราะมีส่วนที่เป็นพื้นที่ที่เปิดให้คนภายนอกใช้ได้

รูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองไม่ได้ และต้องได้รับการดูแลตลอดเวลา มีแนวโน้มที่จะไม่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม ผู้สูงอายุที่ช่วยเหลือตัวเองได้ และยังได้รับการดูแลจากลูกหลาน การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมก็เป็นสิ่งที่ดี ถือว่าช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัยทั้งครอบครัว และผู้สูงอายุเอง แต่ยังไม่ถือว่าเป็นสิ่งที่จำเป็น และมีเรื่องของการดำเนินงาน การบริหารจัดการ และความเสียหายที่ต้องพิจารณาให้ลึกกว่านี้

การเปิดให้บริการสำหรับผู้พักอาศัยเท่านั้น ผู้ประกอบการยังคงต้องให้ความสนใจในเรื่องความรับผิดชอบ ต่อชีวิต เพราะเป็นธุรกิจที่อ่อนไหว และยังต้องคำนึงถึงบรรยากาศในการพักอาศัยโดยรวม เช่น ลูกค้ายี่ห้อคอนโดมิเนียมโดยทั่วไป อาจไม่ยอมอาศัยอยู่ใกล้โรงพยาบาล ซึ่งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ควรจะต้องอยู่ในละแวกเดียวกันกับโรงพยาบาล เช่น ในกรณีฉุกเฉิน รถพยาบาลสามารถมารับได้ทันที ส่วนการเปิดบริการให้คนภายนอกด้วย นอกจากต้องคำนึงถึงปัจจัยข้างต้น ยังมีเรื่องของความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยที่อาจถูกรบกวนพื้นที่ที่เหมาะสมในกรณีเปิดให้บุคคลภายนอกมาใช้บริการด้วยน่าจะเป็นห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ หรือร้านค้า ที่มีการแยกทางเข้าออก และที่จอดรถจากผู้พักอาศัยชัดเจน อย่างไรก็ตาม ไม่สามารถจัดเตรียมพื้นที่ดังกล่าวได้ในทุกโครงการ เนื่องจากโครงการคอนโดมิเนียมส่วนมากมีพื้นที่จำกัด แต่จะสังเกตได้ว่าโครงการสำนักงาน หรือโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสานมีการจัดเตรียมพื้นที่ร้านค้าที่เปิดให้คนภายนอกใช้อยู่แล้ว จึงน่าจะมีความเหมาะสมมากกว่า

การพิจารณากลุ่มเป้าหมายที่มาใช้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันต้องพิจารณาจากขนาดของคอนโดมิเนียม โครงการที่มีห้องขายน้อย เช่น 200-300 ห้อง อาจมีจำนวนผู้สูงอายุไม่เพียงพอ ควรมีอย่างต่ำ 1,000 ห้องขึ้นไป จึงจะสามารถคาดการณ์จำนวนผู้สูงอายุได้ เพราะไม่ใช่ผู้สูงอายุทุกคนจะมาใช้บริการที่สถาน

ดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ผู้ประกอบการภาคเอกชนมีความจำเป็นต้องพิจารณาความคุ้มค่าทางการเงินในการตัดสินใจเพื่อให้โครงการนั้นประสบความสำเร็จ การเตรียมพื้นที่ในตอนต้นสามารถทำได้ แต่เป็นห่วงเรื่องการค้าเงินงานในอนาคต ต่างกับที่สิงคโปร์ที่รัฐเป็นผู้ดำเนินการเพื่อสังคม ไม่ได้หวังผลกำไร โครงการที่พักอาศัยของรัฐบาลสิงคโปร์จึงมีพร้อมทั้งในเรื่องการดูแลผู้สูงอายุ และเด็ก

รูปแบบสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันน่าจะมีความสอดคล้องกับบริบทของโครงการคอนโดมิเนียม

มากกว่าสถานดูแลผู้สูงอายุ อย่างไรก็ตาม หากเปิดให้บริการแก่คนภายนอกด้วย ก็จำเป็นต้องคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย และความปลอดภัยของเด็ก โดยการออกแบบพื้นที่ให้แยกส่วนจากกัน โดยเฉพาะพื้นที่ที่อาจเกิดอันตรายแก่เด็กได้ เช่น ทางเดินรถ ทั้งนี้ยังมองว่า โครงการสำนักงาน หรือโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสานที่มีการจัดเตรียมพื้นที่ร้านค้าที่เปิดให้คนภายนอกใช้อยู่แล้ว รวมทั้งสามารถแยกการบริหารจัดการจากนิติบุคคลอาคารชุดน่าจะมีความเหมาะสมมากกว่าคอนโดมิเนียม

ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัด

การจัดเตรียมพื้นที่ทั้งในขั้นตอนการออกแบบ และก่อสร้างสามารถทำได้ ปัจจัยสำคัญคือ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับนิติบุคคล ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมไม่ได้มีสิทธิ์ในการกำหนดพื้นที่อีกต่อไป ดังนั้นการดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันจึงขึ้นอยู่กับการบริหารจัดการ และผู้ดำเนินกิจการมากกว่าการจัดเตรียมพื้นที่

นอกจากนี้ยังมีเรื่องของมาตรฐานในการดูแลผู้สูงอายุ และเด็ก ที่ต้องมีผู้ดูแลที่ผ่านการอบรม ถึงกระนั้นก็ยังไม่มีความชัดเจนในเรื่องของความรับผิดชอบในชีวิตเมื่อเกิดเหตุไม่คาดฝัน ระหว่างนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของสถานที่ หรือผู้ดูแลผู้สูงอายุ และเด็ก ซึ่งเป็นไปได้ยากที่นิติบุคคลจะเลือกที่จะแบกรับความเสี่ยงนี้ ในกรณีที่เปิดให้เช่าพื้นที่ร้านค้า และชักชวนผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมาเปิดกิจการ ก็ขึ้นอยู่กับนิติบุคคลว่าจะเห็นความจำเป็นในการจัดให้มีบริการส่วนนี้หรือไม่ ซึ่งในกรณีเปิดให้เช่าพื้นที่นี้ ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมก็สามารถเก็บพื้นที่ส่วนหนึ่งไว้ทำได้ แต่รายได้ที่เกิดขึ้นอาจเล็กน้อย ไม่คุ้มกับการบริหารจัดการ จึงมีความเป็นไปได้น้อยเช่นกัน กรณีสุดท้ายคือขายพื้นที่ให้ผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ถึงแม้จะไม่ใช่วิธีกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลอีกต่อไป แต่ก็ต้องผ่านความเห็นชอบจากนิติบุคคลว่ากิจการใดเหมาะสม และไม่ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียม

การเปิดให้บริการแก่ผู้พักอาศัยอย่างเดียว แม้การบริหารจัดการอาจจะง่ายกว่า แต่ก็ไม่สามารถแน่ใจได้ว่าจำนวนผู้สูงอายุ และเด็กที่มาใช้บริการจะเพียงพอในระยะยาว หรือกรณีที่เปิดให้บุคคลภายนอกมาใช้บริการด้วย ก็ต้องมีการออกแบบพื้นที่ให้แยกส่วนกับผู้พักอาศัยตั้งแต่เริ่มต้น ทั้งในด้านการรับส่ง การลดเสียงรบกวนจากการทำกิจกรรม จึงมองว่าลักษณะการค้าเงินงานของสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมีความขัดแย้งมากกว่าจะสนับสนุนผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียม

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินในปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการของพฤษภา เข้าร่วมมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินทุกโครงการที่มีความเป็นไปได้ โดยใช้เกณฑ์พื้นที่เก็บกักน้ำเป็นหลัก

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมีหลักการที่ดี แต่ต้องตีโจทย์ให้ชัดเจนเรื่องความเสี่ยง และความเป็นไปได้ทางธุรกิจ ว่าผู้ประกอบการจะสามารถยอมรับความเสี่ยงได้แค่ไหน เมื่อเทียบกับพื้นที่ที่ได้เพิ่มขึ้นมา หรือถ้ายังไม่คำนึงถึงความเสี่ยง ก็ต้องเทียบความคุ้มค่าในการลงทุนกับเกณฑ์ในปัจจุบัน ยกตัวอย่างเช่น พื้นที่เก็บกักน้ำ ที่มีการคำนวณพื้นที่ที่จะใช้เก็บกักน้ำชัดเจนตามความต้องการของแต่ละโครงการ ต่างกับสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่มีความต้องการใช้พื้นที่ไม่แน่นอน อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต เช่น จำนวนผู้สูงอายุ หรือเด็กอาจน้อยลงจนไม่มีผู้ใช้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่จัดเตรียมไว้

โอกาสในการเข้าร่วมเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

ในแง่ของการลงทุน การบริการที่เพิ่มเข้าไปในคอนโดมิเนียมต้องให้ผลที่ดีในเชิงธุรกิจ และตรงกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายหลักซึ่งไม่ใช่ผู้สูงอายุ หรือเด็ก ดังนั้นจึงมีความเป็นไปได้ในคอนโดมิเนียมสำหรับผู้สูงอายุโดยเฉพาะที่มีบริการการดูแลผู้สูงอายุอยู่แล้ว เมื่อเข้าร่วมเกณฑ์และได้รับพื้นที่อาคารมากขึ้นน่าจะเกิดประโยชน์และตอบสนองความต้องการของผู้พักอาศัยได้มากกว่า ในส่วนของสถานเลี้ยงเด็กน่าจะมีโอกาสในการลงทุนในโครงการสำนักงาน หรือโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสานมากกว่า

สำหรับภาพรวมธุรกิจของทุกสาขาที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ธุรกิจโรงพยาบาลซึ่งเป็นคนละส่วนกับธุรกิจคอนโดมิเนียม ในปัจจุบัน พกษากำลังพัฒนาคอนโดมิเนียมที่มีความเป็นมิตรต่อผู้ใช้งานมากขึ้น โครงการที่ดูแลจะเป็นคอนโดมิเนียมในรูปแบบเดียวกันที่ผลิตขายจำนวนมาก (Mass Condo) การพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลผู้สูงอายุจะเป็นในเรื่องของการออกแบบสภาพแวดล้อมเพื่อทุกคน ช่องทางการขาย และบริการหลังการขายผ่านมือถือ (Application) นอกเหนือจากนี้ เช่น ปุ่มฉุกเฉิน (Emergency Call) จะมีในคอนโดมิเนียมระดับบน ซึ่งติดต่อโดยตรงกับโรงพยาบาลที่ให้ความร่วมมือ หรือโรงพยาบาลวิมุตติของพกษาเอง ซึ่งยังจำกัดอยู่ในบางทำเล เพราะเป็นโครงการที่อยู่ในช่วงศึกษา ทั้งหมดนี้เป็นภาพรวมการพัฒนาผลิตภัณฑ์ในปัจจุบันของพกษา ส่วนโครงการที่พักอาศัยเฉพาะเจาะจงสำหรับผู้สูงอายุอยู่ในช่วงเริ่มต้นศึกษา อย่างไรก็ตาม มีผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมบางรายได้เปิดตัวโครงการในลักษณะนี้อยู่บ้างตามชานเมือง เช่น คอนโดมิเนียมแถวถนนกรุงเทพกรีฑา เพราะผู้สูงอายุส่วนใหญ่อยากอยู่ใกล้ชิดกับธรรมชาติ ถ้าเป็นโครงการที่ใกล้สนามบินก็จะสามารถรองรับคนต่างชาติได้ด้วย ดังนั้นความจำเป็นในการเพิ่มพื้นที่อาคารอาจลดลงเมื่อเทียบกับโครงการในเมือง

4.2.1.2 คุณ ทัดดาว จิระศักดิ์ Executive Vice President กลุ่มธุรกิจพรีเมียมแนวสูง บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) สามารถสรุปผลการสัมภาษณ์ เมื่อวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2562 ดังนี้

การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมต้องดูบริบทในชุมชนนั้น และระดับราคาของคอนโดมิเนียม คอนโดมิเนียมระดับบน อยู่ในเขตเมือง ที่ห้องพักมีขนาดใหญ่มาก แนวโน้มที่จะจ้างพี่เลี้ยงเด็กสูง เพราะส่วนหนึ่งไม่ไว้ใจความดูแลของส่วนกลาง สำหรับผู้สูงอายุที่มีฐานะน่าจะอาศัยอยู่บ้านและมีผู้ดูแลที่บ้าน แต่ถ้าในลักษณะของชุมชนน่าอยู่ มีแนวโน้มที่จะมีความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน เพราะกลุ่มผู้มีรายได้ระดับกลางถึงล่างที่ไม่มีเวลาดูแล และไม่มีรายได้จ้างผู้ดูแล เช่นเดียวกับความ

ต้องการสถานเลี้ยงเด็ก เพราะพ่อแม่ต้องทำงานในเวลากลางวัน การจัดให้มีพื้นที่ส่วนนี้จึงน่าสนใจ สรุปรว่าต้องพิจารณากลุ่มเป้าหมายที่เป็นผู้พักอาศัย ไม่สามารถจัดให้มีพื้นที่ส่วนนี้ได้ในทุกโครงการ

ในปัจจุบัน สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันของเอกชน มีค่าใช้จ่ายสูง รองรับผู้มีรายได้สูง แต่ไม่มีสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง และรายได้ต่ำ ทำให้บางครอบครัวต้องส่งผู้สูงอายุไปสถานสงเคราะห์ จึงไม่ใช่เรื่องของความอกตัญญู การส่งผู้สูงอายุไปสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน โดยมารับกลับบ้านทุกวัน ช่วยให้ผู้สูงอายุได้รับการดูแล ได้พบปะผู้คน เป็นผลดีต่อสุขภาพจิต จึงไม่น่าขัดต่อค่านิยมเรื่องความกตัญญูของคนไทย เหตุผลที่ไม่ส่งผู้สูงอายุเข้ารับการดูแลในสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันน่าจะเป็นเพราะความไม่เพียงพอของบริการดังกล่าวมากกว่า

สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน สำหรับผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้บ้าง น่าจะเป็นจุดขายได้ สำหรับคอนโดมิเนียมเฉพาะกลุ่มเป้าหมายเท่านั้น ส่วนสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เน้นกิจกรรมทางสังคม สำหรับผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้ น่าจะเป็นจุดขายได้สำหรับคอนโดมิเนียมหลายกลุ่มมากกว่า

รูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่มีความเป็นไปได้ในคอนโดมิเนียม ควรเป็นศูนย์อำนวยความสะดวกที่เน้นกิจกรรมทางสังคม รองรับกลุ่มผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้ และพึ่งพาตัวเองได้บ้าง โดยไม่ต้องมีแพทย์ประจำ เพราะจะเป็นภาระสำหรับผู้ดำเนินการมากเกินไป การจัดให้แพทย์มาตรวจสุขภาพเป็นครั้งคราว น่าจะเป็นไปได้มากกว่า

แนวคิดที่จะนำพื้นที่ส่วนนี้มาขายในราคาต่ำกว่าตลาด หรือให้เช่าน่าจะเป็นไปได้ยาก นอกจากจะมีผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมที่แสวงหาผลกำไรในระดับที่ดูแลตัวเองได้ ก็จะช่วยแบ่งเบาภาระของภาครัฐ กรณีที่ภาครัฐจะมาให้ความรู้ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียม หรือนิติบุคคลในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ไม่น่าเกิดขึ้น เพราะผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมไม่ได้มีส่วนในการบริหารคอนโดมิเนียมเมื่อการโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้น ถ้าในแง่ของความสามารถในการจัดตั้ง พกขามีธุรกิจโรงพยาบาลเป็นธุรกิจเสริม ในอนาคต น่าจะมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญเพียงพอในการจัดตั้ง และควบคุมคุณภาพของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน อย่างไรก็ตาม ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมทั่วไปไม่มีความรู้ และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดูแลผู้สูงอายุ ต้องอาศัยผู้ประกอบการที่เชี่ยวชาญ ซึ่งควบคุมยาก กรณีนี้จึงยังคงเป็นไปได้น้อย ส่วนการให้ความรู้แก่นิติบุคคล ท้ายที่สุดแล้วก็ต้องขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของนิติบุคคลว่าจะจัดตั้งบริการดังกล่าวหรือไม่ ปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจ ได้แก่ ความต้องการของผู้พักอาศัย งบประมาณ และการจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

กรณีนำพื้นที่ไปใช้ในเชิงพาณิชย์ โดยกำหนดว่าเพื่อการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเท่านั้นไม่น่าควบคุมได้ นอกจากจะมีการบังคับทางกฎหมาย อย่างไรก็ตาม กรณีนี้น่าจะมีประเด็นปัญหาน้อยกว่าการให้นิติบุคคลเป็นผู้จัดตั้ง

ประเด็นเรื่องการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยเท่านั้น ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ อย่างไรก็ตาม ไม่เห็นด้วยในการเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอกด้วยในคอนโดมิเนียมทุกระดับราคา เพื่อรักษาความเป็นส่วนตัวให้กับผู้พักอาศัย การเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอกน่าจะเหมาะกับโครงการของรัฐที่ช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย เช่น บ้านเอื้ออาทร หรือบ้านประชารัฐ เพราะรัฐไม่ได้แสวงหาผลกำไรเหมือนเอกชน รวมทั้งเป็นเจ้าของพื้นที่ มีบุคลากรทางด้านอนามัย สามารถบริหารพื้นที่ให้เกิดความเหมาะสมได้ ต่างกับโครงการคอนโดมิเนียมที่มีข้อจำกัดมากกว่า โดยเฉพาะด้านพื้นที่

สำหรับที่ตั้งที่เหมาะสมของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในโครงการคอนโดมิเนียม ควรตั้งอยู่ชั้นล่าง เพราะสอดคล้องกับการใช้สอย และการบริหารจัดการพื้นที่มากกว่า แม้ว่าบริการดังกล่าวจะไม่ได้เป็นพื้นที่ขาย คล้ายกับห้องนิติบุคคลที่ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ชั้นล่างเช่นเดียวกัน

รูปแบบสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

การจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียม มีประเด็นที่ต้องพิจารณาหลายประเด็นคล้ายกับการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ทั้งในด้านผู้ดำเนินการ กลุ่มเป้าหมายของคอนโดมิเนียม การเปิดให้บริการแก่ผู้พักอาศัย หรือบุคคลภายนอก การดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์แก่สังคม รวมถึงที่ตั้งที่เหมาะสม กล่าวคือ ผู้ดำเนินการควรเป็นหน่วยงานรัฐที่มีความพร้อมมากกว่า มีโอกาสดำเนินงานสถานเลี้ยงเด็กให้ยั่งยืนได้มากกว่า กลุ่มเป้าหมายน่าจะเป็นผู้มีรายได้ปานกลาง และผู้มีรายได้น้อย เพราะกลุ่มคนเหล่านี้ต้องทำงาน ไม่มีเวลาดูแลเด็กในเวลากลางวัน และผู้มีรายได้สูงมีทางเลือกในการจัดหาบริการที่ต้องการได้อยู่แล้ว โดยโครงการขนาดใหญ่ที่มีห้องขายหลายห้อง ไม่ได้หมายความว่าจะมีจำนวนเด็กมากกว่า เช่น หากกลุ่มเป้าหมายเป็นนักศึกษา เป็นต้น

ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัด

ปัจจัยสำคัญในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน คือ การบริหารจัดการ เนื่องจากลักษณะการบริหารคอนโดมิเนียมที่มีเจ้าของร่วม ใช้เสียงส่วนใหญ่ในการตัดสินใจ แม้จะมีการจัดตั้งบริการดังกล่าวได้ในครั้งแรก แต่หากจำนวนผู้สูงอายุ และเด็กลดลง ก็ไม่มีเหตุผลที่เจ้าของร่วมจะเห็นด้วยในการเสียค่าใช้จ่ายเพื่อบริการที่คนได้รับผลประโยชน์น้อย ในการส่งเสริมให้เอกชนมีส่วนร่วมในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ภาครัฐควรมีมาตรการสนับสนุนด้านค่าใช้จ่ายเมื่อผู้รับบริการน้อยลง เพื่อลดภาระของเอกชน ซึ่งเป็นประเด็นที่เกิดขึ้นได้ในกรณีกำหนดให้เป็นพื้นที่ขายสำหรับผู้ประกอบกิจการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเท่านั้นเช่นกัน

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินในปัจจุบัน

โครงการส่วนใหญ่เข้าร่วมมาตรการโดยการจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำ เพราะไม่มีความซับซ้อนในการดำเนินงาน โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียมที่ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมไม่ส่วนในการบริหาร หลังการขายและโอนเสร็จสิ้น

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

ในมุมมองด้านการลงทุนของผู้พัฒนาคอนโดมิเนียม เกณฑ์การจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำ ให้ผลตอบแทนสูงกว่า สามารถเพิ่มพื้นที่ได้สูงสุดร้อยละ 20 ตามที่ผังเมืองกำหนด และมีความซับซ้อนในการดำเนินงานน้อยกว่า ในทางปฏิบัติ จึงเป็นเรื่องยากที่จะจูงใจผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมให้เข้าร่วมเกณฑ์อื่น สำหรับเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน มีความเป็นไปได้ในการจัดพื้นที่ แต่ไม่สอดคล้องกับลักษณะธุรกิจของผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมที่ไม่ได้เป็นเจ้าของ และไม่มิงบประมาณในการดูแลพื้นที่ส่วนหนึ่งตลอดไป หรือในด้านการบริหารคอนโดมิเนียม อาจเป็นการเพิ่มภาระแก่นิติบุคคลมากกว่า เกณฑ์นี้จึงยังไม่จูงใจและไม่เกิดประโยชน์ที่แท้จริงแก่ผู้บริโภค ดังนั้นการให้สัดส่วนในการเพิ่มพื้นที่ที่สูงจึงไม่ใช่ปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจของผู้พัฒนาคอนโดมิเนียม ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมจะสนใจการสร้างจุดขายให้แก่โครงการมากกว่า ซึ่งบริการส่วนนี้น่าจะเป็นจุดขายได้ในโครงการขนาดใหญ่ กลุ่มเป้าหมายอยู่ในวัยทำงาน และมีรายได้ปานกลางถึง

รายได้น้อย ต้องการผู้ดูแลผู้สูงอายุ และเด็กในเวลากลางวัน การจัดให้มีพื้นที่ส่วนนี้จะช่วยให้ผู้สูงอายุ และเด็กมีพื้นที่ส่วนกลางในการทำกิจกรรม ส่งเสริมปฏิสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัยมากกว่าที่จะปล่อยให้ผู้สูงอายุ และเด็กอยู่แต่ในห้องพัก อย่างไรก็ตาม พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ที่สามารถจัดได้ไม่น่ามีขนาดใหญ่มากนัก

ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับนโยบายในการทำธุรกิจของผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมแต่ละราย ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมที่เห็นแนวโน้มของผลกระทบจากสังคมผู้สูงอายุ และการที่กรุงเทพฯ มีความหนาแน่นของจำนวนประชากรมากขึ้น ที่พักอาศัยถูกบีบให้อยู่ในแนวสูง พื้นที่ส่วนกลางจึงมีความสำคัญมากขึ้น ซึ่งน่าจะนำมาสร้างจุดขายได้ ในขณะเดียวกัน ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมที่มองว่าที่ดินกรุงเทพฯ มีราคาสูงเกินกว่าที่จะสามารถจัดสรรเป็นพื้นที่ส่วนกลางได้ ก็จะมีมองข้ามความสำคัญของพื้นที่ส่วนกลางไป มาตรการสนับสนุนจึงจำเป็นต้องสร้างแรงจูงใจมากกว่านี้

โอกาสในการเข้าร่วมเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

การเพิ่มพื้นที่อาจไม่ใช่วิธีเดียวในการจูงใจผู้พัฒนาคอนโดมิเนียม เพราะบางพื้นที่อาจมีข้อจำกัดด้านความสูง ขนาดอาคาร ความคับคั่งของการจราจร พื้นที่สีเขียว หรือพื้นที่จอดรถไม่เพียงพอ จึงไม่สามารถเพิ่มพื้นที่อาคารได้เต็มที่ การให้สิทธิในการลดหย่อนข้อจำกัดเหล่านี้ น่าจะช่วยเพิ่มแรงจูงใจได้มากกว่าการเพิ่มพื้นที่อย่างเดียว อย่างไรก็ตาม ในแง่การบริหารจัดการ น่าจะมีความเป็นไปได้มากกว่าในการให้หน่วยงานรัฐมายึดพื้นที่ที่เตรียมไว้ในการจัดตั้ง และดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน แต่โครงการนั้นต้องตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ราคาที่ดินไม่สูงมาก ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมจึงจะสามารถแบ่งปันพื้นที่บางส่วนได้ ซึ่งอาจขัดแย้งกับความต้องการในการเพิ่มพื้นที่ขายที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจของกรุงเทพฯ

จากแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ แม้เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ให้ผลตอบแทนใกล้เคียงกับเกณฑ์การจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำ แต่เมื่อพิจารณาจากข้อจำกัดที่ตั้งกล่าวมาข้างต้น จึงมีแนวโน้มที่ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมจะคงเข้าร่วมเกณฑ์การจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำมากกว่า

4.2.1.3 คุณ จริยา จันทร์เจิดศักดิ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานพัฒนาผลิตภัณฑ์ บริษัท แอสเสริ จำกัด (มหาชน) สามารถสรุปผลการสัมภาษณ์เมื่อวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ. 2562 ได้ตามหัวข้อ ดังต่อไปนี้

การจัดให้มีพื้นที่สำหรับผู้สูงอายุ และเด็ก ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ทุกวันนี้มีการจัดห้องเล่นของเด็กเป็นพื้นที่ส่วนกลางสำหรับผู้พักอาศัย ไม่ใช่พื้นที่ขาย แต่ผู้พักอาศัยมีค่าใช้จ่ายในรูปของค่าส่วนกลาง (Common Fee) ในแง่การจัดพื้นที่ สามารถนำห้องเล่นของเด็กมาปรับใช้เป็นสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันได้ เพราะเป็นพื้นที่ส่วนกลางอยู่แล้ว แต่เรื่องการบริหารจัดการ และผู้ดูแลไม่ใช่ธุรกิจของเรา

การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันน่าจะมียู่ โดยเฉพาะในสังคมผู้สูงวัย ในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจจะไม่ได้เกี่ยวข้องกับการดูแลผู้สูงวัยหรือเด็กโดยตรง แต่จะเป็นเรื่องของ การจัดเตรียมพื้นที่สนับสนุนมากกว่าการให้บริการซึ่งไม่ใช่ธุรกิจที่ทำอยู่

การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในคอนโดมิเนียมยังต้องพิจารณาถึงที่ตั้ง และกลุ่มเป้าหมาย เช่น ย่านธุรกิจ อาจไม่มีความจำเป็น เพราะราคาสูง และพื้นที่ห้องจำกัด กลุ่มลูกค้าจึงไม่ใช่ครอบครัวที่มีพ่อแม่ที่สูงอายุมาอาศัยอยู่ด้วย ถ้าเป็นกลุ่มของผู้สูงอายุที่มีสุขภาพแข็งแรงดี (Active Senior) จะสนใจที่อยู่ใกล้ชิตธรรมชาตินมากกว่า

รูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ส่วนใหญ่จำนวนผู้สูงอายุที่อาศัยในคอนโดมิเนียมมีไม่มาก ต้องเป็นคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ หรือคอนโดมิเนียมสำหรับผู้สูงอายุโดยเฉพาะที่น่าจะมีเพิ่มขึ้นในอนาคต แต่ความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุอาจไม่มากเท่ากับบริการผู้ดูแลภายในห้องพัก

กรณีเปิดบริการแก่บุคคลภายนอกด้วย มีความเป็นไปได้ยากพอสมควร น่าจะอยู่ในลักษณะของพื้นที่ขายให้กับผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมาลงทุน

โอกาสในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเพื่อสังคม หรือการดำเนินงานภายใต้หลัก CSR (Corporate Social Responsibility) มีความเป็นไปได้น้อย ถึงแม้จะมีการนำพื้นที่ส่วนกลางมาปรับใช้ได้ แต่สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มเติมขึ้นมา เช่น ผู้ดูแล การเก็บค่าส่วนกลางจากผู้พักอาศัยอย่างเดียวอาจไม่เพียงพอ

รูปแบบสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันน่าจะเหมาะสมในโครงการสำนักงานมากกว่า

ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัด

การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันไม่ได้ขึ้นอยู่กับผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมฝ่ายเดียว แต่ขึ้นอยู่กับนิติบุคคลด้วย เพราะแม้จะมีการเตรียมพื้นที่ให้ แต่การใช้พื้นที่เป็นสิทธิ์ของนิติบุคคลในการตัดสินใจ เพราะมีเรื่องค่าใช้จ่ายส่วนกลางเข้ามาเกี่ยวข้อง ถ้าขาดการบริหารจัดการส่วนนี้ก็ไม่สามารถจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันได้

โอกาสที่ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมจะดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเองมีน้อยมาก เพราะเป็นธุรกิจที่ละเอียดอ่อน ต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญในการดูแล และต้องมีการจดทะเบียน ซึ่งเป็นคนละธุรกิจกับการพัฒนาคอนโดมิเนียม

กรณีที่เป็นพื้นที่ขายให้กับผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ไม่สามารถตอบได้ว่ามีความต้องการระดับไหน เพราะยังไม่เคยศึกษาตลาดของธุรกิจกลุ่มนี้ ฉะนั้นการดำเนินธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในอนาคตอาจไม่แน่นอน

ขนาดของคอนโดมิเนียม และระดับราคาก็เป็นปัจจัยสำคัญ ยกตัวอย่างเช่น คอนโดมิเนียมที่มีห้องพัก 500 ห้อง อาจมีจำนวนผู้สูงอายุไม่มาก จำนวนเด็กอาจสูงกว่าเล็กน้อย แต่มีความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเฉพาะวันทำงาน ยิ่งในคอนโดมิเนียมระดับบน อาจไม่มีความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเลย เพราะผู้พักอาศัยที่มีรายได้สูงจะใช้บริการผู้ดูแลที่บ้านมากกว่า

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินในปัจจุบัน

เกณฑ์ที่เข้าร่วมคือเกณฑ์การจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำ สำหรับเกณฑ์อาคารเขียว มีความเป็นไปได้ที่โครงการคอนโดมิเนียมของแสนสิริจะเข้าร่วม แต่ไม่ใช่จุดขายหลักที่กลุ่มเป้าหมายให้ความสำคัญ จึงยังไม่มีควมจำเป็นในการดำเนินงานเพื่อให้ได้รับการรับรองความเป็นอาคารเขียว

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันน่าจะเป็นไปได้ยากในโครงการคอนโดมิเนียม ทั้งในแง่ของการดำเนินงาน และการเข้าร่วมมาตรการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เพราะในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูงซึ่งส่วนมากเป็นย่านธุรกิจของเมือง โอกาสในการใช้มาตรการก็มีสูงตามไปด้วย อย่างไรก็ตาม โครงการคอนโดมิเนียมในย่านนี้จะมีราคาสูง ในขณะที่ห้องมีพื้นที่จำกัดไม่เหมาะกับการอยู่อาศัยของครอบครัวใหญ่ที่มีผู้สูงอายุ หรือเด็ก จึงมีความไม่สอดคล้องกัน

โอกาสในการเข้าร่วมเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

เนื่องจากเกณฑ์พื้นที่ที่เก็บกักน้ำ ไม่มีความยุ่งยากซับซ้อนในการบริหารจัดการ และสามารถได้รับพื้นที่เพิ่มขึ้นสูงสุดที่ ร้อยละ 20 เหมือนกัน จึงมีแนวโน้มสูงที่จะใช้เกณฑ์พื้นที่ที่เก็บกักน้ำต่อไป

4.2.1.4 คุณ ประพันธ์ศักดิ์ รักษาไชยวรรณ กรรมการผู้จัดการ บริษัท ลุมพินี วิสดอม แอนด์ โซลูชั่น จำกัด (LWS) ในเครือ แอล. พี. เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป (LPN) สามารถสรุปผลการสัมภาษณ์เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2561 ได้ตามหัวข้อ ดังต่อไปนี้

การจัดให้มีพื้นที่สำหรับผู้สูงอายุ และเด็ก ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน

การจัดให้มีพื้นที่สำหรับผู้สูงอายุ และเด็กเป็นถือเป็นบริการหลักที่ LPN ให้ความสำคัญมาตลอด เป็นส่วนหนึ่งของชุมชนอยู่อาศัยที่ถือเป็นจุดขายของคอนโดมิเนียมของ LPN โดยมีบริษัทที่ทำหน้าที่นิติบุคคลในเครือ LPN เป็นผู้ดูแล

การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน

ในภาพรวมของธุรกิจคอนโดมิเนียมในปัจจุบัน สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันน่าจะใช้เป็นจุดขายให้กับผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมหลายราย โดยเฉพาะบริษัทใหญ่ที่มีโครงการหลายประเภทสำหรับบริษัทเล็ก อาจต้องดูความเหมาะสมกับโครงการที่กำลังดำเนินงานอยู่

รูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ปัจจุบันพื้นที่สำหรับผู้สูงอายุ จะอยู่ในรูปของห้องอเนกประสงค์สำหรับผู้สูงอายุ ซึ่งน่าจะสามารถนำมาปรับให้เป็นสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันได้ โดย LPN มีบริษัทที่ทำหน้าที่นิติบุคคลคอยดูแลอยู่แล้ว หรือในกรณีที่คิดเป็นพื้นที่ขาย หรือให้เช่าสำหรับผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เป็นบุคคลภายนอกก็เป็นทางเลือกที่น่าสนใจ แต่ต้องมีการศึกษาต่อ

รูปแบบสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

คอนโดมิเนียมของ LPN ส่วนใหญ่จะจัดให้มีห้องเล่นของเด็ก (Kid's Room) ซึ่งได้รับการออกแบบให้คำนึงถึงความปลอดภัยของเด็กโดยใช้วัสดุลดกันกระแทกทั้งพื้น และผนัง รวมทั้งจัดให้มีอุปกรณ์และของเล่นเด็ก จึงน่าจะสามารถนำมาปรับให้เป็นสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันได้ โดยมีบริษัทที่ทำหน้าที่นิติบุคคลในเครือ LPN เป็นผู้ดูแลเช่นกัน กรณีที่คิดเป็นพื้นที่ขาย หรือให้เช่าสำหรับผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุใน

เวลากลางวันที่เป็นบุคคลภายนอกก็เป็นทางเลือกที่น่าสนใจ แต่ต้องมีการศึกษาต่อ

ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัด

การที่ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมเตรียมพื้นที่ให้ผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็ก ในเวลากลางวัน สามารถทำได้ แต่มีประเด็นคำถามในเรื่องการดำเนินการบริการดังกล่าวต่อไปในอนาคต โดยเฉพาะหลังจากได้รับพื้นที่เพิ่มขึ้น และอาคารได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ จะมีข้อบังคับทางกฎหมายอย่างไรถ้าไม่สามารถให้บริการดังกล่าวได้ เช่น ความต้องการการดูแลในเวลากลางวันของเด็กลดลง เนื่องจากจำนวนประชากรเด็กลดลง พื้นที่นั้นต้องถูกทิ้งร้าง หรือสามารถเปลี่ยนแปลงการใช้งานได้ระหว่างสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพราะจำนวนผู้สูงอายุกำลังเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ในช่วงอายุการใช้งานของคอนโดมิเนียม น่าจะคาดการณ์ได้ว่าจำนวนประชากรผู้สูงอายุจะเพิ่มขึ้น ซึ่งน่าจะตีความไปทางบวกได้ในแง่ของการลงทุน

สถานที่ตั้งของคอนโดมิเนียมอาจส่งผลกระทบต่อจำนวนผู้สูงอายุ และเด็กในโครงการเช่นกัน กล่าวคือ คอนโดมิเนียมใจกลางเมืองน่าจะมีผู้สูงอายุ และเด็กน้อยกว่าแถวชานเมือง บ่งบอกถึงความต้องการการดูแลผู้สูงอายุ และเด็กในเวลากลางวันที่ไม่เท่ากัน ดังนั้นผลตอบแทนทางผังเมืองควรมีการปรับให้สอดคล้องตามความต้องการของพื้นที่หรือไม่

การเพิ่มพื้นที่อาคารสูงสุด ร้อยละ 20 โดยใช้เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน อาจทำให้สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันนั้นมีขนาดใหญ่มาก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออาคารจรรยา ควรต้องมีการพิจารณาเรื่องนี้รอบคอบ หรือเพิ่มเข้าไปเป็นส่วนหนึ่งของรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินในปัจจุบัน

เกณฑ์ในปัจจุบันบางเกณฑ์ที่ยังไม่มีผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมเพราะยังไม่สามารถจูงใจผู้พัฒนาโครงการได้ อย่างไรก็ตาม การเพิ่มพื้นที่อาคารเป็นทางเลือกหนึ่งเท่านั้นในการสร้างแรงจูงใจ ยังมีมาตรการอื่นซึ่งอาจตอบโต้ภัยกับการดำเนินธุรกิจมากกว่า เช่น การลดหย่อนภาษี เป็นต้น

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

พื้นที่สำหรับผู้สูงอายุ และเด็กมีอยู่ในคอนโดมิเนียมของ LPN หลายโครงการ เพราะเป็นส่วนหนึ่งของนโยบายการสร้างชุมชนน่าอยู่ เพราะฉะนั้นถ้าการจัดให้มีพื้นที่ส่วนนี้และได้ผลตอบแทนมาด้วย ถือเป็นเรื่องดี เพราะสอดคล้องกับแนวคิดในการพัฒนาโครงการของ LPN อย่างไรก็ตาม สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน มีรายละเอียดในการดำเนินการเพิ่มเติมขึ้นมา เช่น การบริหารจัดการ การขออนุญาต ผู้ดูแล ซึ่งต้องมีการศึกษาต่อไป แต่ในแง่การลงทุนในการเตรียมพื้นที่เป็นส่วนหนึ่งของคอนโดมิเนียมของ LPN อยู่แล้ว

สำหรับสัดส่วนการเพิ่มพื้นที่ที่เหมาะสมกับความคุ้มค่าในการลงทุน น่าจะขึ้นอยู่กับความคาดหวัง และต้นทุนของผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมแต่ละบริษัทซึ่งแตกต่างกัน โดยเฉพาะในรายที่มีการกู้ยืมในการลงทุน หลังจากหักต้นทุนแล้ว กำไรที่ได้มาอาจจะไม่มากเท่ากับประโยชน์ด้านอื่น ไม่ว่าจะเป็นประโยชน์กับผู้พักอาศัย หรือในด้านการตลาด สำหรับการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของ LPN พิจารณาองค์ประกอบหลายด้าน นอกเหนือจากเม็ดเงินที่ได้มาเพียงอย่างเดียว

โอกาสในการเข้าร่วมเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

จากแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ ตามข้อกำหนดทางผังเมือง สัดส่วนการเพิ่มพื้นที่เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเท่ากับ 1: 8 ถ้าจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าว 120 ตร.ม. จะสามารถสร้างพื้นที่อาคารเพิ่ม 960 ตร.ม. คิดเป็นห้องชายขนาดเฉลี่ย 24 ตร.ม. ได้ 40 ห้องๆ ละประมาณ 3 ล้านบาท คิดเป็นผลตอบแทน 120 ล้านบาท กำไรสุทธิร้อยละ 30 เท่ากับ 36 ล้านบาท ซึ่งถือว่าน่าสนใจ แต่ถ้าให้สัดส่วนการเพิ่มพื้นที่น้อยกว่านี้ เช่น 1:1 ถ้าเตรียมพื้นที่เท่ากันที่ 120 ตร.ม. จะสามารถสร้างพื้นที่อาคารเพิ่ม 120 ตร.ม. คิดเป็นห้องชายขนาดเฉลี่ย 24 ตร.ม. ได้ 5 ห้องๆ ละประมาณ 3 ล้านบาท คิดเป็นผลตอบแทน 15 ล้านบาท กำไรสุทธิร้อยละ 30 เท่ากับ 4.5 ล้านบาท กรณีนี้ก็เหมือนได้เปล่า แต่ยังไม่ค่อยพอใจ เพราะถ้าเทียบกับมูลค่าโครงการอย่างน้อย 1 พันล้านบาท กำไร 4.5 ล้านบาทจะเท่ากับร้อยละ 0.45 เท่านั้น โดย LPN คงกำไรสุทธิไว้ที่ประมาณร้อยละ 30 ซึ่งอาจจะน้อยกว่าบริษัทอื่น เพราะต้องการให้ราคาขายสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของลูกค้า ส่วนกรณีที่น่าพื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมาเป็นพื้นที่ขาย หรือให้เช่าด้วยทำให้ได้ผลตอบแทนเพิ่มเติมก็น่าสนใจ อย่างไรก็ตาม ต้องมองในแง่อื่นประกอบด้วย เช่น การทำประโยชน์เพื่อสังคม ถ้าผู้พัฒนาโครงการแน่ใจว่าพื้นที่นี้เกิดประโยชน์ สามารถใช้งานได้จริง และส่งผลที่ดีต่อภาพลักษณ์องค์กร ซึ่งเป็นเรื่องที่ดีมูลค่าไม่ได้ผู้พัฒนาโครงการก็จะเริ่มสร้างพื้นที่ส่วนนี้มากขึ้น

4.2.1.5 คุณ นัฐพล นาคสุสุข Head of Business Unit บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สามารถสรุปผลการสัมภาษณ์เมื่อวันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2562 ได้ตามหัวข้อ ดังต่อไปนี้

การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน

ในปัจจุบัน ลูกค้าที่เป็นผู้สูงอายุของโครงการคอนโดมิเนียมของอนันดาเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับแนวโน้มของสังคมไทยที่จำนวนประชากรผู้สูงอายุเพิ่มสูงขึ้น ดังนั้นความต้องการดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันน่าจะเพิ่มขึ้นแน่นอน ในทางตรงกันข้าม จำนวนเด็กในคอนโดมิเนียมของอนันดาไม่มากนัก ส่วนมากจะอยู่ในโครงการบ้านจัดสรร จึงไม่น่าจะมีความต้องการบริการดูแลเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียม ซึ่งต้องศึกษาเพิ่มเติม

รูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

รูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมที่เหมาะสมน่าจะเน้นด้านกิจกรรมทางสังคม มีพื้นที่ให้ผู้สูงอายุพบปะสังสรรค์กัน เพราะผู้สูงอายุที่เลือกอาศัยอยู่ในคอนโดด้วยดูแลตัวเองได้ ต้องการสังคม และเป็นห่วงเรื่องความปลอดภัย โดยในอนาคตคอนโดมิเนียมสำหรับผู้สูงอายุน่าจะมีมากขึ้น แม้ว่าอนันดาเพิ่งจะเริ่มศึกษา และไม่ได้เป็นผู้นำในการพัฒนาคอนโดมิเนียมผู้สูงอายุ แต่ทุกวันนี้มีลูกค้าที่เป็นผู้สูงอายุสนใจคอนโดมิเนียมของอนันดาเพิ่มขึ้น ทั้งที่อาศัยกับคู่สมรส และอยู่คนเดียว

ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัด

สำหรับสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ตามที่กล่าวมาข้างต้น ความต้องการบริการดูแลเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมไม่น่ามีมาก น่าจะเหมาะกับโครงการขนาดใหญ่ เพราะสุดท้ายสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันต้องสามารถอยู่ได้ด้วยตัวเอง ตัวอย่างเช่น คอนโดมิเนียมที่มีห้องพัก 1,500 ห้อง ถ้าต้องการเด็กอย่างน้อย 20 คนในการดำเนินกิจการ การเปิดบริการให้แก่ผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียมเท่านั้นอาจไม่เพียงพอ และการเปิดบริการให้บุคคลภายนอกด้วยอาจไม่เหมาะสม เพราะต้องคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยท่านอื่น ซึ่งอาจต้องเพิ่มการบริหารจัดการมากขึ้น เช่น การจัดพื้นที่ทางเข้าออก และที่จอดรถแยกจากผู้พักอาศัย ทั้งนี้ อาจจัดได้ใน

บางโครงการเท่านั้น คล้ายกับพื้นที่ร้านค้าที่มีเฉพาะในบางโครงการเช่นกัน อย่างไรก็ตาม ไม่เห็นด้วยที่จะจัดบริการส่วนนี้เพื่อรองรับบุคคลภายนอกทั้งหมด เพราะหมายความว่าผู้พักอาศัยไม่ได้ประโยชน์จากพื้นที่ส่วนนี้เลย ซึ่งไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ยังมีประเด็นเรื่องคุณภาพของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่ต้องอาศัยผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง และเป็นที่ยอมรับ เพราะเป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยความเชื่อใจ จึงต้องมีการเลือกพื้นที่ผู้ประกอบการด้านนี้ด้วย ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดความไม่แน่นอน อย่างไรก็ตาม ควรต้องมีการศึกษาความต้องการของกลุ่มเป้าหมายเพิ่มเติม ถ้ามีความต้องการจริง พื้นที่ส่วนนี้ก็สามารนำมาสร้างจุดขายสำหรับกลุ่มเป้าหมายกลุ่มนี้ได้

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินในปัจจุบัน

โครงการคอนโดมิเนียมของอนันดาส่วนใหญ่เข้าร่วมมาตรการ ถ้าไม่มีข้อจำกัดทางกฎหมาย เช่น ระยะร่น และความสูง มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินน่าจะมีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น โดยเข้าร่วมเกณฑ์การจัดให้พื้นที่เก็บกักน้ำ ส่วนเกณฑ์การจัดให้มีพื้นที่สาธารณะน่าจะเหมาะสมกับโครงการอาคารพาณิชย์ หรือสำนักงานมากกว่า เพราะคอนโดมิเนียมไม่สามารถเปิดให้บุคคลภายนอกเข้ามาในโครงการได้ สำหรับเกณฑ์อาคารเขียว ยังไม่สามารถนำมาเป็นจุดขายได้ เพราะกลุ่มเป้าหมายของโครงการคอนโดมิเนียมยังไม่ให้นำหนักในเรื่องนี้มากนัก

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

จากแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ที่ให้ผลตอบแทนเทียบเท่ากับเกณฑ์การจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำ ก็มีความน่าสนใจ โดยเฉพาะการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน แต่ยังไม่ถึงขั้นจูงใจ เพราะเมื่อเทียบกับพื้นที่เก็บกักน้ำ ที่มีความแน่นอนมากกว่าสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่ขึ้นอยู่กับความต้องการบริการของผู้สูงอายุ ยิ่งถ้ากำหนดเงื่อนไขว่าไม่สามารถเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ได้ ทำให้มีความกังวลในการใช้งานพื้นที่ในอนาคต

โอกาสในการเข้าร่วมเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

เนื่องจากเกณฑ์การจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำสามารถเพิ่มพื้นที่อาคารได้สูงสุดถึงร้อยละ 20 และการดำเนินงานที่ไม่ซับซ้อน จึงไม่จำเป็นต้องใช้เกณฑ์อื่น นอกจากจะสามารถทำได้มากกว่าร้อยละ 20 เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุจึงจะน่าสนใจ อย่างไรก็ตาม โครงการส่วนใหญ่เมื่อทำพื้นที่อาคารสูงสุดแล้วมักติดข้อกำหนดเรื่องความสูง จึงต้องดูเป็นแต่ละโครงการไป

สำหรับการอุทิศพื้นที่ส่วนนี้เพื่อประโยชน์แก่สังคม ซึ่งต้องเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอกด้วยไม่น่าจะเป็นไปได้ เพราะไม่ใช่เรื่องผลตอบแทนเพียงอย่างเดียว แต่ต้องคำนึงถึงการรักษาความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยด้วย

ตารางที่ 4-1 สรุปการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุที่เหมาะสมในเวลากลางวันที่เหมาะสมในอาคารชุดพักอาศัย

รูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุที่เหมาะสมในอาคารชุดพักอาศัย				
	ระดับการพึ่งพิงของผู้สูงอายุ	การบริหารจัดการ	การเปิดให้บริการแก่คนภายนอก	การดำเนินงานเพื่อสังคม
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #1	<p>ผู้สูงอายุที่ช่วยเหลือตัวเองได้ และยังสามารถรับบริการดูแลจากลูกหลาน</p> <p>ช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัยทั้งครอบครัว และผู้สูงอายุเอง แต่ยังไม่ถือว่าเป็นสิ่งที่ดีนัก</p>	<p>เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับนิติบุคคล ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมไม่มีสิทธิ์ถือต่อไป</p> <p>กรณีเปิดให้เช่าพื้นที่ ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียม สามารถเก็บพื้นที่ไว้ แต่รายได้ที่เกิดขึ้นอาจไม่คุ้ม จึงมีความเป็นไปได้น้อย</p> <p>กรณีขายพื้นที่ แม้จะไม่เกิดกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคล แต่ก็ต้องผ่านความเห็นชอบว่ากิจการใดเหมาะสม และส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัย</p>	<p>ขึ้นอยู่กับนิติบุคคลว่าเห็นความจำเป็นในการจัดบริการส่วนนี้หรือไม่</p> <p>กรณีขายพื้นที่ให้ การบริหารจัดการอาจจะง่ายกว่า แต่ก็ไม่สามารถแน่ใจได้ว่าจำนวนผู้สูงอายุ และเด็กที่มาใช้บริการจะเพียงพอในระยะยาว</p> <p>ต้องมีการออกแบบพื้นที่ให้แยกส่วนกับผู้พักอาศัย ทั้งในด้านารรับส่ง การลดเสียงรบกวนจากการทำกิจกรรม</p>	<p>การดำเนินงานโดยหน่วยงานรัฐ เช่น โครงการที่พักอาศัยของรัฐบาลลิสต์ไปดำเนินการโดยภาครัฐ ไม่ได้หวังกำไร</p>
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #2	<p>ความเป็นศูนย์กลางประสงค์ที่เน้นกิจกรรมทางสังคม รองรับกลุ่มผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้ และพึ่งพาตัวเองได้บ้าง โดยไม่ต้องมีแพทย์ประจำ เพราะจะเป็นภาระสำหรับผู้ดำเนินงานกิจกรรมมาก</p> <p>เกินไป การจัดให้แพทย์มาตรวจสุขภาพเป็นครั้งคราวน่าจะเป็นไปได้มากกว่า</p>	<p>ขึ้นอยู่กับความคิดเห็นของผู้พัฒนาว่าจะจัดตั้งบริการดังกล่าวหรือไม่ พิจารณาจาก ความต้องการของผู้พักอาศัย งบประมาณ และความเสี่ยง</p> <p>แนวคิดที่จะนำพื้นที่มาให้เช่าเป็นไปได้ยาก</p> <p>นอกจากจะมีผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมที่แสวงหากำไรในระดับที่ดูแลตัวเองได้</p> <p>กรณีนำพื้นที่ไปขาย โดยกำหนดว่าเพื่อการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเท่านั้น ไม่น่าควบคุมได้ นอกจากจะบังคับทางกฎหมาย อย่างไรก็ตาม ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมทั่วไปไม่มีความรู้ในธุรกิจดูแลผู้สูงอายุ ต้องอาศัยผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้อง จึงน่าจะมีความคุ้มค่ามากกว่าที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดตั้ง</p>	<p>การให้บริการแก่คนภายนอก</p> <p>ขึ้นอยู่กับนิติบุคคลว่าเห็นความจำเป็นในการจัดบริการส่วนนี้หรือไม่</p> <p>กรณีขายพื้นที่ให้ การบริหารจัดการอาจจะง่ายกว่า แต่ก็ไม่สามารถแน่ใจได้ว่าจำนวนผู้สูงอายุ และเด็กที่มาใช้บริการจะเพียงพอในระยะยาว</p> <p>ต้องมีการออกแบบพื้นที่ให้แยกส่วนกับผู้พักอาศัย ทั้งในด้านารรับส่ง การลดเสียงรบกวนจากการทำกิจกรรม</p> <p>การให้บริการแก่ผู้พักอาศัยเท่านั้น ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ อย่างไรก็ตาม ไม่เห็นด้วยในการเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอกด้วยใน คอนโดมิเนียมทุกระดับราคา เพื่อรักษาความเป็นส่วนตัวให้กับผู้พักอาศัย</p> <p>การเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอกน่าจะเหมาะสมกับโครงการของรัฐที่ช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย เพราะรัฐไม่ได้แสวงหากำไรเหมือนเอกชน รวมทั้งเป็นเจ้าของพื้นที่ มีบุคลากรทางด้านอนามัย สามารถบริหารพื้นที่ให้เกิดความเหมาะสมได้</p>	<p>แนวคิดที่จะนำพื้นที่ส่วนนี้มาขายในราคาต่ำกว่าตลาดเป็นไปได้น้อย นอกจากจะมีผู้พัฒนา คอนโดมิเนียมที่แสวงหากำไรในระดับที่ดูแลตัวเองได้</p> <p>ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมสามารถให้พื้นที่แก่หน่วยงานรัฐในการจัดตั้ง เพราะมีความเชี่ยวชาญและบุคลากรที่จำเป็น</p> <p>กรณีที่ภาครัฐจะมาให้การพัฒนาผู้พัฒนา คอนโดมิเนียม ในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ไม่น่าเกิดขึ้น เพราะผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมไม่ได้รับการยอมรับจากกรมสิทธิเสรีจิสัน</p> <p>ส่วนการให้ความรู้แก่นิติบุคคล ก็ต้องขึ้นอยู่กับการจัดสินใจของนิติบุคคลว่าจะจัดตั้งบริการดังกล่าวหรือไม่</p>

ตารางที่ 4-1 สรุปการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคาเรชฎพัทลุงอายุเหมาะสมในอาคาเรชฎพัทลุง (ต่อ)

รูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุที่เหมาะสมในอาคาเรชฎพัทลุง				
ผู้พัฒนาโครงการ	ระดับการพึงพอใจของผู้สูงอายุ	การบริหารจัดการ	การเปิดให้บริการแก่คนภายนอก	การดำเนินงานเพื่อสังคม
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #3		<ul style="list-style-type: none"> - แม้จะมีการเตรียมพื้นที่ให้ แต่การใช้พื้นที่เป็นสิทธิ์ของบุคคลในการตัดสินใจ และมีเรื่องค่าใช้จ่ายส่วนกลาง - น่าจะเป็นพื้นที่ชายให้กับผู้ประกอบการด้านนี้มาลงทุน - โอกาสที่ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมจะดำเนินงานเองมีน้อยมาก เพราะเป็นธุรกิจที่ละเอียดอ่อน ต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งเป็นคนละธุรกิจกับธุรกิจคอนโดมิเนียม 	มีความเป็นไปได้น้อย	มีความเป็นไปได้น้อย ถึงแม้จะมีกรณีพื้นที่ที่ส่วนกลางมาปรับใช้ได้ แต่สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มเติมขึ้นมา เช่น ผู้ดูแล การเก็บค่าส่วนกลาง จากผู้พักอาศัยอย่างเดียวยังไม่เพียงพอ
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #4		<ul style="list-style-type: none"> - มีบริษัทที่ทำหน้าที่นิติบุคคลในเครือ - กรณีที่คิดเป็นพื้นที่ชาย หรือให้เช่าสำหรับผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ก็เป็นทางเลือกที่น่าสนใจ แต่ต้องมีการศึกษาต่อ 	ไม่จำเป็นถ้าผู้พักอาศัยในโครงการเพียงพอ	เป็นส่วนหนึ่งของนโยบายการพัฒนา คอนโดมิเนียมของบริษัทอยู่แล้ว
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #5	<p>น่าจะเน้นด้านกิจกรรมทางสังคม มีพื้นที่ให้ผู้สูงอายุพบปะสังสรรค์กัน เพราะผู้สูงอายุที่เลือกอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมยังดูแลตัวเองได้ ต้องการสังคม และเป็นห่วงเรื่องความปลอดภัย</p>	<p>สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่ให้บริการ สันทนาการเท่านั้น น่าจะมีความเป็นไปได้ในการบริหารจัดการ โดยมีบริษัทที่ทำหน้าที่นิติบุคคลในเครือเป็นผู้ดูแล</p>	<ul style="list-style-type: none"> - การเปิดบริการให้บุคคลภายนอกด้วยอาจไม่เหมาะสม เพราะต้องคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย อาจต้องเพิ่มการบริหารจัดการ เช่น การจัดพื้นที่ทางเข้าออก และที่จอดรถแยกต่างหาก ทั้งนี้ อาจจัดได้ในบางโครงการเท่านั้น คล้ายกับพื้นที่ร้านค้า - ไม่เห็นด้วยที่จะจัดบริการส่วนนี้เพื่อรองรับบุคคลภายนอกทั้งหมด เพราะหวั่นความว่าผู้พักอาศัยไม่ได้ประโยชน์จากพื้นที่ส่วนนี้เลย 	<p>การอุทิศพื้นที่ส่วนนี้เพื่อประโยชน์แก่สังคม ซึ่งต้องเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอกด้วยไม่น่าจะเป็นไปได้ เพราะไม่ใช่เรื่องผลตอบแทนเพียงอย่างเดียว แต่ต้องคำนึงถึงการรักษาความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยด้วย</p>

จากตารางที่ 4-1 สามารถสรุปความคิดเห็นที่คล้ายคลึง และแตกต่างของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เกี่ยวกับรูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์รอบแรก ได้ดังนี้

ระดับการพึงพิงของผู้สูงอายุ

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย มีความคิดเห็นที่คล้ายคลึงกันว่าผู้สูงอายุที่สามารถเข้าใช้บริการ ควรอยู่ในระดับที่พึ่งพาตัวเองได้ โดยสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันให้บริการที่เน้นกิจกรรมทางสังคม โดยไม่ต้องมีแพทย์ประจำ คล้ายกับศูนย์อเนกประสงค์สำหรับผู้สูงอายุ

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ไม่มีความคิดเห็นที่แตกต่าง

การบริหารจัดการ

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ความคิดเห็นส่วนใหญ่ของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เห็นว่า โดยปกติ การบริหารจัดการ คอนโดมิเนียมจะเป็นหน้าที่ของนิติบุคคล ดังนั้น การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันจึงขึ้นอยู่กับ การตัดสินใจของนิติบุคคล ในการตรวจสอบความต้องการของผู้พักอาศัย งบประมาณในการจัดตั้ง และประเมิน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยจะเตรียมพื้นที่ไว้ให้เท่านั้น กรณีเป็นพื้นที่ขาย แม้จะไม่ใช้กรรมสิทธิ์ของนิติบุคคล แต่ก็ต้องผ่านความเห็นชอบว่ากิจการใดเหมาะสม และไม่ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัย

กรณีที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเป็นผู้ดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน โดยสงวนพื้นที่ไว้ ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่เห็นว่าเป็นไปได้น้อย เพราะไม่มีความเชี่ยวชาญ และรายได้ที่เกิดขึ้นอาจไม่คุ้มกับค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีบริษัทในเครือทำหน้าที่นิติบุคคล สามารถควบคุมการบริหารจัดการ และคุณภาพของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันได้มากกว่า ลักษณะนี้เท่ากับว่าผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยมีส่วนร่วมในการดำเนินงาน

กรณีที่เป็นพื้นที่ขาย โดยให้ผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันบริหารจัดการ ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบ่งเป็น 2 ทาง คือ มีความเป็นไปได้มากกว่าให้ ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย หรือนิติบุคคลดำเนินงาน และมีความเป็นไปได้น้อย เพราะไม่สามารถควบคุมให้มีการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของการใช้งานพื้นที่ได้

การเปิดให้บริการแก่คนภายนอก

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ความคิดเห็นส่วนใหญ่ของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เห็นว่า การเปิดให้บริการแก่คนภายนอกไม่เหมาะสม เพราะต้องรักษาความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย แม้ว่าจะสามารถออกแบบพื้นที่ให้แยกส่วนการใช้งาน และช่วยคงจำนวนผู้สูงอายุที่มาใช้บริการให้เพียงพอต่อการดำเนินกิจการได้

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนหนึ่ง เห็นว่า มีความเป็นไปได้ในการเปิดให้บริการแก่คนภายนอก แต่ต้องออกแบบพื้นที่ให้แยกส่วนการใช้งานกับผู้พักอาศัย อย่างไรก็ตามความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุส่วนใหญ่ควรมาจากผู้พักอาศัยในโครงการก่อนที่จะพิจารณาการเปิดให้บริการแก่คนภายนอก

การดำเนินงานเพื่อสังคม

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยค่อนข้างแตกต่างกัน ส่วนใหญ่เห็นว่า ผลตอบแทนที่ได้อาจไม่คุ้มค่า

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนหนึ่ง เห็นว่าการดำเนินงานเพื่อสังคมน่าจะจัดโดยหน่วยงานรัฐ เพราะมีความพร้อมด้านทรัพยากรและความเชี่ยวชาญมากกว่า อย่างไรก็ตามการใช้งานพื้นที่ในคอนโดมิเนียมมีข้อจำกัดในด้านความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยอีกส่วนเห็นว่า เป็นบริการพื้นฐานที่ควรจัดให้ผู้พักอาศัยอยู่แล้ว



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ตารางที่ 4-2 สรุปการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการการอุปถัมภ์เด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในอาคารชุดพักอาศัย

รูปแบบสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในอาคารชุดพักอาศัย				
ผู้พัฒนาโครงการ	พัฒนาการของเด็ก	การบริหารจัดการ	การเปิดให้บริการแก่คนภายนอก	การดำเนินงานเพื่อสังคม
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #1	เป็นไปได้อีกมากว่าในการรับเด็กเล็ก แต่ไม่ใช่เด็กแรกเกิด	<ul style="list-style-type: none"> - เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับนิติบุคคล ผู้พัฒนาคอนโดไม่มีสิทธิ์กำหนดพื้นที่อีกต่อไป - กรณีเปิดให้เช่า ผู้พัฒนาคอนโดสามารถเก็บพื้นที่ส่วนหนึ่งไว้ แต่รายได้ที่เกิดขึ้นอาจเล็กน้อย ไม่คุ้มกับการบริหารจัดการ จึงเป็นไปได้น้อย - กรณีขายพื้นที่ให้ แม้จะไม่ใช้กรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลอีกต่อไป แต่ก็ต้องผ่านความเห็นชอบจากนิติบุคคลว่ากิจการใดเหมาะสม และไม่ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัย 	<ul style="list-style-type: none"> - ความเป็นส่วนตัวของผู้อาศัยอาจถูกรบกวน - ต้องคำนึงถึงความปลอดภัยของเด็ก แยกพื้นที่ที่อาจเกิดอันตรายแก่เด็กได้ เช่น ทางเดินรถเล็กน้อย ไม่คุ้มกับการบริหารจัดการ จึงมีความเป็นไปได้น้อย 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ดำเนินการโดยหน่วยงานรัฐ เช่น โครงการที่พักอาศัยของรัฐบาลสิงคโปร์ทำเนิการโดยภาครัฐ ไม่ได้หวังผลกำไร
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #2	ในแง่การให้บริการ ควรจัดให้เด็กเล็กทุกช่วงอายุ	<ul style="list-style-type: none"> - ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของนิติบุคคลว่าจะจัดตั้งบริการดังกล่าวหรือไม่ ปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบ ได้แก่ ความต้องการของผู้พักอาศัย งบประมาณ และการจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น - แนวคิดที่จะนำพื้นที่ส่วนนี้มาใช้เท่านั้นจะเป็นไปได้ยาก นอกจากจะมีผู้พัฒนาคอนโด มีเม็ดเงินที่แสวงหาผลกำไรในระดับที่ดูแลตัวเองได้ - กรณีนำพื้นที่ไปใช้ในเชิงพาณิชย์ โดยกำหนดค่าเพื่อการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเท่านั้นไม่น่าควบคุมได้ นอกจากจะมีการบังคับทางกฎหมาย อย่างไรก็ตาม ผู้พัฒนาคอนโดมีเม็ดเงินทั่วไปไม่มีความรู้ และความเชี่ยวชาญในสถานเลี้ยงเด็ก ต้องอาศัยผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้อง การเม็ดเงินจะเม็ดเงินนั้นมากกว่าการให้นิติบุคคลเป็นผู้จัดตั้ง 	<ul style="list-style-type: none"> - การให้บริการอย่างใดก็ตาม ไม่เห็นด้วยในการเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอกด้วยในคอนโดมีเนียมทุกระดับราคาเพื่อรักษาความเป็นส่วนตัวให้กับผู้พักอาศัย - การเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอกน่าจะเหมาะสมกับโครงการของรัฐที่ช่วยเหลือผู้รายได้น้อย เช่น บ้านเอื้ออาทร หรือบ้านประชารัฐ เพราะรัฐไม่ได้แสวงหาผลกำไรเหมือนเอกชน รวมทั้งเป็นเจ้าของพื้นที่ มีบุคลากรทางด้านอนามัย สามารถบริหารพื้นที่ให้เกิดความเหมาะสมได้ 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ดำเนินการควรเป็นหน่วยงานรัฐที่มีความพร้อมมากกว่า มีโอกาสดำเนินงานสถานเลี้ยงเด็กได้ยั่งยืนได้มากกว่า - มีความเป็นไปได้มากกว่าในการให้หน่วยงานรัฐมีพื้นที่เตรียมไว้ในการจัดตั้ง และดำเนินการนั้นไม่ต้องอยู่ในพื้นที่ที่ราคาที่ดินไม่สูงมาก ผู้พัฒนาคอนโดมีเม็ดเงินจะสามารถแบ่งพื้นที่บางส่วนได้

ตารางที่ 4-2 สรุปการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบสถาปัตย์ในอาคารชุดพักอาศัย (ต่อ)

รูปแบบสถาปัตย์ในอาคารชุดพักอาศัย				
ผู้พัฒนาโครงการ	พัฒนาการของเด็ก	การบริหารจัดการ	การเปิดบริการแก่คนภายนอก	การดำเนินงานเพื่อสังคม
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #3	เป็นไปได้อีกกว่าในการรับเด็กเล็ก แต่ไม่ใช้เด็กแรกเกิด	<ul style="list-style-type: none"> - ขึ้นอยู่กับนิติบุคคลด้วย เพราะแม้จะมีการเตรียมพื้นที่ให้ แต่การใช้พื้นที่เป็นสิ่งของนิติบุคคล เพราะมีเรื่องค่าใช้จ่ายเข้ามาเกี่ยวข้อง - น่าจะอยู่ในลักษณะของพื้นที่ขายให้กับผู้ประกอบการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน - โอกาสที่ผู้พัฒนาคอนโดจะดำเงินงานเองมีน้อยมาก เพราะเป็นธุรกิจที่ละเอียดอ่อน ต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญ และต้องมีการจดทะเบียน ซึ่งเป็นคนละธุรกิจกับการพัฒนาคอนโดมิเนียม 	<ul style="list-style-type: none"> - มีความเป็นไปได้น้อย - สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันน่าจะเหมาะสมในโครงการส่วนนี้มากกว่า 	<p>การดำเนินงานเพื่อสังคม</p> <p>มีความเป็นไปได้น้อย ถึงแม้จะมีกรณีพื้นที่ส่วนกลางมาปรับใช้ได้ แต่สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มเติมขึ้นมา เช่น ผู้ดูแล การเก็บค่าส่วนกลางจากผู้พักอาศัยอย่างเดียวอาจไม่เพียงพอ</p>
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #4	เป็นไปไม่ได้ที่จะจัดให้เด็กเล็กทุกช่วงอายุ	<ul style="list-style-type: none"> - มีบริษัทที่ทำหน้าที่นิติบุคคลในเครือของตัวเอง - กรณีที่คิดเป็นพื้นที่ขาย หรือให้เช่าสำหรับผู้ประกอบการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เป็นบุคคลภายนอกก็เป็นทางเลือกที่น่าสนใจ แต่ต้องมีการศึกษาต่อ 	ไม่จำเป็นถ้าผู้พักอาศัยไม่ต้องการเพียงพอ	เป็นส่วนหนึ่งของนโยบายการพัฒนาคอนโดมิเนียมอยู่แล้ว
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #5	ต้องมีการศึกษาเพิ่มเติมในเรื่องความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> - มีบริษัทที่ทำหน้าที่นิติบุคคลเป็นผู้ดูแล แต่ประชากรเด็กในโครงการอาจมีไม่มากนัก - อาจดำเนินงานโดยบุคคลภายนอก แต่ต้องมีกำไรเล็กน้อยสำหรับผู้ประกอบการด้านนี้ที่มีคุณภาพ ซึ่งความคุ้มค่า 	<ul style="list-style-type: none"> - การเปิดบริการให้บุคคลภายนอกดีอาจไม่เหมาะสม เพราะต้องคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยท่านอื่น ซึ่งอาจต้องเพิ่มการบริหารจัดการมากขึ้น เช่น การจัดพื้นที่ทางเข้าออก และที่จอดรถแยกจากผู้พักอาศัย ทั้งนี้ อาจจัดได้ในบางโครงการเท่านั้น - ไม่เห็นด้วยที่จะจัดบริการส่วนนี้เพื่อรองรับบุคคลภายนอกทั้งหมด เพราะหมายความว่าผู้พักอาศัยไม่ได้ประโยชน์จากพื้นที่ส่วนนี้เลย ซึ่งไม่สมเหตุผล 	<p>การอุทิศพื้นที่ส่วนนี้เพื่อประโยชน์แก่สังคม ซึ่งต้องเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอกด้วยไม่น่าจะเป็นไปได้ เพราะไม่ใช่เรื่องผลตอบแทนเพียงอย่างเดียว แต่ต้องคำนึงถึงการรักษาความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยด้วย</p>

จากตารางที่ 4-2 สามารถสรุปความคิดเห็นที่คล้ายคลึง และแตกต่างของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เกี่ยวกับรูปแบบสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์รอบแรก ได้ดังนี้

พัฒนาการของเด็ก

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่ เห็นว่า เด็กที่มาใช้บริการควรเป็นเด็กเล็ก แต่ไม่ใช่เด็กแรกเกิด

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนหนึ่ง เห็นว่า สามารถจัดตั้งให้เด็กเล็กทุกช่วงวัย

การบริหารจัดการ

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ความคิดเห็นส่วนใหญ่ของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เห็นว่า โดยปกติ การบริหารจัดการ คอนโดมิเนียมจะเป็นหน้าที่ของนิติบุคคล ดังนั้น การจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันจึงขึ้นอยู่กับความต้องการของนิติบุคคล ในการตรวจสอบความต้องการของผู้พักอาศัย งบประมาณในการจัดตั้ง และประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยจะเตรียมพื้นที่ไว้ให้เท่านั้น กรณีเป็นพื้นที่ขาย แม้จะไม่ใช้กรรมสิทธิ์ของนิติบุคคล แต่ก็ต้องผ่านความเห็นชอบว่ากิจการใดเหมาะสม และไม่ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัย

กรณีที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเป็นผู้ดำเนินงานสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน โดยสงวนพื้นที่ไว้ ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่เห็นว่ามีความเป็นไปได้น้อย เพราะไม่มีความเชี่ยวชาญ และรายได้ที่เกิดขึ้นอาจไม่คุ้มกับค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีบริษัทในเครือทำหน้าที่นิติบุคคล สามารถควบคุมการบริหารจัดการ และคุณภาพของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันได้มากกว่า ลักษณะนี้เท่ากับว่าผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยมีส่วนร่วมในการดำเนินงาน

กรณีที่เป็นพื้นที่ขาย โดยให้ผู้ประกอบการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันบริหารจัดการ ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบ่งเป็น 2 ทาง คือ มีความเป็นไปได้มากกว่าให้ ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย หรือนิติบุคคลดำเนินงาน และมีความเป็นไปได้น้อย เพราะไม่สามารถควบคุมให้ไม่มีการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของการใช้งานพื้นที่ได้

การเปิดให้บริการแก่คนภายนอก

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ความคิดเห็นส่วนใหญ่ของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เห็นว่า การเปิดให้บริการแก่คนภายนอกไม่เหมาะสม เพราะต้องรักษาความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย แม้ว่าจะสามารถออกแบบพื้นที่ให้แยกส่วนการใช้งาน และช่วยคงจำนวนเด็กที่มาใช้บริการให้เพียงพอต่อการดำเนินกิจการได้

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนหนึ่ง เห็นว่า มีความเป็นไปได้ในการเปิดให้บริการแก่คนภายนอก แต่ต้องออกแบบพื้นที่ให้แยกส่วนการใช้งานกับผู้พักอาศัย และคำนึงถึงความปลอดภัยของเด็กเป็นหลัก เช่น

ทางเดินรถ อย่างไรก็ตามความต้องการสถานเลี้ยงเด็กส่วนใหญ่ควรมาจากผู้พักอาศัยในโครงการก่อนที่จะพิจารณาการเปิดให้บริการแก่คนภายนอก

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยอีกส่วน เห็นว่า การเปิดให้บริการแก่คนภายนอก น่าจะเหมาะกับโครงการสำนักงานมากกว่า เพราะมีพื้นที่ร้านค้า และมีความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเช่นเดียวกัน

การดำเนินงานเพื่อสังคม

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ส่วนใหญ่เห็นว่า ผลตอบแทนที่ได้อาจไม่คุ้มค่า

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนหนึ่ง เห็นว่าการดำเนินงานเพื่อสังคมน่าจะจัดโดยหน่วยงานรัฐ เพราะมีความพร้อมด้านทรัพยากรและความเชี่ยวชาญมากกว่า อย่างไรก็ตามการใช้งานพื้นที่ในคอนโดมิเนียมมีข้อจำกัดในด้านความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยอีกส่วนเห็นว่า เป็นบริการพื้นฐานที่ควรจัดให้ผู้พักอาศัยอยู่แล้ว



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ตารางที่ 4-3 สรุปการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออาคารชุดพักอาศัย

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออาคารชุดพักอาศัย						
ผู้พัฒนาโครงการ	กลุ่มเป้าหมาย	จำนวนห้องพัก และจำนวนผู้สูงอายุ ใน	จุดขาย	ที่ตั้งของคอนโดมิเนียม	ความต้องการสถานดูแลในเวลากลางวัน	พื้นที่ที่เปิดให้บุคคลภายนอกเข้าถึง
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #1	<ul style="list-style-type: none"> - กลุ่มเป้าหมายของคอนโดทั่วไป ไม่เฉพาะผู้สูงอายุ - ส่วนใหญ่รองรับคนวัยรุ่น และวัยทำงาน - คอนโดมีเนียมสำหรับผู้สูงอายุโดยเฉพาะน่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคตอันใกล้ 	<ul style="list-style-type: none"> - สัดส่วนจำนวนผู้สูงอายุ ในคอนโดมีเนียมมีน้อย - โครงการที่มีห้องขาย 200-300 ห้อง อาจมีจำนวนผู้สูงอายุไม่เพียงพอ - อย่างต่ำ 1,000 ห้อง - ผู้สูงอายุบางส่วนไม่ใช้ 	<ul style="list-style-type: none"> - ไม้ใจจุดขายหลัก แม้จะมีความต้องการอยู่ 	<ul style="list-style-type: none"> - คอนโดมีเนียมสำหรับผู้สูงอายุอยู่ตามชานเมือง - ความจำเป็นในการเพิ่มพื้นที่อาคารอาจลดลงเมื่อเทียบกับโครงการในเมือง - สถานดูแลในเวลากลางวัน ควรใกล้โรงพยาบาล 	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นสิ่งที่ดี ในการช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้สูงอายุ แต่ยังไม่ถือว่าเป็นสิ่งจำเป็น 	<ul style="list-style-type: none"> - ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ที่มีทางเข้าออก และที่จอดรถแยก - ไม่สามารถจัดเตรียมพื้นที่ดังกล่าวได้ในทุกโครงการ
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #2	<ul style="list-style-type: none"> - ขึ้นอยู่กับกลุ่มเป้าหมาย และระดับราคา - ผู้สูงอายุที่มีฐานะอาศัยอยู่บ้านและมีผู้ดูแลที่บ้าน - คอนโดมีเนียมรายได้อาจปานกลางถึงล่างที่อยู่เป็นชุมชน มีความต้องการสถานดูแลในเวลากลางวัน เพราะไม่มีเวลาดูแล และไม่มีรายได้จ้างผู้ดูแล - ไม่สามารถจัดบริการส่วนนี้ได้ในทุกโครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> - เหมะกับโครงการขนาดใหญ่ 	<ul style="list-style-type: none"> - สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เน้นกิจกรรมทางสังคม สำหรับผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้ น่าจะเป็นจุดขายได้ในคอนโดมีเนียมหลายกลุ่ม - ขึ้นอยู่กับนโยบายทางธุรกิจ ผู้พัฒนาคอนโดที่เห็นผลกระทบของสังคมผู้สูงอายุ น่าจะสร้างจุดขายได้หรือมองว่าที่ดินกรุงเทพฯมีราคาสูงเกินที่จะลงทุน 	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการขนาดใหญ่ใช้พื้นที่มาก อยู่แถวชานเมือง อาจขัดแย้งกับความต้องการในการเพิ่มพื้นที่ขายที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับพื้นที่ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของกรุงเทพฯ 	<ul style="list-style-type: none"> - สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันของเอกชน มีค่าใช้จ่ายสูง รองรับผู้มีรายได้อาจสูง แต่ไม่มีสำหรับผู้มีรายได้อาจปานกลาง และรายได้อาจต่ำ ทำให้บางครอบครัวต้องส่งผู้สูงอายุไปสถานสงเคราะห์ - การส่งผู้สูงอายุไปสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน โดยมารับกลับบ้านทุกวัน ผู้สูงอายุจึงได้รับการดูแล พบปะผู้คน เป็นผลดีต่อสุขภาพจิต จึงไม่น่าจะติดต่อกับเรื่องความกตัญญูของคนไทย 	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่เห็นด้วยในการเปิดให้บุคคลภายนอกมาใช้

ตารางที่ 4-3 สรุปการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัย (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัย						
	ปัจจัยที่ส่งผลต่อการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน	จำนวนห้องพัก และจำนวนผู้สูงอายุ	จุดขาย	ที่ตั้งของคอนโดมิเนียม	ความต้องการสถานดูแลในเวลากลางวัน	พื้นที่ที่เปิดให้บุคคลภายนอกเข้าถึง
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #3	<p>ไม่ใช่ครอบครัวที่มีผู้สูงอายุ</p> <p>- กลุ่มผู้สูงอายุที่มีสุขภาพแข็งแรง (Active Senior) อยากรู้อยากเห็นกิจกรรมชาติ</p> <p>- เหมาะกับคอนโดเฉพาะผู้สูงอายุ แต่ต้องการผู้ดูแลภายในห้องพักมากกว่า</p> <p>- คอนโดระดับบน ผู้พักอาศัยมีรายได้สูงจะใช้บริการผู้ดูแลที่ บ้านมากกว่า</p>	<p>- ขนาดของคอนโดมิเนียม เป็นปัจจัยสำคัญ</p> <p>- ส่วนใหญ่จำนวนผู้สูงอายุที่อาศัยในคอนโดมิเนียมมีไม่มาก ต้องเป็นคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่กว่า 500 ห้อง</p>	<p>เป็นจุดขายในบางโครงการ</p>	<p>ย่านธุรกิจ อาจไม่มีความจำเป็น เพราะราคาสูง และพื้นที่ห้องจำกัด</p>	<p>- ความต้องการน่าจะมียู โดยเฉพาะในสังคมผู้สูงอายุ</p> <p>- ในด้านธุรกิจสังหาริมทรัพย์ อาจจะไม่เกี่ยวข้องกับดูแลผู้สูงอายุโดยตรง แต่จะเป็นเรื่องของบริหารจัดการพื้นที่ที่สนับสนุนมากกว่า</p> <p>ให้บริการซึ่งไม่ใช่ธุรกิจที่ทำอยู่</p>	<p>มีความเป็นไปได้ที่จะเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอก</p>
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #4	<p>กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง และผู้มีรายได้น้อย</p>	<p>โครงการขนาดใหญ่ ตั้งแต่ 1,000 ห้อง</p>	<p>เป็นจุดขาย</p>	<p>คอนโดมิเนียมกลางเมืองน่าจะ มีผู้สูงอายุ น้อยกว่าชานเมือง ความต้องการสถานดูแลจึงไม่เท่ากัน</p>	<p>ปัจจุบันมีความต้องการดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันอยู่ และมีแนวโน้มจะมากขึ้นในอนาคต</p>	<p>ไม่จำเป็นต้องเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอก</p>
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #5	<p>ในอนาคตคอนโดสำหรับผู้สูงอายุน่าจะมีมากขึ้น แม้ว่าเพิ่งจะเริ่มศึกษา และไม่ได้เป็นผู้นำในการพัฒนาคอนโดผู้สูงอายุ แต่มีลูกค้าที่เป็นผู้สูงอายุสนใจคอนโดมากขึ้น</p>	<p>โครงการขนาดใหญ่</p>	<p>ควรต้องมีการศึกษาความต้องการของกลุ่มเป้าหมายเพิ่มเติม ถ้ามีความต้องการจริงพื้นที่ส่วนนี้ก็สามารถนำมาสร้างจุดขายได้</p>	<p>โครงการขนาดใหญ่จะอยู่ชานเมือง</p>	<p>ปัจจุบันลูกค้าที่เป็นผู้สูงอายุของคอนโดมิเนียมของสตูดิโอไทย ดั้งเดิมของสังคมผู้สูงอายุในเวลากลางวันน่าจะเพิ่มขึ้นแน่นอน</p>	<p>การเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอกด้วยไม่จำเป็นไม่ได้</p>

จากตารางที่ 4-3 สามารถสรุปความคิดเห็นที่คล้ายคลึง และแตกต่างของผู้พัฒนาโครงการอาคารอาคารชุดพักอาศัย เกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์รอบแรก

กลุ่มเป้าหมาย

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่ เห็นว่าปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ได้แก่ กลุ่มเป้าหมายของโครงการคอนโดเนียม และระดับราคา โดยเห็นว่าคอนโดเนียมทั่วไปไม่ได้มีกลุ่มเป้าหมายเจาะจงเฉพาะผู้สูงอายุ ในเรื่องระดับราคา คอนโดเนียมสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางและผู้มีรายได้ต่ำน่าจะต้องการบริการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมากกว่า ตรงกันข้ามกับคอนโดเนียมระดับบน กลุ่มผู้มีรายได้สูงน่าจะใช้บริการผู้ดูแล นอกจากนี้ยังมีความเห็นสอดคล้องกันเกี่ยวกับแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของคอนโดเนียมสำหรับผู้สูงอายุโดยเฉพาะ ที่น่าจะจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเป็นบริการพื้นฐาน

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ไม่มีความคิดเห็นที่แตกต่าง

จำนวนห้องพัก และจำนวนผู้สูงอายุ

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่เห็นตรงกันว่าโครงการคอนโดเนียมขนาดใหญ่ที่มีห้องพักมากกว่า 1,000 ห้อง มีความเหมาะสมในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมากกว่า เนื่องจากจำนวนผู้สูงอายุที่มีมากกว่า

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ไม่มีความคิดเห็นที่แตกต่าง

จุดขาย

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ความคิดเห็นส่วนใหญ่ของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เห็นว่าสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันสามารถเป็นจุดขายในบางโครงการ แต่อาจไม่ใช่จุดขายหลัก

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยรายหนึ่ง เห็นว่าต้องมีการศึกษาความต้องการของกลุ่มเป้าหมายเพิ่มเติมก่อน

ที่ตั้งของคอนโดเนียม

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยค่อนข้างสอดคล้องกัน กล่าวคือ คอนโดเนียมขนาดใหญ่ที่มีจำนวนผู้สูงอายุอาศัยอยู่มากน่าจะอยู่แถบชานเมือง ซึ่งสวนทางกับความต้องการในการเพิ่มพื้นที่อาคารที่อาจลดลงเมื่อเทียบกับโครงการในเมือง

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยรายหนึ่ง มีความเห็นเพิ่มเติมว่าที่ตั้งคอนโดเนียมที่จะจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ควรอยู่ใกล้โรงพยาบาล

ความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่ เห็นว่า มีความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในปัจจุบัน และน่าจะมากขึ้นในอนาคต โดยคอนโดมิเนียมระดับกลางและล่างน่าจะมีความต้องการบริการดังกล่าวมากกว่า

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยรายหนึ่ง เห็นว่าสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเป็นบริการที่ดีแต่ยังไม่จำเป็น

พื้นที่ที่เปิดให้บุคคลภายนอกเข้าถึง

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่ เห็นว่า ไม่เหมาะสมที่จะเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอกด้วย

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยบางส่วน เห็นว่าห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ที่มีทางเข้าออก และที่จอดรถแยกเหมาะสมในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ที่เปิดให้บุคคลภายนอกใช้ด้วย อย่างไรก็ตามไม่สามารถจัดเตรียมพื้นที่ดังกล่าวได้ในทุกโครงการ

ตารางที่ 4-4 สรุปการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอนุเคราะห์เด็กในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัย

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัย						
	กลุ่มเป้าหมาย	จำนวนห้องพัก และจำนวนเด็ก	จุดขาย	ที่ตั้งของคอนโดมิเนียม	ความต้องการสถานดูแลเด็กในเวลากลางวัน	พื้นที่ที่เปิดให้บุคคลภายนอกเข้าถึง
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #1	กลุ่มเป้าหมายของคอนโดมิเนียมทั่วไป มีได้เฉพาะเฉพาะกลุ่มเด็ก	- สัดส่วนจำนวนเด็ก ต่อจำนวนผู้พักอาศัยมีน้อย - โครงการที่มีห้องพักน้อยกว่า 300 ห้อง อาจมีจำนวนเด็กไม่เพียงพอ - ควรมี 1,000 ห้อง	ไม่ใช่จุดขายหลัก แม้จะมีความต้องการอยู่	- คอนโดสำหรับครอบครัวที่มีบุตรอยู่ชานเมือง - ความจำเป็นในการเพิ่มพื้นที่อาคารจาลดลงเมื่อเทียบกับโครงการในเมือง	สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันน่าจะมีคุณสมบัติตรงกับบริบทของโครงการ คอนโดมิเนียมมากกว่าสถานดูแลผู้สูงอายุ	พื้นที่ที่เปิดให้บุคคลภายนอกเข้าถึง - ร้านค้า ที่มีทางเข้าออก และที่จอดรถแยก - ไม่สามารถจัดพื้นที่ดังกล่าวในทุกรองการ - สำนักงานเหมาะสมกว่าเพราะมีร้านค้า
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #2	- ขึ้นอยู่กับกลุ่มเป้าหมายและระดับราคา - คอนโดระดับบนในเมือง มีแนวโน้มที่จะจ้างพี่เลี้ยงเด็กสูง - คอนโดผู้มรรายได้ปานกลางถึงล่างที่อยู่เป็นชุมชน ชุมชนมีความต้องการสถานดูแลในเวลากลางวัน เพราะไม่มีเวลาดูแลและผู้ดูแล - โครงการขนาดใหญ่ที่มีห้องขายมาก อาจไม่มีเด็ก เช่นคอนโดนักศึกษาคอนโดมิเนียม - ไม่สามารถจัดบริการส่วนนี้ได้ในทุกโครงการ	เหมาะสมกับโครงการขนาดใหญ่	บริการส่วนนี้น่าจะเป็นจุดขายได้ไม่ตรงกระขนาดใหญ่ กลุ่มเป้าหมายอยู่ในวัยทำงานและมีรายได้ปานกลางถึงรายได้น้อย	โครงการขนาดใหญ่ใช้พื้นที่มาก อยู่แถวชานเมือง อาจขัดแย้งกับความต้องการในการเพิ่มพื้นที่ขายที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับพื้นที่ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของกรุงเทพฯ	โครงการขนาดใหญ่กลุ่มเป้าหมายอยู่ในวัยทำงานและมีรายได้ปานกลางถึงรายได้น้อย ต้องกาผู้ดูแลเด็กในเวลากลางวัน การจัดให้มีพื้นที่ส่วนนี้จะช่วยให้ได้พื้นที่ส่วนกลางในการทำกิจกรรม ส่งเสริมปฏิสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัยมากกว่าที่จะปล่อยให้เด็กอยู่แต่ในห้องพัก	ไม่เห็นด้วยในการเปิดให้บุคคลภายนอกมาใช้

ตารางที่ 4-4 สรุปการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออาศัย

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออาศัย						
	กลุ่มเป้าหมาย	จำนวนห้องพัก และจำนวนเด็ก	จุดขาย	ที่ตั้งของคอนโดมิเนียม	ความต้องการสถานดูแลเด็กในเวลากลางวัน	พื้นที่ที่เปิดให้บุคคลภายนอกเข้าถึง
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #3	- ระดับราคาเป็นปัจจัยสำคัญ - คอนโดมิเนียมระดับบน อาจไม่มีความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเลย เพราะผู้พักอาศัยที่มีรายได้สูงจะใช้บริการผู้ดูแลที่บ้าน	- ขนาดของคอนโด เป็นปัจจัยสำคัญ - คอนโดมิเนียมที่มีห้องพัก 500 ห้อง อาจมี จำนวนเด็กที่ต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลา กลางวันเล็กน้อย และเฉพาะ วันทำงาน	เป็นจุดขายในบางโครงการ	คอนโดมิเนียมในย่านธุรกิจที่มีโอกาสในการเข้าร่วมมาตรการ มีราคาสูง ในขณะที่ห้องมีพื้นที่จำกัดไม่เหมาะกับการอยู่อาศัยของครอบครัวใหญ่ที่มีเด็ก	- ความต้องการน่าจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ - ในด้านธุรกิจคงไม่อาจไม่เกี่ยวกับความต้องการตรง แต่เป็นเรื่องของการเตรียมพื้นที่รองรับมากกว่าการบริการ ซึ่งไม่ใช่ธุรกิจที่ทำอยู่	มีความเป็นไปได้ให้บุคคลภายนอก
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #4	กลุ่มผู้รวยได้บ้านกลาง และผู้ มีรายได้น้อย	โครงการขนาดใหญ่ ตั้งแต่ 1,000 ห้อง	เป็นจุดขายหลัก	คอนโดมิเนียมใจกลางเมือง น่าจะมีเด็กน้อยกว่าในเมือง ความต้องการดูแลเด็กในเวลากลางวันไม่เท่ากัน	ปัจจุบันมีความต้องการการดูแลเด็กในเวลากลางวันอยู่ แต่ในอนาคตเด็กอาจลดลง	ไม่จำเป็นต้องเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอก
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #5	จำนวนเด็กในคอนโดมิเนียมมีไม่มากนัก ส่วนมากจะอยู่ในโครงการบ้านจัดสรร	น่าจะเหมาะกับการขนาดที่ใหญ่พอ ใหญ่ เพราะสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันต้องสามารถอยู่ได้ด้วยตัวเอง เช่น คอนโดที่มีห้องพัก 1,500 ห้อง ถ้าต้องการเด็ก 20 คนในการดำเนินงานกิจการ การเปิดบริการให้แก่ผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียมเท่านั้นอาจไม่เพียงพอ	ควรต้องมีการศึกษาความต้องการของกลุ่มเป้าหมายเพิ่มเติม ถ้ามีความต้องการจริงพื้นที่ส่วนนี้ก็สามารถนำมาสร้างจุดขายได้	โครงการขนาดใหญ่จะอยู่ชานเมือง	จำนวนเด็กในคอนโดมิเนียมมีไม่มากนัก ส่วนมากจะอยู่ในโครงการบ้านจัดสรร จึงไม่น่าจะมีความต้องการบริการดูแลเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียม ซึ่งต้องศึกษาเพิ่มเติม	การเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอกด้วยไม่น่าจะเป็นไปได้

จากตารางที่ 4-4 สามารถสรุปความคิดเห็นที่คล้ายคลึง และแตกต่างของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อในการจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัยจากกรณีสัมภาษณ์รอบแรกดังนี้

กลุ่มเป้าหมาย

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่ เห็นว่า ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ได้แก่ กลุ่มเป้าหมาย และระดับราคา โดยเห็นว่าคอนโดเนียมทั่วไปไม่ได้มีกลุ่มเป้าหมายเฉพาะครอบครัวที่มีบุตร ในเรื่องระดับราคา คอนโดเนียมสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและน้อยจะต้องการบริการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมากกว่า ตรงข้ามกับคอนโดเนียมระดับบน ผู้มีรายได้สูงจะใช้บริการผู้ดูแลที่บ้าน

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยรายหนึ่ง เห็นว่า ครอบครัวที่มีบุตรจะอาศัยในบ้านที่พื้นที่มากกว่า อีกรายหนึ่ง เห็นว่า ต้องดูกลุ่มเป้าหมายและขนาดโครงการพร้อมกัน เช่น คอนโดเนียมขนาดใหญ่สำหรับนักศึกษาอาจมีเด็กน้อยมาก

จำนวนห้องพัก และจำนวนเด็ก

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่เห็นตรงกันว่าโครงการคอนโดเนียมขนาดใหญ่ที่มีห้องพักมากกว่า 1,000 ห้อง มีความเหมาะสมในการจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมากกว่า เนื่องจากจำนวนเด็กที่มีมากกว่า

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ไม่มีความเห็นที่แตกต่าง

จุดขาย

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ความคิดเห็นส่วนใหญ่ของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เห็นว่าสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันสามารถเป็นจุดขายในบางโครงการ แต่อาจไม่ใช่จุดขายหลัก

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยรายหนึ่ง เห็นว่าต้องมีการศึกษาความต้องการของกลุ่มเป้าหมายเพิ่มเติมก่อน

ที่ตั้งของคอนโดเนียม

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยสอดคล้องกัน กล่าวคือ คอนโดเนียมในย่านธุรกิจมีราคาสูง และห้องมีพื้นที่จำกัดไม่เหมาะกับการอยู่อาศัยของครอบครัวที่มีบุตร โดยคอนโดเนียมขนาดใหญ่สำหรับครอบครัวที่มีบุตรน่าจะอยู่แถบชานเมือง ซึ่งสวนทางกับความต้องการในการเพิ่มพื้นที่อาคารที่อาจลดลงเมื่อเทียบกับโครงการในเมือง

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ไม่มีความเห็นที่แตกต่าง

ความต้องการสถานดูแลเด็กในเวลากลางวัน

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยบางส่วนเห็นตรงกันว่า ยังมีความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในปัจจุบัน แต่น่าจะลดลงในอนาคต โดยคอนโดมิเนียมระดับกลางและล่างน่าจะมีความต้องการบริการดังกล่าวมากกว่า

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยรายหนึ่ง เห็นว่า ความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในโครงการบ้านจัดสรรมีมากกว่า อีกรายเห็นว่า ความต้องการสถานดูแลเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมน่าจะมากกว่าสถานดูแลผู้สูงอายุ

พื้นที่ที่เปิดให้บุคคลภายนอกเข้าถึง

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่ เห็นว่า ไม่เหมาะสมที่จะเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอก

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยรายหนึ่ง เห็นว่าห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ที่มีทางเข้าออก และที่จอดรถแยกเหมาะสมในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ที่เปิดให้บุคคลภายนอกใช้ด้วย อย่างไรก็ตามไม่สามารถจัดเตรียมพื้นที่ดังกล่าวได้ในทุกโครงการ แต่เพิ่มเติมว่าสำนักงานมีความเหมาะสมมากกว่า เพราะมีพื้นที่ร้านค้าที่เปิดให้บุคคลภายนอก

ตารางที่ 4-5 สรุปการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการชุดพักอาศัยเกี่ยวกับข้อจำกัดในการดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัย

ข้อจำกัดในการดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัย	
ผู้พัฒนาโครงการ	ข้อเสนอแนะ
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #1	<p>การออกแบบและจัดพื้นที่</p> <ul style="list-style-type: none"> - คอนโดมิเนียมทั่วไปมีพื้นที่จำกัด - การออกแบบพื้นที่บางส่วนไม่ตอบโจทย์ความต้องการของผู้สูงอายุ
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #2	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ที่สามารถจัดได้ไม่ใหญ่มากนัก - ที่ตั้งที่เหมาะสม ควรตั้งอยู่ชั้นล่าง <p>สอดคล้องกับการใช้สอย และการบริหารจัดการมากกว่า แม้ว่าบริการดังกล่าวจะไม่ได้เป็นพื้นที่ขาย คล้ายกับห้องนิติบุคคลที่ตั้งอยู่ชั้นล่าง</p>
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #3	<p>คอนโดมิเนียมในย่านธุรกิจที่มีโอกาสในการเข้าร่วมมาตรการมีราคาสูง ในขณะที่ห้องมีพื้นที่จำกัดไม่เหมาะกับการอยู่อาศัยของครอบครัวใหญ่ที่มีผู้สูงอายุ</p>
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #4	<p>ปัจจุบันพื้นที่สำหรับผู้สูงอายุ จะอยู่ในรูปของห้องเนกเปร์ประสงค์สำหรับผู้สูงอายุ ซึ่งน่าจะสามารถนำมาปรับให้เป็นสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันได้</p>
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #5	<p>ต้องการถึงความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยทุกท่านอื่น</p>
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #6	<p>ความเสียหายเรื่องความรับผิดชอบในชีวิตเมื่อเกิดเหตุไม่คาดฝัน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ไม่มีความชัดเจนในเรื่องความรับผิดชอบระหว่างนิติบุคคล หรือผู้ดูแลผู้สูงอายุ - เป็นไปได้ยากที่นิติบุคคลจะเลือกที่จะแบกรับความเสียหายนี้ - ต้องพิจารณาให้ลึกเรื่องการบริหาร
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #7	<p>ความเสียหายโดยไม่มีบริการให้บุคคลภายนอก</p>
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #8	<p>การให้บริการไม่ใช่ธุรกิจที่ทำอยู่</p>
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #9	<p>มีบริษัทที่ทำหน้าที่นิติบุคคลในเครือคอยดูแล น่าจะอยู่ในระดับที่จัดการได้</p>
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #10	<p>ต้องการถึงความไม่แน่นอน</p>

จากตารางที่ 4-5 สามารถสรุปความคิดเห็นที่คล้ายคลึง และแตกต่างของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เกี่ยวกับข้อจำกัดในการดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์รอบแรก ได้ดังนี้

การออกแบบและจัดพื้นที่

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยมีความเห็นแตกต่างกันไป โดยบางส่วนเห็นตรงกันว่า คอนโดมิเนียมแนวสูงมีพื้นที่จำกัด ในการออกแบบทางเข้าออกแยกส่วนกัน และห้องพักมีขนาดเล็กเกินไปสำหรับครอบครัวที่มีผู้สูงอายุ

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยรายหนึ่งเห็นว่า คอนโดมิเนียมทั่วไปได้รับการออกแบบให้มีสภาพแวดล้อมสำหรับทุกคน แต่ยังสามารถปรับปรุงให้เหมาะสมกับความเป็นอยู่ที่ดีของผู้สูงอายุได้มากกว่านี้ อีกรายเห็นว่า พื้นที่ชั้นล่างมีความเหมาะสมในการจัดตั้งบริการดังกล่าว นอกจากนี้ยังมีผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า ห้องเอนกประสงค์สำหรับผู้สูงอายุในปัจจุบันสามารถนำมาปรับใช้เป็นสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

บรรยากาศในการพักอาศัย

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ส่วนใหญ่เห็นว่าการจัดพื้นที่ของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันต้องไม่กระทบต่อความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยรายหนึ่ง เห็นว่า คอนโดมิเนียมที่จัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันควรตั้งอยู่ใกล้โรงพยาบาล เพื่อสามารถส่งต่อผู้สูงอายุได้สะดวก ซึ่งอาจทำให้ลูกค้าบางส่วนหลีกเลี่ยง อีกรายเห็นว่า สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่มีขนาดใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อจราจร และทำให้เกิดปัญหากับชุมชนโดยรอบได้

ความเสี่ยงเรื่องความรับผิดชอบในชีวิตเมื่อเกิดเหตุไม่คาดฝัน

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ไม่มีผู้ประกอบการเห็นตรงกัน

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย มีความเห็นแตกต่างกัน ดังนี้ ความรับผิดชอบระหว่างนิติบุคคล หรือผู้ดูแลผู้สูงอายุไม่มีความชัดเจน และนิติบุคคลไม่สามารถรับความเสี่ยงนั้นได้ ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีบริษัทในเครือทำหน้าที่นิติบุคคล สามารถบริหารสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันและควบคุมความเสี่ยง อีกรายเห็นว่า คุณภาพของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันต้องอาศัยผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง เพื่อสร้างความเชื่อมั่น ที่เหลือเห็นว่า ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยมีหน้าที่เตรียมพื้นที่เท่านั้น จึงไม่มีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการบริการ หรือพยายามตัดปัจจัยที่ทำให้เกิดความเสียหายออก เช่น การเปิดบริการแก่บุคคลภายนอก

ความไม่แน่นอนในการดำเนินธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่ เห็นว่า การดำเนินธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมีความไม่แน่นอน เพราะไม่ทราบว่ามีความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมต่อไปในอนาคตหรือไม่ และสามารถหาผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่มีคุณภาพมาดำเนินงานได้หรือไม่

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยรายหนึ่ง เห็นว่า ความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันน่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต ตามประชากรผู้สูงอายุที่เพิ่มขึ้น



ตารางที่ 4-6 สรุปการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการชุก่อเกี่ยวกับข้อจำกัดในการดำเนินงานสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในอาคารชุก่อพักอาศัย

ข้อจำกัดในการดำเนินงานสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในอาคารชุก่อพักอาศัย					
	การออกแบบและจัดพื้นที่	บรรยากาศในการพักอาศัย	ความเสียหายเรื่องความรับผิดชอบในชีวิตเมื่อเกิดเหตุไม่คาดฝัน	ความไม่แน่นอนในการดำเนินธุรกิจสถานดูแลเด็กในเวลากลางวัน	
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #1	- ส่วนใหญ่เป็นชุดที่มี 1 ห้องนอน แต่เด็กต้องการพื้นที่ - ครอบครัวที่มีบุตรจึงมักขยับขยายไปอยู่ที่พักอาศัยแนวราบ	ความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยอาจถูกรบกวน	- ไม่มีความชัดเจนในเรื่องความรับผิดชอบระหว่างนิติบุคคล หรือผู้ดูแลเด็ก - เป็นไปได้ยากที่นิติบุคคลจะเลือกที่จะแบกรับความเสียหายนี้	จำนวนเด็กอาจน้อยลงจนไม่มีผู้ใช้บริการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่จัดเตรียมไว้	
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #2	- พื้นที่ที่สามารถจัดได้ไม่ใหญ่มากนัก - ที่ตั้งที่เหมาะสมควรตั้งอยู่ชั้นล่างเพราะสอดคล้องกับการใช้สอย และการบริหารมากกว่า แม้ว่าบริการดังกล่าวจะไม่ใช้พื้นที่ขาย	เหมาะสำหรับบริการเปิดให้บริการแก่ผู้พักอาศัยเท่านั้น เพื่อรักษาความเป็นส่วนตัวให้กับผู้พักอาศัย	ลดความเสี่ยงโดยไม่เปิดบริการให้บุคคลภายนอก	แม้จะมีการจัดตั้งบริการดังกล่าวได้ในครั้งแรก แต่หากจำนวนเด็กลดลง ก็ไม่มีเหตุผลที่เจ้าของร่วมจะเห็นด้วยในการเสียค่าใช้จ่ายเพื่อบริการที่คนได้รับผลประโยชน์น้อย	
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #3	- คอนโดในย่านธุรกิจที่มีโอกาสเข้าร่วมมาตรการมีราคาสูง ขณะที่ห้องมีพื้นที่จำกัดไม่เหมาะกับการอยู่อาศัยของครอบครัวใหญ่ที่มีบุตร - สามารถนำห้องเล่นของเด็กกลับมาปรับใช้ เพราะเป็นพื้นที่ส่วนกลางอยู่แล้ว	ห้องเล่นของเด็กเป็นพื้นที่ส่วนกลางอยู่แล้ว	การให้บริการไม่ใช่ธุรกิจที่ทำอยู่	กรณีที่เป็นพื้นที่ขายให้กับผู้ประกอบการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ไม่สามารถตอบได้ว่าจะมีความต้องการระยะต่อไปไหน เพราะยังไม่เคยศึกษาตลาดของธุรกิจกลุ่มนี้ การดำเนินธุรกิจสถานดูแลเด็กในเวลากลางวันในอนาคตอาจไม่แน่นอน	
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #4	- ส่วนใหญ่จะจัดให้มีห้องเล่นของเด็ก - คำนึงถึงความปลอดภัยของเด็กโดยการใช้วัสดุลดแรงกระแทก รวมทั้งจัดให้มีอุปกรณ์ และของเล่น นำมาปรับได้	สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่มีขนาดใหญ่มาก อาจส่งผลกระทบต่อจราจร ควรต้องมีการพิจารณาเรื่องนี้อย่างรอบคอบ	มีบริษัทที่ทำหน้าที่นิติบุคคลในเครือคอยดูแล หน่วยงานในระดับที่จัดการได้	ความต้องกรการดูแลในเวลากลางวันของเด็กอาจลดลง เนื่องจากจำนวนประชากรเด็กลดลง	
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #5	สะดวกในการเข้าถึง และแยกเป็นสัดส่วนจากพื้นที่อื่น	ต้องคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยท่านอื่น	เรื่องคุณภาพของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่ต้องอาศัยผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง และเป็นที่ยอมรับ เพราะเป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยความเชื่อถือ	เป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยความเชื่อถือ จึงต้องมีการเลือกพื้นที่ผู้ประกอบการด้านนี้ด้วย ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดความไม่แน่นอน	

จากตารางที่ 4-6 สามารถสรุปความคิดเห็นที่คล้ายคลึง และแตกต่างของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เกี่ยวกับข้อจำกัดในการดำเนินงานสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันจากการสัมภาษณ์รอบแรก ได้ดังนี้

การออกแบบและจัดพื้นที่

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนหนึ่ง เห็นว่า คอนโดมิเนียมมีพื้นที่จำกัด โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมในเมืองทั้งพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ห้องพักซึ่งไม่เหมาะสมสำหรับครอบครัวที่มีบุตร ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยอีกส่วน เห็นว่า คอนโดมิเนียมที่มีห้องเล่นของเด็ก สามารถนำมาปรับให้เป็นสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันได้

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการรายหนึ่ง เห็นว่า ที่ตั้งของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันควรจะอยู่ชั้นล่างเพราะมีความเหมาะสมกับการดำเนินงาน แม้จะไม่ใช่พื้นที่ขาย คล้ายกับห้องของนิติบุคคล สอดคล้องกับผู้พัฒนาโครงการอีกรายที่เห็นว่า ที่ตั้งของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันควรสะดวกในการเข้าถึง และแยกเป็นสัดส่วนจากพื้นที่อื่น

บรรยากาศในการพักอาศัย

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ส่วนใหญ่เห็นว่าการจัดพื้นที่ของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันต้องไม่กระทบต่อความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย ดังนั้น การเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอกจึงไม่เหมาะสม

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยรายหนึ่ง เห็นว่า สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมีการใช้งานคล้ายกับห้องเล่นของเด็กจึงไม่น่าส่งผลกระทบต่อบรรยากาศในการพักอาศัย อีกรายเห็นว่า สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่มีขนาดใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่ออาคารจรรยา และทำให้เกิดปัญหากับชุมชนโดยรอบได้

ความเสี่ยงเรื่องความรับผิดชอบในชีวิตเมื่อเกิดเหตุไม่คาดฝัน

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ไม่มีผู้ประกอบการเห็นตรงกัน

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย มีความเห็นแตกต่างกัน ดังนี้ ความรับผิดชอบระหว่างนิติบุคคล หรือผู้ดูแลเด็กไม่มีความชัดเจน และนิติบุคคลไม่สามารถรับความเสี่ยงนั้นได้ ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีบริษัทในเครือทำหน้าที่นิติบุคคล สามารถบริหารสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันและควบคุมความเสี่ยง อีกรายเห็นว่า คุณภาพของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันต้องอาศัยผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง เพื่อสร้างความเชื่อมั่น ที่เหลือเห็นว่า ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยมีหน้าที่เตรียมพื้นที่เท่านั้น จึงไม่มีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการบริการ

ความไม่แน่นอนในการดำเนินธุรกิจสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ในอนาคต จำนวนเด็กอาจลดลง ทำให้เกิดความไม่แน่นอนในการดำเนินธุรกิจ

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยรายหนึ่ง มีความเห็นเพิ่มเติมว่า การเลือกพันธมิตรผู้ประกอบการด้านนี้ที่มีชื่อเสียง และได้รับความไว้วางใจจากลูกค้า เป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดความไม่แน่นอน เพราะมีจำนวนไม่มาก และขึ้นอยู่กับความสมัครใจของผู้ประกอบการด้วย

ตารางที่ 4-7 สรุปการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการผู้เกี่ยวข้องเกี่ยวกับมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน						
	การเข้าร่วมมาตรการ	ผลตอบแทน	การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอนาคต	โอกาสในการใช้เกณฑ์สถานดูและผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน		
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #1	ทุกโครงการที่มีความเป็นไปได้ โดยใช้เกณฑ์พื้นที่เก็บกักน้ำ	- บริการที่ดีในคอนโดมิเนียมต้องให้ผลที่ดีในเชิงธุรกิจ และตอบความต้องการของลูกค้า - มีความเป็นไปได้ในคอนโดมิเนียมสำหรับผู้สูงอายุที่มีบริการดูแลผู้สูงอายุ เมื่อเข้าร่วมเกณฑ์และได้รับพื้นที่อาคารมากขึ้นน่าจะเกิดประโยชน์และตอบสนองความต้องการของผู้พักอาศัยได้มากกว่า	พื้นที่เก็บกักน้ำ มีการคำนวณพื้นที่ที่ชัดเจนตามความต้องการของแต่ละโครงการ ต่างกับสถานดูและผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่มีความต้องการในอนาคต เช่น จำนวนผู้สูงอายุ หรือเด็กอาจน้อยลงจนไม่มีผู้ใช้บริการพื้นที่ที่จัดเตรียมไว้	- มีหลักการที่ดี แต่ต้องตั้งใจเรื่องความเสี่ยงและความเป็นไปได้ทางธุรกิจ - สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมีความสอดคล้องกับบริบทของคอนโดมากกว่าสถานดูและผู้สูงอายุ - ถ้ายังไม่คำนึงถึงความเสี่ยง ก็ต้องเทียบความคุ้มค่าในการลงทุนกับเกณฑ์ปัจจุบัน		
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #2	ส่วนใหญ่เข้าร่วมมาตรการโดยการจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำ เพราะไม่มีความซับซ้อนในการดำเนินงาน โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียมที่ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมไม่สนใจในการบริหารหลังการขายและโอนเสร็จสิ้น	- เกณฑ์การจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำ ให้ผลตอบแทนสูง พื้นที่ที่ได้รับจะ 20 และไม่ซับซ้อน จึงยากที่จะให้ใช้เกณฑ์อื่น - การจัดพื้นที่เป็นไปไม่ได้ไม่สอดคล้องกับธุรกิจที่ผู้พัฒนาคอนโดไม่ได้เป็นเจ้าของ และไม่มีการดูแล หรืออาจเพิ่มภาระให้แก่นิติบุคคล จึงยังไม่สนใจ และไม่เกิดประโยชน์ที่สูงไม่ใช่งบจ่าย - การให้สัดส่วนในการเพิ่มพื้นที่สูงไม่ใช่งบจ่ายสำคัญในการตัดสินใจ การสร้างจุดขายสำคัญกว่า	- ภาครัฐควรมีมาตรการสนับสนุนด้านค่าใช้จ่ายเมื่อผู้รับบริการน้อยลง เพื่อลดภาระของเอกชน	- มาตรการสนับสนุนเงินจึงจำเป็นต้องสร้างแรงจูงใจมากกว่านี้ - การเพิ่มพื้นที่ไม่ใช่วิธีเดียวในการจูงใจผู้พัฒนาคอนโดมิเนียม เพราะบางพื้นที่มีข้อจำกัดด้านความสูง ขนาดอาคาร ความคับคั่งของการจราจร พื้นที่สีเขียว หรือพื้นที่จอดรถไม่เพียงพอ จึงไม่สามารถเพิ่มพื้นที่อาคารได้เต็มที่ การให้สิทธิ์ลดหย่อนข้อจำกัดเหล่านี้มีแนวโน้มว่าจะช่วยเพิ่มแรงจูงใจได้มากกว่าการเพิ่มพื้นที่อย่างเดียว		
ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #3	- เกณฑ์ที่เข้าร่วมคือเกณฑ์พื้นที่เก็บกักน้ำ - เกณฑ์อาคารเขียว มีความเป็นไปได้ แต่ไม่ใช่จุดขายหลักที่กลุ่มเป้าหมายให้ความสำคัญ จึงยังไม่มีความจำเป็น	เนื่องจากเกณฑ์พื้นที่เก็บกักน้ำ ไม่มีความยุ่งยากซับซ้อนในการบริหารจัดการ และสามารถได้รับพื้นที่เพิ่มขึ้นสูงสุดที่ร้อยละ 20 เหมือนกัน จึงมีแนวโน้มสูงที่จะใช้เกณฑ์พื้นที่เก็บกักน้ำต่อไป	ในอนาคตมีความไม่แน่นอน ว่าจะมีความต้องการเพียงเท่าไรในอนาคตเป็นธุรกิจ	เป็นไปได้ยาก ทั้งการดำเนินงาน และการเข้าร่วมมาตรการ เพราะพื้นที่ที่พัฒนาเป็นสูงในย่านธุรกิจ โอกาสใช้มาตรการมีสูง แต่คอนโดย่านนี้ราคาสูงและห้องเล็กไม่เหมาะจะกับครอบครัวที่มีผู้สูงอายุหรือเด็ก		

ตารางที่ 4-7 สรุปการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับมาตรการเพื่อตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (ต่อ)

มาตรการเพื่อตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน	
ผู้พัฒนาโครงการ	การเข้าร่วมมาตรการ
<p>ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #4</p>	<p>- เกณฑ์ในปัจจุบันบางเกณฑ์ที่ยังไม่มีผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมเพราะยังไม่สามารถจูงใจผู้พัฒนาโครงการได้</p> <p>- การเพิ่มพื้นที่อาคารเป็นทางเลือกหนึ่งเท่านั้นในการสร้างแรงจูงใจ ยังมีมาตรการอื่นซึ่งอาจตอบโจทย์กับการดำเนินธุรกิจมากกว่า เช่น การลดหย่อนภาษี เป็นต้น</p>
<p>ผลตอบแทน</p>	<p>- พื้นที่สำหรับผู้สูงอายุ และเด็กเป็นส่วนหนึ่งของนโยบายการสร้างชุมชนอายุ ฉะนั้นถ้าจัดให้มีพื้นที่ส่วนนี้และได้ผลตอบแทนด้วยถือเป็นเรื่องดี เพราะสอดคล้องกับแนวคิดในการพัฒนาโครงการ</p> <p>- สัดส่วนการเพิ่มพื้นที่ที่เหมาะสมกับความคุ้มค่าในการลงทุน ขึ้นอยู่กับความคาดหวัง และต้นทุนของแต่ละบริษัทซึ่งแตกต่างกัน โดยเฉพาะที่มีการกู้ยืม หลัง จากหักกลับต้นทุนแล้ว ก็ไรที่ได้มาอาจไม่มากเท่าประโยชน์ต่อผู้พักอาศัย หรือในด้านภาษีลด</p>
<p>การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอนาคต</p>	<p>ถ้าไม่สามารถให้บริการดังกล่าวได้ เช่น ความต้องการดูแลในเวลากลางวันของเด็กลดลง พื้นที่นั้นต้องถูกทิ้งร้าง หรือสามารถเปลี่ยนแปลงการใช้งานได้ระหว่างสถานที่สำหรับผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพราะจำนวนผู้สูงอายุกำลังเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ</p>
<p>ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม #5</p>	<p>- ส่วนใหญ่เข้าร่วมมาตรการ ถ้าไม่มีข้อจำกัดทางกฎหมาย เช่น ระยะเวลา ความสูง</p> <p>- มาตรการที่เข้าร่วม คือ เกณฑ์พื้นที่เก็บกักน้ำ</p> <p>- เกณฑ์การจัดให้มีพื้นที่สาธารณะเหมาะสมกับอาคารพาณิชย์ หรือสำนักงานมากกว่า เพราะคอนโดมิเนียมไม่สามารถเปิดให้บริการภายนอกเข้ามาในโครงการได้</p> <p>- เกณฑ์อาคารเขียว ยังไม่สามารถนำมาเป็นจุดขายได้ เพราะกลุ่มเป้าหมายของคอนโดยังไม่ได้นำหนักในเรื่องนี้มากนัก</p>
<p>มาตรการเพื่อตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน</p>	<p>- มาตรการเพื่อตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินน่าจะมีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น</p> <p>- เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมีความน่าสนใจ แต่ยังไม่ถึงขั้นจูงใจ เพราะสามารถทำพื้นที่เก็บกักน้ำให้ได้พื้นที่เพิ่มขึ้นสูงสุดเหมือนกัน</p>
<p>เมื่อเทียบกับพื้นที่เก็บกักน้ำที่มีความแน่นอนมากกว่าสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน</p>	<p>เมื่อเทียบกับพื้นที่เก็บกักน้ำที่มีความแน่นอนน้อยกว่าสถานดูแลผู้สูงอายุ ยิ่งถ้ากำหนดเงื่อนไขว่าไม่สามารถเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ได้ ทำให้มีความกังวลในการใช้งานพื้นที่ในอนาคต</p>
<p>เนื่องจากเกณฑ์การจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำสามารถเพิ่มพื้นที่อาคารได้สูงสุดถึงร้อยละ 20 และการดำเนินงานที่ไม่ซับซ้อน จึงไม่จำเป็นต้องใช้เกณฑ์อื่น นอกจากจะสามารถทำได้มากกว่าร้อยละ 20 เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุจึงจะน่าสนใจ อย่างไรก็ตาม โครงการส่วนใหญ่เมื่อทำพื้นที่อาคารสูงสุดแล้วมักคิดข้อกำหนดเรื่องความสูง จึงต้องดูเป็นแต่ละโครงการไป</p>	

จากตารางที่ 4-7 สามารถสรุปความคิดเห็นที่คล้ายคลึง และแตกต่างของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เกี่ยวกับมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินจากการสัมภาษณ์รอบแรก ได้ดังนี้

การเข้าร่วมมาตรการ

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่เข้าร่วมมาตรการ ถ้าไม่มีข้อจำกัดทางกฎหมาย เช่น ระยะเวลาและความสูง โดยการจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำ เพราะไม่มีความซับซ้อนในการดำเนินงานเมื่อเทียบกับเกณฑ์อื่น โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียมที่ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมไม่ส่วนในการบริหาร หลังการขายและโอนเสร็จสิ้น

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนหนึ่ง ให้เหตุผลประกอบว่า เกณฑ์ในปัจจุบันที่ยังไม่มีผู้พัฒนาโครงการเข้าร่วมเพราะไม่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจ ยกตัวอย่างเช่น เกณฑ์การจัดให้มีพื้นที่สาธารณะเหมาะสมกับอาคารพาณิชย์ หรือสำนักงานมากกว่า เพราะคอนโดมิเนียมไม่สามารถเปิดให้บุคคลภายนอกเข้ามาในโครงการได้ ส่วนเกณฑ์อาคารเขียว ยังไม่สามารถนำมาเป็นจุดขายได้ เพราะกลุ่มเป้าหมายยังไม่ให้นำหนักในเรื่องนี้ อีกรายหนึ่งเสนอว่า การเพิ่มพื้นที่อาคารเป็นทางเลือกหนึ่งเท่านั้น ยังมีมาตรการอื่นซึ่งอาจตอบโจทย์กับการดำเนินธุรกิจมากกว่า เช่น การลดหย่อนภาษี เป็นต้น

ผลตอบแทน

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่ เห็นว่า เนื่องจากเกณฑ์พื้นที่เก็บกักน้ำ ไม่มีความยุ่งยากซับซ้อนในการบริหารจัดการ และสามารถได้รับพื้นที่เพิ่มขึ้นสูงสุดที่ร้อยละ 20 เหมือนกัน จึงมีแนวโน้มสูงที่จะใช้เกณฑ์พื้นที่เก็บกักน้ำต่อไป โดยยังเห็นตรงกันอีกว่า การให้สัดส่วนในการเพิ่มพื้นที่สูงไม่ใช่ปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจ ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมจะสนใจการสร้างจุดขายมากกว่า โดยบริการที่จัดให้มีในคอนโดต้องต้องให้ผลดีในเชิงธุรกิจ และตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยรายหนึ่ง เห็นว่า พื้นที่สำหรับผู้สูงอายุ และเด็กเป็นส่วนหนึ่งของนโยบายการสร้างชุมชนน่าอยู่ ฉะนั้น ถ้าจัดให้มีพื้นที่ส่วนนี้และได้ผลตอบแทนด้วยถือว่าเป็นเรื่องที่ดี เพราะสอดคล้องกับแนวคิดในการพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม สัดส่วนการเพิ่มพื้นที่ที่เหมาะสมกับความคุ้มค่าในการลงทุน ขึ้นอยู่กับความคาดหวัง และต้นทุนของแต่ละบริษัทซึ่งแตกต่างกัน โดยเฉพาะที่มีการกั๊ยืม หลังจากหักลบต้นทุนแล้ว กำไรที่ได้มาอาจไม่มากเท่าประโยชน์ต่อผู้พักอาศัย หรือในด้านการตลาด จึงต้องพิจารณาควบคู่กันไป

การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอนาคต

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยมีความเห็นตรงกัน กล่าวคือ มีความกังวลถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยพื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในอนาคต เนื่องจากความต้องการการใช้พื้นที่อาจลดลง เพราะจำนวนผู้สูงอายุ และเด็กไม่เพียงพอในการดำเนินกิจการ โดยไม่เห็นด้วยที่พื้นที่นั้นต้องถูกทิ้งร้างหรือไม่สามารถควบคุมการเปลี่ยนแปลงการใช้งานได้ เพราะอาจส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัย ดังนั้น เมื่อเทียบกับพื้นที่เก็บกักน้ำ ซึ่งไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน จึงเป็นอีกเหตุผลหนึ่งในการเลือกใช้เกณฑ์การจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำ

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยรายหนึ่ง ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า ในกรณีที่มีจำนวนผู้ใช้บริการผู้สูงอายุ และเด็กไม่เพียงพอในการดำเนินงาน ภาครัฐควรมีมาตรการสนับสนุนด้านค่าใช้จ่าย เพื่อลดภาระของเอกชน

โอกาสในการเข้าร่วมเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่ เห็นว่า มีความเป็นไปได้น้อยในการเข้าร่วมเกณฑ์ เนื่องจากความซับซ้อนในการดำเนินงาน และมีเกณฑ์อื่นที่ให้ผลตอบแทนสูงเช่นเดียวกัน นอกเสียจากว่ามีการเพิ่มแรงจูงใจมากกว่านี้ เช่น การเพิ่มพื้นที่อาคารมากกว่าร้อยละ 20 และการให้สิทธิลดหย่อนเรื่องข้อจำกัดด้านความสูง ขนาดอาคาร ความคับคั่งของการจราจร พื้นที่สีเขียว หรือพื้นที่จอดรถ เป็นต้น

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยรายหนึ่ง เห็นว่า การสร้างพื้นที่เพื่อประโยชน์แก่สังคม ที่ใช้งานได้จริง และส่งผลที่ดีต่อภาพลักษณ์องค์กรซึ่งเป็นเรื่องที่มีมูลค่าไม่ได้ น่าจะทำให้ผู้พัฒนาโครงการที่มองเห็นสร้างพื้นที่ดังกล่าวมากขึ้น

4.2.2 ผลการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน เกี่ยวกับการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

4.2.2.1 พญ. นาฏ พงษ์สมุทร กรรมการบริหารโครงการที่พักผู้สูงอายุสวนคนิเวศ สามารถสรุปผลการสัมภาษณ์เมื่อวันที่ 6 มีนาคม พ.ศ. 2562 ได้ตามหัวข้อ ดังต่อไปนี้

การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันน่าจะเหมาะกับคอนโดมิเนียมระดับกลาง และต่ำ เพราะมีขนาดใหญ่กว่า มีจำนวนผู้พักอาศัยมาก และมีลักษณะเป็นชุมชนย่อยๆ ซึ่งยอมรับในการใช้พื้นที่บริการร่วมกัน ต่างกับคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้สูง ซึ่งสามารถเลือกบริการสำหรับตัวเองได้โดยไม่ต้องร่วมกับผู้อื่น ดังนั้น โอกาสที่จะจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมระดับสูงจะยากกว่า โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท LPN น่าจะเป็นตัวอย่างโครงการคอนโดมิเนียมที่เหมาะสมในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน เพราะมีแนวคิดเรื่องชุมชนที่ดี ให้ความสำคัญในการดูแลผู้พักอาศัยทุกวัย นอกจากนี้กลุ่มลูกค้าของ LPN เป็นผู้ที่มีรายได้ปานกลาง ขนาดของโครงการเริ่มต้นตั้งแต่ 1,000 ห้องขึ้นไป ซึ่งในโครงการลักษณะนี้ การจัดให้มีบริการที่ใช้ร่วมกันจะช่วยลดต้นทุน และทำให้วิถีชีวิตดีขึ้น ผู้พักอาศัยก็จะยอมรับ ทั้งนี้ โครงการคอนโดมิเนียมของ LPN มีบริบทหลายอย่างใกล้เคียงกับโครงการพักอาศัยของรัฐบาลสิงคโปร์ สำหรับประชาชนที่มีรายได้ปานกลาง เป็นตัวอย่างความสำเร็จในการสร้างชุมชนที่เข้มแข็ง พร้อมบริการพื้นฐานให้คนทุกวัย

รูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

รูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันแบ่งได้ตามบริการที่จัดให้มี ได้แก่ สถานดูแลผู้สูงอายุที่เน้นกิจกรรม (Activity Center) อย่างเช่น สมาคมราชกรีฑาสโมสรโปโลคลับ (อาร์บีเอสซี โปโลคลับ) ใกล้กับสวนลุมพินี มีผู้สูงอายุมาใช้บริการจำนวนมากในเวลากลางวัน ส่วนใหญ่มาเพื่อพบปะเพื่อนฝูง เพราะมีกิจกรรม และร้านอาหาร ส่วนสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันอีกรูปแบบหนึ่งจะเน้นการให้บริการด้านสุขภาพ สำหรับผู้สูงอายุที่เริ่มมีสภาวะพึ่งพิง ต้องการบุคลากรมาช่วยดูแลสุขภาพ เช่น การทำกายภาพบำบัด การจัดเตรียมอาหารและยา

เพื่อการบำบัด ช่วยแบ่งเบาภาระครอบครัวในเวลากลางวัน เพราะลูกหลานต้องทำงาน และต้องการคนช่วยดูแล บริการทั้งสองรูปแบบจะช่วยส่งเสริมให้ผู้สูงอายุอาศัยในที่พักอาศัยเดิมได้ยาวนานขึ้น (Aging in Place) ส่วนผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิง หรือกลุ่มติดเตียง จะไม่ใช้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันอยู่แล้ว เพราะเดินทางลำบาก ส่วนมากจะได้รับการดูแลที่บ้าน หรือในสถานพยาบาล

ตัวอย่างสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่ประสบความสำเร็จในต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศญี่ปุ่น ซึ่งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมีบทบาทสำคัญมากในการดูแลผู้สูงอายุที่ญี่ปุ่น โดยใช้หลักการในการป้องกันและฟื้นฟูสุขภาพของผู้สูงอายุให้อยู่ในสภาวะที่พึ่งพิงตัวเองได้ ค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งมาจากประกันสุขภาพ โดยมีลักษณะคล้ายกับศูนย์สุขภาพประจำชุมชน มีบริการรถรับส่ง

สำหรับสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในคอนโดมิเนียม สามารถเป็นได้ทั้งสองรูปแบบที่กล่าวมาข้างต้น ลักษณะของชุมชนในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จะอยู่ในบ้านจัดสรร หรือคอนโดมิเนียม ต่างกับที่ประเทศญี่ปุ่น ตัวอย่างโครงการบ้านจัดสรรที่จัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ ได้แก่ บ้านฟ้าปิยมณีย์ ของบริษัท NC Group ซึ่งค่อนข้างประสบความสำเร็จ โดยจัดในขนาดที่เล็กกว่าสำหรับผู้พักอาศัยในโครงการที่มีกว่าพันหลังคาเรือน และอยู่อาศัยมานานกว่า 10-20 ปี โดยปรับปรุงสโมสรเดิมบางส่วนให้มีพื้นที่จัดกิจกรรม ตัวอย่างโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ที่จัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันยังไม่เห็นชัดเจน เพราะมีจำนวนห้องพักไม่มาก และผู้พักอาศัยในโครงการเป็นผู้มีรายได้สูง บริการในปัจจุบันที่รองรับคนกลุ่มนี้จะอยู่ในรูปของสมาคม หรือสโมสรที่มีพื้นที่ของตัวเอง เช่น ชมรมคอมพิวเตอร์และอินเทอร์เน็ตเพื่อผู้สูงอายุ (OPPY Club) ดำเนินงานโดยบริษัท Loxley โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท LPN น่าจะมีความเป็นไปได้มากที่สุดในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน แต่อยู่ถัดมาในเมืองชั้นนอก

จากที่กล่าวมา สามารถสรุปได้ว่ารูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุแบ่งได้ตามการให้บริการ และระดับราคา

ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัด

เรื่องความรับผิดชอบในกรณีเกิดเหตุไม่คาดฝันเกี่ยวกับชีวิตของผู้สูงอายุ เป็นเรื่องที่สามารถป้องกันได้ ถ้าปฏิบัติตามขั้นตอนการดำเนินการที่วางไว้ และมีผู้เชี่ยวชาญที่ได้รับการอบรมมาดูแล ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมอาจจะยังไม่มีประสบการณ์ ถ้าหากมีการสนับสนุนในการให้ความรู้อย่างจริงจังน่าจะช่วยผ่อนคลายความกังวลตรงนี้ ประกอบกับมาตรฐานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่กำลังอยู่ในระหว่างการจัดทำ จะช่วยสร้างความชัดเจนในการเตรียมการมากขึ้น โดยผู้ดำเนินงานควรจะเป็นผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมสงวนพื้นที่ไว้ในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุ มากกว่านิติบุคคล เพื่อให้การดำเนินงานมีความแน่นอนกว่า

4.2.2.2 ร.ศ.ดร. นารีรัตน์ จิตรมนตรี อดีตหัวหน้าภาควิชาการพยาบาลรากฐาน ภาควิชาการพยาบาลรากฐาน คณะพยาบาลศาสตร์มหาวิทยาลัยมหิดล สามารถสรุปผลการสัมภาษณ์เมื่อวันที่ 29 มกราคม พ.ศ. 2562 ได้ตามหัวข้อ ดังต่อไปนี้

การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

สังคมไทยในปัจจุบันเริ่มมีความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน เพราะลูกหลานต้องออกไปทำงานนอกบ้านมากขึ้น สำหรับผู้ที่มีรายได้สูง การซื้อคอนโดมิเนียมให้พ่อแม่ที่สูงอายุอยู่เป็นทางเลือกใหม่ที่มาแทนบ้านพักคนชรา แต่การปล่อยให้ผู้สูงอายุอยู่ตามลำพังก็มีความเสี่ยงถ้าเกิดอุบัติเหตุ จึงเริ่มมีคนสนใจในบริการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่จัดในคอนโดมิเนียมเกิดขึ้น

สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมีประโยชน์อย่างมากสำหรับผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่ตามลำพัง นอกจากการดูแลที่เพิ่มขึ้นมาแล้ว ยังมีเรื่องของสภาพจิตใจที่อาจเกิดภาวะซึมเศร้าเนื่องจากสภาพร่างกายที่เสื่อมโทรมลง และการที่ลูกหลานไม่มาเยี่ยม ซึ่งสามารถฟื้นฟูได้จากการพบปะ และทำกิจกรรมกับผู้สูงอายุในวัยเดียวกัน ทั้งนี้กิจกรรมที่จัดให้มีส่วนใหญ่ใช้พื้นที่ไม่มากซึ่งเหมาะสมในการจัดให้มีในคอนโดมิเนียมที่มีพื้นที่จำกัด สิ่งที่ต้องเพิ่มขึ้นมาคือผู้ดูแล หรือพยาบาลประจำ มีหน้าที่กระตุ้นให้ผู้สูงอายุเข้าร่วมกิจกรรมอีกทางหนึ่งด้วย

รูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

โดยทั่วไป สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน จะมีพยาบาลคอยบริหารจัดการร่วมกับนักกายภาพบำบัด แต่ไม่จำเป็นต้องมีนักจิตวิทยา ส่วนใหญ่ให้ให้บริการทางการแพทย์ และมีการฟื้นฟูสภาพ ซึ่งพยาบาลจะสามารถดูแลเรื่องการให้ยาได้ถ้าผู้สูงอายุต้องรับประทานยาระหว่างวัน ผู้สูงอายุที่เข้ารับบริการจะต้องสามารถเดินทางได้ ฟังพูดตัวเองได้บ้าง ไม่ใช่ผู้ป่วยติดเตียง จึงจะสามารถมาร่วมกิจกรรมบำบัด หรือดูแลทางด้านจิตใจ สำหรับผู้สูงอายุที่ต้องการการดูแลมากกว่าที่สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันจะให้บริการได้ จะมีบริการเยี่ยมที่บ้านเข้ามาดูแลแทน

สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันควรมีผู้สูงอายุเริ่มต้น 4-5 คน พยาบาล 1 คน และนักกายภาพ 1 คน

สำหรับสถานที่จัดกิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุที่ไม่มีพยาบาล หรือนักกายภาพบำบัด ส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปของชมรมผู้สูงอายุ หรือศูนย์สุขภาพชุมชน ผู้สูงอายุที่เข้าร่วมกิจกรรมสามารถดูแลตัวเองได้ เดินทางมาเอง เน้นกิจกรรมการฟื้นฟูสภาพ กิจกรรมทางสังคม พูดคุย และฟังบรรยาย มีการออกกำลังกายร่วมกันบ้าง โดยอาจจัดให้มีพยาบาล หรือนักกายภาพบำบัดมาดูแลเป็นครั้งคราว

สำหรับความร่วมมือระหว่างภาครัฐ และเอกชนทำได้หลายรูปแบบ ทั้งในเรื่องที่ภาคเอกชนเป็นฝ่ายจัดเตรียมสถานที่ รถรับส่ง และทางหน่วยงานรัฐส่งแพทย์ หรือพยาบาลเข้ามาดูแล หรือการส่งผู้สูงอายุไปโรงพยาบาลของรัฐที่ร่วมมือกันเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน ภาครัฐก็กำลังศึกษาบริการในเชิงรุกที่จะเข้าถึงที่พักอาศัยในรูปแบบของคอนโดมิเนียมที่เข้าถึงยาก ก็มีความเป็นไปได้ที่ศูนย์บริการสาธารณสุขจะส่งหน่วยย่อยเข้าไปเช่าพื้นที่จัดให้มีพยาบาลประจำ 1 คน เพื่อให้การดูแลที่มากกว่าศูนย์สุขภาพชุมชน อาจมีการให้ความรู้แก่คนในคอนโดมิเนียมเรื่องสุขภาพเพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้อาศัย

ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัด

ข้อจำกัดสำคัญในการใช้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันจะเป็นเรื่องของการรับส่ง ผู้สูงอายุที่ทำได้ยากกว่า ไม่เหมือนการรับส่งเด็ก ยกตัวอย่างเช่น สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ที่คณะพยาบาลศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล มีแนวคิดให้ลูกหลานพาผู้สูงอายุมาฝากไว้ตอนเช้า และมารับกลับตอนเย็น แต่มีปัญหาเรื่องการรับส่ง ดังนั้นหากทั้งการจราจรติดขัด และปัญหาการเดินทางอื่นๆ สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันจัดให้มีบริการรถรับส่งด้วยจะช่วยให้ได้มาก หรือตัวอย่างสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในสวีเดน ที่ให้บริการจ้างเหมารถแท็กซี่ซึ่งได้รับการอบรมในการเคลื่อนย้ายผู้สูงอายุที่ต้องการความช่วยเหลือด้วย

ข้อเสนอแนะ

เรื่องของพื้นที่ในการจัดสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันต้องปลอดภัย ได้รับการออกแบบเพื่อรองรับการใช้งานโดยรถเข็นโดยเฉพาะ เช่น การเพิ่มทางลาด การปรับระดับพื้นให้เสมอกัน พื้นผิวทางสัญจรต้องไม่ลื่น อากาศต้องถ่ายเทได้ดี การปลูกต้นไม้ประดับจะช่วยเสริมสร้างสภาพจิตใจที่ดี และสุดท้าย คือ ห้องน้ำ เพราะ

ผู้สูงอายุบางท่านมีปัญหาเรื่องการเข้าห้องน้ำ การจัดเตรียมห้องน้ำที่สะอาด สะดวกสบาย และมีความปลอดภัยในพื้นที่ที่จัดกิจกรรม จะช่วยกระตุ้นให้ผู้สูงอายุมาร่วมทำกิจกรรมมากขึ้นได้

นอกจากเรื่องพื้นที่ ยังมีเรื่องของบุคลากรที่ให้บริการ อย่างน้อยควรมีพยาบาลเพื่อประเมินสุขภาพจิตของผู้สูงอายุว่าต้องการการฟื้นฟูระดับใด และเรื่องของรูปแบบการออกกำลังกายที่เหมาะสม รวมทั้งการจัดยาที่จำเป็นสำหรับผู้สูงอายุบางท่าน

4.2.2.3 ศ.ดร. ศศิพัฒน์ ยอดเพชร นักวิชาการอิสระ มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย สามารถสรุปผลการสัมภาษณ์เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 ได้ตามหัวข้อ ดังต่อไปนี้

การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุผู้สูงอายุในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

การจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมีความเป็นไปได้ในคอนโดมิเนียม เพราะจำนวนผู้สูงอายุที่เพิ่มขึ้น และส่วนใหญ่อาศัยอยู่ตามลำพัง ซึ่งกลุ่มผู้สูงอายุที่ยังมีสุขภาพดี มีความต้องการทำกิจกรรมกับคนในวัยเดียวกัน การจัดพื้นที่ให้ผู้สูงอายุรวมตัวกันในชุมชนจะมีความจำเป็นมากขึ้นในอนาคต โดยสภาพแวดล้อมในคอนโดมิเนียมถือว่ามีความเหมาะสม เพราะมีความเป็นมิตรต่อการอยู่อาศัย อีกทั้งคอนโดมิเนียมสมัยใหม่ได้รับการออกแบบตามหลัก Universal Design ซึ่งช่วยอำนวยความสะดวกในการดำเนินชีวิตของผู้สูงอายุ ทั้งนี้คอนโดมิเนียมระดับกลางถึงสูงน่าจะมีความเหมาะสมในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมากกว่าในแง่ของความพร้อมของพื้นที่ และการบริหารจัดการที่ดี

รูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

รูปแบบการดูแลสำหรับผู้สูงอายุส่วนใหญ่แบ่งตามภาวะพึ่งพิง โดยสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันจะให้บริการผู้สูงอายุกลุ่มที่พึ่งพาตัวเองได้ และพึ่งพาตัวเองได้บ้าง สำหรับกิจกรรมพื้นฐานที่จัดให้มีในสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ได้แก่ กิจกรรมส่งเสริมสุขภาพ เช่น การออกกำลังกาย การรำไทเก๊ก โยคะ กิจกรรมส่งเสริมทักษะด้านศิลปะ เช่น การวาดภาพ การประดิษฐ์ กิจกรรมส่งเสริมด้านเทคโนโลยี และการสื่อสาร กิจกรรมนันทนาการ เช่น การร้องเพลง ซึ่งถ้าสามารถจัดแสดงผลงานของผู้สูงอายุให้กับคนภายนอกได้จะยิ่งเป็นผลดีต่อผู้สูงอายุในเรื่องการส่งเสริมจิตใจ และการมีส่วนร่วมกับชุมชน นอกจากนี้ อาจจัดให้มีกิจกรรมพิเศษเพิ่มเติมตามความต้องการของผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียมซึ่งอาจแตกต่างกันไปในแต่ละโครงการ จึงควรมีการศึกษาความต้องการของผู้ใช้บริการก่อน ตัวอย่างเช่น โครงการสวางคนิเวศของสภาวิชาชีพไทย มีการจัดให้มีห้องแนะนำให้ความรู้แก่ผู้สูงอายุที่สนใจการเล่นหุ้น

พื้นที่จัดกิจกรรมกลางแจ้งก็เป็นอีกส่วนหนึ่งที่ขาดไม่ได้ อย่างน้อยควรจัดให้มีพื้นที่สวน หรือพื้นที่ออกกำลังกาย เช่นสนามเปตอง เพื่อให้ผู้สูงอายุได้รับอากาศบริสุทธิ์ โดยเฉพาะผู้พักอาศัยในห้องพักของคนโตที่มีขนาดเล็ก

การเปิดให้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันแก่คนภายนอกด้วยอาจดำเนินงานได้ยากกว่า ในเรื่องของควบคุมคนที่มาใช้บริการ และความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย ซึ่งต้องอาศัยการบริหารจัดการที่ดี และมีประสิทธิภาพจึงจะเกิดผลดี เพราะผู้สูงอายุจะมีความสุขในการพบปะเพื่อนใหม่ อย่างไรก็ตาม ถ้าสามารถเปิดให้บริการเฉพาะผู้พักอาศัยได้จะดำเนินงานได้ง่ายกว่า และไม่มี ความจำเป็นต้องกันส่วนทางเข้า และพื้นที่จอดรถแยกสำหรับสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันออกมา เป็นการใช้พื้นที่ที่เกิดประโยชน์มากกว่า

ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัด

มาตรฐานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในปัจจุบันยังไม่ชัดเจน แต่ในอนาคต กรมการแพทย์

กระทรวงสาธารณสุขกำลังจัดทำร่างมาตรฐานเกี่ยวกับกิจการดูแลผู้สูงอายุ ที่ครอบคลุมถึงสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันด้วย อย่างไรก็ตามมาตรฐานฉบับนี้จะเน้นในเรื่องการบริการทางการแพทย์ ซึ่งอาจมีความต้องการ และเงื่อนไขมากกว่าสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในงานวิจัยนี้ที่เน้นในเรื่องกิจกรรมทางสังคม เหมือนศูนย์อเนกประสงค์ที่ให้บริการเวลากลางวัน ไม่มีบริการทางการแพทย์ ซึ่งมีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งมากกว่าสำหรับผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม

ข้อเสนอแนะ

การจัดพื้นที่กลางแจ้งสำหรับผู้สูงอายุ อาจจะเพิ่มในเรื่องของการกระตุ้นความทรงจำ เช่น การปลูกพันธุ์ไม้ หรือสมุนไพรที่มีกลิ่นหอม หรือการเพิ่มผิวสัมผัสของพื้น และผนังที่มีความแตกต่างกัน ซึ่งพื้นที่ส่วนนี้สามารถใช้ร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยวัยอื่นในคอนโดมิเนียมได้

4.2.2.4 คุณ ศิริลักษณ์ มีมาก ผู้อำนวยการกองยุทธศาสตร์และแผนงาน ผู้เชี่ยวชาญด้านผู้สูงอายุ กรมกิจการผู้สูงอายุ สามารถสรุปผลการสัมภาษณ์เมื่อวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2562 ได้ตามหัวข้อ ดังต่อไปนี้

การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ความจำเป็นในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเพิ่มขึ้นตามจำนวนประชากรผู้สูงอายุที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ โดยภายใน พ.ศ. 2564 ประเทศไทยจะเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์จากการที่มีจำนวนประชากรผู้สูงอายุมากกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนประชากรทั้งหมด สถานการณ์ในปัจจุบัน หน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้องหลายหน่วยงานมีการเตรียมความพร้อมในด้านการดูแลผู้สูงอายุมากขึ้น โดยการเคหะแห่งชาติ ดำเนินงานตามแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย จัดให้มีห้องพักสำหรับผู้สูงอายุร้อยละ 10 ของห้องพักทั้งหมดครบถ้วนชั้นล่างของแฟลตของการเคหะ หรือการจัดทำร่างมาตรฐานสถานดูแลผู้สูงอายุระหว่างกระทรวงสาธารณสุข กระทรวงศึกษาธิการ กรุงเทพมหานคร และกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ รวมถึงการพัฒนาหลักสูตรการอบรมผู้ดูแลผู้สูงอายุร่วมกันด้วย นอกจากนี้ยังมีการทำงานร่วมกันระหว่างการเคหะแห่งชาติ และกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ในเรื่องของธนาคารเวลา ที่เกี่ยวข้องกับการสร้างจิตอาสาในการดูแลผู้สูงอายุในแฟลตดินแดง ดังนั้นการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เป็นบริการดูแลผู้สูงอายุรูปแบบหนึ่งจึงสอดคล้องกับการดำเนินงานในปัจจุบัน และควรได้รับการสนับสนุน

รูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ศูนย์พัฒนาคุณภาพชีวิตและส่งเสริมอาชีพผู้สูงอายุ หรือ ศ.พ.อ.ส เป็นบริการดูแลผู้สูงอายุที่เน้นกิจกรรมด้านสังคม และเศรษฐกิจ (Day Center) ส่วนสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน (Day Care) มีบริการดูแลด้านสุขภาพเพิ่มขึ้นมา ซึ่งศูนย์พัฒนาคุณภาพชีวิตและส่งเสริมอาชีพผู้สูงอายุมีความสำคัญในการดูแลผู้สูงอายุในเชิงป้องกัน เพื่อให้ผู้สูงอายุได้มาพบปะเพื่อนฝูง ถ้ามโนสารทุกข์สุขดิบ แลกเปลี่ยนข้อมูลข่าวสาร ทำให้ผู้สูงอายุไม่เหงาเมื่อสุขภาพจิตดี แล้วร่างกายก็ไม่ทรุดโทรม สำหรับรูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสม สามารถเป็นได้ทั้งสองลักษณะข้างต้น ขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้สูงอายุในพื้นที่นั้น โดยสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันทั้งสองรูปแบบ จะช่วยให้ผู้สูงอายุสามารถอยู่กับครอบครัวต่อไปได้นานที่สุด นอกจากนี้ยังสามารถเพิ่มบริการการดูแลชั่วคราว เช่นการพักผ่อนได้ด้วย

สำหรับความร่วมมือระหว่างภาครัฐ และภาคเอกชน มีความเป็นไปได้ ถ้าทั้งสองฝ่ายเห็นประโยชน์ร่วมกัน ทั้งนี้ความท้าทายอยู่ที่การเริ่มต้นในการสื่อสารและทำความเข้าใจความต้องการของแต่ละฝ่าย

ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัด

ความเหมาะสมในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันขึ้นอยู่กับขนาดของคอนโดมิเนียม โครงการขนาดใหญ่กว่าจะมีความเป็นไปได้มากกว่า เพราะมีแนวโน้มที่จะมีจำนวนประชากรผู้สูงอายุมากกว่า สำหรับการเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอกด้วยก็จะเป็นไปได้ แต่เป็นบริการสำหรับคนในชุมชนเท่านั้น ถ้าสามารถสร้างเครือข่ายของคนในชุมชนที่เข้มแข็งได้ ในเรื่องของการส่งต่อ ขอความร่วมมือ และการใช้บริการร่วมกันระหว่าง สถานดูแลผู้สูงอายุ ก็ถือว่าประสบความสำเร็จอย่างมาก

เรื่องของระดับของผู้มาใช้บริการที่มีฐานะ และผู้มีรายได้น้อย อาจจัดให้มีบริการขั้นพื้นฐาน และ บริการพิเศษที่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เพื่อให้มีบริการบางส่วนที่สามารถใช้ร่วมกันได้

ในปัจจุบัน มาตรฐานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันอยู่ในระหว่างการจัดทำ ซึ่งจะช่วยสร้างความชัดเจนแก่ผู้ที่สนใจในการจัดตั้งสถานบริการดังกล่าว โดยเฉพาะผู้ที่ไม่มีประสบการณ์มาก่อน

ข้อเสนอแนะ

การจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในคอนโดมิเนียม ควรคำนึงถึงการจัดพื้นที่ใช้สอยให้เป็นสัดส่วนกับพื้นที่ของผู้พักอาศัย แต่ไม่ทำให้เกิดความรู้สึกแปลกแยก ตำแหน่งที่เหมาะสมต้องเข้าถึงง่าย เช่น ชั้นล่าง มีพื้นที่สำหรับทำกิจกรรม สร้างสภาพแวดล้อมสีเขียว พื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกมารองรับ

4.2.2.5 นพ. สกานต์ บุณนาค ผู้อำนวยการสถาบันเวชศาสตร์สมเด็จพระญาณสังวรเพื่อผู้สูงอายุ กรมการแพทย์ สามารถสรุปผลการสัมภาษณ์เมื่อวันที่ 27 มีนาคม พ.ศ. 2562 ได้ตามหัวข้อ ดังต่อไปนี้

การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในปัจจุบันถือว่ามียู่มาก แต่ได้รับการตอบสนองเฉพาะกลุ่มผู้สูงอายุที่มีฐานะดี ประกอบกับแนวโน้มการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุเริ่มมีให้เห็นมากขึ้นในปัจจุบัน ในปีที่ผ่านมา จึงมีภาคเอกชนทั้งที่เป็นโรงพยาบาล และสถานดูแลประเภทอื่นให้ความสนใจในธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ซึ่งหวังผลกำไรเป็นหลัก จึงมีราคาค่อนข้างแพง ไม่เหมาะสำหรับผู้สูงอายุที่มีฐานะปานกลาง หรือผู้มีรายได้น้อย จึงกล่าวได้ว่าอุปทานของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันยังไม่เพียงพอ

หลักการในการดูแลผู้สูงอายุ คือ การให้ผู้สูงอายุได้รับการดูแลที่บ้านให้มากที่สุด เน้นการให้ความรู้ และการปรับสภาพแวดล้อม โดยมีนักบริการชุมชนเข้าไปดูแลที่บ้าน อย่างไรก็ตาม มีผู้สูงอายุจำนวนหนึ่งที่ขาดการดูแลในช่วงกลางวัน หรือทั้งกลางวันและกลางคืน ภาครัฐจึงต้องจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน หรือสถานสงเคราะห์สำหรับผู้มีรายได้น้อย แต่ต้องมีความระมัดระวังไม่ให้ขัดกับแนวคิดในการดูแลผู้สูงอายุที่บ้าน มิฉะนั้นครอบครัวอาจละเลยหน้าที่ผู้ดูแลผู้สูงอายุ

รูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

นิยามของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน หมายถึงบริการดูแลผู้สูงอายุกลุ่มติดบ้าน และกลุ่มติดเตียงที่ต้องได้รับการดูแล แต่ครอบครัวไม่สามารถให้การดูแลในเวลากลางวันได้ สำหรับผู้สูงอายุกลุ่มติดเตียงจะแตกต่างตรงที่กลุ่มนี้ยังช่วยเหลือตัวเอง และเดินทางมาร่วมกิจกรรมเองได้ ควรได้รับการส่งเสริมในเรื่องการเข้าถึงสังคม ซึ่งจะอยู่ในรูปของชมรมผู้สูงอายุ ศูนย์อเนกประสงค์ หรือโรงเรียนผู้สูงอายุ

รูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมทั่วไป สามารถจัดให้มีการดูแลสำหรับผู้สูงอายุกลุ่มติดบ้านที่ไม่มีปัญหาเรื่องการรับส่ง สำหรับกลุ่มติดเตียงจะมีความเป็นไปได้น้อยกว่า เพราะต้อง

อาศัยบุคลากรทางการแพทย์ หรือต้องผ่านการอบรมอย่างน้อย 120 ชั่วโมงจึงจะสามารถดูแลคนกลุ่มนี้ได้อย่างจริงจังได้ และบางรายอาจมีปัญหาเรื่องการเคลื่อนย้าย

ในอนาคต จะมีกฎกระทรวงฉบับใหม่ออกมาควบคุมสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในเรื่องของคุณสมบัติของผู้ดูแล ซึ่งแบ่งตามระดับการพึ่งพิงของผู้สูงอายุ ผู้สูงอายุกลุ่มติดเตียงจะมีความต้องการ และเงื่อนไขมากที่สุด ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมอาจไม่มีต้นทุน และความเชี่ยวชาญเพียงพอ ก็สามารถจัดบริการดูแลให้กับผู้สูงอายุกลุ่มติดบ้านที่ต้องการคนดูแลบางส่วนได้ ถึงกระนั้น รูปแบบที่เหมาะสมกว่าน่าจะเป็นการจัดพื้นที่ทำกิจกรรมสำหรับกลุ่มติดสังคม เหมือนกับศูนย์เอนกประสงค์ หรือชมรมผู้สูงอายุ ควบคู่กับบริการดูแลผู้สูงอายุกลุ่มติดบ้าน เพื่อให้ผู้สูงอายุกลุ่มติดบ้านสามารถทำกิจกรรมบางกิจกรรมกับผู้สูงอายุกลุ่มติดสังคม และเกิดการฟื้นฟูตัวเองให้กลับมาเป็นผู้สูงอายุกลุ่มติดสังคมอีกครั้ง ตัวอย่างรูปแบบดังกล่าวมีให้เห็นในประเทศสิงคโปร์ นอกจากการรวมศูนย์เอนกประสงค์ และสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันไว้ด้วยกันแล้ว สิงคโปร์ยังมีรูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่น่าสนใจ คือ การรวมสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันไว้ด้วยกัน ซึ่งเป็นผลดีต่อสุขภาพจิตของผู้สูงอายุ และพัฒนาการของเด็ก

โดยหลักการ ต้องพยายามให้ชุมชนและภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วม กลไกหนึ่ง คือ การจัดตั้งศูนย์ดูแลผู้สูงอายุระยะยาว บริหารงานโดยองค์กรท้องถิ่นที่สามารถประเมินความต้องการการดูแลผู้สูงอายุในชุมชน และสามารถจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันโดยให้ชุมชน และภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วม ซึ่งการดำเนินงานโดยองค์กรท้องถิ่นน่าจะมีความเป็นไปได้มากกว่าหน่วยงานรัฐ เพราะในอนาคต องค์กรท้องถิ่นจะมีบทบาทในการบริหารจัดการ และกำหนดแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาระดับท้องถิ่นของตัวเอง

โครงการความร่วมมือระหว่างภาครัฐ และเอกชนในปัจจุบัน ได้แก่ โครงการ Public Private Partnership (PPP) โดยภาครัฐนำพื้นที่มาให้เอกชนเปิดดำเนินการแล้วแบ่งผลประโยชน์กัน มากกว่าที่ภาครัฐจะเข้าไปขอใช้พื้นที่ในคอนโดมิเนียมของเอกชน โดยปกติจะใช้พื้นที่ในโรงพยาบาลของรัฐเอง ความร่วมมือนอกเหนือจากนี้ จะเป็นการให้คำแนะนำ และความรู้ในการดูแล หรือจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัด

การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียม ต้องเกี่ยวข้องกับนิติบุคคลโดยตรง ทั้งในเรื่องการบริหารจัดการ ค่าส่วนกลางที่เพิ่มขึ้น และผลกระทบต่อผู้พักอาศัย ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน เช่นเดียวกับกับเรื่องของการควบคุมคุณภาพเพื่อให้ผ่านมาตรฐาน โดยเฉพาะเรื่องบุคลากรที่มีความรู้ในการดูแลผู้สูงอายุที่มีจำกัด

ข้อเสนอแนะ

การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมควรมีบุคลากรที่ผ่านการอบรมในระดับหนึ่ง พื้นที่ต้องได้มาตรฐาน ปลอดภัย มีพื้นที่ปฐมพยาบาล และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นที่จำเป็น

การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในสังคมเมืองเป็นเรื่องจำเป็นอย่างยิ่ง ต่างกับชนบทที่ผู้สูงอายุยังอยู่ใกล้ชิดกับครอบครัว ญาติ และเพื่อนบ้าน สังคมเมืองหาผู้ดูแลผู้สูงอายุได้ยากกว่า แม้กระทั่งผู้ที่ให้การดูแลเรื่องการรับส่งผู้สูงอายุมายังสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

ชุมชนบ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียมเป็นชุมชนที่เข้าถึงได้ยาก เพราะมีความเป็นส่วนตัวสูง จึงขาดการดูแลจากภาครัฐ ทั้งที่ผู้สูงอายุในชุมชนเหล่านี้ต้องการการดูแลเช่นเดียวกัน จึงควรมีการผลักดันสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันให้เกิดการจัดตั้งในคอนโดมิเนียมมากขึ้น และสามารถดำเนินงานอย่างยั่งยืนต่อไปในอนาคต

ตารางที่ 4-8 สรุปการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเกี่ยวกับรูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุที่เหมาะสมในเวลากลางวันที่เหมาะสมในอาคารชุดพักอาศัย

รูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในอาคารชุดพักอาศัย					
	ระดับการพึ่งพิงของผู้สูงอายุ	การบริหารจัดการ	การเปิดให้บริการแก่คนภายนอก	การดำเนินงานเพื่อสังคม	
ผู้เชี่ยวชาญ #1	รูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันแบ่งตามการให้บริการ และระดับราคา ได้แก่ สถานดูแลผู้สูงอายุที่เน้นกิจกรรม (Activity Center) สำหรับผู้สูงอายุที่พึ่งพิงตัวเองได้ และเน้นบริการสุขภาพ สำหรับผู้สูงอายุที่เริ่มมีสภาวะพึ่งพิง	ผู้ดำเนินงานควรจะเป็นผู้พัฒนาคอนโดมิเนียม โดยสงวนพื้นที่ไว้การจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุ มากกว่านิติบุคคล เพื่อให้การดำเนินงานมีความแน่นอนกว่า	มีความเป็นไปได้ และเป็นผลดีต่อการดำเนินกิจการในระยะยาว	- มีความเป็นไปได้มากกว่าที่ภาครัฐจะส่งเสริมโดยการให้ความรู้ และคำแนะนำในการจัดตั้ง - การให้ยืมพื้นที่แก่หน่วยงานรัฐมาจัดตั้งก็มีความเป็นไปได้ในหลักการ แต่ต้องมีการศึกษาเพิ่มเติม	- มีความเป็นไปได้มากกว่าที่ภาครัฐจะส่งเสริมโดยการให้ความรู้ และคำแนะนำในการจัดตั้ง - การให้ยืมพื้นที่แก่หน่วยงานรัฐมาจัดตั้งก็มีความเป็นไปได้ในหลักการ แต่ต้องมีการศึกษาเพิ่มเติม
ผู้เชี่ยวชาญ #2	- ส่วนใหญ่ให้บริการทางการแพทย์ และมีพื้นที่พูลสภาพ - ผู้สูงอายุต้องสามารถเดินทางได้ พึ่งพิงตัวเองได้บ้าง จึงสามารถรวมกิจกรรม บำบัด หรือดูแลทางด้านจิตใจ - สถานที่จัดกิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุที่ไม่มีพยายาล หรือนักกายภาพบำบัด อยู่ในรูปของชมรมผู้สูงอายุ หรือศูนย์สุขภาพ - ผู้สูงอายุที่เข้าร่วมกิจกรรมสามารถดูแลตัวเองได้ เติบโตทางมาเอง เน้นกิจกรรมการฟื้นฟูสภาพ และกิจกรรมทางสังคม - มีพยายาล มาดูแลเป็นครั้งคราว	- การให้ผู้ประกอบการด้านสถานดูแลผู้สูงอายุที่เกี่ยวข้องมีความเหมาะสมกว่า - โดยทั่วไป จะมีพยาบาลคอยบริหารจัดการ ร่วมกับนักกายภาพบำบัด แต่ไม่จำเป็นต้องมีนักจิตวิทยา	ข้อจำกัดสำคัญในการใช้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เปิดบริการแก่บุคคลภายนอก คือ เรื่องของการรับส่งผู้สูงอายุ ทั้งการจราจรติดขัด และปัญหาการเดินทางอื่นๆ การจัดให้มีบริการรับส่งด้วยจะช่วยให้มาก	- ความร่วมมือระหว่างภาครัฐ และเอกชนทำได้หลายรูปแบบ เช่น เอกชนให้ยืมสถานที่ รับผิดชอบหน่วยงานรัฐส่งแพทย์ หรือพยายาลเข้ามาดูแล หรือการส่งผู้สูงอายุไปโรงพยาบาลของรัฐที่ร่วมมือกัน - ภาครัฐกำลังศึกษารูปแบบในเชิงรุกสำหรับคอนโดมิเนียมที่เข้าถึงยาก มีความเป็นไปได้ที่ศูนย์บริการสาธารณสุขจะเข้าไปเข้าพื้นที่ - อาจมีการบรรยายให้ความรู้แก่คนในคอนโดมิเนียมเรื่องการดูแลสุขภาพเพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้สูงอายุ	- ความร่วมมือระหว่างภาครัฐ และเอกชนทำได้หลายรูปแบบ เช่น เอกชนให้ยืมสถานที่ รับผิดชอบหน่วยงานรัฐส่งแพทย์ หรือพยายาลเข้ามาดูแล หรือการส่งผู้สูงอายุไปโรงพยาบาลของรัฐที่ร่วมมือกัน - ภาครัฐกำลังศึกษารูปแบบในเชิงรุกสำหรับคอนโดมิเนียมที่เข้าถึงยาก มีความเป็นไปได้ที่ศูนย์บริการสาธารณสุขจะเข้าไปเข้าพื้นที่ - อาจมีการบรรยายให้ความรู้แก่คนในคอนโดมิเนียมเรื่องการดูแลสุขภาพเพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้สูงอายุ
ผู้เชี่ยวชาญ #3	- ให้บริการผู้สูงอายุกลุ่มที่พึ่งพิงตัวเองได้ และพึ่งพิงตัวเองได้บ้าง - ศูนย์อเนกประสงค์ที่ให้บริการเวลากลางวัน ไม่มีบริการทางการแพทย์ มีเหมาะสมมากกว่าในคอนโดมิเนียม	ผู้ดำเนินงานควรจะเป็นผู้พัฒนาคอนโดมิเนียม โดยสงวนพื้นที่ไว้การจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุ มากกว่านิติบุคคล หรือผู้ประกอบการภายนอก	การเปิดให้บริการแก่คนภายนอกดำเนินงานได้ ยกกว่า ในการควบคุมผู้ใช้บริการ และความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย แม้จะเกิดผลดีต่อผู้สูงอายุที่ได้พบเพื่อนใหม่	มีความเป็นไปได้มากกว่าที่ภาครัฐจะให้ความสนใจและคำแนะนำแก่ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมที่สนใจในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน	มีความเป็นไปได้มากกว่าที่ภาครัฐจะให้ความสนใจและคำแนะนำแก่ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมที่สนใจในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

ตารางที่ 4-8 สรุปการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุที่เหมาะสมในอาคารชุดพักอาศัย (ต่อ)

	รูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุ	ระดับการพึงพอใจของผู้สูงอายุ	การบริหารจัดการ	การเปิดให้บริการแก่คนภายนอก	การดำเนินงานเพื่อสังคม
ผู้เชี่ยวชาญ #4	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์พัฒนาคุณภาพชีวิตและส่งเสริมอาชีพผู้สูงอายุ หรือ ศพอส เป็นบริการดูแลผู้สูงอายุที่เน้นกิจกรรมด้านสังคม และเศรษฐกิจ (Day Center) ส่วนสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน (Day Care) มีบริการดูแลด้านสุขภาพเพิ่มขึ้นมา - การจัดตั้งในคอนโด สามารถเป็นได้ทั้งสองแบบขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้สูงอายุในพื้นที่นั้น 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ดำเนินงานควรจะเป็นผู้พัฒนาคอนโด มีเยี่ยมโดยสงวนพื้นที่ไว้ในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุมากกว่าบุคคล หรือผู้ประกอบการภายนอก - เรื่องของระดับของผู้มาใช้บริการที่มีฐานะ และผู้รายได้น้อย อาจจัดให้มีบริการขั้นพื้นฐาน และบริการพิเศษที่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เพื่อให้มีบริการบางส่วนที่สามารถใช้ร่วมกันได้ 	<ul style="list-style-type: none"> - การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดมีเนียม ต้องเกี่ยวข้องกับนิติบุคคลโดยตรง ทั้งในเรื่องการบริหารจัดการ ค่าส่วนกลางที่เพิ่มขึ้น และผลกระทบต่อผู้พักอาศัย ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน เช่นเดียวกันกับเรื่องของความปลอดภัยผ่านมาตรฐาน โดยเฉพาะเรื่องบุคลากรที่มีความรู้ในการดูแลผู้สูงอายุที่มีจำกัด - การให้ผู้ประกอบการที่เชี่ยวชาญด้านนี้มาดำเนินการ น่าจะเหมาะสมและส่งผลกระทบต่อผู้สูงอายุมากกว่า 	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นไปได้ แต่เป็นบริการสำหรับคนในชุมชนเท่านั้น ถ้าสามารถสร้างเครือข่ายของคนในชุมชนที่เข้มแข็งได้ ในเรื่องของ การส่งต่อ ขอความช่วยเหลือ และการใช้บริการร่วมกันระหว่างสถานดูแลผู้สูงอายุ ก็ถือว่าประสบความสำเร็จอย่างมาก 	<ul style="list-style-type: none"> - โดยหลักการ ต้องพยายามให้ชุมชนและภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วม กลไกหนึ่ง คือ การจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน โดยองค์กรท้องถิ่นที่ให้ชุมชน และเอกชนมีส่วนร่วม ซึ่งการดำเนินงานโดยองค์กรท้องถิ่นจะมีความเป็นไปได้มากกว่าหน่วยงานรัฐ เพราะมีบทบาทในการบริหารจัดการ และยุทธศาสตร์ของตัวเอง - ตัวอย่างโครงการ Public Private Partnership (PPP) โดยภาครัฐร่วมทุนที่มีภาคเอกชนเป็นคู่ดำเนินการแล้วแบ่งประโยชน์กันมากกว่าที่ภาครัฐจะเข้าไปขอใช้พื้นที่ในคอนโดมีเนียมของเอกชน - ภาครัฐให้คำแนะนำในการจัดตั้งอยู่แล้ว
ผู้เชี่ยวชาญ #5	<ul style="list-style-type: none"> - นิยามของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน หมายถึง บริการดูแลผู้สูงอายุกลุ่มติดบ้าน และกลุ่มติดเตียง แต่ครอบคลุมไว้ให้การดูแลไม่ได้ - สำหรับกลุ่มติดสังคมที่พึ่งพาตัวเองได้ ควรส่งเสริมทางสังคม เช่น ชมรมผู้สูงอายุ ศูนย์อเนกประสงค์ หรือโรงเรียนผู้สูงอายุ - สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดทั่วไป สามารถดูแลผู้สูงอายุกลุ่มติดบ้านที่ไม่มีปัญหาเรื่องการรับส่ง - รูปแบบที่ควรสนับสนุน คือ การจัดพื้นที่ทำกิจกรรมสำหรับกลุ่มติดสังคม ควบคู่กับการดูแลผู้สูงอายุกลุ่มติดบ้าน เพื่อทำกิจกรรมร่วมกันและฟื้นฟูกลับมาเป็นผู้สูงอายุกลุ่มติดสังคมอีกครั้ง 	<ul style="list-style-type: none"> - การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดมีเนียม ต้องเกี่ยวข้องกับนิติบุคคลโดยตรง ทั้งในเรื่องการบริหารจัดการ ค่าส่วนกลางที่เพิ่มขึ้น และผลกระทบต่อผู้พักอาศัย ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน เช่นเดียวกันกับเรื่องของความปลอดภัยผ่านมาตรฐาน โดยเฉพาะเรื่องบุคลากรที่มีความรู้ในการดูแลผู้สูงอายุที่มีจำกัด - การให้ผู้ประกอบการที่เชี่ยวชาญด้านนี้มาดำเนินการ น่าจะเหมาะสมและส่งผลกระทบต่อผู้สูงอายุมากกว่า 	<ul style="list-style-type: none"> - โดยหลักการ ต้องพยายามให้ชุมชนและภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วม จึงควรเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอกที่อยู่ในชุมชนเดียวกัน 	<ul style="list-style-type: none"> - โดยหลักการ ต้องพยายามให้ชุมชนและภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วม กลไกหนึ่ง คือ การจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน โดยองค์กรท้องถิ่นที่ให้ชุมชน และเอกชนมีส่วนร่วม ซึ่งการดำเนินงานโดยองค์กรท้องถิ่นจะมีความเป็นไปได้มากกว่าหน่วยงานรัฐ เพราะมีบทบาทในการบริหารจัดการ และยุทธศาสตร์ของตัวเอง - ตัวอย่างโครงการ Public Private Partnership (PPP) โดยภาครัฐร่วมทุนที่มีภาคเอกชนเป็นคู่ดำเนินการแล้วแบ่งประโยชน์กันมากกว่าที่ภาครัฐจะเข้าไปขอใช้พื้นที่ในคอนโดมีเนียมของเอกชน - ภาครัฐให้คำแนะนำในการจัดตั้งอยู่แล้ว 	

จากตารางที่ 4-8 สามารถสรุปความคิดเห็นที่คล้ายคลึง และแตกต่างของผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเกี่ยวกับรูปแบบที่เหมาะสมในอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์รอบแรก ได้ดังนี้

ระดับการพึงพิงของผู้สูงอายุ

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้เชี่ยวชาญมีความเห็นตรงกันว่า สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันสามารถแบ่งได้ตามระดับการพึ่งพิงของผู้สูงอายุ คือ ผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้และพึ่งพาตัวเองได้บ้าง ส่วนผู้สูงอายุที่ต้องพึ่งพาจะได้รับการดูแลที่บ้านหรือสถานพยาบาลรูปแบบอื่น โดยสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันสำหรับ ผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้จะเน้นกิจกรรมทางสังคม เช่น ศพอส ศูนย์เอนกประสงค์ ส่วนผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้บ้าง จะมีบริการดูแลสุขภาพเพิ่มขึ้นมา อย่างไรก็ตาม สถานดูแลทั้งสองแบบต้องมีผู้ดูแลที่ผ่านการอบรมและสามารถช่วยเหลือผู้สูงอายุเบื้องต้นหรือนำส่งโรงพยาบาลได้ ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ เห็นว่าสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมสามารถจัดตั้งได้ทั้งสองรูปแบบ ขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้สูงอายุในพื้นที่

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้เชี่ยวชาญท่านหนึ่ง มีความเห็นเพิ่มเติมว่า ควรจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กควบคู่ไปด้วย เพราะส่งเสริมกัน

การบริหารจัดการ

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้เชี่ยวชาญเห็นตรงกันว่า การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียม ต้องเกี่ยวข้องกับนิติบุคคลโดยตรง ทั้งในเรื่องการบริหารจัดการ ค่าส่วนกลางที่เพิ่มขึ้น และผลกระทบต่อผู้พักอาศัย ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่เห็นว่าผู้พัฒนาโครงการควรสงวนพื้นที่ไว้ดำเนินงานเอง เพราะทำให้เกิดความแน่นอน

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้เชี่ยวชาญบางส่วน เห็นว่า ควรให้ผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุที่เชี่ยวชาญมาดำเนินการ

การเปิดให้บริการแก่คนภายนอก

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ เห็นว่า การเปิดให้บริการแก่คนภายนอกจะเป็นผลดีมากกว่า ทั้งในเรื่องของจำนวนผู้มาใช้บริการในระยะยาว และการมีปฏิสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชน

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้เชี่ยวชาญบางส่วน เห็นว่า ไม่จำเป็นต้องเปิดให้บริการแก่คนภายนอก เพื่อการดำเนินการที่ไม่ซับซ้อน

การดำเนินงานเพื่อสังคม

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ เห็นว่า มีความเป็นไปได้ที่หน่วยงานรัฐจะเข้ามาเยี่ยมสถานที่ เพราะส่วนมากจัดอยู่ในพื้นที่ของรัฐเอง แต่โดยหลักการเป็นสิ่งที่ดี และควรได้รับการสนับสนุนถ้าผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมจะจัดบริการเพื่อสังคม โดยสามารถขอความรู้ และคำแนะนำในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันและการดูแลผู้สูงอายุได้

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้เชี่ยวชาญบางส่วน เห็นว่า มีความเป็นไปได้ที่หน่วยงานรัฐจะเข้ามาเยี่ยมสถานที่ตามนโยบายบริการเชิงรุกสำหรับชุมชนที่เข้าถึงยาก เช่น บ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4-9 สรุปการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อการจัดตั้งและการดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

	ปัจจัยที่ส่งผลต่อการจัดตั้งและการดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน	ความต้องการดูแลในเวลากลางวัน	บรรยากาศในการพักอาศัย	ความเสี่ยงเรื่องความรับผิดชอบในชีวิตเมื่อเกิดเหตุไม่คาดฝัน
ผู้เชี่ยวชาญ #1	<p>ลักษณะของคอนโดมิเนียม</p> <p>เหมาะกับคอนโดมิเนียมระดับกลาง และกลางที่มีขนาดใหญ่กว่า 1,000 ห้องขึ้นไป เพราะมีผู้พักอาศัยมาก และมีลักษณะเป็นชุมชนซึ่งยอมรับการไร้พื้นที่บริการร่วมกัน ต่างกับคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่สามารถเลือกบริการสำหรับตัวเองได้โดยไม่ต้องร่วมกับผู้อื่น</p>	<p>ช่วยแบ่งเบางบประมาณครอบครัว</p> <p>ผู้สูงอายุส่วนหนึ่งมาเพื่อพบปะเพื่อนฝูง เพราะมีกิจกรรม และอาหาร</p> <p>การจัดให้มีบริการที่ใช้ร่วมกันจะช่วยลดต้นทุน และทำให้วิถีชีวิตดีขึ้น</p> <p>ส่งเสริมให้ผู้สูงอายุอาศัยในที่พักอาศัยเดิม</p>	<p>คอนโดมิเนียมที่มีแนวคิดเรื่องชุมชนที่ดีจะช่วยให้เสริมสร้างบรรยากาศในการอยู่อาศัยร่วมกัน และแบ่งปันพื้นที่บริการร่วมกัน ช่วยสร้างปฏิสัมพันธ์ที่ดีระหว่างผู้พักอาศัย สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเป็นหนึ่งในบริการที่เหมาะสมในการสร้างชุมชนดังกล่าว</p>	<p>สามารถป้องกันได้ ถ้าปฏิบัติตามขั้นตอนที่วางไว้ และมีผู้เชี่ยวชาญดูแล</p> <p>ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมมีประสบการณ์ ควรได้รับความรู้และคำแนะนำ</p> <p>มาตรฐานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่กำลังจัดทำ จะช่วยสร้างความชัดเจนมากขึ้น</p>
ผู้เชี่ยวชาญ #2	<p>กิจกรรมส่วนใหญ่ใช้พื้นที่ไม่มากซึ่งเหมาะสมในคอนโดมิเนียมที่มีพื้นที่จำกัด</p> <p>การออกแบบพื้นที่ต้องปลอดภัย รองรับการใช้งานโดยรถเข็น อากาศต้องถ่ายเทได้ดี ปลูกต้นไม้เพื่อส่งเสริมสุขภาพจิตที่ดี และสุดท้ายคือห้องน้ำที่สะอาด สะดวกสบาย จะช่วยกระตุ้นให้ผู้สูงอายุร่วมทำกิจกรรมมากขึ้น</p>	<p>มีมากขึ้น เพราะการทำงานที่บ้าน</p> <p>ผู้ที่มีฐานะจะซื้อคอนโดเพื่อแม่อยู่แทนบ้านพักคนชรา แต่การอยู่ตามลำพังอาจเกิดอุบัติเหตุ จึงเกิดสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดขึ้น</p> <p>ช่วยให้ผู้สูงอายุที่อาศัยตามลำพังได้รับการดูแล และช่วยฟื้นฟูสภาพจิตใจจากการพบปะผู้อื่น</p>	<p>สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันไม่ได้ต้องการพื้นที่มาก สามารถออกแบบและจัดพื้นที่ให้เป็นส่วนหนึ่งของคอนโดมิเนียมได้</p>	<p>การให้ผู้ประกอบการด้านสถานดูแลผู้สูงอายุมาดำเนินงานน่าจะช่วยลดความเสียหายในการเกิดเหตุการณ์ไม่คาดฝัน</p>
ผู้เชี่ยวชาญ #3	<p>สภาพแวดล้อมในคอนโดถือว่าเป็นมิตรต่อการอยู่อาศัย และคอนโดสมัยใหม่ออกแบบตามหลัก Universal Design</p> <p>คอนโดมิเนียมระดับกลางถึงสูงมีความพร้อมของพื้นที่และการบริหารจัดการที่ดีกว่า</p> <p>พื้นที่จัดกิจกรรมกลางแจ้งเป็นพื้นที่ที่ขาดไม่ได้ โดยเฉพาะห้องพักของคอนโดมิเนียมขนาดเล็ก</p>	<p>จำนวนผู้สูงอายุที่เพิ่มขึ้น และส่วนใหญ่อาศัยอยู่ตามลำพัง ซึ่งกลุ่มผู้สูงอายุที่ยังมีสุขภาพดี มีความต้องการทำกิจกรรมกับคนในวัยเดียวกัน</p> <p>การจัดพื้นที่ให้ผู้สูงอายุรวมตัวกันในชุมชนจะมีความจำเป็นมากขึ้นในอนาคต</p>	<p>การจัดพื้นที่กลางแจ้งสำหรับผู้สูงอายุ สามารถใช้ร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยอื่นในคอนโดมิเนียมได้ เพื่อให้เกิดปฏิสัมพันธ์</p>	<p>มาตรฐานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในปัจจุบันยังไม่ชัดเจน แต่ในอนาคต กำลังจัดทำมาตรฐานที่ครอบคลุมถึงสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน เพื่อให้เกิดความชัดเจน และเป็นแนวทางในการจัดตั้ง</p>

ตารางที่ 4-9 สรุปการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญในเวลานัดตั้งและการดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลา กลางวัน (ต่อ)

	ปัจจัยที่ส่งผลต่อการจัดตั้งและการดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลา กลางวัน	ความต้องการการดูแลผู้สูงอายุในเวลา กลางวัน	บรรยากาศในการพักอาศัย	ความเสี่ยงเรื่องความรับผิดชอบในชีวิตเมื่อเกิดเหตุไม่คาดฝัน
<p>ผู้เชี่ยวชาญ #4</p>	<p>ลักษณะของคอนโดมิเนียม</p> <ul style="list-style-type: none"> - โครงการขนาดใหญ่กว่าจะมีความเป็นไปได้มากกว่า เพราะมีแนวโน้มที่จะมีจำนวนประชากรผู้สูงอายุมากกว่า - ตำแหน่งที่เหมาะสมต้องเข้าถึงง่าย เช่น ชั้นล่าง - ควรมีพื้นที่สำหรับทำกิจกรรม สร้างสภาพแวดล้อมสีเขียว เพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกมารองรับ 	<p>ความต่อเนื่องตามจำนวนผู้สูงอายุ</p> <ul style="list-style-type: none"> - แนวโน้มเพิ่มขึ้นตามจำนวนผู้สูงอายุ - หน่วยงานรัฐมีการเตรียมการดูแลผู้สูงอายุมากขึ้น จึงควรสนับสนุนสถานดูแลผู้สูงอายุในคอนโด - ในเชิงป้องกัน ช่วยให้ผู้สูงอายุไม่เหงา สุขภาพจิตดี แล้วยังกายก็ไม่ทรุดโทรม - ทำให้ผู้สูงอายุอยู่กับครอบครัววนที่สะดวกที่สุด - สามารถเห็นบริการการดูแลชั่วคราว เช่น การพักฟื้นได้ด้วย 	<p>การจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในคอนโดมิเนียมควรคำนึงถึงการจัดพื้นที่ที่สะอาด ปลอดภัย และเป็นสัดส่วนกับพื้นที่ของผู้พักอาศัย แต่ไม่ทำให้เกิดความรู้สึกแปลกแยก</p>	<p>มาตรฐานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันอยู่ในระหว่างการจัดทำ ซึ่งจะช่วยสร้างความชัดเจนแก่ผู้ที่สนใจในการจัดตั้งสถานบริการดังกล่าว โดยเฉพาะผู้ที่ไม่ได้มีประสบการณ์มาก่อน</p>
<p>ผู้เชี่ยวชาญ #5</p>	<p>ชุมชนบ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียมเป็นชุมชนที่เข้าถึงได้ยาก เพราะมีความเป็นส่วนตัวสูง จึงขาดการดูแลจากภาครัฐ ทั้งที่ผู้สูงอายุในชุมชนเหล่านี้ต้องการดูแลเช่นเดียวกัน จึงควรมีการผลักดันสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันให้เกิดการจัดตั้งในคอนโดมิเนียมมากขึ้น และสามารถดำเนินการงานอย่างยั่งยืนต่อไปในอนาคต</p>	<p>ภาคเอกชนทั้งที่เป็นโรงพยาบาล และสถานดูแลประเภทอื่นให้ความสนใจในธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน โดยหวังผลกำไรเป็นหลัก จึงมีราคาสูง ไม่เหมาะกับผู้ใช้สูงอายุที่มีรายได้อาจปานกลาง และน้อย ดังนั้น อุปทานของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลา กลางวันจึงยังไม่เพียงพอ</p> <p>หลักการในการดูแลผู้สูงอายุ คือ การให้ผู้สูงอายุได้รับการดูแลที่บ้านให้มากที่สุด อย่งไรก็ตาม ผู้สูงอายุจำนวนหนึ่งขาดการดูแล ภาครัฐจึงต้องจัดการดูแลสำหรับผู้มีรายได้น้อย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ในเมืองที่หาผู้ดูแลได้ยากต่างกับชนบทที่ผู้สูงอายุอยู่กับครอบครัว ญาติ และเพื่อนบ้าน 	<p>- แนวโน้มมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุเริ่มมีให้เห็นมากขึ้นในปัจจุบัน แสดงให้เห็นถึงการอยู่อาศัยรูปแบบใหม่ที่ผสมผสานระหว่างที่พักอาศัย และการพักผ่อน นำไปสู่ความเป็นอยู่ที่ดี</p>	<p>- กฎกระทรวงฉบับใหม่ออกมาควบคุมสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในเรื่องของคุณสมบัติของผู้ดูแล ซึ่งแบ่งตามระดับการพึ่งพิงของผู้สูงอายุ ที่มีเงื่อนไขมากขึ้น</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมอาจไม่มีต้นทุน และ ความเชี่ยวชาญเพียงพอ ก็สามารถจัดบริการดูแลให้กับผู้สูงอายุที่ต้องการการดูแลน้อยลงได้

จากตารางที่ 4-9 สามารถสรุปความคิดเห็นที่คล้ายคลึง และแตกต่างของผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อการจัดตั้งและการดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันจากการสัมภาษณ์รอบแรก

ลักษณะของคอนโดมิเนียม

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้เชี่ยวชาญเห็นตรงกันว่า คอนโดมิเนียมที่เหมาะสมสำหรับการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ควรได้รับการออกแบบให้เป็นมิตรต่อการใช้ชีวิตประจำวันของผู้สูงอายุ เช่น ตามหลักการออกแบบสภาพแวดล้อมเพื่อทุกคน มีสิ่งแวดล้อมที่ดี และปลอดภัย นอกจากนี้ ผู้เชี่ยวชาญยังเห็นว่า คอนโดมิเนียมที่เหมาะสมต้องเป็นโครงการขนาดใหญ่ สำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง และผู้มีรายได้น้อย เพราะมีแนวโน้มที่จะมีจำนวนประชากรผู้สูงอายุมากกว่า และมีลักษณะเป็นชุมชน

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้เชี่ยวชาญบางส่วน เห็นว่า สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันควรจัดตั้งในคอนโดมิเนียมระดับบน หรือระดับกลาง เพราะมีสภาพแวดล้อม และการบริหารจัดการที่ดีกว่า

ความต้องการการดูแลในเวลากลางวัน

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้เชี่ยวชาญเห็นตรงกันว่า สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเป็นที่ต้องการมากขึ้นในปัจจุบัน โดยให้เหตุผลสนับสนุนสอดคล้องกัน กล่าวคือ เพราะสังคมสมัยใหม่ ลูกหลานออกไปทำงานนอกบ้าน โดยเฉพาะในเมือง จึงต้องการคนดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเพื่อช่วยแบ่งเบาภาระครอบครัว และส่งเสริมให้ผู้สูงอายุอาศัยในที่พักอาศัยเดิมได้ยาวนานขึ้น นอกจากนี้ ผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่ตามลำพังมีเพิ่มขึ้นและต้องการการดูแล ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ยังให้ความเห็นอีกว่า กลุ่มผู้สูงอายุที่ยังมีสุขภาพดีส่วนหนึ่งต้องการทำกิจกรรม เพื่อพบปะเพื่อนฝูง การจัดพื้นที่ให้ผู้สูงอายุรวมตัวกันในชุมชนจะมีความจำเป็นมากขึ้นในอนาคต

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้เชี่ยวชาญยังให้เหตุผลประกอบเพิ่มเติมซึ่งแตกต่างกันไป กล่าวคือ ผู้เชี่ยวชาญท่านหนึ่งเห็นว่า ภาคเอกชนที่ให้บริการดูแลผู้สูงอายุหวังผลกำไรเป็นหลัก ทำให้ราคาสูง ไม่เหมาะกับผู้มีรายได้ปานกลาง และผู้มีรายได้น้อย ดังนั้น อุปทานของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันจึงยังไม่เพียงพอ ผู้เชี่ยวชาญอีกท่านเห็นว่าการจัดให้มีบริการที่ใช้ร่วมกันจะช่วยลดต้นทุน และทำให้วิถีชีวิตดีขึ้น และมีผู้เชี่ยวชาญที่เห็นว่า ผู้มีรายได้สูงซื้อคอนโดให้พ่อแม่อยู่แทนบ้านพักคนชรา แต่การอยู่ตามลำพังอาจเกิดอุบัติเหตุ จึงเกิดความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดขึ้น

บรรยากาศในการพักอาศัย

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้เชี่ยวชาญเห็นตรงกันว่าสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน สามารถเป็นส่วนหนึ่งในคอนโดมิเนียมได้ โดยให้เหตุผลประกอบสอดคล้องกัน กล่าวคือ สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเป็นหนึ่งในบริการที่เหมาะสมในการสร้างชุมชนที่แบ่งปันพื้นที่บริการร่วมกัน ช่วยสร้างปฏิสัมพันธ์ที่ดีระหว่างผู้พักอาศัย การออกแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน สามารถทำให้กลมกลืนกับสภาพแวดล้อมภายในคอนโดมิเนียม และใช้พื้นที่บางส่วนร่วมกันได้ เช่น พื้นที่สำหรับกิจกรรมกลางแจ้ง

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้เชี่ยวชาญท่านหนึ่ง มองว่า แนวโน้มการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุเริ่มมีมากขึ้นในปัจจุบัน แสดงให้เห็นถึงการอยู่อาศัยรูปแบบใหม่ที่ผสมผสานระหว่างการพักอาศัย และการฟื้นฟู นำไปสู่ความเป็นอยู่ที่ดี

ความเสี่ยงเรื่องความรับผิดชอบในชีวิตเมื่อเกิดเหตุไม่คาดฝัน

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ เห็นว่า ความเสี่ยงเป็นเรื่องที่จัดการได้ ถ้ามีความรู้และการเตรียมพร้อม โดยในอนาคต จะมีมาตรฐานที่ออกมาควบคุมสถานบริการที่ให้การดูแลผู้สูงอายุซึ่งครอบคลุมถึงสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันด้วย ช่วยให้เกิดความชัดเจนในการดำเนินงานมากขึ้น

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

นอกจากนี้ยังมีความเห็นที่แตกต่างออกไป กล่าวคือ ผู้เชี่ยวชาญท่านหนึ่งมองว่า ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมที่ไม่มีประสบการณ์ สามารถขอคำแนะนำจากหน่วยงานรัฐในการจัดตั้งได้ ผู้เชี่ยวชาญอีกท่านมองว่า ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมที่อาจไม่มีต้นทุน และความเชี่ยวชาญเพียงพอ อาจเริ่มต้นจากการจัดบริการดูแลสำหรับผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้ก่อน และมีผู้เชี่ยวชาญที่มองว่า การให้ผู้ประกอบการด้านสถานดูแลผู้สูงอายุมาดำเนินงานน่าจะช่วยลดความเสี่ยงในการเกิดเหตุการณ์ไม่คาดฝันได้

4.2.3 ผลการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เกี่ยวกับการจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

4.2.3.1 นพ. อธิวัฒน์ บุญยเกียรติ รองผู้อำนวยการสถาบันพัฒนาอนามัยเด็กแห่งชาติ สามารถสรุปผลการสัมภาษณ์เมื่อวันที่ 29 มกราคม พ.ศ. 2562 ได้ตามหัวข้อ ดังต่อไปนี้

การจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ทั่วโลก ตอนนี้อยู่ประสบปัญหาอัตราการเกิดลดลง แม้ว่าจะมีความพยายามออกมาตรการกระตุ้นต่างๆ เช่น สิทธิประโยชน์ในการซื้อบ้าน และเปิดสถานเลี้ยงเด็กที่ได้อุ่นใจ ประเทศไทยมีการปรับเปลี่ยนจากกองวางแผนครอบครัว เป็นกองอนามัยเจริญพันธุ์ แต่ยังไม่ประสบความสำเร็จ การศึกษาชี้ว่า การขาดแคลนคนเลี้ยงดูเป็นสาเหตุหลัก

ในกรุงเทพฯ มีภาคเอกชนจดทะเบียนสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันกว่า 2,000 แห่ง และที่ไม่จดทะเบียนอีกประมาณ 300 แห่ง ในส่วนของภาครัฐมีกรมการแพทย์ให้มีสถานเลี้ยงเด็กต่ำกว่า 3 ขวบมากขึ้น เช่น มาตรการของกระทรวงแรงงานในการลดภาษีของสถานประกอบการที่จัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเป็นสวัสดิการแก่พนักงาน การเคหะแห่งชาติ ให้ใช้พื้นที่ได้อุ่นใจของการเคหะแห่งองค์กรท้องถิ่นที่สนใจ ความพยายามในการลดอายุเด็กแรกเข้าของศูนย์เด็กเล็ก 300 แห่งในกรุงเทพฯ เป็นต้น การจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมมีความสอดคล้องกับการดำเนินนโยบายในปัจจุบัน จึงเป็นอีกแนวทางหนึ่งที่ควรได้รับการสนับสนุน

รูปแบบสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

เด็กปฐมวัย หมายถึง เด็กแรกเกิดถึงก่อนเข้าเรียนประถมศึกษาปีที่ 1 ผู้ดูแลเด็กปฐมวัย แบ่งเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ ครอบครัว แพทย์ พยาบาล และครู สถานพัฒนาเด็กปฐมวัยในปัจจุบันรับเด็กตั้งแต่ 2-6 ปี ส่วนเด็กอายุต่ำกว่า 2 ปี ส่วนใหญ่โรงพยาบาลของรัฐจัดขึ้นเพื่อพนักงาน เพราะต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญ คือ แพทย์ และพยาบาล อย่างไรก็ตาม สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียม สำหรับเด็กอายุต่ำกว่า 2 ปี มีความเป็นไปได้เช่นเดียวกัน เพราะพ่อแม่ที่เลี้ยงลูกเองก็ไม่ได้เป็นพยาบาล เพียงแต่ผู้ดูแลต้องผ่านการอบรม

หลักการแบ่งกลุ่มเด็กจะแบ่งตามพัฒนาการการเคลื่อนไหว เช่น เด็กนอนคว่ำ หรือคลาน แต่เมื่อเดินได้จะต้องแยกกลุ่ม เพื่อไม่ให้เหยียบเพื่อน และยังแบ่งตามการปฏิสัมพันธ์ทางสังคมด้วย เช่น จากเล่นคนเดียวมาเล่นกับเพื่อน

ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัด

ปัจจุบัน กำลังจัดทำมาตรฐานสถานพัฒนาเด็กแห่งชาติ ระหว่าง กระทรวงศึกษาธิการ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ กระทรวงมหาดไทย และกระทรวงสาธารณสุข เพื่อใช้เป็นมาตรฐานกลางสำหรับสถานพัฒนาเด็กปฐมวัยทุกแห่ง มาตรฐานสำคัญ คือ เรื่องจำนวนผู้ดูแล ที่หลายแห่งต้องได้รับการปรับปรุง

ข้อจำกัดด้านสถานที่ ได้แก่ ด้านความปลอดภัย เช่น การหนีไฟ ควรได้รับออกแบบเพื่อเด็กด้วย โดยเฉพาะกรณีสถานเลี้ยงเด็กอยู่ที่ชั้น 2 การติดตั้งระบบไฟฟ้าควรให้อยู่พ้นระยะเอื้อมของเด็ก และเรื่องแหล่งน้ำ เพื่อป้องกันการจมน้ำ ทั้งหมดนี้ควรได้รับการออกแบบตั้งแต่ต้น

ข้อเสนอแนะ

การพาเด็กมาเข้าสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ก็เหมือนการเข้าสังคมครั้งแรกของเด็ก จึงเป็น

ผลดีต่อพัฒนาการ แต่ข้อเสีย คือ เรื่องการติดเชื้อ ดังนั้นควรกันห้องทำกิจกรรม และไม่ใช้ระบบปรับอากาศที่รวมศูนย์กลาง นอกจากนี้ ถ้าจัดให้สถานเลี้ยงเด็กอยู่ที่ชั้น 2 ควรติดตั้งราวจับบันไดเพิ่มในระดับต่ำด้วย

4.2.3.2 คุณ เบญจวรรณ วงศ์ใหญ่ นักวิชาการศึกษา โครงการพัฒนาศูนย์เด็กเล็กต้นแบบอายุต่ำกว่า 3 ปี (วัยเตาะแตะ) ของสถาบันพัฒนาอนามัยเด็กแห่งชาติ ปี พ.ศ.2561 สามารถสรุปผลการสัมภาษณ์เมื่อวันที่ 29 มกราคม พ.ศ. 2562 ได้ตามหัวข้อ ดังต่อไปนี้

การจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

คอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ น่าจะมีความเป็นไปได้มากกว่าในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพราะจำนวนเด็ก และพ่อแม่ที่ต้องการคนดูแล ที่ต้องทำงานในเวลากลางวันน่าจะมียุ่่มาก แต่ควรจัดบริการให้ได้มาตรฐาน

รูปแบบสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันสามารถแบ่งได้ตามช่วงอายุของเด็ก ตัวอย่างเช่น สถาบันอนามัยเด็กกลาง รับเด็กตั้งแต่ 3 เดือน ถึง 2 ปี แบ่งการดูแลเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่ม 3 เดือน ถึง 1 ปี กลุ่ม 1 ปี 1 เดือน ถึง 1 ปี 6 เดือน และกลุ่ม 1 ปี 7 เดือน ถึง 2 ปี และสามารถอยู่ต่อได้ถึง 3 ปี 6 เดือน ซึ่งแบ่งได้เป็น กลุ่ม 2 ปี 1 เดือน ถึง 2 ปี 6 เดือน และกลุ่ม 2 ปี 7 เดือน ถึง 3 ปี สำหรับสถานเลี้ยงเด็กของภาคเอกชนบางแห่งที่มีขนาดเล็ก อาจคละกลุ่มช่วงอายุของเด็กแตกต่างจากนี้ เช่น กลุ่ม 1 ปี ถึง 1 ปีครึ่ง กลุ่ม 2 ปี ถึง 3 ปี เป็นต้น

การจัดกิจกรรมจะจัดตามพัฒนาการของเด็ก เด็กเล็ก 3 เดือนถึง 1 ปี เน้นการฝึกทรงตัว การหยิบของ การนั่งและยืน เพื่อให้กล้ามเนื้อแข็งแรง เด็กโต ตั้งแต่ 2 ปี นอกจากการฝึกกล้ามเนื้อ จะมีกิจกรรมการเรียนรู้เพิ่มขึ้น

พื้นที่ที่ใช้สำหรับจัดกิจกรรมของเด็กในแต่ละช่วงอายุ คือ 2 ตร.ม. ต่อคนตามมาตรฐานสถานพัฒนาเด็กปฐมวัยแห่งชาติ ซึ่งไม่รวมพื้นที่บริการ เช่น ห้องครัว ห้องเตรียมน้ำ และนม ห้องรับประทานอาหารของเด็ก และผู้ดูแล ห้องน้ำ ห้องเรียนก็จะใช้เป็นห้องจัดกิจกรรม และห้องนอนด้วย ถ้ามีพื้นที่มากก็สามารถแยกห้องได้ หรือถ้ามีพื้นที่น้อยก็สามารถรวมพื้นที่บางส่วนเข้าด้วยกันได้ เช่น ห้องครัว และห้องเตรียมน้ำ และนม อย่งไรก็ดี ควรแยกห้องสำหรับเด็กเล็ก และเด็กโต เพื่อป้องกันอันตราย เนื่องจากเด็กโตสามารถเดิน และวิ่งได้แล้ว แต่เด็กเล็กยังคลานอยู่

ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัด

คอนโดมิเนียมมีข้อจำกัดด้านพื้นที่ โดยเฉพาะในกรณีที่เปิดให้บุคคลภายนอกใช้บริการ เพราะอาจใช้พื้นที่มากในการจัดพื้นที่ทางเข้าออก พื้นที่รับส่งเด็ก และที่จอดรถจากผู้พักอาศัย นอกจากนี้ ห้องกิจกรรมของเด็กต้องมีพื้นที่เพียงพอต่อพัฒนาการของเด็ก และมีสนามเด็กเล่นแยกต่างหากสำหรับเด็กโต เด็กเล่นอาจไม่ต้องการพื้นที่กลางแจ้งมากนัก เพียงจัดให้มีอากาศถ่ายเทสะดวก และลดมลพิษจากภายนอก ถ้าเป็นไปได้ควรจัดให้มี จุดคัดกรองโรคก่อนเข้าเรียน

การจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมต้องสำรวจความต้องการของผู้พักอาศัย และชุมชนในละแวกใกล้เคียงก่อนว่ายอมรับบริการดังกล่าวในชุมชนหรือไม่ เช่น การทำกิจกรรมของเด็กอาจส่งเสียงรบกวน หรือการรับส่งเด็กอาจกระทบต่อการจราจร เมื่อมีการศึกษาเบื้องต้นแล้ว ขั้นตอนในการจัดตั้งสำหรับผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมที่ยังไม่มีประสบการณ์ สามารถขอรับคำแนะนำได้จากกระทรวงพัฒนาสังคม และ

ความมั่นคงของมนุษย์ ทั้งการขออนุญาต และมาตรฐานของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันด้วย

4.2.3.3 คุณ พรวิมล อุไรสวัสดิ์ ผู้อำนวยการกลุ่มการพัฒนาเด็กปฐมวัย กองส่งเสริมการพัฒนา และสวัสดิการเด็ก เยาวชน และครอบครัว กรมกิจการเด็กและเยาวชน สามารถสรุปผลการสัมภาษณ์เมื่อวันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2562 ได้ตามหัวข้อ ดังต่อไปนี้

การจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ปัจจุบัน มีการจัดพื้นที่ในคอนโดมิเนียมสำหรับสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันอยู่บ้าง ซึ่งการดำเนินงานไม่แตกต่างกับสถานที่อื่น เช่น บ้าน ตึกแถว หรือโรงแรม สิ่งสำคัญคือต้องคำนึงถึงความปลอดภัยของเด็กเป็นหลัก

รูปแบบสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

การจัดพื้นที่สำหรับสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันจะแตกต่างกันตามพัฒนาการของเด็ก ได้แก่ เด็กเล็กอายุต่ำกว่า 3 ปี และเด็กเล็กอายุระหว่าง 3 ถึง 6 ปี แต่พื้นที่ที่ใช้จัดกิจกรรมเท่ากัน คือ 2 ตร.ม ต่อเด็กหนึ่งคน ตามมาตรฐานสถานพัฒนาเด็กปฐมวัยแห่งชาติ ในเรื่องความเหมาะสมของสถานที่ที่จะพิจารณาถึงความปลอดภัยเป็นหลัก โดยไม่แนะนำให้จัดสถานที่ไว้ที่ชั้น 3 ขึ้นไป เพราะประเด็นปัญหาเรื่องการหนีไฟที่อาจออกแบบมาสำหรับผู้ใหญ่ แต่ไม่ได้คำนึงถึงเด็ก หรือต้องมีมาตรการ เพื่อให้เห็นแนวทางในการปฏิบัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ที่สามารถอพยพเด็กมาที่ที่ปลอดภัยได้

สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมต้องมาจดทะเบียนเหมือนสถานเลี้ยงเด็กเอกชนทั่วไป และต้องผ่านมาตรฐานด้านต่างๆ ซึ่งจะมีเจ้าหน้าที่เข้าไปตรวจสอบ ถ้ามีการเปลี่ยนแปลง ช่วงอายุของเด็กที่มาใช้บริการ หรือจำนวนเด็กก็ต้องมาขอเปลี่ยนแปลง ส่วนสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันสำหรับเด็กโตที่มีอายุไม่เกิน 18 ปี สำหรับเด็กที่ปิดเทอม และพ่อแม่ต้องไปทำงาน สามารถมาขอจดทะเบียนได้ โดยมีเกณฑ์ด้านความปลอดภัยและพัฒนาการของเด็กเช่นกัน แต่เงื่อนไขอาจน้อยกว่าสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันสำหรับเด็กเล็ก

สำหรับแนวคิดที่จะให้ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมจัดเตรียมพื้นที่เพื่อให้หน่วยงานรัฐเข้าไปดำเนินงาน น่าจะมีความเป็นไปได้น้อย ส่วนใหญ่หน่วยงานรัฐจะจัดในรูปของสวัสดิการให้พนักงาน จึงใช้พื้นที่ในสำนักงานของตัวเองเพราะสะดวกกว่า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก็จะมีสถานที่ และงบประมาณในการจัดตั้งของตัวเอง

โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นนอกจากที่พักอาศัยที่มีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เช่น อาคารสำนักงาน ซึ่งอาจเป็นสวัสดิการที่บริษัทจัดให้แก่พนักงาน ทั้งนี้ ที่พักอาศัย และสำนักงานต่างก็มีความเหมาะสมคนละแบบขึ้นอยู่กับความสะดวกของพ่อแม่

ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัด

ตามหลักการ เด็กแรกเกิด ถึง 3 ปี ควรได้รับการดูแลอย่างใกล้ชิดจากพ่อแม่ แต่ในปัจจุบันที่สังคมไทยเปลี่ยนไป ครอบครัวมีขนาดเล็กลง พ่อแม่ต้องออกมาทำงานนอกบ้าน จึงไม่มีคนดูแล สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันจึงเป็นช่องทางหนึ่งในการแบ่งเบาภาระ จึงควรสนับสนุนให้มีบริการดังกล่าวมากขึ้น แต่ต้องเป็นบริการที่มีคุณภาพ และได้รับการจดทะเบียน เพื่อความปลอดภัยของเด็กเป็นหลัก

สภาพแวดล้อมทั่วไปของคอนโดมิเนียมถือว่ามีความเหมาะสมในการจัดตั้งสถานดูแลเด็กในเวลากลางวัน แต่ควรมีการออกแบบเพิ่มเติมสำหรับทางหนีไฟสำหรับเด็กโดยเฉพาะที่จัดไว้ที่ชั้นสามขึ้นไป นอกจากนี้ยังมีเรื่องเสียงรบกวนจากการทำกิจกรรมของเด็ก อาจต้องลงทุนเพิ่มในการติดตั้งวัสดุดูดซับเสียง สุดท้ายคือเรื่องที่จะจัด

รถ ต้องมีทางเข้าออกที่เป็นสัดส่วน และมีที่ให้รถหยุดรับส่งอย่างเพียงพอ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาการจราจรได้

ความรับผิดชอบเมื่อเกิดเหตุไม่คาดฝันในสถานเลี้ยงเด็ก อาจทำให้เกิดผลกระทบต่อนิติบุคคลที่ดูแลพื้นที่ในภาพรวมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ อย่างไรก็ตาม ในแง่ความรับผิดชอบต่อทางกฎหมายต้องมีการสอบสวนในแต่ละกรณี

ข้อเสนอแนะ

ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมที่ต้องการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน สามารถเข้ามาขอคำแนะนำที่กรมกิจการเด็กและเยาวชนในเรื่องการขออนุญาต และมาตรฐาน ในอนาคต สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันน่าจะต้องเน้นเรื่องคุณภาพมากขึ้น เพราะจำนวนเด็กมีแนวโน้มลดลง

4.2.3.4 คุณ ไพรัตน์ อุดมไพโรภักษ์ นายกสมาคมพัฒนาสถานรับเลี้ยงเด็กไทย และผอ.รร.วิชาชีพสุขภาพเบญจรักษ์รวมชัย สามารถสรุปผลการสัมภาษณ์เมื่อวันที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2562 ได้ดังนี้

การจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ในสังคมเมืองปัจจุบัน แม้อัตราการเกิดจะลดลงอย่างมาก แต่สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันยังเป็นที่ต้องการ เพราะเป็นสังคมของครอบครัวเดี่ยว ประกอบด้วย พ่อแม่ และลูก ซึ่งพ่อแม่ต้องไปทำงาน ที่เห็นในปัจจุบันมีตามบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม โรงแรม โรงงาน หรือสำนักงาน เพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่พนักงาน

การจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมเป็นไปได้ และเป็นจุดขายได้ เพราะตอบสนองความต้องการของครอบครัวยุคใหม่ แต่ต้องได้มาตรฐานทั้งด้านความปลอดภัย และผู้ดูแลที่ผ่านการอบรม เพื่อให้หาไว้วางใจ

รูปแบบสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

รูปแบบของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียม ขึ้นอยู่กับอายุของเด็กที่มารับบริการได้แก่

เด็กแรกเกิด ถึง 1 ปี จะมีความละเอียดในการเลี้ยงดู ทั้งในเรื่องความปลอดภัย ความสะอาด และอาหาร ต้องมีเจ้าหน้าที่ที่มีคุณวุฒิด้านการพยาบาลอยู่ประจำ จึงจะสามารถรับดูแลเด็กต่ำกว่า 1 ปีได้ สัดส่วนผู้ดูแลต่อเด็ก คือ 1: 3 มากกว่าช่วงอายุอื่น เพราะเด็กแรกเกิดยังสื่อสารไม่ได้ ต้องมีผู้ดูแลอย่างใกล้ชิด

เด็กเล็ก อายุ 1-2 ปี จะเน้นกิจกรรมการสื่อสาร ฝึกทักษะในการใช้ชีวิตประจำวัน

เด็ก อายุ 2-3 ปี จะเน้นการฝึกใช้กล้ามเนื้อ สมาธิ การเรียนรู้สิ่งแวดล้อม คุณธรรม จริยธรรม และวินัย

เด็ก อายุ 3 ปีขึ้นไป จะเน้นการสอนเรื่องอักษร ตัวเลข รูปทรง ฝึกการเขียน เพื่อเตรียมเข้าอนุบาล

โดยเด็กอายุมากกว่า 1 ปีที่เริ่มเคลื่อนที่ได้จะใช้พื้นที่มากขึ้น จึงควรแยกห้องตามช่วงอายุ เพราะพลังงานของเด็กแต่ละช่วงจะไม่เท่ากัน และยังไม่สามารถควบคุมแรงได้ พื้นที่โดยรอบที่เด็กสัมผัสได้ ต้องบุด้วยพรมกันกระแทก

นอกจากห้องกิจกรรมของเด็ก ในส่วนบริการก็ควรแยกห้องให้เป็นสัดส่วน เช่น ห้องครัว ห้องน้ำเด็ก ห้องซงนม พื้นที่ทานอาหาร ห้องพัสดุดูแล และห้องน้ำ อย่างไรก็ตาม พื้นที่บางส่วนสามารถใช้ร่วมกันได้ถ้ามีพื้นที่จำกัด

ขนาดของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันขึ้นอยู่กับต้นทุนของผู้ประกอบการ อย่างต่ำ 20 คนขึ้นไป ถ้าจำนวนเด็กน้อยกว่านี้ ส่วนใหญ่จะมีค่าใช้จ่ายต่อหัวเพิ่มขึ้น

การจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมสามารถทำได้ โดยต้องจัดเตรียมพื้นที่และผู้ดูแลที่ผ่านการอบรมให้ถูกต้องตามข้อบังคับของกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัด

เรื่องพื้นที่ของคอนโดมิเนียมที่มีจำกัดเป็นปัจจัยหลัก ถ้าจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันไว้ที่ชั้น 2 ต้องดูแลเรื่องความปลอดภัยมากขึ้น เช่น การป้องกันเด็กตกจากที่สูง อย่างไรก็ตาม ควรมีพื้นที่กลางแจ้งเพื่อให้เด็กได้เรียนรู้จากสิ่งแวดล้อมรอบตัว นอกจากนี้ต้องดูแลเรื่องการระบายอากาศ และมลภาวะ

สำหรับเสียงรบกวนจากเด็ก โดยเฉพาะเด็กที่มาใหม่ ต้องใช้เวลาปรับตัวประมาณ 3 เดือนควรมีห้องแยก

การเตรียมพื้นที่หน้าทางเข้าในการรับส่งเด็กเป็นเรื่องสำคัญ แต่ที่จอตลอดอาจไม่จำเป็นมากนัก เพราะผู้ปกครองเวลารับส่งเด็กจะรีบกลับ ส่วนบริการรับส่งเด็กเล็ก ไม่สะดวกและอาจเกิดอันตรายกับเด็ก

ข้อเสนอแนะ

ความปลอดภัยของเด็กเป็นเรื่องสำคัญมาก บางเรื่องสามารถออกแบบในเชิงป้องกันได้ตั้งแต่ต้น เช่น การป้องกันการตกจากที่สูง ตำแหน่งของอุปกรณ์ไฟฟ้า แยกพื้นที่ที่อาจเกิดอันตราย เช่น ห้องครัว ทางเดินรถ และแหล่งน้ำ



ตารางที่ 4-10 สรุปการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเกี่ยวกับรูปแบบของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

รูปแบบสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในคอนโดมิเนียม				
ผู้เชี่ยวชาญ	พัฒนาการของเด็ก	การบริหารจัดการ	การเปิดให้บริการแก่คนภายนอก	ความคุ้มค่าเพื่อสังคม
ผู้เชี่ยวชาญ #1	<p>สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมสามารถให้บริการแก่เด็กตั้งแต่ 2-6 ปี สำหรับเด็กอายุต่ำกว่า 2 ปี ผู้ดูแลต้องผ่านการอบรม</p> <p>- หลักการแบ่งกลุ่มเด็กตามพัฒนาการด้านารเคลื่อนไหว เมื่อเดินได้ต้องแยกกลุ่ม</p>	<p>ควรให้ผู้ประกอบการด้านนี้เข้ามาดำเนินงานมากกว่า</p>	<p>ควรเปิดให้บริการแก่คนในชุมชนด้วย</p>	<p>ควรได้รับการสนับสนุน ที่เป็นไปได้คือ ภาครัฐให้ความรู้ และคำแนะนำในการจัดตั้ง แต่คงไม่เข้าไปใช้สถานที่ในคอนโดมิเนียมของเอกชน</p>
ผู้เชี่ยวชาญ #2	<p>- สถาบันนอมานัยเด็กกลาง รับเด็กตั้งแต่ 3 เดือน ถึง 2 ปี แบ่งการดูแลเป็น 3 กลุ่ม</p> <p>- สถานเลี้ยงเด็กของภาคเอกชนบางแห่งที่มีขนาดเล็ก อาจละเลยกลุ่มช่วงอายุของเด็ก</p>	<p>ควรให้ผู้ประกอบการด้านนี้เข้ามาดำเนินงานมากกว่า</p>	<p>คอนโดมิเนียมมีข้อจำกัดด้านพื้นที่ โดยเฉพาะในกรณีที่เปิดให้บุคคลภายนอกใช้บริการ เพราะใช้พื้นที่มากในการจัดทางเข้าออก พื้นที่รับส่งเด็ก และที่จอดรถ</p>	<p>การให้สถานที่เหมาะหน่วยงานรัฐเข้ามาจัดตั้ง น่าจะมีความเป็นไปได้มากกว่าค่าใช้จ่าย เพราะหน่วยงานรัฐมีงบประมาณจำกัด</p>
ผู้เชี่ยวชาญ #3	<p>- การจัดพื้นที่สำหรับสถานเลี้ยงเด็กในเวลา กลางวันแตกต่างกันตามพัฒนาการ ได้แก่ เด็กเล็กต่ำกว่า 3 ปี และ 3 ถึง 6 ปี</p> <p>- ส่วนสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันสำหรับช่วง ปิตุโศภมของเด็กละได้ไม่เกิน 18 ปี สามารถมาขอ จดแจ้งได้ โดยมีเกณฑ์ด้านความปลอดภัย และ พัฒนาการของเด็กเช่นกัน แต่เงื่อนไขน้อยกว่า</p>	<p>ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมที่ต้องการจัดตั้งสถานเลี้ยง เด็กในเวลากลางวัน สามารถเข้ามาขอคำแนะนำ ที่กรมกิจการเด็กและเยาวชนในเรื่องการขอ อนุญาต และมาตรฐาน ในอนาคต</p>	<p>ต้องมีทางเข้าออกที่เป็นสัดส่วน และมีที่จอดรถ ilyได้รับส่งอย่างเพียงพอ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหา การจราจรได้</p>	<p>สำหรับแนวคิดที่จะให้ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมเตรียม พื้นที่เพื่อให้บริการรัฐเข้าไปดำเนินงานน่าจะมี ความเป็นไปได้น้อย ส่วนใหญ่หน่วยงานรัฐจะจัด ในรูปของสวัสดิการให้พนักงาน จึงใช้พื้นที่ใน สำนักงานของตัวเองเพราะสะดวกกว่า องค์กร ภาครัฐส่วนท้องถิ่นก็จะมีสถานที่ และ งบประมาณในการจัดตั้งของตัวเอง</p>
ผู้เชี่ยวชาญ #4	<p>- ขึ้นอยู่กับช่วงอายุของเด็กที่มารับบริการ</p> <p>- เด็กอายุมากกว่า 1 ปีที่เริ่มเคลื่อนที่ได้ จะใช้พื้นที่มากขึ้น จึงควรแยกห้องตามช่วงอายุ เพราะพลังงานของเด็กแต่ละช่วงไม่เท่ากัน และ ไม่สามารถควบคุมแรงได้ พื้นที่ที่โดยรอบ ต้องบุ ด้วยพรมกันกระแทก</p>	<p>ควรให้ผู้ประกอบการด้านนี้เข้ามาดำเนินงาน มากกว่า</p>	<p>การเตรียมพื้นที่หน้าทางเข้าในการรับส่งเด็กเป็นเรื่องสำคัญ แต่ที่จอดรถอาจไม่จำเป็นมากนัก เพราะผู้ประกอบการรับส่งเด็กจะรีบกลับ ส่วนบริการรับส่งเด็กเล็ก ไม่สะดวกและอาจเกิดอันตรายได้</p>	<p>กรณีที่จะให้ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมจัดเตรียม พื้นที่เพื่อให้บริการรัฐเข้าไปดำเนินงานน่าจะมี ความเป็นไปได้น้อย</p>

จากตารางที่ 4-10 สามารถสรุปความคิดเห็นที่คล้ายคลึง และแตกต่างของผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลา กลางวันเกี่ยวกับรูปแบบสถานสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในอาคารชุดพักอาศัยจากการสัมภาษณ์รอบ แรก ได้ดังนี้

พัฒนาการของเด็ก

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้เชี่ยวชาญมีความเห็นตรงกันว่า สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมสามารถให้บริการแก่เด็ก ตั้งแต่ 2-6 ปี โดยจะต้องแบ่งกลุ่มเด็กตามพัฒนาการด้านการเคลื่อนไหว และด้านสังคม เพื่อความปลอดภัยและ พัฒนาการของเด็ก

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้เชี่ยวชาญท่านหนึ่งมีความเห็นว่า สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันสำหรับเด็กอายุต่ำกว่า 2 ปี มีความ เป็นไปได้ในการจัดตั้งในคอนโดมิเนียมเช่นกัน แต่ผู้ดูแลต้องผ่านการอบรม

การบริหารจัดการ

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้เชี่ยวชาญมีความเห็นตรงกันว่า ควรให้ผู้เชี่ยวชาญสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเป็นผู้ดำเนินการ

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้เชี่ยวชาญท่านหนึ่งมีความเห็นว่า ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมที่ต้องการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน สามารถเข้ามาขอคำแนะนำที่กรมกิจการเด็กและเยาวชนในเรื่องการขออนุญาต และมาตรฐานได้

การเปิดให้บริการแก่คนภายนอก

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้เชี่ยวชาญมีความเห็นตรงกันว่า ควรเปิดให้บริการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันแก่คนภายนอกด้วย อย่างไรก็ตาม พื้นที่ที่ต้องใช้มากขึ้นในการจัดทางเข้าออก และพื้นที่รับส่งเด็ก เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาการจราจร ตามมา ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในคอนโดมิเนียมที่มีพื้นที่จำกัดได้

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้เชี่ยวชาญท่านหนึ่งให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า การจัดให้มีบริการรับส่งเด็กเล็ก ไม่สะดวกและอาจเกิด อันตรายได้

การดำเนินงานเพื่อสังคม

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ เห็นว่า แนวคิดที่จะให้ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมจัดเตรียมสถานที่เพื่อให้หน่วยงานรัฐยืม ใช้ในการจัดตั้ง และดำเนินงานสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันน่าจะมีความเป็นไปได้น้อย ส่วนใหญ่หน่วยงานรัฐจะ จัดในรูปแบบของสวัสดิการให้พนักงาน จึงใช้พื้นที่ในสำนักงานของตัวเองเพราะสะดวกกว่า ด้านองค์กรปกครองส่วน ท้องถิ่นมีสถานที่ และงบประมาณในการจัดตั้งของตัวเอง แต่ภาครัฐยินดีสนับสนุนโดยการให้ความรู้และคำแนะนำ แก่ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมที่สนใจจัดตั้งบริการเพื่อสังคมดังกล่าวได้

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้เชี่ยวชาญท่านหนึ่ง เห็นว่า มีความเป็นไปได้ในการให้ยืมสถานที่ในคอนโดมิเนียมแก่หน่วยงานรัฐเพื่อเข้า มาจัดตั้งและดำเนินงานสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

ตารางที่ 4-11 สรุปการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อการจัดตั้งและการดำเนินงานสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

	ปัจจัยที่ส่งผลต่อการจัดตั้งและการดำเนินงานสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน			
ผู้เชี่ยวชาญ #1	<p>ลักษณะของคอนโดมิเนียม</p> <p>- ข้อจำกัดด้านสถานที่ ได้แก่ ด้านความปลอดภัย เช่น การหนีไฟ โดยเฉพาะกรณีสถานเลี้ยงเด็กอยู่ ที่ชั้น 2</p> <p>- ควรกันห้องทำงาน เพื่อป้องกันการติดเชื้อ และไม่ใช้ระบบปรับอากาศแบบรวมศูนย์กลาง</p>	<p>ความต้องการการดูแลในเวลากลางวัน</p> <p>- ปัญหาอัตราการเกิดลดลง เกิดจากการขาดแคลนคนเลี้ยงดูเป็นสาเหตุหลัก</p> <p>- ภาครัฐมีการณรงค์ให้มีสถานเลี้ยงเด็กต่ำกว่า 3 ขวบมากขึ้น การจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโด จึงควรได้รับการสนับสนุน</p>	<p>บรรยากาศในการพักอาศัย</p> <p>ลักษณะการดำเนินงานสถานเลี้ยงเด็กในเวลา กลางวัน ไม่ได้สร้างการบรรเทาความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย</p>	<p>ความเสี่ยงเรื่องความรับผิดชอบในชีวิต</p> <p>ปัจจุบัน กำลังจัดทำมาตรฐานสถานพัฒนาเด็ก แห่งชาติ เพื่อใช้เป็นมาตรฐานกลางสำหรับสถาน พัฒนาเด็กปฐมวัยทุกแห่ง มาตรฐานสำคัญ คือ เรื่องจำนวนผู้ดูแล ที่หลายแห่งต้องได้รับการ ปรับปรุง</p>
ผู้เชี่ยวชาญ #2	<p>- พื้นที่ที่ใช้สำหรับจัดกิจกรรมของเด็กในแต่ละ ช่วงอายุ คือ 2 ตร.ม. ซึ่งไม่รวมพื้นที่บริการ เช่น ห้องครัว ห้องเตรียมน้ำ และนม ห้องรับประทานอาหาร และห้องน้ำ</p> <p>- ควรแยกห้องสำหรับเด็กเล็ก และเด็กโต</p> <p>- มีสนามเด็กเล่นสำหรับเด็กโต</p> <p>- มีจุดคัดกรองโรคก่อนรับเด็กเข้าเรียน</p>	<p>คอนโดมิเนียมขนาดใหญ่น่าจะมีความเป็นไปได้ มากกว่าในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลา กลางวัน เพราะจำนวนเด็ก และพ่อแม่ที่ต้องการ คนดูแล เพราะต้องทำงานในเวลากลางวันน่าจะ มีอยู่มาก แต่ควรจัดบริการที่ได้มาตรฐาน</p>	<p>การจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันใน คอนโดมิเนียมต้องสำรวจความต้องการของผู้พัก อาศัย และชุมชนในและแนวใกล้เคียงก่อนว่า ยอมรับบริการดังกล่าวในชุมชนหรือไม่ เช่น การ ทำกิจกรรมของเด็กอาจส่งเสียงรบกวน หรือการ รับส่งเด็กอาจกระทบต่อการจราจร</p>	<p>ขั้นตอนในการจัดตั้งสำหรับพัฒนา คอนโดมิเนียมที่ยังไม่มีประสบการณ์ สามารถ ขอรับคำแนะนำได้จากกระทรวงพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์ ทั้งการขออนุญาต และมาตรฐานของสถานเลี้ยงเด็กในเวลา กลางวัน</p>
ผู้เชี่ยวชาญ #3	<p>- ปัจจุบัน มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลาง วันใน คอนโดอยู่บ้าง ซึ่งการดำเนินงานไม่แตกต่างกับที่ อื่น สิ่งสำคัญคือต้องคำนึงถึงความปลอดภัยของ เด็กเป็นหลัก</p> <p>- การจัดพื้นที่แตกต่างกันตามพัฒนาการ ได้แก่ เด็กเล็กต่ำกว่า 3 ปี และ 3 ถึง 6 ปี แต่ใช้ พื้นที่เท่ากัน คือ 2 ตร.ม ต่อคน</p> <p>- ควรจัดพื้นที่ 1 หรือ 2 เพื่อการหนีไฟ</p> <p>- อาคารสำนักงาน มีความเหมาะสมเช่นกัน ขึ้นอยู่กับความสะดวกของพ่อแม่</p>	<p>ตามหลักการ เด็กแรกเกิด ถึง 3 ปี ควรได้รับการ ดูแลอย่างใกล้ชิดจากพ่อแม่ แต่ปัจจุบัน สังคมไทยเปลี่ยนแปลงไป ครอบครัวมีขนาดเล็กลง พ่อ แม่ต้องออกมาทำงานนอกบ้าน จึงมีคนดูแล สถานเลี้ยงเด็กในเวลา กลางวัน จึงเป็นช่องทาง หนึ่งในในการแบ่งเบาภาระ จึงควรสนับสนุนให้มี บริการดังกล่าวมากขึ้น แต่ต้องเป็นบริการที่มี คุณภาพ และได้รับการจดทะเบียน เพื่อความปลอดภัยของเด็กเป็นหลัก</p>	<p>- สภาพแวดล้อมทั่วไปของคอนโดมิเนียมถือว่ามีความเหมาะสมในการจัดตั้งสถานดูแลเด็กใน เวลากลางวัน อย่างไรก็ตาม ควรคำนึงถึงการลด ผลกระทบต่อผู้พักอาศัย เช่น เสียงรบกวนจาก การทำกิจกรรม โดยเพิ่มการติดตั้งวัสดุดูดซับ เสียง หรือจัดให้มีที่หยุดรถรับส่ง อย่างเพียงพอ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาการจราจรได้</p>	<p>ความรับผิดชอบเมื่อเกิดเหตุไม่คาดฝันในสถาน เลี้ยงเด็ก อาจทำให้เกิดผลกระทบต่อบุคคลที่ ดูแลพื้นที่ในภาพรวมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ อย่างไรก็ตาม ในแง่ความรับผิดชอบต่อทางกฎหมาย ต้องมีการสอบสวนในแต่ละกรณี</p>

ตารางที่ 4-11 สรุปการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเกี่ยวกับการดำเนินงานสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการจัดตั้งและการดำเนินงานสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน					
	ลักษณะของคอนโดมิเนียม	ความต้องการคอนโดมิเนียม	ความต้องการการดูแลในเวลากลางวัน	บรรยากาศในการพักอาศัย	ความเสี่ยงเรื่องความรับผิดชอบในชีวิตเมื่อเกิดเหตุไม่คาดฝัน
ผู้เชี่ยวชาญ #4	<p>พื้นที่ของคอนโดมิเนียมที่มีจำกัดเป็นปัจจัยหลัก</p> <p>ถ้าจัดสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันไว้ที่ชั้น 2 ต้องดูแลเรื่องความปลอดภัย เช่น การป้องกันเด็กตกจากที่สูง การทรีเฟ และควรมีพื้นที่เล่นกลางแจ้ง</p> <p>ขนาดของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันขึ้นอยู่กับต้นทุนของผู้ประกอบการ อย่างต่ำ 20 คนขึ้นไป ถ้าน้อยกว่านี้ ส่วนใหญ่จะมีค่าใช้จ่ายต่อหัวเพิ่มขึ้น</p> <p>การจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมสามารถทำได้ โดยต้องจัดเตรียมพื้นที่ และผู้ดูแลที่ผ่านการอบรมให้ถูกต้องตามมาตรฐาน</p> <p>ส่วนบริการตรวจแยกจากห้องทำกิจกรรม เช่น ห้องครัว ห้องนำเด็ก ห้องงนมนพื้นที่ทานอาหาร และห้องพักรักผู้ดูแล อย่างไรก็ตาม พื้นที่บางส่วนสามารถใช้ร่วมกันได้ถ้ามีพื้นที่จำกัด</p>	<p>ในสังคมเมืองปัจจุบัน แม้อัตราการเกิดจะลดลงอย่างมาก แต่สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันยังเป็นสิ่งที่ต้องการ เพราะเป็นสังคมของครอบครัวเดี่ยว ประกอบด้วย พ่อแม่ และลูก ซึ่งพ่อแม่ต้องไปทำงาน</p> <p>ปัจจุบันมีตามบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม โรงแรม โรงงาน หรือสำนักงาน เพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่พนักงาน</p> <p>การจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลา กลางวันในคอนโดมิเนียมมีความเป็นไปได้ และเพราะตอบความต้องการของครอบครัวยุคใหม่ แต่ต้องได้มาตรฐานทั้งด้านความปลอดภัย และผู้ดูแลที่ผ่านการอบรมเพื่อให้น่าไว้วางใจ</p>	<p>อาจมีเสียงรบกวนจากเด็ก โดยเฉพาะเด็กที่มากใหม่ ต้องใช้เวลาปรับตัวประมาณ 3 เดือน คราวนี้ห้องแยก</p>	<p>ความเสี่ยงเรื่องความรับผิดชอบในชีวิตเมื่อเกิดเหตุไม่คาดฝัน</p> <p>การปฏิบัติตามมาตรฐานตั้งแต่การออกแบบที่คำนึงถึงความปลอดภัย และการจัดให้มีผู้ดูแลที่ผ่านการอบรมในจำนวนที่เพียงพอ จะทำให้สามารถจัดการกับความเสียหายได้</p>	

จากตารางที่ 4-11 สามารถสรุปความคิดเห็นที่คล้ายคลึง และแตกต่างของผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็ก ในเวลากลางวันเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อการจัดตั้งและการดำเนินงานจากการสัมภาษณ์รอบแรก ดังนี้

ลักษณะของคอนโดมิเนียม

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้เชี่ยวชาญเห็นตรงกันว่า คอนโดมิเนียมมีข้อจำกัดด้านพื้นที่ โดยพื้นที่จัดกิจกรรมสำหรับเด็ก 1 คน เท่ากับ 2 ตร.ม. ตามมาตรฐานสถานพัฒนาเด็กปฐมวัยแห่งชาติ อย่างไรก็ตาม พื้นที่นี้ไม่รวมส่วนสนับสนุน และส่วน บริการ นอกจากนี้ ผู้เชี่ยวชาญทุกท่านยังเป็นห่วงเรื่องความปลอดภัยของเด็กในการหนีไฟจากอาคารสูง เพราะไม่ได้ รับการออกแบบมาเพื่อเด็ก ดังนั้น ที่ตั้งของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันไม่ควรอยู่เกินชั้นสอง

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ไม่มีความเห็นที่แตกต่าง

ความต้องการการดูแลในเวลากลางวัน

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้เชี่ยวชาญเห็นตรงกันว่า ในปัจจุบัน แม้อัตราการเกิดจะลดลงอย่างมาก แต่ยังมีความต้องการสถานเลี้ยง เด็กในเวลากลางวัน เนื่องจากสังคมสมัยใหม่ที่พ่อแม่ทำงานนอกบ้าน ขาดคนดูแลลูก

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้เชี่ยวชาญท่านหนึ่งให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า คอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ที่กลุ่มเป้าหมายเป็นครอบครัวน่าจะ มีความเป็นไปได้มากกว่าในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพราะประชากรเด็กมีจำนวนมากกว่า ผู้เชี่ยวชาญอีกท่าน เห็นว่า สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันสามารถเป็นจุดขายให้กับโครงการได้ และมีผู้เชี่ยวชาญที่ เห็นว่า ควรสนับสนุนให้มีสถานเลี้ยงเด็กต่ำกว่า 3 ขวบมากขึ้น

บรรยากาศในการพักอาศัย

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่เห็นว่า สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันอาจมีเสียงรบกวนจากการทำกิจกรรมของเด็ก และการรับส่งเด็กของผู้ปกครองที่เปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอกด้วย อาจทำให้การจราจรติดขัด อย่างไรก็ตาม สามารถควบคุมโดยการออกแบบ และการบริหารจัดการที่ดี

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้เชี่ยวชาญท่านหนึ่ง เห็นว่า ลักษณะการดำเนินงานของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันไม่ได้รับรองความเป็น ส่วนตัวของที่พักอาศัย

ความเสี่ยงเรื่องความรับผิดชอบในชีวิตเมื่อเกิดเหตุไม่คาดฝัน

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่เห็นว่า การปฏิบัติตามมาตรฐานสถานพัฒนาเด็กปฐมวัยแห่งชาติเพียงพอแล้วในการ ควบคุมความเสี่ยง

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้เชี่ยวชาญท่านหนึ่ง ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า ความรับผิดชอบเมื่อเกิดเหตุไม่คาดฝันในสถานเลี้ยงเด็ก อาจ ทำให้เกิดผลกระทบต่อนิติบุคคลที่ดูแลพื้นที่ในภาพรวมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ อย่างไรก็ตาม ในแง่ความรับผิดชอบทาง กฎหมายต้องมีการสอบสวนในแต่ละกรณี

4.2.4 ผลการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองเกี่ยวกับการจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

4.2.4.1 ผศ.เจตกำจร พรหมโยธี ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์สมาคมสถาปนิกผังเมืองไทย สามารถสรุปผลการสัมภาษณ์เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 ได้ตามหัวข้อ ดังต่อไปนี้

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

ทำให้พื้นที่อาคารมากขึ้น เป็นการเพิ่มความหนาแน่น อาจมีผลกระทบต่อระบบสาธารณูปโภค ระบบขนส่งมวลชนที่รองรับ อย่างไรก็ตามผลกระทบต่อดังกล่าวมีไม่มาก เพราะไม่ใช่ทุกโครงการจะเข้าร่วมมาตรการ

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

อย่างที่กล่าวมาข้างต้น ในแง่กายภาพอาจส่งผลกระทบต่อเล็กน้อย แต่ในแง่สังคม จะเป็นผลดีต่อผู้พักอาศัยและชุมชนด้วย เพราะประเทศไทยกำลังก้าวสู่สังคมผู้สูงอายุ มีผู้สูงอายุที่มีกำลังซื้อมากขึ้น อาจเป็นเพราะว่าครอบครัวสมัยใหม่ ลูกหลานไม่ได้อาศัยอยู่กับพ่อแม่ ครอบครัวมีขนาดเล็กลง ผู้สูงอายุจึงหันมาอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมที่มีขนาดเล็กลง แต่เดินทางสะดวก เช่น อยู่ใกล้รถไฟฟ้า สิ่งเพิ่มขึ้นมาน่าจะเป็นในเรื่องของการบริการสำหรับผู้สูงอายุ ในคอนโดมิเนียมทั่วไปก็จะจัดให้มี ห้องอเนกประสงค์ ห้องสมุด ที่ผู้สูงอายุสามารถมีปฏิสัมพันธ์กับผู้อื่นได้ เพราะผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่ตามลำพังมีมากขึ้นด้วย แต่ถ้าเป็นสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ควรจัดให้มีในคอนโดมิเนียมสำหรับผู้สูงอายุโดยเฉพาะ เพราะผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมสามารถทำเป็นจุดขายให้กับโครงการ และยังได้พื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นด้วย ดังนั้นควรมองว่าทำอะไรเกณฑ์ที่สร้างขึ้นจะช่วยสนับสนุนผู้ประกอบการมากกว่าการสร้างภาระ

สำหรับการจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันน่าจะขึ้นอยู่กับกลุ่มเป้าหมายเป็นสำคัญ เช่น เป็นครอบครัวมีบุตรหรือไม่ ซึ่งจะส่งผลในการกำหนดขนาดของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันด้วย หรือถ้ามองในระยะยาว การเปิดรับคนภายนอกน่าจะช่วยให้มีผู้มาใช้บริการอย่างต่อเนื่องมากกว่า การจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมทั่วไปน่าจะสอดคล้องกับวิถีชีวิตของคนในช่วงชีวิตหนึ่งจะมีบุตรหลานมากกว่าสถานดูแลผู้สูงอายุ

ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัดในการดำเนินมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

คอนโดมิเนียมสำหรับผู้สูงอายุน่าจะเกิดในตัวเมืองมากขึ้นในอนาคต สำหรับผู้สูงอายุที่ดูแลตัวเองได้ แต่ไม่ได้ทำงานแล้ว ในยามว่างอาจต้องการกิจกรรม พบปะเพื่อน หรือไปศูนย์การค้าที่เดินทางสะดวก การพักอาศัยในคอนโดมิเนียมที่ติดรถไฟฟ้าน่าจะตอบสนองความต้องการได้มากกว่าบ้านพักผู้สูงอายุแถวชานเมือง ซึ่งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันน่าจะเป็นองค์ประกอบหนึ่งที่เป็นที่ต้องการ เพราะลูกหลานสามารถวางใจได้ว่าพ่อแม่มีคนดูแล และสามารถนำส่งโรงพยาบาลได้ในยามฉุกเฉิน สำหรับคอนโดมิเนียมทั่วไป ที่จะจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันไม่น่าจะสอดคล้องทั้งในเรื่องจำนวนผู้สูงอายุ และวิถีชีวิตของผู้พักอาศัย

สำหรับสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน น่าจะตรงกับความต้องการของผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียมมากกว่า อย่างไรก็ตาม อาจต้องรอให้มีความต้องการมากกว่านี้ในอนาคต และควรต้องมีการศึกษาเพิ่มเติมในด้านการลงทุน และการบริหารจัดการ เพราะไม่ได้ขึ้นอยู่กับการจัดเตรียมพื้นที่ของผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมเพียงอย่างเดียว แต่การบริหารจัดการ และการดำเนินงานจะเป็นหน้าที่ของนิติบุคคล ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจะ

กลายเป็นภาระของผู้พักอาศัย ซึ่งอาจไม่มีความจำเป็นต้องใช้บริการดูแลเด็กทุกคน ท้ายที่สุดอาจต้องยกเลิกกิจการไป กรณีที่ขายพื้นที่เพื่อให้ผู้ประกอบการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันดำเนินธุรกิจก็ยังคงขาดความแน่นอนว่าจะมีผู้ประกอบการให้ความสนใจ และการดำเนินกิจการให้ต่อเนื่องต้องอาศัยผู้ใช้บริการจากภายนอกด้วย

ข้อเสนอแนะ

การจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันไม่ควรเป็นเรื่องที่ทำแค่ผิวเผิน หรือเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ต้องการเท่านั้น ต้องคำนึงถึงการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืนในอนาคต ในการประสานผลประโยชน์กันระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้อง ตั้งแต่ ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียม นิติบุคคล และที่สำคัญที่สุด คือประโยชน์ส่วนรวมของผู้พักอาศัย

4.2.4.2 คุณ ฐาปนา บุญยประวีตร นายกสมาคมการผังเมืองไทย สามารถสรุปผลการสัมภาษณ์ เมื่อวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2562 ได้ตามหัวข้อ ดังต่อไปนี้

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินมีหลักการที่ดี แต่ควรได้รับการปรับปรุงให้สอดคล้องกับความต้องการของเมืองที่แบ่งตามการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้เป็น 3 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่หนึ่ง ศูนย์กลางเมือง (Urban Core) เน้นพื้นที่พาณิชยกรรม และอาคารสำนักงาน ที่อยู่อาศัยมีไม่มาก ส่วนที่สอง พื้นที่พาณิชยกรรม (Commercial) มีพื้นที่พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยผสมกัน ส่วนที่สาม เป็นส่วนของอุตสาหกรรม (General Urban) มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินจึงควรให้ในสัดส่วนที่แตกต่างกัน ในแต่ละพื้นที่

ที่มาของมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เพื่อส่งเสริมให้มีการสร้างกิจกรรมหรือบริการเหล่านั้นเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังมีมาตรการทางการเงินโดยตรง เช่น การลดภาษี หรือเพิ่มภาษี บางประเทศให้ในรูปของเงินสนับสนุน แต่หลักการสำคัญ คือ จะไม่ให้ทุกบริเวณ หรือเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมมากขึ้น จะให้ในสัดส่วนที่ไม่เท่ากันในแต่ละพื้นที่ พื้นที่ใดที่มีความจำเป็นมากกว่า ก็จะทำให้ผลตอบแทนมากกว่า เป็นต้น นอกจากนี้ มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินควรสร้างแรงจูงใจได้ในระดับหนึ่ง มิฉะนั้นจะไม่เกิดประโยชน์ ดังเช่นเกณฑ์ปัจจุบันบางเกณฑ์ที่ยังไม่มีการดำเนินการ แต่ยังคงมีความสำคัญต่อการพัฒนาเมือง วิธีหนึ่งคือการคำนวณมูลค่าเพื่อเปรียบเทียบระหว่างผลตอบแทนจากการเข้าร่วมเกณฑ์ หรือไม่เข้าร่วมเกณฑ์ เพื่อให้ทราบว่าควรเพิ่มแรงจูงใจมากขึ้น หรือมีข้อจำกัดทางกฎหมายที่ลดแรงจูงใจลง เพื่อให้สามารถสร้างข้อลดหย่อนที่จำเป็นในการกระตุ้นการเข้าร่วมมาตรการมากขึ้น เช่น การลดระยะรั้วเพื่อให้สามารถสร้างอาคารได้สูงขึ้น เป็นต้น

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันควรมีการศึกษาเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มความเป็นไปได้ที่ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จะเข้าร่วมเกณฑ์ โดยอาจศึกษาจากเกณฑ์ที่ได้รับความสนใจเข้าร่วมมากที่สุดอย่างเกณฑ์การจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำ ข้อที่แตกต่าง คือ เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เป็นเกณฑ์ที่ส่งเสริมทางสังคมในด้านการดูแลประชากร จึงควรมีการศึกษาความต้องการในพื้นที่เพิ่มเติม ซึ่งอาจยังไม่ชัดเจนในปัจจุบัน เพราะเจตนาของผังเมืองส่วนหนึ่งเพื่อเตรียมความพร้อมให้กับเมืองต่อการเปลี่ยนแปลงในอนาคต ในที่นี้ คือ สังคมผู้สูงอายุ จึงเป็นเรื่องที่คาดการณ์ยากกว่าเกณฑ์อื่น แต่มีความสำคัญเท่าเทียมกันหรืออาจมากกว่าเกณฑ์ด้านกายภาพอย่างการจัดให้มีพื้นที่สาธารณะ หรือพื้นที่เก็บกักน้ำ

ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัดในการดำเนินการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ คือ เรื่องของสังคมเมืองที่เป็นสังคมแนวตั้ง ประเภทอาคารที่เกิดขึ้นจะอยู่ในลักษณะของคอนโดมิเนียมแนวสูง หรือโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสานที่มีทั้งที่อยู่อาศัย และพื้นที่พาณิชย์ ซึ่งมีมากขึ้นทุกวัน และน่าจะมีความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมากกว่าโครงการในแนวราบ เช่น บ้านจัดสรร สำหรับครอบครัวขยาย ที่มีการดูแลผู้สูงอายุ และเด็กโดยคนในครอบครัวอยู่แล้ว จึงไม่ต้องการบริการเหล่านี้

นอกจากนี้ยังมีการศึกษาของต่างประเทศที่สนับสนุนว่า ไม่ควรจัดให้ที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุแยกจากสังคม เพราะผู้สูงอายุก็ต้องการปฏิสัมพันธ์ และทำกิจกรรมร่วมกันกับคนในสังคม อีกทั้งยังสามารถใช้ประสบการณ์จากความรู้ความชำนาญที่สั่งสมมาเพื่อให้ชีวิตมีค่ามากขึ้น ดังนั้นบริการด้านการดูแลผู้สูงอายุจะเป็นสิ่งที่ขาดไม่ได้สำหรับสังคมเมืองในอนาคต

รูปแบบของสถานดูแลผู้สูงอายุที่เป็นไปได้ในคอนโดมิเนียม ควรรองรับทั้งผู้สูงอายุกลุ่มที่พึ่งพาตัวเองได้ และกลุ่มที่พึ่งพาตัวเองได้บ้าง เน้นการดูแล ไม่จำเป็นต้องมีบริการทางการแพทย์ เพราะการลงทุนสูงเกินไปมาก จะเป็นภาระแก่ผู้พัฒนาโครงการมากกว่าเกิดประโยชน์

ข้อเสนอแนะ

พื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่ใช้ในการเข้าร่วมมาตรการ ควรเปิดโอกาสให้มีการปรับเปลี่ยนเพื่อความยืดหยุ่นในการบริหารของผังเมืองด้วย เพราะบริบทของเมืองและความต้องการของประชากรสามารถเปลี่ยนแปลงได้

สัดส่วนในการเพิ่มพื้นที่อาคารเกณฑ์สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ไม่ควรให้เท่ากันในทุกพื้นที่ แต่ควรให้ในสัดส่วนที่สูงกว่าในพื้นที่ที่มีความต้องการมาก และควรแยกเงื่อนไขระหว่างสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันด้วย เพราะจำนวนประชากรผู้สูงอายุ และเด็กไม่เท่ากันในแต่ละพื้นที่ ประชากรผู้สูงอายุอาจเพิ่มขึ้นสวนทางกับประชากรเด็ก ซึ่งแตกต่างกับเกณฑ์การจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำที่ในพื้นที่เพิ่มขึ้นตามขนาดที่ดิน

สำหรับผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมที่อาจมองเห็นข้อจำกัดมากกว่าความคุ้มค่าในการลงทุนตามเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ผังเมืองควรมีการศึกษา และพิจารณาในการเพิ่มแรงจูงใจ ซึ่งไม่ได้จำกัดอยู่ที่มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเท่านั้น ยังมีมาตรการอื่น เช่น การลดหย่อนภาษี การจัดตั้งกองทุนเพื่อสนับสนุนผู้พัฒนาโครงการ หรือการค้ำประกันเพื่อให้ดอกเบี้ยเงินกู้ลดลง เป็นต้น ซึ่งควรใช้ประกอบกันตามความเหมาะสม ความสำเร็จของมาตรการในการกระตุ้นภาคเอกชนขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของเกณฑ์และผลตอบแทน ต้องพยายามศึกษาแนวคิดในการดำเนินงานของผู้พัฒนาโครงการและพยายามสอดแทรกสิ่งกระตุ้นให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจ ทำให้ง่ายต่อการตัดสินใจและเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงาน มิฉะนั้นแล้ว ผู้พัฒนาโครงการก็จะมุ่งแสวงหาแต่ผลกำไร และละเลยสิ่งที่ผังเมืองวางแผนไว้

สถานการณ์ในปัจจุบัน คือ ภาครัฐ เช่น กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เป็นหน่วยงานหลักในการจัดการบริการส่วนนี้ ซึ่งอาจไม่เพียงพอ และครอบคลุมความต้องการของประชาชน มาตรการดังกล่าวเป็นความพยายามในการลดภาระของภาครัฐ และสนับสนุนให้เอกชนมีส่วนร่วมมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อคุณภาพของสถานบริการ รวมถึงการดำเนินชีวิตของประชาชน เพราะการมีสถานดูแลผู้สูงอายุ และเด็กแทรกซึมเข้า

ไปในที่พักอาศัย กำลังจะเป็นส่วนหนึ่งในชีวิตประจำวัน

4.2.4.3 ดร. เทอดเกียรติ ศักดิ์คำดวง กรรมการที่ปรึกษาสมาคมสถาปนิกผังเมืองไทย สามารถสรุปผลการสัมภาษณ์เมื่อวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2562 ได้ตามหัวข้อ ดังต่อไปนี้

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

มาตรการจูงใจทางผังเมืองบางเกณฑ์ถือว่าเป็นเรื่องใหม่ในประเทศไทย ซึ่งจัดทำขึ้นตามสภาพสังคม และเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ในขณะเดียวกัน การจัดทำให้มีพื้นที่ใช้สอยในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของผู้พัฒนาโครงการต้องสอดคล้องกับประเภทธุรกิจที่ดำเนินการอยู่ ซึ่งก็มีการปรับตัวไปตามสภาพสังคม และเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไปเช่นเดียวกัน ผู้พัฒนาโครงการจึงต้องปรับตัวให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลง มาตรการสนับสนุนทางผังเมืองจึงมีหน้าที่ในการเตรียมความพร้อมให้กรุงเทพฯ ก่อนการเปลี่ยนแปลงจะมาถึงอย่างแท้จริง

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่คนเดียวในปัจจุบันมีจำนวนมากขึ้นทั้งที่อาศัยอยู่ในบ้านจัดสรร หรือ คอนโดมิเนียม ซึ่งต้องการผู้ดูแลในเวลากลางวัน หรือสามารถนำส่งโรงพยาบาลได้ในกรณีฉุกเฉิน การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียม โดยหลักการแล้วจึงเป็นเรื่องที่ดี

คอนโดมิเนียมอีกรูปแบบหนึ่งที่มีให้เห็นในปัจจุบัน คือ คอนโดมิเนียมสำหรับผู้สูงอายุ โดยเฉพาะ ซึ่งมีทั้งที่จัดตั้งโดยภาครัฐ และเอกชน การจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในโครงการประเภทนี้ จะมีความเหมาะสมมาก และถ้าจะให้ได้ผลดียิ่งขึ้น ควรมีการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กควบคู่ไปด้วย จะเป็นการส่งเสริมกันระหว่างบริการทั้งสองรูปแบบ

ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัดในการดำเนินมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

คอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ โอกาสในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันจะมีมากกว่า และไม่จำเป็นต้องจำกัดสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันไว้แห่งเดียว รูปแบบของบริการดังกล่าว สามารถทำได้ ตั้งแต่เป็นพื้นที่จัดกิจกรรมร่วมกันสำหรับผู้สูงอายุกลุ่มที่พึ่งพาตัวเองได้ และกลุ่มพึ่งพาตัวเองได้บ้าง โดยมีผู้ดูแลช่วยสนับสนุนในการทำกิจกรรม การปฐมพยาบาลเบื้องต้น และการเรียกรถพยาบาล ซึ่งไม่ต้องการทักษะขั้นสูง จึงไม่น่าเป็นข้อจำกัดในการดำเนินการ

ส่วนโอกาสในการจัดตั้งสถานดูแลเด็กก็มีความขึ้นในสังคมยุคใหม่เช่นเดียวกัน เพราะพ่อแม่ต้องไปทำงาน จึงต้องการคนดูแล โดยเฉพาะเด็กเล็กมาก และเด็กก่อนวัยเรียน ในคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่สามารถจัดให้มีบริการเพื่อรองรับทั้งสองกลุ่มได้ แต่คงไม่มีความจำเป็นสำหรับเด็กโต เพราะสามารถร่วมกิจกรรมที่มีอยู่แล้วในชุมชน

โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยทั้งบ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียม มีความเหมาะสมในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานดูแลเด็กในเวลากลางวัน สำหรับโครงการอาคารสำนักงาน สามารถจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันสำหรับพนักงานได้ แต่ไม่น่ามีความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

ข้อเสนอแนะ

พื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่ยังเตรียมไว้สำหรับการเพิ่มพื้นที่อาคาร ในอนาคต หากมีเหตุให้ไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ ควรอนุญาตให้มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในลักษณะที่ยังสนับสนุนวัตถุประสงค์เดิม คือ พื้นที่ทำกิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุ เช่น ห้องคาราโอเกะ ห้องเต้นรำ ห้องออกกำลังกาย ฯลฯ

4.2.4.4 รศ.ดร.นพพันธ์ ตาปนานนท์ ศาสตราจารย์ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และที่ปรึกษา ศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง สามารถสรุปผลการสัมภาษณ์ได้เมื่อวันที่ 8 มีนาคม พ.ศ. 2562 ตามหัวข้อ ดังต่อไปนี้

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

ที่มาของมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เริ่มพร้อมกับที่ผังเมืองกรุงเทพฯ ริเริ่มให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ในผังเมืองฉบับแรก เมื่อพ.ศ. 2549 พร้อมกับมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน 2 เกณฑ์แรก โดยพิจารณาในสิ่งที่คนกรุงเทพฯ ต้องการ จึงได้จัดให้มีเกณฑ์พื้นที่สาธารณะ และที่จอดรถสาธารณะ ในพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ที่มีมาตั้งแต่พ.ศ. 2542 จากนั้นในผังเมืองกรุงเทพฯ ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2556 ได้เพิ่มเกณฑ์อีก 3 เกณฑ์ ได้แก่

- 1) ที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย เนื่องจากรถไฟฟ้าหลักให้คนออกนอกเมืองมากขึ้น จึงเกิดความคิดที่ว่าควรมีที่อยู่อาศัยในเมืองที่ผู้มีรายได้น้อยสามารถจ่ายได้
- 2) อาคารประหยัดพลังงาน เป้าหมายเพื่อลด ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (CO²) และป้องกันการเปลี่ยนแปลงของภูมิอากาศที่ผิดปกติ (Climate Change) ซึ่งได้รับการสนับสนุนจากมูลนิธิอาคารเขียว
- 3) พื้นที่เก็บกักน้ำ เป็นส่วนหนึ่งในการแก้ปัญหาน้ำท่วม จากเหตุการณ์น้ำท่วมกรุงเทพฯ ใน พ.ศ. 2554

นักผังเมืองเริ่มเห็นบทบาทใหม่ในฐานะเป็นผู้กำหนดนโยบาย และตั้งเป้าหมายในการส่งเสริมในด้านต่างๆ เช่น ด้านสังคม และสิ่งแวดล้อม เป็นการสร้างประโยชน์ให้กับภาคเอกชน ทางด้านเศรษฐกิจ ในขณะเดียวกันก็มีส่วนช่วยในการพัฒนาเมือง เรียกว่า เป็นมาตรการทางผังเมือง ซึ่งจุดเริ่มต้นแรก คือ มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน สำหรับเงื่อนไขของแต่ละเกณฑ์ ในทางทฤษฎี ต้องมีการศึกษาและวิเคราะห์อย่างลึกซึ้งเกี่ยวกับการลงทุน ความคุ้มค่า แต่เบื้องต้น ได้นำเอาเกณฑ์และเงื่อนไขของแต่ละประเทศมาปรับใช้

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

สำหรับผังเมืองฉบับใหม่ คือ ฉบับที่ 4 เพื่อให้เกิดความหลากหลาย จึงได้พิจารณาตัวเลือกให้ภาคเอกชนมีส่วนช่วยพัฒนาเมือง โดยต้องไม่เป็นภาระ ไม่ยุ่งยากมาก และต้องตอบโจทย์สังคมยุคใหม่ ได้แก่

- 1 พื้นที่เปลี่ยนถ่ายการสัญจร (Transit Facility)
- 2 การเปิดพื้นที่สาธารณะริมน้ำ
- 3 สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เนื่องด้วยสังคมสมัยใหม่ ประชากรวัยหนุ่มสาวออกจากบ้านไปทำงาน และไม่สามารถดูแลผู้สูงอายุ และเด็กในเวลากลางวันได้

สำหรับการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ในประเทศไทย อาจแตกต่างกับ

กรณีศึกษาในต่างประเทศที่ผู้สูงอายุพึ่งพาตัวเองได้มากกว่า ส่วนสังคมไทย หน้าที่ของการดูแลบุพการียังเป็นของบุตร ซึ่งอาจจะมีการละเลยในการดูแลทนายของตัวเองด้วย การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน จึงควรจะช่วยแบ่งเบาภาระให้กับคนวัยทำงานรุ่นใหม่

ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัดในการดำเนินมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ในขั้นต้น ไม่มีการกำหนดประเภทของอาคาร และครอบคลุมทั่วกรุงเทพฯ เพื่อให้เกิดการกระจายตัว และเป็นทางเลือกของครอบครัวที่มีผู้สูงอายุ และเด็ก

การเพิ่มพื้นที่อาคาร กำหนดให้ได้รับพื้นที่เพิ่มขึ้น 8 เท่าของพื้นที่ที่จัดให้เป็นสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ซึ่งมีการศึกษาในแง่ของพื้นที่ที่มีความเป็นไปได้ อย่างไรก็ตาม ต้องศึกษาเรื่องบริหารจัดการอีกมาก

เงื่อนไขต่อท้ายคือ การจัดพื้นที่และดำเนินงานต้องผ่านข้อกำหนดและมาตรฐานในปัจจุบัน เมื่อได้รับการเพิ่มพื้นที่ไปแล้ว ต้องคงสภาพพื้นที่ และการบริการให้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เท่านั้น ผู้พัฒนาโครงการจึงควรพิจารณาข้อกำหนดทั้งหมดให้รอบคอบก่อนดำเนินการ

4.2.4.5 คุณ พรนริศ ขุนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และกรรมการสมาคมการผังเมืองไทย สามารถสรุปผลการสัมภาษณ์เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 ได้ตามหัวข้อ ดังต่อไปนี้

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

ในปัจจุบัน มีผู้พัฒนาโครงการสนใจเข้าร่วมเกณฑ์พื้นที่เก็บกักน้ำเพียงอย่างเดียว พื้นที่สาธารณะจะให้ได้ในโครงการขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่มาก ส่วนเกณฑ์ที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย มีความซับซ้อนในการอยู่ร่วมกันของกลุ่มเป้าหมาย

การลงทุนเพื่อให้ได้รับพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้น ต้องพิจารณาจากต้นทุน เกณฑ์พื้นที่เก็บกักน้ำก็เช่นเดียวกัน ถ้าวางตำแหน่งผิดก็อาจทำให้ต้นทุนเพิ่มขึ้นมหาศาล เช่น ตำแหน่งของถังเก็บน้ำอยู่ลึกเกินไป ทำให้เสาเข็มแพง หรือ ถ้าเป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างตึก ก็จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมเรื่องระบบกันซึม

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

โครงการที่เหมาะสมสำหรับสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันน่าจะเป็นบ้านจัดสรร โดยใช้สโมสรของหมู่บ้านที่ไม่ได้ใช้งาน ซึ่งบ้านจัดสรรที่สร้างมานาน น่าจะมีจำนวนผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น สำหรับคอนโดมิเนียมผู้อยู่อาศัยจะมีอายุน้อยกว่า และเมื่อแต่งงานแล้วก็ย้ายออก จึงไม่มีความจำเป็นต้องใช้สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน หรือกรณีเปิดให้บุคคลภายนอกใช้บริการ อาจไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้พักอาศัย

สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน น่าจะเหมาะกับโครงการของการเคหะ หรือคอนโดมิเนียมที่มีห้องพักเยอะ เช่น โครงการของ LPN ที่เน้นกลุ่มเป้าหมายเป็นครอบครัว ถ้าเป็นพหุภาษาจะเน้นวัยทำงาน แม้แต่คอนโดมิเนียมที่มีห้องพัก 10,000 ห้องอย่าง Plum ก็มีกลุ่มเป้าหมายเป็นนักศึกษา อย่างไรก็ตาม ความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันอาจเพิ่มขึ้นในอนาคต เมื่อผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมมีอายุมากขึ้น และไม่ได้ขยับขยายไปอยู่ที่อื่น แต่ระดับการให้บริการน่าจะจำกัดอยู่ที่ผู้สูงอายุกลุ่มติดบ้าน และกลุ่มติดสังคม

สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน น่าจะเหมาะสมกับโครงการสำนักงานมากกว่า เพราะสอดคล้อง

กับวิถีชีวิตของพ่อแม่สมัยใหม่ที่ต้องทำงาน สามารถดูแลลูกระหว่างวันได้ ในแง่ของผู้ประกอบการ สำนักงานมีอัตราคนเข้าออกสูง จึงมีแนวโน้มที่จะมีผู้ใช้บริการอย่างต่อเนื่อง

ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัดในการดำเนินการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

การเตรียมพื้นที่ไว้ เพื่อให้ผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ต้องคำนึงถึงการดำเนินงานภายหลังด้วย ทั้งในเรื่องความต้องการของผู้มาใช้บริการว่าจะเพียงพอในการดำเนินธุรกิจหรือไม่ เรื่องความรับผิดชอบในชีวิตเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน เรื่องการเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอกซึ่งเป็นผลดีต่อผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน แต่ขัดแย้งกับความต้องการของผู้พักอาศัย ที่ต้องการความเป็นส่วนตัว ประเด็นนี้อาจไม่มีผลกระทบมากนัก ถ้ามีการแบ่งส่วนพื้นที่ร้านค้าแยกจากพื้นที่ส่วนกลางชัดเจน

กรณีความร่วมมือกับหน่วยงานภาครัฐ เช่น กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เข้ามาใช้พื้นที่ที่จัดเตรียมไว้เพื่อดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันน่าจะเป็นไปได้ยาก เพราะเป็นคนนอกทั้งหมด

ทั้งนี้ การทำธุรกิจคอนโดมิเนียมต้องคำนึงในแง่การตลาดด้วย เช่น คอนโดมิเนียมสำหรับคนทำงาน ที่ไม่มีบุตร การจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพื่อให้ได้พื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้น นอกจากจะไม่ได้ดึงดูดใจผู้พักอาศัยแล้ว อาจกลายเป็นเหตุผลที่ทำให้กลุ่มเป้าหมายเลือกโครงการอื่นแทน ในทางกลับกัน ถ้าคอนโดมิเนียมที่มีกลุ่มเป้าหมายที่อายุมากกว่า กำลังสร้างครอบครัว และมีบุตรหลาน น่าจะมีแนวโน้มที่จะสนใจสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมากกว่า

ข้อเสนอแนะ

การจัดให้มีพื้นที่บริการเพื่อสังคม อย่างสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ควรจะมองการพัฒนาในภาพรวมระดับเมืองขึ้นไปประกอบมากกว่าที่จะศึกษาระดับโครงการเพียงอย่างเดียว

ตารางที่ 4-12 สรุปการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องด้านมาตรการทางผังเมืองเกี่ยวกับมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่ดิน

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน		
ผู้เกี่ยวข้อง	การเข้าร่วมมาตรการ	
ผู้เกี่ยวข้อง #1	<p>การเข้าร่วมมาตรการ</p> <p>มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ทำให้พื้นที่อาคารมากขึ้น หรือเป็นการเพิ่มความหนาแน่นของประชากร ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อระบบสาธารณสุขโรค ระบบขนส่งมวลชนที่รองรับ อย่างไรก็ตามผลกระทบดังกล่าวมีไม่มาก เพราะไม่ใช่ทุกโครงการจะเข้าร่วมมาตรการ</p>	<p>ผลตอบแทน</p> <p>- เป็นผลดีต่อผู้สูงอายุและครอบครัว ผู้สูงอายุมีกำลังซื้อมากขึ้น เลือกว่าจะอาศัยอยู่ในคอนโดตามลำพังเพราะครอบครัวสมัยใหม่ ลูกหลานไม่ได้อาศัยอยู่กับพ่อแม่</p> <p>- สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ควรจัดให้มีในคอนโดมีเนียมสำหรับผู้สูงอายุ เพราะเป็นจุดขาย และได้พื้นที่อาคารเพิ่ม ขึ้นด้วย ดังนั้นควรมองว่าทำอย่างไรจะช่วยเหลือสนับสนุนผู้พัฒนา มากกว่าสร้างภาระ</p>
ผู้เกี่ยวข้อง #2	<p>- ควรสร้างแรงจูงใจได้ในระดับหนึ่ง มีอะไหล่ไม่เกิดประโยชน์ เช่นเกณฑ์ปัจจุบันบางเกณฑ์ที่ยังไม่มีการดำเนินการ แต่ยังคงมีความสำคัญต่อการพัฒนาเมือง - วิธีหนึ่งคือการค้าขายมูลค่าเพื่อเปรียบเทียบ เทียบระหว่างผลตอบแทนจากการเข้าร่วมเกณฑ์ และไม่เข้าร่วมเกณฑ์ เพื่อให้ทราบว่าควรเพิ่มแรงจูงใจ หรือมีข้อจำกัดทางกฎหมายที่เป็นอุปสรรค เพื่อพิจารณาข้อต่อหย่อนที่จำเป็นในการกระตุ้นการเข้าร่วมมาตรการ เช่น การลดระยะรั้วเพื่อให้สามารถสร้างอาคารได้สูงขึ้น เป็นต้น</p>	<p>ผลตอบกลับ</p> <p>- นอกจากมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ยังมีมาตรการทางการเงิน เช่น การลดภาษี หรือเพิ่มภาษี บางประเทศให้รูปของเงินสนับสนุน แต่หลักการสำคัญ คือ พื้นที่ใดที่มีความจำเป็นมากกว่า ก็จะทำให้ผลตอบแทนมากกว่า</p>
ผู้เกี่ยวข้อง #2	<p>- การปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานให้มีความแข็งแรงและปลอดภัยมากขึ้น</p> <p>- การปรับปรุงระบบขนส่งมวลชนให้มีความสะดวกและรวดเร็ว</p> <p>- การปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคให้มีความเหมาะสม</p> <p>- การปรับปรุงระบบความปลอดภัยให้มีความเหมาะสม</p>	<p>การเปลี่ยนแปลงการในพื้นที่ในอนาคต</p> <p>การจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันไม่ควรเป็นเรื่องที่แค่คิดไว้ในใจหรือเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ต้องการเท่านั้น ต้องคำนึงถึงการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืนในอนาคต ใน การประสานผลประโยชน์ระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้อง ตั้งแต่ ผู้พัฒนาคอนโดมีเนียม นิติบุคคล และที่สำคัญที่สุด คือประโยชน์ส่วนรวมของผู้พักอาศัย</p>
ผู้เกี่ยวข้อง #2	<p>- การปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานให้มีความแข็งแรงและปลอดภัยมากขึ้น</p> <p>- การปรับปรุงระบบขนส่งมวลชนให้มีความสะดวกและรวดเร็ว</p> <p>- การปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคให้มีความเหมาะสม</p> <p>- การปรับปรุงระบบความปลอดภัยให้มีความเหมาะสม</p>	<p>โอกาสในการใช้เกณฑ์สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน</p> <p>- ขึ้นอยู่กับกลุ่มเป้าหมายเป็นสำคัญ เช่น เป็นครอบครัวที่มีบุตรหรือไม่ ซึ่งจะส่งผลในการกำหนดขนาดของสถานเลี้ยงเด็ก</p> <p>- ถ้ามีอยู่ในระยะยาว การเปิดรับคนภายนอกน่าจะช่วยให้ผู้มาใช้บริการอย่างต่อเนื่องมากกว่า</p> <p>- การจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมีเนียมทั่วไปน่าจะสอดคล้องกับวิถีชีวิตของคนในช่วงชีวิตหนึ่งจะมีบุตรหลานมากกว่าสถานดูแลผู้สูงอายุ</p>
ผู้เกี่ยวข้อง #2	<p>- การปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานให้มีความแข็งแรงและปลอดภัยมากขึ้น</p> <p>- การปรับปรุงระบบขนส่งมวลชนให้มีความสะดวกและรวดเร็ว</p> <p>- การปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคให้มีความเหมาะสม</p> <p>- การปรับปรุงระบบความปลอดภัยให้มีความเหมาะสม</p>	<p>พื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่ใช้ในการเข้าร่วมมาตรการ ควรเปิดโอกาสให้มีการปรับเปลี่ยนเพื่อความยืดหยุ่นในการบริหารของเมืองด้วย เพราะการบริหารของเมืองและความต้องการของประชาชนสามารถเปลี่ยนแปลงได้</p>
ผู้เกี่ยวข้อง #2	<p>- การปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานให้มีความแข็งแรงและปลอดภัยมากขึ้น</p> <p>- การปรับปรุงระบบขนส่งมวลชนให้มีความสะดวกและรวดเร็ว</p> <p>- การปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคให้มีความเหมาะสม</p> <p>- การปรับปรุงระบบความปลอดภัยให้มีความเหมาะสม</p>	<p>- ปัจจัยสนับสนุนพื้นที่สำคัญ คือ เรื่องของสังคมเมืองที่เป็นสังคมแนวตั้ง เช่นคอนโดมีเนียมแนวสูง หรือโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ประกอบกับสังคมผู้สูงอายุ ความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันน่าจะมีความจำเป็น</p> <p>- ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของเกณฑ์และผลตอบแทน ต้องศึกษาแนวคิดในการดำเนินงานของผู้พัฒนาโครงการและสอดคล้องกับระดับพื้นที่เป็นส่วนหนึ่งของภารกิจ</p>

ตารางที่ 4-12 สรุปการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องด้านมาตรการทางผังเมืองเกี่ยวกับมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (ต่อ)

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน	
ผู้เกี่ยวข้อง	ผลตอบแทน
ผู้เกี่ยวข้อง #3	<p>โดยหลักการแล้ว ผู้สูงอายุที่อยู่ลำพังมีจำนวนมากขึ้นในบ้านจัดสรรหรือคอนโด ซึ่งต้องการผู้ดูแล หรืออาสาสมัครช่วยเหลือ</p> <p>- คอนโดมีเนียมสำหรับผู้สูงอายุ มีทั้งที่จัดตั้งโดยภาครัฐ และเอกชน การจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลาว่างจึงเหมาะสมมาก เพราะเป็นบริการที่จำเป็นและสามารถเข้าถึงได้</p> <p>- ควรจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กด้วย</p>
ผู้เกี่ยวข้อง #4	<p>ที่มากของมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน พิจารณาในสิ่งที่คนกรุงเทพฯ ต้องการ</p> <p>- สำหรับเงื่อนไขของแต่ละเขต ในทางทฤษฎี ต้องมีการศึกษาและวิเคราะห์อย่างลึกซึ้งซึ่งเกี่ยวกับ การลงทุน ความคุ้มค่า แต่เบื้องต้น ได้นำเอาเกณฑ์และเงื่อนไขของแต่ละเขตมาปรับใช้</p>
ผู้เกี่ยวข้อง #5	<p>ในปัจจุบัน มีพัฒนาโครงการสนใจเข้าร่วมเกณฑ์พื้นที่เก็บกักน้ำเพียงอย่างเดียว พื้นที่สาธารณะจะใช้ได้ไม่โครงการขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่มาก ส่วนเกณฑ์ที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย มีความซับซ้อนในการอยู่ร่วมกันของกลุ่มเป้าหมาย</p>
โอกาสในการใช้เกณฑ์สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลาว่าง	<p>การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอนาคตก็นพื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลาว่างสำหรับการเพิ่มพื้นที่อาคาร ในอนาคต หากมีเหตุให้ไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ ควรอนุญาตให้มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในลักษณะที่ยังสนับสนุนวัตถุประสงค์เดิม คือ พื้นที่ทำกิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุ เช่น ห้องคาราโอเกะ ห้องเต้นรำ ห้องออกกำลังกาย ฯลฯ</p>
ผู้เกี่ยวข้อง #4	<p>การเพิ่มพื้นที่อาคาร กำหนดให้ได้รับพื้นที่เพิ่มขึ้น 8 เท่าของพื้นที่ที่จัดให้เป็นสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลาว่าง ซึ่งมี การศึกษาในแง่ของพื้นที่ที่มีความเป็นไปได้ อย่างไรก็ตาม ต้องศึกษาเรื่องบริหารจัดการอีกมาก</p>
ผู้เกี่ยวข้อง #5	<p>ในปัจจุบัน มีพัฒนาโครงการสนใจเข้าร่วมเกณฑ์พื้นที่เก็บกักน้ำเพียงอย่างเดียว พื้นที่สาธารณะจะใช้ได้ไม่โครงการขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่มาก ส่วนเกณฑ์ที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย มีความซับซ้อนในการอยู่ร่วมกันของกลุ่มเป้าหมาย</p>
โอกาสในการใช้เกณฑ์สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลาว่าง	<p>- คอนโดขนาดใหญ่มีโอกาสมากกว่า</p> <p>- โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยทั้งบ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียม มีความเหมาะสมในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุและเด็ก</p> <p>- โครงการอาคารสำนักงาน สามารถจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลาว่างสำหรับพนักงานได้ แต่ไม่น่ามีความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลาว่าง</p>
ผู้เกี่ยวข้อง #4	<p>การจัดพื้นที่และดำเนินการต้องผ่านข้อกำหนดและมาตรฐานในปัจจุบัน เมื่อได้รับการเพิ่มพื้นที่ไปแล้ว ต้องคงสภาพพื้นที่ และการบริการให้ ดำเนินตามวัตถุประสงค์เท่านั้น ผู้พัฒนาโครงการ จึงควรพิจารณาข้อกำหนดทั้งหมดให้รอบคอบ ก่อนดำเนินการ</p>
ผู้เกี่ยวข้อง #5	<p>การเตรียมพื้นที่ไว้ เพื่อให้ผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลาว่างจำเป็นต้องคำนึงถึงการบริหารจัดการด้วย ทั้งในเรื่องความต้องการของผู้มาใช้บริการว่าจะเพียงพอในการดำเนินการธุรกิจหรือไม่</p>
โอกาสในการใช้เกณฑ์สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลาว่าง	<p>- น่าจะเหมาะสมกับคอนโดที่มีห้องพักเยอะ เช่น โครงการของ LPN ที่เน้นครอบครัว</p> <p>- ความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุอาจเพิ่มขึ้นในอนาคต เมื่อผู้อยู่อาศัยอายุมากขึ้น</p> <p>- สถานเลี้ยงเด็ก เหมาะสมสำหรับงานมากกว่า เพราะมีแนวโน้มที่จะมีผู้ใช้บริการ</p>

จากตารางที่ 4-12 สามารถสรุปความคิดเห็นที่คล้ายคลึง และแตกต่างของผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองเกี่ยวกับมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินจากการสัมภาษณ์รอบแรก ได้ดังนี้

การเข้าร่วมมาตรการ

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญแบ่งเป็น 2 ทาง กล่าวคือ ผู้เชี่ยวชาญส่วนหนึ่ง เห็นว่า มาตรการจูงใจทางผังเมืองจัดทำขึ้นตามสภาพสังคม และเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป โดยพิจารณาจากสิ่งที่คนกรุงเทพฯ ต้องการ ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นต่อการพัฒนาเมือง ดังนั้นผู้พัฒนาโครงการควรปรับตัวให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลง อีกความเห็นคือ มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินควรสร้างแรงจูงใจได้ในระดับหนึ่ง มิฉะนั้นจะไม่เกิดประโยชน์ เช่น เกณฑ์ปัจจุบันบางเกณฑ์ที่ยังไม่มีการดำเนินการ แต่ยังคงมีความสำคัญต่อการพัฒนาเมือง

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้เชี่ยวชาญท่านหนึ่ง เห็นว่า มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ทำให้พื้นที่อาคารมากขึ้น หรือเป็นการเพิ่มความหนาแน่นของประชากร ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อระบบสาธารณสุขโรค ระบบขนส่งมวลชนที่รองรับ อย่างไรก็ตามผลกระทบดังกล่าวมีไม่มาก เพราะไม่ใช่ทุกโครงการจะเข้าร่วมมาตรการ

ผลตอบแทน

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ เห็นว่า มาตรการสร้างแรงจูงใจ ควรสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจและความคุ้มค่าในการลงทุนของผู้พัฒนาโครงการ ผู้เชี่ยวชาญบางส่วนให้ความเห็นที่สอดคล้องว่า การจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมีความเหมาะสมมากในคอนโดมิเนียมสำหรับผู้สูงอายุ เพราะเป็นบริการที่จำเป็นและสามารถเข้าร่วมมาตรการทางผังเมือง และควรจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กควบคู่ไปด้วย ผู้เชี่ยวชาญยังเห็นตรงกันว่า เป็นผลดีต่อผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียมทั้งตัวผู้สูงอายุ เด็ก และครอบครัว

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้เชี่ยวชาญท่านหนึ่ง เห็นว่า นอกจากมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ยังมีมาตรการทางการเงิน เช่น การลดภาษี หรือเพิ่มภาษี บางประเทศให้ในรูปของเงินสนับสนุน แต่หลักการสำคัญ คือ พื้นที่ใดที่มีความจำเป็นมากกว่า ก็จะทำให้ผลตอบแทนมากกว่า

การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอนาคต

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ เห็นว่า การจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันไม่ควรเป็นเรื่องที่ทำแค่ผิวเผินหรือเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ต้องการเท่านั้น ต้องคำนึงถึงการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืนในอนาคต ในการประสานผลประโยชน์ระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้อง ตั้งแต่ ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียม นิติบุคคล และที่สำคัญที่สุด คือ ประโยชน์ส่วนรวมของผู้พักอาศัย ดังนั้น เมื่อได้รับการเพิ่มพื้นที่ไปแล้ว ควรคงสภาพพื้นที่ และการบริการให้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์นั้น ผู้พัฒนาโครงการจึงควรพิจารณาให้รอบคอบทั้งในเรื่องความต้องการของผู้มาใช้บริการ ข้อกำหนดทั้งหมดก่อนดำเนินการ

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้เชี่ยวชาญบางส่วน เห็นว่า พื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่ใช้ในการเข้าร่วมมาตรการ ควรเปิดโอกาสให้มีการปรับเปลี่ยนเพื่อความยืดหยุ่นในการบริหารของผังเมืองด้วย เพราะบริบทของเมืองและความต้องการของประชากรสามารถเปลี่ยนแปลงได้

โอกาสในการใช้เกณฑ์สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

ความคิดเห็นที่คล้ายคลึง

ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ เห็นว่า โอกาสในการใช้เกณฑ์ ขึ้นอยู่กับกลุ่มเป้าหมายและขนาดของคอนโดมิเนียม เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม แนวโน้มที่จะมีผู้ใช้บริการมากขึ้นโดยเฉพาะสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน สำหรับคอนโดมิเนียมมีความเป็นไปได้ที่จะจัดบริการทั้งสองรูปแบบ ส่วนสำนักงานมีความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมากกว่า

ความคิดเห็นที่แตกต่าง

ผู้เชี่ยวชาญท่านหนึ่ง ให้ความเห็นที่ต่างออกไปว่า การจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมทั่วไปน่าจะสอดคล้องกับวิถีชีวิตของคนในช่วงชีวิตหนึ่งจะมีบุตรหลานมากกว่าสถานดูแลผู้สูงอายุ ผู้เชี่ยวชาญอีกท่าน เห็นว่า ปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ คือ เรื่องของสังคมเมืองที่เป็นสังคมแนวตั้ง เช่น คอนโดมิเนียมแนวสูง หรือโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ซึ่งสมควรได้รับการสนับสนุนมากกว่าโครงการแนวราบ

ผลการสัมภาษณ์ข้างต้น เป็นการเปรียบเทียบความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญกลุ่มเดียวกันในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับแต่ละกลุ่ม ในขั้นต่อไป จะทำการเปรียบเทียบความคิดเห็นส่วนใหญ่ของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยกับผู้เชี่ยวชาญแต่ละกลุ่ม เพื่อให้ทราบความสัมพันธ์เบื้องต้นของผู้ที่มีบทบาทในแต่ละด้าน

จากตารางที่ 4-1 และ 4-8 สามารถสรุปความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเกี่ยวกับรูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในอาคารชุดพักอาศัย ได้ดังนี้

ตารางที่ 4-13 สรุปความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเกี่ยวกับรูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในอาคารชุดพักอาศัย

		ความคิดเห็นที่คล้ายคลึงกัน	ความคิดเห็นที่แตกต่าง	
			ผู้พัฒนาโครงการ	ผู้เชี่ยวชาญ
ระดับการพึงพอใจของผู้สูงอายุ	ประเด็นที่ 1	ผู้สูงอายุที่สามารถเข้าใช้บริการ ควรอยู่ในระดับที่พึ่งพาตัวเอง ไม่ต้องมีแพทย์ประจำ	สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เน้นกิจกรรมทางสังคมสำหรับผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้เหมาะในการจัดตั้งในคอนโด	สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันสำหรับผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเอง และพึ่งพาตัวเองได้บ้าง สามารถจัดตั้งได้ในคอนโดทั้งสองแบบ
การบริหารจัดการ	ประเด็นที่ 1	การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันขึ้นอยู่กับความคิดเห็นของนิติบุคคล ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดตั้ง	ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมจะเตรียมพื้นที่ไว้ให้เท่านั้น เพราะไม่มีความเชี่ยวชาญ และรายได้ที่เกิดขึ้นอาจไม่คุ้มกับค่าใช้จ่าย	ผู้พัฒนาโครงการควรสว่นพื้นที่ส่วนหนึ่งไว้ดำเนินงานเอง เพราะทำให้เกิดความแน่นอนมากกว่าในอนาคต
	ประเด็นที่ 2	กรณีเป็นพื้นที่ขาย ควรให้ผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุที่เชี่ยวชาญมาดำเนินการ	ไม่มีความเห็นที่แตกต่าง	ไม่มีความเห็นที่แตกต่าง
การเปิดให้บริการแก่คนภายนอก	ประเด็นที่ 1	การเปิดให้บริการแก่คนภายนอกสามารถออกแบบพื้นที่ให้แยกกันได้ และช่วยคงจำนวนผู้สูงอายุที่มาใช้บริการให้เพียงพอต่อธุรกิจ	การเปิดให้บริการแก่คนภายนอกไม่เหมาะสม เพราะต้องรักษาความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย	การเปิดให้บริการแก่คนภายนอกจะเป็นผลดีมากกว่า ในเรื่องของการมีปฏิสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชน
การดำเนินงานเพื่อสังคม	ประเด็นที่ 1	ความเป็นไปได้ที่น้อยที่หน่วยงานรัฐจะเข้ามายืมสถานที่	ส่วนใหญ่เห็นว่า ผลตอบแทนที่ได้อาจไม่คุ้มค่า	โดยหลักการเป็นสิ่งที่ดี และควรได้รับการสนับสนุน สามารถขอคำแนะนำในการจัดตั้งจากหน่วยงานรัฐได้

จากตารางที่ 4-2 และ 4-9 สามารถสรุปความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเกี่ยวกับรูปแบบสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในอาคารชุดพักอาศัย ได้ดังนี้

ตารางที่ 4-14 สรุปความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลา กลางวันเกี่ยวกับรูปแบบสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในอาคารชุดพักอาศัย

		ความคิดเห็นที่คล้ายคลึงกัน	ความคิดเห็นที่แตกต่าง	
			ผู้พัฒนาโครงการ	ผู้เชี่ยวชาญ
พัฒนาการ ของเด็ก	ประเด็นที่ 1	สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันใน คอนโด ควรให้บริการแก่เด็กเล็ก แต่ ไม่ใช่เด็กแรกเกิด	ไม่มีความเห็นที่แตกต่าง	ไม่มีความเห็นที่แตกต่าง
การบริหาร จัดการ	ประเด็นที่ 1	การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลา กลางวันขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของนิติ บุคคล ซึ่งเป็นอุปสรรคในการจัดตั้ง	ไม่มีความเห็นที่แตกต่าง	ไม่มีความเห็นที่แตกต่าง
	ประเด็นที่ 2	ควรให้ผู้ประกอบการด้านนี้เข้ามา ดำเนินงานมากกว่า	ไม่มีความเห็นที่แตกต่าง	ไม่มีความเห็นที่แตกต่าง
การเปิดให้ บริการแก่คน ภายนอก	ประเด็นที่ 1	การเปิดให้บริการแก่คนภายนอก สามารถออกแบบพื้นที่ให้แยกกันได้ และช่วยคงจำนวนผู้สูงอายุที่มาใช้ บริการให้เพียงพอต่อธุรกิจ	การเปิดให้บริการแก่คนภายนอกไม่ เหมาะสม เพราะต้องรักษาความเป็น ส่วนตัวของผู้พักอาศัย	ควรเปิดให้บริการสถานเลี้ยงเด็กใน เวลากลางวันแก่คนภายนอกด้วย
การ ดำเนินงาน เพื่อสังคม	ประเด็นที่ 1	ความเป็นไปได้ที่หน่วยงานรัฐจะ เข้ามายืมสถานที่	ส่วนใหญ่เห็นว่า ผลตอบแทนที่ได้อาจ ไม่คุ้มค่า	โดยหลักการเป็นสิ่งที่ดี และควรได้รับ การสนับสนุน สามารถขอคำแนะนำ ในการจัดตั้งจากหน่วยงานรัฐได้

จากตารางที่ 4-3 และ 4-10 สามารถสรุปความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญด้านสถาน
ดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในอาคารชุดพัก
อาศัย

ตารางที่ 4-15 สรุปความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัย

		ความคิดเห็นที่คล้ายคลึงกัน	ความคิดเห็นที่แตกต่าง	
			ผู้พัฒนาโครงการ	ผู้เชี่ยวชาญ
ลักษณะของอาคารชุดพักอาศัย	ประเด็นที่ 1	คอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและผู้มีรายได้น้อยน่าจะต้องการบริการดูแลในเวลากลางวันมากกว่า ตรงกันข้ามกับระดับบน	ไม่มีความเห็นที่แตกต่าง	ไม่มีความเห็นที่แตกต่าง
ความต้องการการดูแลในเวลากลางวัน	ประเด็นที่ 1	สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเป็นที่ต้องการในปัจจุบัน เพราะสังคมสมัยใหม่ ลูกหลานทำงานนอกบ้าน	ไม่มีความเห็นที่แตกต่าง	ไม่มีความเห็นที่แตกต่าง
บรรยากาศในการพักอาศัย	ประเด็นที่ 1	การออกแบบสถานดูแลในเวลากลางวัน สามารถทำให้กลมกลืนกับสภาพแวดล้อมในคอนโดมิเนียม และใช้พื้นที่บางส่วนร่วมกันได้	การจัดพื้นที่ของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันต้องไม่กระทบต่อความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย	สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเป็นหนึ่งในบริการที่เหมาะสมในการสร้างชุมชนที่แบ่งปันพื้นที่บริการร่วมกัน ช่วยสร้างปฏิสัมพันธ์ที่ดี
ความเสี่ยง	ประเด็นที่ 1	ควรมีความชัดเจนในการดำเนินงานและความรับผิดชอบของผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง	ไม่ต้องการแบกรับความเสี่ยงไว้เอง	ความเสี่ยงเป็นเรื่องที่จัดการได้ ถ้ามีความรู้และมีการเตรียมพร้อม

จากตารางที่ 4-4 และ 4-11 สามารถสรุปความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อการจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัย

ตารางที่ 4-16 สรุปความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลา กลางวันเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อการจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัย

		ความคิดเห็นที่คล้ายคลึงกัน	ความคิดเห็นที่แตกต่าง	
			ผู้พัฒนาโครงการ	ผู้เชี่ยวชาญ
ลักษณะของอาคารชุดพักอาศัย	ประเด็นที่ 1	คอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและน้อยต้องการบริการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมากกว่า	ไม่ได้จัดพื้นที่สำหรับเด็กในทุกโครงการ	คอนโดมิเนียมมีข้อจำกัดด้านพื้นที่และความปลอดภัยในการหนีไฟ ดังนั้น ที่ตั้งไม่ควรอยู่เกินชั้นสอง
ความต้องการการดูแลในเวลากลางวัน	ประเด็นที่ 1	มีความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในปัจจุบัน	ความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันน่าจะลดลงในอนาคต	แม้อัตราการเกิดจะลดลงอย่างมาก แต่ยังมีความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เนื่องจากสังคมสมัยใหม่ที่พ่อแม่ทำงานนอกบ้าน
บรรยากาศในการพักอาศัย	ประเด็นที่ 1	สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันอาจมีเสียงรบกวนจากการทำกิจกรรม และกรณีเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอกด้วย อาจทำให้การจราจรติดขัด	ไม่มีความเห็นที่แตกต่าง	ไม่มีความเห็นที่แตกต่าง
ความเสี่ยง	ประเด็นที่ 1	ไม่มีความเห็นที่คล้ายคลึงกัน	ไม่ต้องการแบกรับความเสี่ยงไว้เอง	การปฏิบัติตามมาตรฐานสถานพัฒนาเด็กปฐมวัยแห่งชาติเพียงพอแล้วในการควบคุมความเสี่ยง

จากตารางที่ 4-5 และ 4-12 สามารถสรุปความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองเกี่ยวกับมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ได้ดังนี้

ตารางที่ 4-17 สรุปสรุปความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองเกี่ยวกับมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

		ความคิดเห็นที่คล้ายคลึงกัน	ความคิดเห็นที่แตกต่าง	
			ผู้พัฒนาโครงการ	ผู้เชี่ยวชาญ
การเข้าร่วมมาตรการ	ประเด็นที่ 1	ไม่มีความเห็นที่คล้ายคลึงกัน	ส่วนใหญ่เข้าร่วมมาตรการโดยการจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำ เพราะไม่ซับซ้อนเมื่อเทียบกับเกณฑ์อื่น โดยเฉพาะโครงการคอนโดเนียมที่ผู้พัฒนาโครงการไม่มีส่วนในการบริหาร หลังการขายและโอนเสร็จสิ้น	มาตรการจูงใจทางผังเมืองจัดทำขึ้นตามสภาพสังคม และเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป โดยพิจารณาจากสิ่งที่คนกรุงเทพฯ ต้องการ ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นต่อการพัฒนาเมือง ดังนั้นผู้พัฒนาโครงการควรปรับตัวให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลง
ผลตอบแทน	ประเด็นที่ 1	มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินควรสร้างแรงจูงใจได้ในระดับหนึ่ง มิฉะนั้นจะไม่เกิดประโยชน์	เนื่องจากเกณฑ์พื้นที่เก็บกักน้ำ ไม่มีความยุ่งยากซับซ้อนในการบริหารจัดการ และสามารถได้รับพื้นที่เพิ่มขึ้นสูงสุดที่ร้อยละ 20 เหมือนกัน จึงมีแนวโน้มสูงที่จะใช้เกณฑ์พื้นที่เก็บกักน้ำต่อไป	เกณฑ์ปัจจุบันบางเกณฑ์ที่ยังไม่มีการดำเนินการ แต่ยังคงมีความสำคัญต่อการพัฒนาเมือง
	ประเด็นที่ 2	มาตรการสร้างแรงจูงใจ ควรสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจการให้สัดส่วนในการเพิ่มพื้นที่สูงไม่ใช่ปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจ ผู้พัฒนาคอนโดเนียมจะสนใจการสร้างจุดขายมากกว่า	ไม่มีความเห็นที่แตกต่าง	ไม่มีความเห็นที่แตกต่าง
การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอนาคต	ประเด็นที่ 1	ควรมีความยืดหยุ่นในการปรับการใช้งานที่ยังสอดคล้องกับวัตถุประสงค์เดิม กรณีที่มีความต้องการการดูแลผู้สูงอายุและเด็กไม่เพียงพอในอนาคต	ไม่เห็นด้วยที่พื้นที่นั้นต้องถูกทิ้งร้างหรือไม่สามารถควบคุมการเปลี่ยนแปลงการใช้งานได้ เพราะอาจส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัย	ไม่ควรเป็นเรื่องที่ทำแค่ผิวเผินหรือเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ต้องการเท่านั้น ต้องคำนึงถึงการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืนในอนาคต
โอกาสในการเข้าร่วมเกณฑ์	ประเด็นที่ 1	ไม่มีความเห็นที่คล้ายคลึงกัน	มีความเป็นไปได้น้อยในการเข้าร่วมเกณฑ์ เนื่องจากความซับซ้อนในการดำเนินงาน นอกเสียจากว่ามีการเพิ่มแรงจูงใจมากกว่านี้	แนวโน้มที่จะมีผู้ใช้บริการมากขึ้น โดยเฉพาะสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน สำหรับคอนโดเนียมมีความเป็นไปได้ที่จะจัดบริการทั้งสองรูปแบบ ส่วนสำนักงานมีความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมากกว่า

4.3 แบบจำลองการเพิ่มพื้นที่

4.3.1 การสร้างแบบจำลองการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เกณฑ์การจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

จุดประสงค์ของการสร้างแบบจำลองการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เพื่อให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงของต้นทุน และผลตอบแทนจากการเพิ่มพื้นที่อาคารตามเกณฑ์ และเงื่อนไขทางผังเมือง เพื่อนำมาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยตามเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลในเวลากลางวัน โดยผู้วิจัยได้สร้างทางเลือกตามความเป็นไปได้ของรูปแบบการดำเนินงานจากผลการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในหัวข้อ 4.2 เพื่อศึกษา และทำความเข้าใจเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงของต้นทุน และผลตอบแทน ดังตารางที่ 4-18 ซึ่งอธิบายได้ดังนี้

ทางเลือกที่ 1 กรณีที่พื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันดำเนินงานโดยผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเอง จึง**ไม่เป็นพื้นที่ขาย** และมี**ค่าก่อสร้างสูงกว่า**ทางเลือกอื่น

ทางเลือกที่ 2 กรณีที่พื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเป็น **พื้นที่ขายราคาขายเท่ากับราคาขายเฉลี่ย ค่าก่อสร้างลดลง** เพราะไม่มีค่าตกแต่งภายใน

โดยผู้วิจัยไม่ได้รวมทางเลือกที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ให้เช่าพื้นที่แก่ผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน การให้ยืมพื้นที่หรือขายในราคาต่ำกว่าตลาดแก่หน่วยงานรัฐ เพราะไม่สอดคล้องกับผลการสัมภาษณ์

ตารางที่ 4-18 ทางเลือกในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสำหรับเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

เกณฑ์สถานดูแลผู้สูงอายุและสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน	แบ่งตามรูปแบบการดำเนินงาน	ผลกระทบต่อราคาขาย	ผลกระทบต่อราคาค่าก่อสร้าง
ทางเลือกที่ 1	ดำเนินการเอง	ไม่เป็นพื้นที่ขาย	ราคาค่าก่อสร้างมากกว่า
ทางเลือกที่ 2	ขายให้ผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุและเด็ก	พื้นที่ขาย (ราคาขายเฉลี่ย)	ราคาค่าก่อสร้างน้อยกว่า

ทั้งนี้แบบจำลองถูกสร้างขึ้นจากต้นทุนในการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางผังเมือง และผลตอบแทนจากพื้นที่อาคารรวมที่ได้เพิ่มขึ้นมาที่กระทบต่อผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมเท่านั้น แต่ไม่ได้รวมค่าใช้จ่าย หรือรายได้ที่อาจเกิดขึ้นเมื่อเปิดดำเนินการพื้นที่ที่เข้าร่วมเกณฑ์

4.3.2 ผลการศึกษาแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่

ในหัวข้อนี้ จะเป็นการนำเสนอแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ของโครงการกรณีศึกษา ทั้ง 11 โครงการ โดยแบ่งตามบริษัทที่พัฒนา และเรียงจากโครงการระดับบน กลาง และล่าง ตามลำดับ โดยสูตรการคำนวณพัฒนา มาจากการคำนวณอัตราส่วนกำไรสุทธิต่อต้นทุน (RETURN ON INVESTMENT หรือ ROI)

$$ROI = \frac{\text{รายรับ} - \text{ต้นทุน}}{\text{ต้นทุน}}$$

เมื่อ
 รายรับ = รายได้จากพื้นที่ที่เข้าร่วมเกณฑ์* + รายได้จากพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้นเฉพาะพื้นที่ขาย
 ต้นทุน = ค่าก่อสร้างจากพื้นที่ที่เข้าร่วมเกณฑ์ + ค่าก่อสร้างจากพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้น

ตารางที่ 4-19 ข้อมูลจำเพาะของโครงการกรณีศึกษา 11 โครงการ

รูปทัศนียภาพ										
โครงการ	THE TRE จรัญ 30	THE PRIVACY จรัญ	THE TREE บางโพ	THE LINE สาทร	THE LINE วงศ์สว่าง	The Selected เกษตร	ลุมพินีพลัส บ้านเกล้า	ASHTON จุฬา-สีลม	IDEO MOBI จรัญ	UNIO จรัญ
ผู้พัฒนา	พฤษภา	พฤษภา	พฤษภา	แสนสิริ	แสนสิริ	LPN	LPN	อนันดา	อนันดา	
ราคาต่อตร.ม.	120,000 บาท	100,000 บาท	63,000 บาท	250,000 บาท	95,000 บาท	140,000 บาท	52,000 บาท	190,000 บาท	110,000 บาท	35,700 บาท
จำนวนห้องพัก	305	279	700	327	1,287	307	992	1,180	1,196	1,932
จำนวนร้านค้า	2	2	9	-	1	3	4	5	5	4
ผู้สูงอายุ และเด็ก	20	17	46	24	82	19	60	77	77	116
ที่ดินประเภท	ย. 9 - 15	ย. 7 - 6	ย. 9 - 1	พ. 5 - 6	ย. 10 - 8	ย. 5 - 12	ย. 7 - 11	พ. 5 - 6	ย. 9 - 15	ย. 6 - 26
F.A.R.	1: 7	1: 5	1: 7	1:10	1: 6	1: 4	1: 5	1:10	1: 7	1: 4.5
พื้นที่ดิน	3,116 ตร.ม	2,580 ตร.ม.	6,276 ตร.ม.	3,031 ตร.ม.	10,328 ตร.ม.	4,623 ตร.ม.	10,000 ตร.ม.	6,753 ตร.ม.	4,076 ตร.ม.	27,530 ตร.ม.
พื้นที่อาคารรวม	20,001.62 ตร.ม.	15,471 ตร.ม.	42,471 ตร.ม.	29,096 ตร.ม.	57,522 ตร.ม.	18,201 ตร.ม.	49,896 ตร.ม.	80,635 ตร.ม.	59,979 ตร.ม.	83,899 ตร.ม.
พื้นที่ขาย ต่อพื้นที่อาคาร	ร้อยละ 50	ร้อยละ 50	ร้อยละ 58	ร้อยละ 64	ร้อยละ 52	ร้อยละ 51	ร้อยละ 63	ร้อยละ 56	ร้อยละ 57	ร้อยละ 70

4.3.2.1 แบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ของโครงการ THE TREE จรัญสนิทวงศ์ 30 โดย บริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ตารางที่ 4-20 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE TREE จรัญสนิทวงศ์ 30¹¹⁶

THE TREE จรัญสนิทวงศ์ 30					
ข้อมูลทั่วไป			ข้อมูลการเงิน		
ที่ตั้ง	เขตบางกอกน้อย		ค่าก่อสร้างเฉลี่ย		
ที่ดินประเภท	ย. 9 - 15		สถานดูแลผู้สูง อายุ และเด็ก	15,100 บาท/ตร.ม. 10,600 บาท/ตร.ม.	ทางเลือก 1 ทางเลือก 2
จำนวนอาคาร	2	อาคาร	ราคาขายเฉลี่ย		
จำนวนชั้น	22	ชั้น	สถานดูแลผู้สูง อายุ และเด็ก	118,000 บาท/ตร.ม.	
จำนวนยูนิต	ห้องชุดพักอาศัย	305 ยูนิต	THE TREE จรัญ 30		
	ร้านค้า	2 ยูนิต	ข้อมูลพื้นที่		
ที่จอดรถ	134 (ไม่รวมซ้อนคัน)	(43%)	ขนาดที่ดิน	1-3-79 ไร่	
เริ่มก่อสร้าง	กันยายน พ.ศ. 2560			3,116.00 ตร.ม.	
ก่อสร้างเสร็จ	มิถุนายน พ.ศ. 2562		F.A.R.	1: 6.42	MAX 1: 7
ประเภทห้อง	1 Bed ขนาด 23.6-41.1	ตร.ม.	พื้นที่อาคารรวม	20,001.62 ตร.ม.	
	2 Bed ขนาด 44 - 45	ตร.ม.	พื้นที่ขาย	9,903.26 ตร.ม.	= ร้อยละ 50



ภาพที่ 4-1 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน
โครงการ THE TREE จรัญสนิทวงศ์ 30



ภาพที่ 4-2 ผังพื้นที่ชั้น 1 โครงการ THE TREE จรัญสนิทวงศ์ 30

¹¹⁶ <http://www.homenayoo.com/the-tree-charansanitwong-30/>

ตารางที่ 4-21 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย The THE TREE จรัญสนิทวงศ์ 30¹¹⁷

พื้นที่ใช้สอย	จำนวน (ห้อง)	ประชากร/ หน่วย (คน)	ประชากร รวม (คน)	ประชากรผู้สูงอายุ และเด็กร้อยละ 2^{118} (คน)
1 ห้องพักอาศัย				
- ขนาด < 35 ตร.ม.	265	3	795	16
- ขนาด > 35 ตร.ม.	42	5	210	4
2 พนักงาน				
		10		
รวมทั้งโครงการ	307		1,005.00	20

*จำนวนผู้สูงอายุ และเด็กที่มาใช้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันอย่างน้อยครึ่งหนึ่งของประชากรผู้สูงอายุ และเด็ก

ตารางที่ 4-22 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของ โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE TREE จรัญสนิทวงศ์ 30 จากการเพิ่มพื้นที่ตามเกณฑ์ทางผังเมือง

	พื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้น		CONVERSION RATIO	พื้นที่ที่ใช้รวมเกณฑ์	พื้นที่ขายที่เพิ่มขึ้น (ไม่รวม c)	ค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	รายได้จากพื้นที่ที่ใช้รวมเกณฑ์	รายได้จากการขายพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น	รายได้หลังหักค่าก่อสร้าง
	ร้อยละ	(ตร.ม.)	b	c = a/b	d	e	f	g	h = (f+g) - e
เกณฑ์การจัดให้สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน									
ทางเลือกที่ 1	5	1,091	8	136	409	28,205,643		48,259,050	20,053,408
	10	2,181		273	818	56,411,285		96,518,100	40,106,815
	15	3,272		409	1,227	84,616,928		144,777,150	60,160,223
	20	4,362		545	1,636	112,822,570		193,036,200	80,213,630
ทางเลือกที่ 2	5	1,091	8	136	409	27,592,180	16,086,350	48,259,050	36,753,220
	10	2,181		273	818	55,184,360	32,172,700	96,518,100	73,506,440
	15	3,272		409	1,227	82,776,540	48,259,050	144,777,150	110,259,660
	20	4,362		545	1,636	110,368,720	64,345,400	193,036,200	147,012,880

¹¹⁷ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE TREE จรัญสนิทวงศ์ 30

¹¹⁸ ศิริรัตน์, 2560

4.3.2.2 แบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ของโครงการ THE PRIVACY จรัญ – ราชวิถี โดย บริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ตารางที่ 4-23 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE PRIVACY จรัญ - ราชวิถี¹¹⁹

THE PRIVACY จรัญ - ราชวิถี					
ข้อมูลทั่วไป			ข้อมูลการเงิน		
ที่ตั้ง	บางพลัด		ค่าก่อสร้างเฉลี่ย		
ที่ดินประเภท	ย. 7 - 6		สถานดูแลผู้สูงอายุ และเด็ก	15,100 บาท/ตร.ม.	ทางเลือก 1
				10,600 บาท/ตร.ม.	ทางเลือก 2
จำนวนอาคาร	1	อาคาร	ราคาขายเฉลี่ย		
จำนวนชั้น	25	ชั้น	สถานดูแลผู้สูงอายุ และเด็ก	107,000 บาท/ตร.ม.	
จำนวนยูนิต	ห้องชุดพักอาศัย	279 ยูนิต	THE PRIVACY จรัญ - ราชวิถี	107,000 บาท/ตร.ม.	
	ร้านค้า	2 ยูนิต			
ที่จอดรถ	105 (รวมซ้อนคัน)		ขนาดที่ดิน	1-2-45 ไร่	
เริ่มก่อสร้าง	พ.ศ. 2560			2,580.00 ตร.ม.	
ก่อสร้างเสร็จ	พ.ศ. 2562		F.A.R.	1: 5	MAX 1: 6
ประเภทห้อง	1 Bed ขนาด 28 – 32	ตร.ม.	พื้นที่อาคารรวม	15,471.00 ตร.ม.	
	2 Bed ขนาด 56 - 62	ตร.ม.	พื้นที่ขาย	7,666.37 ตร.ม.	= ร้อยละ 50



ภาพที่ 4-3 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการ THE PRIVACY จรัญ - ราชวิถี



ภาพที่ 4-4 ผังพื้นที่ชั้น 1 โครงการ THE PRIVACY จรัญ - ราชวิถี

¹¹⁹ <http://www.homenayoo.com/the-privacy-charan-ratchawithi-station/>

ตารางที่ 4-24 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย THE PRIVACY จรัญ - ราชนิติ¹²⁰

พื้นที่ใช้สอย	จำนวน (ห้อง)	ประชากร/หน่วย (คน)	ประชากรรวม (คน)	ประชากรผู้สูงอายุและเด็กร้อยละ 2 ¹²¹ (คน)
1 ห้องพักอาศัย				
- ขนาด < 35 ตร.ม.	261	3	783	16
- ขนาด > 35 ตร.ม.	18	5	90	2
2 ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์				
- ขนาด < 35 ตร.ม.	2	3	6	0
รวมทั้งโครงการ	279		879.00	17

*จำนวนผู้สูงอายุ และเด็กที่มาใช้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันอย่างน้อยครึ่งหนึ่งของประชากรผู้สูงอายุ และเด็ก

ตารางที่ 4-25 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของ โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE PRIVACY จรัญ - ราชนิติ จากการเพิ่มพื้นที่ตามเกณฑ์ทางผังเมือง

	พื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้น		CONVERSION RATIO	พื้นที่ที่ใช้รวมเกณฑ์	พื้นที่ขายที่เพิ่มขึ้น (ไม่รวม c)	ค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	รายได้จากพื้นที่ที่ใช้รวมเกณฑ์	รายได้จากการขายพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น	รายได้หลังหักค่าก่อสร้าง
	ร้อยละ	(ตร.ม.)							
			1: X	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(บาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)
เกณฑ์การจัดให้สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน									
ทางเลือกที่ 1	5	645	8	81	242	13,254,750		24,356,813	11,102,063
	10	1,290		161	484	26,509,500		48,713,625	22,204,125
	15	1,935		242	726	39,764,250		73,070,438	33,306,188
	20	2,580		323	968	53,019,000		97,427,250	44,408,250
ทางเลือกที่ 2	5	645	8	81	242	13,045,125	8,118,938	24,356,813	19,430,625
	10	1,290		161	484	26,090,250	16,237,875	48,713,625	38,861,250
	15	1,935		242	726	39,135,375	24,356,813	73,070,438	58,291,875
	20	2,580		323	968	52,180,500	32,475,750	97,427,250	77,722,500

¹²⁰ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE PRIVACY จรัญ - ราชนิติ

¹²¹ ศิริรัตน์, 2560

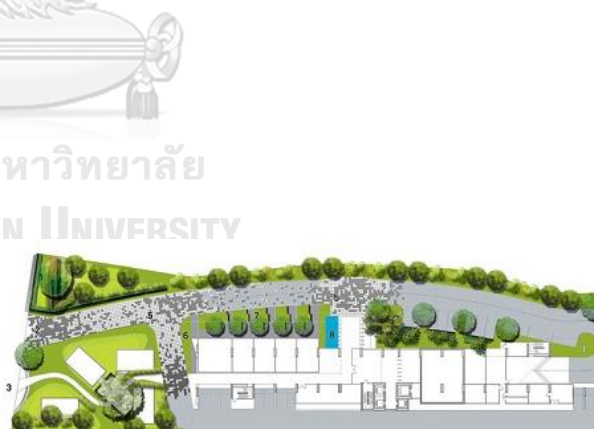
4.3.2.3 แบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ของโครงการ THE TREE บางโพ โดย บริษัท พกษา เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ตารางที่ 4-26 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE TREE บางโพ¹²²

THE TREE บางโพ					
ข้อมูลทั่วไป			ข้อมูลการเงิน		
ที่ตั้ง	บางซื่อ		ค่าก่อสร้างเฉลี่ย		
ที่ดินประเภท	ย. 9 - 1		สถานดูแลผู้สูงอายุ และเด็ก	15,100 บาท/ตร.ม.	ทางเลือก 1
				10,600 บาท/ตร.ม.	ทางเลือก 2
จำนวนอาคาร	1	อาคาร	ราคาขายเฉลี่ย		
จำนวนชั้น	32	ชั้น	สถานดูแลผู้สูงอายุ และเด็ก	63,000 บาท/ตร.ม.	
จำนวนยูนิต	ห้องชุดพักอาศัย 700	ยูนิต	THE TREE บางโพ	63,000 บาท/ตร.ม.	
	ร้านค้า 9	ยูนิต	ข้อมูลพื้นที่		
ที่จอดรถ	285 (รวมซ้อนคัน)	คัน (42%)	ขนาดที่ดิน	3-3-69 ไร่	
เริ่มก่อสร้าง	พ.ศ. 2554			6,276.00 ตร.ม.	
ก่อสร้างเสร็จ	พฤศจิกายน พ.ศ. 2556		F.A.R.	1: 6.77 (1: 7)	MAX 1: 8.4
ประเภทห้อง	1 Bed ขนาด 29.5	ตร.ม.	พื้นที่อาคารรวม	42,471.00 ตร.ม.	
	2 Bed ขนาด 58.5	ตร.ม.	พื้นที่ขาย	24,844.50 ตร.ม.	= ร้อยละ 58



ภาพที่ 4-5 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการ THE TREE บางโพ



ภาพที่ 4-6 ผังพื้นที่ 1 โครงการ THE TREE บางโพ

¹²² <http://www.homenayoo.com/the-privacy-charan-ratchawithi-station/>

ตารางที่ 4-27 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย THE TREE บางโพ¹²³

พื้นที่ใช้สอย	จำนวน (ห้อง)	ประชากร/ หน่วย (คน)	ประชากร รวม (คน)	ประชากรผู้สูงอายุ และเด็กร้อยละ 2 ¹²⁴ (คน)
1 ห้องพักอาศัย				
- ขนาด < 35 ตร.ม.	600	3	1800	36
- ขนาด > 35 ตร.ม.	100	5	500	10
2 ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์				
- ขนาด < 35 ตร.ม.	9	3	27	1
รวมทั้งโครงการ	700		2,327.00	46

*จำนวนผู้สูงอายุ และเด็กที่มาใช้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันอย่างน้อยครึ่งหนึ่งของประชากรผู้สูงอายุ และเด็ก

ตารางที่ 4-28 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของ โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE TREE บางโพ จากการเพิ่มพื้นที่ตามเกณฑ์ทางผังเมือง

	พื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้น		CONVERSION RATIO	พื้นที่ที่ใช้รวมเกณฑ์	พื้นที่ขายที่เพิ่มขึ้น (ไม่รวม c)	ค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	รายได้จากพื้นที่ที่ใช้รวมเกณฑ์	รายได้จากการขายพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น	รายได้หลังหักค่าก่อสร้าง
	ร้อยละ	(ตร.ม.)	b	c = a/b (ตร.ม.)	d (ตร.ม.)	e (บาท)	f (บาท)	g (บาท)	h = (f+g) - e (บาท)
เกณฑ์การจัดให้สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน									
ทางเลือกที่ 1	5	2,197	8	275	1,010	39,428,970		63,654,096	24,225,126
	10	4,393		549	2,021	78,857,940		127,308,191	48,450,251
	15	6,590		824	3,031	118,286,910		190,962,287	72,675,377
	20	8,786		1,098	4,042	157,715,880		254,616,382	96,900,502
ทางเลือกที่ 2	5	2,197	8	275	1,010	39,428,970	17,298,225	63,654,096	41,523,351
	10	4,393		549	2,021	78,857,940	34,596,450	127,308,191	83,046,701
	15	6,590		824	3,031	118,286,910	51,894,675	190,962,287	124,570,052
	20	8,786		1,098	4,042	157,715,880	69,192,900	254,616,382	166,093,402

¹²³ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE TREE บางโพ

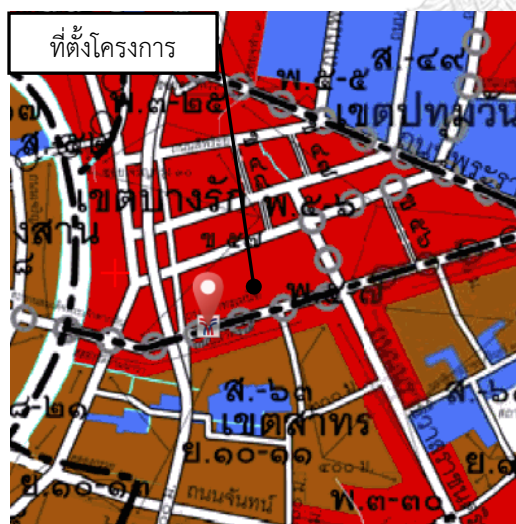
¹²⁴ ศิริรัตน์, 2560

4.3.2.4 แบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ของโครงการ **The Line** สาทร โดย บริษัท แสนสิริ จำกัด

(มหาชน)

ตารางที่ 4-29 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE LINE สาทร¹²⁵

THE LINE สาทร					
ข้อมูลทั่วไป			ข้อมูลการเงิน		
ที่ตั้ง	เขตบางรัก		ค่าก่อสร้างเฉลี่ย		
ที่ดินประเภท	ย. 5 - 12		สถานดูแลผู้สูง อายุ และเด็ก	15,100 บาท/ตร.ม. 10,600 บาท/ตร.ม.	ทางเลือก 1 ทางเลือก 2
จำนวนอาคาร	2	อาคาร	ราคาขายเฉลี่ย		
จำนวนชั้น	46	ชั้น	สถานดูแลผู้สูง อายุ และเด็ก	250,000 บาท/ตร.ม.	
จำนวนยูนิต	ห้องชุดพักอาศัย	327 ยูนิต	THE LINE สาทร	250,000 บาท/ตร.ม.	
ที่จอดรถ	222 (ไม่รวมซ้อนคัน)	คัน (67%)	ข้อมูลพื้นที่		
เริ่มก่อสร้าง	พฤศจิกายน พ.ศ. 2560		ขนาดที่ดิน	1-3-57.7 ไร่ ไร่	
ก่อสร้างเสร็จ	พ.ศ. 2562		F.A.R.	1: 9.6 (1:10)	MAX 1: 12
ประเภทห้อง	1 Bed ขนาด 31.75-42	ตร.ม.	พื้นที่อาคารรวม	29,096.08 ตร.ม.	
	2 Bed ขนาด 71-88.75	ตร.ม.	พื้นที่ขาย	13,969.82 ตร.ม.	= ร้อยละ 64



ภาพที่ 4-7 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน
โครงการ THE LINE สาทร



ภาพที่ 4-8 ผังพื้นที่ 1 โครงการ THE LINE สาทร¹²⁶

¹²⁵ <http://www.homenayoo.com/the-privacy-charan-ratchawithi-station/>

¹²⁶ <http://www.condonayoo.com/the-line-sathorn/>

ตารางที่ 4-30 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย THE LINE สาทร¹²⁷

พื้นที่ใช้สอย	จำนวน (ห้อง)	ประชากร/ หน่วย (คน)	ประชากร รวม (คน)	ประชากรผู้สูงอายุ และเด็กร้อยละ 2 ¹²⁸ (คน)
1ห้องพักอาศัย				
- ขนาด < 35 ตร.ม.	219	3	657	13
- ขนาด > 35 ตร.ม.	108	5	540	11
รวมทั้งโครงการ	327		1,197.00	24

*จำนวนผู้สูงอายุ และเด็กที่มาใช้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันอย่างน้อยครึ่งหนึ่งของประชากรผู้สูงอายุ และเด็ก

ตารางที่ 4-31 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของ โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE LINE สาทร จากการเพิ่มพื้นที่ตามเกณฑ์ทางผังเมือง

	พื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้น		CONVERSION RATIO	พื้นที่ที่ใช้รวมเกณฑ์	พื้นที่ขายที่เพิ่มขึ้น (ไม่รวม c)	ค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	รายได้จากพื้นที่ที่ใช้รวมเกณฑ์	รายได้จากการขายพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น	รายได้หลังหักค่าก่อสร้าง
	a	b	b	c = a/b	d	e	f	g	h = (f+g) - e
	ร้อยละ	(ตร.ม.)	1: X	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(บาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)
เกณฑ์การจัดให้สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน									
ทางเลือกที่ 1	5	1,515	8	189	777	43,700,348		194,253,716	150,553,369
	10	3,031		379	1,554	87,400,695		388,507,432	301,106,737
	15	4,546		568	2,331	131,101,043		582,761,148	451,660,106
	20	6,062		758	3,108	174,801,390		777,014,864	602,213,474
ทางเลือกที่ 2	5	1,515	8	189	777	42,847,935	47,356,250	194,253,716	198,762,031
	10	3,031		379	1,554	85,695,870	94,712,500	388,507,432	397,524,062
	15	4,546		568	2,331	128,543,805	142,068,750	582,761,148	596,286,093
	20	6,062		758	3,108	171,391,740	189,425,000	777,014,864	795,048,124

¹²⁷ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการอาคารชุดพักอาศัย The Line สาทร

¹²⁸ ศิริรัตน์, 2560

4.3.2.5 แบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ของโครงการ Nye by Sansiri โดย บริษัท แสนสิริ จำกัด
(มหาชน)

ตารางที่ 4-32 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย Nye by Sansiri¹²⁹

NYE BY แสนสิริ					
ข้อมูลทั่วไป			ข้อมูลการเงิน		
ที่ตั้ง	คลองสาน		ค่าก่อสร้างเฉลี่ย		
ที่ดินประเภท	ย. 10 - 8		สถานดูแลผู้สูงอายุ และเด็ก	15,100 บาท/ตร.ม.	ทางเลือก 1
				10,600 บาท/ตร.ม.	ทางเลือก 2
จำนวนอาคาร	2	อาคาร	ราคาขายเฉลี่ย		
จำนวนชั้น	30	ชั้น	สถานดูแลผู้สูงอายุ และเด็ก	113,000 บาท/ตร.ม.	
จำนวนยูนิต	ห้องชุดพักอาศัย 636	ยูนิต	Nye by Sansiri	113,000 บาท/ตร.ม.	
ที่จอดรถ	316 (ไม่รวมซ้อนคัน)	คัน (49%)	ข้อมูลพื้นที่		
เริ่มก่อสร้าง	พ.ศ. 2556		ขนาดที่ดิน	3-2-62.3 ไร่	
ก่อสร้างเสร็จ	พ.ศ. 2558			5,849.20 ตร.ม.	
ประเภทห้อง	1 Bed ขนาด 30 - 43.5 ตร.ม.		F.A.R.	1: 8	MAX 1: 9.6
	2 Bed ขนาด 59.5 - 68 ตร.ม.		พื้นที่อาคารรวม	46,516.00 ตร.ม.	
	Duplex ขนาด 63 - 64 ตร.ม.		พื้นที่ขาย	24,138.00 ตร.ม.	= ร้อยละ 52



ภาพที่ 4-9 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

โครงการ Nye by Sansiri



ภาพที่ 4-10 ผังพื้นที่ชั้น 1 โครงการ Nye by Sansiri

¹²⁹ <http://www.homenayoo.com/nye-by-sansiri/>

ตารางที่ 4-33 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย Nye by Sansiri¹³⁰

พื้นที่ใช้สอย	จำนวน (ห้อง)	ประชากร/ หน่วย (คน)	ประชากร รวม (คน)	ประชากรผู้สูงอายุ และเด็กร้อยละ 2 ¹³¹ (คน)
ห้องพักอาศัย				
- ขนาด < 35 ตร.ม.	510	3	1530	31
- ขนาด > 35 ตร.ม.	126	5	630	13
รวมทั้งโครงการ	636		2,160.00	43

*จำนวนผู้สูงอายุ และเด็กที่มาใช้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันอย่างน้อยครึ่งหนึ่งของประชากรผู้สูงอายุ และเด็ก

ตารางที่ 4-34 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของ โครงการอาคารชุดพักอาศัย NYE BY SANSIRI จากการเพิ่มพื้นที่ตามเกณฑ์ทางผังเมือง

	พื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้น		CONVERSION RATIO	พื้นที่ที่ใช้รวมเกณฑ์	พื้นที่ขายที่เพิ่มขึ้น (ไม่รวม c)	ค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	รายได้จากพื้นที่ที่ใช้รวมเกณฑ์	รายได้จากการขายพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น	รายได้หลังหักค่าก่อสร้าง
	a	b	b	c = a/b	d	e	f	g	h = (f+g) - e
	ร้อยละ	(ตร.ม.)	1: X	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(บาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)
เกณฑ์การจัดให้สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน									
ทางเลือกที่ 1	5	2,340	8	292	922	53,607,918		104,145,612	50,537,694
	10	4,679		585	1,843	107,215,836		208,291,224	101,075,388
	15	7,019		877	2,765	160,823,754		312,436,836	151,613,082
	20	9,359		1,170	3,687	214,431,672		416,582,448	202,150,776
ทางเลือกที่ 2	5	2,340	8	292	922	52,847,522	33,047,980	104,145,612	84,346,070
	10	4,679		585	1,843	105,695,044	66,095,960	208,291,224	168,692,140
	15	7,019		877	2,765	158,542,566	99,143,940	312,436,836	253,038,210
	20	9,359		1,170	3,687	211,390,088	132,191,920	416,582,448	337,384,280

¹³⁰ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการอาคารชุดพักอาศัย Nye by Sansiri

¹³¹ ศิริรัตน์, 2560

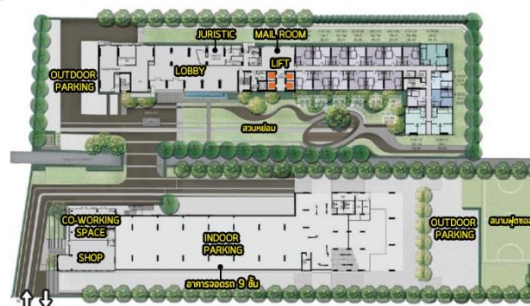
4.3.2.6 แบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ของโครงการ THE LINE วงศ์สว่าง โดย บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน)

ตารางที่ 4-35 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE LINE วงศ์สว่าง¹³²

THE LINE วงศ์สว่าง						
ข้อมูลทั่วไป			ข้อมูลการเงิน			
ที่ตั้ง	บางซื่อ		ค่าก่อสร้างเฉลี่ย			
ที่ดินประเภท	ย. 10 - 8		สถานดูแลผู้สูง	15,100	บาท/ตร.ม.	ทางเลือก 1
			อายุ และเด็ก	10,600	บาท/ตร.ม.	ทางเลือก 2
จำนวนอาคาร	2	อาคาร	ราคาขายเฉลี่ย			
จำนวนชั้น	36	ชั้น	สถานดูแลผู้สูง	95,000	บาท/ตร.ม.	
จำนวนยูนิต	ห้องชุดพักอาศัย	1,287	ยูนิต	THE LINE	95,000	บาท/ตร.ม.
	ร้านค้า	1	ยูนิต	วงศ์สว่าง		
ที่จอดรถ	537 (ไม่รวมซ้อนคัน)	คัน (41%)	ข้อมูลพื้นที่			
เริ่มก่อสร้าง	กรกฎาคม พ.ศ. 2558		ขนาดที่ดิน	6-1-82	ไร่	
ก่อสร้างเสร็จ	มีนาคม พ.ศ. 2561		F.A.R.	1: 6		MAX 1: 7.2
ประเภทห้อง	1 Bed ขนาด 28 –40.75	ตร.ม.	พื้นที่อาคารรวม	57,522.21	ตร.ม.	
	2 Bed ขนาด 47.7–55.7	ตร.ม.	พื้นที่ขาย	43,975.20	ตร.ม.	= ร้อยละ 61



ภาพที่ 4-11 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน
โครงการ THE LINE วงศ์สว่าง



ภาพที่ 4-12 ผังพื้นที่ชั้น 1
โครงการ THE LINE วงศ์สว่าง¹³³

¹³² <http://www.homenayoo.com/the-line-wongsawang/>

¹³³ <https://thinkofliving.com/article/the-line>

ตารางที่ 4-36 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย THE LINE วงศ์สว่าง¹³⁴

พื้นที่ใช้สอย	จำนวน (ห้อง)	ประชากร/ หน่วย (คน)	ประชากรรวม (คน)	ประชากรผู้สูงอายุและเด็กร้อยละ 2 ¹³⁵ (คน)
1 ห้องพักอาศัย				
- ขนาด < 35 ตร.ม.	1,159	3	3,477	70
- ขนาด > 35 ตร.ม.	128	5	640	13
2 ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์				
- ขนาด < 35 ตร.ม.	1	2	2	0
รวมทั้งโครงการ	1287		4,119	82

*จำนวนผู้ใช้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันอย่างน้อยครึ่งหนึ่งของประชากรผู้สูงอายุ และเด็ก

ตารางที่ 4-37 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของ โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE LINE วงศ์สว่าง จากการเพิ่มพื้นที่ตามเกณฑ์ทางผังเมือง

	พื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้น		CONVERSION RATIO	พื้นที่ที่ใช้รวมเกณฑ์	พื้นที่ขายที่เพิ่มขึ้น (ไม่รวม c)	ค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	รายได้จากพื้นที่ที่ใช้รวมเกณฑ์	รายได้จากการขายพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น	รายได้หลังหักค่าก่อสร้าง
	a	b	b	c = a/b	d	e	f	g	h = (f+g) - e
	ร้อยละ	(ตร.ม.)	1: X	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(บาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)
เกณฑ์การจัดให้สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน									
ทางเลือกที่ 1	5	3,098	8	387	1,494	55,616,280		141,885,250	86,268,970
	10	6,197		775	2,987	111,232,560		283,770,500	172,537,940
	15	9,295		1,162	4,481	166,848,840		425,655,750	258,806,910
	20	12,394		1,549	5,974	222,465,120		567,540,999	345,075,879
ทางเลือกที่ 2	5	3,098	8	387	1,494	55,616,280	36,793,500	141,885,250	123,062,470
	10	6,197		775	2,987	111,232,560	73,587,000	283,770,500	246,124,940
	15	9,295		1,162	4,481	166,848,840	110,380,500	425,655,750	369,187,410
	20	12,394		1,549	5,974	222,465,120	147,174,000	567,540,999	492,249,879

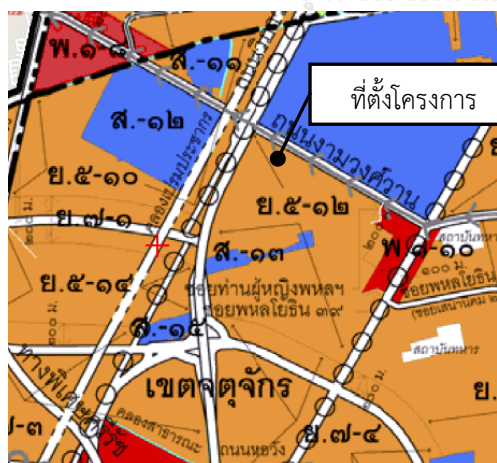
¹³⁴ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE LINE วงศ์สว่าง

¹³⁵ ศิริรัตน์, 2560

4.3.2.7 แบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ของโครงการ **The Selected** เกษตร – งามวงศ์วาน By L.P.N โดย บริษัท แอลพีเอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ตารางที่ 4-38 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย The Selected เกษตร – งามวงศ์วาน By L.P.N ¹³⁶

The Selected เกษตร – งามวงศ์วาน By L.P.N					
ข้อมูลทั่วไป			ข้อมูลการเงิน		
ที่ตั้ง	จุดจักร		ค่าก่อสร้างเฉลี่ย		
ที่ดินประเภท	ย. 5 - 12		สถานดูแลผู้สูง อายุ และเด็ก	15,100 บาท/ตร.ม.	ทางเลือก 1
				10,600 บาท/ตร.ม.	ทางเลือก 2
จำนวนอาคาร	1	อาคาร	ราคาขายเฉลี่ย		
จำนวนชั้น	20	ชั้น	สถานดูแลผู้สูง อายุ และเด็ก	140,000 บาท/ตร.ม.	
จำนวนยูนิต	ห้องชุดพักอาศัย	307 ยูนิต	The Selected เกษตร	140,000 บาท/ตร.ม.	
	ร้านค้า	3 ยูนิต			
ที่จอดรถ	121 (ไม่รวมซ้อนคัน)	คัน (39%)	ขนาดที่ดิน	2-3-46 ไร่ ไร่	
เริ่มก่อสร้าง	ตุลาคม พ.ศ. 2560			4,623.20 ตร.ม.	
ก่อสร้างเสร็จ	กันยายน พ.ศ. 2561		F.A.R.	1: 4	MAX 1: 4.8
ประเภทห้อง	Studio ขนาด 24 – 25.5	ตร.ม.	พื้นที่อาคารรวม	18,201.25 ตร.ม.	
	1 Bed ขนาด 28 – 34.5	ตร.ม.			
	2 Bed ขนาด 40	ตร.ม.			
			พื้นที่ขาย	9,330.75 ตร.ม.	= ร้อยละ 51



ภาพที่ 4-13 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการ The Selected เกษตร – งามวงศ์วาน By L.P.N



ภาพที่ 4-14 ผังพื้นที่ 1 โครงการ The Selected เกษตร – งามวงศ์วาน By L.P.N

¹³⁶ <http://www.condonayoo.com/lumpini-park-borom-sirindhorn/>

ตารางที่ 4-39 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย The Selected เกษตร - งามวงศ์วาน¹³⁷

พื้นที่ใช้สอย	จำนวน (ห้อง)	ประชากร/หน่วย (คน)	ประชากรรวม (คน)	ประชากรผู้สูงอายุและเด็กร้อยละ 2 ¹³⁸ (คน)
1 ห้องพักอาศัย				
- ขนาด < 35 ตร.ม.	309	3	927	19
- ขนาด > 35 ตร.ม.	1	5	5	0
2 ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์				
- ขนาด < 35 ตร.ม.	3	3	9	-
รวมทั้งโครงการ	313		951.00	19*

*จำนวนผู้สูงอายุ และเด็กที่มาใช้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันอย่างน้อยครึ่งหนึ่งของประชากรผู้สูงอายุ และเด็ก

ตารางที่ 4-40 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของ โครงการอาคารชุดพักอาศัย The Selected เกษตร - งามวงศ์วาน จากการเพิ่มพื้นที่ตามเกณฑ์ทางผังเมือง

	พื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้น		CONVERSION RATIO	พื้นที่ที่ใช้รวมเกณฑ์	พื้นที่ขายที่เพิ่มขึ้น (ไม่รวม c)	ค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	รายได้จากพื้นที่ที่เข้าร่วมเกณฑ์	รายได้จากการขายพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น	รายได้หลังหักค่าก่อสร้าง
	a	b	b	c = a/b	d	e	f	g	h = (f+g) - e
	ร้อยละ	(ตร.ม.)	1: X	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(บาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)
เกณฑ์การจัดให้สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน									
ทางเลือกที่ 1	5	925	8	116	358	23,913,502		50,180,278	26,266,776
	10	1,849		231	717	47,827,004		100,360,556	52,533,552
	15	2,774		347	1,075	71,740,506		150,540,835	78,800,329
	20	3,699		462	1,434	95,654,008		200,721,113	105,067,105
ทางเลือกที่ 2	5	925	8	116	358	23,393,392	16,181,200	50,180,278	42,968,086
	10	1,849		231	717	46,786,784	32,362,400	100,360,556	85,936,172
	15	2,774		347	1,075	70,180,176	48,543,600	150,540,835	128,904,259
	20	3,699		462	1,434	93,573,568	64,724,800	200,721,113	171,872,345

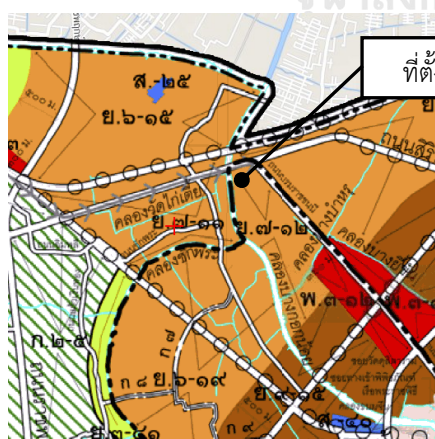
¹³⁷ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการอาคารชุดพักอาศัย The Selected เกษตร - งามวงศ์วาน By L.P.N

¹³⁸ ศิริรัตน์, 2560

4.3.2.8 แบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ของโครงการ LUMPINI PLACE บรมราชชนนี-ปิ่นเกล้า โดย บริษัท แอลพีเอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ตารางที่ 4-41 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย LUMPINI PLACE บรมราชชนนี-ปิ่นเกล้า¹³⁹

LUMPINI PLACE บรมราชชนนี-ปิ่นเกล้า					
ข้อมูลทั่วไป			ข้อมูลการเงิน		
ที่ตั้ง	ตลิ่งชัน		ค่าก่อสร้างเฉลี่ย		
ที่ดินประเภท	ย. 7 - 11		สถานดูแลผู้สูง	15,100 บาท/ตร.ม.	ทางเลือก 1
			อายุ และเด็ก	10,600 บาท/ตร.ม.	ทางเลือก 2
จำนวนอาคาร	2	อาคาร	ราคาขายเฉลี่ย		
จำนวนชั้น	25	ชั้น	สถานดูแลผู้สูง	52,000 บาท/ตร.ม.	
จำนวนยูนิต	ห้องชุดพักอาศัย	992 ยูนิต	LUMPINI PLACE ปิ่นเกล้า	52,000 บาท/ตร.ม.	
	ร้านค้า	4 ยูนิต	ข้อมูลพื้นที่		
ที่จอดรถ	360 (รวมซ้อนคัน)	คัน (36%)	ขนาดที่ดิน	6 ไร่	
เริ่มก่อสร้าง	พ.ศ. 2557			10,000.00 ตร.ม.	
ก่อสร้างเสร็จ	ปัจจุบันแล้วเสร็จ		F.A.R.	1: 5	MAX 1: 6
ประเภทห้อง	1 Bed ขนาด 28 - 32	ตร.ม.	พื้นที่อาคารรวม	49,896.00 ตร.ม.	
	2 Bed ขนาด 56 - 62	ตร.ม.	พื้นที่ขาย	31,507.00 ตร.ม.	= ร้อยละ 63



ภาพที่ 4-15 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินโครงการ LUMPINI PLACE บรมราชชนนี



ภาพที่ 4-16 ผังพื้นที่ชั้น 1 โครงการ LUMPINI PLACE บรมราชชนนี-ปิ่นเกล้า

¹³⁹ <http://www.condonayoo.com/lumpini-park-borom-sirindhorn/>

ตารางที่ 4-42 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย LUMPINI PLACE บรมราชชนนี-ปิ่นเกล้า¹⁴⁰

พื้นที่ใช้สอย	จำนวน (ห้อง)	ประชากร/หน่วย (คน)	ประชากรรวม (คน)	ประชากรผู้สูงอายุและเด็กร้อยละ ¹⁴¹ (คน)
1 ห้องพักอาศัย				
- ขนาด < 35 ตร.ม.	984	3	2952	59
- ขนาด > 35 ตร.ม.	8	5	40	1
2 ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์				
- ขนาด < 35 ตร.ม.	4	5	20	-
รวมทั้งโครงการ	996		3,012.00	60

*จำนวนผู้สูงอายุ และเด็กที่มาใช้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันอย่างน้อยครึ่งหนึ่งของประชากรผู้สูงอายุ และเด็ก

ตารางที่ 4-43 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของ โครงการอาคารชุดพักอาศัย LUMPINI PLACE บรมราชชนนี-ปิ่นเกล้า จากการเพิ่มพื้นที่ตามเกณฑ์ทางผังเมือง

	พื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้น		CONVERSION RATIO	พื้นที่ที่ใช้รวมเกณฑ์	พื้นที่ขายที่เพิ่มขึ้น (ไม่รวม c)	ค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	รายได้จากพื้นที่ที่ใช้รวมเกณฑ์	รายได้จากการขายพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น	รายได้หลังหักค่าก่อสร้าง
	a	b	c = a/b	d	e	f	g	h = (f+g) - e	
	ร้อยละ	(ตร.ม.)	1: X	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(บาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)
เกณฑ์การจัดให้สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน									
ทางเลือกที่ 1	5	2,500	8	313	1,266	40,718,750		65,838,945	25,120,195
	10	5,000		625	2,532	81,437,500		131,677,890	50,240,390
	15	7,500		938	3,798	122,156,250		197,516,835	75,360,585
	20	10,000		1,250	5,065	162,875,000		263,355,780	100,480,780
ทางเลือกที่ 2	5	2,500	8	313	1,266	40,718,750	16,250,000	65,838,945	41,370,195
	10	5,000		625	2,532	81,437,500	32,500,000	131,677,890	82,740,390
	15	7,500		938	3,798	122,156,250	48,750,000	197,516,835	124,110,585
	20	10,000		1,250	5,065	162,875,000	65,000,000	263,355,780	165,480,780

¹⁴⁰ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการอาคารชุดพักอาศัย LUMPINI PLACE บรมราชชนนี-ปิ่นเกล้า

¹⁴¹ ศิริรัตน์, 2560

4.3.2.9 แบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ของโครงการ ASHTON จุฬา-สีลม โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ตารางที่ 4-44 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย ASHTON จุฬา-สีลม¹⁴²

ASHTON จุฬา-สีลม		ข้อมูลการเงิน		
ข้อมูลทั่วไป		ข้อมูลการเงิน		
ที่ตั้ง	เขตบางรัก	ค่าก่อสร้างเฉลี่ย		
ที่ดินประเภท	ย. 5 - 6	สถานดูแลผู้สูง	15,100 บาท/ตร.ม.	ทางเลือก 1
		อายุ และเด็ก	10,600 บาท/ตร.ม.	ทางเลือก 2
จำนวนอาคาร	1 อาคาร	ราคาขายเฉลี่ย		
จำนวนชั้น	56 ชั้น	สถานดูแลผู้สูง	190,000 บาท/ตร.ม.	
จำนวนยูนิต	ห้องชุดพักอาศัย 1,180 ยูนิต	ASHTON จุฬา-สีลม	190,000 บาท/ตร.ม.	
	ร้านค้า 5 ยูนิต			
ที่จอดรถ	560 (ไม่รวมซ้อนคัน) คัน (40%)	ขนาดที่ดิน	4-0-88.3 ไร่	
เริ่มก่อสร้าง	พฤศจิกายน พ.ศ. 2558		6,753.80 ตร.ม.	
ก่อสร้างเสร็จ	พ.ศ. 2561	F.A.R.	1: 11.94 (1:10)	MAX 1: 12
ประเภทห้อง	Studio ขนาด 24.5-34.5 ตร.ม.	พื้นที่อาคารรวม	80,634.80 ตร.ม.	
	1 Bed ขนาด 30.5-34.5 ตร.ม.			
	2 Bed ขนาด 55-66 ตร.ม.			



ภาพที่ 4-17 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

โครงการ ASHTON จุฬา-สีลม



ภาพที่ 4-18 ผังพื้นที่ชั้น 1

โครงการ ASHTON จุฬา-สีลม¹⁴³

¹⁴² <http://www.condonayoo.com/lumpini-park-borom-sirindhorn/>

ตารางที่ 4-45 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ASHTON จุฬา-สีลม¹⁴⁴

พื้นที่ใช้สอย	จำนวน (ห้อง)	ประชากร/หน่วย (คน)	ประชากรรวม (คน)	ประชากรผู้สูงอายุและเด็กร้อยละ 2 ¹⁴⁵ (คน)
1 ห้องพักอาศัย				
- ขนาด < 35 ตร.ม.	1,026	3	3,078	62
- ขนาด > 35 ตร.ม.	154	5	770	15
2 ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์				
- ขนาด < 35 ตร.ม.	5	5	25	
รวมทั้งโครงการ	1180		3,898	77

*จำนวนผู้สูงอายุ และเด็กที่มาใช้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันอย่างน้อยครึ่งหนึ่งของประชากรผู้สูงอายุ และเด็ก

ตารางที่ 4-46 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของ โครงการอาคารชุดพักอาศัย ASHTON จุฬา-สีลม จากการเพิ่มพื้นที่ตามเกณฑ์ทางผังเมือง

	พื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้น		CONVERSION RATIO	พื้นที่ที่ใช้ร่วมเกณฑ์	พื้นที่ขายที่เพิ่มขึ้น (ไม่รวม c)	ค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	รายได้จากพื้นที่ที่ใช้ร่วมเกณฑ์	รายได้จากการขายพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น	รายได้หลังหักค่าก่อสร้าง
	a	b	b	c = a/b	d	e	f	g	h = (f+g) - e
	ร้อยละ	(ตร.ม.)	1: X	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(บาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)
เกณฑ์การจัดให้สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน									
ทางเลือกที่ 1	5	3,377	8	422	1,462	97,372,702		277,698,294	180,325,592
	10	6,753		844	2,923	194,745,405		555,396,588	360,651,183
	15	10,130		1,266	4,385	292,118,108		833,094,882	540,976,775
	20	13,506		1,688	5,846	389,490,810		1,110,793,176	721,302,366
ทางเลือกที่ 2	5	3,377	8	422	1,462	95,473,365	80,194,250	277,698,294	262,419,179
	10	6,753		844	2,923	190,946,730	160,388,500	555,396,588	524,838,358
	15	10,130		1,266	4,385	286,420,095	240,582,750	833,094,882	787,257,537
	20	13,506		1,688	5,846	381,893,460	320,777,000	1,110,793,176	1,049,676,716

¹⁴³ <http://www.aseanliving.com/condo/condo-projects/item/91-ashton-chula-silom-2015.html>

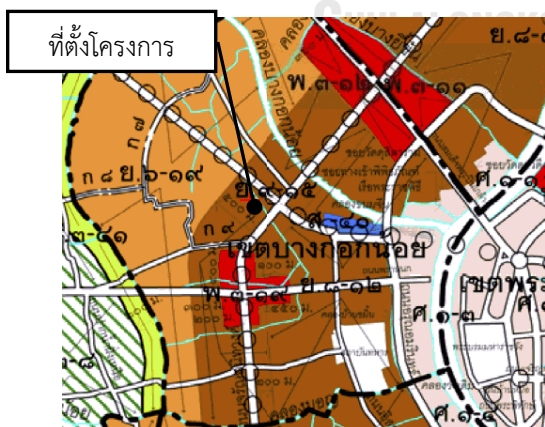
¹⁴⁴ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการอาคารชุดพักอาศัย IDEO Q จุฬา - สามย่าน

¹⁴⁵ ศิริรัตน์, 2560

4.3.2.10 แบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ของโครงการ IDEO MOBI จรัญ INTERCHANGE โดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ตารางที่ 4-47 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย IDEO MOBI จรัญ INTERCHANGE¹⁴⁶

IDEO MOBI จรัญ INTERCHANGE						
ข้อมูลทั่วไป			ข้อมูลการเงิน			
ที่ตั้ง	บางกอกน้อย		ค่าก่อสร้างเฉลี่ย			
ที่ดินประเภท	ย. 9 - 15		สถานดูแลผู้สูง	15,100	บาท/ตร.ม.	ทางเลือก 1
			อายุ และเด็ก	10,600	บาท/ตร.ม.	ทางเลือก 2
จำนวนอาคาร	1	อาคาร	ราคาขายเฉลี่ย			
จำนวนชั้น	22	ชั้น	สถานดูแลผู้สูง	110,000	บาท/ตร.ม.	
จำนวนยูนิต	ห้องชุดพักอาศัย	1,196	ยูนิต	IDEO MOBI	110,000	บาท/ตร.ม.
	ร้านค้า	5	ยูนิต	ข้อมูลพื้นที่		
ที่จอดรถ	427 (ไม่รวมซ้อนคัน)	คัน (36%)	ขนาดที่ดิน	5-3-68	ไร่	
เริ่มก่อสร้าง	พ.ศ. 2557			4,076	ตร.ม.	
ก่อสร้างเสร็จ	พ.ศ. 2559		F.A.R.	1: 6.33 (1: 7)		MAX 1: 8.4
ประเภทห้อง	Studio ขนาด 21.5	ตร.ม.	พื้นที่อาคารรวม	59,979.00 ตร.ม.		
	1 Bed ขนาด 33.5	ตร.ม.				
	2 Bed ขนาด 45	ตร.ม.				



ภาพที่ 4-19 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการ

IDEO MOBI จรัญ INTERCHANGE



ภาพที่ 4-20 ผังพื้นที่ชั้น 1 โครงการ IDEO MOBI จรัญ

INTERCHANGE¹⁴⁷

¹⁴⁶ <http://www.condonayoo.com/lumpini-park-borom-sirindhorn/>

ตารางที่ 4-48 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย IDEO MOBI จรัญ INTERCHANGE

พื้นที่ใช้สอย	จำนวน (ห้อง)	ประชากร/หน่วย (คน)	ประชากรรวม (คน)	ประชากรผู้สูงอายุและเด็กร้อยละ 2^{148} (คน)
1) ห้องพักอาศัย				
- ขนาด < 35 ตร.ม.	1,069	3	3,207	64
- ขนาด > 35 ตร.ม.	127	5	635	13
2) ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์				
- ขนาด < 35 ตร.ม.	5	5	25	
รวมทั้งโครงการ	1,201		3,882	77

*จำนวนผู้สูงอายุ และเด็กที่มาใช้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันอย่างน้อยครึ่งหนึ่งของประชากรผู้สูงอายุ และเด็ก

ตารางที่ 4-49 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของ โครงการอาคารชุดพักอาศัย IDEO MOBI จรัญ INTERCHANGE จากการเพิ่มพื้นที่ตามเกณฑ์ทางผังเมือง

	พื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้น		CONVERSION RATIO	พื้นที่ที่ใช้รวมเกณฑ์	พื้นที่ขายที่เพิ่มขึ้น (ไม่รวม c)	ค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	รายได้จากพื้นที่ที่ใช้รวมเกณฑ์	รายได้จากการขายพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น	รายได้หลังหักค่าก่อสร้าง
	a	b	b	c = a/b	d	e	f	g	h = (f+g) - e
	ร้อยละ	(ตร.ม.)	1: X	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(บาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)
เกณฑ์การจัดให้สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน									
ทางเลือกที่ 1	5	3,316	8	415	1,464	68,153,253		161,075,415	92,922,162
	10	6,633		829	2,929	136,306,506		322,150,830	185,844,324
	15	9,949		1,244	4,393	204,459,759		483,226,245	278,766,486
	20	13,266		1,658	5,857	272,613,012		644,301,660	371,688,648
ทางเลือกที่ 2	5	3,316	8	415	1,464	68,153,253	45,601,325	161,075,415	138,523,487
	10	6,633		829	2,929	136,306,506	91,202,650	322,150,830	277,046,974
	15	9,949		1,244	4,393	204,459,759	136,803,975	483,226,245	415,570,461
	20	13,266		1,658	5,857	272,613,012	182,405,300	644,301,660	554,093,948

¹⁴⁷ <http://www.condonayoo.com/ideo-mobi-sathom/>

¹⁴⁸ ศิริรัตน์, 2560

4.3.2.11 แบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ของโครงการ UNiO จรัญฯ 3 โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ตารางที่ 4-50 ข้อมูลในการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย UNiO จรัญฯ 3¹⁴⁹

UNiO จรัญฯ 3					
ข้อมูลทั่วไป			ข้อมูลการเงิน		
ที่ตั้ง	บางกอกใหญ่		ค่าก่อสร้างเฉลี่ย		
ที่ดินประเภท	ย. 6 - 26		สถานดูแลผู้สูง	15,100 บาท/ตร.ม.	ทางเลือก 1
			อายุ และเด็ก	10,600 บาท/ตร.ม.	ทางเลือก 2
จำนวนอาคาร	10	อาคาร	ราคาขายเฉลี่ย		
จำนวนชั้น	8	ชั้น	สถานดูแลผู้สูง	35,700 บาท/ตร.ม.	
จำนวนยูนิต	ห้องชุดพักอาศัย	1,932 ยูนิต	UNiO จรัญฯ 3	35,700 บาท/ตร.ม.	
	ร้านค้า	4 ยูนิต			
ที่จอดรถ	634 (ไม่รวมซ้อนคัน)	คัน (33%)	ขนาดที่ดิน	17-0-82.6 ไร่	
เริ่มก่อสร้าง	พ.ศ. 2558			27,530.4 ตร.ม.	
ก่อสร้างเสร็จ	พ.ศ. 2560		F.A.R.	1: 3.05 (1: 4.5)	MAX 1: 5.4
ประเภทห้อง	Studio ขนาด 28	ตร.ม.	พื้นที่อาคารรวม	83,899 ตร.ม.	
			พื้นที่ขาย	58,314.00 ตร.ม.	= ร้อยละ 70



ภาพที่ 4-21 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการ UNiO จรัญฯ 3



ภาพที่ 4-22 ผังพื้นที่ชั้น 1 โครงการ UNiO จรัญฯ 3¹⁵⁰

¹⁴⁹ <http://www.condonayoo.com/lumpini-park-borom-sirindhorn/>

¹⁵⁰ <https://thinkofliving.com/article/the-line>

ตารางที่ 4-51 การคาดการณ์จำนวนประชากรของโครงการอาคารชุดพักอาศัย UNiO จรัญฯ 3¹⁵¹

พื้นที่ใช้สอย	จำนวน (ห้อง)	ประชากร/หน่วย (คน)	ประชากรรวม (คน)	ประชากรผู้สูงอายุและเด็กร้อยละ 2 ¹⁵² (คน)
1) ห้องพักอาศัย				
- ขนาด < 35 ตร.ม.	510	3	1530	31
- ขนาด > 35 ตร.ม.	126	5	630	13
รวมทั้งโครงการ	636		2,160.00	43
2) ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์				
- ขนาด < 35 ตร.ม.	0	3	12	
รวมทั้งโครงการ	1,936		5,830	116

*จำนวนผู้สูงอายุ และเด็กที่มาใช้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันอย่างน้อยครึ่งหนึ่งของประชากรผู้สูงอายุ และเด็ก

ตารางที่ 4-52 การเปรียบเทียบต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของโครงการอาคารชุดพักอาศัย UNiO จรัญฯ 3

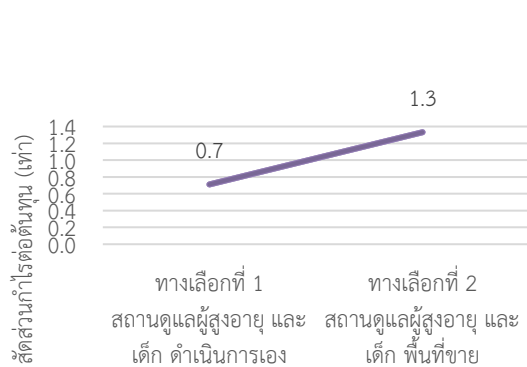
	พื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้น		CONVERSION RATIO	พื้นที่ที่ใช้รวมเกณฑ์	พื้นที่ขายที่เพิ่มขึ้น (ไม่รวม c)	ค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น	รายได้จากพื้นที่ที่ใช้รวมเกณฑ์	รายได้จากการขายพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น	รายได้หลังหักค่าก่อสร้าง
	a	(ตร.ม.)	b	c = a/b (ตร.ม.)	d (ตร.ม.)	e (บาท)	f (บาท)	g (บาท)	h = (f+g) - e (บาท)
เกณฑ์การจัดให้สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน									
ทางเลือกที่ 1	5	6,194	8	774	3,531	77,584,109		126,059,682	48,475,573
	10	12,389		1,549	7,062	155,168,217		252,119,363	96,951,146
	15	18,583		2,323	10,593	232,752,326		378,179,045	145,426,720
	20	24,777		3,097	14,124	310,336,434		504,238,727	193,902,293
ทางเลือกที่ 2	5	6,194	8	774	3,531	77,584,109	27,642,242	126,059,682	76,117,815
	10	12,389		1,549	7,062	155,168,217	55,284,485	252,119,363	152,235,631
	15	18,583		2,323	10,593	232,752,326	82,926,727	378,179,045	228,353,446
	20	24,777		3,097	14,124	310,336,434	110,568,969	504,238,727	304,471,262

ตารางข้างต้นแสดงการคำนวณต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนไปของโครงการอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 11 โครงการ เมื่อได้รับพื้นที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าร่วมมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน โดย

¹⁵¹ เรือเดียวกัน

¹⁵² ศิริรัตน์, 2560

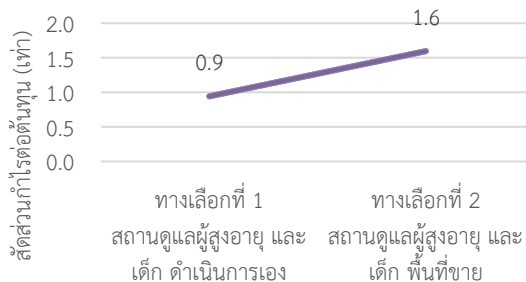
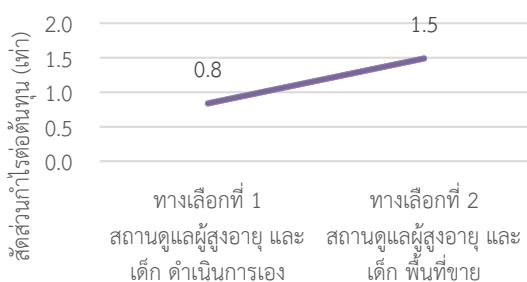
พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นนำมาคิดเป็นพื้นที่ขายเพียงตามสัดส่วนพื้นที่จริงของโครงการ เมื่อได้กำไรสุทธิหลังหักต้นทุนแล้ว จึงนำมาเปรียบเทียบกับต้นทุน (เท่า) ดังแสดงในภาพที่ 4-23 และ 4-24



THE TREE จรัญ 30

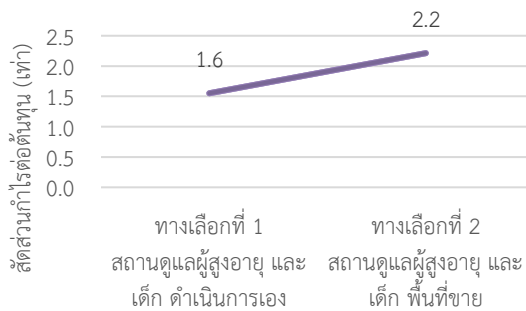
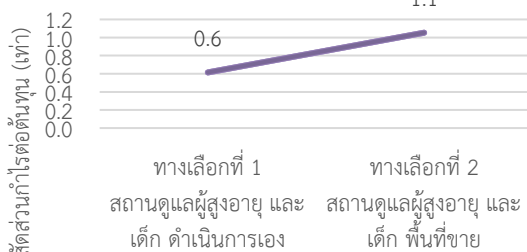


THE LINE สาทร



THE PRIVACY จรัญ

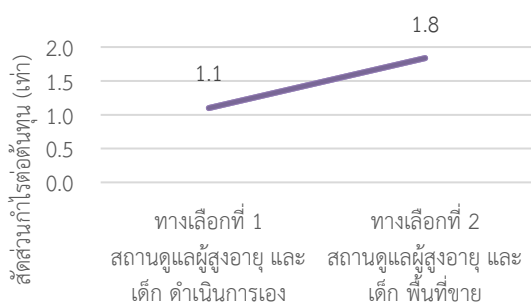
NYE BY SANSIRI



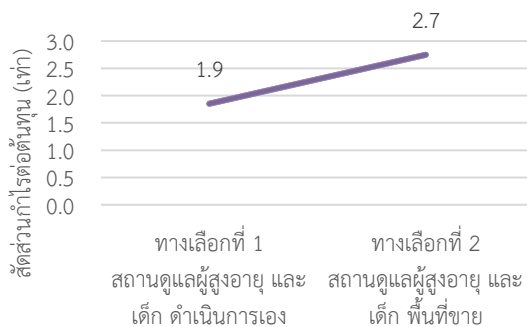
THE TREE บางโพ

THE LINE วงศ์สว่าง

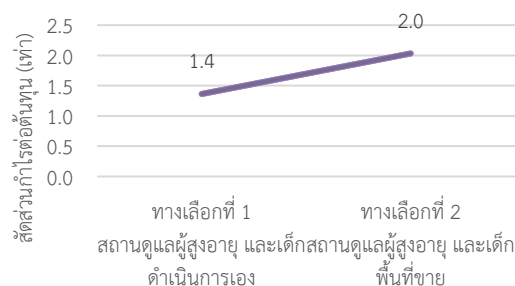
ภาพที่ 4-23 ผลตอบแทนกับต้นทุนของโครงการกรณีศึกษา บริษัท พกษา จำกัด (มหาชน) และ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) จากทางเลือกระหว่างใช้พื้นที่ส่วนกลาง หรือพื้นที่ขายในการจัดให้มีสถานดูแลในเวลากลางวัน



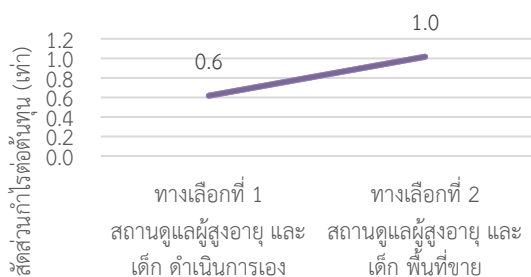
THE SELECTED เกษตร - งามวงศ์วาน



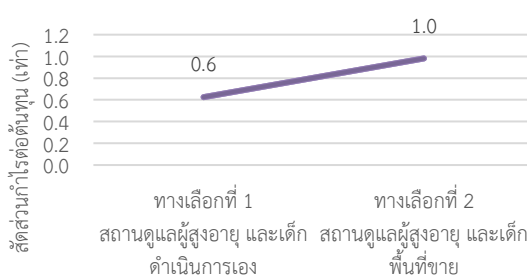
ASHTON จุฬา - สยาม



IDEO MOBI จรัญ



ลุมพินีเพลส ปิ่นเกล้า



UNIO จรัญ

ภาพที่ 4-24 ผลตอบแทนกับต้นทุนของโครงการกรณีศึกษา บริษัท แอลพีเอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จากทางเลือกระหว่างใช้พื้นที่ส่วนกลาง หรือพื้นที่ชายในการจัดสถานดูแล

ในการศึกษาแบบจำลองขั้นสุดท้าย ผู้วิจัยจะศึกษาจำนวนประชากรของแต่ละโครงการกรณีศึกษา เพื่อให้ทราบขนาดขั้นต่ำของสถานดูแลผู้สูงอายุ และเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมของแต่ละโครงการกรณีศึกษา ว่ามีความสัมพันธ์กับพื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่ต้องจัดขึ้นเพื่อให้ได้พื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นทั้ง 4 ระดับ ได้แก่ ร้อยละ 5 ร้อยละ 10 ร้อยละ 15 ร้อยละ และ ร้อยละ 20 อย่างไร และ

สำหรับการกำหนดพื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสม ต่อผู้สูงอายุ หรือเด็ก 1 คน ใช้การอ้างอิงจากกรณีศึกษาสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่กำลังไว้ในบทที่ 3 โดยสามารถสรุปพื้นที่ที่เหมาะสมต่อผู้สูงอายุ 1 คน ได้เท่ากับ 12 ตร.ม. ซึ่งมากกว่า พื้นที่ที่เหมาะสมต่อเด็ก 1 คน ที่เท่ากับ 10 ตร.ม. ดังตารางที่ 4-53, 4-54, 4-55, 4-56 และ 4-57

ตารางที่ 4-53 สรุปพื้นที่ใช้สอยของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน Alzheimer Disease International, UK¹⁵³

ผู้สูงอายุ 12 คน		
พื้นที่ใช้สอย	เบื้องต้น	หมายเหตุ
ที่จอดรถ	18 m ²	(2.5x5m, 1 คัน)
โถงทางเข้า	5 m ²	(2.5x2m)
ห้องอเนกประสงค์	48 m ²	(6x8m)
ห้องเจ้าหน้าที่	11 m ²	(3x3.5m)
ห้องน้ำ	6 m ²	(1.5x4m, 2 ห้อง)
ห้องอาบน้ำ	7 m ²	(2x3.5m)
ห้องครัว	12 m ²	(3x4m)
ห้องเก็บของ	15 m ²	(3x5m)
ทางสัญจรภายใน	36 m ²	30%
รวม	158 m²	13 m²/ คน

¹⁵³ Alzheimer's Disease International, Planning and design guide for community-based day care centres

ตารางที่ 4-54 สรุปพื้นที่ใช้สอยของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันโดย MMP Architects, Canada¹⁵⁴

ผู้ใช้สอย 12 คน		
พื้นที่ใช้สอย	เบื้องต้น	หมายเหตุ
ที่จอดรถ	-	-
โถงทางเข้า	-	-
ห้องอเนกประสงค์	36 m ²	(6x6m)
ห้องเจ้าหน้าที่	9 m ²	(3x3m)
ห้องน้ำ	6 m ²	(1.5x4m, 2 ห้อง)
ห้องอาบน้ำ	-	-
ห้องครัว	72 m ²	(8x9m)
ห้องอาหาร	36 m ²	(6x6m)
ทางสัญจรภายใน	36 m ²	30%
รวม	195 m²	16.25 m²/ คน

ตารางที่ 4-55 สรุปพื้นที่ใช้สอยตามมาตรฐานบ้านพักผู้สูงอายุ (Residential home)¹⁵⁵

ผู้สูงอายุ 1 คน		
พื้นที่ใช้สอย	เบื้องต้น	หมายเหตุ
ห้องนอน	8 m ²	(2.5x3.2m)
ห้องน้ำ	3 m ²	(1.5x2m)
พื้นที่ใช้สอยทั่วไป	4 m ²	(2x2m)
รวม	15 m²	7 m²/ คน

*พื้นที่ที่นำมาคำนวณไม่นับรวมห้องนอน

¹⁵⁴ ROBERT WRUBLOWSKY, DESIGN GUIDE FOR LONG TERM CARE HOMES 2018 EDITION, MMP ARCHITECTS

¹⁵⁵ สำนักส่งเสริมและพิทักษ์ผู้สูงอายุ สำนักงานส่งเสริมสวัสดิการและพิทักษ์เด็ก เยาวชน ผู้ด้อยโอกาส และผู้สูงอายุ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงมนุษย์, มาตรฐานบ้านพักผู้สูงอายุ พ.ศ. 2555

ตารางที่ 4-56 สรุปพื้นที่ใช้สอยของสถานเลี้ยงเด็กทารกในเวลากลางวันโดย City of Vancouver¹⁵⁶

พื้นที่ใช้สอย	เบื้องต้น	หมายเหตุ
ห้องศิลปะ	11 m ²	(2.2x5m)
มุมอ่านหนังสือ	8 m ²	(2x4m)
พื้นที่อเนกประสงค์	37 m ²	(5x7.4m)
ที่นอน	12 m ²	(3x4m)
ห้องเจ้าหน้าที่	7 m ²	(2x3.5m)
ห้องผู้ปกครอง	6 m ²	(2x3m)
ห้องครัว	9.5 m ²	(2.4x4m)
ห้องเก็บของ	7.5 m ²	(2.5x3m)
ห้องน้ำ	12 m ²	(3x4m)
ทางสัญจรภายใน	33 m ²	30%
รวม	143 m²	12 m²/ คน

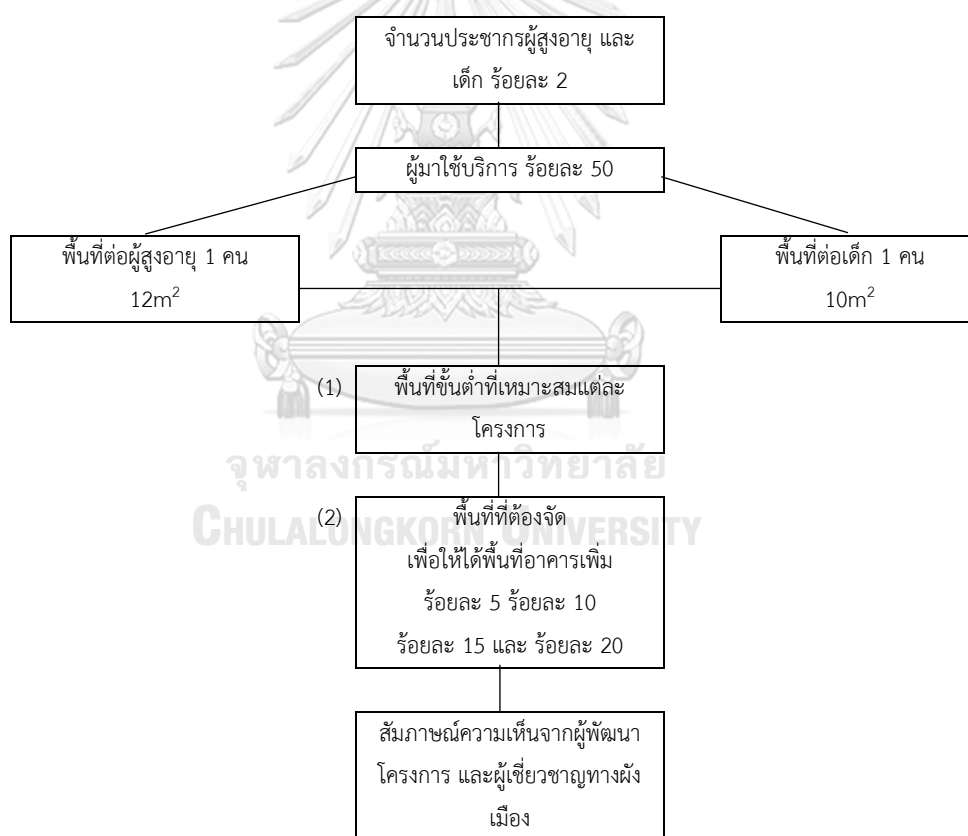
ตารางที่ 4-57 สรุปพื้นที่ใช้สอยของสถานเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียนในเวลากลางวันโดย City of Vancouver¹⁵⁷

พื้นที่ใช้สอย	เบื้องต้น	หมายเหตุ
ห้องศิลปะ	10 m ²	(2x5m)
ห้องกิจกรรม	14 m ²	(3.5x4m)
พื้นที่อเนกประสงค์	69.5 m ²	(5x13.9m)
ที่นอน	14 m ²	(3.5x4m)
ห้องเจ้าหน้าที่	7 m ²	(2x3.5m)
ห้องผู้ปกครอง	6 m ²	(2x3m)
ห้องครัว	9.5 m ²	(2.4x4m)
ห้องเก็บของ	7.5 m ²	(2.5x3m)
ห้องน้ำ	13.5 m ²	(3.4x4m)
ทางสัญจรภายใน	42 m ²	30%
รวม	193 m²	7.7 m²/ คน

¹⁵⁶ City of Vancouver, CHILDCARE DESIGN GUIDELINES¹⁵⁷ เรื่องเดียวกัน

การหาพื้นที่ขั้นต่ำของสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันของแต่ละโครงการกรณีศึกษา เริ่มจากการหาจำนวนประชากรผู้สูงอายุ และเด็กของแต่ละโครงการโดยอ้างอิงจากการประมาณการณ จำนวนประชากรในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยกำหนดให้ประชากรผู้สูงอายุ และเด็กเท่ากับร้อยละ 2¹⁵⁸ของจำนวนประชากรทั้งหมด และในจำนวนนั้นมีผู้สูงอายุ และเด็กเท่ากับร้อยละ 50 ที่มาใช้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เมื่อได้จำนวนผู้สูงอายุ และเด็กที่มาใช้บริการแล้ว จึงนำมาคำนวณหาพื้นที่ที่เหมาะสม โดยให้พื้นที่ต่อผู้สูงอายุ 1 คน เท่ากับ 12 ตร.ม. และ พื้นที่ต่อเด็ก 1 คน เท่ากับ 10 ตร.ม. ตามที่ได้ศึกษาข้างต้น แล้วจึงนำมาเปรียบเทียบกับพื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่ต้องจัดขึ้นเพื่อให้ได้พื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้น ร้อยละ 5 ร้อยละ 10 ร้อยละ 15 ร้อยละ และ ร้อยละ 20 ตามลำดับ โดยผลที่ได้จะนำไปขอความคิดเห็นจากผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองต่อไป

ในบทวิเคราะห์ ผู้วิจัยจะนำผลการคำนวณของทั้ง 11 โครงการมาเปรียบเทียบกันเพื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างขนาดโครงการ ระดับราคาของอาคารชุดพักอาศัย และสัดส่วนการแลกเปลี่ยนพื้นที่ต่อไป



ภาพที่ 4-25 การคำนวณหาพื้นที่ขั้นต่ำโดยพิจารณาจากจำนวนประชากรผู้สูงอายุ และเด็กของแต่ละโครงการ

¹⁵⁸ ศิริรัตน์, 2560

4.4 ผลการตอบแบบสอบถามความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย, ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน, ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน และผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมือง เพื่อหาแนวโน้มเกี่ยวกับการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพื่อให้ได้รับการเพิ่มพื้นที่อาคารตามมาตรการทางผังเมือง ที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ในหัวข้อที่ 4.2 และ 4.3 ที่ผ่านมาเป็นการสรุปผลการสัมภาษณ์ในรอบแรกซึ่งแสดงให้เห็นถึงภาพรวมของความคิดเห็น และประเด็นที่เกี่ยวข้องที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญแต่ละกลุ่มให้ความสำคัญ ในหัวข้อนี้จะนำประเด็นทั้งหมดที่ผู้ให้สัมภาษณ์ออกความคิดเห็น มาจัดทำเป็นแบบสอบถาม เพื่อให้สามารถจัดลำดับความสำคัญของข้อมูลได้ โดยเริ่มจากการวิเคราะห์ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญในกลุ่มเดียวกัน และจึงเปรียบเทียบผลการตอบแบบสอบถามระหว่างผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญแต่ละกลุ่ม

แบบสอบถามความคิดเห็นผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญทั้ง 3 กลุ่ม มีรูปแบบเป็นมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) โดยมีเกณฑ์ในการกำหนดค่าน้ำหนักของการประเมิน 6 ระดับ ดังนี้

ระดับคะแนนความคิดเห็น 6 เห็นด้วยอย่างยิ่ง

ระดับคะแนนความคิดเห็น 5 เห็นด้วย

ระดับคะแนนความคิดเห็น 4 ค่อนข้างเห็นด้วย

ระดับคะแนนความคิดเห็น 3 ค่อนข้างไม่เห็นด้วย

ระดับคะแนนความคิดเห็น 2 ไม่เห็นด้วย

ระดับคะแนนความคิดเห็น 1 ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง

จากหลักการแบ่งช่วงการแปลผลตามหลักของการแบ่งอันตรภาคชั้น (Class Interval) เป็นเกณฑ์ในการประเมินจากการแบ่งคะแนนสูงสุดที่เป็น 6 ระดับ ซึ่งคะแนนที่สูงที่สุด คือ 6 คะแนน และคะแนนต่ำที่สุด คือ 1 คะแนน และนำมาหาจุดกึ่งกลางพิสัย โดยใช้สูตรคำนวณช่วงกว้างของอันตรภาคชั้น ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ความกว้างของอันตรภาคชั้น} &= (\text{คะแนนสูงสุด} - \text{คะแนนต่ำสุด}) / \text{จำนวนชั้น} \\ &= (6 - 1) / 6 \\ &= 0.83 \end{aligned}$$

ช่วงระยะความกว้างของอันตรภาคชั้นที่ได้ คือ 0.83 จึงสามารถกำหนดช่วงความกว้างคะแนนในแต่ละระดับได้ดังนี้

คะแนนเฉลี่ย 5.20 – 6.00 หมายถึง ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นด้วยกับความคิดเห็นอย่างยิ่ง

คะแนนเฉลี่ย 4.36 – 5.19 หมายถึง ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นด้วยกับความคิดเห็น

คะแนนเฉลี่ย 3.52 – 4.35 หมายถึง ผู้ตอบแบบสอบถามค่อนข้างเห็นด้วยกับความคิดเห็น

คะแนนเฉลี่ย 2.68 – 3.51 หมายถึง ผู้ตอบแบบสอบถามค่อนข้างไม่เห็นด้วยกับความคิดเห็น

คะแนนเฉลี่ย 1.84 – 2.67 หมายถึง ผู้ตอบแบบสอบถามไม่เห็นด้วยกับความคิดเห็น

คะแนนเฉลี่ย 1.00 – 1.83 หมายถึง ผู้ตอบแบบสอบถามไม่เห็นด้วยกับความคิดเห็นอย่างยิ่ง

4.4.1 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบการดูแลของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ดังแสดงในตารางที่ 4-58 สรุปได้ดังนี้
รูปแบบการดูแลที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเห็นด้วย คือ

- รูปแบบที่รองรับได้ทั้งกลุ่มผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้ และพึ่งพาตัวเองได้บ้าง รองลงมาคือ

- รูปแบบที่รองรับกลุ่มผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้เท่านั้น

รูปแบบการดูแลที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย**ไม่เห็นด้วย** คือ

- รูปแบบที่ไม่มีแพทย์ และพยาบาลประจำ

ตารางที่ 4-58 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ข้อ	คำถาม	แผนภูมิแสดงความคิดเห็น						สรุปความคิดเห็น	
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ปานกลาง	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	
1	รูปแบบการดูแล	1	2	3	4	5	6	\bar{X}	S.D.
1.1	รองรับได้ทั้งกลุ่มผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้ และพึ่งพาตัวเองได้บ้าง		○		○	●	○	4.4	1.36
1.2	รองรับกลุ่มผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้เท่านั้น		○		○	●		4.0	1.10
1.3	ไม่จำเป็นต้องมีบริการทางการแพทย์ หรือสามารถเชิญแพทย์มาในบางโอกาส เช่น ตรวจสุขภาพ	○	○		●	○		3.2	1.47
1.4	ไม่จำเป็นต้องมีพยาบาล, นักกายภาพ หรือนักจิตวิทยา	○		○	●			2.6	1.36

4.4.2 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบการดำเนินการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ดังแสดงในตารางที่ 4-59 สรุปได้ดังนี้

รูปแบบการดำเนินงานที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย**เห็นด้วยอย่างยิ่ง** คือ

- การให้ผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมาลงทุน

โดยเหตุผลประกอบที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย**เห็นด้วยอย่างยิ่ง** คือ

- คณะกรรมการนิติบุคคลถือเป็นอุปสรรคอย่างหนึ่งในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน เพราะเป็นคน

ตัดสินใจในการใช้งานพื้นที่ ซึ่งมีโอกาสเปลี่ยนแปลงได้ และทำให้เกิดความไม่แน่นอน

- ผู้พัฒนาคอนโดมีเนียมขาดความรู้ ความชำนาญในธุรกิจประเภทนี้

- เพื่อไม่ให้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางมากขึ้น กลายเป็นภาระของลูกบ้าน

เหตุผลรองลงมา คือ

- ช่วยลดความเสี่ยงในเรื่องความรับผิดชอบต่อชีวิต และ

- อาศัยชื่อเสียงบวกกับความชำนาญในทำธุรกิจของผู้ประกอบการด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

รูปแบบการดำเนินงานที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยค่อนข้างไม่เห็นด้วย คือ

- การสงวนพื้นที่ของผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมเพื่อจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเอง

ตารางที่ 4-59 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบการดำเนินการของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ข้อ	คำถาม	แผนภูมิแสดงความคิดเห็น						สรุปความคิดเห็น	
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
2	การดำเนินการ	1	2	3	4	5	6	\bar{X}	S.D.
2.1	คณะกรรมการนิติบุคคลเป็นคนตัดสินใจในการใช้งานพื้นที่ จึงเป็นอุปสรรคอย่างหนึ่งในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน				<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	5.2	0.75
2.2	การให้ผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมาลงทุน มีความเป็นไปได้มากกว่าผู้พัฒนาคอนโดมิเนียม เนื่องจาก - ช่วยลดความเสี่ยงในเรื่องความรับผิดชอบต่อชีวิต - อาศัยชื่อเสียงบวกกับความชำนาญในทำธุรกิจของผู้ประกอบการ - ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมขาดความรู้ ความชำนาญในธุรกิจประเภทนี้	<input type="radio"/>			<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	4.0	1.67
		<input type="radio"/>			<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	4.0	1.67
		<input type="radio"/>			<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	4.0	1.67
		<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	5.0	0.89
2.3	การให้ผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมาลงทุน มีความเป็นไปได้มากกว่านิติบุคคลใช้พื้นที่ส่วนกลาง เนื่องจาก - ค่าใช้จ่ายเพิ่ม เป็นภาระแก่ลูกบ้าน - การตัดสินใจของคณะกรรมการนิติบุคคลอาจเปลี่ยนแปลงได้				<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	5.0	0.89
					<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	5.0	0.89
				<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	4.8	1.17
2.4	การสงวนพื้นที่ของผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมเพื่อจัดบริการ มีความเป็นไปได้มากกว่าเพราะสามารถควบคุมคุณภาพ และภาพลักษณ์ได้	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		<input checked="" type="radio"/>		<input type="radio"/>	3.4	1.74

4.4.3 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบการให้บริการ สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ดังแสดงในตารางที่ 4-60 สรุปได้ดังนี้

รูปแบบการให้บริการที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเห็นด้วย คือ

- การเปิดบริการสำหรับผู้พักอาศัยเท่านั้น

โดยมีเงื่อนไขที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเห็นด้วย คือ

- ขนาดของคอนโดมิเนียม ตั้งแต่ 1,000 ห้องขึ้นไป

รูปแบบการให้บริการที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยไม่เห็นด้วย คือ

- การเปิดบริการสำหรับผู้พักอาศัย และบุคคลภายนอกด้วย

โดยเหตุผลประกอบที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเห็นด้วย คือ

- ทำให้ความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยลดลง และเพิ่มปัจจัยเสี่ยงด้านความปลอดภัยมากขึ้น
- ต้องจัดให้มีบริการรับส่ง การรับส่งผู้สูงอายุอาจรบกวนการจราจร

ตารางที่ 4-60 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบการให้บริการของ สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ข้อ	คำถาม	แผนภูมิแสดงความคิดเห็น						สรุปความคิดเห็น	
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	
3	การให้บริการ	1	2	3	4	5	6	\bar{X}	S.D.
3.1	การเปิดบริการสำหรับผู้พักอาศัยเท่านั้น มีความเป็นไปได้ ขึ้นอยู่กับ				○	●	○	4.8	0.75
	- จำนวนประชากร และกลุ่มเป้าหมายของ คอนโดมิเนียม				○	●		4.6	0.49
	- ขนาด ตั้งแต่ 300 ห้อง	○	○		●			2.4	1.36
	- ขนาด ตั้งแต่ 1,000 ห้อง			○	○	●		4.0	0.89
3.2	การเปิดบริการสำหรับผู้พักอาศัย และ บุคคลภายนอกด้วย มีความเป็นไปได้ มากกว่า เนื่องจาก	○	●	○	○			2.4	1.02
	- อัตราเช่าออกของผู้พักอาศัยใน คอนโดมิเนียมอาจไม่เพียงพอในการ ดำเนินธุรกิจในระยะยาว	○	●		○		○	3.0	1.79
	- สามารถออกแบบให้พื้นที่ให้เป็นสัดส่วน เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินชีวิตของผู้ พักอาศัย	○	○	○	○	○		3.0	1.41

ตารางที่ 4-60 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบการให้บริการของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย (ต่อ)

ข้อ	คำถาม	แผนภูมิแสดงความคิดเห็น				สรุปความคิดเห็น	
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
3.3	การเปิดบริการสำหรับผู้พักอาศัย และบุคคลภายนอก มีความเป็นไปได้น้อยกว่าเนื่องจาก			○ ● ○	5.0	0.63	
	- เพราะอาจทำให้เป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย			○ ● ○	5.0	0.63	
	- เพราะเพิ่มปัจจัยเสี่ยงด้านความปลอดภัยมากขึ้น			○ ● ○	5.0	0.63	
3.4	พื้นที่จอดรถสำหรับรับส่งผู้สูงอายุ เป็นสิ่งจำเป็นที่ต้องพิจารณา กรณีเปิดบริการแก่บุคคลภายนอก		○ ○ ● ○	4.6	1.02		
3.5	พื้นที่จอดรถสำหรับรับส่งผู้สูงอายุ กรณีเปิดบริการแก่บุคคลภายนอก ถ้าไม่เพียงพออาจรบกวนการจราจร			● ○	5.4	0.49	
3.6	บริการรถรับส่ง เป็นสิ่งจำเป็นกรณีเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอก	○		○ ●	3.8	1.47	

4.4.4 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินงานเพื่อสังคมโดยการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ดังแสดงในตารางที่ 4-61 สรุปได้ดังนี้

แนวทางการดำเนินงานเพื่อสังคมที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย**ไม่เห็นด้วย** คือ

- ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมเพื่อประโยชน์ทางสังคมแก่ผู้พักอาศัย

- ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมให้เข้าพื้นที่ในราคาต่ำกว่าตลาด เพื่อให้หน่วยงานรัฐเข้ามาดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันใน

แนวทางการดำเนินงานเพื่อสังคมที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย**ค่อนข้างไม่เห็นด้วย** คือ

- ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมให้ยืมสถานที่ เพื่อให้หน่วยงานรัฐเข้ามาดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4-61 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินงาน เพื่อสังคมโดยการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ข้อ	คำถาม	แผนภูมิแสดงความคิดเห็น						สรุปความคิดเห็น	
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	
4	แนวทางการดำเนินงานเพื่อสังคม	1	2	3	4	5	6	\bar{X}	S.D.
4.1	ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมให้ยืมสถานที่เพื่อให้หน่วยงานรัฐเข้ามาดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียม		●	○	○		○	3.4	1.50
4.2	ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมให้เช่าพื้นที่ในราคาต่ำกว่าตลาด เพื่อให้หน่วยงานรัฐเข้ามาดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียม	○	○	●	○			2.6	1.02
4.3	ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมเพื่อประโยชน์ทางสังคมแก่ผู้พักอาศัย	●		○			○	2.4	1.85

4.4.5 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับลักษณะของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เหมาะสมในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ดังแสดงในตารางที่ 4-62 สรุปได้ดังนี้

ลักษณะของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยค่อนข้างเห็นด้วย คือ

- คอนโดมิเนียมระดับกลาง และล่าง โดยเหตุผลประกอบที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยค่อนข้างเห็นด้วย คือ
- เพราะผู้มีรายได้สูงส่วนใหญ่เลือกใช้บริการผู้ดูแลที่บ้าน
- เพราะขนาด และจำนวนประชากรมากกว่าคอนโดมิเนียมระดับสูง

ความคิดเห็นต่อลักษณะของอาคารชุดพักอาศัยที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยค่อนข้างเห็นด้วย

- คอนโดมิเนียมเป็นโครงการที่พักอาศัย มีสภาพแวดล้อมที่เป็นมิตรต่อการดูแลผู้สูงอายุ

ความคิดเห็นต่อลักษณะของอาคารชุดพักอาศัยที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยค่อนข้างไม่เห็นด้วย

- คอนโดมิเนียมทุกระดับราคามีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน
- คอนโดมิเนียมทุกระดับราคามีความเป็นไปได้สำหรับสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่ให้บริการแก่คน

ภายนอก

- คอนโดมิเนียมระดับกลางและล่างมีความเป็นไปได้สำหรับสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันของรัฐ

ลักษณะของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย**ค่อนข้างเห็นด้วย** คือ

- อาคารชุดพักอาศัย รองลงมา คือ
- โครงการ Mixed-Use ที่รวมคอนโดมิเนียม พาณิชยกรรม และสำนักงานไว้ด้วยกัน

ที่ตั้งของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย**เห็นด้วย** คือ

- ชั้นล่าง

โดยเหตุผลประกอบที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย**เห็นด้วย** คือ

- เพื่อความต่อเนื่องของกิจกรรมในร่ม และกลางแจ้ง
- เพื่อความปลอดภัยของผู้สูงอายุ เช่น การพลัดตกบันได

ตารางที่ 4-62 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับลักษณะของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เหมาะสมในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

ข้อ	คำถาม	แผนภูมิแสดงความคิดเห็น						สรุปความคิดเห็น	
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
5	ลักษณะของคอนโดมิเนียม	1	2	3	4	5	6	\bar{X}	S.D.
5.1	คอนโดมิเนียมทุกระดับราคามีความเป็นไปได้ ต่างกันด้านบริการ และค่าใช้จ่าย	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	3.2	1.6
5.2	คอนโดมิเนียมระดับกลาง และล่าง มีความเป็นไปได้มากกว่า เนื่องจาก - มีขนาด และจำนวนประชากรมากกว่า คอนโดมิเนียมระดับสูง - เพราะผู้มีรายได้สูงส่วนใหญ่เลือกใช้บริการผู้ดูแลที่บ้าน	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	3.6	1.02
		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	3.6	1.02
		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	3.8	1.33
5.3	คอนโดมิเนียมระดับกลาง และล่าง มีความเป็นไปได้ กรณีเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอกมากกว่า	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	3.4	1.20
5.4	คอนโดระดับสูง มีความเป็นไปได้กรณีเปิดบริการแก่บุคคลภายนอก โดยมีค่าใช้จ่ายกำหนดผู้มาใช้บริการ	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	3.0	1.10
5.5	คอนโดมิเนียมระดับกลาง และล่าง มีความเป็นไปได้ กรณีเปิดให้บริการแก่ชุมชนหรือให้หน่วยงานรัฐมาจัดตั้งมากกว่า	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	4.2	0.98

ตารางที่ 4.62 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับลักษณะของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เหมาะสมในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน (ต่อ)

ข้อ	คำถาม	แผนภูมิแสดงความคิดเห็น				สรุปความคิดเห็น		
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	
5.6	โครงการที่เหมาะสมในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน							
	- คอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย		○	○	●	4.2	0.75	
	- บ้านจัดสรร	○	○	●	○	3.6	1.02	
	- สำนักงาน	○	○	●	○	2.6	1.02	
	- โครงการ Mixed-Use ที่มีคอนโด พาณิชยกรรม และสำนักงาน		●		○	○	4.0	1.26
5.7	สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียม ควรจัดไว้ที่ชั้นล่าง			○	●	○	5.0	0.63
	- เพื่อความต่อเนื่องของกิจกรรม			○	●	○	4.8	0.75
	- เพื่อความปลอดภัยของผู้สูงอายุ เช่น การพลัดตกบันได			○	●	○	4.8	0.75
	- เพื่อความสะดวกในการรับส่งผู้สูงอายุ ในกรณีที่เปิดบริการแก่บุคคลภายนอก			●	○		3.4	1.02
5.8	สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียม ไม่สามารถจัดไว้ที่ชั้นล่าง เพราะราคาสูง	○	○	●			2.0	0.89
5.9	คอนโดมิเนียม มีสภาพแวดล้อมที่เป็นมิตรต่อการดูแลผู้สูงอายุ	○		●	○	3.75	1.09	

4.4.6 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ดังแสดงในตารางที่ 4-63 สรุปได้ดังนี้

คอนโดมิเนียมที่มีความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่ผู้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัยเห็นด้วย

- คอนโดมิเนียมสำหรับผู้สูงอายุโดยเฉพาะที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต
- คอนโดมิเนียมในย่านพักอาศัยนอกเมือง

คอนโดมิเนียมที่ไม่มีความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่ผู้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัยเห็นด้วย

- คอนโดมิเนียมสำหรับคนวัยทำงาน ห้องขนาดเล็ก
- คอนโดมิเนียมระดับสูง มีห้องขนาดใหญ่

ความคิดเห็นต่อความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่ผู้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัยไม่เห็นด้วย

- คอนโดมิเนียมในย่านพักอาศัยนอกเมือง มีโอกาสเปิดบริการให้แก่ชุมชน สนับสนุนธุรกิจในระยะยาว
 - แหล่งพักอาศัยจะมีประชากรผู้สูงอายุมากขึ้นในอนาคต จำเป็นต้องกระจายการบริการในแต่ละพื้นที่
 - จำนวนประชากรผู้สูงอายุ และความต้องการการดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันยังไม่สูงมากนัก
 - กลุ่มเป้าหมายของคอนโดมิเนียมทั่วไป มีความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน เป็นจุดขายได้
- ความคิดเห็นต่อความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่ผู้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัยไม่เห็นด้วย
- สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันยังไม่มีความจำเป็นในปัจจุบัน
 - คำนิยมที่มองว่าการให้ผู้อื่นดูแลผู้สูงอายุเป็นการอกตัญญู

ตารางที่ 4-63 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

ข้อ	คำถาม	แผนภูมิแสดงความคิดเห็น						สรุปความคิดเห็น	
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	เฉยๆ	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	
6	ความต้องการการดูแลเวลากลางวัน	1	2	3	4	5	6	\bar{X}	S.D.
6.1	คอนโดสำหรับคนวัยทำงาน ห้องขนาดเล็ก จำนวนผู้สูงอายุไม่มาก จึงไม่เหมาะ	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	4.2	1.94
6.2	คอนโดมิเนียมระดับสูง มีห้องขนาดใหญ่ มีโอกาสที่จะมีครอบครัวที่มีผู้สูงอายุมากขึ้น จึงมีความเป็นไปได้มากกว่าการจัดตั้ง	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	2.8	1.47
6.3	คอนโดมิเนียมในย่านพักอาศัยนอกเมือง มีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งมากกว่า - มีโอกาสเปิดบริการให้แก่ในชุมชน สนับสนุนการค้าเงินธุรกิจระยะยาว - แหล่งพักอาศัยจะมีผู้สูงอายุมากขึ้นในอนาคต ต้องกระจายการบริการ	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	3.6	1.02
		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	2.8	1.17
		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	3.4	1.2
6.4	คอนโดสำหรับผู้สูงอายุ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต เหมาะสมมากกว่าในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	3.8	1.33
6.5	สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันยังไม่มี ความจำเป็นในปัจจุบันเพราะ - จำนวนประชากรผู้สูงอายุ และความต้องการการดูแลในเวลากลางวันไม่สูงมาก - การให้ผู้อื่นดูแลผู้สูงอายุเป็นการอกตัญญู	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	2.6	1.2
		<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	2.8	0.98
		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	2.6	1.2
6.6	สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน สามารถใช้เป็นจุดขายของคอนโดได้	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	3.2	1.17

4.4.7 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับผลกระทบต่อบรรยากาศในการพักอาศัย ดังแสดงในตารางที่ 4-64 สรุปได้ดังนี้

ผลกระทบต่อบรรยากาศในการพักอาศัยที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย**ค่อนข้างเห็นด้วย** คือ

- สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่ให้บริการคนภายนอก ทำให้ความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยลดลง
- สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันสามารถออกแบบให้สอดคล้องกับบริบทของคอนโดมิเนียมได้

ตารางที่ 4-64 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับผลกระทบต่อบรรยากาศในการพักอาศัย

ข้อ	คำถาม	แผนภูมิแสดงความคิดเห็น					สรุปความคิดเห็น		
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	
7	บรรยากาศในการพักอาศัย	1	2	3	4	5	6	\bar{X}	S.D.
7.1	สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่ให้บริการคนภายนอก ทำให้ความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยลดลง		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>			<input checked="" type="radio"/>	3.67	1.7
7.2	สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันสามารถออกแบบให้สอดคล้องกับบริบทของคอนโดมิเนียมได้		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>		3.6	1.09

4.4.8 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับความเสี่ยงในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ดังแสดงในตารางที่ 4-65 สรุปได้ดังนี้

ความคิดเห็นต่อความเสี่ยงในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่ผู้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัย**เห็นด้วย**

- การให้ผู้ประกอบการสถานดูแลในเวลากลางวันที่มีชื่อเสียงมาจัดตั้ง ช่วยลดความเสี่ยง และสร้างภาพลักษณ์ที่ดี

ความคิดเห็นต่อความเสี่ยงในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่ผู้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัย**ไม่เห็นด้วย**

- ความรับผิดชอบในชีวิตของผู้สูงอายุ เป็นความเสี่ยงต่อผู้พัฒนาคอนโด หรือนิติบุคคล แม้ในกรณีขายหรือให้เช่า

ความคิดเห็นต่อข้อบ่งชี้ในการควบคุมสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ที่ผู้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัย**เห็นด้วย**

- การขาดมาตรฐาน และข้อบังคับในการควบคุมสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ทำให้ผู้ประกอบการมีทางเลือกที่ยืดหยุ่นมากกว่า

ความคิดเห็นต่อข้อบังคับในการควบคุมสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ที่ผู้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัย**ไม่เห็นด้วย**

- การมีมาตรฐาน และข้อบังคับสำหรับสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ทำให้เกิดความชัดเจน และมีผลดีต่อผู้พัฒนาคอนโดมากกว่า

ตารางที่ 4-65 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เปรียบเทียบกับผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน เกี่ยวกับความเสี่ยงในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมในอาคารชุดพักอาศัย

ข้อ	คำถาม	แผนภูมิแสดงความคิดเห็น					สรุปความคิดเห็น		
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	
8	ความเสี่ยง	1	2	3	4	5	6	\bar{X}	S.D.
8.1	ปัจจุบัน ไม่มีมาตรฐาน และข้อบังคับควบคุมสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ผู้พัฒนาคอนโดจึงมีทางเลือกที่ยืดหยุ่นมากกว่า	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	3.6	1.36
8.2	การมีมาตรฐาน และข้อบังคับสำหรับสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ทำให้เกิดความชัดเจน และมีผลดีต่อผู้พัฒนาคอนโดมากกว่า	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	3.4	1.50
8.3	ความรับผิดชอบในชีวิตของผู้สูงอายุเมื่อเกิดเหตุไม่คาดฝัน เป็นความเสี่ยงต่อผู้พัฒนาคอนโดเนียม หรือนิติบุคคล แม้ในกรณีขาย หรือให้เช่า	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	3.2	1.33
8.4	การให้ผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่มีชื่อเสียงมาจัดตั้ง ช่วยลดความเสี่ยง และสร้างภาพลักษณ์ที่ดี	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	4.2	1.17

4.4.9 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบการดูแลของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ดังแสดงในตารางที่ 4-66 สรุปได้ดังนี้

รูปแบบการดูแลที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย**เห็นด้วย** คือ

- รูปแบบที่รองรับได้ทั้งกลุ่มผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้ และพึ่งพาตัวเองได้บ้าง รองลงมาคือ

- รูปแบบที่รองรับกลุ่มผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้เท่านั้น

รูปแบบการดูแลที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย**ไม่เห็นด้วย** คือ

- รูปแบบที่ไม่มีแพทย์ และพยาบาลประจำ

ตารางที่ 4-66 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบของสถานเลี้ยงเด็ก
ในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ข้อ	คำถาม	แผนภูมิแสดงความคิดเห็น						สรุปความคิดเห็น	
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
1	รูปแบบการดูแล	1	2	3	4	5	6	\bar{X}	S.D.
1.1	รองรับเด็กแรกเกิด ถึง 2 ปี เพียงกลุ่มเดียว	○	○	●				2.0	0.89
1.2	รองรับเด็กเล็ก อายุ 3-6 ปี เพียงกลุ่มเดียว	○	○	●	○			2.6	1.02
1.3	รองรับเด็กแรกเกิด และเด็กเล็ก อายุ 3-6 ปี			○	○	●		4.0	0.89

4.4.10 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบการดำเนินการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ดังแสดงในตารางที่ 4-67 สรุปได้ดังนี้

รูปแบบการดำเนินงานที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย**เห็นด้วยอย่างยิ่ง** คือ

- การให้ผู้ประกอบการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมาลงทุน

โดยเหตุผลประกอบที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย**เห็นด้วยอย่างยิ่ง** คือ

- คณะกรรมการนิติบุคคลถือเป็นอุปสรรคอย่างหนึ่งในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพราะเป็น
คนตัดสินใจในการใช้งานพื้นที่ ซึ่งมีโอกาสเปลี่ยนแปลงได้ และทำให้เกิดความไม่แน่นอน

- ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมขาดความรู้ ความชำนาญในธุรกิจประเภทนี้

- เพื่อไม่ให้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางมากขึ้น กลายเป็นภาระของลูกบ้าน

เหตุผลรองลงมา คือ

- ช่วยลดความเสี่ยงในเรื่องความรับผิดชอบต่อชีวิต และ

- อาศัยชื่อเสียงบวกกับความชำนาญในทำธุรกิจของผู้ประกอบการด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

รูปแบบการดำเนินงานที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย**ค่อนข้างไม่เห็นด้วย** คือ

- การสงวนพื้นที่ของผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมเพื่อจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเอง

ตารางที่ 4-67 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบการดำเนินการของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ข้อ	คำถาม	แผนภูมิแสดงความคิดเห็น						สรุปความคิดเห็น	
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
2	การดำเนินการ	1	2	3	4	5	6	\bar{X}	S.D.
2.1	คณะกรรมการนิติบุคคลเป็นคนตัดสินใจในการใช้งานพื้นที่ จึงเป็นอุปสรรคอย่างหนึ่งในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน				○	○	●	5.2	0.75
2.2	การให้ผู้ประกอบการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมาลงทุน มีความเป็นไปได้มากกว่าผู้พัฒนาคอนโดมิเนียม เนื่องจาก - ช่วยลดความเสี่ยงในเรื่องความรับผิดชอบต่อชีวิต - อาศัยชื่อเสียงบวกกับความชำนาญในทำธุรกิจของผู้ประกอบการ - ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมขาดความรู้ ความชำนาญในธุรกิจประเภทนี้	○		○	○	○	○	3.8	1.72
		○			●	○	○	4.0	1.67
		○			○	●	○	4.0	1.72
		○			○	●	○	4.17	5.7
2.3	การให้ผู้ประกอบการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมาลงทุน มีความเป็นไปได้มากกว่านิติบุคคลใช้พื้นที่ส่วนกลาง เนื่องจาก - ค่าใช้จ่ายเพิ่ม เป็นภาระแก่ลูกบ้าน - การตัดสินใจของคณะกรรมการนิติบุคคลอาจเปลี่ยนแปลงได้	○		○		●		3.8	1.47
		○		○	○	●		3.6	1.5
		○		○	○	○	●	3.6	1.5
2.4	การสงวนพื้นที่ของผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมเพื่อจัดบริการ มีความเป็นไปได้มากกว่า เพราะสามารถควบคุมคุณภาพ และภาพลักษณ์ได้	○	○		●		○	3.4	1.62

4.4.11 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบการให้บริการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ดังแสดงในตารางที่ 4-68 สรุปได้ดังนี้

รูปแบบการให้บริการที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเห็นด้วย คือ

- การเปิดบริการสำหรับผู้พักอาศัยเท่านั้น

โดยมีเงื่อนไขที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเห็นด้วย คือ

- ขนาดของคอนโดมิเนียม ตั้งแต่ 1,000 ห้องขึ้นไป

รูปแบบการให้บริการที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยไม่เห็นด้วย คือ

- การเปิดบริการสำหรับผู้พักอาศัย และบุคคลภายนอกด้วย

โดยเหตุผลประกอบที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเห็นด้วย คือ

- ทำให้ความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยลดลง และเพิ่มปัจจัยเสี่ยงด้านความปลอดภัยมากขึ้น
- การรับส่งผู้สูงอายุอาจรบกวนการจราจร
- ต้องจัดให้มีบริการรถรับส่ง

ตารางที่ 4-68 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบการให้บริการของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ข้อ	คำถาม	แผนภูมิแสดงความคิดเห็น					สรุปความคิดเห็น		
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ปานกลาง	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	
3	การให้บริการ	1	2	3	4	5	6	\bar{X}	S.D.
3.1	การเปิดบริการสำหรับผู้พักอาศัยเท่านั้น มีความเป็นไปได้อัปอยู่กับ		○	○		●	○	4.2	1.47
	- จำนวนประชากร และกลุ่มเป้าหมาย			○	○	●		4.4	0.8
	- ขนาด ตั้งแต่ 300 ห้อง	○		○	○	○		3.0	1.41
	- ขนาด ตั้งแต่ 1,000 ห้อง			●		○		3.8	0.98
3.2	การเปิดบริการสำหรับผู้พักอาศัย และบุคคลภายนอกด้วย มีความเป็นไปได้น้อยกว่า เนื่องจาก	○	●		○			2.0	1.1
	- อัตราเข้าออกของผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียมอาจไม่เพียงพอในการดำเนินธุรกิจในระยะยาว	○	○		●			2.6	1.2
	- สามารถออกแบบให้พื้นที่ที่เป็นสัดส่วนเพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินชีวิตของผู้พักอาศัย	○	○	○	○	○		3.0	1.26

ตารางที่ 4-68 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับรูปแบบการให้บริการของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในโครงการอาคารชุดพักอาศัย (ต่อ)

ข้อ	คำถาม	แผนภูมิแสดงความคิดเห็น				สรุปความคิดเห็น	
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
3.3	การเปิดบริการสำหรับผู้พักอาศัย และบุคคลภายนอก มีความเป็นไปได้น้อยกว่าเนื่องจาก	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	4.4	1.36
	- เพราะอาจทำให้ความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยลดลง	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	4.4	1.36
	- เพราะเพิ่มปัจจัยเสี่ยงด้านความปลอดภัยมากขึ้น	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	4.4	1.36
3.4	พื้นที่จอดรถสำหรับรับส่งเด็ก เป็นสิ่งจำเป็นที่ต้องพิจารณา กรณีเปิดบริการแก่บุคคลภายนอก	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	4.2	0.75
3.5	พื้นที่จอดรถสำหรับรับส่งเด็ก กรณีเปิดบริการแก่บุคคลภายนอก ถ้าไม่เพียงพออาจรบกวนการจราจร	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	4.8	0.98
3.6	บริการรถรับส่ง เป็นสิ่งจำเป็นกรณีเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอก	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	3.4	1.36

4.4.12 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินงานเพื่อสังคมโดยการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ดังแสดงในตารางที่ 4-69 สรุปได้ดังนี้

แนวทางการดำเนินงานเพื่อสังคมที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย**ไม่เห็นด้วย** คือ

- ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมดำเนินงานสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมเพื่อประโยชน์ทางสังคมแก่ผู้พักอาศัย

- ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมให้เช่าพื้นที่ในราคาต่ำกว่าตลาด เพื่อให้หน่วยงานรัฐเข้ามาดำเนินงานสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในแนวทางการดำเนินงานเพื่อสังคมที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย**ค่อนข้างไม่เห็นด้วย** คือ

- ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมให้ยืมสถานที่ เพื่อให้หน่วยงานรัฐเข้ามาดำเนินงานสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียม

ตารางที่ 4-69 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินงานเพื่อสังคมโดยการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ข้อ	คำถาม	แผนภูมิแสดงความคิดเห็น						สรุปความคิดเห็น	
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
4	แนวทางการดำเนินงานเพื่อสังคม	1	2	3	4	5	6	\bar{X}	S.D.
4.1	ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมให้ยืมสถานที่เพื่อให้หน่วยงานรัฐเข้ามาดำเนินงานสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียม		○	●			○	3.4 2.0	1.36 0.82
4.2	ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมให้เช่าพื้นที่ในราคาต่ำกว่าตลาด เพื่อให้หน่วยงานรัฐเข้ามาดำเนินงานสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียม		○	●				2.6 2.5	0.49 1.5
4.3	ผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมดำเนินงานสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียมเพื่อประโยชน์ทางสังคมแก่ผู้พักอาศัย		○		○		●	4.4 5.25	1.5 0.83

4.4.13 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับลักษณะของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เหมาะสมในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ดังแสดงในตารางที่ 4-70 สรุปได้ดังนี้
ลักษณะของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยค่อนข้างเห็นด้วย คือ

- คอนโดมิเนียมระดับกลาง และล่าง

โดยเหตุผลประกอบที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยค่อนข้างเห็นด้วย คือ

- เพราะผู้มีรายได้สูงส่วนใหญ่เลือกใช้บริการผู้ดูแลที่บ้าน
- เพราะขนาด และจำนวนประชากรมากกว่าคอนโดมิเนียมระดับสูง

ความคิดเห็นต่อลักษณะของอาคารชุดพักอาศัยที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยค่อนข้างเห็นด้วย

- คอนโดมิเนียมเป็นโครงการที่พักอาศัย มีสภาพแวดล้อมที่เป็นมิตรต่อการเลี้ยงเด็ก

ความคิดเห็นต่อลักษณะของอาคารชุดพักอาศัยที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยค่อนข้างไม่เห็นด้วย

- คอนโดมิเนียมทุกระดับราคามีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน
- คอนโดมิเนียมทุกระดับราคามีความเป็นไปได้สำหรับสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันให้บริการแก่คน

ภายนอก

- คอนโดมิเนียมระดับกลางและล่างมีความเป็นไปได้สำหรับสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันของรัฐ

ลักษณะของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยค่อนข้างเห็นด้วย คือ

- อาคารชุดพักอาศัย รองลงมา คือ
- โครงการ Mixed-Use ที่รวมคอนโดมิเนียม พาณิชยกรรม และสำนักงานไว้ด้วยกัน

ลักษณะของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยค่อนข้างไม่เห็นด้วย คือ

- สำนักงาน

ที่ตั้งของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเห็นด้วย คือ

- ชั้นล่าง

โดยเหตุผลประกอบที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเห็นด้วย คือ

- เพื่อความต่อเนื่องของกิจกรรมในร่ม และกลางแจ้ง
- เพื่อความปลอดภัยของเด็ก เช่น การพลัดตกบันได

เหตุผลประกอบที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยไม่เห็นด้วย คือ

- เพื่อความสะดวกในการรับส่งเด็ก ในกรณีที่เปิดบริการแก่บุคคลภายนอก

ตารางที่ 4-70 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับลักษณะของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เหมาะสมในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

ข้อ	คำถาม	แผนภูมิแสดงความคิดเห็น						สรุปความคิดเห็น	
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
5	ลักษณะของคอนโดมิเนียม	1	2	3	4	5	6	\bar{X}	S.D.
5.1	คอนโดมิเนียมทุกระดับราคามีความเป็นไปได้ต่างกันด้านบริการ และค่าใช้จ่าย	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	2.6	1.2
5.2	คอนโดมิเนียมระดับกลาง และล่าง มีความเป็นไปได้มากกว่า เนื่องจาก	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	4.0	1.1
	- มีขนาด และจำนวนประชากรมากกว่า	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	3.4	1.2
	คอนโดมิเนียมระดับสูง	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	4.6	1.5
5.3	คอนโดมิเนียมระดับกลาง และล่าง มีความเป็นไปได้ กรณีเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอกมากกว่า	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	3.2	1.47
5.4	คอนโดระดับสูง มีความเป็นไปได้กรณีเปิดบริการแก่บุคคลภายนอก โดยมีค่าใช้จ่ายกำหนดผู้มาใช้บริการ	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	2.0	1.26
5.5	คอนโดมิเนียมระดับกลาง และล่าง มีความเป็นไปได้ กรณีเปิดให้บริการแก่ชุมชน หรือให้หน่วยงานรัฐมาจัดตั้ง มากกว่าคอนโดระดับสูง	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	4.0	1.26

ตารางที่ 4-70 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับลักษณะของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เหมาะสมในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน (ต่อ)

ข้อ	คำถาม	แผนภูมิแสดงความคิดเห็น				สรุปความคิดเห็น		
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	
5.6	โครงการที่เหมาะสมในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน							
	- คอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย		●	○	○	3.4	1.2	
	- บ้านจัดสรร	○	○	○	●	3.8	1.17	
	- สำนักงาน	○	○	●	○	4.0	1.79	
5.7	โครงการ Mixed-Use ที่มีคอนโด พาณิชยกรรม และสำนักงาน		●		○	4.4	1.2	
	สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียม ควรจัดไว้ที่ชั้นล่าง	○		○	●	○	4.4	1.36
	- เพื่อความต่อเนื่องของกิจกรรม	○		○	●	○	4.4	1.36
	- เพื่อความปลอดภัยของเด็ก เช่น การตกจากที่สูง	○		○	●	○	4.2	1.47
5.8	โครงการ Mixed-Use ที่มีคอนโด พาณิชยกรรม และสำนักงาน		●		○	4.4	1.36	
	สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในคอนโดมิเนียม ไม่สามารถจัดไว้ที่ชั้นล่าง เพราะราคาสูง	○	●	○		1.8	0.75	
	5.9	คอนโดมิเนียม มีสภาพแวดล้อมที่เป็นมิตรต่อการเลี้ยงเด็ก	○	●	○		1.8	0.75

4.4.14 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ดังแสดงในตารางที่ 4-71 สรุปได้ดังนี้

คอนโดมิเนียมที่มีความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่ผู้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัยเห็นด้วย

- คอนโดมิเนียมสำหรับเด็กโดยเฉพาะที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต
- คอนโดมิเนียมในย่านพักอาศัยนอกเมือง

คอนโดมิเนียมที่ไม่มีความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่ผู้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัยเห็นด้วย

- คอนโดมิเนียมสำหรับคนวัยทำงาน ห้องขนาดเล็ก
- คอนโดมิเนียมระดับสูง มีห้องขนาดใหญ่

ความคิดเห็นต่อความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่ผู้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัยไม่เห็นด้วย

- คอนโดมิเนียมในย่านพักอาศัยนอกเมือง มีโอกาสเปิดบริการให้แก่ชุมชน สนับสนุนธุรกิจในระยะยาว
- แหล่งพักอาศัยจะมีประชากรเด็กมากขึ้นในอนาคต จำเป็นต้องกระจายการบริการเข้าไปในแต่ละพื้นที่
- จำนวนประชากรเด็ก และความต้องการการเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันยังไม่สูงมากนัก
- กลุ่มเป้าหมายของคอนโดมิเนียมทั่วไป มีความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน จึงเป็นจุดขายได้

ความคิดเห็นต่อความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่ผู้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัยไม่เห็นด้วย

- สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันยังไม่มีคามจำเป็นในปัจจุบัน
- ค่านิยมที่มองว่าการให้ผู้อื่นเลี้ยงเด็กเป็นการอกตัญญู

ตารางที่ 4-71 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

ข้อ	คำถาม	แผนภูมิแสดงความคิดเห็น						สรุปความคิดเห็น	
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
6	ความต้องการการดูแลเวลากลางวัน	1	2	3	4	5	6	\bar{X}	S.D.
6.1	คอนโดมิเนียมสำหรับคนวัยทำงาน ห้องขนาดเล็ก มีจำนวนเด็กไม่มาก จึงไม่เหมาะในการจัดตั้ง	○		○	●		○	3.4	1.36
6.2	คอนโดมิเนียมระดับสูง มีห้องขนาดใหญ่ มีโอกาสที่จะมีครอบครัวที่มีเด็กมากขึ้น จึงมีความเป็นไปได้มากกว่าการจัดตั้ง	○	○	○	○	○		2.6	1.02
6.3	คอนโดมิเนียมในย่านพักอาศัยนอกเมือง มีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งมากกว่า เนื่องจากมีแนวโน้มที่ครอบครัวที่มีบุตรอาศัยอยู่มากกว่า	○		○	●			3.2	1.17
6.4	สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันยังไม่มีคามจำเป็นในปัจจุบันเพราะ		●	○	○			2.75	0.83
	- จำนวนประชากรเด็กลดลง		●	○	○			2.75	0.83
	-		●	○	○			2.75	0.83
6.5	สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันสามารถใช้เป็นจุดขายของคอนโด		●	○	○			2.75	0.83

4.4.15 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับผลกระทบต่อบรรยากาศในการพักอาศัย ดังแสดงในตารางที่ 4-72 สรุปได้ดังนี้

ผลกระทบต่อบรรยากาศในการพักอาศัยที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย**ค่อนข้างเห็นด้วย** คือ

- สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่ให้บริการคนภายนอก ทำให้ความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยลดลง
- สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันสามารถออกแบบให้สอดคล้องกับบริบทของคอนโดมิเนียมได้

ตารางที่ 4-72 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับผลกระทบต่อบรรยากาศในการพักอาศัย

ข้อ	คำถาม	แผนภูมิแสดงความคิดเห็น						สรุปความคิดเห็น	
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
7	บรรยากาศในการพักอาศัย	1	2	3	4	5	6	\bar{X}	S.D.
7.1	การให้บริการคนภายนอก ครอบคลุมความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	4.2	1.17
7.2	สามารถออกแบบให้สอดคล้องกับบริบทของคอนโดมิเนียมได้		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>		3.6	1.02

4.4.16 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับความเสี่ยงในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ดังแสดงในตารางที่ 4-73 สรุปได้ดังนี้

ความคิดเห็นต่อความเสี่ยงในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่ผู้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัย**เห็นด้วย**

- การให้ผู้ประกอบการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่มีชื่อเสียงมาจัดตั้ง ช่วยลดความเสี่ยงและสร้างภาพลักษณ์ที่ดี

ความคิดเห็นต่อความเสี่ยงในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่ผู้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัย**ไม่เห็นด้วย**

- ความรับผิดชอบในชีวิตของเด็กเมื่อเกิดเหตุไม่คาดฝัน เป็นความเสี่ยง แม้นิกรณิชา หรือให้เช่า

ความคิดเห็นต่อข้อบังคับในการควบคุมสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ที่ผู้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัย**ไม่เห็นด้วย**

- การมีมาตรฐาน และข้อบังคับสำหรับสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ทำให้เกิดความชัดเจน และส่งผลดีมากกว่า

ตารางที่ 4-73 ผลการตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกี่ยวกับความเสี่ยงในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในอาคารชุดพักอาศัย

ข้อ	คำถาม	แผนภูมิแสดงความคิดเห็น						สรุปความคิดเห็น	
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
8	ความเสี่ยง	1	2	3	4	5	6	\bar{X}	S.D.
8.1	การปฏิบัติตามมาตรฐาน และข้อ บังคับช่วยลดความเสี่ยงได้			●	○	○		3.4	1.02
8.2	ความรับผิดชอบในชีวิตของเด็กเมื่อเกิดเหตุไม่คาดฝัน เป็นความเสี่ยง แม้ในกรณีขาย หรือให้เช่า	○			○	○	●	4.33	1.7



บทที่ 5

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล แบ่งเป็น การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ และ การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ ดังนี้

การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ อาศัยเทคนิคเดลฟายในการรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน และผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการส่งเสริมทางผังเมือง จำนวน 19 ท่าน ให้ออกความคิดเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการดำเนินตามมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน โดยการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ โดยการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ตามเงื่อนไขของมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินภายใต้ร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับที่ 4 เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ทั้งนี้ ข้อมูลโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่นำมาสร้างแบบจำลองประกอบด้วย โครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับสูง กลาง และล่าง จำนวน 11 โครงการในเขตการปกครองของกรุงเทพฯ ที่มีความหนาแน่นของประชากรผู้สูงอายุ และเด็กมากที่สุด และในพื้นที่ที่มีค่า FAR แตกต่างกันอย่างกว้างไกล ผลการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้สามารถแบ่งออกตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย ดังตารางที่ 5-1

ตารางที่ 5-1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย

	วัตถุประสงค์	ผลการวิเคราะห์ข้อมูล
5.1	วัตถุประสงค์ข้อที่ 1 เพื่อศึกษาแนวคิดและทัศนคติของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ต่อการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ เพื่อเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน	แนวคิดและทัศนคติของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญ ในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ เพื่อเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน
5.2	วัตถุประสงค์ข้อที่ 2 เพื่อศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนที่เปลี่ยนแปลงไปในการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในกรุงเทพฯ เพื่อเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน	การเปลี่ยนแปลงของต้นทุน และผลตอบแทนของเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเปรียบเทียบระหว่างการให้พื้นที่ขาย และ พื้นที่ส่วนกลางในการจัดตั้ง
5.3	วัตถุประสงค์ข้อที่ 3 เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และข้อจำกัดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน	ความเป็นไปได้ และข้อจำกัดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในการเข้าร่วมมาตรการโดยใช้เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ

5.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 1

แนวคิด และทัศนคติของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยต่อมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน จากการสัมภาษณ์ และแบบประเมิน สามารถนำมาตอบวัตถุประสงค์ข้อที่ 1 และนำมาวิเคราะห์ประกอบกับวัตถุประสงค์ข้อที่ 2 และ 3 ในประเด็นดังต่อไปนี้

ด้านการเข้าร่วมมาตรการ สามารถสรุปได้ว่า ผู้พัฒนาโครงการรู้จัก และมีประสบการณ์ในการใช้มาตรการดังกล่าว ซึ่งสนับสนุนโดยจำนวนโครงการของบริษัทที่เข้าร่วมมาตรการ จากการรวบรวมข้อมูลในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม มากกว่า 10 โครงการ ตั้งแต่เริ่มบรรจุมตรการในผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับที่ 1 พ.ศ. 2549 อย่างไรก็ตาม ผู้พัฒนาโครงการให้ความเห็นตรงกันว่า แม้มีความต้องการขอพื้นที่เพิ่ม แต่ไม่สามารถใช้มาตรการนี้ได้ในทุกโครงการ เนื่องจากข้อจำกัดทางกฎหมาย เช่น ระยะเวลา ความสูง ความกว้างของถนนหน้าโครงการ พื้นที่เปิดโล่ง และพื้นที่สีเขียว

ด้านเกณฑ์ที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเลือกใช้มากที่สุด คือ เกณฑ์การจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำ เพราะไม่มีความซับซ้อนในการดำเนินงาน และสอดคล้องกับการรวบรวมข้อมูลจากรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่โครงการอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมดของทั้ง 4 บริษัทที่เข้าร่วมมาตรการใช้เกณฑ์การจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำ

ด้านพื้นที่ที่เหมาะสมในโครงการ ผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เห็นตรงกันว่า พื้นที่ชั้นล่างมีความเหมาะสมมากกว่า ซึ่งสามารถแบ่งได้เป็นพื้นที่พาณิชย์ (พื้นที่ขาย) และพื้นที่ส่วนกลาง ในส่วนนี้ ผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้านมีความเห็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยผู้พัฒนาโครงการเห็นว่า การใช้พื้นที่ขายมาจัดสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพราะได้รับการออกแบบให้ในเรื่องการเข้าถึงที่สะดวกกว่า และสร้างรายได้ได้ ส่วนพื้นที่ส่วนกลางบริหารโดยนิติบุคคล ไม่สามารถสร้างรายได้ และมีความไม่แน่นอนสูง เพราะขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของนิติบุคคล สำหรับการสงวนพื้นที่โดยผู้พัฒนาโครงการเพื่อจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน มีความเป็นไปได้น้อยเช่นกัน เพราะไม่ใช่ลักษณะธุรกิจที่ผู้พัฒนาโครงการเชี่ยวชาญ และไม่มิงงบประมาณในการดูแล ทำได้แต่เพียงกำหนดลักษณะของกิจการเพื่อให้ผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เชี่ยวชาญมาลงทุน ส่วนความเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเห็นว่า ผู้พัฒนาโครงการควรสงวนพื้นที่ไว้จัดกิจการ เพื่อให้เกิดความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจ แต่สามารถหาผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมาดำเนินกิจการแทนได้ คล้ายกับความเห็นของผู้เชี่ยวชาญทางผังเมืองที่เห็นว่า การจัดตั้งบริการดังกล่าวต้องคำนึงถึงความยั่งยืนของกิจการ ไม่ว่าเจ้าของพื้นที่และการบริหารจะเป็นใคร

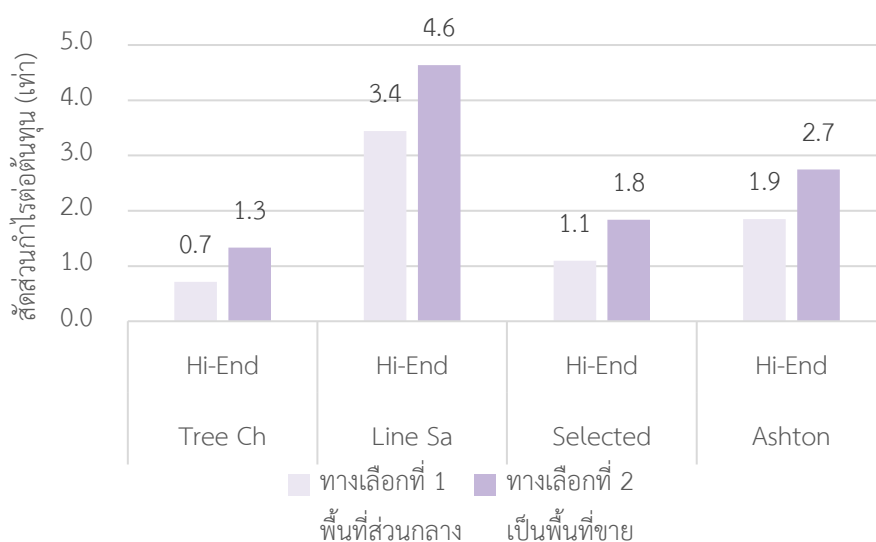
ด้านระดับราคาของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เห็นตรงกันว่า โครงการระดับราคากลาง ถึง ล่างมีความเหมาะสมมากกว่าในการจัดตั้ง เนื่องจากจำนวนประชากรที่มีมากกว่า และผู้มียาได้สูงมีกำลังซื้อบริการดูแลส่วนตัวได้ โดยโครงการระดับนี้ส่วนใหญ่จะอยู่แถบชานเมือง ซึ่งมีความต้องการเพิ่มพื้นที่น้อยกว่าบริเวณพื้นที่เศรษฐกิจใจกลางเมือง เพราะราคาที่ดินในเมืองสูงกว่า จึงสรุปได้ว่า ความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย แปรผกผันกับความต้องการเพิ่มพื้นที่อาคารที่ก่อสร้างได้

5.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 2

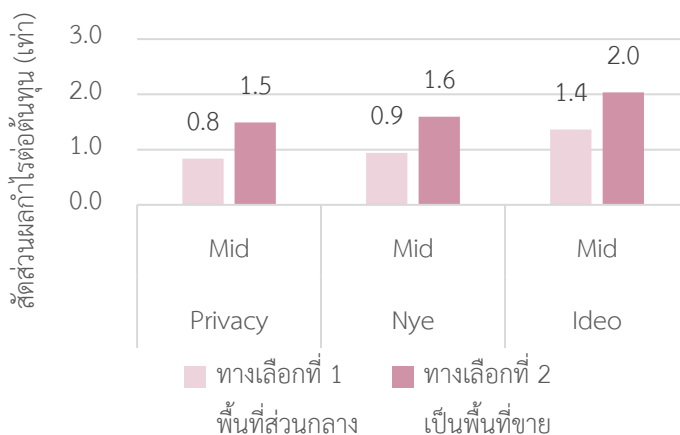
การเปลี่ยนแปลงของต้นทุน และผลตอบแทนที่ได้จากการสร้างแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ สามารถนำมาวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการเพิ่มพื้นที่ และสามารถนำมาวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการลงทุน ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย อันนำไปสู่การสรุปผลความเป็นไปได้ในการเข้าร่วมมาตรการ การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของต้นทุน และผลตอบแทนแบ่งออกเป็น 2 แนวทาง ดังนี้

5.2.1 การเปลี่ยนแปลงของต้นทุน และผลตอบแทนของเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเปรียบเทียบระหว่างพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ขาย

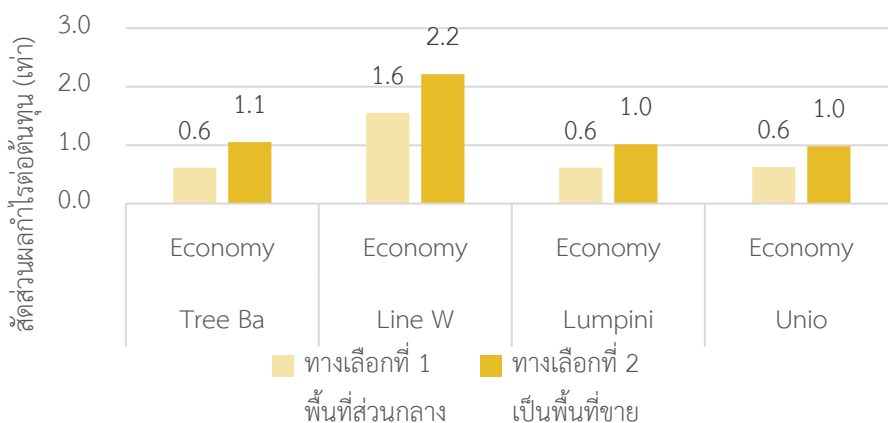
การจัดสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมี 2 ทางเลือก คือ จัดตั้งในพื้นที่ส่วนกลาง หรือพื้นที่ขาย โดยทั้งสองพื้นที่ตั้งอยู่ที่ชั้นล่าง มีความเหมาะสมตามการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญ แต่มีความแตกต่างกันในด้านต้นทุนค่าก่อสร้าง และผลตอบแทน กล่าวคือ ทางเลือกที่ 1 พื้นที่ส่วนกลาง มีค่าก่อสร้างมากกว่า เพราะลงทุนโดยผู้พัฒนาโครงการเอง และไม่สร้างรายได้ ตรงข้ามกับทางเลือกที่ 2 ที่มีค่าก่อสร้างน้อยกว่า และสร้างรายได้จากการขายพื้นที่ โดยทางเลือกที่ 2 ให้ผลกำไรสุทธิต่อต้นทุนมากกว่าทางเลือกที่ 1 ในทุกโครงการกรณีศึกษา ดังภาพที่ 5-1 ถึง 5-3



ภาพที่ 5-1 สรุปผลตอบแทน (กำไร) ต่อต้นทุนแบ่งตามทางเลือกของเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในโครงการกรณีศึกษาระดับราคาสูง



ภาพที่ 5-2 สรุปผลตอบแทน (ถ้าไร) ต่อต้นทุนแบ่งตามทางเลือกของเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในโครงการกรณีศึกษาระดับราคาปานกลาง



ภาพที่ 5-3 สรุปผลตอบแทน (ถ้าไร) ต่อต้นทุนแบ่งตามทางเลือกของเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในโครงการกรณีศึกษาระดับราคาต่ำ

จากผลการเปรียบเทียบข้างต้น สามารถวิเคราะห์ต้นทุน และผลตอบแทนที่เปลี่ยนแปลงตามพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้น จากแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ พบว่า ต้นทุนค่าก่อสร้างแปรผันตรงกับพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ ยังได้รับพื้นที่อาคารมาก ก็เพิ่มต้นทุนค่าก่อสร้างสูงขึ้นเช่นเดียวกัน ในขณะที่รายได้ที่เกิดขึ้นคิดจากพื้นที่ขายเท่านั้น เพราะพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นต้องถูกนำไปก่อสร้างพื้นที่ทางสัญจร หรือส่วนบริการอื่นๆ เพื่อรองรับพื้นที่ขาย (สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่อาคารรวม อ้างอิงจากข้อมูลจำเพาะของแต่ละโครงการกรณีศึกษาดังแสดงในบทที่ 4) โดยรายได้ที่เกิดขึ้นจากพื้นที่ขายจะมีสัดส่วนสูงขึ้นตามราคาขายเฉลี่ยของโครงการ โครงการระดับราคาปานกลาง จึงมีสัดส่วนของรายได้ที่เกิดขึ้นจากการเพิ่มพื้นที่สูงกว่า

5.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 3

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และข้อจำกัดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้าน ประกอบกับความเป็นไปได้ทางการเงิน สามารถแบ่งวิเคราะห์ได้ตามหัวข้อ ดังต่อไปนี้

5.3.1 ความสัมพันธ์ระหว่าง ระดับราคาของโครงการ และสัดส่วนกำไรเทียบกับต้นทุน

ตารางที่ 5-2 สรุปผลตอบแทน (กำไร) ต่อต้นทุนแบ่งตามระดับราคาของกรณีศึกษา จำนวน 11 โครงการ

	FAR	กำไรต่อต้นทุน
Hi-End Class	(110,000-190,000	B/M^2)
กรณีศึกษาที่ 1	1:6	1.3
กรณีศึกษาที่ 2	1:10	4.6
กรณีศึกษาที่ 3	1:4	1.8
กรณีศึกษาที่ 4	1:10	2.7
Mid Class	(75,000-110,000	B/M^2)
กรณีศึกษาที่ 4	1:5	1.5
กรณีศึกษาที่ 5	1:8	1.6
กรณีศึกษาที่ 6	1:7	2.0
Economy Class	(Below75,000	B/M^2)
กรณีศึกษาที่ 7	1:7	1.1
กรณีศึกษาที่ 8	1:6	2.2
กรณีศึกษาที่ 9	1:7	1.0
กรณีศึกษาที่ 10	1:4.5	1.0

จากตารางที่ 5-2 อธิบายได้ว่า การเปลี่ยนแปลงของสัดส่วนผลกำไรต่อต้นทุน แปรผันตรงกับระดับราคาของโครงการ โครงการที่มีราคาขายสูง จะมีสัดส่วนผลกำไรต่อต้นทุนมากกว่า อย่างไรก็ตาม จากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญ ให้ความเห็นว่า ผู้มีรายได้สูงสามารถซื้อบริการดูแลตัวเองได้ การจัดพื้นที่สถานดูแลในเวลากลางวันในโครงการระดับสูงจึงไม่จำเป็น

5.3.2 ความสัมพันธ์ระหว่าง ค่า FAR ของโครงการ และสัดส่วนกำไรเทียบกับต้นทุน ตารางที่ 5-3 สรุปผลตอบแทน (กำไร) ต่อต้นทุนเรียงลำดับตามค่า FAR ของกรณีศึกษา จำนวน 11 โครงการ

	FAR	กำไรต่อต้นทุน
Hi-End Class	(110,000-190,000	$\frac{2}{B/M}$)
กรณีศึกษาที่ 2	1:10	4.6
กรณีศึกษาที่ 4	1:10	2.7
กรณีศึกษาที่ 3	1:4	1.8
กรณีศึกษาที่ 1	1:6	1.3
Mid Class	(75,000-110,000	$\frac{2}{B/M}$)
กรณีศึกษาที่ 5	1:8	1.6
กรณีศึกษาที่ 6	1:7	2.0
กรณีศึกษาที่ 4	1:5	1.5
Economy Class	(Below75,000	$\frac{2}{B/M}$)
กรณีศึกษาที่ 9	1:7	1.0
กรณีศึกษาที่ 7	1:7	1.1
กรณีศึกษาที่ 8	1:6	2.2
กรณีศึกษาที่ 10	1:4.5	1.0

จากตารางที่ 5-3 อธิบายได้ว่า การเปลี่ยนแปลงของสัดส่วนผลกำไรต่อต้นทุน มีแนวโน้มแปรผันตรงกับค่า FAR ของโครงการ โครงการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีค่า FAR สูง จะมีแนวโน้มที่สัดส่วนผลกำไรต่อต้นทุนจะมากกว่า อย่างไรก็ตาม ระดับราคายังคงส่งผลกระทบต่อสัดส่วนผลกำไรต่อต้นทุน ทำให้บางโครงการที่อยู่ในพื้นที่ที่มีค่า FAR สูง อาจมีผลกำไรน้อยกว่าถ้าราคาขายต่ำกว่า

5.3.3 พื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสม

ผู้พัฒนาโครงการเห็นว่า การนำพื้นที่ขายมาจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมีความเหมาะสมมากกว่าพื้นที่ส่วนกลาง เพราะผู้พัฒนาโครงการไม่มีความรู้ความชำนาญ และไม่มีงบประมาณการดูแลหลังการโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้น อีกทั้งยังสามารถสร้างรายได้จากการขายพื้นที่ให้ผู้ประกอบการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมาลงทุน ดังจะเห็นได้จากสัดส่วนกำไรต่อต้นทุนในหัวข้อ 5.2.1

ด้านขนาดของสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน จากการทบทวนวรรณกรรม ข้อมูลด้านพื้นที่ และข้อมูลประชากรในบทที่ 4 สามารถคำนวณหาพื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เหมาะสมในแต่ละโครงการ เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับพื้นที่ที่ต้องจัดให้มีในการเข้าร่วมเกณฑ์เพื่อให้ได้รับพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้น ร้อยละ 5, 10, 15 และ 20 ดังตารางที่ 5-4 พบว่า พื้นที่ดังกล่าวมีขนาดใหญ่เกินกว่าพื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่คำนวณจากจำนวนประชากร เมื่อต้องการเพิ่มพื้นที่ ร้อยละ

10 ขึ้นไป โดยจากการสัมภาษณ์ ผู้พัฒนาโครงการไม่เห็นด้วยในการเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอก จึงสรุปได้ว่าการเพิ่มพื้นที่ที่เหมาะสมโดยใช้เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันไม่ควรเกินร้อยละ 5 สำหรับความเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน และผู้เชี่ยวชาญทางผังเมือง ไม่คิดว่ามีข้อจำกัดในการเปิดให้บริการแก่บุคคลภายนอก และการเพิ่มพื้นที่สูงสุดที่ร้อยละ 20 โดยใช้เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเพียงอย่างเดียวสามารถทำได้



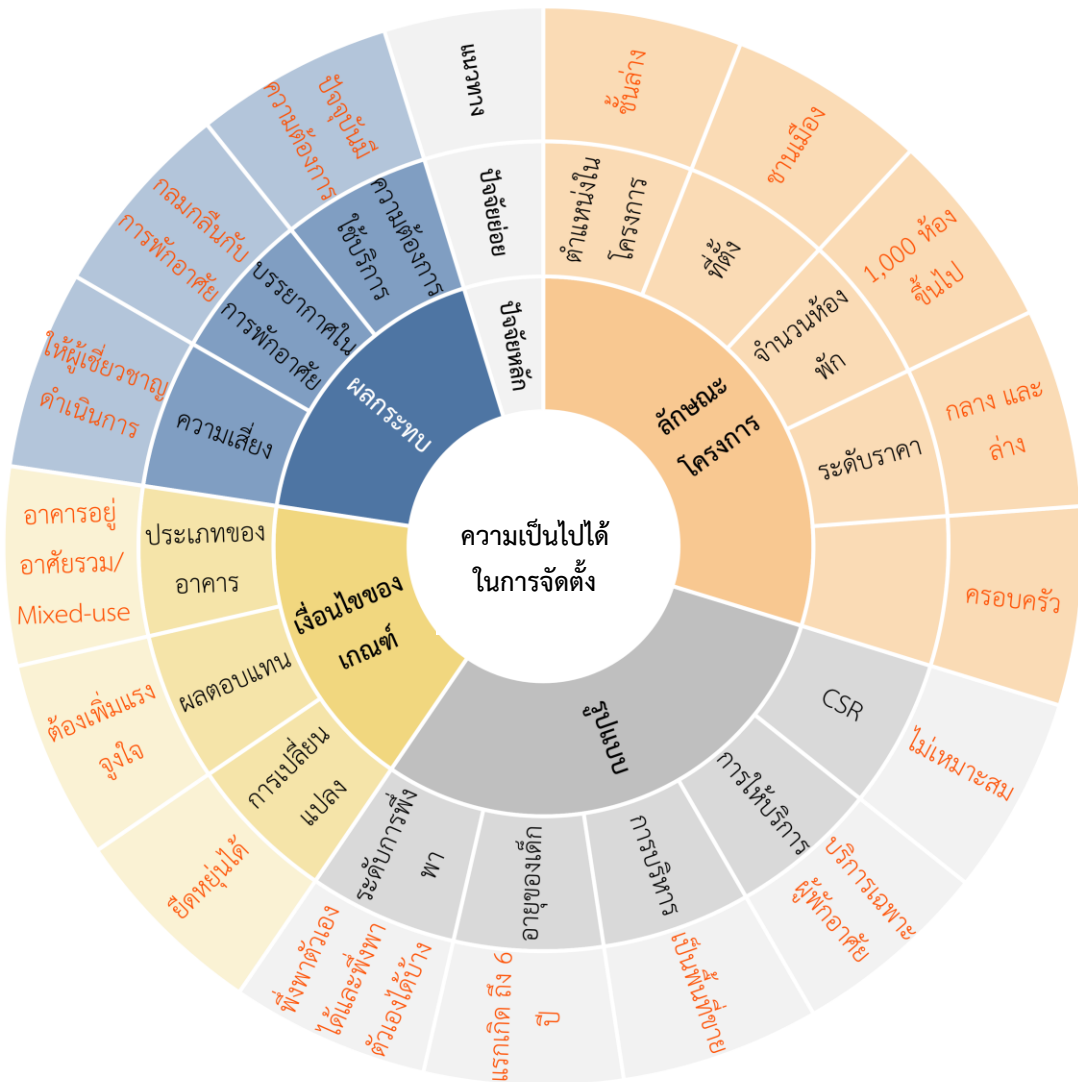
ตารางที่ 5-4 พื้นที่สถานดูแลในเวลากลางวันทั้งหมดตามจำนวนผู้พักอาศัยเปรียบเทียบกับพื้นที่สถานดูแลในเวลากลางวันที่ใช้เข้าร่วมเกณฑ์

	โครงการ	F. A. R	ขนาด (ห้อง)	จำนวนผู้ สูงอายุ/ เด็ก ¹⁵⁹ (คน)	พื้นที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่สถานดูแลในเวลากลางวันตาม		พื้นที่เข้าร่วมเกณฑ์เมื่อต้องการพื้นที่เพิ่ม					
						ผู้สูงอายุ (ตร.ม.)	เด็ก (ตร.ม.)	5%	10%	15%	20%		
1	บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)												
	The TREE จรัญ 30	1: 6	307	20 (10)	3,116	120	100	117	234	351	467		
	THE PRIVACY จรัญ	1: 5	281	17 (10)	2,580	120	100	81	161	242	323		
	The TREE บางโพ	1: 7	709	46 (23)	6,276	276	230	275	549	824	1098		
2	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)												
	THE LINE สาทร	1: 10	327	24 (12)	3,030	144	120	189	379	568	758		
	NYE by แอสสิริ	1: 8	636	43 (22)	5,849	264	220	292	585	877	1170		
	THE LINE วงศ์สว่าง	1: 6	1,287	84 (42)	10,328	504	420	387	775	1162	1549		
3	บริษัท แอลพีเอ็น ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)												
	THE SELECTED	1: 4	310	19 (10)	4,623	120	100	116	231	347	462		
	LUMPINI PLACE	1: 7	996	60 (30)	10,000	360	300	438	875	1313	1750		
4	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)												
	ASHTON จุฬา	1: 10	1,182	77 (39)	6,753	468	390	422	844	1266	1688		
	IDEO MOBI จรัญ	1: 7	1,201	77 (39)	9,475	468	390	415	829	1244	1658		
	UNIO จรัญ 3	1: 4.5	1,936	116(58)	27,530	696	580	774	1549	2323	3097		

*จำนวนผู้สูงอายุ และเด็กที่มาใช้บริการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันอย่างน้อยครึ่งหนึ่งของประชากรผู้สูงอายุ และเด็ก และกำหนดให้พื้นที่ต่อผู้สูงอายุ 1 คน เท่ากับ

12 ตร.ม. พื้นที่ต่อเด็ก 1 คน เท่ากับ 10 ตร.ม.

5.3.4 แนวทางที่เป็นไปได้ในการจัดสถานดูแลในเวลากลางวันของผู้สูงอายุและเด็กในอาคารชุดพักอาศัย การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุและสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ เพื่อเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน สามารถจัดกลุ่มและแบ่งออกได้เป็น 4 ด้าน คือ รูปแบบของสถานดูแลในเวลากลางวัน ลักษณะโครงการ ผลกระทบ และเงื่อนไขของเกณฑ์ ดังภาพที่ 5-4



ภาพที่ 5-4 ความเป็นไปได้ในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ เพื่อเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

ปัจจัยทั้ง 4 ด้าน และองค์ประกอบย่อย (วงในและวงกลางของภาพที่ 5-4) เป็นประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยให้ความเห็นตรงกันว่ามีความน่าสนใจ แต่มีความเห็นแตกต่างกันออกไปในแนวทางปฏิบัติที่เหมาะสมของแต่ละองค์ประกอบ (วงนอกของภาพที่ 5-4) จากการเก็บข้อมูลในขั้นตอนสุดท้ายโดยให้ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยตอบแบบสอบถามความคิดเห็น เพื่อประเมินแนวทางปฏิบัติที่เป็นไปได้มากที่สุด ในขั้นตอนนี้จะทำการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างผลการประเมินแยกตามปัจจัยหลัก ดังต่อไปนี้

5.3.4.1 รูปแบบของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

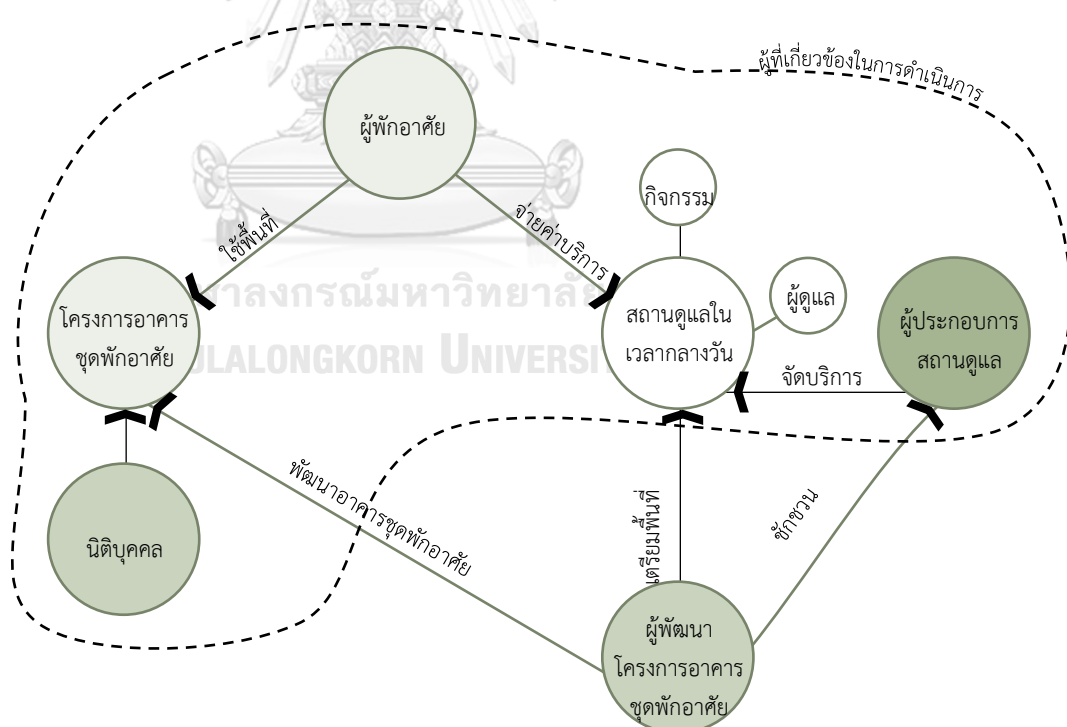
ประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยออกความเห็น แบ่งออกได้เป็น 4 ประเด็น แต่ละประเด็นมีความเกี่ยวข้องกับรูปแบบการดำเนินงาน เริ่มตั้งแต่ลักษณะของผู้อาศัยบริการที่เป็นตัวกำหนดการบริการ ผู้ให้บริการ และความเป็นไปได้ในการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยโดยมิได้แสวงหาผลกำไรเป็นหลัก ดังตารางที่ 5-5

ตารางที่ 5-5 สรุปแนวทางที่เป็นไปได้ในเรื่องรูปแบบของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

ระดับการพึ่งพาของผู้สูงอายุที่มาใช้บริการ	การบริหารจัดการ	การให้บริการ	การดำเนินงานเพื่อประโยชน์ทางสังคม
กลุ่มที่พึ่งพาตัวเองได้ และกลุ่มที่พึ่งพาตัวเองได้บ้าง	เป็นพื้นที่ขายให้ผู้ประกอบการมาดำเนินการ	เปิดให้บริการแก่ผู้พักอาศัยเท่านั้นโดยมีค่าใช้จ่าย	ยังไม่มีแนวทางปฏิบัติที่เหมาะสม

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์

รูปแบบของสถานดูแลผู้สูงอายุ และเด็กในเวลากลางวันที่มีโอกาสในการจัดตั้งในโครงการอาคารชุดพักอาศัยสามารถรองรับผู้สูงอายุได้ทั้งกลุ่มที่พึ่งพาตัวเองได้ และกลุ่มที่พึ่งพาตัวเองได้บ้าง และเด็กแรกเกิดถึง 2 ปี และเด็กเล็ก 3 ถึง 6 ปี โดยเกี่ยวข้องกับการจัดบริการที่เหมาะสมทั้งทางด้านสังคมและสุขภาพ มีผู้ดูแลที่ผ่านการอบรม ซึ่งอาจไม่ใช่ธุรกิจที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเชี่ยวชาญ จึงควรดำเนินงานโดยผู้ประกอบการสถานดูแลในรูปแบบของพื้นที่ขายที่เปิดให้บริการแก่ผู้พักอาศัยเป็นหลัก โดยเก็บค่าบริการแยกจากค่าส่วนกลาง ดังนั้นจึงยังไม่มีแนวทางปฏิบัติที่เหมาะสมในการดำเนินงานเพื่อสังคม เพราะมีค่าดำเนินการซึ่งเป็นภาระแก่ผู้พัฒนาโครงการ



ภาพที่ 5-5 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านรูปแบบของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่มีความเป็นไปได้

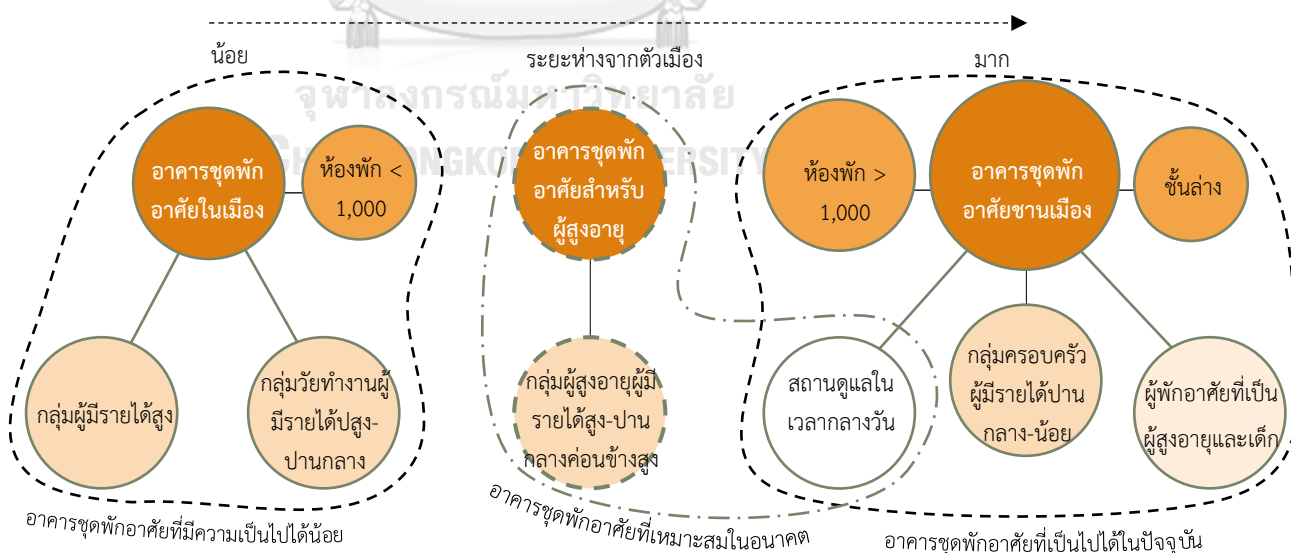
5.3.4.2 ลักษณะโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เหมาะสม

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเห็นตรงกันว่า โครงการอาคารชุดพักอาศัยบางโครงการเท่านั้นที่มีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับกลุ่มเป้าหมายของโครงการ ระดับรายได้ จำนวนห้องพัก และที่ตั้งของโครงการ สามารถสรุปแนวทางที่เป็นไปได้ได้ดังตารางที่ 5-6 ตารางที่ 5-6 สรุปแนวทางปฏิบัติที่เป็นไปได้จากความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเรื่อง ลักษณะโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เหมาะสม

กลุ่มเป้าหมาย	ระดับรายได้ของผู้พักอาศัย	จำนวนห้องพัก	ที่ตั้งของโครงการ	ตำแหน่งในโครงการ
สำหรับครอบครัว หรือ คอนโดผู้สูงอายุ	ผู้มีรายได้ปานกลาง และผู้มีรายได้น้อย	โครงการขนาดใหญ่ที่มีห้องพัก > 1,000	ชุมชนพักอาศัยในเมือง	ชั้นล่าง

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์

โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีโอกาสให้บริการดูแลในเวลากลางวัน ได้แก่ โครงการที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นครอบครัว และซื้อเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งไม่ใช่ลักษณะของโครงการในตัวเมืองที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นวัยทำงาน และไม่เป็นครอบครัวที่มีผู้สูงอายุและเด็ก สอดคล้องกับลักษณะที่ตั้งโครงการที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยให้ความเห็นว่า ควรตั้งอยู่ในชุมชนพักอาศัย ซึ่งกระจายตัวออกไปตามชานเมือง โดยยังสัมพันธ์กับขนาดของโครงการที่มีจำนวนห้องพักมากขึ้นเมื่ออยู่ห่างจากตัวเมืองออกไป จึงมีแนวโน้มที่จะมีผู้สูงอายุพักอาศัยมากขึ้น ซึ่งมีราคาขายที่ผู้มีรายได้ปานกลาง และผู้มีรายได้น้อยสามารถเป็นเจ้าของได้ ส่วนโครงการอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุจะมีความเป็นไปได้มากขึ้นในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในอนาคต ซึ่งน่าจะแตกต่างทั้งในด้านกลุ่มเป้าหมายที่เน้นผู้สูงอายุโดยเฉพาะ ระดับรายได้ของผู้พักอาศัยที่ค่อนข้างสูงเพื่อให้สามารถจ่ายบริการที่เพิ่มขึ้นได้ จึงไม่จำเป็นต้องมีจำนวนห้องพักมากเสมอไป และสามารถขยับเข้ามาใกล้ตัวเมืองมากขึ้น



ภาพที่ 5-6 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านลักษณะโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีความเป็นไปได้

5.3.4.3 ผลกระทบจากการดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

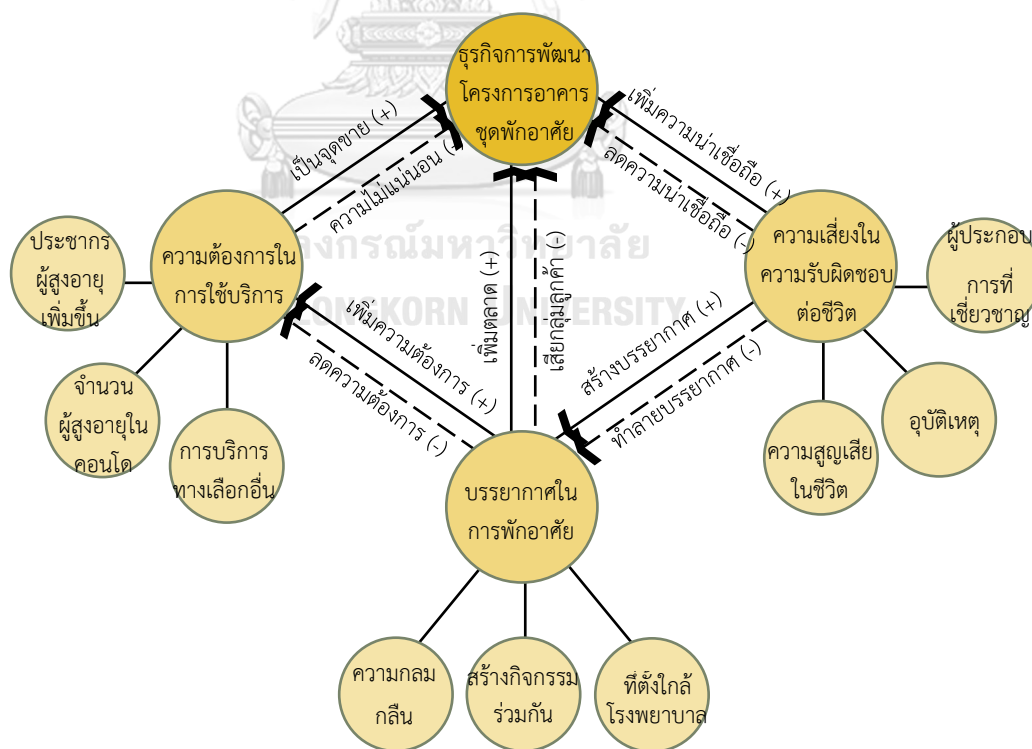
ผลกระทบที่ผู้พัฒนาโครงการให้ความสำคัญ คือเรื่องที่ส่งผลโดยตรงแก่ผู้พักอาศัย การดำเนินงานให้ดียิ่งขึ้น สามารถอธิบายแนวทางที่เป็นไปได้แยกตามประเด็นได้ดังตารางที่ 5-7

ตารางที่ 5-7 สรุปแนวทางปฏิบัติที่เป็นไปได้ในเรื่องผลกระทบจากการดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

ความต้องการในการใช้บริการ	บรรยากาศในการพักอาศัย	ความเสี่ยง
เพิ่มขึ้นในปัจจุบัน แต่ยังไม่แน่นอน	ออกแบบให้กลมกลืนกับการพักอาศัย	ดำเนินงานโดยผู้ประกอบการที่เชี่ยวชาญ

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์

การพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย หากมีข้อผิดพลาดอาจส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือของโครงการ รวมถึงการทำธุรกิจในอนาคต การดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุและเด็กในเวลากลางวันก็เช่นเดียวกัน อาจเกิดความไม่แน่นอนในความต้องการใช้บริการ ทำให้เสียประโยชน์ในการใช้พื้นที่ หรือหากได้รับการออกแบบไม่เหมาะสม อาจทำลายบรรยากาศในการพักอาศัย โดยเฉพาะหากเกิดการสูญเสียในชีวิต ยิ่งจะส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือ ในทางกลับกัน หากการดำเนินงานประสบความสำเร็จ ก็จะส่งผลดีต่อโครงการ กล่าวคือ การออกแบบและการบริหารจัดการที่ดีโดยผู้ประกอบการที่มีความเชี่ยวชาญจะช่วยลดความเสี่ยงแล้ว ยังส่งเสริมบรรยากาศในการพักอาศัย โดยสามารถออกแบบกิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุ และเด็กให้ผู้พักอาศัยท่านอื่นมีส่วนร่วมได้ ทำให้เกิดประโยชน์ในการใช้พื้นที่สูงสุด ผลลัพธ์ที่ตามมาคือการยอมรับในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย



ภาพที่ 5-7 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านผลกระทบจากสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

5.3.4.4 เงื่อนไขของเกณฑ์

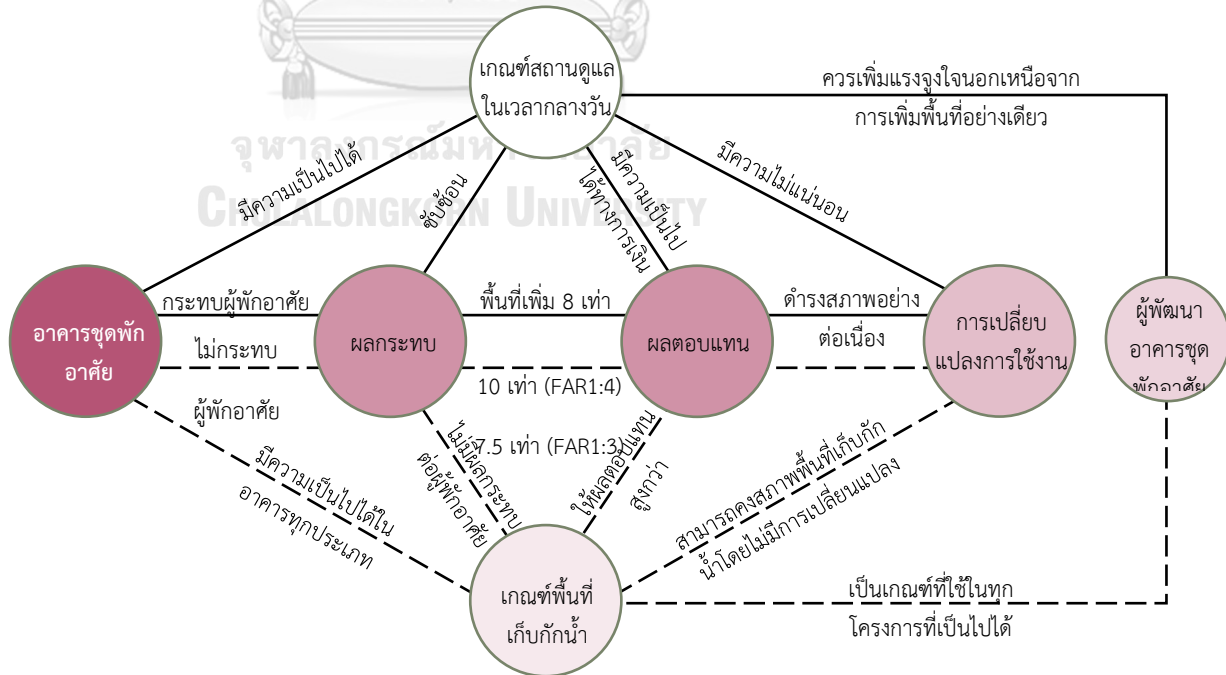
เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน กำหนดให้โครงการที่เข้าร่วมเกณฑ์ต้องผ่านเงื่อนไขสามข้อ ได้แก่ ประเภทอาคาร ระหว่างอาคารพักอาศัยรวมและสำนักงาน พื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินแปดเท่าของพื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน และการดำรงกิจการดังกล่าว แนวทางที่เป็นไปได้แยกตามประเด็นได้ดังตารางที่ 5-8

ตารางที่ 5-8 สรุปแนวทางปฏิบัติที่เป็นไปได้จากความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเรื่องเงื่อนไขของเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ตามมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

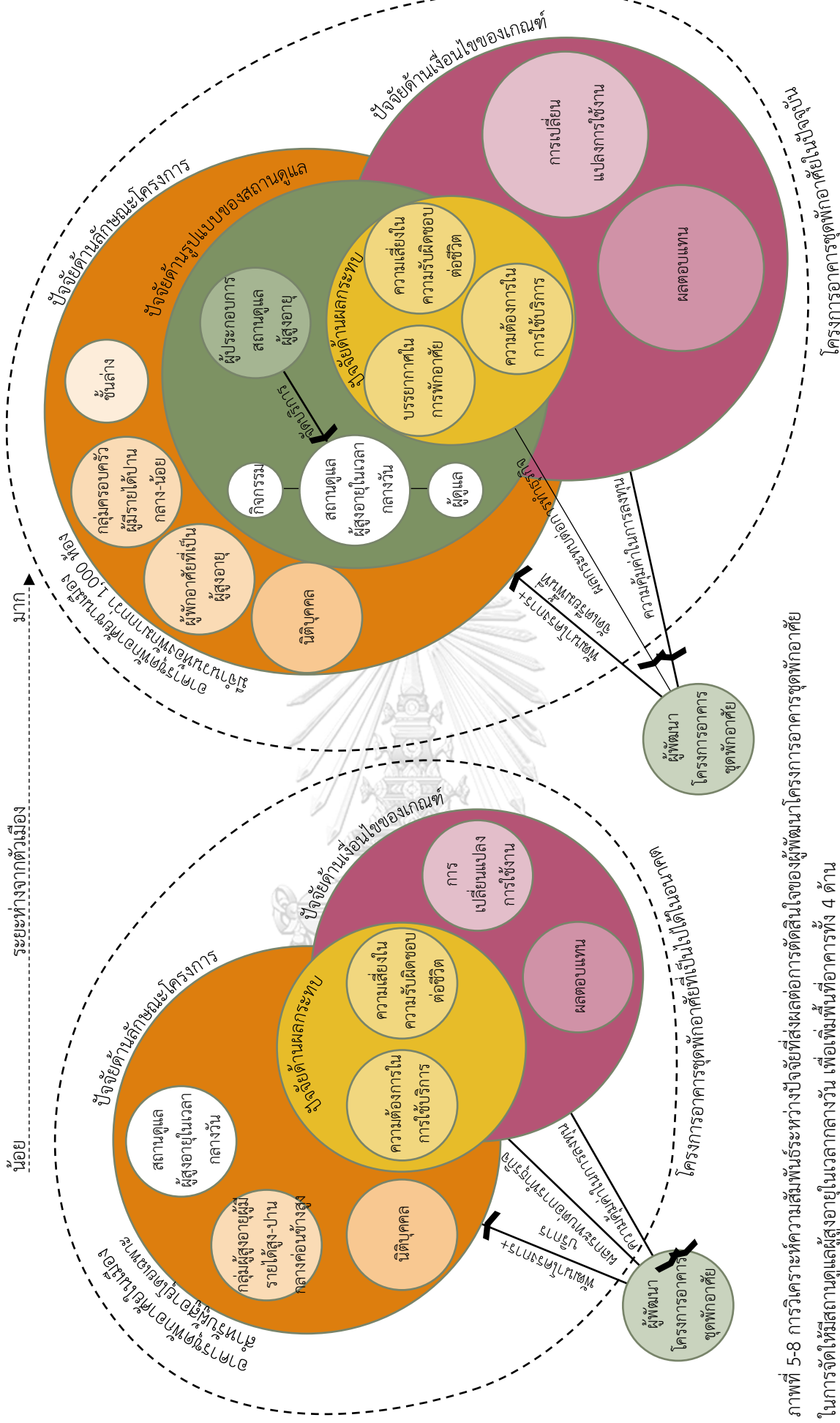
ประเภทอาคารที่เหมาะสม	ผลตอบแทน	การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์
อาคารอยู่อาศัยรวม	ผลตอบแทนไม่ใช่ปัจจัยเดียว โดยเฉพาะเกณฑ์ที่มีความซับซ้อน ควรเพิ่มแรงจูงใจทางอื่น	ต้องยืดหยุ่นได้เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการทางสังคมที่อาจเปลี่ยนแปลงไป

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์

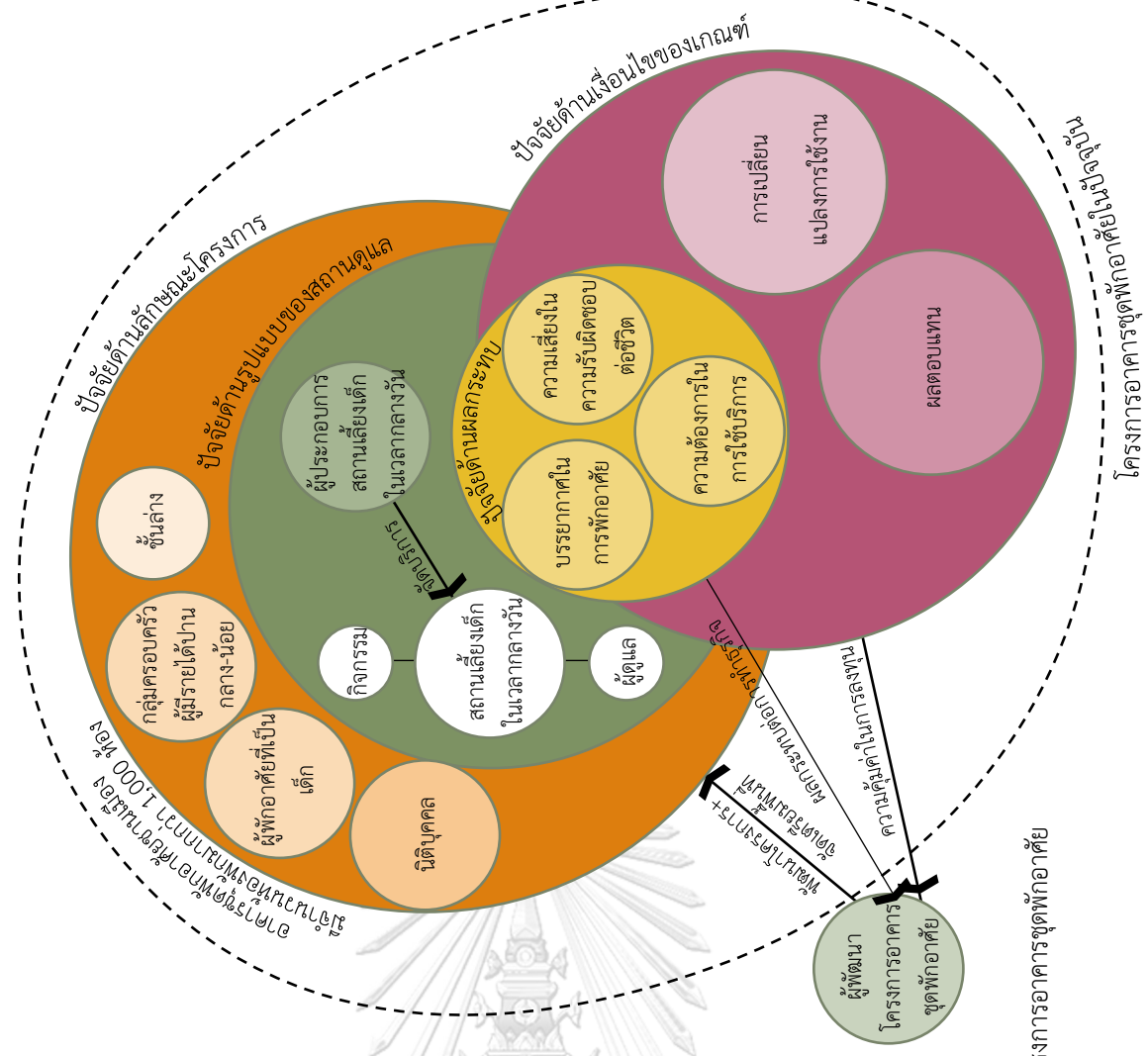
ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยให้ความเห็นตรงกันว่าอาคารอยู่อาศัยรวมมีความเหมาะสมมากกว่าอาคารสำนักงานในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน โดยเงื่อนไขด้านการจัดเตรียมพื้นที่เพื่อให้ได้รับผลตอบแทน ควรต้องพิจารณาทั้งสองด้าน กล่าวคือ ผลกระทบจากการจัดเตรียมพื้นที่นั้นเทียบกับผลตอบแทนที่จะได้รับ ซึ่งผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเห็นว่ามีความซับซ้อนในการปฏิบัติ โดยเฉพาะการจัดตั้งบริการดังกล่าวในอาคารชุดพักอาศัย แม้จะมีความต้องการการดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน แต่ต้องคำนึงถึงผู้พักอาศัยที่ไม่มีความจำเป็นต้องใช้บริการดังกล่าวด้วย ซึ่งมีสัดส่วนมากกว่าในอาคารชุดพักอาศัยทั่วไปในปัจจุบัน และเงื่อนไขข้อสุดท้ายเกี่ยวกับการดำเนินกิจการนั้นอย่างต่อเนื่อง เป็นอีกเหตุผลหนึ่งซึ่งผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยไม่เห็นด้วยถ้าไม่สามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ เพราะมีความไม่แน่นอนที่จะมีความต้องการบริการดังกล่าวตลอดไป



ภาพที่ 5-4 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านเงื่อนไขของเกณฑ์



ภาพที่ 5-8 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน เพื่อเพิ่มพื้นที่อาคารทั้ง 4 ด้าน



ภาพที่ 5-9 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ในการจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพื่อเพิ่มพื้นที่อาคารทั้ง 4 ด้าน

5.3.2 ข้อจำกัดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การวิเคราะห์ปัญหา และอุปสรรคของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ เพื่อเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน จากผลการสัมภาษณ์ และตอบแบบสอบถามของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน และผู้เชี่ยวชาญทางด้านมาตรการทางผังเมือง เพื่ออาศัยความเชี่ยวชาญในแต่ละด้านในการให้ความเห็น สามารถสรุปประเด็นความเห็นได้ดังนี้

ตารางที่ 5-9 สรุปประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้านให้ความคิดเห็น

ประเด็น	ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย (5 ท่าน)	ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน (5 ท่าน)	ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน (4 ท่าน)	ผู้เชี่ยวชาญทางด้านมาตรการทางผังเมือง (5 ท่าน)
สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน				
- รูปแบบการดูแล	✓	✓	N.A.	✓
- การดำเนินการ	✓	✓	N.A.	N.A.
- การให้บริการ	✓	✓	N.A.	N.A.
- การดำเนินงานเพื่อสังคม	✓	✓	N.A.	N.A.
- ลักษณะของอาคารชุดพักอาศัย	✓	✓	N.A.	N.A.
- ความต้องการ	✓	✓	N.A.	✓
- บรรยากาศในการพักอาศัย	✓	✓	N.A.	N.A.
- ความเสี่ยง	✓	✓	N.A.	N.A.
สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน				
- รูปแบบการดูแล	✓	N.A.	✓	✓
- การดำเนินการ	✓	N.A.	✓	N.A.
- การให้บริการ	✓	N.A.	✓	N.A.
- การดำเนินงานเพื่อสังคม	✓	N.A.	✓	N.A.
- ลักษณะของอาคารชุดพักอาศัย	✓	N.A.	✓	N.A.
- ความต้องการ	✓	N.A.	✓	✓
- บรรยากาศในการพักอาศัย	✓	N.A.	✓	N.A.
- ความเสี่ยง	✓	N.A.	✓	N.A.
มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคาร				
- มาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ	✓	✓	✓	✓
- ประเภทโครงการที่เหมาะสม	✓	✓	✓	✓
- เงื่อนไขของเกณฑ์	✓	N.A.	N.A.	✓
- การเปลี่ยนแปลงการใช้สอย	✓	N.A.	N.A.	✓
แบบจำลองการเพิ่มพื้นที่	✓	N.A.	N.A.	✓

จากตารางที่ 5.13 สามารถแยกวิเคราะห์ตามประเด็นที่มีผู้ออกความคิดเห็นในเรื่องเดียวกันได้เป็น 4 กลุ่ม คือ

5.3.6.1 การวิเคราะห์ปัญหา และอุปสรรคจากประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้านออกความคิดเห็นร่วมกัน ได้แก่

- รูปแบบการดูแล ความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ประเภทอาคารที่เหมาะสม และมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ

- รูปแบบการดูแล ความต้องการสถานสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ประเภทอาคารที่เหมาะสม และมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ

5.3.6.2 การวิเคราะห์ปัญหา และอุปสรรคจากประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันออกความคิดเห็นร่วมกัน ได้แก่

- การดำเนินงาน

- ลักษณะของอาคารชุดพักอาศัยที่เหมาะสม

- ผลกระทบจากการดำเนินงาน

5.3.6.3 การวิเคราะห์ปัญหา และอุปสรรคจากประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันออกความคิดเห็นร่วมกัน ได้แก่

- การดำเนินงาน

- ลักษณะของอาคารชุดพักอาศัยที่เหมาะสม

- ผลกระทบจากการดำเนินงาน

5.3.6.4 การวิเคราะห์ปัญหา และอุปสรรคจากประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองออกความคิดเห็นร่วมกัน ได้แก่

- เงื่อนไขของเกณฑ์

- การเปลี่ยนแปลงการใช้สอย

- แบบจำลองการเพิ่มพื้นที่

ในการวิเคราะห์ปัญหา และอุปสรรคจะพิจารณาจากประเด็นที่เกี่ยวข้องที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญแต่ละด้านเห็นพ้องตรงกันว่าเป็นปัญหา และประเด็นที่อาจเป็นปัญหาเนื่องจากความคิดเห็นไม่ตรงกัน

5.3.6.1 การวิเคราะห์ปัญหา และอุปสรรคจากประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้านออกความคิดเห็นร่วมกัน

ตารางที่ 5-10 สรุปประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้านออกความคิดเห็นร่วมกัน

ประเด็น	ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย	ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน	ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน	ผู้เชี่ยวชาญทางด้านมาตรการทางผังเมือง
สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน				
- รูปแบบการดูแล	กลุ่มผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้ และพึ่งพาตัวเองได้บ้าง		N.A.	กลุ่มผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้ และพึ่งพาตัวเองได้บ้าง
- ความต้องการ	มีแนวโน้มความต้องการเพิ่มขึ้น แต่ก็ยังเป็นธุรกิจที่ไม่แน่นอน	มีความต้องการในปัจจุบัน และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต	N.A.	มีความต้องการในปัจจุบัน และเพิ่มขึ้นในอนาคต
- ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย	อาคารชุดพักอาศัย	N.A.	อาคารชุดพักอาศัย
สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน				
- รูปแบบการดูแล	เด็กแรกเกิด-2 ปี, เด็กเล็ก 3-5 ปี	N.A.	เด็กแรกเกิด-2 ปี, เด็กเล็ก 3-5 ปี	
- ความต้องการ	มีความต้องการในปัจจุบัน แต่อาจลดลง	N.A.	มีความต้องการในปัจจุบัน และอนาคตสำหรับคนวัยทำงานในเมือง	
- ประเภทโครงการ	Mixed-Use	N.A.	สำนักงาน	Mixed-Use
มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคาร				
- มาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ	เห็นด้วยในหลักการ แต่ต้องมีการศึกษาเพิ่มเติมในทางปฏิบัติ	เห็นด้วย สอดคล้องกับนโยบาย และการดำเนินงานของหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง		เห็นด้วย

หมายเหตุ ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรค และความคิดเห็นที่แตกต่างแสดงในช่องสีเทาอ่อน

การวิเคราะห์ปัญหา และอุปสรรค

จากตารางที่ 5.14 ประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยมีความเห็นแตกต่างจากผู้เชี่ยวชาญ มีดังนี้

ความคิดเห็นเกี่ยวกับความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยมีความเห็นว่า แม้จะมีความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน และอาคารชุดพักอาศัยมีความเหมาะสมในการจัดตั้งมากกว่าอาคารประเภทอื่น แต่ยังมีกังวลในเรื่องของความไม่แน่นอน และการดำเนินธุรกิจให้ยั่งยืน หากจำนวนผู้ใช้บริการไม่เพียงพอในอนาคต ซึ่งไม่ตรงกับความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน และผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองที่มองว่าความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นในอนาคตตามสภาพสังคมไทยที่กำลังเข้าสู่สังคมสูงวัยอย่างสมบูรณ์ ดังนั้น หากผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยซึ่งเป็นผู้ตัดสินใจยังมีความลังเล ก็จะชะลอการเข้าร่วมมาตรการออกไป

ความคิดเห็นเกี่ยวกับความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

เช่นเดียวกับความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยมีความเห็นว่า น่าจะมีแนวโน้มลดลงในอนาคต ตามอัตราการเกิดที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งไม่ตรงกับความคิดเห็นของ

ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็ก และผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองที่มองว่าความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันน่าจะยังมีอยู่ โดยเฉพาะในเมืองที่วัยทำงานอยู่อาศัยเป็นครอบครัวเดี่ยว ไม่มีคนดูแลบุตรในเวลางาน หากผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยยังมีความลังเล ก็จะชะลอการเข้าร่วมมาตรการออกไป อนึ่ง ทั้งผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน และผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองเห็นว่า อาคาร Mixed-Use และอาคารสำนักงานมีความเหมาะสมมากกว่าในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพราะสอดคล้องกับวิถีชีวิตของคนวัยทำงานมากกว่า

ความคิดเห็นเกี่ยวกับมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ

ทั้งผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้านเห็นตรงกันในส่วนที่ภาครัฐควรออกมาตรการจูงใจภาคเอกชนในการมีส่วนร่วมสร้างบริการที่จำเป็นแก่สังคม อย่างไรก็ตาม ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเห็นว่า ควรมีมาตรการอื่นที่ช่วยเพิ่มแรงจูงใจมากกว่านี้ ในส่วนนี้ ผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองมองว่า เป็นการเตรียมพร้อมกับการเปลี่ยนแปลง โดยความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัยน่าจะมีให้เห็นในอนาคตอันใกล้ ส่วนความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัยไม่ใช่เรื่องใหม่ จึงขึ้นอยู่กับผู้พัฒนาโครงการว่าจะใช้ประโยชน์จากบริการพื้นฐานที่จำเป็นในสังคมสมัยใหม่ในการเพิ่มมูลค่าแก่โครงการหรือไม่



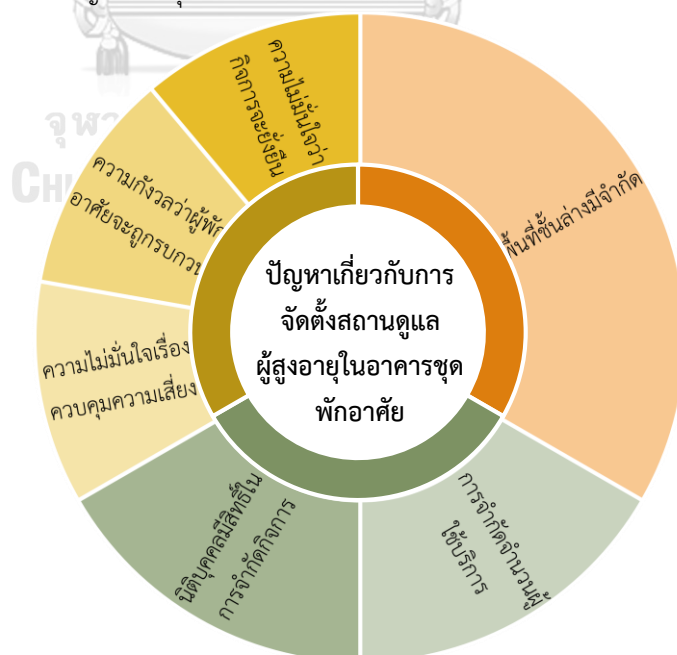
ภาพที่ 5-10 สรุปปัญหาจากประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้านออกความเห็น

5.3.6.2 การวิเคราะห์ปัญหา และอุปสรรคจากประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันออกความคิดเห็นร่วมกัน

ตารางที่ 5-11 สรุปประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันออกความคิดเห็น

ประเด็น	ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย	ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุ
การดำเนินงาน		
- ผู้ให้บริการ	ควรให้ผู้ประกอบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เชี่ยวชาญมาดำเนินการ อย่างไรก็ตาม การเปิดกิจการใดในโครงการ ต้องผ่านความเห็นชอบจากนิติบุคคล	
- การให้บริการ	เปิดให้บริการแก่ผู้พักอาศัยเท่านั้น	เปิดให้บริการแก่ผู้พักอาศัย และบุคคลภายนอก
- การดำเนินงานเพื่อสังคม	ยังไม่มีแนวทางที่เหมาะสม	มีความเป็นไปได้
ลักษณะของอาคารชุดพักอาศัย		
- ระดับราคา	อาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง และผู้มีรายได้น้อย หรืออาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุโดยเฉพาะ ซึ่งมีรายได้สูง หรือปานกลางค่อนข้างสูง	
- จำนวนห้องพัก	อาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ ตั้งแต่ 1,000 ห้องขึ้นไป	
- ที่ตั้ง	ชุมชนพักอาศัยชานเมือง	
- ตำแหน่งในโครงการ	ชั้นล่าง แต่มีพื้นที่ในบางโครงการเท่านั้น	ชั้นล่าง
ผลกระทบจากการดำเนินงาน		
- ความต้องการ	มีแนวโน้มที่ความต้องการจะมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ยังมีความไม่แน่นอน	มีแนวโน้มที่ความต้องการจะมากขึ้นในอนาคต เช่นเดียวกับอาคารชุดพักอาศัย
- บรรยากาศในการพักอาศัย	การดำเนินงานอาจรบกวนความเป็นส่วนตัว	สถานดูแลผู้สูงอายุ ไม่ได้เป็นการรบกวนผู้พักอาศัย
- ความเสี่ยง	การให้ผู้ประกอบการที่เชี่ยวชาญมาจัดตั้งช่วยลดความเสี่ยงได้	การให้ผู้ประกอบการที่เชี่ยวชาญมาจัดตั้งช่วยลดความเสี่ยง การมีมาตรฐานช่วยให้เกิดความชัดเจน

หมายเหตุ ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรค และความคิดเห็นที่แตกต่างแสดงในช่องสีเทาอ่อน



ภาพที่ 5-11 สรุปปัญหาจากประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันออกความคิดเห็น

การวิเคราะห์ปัญหา และอุปสรรค

จากตารางที่ 5.15 มีประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุ ในเวลากลางวันมีความเห็นตรงกันถึงปัญหา และอุปสรรค 6 ประเด็น ดังนี้

ความคิดเห็นเกี่ยวกับผู้ให้บริการ

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน เห็นตรงกันว่า การบริหารอาคารชุดพักอาศัยโดยคณะกรรมการนิติบุคคล อาจส่งผลกระทบต่อการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุ ในเวลากลางวัน เพราะมีสิทธิ์ในการจำกัดกิจการที่จะมาจัดตั้งในโครงการ เช่น กิจการที่อาจรบกวนหรือเป็นอันตราย

ความคิดเห็นเกี่ยวกับการให้บริการ

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเห็นว่า การเปิดให้บริการแก่ผู้พักอาศัยเท่านั้นช่วยให้การ ดำเนินงานซับซ้อนน้อยลง แต่จำนวนผู้สูงอายุที่มาใช้บริการจะมีจำกัด ต่างกับผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุใน เวลากลางวันเห็นว่า ควรเปิดให้บริการแก่คนในชุมชนด้วย นอกจากนี้จะมีจำนวนผู้สูงอายุที่จะมาใช้บริการเพิ่มขึ้น ยังเป็นการทำประโยชน์ให้แก่สังคม ดังนั้น อุปสรรคที่เกิดขึ้น คือ ความไม่ลงตัวของระหว่างการดำเนินงานที่ลดความ ซับซ้อน แต่เป็นการจำกัดจำนวนผู้มาใช้

ความคิดเห็นเกี่ยวกับตำแหน่งของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในโครงการ

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยให้ความเห็นว่า การจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลาง วันที่ยื่นล้ำมีความเหมาะสมเช่นเดียวกับความเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน อย่างไรก็ตาม ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยให้เหตุผลว่า ด้วยพื้นที่ที่จำกัดของโครงการอาคารชุดพักอาศัยบาง โครงการ จึงไม่สามารถจัดพื้นที่ชั้นล่างสำหรับสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันได้ ทางเลือกในการจัดพื้นที่ที่ชั้นอื่น ก็มีความไม่เหมาะสมในเรื่องการทำกิจกรรม หรือที่ตั้งอยู่ใกล้ห้องพักมากเกินไป จึงถือเป็นข้อจำกัดอย่างหนึ่ง

ความคิดเห็นเกี่ยวกับความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน เห็นว่า ความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมีอยู่ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพัก อาศัยมองธุรกิจดังกล่าวว่าไม่แน่นอน ทั้งในเรื่องของจำนวนผู้มาใช้บริการ และผู้ประกอบการที่จะมาดำเนิน กิจการ ทำให้ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยไม่มั่นใจว่ากิจการจะยั่งยืน

ความคิดเห็นเกี่ยวกับบรรยากาศในการพักอาศัย

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยมีความเห็นไม่ตรงกับผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุใน เวลากลางวันในเรื่องผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย โดยผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลา กลางวันมองว่า การดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันไม่ได้เป็นการรบกวนผู้พักอาศัย หรือทำลาย บรรยากาศในการพักอาศัย ความคิดเห็นนี้ส่วนหนึ่งไม่ให้เกิดการจัดตั้งบริการดังกล่าว เพราะผู้พัฒนาโครงการอาคารชุด พักอาศัยให้ความสำคัญต่อผู้พักอาศัยส่วนมากเป็นหลัก เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบในด้านลบแก่โครงการในอนาคต

ความคิดเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงในเรื่องความรับผิดชอบต่อชีวิต

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยให้ความเห็นว่า การให้ผู้ประกอบการที่เชี่ยวชาญมา ดำเนินงานสามารถช่วยลดความเสี่ยงได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อเกิดเหตุไม่คาดฝัน โดยเฉพาะปัจจุบันที่ยังไม่มีมาตรการ ควบคุมธุรกิจดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมาบังคับใช้ ทำให้ไม่มีความชัดเจนในเรื่องความรับผิดชอบต่อชีวิต แม้จะมี มาตรการออกมาควบคุมในอนาคต ก็ยังไม่สามารถทราบถึงผลบังคับใช้ได้ ทางด้านผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแล

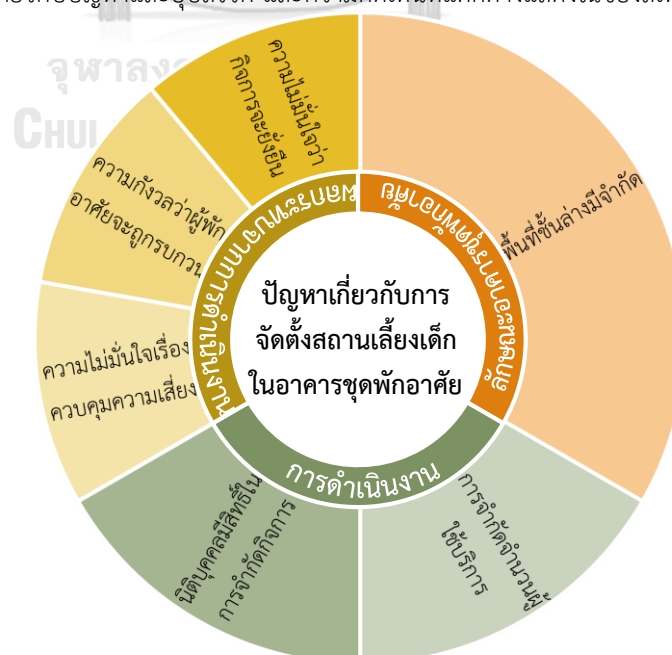
ผู้สูงอายุในเวลากลางวันมองว่า มาตรการดังกล่าวจะช่วยสร้างความชัดเจนในการจัดตั้งและดำเนินงาน รวมถึงลด ความเสี่ยง ความไม่มั่นใจของผู้พัฒนาโครงการในเรื่องการควบคุมความเสี่ยงอาจขัดขวางการตัดสินใจเข้าร่วมเกณฑ์

5.3.6.3 การวิเคราะห์ปัญหา และอุปสรรคจากประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และ ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันออกความคิดเห็นร่วมกัน

ตารางที่ 5-12 สรุปประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันออกความเห็น

ประเด็น	ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย	ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน
การดำเนินงาน		
- ผู้ให้บริการ	ควรให้ผู้ประกอบสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันผู้เชี่ยวชาญดำเนินการ อย่างไรก็ตาม การเปิดกิจการใดในโครงการ ต้องผ่านความเห็นชอบจากนิติบุคคล	
- การให้บริการ	เปิดให้บริการแก่ผู้พักอาศัยเท่านั้น	เปิดให้บริการแก่ผู้พักอาศัย และบุคคลภายนอก
- การดำเนินงานเพื่อสังคม	ยังไม่มีแนวทางที่เหมาะสม	
ลักษณะของอาคารชุดพักอาศัย		
- ระดับราคา	อาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง และผู้มีรายได้น้อย	
- จำนวนห้องพัก	อาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ ตั้งแต่ 1,000 ห้อง	เป็นไปได้ในอาคารชุดพักอาศัยขนาดเล็กเช่นกัน
- ที่ตั้ง	ในเมือง และนอกเมือง	
- ตำแหน่งในโครงการ	ชั้นล่าง แต่มีพื้นที่ในบางโครงการเท่านั้น	ชั้นล่าง
ผลกระทบจากการดำเนินงาน		
- ความต้องการ	มีแนวโน้มที่ความต้องการจะลดลง	มีความต้องการสำหรับคนวัยทำงาน
- บรรยากาศในการพักอาศัย	การดำเนินงานอาจรบกวนความเป็นส่วนตัว	สามารถลดการรบกวนได้ด้วยการออกแบบที่ดี
- ความเสี่ยง	การให้ผู้ประกอบการที่เชี่ยวชาญจัดตั้งช่วยลด ความเสี่ยงได้ แต่ยังไม่ชัดเจนเรื่องความ รับผิดชอบ เมื่อเกิดเหตุไม่คาดฝัน	การให้ผู้ประกอบการที่เชี่ยวชาญจัดตั้งช่วยลด ความเสี่ยงได้

หมายเหตุ ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรค และความคิดเห็นที่แตกต่างแสดงในช่องสีเทาอ่อน



ภาพที่ 5-12 สรุปปัญหาจากความเห็นของผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

การวิเคราะห์ปัญหา และอุปสรรค

จากตารางที่ 5.16 มีประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมีความเห็นตรงกันถึงปัญหา และอุปสรรค ซึ่งอาจนำไปสู่ปัญหาอันเนื่องมาจากความคิดเห็นที่ไม่ตรงกัน 6 ประเด็น

ความคิดเห็นเกี่ยวกับผู้ให้บริการ

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เห็นตรงกันว่า การบริหารอาคารชุดพักอาศัยโดยคณะกรรมการนิติบุคคล อาจส่งผลกระทบต่อการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพราะมีสิทธิ์ในการจำกัดกิจการที่จะมาจัดตั้งในโครงการ เช่น กิจการที่อาจรบกวนหรือเป็นอันตรายต่อผู้พักอาศัย

ความคิดเห็นเกี่ยวกับการให้บริการ

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเห็นว่า การเปิดให้บริการแก่ผู้พักอาศัยเท่านั้นช่วยให้การดำเนินงานซับซ้อนน้อยลง แต่จำนวนเด็กที่มาใช้บริการจะมีจำกัด ต่างกับผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่เห็นว่า ควรเปิดให้บริการแก่คนในชุมชนด้วย นอกจากนี้จะมีจำนวนเด็กที่จะมาใช้บริการเพิ่มขึ้น ยังเป็นการทำประโยชน์ให้แก่สังคม ดังนั้น อุปสรรคที่เกิดขึ้น คือ ความไม่ลงตัวของระหว่างการดำเนินงานที่ลดความซับซ้อน แต่เป็นการจำกัดจำนวนผู้มาใช้บริการ

ความคิดเห็นเกี่ยวกับตำแหน่งของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในโครงการ

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยให้ความเห็นว่า การจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันที่ชั้นล่างมีความเหมาะสมเช่นเดียวกับความเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน อย่างไรก็ตาม ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยให้เหตุผลว่า ด้วยพื้นที่ที่จำกัดของโครงการอาคารชุดพักอาศัยบางโครงการ จึงไม่สามารถจัดพื้นที่ชั้นล่างสำหรับสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันได้ ทางเลือกในการจัดพื้นที่ที่ชั้นอื่นก็มีความไม่เหมาะสมในเรื่องการทำกิจกรรม หรือที่ตั้งอยู่ใกล้ห้องพักมากเกินไป โดยผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมีความกังวลเกี่ยวกับความปลอดภัยในการหนีไฟเพิ่มเติม จึงถือเป็นข้อจำกัดอย่างหนึ่ง

ความคิดเห็นเกี่ยวกับความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เห็นว่า ความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมีอยู่ในปัจจุบันสำหรับคนวัยทำงาน อย่างไรก็ตาม ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยมองว่าความต้องการน่าจะลดลงในอนาคตตามอัตราการเกิดที่มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง จึงเกิดความไม่แน่นอนในการดำเนินการ

ความคิดเห็นเกี่ยวกับบรรยากาศในการพักอาศัย

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยมีความเห็นตรงกับผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในเรื่องผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย จากกิจกรรมที่จัดขึ้นสำหรับเด็ก อย่างไรก็ตาม โดยผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเห็นว่า การดำเนินงานสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันให้รบกวนผู้พักอาศัยน้อยที่สุด สามารถเกิดขึ้นได้ผ่านการออกแบบพื้นที่ตั้งแต่ต้น อย่างไรก็ตาม ถ้าผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยต้องการลดความซับซ้อนในการพัฒนาโครงการ ความคิดเห็นจึงไม่สนับสนุนการจัดตั้งบริการดังกล่าว และผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยต้องให้ความสำคัญต่อผู้พักอาศัยส่วนมากเป็นหลัก เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบในด้านลบแก่โครงการในอนาคต

ความคิดเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงในเรื่องความรับผิดชอบต่อชีวิต

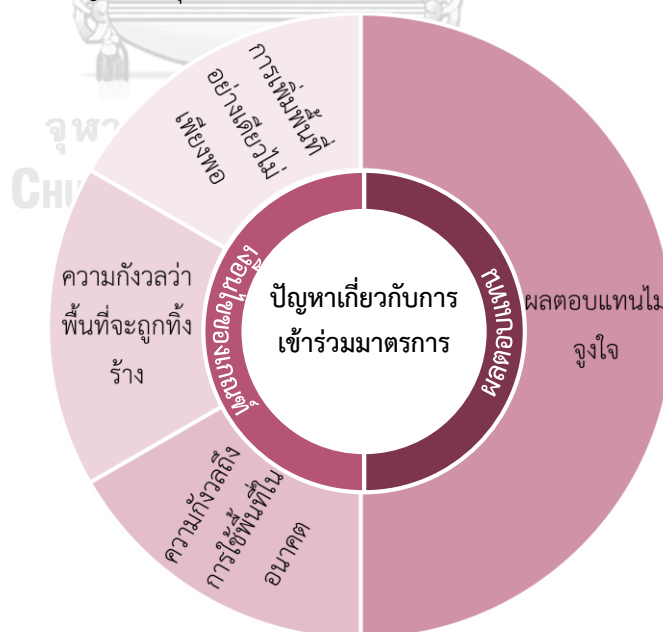
ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันให้ความเห็นว่า การให้ผู้ประกอบการที่เชี่ยวชาญมาดำเนินงานสามารถช่วยลดความเสี่ยงได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อเกิดเหตุไม่คาดฝัน ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ยังคงมีความกังวลในเรื่องความรับผิดชอบ ความไม่มั่นใจของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเรื่องการควบคุมคุณภาพและความเสี่ยงนี้เองที่อาจขัดขวางการตัดสินใจเข้าร่วมมาตรการ

5.3.6.4 การวิเคราะห์ปัญหา และอุปสรรคจากประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองออกความคิดเห็นร่วมกัน

ตารางที่ 5-13 สรุปประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองออกความคิดเห็นร่วมกัน

ประเด็น	ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย	ผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมือง
เงื่อนไขของเกณฑ์		
- ประเภทอาคาร สถานดูแลผู้สูงอายุ สถานเลี้ยงเด็ก	อาคารชุดพักอาศัย Mixed-Use	อาคารชุดพักอาศัย อาคารชุดพักอาศัย
- พื้นที่เพิ่มแปดเท่า	การเพิ่มพื้นที่อย่างเดียวยังไม่เพียงพอ	มีความเหมาะสม
- การเปลี่ยนแปลงการใช้สอย	สามารถเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่ใกล้เคียงวัตถุประสงค์เดิม	ค่อนข้างเห็นด้วยในการดำรงกิจการให้ต่อเนื่องหลังจากได้รับพื้นที่เพิ่ม
แบบจำลองการเพิ่มพื้นที่		
- ผลตอบแทน	ยังไม่พอใจเท่าพื้นที่เก็บกักน้ำเพราะการดำเนินงานซับซ้อนและกระทบผู้พักอาศัย	ขึ้นอยู่กับความต้องการของแต่ละโครงการมากกว่า

หมายเหตุ ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรค และความคิดเห็นที่แตกต่างแสดงในช่องสีเทาอ่อน



ภาพที่ 5-13 สรุปปัญหาจากประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการ และผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองออกความคิดเห็น

การวิเคราะห์ปัญหา และอุปสรรค

จากตารางที่ 5.17 มีประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองมีความเห็นตรงกันถึงปัญหา และอุปสรรค และประเด็นที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย มีความเห็นแตกต่างจากผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมือง ซึ่งอาจนำไปสู่ปัญหาอันเนื่องมาจากความคิดเห็นที่ไม่ตรงกัน 3 ประเด็น กล่าวคือ

ความคิดเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขการเพิ่มพื้นที่

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เห็นว่า แม้สัดส่วนการเพิ่มพื้นที่ของเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันจะถือว่าสูง แต่ยังไม่จูงใจ เพราะสามารถใช้เกณฑ์การจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำเพื่อให้ได้พื้นที่อาคารเพิ่มสูงสุดที่ร้อยละ 20 เช่นเดียวกัน จึงควรเพิ่มแรงจูงใจทางอื่น อาทิ การเพิ่มพื้นที่สูงสุดมากกว่าร้อยละ 20 การผ่อนผันในเรื่องระยะร่น และการจำกัดความสูง อย่างไรก็ตาม ผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองเห็นว่าสัดส่วนการเพิ่มพื้นที่มีความเหมาะสมแล้ว ความคิดเห็นที่แตกต่างกันดังกล่าวอาจทำให้ภาคเอกชนไม่ได้รับการสนับสนุนที่เพียงพอ ทำให้ไม่มีแรงจูงใจ ผลที่ตามมาคือการเสียโอกาสในการเพิ่มบริการที่จำเป็นแก่สังคม

ความคิดเห็นเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้สอย

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเห็นว่า การกำหนดให้คงสภาพพื้นที่และบริการสำหรับสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันตลอดไป ไม่ใช่เรื่องที่เหมาะสม เพราะความต้องการของผู้พักอาศัยสามารถเปลี่ยนแปลงได้ ในส่วนของผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองเองก็มีความเห็นแบ่งเป็น 2 ฝ่าย คือ ฝ่ายที่เห็นด้วยกับผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และฝ่ายที่เห็นว่าควรมีการควบคุมการใช้ประโยชน์ของสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันหลังจากได้พื้นที่อาคารเพิ่ม ดังนั้นหากไม่มีความชัดเจนในเรื่องนี้ ก็ยากที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยจะตัดสินใจเข้าร่วมเกณฑ์ เพราะไม่สามารถปล่อยให้พื้นที่ที่เตรียมไว้ไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือไม่สามารถควบคุมกิจการที่จะมาทดแทนในภายหลังได้ ด้วยเหตุผลเรื่องผลกระทบต่อผู้พักอาศัย

ความคิดเห็นเกี่ยวกับผลตอบแทนจากแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยให้ความเห็นว่า แม้ผลตอบแทนที่ได้จะอยู่ในระดับสูง แต่ด้วยเหตุผลด้านการดำเนินงานที่ซับซ้อนและมีผลกระทบต่อผู้พักอาศัย เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันจึงยังไม่ตอบโจทย์การดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมืองมองว่า สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันจะมีความต้องการมากขึ้น และมีความจำเป็นในบางโครงการ ซึ่งโครงการเหล่านั้นสามารถเลือกที่จะเข้าร่วมมาตรการเพื่อเพิ่มพื้นที่อาคารได้ ความคิดเห็นที่แตกต่างกันดังกล่าวอาจทำให้ภาคเอกชนไม่ได้รับการสนับสนุนที่เพียงพอ ทำให้ไม่มีแรงจูงใจ ผลที่ตามมาคือการเสียโอกาสในการเพิ่มบริการที่จำเป็นแก่สังคม

บทที่ 6

การอภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

งานวิจัยเรื่องการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเพื่อเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสำหรับผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ สามารถตอบวัตถุประสงค์ในการศึกษาแนวทางการตัดสินใจของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ตลอดจนวัตถุประสงค์ในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของต้นทุน และผลตอบแทนเมื่อได้รับพื้นที่อาคารเพิ่มจากการเข้าร่วมเกณฑ์ ซึ่งถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อการศึกษาการตัดสินใจเพื่อนำมาตอบวัตถุประสงค์ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้และข้อจำกัดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินงานของเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุและเด็กในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ในการรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยเลือกใช้เทคนิคเดลฟาย ตั้งแต่การคัดเลือกผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยและผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้าน จากการขอรายชื่อจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในรอบแรก และจากการให้ผู้เชี่ยวชาญที่ได้รับการเสนอชื่อคัดเลือกผู้เชี่ยวชาญที่ได้รับการเสนอชื่อท่านอื่นในรอบที่สองสำหรับรายชื่อผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน และรายชื่อผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมือง ซึ่งแตกต่างจากรายชื่อผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ที่ได้รับการจัดลำดับจากหน่วยงานที่ให้รายชื่อ จึงสามารถคัดเลือกผู้ให้สัมภาษณ์จากรายชื่อที่ได้รับการเสนอเป็นลำดับต้นมากที่สุด ส่วนรายชื่อผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่ได้รับการนำเสนอมีจำนวนเท่ากับผู้ให้สัมภาษณ์ที่ต้องการ จึงทำการสัมภาษณ์ทั้งหมด ผลของการคัดเลือกได้รายชื่อผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้านรวม 19 ท่าน แบ่งเป็น ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย 5 ท่าน (จาก 4 บริษัท) ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน 5 ท่าน ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน 4 ท่าน และผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมือง 5 ท่าน ซึ่งทุกท่านให้ความร่วมมือในการให้สัมภาษณ์แบบสัมภาษณ์ปลายเปิดแบบมีโครงสร้างในรอบแรก และการตอบแบบสอบถามแบบประเมินผลได้ในรอบที่สอง เพื่อจัดลำดับความสำคัญของข้อมูล และสามารถสรุปผลตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัยได้ดังต่อไปนี้

6.1 สรุปความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยต่อเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ตามมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้าน เห็นด้วยกับเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในการส่งเสริมให้ภาคเอกชนมีส่วนร่วมในการจัดบริการพื้นฐานแก่สังคม ผ่านมาตรการจูงใจของภาครัฐ โดยเห็นว่าโครงการอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบันมีความเป็นไปได้ในบางโครงการที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ปานกลาง และผู้มีรายได้น้อย อยู่อาศัยเป็นครอบครัว เป็นโครงการขนาดใหญ่มีห้องพักตั้งแต่ 1,000 ห้องขึ้นไป และมีความเหมาะสมในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุมากกว่าสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพราะประชากรผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมากกว่าประชากรเด็ก อย่างไรก็ตาม ในอนาคต โครงการที่เห็นว่าเหมาะสมมากกว่าสำหรับการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันคือ โครงการอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุโดยเฉพาะ เพราะมีความสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจมากกว่าสามารถเป็นจุดขายหลักให้แก่โครงการได้ ต่างกับอาคารชุดพักอาศัยทั่วไปในปัจจุบันที่เน้นจุดขายด้านอื่น ส่วนโครงการที่เห็นว่าเหมาะสมสำหรับการจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน คือ โครงการ Mixed-Use

ในด้านแรงจูงใจของมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเห็นว่าควรเพิ่มแรงจูงใจ แม้ให้ผลตอบแทนสูงกว่าเกณฑ์อื่น เพราะโดยปกติ ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยไม่ได้มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยหลังการโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้น การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันจึงไม่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจ และมีความซับซ้อนในการดำเนินงานมากกว่า อย่างไรก็ตาม ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุโดยเฉพาะ หรือ โครงการ Mixed-Use อาจให้ความสนใจมากกว่า

6.2 สรุปการเปลี่ยนแปลงของต้นทุน และผลตอบแทนจากการเข้าร่วมเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

ตารางที่ 6-1 สรุปผลกำไรต่อต้นทุนของเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน 4 ทางเลือก (เรียงลำดับผลกำไรต่อต้นทุนจากมากไปน้อยตามลำดับสีจากเข้มไปอ่อน)

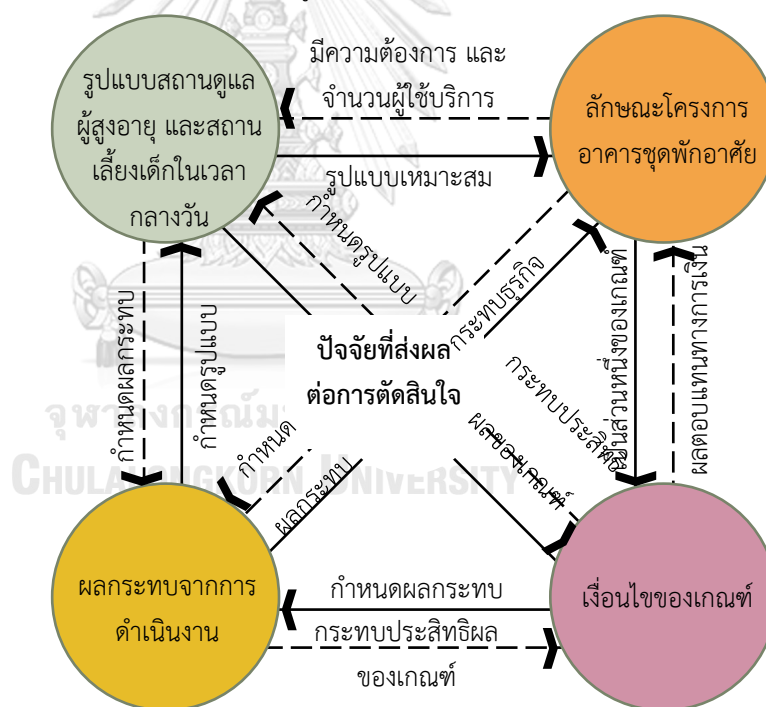
ทางเลือก		1 ดำเนินการเอง	2 พื้นที่ขาย
Hi-End (110,000- 190,000 ฿/M^2)	บริษัท 1	0.7	1.3
	บริษัท 2	3.4	4.6
	บริษัท 3	1.1	1.8
	บริษัท 4	1.9	2.7
Mid (75,000- 110,000 ฿/M^2)	บริษัท 1	0.8	1.5
	บริษัท 2	0.9	1.6
	บริษัท 4	1.4	2.0
Economy (Below 75,000 ฿/M^2)	บริษัท 1	0.6	1.1
	บริษัท 2	1.6	2.2
	บริษัท 3	0.6	1.0
	บริษัท 4	0.6	1.0

การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ตามมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินจะได้รับพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นแปดเท่าของพื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน จากแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ทั้ง 2 ทางเลือกตามตารางที่ 6-1 โดยให้ตัวแปรที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ราคาขาย และค่าก่อสร้าง มีค่าเปลี่ยนแปลงไปในแต่ละทางเลือก พบว่าทั้ง 2 ทางเลือกสามารถให้ผลตอบแทนทางการเงินเทียบกับต้นทุนในสัดส่วนที่เท่ากันเมื่อโครงการได้รับพื้นที่เพิ่มต่างกัน ที่ร้อยละ 5 ร้อยละ 10 ร้อยละ 15 และร้อยละ 20 ในกรณีศึกษา ทั้ง 11 โครงการ โดยทางเลือกที่ 2 ให้ผลตอบแทนทางการเงินมากกว่า กล่าวคือ กรณีที่สามารถทำรายได้จากพื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันจากการเป็นพื้นที่ขายด้วย และยังมีค่าก่อสร้างต่ำ เพราะไม่มีค่าก่อสร้างในส่วนของการตกแต่งภายใน ทางเลือกที่ 1 กรณีที่ผู้พัฒนาโครงการสงวนพื้นที่ไว้ดำเนินการเอง จึงไม่สามารถทำกำไรจากพื้นที่ดังกล่าวได้ และมีค่าก่อสร้างเพิ่มเติมในการตกแต่งภายใน อย่างไรก็ตาม รายได้จากการเปิดบริการสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ไม่ได้รวมอยู่ใน

การคำนวณ โดยผู้พัฒนาโครงการรายหนึ่งให้ความเห็นว่า รายได้ที่เกิดขึ้นหักลบกับค่าใช้จ่ายที่ใช้ดำเนินการไม่น่าให้ผลตอบแทนสูงนัก จึงไม่ส่งผลกระทบต่อสัดส่วนผลกำไรต่อต้นทุน และไม่จำเป็นต้องนำมาคิด ผลการศึกษาข้างต้นบอกให้ทราบถึงแนวทางในการดำเนินงานที่เหมาะสม ทำให้สามารถคาดการณ์ถึงผลตอบแทนในแต่ละทางเลือก

6.3 สรุปความเป็นไปได้ในการจัดสถานดูแลผู้สูงอายุและเด็กในเวลากลางวันเพื่อเพิ่มพื้นที่อาคาร

จากการวิเคราะห์ความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในบทที่ผ่านมา สามารถแบ่งปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการศึกษาออกเป็น 4 ด้าน ได้แก่ รูปแบบของสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ลักษณะโครงการอาคารชุดพักอาศัย ผลกระทบ และเงื่อนไขของเกณฑ์ ซึ่งมีลักษณะสนับสนุนซึ่งกันและกัน กล่าวคือ รูปแบบของสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันต้องมีความเหมาะสมในการตอบสนองความต้องการ และสอดคล้องกับการดำเนินชีวิตของผู้พักอาศัยเป็นหลัก จึงต้องคำนึงถึงกลุ่มเป้าหมายของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ทั้งในด้านความต้องการ และจำนวนผู้ใช้บริการ ที่มีอยู่ในบางโครงการเท่านั้น นอกจากนี้ผลกระทบที่เกิดจากการดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันต้องอยู่ในระดับที่ควบคุมได้ หรือช่วยส่งเสริมการดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เช่นเดียวกับเงื่อนไขในการเข้าร่วมมาตรการที่ต้องสร้างผลตอบแทนทั้งทางการเงิน และประโยชน์ต่อผู้พักอาศัย รวมทั้งไม่เป็นการสร้างภาระในอนาคต



ภาพที่ 6-1 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการศึกษาเข้าร่วมเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ตามมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

รูปแบบของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เห็นว่าเป็นไปได้ในการจัดตั้งในอาคารชุดพักอาศัย สามารถรองรับได้ทั้งผู้สูงอายุกลุ่มที่พึ่งพาตัวเองได้ และกลุ่มที่พึ่งพาตัวเองได้บ้างในเวลาเดียวกัน สอดคล้องกับความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน โดยผู้เชี่ยวชาญท่านหนึ่งให้เหตุผลว่า การจัดพื้นที่ทำกิจกรรมสำหรับกลุ่มที่พึ่งพาตัวเองได้ เหมือนกับศูนย์อเนกประสงค์ ควบคู่กับบริการ

ดูแลผู้สูงอายุกลุ่มที่พึ่งพาตัวเองได้บ้าง และมีกิจกรรมให้ผู้สูงอายุทั้งสองกลุ่มทำร่วมกัน ช่วยให้ผู้สูงอายุกลุ่มที่พึ่งพาตัวเองได้บ้าง เกิดการฟื้นฟูตัวเองให้กลับมาเป็นผู้สูงอายุกลุ่มพึ่งพาตัวเองได้อีกครั้ง โดยบริการที่เหมาะสม ตามคู่มือสนับสนุนการบริหารจัดการระบบบริการดูแลระยะยาวด้านสาธารณสุขสำหรับผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิงในระบบหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ จัดทำโดยสำนักงานหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ (สปสช.)¹⁶⁰ ได้แก่ การจัดกิจกรรมนันทนาการ และการส่งเสริมสุขภาพ สำหรับผู้สูงอายุพึ่งพาตัวเองได้ และการช่วยเหลือด้านสุขภาพเบื้องต้น สำหรับกลุ่มที่พึ่งพาตัวเองได้บ้าง สอดคล้องกับแนวคิดเมืองที่เป็นมิตรต่อผู้สูงอายุ¹⁶¹ ที่สนับสนุนให้ผู้สูงอายุทุกคนมีส่วนร่วมทางสังคม เพราะมีความเชื่อมโยงอย่างเหนียวแน่นกับการมีสุขภาพดี พร้อมทั้งได้รับการสนับสนุนจากชุมชนด้านการบริการสาธารณสุข เพื่อให้มีโอกาสรื้อฟื้นตัวเอง จากการทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับประชากรผู้สูงอายุของประเทศไทยในปัจจุบัน พบว่า ผู้สูงอายุกลุ่มที่พึ่งพาตัวเองได้ และกลุ่มที่พึ่งพาตัวเองได้บ้างเป็นกลุ่มผู้สูงอายุส่วนใหญ่ของประเทศ หรือร้อยละ 96 และร้อยละ 3 ตามลำดับ¹⁶² ดังนั้นรูปแบบของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันข้างต้นจึงมีความเหมาะสมทั้งในเรื่องการดูแลผู้สูงอายุอย่างเต็มรูปแบบ และครอบคลุมความต้องการของผู้สูงอายุส่วนใหญ่

รูปแบบของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ จะแตกต่างกันตามช่วงอายุ และพัฒนาการของเด็ก โดยรูปแบบที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เห็นว่าเป็นไปได้ในการจัดตั้งในอาคารชุดพักอาศัย สามารถรองรับเด็กตั้งแต่แรกเกิดถึง 6 ปี ซึ่งตรงกับความเห็นส่วนใหญ่ของผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน โดยผู้เชี่ยวชาญท่านหนึ่งให้เหตุผลว่า สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันสำหรับเด็กแรกเกิดยังมีจำนวนน้อย สอดคล้องกับนโยบายการสนับสนุนสวัสดิการด้านแรงงาน โดยการจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในสถานประกอบกิจการสำหรับเด็กแรกเกิดถึง 6 ปี¹⁶³

ทั้งนี้ ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเห็นว่า การเปิดให้บริการแก่ผู้พักอาศัยเท่านั้นมีความเป็นไปได้ในการดำเนินงานมากกว่า เพราะการเปิดบริการให้บุคคลภายนอกต้องเพิ่มการดูแลในเรื่องความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย ความปลอดภัย การจัดสรรพื้นที่ให้เป็นสัดส่วน รวมถึงที่จอดรถที่เพิ่มขึ้น หรือการเพิ่มบริการรถรับส่ง ซึ่งมีความซับซ้อนในการดำเนินการสูงกว่ามาก อย่างไรก็ตาม ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเห็นว่า การเปิดบริการแก่ผู้สูงอายุ และเด็กในชุมชนใกล้เคียงด้วย จะเกิดประโยชน์แก่สังคมมากกว่า และมีผลต่อการดำเนินกิจการให้ยั่งยืนในอนาคต โดยช่วยในเรื่องของจำนวนผู้มาใช้บริการ อย่างไรก็ตาม แม้ว่าความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันข้างต้นจะแตกต่างกันในแนวทางการดำเนินงาน แต่ไม่ว่าผู้มาใช้บริการจะเป็นผู้พักอาศัย หรือผู้สูงอายุในชุมชนใกล้เคียง ก็มีความสอดคล้องกับระบบการดูแลระยะยาว และระยะกลางที่จำเป็นต้องมีบริการ

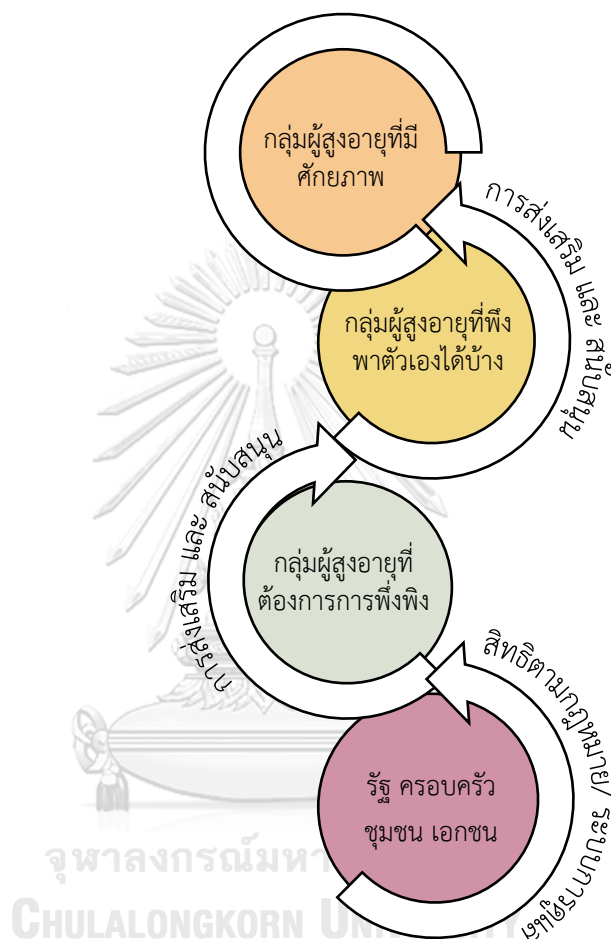
¹⁶⁰ สำนักงานหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ (สปสช.), คู่มือสนับสนุนการบริหารจัดการระบบบริการดูแลระยะยาวด้านสาธารณสุขสำหรับผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิงในระบบหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ, พิมพ์ครั้งที่ 1 มิถุนายน 2559

¹⁶¹ กรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข, คู่มือการดำเนินงานเมืองที่เป็นมิตรกับผู้สูงอายุ Global Age - Friendly Cities : A Guide, พิมพ์ครั้งที่ 1 : กันยายน 2557, โรงพิมพ์: สำนักกิจการโรงพิมพ์องค์การสงเคราะห์ทหารผ่านศึก

¹⁶² Thunyaporn S., ภายใต้นามปากกา "ผู้สูงวัย" เข้าใจก่อนคิดออกแบบนวัตกรรม (สื่อออนไลน์), <https://blog.goodfactory.co/>, เข้าถึงเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2561

¹⁶³ กองสวัสดิการแรงงาน, กรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน, มาตรการภาษีเพื่อส่งเสริมการจัดตั้งศูนย์รับเลี้ยงเด็กในสถานประกอบกิจการเพื่อเป็นสวัสดิการของลูกจ้างสำหรับสถานประกอบกิจการของบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล, 2561

ดูแลในชุมชน เพื่อการป้องกันการดูแลและฟื้นฟูผู้สูงอายุในอนาคต¹⁶⁴ นอกจากนี้ ยังสนับสนุนโดยแนวคิดการสูงอายุในถิ่นที่อยู่อาศัยเดิม ที่สนับสนุนการบริการที่ช่วยแบ่งเบาภาระความรับผิดชอบของครอบครัว ช่วยผ่อนคลายความตึงเครียดให้กับผู้ดูแลผู้สูงอายุ ช่วยให้ผู้สูงอายุได้อยู่กับครอบครัวของตนเองได้นานที่สุด¹⁶⁵ โดยจำเป็นต้องอาศัยเครือข่ายในชุมชน เพื่อพัฒนาระบบรองรับที่เอื้อให้ผู้สูงอายุสามารถดำรงชีวิตอยู่ได้¹⁶⁶



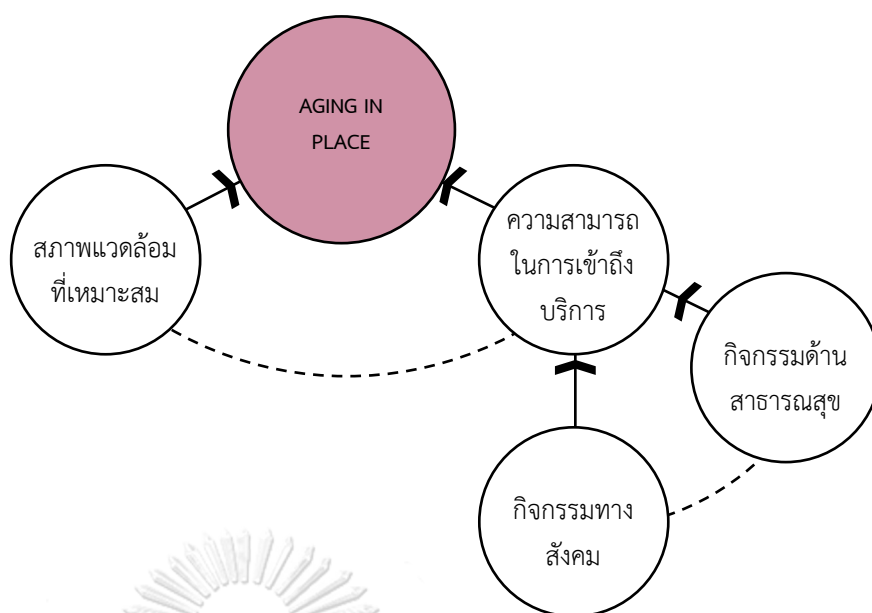
ภาพที่ 6-2 ระบบที่ทำให้ผู้สูงอายุพึ่งตัวเองให้นานที่สุด¹⁶⁷

¹⁶⁴ สำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ 6, โครงการวิจัยเรื่อง “การจัดระบบการดูแลทางสังคมและระบบการดูแลระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุในครอบครัวและชุมชน” สำนักงานปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

¹⁶⁵ ศศิพัฒน์ ยอดเพชร, รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์ โครงการระบบการดูแลระยะยาวในครอบครัวสำหรับผู้สูงอายุ, คณะสังคมสงเคราะห์ศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, มกราคม 2549

¹⁶⁶ วิราภรณ์ โพธิศิริ, รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการศึกษาด้านแบบของการบูรณาการระบบการดูแลผู้สูงอายุระยะยาวในกลุ่มผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิง, วิทยาลัยประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, เมษายน 2559

¹⁶⁷ วิพรรณ ประจวบเหมาะ, การเตรียมการรับมือกับสังคมสูงวัย, วิทยาลัยประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 6-3 แนวคิดการสูงอายุในถิ่นที่อยู่อาศัยเดิม¹⁶⁸

กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ได้วิเคราะห์ตลาดของธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ในกรุงเทพฯ โดยเฉพาะสำหรับผู้ที่พักตัวเองได้ว่ามีศักยภาพทางธุรกิจที่ดี¹⁶⁹ ซึ่งปัจจุบันยังมีการกระจายตัวน้อย ถึง กระนั้น ในปัจจุบัน ระบบการดูแลระยะยาวในชุมชนยังครอบคลุมอยู่ในวงจำกัด ได้แก่ ในชุมชนแออัด หรือชุมชน ชานเมืองเท่านั้น¹⁷⁰ ส่วนผู้มีรายได้สูงสามารถจัดหาบริการสำหรับตัวเอง หรือผู้สูงอายุในครอบครัวตามที่ต้องการ จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ดังนั้น จึงยังมีช่องว่างในกลุ่มผู้มีรายได้ปาน กลาง และผู้มีรายได้น้อย สอดคล้องกับความเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถาน ดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เห็นตรงกันว่า โครงการอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง และผู้มีรายได้ น้อย มีโอกาสในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน อนึ่ง ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยลงความเห็น ว่า ในอนาคต โครงการอาคารชุดพักอาศัยรูปแบบใหม่ที่สร้างขึ้นเพื่อตอบรับกับสังคมผู้สูงอายุจะเป็นโครงการที่มี ความเหมาะสมมากในการเข้าร่วมเกณฑ์ เพราะสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันถือได้ว่าเป็นส่วนหนึ่งของบริการ หลักของโครงการ ในกรณีนี้ กลุ่มเป้าหมายของโครงการจะเป็นผู้สูงอายุที่มีรายได้สูง หรือ ปานกลางค่อนข้างสูง เพราะต้องมีกำลังซื้อเพียงพอสำหรับการบริการที่เพิ่มขึ้นมา

ด้านการศึกษาความต้องการของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในชุมชนเมือง จงจิตต์ ฤทธิรงค์ (2560) กล่าวไว้ในผลการศึกษาของงานวิจัยเรื่อง สถานเลี้ยงเด็กในบริบทสังคมเมือง: พัฒนาการเพื่อความมั่นคงของชาติ ว่า ผู้ปกครองบางส่วนยังไม่สามารถหาสถานรับเลี้ยงเด็กใกล้บ้าน หรือที่ทำงานได้ เพราะคุณภาพ และอัตราค่าบริการ

¹⁶⁸ วิราภรณ์ โพธิศิริ, รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการศึกษาต้นแบบของการบูรณาการระบบการดูแลผู้สูงอายุระยะยาวในกลุ่มผู้สูงอายุที่มี ภาวะพึ่งพิง

¹⁶⁹ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, คู่มือธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุ

¹⁷⁰ วิราภรณ์ โพธิศิริ และคณะ, รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการศึกษาต้นแบบของการบูรณาการระบบการดูแลผู้สูงอายุระยะยาวในกลุ่ม ผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิง, วิทยาลัยประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, เมษายน 2559

ยังไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้ปกครอง¹⁷¹ แสดงให้เห็นโอกาสของธุรกิจสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในชุมชนเมืองที่สวนทางกับอัตราการเกิดที่ลดลง อย่างไรก็ตาม จากแบบประเมิน ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยยังไม่มั่นใจถึงความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในอาคารชุดพักอาศัย โดยผู้พัฒนาโครงการส่วนใหญ่ค่อนข้างเห็นด้วยในการจัดตั้งบริการดังกล่าวเท่านั้น และมีความเป็นไปได้ในโครงการที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลางและผู้มีรายได้น้อย เพราะผู้มีรายได้สูงจะใช้บริการดูแลที่บ้านมากกว่า

ในด้านการจัดพื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ปัจจุบัน ยังไม่มีมาตรฐานในการควบคุมกิจการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันโดยตรง¹⁷² มาตรฐานที่ใกล้เคียงที่สุดสำหรับการจัดที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ได้แก่ มาตรฐานบ้านพักผู้สูงอายุ ซึ่งกำหนดคุณลักษณะของที่พักอาศัยและสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม ตลอดจนแนวทางที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบพื้นที่ แบ่งออกได้เป็น 2 ส่วน คือ มาตรฐานสำหรับอาคารสถานที่ และมาตรฐานสำหรับห้องพักอาศัย¹⁷³ ซึ่งมีทิศทางเดียวกันกับ กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ที่มีวัตถุประสงค์เพื่ออำนวยความสะดวกในการใช้อาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จึงมีรายละเอียดในการกำหนดองค์ประกอบของอาคารตั้งแต่ การให้ข้อมูลในการใช้งานอาคาร ได้แก่ ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวก ช่องทางการสัญจรทั้งแนวราบ และแนวตั้ง ได้แก่ ทางเข้า ทางเดินบันไดและลิฟต์ พื้นที่ใช้สอย ได้แก่ ห้องน้ำ ที่จอดรถ ตลอดจนองค์ประกอบของอาคาร เช่น ประตูและพื้นผิวต่างสัมผัส¹⁷⁴ ซึ่งคล้ายคลึงกับมาตรฐานสำหรับอาคารสถานที่ของมาตรฐานบ้านพักผู้สูงอายุ แต่มาตรฐานบ้านพักผู้สูงอายุมีมาตรฐานสำหรับห้องพักอาศัย และผู้ให้บริการเพิ่มเติมขึ้นมา จากผลการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ไม่มีความกังวลในเรื่องการจัดพื้นที่ เพราะอาคารชุดพักอาศัยสมัยใหม่ได้รับการออกแบบตามหลักการออกแบบสภาพแวดล้อมเพื่อทุกคน (Universal Design) ซึ่งเป็นหลักการสากล ได้รับการพัฒนาและเป็นที่ยอมรับในประเทศที่พัฒนาแล้วหลายประเทศ สิ่งที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยมีความกังวลมากกว่า คือ มาตรฐานผู้ให้บริการ เพราะนอกจากยังไม่มีมาตรฐานที่ใช้ควบคุมสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันโดยตรงแล้ว คุณภาพของผู้ดูแลยังมีส่วนสำคัญในการลดความเสี่ยงของการดำเนินงานธุรกิจที่มีความละเอียดอ่อนเนื่องจากเกี่ยวข้องกับ การดูแลรับผิดชอบในความปลอดภัยของผู้สูงอายุ อีกทั้งยังมีประเด็นเรื่องจรรยาบรรณในการดูแลผู้สูงอายุที่ควรได้รับความเคารพ และให้เกียรติ อย่างไรก็ตาม ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมีความเชื่อมั่นว่า มาตรฐานธุรกิจบริการดูแลผู้สูงอายุที่จะครอบคลุมถึงสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในอนาคต จะช่วยสร้างความชัดเจนในการประกอบกิจการมากขึ้น และช่วยลดความเสี่ยงที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยกังวลได้

¹⁷¹ จงจิตต์ ฤทธิรงค์, สุภรต์ จรัสสิทธิ์, สถานเลี้ยงเด็กในบริบทสังคมเมือง: พัฒนาการเพื่อความมั่นคงของชาติ (Children in Urban Context : Development for Thailand's Future), สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล

¹⁷² เรื่องเดียวกัน

¹⁷³ สำนักส่งเสริมและพิทักษ์ผู้สูงอายุ สำนักงานส่งเสริมสวัสดิการและพิทักษ์เด็ก เยาวชน ผู้ด้อยโอกาส และผู้สูงอายุ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, มาตรฐานบ้านพักผู้สูงอายุ พ.ศ. 2555

¹⁷⁴ กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ที่มีวัตถุประสงค์เพื่ออำนวยความสะดวกในการใช้อาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา, ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม ๑๒๒ ตอนที่ ๕๒ ก, ๒ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

ในด้านการจัดพื้นที่สถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ปัจจุบันอยู่ภายใต้การควบคุมของสำนักงานส่งเสริมสวัสดิภาพและพิทักษ์เด็ก เยาวชน ผู้ด้อยโอกาส และผู้สูงอายุ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ได้จัดทำมาตรฐานสถานรับเลี้ยงเด็กแห่งชาติ และคู่มือการดำเนินงานตามมาตรฐาน เพื่อให้ผู้ประกอบการภาคเอกชนใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงานและขออนุญาต มีรายละเอียดครอบคลุมทั้งในเรื่องการบริหารจัดการ การจัดสภาพแวดล้อมทั้งภายใน และภายนอกของสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ซึ่งไม่มีในกฎหมายอาคารทั่วไป อย่างไรก็ตาม ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยมีความกังวลมากกว่าในเรื่องคุณภาพ และจรรยาบรรณในการดูแลเด็กของบุคลากร แม้ไม่ได้เป็นผู้ดำเนินการดังกล่าวเอง ก็อาจกระทบต่อภาพลักษณ์ของโครงการได้

เมื่อพิจารณาถึงความเป็นไปได้ในการเข้าร่วมมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน โดยการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ ในเวลากลางวัน ประเด็นแรกที่ต้องพิจารณาคือประเภทของโครงการที่เข้าร่วม เพราะตามเงื่อนไข มีเพียงอาคารพักอาศัยรวมและสำนักงานเท่านั้นที่สามารถเข้าร่วมเกณฑ์ได้¹⁷⁵ โดยอาคารชุดพักอาศัย ถือเป็นอาคารพักอาศัยรวมประเภทหนึ่ง และมีความเหมาะสมในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันตามความเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน สอดคล้องกับการศึกษาของวิราภรณ์ โพธิศิริ (2559) เกี่ยวกับระบบการดูแลระยะยาวที่ควรครอบคลุมชุมชนทุกรูปแบบ เนื่องจากกรุงเทพมหานครเป็นชุมชนที่มีขนาดใหญ่ มีความหลากหลายมาก ชุมชนที่เพิ่งจัดตั้งขึ้นใหม่ เช่น ชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ชุมชนอาคารชุด เป็นชุมชนที่ขาดการรวมตัวกัน ยากแก่การเข้าถึง จึงควรสร้างกลไกในการผลักดัน ได้แก่ การสร้างเครือข่ายกับเจ้าของโครงการ การจัดตั้งแกนนำชุมชนจากคณะกรรมการบริหารหมู่บ้านจัดสรร และอาคารชุด หรือนิติบุคคล โดยให้ศูนย์บริการสาธารณสุข หรือเทศบาลเป็นผู้ประสานงานในการให้การสนับสนุน¹⁷⁶ สำหรับประเภทโครงการที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเห็นว่าเหมาะสมในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน คือ โครงการ Mixed-Use ที่มีทั้งส่วนพักอาศัย และสำนักงาน ซึ่งได้รับการสนับสนุนจากงานวิจัยของ จงจิตต์ ฤทธิรงค์ (2560) เรื่องสถานเลี้ยงเด็กในบริบทสังคมเมือง: พัฒนาการเพื่อความมั่นคงของชาติ ว่ามีความต้องการสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันทั้งที่อยู่ใกล้ที่พักอาศัย และแหล่งงาน

ด้านแรงจูงใจในการเพิ่มพื้นที่อาคารรวม กรองกลม ตั้งชีวันมณกุล (2559) กล่าวไว้ในผลการศึกษาของงานวิจัยเรื่อง ผลการดำเนินมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่มีต่อการพัฒนาตามผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร ว่าผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดจะสนใจมาตรการที่ไม่ส่งผลต่อพื้นที่ส่วนบุคคล เช่น การจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำ และอาคารประหยัดพลังงานมากกว่า สอดคล้องกับความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ผ่านแบบประเมินที่เกณฑ์การจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำอยู่ในลำดับแรกๆ ที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเห็นด้วยเป็นอย่างยิ่งที่จะตัดสินใจเข้าร่วมเกณฑ์ รองลงมา คือ อาคารเขียว และสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน แต่อยู่ในระดับที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยค่อนข้างเห็นด้วยเท่านั้น ส่วนสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันไม่ได้ได้รับความสนใจจากผู้พัฒนาโครงการ เหตุผลส่วนหนึ่งเห็นได้จากผลของแบบประเมินที่ผู้พัฒนาโครงการลงความเห็นว่า โครงการ Mixed-Use มีความเหมาะสมมากกว่าในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพราะสอดคล้องกับการดำเนินชีวิตของครอบครัวสมัยใหม่ที่มีบุตร และต้องออกไปทำงานมากกว่า อีกทั้งโครงการ Mixed-Use ยังมี

¹⁷⁵ สำนักงานผังเมือง กรุงเทพมหานคร, ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4)

¹⁷⁶ วิราภรณ์ โพธิศิริ และคณะ, รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการศึกษาต้นแบบของการบูรณาการระบบการดูแลผู้สูงอายุระยะยาวในกลุ่มผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิง

พื้นที่พาณิชย์กรรมที่เปิดบริการแก่บุคคลภายนอกอยู่แล้ว จึงมีความเหมาะสมทั้งจำนวนผู้มาใช้บริการที่มีมากกว่า โครงการอาคารชุดพักอาศัย และความเหมาะสมด้านสถานที่ที่ไม่รบกวนผู้ใช้งานอาคารส่วนอื่น ด้านสาเหตุที่เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันยังไม่สามารถจูงใจผู้พัฒนาโครงการ คือ เรื่องการดำเนินงานที่ซับซ้อน และมีผลกระทบต่อผู้พักอาศัย แม้ว่าความต้องการการดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมีแนวโน้มสูงขึ้น นอกจากนี้ ยังมีประเด็นเรื่องการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยในอนาคต หากความต้องการในการใช้งานพื้นที่ลดลง ตามร่างผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 4 ที่กำหนดให้สงวนพื้นที่ที่เข้าร่วมเกณฑ์ไว้สำหรับกิจการดังกล่าวเท่านั้น จากแบบประเมิน ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยไม่เห็นด้วยที่ไม่สามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยได้ เพราะเห็นสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันเป็นธุรกิจที่มีความไม่แน่นอน และไม่ต้องการให้พื้นที่ในโครงการต้องถูกทิ้งร้างจากการที่ไม่สามารถทำกิจการอย่างอื่นได้

6.4 สรุปข้อจำกัดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพื่อเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ในการสรุปปัญหา และอุปสรรคสำคัญที่มีผลกระทบต่อความคิดเห็นเข้าร่วมเกณฑ์ ต้องพิจารณาแยกประเด็นเป็นสองส่วน คือ ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยได้รับผลตอบแทนจากการเพิ่มพื้นที่หรือไม่ และมีผลกระทบที่เกิดจากการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันอย่างไร ผลจากการเปรียบเทียบประเด็นทั้งสองจึงสามารถสรุปข้อจำกัดที่ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยให้ความสำคัญ กล่าวคือ

ด้านผลตอบแทนจากการเพิ่มพื้นที่ ตามเงื่อนไขของมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ให้พื้นที่อาคารเพิ่มแปดเท่าของพื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน จากการทบทวนวรรณกรรม ไม่พบมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสำหรับการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในต่างประเทศ เกณฑ์ที่ใกล้เคียง คือ การจัดให้มีที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ที่รัฐแคลิฟอร์เนีย สหรัฐอเมริกา แต่ที่รัฐแคลิฟอร์เนียมีเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับเกณฑ์การจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน โดยกำหนดให้โครงการเพื่อการพาณิชย์จัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันได้รับพื้นที่เพิ่มเติมเท่ากับพื้นที่จัดให้เป็นสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน¹⁷⁷ หรือ 1:1 จะเห็นได้ว่าสัดส่วนการเพิ่มพื้นที่น้อยกว่ามาตรการของผังเมืองรวมกรุงเทพถึงแปดเท่า แต่สามารถเพิ่มพื้นที่ได้สูงสุดไม่เกินร้อยละ 35 เมื่อรวมพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นจากทุกเกณฑ์ ซึ่งมากกว่าเงื่อนไขของผังเมืองรวมกรุงเทพที่กำหนดเพดานสูงสุดไม่เกินร้อยละ 20 จากการศึกษาเพิ่มเติม พบโครงการที่เข้าร่วมเกณฑ์โดยจัดให้มีสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันจำนวนมาก สถานเลี้ยงเด็กของแต่ละโครงการสามารถรองรับเด็กได้ตั้งแต่ 60 คนขึ้นไป คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 880 ตร.ม. และมีผู้ใช้บริการมากจนต้องเปิดให้ลงทะเบียนบริการ¹⁷⁸ สะท้อนให้เห็นถึงความจำเป็นของพื้นที่ นอกจากนี้ยังมีสิทธิพิเศษสำหรับโครงการที่เข้าร่วมเกณฑ์ในการขอลดหย่อนจำนวนที่จอดรถให้ค่าก่อสร้างน้อยลงและประหยัดพื้นที่ จึงสรุปได้ว่าแรงจูงใจในการเข้าร่วมมาตรการในกรณีข้างต้นเกิดจากประโยชน์ในการใช้พื้นที่เป็นสำคัญ และสิทธิพิเศษที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจ มากกว่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับความเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ว่า โครงการ Mixed use มีความเหมาะสมมากกว่า แม้เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุและสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันจะให้สัดส่วนในการเพิ่มพื้นที่มากกว่า

¹⁷⁷ JON GOETZ AND TOM SAKAI, Guide to the California Density Bonus Law

¹⁷⁸ Local Investment in Child Care (LINCC), building child care into new developments a guide for creating child care facilities in transit-oriented developments

เกณฑ์อื่น แต่โครงการส่วนใหญ่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ จึงมีข้อจำกัดเรื่องระยะรั้ว และความสูง จึงไม่สามารถใช้มาตรการจูงใจได้เต็มที่

จากแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ พบว่า ผลตอบแทนต่อต้นทุนเมื่อเข้าร่วมเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุและสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันสูงกว่าในโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง และระดับราคาปานกลาง แต่จากความเห็นของผู้พัฒนาโครงการและผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้าน ผู้มีรายได้สูงมีความต้องการบริการดังกล่าวในรูปแบบของผู้ดูแลที่บ้านมากกว่า ดังนั้นโครงการที่เป็นไปได้มากที่สุด คือ โครงการระดับราคาปานกลางที่ตั้งอยู่ในแถบชานเมือง จึงถือได้ว่ามีโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีความเหมาะสมทั้งในด้านความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุและสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันและในด้านผลตอบแทน อย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบแรงจูงใจในด้านที่ตั้ง ผู้พัฒนาโครงการเห็นว่า โครงการระดับสูงมีแรงจูงใจในการเพิ่มพื้นที่อาคารมากที่สุด เพราะตั้งอยู่ในย่านที่ที่ดินราคาแพง แสดงให้เห็นถึงความไม่สอดคล้องระหว่างแรงจูงใจในการเพิ่มพื้นที่กับความเหมาะสมของที่ตั้งโครงการ

ด้านผลกระทบที่เกิดจากการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ส่วนใหญ่เกิดจากความไม่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ไม่ได้ครอบคลุมถึงการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยภายหลังโอนกรรมสิทธิ์ จึงไม่สามารถควบคุมการดำเนินกิจการดังกล่าวให้ยั่งยืนได้ และไม่มั่นใจว่าจะมีความต้องการใช้บริการต่อเนื่องในอนาคต เพราะเงื่อนไขของมาตรการกำหนดให้คงสภาพกิจการเดิมเท่านั้น แต่ยังไม่มีการกำหนดในการควบคุมการเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจน ตัวอย่างการควบคุมพื้นที่ใช้สอยให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมือง เช่น ที่รัฐแคลิฟอร์เนีย ถ้าผู้ประกอบการไม่สามารถดำเนินกิจการศูนย์ดูแลเด็กได้ภายใน 3 ปี จะต้องเสียค่าปรับตามพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้น¹⁷⁹

ถ้าพิจารณาจากอายุการใช้งานของอาคารชุดพักอาศัยทั่วไปที่ไม่ได้มีกลุ่มเป้าหมายเป็นครอบครัวที่มีผู้สูงอายุ ผู้พักอาศัยที่เป็นผู้สูงอายุก็จะมีจำนวนเพิ่มขึ้นในที่สุดถ้าไม่มีการย้ายออก แต่มีความเป็นไปได้น้อยที่จะมีการจัดเตรียมพื้นที่สถานดูแลผู้สูงอายุเพื่อรองรับความต้องการในอนาคต

ปัญหาทั้งสองด้านข้างต้น สรุปได้ว่า ด้านผลตอบแทนจากการเพิ่มพื้นที่ เป็นเรื่องความเหมาะสมของประเภทและที่ตั้งโครงการ แต่ยังมีความเป็นไปได้ที่จะสร้างแรงจูงใจถ้าพิจารณาด้านผลตอบแทนเพียงด้านเดียว เมื่อพิจารณาประกอบกัน จะเห็นว่าปัญหาที่เกิดจากผลกระทบจากการดำเนินงานส่งผลกระทบต่อแรงจูงใจมากกว่า เรื่องที่ส่งผลกระทบมากที่สุด คือ การดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันให้ยั่งยืน ที่อาศัยการบริหารจัดการที่ดี จำนวนผู้ใช้บริการ และความกลมกลืนกับบริบทของโครงการ

¹⁷⁹ JON GOETZ, Guide to the California Density Bonus Law

6.5 ข้อค้นพบ

6.5.1 ผู้พัฒนาโครงการ เห็นด้วยกับเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลา กลางวัน ในการส่งเสริมให้ภาคเอกชนมีส่วนร่วมในการจัดบริการพื้นฐานแก่สังคม ผ่านมาตรการจูงใจของภาครัฐ ซึ่ง สอดคล้องกับความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญแต่ละด้าน อย่างไรก็ตาม แม้มีความต้องการขอพื้นที่เพิ่ม แต่ไม่สามารถใช้ มาตรการนี้ได้ในทุกโครงการ เนื่องจากข้อจำกัดเรื่อง ระยะเวลา ความสูง ความกว้างของถนน พื้นที่เปิดโล่ง และพื้นที่ สีเขียว

6.5.2 สำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัย ผู้พัฒนาโครงการและผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้านเห็นว่ามีความ เหมาะสมในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมากกว่าสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน เพราะมีความ สอดคล้องกับการดำเนินชีวิตของผู้สูงอายุมากกว่า ไม่มีปัญหาเรื่องการรับส่ง มีสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับที่พักอาศัย เดิม และใกล้ชิดครอบครัว ส่วนสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันควรจัดตั้งในโครงการ Mixed-use มากกว่า เพราะ สอดคล้องกับการดำเนินชีวิตของครอบครัวสมัยใหม่ และเวลาทำงาน นอกจากนี้โครงการ Mixed-use ยังมีพื้นที่ ร้านค้าที่เปิดให้คนภายนอก จึงไม่รบกวนความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย

6.5.3 โครงการอาคารชุดพักอาศัยทั่วไปในปัจจุบันตามความเห็นของผู้พัฒนาโครงการ มีกลุ่มเป้าหมาย เป็นคนวัยทำงาน ไม่ได้เจาะจงเฉพาะผู้สูงอายุหรือเด็ก สถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันจึง ไม่ใช่บริการหรือจุดขายหลักของโครงการ และมีความต้องการเฉพาะโครงการระดับราคาปานกลางและต่ำ ที่ ต้องการบริการที่ใช้ร่วมกันเพื่อลดค่าใช้จ่าย และผู้มีรายได้สูง มีกำลังซื้อบริการผู้ดูแลส่วนตัว แต่ในอนาคต โครงการ อาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุจะมีความต้องการเพิ่มมากขึ้นในตัวเมือง โดยโครงการประเภทนี้จะเน้นการ บริการสำหรับผู้สูงอายุ ซึ่งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันเป็นส่วนหนึ่งของบริการดังกล่าว จึงสอดคล้องกับการ ดำเนินธุรกิจ และมีโอกาสเข้าร่วมเกณฑ์เพื่อเพิ่มพื้นที่ได้

6.5.3 จากแบบจำลองการเพิ่มพื้นที่ เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลา กลางวันมีความคุ้มค่าในการลงทุน อย่างไรก็ตาม ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยยังให้ความสนใจในการเข้าร่วม เกณฑ์การจัดให้มีพื้นที่เก็บกักน้ำ โดยให้เหตุผลว่ามีความซับซ้อนในการดำเนินงานมากกว่า จึงสรุปได้ว่าการเพิ่ม พื้นที่เพียงอย่างเดียวยังไม่สามารถจูงใจผู้ลงทุนได้ ต้องพิจารณาความสอดคล้องในการดำเนินธุรกิจ และประโยชน์ที่ ผู้พักอาศัยจะได้รับควบคู่ไปด้วย

6.5.4 ข้อจำกัดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ความต้องการเพิ่มพื้นที่อาคารของผู้พัฒนาโครงการมีมากบริเวณ พื้นที่ใจกลางเมือง เนื่องจากราคาที่ดินสูง สวนทางกับความต้องการสถานดูแลในเวลากลางวันสำหรับผู้มี รายได้ปานกลางถึงน้อยต้องการบริการที่ใช้ร่วมกันได้ เพื่อประหยัดค่าใช้จ่าย ซึ่งตั้งอยู่แถบชานเมือง จึงเป็นข้อจำกัด หนึ่งที่ไม่ใช่ทุกโครงการสามารถร่วมเกณฑ์ได้ ผู้พัฒนาโครงการยังกังวลเรื่องเงื่อนไขของการคงสภาพกิจการใน อนาคต ประกอบกับขาดความเชี่ยวชาญ

6.6 ข้อเสนอแนะ

6.6.1 ด้านสังคม จากผลการศึกษา ความต้องการสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมีมากขึ้นในสังคมเมือง โดยวิถีชีวิตของผู้สูงอายุในเมืองสมัยใหม่สามารถพึ่งพาตัวเองได้ จัดอยู่ในกลุ่มผู้สูงอายุทรงพลัง ต้องการกิจกรรมที่ช่วยส่งเสริมคุณภาพในการดำเนินชีวิต สอดคล้องกับนโยบายสังคมอายุยืน ที่ไม่ได้คำนึงถึงการรับมือการเพิ่มขึ้นของประชากรผู้สูงอายุเพียงอย่างเดียว แต่มุ่งเน้นการพัฒนาความเป็นอยู่ที่ดีของผู้สูงอายุ จึงควรมีการสนับสนุนการจัดตั้งศูนย์ผู้สูงอายุที่เน้นกิจกรรมทางสังคมพร้อมกับการดูแลสุขภาพควบคู่กัน โดยศูนย์ดังกล่าวรองรับได้ทั้งกลุ่มผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้ และพึ่งพาตัวเองได้บ้าง ซึ่งมีกิจกรรมที่สามารถทำร่วมกัน เปิดโอกาสให้เกิดการฟื้นฟูในกลุ่มผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้บ้างให้กลับมาเป็นกลุ่มผู้สูงอายุทรงพลังที่มีอายุยืนยาว และพึงพาการดูแลระยะยาวให้น้อยที่สุด อันเป็นเป้าหมายหนึ่งของนโยบายสังคมอายุยืน

6.6.2 ด้านทัศนคติของผู้พัฒนาโครงการต่อสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน ผู้พัฒนาโครงการบางส่วนมองว่า สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน รองรับกลุ่มผู้สูงอายุที่ต้องการการพึ่งพิงเพียงอย่างเดียว และมีโอกาสเข้ารับการรักษาพยาบาลสูง จึงจำเป็นต้องได้รับการดูแลจากบุคลากรทางการแพทย์อย่างใกล้ชิด หรือสามารถนำส่งโรงพยาบาลได้อย่างทันท่วงที ภาพของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันจึงไม่เข้ากับบรรยากาศการพักอาศัยในคอนโดมิเนียม จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันไม่ได้มีรูปแบบเดียว สามารถรองรับได้ทั้งกลุ่มผู้สูงอายุที่พึ่งพาตัวเองได้ และพึ่งพาตัวเองได้บ้าง ซึ่งยังมีสุขภาพแข็งแรง เพียงแค่ต้องการการดูแลระหว่างวัน หรือกิจกรรมเพื่อพบปะสังสรรค์กัน สามารถออกแบบสถานที่ให้เข้ากับบรรยากาศการพักอาศัยในคอนโดมิเนียมได้ สอดคล้องกับกรณีศึกษาในประเทศสิงคโปร์ ที่ได้มีการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่ชั้นล่างของคอนโดมิเนียมของรัฐบาล เพื่อให้บริการแก่ครอบครัวที่มีผู้สูงอายุสามารถมาพบปะเพื่อทำกิจกรรมระหว่างวัน และกลับไปอยู่กับครอบครัวในตอนเย็นได้ เกิดประโยชน์แก่ทั้งตัวผู้สูงอายุเอง และช่วยแบ่งเบาภาระครอบครัว สถานดูแลผู้สูงอายุดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน เป็นตัวอย่างที่ประสบความสำเร็จในการอยู่ร่วมกับพื้นที่อื่นในคอนโดมิเนียมโดยไม่ได้ทำลายบรรยากาศในการพักอาศัย จึงควรเพิ่มการประชาสัมพันธ์เพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันมากขึ้น รวมถึงการให้ความรู้เกี่ยวกับแนวทางการออกแบบสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เหมาะสมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อปรับภาพลักษณ์ของสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน นำไปสู่การส่งเสริมการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันโดยภาคเอกชนมากขึ้น

6.6.3 ด้านความคุ้มค่าในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันตามมาตรการเพิ่มพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน นอกจากผู้พัฒนาโครงการจะวัดผลจากกำไรที่เกิดขึ้น ยังมีผู้พัฒนาโครงการส่วนหนึ่งมองว่า สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันถือเป็นบริการหนึ่งที่ทำเป็นในชุมชนคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง และรายได้น้อย เพราะเป็นบริการที่สามารถใช้ร่วมกันได้ ช่วยลดค่าใช้จ่าย และยังแบ่งเบาภาระในการดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน สถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันในโครงการเหล่านี้จึงเป็นจุดขายหนึ่ง สามารถให้ผลตอบแทนทั้งด้านการเงิน และประโยชน์ที่เกิดขึ้นแก่ผู้พักอาศัย สอดคล้องกับการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่เห็นด้วยกับการจัดตั้งบริการดังกล่าวในคอนโดมิเนียม อีกทั้งยังสนับสนุนการเปิดให้บริการแก่คนภายนอก เพราะจะช่วยสร้างปฏิสัมพันธ์ที่ดีกับคนในชุมชน เกิดประโยชน์แก่สังคมอย่างแท้จริง ซึ่งเป็นอีกแนวทางหนึ่งในการวัดความคุ้มค่า จึงควรมีการประเมินความคุ้มค่าทางสังคมจากการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวันควบคู่ไปด้วย

6.7 ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยในอนาคต

6.6.1 งานวิจัยชิ้นนี้ศึกษาเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันตามมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในโครงการอาคารชุดพักอาศัยเท่านั้น โดยเงื่อนไขของเกณฑ์ระบุให้โครงการประเภทอาคารพักอาศัยรวม และสำนักงานสามารถเข้าร่วมเกณฑ์ได้ ซึ่งอาคารพักอาศัยรวมยังครอบคลุมไปถึง โรงแรม อพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ นอกจากนี้ ผลการศึกษาความคิดเห็นของผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้าน เห็นว่า โครงการ Mixed-use ที่รวมทั้งอาคารพักอาศัยและอาคารสำนักงานมีความเหมาะสมมากกว่าอาคารชุดพักอาศัยในการจัดตั้งสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ดังนั้นจึงควรมีการศึกษาการเข้าร่วมเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในโครงการประเภทอื่นเพิ่มเติม เพื่อศึกษาความเป็นไปได้และแนวโน้มการดำเนินงานเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในโครงการเหล่านี้ ซึ่งถือเป็นแนวทางหนึ่งในการรับมือกับการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างประชากรของสังคมเมืองของไทยในอนาคต

6.6.2 งานวิจัยชิ้นนี้ศึกษาความเป็นไปได้ในการเข้าร่วมเกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน หรือสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันอย่างใดอย่างหนึ่งแยกจากกัน ทั้งนี้ ผลการทบทวนวรรณกรรมพบว่า สถานดูแลผู้สูงอายุและสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันมีส่วนช่วยส่งเสริมการดำเนินงานซึ่งกันและกัน ในด้านการจัดกิจกรรมร่วมกันระหว่างผู้สูงอายุและเด็ก ซึ่งส่งผลดีต่อทั้งสองฝ่าย จึงควรมีการศึกษาเพิ่มเติมในการดำเนินงานของบริการทั้งสองในโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยมีประโยชน์สูงสุดในการแบ่งเบาภาระของครอบครัว ส่งเสริมการมีบุตร และการดูแลผู้สูงอายุในครอบครัวให้นานที่สุด และช่วยสนับสนุนภาคเอกชนในการลดภาระของภาครัฐโดยการจัดบริการดูแลทางสังคมในชุมชนอย่างเพียงพอและมีคุณภาพ

6.6.3 ขอบเขตการศึกษาด้านประชากร ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ขอสัมภาษณ์ได้รับการคัดเลือกโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจากรายชื่อบริษัทที่มีมูลค่าโครงการมากที่สุดในพ.ศ.2561 ซึ่งถือเป็นบริษัทใหญ่ มีโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่หลากหลาย และครอบคลุมหลายพื้นที่ในกรุงเทพฯ จึงส่งผลกระทบต่อทิศทางของธุรกิจค่อนข้างมาก เพื่อให้ผลการศึกษาที่มีความใกล้เคียงกับการดำเนินมาตรการในอนาคตมากที่สุด อย่างไรก็ตาม ในการศึกษาขั้นต่อไป ควรมีการขยายขอบเขตการศึกษาไปถึงผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยรายย่อยด้วยเพื่อให้เห็นความคล้ายคลึง หรือแตกต่างในปัจจุบันที่ส่งผลต่อการเข้าร่วมเกณฑ์ดังกล่าว รวมถึงผู้พัฒนาโครงการพักอาศัยที่เจาะจงเฉพาะผู้สูงอายุ ซึ่งตามความเห็นของผู้พัฒนาโครงการพักอาศัยในงานวิจัยนี้เห็นว่ามีความเหมาะสมในการเข้าร่วมมาตรการ เพราะสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจ

6.6.4 ขอบเขตการศึกษาด้านพื้นที่ กรณีศึกษาที่นำมาสร้างแบบจำลอง คือโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเขตการปกครองของกรุงเทพฯที่มีความหนาแน่นของผู้สูงอายุมากที่สุด ซึ่งได้แก่บริเวณกรุงเทพฯชั้นในและชั้นกลางหรือบริเวณศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ ที่มีแนวโน้มการเข้าร่วมมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูง เพราะราคาที่ดินแพงกว่ากรุงเทพฯชั้นนอก อย่างไรก็ตาม ผลการศึกษา พบว่า ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย และผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้านมีความเห็นว่าโครงการระดับราคาปานกลาง และระดับราคาต่ำแถบชานเมืองมีความเหมาะสมมากกว่าในการจัดตั้งสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน จึงควรขยายขอบเขต

ด้านพื้นที่ให้ครอบคลุมโครงการแถบชานเมือง (FAR น้อยกว่า 3:1) และศึกษาแรงจูงใจของผู้พัฒนาโครงการในการเข้าร่วมมาตรการไปพร้อมกัน

6.6.5 งานวิจัยชิ้นนี้ศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนที่เปลี่ยนแปลงไปในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่ใช้รวมเกณฑ์และพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นในแต่ละเกณฑ์เท่านั้น ในงานวิจัยครั้งต่อไปควรศึกษาเพิ่มเติมโดยการสร้างแบบจำลองความเป็นไปได้ทางการเงินของทั้งโครงการ เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนและผลตอบแทน





แบบสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ

หัวข้อการค้นคว้าอิสระ – การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือ สถานเลี้ยงเด็ก ในเวลากลางวัน (Day Care) เพื่อเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) ของผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร

ข้อมูลผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อ-สกุล.....หน่วยงาน.....

ตำแหน่ง.....วันที่.....

คำถาม

1 แนวความคิดเกี่ยวกับการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือ สถานเลี้ยงเด็ก ในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

1.1 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดให้มีพื้นที่สำหรับเด็ก และผู้สูงอายุ เช่น ห้องเล่นของเด็ก ห้องให้นมบุตร ห้องอเนกประสงค์ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

.....

1.2 ความคิดเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือ สถานเลี้ยงเด็ก ในเวลากลางวัน ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ถ้าได้รับ FAR Bonus เพิ่ม

.....

2 ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือ สถานเลี้ยงเด็ก ในเวลากลางวันพร้อมบริการเต็มรูปแบบ

2.1 ความเข้าใจเกี่ยวกับนโยบายของภาครัฐในการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับ “สังคมผู้สูงอายุ”

.....

2.2 ความเข้าใจเกี่ยวกับมาตรฐาน และข้อกำหนดในการดำเนินงานสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือ สถานเลี้ยงเด็ก ในเวลากลางวันพร้อมบริการเต็มรูปแบบ

.....

3 แนวความคิดเกี่ยวกับมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคาร (FAR Bonus) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

3.1 มาตรการ FAR Bonus สามารถดึงดูดใจผู้ประกอบการหรือไม่

.....

แบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน
 หัวข้อวิจัย – การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือ สถานเลี้ยงเด็ก ในเวลากลางวัน (Day Care)
 เพื่อเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) ของ
 ผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร

ข้อมูลผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อ-สกุล.....หน่วยงาน.....

ตำแหน่ง.....วันที่.....

คำถาม

1 ความคิดเห็นเกี่ยวกับรูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุ ในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

1.1 การดูแลในระดับพื้นฐานและการดูแลในระดับสูง

.....

1.2 การดำเนินการโดยภาครัฐ หรือภาคเอกชน

.....

1.3 การบูรณาการการจัดบริการระหว่างบริการทางการแพทย์และสังคม

.....

2 ความคิดเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ ในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

2.1 ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัด

.....

2.2 การกำหนดมาตรฐาน ความเชื่อมั่นในคุณภาพการบริการของผู้ใช้บริการ

.....

3 ข้อเสนอที่จะเป็นแนวทางที่ในการจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ ในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

.....

แบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านสถานสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน

หัวข้อวิจัย – การจัดทำมีสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือ สถานเลี้ยงเด็ก ในเวลากลางวัน (Day Care) เพื่อเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) ของผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร

ข้อมูลผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อ-สกุล.....หน่วยงาน.....
ตำแหน่ง.....วันที่.....

คำถาม

1 ความคิดเห็นเกี่ยวกับรูปแบบสถานรับเลี้ยงเด็ก ในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

1.1 รูปแบบการให้บริการ (ระดับการดูแล และกิจกรรม)

.....
.....

1.2 การดำเนินการโดยภาครัฐ หรือภาคเอกชน

.....
.....

2 ความคิดเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการจัดทำมีสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

2.1 ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัด (การกำหนดขนาด, สถานที่ตั้ง, ความพอเพียงของบุคลากร, ความต้องการใช้บริการ)

.....
.....

2.2 การกำหนดมาตรฐาน ความเชื่อมั่นในคุณภาพการบริการของผู้ให้บริการ

.....
.....

3 ข้อเสนอที่จะเป็นแนวทางที่ในการจัดทำมีสถานสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวันในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

.....
.....

แบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรการทางผังเมือง
 หัวข้อวิจัย – การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ หรือ สถานเลี้ยงเด็ก ในเวลากลางวัน (Day Care)
 เพื่อเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) ของ
 ผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร

ข้อมูลผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อ-สกุล.....หน่วยงาน.....

ตำแหน่ง.....วันที่.....

คำถาม

1 ความคิดเห็นต่อการดำเนินมาตรการ และเงื่อนไขของ F.A.R. Bonus ในปัจจุบันทั้ง 5 เกณฑ์

1.1 ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัด

.....

.....

.....

1.2 เงื่อนไขของ F.A.R. Bonus

.....

.....

.....

2 ความคิดเห็นต่อการดำเนินมาตรการ และเงื่อนไขของ F.A.R. Bonus เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ
 และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน ในร่างผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ปรับปรุงครั้งที่ 4

2.1 ปัจจัยสนับสนุน และข้อจำกัด

.....

.....

.....

2.2 เงื่อนไขของ F.A.R. Bonus

.....

.....

.....

3 ข้อเสนอแนะต่อมาตรการ F.A.R. Bonus เกณฑ์การจัดให้มีสถานดูแลผู้สูงอายุ และสถานรับเลี้ยงเด็กในเวลากลางวัน
 ในร่างผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ปรับปรุงครั้งที่ 4

.....

.....

.....

บรรณานุกรม

- Alzheimer's Disease International. Planning and design guide for community-based day care centres. AREA, ศ. (2561). รายชื่อบริษัทพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย เรียงลำดับตามมูลค่าโครงการในครึ่งปีแรกของ พ.ศ. 2561. Retrieved from https://www.area.co.th/thai/area_announce/area_press.php?strquey=press_announcement2609.htm,
- ELDERLY AND CONTINUING CARE DIVISION OF THE MINISTRY OF HEALTH. (AUGUST 2002). A GUIDEBOOK ON DEMENTIA DAY CARE CENTRES,.
- Goetz, J. E., Sakai, T. J. K., Moskovitz, Tiedemann, & Girard. (2015). Maximising Density Through Affordability: A Developer's Guide to the California Density Bonus Laws.
- Local Investment in Child Care (LINCC). (2008). building child care into new developments a guide for creating child care facilities in transit-oriented developments.
- Macmillan, T. T. (1971). " The Delphi Technique.".
- NEXUS. (2017).
- PURE. (2556, 2 สิงหาคม 2556). คอนโด เดอะ ทรี บางโพ สเตชั่น THE TREE BANGPO STATION,. Retrieved from <http://www.homenayoo.com/the-tree-bangpo-station/>
- PURE. (2559a, 28 กุมภาพันธ์ 2559). EP.326 รีวิว คอนโด ไอดีโอ โมบี จรัญ-อินเตอร์เชนจ์ IDEO MOBI CHARAN-INTERCHANGE,. Retrieved from <http://www.homenayoo.com/ideo-mobi-charan-interchange/>,
- PURE. (2559b, 16 กันยายน 2559). EP.527 รีวิว คอนโด ลุมพินี เฟลส บรมราชชนนี-ปิ่นเกล้า Lumpini Place Boromratchaconni-Pinklao,. Retrieved from <http://www.homenayoo.com/lumpini-place-borom-ratchaconni-pinklao/>,
- PURE. (2559c, 23 ธันวาคม 2559). EP.651 รีวิว คอนโด NYE BY SANSIRI ใกล้รถไฟฟ้า BTS วงเวียนใหญ่,. Retrieved from <http://www.homenayoo.com/nye-by-sansiri/>,
- PURE. (2560a, 25 เมษายน 2560). EP.786 รีวิว คอนโด THE TREE จรัญสนิทวงศ์ 30 ใกล้รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ถึง 2 สถานี (แยกไฟฉาย และสถานีบางขุนนนท์). Retrieved from <http://www.homenayoo.com/the-tree-charansanitwong-30/>
- PURE. (2560b, 14 มิถุนายน 2560). EP.830 รีวิว ยูนิโอ คอนโด จรัญฯ 3 UNIO Charan 3 ใกล้รถไฟฟ้า MRT ท่าพระ,. Retrieved from <http://www.homenayoo.com/unio-condo-charan-3/>,
- PURE. (2560c, 25 สิงหาคม 2560). EP.878 รีวิว คอนโด THE PRIVACY จรัญ – ราชวิถี สเตชั่น ใกล้รถไฟฟ้า MRT สิรินคร ราคา 1.99 ล้านบาท,. Retrieved from <http://www.homenayoo.com/the-privacy-charan-ratchawithi-station/>,
- PURE. (2561a, 5 กรกฎาคม 2561). EP.192 รีวิว คอนโด ลุมพินี พาร์ค บรมราชชนนี-สิรินธร ใกล้เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

- ขายแบบ Fully Furnished ราคาเริ่มต้น 1.69 ล้านบาท,. Retrieved from <http://www.condonayoo.com/lumpini-park-borom-sirindhorn/>,
- PURE. (2561b, 23 มีนาคม 2561). EP.1024 รีวิว คอนโด THE LINE วงศ์สว่าง คอนโดสร้างเสร็จพร้อมอยู่ ใกล้ MRT วงศ์สว่าง เริ่ม 1.99 ล้าน,. Retrieved from <http://www.homenayoo.com/the-line-wongsawang/>,
- PURE. (2561c, 23 เมษายน 2561). รีวิวทำเล คอนโด THE LINE สาทร คอนโดทรูดีรถไฟฟ้า BTS สุรศักดิ์ เริ่ม 7.9 ล้าน,. Retrieved from <http://www.homenayoo.com/the-tree-bangpo-station/>
- PURE. (2562, 11 มกราคม 2562). EP.1301 รีวิว คอนโด Ashton Chula-Silom ใกล้ MRT สามย่าน, สยาม และม. จุฬาฯ เริ่มต้น 7.59 ล้านบาท,. Retrieved from <http://www.homenayoo.com/ashton-chula-silom/>,
- ROBERT WRUBLOWSKY. (2018). *DESIGN GUIDE FOR LONG TERM CARE HOMES 2018 EDITION*, (M. ARCHITECTS Ed.).
- Service Specifications on Day Care Centre for the Elderly at Yau Lai Estate, Kwun Tong. Retrieved 27 November 2018 https://www.swd.gov.hk/doc_sc/whatsnew/201204/Service_spec.pdf
- TCDC. รายงานประกอบการจัดทำเนื้อหาโครงสร้างนิตรรศการ "Aging Society", . Retrieved from http://resource.tcdc.or.th/ebook/AgingSociety_Report_official.pdf,
- TERRABKK. (2557). Financial Ratio 4 : ROE & ROI สัดส่วนการลงทุน สะท้อนความต่างผลกำไรอย่างไร. Retrieved from <https://www.terrabbkk.com/news/17272/financial-ratio-4-roe-roi>
- Thunyaporn S. ภายใต้น้ำกาคา "ผู้สูงอายุ" เข้าใจก่อนคิดออกแบบนวัตกรรม. Retrieved from <https://blog.goodfactory.co/>,
- กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์. (2553). คู่มือธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุ,. Retrieved from <http://www.thaifranchisecenter.com/download.php?page=2&group=35&ids=736>,
- กรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข. (2557). คู่มือการดำเนินงานเมืองที่เป็นมิตรกับผู้สูงอายุ *Global Age - Friendly Cities : A Guide*, : สำนักกิจการโรงพิมพ์องค์การสงเคราะห์ทหารผ่านศึก.
- กรองกมล ตั้งชีวิวัฒน์กุล. (2559). ผล การ ดำเนิน มาตรการ เพิ่ม อัตราสวน พื้นที่ อาคาร รวม ต่อ พื้นที่ ดิน ที่มี ต่อ การ พัฒนา ตาม ผังเมือง รวม กรุงเทพมหานคร. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
- กฤตวรรณ สาหรัย. (2560). การศึกษารูปแบบการดูแลระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุในญี่ปุ่นและในประเทศไทย,. Paper presented at the การสัมมนาวิชาการระดับชาติด้านคนพิการ ครั้งที่ 9.
- กวีนิรัตน์ สุทธิสุนทรและคณะ. (2014). ศักยภาพ ของ องค์กร ท้องถิ่น ใน การ จัดการ ดูแล ผู้ สูงอายุ ทุกพลภาพ ใน ชุมชน.
- กัญญารัตน์ ศรีธินนท์. (2558). การพัฒนาเครื่องมือ FAR Bonus ในการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ,
- การวิเคราะห์โครงการทางด้านสังคม. Retrieved 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 fuangfah.econ.cmu.ac.th/.../บทที่%209%20การวิเคราะห์โครงการด้านสังคม.doc
- คณพล ภูมิรัตนประพิณ. แอบดูสังคมผู้สูงอายุญี่ปุ่นตอนที่ 3: DayCare สถานที่ 'ลึกลับ' ของเหล่าชาชน, .

Retrieved from <https://medium.com/@Kanapon/>

- จงจิตต์ ฤทธิรงค์ และ สุภรต์ จรัสสิทธิ์. (2560). สถานเลี้ยงเด็กในบริบทสังคมเมือง: พัฒนาการเพื่อความมั่นคงของชาติ (*Children in Urban Context: Development for Thailand's Future*), (ส. ม. มหิตล Ed. พิมพ์ครั้งที่ 1 ed.). นครปฐม: โรงพิมพ์เดือนตุลา.
- จุฑารัตน์ โชติเวทย์ศิลป์. (2560). มาตรการจูงใจทางผังเมือง: กรณีศึกษาการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (*FAR Bonus*) ในโตเกียวเปรียบเทียบกับกรุงเทพมหานคร (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,,
- ตราวุฒ อังสนันรตนา. (2557). ความคุ้มค่าทางการเงินของการลงทุนโครงการอาคารชุดเพื่อให้ได้รับการส่งเสริมการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (*FAR BONUS*) จาก การผ่านเกณฑ์ *TREES-PRE NC*: กรณีศึกษาโครงการ ไอ ดี โอ โม บี ใน กรุงเทพมหานคร. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
- นพพันธ์ ตาปานานท์. (2553, เมษายน 2553). การผังเมืองของประเทศไทย : ปัญหาและการแก้ไข. Retrieved from <https://www.tuda.or.th/index.php/2018/08/02/000005/>,
- บริษัท กรีนแคร์ คอนซัลแตนท์ จำกัด. (2558). รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการอาคารชุดพักอาศัย ASHTON จุฬา-สีลม.
- บริษัท ซีเอ็มเอส เอ็นจิเนียริง แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด. (2560). รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการอาคารชุดพักอาศัย The Selected เกษตร – งามวงศ์วาน By L.P.N.
- บริษัท ไท-ไท วิศวกร จำกัด. (2558). รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการอาคารชุดพักอาศัย THE LINE วงศ์สว่าง.
- บริษัท ไท ไท วิศวกร จำกัด. (2554). รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE TREE บางโพ. Retrieved from
- บริษัท ไท ไท วิศวกร จำกัด. (2556). รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการอาคารชุดพักอาศัย Nye by Sansiri. Retrieved from
- บริษัท แมชเชอร์ลี โซลูชั่น จำกัด. (2557). รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ LUMPINI PLACE บรมราชชนนี.
- บริษัท เอนไวรอนเมนทอล เทคโนโลยี คอนซัลแตนท์ จำกัด. (2557). รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ไอดีโอ โมบี จรัญ.
- บริษัท เอนไวรอนเมนทอล เทคโนโลยี คอนซัลแตนท์ จำกัด. (2558). รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ยูนิโอ จรัญ 3. Retrieved from
- บริษัท เอิร์ธ แอนด์ ซัน จำกัด. (2561). รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารชุดพักอาศัย The Line สาทร.
- บริษัท เอิร์ธ แอนด์ ซัน จำกัด. (2560a). รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE PRIVACY จรัญ. Retrieved from
- บริษัท เอิร์ธ แอนด์ ซัน จำกัด. (2560b). รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารชุดพักอาศัย THE TREE จรัญสนิทวงศ์ 30. Retrieved from

- ประชาไท. (2562). TDRi เนอะรับมือ 'สังคมอายุยืน' ลงทุนมนุษย์-ลดเกณฑ์ทหาร-เพิ่มระบบอัตโนมัติ-พัฒนาเมือง. Retrieved from <https://prachatai.com/journal/2019/05/82475>
- ผังเมืองกรุงเทพ, ส. (2562). ร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับที่ 4.
- ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) พ.ศ. 2558, (2558).
- ผังเมืองกรุงเทพ, ส., กองวางผังพัฒนาเมือง, . (2560). สาธารณูปการ, โครงการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) Paper presented at the การประชุมคณะทำงานร่วม (Working Group) ครั้งที่ 7, .
- ผังเมืองกรุงเทพ, ส., กองวางผังพัฒนาเมือง, . (2561). มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) โครงการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) Paper presented at the การประชุมหารือมาตรการทางผังเมือง แนวทาง และวิธีดำเนินการ ครั้งที่ 4, .
- พลดิษฐ์ เลิศอุดมศึกษา. (2558). แนวทาง การ ออกแบบ พื้นที่ เมือง เพื่อ แก้ ปัญหา น้ำท่วม ชัง ภาย ได้ มาตรการ การ ให้ สิทธิ อัตราส่วน พื้นที่ อาคาร รวม ต่อ พื้นที่ ดิน เพิ่ม. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย,
- พลวุฒิ ไชยนุวัติ. (2556). การ วิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์ของอาคารประหยัดพลังงานที่ได้รับการส่งเสริมการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ ดิน (FAR BONUS). จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย,
- พาณิชย์, ก., กองส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจ, . (2560). พาณิชย์' เร่งแก้ปัญหาการขาดแคลนและมาตรฐานบุคลากรดูแลผู้สูงอายุหลังพบธุรกิจดูแลผู้สูงอายุโตไม่ทันความต้องการของตลาดคาดปี 2563 ผู้สูงอายุในประเทศไทยทะลุ 14 ล้านคน หรือร้อยละ 20 ของประชากรทั้งประเทศ. Retrieved from http://www.dbd.go.th/mobile/news_view.php?nid=469404775
- ไพฑูริย์ พัชรอาภา. สถานการณ์ผู้สูงอายุ ผู้สูงอายุกับครอบครัว ชุมชน สังคม, . Retrieved from
- ภณเสกฐ์ แดงขวัญทอง. (2558). การสำรวจการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,
- ภานินี ชยานันท์. (2559). การ เปลี่ยนแปลง ต้นทุน และ ผล ตอบแทน ใน การ ลงทุน พัฒนา อาคารชุด สำหรับ ผู้ มี ราย ได้ น้อย และ ปานกลาง ตาม มาตรการ ส่งเสริม อัตราส่วน พื้นที่ อาคาร รวม ต่อ พื้นที่ ดิน เพิ่ม ขึ้น ใน กรุงเทพมหานคร: กรณี ศึกษา ผู้ ประกอบ การ อสังหาริมทรัพย์ 3 ราย. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย,
- กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ที่มีวัตถุประสงค์เพื่ออำนวยความสะดวกในการใช้อาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา,, (2548).
- ระเบียบคณะกรรมการคุ้มครองเด็กแห่งชาติว่าด้วยการจัดให้มีศูนย์รับเลี้ยงเด็กในสถานประกอบกิจการ พ.ศ. 2560.,
- รัชฎา พงษ์ธนกิจ. (2558). การ พัฒนารูปแบบการดูแลผู้สูงอายุโดยชุมชน. Paper presented at the สาขาการบริหารการพัฒนา.
- รัชฎา พงษ์ธนกิจ. (2561). *Startup Business for Smart Aging*,
- การส่งเสริมให้มีการจัดตั้งศูนย์เลี้ยงเด็กเพื่อผู้ใช้แรงงานในสถานประกอบกิจการและชุมชน ของกรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, , (2560).

- ลภัส อัครพันธ์. (2558, kk). เจาะธุรกิจงานรับสังคมผู้สูงอายุ [SCB Economic Intelligence Center]. ll Retrieved from <https://www.sceic.com/th/detail/product/1675>
- วรวรรณ ชาญด้วยวิทย์ และ ยศ วัชรคุปต์. (2560). ระบบประกันการดูแลระยะยาว: ระบบที่เหมาะสมกับประเทศไทย, (สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย Ed.): บริษัท โรงพิมพ์วิบูลย์การปก (1997) จำกัด.
- วิพรรณ ประจวบเหมาะ. การเตรียมการรับมือกับสังคมผู้สูงอายุ, . Retrieved from
- วิราภรณ์ โพธิศิริ และคณะ. (2559). รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการศึกษาต้นแบบของการบูรณาการระบบการดูแลผู้สูงอายุระยะยาวในกลุ่มผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิง, . Retrieved from
- วีระชาติ ทศรัตน์ และคณะ. มาตรฐานการดำเนินงานศูนย์พัฒนาเด็กเล็กขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น. Retrieved from http://www.dla.go.th/work/e_book/eb1/std210550/0/0.htm
- ศศิพัฒน์ ยอดเพชร. (2549). รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์ โครงการระบบการดูแลระยะยาวในครอบครัวสำหรับผู้สูงอายุ, . Retrieved from
- ศิริรัตน์ รามรินทร์. (2561). การ ปรับปรุงกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง และการบริหารจัดการโครงการอาคารชุดตามกลยุทธ์ “ชุมชนน่าอยู่สำหรับคนทุกวัย”: กรณีศึกษาแบรนด์ลุมพินี. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,, (3)
- ศิริวรรณ อรุณทิพย์ไพฑูรย์. (2557). ข้อเสนอเชิงนโยบายเพื่อรองรับสังคมผู้สูงอายุของประเทศไทย.
- ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (2560). "รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์ โครงการการศึกษารูปแบบการให้บริการ การบริหารและการจัดการที่พักสำหรับผู้สูงอายุ" (pp). Retrieved from 11
- สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย. สถานการณ์ผู้สูงอายุไทย ปี พ.ศ. 2560, : บริษัท โรงพิมพ์เดือนตุลา จำกัด.
- สัมฤทธิ์ ศรีธำรงสวัสดิ์และกนิษฐา บุญธรรมเจริญ. (2553). รายงานการสังเคราะห์ระบบการดูแลผู้สูงอายุในระยะยาวสำหรับประเทศไทย *Synthesis of Long-term Care System for the Elderly in Thailand*, (6169012226). Retrieved from
- สาธารณสุข, ก., สำนักงานหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ, . (2559). คู่มือระบบการดูแลระยะยาวด้านสาธารณสุขสำหรับผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิงในพื้นที่ (Long Term Care) ในระบบหลักประกันสุขภาพแห่งชาติปีงบประมาณ 2559, .
- สำนักงานเลขาธิการสภาการศึกษากระทรวงศึกษาธิการ. (2561). (ร่าง) แผนพัฒนาเด็กปฐมวัย พ.ศ. 2560 – 2564.
- สำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ3. รายงานวิจัยการจัดสวัสดิการที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุในแต่ละช่วงวัย กรณีศึกษาพื้นที่ : เมืองพัทยา อ.บางละมุง จ.ชลบุรี อบต.ด่านชุมพล อ.บ่อไร่ จ.ตราด. Retrieved from
- สำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ 2. (2558). โครงการวิจัยการจัดระบบการดูแลทางสังคมและระบบการดูแลระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุในครอบครัวและชุมชน,.
- สำนักงานส่งเสริมและสนับสนุนวิชาการ 6. โครงการวิจัยเรื่อง “การจัดระบบการดูแลทางสังคมและระบบการดูแลระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุในครอบครัวและชุมชน” Retrieved from
- สำนักงานส่งเสริมสวัสดิภาพและพิทักษ์เด็ก เยาวชน ผู้ด้อยโอกาสและผู้สูงอายุ. (2555). มาตรฐานสถานรับเลี้ยงเด็กแห่งชาติ: คู่มือการดำเนินงานตามมาตรฐาน,.
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2561). รายงานการสำรวจประชากรสูงอายุในประเทศไทย พ.ศ. 2560,.

สำนักนโยบายการออมและการลงทุน สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง. (2561). มาตรการภาษีเพื่อสนับสนุนการมีบุตร, ชาวกระทรวงการคลัง ฉบับที่ 8.

สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผล. (2559). สถิติกรุงเทพฯ พ.ศ. 2559.

มาตรฐานบ้านพักผู้สูงอายุ พ.ศ. 2555, (2555).

สำนักอนามัยผู้สูงอายุ กระทรวงสาธารณสุข. (2559). คู่มือระบบการดูแลระยะยาวด้านสาธารณสุขสำหรับผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิงในพื้นที่ (Long Term Care) ในระบบหลักประกันสุขภาพแห่งชาติปีงบประมาณ 2559.

องค์การอนามัยโลก. *Older Population and Health System: A profile of Thailand* Retrieved from www.who.int/ageing/projects/intra/phase_one/alc_intra1_cp_thailand,





จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	กฤติยา วิรบุตร
วัน เดือน ปี เกิด	17 พฤศจิกายน 2525
สถานที่เกิด	กรุงเทพ
วุฒิการศึกษา	ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต (สถ.บ.) มหาวิทยาลัยศิลปากร
ที่อยู่ปัจจุบัน	61 ซ.ติวานนท์ 24 ถ.ติวานนท์ ต.บางกระสอ อ.เมือง จ.นนทบุรี 11000

