

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย, คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. "การเพิ่มปริมาณที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล" รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2532. กรุงเทพมหานคร: บริษัท วิคตอรี ทาวเวอร์พอยท์ จำกัด, 2533.

_____. "การเพิ่มปริมาณที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล" รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2538. กรุงเทพมหานคร: บริษัท วิคตอรี ทาวเวอร์พอยท์ จำกัด, 2538.

ฉวีวรรณ เค้นไพบูลย์. ปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่รายได้ปานกลางในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.

ดี เอส แลนด์. คู่มือคอนโดมิเนียม ชุดที่ 1. ศูนย์การพิมพ์พลชัย, 2536

ถนอม อังคณะวัฒนา. ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้ที่รายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2533.

ทัศน, กรม. รายละเอียดการจดทะเบียนอาคารชุด. เขตกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพฯ: กรมที่ดิน, 2531. (อัดสำเนา)

นริทร์ สกลกุลานุวัฒน์ และคนอื่น ๆ. คอนโดมิเนียม. กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ, 2526.

ฝ่ายวิชาการ, ธนาคารแห่งประเทศไทย. ธุรกิจอาคารชุด. 2532 (เอกสารโรเนียว) ไม่ปรากฏสำนักพิมพ์

พงษ์ศักดิ์ สัมภวคุปต์. หลักการบริหารงานอาคารชุด. ในพงษ์ศักดิ์ พยัฆวิเชียร (บรรณาธิการ), ทำเนียบธุรกิจอาคารชุด'91. กรุงเทพฯ : มติชน, 2534.

พรชัย เลาหชัย. ระบบลิฟต์ในอาคารสูง. ในวิภา เปรมประยุทธ (บรรณาธิการ), วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์, 2526.

_____. ภาวะอาคารชุดปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต. ในพงษ์ศักดิ์ พยัฆวิเชียร (บรรณาธิการ), ทำเนียบอาคารชุด'89. กรุงเทพฯ : มติชน, 2532.

_____. คอนโดมิเนียม. ในสุภาวดี โฆมารัตต์ (บรรณาธิการ). บ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม'27. กรุงเทพฯ : อมรินทร์พริ้นติ้ง กรุ๊ป, 2527.

มานพ พงศ์ทัต. ทำงานใกล้ที่อยู่หรืออยู่ใกล้ที่ทำงาน. ในวิรัชภัทร์ พรหมบุตร (บรรณาธิการ), ทำเนียบคอนโด. กรุงเทพฯ : สารมวลชน, 2532.

_____. รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย. 2527 (เอกสารโรเนียว) ไม่ปรากฏสำนักพิมพ์

วนิดา อุดมศรีรุ่งเรือง. ปัจจัยทางเศรษฐกิจกับผลกระทบต่อการลงทุนในธุรกิจอาคารชุดที่อยู่อาศัย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2535.

สมพงษ์ หิรัญศักดิ์. การประเมินการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง: กรณีศึกษาเปรียบเทียบโครงการปทุมวันเพลส, สยามคอนโดมิเนียม, แกล้งสยามคอนโดมิเนียม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

สุนทร บุญญาธิการ. วิพากษ์ ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสูง. ในพงษ์ศักดิ์ พยัฆวิเชียร (บรรณาธิการ), ทำเนียบธุรกิจอาคารชุด'92. กรุงเทพฯ : มติชน, 2535.

หนังสือพิมพ์

ผู้จัดการรายสัปดาห์ วันที่ 18-24 ธันวาคม หน้า 23 ริชาร์ด เอลลิส วารสารศาสตร์ปี '39
เน้นธุรกิจบริหารอาคาร-รีเซลคอนกรีต

หนังสือพิมพ์ผู้จัดการอาคาร-ที่ดิน ปีที่ 8 ฉบับที่ 373 ศุกร์ที่ 10-18 พ.ย. 2538 คอลัมน์ คู่กับ
นคร มุขศรี

หนังสือพิมพ์ผู้จัดการอาคาร-ที่ดิน ปีที่ 8 ฉบับที่ 378 ศุกร์ที่ 22-28 ธ.ค. 2538 คอลัมน์ คู่กับ
นคร มุขศรี

หนังสือพิมพ์ผู้จัดการอาคาร-ที่ดิน ปีที่ 9 ฉบับที่ 381 ศุกร์ที่ 19-25 ม.ค. 2539 คอลัมน์ คู่กับ
นคร มุขศรี

หนังสือพิมพ์อาทิตย์วิเคราะห์ ปีที่ 2 ฉบับที่ 54 วันที่ 10-16 ธันวาคม 2538 คอลัมน์ เร็ลเอส-
เดสรี:สิริช เรื่อง ที่พักอาศัยย่านสีลม/สาทร โครงการใหม่ๆต้องระวัง

ภาษาอังกฤษ

Barrie Needham. How cities Works. Oxford: Pergamon Press, 1977.

Berry B.J. & Horton F.E. Geographic Perspective on Urban System. New
Jensey: Prentice Hall, 1970.

Brian Goodal. The Economic of Urban Areas. Oxford: Pergamon Press,
1977.

Chan, Ping-Chiu. Social Implications of Public Policies. The Lesson
of Hong Kong. Bangkok: Asian Institute of Technology,
Thailand. 1975.

Feldman , Edwin B. Building Design For Maintainability, New York:
Mcgraw-Hill, 1985.

Institute of Real Estate Management ,The Condominium Community :
A Guide for owners boards and manager.Chicago,1978.

=====

ภาคผนวก

ชื่อคนโดมิเนียม _____ วันที่ทำการสำรวจ _____
 สถานที่ตั้ง _____
 ผู้ให้ข้อมูล _____ ตำแหน่ง _____

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเบื้องต้นของโครงการที่ทำการสำรวจประกอบการศึกษา

- ลักษณะของอาคาร _____
 สูงจำนวน _____ ชั้น ขนาดของที่ดินโครงการ _____ งาน ตารางวา
 จำนวนห้องพัก _____ ห้อง จำนวนห้องสำนักงาน _____ ห้อง
 มูลค่าโครงการโดยรวม _____ ล้านบาท
 ขนาดพื้นที่ของโครงการ _____ ตารางเมตร
 ขนาดของพื้นที่ส่วนกลาง _____ ตารางเมตร
 ขนาดของเนื้อที่ของห้องชุด _____ - _____ ตารางเมตร
 วันที่จดทะเบียนอาคารชุด _____
- ราคาขาย ต่อ ตารางเมตร _____ บาท
 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาส่วนกลางต่อตารางเมตร _____ บาท
- จำนวนผู้เข้าพักอาศัยโดยประมาณ _____ ครอบครัว
 ประมาณ _____ คน
 จำนวนพนักงานที่ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด (ประจำและบางช่วงเวลา) _____ คน
 จำนวนพนักงานที่ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางที่อยู่ประจำตลอดเวลา _____ คน
- รายการทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ในโครงการมีลักษณะดังต่อไปนี้

ปัจจัยภายนอกอาคาร

4.1 ส่วน และ ต้นไม้

4.2 ถนน ทางเดินและที่จอดรถ

4.3 พืชภายนอกอาคาร

4.4 หลังคาและคาน้ำ

ปัจจัยภายในอาคาร

4.5 พื้น ผนัง ฝ้า และ วัสดุปูพื้น

4.6 ผนังและเพดาน

4.7 ระบบลิฟท์

4.8 ประตูหน้าต่าง

4.9 สถานที่เก็บและทิ้งขยะมูลฝอย

4.10 ห้องน้ำส่วนกลาง

ปัจจัยด้านระบบของอาคาร

4.11 ระบบประปาและสุขาภิบาล

4.12 ระบบไฟฟ้า

4.13 ระบบเครื่องกล

4.14 ระบบปรับอากาศ

4.15 ระบบป้องกันอัคคีภัย

ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก

4.16 สระว่ายน้ำ

4.17 สนามเทนนิส

ส่วนที่ 2 ให้ทำเครื่องหมายถูก ✓ ลงในช่อง สะดวก ปานกลาง หรือ ไม่สะดวก หลังจากการสำรวจ
(พิจารณาจากเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในปัจจัยที่นำมาวิเคราะห์เป็นหลัก)

ปัจจัยที่นำมาศึกษา	สูง/ดีกว่า มาก	สูงกว่า เล็กน้อย	เทียบได้ กับเกณฑ์	ต่ำกว่า เล็กน้อย	ต่ำกว่า มาก
1. ส่วนและต้นไม้					
สนามหญ้ามีความลาดชันไม่เกินกว่าร้อยละ 2 เพื่อสะดวกในการตัดหญ้า					
มีระบบรดน้ำอัตโนมัติ (Sprinkler) เพื่อสะดวก ในการรดน้ำสนามหญ้า					
สนามหญ้าเป็นแปลงขนาดใหญ่ที่มีรูปแบบไม่คด เคี้ยว ทำให้ตัดหญ้าได้สะดวก					
ไม่มีไม้ยืนต้นและไม้พุ่มจำนวนมากจนดูรกครึ้ม และไม่สะดวกในการดูแลรักษา					
ไม่มีไม้ยืนต้นและไม้พุ่มอยู่ห่างจากคั่นกันดินหรือ ขอบถนนประมาณ 6 ฟุต เพื่อ ป้องกันความเสียหายจากการถูกรถชน					
ไม่มีไม้ดอก ต้นไม้ไม่ผลัดใบง่ายและไม่มีใบ ขนาดเล็กมาก เพื่อความสะดวก ในการเก็บกวาดและการดูแลรักษา					

ปัจจัยที่นำมาศึกษา	สูง/ดีกว่า มาก	สูงกว่า เล็กน้อย	เทียบได้ กับเกณฑ์	ต่ำกว่า เล็กน้อย	ต่ำกว่า มาก
<p><u>2. ถนน ทางเดินและที่จอดรถ</u></p> <p>ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความลาดเอียงไป สู่รางระบายน้ำเพื่อป้องกันน้ำขังบนผิวถนน</p>					
<p>พื้นทางเดินมีความลาดเอียงลงทั้งสองข้างเพื่อ ป้องกันน้ำขังบนผิวพื้น</p>					
<p>ถนนและทางเดินมีความกว้างเพียงพอ สำหรับ การขนย้ายอุปกรณ์และเครื่องมือที่ใช้ในการ บำรุงรักษาได้อย่างสะดวก</p>					
<p>ทางเดินปูด้วยวัสดุชนิดเดียวกัน ไม่มีลวดลาย และร่องแนวโดยไม่จำเป็นเพื่อหลีกเลี่ยงการสะ สมของสิ่งสกปรกตามลวดลายและร่องแนว</p>					
<p>ส่วนที่เป็นโครงสร้างหรือตัวอาคาร ที่อยู่ใกล้ กับถนนหรือทางเดินรมีขอบถนนหรือคั่นคอนกรีต ขวางกันเพื่อป้องกันความเสียหายจากถูกรถชน</p>					
<p>พื้นที่จอดรถและที่รับส่งของมีรางหรือท่อระ บายน้ำเพียงพอเพื่อรับน้ำจากการล้างรถและ ป้องกันน้ำฝนท่วมขังพื้น</p>					

ปัจจัยที่นำมาศึกษา	สูง/ดีกว่า มาก	สูงกว่า เล็กน้อย	เทียบได้ กับเกณฑ์	ต่ำกว่า เล็กน้อย	ต่ำกว่า มาก
เหลี่ยมหรือมุมของผนังหรือเสาที่อยู่ตามถนนหรือ ทางเดินรถมีวัสดุกันชนติดตั้งไว้เพื่อป้องกันความ เสียหายจากการถูกรถชน					
พื้นที่จอดรถและที่รับส่งของมีความลาด เอียงออกไปภายนอกอาคาร เพื่อป้องกัน น้ำท่วมขังพื้นที่ทางหรือท่อระบายน้ำอุดตัน					
ขอบถนน หรือ ทางเดินบางจุดทำเป็นทาง ลาดสำหรับให้รถ/เก้อล้อเลื่อนผ่านไปได้ และเพื่อความสะดวกในการขนย้ายอุปกรณ์ และเครื่องมือและอำนวยความสะดวกแก่ คนพิการ					
มีที่จอดรถสำหรับรถจักรยานยนต์และมีที่ จอดรถสำหรับบุคคลภายนอกเฉพาะแยกจากที่ จอดรถของเจ้าของร่วมหรือผู้อยู่อาศัย					

ปัจจัยที่นำมาศึกษา	สูง/ต่ำกว่า มาก	สูงกว่า เล็กน้อย	เทียบได้ กับเกณฑ์	ต่ำกว่า เล็กน้อย	ต่ำกว่า มาก
<p>3. ผนังภายนอกอาคาร</p> <p>วัสดุที่มีพื้นผิวเรียบมันเช่น หินแกรนิต หินขัดมัน กระเบื้องเซรามิค กระเบื้องเคลือบ สแตนเลสสตีล อลูมิเนียม หรือ กระจก</p>					
<p>วัสดุธรรมชาติหรือกึ่งธรรมชาติได้แก่อิฐเผา คอนกรีตหล่อ คอนกรีตบล็อก หินล้าง ทรายล้าง เป็นต้น</p>					
<p>4. หลังคาและคาน้ำ</p> <p>มีบันไดติดตั้งไว้อย่างถาวรสำหรับขึ้นไปตรวจ สอบสภาพหลังคาได้</p>					
<p>สันบนของผนังหรือกำแพงกันตกบนคาน้ำมีความ ลาดเอียงเพื่อไม่รองรับน้ำป้องกันน้ำรั่วซึมได้</p>					
<p>มีท่อและรางระบายน้ำที่เพียงพอและมีขนาด เหมาะสม</p>					
<p>อุปกรณ์หรือเครื่องจักรที่ติดตั้งบนคาน้ำ ต้องได้รับการป้องกันความเสียหายหรือ ผุกร่อนจากฝนฟ้าและอากาศเป็นอย่างดี</p>					

ปัจจัยที่นำมาศึกษา	สูง/ดีกว่า มาก	สูงกว่า เล็กน้อย	เทียบได้ กับเกณฑ์	ต่ำกว่า เล็กน้อย	ต่ำกว่า มาก
ไม่มีอุปกรณ์หรือเครื่องจักรกลใดๆติดตั้ง กับพินดาดฟ้าโดยตรงเพราะอาจทำให้เกิด การรั่วซึมของน้ำฝนได้					
มีวัสดุกันน้ำรั่วซึมและวัสดุกันความร้อนที่พิน ดาดฟ้าและหลังคา					
วางระบายน้ำฝนและหัวรับน้ำฝนบนพินดาดฟ้ามี ตะแกรงดักเศษขยะป้องกันการอุดตัน					
โครงสร้างหลังคาหรือสิ่งปลูกสร้างบนดาดฟ้า ไม่เอื้ออำนวยต่อการสร้างรังของนกและแมลง					
<p><u>5. พิน บันได และ วัสดุพิน</u></p> <p>บริเวณพินที่ใช้งานเปียกอยู่เสมอมีรางและท่อระ บายน้ำและพินมีความลาดไปสู่รางระบายน้ำ อย่างเพียงพอ</p>					
พรมพินมีสีกลาง (ไม่ใช่แม่สี) มีชนเป็นห่วง (Loop) แบบตันสำหรับทางที่มีการสัญจรหนาแน่น					
พินทางเดินร่วมไปด้วยกระเบื้องเซรามิคหรือ หินขัดหรือหินแกรนิตยาแนวด้วยสีเข้ม (ไม่ใช่ใช้กระเบื้องยาง)					

ปัจจัยที่นำมาศึกษา	สูง/ดีกว่า มาก	สูงกว่า เล็กน้อย	เทียบได้ กับเกณฑ์	ต่ำกว่า เล็กน้อย	ต่ำกว่า มาก
เพื่อป้องกันฝุ่นดินทรายและสิ่งสกปรกติดรองเท้า เข้าไปภายในอาคาร:- -ทางเดินภายนอกอาคารมีหลังคาปกคลุม					
-ทางเดินมีผิวหยาบขรุขระช่วยเก็บกักฝุ่น					
-มีพรมดักฝุ่น หรือ ผ้าเช็ดเท้าหน้าประตูทาง เข้าอาคาร					
-มีตะแกรงและภาคโลหะฝังกับพื้นหน้าประตู ทางเข้าอาคารสำหรับรองรับฝุ่นดินทราย					
-มีพรมพลาสติกตลอดแนวทางเดินร่วมจากประตู ทางเข้าอาคาร					
-ผนังบันไดเป็นหินขัดหรือกระเบื้องเซรามิค					
-ราวและลูกกรงราวบันไดเป็นสแตนเลสสี ลายตรง ไม่มีลวดลายโค้งงอ					
-ทุกชั้นพักบันไดมีที่รองรับขยะและบุหรี					
-ทุกชั้นพักบันไดมีเต้ารับไฟฟ้าเพื่อใช้ อุปกรณ์ทำความสะอาด					

ปัจจัยที่นำมาศึกษา	สูง/ดีกว่า มาก	สูงกว่า เล็กน้อย	เทียบได้ กับเกณฑ์	ต่ำกว่า เล็กน้อย	ต่ำกว่า มาก
- ปุพรมบนฐานพักบันไดช่วยดักฝุ่น					
6. ผนังและเพดาน เพื่อความทนทานและสะดวกในการดูแลรักษา ผนังของช่องทางเดินต่อไปนี้ควรเป็น ทาสีน้ำมัน หรือ สีอีพ็อกซี หรือ บกกระเบื้อง เคลือบ หรือ กระเบื้องเซรามิค ใน - ช่องทางเดินร่วมที่มีการสัญจรหนาแน่น					
- ช่องทางเดินบริการ					
- ช่องบันไดบริการ					
- บัวเชิงล่างของผนังเป็นยางหรือไวนิล (ไม่ เป็นไม้) เพราะดูแลรักษาได้สะดวก					
- มุมของผนังบริเวณทางสัญจรหนาแน่นโค้งมน ไม่เป็นเหลี่ยม เพื่อหลีกเลี่ยงความเสี หายจากการกระทบ					
- แผ่นฝ้าเพดานกันเสียงสะท้อนวางกับโครง ฝ้าที่-บาร์ไม่ยึดติดตายตัวกับโครงคร่าว เพดาน เพื่อสะดวกในการซ่อมแซม					

ปัจจัยที่นำมาศึกษา	สูง/ต่ำกว่า มาก	สูงกว่า เล็กน้อย	เทียบได้ กับเกณฑ์	ต่ำกว่า เล็กน้อย	ต่ำกว่า มาก
-แผงจ่ายลมและแผงลมกลับของเครื่องปรับอากาศติดกับฝ้าเพดานฉาบเรียบหรือแผ่นโลหะ เพื่อสะดวกในการทำความสะอาดราบพื้นที่ติดอยู่					
<p>7. ระบบลิฟท์</p> <p>-ลิฟต์โดยสารและลิฟท์ดับเพลิงมีขนาดมวลบรรทุกไม่น้อยกว่า 630 กิโลกรัม</p>					
<p>-มีลิฟท์ดับเพลิงอย่างน้อยหนึ่งชุดที่ต้องมีลักษณะดังนี้คือ</p> <p>(เวลาปกติแล้วลิฟท์ดับเพลิงสามารถใช้เป็นลิฟต์โดยสารได้)</p>					
<p>-จอดได้ทุกชั้นของอาคารและต้องมีระบบควบคุมพิเศษสำหรับพนักงานดับเพลิงใช้ขณะเกิดเพลิงไหม้โดยเฉพาะ</p>					
<p>-บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงทุกชั้นต้องติดตั้งตู้สายดับเพลิงและอุปกรณ์ดับเพลิงอื่นๆ</p>					
<p>-ระยะเวลาในการเคลื่อนที่อย่างต่อเนื่องของลิฟต์ดับเพลิงระหว่างชั้นล่างสุดกับชั้นบนสุดของอาคารต้องไม่เกินหนึ่งนาที</p>					

ปัจจัยที่นำมาศึกษา	สูง/ต่ำกว่า มาก	สูงกว่า เล็กน้อย	เทียบได้ กับเกณฑ์	ต่ำกว่า เล็กน้อย	ต่ำกว่า มาก
<p>-ห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงทุกชั้นต้องมีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟปิดกันมิให้เปลวไฟหรือควันเข้าได้ มีหน้าต่างเปิดออกสู่ภายนอกอาคารโดยตรงหรือมีระบบอัดลมภายในห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงที่มีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 3.86 เมกะสกาลเมตร และ ทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้</p>					
<p>-มีลิฟต์1ตัวใช้โดยสารไปได้ทุกชั้นรวมทั้งชั้นใต้ดิน(ควรเป็นลิฟต์ขนของ)</p>					
<p>-มีลิฟต์สำหรับขนของเฉพาะแยกจากลิฟต์โดยสาร</p>					
<p>-ลิฟต์ขนของอยู่ใกล้กับบริเวณที่กำหนดให้เป็นที่รับ-ส่งสิ่งของ และมีทางเข้าถึงได้สะดวก</p>					
<p>-มีที่รองรับขยะและบรรจุจัดไว้ที่โถงลิฟต์ระหว่างลิฟต์ 2 ตัว ทุกชั้น</p>					

ปัจจัยที่นำมาศึกษา	สูง/ดีกว่า มาก	สูงกว่า เล็กน้อย	เทียบได้ กับเกณฑ์	ต่ำกว่า เล็กน้อย	ต่ำกว่า มาก
<p>- เพื่อความสะดวกในการดูแลรักษาวัสดุผิว ภายในลิฟท์เป็นดังนี้ :-</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประตู : พลาสติกเนื้อแข็งสำหรับผิว - พน : พรมดักฝุ่น - ผนัง : พลาสติกเนื้อแข็งสำหรับผิว - เพดาน : พลาสติกโปร่งแสงไม่ยึดติดตายตัว 					
<p>8. ประตูหน้าต่าง</p> <ul style="list-style-type: none"> - บานประตูเป็นเหล็กหรือกระจก กรอบเป็น เหล็ก หรือ อลูมิเนียม 					
<ul style="list-style-type: none"> - วงกบประตูเป็นเหล็กหรืออลูมิเนียม 					
<ul style="list-style-type: none"> - บานหน้าต่างเป็นกระจก กรอบเป็นอลูมิเนียม 					
<ul style="list-style-type: none"> - วงกบหน้าต่างเป็นอลูมิเนียม 					
<ul style="list-style-type: none"> - กระจกเคลือบสี ลดความร้อนและแสงแดด 					
<ul style="list-style-type: none"> - บานประตูเรือบไม่มีขอบหรือคว่ำหรือลูกฟักหรือ บานเกล็ด 					

ปัจจัยที่นำมาศึกษา	สูง/ต่ำกว่า มาก	สูงกว่า เล็กน้อย	เทียบได้ กับเกณฑ์	ต่ำกว่า เล็กน้อย	ต่ำกว่า มาก
- อุปกรณ์บังคับปิดบานประตูติดตั้งด้านบนของประตู ไม่ใช่แบบฝังผนัง					
- อุปกรณ์ยึดบานประตูให้เปิดค้างไว้ ติดตั้งกับผนังไม่ใช่พื้น					
<p>9. สถานที่เก็บและทิ้งขยะมูลฝอย</p> <p>ที่พักรวมขยะมูลฝอยเพื่อรอการขนย้ายไปกำจัดต่อไปมีลักษณะดังต่อไปนี้ :-</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีขนาดความจุไม่น้อยกว่า 3 เท่าของปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในแต่ละวันไม่น้อยกว่า 2.4 ลิตร/คน - ผนังต้องทำด้วยวัสดุถาวรและทนไฟ - ผนังผิวภายในต้องเรียบและกันน้ำซึม - ต้องมีการป้องกันกลิ่นและน้ำฝน - ต้องมีการระบายน้ำเสียจากมูลฝอยเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย - ต้องมีการระบายอากาศและป้องกันน้ำเข้า - ฝาผนังและประตูต้องแข็งแรงทนทาน ประตูต้องปิดสนิทเพื่อป้องกันกลิ่น 					

ปัจจัยที่นำมาศึกษา	สูง/ต่ำกว่า มาก	สูงกว่า เล็กน้อย	เทียบได้ กับเกณฑ์	ต่ำกว่า เล็กน้อย	ต่ำกว่า มาก
<ul style="list-style-type: none"> - ปล่องทิ้งมูลฝอยต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้ :- - ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟมีขนาดกว้างแต่ละด้านหรือเส้นผ่าศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร ผิวภายในเรียบ ทำความสะอาดได้ง่าย และไม่มีส่วนใดที่จะทำให้มูลฝอยติดค้าง - ประตูหรือช่องทิ้งมูลฝอยต้องทำด้วยวัสดุทนไฟและปิดได้สนิทเพื่อป้องกันมิให้มูลฝอยปลิวย้อนกลับและติดค้างได้ - ต้องมีการระบายอากาศเพื่อป้องกันกลิ่น - ปลายล่างของปล่องทิ้งมูลฝอยต้องมีประตูปิดสนิทเพื่อป้องกันกลิ่น - ทำความสะอาดได้สะดวก มีก๊อกจ่ายน้ำและรางหรือท่อระบายน้ำ 					
<p><u>10. ห้องนำส่วนกลาง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -ผนังห้องนำปุ๋ยด้วยกระเบื้องเคลือบผิวมัน พื้นปูกระเบื้องเซรามิคผิวหยาบ ฮาแนวสีเข้ม 					

ปัจจัยที่นำมาศึกษา	สูง/ดีกว่า มาก	สูงกว่า เล็กน้อย	เทียบได้ กับเกณฑ์	ต่ำกว่า เล็กน้อย	ต่ำกว่า มาก
-ผนังกันแบ่งส่วนโถงจากระเบียงแบบยึดติดกับผนัง หรือ ยึดแขวนมีขาตั้งรับกับพื้น ผนัง ลอยจากพื้น เพื่อทำความสะอาดผนังได้สะดวก และระบาย อากาศได้ดี					
-ที่ใส่กระดาษชำระ มีฝาครอบปิดล็อคได้ เพื่อ ป้องกันการใช้กระดาษอย่างสิ้นเปลือง					
-โถปัสสาวะแบบติดผนังท่อและข้อต่อเปลี่ยนไม่ ผังกับผนัง สามารถรื้อและประกอบ ใหม่ได้โดย ไม่ต้องทุบผนัง					
-โถปัสสาวะมีอุปกรณ์ชำระน้ำอัตโนมัติ					
-มีพัดลมระบายอากาศเพียงพอ มีแสงสว่างเข้า ถึง ทำให้ไม่อับชื้น					
-มีอุปกรณ์จ่ายสบู่เหลวอย่างน้อย 1 ชุด ต่อ อ่างล้างมือ 2 ชุด					
-มีเครื่องเป่าลมมือให้แห้ง					
-พื้นห้องน้ำมีระดับลาดลงไปสู่ที่ระบายน้ำ					

ปัจจัยที่นำมาศึกษา	สูง/ดีกว่า มาก	สูงกว่า เล็กน้อย	เทียบได้ กับเกณฑ์	ต่ำกว่า เล็กน้อย	ต่ำกว่า มาก
11. ระบบประปาและสุขาภิบาล					
- มีสัญลักษณ์ หรือสีแสดงบนท่อเป็นระยะๆ บอกประเภทของท่อทุกเส้น					
- ท่อและอุปกรณ์ติดตั้งไว้โดยมีพื้นที่เพียงพอให้ทำ การบำรุงซ่อมแซมได้สะดวก					
- มีข้อต่อสามทางไว้สำหรับเปิดทำความสะอาดสะ อาดท่อได้เมื่ออุดตัน					
- มีวาล์วปิด-เปิดท่อเพื่อบำรุงซ่อมแซมได้เป็น ช่วง ๆ					
- ช่องท่อมี่ประตูขนาดเพียงพอให้เข้าไปบำรุง ซ่อมแซมได้สะดวก					
12. ระบบไฟฟ้า					
- ติดตั้งท่อหรือรางเปล่าไว้สำหรับร้อยหรือ วางสายไฟฟ้าเพิ่มเติมได้ในอนาคตเมื่อจำเป็น					
- ไม่มีท่อจ่ายน้ำหรือท่อน้ำทิ้งหรือโสโครกเดิน ผ่านบริเวณที่ติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้า เพราะ จะเกิด อันตรายเมื่อท่อน้ำรั่ว					

ปัจจัยที่นำมาศึกษา	สูง/ดีกว่า มาก	สูงกว่า เล็กน้อย	เทียบได้ กับเกณฑ์	ต่ำกว่า เล็กน้อย	ต่ำกว่า มาก
- โคมไฟมีแผ่นโปร่งแสงครอบแทนตะแกรงกระจายแสงเพื่อป้องกันฝุ่น					
- โคมไฟแสงสว่างในช่องบันไดติดตั้งกับผนังเหนือชานพักบันได ไม่ติดตั้งกับเพดานเหนือชั้นบันได เพราะไม่สะดวกในการบำรุงซ่อมแซม					
13. ระบบเครื่องกล					
- มีรอกและปั้นจั่นสำหรับยกเครื่องจักร เครื่องยนต์หนัก					
- มีบริเวณที่จัดไว้สำหรับล้างทำความสะอาด เปลี่ยนถ่ายน้ำมัน ล้างเครื่อง					
- มีรางและท่อระบายน้ำรอบแท่นปั๊มน้ำ มอเตอร์ และ เครื่องยนต์					
14. ระบบปรับอากาศ					
- มีพื้นที่โดยรอบเครื่องปรับอากาศเพียงพอที่สามารถทำการบำรุงซ่อมแซมได้สะดวก					
- ท่อระบายความร้อน (Cooling Tower) ไม่อยู่ใกล้กระจกหน้าต่างหรือผนังอาคาร จะทำให้น้ำกระเด็นตกเป็นคราบได้					

ปัจจัยที่นำมาศึกษา	สูง/ต่ำกว่า มาก	สูงกว่า เล็กน้อย	เทียบได้ กับเกณฑ์	ต่ำกว่า เล็กน้อย	ต่ำกว่า มาก
15. ระบบป้องกันเพลิงไหม้					
- มีระบบจ่ายไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินแยกเป็นอิสระ จากระบบอื่น ๆ					
- มีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้นโดยมีทั้งอุปกรณ์ ส่งสัญญาณและมีอุปกรณ์แจ้งเหตุในทุกชั้นด้วย					
- มีตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ตามที่กำหนด					
- มีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือชนิด ฮาโลนอนขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า 4 กิโลกรัม หนึ่ง เครื่องต่อพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม. ทุกกระชั้น ไม่เกิน 45 เมตร					
- มีการติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติหรือระบบอื่น ๆ ที่เทียบเท่าและทำงานเองโดย อัตโนมัติเมื่อ เกิดไฟไหม้					
- มีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดลงมาสู่พื้นดินอย่างน้อย 2 บันไดและไม่ใช่บันไดเวียน บานประตูหนีไฟ และวงกบทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 2 ชม.					
- มีคาดฟ้าสำหรับการหนีไฟทางอากาศได้ด้วย					

ปัจจัยที่นำมาศึกษา	สูง/ดีกว่า มาก	สูงกว่า เล็กน้อย	เทียบได้ กับเกณฑ์	ต่ำกว่า เล็กน้อย	ต่ำกว่า มาก
<p>16. สระว่ายน้ำ</p> <p>- มีรูปแบบเป็นสี่เหลี่ยมไม่เป็นอิสระ เพราะไม่สะดวกในการทำความสะดวก</p>					
<p>- กระเบื้องมีสีขาวและฟ้า มียาแนวสีขาว</p>					
<p>- เป็นระบบน้ำดัน</p>					
<p>17. สนามเทนนิส</p> <p>- พื้นมีความลาดเอียงออกไปสู่รางระบายน้ำทั้งสองข้าง เพื่อป้องกันน้ำขังนอง</p>					
<p>- มีรางระบายน้ำโศรอบและมีตะแกรงปิดราง และท่อระบายน้ำ ป้องกัน การอุดตันของท่อและลูกเทนนิสเป็อกน้ำ</p>					

ส่วนที่ 3 ให้ท่านจัดลำดับความสำคัญของสิ่งที่เป็นปัญหาในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง โดยทำเครื่องหมาย วงกลม รอบหมายเลขที่ท่านจัดลำดับให้ตามลำดับ

(1 หมายถึงมีปัญหามากที่สุด 2 รองลงมา จนถึงสุดท้ายมีปัญหาน้อยที่สุด)

ปัจจัยภายนอกอาคาร (มีด้วยกัน 4 ลำดับ)

- 1 2 3 4 สวน และ ต้นไม้
- 1 2 3 4 ถนน ทางเดินและที่จอดรถ
- 1 2 3 4 ผนังภายนอกอาคาร
- 1 2 3 4 หลังคาและดาดฟ้า

ปัจจัยภายในอาคาร (มีด้วยกัน 6 ลำดับ)

- 1 2 3 4 5 6 ผนัง บันได และ วัสดุปูพื้น
- 1 2 3 4 5 6 ผนังและเพดาน
- 1 2 3 4 5 6 ระบบลิฟท์
- 1 2 3 4 5 6 ประตู หน้าต่าง
- 1 2 3 4 5 6 สถานที่เก็บและทิ้งขยะมูลฝอย
- 1 2 3 4 5 6 ห้องน้ำส่วนกลาง

ปัจจัยด้านระบบของอาคาร (มีด้วยกัน 5 ลำดับ)

- 1 2 3 4 5 ระบบประปาและสุขาภิบาล
- 1 2 3 4 5 ระบบไฟฟ้า
- 1 2 3 4 5 ระบบเครื่องกล
- 1 2 3 4 5 ระบบปรับอากาศ
- 1 2 3 4 5 ระบบป้องกันเพลิงไหม้

ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก (มีด้วยกัน 2 ลำดับ)

- 1 2 สระว่ายน้ำ
- 1 2 สนามเทนนิส

ข้อเสนอแนะอื่นๆในการบำรุงรักษา

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ - นามสกุล นายสฐี สเมฆานนทศักดิ์

สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีสาขานิเทศศาสตร์ จาก มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

ปัจจุบันทำงาน ตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ
บริษัทริชาร์ดเอลลิส(ประเทศไทย)จำกัด

