

การปรับปรุงและแก้ไขปัญหาเชิงกายภาพของอพาร์ทเมนต์โดยรอบนิคมอุตสาหกรรมนวนคร

กรณีศึกษา : หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ล่า จังหวัดปทุมธานี



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2563

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

IMPROVING AND SOLVING THE PHYSICAL PROBLEMS OF THE APARTMENT  
SURROUNDINGS OF NAWANAKORN INDUSTRIAL ESTATE: A CASE STUDY OF  
NAKORNCHAIMONGKOL VILLA PATHUMTHANI, THAILAND



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 2020

Copyright of Chulalongkorn University

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| หัวข้อวิทยานิพนธ์               | การปรับปรุงและแก้ไขปัญหาเชิงกายภาพของอพาร์ทเมนต์<br>โดยรอบนิคมอุตสาหกรรมนวนคร กรณีศึกษา : หมู่บ้านนคร<br>ชัยมงคลวิลล่า จังหวัดปทุมธานี |
| โดย                             | นายณัฐพล กิตติธนนรินทร์  |
| สาขาวิชา                        | การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์   |
| อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก | รองศาสตราจารย์ยุวดี ศิริ   |

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วน  
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

|                          |   |
|--------------------------|---|
| .....                    | คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์<br>(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจฤดี) |
| คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ | ประธานกรรมการ<br>(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)                      |
| .....                    | อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก<br>(รองศาสตราจารย์ยุวดี ศิริ)         |
| .....                    | กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย<br>(รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์)   |
| .....                    | กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย<br>(อาจารย์มัลลิกา จงศิริ)                   |

ณัฐพล กิตติธนนรินทร์ : การปรับปรุงและแก้ไขปัญหาเชิงกายภาพของพาร์ทเมนต์โดยรอบนิคมอุตสาหกรรมนวนคร กรณีศึกษา : หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ จังหวัดปทุมธานี. ( IMPROVING AND SOLVING THE PHYSICAL PROBLEMS OF THE APARTMENT SURROUNDINGS OF NAWANAKORN INDUSTRIAL ESTATE: A CASE STUDY OF NAKORNCHAIMONGKOL VILLA PATHUMTHANI, THAILAND) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ.ยุวดี ศิริ

อพาร์ทเมนต์โดยรอบนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ถูกสร้างขึ้นเพื่อรองรับความต้องการที่พักอาศัยของพนักงานโรงงานภายในนิคมอุตสาหกรรมที่มีจำนวนมาก เนื่องจากจำนวนผู้พักอาศัยจำนวนมาก ส่งผลต่อปัญหาความแออัด สภาพอาคาร การบริหารจัดการและคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัย ทำให้ต้องมีการปรับปรุงและแก้ไขปัญหาเชิงกายภาพอย่างเหมาะสม หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ ซึ่งเป็นชุมชนที่เต็มไปด้วยอพาร์ทเมนต์เอกชน ที่ถูกสร้างขึ้นเพื่อรองรับพนักงานโรงงาน ด้วยระดับราคาและทำเลที่ตั้ง โดยอยู่ใกล้กับบริเวณทิศใต้ของนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ผู้วิจัยจึงสนใจที่จะศึกษาปัญหาด้านกายภาพและวิธีการแก้ไขปัญหของอพาร์ทเมนต์ ด้วยการสำรวจ, สังเกต และสัมภาษณ์ผู้ประกอบการของอพาร์ทเมนต์ เพื่อรวบรวมข้อมูลด้านกายภาพของอาคาร, พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่, การดูแลรักษาอาคาร และประเมินปัญหาด้านกายภาพ

จากผลการศึกษาพบว่า สภาพอาคารเสื่อมโทรมจากอายุของอาคาร และการใช้งาน ได้แก่ สภาพของสีและเปลือกอาคารภายนอก มีรอยแตกร้าวและสีร่อน สภาพภายในพบว่า มีรอยแตกร้าวของวัสดุปิดผิวตามพื้น ผนัง และกระเบื้องบริเวณทางเดินภายใน โถงทางเข้าพบว่าบางอาคารมีการนำรถจักรยานยนต์ขึ้นมาจอด เนื่องจากมีที่จอดจักรยานยนต์ไม่เพียงพอ ทำให้สัญจรได้ไม่เต็มพื้นที่ การตั้งร้านค้าด้านหน้าในช่วงเวลา 8:00 และ 17:00 น. เกิดการกั้นพื้นที่บริเวณทางเดิน และด้านหน้าอาคาร ส่งผลให้ทางเดินและที่จอดรถยนต์ไม่สามารถใช้งานได้ โดยร้านค้าที่ขายอาหาร ก่อให้เกิดปัญหาเรื่องกลิ่น คิว้น เข้าไปยังตัวอาคาร และสร้างขยะปริมาณมาก ส่งผลต่อสภาพแวดล้อม และพื้นที่ที่ขยะไม่เพียงพอ นอกจากนี้ยังพบว่าบางอาคารอนุญาตให้ผู้เช่าร้านค้าต่อเติมพื้นที่ทางเดินหน้าร้าน และหลังคา โดยไม่ได้มีการกำหนดวัสดุและความสูง ส่งผลให้ทางเดินภายในมีหลายระดับ และหลายวัสดุ ทำให้ยากต่อการใช้งาน และแม้บ้านไม่สามารถทำความสะอาดได้ ระบบประกอบอาคาร มีปัญหาด้านแสงสว่างทางเข้า เนื่องจากมีขนาดเล็กและไม่มีช่องเปิด ระบบน้ำเนื่องจากไม่ได้มีการเตรียมพื้นที่สำหรับตั้งเครื่องกักน้ำ และเครื่องซักผ้า ทำให้ต้องต่อท่อลอย และจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับการบำรุงรักษาท่อโดยรอบอาคารเป็นพิเศษเพื่อป้องกันท่อตันและรั่ว หรือปัญหาเกี่ยวกับถังชักโครกได้อาคาร ในด้านการออกแบบพบว่าอาคารไม่ได้ถูกเตรียมพร้อมสำหรับการใช้งานหลายจุด ได้แก่ พื้นที่สำหรับตั้งตู้กดน้ำ, เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และพื้นที่จอดรถยนต์และจักรยานยนต์ การเว้นระยะร่นด้านข้างและหลังอาคาร รวมถึงการออกแบบพื้นที่ที่ทิ้งขยะแบบปล่อง ส่งผลให้อพาร์ทเมนต์ที่ไม่ได้เตรียมพื้นที่ไว้ จำเป็นต้องต่อเติมตัวอาคารตามความต้องการที่เพิ่มขึ้นของผู้พักอาศัย และเกิดปัญหาด้านกายภาพตามมา

การบริหารจัดการของอพาร์ทเมนต์ พบว่ามีความแตกต่างกันตามแนวคิดของผู้ประกอบการ ได้แก่ 1. การซ่อมบำรุงโครงสร้าง พบว่าการตรวจสอบโครงสร้างอาคารและปรับปรุงต่อเติมอาคาร ขึ้นอยู่กับปัญหาที่พบจากอายุอาคารและความต้องการของผู้พักอาศัยที่ทำให้ต้องมีการซ่อมบำรุงและต่อเติม เพื่อให้ใช้งานได้เหมือนเดิมหรือตอบสนองกับปัญหาตามความเหมาะสม 2. การซ่อมบำรุงด้านงานสถาปัตยกรรม พบว่า ใน 5 อาคาร ให้ความสำคัญกับงานพื้น ทางเข้า ทางเดิน และมีการทาสีภายนอกเพื่อให้ผิวอาคารภายนอกดูใหม่และสวยงาม 1 ใน 5 ต่อเติมหลังคาโดยผู้ประกอบการ นอกจากนี้ด้านงานฝ้าเพดาน, การให้แสงสว่าง, งานประตุน้ำต่าง, งานผนัง และสุขภัณฑ์ มีการดูแลและซ่อมบำรุงทุกอาคารตามการใช้งาน 3. การดูแลและซ่อมบำรุงงานระบบ พบว่าทุกอาคารมีการซ่อมบำรุงงานระบบอย่างสม่ำเสมอด้วยความถี่ที่ไม่แน่นอน เนื่องจากเป็นปัจจัยที่มีจะเกิดปัญหาการใช้งานของผู้เช่าที่พักอาศัย ได้แก่ ปัญหาน้ำรั่ว, ไฟดับ อุปกรณ์ภายในชำรุด

สาขาวิชา การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ลายมือชื่อนิสิต .....

ปีการศึกษา 2563 ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก .....



# # 6270010225 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: building maintenance, Physical problem, Apartment owners, Apartments, management

Nattapon Kittithanairan : IMPROVING AND SOLVING THE PHYSICAL PROBLEMS OF THE APARTMENT SURROUNDINGS OF NAWANAKORN INDUSTRIAL ESTATE: A CASE STUDY OF NAKORNCHAIMONGKOL VILLA PATHUMTHANI, THAILAND. Advisor: Assoc. Prof. YUWADEE SIRI

The surrounding Nawanakorn industrial estate apartments were built to accommodate the huge demands of the residents of the workers in the industrial estate. The large number of residents affects congestion problems, the physical condition of apartments, the management, and the quality of life of the residents. Therefore, there needs to be suitable improvements in the apartment's physical condition. Nakornchaimongkol Villa village is a community that is full of private apartments that were built to support the industrial workers with a price and location that is close to the southern part of the Nawanakorn industrial estate. So, the researcher is interested in studying the physical problems and the methods of solving apartment problems. Therefore, surveys, observations, and interviews with entrepreneurs were conducted to collect information about the physical condition of the buildings, space usage behavior, building maintenance, and to assess physical problems.

From the study, the conditions of the buildings are degenerating due to the building age and its use. On the exterior it was found that the condition of color and the buildings has cracks and discolorations. On the interior cracks in covering materials on floors, walls, and tiles along the corridor were found. The entrance found that some buildings allow motorcycles to park due to insufficient motorcycle parking space causing insufficient traffic in the area. Setting up shops at 8:00 and 17:00 causes a blockade in the corridor and in front of the building, which makes the corridor and parking lot unable to be used. The food shops cause bad smell problems, which makes smoke enter the building, and also create a large amount of garbage that affects the environment and littering. The study also found that some apartments allow shops to add to the walkways and roofs without any material or height requirements, which causes the corridor to have many levels and various materials thereby making it difficult to use and hard for maids to clean. Furthermore, the building assembly system has lighting problems due to its small size and no opening. For the water system, there is no space to set up or place a water dispenser and washing machine, causing the apartment to build up a floating pipe and requiring maintenance of the pipes around the building to prevent them from being clogged, leaking or experiencing problems with the septic tank under the building. In terms of design, it was found that buildings were not designed to be used in many areas, such as the water dispenser area, washing machine area, and parking area. The spacing of the side and back of the building, including the design of the waste chute, causes the apartments that were not prepared for these areas to need more according to the needs and this leads to physical problems in the end.

The management of the apartments found that there are differences in entrepreneurs' ideas. 1. Structural maintenance: it was found that the building structure is inspected and renovated depending on problems from the age of the building and the needs of the residents that require it to be maintained for usability and responding to problems. 2. Architectural maintenance: it found that 2 out of 5 buildings focus on floors, entrance, walkways, and exterior color to make the buildings look new and attractive. In 1 out of the 5 buildings, the entrepreneurs added a roof in addition to the ceiling, lighting, doors, and

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

Academic Year: 2020 Advisor's Signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ด้วยการสนับสนุนและให้ความช่วยเหลือจากบุคคลหลายท่าน โดยเฉพาะ รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ ที่ได้กรุณาช่วยเหลือ แนะนำให้คำปรึกษา ให้ความรู้ และชี้แจงข้อบกพร่องต่างๆ ตลอดระยะเวลาที่จัดทำวิทยานิพนธ์ เพื่อให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น รวมถึง รองศาสตราจารย์ ดร. ขวลิต นิตยะ รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์ อาจารย์ มัลลิกา จงศิริ ที่ได้เสียสละเวลามาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

ขอขอบพระคุณผู้ประกอบการของอพาร์ทเมนต์ ทั้ง 5 ท่าน รวมถึงผู้ดูแลและผู้ให้ข้อมูล ที่ให้ความร่วมมือ ในการสละเวลา และอนุญาตให้ผู้วิจัยสัมภาษณ์ สืบค้นและเก็บข้อมูล

ขอขอบพระคุณครอบครัว โดยเฉพาะคุณแม่ ที่ให้ความช่วยเหลือ สนับสนุน ให้คำแนะนำ และเป็นกำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มาโดยตลอด

สุดท้ายขอขอบคุณเพื่อนๆ ในรุ่นที่คอยช่วยเหลือ ให้คำปรึกษาในการจัดทำและ เก็บข้อมูล ตลอดงานวิจัยนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

ณัฐพล กิตติธนนรินทร์

## สารบัญ

|  | หน้า |
|--|------|
| บทคัดย่อภาษาไทย.....ค  | ค    |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....ง                                       | ง    |
| กิตติกรรมประกาศ.....จ  | จ    |
| สารบัญ.....ฉ   | ฉ    |
| สารบัญตาราง.....ฉ  | ฉ    |
| สารบัญแผนภูมิ.....ฐ  | ฐ    |
| สารบัญภาพ.....ฒ  | ฒ    |
| บทที่ 1 บทนำ..... 1  | 1    |
| 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ..... 1                              | 1    |
| 1.2 คำถามในงานวิจัย..... 5                                     | 5    |
| 1.3 วัตถุประสงค์ในงานวิจัย..... 6                              | 6    |
| 1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ..... 6                                     | 6    |
| 1.5 ขอบเขตงานวิจัย..... 7                                      | 7    |
| 1.5.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา..... 7                                 | 7    |
| 1.5.2 ขอบเขตด้านพื้นที่..... 7                                 | 7    |
| 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ..... 8                           | 8    |
| บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... 9           | 9    |
| 2.1 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวกับอพาร์ทเมนต์..... 9                  | 9    |
| 2.1.1 ความหมายของอพาร์ทเมนต์..... 9                            | 9    |
| 2.1.2 แนวคิดเกี่ยวกับการเช่าอยู่อาศัย..... 10                  | 10   |
| 2.1.3 แนวคิดเกี่ยวกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอพาร์ทเมนต์..... 15 | 15   |

|  |    |
|--|----|
| 2.1.4 แนวคิดเกี่ยวกับการทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์ .....                                    | 16 |
| 2.2 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับกายภาพของอาคาร .....   | 16 |
| 2.2.1 ความหมายของการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ.....                                  | 16 |
| 2.2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการกายภาพ.....                                      | 17 |
| 2.2.3 ขอบเขตของการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ .....                                      | 19 |
| 2.2.4 บริบทด้านกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม .....                              | 22 |
| 2.2.5 สภาพกายภาพของอพาร์ทเมนต์ .....   | 24 |
| 2.3 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้พื้นที่และคุณภาพชีวิต .....                            | 25 |
| 2.3.1 ความหมายของคุณภาพชีวิต .....   | 25 |
| 2.3.2 ลักษณะหรือคุณสมบัติที่พิกอาศัยที่เหมาะสมต่อการดำรงชีวิต .....                  | 26 |
| 2.3.3 ความพึงพอใจ.....   | 27 |
| 2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง แก้ปัญหา และการจัดการกายภาพที่อยู่อาศัย..... | 28 |
| บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....  | 31 |
| 3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย (Conceptual Framework) .....                                | 31 |
| 3.2 ระเบียบวิธีวิจัย .....   | 33 |
| 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล .....  | 33 |
| 3.3.1 การรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) .....                                    | 34 |
| 3.3.2 การรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data).....                                 | 34 |
| 3.4 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย.....  | 37 |
| 3.5 การเลือกกลุ่มตัวอย่างและพื้นที่ศึกษา.....  | 38 |
| 3.6 คำตอบในงานวิจัย.....   | 39 |
| 3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล .....   | 40 |
| 3.8 การนำเสนอผลการศึกษา.....   | 41 |
| 3.9 แผนการดำเนินงาน .....  | 43 |

|  |    |
|--|----|
| บทที่ 4 สภาพทั่วไปของนิคมอุตสาหกรรมนวนครและหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ล่า..... | 44 |
| 4.1 นิคมอุตสาหกรรมนวนคร.....   | 44 |
| 4.1.1 ประวัติความเป็นมาของนิคมอุตสาหกรรมนวนคร.....                         | 44 |
| 4.1.2 ที่ตั้งและอาณาเขต.....   | 45 |
| 4.1.3 ผังแม่บทการพัฒนาโครงการ.....   | 46 |
| 4.1.4 ลักษณะทางกายภาพ.....   | 48 |
| 4.2 หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ล่า.....  | 50 |
| 4.2.1 ความเป็นมาของหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ล่า.....                         | 50 |
| 4.2.2 ที่ตั้งและอาณาเขต.....   | 50 |
| 4.2.3 ลักษณะทางกายภาพ.....   | 51 |
| 4.2.4 สภาพของปัญหา.....  | 55 |
| บทที่ 5 ผลการศึกษา.....  | 59 |
| 5.1 ลักษณะกายภาพของอพาร์ทเมนต์.....  | 60 |
| 5.1.1 ตำแหน่งและทำเลที่ตั้ง.....   | 60 |
| 5.1.2 ผังบริเวณและพื้นที่รอบข้าง.....                                      | 62 |
| 5.1.3 องค์ประกอบและข้อมูลด้านกายภาพอาคาร.....                              | 72 |
| 5.1.4 พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก.....                            | 73 |
| 5.2 การบริหารจัดการและการบำรุงรักษา.....                                   | 74 |
| 5.2.1 แนวคิดในการบริหารจัดการอพาร์ทเมนต์.....                              | 75 |
| 5.2.2 การบำรุงรักษาคุณภาพอาคาร.....  | 76 |
| 5.2.3 กติกา กฎเกณฑ์และข้อตกลงในการพักอาศัยของอพาร์ทเมนต์.....              | 78 |
| 5.2.4 ด้านงานบริการ.....   | 80 |
| 5.3 ปัญหาด้านกายภาพ.....   | 90 |
| 5.3.1 การประเมินปัญหาคุณภาพอาคารด้วยแบบสำรวจ.....                          | 90 |

|   |     |
|---|-----|
| 5.3.2 ประเด็นปัญหาและข้อจำกัดในการจัดการอพาร์ทเมนต์.....                    | 119 |
| บทที่ 6 สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ .....                                  | 121 |
| 6.1 สรุปผลการวิจัย .....  | 122 |
| 6.1.1 ลักษณะกายภาพของอพาร์ทเมนต์.....                                       | 122 |
| 6.1.2 การบริหารจัดการและบำรุงรักษาอพาร์ทเมนต์.....                          | 125 |
| 6.1.3 การเปรียบเทียบประเด็นด้านปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์ .....          | 128 |
| 6.2 อภิปรายผลงานวิจัย .....   | 137 |
| 6.2.1 การอภิปรายผลจากการปรับตัวและแก้ไขปัญหาของผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ .... | 137 |
| 6.2.2 การอภิปรายผลด้วยแนวคิด ทฤษฎี.....                                     | 141 |
| 6.3 สรุปปัญหาด้านกายภาพ และการปรับปรุงแก้ไขปัญหาเชิงกายภาพ.....             | 146 |
| 6.3.1 ปัญหาด้านกายภาพ.....  | 146 |
| 6.3.2 การปรับปรุงสภาพอาคาร .....  | 148 |
| 6.3.3 การปรับปรุงสภาพแวดล้อมกายภาพ .....                                    | 156 |
| 6.3.4 สรุปแนวทางการปรับปรุงอพาร์ทเมนต์ .....                                | 158 |
| 6.4 ข้อเสนอแนะ .....  | 160 |
| 6.4.1 ข้อเสนอแนะแก่ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์.....                             | 160 |
| 6.4.2 ข้อเสนอแนะแก่ผู้ที่สนใจลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ .....                 | 161 |
| 6.5 ข้อจำกัดในงานวิจัย.....   | 162 |
| 6.6 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งถัดไป .....                                    | 162 |
| บรรณานุกรม .....  | 167 |
| ภาคผนวก .....   | 167 |
| ภาคผนวก ก. แบบสำรวจกายภาพของอพาร์ทเมนต์ .....                               | 168 |
| ภาคผนวก ข. ....   | 173 |
| ตารางที่ ข.1 แบบประเมินปัญหาด้านกายภาพของอาคาร .....                        | 173 |

|   |     |
|---|-----|
| ตารางที่ ข.2 ตารางวิเคราะห์และเปรียบเทียบปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์..... | 184 |
| ภาคผนวก ค. แบบสัมภาษณ์.....   | 185 |
| ประวัติผู้เขียน .....   | 200 |



## สารบัญตาราง

หน้า

|  |     |
|--|-----|
| ตารางที่ 2.1 ความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งกับกลุ่มลูกค้า .....                | 13  |
| ตารางที่ 3.1 ตารางแสดงระเบียบวิธีวิจัย.....                                    | 33  |
| ตารางที่ 3.2 แสดงแผนการดำเนินการวิจัย .....                                    | 43  |
| ตารางที่ 4.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินจากผังแม่บท นิคมอุตสาหกรรมนวนคร .....         | 48  |
| ตารางที่ 5.1 แสดงองค์ประกอบและข้อมูลด้านกายภาพอาคาร .....                      | 72  |
| ตารางที่ 5.2 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกและส่วนกลางของอพาร์ทเมนต์.....        | 73  |
| ตารางที่ 5.3 แสดงแนวคิดในการบริหารจัดการของอพาร์ทเมนต์ .....                   | 75  |
| ตารางที่ 5.4 ตารางแสดงการดูแลและซ่อมบำรุงอพาร์ทเมนต์.....                      | 76  |
| ตารางที่ 5.5 ตารางแสดงกฎเกณฑ์ กติกาและข้อตกลงในการพักอาศัยของอพาร์ทเมนต์.....  | 78  |
| ตารางที่ 5.6 ตารางสรุปภาพรวมการให้บริการด้านความสะอาดและความปลอดภัย .....      | 88  |
| ตารางที่ 5.7 ตารางการประเมินปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์ แกรนด์ แมนชั่น ..... | 91  |
| ตารางที่ 5.8 ตารางการประเมินปัญหาด้านกายภาพ ภาณี แมนชั่น .....                 | 96  |
| ตารางที่ 5.9 ตารางการประเมินปัญหาด้านกายภาพ ถาวร แมนชั่น.....                  | 102 |
| ตารางที่ 5.10 ตารางการประเมินปัญหาด้านกายภาพ ชัยมงคล แมนชั่น .....             | 109 |
| ตารางที่ 5.11 ตารางการประเมินปัญหาด้านกายภาพอพาร์ทเมนต์ ชัยมงคล เฟลส .....     | 115 |



ตารางที่ 5.12 ตารางเปรียบเทียบประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นกับอพาร์ทเมนต์ทั้ง 5 อาคาร ..... 119

ตารางที่ 6.1 การเปรียบเทียบประเด็นด้านผังบริเวณและพื้นที่รอบข้างอพาร์ทเมนต์โดยกำหนด... 123

ตารางที่ 6.2 การเปรียบเทียบการทำความสะอาดของอพาร์ทเมนต์..... 128

ตารางที่ 6.3 การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยจากการประเมินปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์..... 129

ตารางที่ 6.4 ความสัมพันธ์ระหว่างปัญหาด้านกายภาพและแนวทางการบริหารจัดการกับปัญหาของ  
ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์..... 138

ตารางที่ 6.5 สรุปการปรับปรุงด้านกายภาพจากกลุ่มเป้าหมายทั้ง 5 อพาร์ทเมนต์ ..... 159



## สารบัญแผนภูมิ

|   | หน้า |
|---|------|
| แผนภูมิที่ 2.1 องค์ประกอบของการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ .....                     | 17   |
| แผนภูมิที่ 2.2 แสดงวัฏจักรชีวิตทางกายภาพของอสังหาริมทรัพย์.....                     | 19   |
| แผนภูมิที่ 2.3 การแบ่งการจัดการทรัพยากรกายภาพตามหน้าที่และด้านการก่อสร้าง.....      | 20   |
| แผนภูมิที่ 3.1 กรอบความคิดในงานวิจัย .....  | 32   |
| แผนภูมิที่ 3.2 แผนผังแสดงการแบ่งกายภาพพื้นที่ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า.....     | 39   |
| แผนภูมิที่ 3.3 ลำดับการนำเสนอผลการศึกษา.....  | 41   |
| แผนภูมิที่ 3.4 แสดงภาพรวมและขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย .....                          | 42   |
| แผนภูมิที่ 5.1 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินองค์ประกอบกายภาพ แกรนด์แมนชั่น.....          | 92   |
| แผนภูมิที่ 5.2 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินสภาพแวดล้อมกายภาพ แกรนด์แมนชั่น.....         | 94   |
| แผนภูมิที่ 5.3 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินการดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ แกรนด์แมนชั่น..... | 95   |
| แผนภูมิที่ 5.4 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินองค์ประกอบกายภาพ ภาณีแมนชั่น .....           | 97   |
| แผนภูมิที่ 5.5 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินสภาพแวดล้อมกายภาพ ภาณีแมนชั่น.....           | 99   |
| แผนภูมิที่ 5.6 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินการดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ ภาณีแมนชั่น .....  | 100  |
| แผนภูมิที่ 5.7 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินองค์ประกอบกายภาพ ถาวรแมนชั่น .....           | 103  |
| แผนภูมิที่ 5.8 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินสภาพแวดล้อมกายภาพ ถาวรแมนชั่น .....          | 106  |
| แผนภูมิที่ 5.9 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินการดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ ถาวรแมนชั่น.....   | 107  |

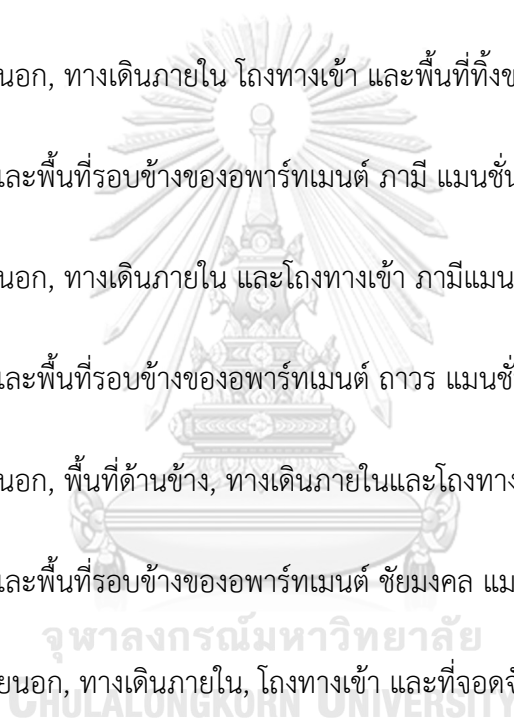
|  |     |
|--|-----|
| แผนภูมิที่ 5.10 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินองค์ประกอบกายภาพ ชัยมงคลแมนชั้น .....          | 110 |
| แผนภูมิที่ 5.11 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินสภาพแวดล้อมกายภาพ ชัยมงคลแมนชั้น.....          | 112 |
| แผนภูมิที่ 5.12 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินการดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ ชัยมงคลแมนชั้น       | 113 |
| แผนภูมิที่ 5.13 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินองค์ประกอบกายภาพ ชัยมงคลเพลส .....             | 116 |
| แผนภูมิที่ 5.14 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินสภาพแวดล้อมกายภาพ ชัยมงคลเพลส .....            | 117 |
| แผนภูมิที่ 5.15 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินการดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ ชัยมงคลเพลส....      | 118 |
| แผนภูมิที่ 6.1 กราฟแท่งเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยการประเมินด้านองค์ประกอบกายภาพ .....        | 130 |
| แผนภูมิที่ 6.2 กราฟแท่งเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยการประเมินด้านสภาพแวดล้อมกายภาพ.....        | 133 |
| แผนภูมิที่ 6.3 กราฟแท่งเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยการประเมินด้านการดูแลรักษากายภาพ.....       | 135 |
| แผนภูมิที่ 6.4 แผนภูมิเปรียบเทียบค่าเฉลี่ย ศักยภาพด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์ทั้ง 5 อาคาร | 136 |

## สารบัญภาพ

หน้า

|  |    |
|--|----|
| ภาพที่ 1.1 แสดงประวัติความเป็นมาของนิคมอุตสาหกรรมนวนคร .....                               | 1  |
| ภาพที่ 1.2 แสดงแผนผังและสัดส่วนการใช้งานพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรมนวนคร .....                | 2  |
| ภาพที่ 1.3 ระยะทางและการกระจายตัวของชุมชนภายนอกนิคมอุตสาหกรรมนวนคร.....                    | 3  |
| ภาพที่ 1.4 สภาพความแออัดและเสื่อมโทรมของอพาร์ทเมนต์ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ล่า .....   | 4  |
| ภาพที่ 1.5 แสดงภาพรวมของหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ล่า .....                                   | 8  |
| ภาพที่ 4.1 ที่ตั้งและอาณาเขตรอบข้างนิคมอุตสาหกรรมนวนคร.....                                | 47 |
| ภาพที่ 4.2 ผังแม่บทแสดงตำแหน่งที่พักอาศัยภายในนิคมอุตสาหกรรม นวนคร .....                   | 49 |
| ภาพที่ 4.3 แผนที่และที่ตั้งและอาณาเขตของหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ล่า จังหวัดปทุมธานี .....   | 51 |
| ภาพที่ 4.4 ภาพลักษณะและบริบทของตึกแถวและทาวเฮาส์ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ล่า.....       | 51 |
| ภาพที่ 4.5 สภาพกิจกรรมในพื้นที่ในช่วงเวลาเร่งด่วนเวลา 8:00 น. และ 17:00 น.....             | 52 |
| ภาพที่ 4.6 ลักษณะและบริบทของระบบสาธารณูปโภค ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ล่า .....          | 53 |
| ภาพที่ 4.7 ภาพถ่ายแสดงความหนาแน่นของอพาร์ทเมนต์ หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ล่า จากภายนอก ..... | 54 |
| ภาพที่ 4.8 ภาพลักษณะและบริบทของอพาร์ทเมนต์ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ล่า.....             | 55 |
| ภาพที่ 4.9 รูปภาพแสดงที่พักอาศัยประเภททาวน์เฮาส์และอพาร์ทเมนต์ในบริเวณใกล้เคียงกัน.....    | 55 |
| ภาพที่ 4.10 รูปภาพแสดงปัญหาเรื่องขนาดถนน และการลักษณะการใช้งานถนน.....                     | 56 |

|  |    |
|--|----|
| ภาพที่ 4.11 รูปภาพแสดงปัญหาด้านความสะอาด และการทิ้งขยะ .....                             | 57 |
| ภาพที่ 4.12 รูปภาพแสดงสภาพความเสื่อมโทรมของที่พักอาศัย .....                             | 58 |
| ภาพที่ 5.1 แผนผังแสดงตำแหน่งการแบ่งพื้นที่ ภาพรวมของหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า .....       | 60 |
| ภาพที่ 5.2 แผนผังแสดงตำแหน่งและทำเลที่ตั้งของอพาร์ทเมนต์พื้นที่ศึกษา .....               | 61 |
| ภาพที่ 5.3 ผังบริเวณและพื้นที่รอบข้างของอพาร์ทเมนต์ แกรนด์ แมนชั่น .....                 | 62 |
| ภาพที่ 5.4 สภาพภายนอก, ทางเดินภายใน, โถงทางเข้า และพื้นที่ทิ้งขยะ แกรนด์แมนชั่น .....    | 63 |
| ภาพที่ 5.5 ผังบริเวณและพื้นที่รอบข้างของอพาร์ทเมนต์ ภาณี แมนชั่น .....                   | 64 |
| ภาพที่ 5.6 สภาพภายนอก, ทางเดินภายใน และโถงทางเข้า ภาณีแมนชั่น .....                      | 65 |
| ภาพที่ 5.7 ผังบริเวณและพื้นที่รอบข้างของอพาร์ทเมนต์ ถาวร แมนชั่น .....                   | 66 |
| ภาพที่ 5.8 สภาพภายนอก, พื้นที่ด้านข้าง, ทางเดินภายในและโถงทางเข้า ถาวรแมนชั่น .....      | 67 |
| ภาพที่ 5.9 ผังบริเวณและพื้นที่รอบข้างของอพาร์ทเมนต์ ชัยมงคล แมนชั่น .....                | 68 |
| ภาพที่ 5.10 สภาพภายนอก, ทางเดินภายใน, โถงทางเข้า และที่จอดรถยานยนต์ ชัยมงคลแมนชั่น ..... | 69 |
| ภาพที่ 5.11 ผังบริเวณและพื้นที่รอบข้างของอพาร์ทเมนต์ ชัยมงคลเพลส แมนชั่น .....           | 70 |
| ภาพที่ 5.12 สภาพภายนอก, ทางเดินภายใน, โถงทางเข้า และที่จอดรถยานยนต์ ชัยมงคลเพลส ..       | 71 |
| ภาพที่ 5.13 แผนผังภาพรวมการทำ ความสะอาดและทิ้งขยะอพาร์ทเมนต์ แกรนด์ แมนชั่น .....        | 81 |
| ภาพที่ 5.14 สภาพพื้นที่เก็บขยะในวันเก็บขยะ ถาวรแมนชั่น .....                             | 82 |
| ภาพที่ 5.15 แผนผังภาพรวมการทำ ความสะอาดและทิ้งขยะอพาร์ทเมนต์ ภาณี แมนชั่น .....          | 82 |



|   |    |
|---|----|
| ภาพที่ 5.16 สภาพพื้นที่เก็บขยะในวันเก็บขยะ ถาวรแมนชั่น .....                          | 83 |
| ภาพที่ 5.17 แผนผังภาพรวมการทำความสะอาดและทิ้งขยะอพาร์ทเมนต์ ถาวร แมนชั่น .....        | 84 |
| ภาพที่ 5.18 สภาพพื้นที่เก็บขยะในวันเก็บขยะ ถาวรแมนชั่น .....                          | 85 |
| ภาพที่ 5.19 แผนผังภาพรวมการทำความสะอาดและทิ้งขยะอพาร์ทเมนต์ ชัยมงคล แมนชั่น .....     | 85 |
| ภาพที่ 5.20 สภาพพื้นที่เก็บขยะในวันเก็บขยะ ชัยมงคลแมนชั่น .....                       | 86 |
| ภาพที่ 5.21 แผนผังภาพรวมการทำความสะอาดและทิ้งขยะอพาร์ทเมนต์ ชัยมงคลเพลส .....         | 87 |
| ภาพที่ 5.22 สภาพพื้นที่เก็บขยะในวันเก็บขยะ .....                                      | 88 |
| ภาพที่ 5.23 สภาพเปลือกอาคาร แกรนด์ แมนชั่น .....                                      | 93 |
| ภาพที่ 5.24 พื้นที่ทิ้งขยะ อพาร์ทเมนต์ แกรนด์ แมนชั่น ในช่วงเวลาตอนเช้า.....          | 93 |
| ภาพที่ 5.25 การต่อเติม, ตั้งร้านค้าด้านหน้าอพาร์ทเมนต์ แกรนด์ แมนชั่น.....            | 93 |
| ภาพที่ 5.26 การตั้งตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้าบังทางเดิน อพาร์ทเมนต์ แกรนด์ แมนชั่น..... | 94 |
| ภาพที่ 5.27 ความสว่างทางเข้า แกรนด์แมนชั่น.....                                       | 95 |
| ภาพที่ 5.28 การต่อเติมหลังคาและพื้นที่สำหรับร้านค้าอพาร์ทเมนต์ แกรนด์ แมนชั่น .....   | 95 |
| ภาพที่ 5.29 สภาพสีภายในและแต่กร้าวภายนอกอพาร์ทเมนต์ งามี แมนชั่น .....                | 98 |
| ภาพที่ 5.30 สภาพพื้นทางเดินและรอยแต่กร้าวอพาร์ทเมนต์ งามี แมนชั่น.....                | 98 |
| ภาพที่ 5.31 พื้นที่รอบข้างอาคาร งามี แมนชั่น .....                                    | 98 |
| ภาพที่ 5.32 สภาพการจอดรถจักรยานยนต์ในช่วงเวลาหลัง 17:00 อพาร์ทเมนต์ งามี แมนชั่น..... | 99 |

|  |     |
|--|-----|
| ภาพที่ 5.33 การตั้งร้านไก่อ่างส่งกลิ่นควันเข้าพาร์ทเมนต์ ภาณี แมนชั้น .....              | 100 |
| ภาพที่ 5.34 การต่อเติมหลังคาโดยผู้เช่า ภาณี แมนชั้น .....                                | 101 |
| ภาพที่ 5.35 การต่อเติมพื้นที่ทางเดินหน้าร้าน ภาณี แมนชั้น .....                          | 101 |
| ภาพที่ 5.36 สภาพรอยแตกร้าวเปลือกอาคาร ถาวร แมนชั้น .....                                 | 104 |
| ภาพที่ 5.37 สภาพรอยแตกร้าวและหลุดร่อนของกระเบื้องทางเดิน อพาร์ทเมนต์ ถาวร แมนชั้น..      | 104 |
| ภาพที่ 5.38 ลักษณะการต่อเติมและตั้งร้านค้าบงทางเดิน ในชวงเวลา 8:00 และหลัง 17:00.....    | 105 |
| ภาพที่ 5.39 บรรยากาศการตั้งร้านค้าและการจอดรถจักรยานยนต์ ชวงเวลาหลัง 17:00 .....         | 105 |
| ภาพที่ 5.40 สภาพเสียงทางเข้าด้านหน้าอาคาร .....  | 105 |
| ภาพที่ 5.41 สภาพการใช้งานทางเข้าและการต่อเติมท่อน้ำภายนอก อพาร์ทเมนต์ ถาวร แมนชั้น       | 106 |
| ภาพที่ 5.42 สภาพพื้นที่ทิ้งขยะและปล่องทิ้งขยะ ถาวร แมนชั้น .....                         | 106 |
| ภาพที่ 5.43 ความสว่างโงบบ้นใด และระยะห่างอาคารข้างเคียงด้านหลังอาคาร ถาวร แมนชั้น ....   | 107 |
| ภาพที่ 5.44 การต่อเติมท่อน้ำภายนอกสำหรับตุ๊กตน้ำ, เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ถาวร แมนชั้น . | 108 |
| ภาพที่ 5.45 สภาพผนังภายนอกและภายใน ชัยมงคลแมนชั้น.....                                   | 111 |
| ภาพที่ 5.46 การกั้นทางเดินด้านหน้าอาคาร ชัยมงคลแมนชั้น.....                              | 111 |
| ภาพที่ 5.47 ถังขยะบริเวณทางเข้า และพื้นที่รอบอาคาร ชัยมงคลแมนชั้น .....                  | 111 |
| ภาพที่ 5.48 สภาพทางเข้า ชัยมงคลแมนชั้น .....   | 112 |
| ภาพที่ 5.49 พื้นที่ต่อเติมสำหรับจอดรถจักรยานยนต์ อพาร์ทเมนต์ ชัยมงคล แมนชั้น .....       | 112 |

|   |     |
|---|-----|
| ภาพที่ 5.50 สภาพโถงบันได ทางเข้าและพื้นที่ระบายอากาศด้านหลังอาคาร ชัยมงคลแมนชั่น..... | 113 |
| ภาพที่ 5.51 การต่อเติมหลังคาร้านค้า ชัยมงคลแมนชั่น .....                              | 114 |
| ภาพที่ 5.52 สภาพการต่อเติมร้านขายอาหารบริเวณพื้นที่จอดรถและทางเดิน ชัยมงคลแมนชั่น..   | 114 |
| ภาพที่ 5.53 ตำแหน่งการวางเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญและตู้กดน้ำ ชัยมงคลเพลส.....          | 117 |
| ภาพที่ 5.54 ทางเดินร่วมซีกซ้ายของอาคาร ชัยมงคลเพลส .....                              | 117 |
| ภาพที่ 5.55 ถังขยะด้านหน้าอาคาร ชัยมงคลเพลส .....                                     | 118 |
| ภาพที่ 6.1 แสดงอพาร์ทเมนต์ที่บริหารจัดการด้านองค์ประกอบกายภาพได้ดี.....               | 132 |
| ภาพที่ 6.2 แสดงอพาร์ทเมนต์ที่พบปัญหาด้านองค์ประกอบกายภาพ .....                        | 132 |
| ภาพที่ 6.3 แสดงอพาร์ทเมนต์ที่บริหารจัดการด้านสภาพแวดล้อมได้ดี.....                    | 134 |
| ภาพที่ 6.4 แสดงอพาร์ทเมนต์ที่พบปัญหาด้านสภาพแวดล้อมกายภาพ.....                        | 134 |
| ภาพที่ 6.5 แสดงอพาร์ทเมนต์ที่บริหารจัดการด้านการดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพได้ดี .....     | 135 |
| ภาพที่ 6.6 แสดงอพาร์ทเมนต์ที่พบปัญหาด้านดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ.....                   | 135 |
| ภาพที่ 6.7 แนวทางการปรับปรุงสีภายนอกของอพาร์ทเมนต์.....                               | 148 |
| ภาพที่ 6.8 แนวทางการปรับปรุงวัสดุพื้นทางเดิน.....                                     | 149 |
| ภาพที่ 6.9 แนวทางการต่อเติมหลังคาสำหรับร้านค้าด้านหน้าอพาร์ทเมนต์ .....               | 150 |
| ภาพที่ 6.10 การต่อเติมระบบน้ำและที่วางเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญของอพาร์ทเมนต์.....      | 151 |
| ภาพที่ 6.11 แนวทางการต่อเติมพื้นทางเดินสำหรับอพาร์ทเมนต์ที่มีร้านค้า .....            | 152 |



ภาพที่ 6.12 แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ทิ้งขยะของอพาร์ทเมนต์..... 153

ภาพที่ 6.13 แนวทางการต่อเติมและจัดเตรียมที่จอดรถยานยนต์ด้านหลัง ซัยมงคลเพลส..... 154

ภาพที่ 6.14 การจัดเตรียมและต่อเติมที่จอดรถยานยนต์ ซัยมงคลแมนชั่น..... 155

ภาพที่ 6.15 การแก้ไขและปรับปรุงช่องระบายอากาศของอพาร์ทเมนต์..... 157

ภาพที่ 6.16 แนวทางการวางกระถางต้นไม้ ซัยมงคลเพลส..... 158



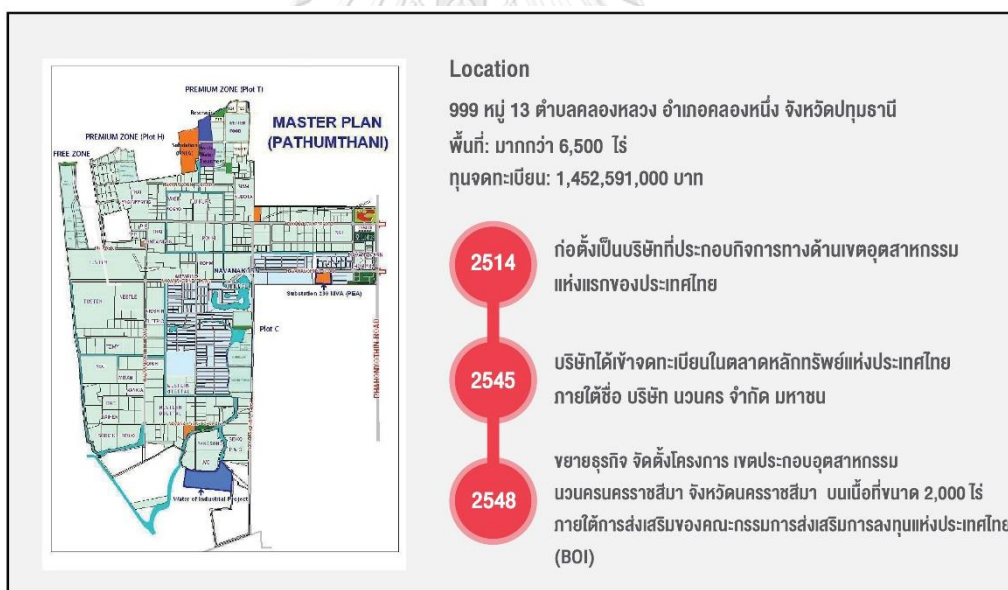
## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ

รายได้ส่วนใหญ่ของประเทศไทย มาจากภาคอุตสาหกรรมซึ่งเป็นสัดส่วนถึง 39.2% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (กระทรวงอุตสาหกรรม, 2554: 30) ซึ่งภาคอุตสาหกรรมจำเป็นต้องใช้จำนวนของแรงงานในปริมาณมากซึ่งปัจจุบันได้ย้ายไปอยู่แถบชานเมืองและปริมณฑลมากขึ้นเรื่อยๆ เช่น จังหวัดปทุมธานี จังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดนครปฐม และจังหวัดสมุทรปราการ จึงจำเป็นต้องมีที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากเพื่อรองรับจำนวนของแรงงานที่ต้องการอยู่ใกล้แหล่งงาน จากการค้นคว้าศึกษางานวิจัย และข้อมูลที่เกี่ยวข้องพบว่า ผู้ใช้แรงงานที่หาที่พักอาศัยเองมักจะพิจารณาเพียงราคาที่สามารถรับภาระได้โดยไม่คำนึงถึงปัจจัยอื่นๆ (Angel, Benjamin and De Geode, 1976) โดยปัจจัยด้านกายภาพที่ส่งผลต่อความพึงพอใจจะช่วยสร้างแรงจูงใจและผลลัพธ์ของงานให้ออกมาดีขึ้น (จุฑามาศ ปิยะารุลักษณ์, 2553: 99)

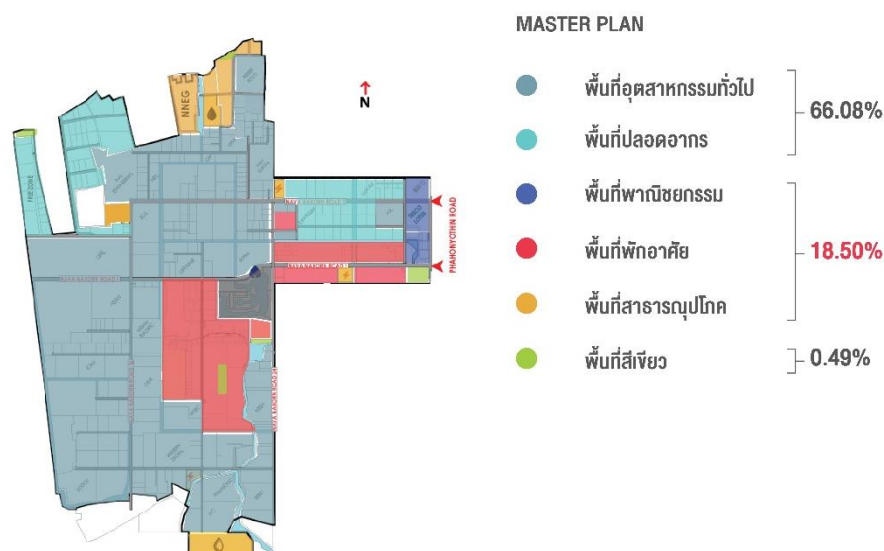
ภาพที่ 1.1 แสดงประวัติความเป็นมาของนิคมอุตสาหกรรมนวนคร



ที่มา : ผู้วิจัย

จากภาพที่ 1.1 นิคมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี เป็นนิคมที่ถูกก่อตั้งเป็นบริษัทตั้งแต่นั้นปี พ.ศ.2514 ในพื้นที่มากกว่า 6,500 ไร่ และทุนจดทะเบียนมากถึง 1,452,591,000 บาท ซึ่งนับว่าเป็นนิคมอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ภายในพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรมนวนครประกอบด้วยพื้นที่ 1.พื้นที่โรงงานอุตสาหกรรม 2.พื้นที่ปลอดอากร 3.พื้นที่พาณิชยกรรม 4.พื้นที่สีเขียว 5.พื้นที่สำหรับอยู่ 6.พื้นที่สำหรับสาธารณูปโภคดังภาพที่ 1.2

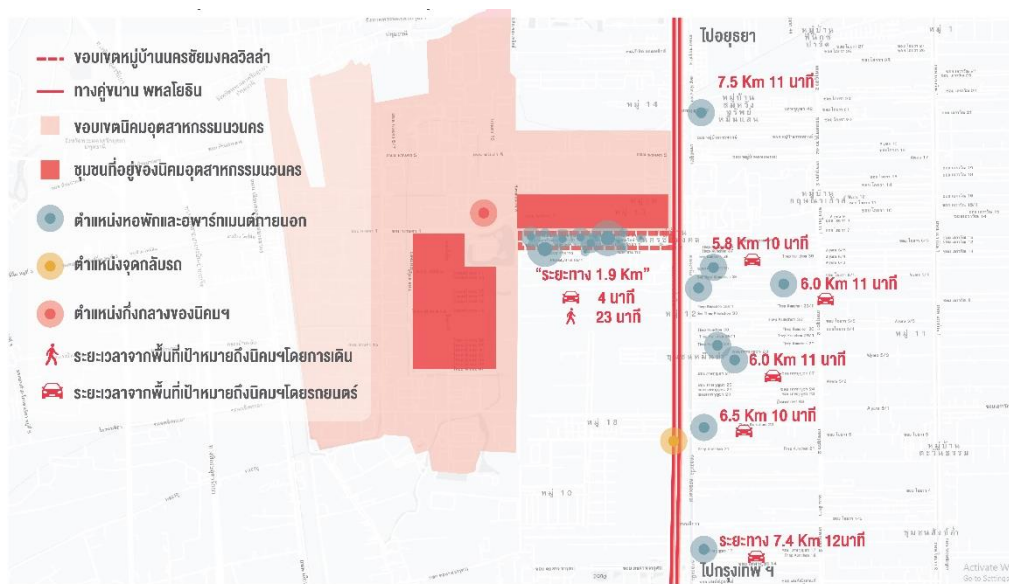
ภาพที่ 1.2 แสดงแผนผังและสัดส่วนการใช้งานพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรมนวนคร



ที่มา : ผู้วิจัย

เนื่องจากภาคอุตสาหกรรมจำเป็นต้องใช้แรงงานจำนวนมาก จึงทำให้นิคมอุตสาหกรรมนวนครจำเป็นต้องมีจำนวนของที่พักอาศัยภายในจำนวนมาก เพื่อรองรับแรงงานที่จำเป็นต้องอยู่ใกล้กับแหล่งงาน ซึ่งเมื่อเวลาผ่านไป ปริมาณของที่อยู่อาศัยภายในนิคมฯ ไม่สามารถรองรับจำนวนของพนักงานโรงงานที่เพิ่มขึ้นได้ เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมนวนครมีโรงงานทั้งหมดกว่า 200 โรงงาน หรือพนักงานโรงงานมากกว่า 70,000 คน ในขณะที่มีสัดส่วนของที่อยู่อาศัยเพียง 15% จากพื้นที่ทั้งหมดหรือราวๆ 5,000 หน่วย ประกอบด้วยหมู่บ้าน นวนคร 1 และ 2, หมู่บ้าน บ.ด.ถ, หมู่บ้านไทยธานี เคหะชุมชนนวนคร และทีเอพีดีทาวน์ โดยมีทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารพักอาศัยรวม ที่อยู่อาศัยมีสภาพเก่าทรุดโทรม แออัด ไม่เป็นระเบียบ และมีรูปแบบที่ไม่เหมาะสม จากข้อมูลดังกล่าว ทำให้สามารถสรุปได้ว่ามีที่พักอาศัยภายในนิคมฯ ไม่เพียงพอ และคาดการณ์เบื้องต้นได้ว่ามีจำนวนพนักงานโรงงานกว่า 60,000 คน หรือคิดเป็น 73.7% ของจำนวนพนักงานโรงงานทั้งหมด จำเป็นต้องออกไปหาที่พักอาศัยภายนอกนิคมอุตสาหกรรมนวนคร สำหรับพนักงานโรงงานที่เลือกพักอาศัยภายนอกนิคมฯ ส่วนใหญ่จะมีอายุต่ำกว่า 30 ปี สถานภาพโสด จึงไม่มีรายได้เพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัย และเลือกที่อยู่อาศัยโดยการเช่ามากที่สุด (56.6%) โดยยินดีที่จะเสียค่าเช่าเดือนละ 1,501-2,500 บาท/เดือน (64.2%) ส่วนใหญ่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ 46% รองลงมาคือทาวน์เฮาส์ 30% และบ้านเดี่ยว 24% (อลงกรณ์ จันทรเกษม, 2548: 171) นอกจากนี้ปัญหาในการอยู่อาศัยคือมีค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยสูง รองลงมาคือเสียเวลา และเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานสูง

ภาพที่ 1.3 ระยะทางและการกระจายตัวของชุมชนภายนอกนิคมอุตสาหกรรมนวนคร



ที่มา : ผู้วิจัย

จากภาพที่ 1.3 การสำรวจเบื้องต้นพบว่าบริเวณรอบนอกของนิคมอุตสาหกรรมนวนครมีชุมชนและหมู่บ้านกระจายตัวอยู่เป็นจำนวนมาก โดยชุมชนที่พนักงานโรงงานเลือกส่วนใหญ่คือชุมชนที่อยู่อาศัยที่มีระยะทางใกล้กับนิคมฯมากที่สุด ซึ่งอยู่ติดกับทิศใต้ของนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ได้แก่ “หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า” สาเหตุมาจากปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัยของพนักงาน ส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญกับระยะทางที่ใกล้กับแหล่งงาน, ระดับราคา, ความปลอดภัย, สิ่งอำนวยความสะดวก (อนุชา กุลวิสุทธิ์, 2556) โดยมีระยะห่างจากใจกลางนิคมฯ 1.9 กิโลเมตร

เนื่องจากการกระจายตัวของพนักงานโรงงานจากนิคมอุตสาหกรรมนวนครมีความต้องการที่พักอาศัยเป็นจำนวนมาก จึงทำให้เกิดการริเริ่มสร้างชุมชน, หมู่บ้าน เพื่อรองรับความต้องการจากกระจายตัวพนักงานโรงงานจากนิคมฯ จึงทำให้ผู้ประกอบการเล็งเห็นโอกาสในการทำธุรกิจ ส่งผลให้ชุมชน, หมู่บ้านภายนอกนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ถูกผู้ประกอบการเข้ามาตัดแปลงหรือปรับเปลี่ยนสภาพจากพื้นที่ว่างหรือดึกแถวให้กลายเป็นที่พักอาศัย โดยไม่ได้คำนึงถึงศักยภาพและบริบทพื้นที่และด้วยเหตุผลดังกล่าว จึงส่งผลให้ผู้ประกอบการส่วนมากเลือกที่จะทำโครงการที่พักอาศัยประเภท “อพาร์ทเมนต์” เนื่องจากอพาร์ทเมนต์เป็นที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์ด้านปริมาณของการพักอาศัย โดยหอพัก, อพาร์ทเมนต์เป็นรูปแบบที่พักอาศัยส่วนใหญ่ของผู้ใช้แรงงานอุตสาหกรรม เนื่องจากไม่มีกำลังซื้อบ้านเป็นของตัวเอง โดยที่ที่พักอาศัยประเภทหอพัก, อพาร์ทเมนต์คิดเป็นร้อยละ 43.2 และเป็นธุรกิจที่ง่ายต่อการสร้างผลกำไร (หทัยรัตน์ ไชยบุรณ์, 2548: 109)

จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น พบว่าชุมชนหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า มีผู้ประกอบการจากภาคเอกชนเข้ามาก่อสร้างและลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ภายในด้วยศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งเพื่อที่จะรองรับจำนวนพนักงานโรงงานที่ล้นออกมาจากนิคมอุตสาหกรรมนวนคร โดยไม่ได้คำนึงถึงพฤติกรรมด้านการใช้งานพื้นที่ หรือการอยู่อาศัยของพนักงานโรงงานอุตสาหกรรม ดังนั้นจึงส่งผลให้อพาร์ทเมนต์ในชุมชนเกิดปัญหาความเสื่อมโทรมจากปัญหาด้านความแออัด และลักษณะทางกายภาพของอาคาร ซึ่งปัญหาดังกล่าวส่งผลต่อสภาพลักษณะ, สภาพอาคาร, คุณภาพชีวิต, ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อม และการตัดสินใจในการเข้าพักอาศัยของผู้พักอาศัยเนื่องจากเป็นปัจจัยที่ผู้เช่าให้ความสำคัญนอกจากทำเลที่ตั้งอีกด้วย (สุชาติ สอนธยางกุล. 2550) ดังนั้นจึงทำให้ผู้ประกอบการและผู้พักอาศัยจำเป็นต้องปรับตัวและแก้ไขปัญหาตามสภาพปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นเบื้องต้นด้วยตนเอง เพื่อความอยู่รอดของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้สามารถดำรงอยู่ได้ และตอบสนองตามพฤติกรรมอยู่อาศัยของกลุ่มผู้เช่าอาศัยที่เพิ่มมากขึ้น ในขณะที่ไม่ได้มีการวางแผนในการบริหารจัดการกายภาพทั้งก่อน และหลังก่อสร้าง ส่วนในด้านของผู้เช่าอาศัยที่ต้องแก้ปัญหาเพื่อคุณภาพชีวิตของตนเอง ทั้งนี้โดยวิธีการแก้ปัญหาเบื้องต้นนั้นอาจไม่ได้เป็นวิธีการแก้ปัญหาที่เหมาะสมและไม่ได้ถูกแก้ปัญหาย่างถูกต้องโดยการศึกษา, วิเคราะห์ปัญหาและใช้หลักวิชาเข้ามาประกอบการปฏิบัติ จึงทำให้อพาร์ทเมนต์ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า มีทั้งสภาพที่ดูดี - ทరుดโทรม ที่ส่งผลกระทบต่ออยู่อาศัยของผู้พักอาศัย และผู้ประกอบการ โดยมีสภาพปัญหาดังภาพที่ 1.4

ภาพที่ 1.4 สภาพความแออัดและเสื่อมโทรมของอพาร์ทเมนต์ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า



ที่มา : ผู้วิจัย



จากความสำคัญข้างต้น จึงสรุปประเด็นสำคัญได้ 5 ข้อได้แก่

1. ความแออัดด้านที่อยู่อาศัยและประชากรจากนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ส่งผลให้ปริมาณที่อยู่อาศัยภายในนิคมไม่เพียงพอและกลุ่มพนักงานโรงงานจำเป็นต้องออกมาหาที่อยู่ภายนอกของนิคมฯ
2. จากภาพที่ 1.3 ชุมชนที่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมนวนครที่รองรับการกระจายตัวด้วยที่พักอาศัยมากที่สุดคือ หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์
3. จากการกระจายตัวของพนักงานโรงงาน ทำให้ชุมชนภายนอกต้องเพิ่มจำนวนที่พักอาศัย จึงทำให้เกิดการปรับตัวของชุมชน และเกิดธุรกิจอพาร์ทเมนต์ขึ้นจำนวนมาก เนื่องจากอพาร์ทเมนต์เป็นธุรกิจที่ง่ายต่อการสร้างผลกำไร และตอบสนองกับปริมาณผู้เช่าอาศัย
4. จากการสำรวจพบว่าการทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์ของภาพเอกชน ส่งผลให้เกิดความแออัดของอาคาร และเกิดปัญหาความเสื่อมโทรมทางกายภาพ (ภาพที่1.4)
5. การปรับปรุงและแก้ปัญหาของผู้ประกอบการและผู้พักอาศัยของอพาร์ทเมนต์ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ ส่งผลให้อพาร์ทเมนต์มีสภาพที่ดี- ทรุดโทรม

จากประเด็นสำคัญทั้งหมด ผู้วิจัยจึงมีความสนใจในการศึกษาเกี่ยวกับการปรับปรุงและแก้ไข ปัญหาเชิงกายภาพของอพาร์ทเมนต์โดยรอบนิคมอุตสาหกรรมนวนคร กรณีศึกษา : หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ จังหวัดปทุมธานี ซึ่งผู้วิจัยเล็งเห็นว่าการศึกษาที่สามารถแก้ปัญหาได้อย่างเหมาะสมโดยการศึกษาปัญหา ผนวกกับการวิเคราะห์ข้อมูลโดยการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี ประสบการณ์ของการบริหารจัดการของผู้ประกอบการ และความรู้ด้านสถาปัตยกรรม จะสามารถสร้างวิธีการแก้ไขปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์ และผลลัพธ์ที่แตกต่างจากการแก้ปัญหาเบื้องต้นของผู้ประกอบการและผู้เช่า โดยการเก็บข้อดีเพื่อเป็นแนวทางสำหรับการวางแผน และข้อเสียเพื่อนำมาปรับปรุงเพื่อที่จะสามารถเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการในการบริหารจัดการอย่างมีแบบแผน เหมาะสม และเป็นระบบ ทั้งก่อนและหลังก่อสร้าง อีกทั้งยังเหมาะสมต่อการอยู่อาศัยของพนักงานโรงงาน

## 1.2 คำถามในงานวิจัย

1. จากปัญหาด้านความแออัดและความเสื่อมโทรม ส่งผลให้เกิดปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์อะไร, อย่างไรบ้าง?

2. การแก้ปัญหา, ปรับปรุงกายภาพของอพาร์ทเมนต์ ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า จังหวัดปทุมธานี ที่จะช่วยให้เกิดความเหมาะสมด้านการบริหารและการพักอาศัยแก่ผู้ประกอบการ และพนักงานโรงงานมีลักษณะอย่างไร?

### 1.3 วัตถุประสงค์ในงานวิจัย

1. เพื่อศึกษา, สสำรวจสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยของพนักงานโรงงานในโครงการอพาร์ทเมนต์ของภาคเอกชนโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมนวนคร
2. เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ความหนาแน่นการวางตัวอาคารกับพฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้เช่าที่พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์
3. เพื่อศึกษาการปรับปรุงและแก้ไขปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์ให้แก่ผู้ประกอบการในการทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์

### 1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

**อพาร์ทเมนต์** หมายถึงอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าที่มีการแบ่งห้องพักเป็นหน่วยอยู่อาศัยหลายหน่วย ปกติมีจะมากกว่า 4 หน่วยขึ้นไปมีขนาดของห้องเช่า สิ่งอำนวยความสะดวก ระดับคุณภาพ และการบริการ ต่างๆขึ้นอยู่กับระดับราคาเช่า โดยกรรมสิทธิ์ทั้งหมดเป็นของเจ้าของอพาร์ทเมนต์ และผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ ควรต้องปฏิบัติตามในกฎระเบียบที่แต่ละแห่งได้กำหนดไว้ (พัลลภ กฤตยานวิช, 2555)

**โรงงาน** หมายถึง อาคาร สถานที่ หรือยานพาหนะที่ใช้เครื่องจักรมีกำลังรวมตั้งแต่ห้าแรงม้า หรือกำลังเทียบเท่าตั้งแต่ห้าแรงม้าขึ้นไปหรือใช้คนงานตั้งแต่เจ็ดคนขึ้นไป โดยใช้เครื่องจักรหรือไม่ก็ตาม สำหรับทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อม ซ่อมบำรุง ทดสอบ ปรับปรุงแปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษา หรือ ทำลายสิ่งใด ๆ ทั้งนี้ ตามประเภทหรือชนิดของโรงงานที่กำหนดในกฎกระทรวง (พระราชบัญญัติโรงงาน, 2535)

**นิคมอุตสาหกรรม** หมายถึง เขตพื้นที่ดินซึ่งจัดสรรไว้สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมเข้าไปอยู่รวมกัน อย่างเป็นสัดส่วน ประกอบด้วย พื้นที่อุตสาหกรรม สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ โรงกำจัดน้ำเสียส่วนกลาง ระบบป้องกันน้ำท่วม ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์ นอกจากนั้นยังประกอบด้วย บริการอื่นที่จำเป็น อาทิ ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข ธนาคาร ศูนย์การค้า หรือที่พักอาศัยสำหรับคนงานสถานบริการน้ำมัน เป็นต้น (การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, 2515)

**พนักงานโรงงาน** หมายถึง คนที่ทำงานอยู่ในโรงงาน ทั้งนี้ไม่รวมถึงซึ่งทำงานอยู่ในฝ่ายธุรการ (พระราชบัญญัติโรงงาน, 2535)

**ผู้ประกอบการหอพัก** หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบการหอพักตามพระราชบัญญัติ พ.ศ.2558 (พระราชบัญญัติหอพัก, 2558)

**สิ่งอำนวยความสะดวก** หมายถึง สิ่งที่มีให้เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยประกอบไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก เช่น ที่จอดรถ ลิฟต์ สระว่ายน้ำ รวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่นร้านเสริมสวย ร้านซักรีด เป็นต้น

**กายภาพ** สามารถแบ่งได้เป็น 4 ส่วน คือ 1) เปลือกหรือผิวอาคาร (Building Shell) ได้แก่ ผิวผนังอาคาร ช่องเปิด โครงสร้างอาคาร หลังคา ฯลฯ 2) ระบบประกอบอาคาร (Building Service) โดยทั่วไปประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ปรับอากาศ สุขภิบาล ป้อน้ำ บำบัดน้ำเสีย ป้องกันอัคคีภัย ลิฟต์ ฯลฯ 3) ผนังภายในอาคาร (Fitting out Elements ) ได้แก่ ผนังระหว่างห้อง แฉกกันประตู ฝ้าเพดาน วัสดุตกแต่ง 4) ครุภัณฑ์และอุปกรณ์สำนักงาน (Office Furnishing, Fixtures, Assets) (ผศ.ดร. เสริชย์ โชติพานิช, 2553)

## 1.5 ขอบเขตงานวิจัย

### 1.5.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

1. ศึกษาตัวแปรเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของอพาร์ทเมนต์ ข้อมูลพื้นฐานทำเลที่ตั้ง, รูปแบบอพาร์ทเมนต์, จำนวน, พื้นที่และบริบทรอบข้าง, ห้องพัก, ขนาดห้อง, ระดับราคาค่าเช่า, สิ่งอำนวยความสะดวก

2. ศึกษาปัญหาภายในชุมชนที่ส่งผลต่อการอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ของกลุ่มผู้เช่าอาศัยที่ส่งผลต่อการเกิดปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์

3. ศึกษาลักษณะ และรูปแบบของปัญหาเชิงกายภาพของอพาร์ทเมนต์ในบริเวณพื้นที่ภายนอกและส่วนกลางของอพาร์ทเมนต์ โดยศึกษาเกี่ยวกับสาเหตุของปัญหา และการแก้ปัญหาโดยผู้เช่าอาศัยหรือผู้ประกอบการ

### 1.5.2 ขอบเขตด้านพื้นที่

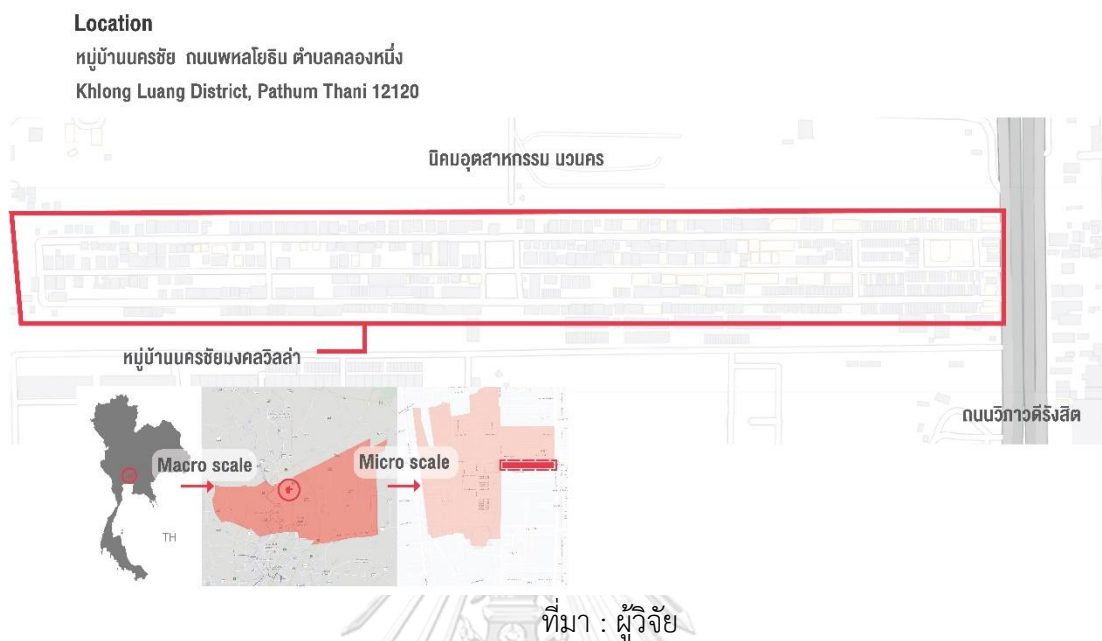
การเลือกพื้นที่ในการศึกษามีเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

1. เป็นชุมชนที่มีที่อยู่อาศัยที่สามารถเข้าไปสำรวจและเก็บข้อมูลได้
2. เป็นชุมชนที่รองรับการขยายตัวออกจากนิคมอุตสาหกรรมนครที่พนักงานโรงงานเลือกที่จะอยู่

จากความเป็นมาและความสำคัญและขอบเขตงานวิจัย จึงสามารถสรุปกรณีศึกษาได้เป็นหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลลาดังภาพที่ 1.5



ภาพที่ 1.5 แสดงภาพรวมของหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ล่า



## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

### ผู้ประกอบการ

1. เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับผู้ประกอบการในปัจจุบันและผู้ประกอบการรายใหม่ ที่สนใจทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์ในทำเลที่ตั้งใกล้กับนิคมอุตสาหกรรม ในการวางแผน, เตรียมการ ในการควบคุม ไม่ให้เกิดปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์
2. เพื่อสร้างโอกาสให้อพาร์ทเมนต์ในการปรับตัวให้เข้ากับบริบทและเป็นแนวทางการปรับตัวไปสู่การบริหารจัดการที่ดียิ่งขึ้น

### ผู้เช่าที่พักอาศัย

1. เพื่อเสนอการแก้ปัญหาเชิงกายภาพที่ตอบสนองการใช้ชีวิตตามพฤติกรรมการอยู่อาศัย เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยเพื่อแนวทางการปรับปรุงและแก้ไขปัญหาเชิงกายภาพของอพาร์ทเมนต์โดยรอบนิคมอุตสาหกรรมนวนคร กรณีศึกษา : หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า จังหวัดปทุมธานีมีแนวคิด ทฤษฎี และเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 2.1 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวกับอพาร์ทเมนต์
  - 2.1.1 ความหมายของอพาร์ทเมนต์
  - 2.1.2 แนวคิดเกี่ยวกับการเช่าอยู่อาศัย
  - 2.1.3 แนวคิดเกี่ยวกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอพาร์ทเมนต์
  - 2.1.4 แนวคิดเกี่ยวกับการทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์
- 2.2 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับกายภาพของอาคาร
  - 2.2.1 ความหมายของการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ
  - 2.2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการกายภาพ
  - 2.2.3 ขอบเขตของการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ
  - 2.2.4 บริบทด้านกายภาพของโครงการที่พักอาศัยแบบรวม
  - 2.2.5 สภาพกายภาพของอพาร์ทเมนต์
- 2.3 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้พื้นที่และคุณภาพชีวิต
  - 2.3.1 คุณภาพชีวิต
  - 2.3.2 ลักษณะหรือคุณสมบัติที่ที่พักอาศัยที่เหมาะสมต่อการดำรงชีวิต
  - 2.3.3 ความพึงพอใจ
- 2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวกับอพาร์ทเมนต์

##### 2.1.1 ความหมายของอพาร์ทเมนต์

“อพาร์ทเมนต์” มาจากการทับศัพท์จากภาษาอังกฤษคำว่า Apartment ซึ่งในราชบัณฑิตยสถาน (2532) ได้กำหนดให้ใช้คำว่า “ห้องชุด” ซึ่งเป็นลักษณะของห้องให้เช่าคล้ายกับหอพัก มีเครื่องเรือน บริการสาธารณูปโภคต่างๆ หรือมีการได้กรรมสิทธิ์ของห้องและที่ดินเป็นของเจ้าของ อาคารสถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (2551) ได้ให้ความหมายของ

อพาร์ทเมนต์ คือ อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป มีหลายห้องในอาคารเดียวกัน ไม่มีการจำหน่ายห้องเหมือนแฟลต หรือคอนโดมิเนียม เพราะการสร้างอพาร์ทเมนต์ มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการให้เช่าโดยเฉพาะ

กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม (2537: 31) กล่าวว่า แฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ เป็นที่อยู่อาศัยที่เกิดจากความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากในที่ดิน จึงมีหลายห้องในอาคารเดียวการมีสิทธิในที่อยู่อาศัยประเภทนี้มีสิทธิเฉพาะในห้องส่วนของตนเองเท่านั้น ไม่มีสิทธิในอาคารส่วนรวม เช่น ทางเดิน บันได หรือในห้องที่ดินที่อาคารนั้นๆตั้งอยู่ และไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอีกด้วย

พัลลภ กฤตยานวัช (2548: 63) ได้ให้คำนิยามของอพาร์ทเมนต์ (Rental apartments) ไว้ว่าเป็นอาคารที่อยู่อาศัยที่มีการแบ่งห้องพักเป็นหลายหน่วยเพื่อการให้เช่า โดยแต่ละหน่วยอาจจะมีการแบ่งเป็นห้อง ตั้งแต่ เป็นห้องเดียว หรือมีหลายห้องนอน มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 20 ตารางเมตร ไปจนถึงมากกว่า 100 ตารางเมตร โดยขนาดจะขึ้นอยู่กับราคาเช่าและระดับคุณภาพของห้องซึ่งอาจจะมีห้องน้ำ พื้นที่แยกไว้ทำครัว เป็นเพียงห้องโถงที่ ไม่มีการตกแต่งหรือเป็นห้องที่ตกแต่งพร้อมเฟอร์นิเจอร์พื้นฐาน เช่น เติง ตู้ โต๊ะ หรือจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ในห้อง เช่น ตู้เย็น เครื่องปรับอากาศเครื่องทำน้ำอุ่น เคเบิลทีวี เป็นต้น กล่าวโดยสรุป อพาร์ทเมนต์ คือ อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ที่มีการแบ่งห้องพักเป็นหน่วยอยู่อาศัยหลายหน่วย ปกติมักจะมีมากกว่า 4 หน่วยขึ้นไปมีขนาดของห้องเช่าที่แตกต่างกัน ซึ่งระดับคุณภาพการบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ขึ้นอยู่กับระดับราคาเช่าโดยกรรมสิทธิ์ทั้งผืนดินและทั้งอาคารเป็นของเจ้าของอพาร์ทเมนต์ และเจ้าของห้อง ซึ่งผู้ที่เป็นผู้เช่าอพาร์ทเมนต์อยู่นั้นต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบที่อพาร์ทเมนต์กำหนดไว้

## 2.1.2 แนวคิดเกี่ยวกับการเช่าอยู่อาศัย

### 2.1.2.1 ความหมายถึงการเช่า

การเช่าอยู่อาศัย เป็นเอกเทศสัญญาประเภทหนึ่งที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 537 ความว่า “อันความสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน อย่างใดอย่างหนึ่งตามระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น ”

(พรชัย สุนทรพันธ์, 2551)

George W. Dowry (1961 อ้างถึงใน ชนัญญา ประดิษฐารมณ, แนวทางการบริหารจัดการอพาร์ทเมนต์สำหรับกลุ่มคนงานโรงงาน กลุ่มนิสิตนักศึกษาและกลุ่มพนักงานบริษัท: กรณีศึกษา “อพาร์ทเมนต์ในเขตลาดกระบัง เขตบางกระปิ และ เขตดินแดง, 2559) กล่าวว่า การซื้อ

ที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองทำให้ลดความเสี่ยงในอนาคต อีกทั้งที่อยู่อาศัยยังเพิ่มมูลค่าได้ตามสภาพเศรษฐกิจเนื่องจากที่ดินมีปริมาณจำกัด จึงมีแนวโน้มที่ราคาจะสูงขึ้นเมื่อขายออกไปเท่ากับเป็นการสร้างผลกำไรอย่างหนึ่ง สอดคล้องกับสัมมา คีตสิน (2551) ที่ได้ให้ความเห็นในบทความเรื่อง “การลงทุนในที่อยู่อาศัย” ว่าการซื้อบ้านอยู่ในระยะยาวดีกว่าการเช่า เพราะมีค่าใช้จ่ายน้อยกว่าในระยะยาวและยังถือเป็นการออมเพื่อสร้างต้นทุนให้กับตนเองอีกด้วย

### 2.1.2.2 แนวความคิดในการเลือกเช่าที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

John F. Kain กล่าวถึงปัจจัยด้านระยะทางไปยังแหล่งงานที่มีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่ามีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ กล่าวคือ ระยะทางในการเดินทางไปทำงานจะเพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ ผู้มีรายได้สูงที่ทำงานอยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมืองมีแนวโน้มในการเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ไกลกว่า และจะ อยู่อาศัยในเขตชานเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้น้อยจะเดินทางไปทำงานในระยะทางที่ใกล้กว่า และอาศัยอยู่ในบริเวณแหล่งงานโดยไม่คำนึงถึงว่าแหล่งงานจะอยู่ที่ใด

Brain J.L. Berry and Frank E. Horton ได้เสนอว่าปัจจัยที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการคือ ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย ชนิดของที่พักอาศัย และที่ตั้งของที่พักอาศัย ปัจจัยทั้ง 3 ประการนี้มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่พำนักอาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่พอใจที่จะใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยซึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรส และขนาดครอบครัว หรือวิถีทางในการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการอยู่อาศัย และสถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทางจาก บ้านไปยังแหล่งงานด้วย Brain Goodall กล่าวถึงเกณฑ์การเลือกที่อยู่อาศัยโดยจะพิจารณาคุณสมบัติของ ที่อยู่อาศัย 3 ประการ ประการแรกคือ ลักษณะของบ้านได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน, ขนาดของบ้านที่เหมาะสม และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน ประการที่สองคือ ลักษณะของชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม เหมือนกับตนเองและประการสุดท้ายคือ ความสัมพันธ์ของที่ตั้งกับพื้นที่โดยรวม ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้าอุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องแต่ในทางปฏิบัติ โดยกล่าวว่าปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. รายได้ ความพึงพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กันอย่างไรเมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัย มากขึ้นเท่าใด โอกาสของการเลือกชนิดของบ้านที่พอใจ ก็จะต้องได้รับการตอบสนองมากขึ้น

2. การเข้าถึงแหล่งงาน อาจมีอิทธิพลต่อการกระจายตัวของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่างความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานกับความเป็นไปได้หลาย ๆ ด้านที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปทำงาน ราคาที่ดินเหมาะสม

3. สภาพครอบครัว การที่มีเด็กในครอบครัวมีผลสะท้อนต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัวยังมีเด็กมากเท่าไร ก็ยังเป็นเครื่องกระตุ้นให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ นอกจากนี้บริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาที่ดีตั้งอยู่ จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น

4. ปัจจัยอื่น ๆ รายได้และการเข้าถึงแหล่งงานไม่ใช่ปัจจัยเดียวเท่านั้นที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยใดโดยเฉพาะการแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ และชนชั้น ก็มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย

William Alonso กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดินบริเวณใจกลางเมือง ราคาที่ดินที่สูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนั้น การสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนสูงในขณะเดียวกัน ราคาที่ดินจะค่อย ๆ ลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไป ทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่งคือระยะทางไกลแม้ราคาที่ดินจะถูกลง แต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูง ดังนั้น ผู้มีรายได้สูงย่อมมีโอกาสเลือกขที่อยู่อาศัยนอกเมือง ในขณะที่ผู้มีรายได้ต่ำ ต้องอาศัยอย่างแออัดในเมือง Alonso ได้สรุปว่าการเลือกที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ คือ ราคาที่อยู่อาศัย ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยนั้น รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวและสภาพสมรรถด้วย สุดท้ายคือที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์ กับสภาพแวดล้อมและระยะห่างจากที่ทำงานจากแนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยที่ได้กล่าวมาข้างต้น เมื่อนำมาพิจารณาการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้น้อยจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทางเศรษฐกิจ และสังคม เช่น ระดับรายได้ ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย ราคาที่ดิน ความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน หรือการอยู่ใกล้แหล่งงาน และลักษณะของชุมชน เช่น ที่อยู่อาศัยบริเวณเดียวกัน ผู้อยู่อาศัยจะมีฐานะทางเศรษฐกิจและ สังคมเหมือนกัน

#### 2.1.2.3 ความสัมพันธ์ของการเช่าและทำเลที่ตั้ง

นอกจากแนวความคิดด้านการเลือกเช่าของผู้มีรายได้น้อยแล้ว ยังพบว่าการเลือกเช่านั้น ทำเลที่ตั้งนั้นมีความสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัยและยังสัมพันธ์กับกลุ่มผู้เช่าในหลายๆสภาพแวดล้อม

แนวคิดเรื่องของความสัมพันธ์ด้านทำเลที่ตั้งของ อนุชา กุลวิสุทธิ (2556) กล่าวว่า ทำเลที่ตั้ง (Location) ในแต่ละพื้นที่นั้นถือเป็นปัจจัยสำคัญที่มีความสัมพันธ์กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ดังแสดงในตารางที่ 2.1

## ตารางที่ 2.1 ความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งกับกลุ่มลูกค้า

| ทำเลที่ตั้ง                       | กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย  |
|-----------------------------------|--|
| พื้นที่ใกล้โรงเรียนและมหาวิทยาลัย | เหมาะสำหรับหอพักนักเรียน, นักศึกษา                                   |
| ย่านพื้นที่อุตสาหกรรม             | พนักงานโรงงาน  |
| ย่านชุมชนหรือย่านธุรกิจการค้า     | คนหนุ่มสาวที่ต้องการอยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน                            |
| ย่านที่อยู่ใกล้สถานีรถไฟ          | ข้าราชการ พนักงานบริษัท ชาวต่างชาติ<br>ที่ต้องการเดินทางสะดวกรวดเร็ว |
| ย่านใจกลางเมืองกรุงเทพ            | เหมาะสำหรับทำเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ                    |

ที่มา : อนุชา กุลวิสุทธิ, (2556)

ทำเลถือเป็นปัจจัยสำคัญที่มีความสำคัญต่อการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเป็นอย่างมาก โดยส่วนใหญ่ผู้เช่าจะอยู่อาศัยในระแวกที่ปลอดภัยและเป็นที่ต้องการของตนเอง ซึ่งมีหลายพื้นที่ที่ค่อนข้างมีผู้เช่าเต็มอยู่เสมอ แต่มีหลายพื้นที่ที่มีอัตราการเข้าออกของผู้เช่า (Tenant Turnover) สูง ดังนั้นเจ้าของอพาร์ทเมนต์ หรือผู้ที่ลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์จึงจำเป็นต้องเข้าใจกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหรือลักษณะพิเศษของผู้เช่าด้วย

Emily N. Zietz, (2003), Multifamily Housing: A Review of Theory and Evidence กล่าวว่า อาคารอยู่อาศัยรวม เช่น แฟลต หอพัก แมนชั่น อพาร์ทเมนต์ เป็นที่อยู่อาศัยให้เช่ารูปแบบหนึ่งที่มีความสำคัญต่อบุคคลทุกประเภท เนื่องจากในยุคปัจจุบันมีรูปแบบการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม เช่น การย้ายที่ทำงานบ่อย การเดินทางที่ยังไม่สะดวกสบายมีจำนวนประชากรที่เป็นโสดมากขึ้น ส่งผลให้บุคคลมีความต้องการเช่าอยู่อาศัยมากกว่าการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

สรุปได้ว่า ผู้วางแผนที่จะซื้อที่อยู่อาศัยสามารถเริ่มต้นด้วยการเช่าอยู่อาศัยก่อนที่จะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยระยะยาว โดยการเลือกเช่าที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับแหล่งงาน สถานศึกษา ทำเลที่ตั้ง ลักษณะการเดินทาง ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มบุคคลซึ่งการเช่าที่อยู่อาศัยนั้นผู้เช่าสามารถประโยชน์ได้จากสิ่งที่ได้เช่าได้เพียงชั่วคราว และสิ่งที่สำคัญที่สุดของการเช่า คือ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าต้องมีความรอบคอบใน การทำสัญญาเช่าเพราะจะมีผลทางกฎหมาย

รศ. มานพ พงศทัต (2527), รวมเรื่องอาคารชุด กล่าวว่า สิ่งที่สำคัญคู่กับที่อยู่อาศัยคือ แหล่งงาน ดังนั้น ทำเลที่ตั้งและการเดินทางเป็นปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยและเช่าอาศัย ซึ่งสอดคล้องกับ ริวโรจน์ อัมพลเสถียร (2558) กล่าวว่า ทำเลที่ตั้งกับการเช่าอยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับ 4E ซึ่งจะทำให้มีแนวโน้มในการปล่อยเช่าอพาร์ทเมนต์ได้ดี โดย 4E ประกอบด้วย Entertainment คือ ใกล้ห้างสรรพสินค้า ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ, Employment คือ อยู่ใกล้แหล่งจ้างงาน ออฟฟิศ

สำนักงานให้เช่า, Education คือ อยู่ใกล้กับแหล่งสถานศึกษามหาวิทยาลัย โรงเรียน, Express คือ การเดินทางได้สะดวก สามารถเข้าถึงการคมนาคมในรูปแบบต่างๆได้

Berry and Horton (1970), Dynamic models of urban growth ทำการศึกษา รูปแบบการเดินทางไปที่ทำงานของบุคคลในเมือง พบว่ามีปัจจัยที่กำหนดลักษณะดังกล่าว คือ 1.เส้นทางและระยะทางการเดินทาง โดยที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคม เช่นรถไฟฟ้า ทางด่วน ระบบขนส่งสาธารณะจะสามารถทำให้เดินทางได้สะดวกรวดเร็ว อีกทั้งยังสามารถร่นระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานด้วย 2.อาชีพงานที่ทำและระดับรายได้ พบว่าบุคคลที่มีระดับรายได้สูงจะมีระยะทางในการไปทำงานมากกว่าบุคคลที่มีระดับรายได้น้อย โดยจะหาที่อยู่อาศัยใกล้กับเส้นทางคมนาคมแต่เป็นที่อยู่อาศัยในทำเลชานเมือง ในทางกลับกันผู้ที่มีรายได้น้อยจะเลือกที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน เพื่อความสะดวกและลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางมากที่สุด

Herold Carter, Reymond E. Murphy, K.J. Button, William Alonso, and William H. Claire (อ้างถึงใน ต่อศักดิ์ มีสุข, 2547) กล่าวว่า ความสำคัญของทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยให้เช่า นอกจากการคำนึงถึงสถานที่ทำงาน ยังควรต้องคำนึงถึงรูปแบบของอาคาร สภาพแวดล้อมทางกายภาพและคุณภาพชีวิต รวมถึงความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านในบริเวณที่อยู่ด้วย

#### 2.1.3.4 พฤติกรรมการเช่าอพาร์ทเมนต์

อนุชา กุลวิสุทธิ (2556), ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบมีอาชีพกล่าวไว้ว่า พฤติกรรมในการเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้เช่าโดยทั่วไปจะมีรูปแบบเฉพาะตัว ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้งดีที่สะดวกต่อการเดินทาง เป็นปัจจัยสำคัญที่สุดลำดับต้น ๆ ที่ผู้เช่าใช้ตัดสินใจเลือกเช่ายังตั้งอยู่ในเขตชุมชน ใกล้ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล สถานศึกษา ฯลฯ ก็จะเป็นปัจจัยที่ช่วยดึงดูดผู้เช่าได้มาก ยิ่งขึ้น
2. สภาพแวดล้อมบริเวณที่ตั้งอพาร์ทเมนต์ ตรงตามที่ผู้บริโภครต้องการจะทำให้ผู้บริโภครตัดสินใจได้ง่ายขึ้น
3. รูปแบบของอพาร์ทเมนต์ มีผลค่อนข้างมากในการทำให้ผู้บริโภครเกิดความประทับใจส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้บริโภคร
4. สิ่งอำนวยความสะดวก เป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้บริโภคร อย่างน้อยควรจัดเตรียม สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเพื่ออำนวยความสะดวกผู้บริโภคร
5. ความสะอาด เป็นสิ่งจำเป็นที่จะต้องมีการจัดห้องพักให้น่าอยู่มีแสงสว่างที่เพียงพอและมีอากาศที่ถ่ายเทสะดวก

6. อัตราค่าเช่าห้องพัก เป็นปัจจัยที่ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง รวมถึงรายได้ของผู้บริโภค แต่หากเป็นราคาที่เหมาะสมก็จะทำให้ผู้บริโภคเกิดความสนใจ

7. ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นสิ่งที่ผู้บริโภคให้ความสำคัญไม่แพ้ปัจจัยอื่นๆ ความปลอดภัยที่ได้ มาตรฐานจะทำให้ผู้บริโภคเกิดความสนใจสอดคล้องกับการศึกษาของ ฝนทิพย์ วงศ์ศุภชาติกุล (2558) ที่พบว่าพฤติกรรม การเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้เช่าในกรุงเทพมหานครมี 2 ปัจจัยที่สำคัญ คือ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ต้องมีสภาพแวดล้อมเงียบสงบและปลอดภัย และปัจจัยด้านการจัดการภายใน ซึ่งหมายถึงการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ ต้องมีการตกแต่งที่ดีแบ่งเป็นสัดส่วน มีการบริการด้านอุปโภคที่มีคุณภาพ และมีพื้นที่สำหรับจอดรถอย่างเพียงพอ ซึ่งเป็นปัจจัยพื้นฐานที่ที่พักอาศัยพึงมี เช่นเดียวกับ พนิดา ร้อยดวง (2549) ที่พบว่าผู้เช่าให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านกายภาพที่ รวมไปถึงปัจจัยด้านราคาผู้เช่าก็ให้ ความสำคัญมากกับราคาเช่าเช่นกัน

ซึ่งสอดคล้องกับ สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (2551) กล่าวว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์คือ 1) ทำเลที่ตั้งและความสะดวกในการเดินทาง 2) สภาพแวดล้อมในบริเวณที่ตั้งของอพาร์ทเมนต์ 3) รูปแบบอพาร์ทเมนต์มีความสวยงามและทันสมัย 4) ความสะอาดเรียบร้อย 5) สิ่งอำนวยความสะดวก 6) อัตราค่าเช่า 7) ระบบรักษาความปลอดภัยที่ได้ มาตรฐาน

ด้านการพักอาศัย ชนัญญา ประดิษฐารมณ (2559: 118) พบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ อาศัยอยู่กัน 1-2 คนต่อห้อง มีระยะเวลาการเช่าพักโดยประมาณของกลุ่มนิสิตนักศึกษา คือ 2-3 ปี ขณะที่กลุ่มพนักงานบริษัท 5-6 ปี และกลุ่มคนงานโรงงาน 9-10 ปี แตกต่างกับ สุรัตน์ สดชื่นจิตต์ (2554: 5) ที่พบว่าผู้พักอาศัยมักอยู่อาศัยเพียงคนเดียว และมีระยะเวลาการพักอาศัยนานกว่า 1 ปี

ธนพล คำล้ำเลิศ (2562) ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักที่ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกะทู้แม่แบน จังหวัดสมุทรสาคร พบว่าผู้ที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจเช่าที่พักมากที่สุดคือตนเอง โดยการเปรียบเทียบที่พักบริเวณใกล้เคียง 1-2 ที่ โดยการสืบหาด้วยตนเอง และให้ความสำคัญกับผลิตภัณฑ์, เงื่อนไขในการเช่าพักที่เข้มงวด, ราคา, สิ่งอำนวยความสะดวก, ทำเลที่ตั้ง รวมถึงด้านบุคลากรอย่างผู้ดูแลหรือผู้ประกอบการมีมารยาทพูดจาสุภาพ ลักษณะทางกายภาพมีความเหมาะสม ด้านพื้นที่ และมีความสะอาดเรียบร้อย

### 2.1.3 แนวคิดเกี่ยวกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอพาร์ทเมนต์

อนุชา กุลวิสุทธิ์ (2556) กล่าวว่าไว้ว่า อสังหาริมทรัพย์ให้เช่าระยะยาวตั้งแต่ 1 เดือน หรือ 30 วันขึ้นไป ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าที่มีการดำเนินการค่อนข้างยืดหยุ่น เนื่องจากไม่มีกฎหมายควบคุมเฉพาะเจาะจง การให้เช่าจะอิงกับหลักการและข้อกำหนดการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปที่ระบุ



ไว้ในกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นสำคัญ อสังหาริมทรัพย์ กลุ่มนี้เช่น อพาร์ทเมนต์ แฟลต แมนชั่น บ้านเช่า คอนโดมิเนียมให้เช่า ห้องแบ่งเช่าต่างๆ เป็นต้น

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ.2522 อาคารอยู่อาศัยรวม หมายถึง อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยมีการแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันแต่ละ ครอบครัว โดยขนาดห้องพักของอาคารพักอาศัยรวมแต่ละห้องจะต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 20 ตร.ม. มีระยะตั้งจากพื้นถึงพื้นตั้งไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร และนอนในอาคารที่มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม.

#### 2.1.4 แนวคิดเกี่ยวกับการทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์

รจพงษ์ ประภาสะโนบล (2548: 50) ได้ให้ความเห็นในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ว่า การลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์เป็นการลงทุนที่ก่อให้เกิดรายได้ในระยะยาว โดยอัตราผลตอบแทนจากค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีความผันผวนต่ำ กล่าวคือแม้อยู่ในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ อัตราผลตอบแทนจากค่าเช่าประเภทที่อยู่อาศัยลดลงไม่มากนัก นอกจากนั้นแล้วอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่มีราคาตลาดสูงขึ้นตามราคาต้นทุนก่อสร้างตลอดเวลา จึงมีความมั่นคงในการลงทุน

นอกจากนี้ ทีมธุรกิจ Busy-Day (2548) ให้ความเห็นว่า การลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์เป็นธุรกิจที่เติบโตคู่กับความต้องการที่อยู่อาศัยของคนในประเทศและสามารถตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานทั้งในและจากต่างประเทศ ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ได้กลายเป็นธุรกิจที่คนจำนวนมากให้ความสนใจ เพราะธุรกิจอพาร์ทเมนต์ตอบโจทย์แนวคิด “การใช้เงินไปทำงาน”

ในด้านของแนวคิดสำหรับผู้ลงทุน อนุชา กุลวิสุทธิ (อ้างถึงใน มาลี แซ่ตั้ง, 2552) กล่าวว่า การลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์นั้น ผู้ลงทุนได้ค่าเช่าจากผู้เช่ามาผ่อนชำระเงินกู้ ซึ่งเท่ากับผู้เช่าเป็นผู้ซื้อบ้านให้กับผู้ลงทุนนั่นเอง อย่างไรก็ตามในการลงทุนระยะยาวนั้นมักมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจาก การดูแลรักษาผู้เช่าไม่ดี การเพิ่มขึ้นของคู่แข่งในตลาด และการจัดการสินทรัพย์ไม่ดี เหล่านี้เป็นสาเหตุให้การลงทุนไม่มีประสิทธิภาพหรืออาจขาดทุนได้

## 2.2 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับกายภาพของอาคาร

### 2.2.1 ความหมายของการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ

การบริหารทรัพยากรอาคาร หรือเรียกอีกอย่างว่า การบริหารทรัพยากรกายภาพ(Facility Management) หมายถึงกระบวนการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ เพื่อให้ทำงานตอบสนองความต้องการ และกิจกรรมขององค์กรอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อเพิ่มศักยภาพการทำงานเพิ่ม

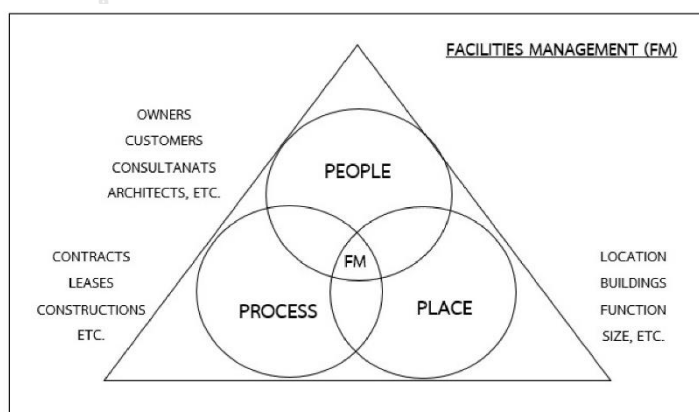
ผลผลิต และความสามารถในการแข่งขันขององค์กร โดย ผศ.ดร.เสรีชัย โชติพานิช (2549). แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม) นอกจากนี้ วิจิตรบุษบา มารมย์ (2545). การประเมินประสิทธิภาพและความพึงพอใจในการใช้งานอาคาร ได้อธิบายว่าการบริหารจัดการทรัพยากรและสภาพแวดล้อมภายในอาคาร (Facility and Environment Management) ได้ถูกพัฒนาขึ้นหลังจากเกิดวิกฤตเศรษฐกิจโลก ทำให้เกิดการตระหนักถึงความซับซ้อนของอาคารสถานที่ โดยแนวคิดที่เกิดขึ้นนี้เป็นการบริหารจัดการเชิงบูรณาการโดยใช้หลักการของการวางแผน ซึ่งจะคำนึงถึงทรัพยากรมนุษย์เป็นปัจจัยสำคัญ

## 2.2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการกายภาพ

### 2.2.2.1 การบริหารทรัพยากรกายภาพ

ผศ.ดร.เสรีชัย โชติพานิช (2547). การบริหารทรัพยากรกายภาพ แนวคิดพื้นฐานของ Facility Management คือ เป็นการประสาน ระบบกายภาพให้สอดคล้องตอบสนองกับความต้องการการทำงานและกิจกรรมขององค์กร (Process) และ ผู้ใช้อาคาร (People) ดังนั้น FM จึงมีบทบาทเป็นกลไกกำกับให้สถานที่ (Place) ทำหน้าที่สอดคล้องกับความต้องการ และการทำงานของผูู้ใช้อาคารและกิจกรรมที่เกิดขึ้นโดยทรัพยากรกายภาพจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมีความต้องการใช้ประโยชน์จากอาคารและสถานที่ ซึ่งประกอบด้วย 2 ส่วน คือทรัพยากรกายภาพ และการดำเนินงานหรือการบริการ แสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบ ดังแผนภูมิที่ 2.1

แผนภูมิที่ 2.1 องค์ประกอบของการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ



ที่มา : รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย และ ผศ.ดร.เสรีชัย โชติพานิช (2547)

รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย และ ผศ.ดร.เสริชย์ โชติพานิช (2547). การบริหารทรัพยากรกายภาพ : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กล่าวว่า การบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility management) หมายถึง กระบวนการทำงาน การบริหารจัดการ การกำกับการใช้การดูแลรักษาและซ่อมบำรุง ทั้งส่วนของอาคารและทรัพยากรกายภาพ เช่น สถานที่ สิ่งปลูกสร้าง อาคาร อุปกรณ์ในอาคารสำนักงาน และสภาพแวดล้อมให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการในการใช้งาน เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้เข้ามาใช้อาคารรวมถึงเจ้าของอาคารด้วย โดยกำหนดให้กิจกรรมและเป้าหมายขององค์กรเป็นหลักในการเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลการทำงาน แบ่งได้ เป็น 3 ประเภท ตามลักษณะและระดับการทำงานดังต่อไปนี้

1. ระดับบริหาร (Strategic & FM) เป็นงานระดับนโยบาย ครอบคลุมการทำงานเชิงวางแผน ได้แก่ การกำหนดนโยบาย การวางกลยุทธ์ การจัดทำแผน

2. ระดับการจัดการ (Management FM) เป็นการกำกับ ควบคุม ดูแลให้การดำเนินงานในอาคารเป็นไป ตามที่วางแผนและมาตรฐานที่กำหนดไว้

3. ระดับปฏิบัติการ (Operational & Maintenance FM)

3.1 Operation, Maintenance, Repairs เป็นงานระดับปฏิบัติการครอบคลุมการทำงานและการบริการภายในอาคารทั้งหมด ได้แก่ การควบคุมดูแลดูแลรักษาระบบประกอบอาคาร การซ่อมแซม การบำรุงรักษา การทำความสะอาด การรักษาความปลอดภัย การบริการ สำนักงาน เป็นต้น

3.2 Services การบริการสำหรับผู้ใช้อาคารเพื่อให้มีความสะดวกสบาย งานบริการและงานสำนักงาน

3.3 Property Management งานการดูแลทรัพย์สินอาคาร

#### 2.2.2.2 ระยะเวลาในการบริหารจัดการกายภาพของพาร์ทเมนต์

บุญชนะ บุญเลิศ (2551) กล่าวว่าอพาร์ทเมนต์เป็นอสังหาริมทรัพย์ชนิดหนึ่งที่มีวงจรชีวิตทางกายภาพ(Physical Life Cycle) เหมือนกับอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ คือ มีการสร้าง - มีเก่า - ชำรุดทรุดโทรม - มีการปรับปรุงซ่อมแซม และมีการสิ้นสภาพการใช้งานไปตามกาลเวลา

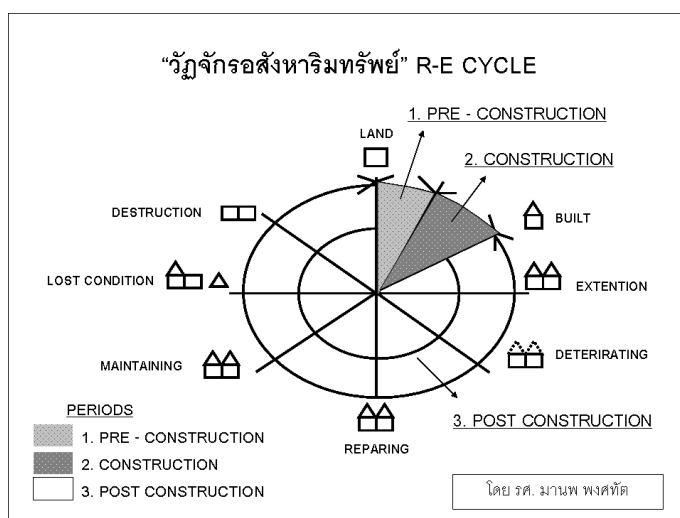
นอกจากนี้ รศ. มานพ พงศทัต ได้อธิบายถึง วงจรชีวิตทางกายภาพของอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ระยะเวลาได้แก่

(1) ในระยะก่อนสร้าง (Pre-Construction Phase) หากมีการพิจารณาวางแผนการก่อสร้างอาคารที่ดีที่สามารถปรับเปลี่ยนการใช้ งานของอาคารให้สามารถเข้ากับวิถีชีวิตของมนุษย์ และรูปแบบการใช้งานได้ตามเงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงตลอดเวลาแล้วก็จะทำให้ชีวิตของอาคารมีความยืนยาวได้มากขึ้น

(2) ในระยะก่อสร้าง (Construction Phase) หากมีการใช้วัสดุก่อสร้างและเทคนิคการก่อสร้างที่สร้างความแข็งแรงทนทานให้กับอาคารแล้วก็จะสามารถทำให้ชีวิตของอาคารมีความยืนยาวได้มากขึ้น

(3) ในระยะหลังก่อสร้าง (Post-Construction Phase) หากมีการจัดการดูแลรักษาที่ดีแล้วก็จะสามารถยืดชีวิตของอาคารให้ยืนยาวมากขึ้นได้

แผนภูมิที่ 2.2 แสดงวัฏจักรชีวิตทางกายภาพของอสังหาริมทรัพย์



ที่มา : รศ. มานพ พงศทัต, 2552

จากการศึกษาเรื่องวัฏจักรชีวิตทางกายภาพข้างต้น จึงสรุปได้ว่าควรให้ความสำคัญของการทำความเข้าใจกับวัฏจักรชีวิตทางกายภาพของอพาร์ทเมนต์ว่าควรให้ความสำคัญในแต่ละขั้นตอนในการจัดการกับกายภาพของอพาร์ทเมนต์ กล่าวคือ ถ้าหากสามารถบริหารจัดการกับกายภาพอาคารให้เหมาะสมได้ในระยะต่างๆ จะทำให้อพาร์ทเมนต์มีความแข็งแรงคงทน ตอบสนองกับการใช้งานของผู้พักอาศัย และสามารถดูแลรักษาอาคารได้อย่างถูกวิธี

### 2.2.3 ขอบเขตของการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ

จากการศึกษาของปริญญา เจริญบัณฑิต (อ้างถึงใน ชนัญญา ประดิษฐารมณ, 2559) ได้อธิบายถึงหน้าที่ของการจัดการทรัพยากรทางกายภาพว่ามีหน้าที่หลักๆ 4 ข้อ ได้แก่

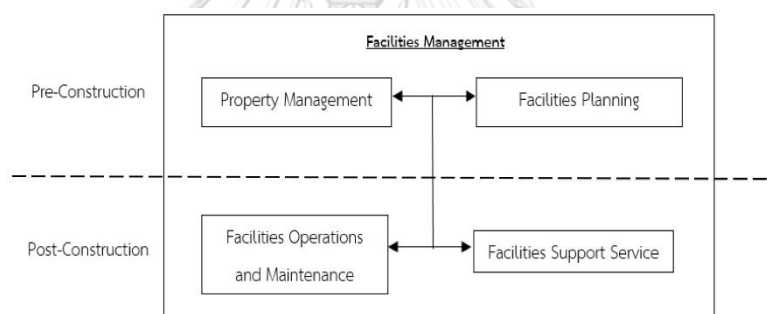
1. การจัดการดูแลอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) หมายถึง การดำเนินนโยบายเพื่อนำไปสู่การตัดสินใจในการเลือกและจัดหาอาคารสถานที่ในการดำเนินธุรกิจต่างๆ เช่น การซื้อการเช่า เพื่อให้ทำให้อสังหาริมทรัพย์ที่จัดหามานั้นสามารถใช้อย่างเกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กรได้

2. การจัดการพื้นที่ใช้สอย (Facilities Planning) หมายถึง การกำหนดนโยบายและแผนงานเพื่อใช้พื้นที่ ของอาคารสถานที่ให้มีความคุ้มค่า ตรงตามวัตถุประสงค์ขององค์กร

3. การจัดการบำรุงรักษาอาคาร (Facilities Operations and Maintenance) หมายถึง การกำหนด นโยบายและแผนงานในการบำรุงรักษาอาคารสถานที่ เพื่อสามารถยืดอายุการใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ อาคาร อีกทั้งยังช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา

4. การจัดการบริการที่เกี่ยวข้อง (Facilities Support Service) หมายถึง การกำหนดนโยบายและแผน งานสำหรับการบริการต่างๆที่เกี่ยวข้องในการสนับสนุนเป้าหมายหลักขององค์กร เช่นการรักษาความปลอดภัย การดูแลรักษาความสะอาด การอำนวยความสะดวกต่างๆ เป็นต้นหากพิจารณาในด้านของการก่อสร้างโดยสามารถแบ่งขอบเขตหน้าที่ของการจัดการทรัพยากรทางกายภาพออกเป็น 2 ระยะ คือ ระยะก่อนการ ก่อสร้าง (Pre-Construction Phase) และระยะหลังการก่อสร้าง (Post-Construction Phase) มีความสัมพันธ์กับขอบเขตและหน้าที่ ตามแผนภูมิที่ 2.3

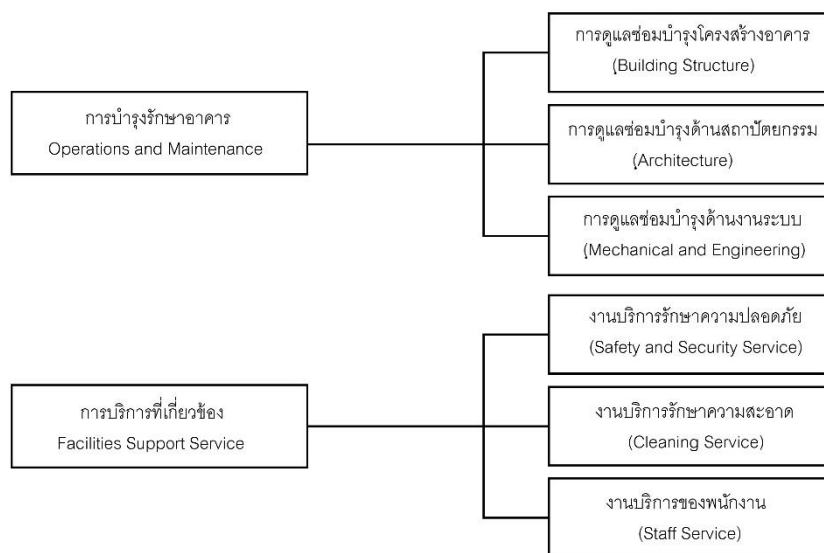
แผนภูมิที่ 2.3 การแบ่งการจัดการทรัพยากรกายภาพตามหน้าที่และด้านการก่อสร้าง



ที่มา : ประิณญา เจริญบัณฑิต (2549)  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

โดยช่วงระยะหลังการก่อสร้าง (Post-Construction Phase) มีขอบเขตหน้าที่การบำรุงรักษาอาคารและ งานบริการที่เกี่ยวข้องกับอพาร์ทเมนต์ ประิณญา เจริญบัณฑิต (2549) ดังแผนภูมิที่ 2.4

## แผนภูมิที่ 2.4 รายละเอียดการบำรุงรักษาอาคารและการบริการที่เกี่ยวข้อง



ที่มา : ปริญา เจริญบัณฑิต. (2549)

นอกจากนี้ Voordt & Wegen (2005), Corporate and Public Real Estate Management ได้แบ่งเกณฑ์สำหรับประเมินคุณภาพอาคารที่ได้ออกเป็น 9 ข้อ คือ 1) ความสามารถในการเข้าถึงและที่จอดรถ 2) ความสะดวกในการเข้าถึงทั้งทางกายภาพและทางการรับรู้เข้าใจ 3) ประสิทธิภาพของอาคารที่สามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์และคุ้มค่ากับการลงทุน 4) ความยืดหยุ่นที่สามารถปรับเปลี่ยนได้ง่ายให้เหมาะสมกับสถานการณ์ กิจกรรม และผู้ใช้งาน 5) ความปลอดภัยซึ่งเป็น เรื่องที่มีผลโดยตรงกับผู้ใช้อาคาร 6) การจัดพื้นที่ที่สามารถรับรู้และเข้าใจได้ง่าย 7) ความเป็นส่วนตัว, การมีอาณาเขตครอบครอง และการติดต่อกันทางสังคม สิ่งแวดล้อมที่สร้างขึ้นมีบทบาทสำคัญในการกระตุ้นให้บุคคลมีปฏิสัมพันธ์ต่อกัน 8) สุขภาพอนามัยและความเหมาะสมทางกายภาพสภาพแวดล้อมภายในอาคาร เช่น แสง, เสียง, สภาพอากาศภายในอาคาร 9) การพัฒนาที่มีความยั่งยืน

ในด้านของการบริหารจัดการอาคารหลังก่อสร้าง พัลลภ กฤตยานวัช และ เรืองชัย คลายนสูตร (2555: 5-6), แนวทางการลงทุนและบริหารกิจการอพาร์ทเมนต์สำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ได้กล่าวว่าภายหลังจากก่อสร้างเสร็จ เจ้าของอพาร์ทเมนต์จำเป็นต้องบริหารจัดการหาผู้เช่า และต้องดำเนินการดูแลอาคารอพาร์ทเมนต์ให้มีคุณภาพที่ดีมีการบริการที่ดีแก่ผู้เช่าโดยการบริหารจัดการอพาร์ทเมนต์ที่สำคัญได้แก่การโฆษณาประชาสัมพันธ์หาลูกค้า การอำนวยความสะดวก

แก่ลูกค้าในการเข้าอยู่อาศัย การทำระบบบัญชีรายได้และค่าใช้จ่าย การบริหารค่าเช่าและผลประโยชน์ตอบแทนอื่นๆ การดูแลรักษาและซ่อมแซมอาคารการจัดสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่ดี การรักษาความสะอาดและความปลอดภัย การลูกค้าสัมพันธ์และการให้บริการผู้เช่าอื่นๆ

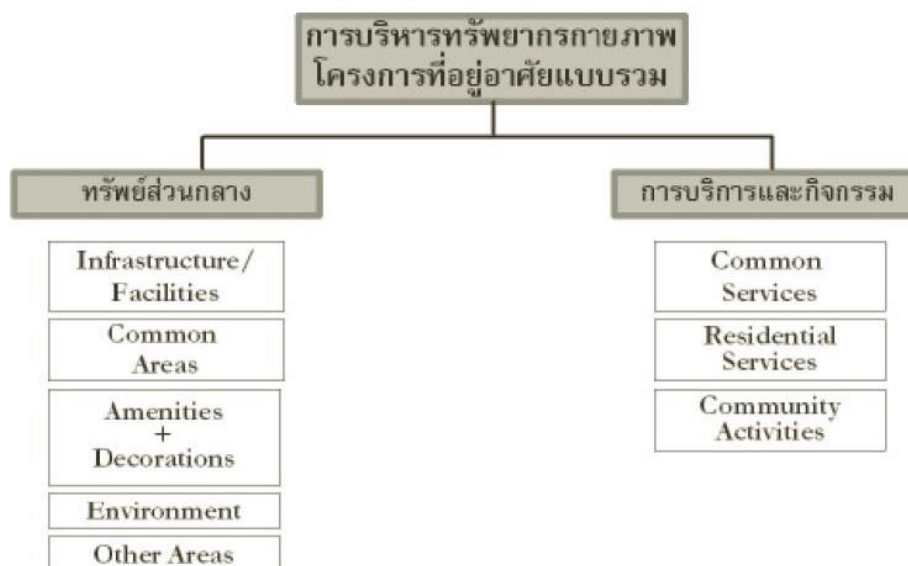
จากการศึกษาแนวคิดข้างต้นสรุปได้ว่า การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพให้เป็นไปตามแบบแผน และมีการดูแลรักษาอย่างเป็นระบบ จะส่งผลต่อการกำหนดเกณฑ์ของคุณภาพการบริหารอพาร์ทเมนต์ และส่งผลต่อคุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของลูกค้า เนื่องจากการบริหารทรัพยากรทางกายภาพให้ไม่เกิดปัญหานั้นควรวางแผนตั้งแต่ก่อนก่อสร้าง และหลังก่อสร้างเพื่อให้คุณภาพของอาคารสมบูรณ์และตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ทั้งนี้ยังสามารถเป็นปัจจัยในการตัดสินใจในการเลือกเข้าอยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายและสามารถควบคุมงบประมาณของผู้ประกอบการได้อย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย

#### 2.2.4 บริบทด้านกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม

ผศ.ดร.เสริชย์ โชติพานิช, แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพ สำหรับโครงการอยู่อาศัยรวม (อ้างใน สุธาสินี เทวรัณย์, 2558) ในการทำงานของ FM จะมีบทบาทในการจัดการดูแลอาคาร ซึ่งผลที่ได้จะเป็นผลงานซึ่งมีความสัมพันธ์กับผลงานขององค์กรที่เกิดขึ้น ซึ่งหน้าที่หลักคือต้องการลดค่าใช้จ่ายโดยยังคงประสิทธิภาพได้เท่าเดิมหรือเพิ่มขึ้นแต่ต้นทุนด้านการดูแลมีค่าใช้จ่ายต่ำที่สุด ในการบริหารจัดการโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม ซึ่งมีจำนวนห้องพักที่หลายครัวเรือนอาศัยอยู่ร่วมกัน ต้องมีการจัดการที่เป็นระบบและสร้างความสะดวกให้กับผู้อยู่อาศัยแบ่งได้เป็น 2 ส่วน ตามประเภทของการครอบครอง ได้แก่ทรัพย์สินส่วนบุคคล และ ทรัพย์สินส่วนกลาง ในกฎหมายก็มีการระบุให้มีการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี สามารถแบ่งทรัพย์สินส่วนกลางได้เป็น 4 กลุ่ม

- 1) ระบบสาธารณูปโภค คือระบบของอาคารทางกายภาพเช่นทางเท้า ถนน ระบบระบายน้ำ ระบบรักษาความปลอดภัยและแสงสว่าง และระบบของอาคารที่จะแบ่งเป็นระบบลิฟต์ ระบบสุขาภิบาล เป็นต้น
- 2) พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่อำนวยความสะดวกในโครงการ เช่นทางเดินอาคาร โถงลิฟต์ ที่จอดรถยนต์ บริเวณโดยรอบของอาคาร
- 3) สิ่งแวดล้อมรอบโครงการ เช่น คู คลอง สิ่งแวดล้อมทั้งอากาศ ทัศนียภาพ สัตว์และแมลงต่าง ๆ
- 4) พื้นที่อื่น ๆ จุดบริการรถรับส่ง

แผนภูมิที่ 2.5 ขอบเขตความรับผิดชอบ



ที่มา : แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพ สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม,  
ผศ.ดร.เสริชัย โชติพานิช (2550).

จากการศึกษาเกี่ยวกับการบำรุงรักษาคุณภาพ พบว่าการบำรุงรักษาเป็นส่วนสำคัญมากสำหรับอาคารในรูปแบบอพาร์ทเมนต์ เนื่องจากเป็นที่พักอาศัยที่มีผู้พักอาศัยจำนวนมาก ซึ่งในกรณีที่ไม่ได้มีการบำรุงรักษาจะเกิดความทรมานและชำรุด อันจะนำมาซึ่งความเดือนร้อนและคุณภาพชีวิตต่อผู้พักอาศัย และส่งผลต่อความพึงพอใจอีกด้วย จึงจำเป็นจะต้องมีการวางแผนในการบำรุงรักษาทั้งในระยะสั้นและระยะยาวในการดูแลรักษาคุณภาพอาคาร แต่การดูแลรักษาอาคารจำเป็นต้องใช้งบประมาณและค่าใช้จ่าย ทั้งค่าสาธารณูปโภคและค่าจ้างผู้ที่มาดูแลอาคาร ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ควรที่จะแบ่งงบประมาณไว้สำหรับการวางแผนดูแลบำรุงรักษาอาคาร ซึ่งจากแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวกับคุณภาพอาคารจะสามารถสรุปได้ว่าการทำความเข้าใจกับการแบ่งงบประมาณตามประเภทของ การบำรุงรักษาในแต่ละส่วนจะช่วยให้ประหยัดงบประมาณแต่ได้คุณภาพที่เท่าเดิม ซึ่งการแบ่งงบประมาณให้เพียงพอต่อการดูแล จะส่งผลให้อาคารมีคุณภาพที่สมบูรณ์ เหมาะสมปลอดภัย สะอาดเรียบร้อย และสัมพันธ์กับความต้องการของผู้พักอาศัยมากขึ้น



### 2.2.5 สภาพกายภาพของอาคารทเมนต์

ศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย และ ผศ.ดร. เสริชย์ โชติพานิช (2547 อ้างถึงใน ภาณุ สุวรรณอาศน์, 2556: 11) กล่าวว่าในการพิจารณาสภาพอาคารแบ่งเป็น 4 ส่วน ได้แก่

1) สภาพอาคารภายนอก พิจารณาจาก สภาพผิวผนังภายนอก หลังคา ช่องเปิดอาคาร เช่น หน้าต่าง ช่องแสง ช่องระบายอากาศ

2) สภาพอาคารภายใน พิจารณาจาก สภาพพื้น ผนังฝ้า เพดาน ประตู หน้าต่าง และช่องแสงภายในอาคารทั้งหมด

3) สภาพระบบประกอบอาคาร พิจารณาจาก สภาพของระบบประกอบอาคารต่าง ๆ ภายในอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟต์

4) สภาพสถานที่ พิจารณาจาก บริเวณโดยรอบอาคาร เช่น ที่ว่าง ถนน ทางเดิน สวน และรางระบายน้ำ

โดยมีเกณฑ์การพิจารณาสภาพอาคาร 3 ระดับ ได้แก่

1) สภาพดี คือ มีสภาพเรียบร้อย สวยงาม สมบูรณ์ใช้งานได้เต็มที่ ไม่มีปัญหาขัดข้องในการใช้งานและความปลอดภัย

2) สภาพปานกลาง คือ มีสภาพของวัสดุเป็นไปตามกาลเวลาและอายุการใช้งาน แต่ยังสามารถใช้งานได้ ไม่ชำรุด

3) สภาพทรุดโทรม คือ มีสภาพไม่สวยงาม ไม่สมบูรณ์ มีความเสียหาย มีปัญหาขัดข้องในการใช้งาน หรือมีความไม่ปลอดภัย

นอกจากนี้ ผศ.ดร. เสริชย์ โชติพานิช (2553) ยังกล่าวถึงองค์ประกอบทางด้านกายภาพของอาคาร (Building Components) ว่าสามารถแบ่งได้เป็น 4 ส่วน ตามอายุทางกายภาพและลักษณะการใช้งาน ได้แก่

1) เปลือก หรือผิวอาคาร (Building Shell) ได้แก่ ผนังอาคาร ช่องเปิด โครงสร้างอาคาร หลังคา ฯลฯ

2) ระบบประกอบอาคาร (Building Services) โดยทั่วไปประกอบด้วย ระบบไฟฟ้ากำลังปรับอากาศ สุขาภิบาล ป้อนน้ำ บำบัดน้ำเสีย ป้องกันอัคคีภัย ลิฟต์ ฯลฯ

3) ผนังภายในอาคาร (Fitting-out Elements) ได้แก่ ผนังระหว่างห้อง แฉกกัน ประตู ฝ้า เพดาน วัสดุตกแต่งผิว เป็นต้น

4) ครุภัณฑ์และอุปกรณ์สำนักงาน (Office Furnishings/ Fixtures/ Assets) แม้ว่าแต่ละองค์ประกอบ จะมีอายุทางกายภาพที่แตกต่างกัน แต่ก็จะต้องมีการควบคุม ตรวจสอบอยู่อย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นจากสภาพทรุดโทรม และปัญหาคุกคามที่ส่งผลต่อการใช้งาน และค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาที่จะตามมา

### 2.2.5.1 ความเสื่อมสภาพของอาคาร (Obsolescence)

ผศ.ดร. เสรีชัย โชติพานิช (2553 อ้างถึงใน ภาณุ สุวรรณอาศน์, 2556: 9-10) กล่าวถึงความเสื่อมสภาพของอาคาร หมายถึง ลักษณะของอาคารที่ไม่ตอบสนองต่อการใช้ประโยชน์ ส่งผลด้านลบทั้งที่เป็นรูปธรรมและนามธรรมต่อผู้ใช้อาคาร ความเสื่อมสภาพจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้อาคารต้องเลิกใช้งานก่อนอายุกายภาพ และมีมูลค่าลดลง ดังนั้นผู้บริหารทรัพยากรกายภาพ จึงมีหน้าที่ป้องกัน หรือแก้ไขความเสื่อมสภาพของอาคาร โดยความเสื่อมสภาพอาจเกิดได้จากหลายสาเหตุ ทั้งปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน ซึ่งความเสื่อมสภาพของอาคารจำแนกได้เป็น 3 ลักษณะได้แก่

1) ความเสื่อมสภาพเชิงกายภาพ (Physical Obsolescence) หมายถึง เกิดจากการชำรุดและทรุดโทรมของผิวเปลือกและโครงสร้างอาคาร เนื่องจากชำรุดของวัสดุ ระบบประกอบอาคาร และโครงสร้าง ทำให้ส่งผลให้ความทนทาน, ความแข็งแรง และความสวยงามของอาคารลดลง ซึ่งความเสื่อมสภาพเชิงกายภาพ แบ่งได้เป็น 2 ลักษณะคือ ความทรุดโทรมและชำรุด ที่แก้ไขได้ด้วยการ ปรับปรุงหรือซ่อมแซมแก้ไข กับโครงสร้างของอาคาร ซึ่งหากเกิดความชำรุดจนไม่สามารถซ่อมแซมได้ ก็จำเป็นต้องเลิกใช้งาน เนื่องจากความปลอดภัย

2) ความเสื่อมสภาพเชิงการใช้งาน (Functional Obsolescence) ซึ่งเป็นการเสื่อมสภาพของอาคารที่เกิดจากการไม่ตอบสนองกับการใช้งานในปัจจุบัน เช่นรูปทรง ขนาด การรองรับการใช้งานพื้นที่ที่เพียงพอ สามารถเกิดได้จากหลายสาเหตุ เช่น พหุกิจกรรมและความต้องการในการใช้งานพื้นที่ที่เปลี่ยนไป, อาคารไม่สามารถรองรับเทคโนโลยีอาคารใหม่ๆได้ อาจแก้ไขได้โดยดัดแปลง ต่อเติมอาคารเดิม ขนาดพื้นที่ ระบบประกอบอาคาร ให้สอดคล้องกับการใช้งานและความต้องการในปัจจุบัน

3) ความเสื่อมสภาพเชิงเศรษฐศาสตร์ (Economic/Financial Obsolescence) เป็นการเสื่อมสภาพที่เกิดจากปัจจัยภายนอก เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของ เศรษฐกิจ สังคม กฎหมาย การเปลี่ยนแปลงสภาพภายนอกเช่น สาธารณูปโภค รูปแบบความนิยม ฯลฯ ซึ่งไม่สามารถควบคุมได้ และคาดการณ์ได้ยาก ส่งผลเสียหายอย่างมากและรุนแรง

## 2.3 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้พื้นที่และคุณภาพชีวิต

### 2.3.1 ความหมายของคุณภาพชีวิต

สุนทร สวงวงศ์วิจิตร (2559: 18) กล่าวถึงแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพชีวิตไว้ว่า คุณภาพชีวิต หมายถึง สภาพความเป็นอยู่ของบุคคล ทางด้านร่างกาย อารมณ์ สังคม ความคิดและจิตใจ ซึ่งรวมทุกด้านของชีวิตไว้หมด โดยจะสามารถแสดงมิติต่างๆของคุณภาพชีวิตไว้ได้ดังนี้ คือ

1. สิ่งซึ่งบอกคุณภาพชีวิตด้านร่างกาย คือ อาหาร น้ำ เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย สุขภาพอนามัย พลังงาน การออกกำลังกาย สิ่งอำนวยความสะดวกในครอบครัว และการประกอบอาชีพ
2. สิ่งซึ่งบอกคุณภาพชีวิตด้านอารมณ์ คือ การพักผ่อนหย่อนใจที่มีคุณภาพ ประโยชน์ ความนิยม ชมชอบในศิลปวัฒนธรรมของท้องถิ่น ความสัมพันธ์ที่อบอุ่นในครอบครัวและในชุมชน ความรักและความเป็นเจ้าของที่มีต่อคณะ
3. สิ่งซึ่งบอกคุณภาพชีวิตด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ คือ ภาวะแวดล้อมที่บริสุทธิ์สะอาด และเป็นระเบียบ ปราศจากมลภาวะ ในดิน น้ำ อากาศและเสียง มีทรัพยากรที่จำเป็นแก่การดำรงชีวิตและคมนาคมที่สะดวก
4. สิ่งซึ่งบอกคุณภาพชีวิตด้านสภาพแวดล้อมทางวัฒนธรรม คือ โอกาสในการศึกษาและประกอบอาชีพที่เท่าเทียมกัน การมีส่วนร่วมในกิจกรรมสาธารณะ ความปลอดภัยในคุณภาพชีวิต ร่างกายและทรัพย์สิน การปกครองที่ให้สิทธิเสรีภาพและความเสมอภาค ความเป็นธรรมด้านรายได้ และทางสังคม ความร่วมมือร่วมใจในสังคม ความเป็นระเบียบวินัย มีความเห็นอกเห็นใจกันและกัน และมีค่านิยมที่สอดคล้องกับหลักธรรมศาสนา
5. สิ่งซึ่งบอกคุณภาพชีวิตด้านความคิด คือ ความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับโลก ชีวิต ชุมชน การศึกษา วิชาอาชีพ ความสามารถในการป้องกันแก้ไขปัญหาต่างๆ ของตัวเอง ครอบครัวและชุมชน การเป็นที่ยอมรับของชุมชน การสร้างความสำเร็จด้วยตนเอง การยอมรับตัวเอง การมีเป้าหมายในชีวิตที่เหมาะสม

### 2.3.2 ลักษณะหรือคุณสมบัติที่พึงอาศัยที่เหมาะสมต่อการดำรงชีวิต

อิสระ อินทร์ยา (2546: 17) กล่าวว่า ลักษณะหรือคุณสมบัติที่พึงอาศัยที่เหมาะสมต่อการดำรงชีวิต ควรเป็น สถานที่ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการทั้งร่างกายและจิตใจได้ดังนี้ตอบสนองความต้องการทางร่างกาย เพื่อความเหมาะสมในการดำรงชีวิตและประกอบกิจกรรมต่างๆ นอกจากขนาดและองค์ประกอบของพื้นที่ ใช้งานที่เหมาะสมแล้วลักษณะหรือคุณสมบัติของที่พึงอาศัยที่เหมาะสมควรมีมาตรฐานด้านสภาวะความน่าสบายดังนี้

1. การถ่ายเทอากาศที่ดีเพื่อให้มีอากาศบริสุทธิ์และไม่เกิดความชื้น ควรมีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ปิดล้อมอาคาร
2. อุณหภูมิ อุณหภูมิที่เหมาะสมควรเป็นที 71.5 องศาฟาเรนไฮต์ ความชื้นสัมพัทธ์ ร้อยละ 20-50
3. แสงสว่าง ต้องมีแสงสว่างเพียงพอ เพื่อความสะดวกในการทำงาน ปริมาณความสว่างเหมาะสมไม่เป็นอันตรายต่อดวงตา

4. ปราศจากสิ่งรบกวนอื่นๆที่ก่อให้เกิดความรำคาญ และหากมีสิ่งรบกวนอย่างต่อเนื่องและยาวนานอาจ ก่อให้เกิดอันตรายต่อร่างกายและจิตใจได้ สิ่งรบกวนเหล่านี้ เช่น เสียง ฝุ่นละออง กลิ่น คิววัน

### 2.3.3 ความพึงพอใจ

1. Maynard W. Shelly (1975) ความพึงพอใจ คือ ความรู้สึก แบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ ความรู้สึกในทางบวกและความรู้สึกในทางลบ ความรู้สึกในทางบวกเป็นความรู้สึกที่เมื่อเกิดขึ้นแล้วทำให้เกิดความสุข ความสุขนี้เป็นความสุขที่แตกต่างจากความรู้สึกทางบวกอื่นๆ กล่าวคือเป็นความรู้สึกที่มีระบบย้อนกลับความสุขสามารถทำให้เกิดความสุขหรือความรู้สึกทางบวกอื่นๆ ความรู้สึกทางลบ ความรู้สึกทางบวกและความสุขที่มีความสัมพันธ์กันอย่างสลับซับซ้อนและระบบความสัมพันธ์ของความรู้สึกทั้งสามนี้เรียกว่า ระบบความพึงพอใจ

2. Schiffman และ Kanuk (อ้างถึงใน ฉัตยาพร, 2550) กล่าวว่าทัศนคติ หมายถึง ความโน้มเอียงที่บุคคลเรียนรู้เพื่อให้มีพฤติกรรมที่สอดคล้องกับลักษณะที่พึงพอใจหรือไม่พึงพอใจที่มีต่อสิ่งใดสิ่งหนึ่ง โดยทัศนคติของบุคคลจะสะท้อนมุมมองที่เขามีต่อสิ่งแวดล้อมต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นคน สิ่งของ สถานการณ์ หรือสถาบัน

#### 2.3.3.1 ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้เช่า

สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (2551) กล่าวว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเช่า อพาร์ทเมนต์และความพึงพอใจของผู้เช่า คือ ทำเลที่ตั้ง ความสะดวกในการเดินทาง สภาพแวดล้อม รูปแบบของอพาร์ทเมนต์ ความสะอาด สิ่งอำนวยความสะดวกค่าเช่า และระบบรักษาความปลอดภัย ตามลำดับ

ทวีเกียรติ พิตรปรีชา (2538) กล่าวว่า อพาร์ทเมนต์สำหรับผู้มีรายได้น้อย ผู้เช่าให้ความสำคัญกับค่าเช่า ความสะดวก สิ่งอำนวยความสะดวก สิ่งแวดล้อม ตามลำดับ

เฉลิมรัตน์ นราแก้ว (2548) ศึกษาปัจจัยในการเลือกและความพึงพอใจอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขต ดินแดง: กรณีศึกษา อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าถนนประชาสงเคราะห์ กรุงเทพมหานคร พบว่า ผู้เช่าที่กำลังศึกษาจะเลือกที่อยู่อาศัยจากขนาดห้องพักเนื่องจากราคาเช่า เป็นปัจจัยสำคัญส่วนผู้เช่าที่เป็นวัยทำงานจะให้ความสำคัญกับความปลอดภัยเป็นหลัก

สุชาดา สนธยางกุล (2550) ศึกษาความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่าอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า: กรณีศึกษา บริเวณถนนอ่อนนุช พบว่า นอกจากทำเลเช่าอาศัยแล้วผู้เช่ายังต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆอีกด้วย ดังนั้น การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นสิ่งที่ผู้ลงทุนอพาร์ทเมนต์ต้องมีให้ผู้เช่า เพื่อทำให้ผู้เช่ามีความพึงพอใจและเช่าอาศัยอยู่ต่อไป

ชนัญญา ประดิษฐารมณ (2559) ศึกษาเรื่องแนวทางการบริหารจัดการอพาร์ทเมนต์สำหรับกลุ่มคนงาน โรงงาน กลุ่มนิสิตนักศึกษาและกลุ่มพนักงานบริษัท: กรณีศึกษา อพาร์ทเมนต์ในเขตลาดกระบัง เขตบางกะปิ และเขตดินแดง พบว่า ปัญหาที่มีผลกระทบต่อความพึงพอใจของผู้พักกลุ่มตัวอย่างมีทั้งหมด 3 ด้าน ได้แก่ ปัญหาด้านกายภาพด้านผู้เช่า และการบริหารจัดการ โดยเกณฑ์การวัดระดับความพึงพอใจแตกต่างกันจะขึ้น อยู่กับกลุ่มลูกค้า นิสิตนักศึกษา, พนักงานโรงงาน, พนักงานบริษัท

จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้เช่าทั้งหมด จึงสรุปได้ว่า ปัจจัยที่มีผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้เช่าขึ้นขึ้นอยู่กับกลุ่มผู้เช่าที่แตกต่างกันออกไปตามทำเลที่ตั้ง และระดับราคาของอพาร์ทเมนต์ สังคมและสภาพแวดล้อม ซึ่งระดับของคุณภาพชีวิตจะต้องสัมพันธ์และตอบสนองกันระหว่าง กลุ่มผู้เช่าอาศัย ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย และระดับความพึงพอใจ

#### 2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง แก้ปัญหา และการจัดการกายภาพที่อยู่อาศัย

มาลี แซ่ตั้ง (2552) ศึกษาเรื่องแนวทางการจัดการอพาร์ทเมนต์ระดับราคาสูงในเมืองสมุทรสาคร : กรณีศึกษาอพาร์ทเมนต์ AAA พบว่าแนวทางการจัดการอพาร์ทเมนต์สมควรให้ความสำคัญกับกายภาพ, สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการเนื่องจากมีผลต่อการตัดสินใจของผู้เช่าอาศัย โดยที่ไม่ได้เน้นแต่เป้าหมายด้านการเงินแต่เป็นการวางแผนโดยใช้กลยุทธ์คือกระบวนการจัดการประกอบด้วย การวางแผน การจัดการองค์กร การสั่งการ การควบคุม และการประเมินผล โดยคำนึงถึงปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายในและภายนอกองค์กร อีกทั้งให้ความสำคัญกับปัญหา ในการปรับตัวก่อนและหลังเพื่อให้ตอบสนองความพึงพอใจของกลุ่มผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ จึงสามารถนำข้อสรุปในงานวิจัยเกี่ยวกับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก และแนวทางการบริหารจัดการ มาพิจารณาถึงรูปแบบและสาเหตุของปัญหาที่คล้ายคลึงกันในเชิงกายภาพ

ดุลย์วิทย์ ดิกุล (2543) ศึกษาเรื่องการจัดประโยชน์ที่ดินของวัดดอนเพื่อที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัดวัดดอนพม่า พบว่าชุมชนวัดดอนพม่าไม่มีความมั่นคงในการอยู่อาศัย เนื่องจากเป็นการพึ่งพากันระหว่างชุมชนและวัด เพราะฉะนั้นการจัดประโยชน์จะขึ้นอยู่กับเจ้าอาวาสหรือผู้ดูแลชุมชน และไม่มีระยะเวลาอยู่อาศัยที่ชัดเจนเช่น 1 หรือ 3 ปี และมีการอนุญาต จากเจ้าอาวาสว่าถ้าทางวัดต้องการใช้พื้นที่ต้องย้ายออกภายใน 30 ปี ฉะนั้นจึงจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องมีการจัดการชุมชนให้พัฒนา ไปในทิศทางที่มั่นคงเพื่อลดความเสี่ยงในการอยู่อาศัยต่อไป ซึ่งการเก็บข้อมูลเชิงพื้นที่ของที่ดินของวัดดอน

พม่า ใช้การมีส่วนร่วมกับชุมชนในการวางแผนผัง และสเก็ช เพื่อให้เห็นถึงพฤติกรรมการใช้งานจริงในพื้นที่ เพื่อหาแนวทางการพัฒนาพื้นที่ จึงนำแนวทางการเก็บข้อมูลมาปรับใช้กับงานวิจัยในครั้งนี้

ชญัญญา ประดิษฐารมณ (2559) ศึกษาเรื่องแนวทางการบริหารจัดการอพาร์ทเมนต์สำหรับกลุ่มคนงานโรงงาน กลุ่มนิสิตนักศึกษาและกลุ่มพนักงานบริษัท : กรณีศึกษา “ อพาร์ทเมนต์ในเขตลาดกระบัง เขตบางกระปิ และ เขตดินแดง พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการบริหารจัดการได้แก่ 1.อพาร์ทเมนต์ควรอยู่ใกล้กับแหล่งงานแหล่งศึกษา และมีสิ่งอำนวยความสะดวกตามกลุ่มผู้เข้าพัก โดยผู้เช่าจะให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้ง ราคาค่า สิ่งอำนวยความสะดวก ตามลำดับ 2.การบริหารจัดการอพาร์ทเมนต์ โดยการรับผิดชอบงานระดับบริหาร เช่น การกำหนดนโยบายการจัดการจัดหาผู้บริหารอาคารเป็นหน้าที่ ของผู้ประกอบการ งานระดับการจัดการเพื่อดำเนินงานให้เป็นไปตามแผน โดยเป็นการเก็บข้อมูลด้านพฤติกรรมผู้พักอาศัย โดยการใช้แบบสอบถาม เพื่อวัดระดับความพึงพอใจ และการเก็บข้อมูลด้านการบริหารจัดการทั้งหมดของอพาร์ทเมนต์ เพื่อหาความสัมพันธ์ด้านความพึงพอใจและการบริหารจัดการ โดยสามารถนำผลการศึกษาบางส่วนที่เกี่ยวกับกายภาพของอพาร์ทเมนต์ และลักษณะการบริหารจัดการมาปรับใช้เรื่องการสร้างตัวแปรที่เกี่ยวข้อง และการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของปัญหาเชิงกายภาพ

สุรพงศ์ อัครวานันท์ (2535) ได้ทำการศึกษาเรื่องรูปแบบการตั้งถิ่นฐานของผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ผลการศึกษาพบว่า ผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จะเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งอยู่ใกล้กับโรงงานที่ตนทำงานอยู่โดยการเช่าที่อยู่อาศัยจะมีระยะห่างจากโรงงานอุตสาหกรรมเป็นรัศมี 1 กิโลเมตร ซึ่งเป็นระยะทางที่สะดวกในการเดินทางไป-กลับเพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และมักจะอาศัยอยู่กับกลุ่มที่ตนเองรู้จักหรือกลุ่มที่มาจากภูมิลำเนาเดียวกัน มักจะเลือกที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูกที่สุดโดยไม่คำนึงถึงสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจากต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในด้านการใช้จ่ายใช้สอยก็เลือกซื้อเครื่องอุปโภคบริโภคจากตลาดหรือร้านค้าที่ตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งที่อยู่อาศัย ผู้วิจัยจึงเห็นว่าการศึกษาเรื่องที่อยู่อาศัยในกลุ่มประชากรเดียวกัน จึงมีการนำแนวคิด ทฤษฎีบางส่วน และข้อสรุปในงานวิจัยเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้พักอาศัย ว่ามีลักษณะอย่างไร และสอดคล้องกับงานวิจัยในครั้งนี้หรือไม่

สุธาสนี เทวารัณย์ (2558) ได้ทำการศึกษาเรื่องแนวทางการจัดการพื้นที่อพาร์ทเมนต์ที่เป็นสวัสดิการสำหรับพนักงานปฏิบัติการเพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้พื้นที่: กรณีศึกษา หอพักโรงงานแปรรูปอาหารในเขตอุตสาหกรรม ภาคกลางของประเทศไทย ซึ่งพบว่ารูปแบบการจัดการพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย ไม่สอดคล้องกับพฤติกรรมของพนักงาน ในเชิงกายภาพและจิตวิทยา

ได้แก่ 1.ขาดความเป็นส่วนตัว 2.ความรู้สึกอึดอัดจากการใช้พื้นที่ 3.ลักษณะกายภาพ, เฟอร์นิเจอร์ไม่เหมาะสม 4. ความรู้สึกไม่ปลอดภัยจากลักษณะกายภาพและการออกแบบ 5. จำนวน, ขนาดห้องน้ำไม่เพียงพอ 6. รูปแบบเฟอร์นิเจอร์ไม่สอดคล้องกับขนาดห้องพัก โดยในการศึกษาเพื่อหาแนวทาง ใช้การวางแผนผังเพื่อเก็บข้อมูลเชิงพฤติกรรม รวมถึงการสัมภาษณ์เพื่อสอบถามถึงปัญหาในการพักอาศัย กับผู้พักอาศัยและผู้บริหารจัดการโครงการ และสรุปผลด้วยการเทียบกับทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ ให้ตรงกับกายภาพและจิตใจของผู้พักอาศัย และเสนอแนวทางการออกแบบในรูปแบบแผนผังภายในห้องและการวางเฟอร์นิเจอร์ ผู้วิจัยจึงนำวิธีการเก็บข้อมูล และวิธีการเสนอแนะมาประยุกต์ใช้กับแนวทางการเก็บข้อมูลกับกายภาพของอพาร์ทเมนต์ เพื่อที่จะเสนอการปรับปรุงกายภาพของอพาร์ทเมนต์ให้สอดคล้องกับการใช้งาน และแก้ปัญหาเชิงกายภาพได้ในระยะยาว



### บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้เป็นการศึกษาการปรับปรุงและแก้ไขปัญหาเชิงกายภาพของอพาร์ทเมนต์ โดยรอบนิคมอุตสาหกรรมนวนคร กรณีศึกษา: หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า จังหวัดปทุมธานี โดยศึกษาสภาพกายภาพอาคาร, การบริหารจัดการ และปัญหาที่เกิดกับอพาร์ทเมนต์ เพื่อให้ครอบคลุมกับวัตถุประสงค์ ผู้วิจัยจึงกำหนดกรอบแนวคิด, ระเบียบวิธีวิจัย และขั้นตอนในการดำเนินงานวิจัยดังนี้

- 3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย (Conceptual Framework)
- 3.2 ระเบียบวิธีวิจัย
- 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.4 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย
- 3.5 การเลือกกลุ่มตัวอย่างและพื้นที่ศึกษา
- 3.6 คำตอบในงานวิจัย
- 3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล
- 3.8 การนำเสนอผลการศึกษา
- 3.9 แผนการดำเนินงาน

#### 3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย (Conceptual Framework)

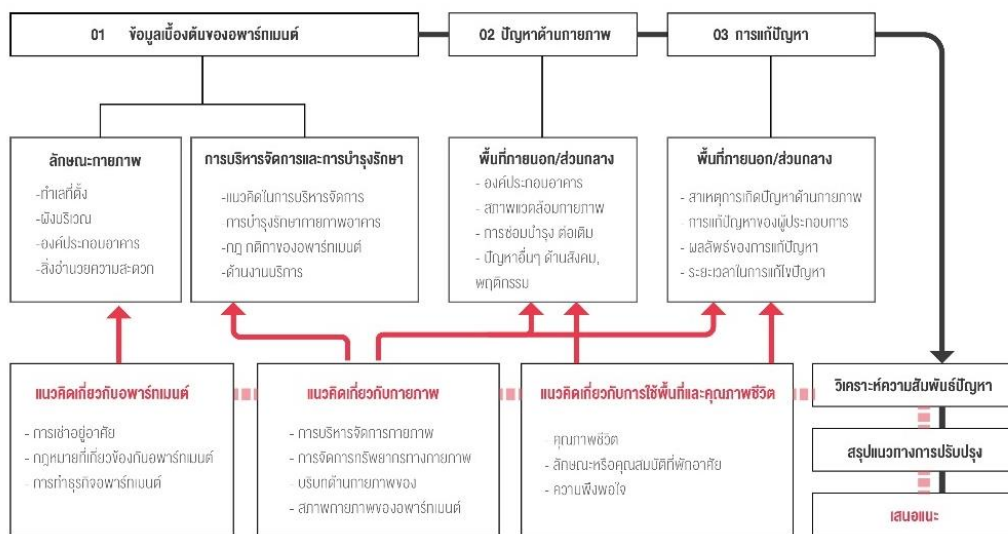
จากการศึกษาแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องและการลงพื้นที่สำรวจพื้นที่เพื่อรวบรวมข้อมูลเบื้องต้นของหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่าทำให้ผู้วิจัยนำแนวคิดต่างๆ มาผนวกเข้ากับการแยกแยะและลำดับขั้นตอนของข้อมูล และจัดทำเป็นกรอบแนวความคิด เพื่อให้เห็นถึงความสัมพันธ์ของข้อมูลที่จำเป็นในงานวิจัย และนำข้อมูลที่ได้สนองกับวัตถุประสงค์และนำมาซึ่งข้อเสนอแนะการปรับปรุงและแก้ไขปัญหาเชิงกายภาพแก่ผู้ประกอบการ โดยมีการออกแบบกรอบความคิดในการวิจัยเป็น 3 ลำดับดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของอพาร์ทเมนต์ ได้แก่ข้อมูลด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์และข้อมูลด้านการบริหารจัดการ ตามแนวคิดที่เกี่ยวกับอพาร์ทเมนต์และกายภาพ พร้อมทั้งเก็บข้อมูลเกี่ยวกับสาเหตุและผลกระทบของปัญหาด้านกายภาพในอพาร์ทเมนต์
2. ข้อมูลด้านปัญหาเชิงกายภาพ เพื่อจำกัดข้อมูลในพื้นที่ของอพาร์ทเมนต์ว่าเกิดปัญหาอะไรบ้าง โดยนำทฤษฎีที่เกี่ยวกับกายภาพอาคารและการใช้พื้นที่ เพื่อกำหนดตัวแปรและนำไปสู่การศึกษาประเด็นปัญหาทั้งหมด



3. การแก้ปัญหา ซึ่งจะนำข้อมูลจากการศึกษาปัญหาเชิงกายภาพ พิจารณาร่วมกับแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับกายภาพและการใช้พื้นที่ มาวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของปัญหาเพื่อให้เห็นถึง สาเหตุและวิธีการและผลลัพธ์แก้ปัญหาของผู้ประกอบการ เพื่อที่จะนำไปวิเคราะห์และสรุปการแก้ไขปัญหาเชิงกายภาพของอพาร์ทเมนต์ โดยมีกรอบแนวคิดดังแผนภูมิที่ 3.1

แผนภูมิที่ 3.1 กรอบความคิดในงานวิจัย



ที่มา : ผู้วิจัย

### 3.2 ระเบียบวิธีวิจัย

ตารางที่ 3.1 ตารางแสดงระเบียบวิธีวิจัย

| วัตถุประสงค์   | ตัวแปรหลัก   | ตัวแปรรอง  | วิธีดำเนินงานวิจัย  |   |  |
|--|--|--|---|---|--|
|  |  |  | เครื่องมือ  | กลุ่มประชากร  | คำตอบในงานวิจัย  |
| 1. เพื่อศึกษาสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยของพนักงานโรงงานในโครงการอพาร์ทเมนต์เช่าของภาคเอกชนโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมนวนคร | สภาพกายภาพอพาร์ทเมนต์  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ทำเลที่ตั้ง</li> <li>- ผังบริเวณและพื้นที่รองรับข้าง</li> <li>- องค์ประกอบด้านกายภาพ</li> <li>- พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- การสังเกตและสำรวจ (ลักษณะอาคาร)</li> <li>- การถ่ายรูปเก็บข้อมูล</li> <li>- แผนที่, แบบประเมิน</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- รูปถ่าย</li> <li>- ความถี่ (วัน, เวลา)</li> <li>- อพาร์ทเมนต์</li> <li>- พื้นที่</li> <li>- ผู้ดูแลอพาร์ทเมนต์</li> <li>- ผู้พักอาศัย</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าตอบเชิงคุณภาพ</li> <li>- รูปภาพ</li> <li>- ตาราง</li> <li>- แผนภูมิ</li> <li>- แผนที่อพาร์ทเมนต์</li> </ul>  |
|  | การบริหารจัดการและบำรุงรักษา   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- แนวคิดในการบริหารจัดการ</li> <li>- การบำรุงรักษาภายนอก</li> <li>- กฎ กติกาของอพาร์ทเมนต์</li> <li>- คำนงนบริการ</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- การสัมภาษณ์แบบไม่เป็นทางการ</li> </ul>   |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าตอบเชิงปริมาณ</li> <li>- ตาราง</li> <li>- แผนภูมิ</li> <li>- ค่าเฉลี่ย (Mean)</li> <li>- ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD)</li> </ul>   |
|  | ประเด็นปัญหาด้านกายภาพ   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปัญหาภายนอก</li> <li>- องค์ประกอบอาคาร</li> <li>- สภาพแวดล้อม</li> <li>- การซ่อมบำรุงและต่อเติม</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปัญหาอื่นๆ</li> </ul>  |   |  |
| 2. เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของความหนาแน่นการวางตัวอาคารกับพฤติกรรมอยู่อาศัยของผู้เช่าที่พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. สภาพกายภาพอพาร์ทเมนต์</li> <li>2. การบริหารจัดการและบำรุงรักษาอพาร์ทเมนต์</li> <li>3. การเปรียบเทียบประเด็นปัญหาจากแบบประเมิน</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทำเลที่ตั้ง</li> <li>2. ผังบริเวณและพื้นที่รองรับข้าง</li> <li>3. องค์ประกอบด้านกายภาพ</li> <li>4. พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก</li> <li>5. แนวคิดในการบริหารจัดการ</li> <li>6. การบำรุงรักษาภายนอก</li> <li>7. กฎ กติกาของอพาร์ทเมนต์</li> <li>8. คำนงนบริการ</li> <li>9. ประเด็นปัญหาภายนอก</li> <li>10. สาเหตุของปัญหาภายนอก</li> </ol> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- การสังเกตและสำรวจ</li> <li>- การถ่ายรูปเก็บข้อมูล</li> <li>- แผนที่, แบบประเมิน</li> <li>- การสัมภาษณ์เชิงลึก</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- รูปถ่าย</li> <li>- ตาราง</li> <li>- แผนที่อพาร์ทเมนต์</li> <li>- ผู้ประกอบการ</li> <li>- ผู้อยู่อาศัย</li> <li>- ผู้ดูแลอพาร์ทเมนต์</li> <li>- ผลการประเมิน</li> <li>- ปัญหาด้านกายภาพ</li> <li>- วิธีการแก้ปัญหา</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าตอบเชิงคุณภาพ</li> <li>- ตาราง</li> <li>- การพรรณนา</li> <li>- ผลจากการเปรียบเทียบ</li> <li>- ผลจากการแปลผล</li> <li>- ค่าตอบเชิงปริมาณ</li> <li>- ตาราง</li> <li>- แผนภูมิ</li> <li>- ค่าเฉลี่ย (Mean)</li> <li>- ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD)</li> </ul> |
| 3. เพื่อศึกษาการปรับปรุงและแก้ไขปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์ให้แก่ผู้ประกอบการในการธุรกิจอพาร์ทเมนต์            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- แนวทางการจัดการกับปัญหาด้านกายภาพ</li> <li>- สาเหตุของปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ภายนอก</li> <li>- สภาพกายภาพภายนอกอาคาร</li> <li>- ทางเดินภายนอก</li> <li>- การต่อเติม</li> <li>- สภาพแวดล้อม</li> <li>- ส่วนกลาง</li> <li>- สภาพกายภาพภายใน</li> <li>- ทางเดินภายใน</li> <li>- การต่อเติม</li> <li>- งานระบบ</li> <li>- สภาพแวดล้อม</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- แผนที่</li> <li>- การสัมภาษณ์เชิงลึก</li> <li>- การวิเคราะห์และสรุปผล</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- อพาร์ทเมนต์</li> <li>- ปัญหาภายนอก</li> <li>- ผู้ประกอบการ</li> <li>- แนวคิด กฎ กติกา</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- แนวทางการปรับปรุงแก้ไขสภาพอพาร์ทเมนต์</li> <li>- รูปถ่ายเปรียบเทียบ</li> <li>- รูปแบบผังผัง</li> </ul>  |

ที่มา : ผู้วิจัย

### 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การวิจัยในครั้งนี้มุ่งเน้นในการศึกษาปัญหาสภาพที่เกิดขึ้นกับอพาร์ทเมนต์ เพื่อให้ทราบถึงการปรับปรุงและแก้ไขปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์ โดยมีเก็บข้อมูลดังนี้

### 3.3.1 การรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

ผู้วิจัยเริ่มทำการลงสำรวจบริเวณพื้นที่กรณีศึกษา และพื้นที่ศึกษาด้วยการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง บุคลากรในพื้นที่ โดยทำการลงพื้นที่ทั้งหมด 5 ครั้ง เพื่อสร้างความคุ้นชินกับบริบทของพื้นที่ โดยเริ่มจากภายในบริเวณกรณีศึกษา จนสามารถจำกัดพื้นที่และลงไปถึงพื้นที่อพาร์ทเมนต์ 5 แห่ง ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า จังหวัด ปทุมธานี ที่เป็นตัวอย่างในการเก็บข้อมูล

- 1) การลงพื้นที่สำรวจ เป็นการสังเกตลักษณะที่เกิดขึ้นโดยใช้การเก็บภาพ, สเก็ชแผนผังของอพาร์ทเมนต์ และการวิเคราะห์เบื้องต้น เกี่ยวกับลักษณะของการอยู่อาศัย สภาพกายภาพ และประเภทของปัญหาเบื้องต้น
- 2) การสัมภาษณ์กับเจ้าของอพาร์ทเมนต์หรือผู้เกี่ยวข้องกับการบริหารดูแล (พ่อบ้าน, แม่บ้าน, ผู้ดูแล ออฟฟิศสำนักงานสำหรับอพาร์ทเมนต์ที่มี) ในทุกอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในขอบเขตพื้นที่การศึกษา ซึ่งใช้แบบ สัมภาษณ์กึ่งโครงสร้าง (Semi-Structured Interview) ในการเก็บข้อมูลแบบปลายเปิด เพื่อสอบถามข้อมูลเบื้องต้นของอพาร์ทเมนต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับปัญหาและการแก้ปัญหาด้านกายภาพ
- 3) การสอบถามกลุ่มผู้อยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ โดยใช้การลงพื้นที่และสอบถามปลายเปิดเพื่อให้ผู้เช่าที่พักอาศัยได้แสดงทัศนคติที่มีต่ออพาร์ทเมนต์ ลักษณะปัญหา พฤติกรรมการอยู่อาศัย และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการอยู่อาศัยใน อพาร์ทเมนต์ที่ตนเลือก โดยเลือกจากบุคคลที่เข้าถึงได้และยินดีที่จะให้ข้อมูล
- 4) ออกหนังสือขออนุเคราะห์เก็บรวบรวมข้อมูล จากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อเป็นหลักฐานและมาตรฐานสำหรับใช้เก็บข้อมูล
- 5) ติดต่อผู้ให้ข้อมูลเพื่อกำหนดวัน เวลา
- 6) ลงพื้นที่เก็บข้อมูลด้วยเครื่องมือ ตามลำดับขั้นตอน และรวบรวมข้อมูลตามวัน เวลา และสถานที่ข้างต้น

### 3.3.2 การรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

ผู้วิจัยทำการรวบรวมข้อมูลเบื้องต้นจากด้วยแนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับอพาร์ทเมนต์ โดยแบ่งเป็น 3 หมวดได้แก่

- 1) แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับอพาร์ทเมนต์
- 2) แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับกายภาพอาคาร
- 3) แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวกับการใช้พื้นที่และคุณภาพชีวิต

นอกจากนี้ยังรวบรวมข้อมูลที่ได้จากเอกสารจากรัฐและเอกชน สื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือ เว็บไซต์ที่น่าเชื่อถือ

### ส่วนที่ 1 แบบสัมภาษณ์สำหรับสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพาร์ทเมนต์หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง (เบื้องต้น)

โดยทำการสัมภาษณ์เรื่องข้อมูลเบื้องต้นของพาร์ทเมนต์ ด้านการบริหารจัดการกายภาพ และปัญหาที่พบ โดยผู้วิจัยจะเข้าไปสำรวจอย่างไม่เป็นทางการก่อนเป็นเวลา 1 ครั้งเพื่อเก็บข้อมูลเบื้องต้นและสัมภาษณ์บุคคลโดยรอบพื้นที่ศึกษา หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลพาร์ทเมนต์ (พ่อบ้าน, แม่บ้าน, ผู้พักอาศัย) รวมถึงลักษณะการใช้ชีวิตทั่วไป และทำการเก็บภาพ วาดผังอาคารเพื่อที่จะสามารถนำไปวิเคราะห์ต่อไปกับเครื่องมือในส่วนอื่นๆ

#### ลักษณะกายภาพ

- 1) ลักษณะทางกายภาพของอาคาร (ทำเลที่ตั้ง, ทางสัญจร, สี, รูปแบบอาคาร)
- 2) อายุและขนาดของอาคาร
- 3) จำนวนห้องและระดับราคาของพาร์ทเมนต์
- 4) จำนวนครั้งในการปรับปรุง

#### ด้านการออกแบบ (จากการสังเกต)

- 1) รูปทรงอาคาร
- 2) ทางเท้า และทางเดินด้านหน้าอาคาร
- 3) ทางเดินภายในตัวอาคาร
- 4) ทางเข้าอาคาร
- 5) โถงบันได
- 6) พื้นที่ด้านหน้า (ที่จอดรถยนต์)
- 7) พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์
- 8) การต่อเติมอาคาร

#### แนวคิดในการบริหารจัดการ

- 1) การริเริ่มและแนวคิดในการทำธุรกิจพาร์ทเมนต์
- 2) ความแตกต่างและความโดดเด่นของพาร์ทเมนต์แต่ละหลัง
- 3) แนวโน้มการจัดการในอนาคต ระยะสั้น-ยาว
- 4) กฎ กติกา เฉพาะของแต่ละพาร์ทเมนต์

#### สิ่งอำนวยความสะดวกก่อนและหลังเข้าพัก

- 1) พื้นที่จอดรถยนต์, จักรยานยนต์, จักรยาน

- 2) ร้านค้า มีที่ประเภทและมีที่ร้าน
- 3) สำนักงานอพาร์ทเมนต์
- 4) ป้ายรถสาธารณะ, จักรยานยนต์รับจ้าง
- 5) การทำความสะอาด
- 6) การรักษาความปลอดภัย

### ปัญหาที่มักพบและอุปสรรคที่กำลังเผชิญ

- 1) ปัญหาทั้งหมดที่เกิดขึ้น เพื่อคัดแยกปัญหาด้านกายภาพ
- 2) สาเหตุและความถี่ของปัญหา

### แนวทางการรับมือและแก้ไขปัญหา

- 1) วิธีการรับมือกับปัญหาและปรับตัวของอพาร์ทเมนต์กับปัญหา

## ส่วนที่ 2 แบบสำรวจ และสังเกต

การเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างโดยการลงพื้นที่ภาคสนาม ด้วยการสำรวจและสังเกต การใช้งานพื้นที่และสภาพของอพาร์ทเมนต์ เพื่อสเก็ชแบบร่างอาคาร เพื่อใช้ในการเก็บข้อมูลด้านกายภาพอาคารและบริบทรอบข้าง และใช้แบบร่างอาคารในการหาความสัมพันธ์ระหว่างการใช้งานพื้นที่กับปัญหาด้านกายภาพที่เกิดขึ้นกับอพาร์ทเมนต์ โดยการใส่สีแทนการระบุตำแหน่งของพื้นที่ที่มีความสำคัญ หรือจุดที่เกิดปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อการใช้งานและการบริหารจัดการ และใช้แถบเส้นสีเพื่อแสดงตำแหน่งของพฤติกรรมด้านการใช้งานอาคาร ภายใต้อาณาเขตของพื้นที่ศึกษา รวมถึงระบุปริมาณของการใช้งานตามช่วงเวลาเร่งด่วน (Rush Hour) เพื่อศึกษาและดูพฤติกรรมการใช้พื้นที่ภายในพื้นที่ส่วนกลางและภายนอกอาคาร ของพื้นที่ศึกษาทั้ง 5 แห่ง และใช้การถ่ายภาพเพื่อให้เห็นข้อเท็จจริงต่างๆ รวมถึงใช้แบบประเมิน โดยสร้างเกณฑ์ขึ้นมาจากทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับกายภาพและข้อมูลการสำรวจพื้นที่ เพื่อสร้างหมวดและตัวแปรในการประเมินปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์

## ส่วนที่ 3 การสัมภาษณ์ด้วยคำถามปลายเปิดและปลายปิด

ใช้การสัมภาษณ์อย่างไม่เป็นทางการ เพื่อศึกษาพฤติกรรมและทำความเข้าใจการสภาพของปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นอย่างไม่แน่นอนกับการอยู่อาศัยลักษณะทางกายภาพของอพาร์ทเมนต์ทั้ง 5 แห่ง ที่แตกต่างกันในมุมมองของผู้พักอาศัย และผู้ดูแลอพาร์ทเมนต์ ที่เกิดขึ้นในบริเวณพื้นที่ส่วนกลางและภายนอกที่เกี่ยวข้องกับกายภาพของอาคาร

#### ส่วนที่ 4 แบบสัมภาษณ์สำหรับสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ (เชิงลึก)

โดยนำผลสรุปจากการประเมินสร้างแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง เพื่อสัมภาษณ์ข้อมูลเชิงลึกเกี่ยวกับแนวคิดในการบริหารจัดการอพาร์ทเมนต์ สิ่งอำนวยความสะดวกของอพาร์ทเมนต์ แนวทางในการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นกับอพาร์ทเมนต์ที่เหมาะสมในมุมมองของผู้ประกอบการ หรือข้อจำกัดในการแก้ปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อสภาพภาพของอพาร์ทเมนต์

#### 3.4 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

ในการจะได้มาซึ่งข้อมูลที่จะนำมาวิเคราะห์เพื่อให้ตอบสนองกับวัตถุประสงค์โดยได้กลุ่มข้อมูลที่นำเชื่อถือขึ้นจำเป็นต้องสร้างเครื่องมือในงานวิจัยที่ โดยผู้วิจัยได้มีลำดับขั้นตอนและวิธีในการสร้างเครื่องมือดังต่อไปนี้

1. การสำรวจพื้นที่ ( Review, Survey ) สร้างจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาสภาพภาพของอพาร์ทเมนต์และการวิเคราะห์พื้นที่เบื้องต้น โดยการลงพื้นที่ภาคสนาม เพื่อใช้ในการสำรวจพื้นที่อาคาร, บริบทของพื้นที่โดยรอบ ด้วยการสังเกตการณ์ ถ่ายภาพและสเก็ชแผนผังอาคาร โดยการใช้ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ในการจำลองแผนผังของอพาร์ทเมนต์ในอัตราส่วนที่ถูกต้อง (Autodesk: AutoCAD) และระบุตำแหน่ง ข้อมูลข้อเท็จจริงในพื้นที่และปัญหาที่พบ (Adobe: Illustrator) เพื่อเก็บข้อมูลด้านลักษณะกายภาพ, องค์ประกอบอาคาร สภาพของอาคาร และจัดทำแบบประเมินปัญหาด้านกายภาพ ในการประเมินปัญหาที่เกิดขึ้นกับกลุ่มตัวอย่าง

2. การทดสอบเบื้องต้น (Pre-Test) จากการสำรวจและสังเกตพื้นที่เบื้องต้น เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างมีประเด็นปัญหาที่แตกต่างกัน ผู้วิจัยจึงนำข้อมูลจากการเก็บข้อมูลเบื้องต้น, ข้อมูลเชิงกายภาพของอาคาร, องค์ประกอบอาคาร, พฤติกรรมผู้พักอาศัย ในรูปแบบของข้อมูลเชิงคุณภาพ (ตาราง, การสเก็ชแบบแปลน) ที่ได้จากการสำรวจเบื้องต้นมาปรับปรุงหัวข้อ, จัดหมวดหมู่ และตัวแปร โดยการตัดตัวแปรที่ไม่สามารถเก็บข้อมูลได้ เช่น ข้อมูลส่วนตัวของผู้พักอาศัย, การสอบถามเรื่องงบประมาณของอพาร์ทเมนต์, มาจัดทำใหม่ในรูปแบบของตารางและ แบบแปลนอาคารที่ครบถ้วนและแม่นยำยิ่งขึ้น ก่อนที่จะลงพื้นที่ไปเก็บข้อมูลอีกครั้ง อีกทั้งยังทดสอบแบบประเมินโดยการทดลองเก็บข้อมูลก่อน 1 วัน แล้วจึงนำข้อมูลมาตรวจสอบว่าสามารถเก็บข้อมูลได้ครบถ้วนตามตัวแปรที่กำหนด รวมถึงนำเกณฑ์และผลการประเมินสอบถามความคิดเห็นจากผู้ดูแลอพาร์ทเมนต์ว่ามีความคิดเห็น, เข้าใจตรงกับผู้วิจัยหรือไม่ ก่อนที่จะไปสำรวจพื้นที่ตามตัวแปรที่ปรับปรุง และเก็บข้อมูลให้ครบ 7 วัน

3. สัมภาษณ์ (Interview) การสัมภาษณ์มี 2 รูปแบบได้แก่ 1) การสัมภาษณ์ปลายเปิด-ปิด กับผู้ที่เกี่ยวข้องกับอพาร์ทเมนต์ รวมถึงผู้พักอาศัย โดยการจัดตัวแปรจากองค์ประกอบอาคาร และ

แนวคิดทฤษฎีด้านการบริหารจัดการ เพื่อให้ได้ข้อมูลอาคาร และความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้น

2) การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง โดยการสร้างแบบฟอร์มจากข้อมูลผลการศึกษา เพื่อสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเกี่ยวกับแนวทางการแก้ไขและจัดการกับปัญหา

### 3.5 การเลือกกลุ่มตัวอย่างและพื้นที่ศึกษา

1) ผู้ประกอบการหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการที่พักอาศัยใน หมู่บ้านนครชัยมงคล วิลล่า

2) กลุ่มผู้เช่าที่พักอาศัยภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า

3) อพาร์ทเมนต์ ในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า โดยผู้วิจัยมีเกณฑ์การกำหนดพื้นที่ศึกษาดังต่อไปนี้

3.1 แยกพื้นที่ที่มีกายภาพแตกต่างกันให้ชัดเจน (ประเภทของอาคาร, ลักษณะการใช้งานของอาคาร, กิจกรรมโดยรอบของอาคาร) ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 5 พื้นที่ได้แก่ (แผนภูมิที่ 3.2)

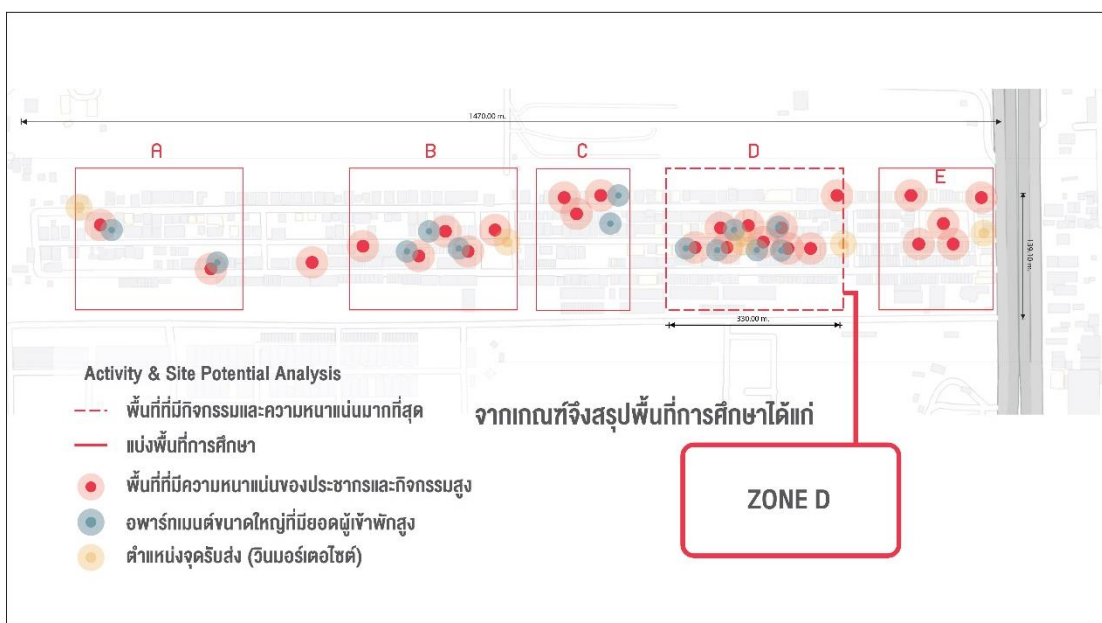
3.2 ศึกษาพื้นที่ที่มีกิจกรรมเกิดขึ้นมากที่สุด เนื่องจากมีสิ่งอำนวยความสะดวกกระจุกตัวอยู่เป็นจำนวนมากและเป็นพื้นที่ที่มีผู้คนพลุกพล่านและมีจำนวนอพาร์ทเมนต์ที่มีผู้เช่าอาศัยมากที่สุดในชุมชน

3.3 เป็นพื้นที่ที่อยู่ในพื้นที่ที่มีจุดรับส่งของการคมนาคมอยู่มากที่สุดในชุมชน (จักรยานยนต์รับจ้าง เนื่องจากเป็นสิ่งที่บ่งบอกได้ว่าการเข้า-ออกมากของคนในชุมชนและพื้นที่รอบนอก)

3.4 เป็นพื้นที่ที่สามารถสำรวจและเข้าไปเก็บข้อมูลได้โดยได้รับการอนุญาตจากผู้ประกอบการหรือผู้เกี่ยวข้อง

ซึ่งเกณฑ์การคัดเลือกข้างต้น เพื่อให้ได้มาซึ่งอพาร์ทเมนต์ที่มีศักยภาพสอดคล้องกับทฤษฎีเรื่องพฤติกรรมและการเช่าอพาร์ทเมนต์ของ อนุชา กุลวิสุทธิ์ (2556)

แผนภูมิที่ 3.2 แผนผังแสดงการแบ่งกายภาพพื้นที่ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า



ที่มา : ผู้วิจัย

จากการแบ่งพื้นที่ออกเป็น 5 พื้นที่ได้แก่พื้นที่ ( A,B,C,D,E ) แผนภูมิที่ 7.2 และจากเกณฑ์ที่กล่าวมาข้างต้นผู้วิจัยจึงได้เลือกพื้นที่ในการศึกษาเป็นพื้นที่ D ซึ่งมีการกระจุกตัวของที่พักอาศัยด้วยกันทั้งหมด 8 อาคาร และสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ทั้งหมด 5 อาคารได้แก่

- 1) ชัยมงคล เฟลส
- 2) ชัยมงคล แมนชั่น
- 3) ถาวรแมนชั่น
- 4) ภาณีแมนชั่น
- 5) แกรนด์ แมนชั่น

ผู้วิจัยจึงกำหนดให้อพาร์ทเมนต์ทั้ง 5 เป็นกลุ่มตัวอย่างที่จะเข้าไปทำการสำรวจและเก็บข้อมูลต่อไป

### 3.6 คำตอบในงานวิจัย

ผู้วิจัยทำการรวบรวมข้อมูล โดยการใช้เครื่องมือในการเก็บข้อมูลภาคสนาม ด้วยการสำรวจ, สัมภาษณ์ และสัมภาษณ์ โดยการเก็บข้อมูลจากอพาร์ทเมนต์ที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการรวบรวมข้อมูลด้านลักษณะการภาพของอพาร์ทเมนต์, การบริหารจัดการและบำรุงรักษา และปัญหาด้านกายภาพที่เกิดขึ้นกับอพาร์ทเมนต์ เพื่อศึกษาปัญหาและการแก้ปัญหาเบื้องต้นของอพาร์ทเมนต์โดยแยกคำตอบในงานวิจัยได้ดังนี้



### คำตอบเชิงคุณภาพ

1. ตารางเปรียบเทียบด้วยตารางและภาพลักษณะทางกายภาพของพาร์ทเมนต์
  - ลักษณะกายภาพของอพาร์ทเมนต์ จากการสังเกตและการเก็บรูปถ่าย
  - แนวคิดในการบริหารจัดการ, กฎเกณฑ์การอยู่ร่วมกันของอพาร์ทเมนต์
  - การวิเคราะห์ความสัมพันธ์และเปรียบเทียบตัวแปร
2. แผนผัง (จากการสำรวจ, สเก็ช) ของอพาร์ทเมนต์ทั้ง 5 หลัง
  - ลักษณะการวางผังของอพาร์ทเมนต์
  - ลักษณะการปรับเปลี่ยนกายภาพจากการแก้ปัญหาเบื้องต้น
3. การพรรณนาข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์และการสำรวจ
  - ข้อมูลทั่วไปด้านสภาพกายภาพของอาคาร, การดูแลรักษา
  - ข้อมูลเรื่องวิธีการแก้ปัญหาจากผู้ประกอบการ
  - ข้อมูลจากการสอบถามผู้พักอาศัยและผู้ดูแล

### คำตอบเชิงปริมาณ

1. ข้อมูลด้านความถี่ (Frequency), ค่าร้อยละ (Percentage), ค่าเฉลี่ย (Mean), ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD)
  - การให้คะแนนจากปัจจัยด้านปัญหากายภาพ
  - ความถี่จากการสำรวจปัญหาด้านระยะเวลา
  - ค่าเฉลี่ยจากแบบประเมิน

### 3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการรวบรวมผลการศึกษา โดยการเปรียบเทียบ แยกหมวดหมู่ของข้อมูล และวิเคราะห์หาข้อสำคัญในข้อมูล เพื่อที่จะสามารถสรุปและนำมาอภิปรายผล (Discussion) ในประเด็นเรื่องความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นระหว่างปัญหาด้านกายภาพกับพฤติกรรมผู้พักอาศัย และนำไปเสนอแนะวิธีการปรับปรุงและแก้ไขปัญหาลักษณะกายภาพของอพาร์ทเมนต์ที่เหมาะสม โดยมีวิธีการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้

1. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ จากการเปรียบเทียบผลการศึกษาและหาข้อสำคัญของประเด็นปัญหา ซึ่งเป็นการนำการรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 5 อาคารในรูปแบบของการบรรยาย รูปภาพ และแผนผัง และตัวแปรมาจำแนกหมวดหมู่ของข้อมูลและเปรียบเทียบ เพื่อให้

สามารถสรุปให้เห็นถึงประเด็นปัญหาและความสัมพันธ์โดยรวม (Crosstab) ของปัญหาด้านกายภาพที่เกิดขึ้นกับอพาร์ทเมนต์

2. วิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ โดยแบ่งเป็น ความถี่ (Frequency), ค่าร้อยละ (Percentage), ค่าเฉลี่ย (Mean), ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) ของการประเมินปัญหา ด้วยการเปรียบเทียบ และทำการวิเคราะห์เชิงพรรณนา เพื่อสรุปผลด้าน จุดแข็งและข้อจำกัดของและวิธีการแก้ปัญหาของแต่ละอพาร์ทเมนต์

3. การพิจารณาร่วมกันระหว่าง ข้อมูลที่ได้มาจากการแนวทางการแก้ไขปัญหาของผู้ประกอบการกับแนวคิด ทฤษฎี เพื่อที่จะนำมาซึ่งการปรับปรุงและแก้ไขปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์อย่างเหมาะสม และข้อเสนอแนะ

### 3.8 การนำเสนอผลการศึกษา

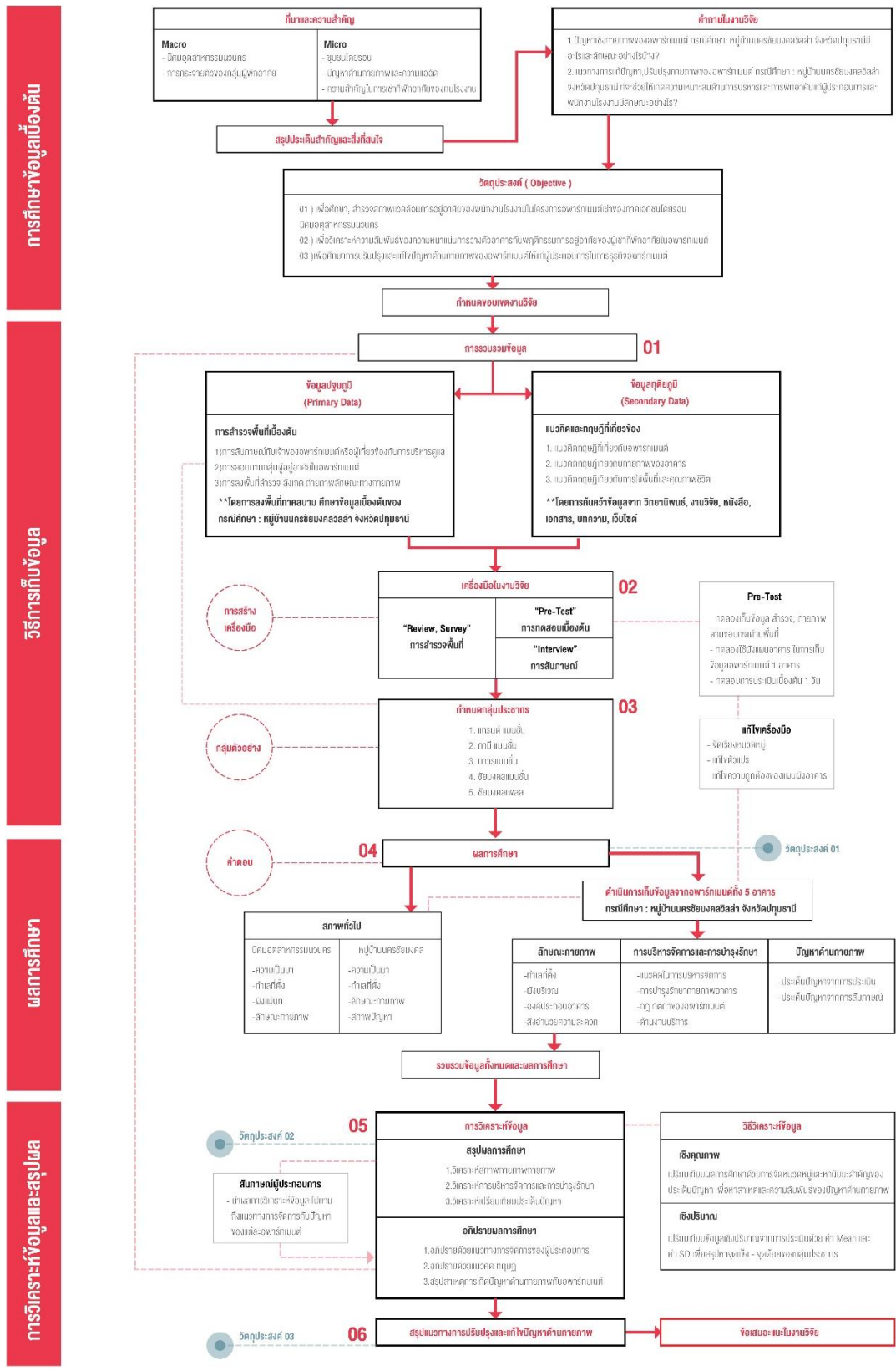
จากการรวบรวมผลการศึกษา การวิเคราะห์ผลการศึกษา และสรุปผลการศึกษา ผู้วิจัยมีลำดับขั้นตอนในการนำเสนอผลการศึกษาและขั้นตอนการดำเนินงานวิจัยทั้งหมดดังนี้

แผนภูมิที่ 3.3 ลำดับการนำเสนอผลการศึกษา

| <p><b>ผลการศึกษา</b></p> <p><b>ตัวแปรทางเดียว</b></p> <p><b>1.ลักษณะกายภาพ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กำแพงค้ำ</li> <li>- ผนังร้าว</li> <li>- องค์กรประกอบอาคาร</li> <li>- สิ่งอำนวยความสะดวก</li> </ul> <p><b>2.การบริหารจัดการและการบำรุงรักษา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- แนวคิดในการบริหารจัดการ</li> <li>- การบำรุงรักษาคุณภาพอาคาร</li> <li>- กฎ กติกาของอพาร์ทเมนต์</li> <li>- ด้านงานบริการ</li> </ul> <p><b>3.ปัญหาด้านกายภาพ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ประเด็นปัญหาจากการประเมิน</li> <li>- ประเด็นปัญหาจากการสัมภาษณ์</li> </ul> | <p><b>การวิเคราะห์</b></p> <p><b>ตัวแปรสองทาง</b></p> <p>นำผลการศึกษาที่ได้ในรูปแบบข้อมูลเชิงคุณภาพและปริมาณมาวิเคราะห์หาความสัมพันธ์และความสอดคล้องที่เกิดขึ้นกับตัวแปรที่ส่งผลกระทบต่อปัญหาด้านกายภาพ โดยการวิเคราะห์และสรุปแยกในประเด็นเดียวกับผลการศึกษา</p> <p><b>1.วิเคราะห์สภาพอาคารและองค์ประกอบกายภาพของอพาร์ทเมนต์</b></p> <p><b>2.วิเคราะห์การบริหารจัดการและการบำรุงรักษาอพาร์ทเมนต์</b></p> <p><b>3.วิเคราะห์,เปรียบเทียบประเด็นปัญหาด้านกายภาพจากการประเมิน</b></p> | <p><b>การสังเคราะห์</b></p> <p><b>การสรุปผลการวิจัย</b></p> <p><b>1. อภิปรายผลจากการสัมภาษณ์</b><br/>แนวทางการจัดการปัญหาของ<br/>ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์</p> <p><b>2. อภิปรายผลจากการแนวคิดทฤษฎี</b><br/>ที่เกี่ยวข้อง</p> <p><b>3. สรุปสาเหตุการเกิดปัญหาด้าน</b><br/>กายภาพของอพาร์ทเมนต์</p> |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- การสำรวจด้วยการใช้แผนผังอาคารในการเก็บข้อมูลด้านกายภาพ</li> <li>- การสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้องและผู้พักอาศัย</li> <li>- ใช้แบบประเมินในการสำรวจ</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- เปรียบเทียบข้อมูลของกลุ่มตัวอย่าง</li> <li>- หาบ้นยะสำคัญของข้อมูลด้านกายภาพ</li> <li>- Crosstab ความสำคัญของตัวแปรเพื่อหาความสัมพันธ์</li> </ul>  | <p>สรุปแนวทางการปรับปรุงและแก้ไขปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- นำเสนอรูปภาพ</li> <li>- นำเสนอแผนผัง</li> </ul>  |

ที่มา : ผู้วิจัย

### แผนภูมิที่ 3.4 แสดงภาพรวมและขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย



ที่มา : ผู้วิจัย

## 3.9 แผนการดำเนินงาน

ตารางที่ 3.2 แสดงแผนการดำเนินการวิจัย

|     | รายละเอียด                                  | ปี 2563 |       |      |       |      |      |      |      |      |      | ปี 2564 |      |       |       |  |
|-----|---|---------|-------|------|-------|------|------|------|------|------|------|---------|------|-------|-------|--|
|     |   | มี.ค.   | เม.ย. | พ.ค. | มิ.ย. | ก.ค. | ส.ค. | ก.ย. | ต.ค. | พ.ย. | ธ.ค. | ม.ค.    | ก.พ. | มี.ค. | เม.ย. |  |
| 1.  | ศึกษาข้อมูล                                 |         |       |      |       |      |      |      |      |      |      |         |      |       |       |  |
| 1.1 | ศึกษาข้อมูลพื้นฐานวิทยาลัย                  |         |       |      |       |      |      |      |      |      |      |         |      |       |       |  |
| 1.2 | ศึกษาแนวคิดและทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง |         |       |      |       |      |      |      |      |      |      |         |      |       |       |  |
| 1.3 | สิ่งที่เก็บข้อมูลเบื้องต้น                  |         |       |      |       |      |      |      |      |      |      |         |      |       |       |  |
| 1.4 | รวบรวมข้อมูลเพื่อประมวลผล (จำนวนที่ 1-2)    |         |       |      |       |      |      |      |      |      |      |         |      |       |       |  |
| 1.5 | ออกแบบเครื่องมือและกำหนดขอบเขตการวิจัย      |         |       |      |       |      |      |      |      |      |      |         |      |       |       |  |
| 1.6 | ส่งโครงร่าง ว.ม.                            |         |       |      |       |      |      |      |      |      |      |         |      |       |       |  |
| 2   | สอบวิทยานิพนธ์                              |         |       |      |       |      |      |      |      |      |      |         |      |       |       |  |
| 3   | ลงพื้นที่ Pre-test แบบสอบถาม                |         |       |      |       |      |      |      |      |      |      |         |      |       |       |  |
| 3.1 | ติดต่อผู้แนะนำหมายและทำางสัมภาษณ์           |         |       |      |       |      |      |      |      |      |      |         |      |       |       |  |
| 3.2 | วิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพและปฐมภูมิ         |         |       |      |       |      |      |      |      |      |      |         |      |       |       |  |
| 4   | รวบรวมผลการศึกษา                            |         |       |      |       |      |      |      |      |      |      |         |      |       |       |  |
| 4.1 | อภิปรายผลการศึกษา                           |         |       |      |       |      |      |      |      |      |      |         |      |       |       |  |
| 4.2 | ข้อเสนอแนะ                                  |         |       |      |       |      |      |      |      |      |      |         |      |       |       |  |
| 4.3 | ทำสรุปเล่มวิทยานิพนธ์                       |         |       |      |       |      |      |      |      |      |      |         |      |       |       |  |
| 4.4 | จัดเตรียมข้อมูลเพื่อเตรียมนำเสนอ            |         |       |      |       |      |      |      |      |      |      |         |      |       |       |  |
| 5   | นำเสนอข้อมูล                                |         |       |      |       |      |      |      |      |      |      |         |      |       |       |  |
| 5.1 | แก้ไขเล่มวิทยานิพนธ์                        |         |       |      |       |      |      |      |      |      |      |         |      |       |       |  |
| 5.2 | สอบวิทยานิพนธ์                              |         |       |      |       |      |      |      |      |      |      |         |      |       |       |  |



## บทที่ 4

### สภาพทั่วไปของนิคมอุตสาหกรรมนวนครและหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า

ในบทนี้จะกล่าวถึงสภาพทั่วไปสภาพทั่วไปของนิคมอุตสาหกรรมนวนคร และหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า จังหวัดปทุมธานี เพื่อเป็นฐานข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่ในการทำความเข้าใจเรื่องข้อเท็จจริงของความสัมพันธ์ของที่พักอาศัยด้านปริมาณที่พักราคา และความสำคัญด้านระยะทาง รวมถึงปัญหาของพื้นที่ก่อนที่จะเก็บข้อมูลเชิงลึกของอพาร์ทเมนต์ ซึ่งประกอบด้วยข้อมูล 4 ส่วนได้แก่

- 1) ประวัติความเป็นมาและความสำคัญ
- 2) ที่ตั้งและอาณาเขต
- 3) ลักษณะทางกายภาพ
- 4) ความสำคัญของปัญหาด้านกายภาพและที่พักอาศัย

ด้วยวิธีการศึกษาและรวบรวมข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Documentary Research) และการสำรวจพื้นที่ (Review) และสัมภาษณ์ (Interview) ผู้พักอาศัยหรือประชากรในชุมชน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 4.1 นิคมอุตสาหกรรมนวนคร

- 4.1.1 ประวัติความเป็นมา
- 4.1.2 ที่ตั้งและอาณาเขต
- 4.1.3 ผังแม่บทการพัฒนาโครงการ
- 4.1.4 ลักษณะทางกายภาพ

#### 4.2 หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า

- 4.2.1 ประวัติความเป็นมา
- 4.2.2 ที่ตั้งและอาณาเขต
- 4.2.3 ลักษณะทางกายภาพ
- 4.2.4 สภาพของปัญหาด้านกายภาพ

#### 4.1 นิคมอุตสาหกรรมนวนคร

##### 4.1.1 ประวัติความเป็นมาของนิคมอุตสาหกรรมนวนคร

"นวนคร" เป็นเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมที่ได้รับสิทธิส่งเสริมการลงทุนจาก BOI โดยได้ดำเนินการก่อตั้งโครงการขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2514 ภายใต้การดำเนินงานของ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันพื้นที่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครประกอบไปด้วยเขตส่งเสริม

อุตสาหกรรมเดิมซึ่งได้ดำเนินการก่อตั้งโครงการก่อนประกาศพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 จึงไม่มีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ภายหลังบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ได้มีการขยายพื้นที่โครงการเพิ่มเติม โดยจัดทำเป็นโครงการเขตปลอดอากาศ นวนคร ปทุมธานี มีการศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อพิจารณาขอความเห็นชอบซึ่งโครงการเขตปลอดอากาศ นวนคร ปทุมธานี ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติตามหนังสือเลขที่ ทส 1009/9253 ลงวันที่ 7 กันยายน 2547 และจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยในปี พ.ศ.2554 ประเทศไทยได้พบปัญหาน้ำท่วมครั้งใหญ่ ซึ่งสร้างความสูญเสียอย่างมหาศาลทั้งต่อชีวิตและทรัพย์สินส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและสังคม ประชาชนทั่วไปเกษตรกร ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมภาคธุรกิจ ภาคบริการ และยังส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนทั้งภายในและต่างประเทศ โดยธนาคารโลกได้ประเมินมูลค่าความเสียหายประมาณ 1.44 ล้านล้านบาท สำหรับภาคอุตสาหกรรมในพื้นที่ภาคกลางโดยเฉพาะโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาและปทุมธานี ซึ่งเป็นฐานการผลิตของอุตสาหกรรมยานยนต์ อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ผลิตภัณฑ์อาหารและเครื่องดื่ม ผลิตภัณฑ์ยางและพลาสติก เป็นต้น ซึ่งได้รับผลกระทบอย่างรุนแรง ระบบป้องกันน้ำท่วมที่ปิดล้อมพื้นที่โครงการถูกกระแสน้ำกัดเซาะจนพังทลายและน้ำได้เข้าท่วมเต็มพื้นที่โครงการในวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2554 และมีระดับน้ำลึกโดยเฉลี่ยประมาณ 1.8 เมตร และท่วมนานเป็นเวลาประมาณ 45 วัน ก่อให้เกิดความเสียหายอย่างมากต่อผู้ประกอบการในโครงการ (บริษัท นวนคร จำกัด, 2561: 1-1. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการสิ่งแวดล้อม กรกฎ-ธันวาคม 61)

#### 4.1.2 ที่ตั้งและอาณาเขต

เขตนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ตั้งอยู่ริมถนนพหลโยธิน กิโลเมตรที่ 46 บริเวณท้องที่ตำบลคลองหนึ่งอำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 6,485 ไร่ แสดงที่ตั้งโครงการดังภาพที่ 4.1 โดยมีเขตติดต่อกับพื้นที่รอบโครงการ ดังนี้

|             |        |                                     |
|-------------|--------|-------------------------------------|
| ทิศเหนือ    | ติดกับ | พื้นที่เอกชนอื่นและคลองเชียงรากน้อย |
| ทิศใต้      | ติดกับ | พื้นที่เอกชนอื่น                    |
| ทิศตะวันออก | ติดกับ | พื้นที่เอกชนและถนนพหลโยธิน          |
| ทิศตะวันตก  | ติดกับ | พื้นที่เอกชนอื่นและเขตทางรถไฟ       |

### 4.1.3 ผังแม่บทการพัฒนาโครงการ

ในปัจจุบันบริเวณพื้นที่เขตนิคมอุตสาหกรรมนวนครมีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 6,485 ไร่ โดยแบ่งออกตามการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังแม่บทการพัฒนาโครงการดังตารางที่ 4.1 สรุปรายละเอียดได้ดังนี้

(1) พื้นที่อุตสาหกรรม

โครงการมีพื้นที่อุตสาหกรรมประมาณ 4,285 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 66.08 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด

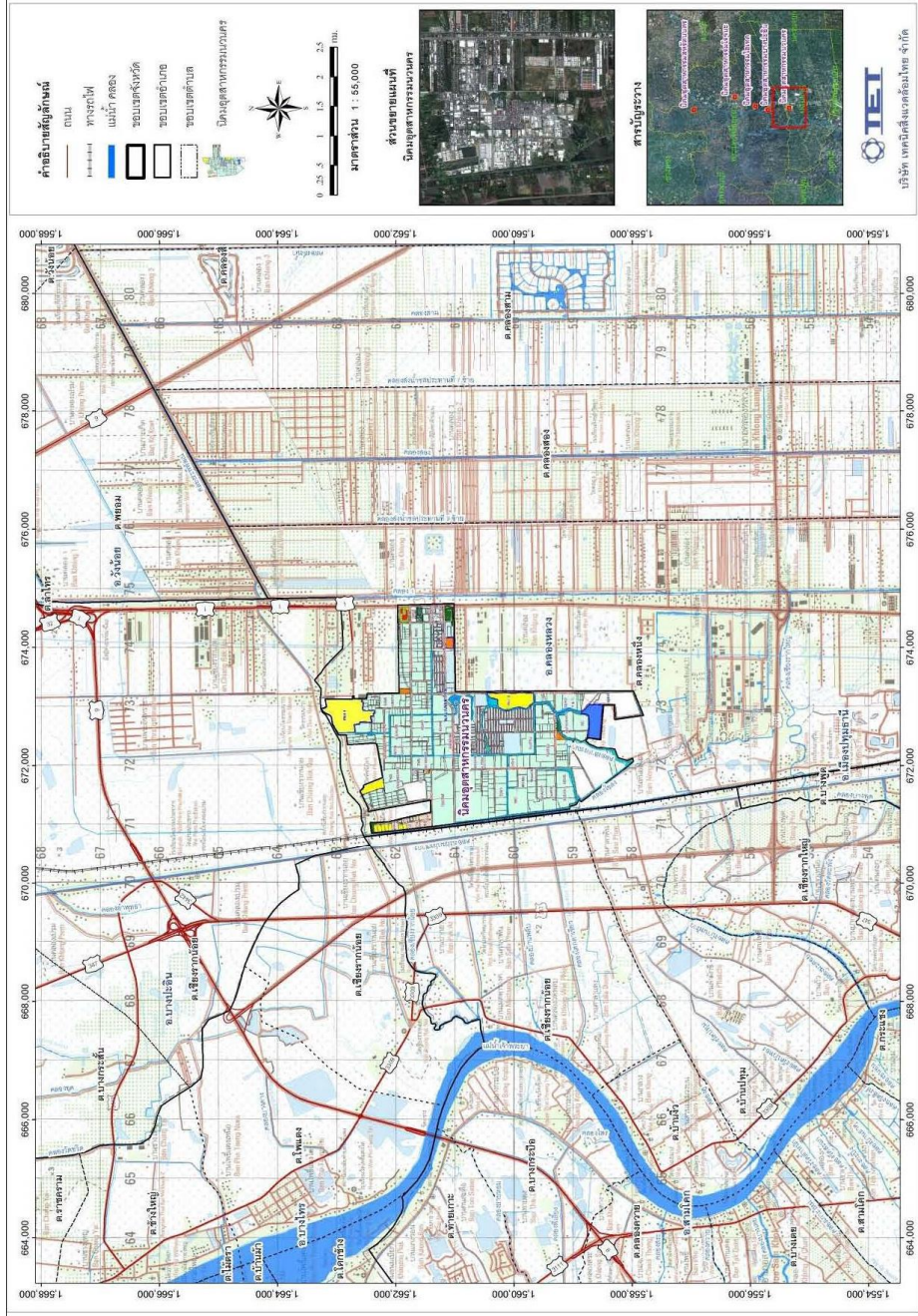
(2) พื้นที่พาณิชย์กรรมและที่พักอาศัย

โครงการมีพื้นที่พาณิชย์กรรมและที่พักอาศัย ประมาณ 1,200 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 18.50 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(3) พื้นที่ระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่สีเขียวโครงการมีพื้นที่ระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวก ประมาณ 1,000 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 14.93 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด โดยพื้นที่ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วยพื้นที่ถนน และรางระบายน้ำ พื้นที่ป้องกันน้ำท่วม บ่อพักน้ำ โรงสูบน้ำจ่ายน้ำประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย บ่อกักเก็บน้ำฝน ชุมสายโทรศัพท์ และพื้นที่สีเขียว



ภาพที่ 4.1 ที่ตั้งและอาณาเขตรอบข้างนิคมอุตสาหกรรมนวนนคร



ที่มา: บริษัท เทคโนโลยีสิ่งแวดล้อมไทย จำกัด



ตารางที่ 4.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินจากผังแม่บท นิคมอุตสาหกรรมนวนคร

| การใช้ประโยชน์                                  | พื้นที่โครงการ (ไร่) |                        |                |
|---|----------------------|------------------------|----------------|
|   | โครงการระยะที่ 1     | โครงการเขตปลอด<br>อากร | รวม            |
| 1. พื้นที่                                      | 4098.38 (66.02%)     | 186.62 (67.39%)        | 4,285 (66.08%) |
| 2. พื้นที่พาณิชยกรรมและที่พักอาศัย              | 1,200 (19.33%)       | -                      | 1,200 (18.50%) |
| 3. พื้นที่ระบบสาธารณูปโภค<br>สิ่งอำนวยความสะดวก | 909.69 (14.65%)      | 58.22 (21.02%)         | 1,000 (14.93%) |
| 3.1 ถนนในโครงการ                                |                      |                        |                |
| 3.2 อาคารสำนักงานศุลกากร                        |                      |                        |                |
| 3.3 บ่อกักเก็บน้ำและสถานีสูบน้ำ                 |                      |                        |                |
| 3.4 ระบบบำบัดน้ำเสียและโรงเก็บขยะ               |                      |                        |                |
| 3.5 สันเขื่อนดินป้องกันน้ำท่วม                  |                      |                        |                |
| 4. พื้นที่สีเขียว                               | -                    | 32.09 (11.59%)         | 32.09 (0.49%)  |
| เนื้อที่รวม                                     | 6,208.07 (100%)      | 276.93 (100%)          | 6,485 (100%)   |

ที่มา : บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน), 2555

#### 4.1.4 ลักษณะทางกายภาพ

จากการศึกษา รวบรวมข้อมูลและการลงพื้นที่รวมถึงข้อมูลก่อนหน้า ผู้วิจัยประสงค์ที่จะให้ความสำคัญกับประเด็นของลักษณะที่พักอาศัย ซึ่งจากการสำรวจพบว่าภายในนิคมอุตสาหกรรมได้ก่อสร้างที่พักอาศัยสำหรับกลุ่มประชากรที่มีรายน่อยจนถึงรายได้ปานกลาง รวมถึงขายที่ดินเปล่าให้กับเอกชนและบริษัทอื่นๆเพื่อที่จะพัฒนาเป็นที่พักอาศัย สำหรับกลุ่มประชากรที่ทำงานภายในนิคมอุตสาหกรรมนวนคร



นวนคร-1 2) หมู่บ้านนวนคร-2 3) แพลตเคหะนวนคร 4) ทีเอพีดีทาวน์ 5) หมู่บ้าน บ.ท.ด. 6) หมู่บ้านไทยธานี โดยมีทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และแฟลตของการเคหะ และด้วยความที่นิคมอุตสาหกรรมนวนครเป็นนิคมที่มีขนาดใหญ่และมีอาชีพที่หลากหลาย รวมถึงประชาชนจากต่างถิ่น ทำให้สัดส่วนที่พักอาศัยค่อนข้างแออัดและไม่เพียงพอ (18.5%) ดังนั้นจึงเกิดการดัดแปลงที่พักอาศัยประเภททาวน์เฮาส์สำหรับพักอาศัยอย่างเดียวให้สามารถเป็นทั้งร้านค้าและที่พักอาศัย นอกจากนี้พื้นที่อื่นๆภายในหมู่บ้านมีการก่อสร้างอาคารใหม่ให้เป็นหอพัก หรืออพาร์ทเมนต์เพื่อรองรับจำนวนคนให้ได้มากที่สุด

ด้วยเหตุนี้ส่งผลให้เกิดการกระจายตัวของที่พักอาศัยรวม หอพัก และอพาร์ทเมนต์ โดยรอบนิคมอุตสาหกรรมนวนครขึ้นเป็นจำนวนมาก แต่ด้วยศักยภาพและอิทธิพลด้านทำเลที่ตั้ง ส่งผลให้ชุมชนขนาดใหญ่ทางทิศใต้ของนิคมฯ หรือหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า โดยมีระยะทางห่างจากใจกลางนิคมฯ ประมาณ 2.0 km. ซึ่งเป็นหมู่บ้านที่เต็มไปด้วยอพาร์ทเมนต์ และจากการสอบถามและสำรวจพบว่าถูกสร้างขึ้นเพื่อรองรับผู้พักอาศัยที่เป็นพนักงานโรงงานจากนิคมอุตสาหกรรมนวนคร โดยจะแสดงรายละเอียดและข้อมูลในส่วนถัดไป

## 4.2 หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า

### 4.2.1 ความเป็นมาของหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า

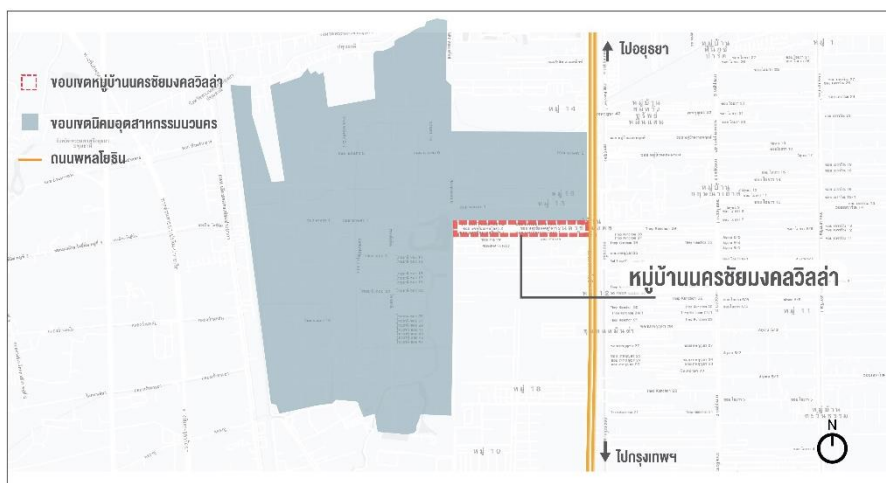
ชุมชนนครชัยมงคลวิลล่า เป็นชุมชนที่แต่เดิมถูกจัดสรรที่ดินขึ้นมาในปี พ.ศ.2530 ซึ่งเป็นชุมชนที่จัดสรร ขึ้นมาเพื่อเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยขนาด 3 ซอย ความยาว 1.45 กิโลเมตร หรือมีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 210,000 ตารางเมตร ที่จะประกอบไปด้วย บ้านเช่า, ร้านค้า, ตลาด, สวนสาธารณะ, ดิแกว และอพาร์ทเมนต์ ซึ่งเดิมนั้นหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่านั้น ถูกจัดสรรขึ้นมาเพื่อจะให้เป็นชุมชนที่อยู่อาศัยที่จะมีทาวเฮาส์และดิแกวเพื่อการพาณิชย์ แต่ด้วยศักยภาพของพื้นที่ที่อยู่ใกล้เขตนิคมอุตสาหกรรม จึงทำให้เหล่าผู้ประกอบการเอกชนเล็งเห็นในโอกาสในการพัฒนาและซื้อพื้นที่ตั้งแต่ช่วงหลังจากที่จัดสรรพื้นที่ขึ้นมาได้ไม่นานจึงทำให้เกิดเป็นกิจการอพาร์ทเมนต์เป็นจำนวนมาก จึงทำให้สัดส่วนที่อยู่อาศัย ในชุมชนมากกว่า 60% กลายเป็นอพาร์ทเมนต์ 35% เป็นบ้านเช่าและดิแกว 5% เป็นพื้นที่สาธารณะ

### 4.2.2 ที่ตั้งและอาณาเขต

หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า ตั้งอยู่ในพื้นที่ ตำบล คลองหนึ่ง อำเภอกลองหลวง ในจังหวัดปทุมธานี โดยตั้งอยู่ติดกับถนนพหลโยธิน ภายในหมู่บ้านมีทางสัญจรทั้งหมด 3 ซอยและสามารถเข้าถึงได้โดยผ่านทางถนนพหลโยธินเท่านั้น โดยมีตำแหน่งดังภาพที่ 4.3 และมีพื้นที่สำคัญโดยรายละเอียดต่อไปนี้

|             |   |
|-------------|---|
| ทิศเหนือ    | ติดกับเขตนิคมอุตสาหกรรมนวนคร            |
| ทิศตะวันออก | พื้นที่เอกชนและถนนพหลโยธิน              |
| ทิศตะวันตก  | ติดกับถนนภายในเขตนิคมอุตสาหกรรมนวนคร    |
| ทิศใต้      | พื้นที่เอกชนอื่นหรือเรียกว่า ซอย สามารถ |

ภาพที่ 4.3 แผนที่และที่ตั้งและอาณาเขตของหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ จังหวัดปทุมธานี



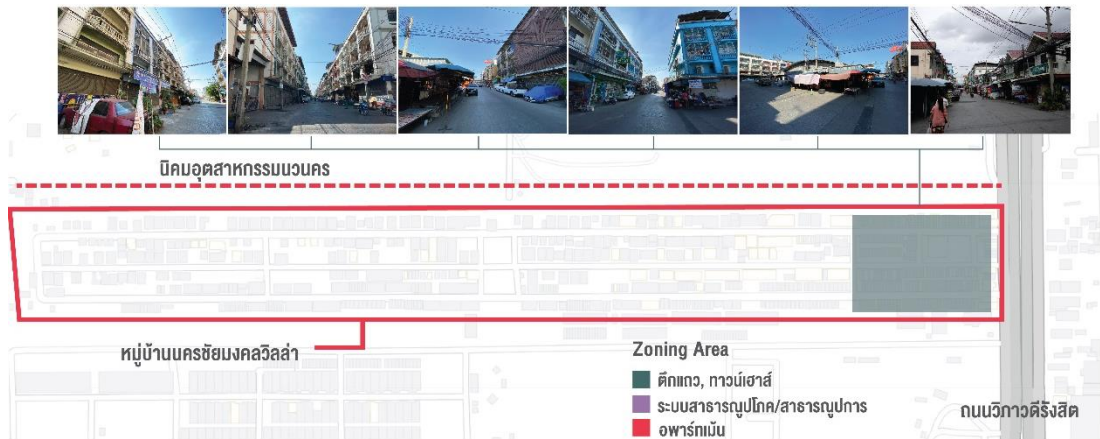
ที่มา : ผู้วิจัย

#### 4.2.3 ลักษณะทางกายภาพ

จากการศึกษาข้อมูลด้านประวัติความเป็นมาของหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ จังหวัดปทุมธานี ประกอบกับการลงพื้นที่สำรวจบริบท และสภาพแวดล้อมของพื้นที่ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ พบว่ามีอาคารและที่พักอาศัยอยู่หลายประเภท โดยมีลักษณะพิเศษโดยอาคารประเภทเดียวกันจะเกาะกลุ่มอยู่เป็นช่วงๆ โดยสามารถแบ่งพื้นที่ได้เป็น 3 ส่วนได้แก่ 1) พื้นที่ของตึกแถวและทาวน์เฮาส์ 2) พื้นที่สำหรับระบบสาธารณูปโภค 3) พื้นที่ของอพาร์ทเมนต์

1) ในบริเวณพื้นที่ส่วนแรกของของหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์เป็นส่วนของที่พักอาศัยประเภท พื้นที่ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้นและอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น โดยมีการใช้งานเป็นพื้นที่พักอาศัยและพื้นที่พาณิชย์กรรมภายในหมู่บ้าน ประกอบด้วยร้านขายอาหาร, ร้านขายของชำ และตลาด ดังภาพที่ 4.4

ภาพที่ 4.4 ภาพลักษณะและบริบทของตึกแถวและทาวน์เฮาส์ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์



ที่มา : ผู้วิจัย

นอกจากนี้จากการสอบถามและสำรวจพบว่าเป็นพื้นที่ที่มักจะมีคนพลุกพล่านในช่วงเวลาเร่งด่วน (8:00 น., 17:00 น.) เนื่องจากจำเป็นต้องใช้เป็นที่สำหรับสัญจรผ่านในการเดินทางออกนอกชุมชนหรือออกไปทำงาน โดยจะมีบริการขนส่งเช่น วินมอเตอร์ไซด์หรือป้ายรถประจำทางอยู่บริเวณหน้าหมู่บ้าน ดังภาพที่ 4.5

ภาพที่ 4.5 สภาพกิจกรรมในพื้นที่ในช่วงเวลาเร่งด่วนเวลา 8:00 น. และ 17:00 น.







ภาพที่ 4.5 (ต่อ)

ที่มา : ผู้วิจัย

2) ในส่วนของพื้นที่สาธารณูปโภคของหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ล่า จะตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางของหมู่บ้าน ซึ่งสามารถเข้าถึงได้จากทั้งหมด 3 ซอยของทั้งหมู่บ้าน โดยพื้นที่นี้ประกอบด้วย ป่อกักเก็บน้ำ, สถานีสูบน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสีย นอกจากนี้เนื่องจากเป็นบริเวณใจกลางของหมู่บ้าน จึงทำให้พ่อค้าแม่ค้ากระจายตัวจากต้นซอย และพากันมาตั้งร้านค้าล้อมรอบบริเวณป่อกักเก็บน้ำที่อยู่ตรงกลางของทั้ง 3 ซอย ส่งผลให้การดูแลรักษาเป็นไปได้ยาก และยังส่งกลิ่นไปทั่วบริเวณอีกด้วย โดยมีสภาพดังภาพที่ 4.6

ภาพที่ 4.6 ลักษณะและบริบทของระบบสาธารณูปโภค ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ล่า



ที่มา : ผู้วิจัย

3) จากการลงพื้นที่สำรวจ พบว่าพื้นที่ส่วนที่มากที่สุดของหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า เป็นอาคารประเภทอพาร์ทเมนต์หรือหอพัก โดยมีลักษณะความสูงตั้งแต่ 4-7 ชั้น ขึ้นอยู่กับอายุของอาคาร มีผู้พักอาศัยจำนวนมาก และมีความหนาแน่นของอพาร์ทเมนต์สูง เนื่องจากพื้นที่ภายในหมู่บ้านมีจำนวนจำกัด จึงส่งผลให้ผู้ประกอบการสร้างอย่างเต็มพื้นที่ โดยปัจจุบันมีอพาร์ทเมนต์ทั้งหมดภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่าจำนวน 108 อาคาร ดังภาพที่ 4.7 จากการสอบถามผู้ดูแลหอพัก และบุคลากรภายในหมู่บ้าน พบว่าผู้ที่พักอาศัยในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่าเกือบทั้งหมดเป็น พนักงานโรงงานจากนิคมอุตสาหกรรมนวนคร หรือพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งทราบว่าผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ที่เป็นเจ้าของเอกชนต่างทราบถึงปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง จึงสร้างธุรกิจเพื่อเป็นที่พักอาศัยของพนักงานในนิคม และทำให้อพาร์ทเมนต์อยู่ในระดับราคาเช่าในช่วงประมาณ 1,500-2,500 บาทต่อเดือน และอพาร์ทเมนต์ส่วนมากเป็นอาคารที่มีสภาพเก่า และทรุดโทรมไปตามกาลเวลา เนื่องจากสร้างมาตั้งแต่หมู่บ้านเริ่มจัดสรรใหม่ๆ ปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นจากพฤติกรรมผู้พักอาศัยหรือสาเหตุด้านการบำรุงรักษา โดยมีขอบเขตพื้นที่และสภาพดังภาพที่ 4.8

ภาพที่ 4.7 ภาพถ่ายแสดงความหนาแน่นของอพาร์ทเมนต์ หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า จากภายนอก



ที่มา : ผู้วิจัย

ภาพที่ 4.8 ภาพลักษณะและบริบทของอพาร์ทเมนต์ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ล่า



ที่มา : ผู้วิจัย

#### 4.2.4 สภาพของปัญหา

จากการสำรวจพื้นที่และอพาร์ทเมนต์ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ล่า และลักษณะทางกายภาพจากหัวข้อก่อนหน้า พบว่าหมู่บ้านมีสภาพทรุดโทรมโดยมีสาเหตุที่เกี่ยวข้องมาจากการที่หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ล่าไม่ได้มีการเตรียมความพร้อมหรือวางแผนที่จะรองรับกับประเภทของสิ่งก่อสร้างมาเป็นอพาร์ทเมนต์ ซึ่งทราบได้จากการสอบถามข้อมูลจากประธานหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ล่า ซึ่งได้อธิบายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในช่วงริเริ่มสร้างโครงการ และสามารถสังเกตได้จากประเภทของที่พักอาศัยในช่วงต้นซอยเป็นต้นมา ดังภาพที่ 4.9

ภาพที่ 4.9 รูปภาพแสดงที่พักอาศัยประเภททาวน์เฮาส์และอพาร์ทเมนต์ในบริเวณใกล้เคียงกัน



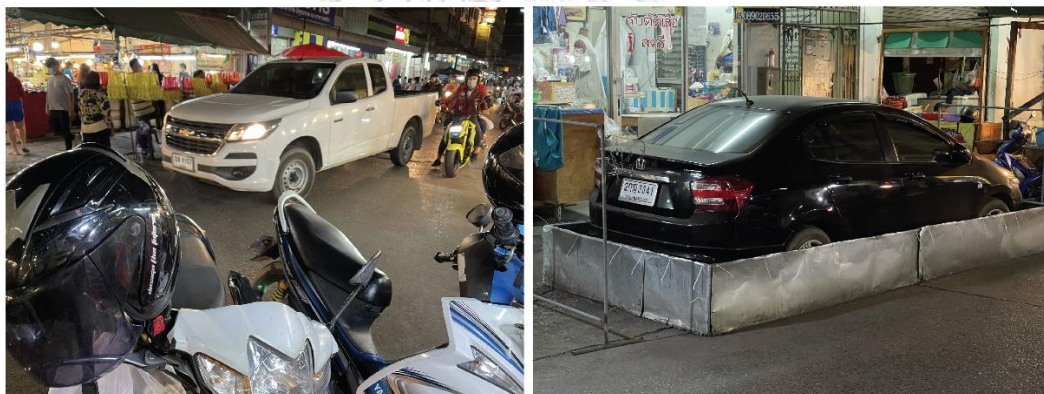
ที่มา : ผู้วิจัย



จากภาพที่ 4.9 แสดงให้เห็นถึงความเปลี่ยนแปลงของประเภทที่พักอาศัยอย่างฉับพลัน ส่งผลให้ขนาดพื้นที่ระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน จึงไม่สัมพันธ์กับการใช้ประโยชน์ และกิจกรรมในพื้นที่ หรือเพียงพอต่อการใช้งานของผู้ใช้งาน จึงเป็นสาเหตุทำให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมา ไม่ว่าจะเป็น ปัญหาด้านสภาพของหมู่บ้าน ปัญหาด้านคุณภาพชีวิต หรือส่งผลต่อธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ หรือแม้กระทั่งปัญหาที่เกิดจากตัวอพาร์ทเมนต์เอง ซึ่งเป็นหัวใจหลักที่ทำให้หมู่บ้านนคร ชัยมงคลวิลล่ายังครึกครื้นจากจำนวนผู้คน สิ่งอำนวยความสะดวก และร้านค้าต่างๆ โดยประเด็น ปัญหาหลักภายในชุมชนได้แก่

1) ปัญหาขนาดถนน ซึ่งเป็นปัญหาจากการออกแบบพื้นที่และจัดสรรที่ดินตั้งแต่ช่วงริเริ่มโครงการ และการสร้างอพาร์ทเมนต์อย่างเต็มพื้นที่ ทำให้พื้นที่หน้าอาคารไม่เพียงพอ ส่งผลต่อขนาดของถนนที่แคบและรถที่จำเป็นจะต้องจอดล้ำเข้ามาในถนนดังภาพที่ 4.10

ภาพที่ 4.10 รูปภาพแสดงปัญหาเรื่องขนาดถนน และการลักษณะการใช้งานถนน



รูปแสดงการจอดรถล้ำขอบเขต  
ที่มา : ผู้วิจัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

2) ปัญหาด้านความสะอาด ซึ่งเป็นปัญหาที่เกิดจากพฤติกรรมกรทิ้งขยะของประชากร ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า, นโยบายและบริการการทำความสะอาดภายในหมู่บ้าน, การทิ้งขยะหรือการของเหลือใช้จากที่พักอาศัยและการปล่อยของเสียจากตลาดลงบนพื้นที่ภายในหมู่บ้าน และตามรอยต่อของอาคาร โดยจะมีลักษณะคือมีขยะและสิ่งของเกื่อนกลาดตามข้างถนน และส่งกลิ่นเหม็น ดังภาพที่ 4.11

ภาพที่ 4.11 รูปภาพแสดงปัญหาด้านความสะอาด และการทิ้งขยะ



ที่มา : ผู้วิจัย

3) ปัญหาด้านความเสื่อมโทรมของที่พักอาศัย จากการสำรวจพบว่าหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่าเป็นชุมชนที่เต็มไปด้วยอพาร์ทเมนต์ ซึ่งเป็นธุรกิจในภาคเอกชน จึงไม่ได้มีนโยบายของหมู่บ้านที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษา จึงทำให้ไม่เกิดการดูแลรักษาอย่างสม่ำเสมอ เนื่องจากขึ้นอยู่กับการดูแลรักษาสภาพกายภาพของแต่ละอาคาร ผลที่ตามมาคือสภาพโดยรวมของชุมชนที่เต็มไปด้วยอาคารที่เสื่อมโทรม และมีภาพลักษณ์ที่เป็นชุมชนเก่า รวมถึงทาวนเฮาส์และอาคารแถวบางหลังที่การต่อเติมอาคารเก่าให้เป็นห้องพักให้เช่า ดังภาพที่ 4.12

ภาพที่ 4.12 รูปภาพแสดงสภาพความเสื่อมโทรมของที่พักรออาศัย



ที่มา : ผู้วิจัย

จากการศึกษาและรวบรวมข้อมูลด้านกายภาพของนิคมอุตสาหกรรมนวนครและหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ว่า พบว่าปัญหาที่เกี่ยวข้องกับอพาร์ทเมนต์มีความสำคัญ และส่งผลต่อสภาพความเป็นอยู่ของหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์โดยตรง ผู้วิจัยจึงจะทำการเก็บข้อมูลเชิงลึกเกี่ยวกับกายภาพของอพาร์ทเมนต์เพื่อให้สามารถตอบวัตถุประสงค์ในงานวิจัยนี้ในส่วนถัดไป

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## บทที่ 5

### ผลการศึกษา

ผลการศึกษาที่ได้มาจากการศึกษากลุ่มตัวอย่าง (อพาร์ทเมนต์) ทั้ง 5 แห่ง โดยการศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัยแบ่งได้เป็น 3 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลด้านลักษณะด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์ โดยแบ่งเป็นตำแหน่งและทำเลที่ตั้ง, ผังบริเวณและพื้นที่รอบข้าง, องค์กรประกอบและข้อมูลด้านกายภาพของอาคาร, พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก โดยใช้การลงสำรวจพื้นที่โดยรอบ, เก็บรูปภาพ, การสังเกต, การสัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคาร เพื่อเก็บข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสภาพกายภาพอาคาร และเห็นองค์ประกอบโดยรวมของกลุ่มตัวอย่าง

ส่วนที่ 2 คือข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและดูแลอพาร์ทเมนต์ เพื่อศึกษาเกี่ยวกับการบริหารจัดการและการบำรุงรักษาอาคาร ได้แก่ แนวคิดในการบริหารจัดการอพาร์ทเมนต์, กฎเกณฑ์และข้อตกลงในการพักอาศัยของอพาร์ทเมนต์, การบำรุงรักษาคุณภาพและงานด้านบริการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้จากการสอบถามและสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้องกับการดูแลหรือประชากรในพื้นที่ เพื่อศึกษาแนวทางการบริหารจัดการที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้พักอาศัย รวมถึงรูปแบบการจัดการเฉพาะของแต่ละอาคาร และใช้การสำรวจ สังเกต โดยการใช้แบบแปลนในการระบุตำแหน่งกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่

ส่วนที่ 3 คือข้อมูลด้านปัญหาคุณภาพของอพาร์ทเมนต์ได้แก่ ประเด็นปัญหาและข้อจำกัดในการจัดการอพาร์ทเมนต์ โดยใช้การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการหรือผู้ดูแลอย่างไม่เป็นทางการ เพื่อให้ทราบประเด็นปัญหาและทัศนคติที่มีต่อปัญหา และใช้ผลจากแบบประเมินกายภาพอาคาร เพื่อศึกษาระดับของปัญหา จากข้อมูลทั้งสามส่วนจะได้ผลสรุปด้วยการใช้วิธีการแยกประเภท เปรียบเทียบเป็นตาราง แสดงรูปภาพและแผนผังเพื่อระบุตำแหน่งของกิจกรรม และการใช้การพรรณนา (Description) โดยจะนำเสนอเพื่อให้ตอบวัตถุประสงค์ของในการศึกษาปัญหาและวิธีแก้ปัญหาด้านกายภาพ

#### 5.1 ลักษณะกายภาพของอพาร์ทเมนต์

##### 5.1.1 ตำแหน่งและทำเลที่ตั้ง

##### 5.1.2 ผังบริเวณและพื้นที่รอบข้าง

##### 5.1.3 องค์กรประกอบของโครงการและอาคาร

##### 5.1.4 พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกอพาร์ทเมนต์

#### 5.2 การบริหารจัดการและการบำรุงรักษา

##### 5.2.1 แนวคิดในการบริหารจัดการอพาร์ทเมนต์

5.2.2 การบำรุงรักษาคุณภาพอาคาร

5.2.3 กติกา กฎเกณฑ์และข้อตกลงในการพักอาศัยของอพาร์ทเมนต์

5.2.4 ด้านงานบริการ

5.3 ปัญหาด้านคุณภาพของอาคาร

5.3.1 การประเมินปัญหาด้านคุณภาพด้วยแบบสำรวจ

5.3.2 ประเด็นปัญหาจากการสอบถามและสัมภาษณ์

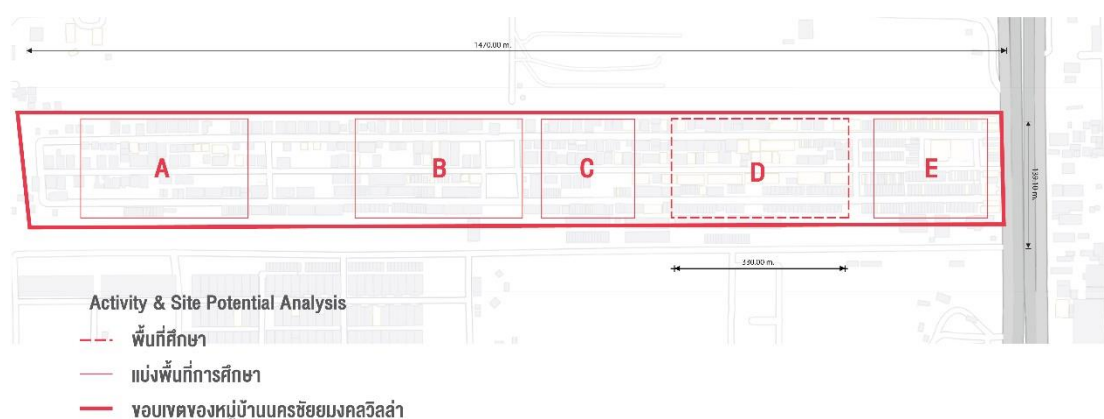
## 5.1 ลักษณะกายภาพของอพาร์ทเมนต์

ลักษณะทางกายภาพของอพาร์ทเมนต์จะแบ่งออกเป็น 4 ส่วนได้แก่ ตำแหน่งและทำเลที่ตั้ง, ผังบริเวณและพื้นที่รอบข้าง, องค์ประกอบของโครงการและข้อมูลทั่วไป และพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกอพาร์ทเมนต์ ซึ่งจะมีรายละเอียดและการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้

### 5.1.1 ตำแหน่งและทำเลที่ตั้ง

ตำแหน่งและทำเลที่ตั้งของกลุ่มอพาร์ทเมนต์เป้าหมายทั้ง 5 แห่ง จะอยู่ในบริเวณพื้นที่ D ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ล่า จากการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่เบื้องต้น (แผนผังที่ 3.2) ซึ่งอพาร์ทเมนต์พื้นที่ศึกษาจะถูกระบุตำแหน่งดัง ภาพที่ 5.1 และ ภาพที่ 5.2

ภาพที่ 5.1 แผนผังแสดงตำแหน่งการแบ่งพื้นที่ ภาพรวมของหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ล่า



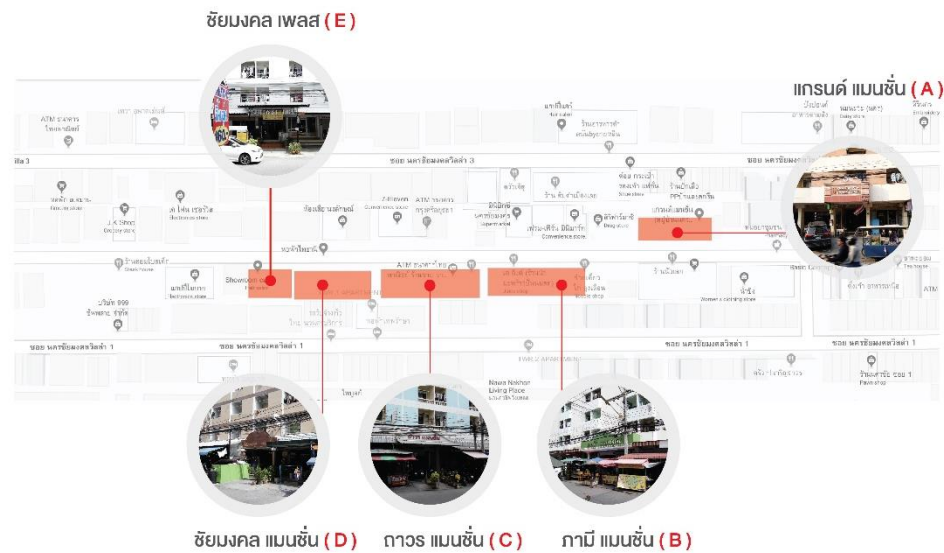
ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 5.2 แผนผังแสดงตำแหน่งและทำเลที่ตั้งของอพาร์ทเมนต์พื้นที่ศึกษา

### D Area Micro Analysis

■ แสดงตำแหน่งอพาร์ทเมนต์



ที่มา : ผู้วิจัย

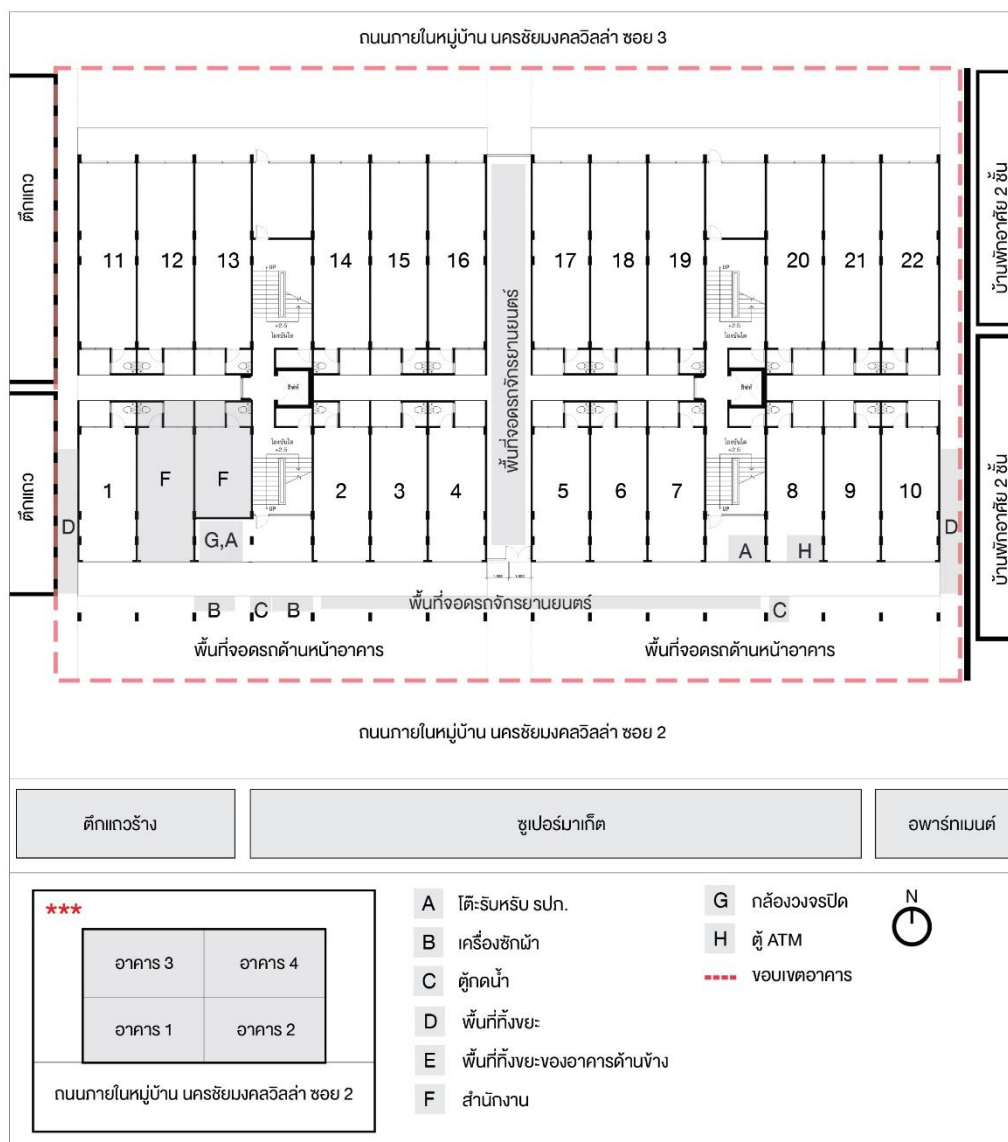
จากการลงพื้นที่สำรวจตำแหน่งที่ตั้งของอพาร์ทเมนต์ทั้ง 5 แห่ง ซึ่งอพาร์ทเมนต์ทั้ง 5 แห่งตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งที่มากที่สุดและมีกิจกรรมมากที่สุดภายในหมู่บ้าน นครชัยมงคลวิลล่า ซอย 2 ซึ่งอพาร์ทเมนต์ที่เป็นกลุ่มตัวอย่างจะตั้งอยู่ฝั่งทิศเหนือ 1 แห่ง และทิศใต้อีก 4 แห่งโดยมีลักษณะของการจัดเรียงอาคารที่ตั้งอยู่ติดกัน ซึ่งในพื้นที่ศึกษานั้นสามารถเข้าถึงได้โดยการใช้บริการสาธารณะ (รถประจำทาง, รถรับส่งของโรงงาน) ที่อยู่ติดกับถนนพหลโยธินบริเวณหน้าหมู่บ้าน จากนั้นเดิน (ใช้ระยะเวลาประมาณ 5 นาที) หรือใช้บริการจักรยานยนต์รับจ้างจากบริเวณหน้าหมู่บ้านด้วยระยะทาง 300 – 400 เมตร ก็จะสามารถเข้ามาถึงบริเวณพื้นที่ศึกษาได้ นอกจากนี้การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและกลุ่มคนในพื้นที่พบว่าบริเวณพื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของผู้พักอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก และมีปริมาณของอพาร์ทเมนต์ที่มีผู้เช่าพักมากที่สุดภายในหมู่บ้าน นครชัยมงคลวิลล่า นอกจากนี้จากการศึกษาด้วยการลงสำรวจด้านทำเลที่ตั้ง พื้นที่ศึกษายังอยู่ใกล้กับร้านสะดวกซื้อและบริการทั่วไปอย่างเช่น ตำแหน่งของจักรยานยนต์รับจ้าง, ร้านตัดผม, ร้านเสริมสวย และร้านอาหาร,ร้านขายยาและบริการพื้นฐานต่างๆ

### 5.1.2 ผังบริเวณและพื้นที่รอบข้าง

จากการลงพื้นที่สำรวจ อพาร์ทเมนต์ทั้ง 5 แห่งโดยวิธีการใช้แบบแปลนของอพาร์ทเมนต์ ในการเก็บข้อมูลด้านสภาพกายภาพและการระบุตำแหน่ง โดยแบ่งข้อมูลเป็น 1) ผังบริเวณและพื้นที่รอบข้าง และ 2) ลักษณะการวางผัง โดยมีรายละเอียดของแต่ละอาคารดังต่อไปนี้

#### 1) แกรนด์ แมนชั่น ( A )

ภาพที่ 5.3 ผังบริเวณและพื้นที่รอบข้างของอพาร์ทเมนต์ แกรนด์ แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

### ผังบริเวณ

จากภาพที่ 5.3 แกรนด์แมนชั่น ประกอบด้วยอาคารทั้งหมด 4 อาคาร สร้างขึ้นในปี พ.ศ. 2547 มีพื้นที่สิ่งปลูกสร้างโดยประมาณ 1,519 ตารางเมตร และพื้นที่โล่งประมาณ 425 ตารางเมตร อาคารหันหน้าทิศใต้ ทางเข้าอพาร์ทเมนต์สามารถเข้าผ่านได้ 2 ทาง คือทางเข้าบริเวณด้านหน้าอาคารโดยอยู่ติดกับถนนภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่าซอย 2 ตึกแกรนด์แมนชั่น อาคารที่ 1 และ 2 โดยสามารถสังเกตได้จากตำแหน่งของโต๊ะเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย โดยที่พื้นที่รอบข้าง และพื้นที่ใกล้เคียงประกอบไปด้วย ตึกแถว, บ้านพักอาศัย, ซูเปอร์มาเก็ต และอพาร์ทเมนต์ นอกจากนี้ยังเป็นอพาร์ทเมนต์ที่ใกล้กับบริเวณ 4 แยกภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่าที่ใช้สำหรับสัญจรไปซอยที่ 1 และ 3

ภาพที่ 5.4 สภาพภายนอก, ทางเดินภายใน โถงทางเข้า และพื้นที่ทิ้งขยะ แกรนด์แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย



### ลักษณะการวางผัง

แกรนด์แมนชั่น จะมีลักษณะการวางผังที่เชื่อมอาคารที่ 1 – 3 และ 2 – 4 โดยการหันหลังชนกันของอาคารและใช้บริเวณพื้นที่ที่เชื่อมเป็นชานพักบันได ห้องเก็บของ และโถงลิฟท์ โดยจะแบ่งเป็นอาคารซีกซ้ายและซีกขวา (ดังภาพที่ 5.3) และจะมีทางเข้าตัวอพาร์ทเมนต์ที่แยกกันทั้งสองทางเข้า มีโต๊ะสำหรับเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยและมีตำแหน่งที่วางตู้ ATM, ตู้กดน้ำ และเครื่องซักผ้าอยู่ใกล้กับบริเวณทางเข้า มีห้องแถวสำหรับเช่าทั้งหมด 22 ห้อง บริเวณพื้นที่ด้านหน้าอาคารฝั่งถนนนครชัยมงคลวิลล่า ซอย 2 และ 3 มีทางเดินหน้าอาคารยาวตลอดแนวอาคาร และที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ รวมถึงใช้พื้นที่ว่างระหว่างอาคารเป็นที่จอดรถจักรยานยนต์อีกด้วย

## 2) งามิ แมนชั่น ( B )

ภาพที่ 5.5 ผังบริเวณและพื้นที่รอบข้างของอพาร์ทเมนต์ งามิ แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

### ผังบริเวณ

ภามีแมนชั่น ประกอบด้วยอาคารทั้งหมด 1 อาคาร สร้างขึ้นในปี พ.ศ. 2540 มีพื้นที่สิ่งปลูกสร้างโดยประมาณ 739.5 ตารางเมตร และพื้นที่โล่ง 232.5 ตารางเมตร อาคารหันหน้าทิศเหนือ ทางเข้าอพาร์ทเมนต์สามารถเข้าผ่านได้ทางเดียว โดยทางเข้าจะอยู่ติดกับถนนภายในหมู่บ้านนครชัยมงคล วิลล่าซอย 2 ด้านทิศตะวันตกของอาคารเป็นพื้นที่ว่าง และตะวันออกเป็นอพาร์ทเมนต์ ที่พื้นที่รอบข้าง และพื้นที่ใกล้เคียงประกอบไปด้วย ร้านค้าต่างๆ, มอเตอร์ไซค์รับจ้าง และ BIG -C mini

ภาพที่ 5.6 สภาพภายนอก, ทางเดินภายใน และโถงทางเข้า ภามีแมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

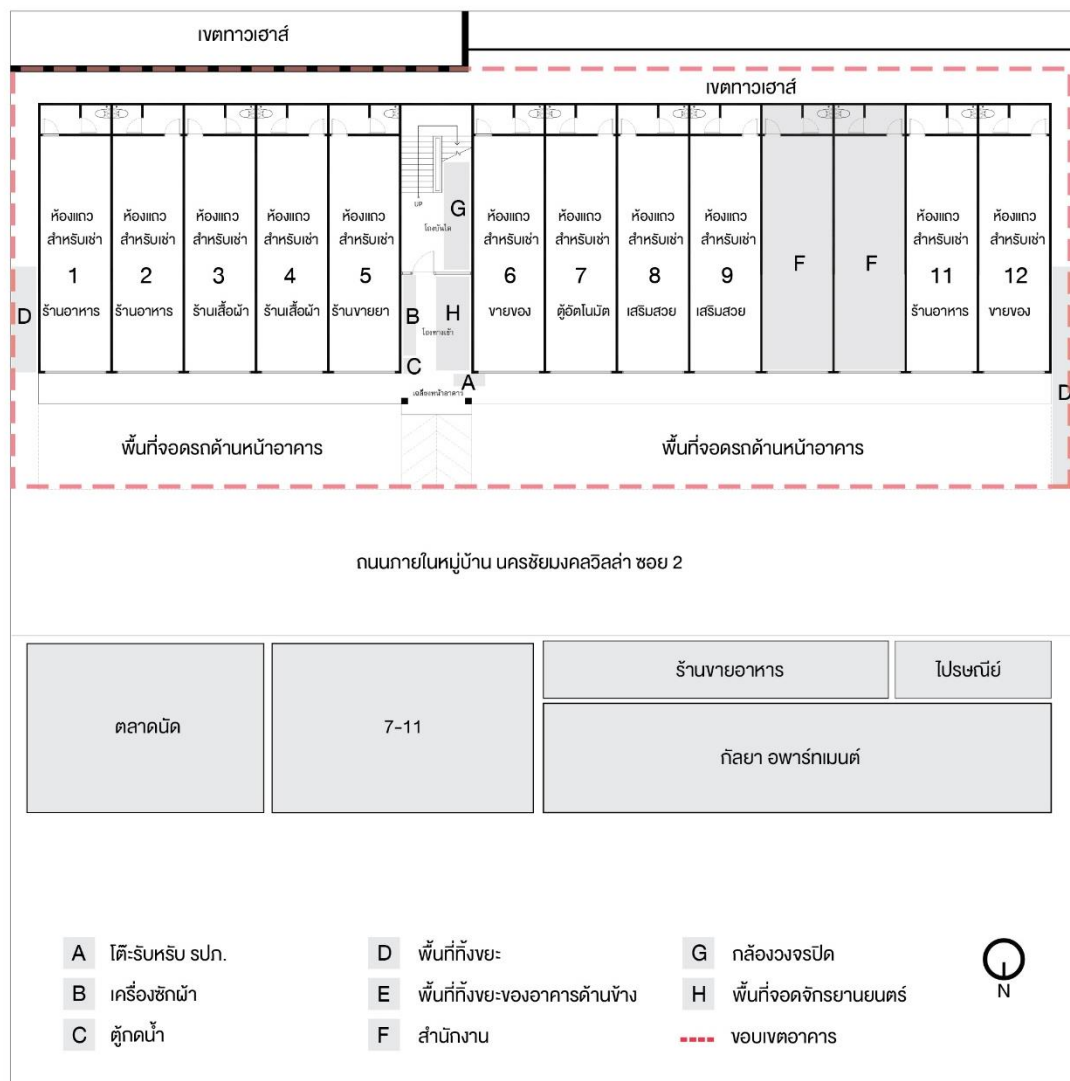
### ลักษณะการวางผัง

ภามีแมนชั่น จะมีลักษณะการวางผังเป็นแนวยาวขนาน และหันหน้าออกทางถนน ทางเข้ามีขนาดใหญ่เนื่องจากใช้ห้องแถว 2 คูหาเป็นโถงทางเข้า แบ่งพื้นที่ด้านในเป็นโถงบันได, ห้องเก็บของ และโถงลิฟท์ ด้านหน้าทางเข้าจะมีโต๊ะสำหรับเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย, กล้องวงจรปิด, ตู้กดน้ำ ส่วนเครื่องซักผ้าจะอยู่ในภายในโถงบันได มีห้องแถวสำหรับเช่าทั้งหมด 11 ห้อง มีพื้นที่ทางเดินยาว

ตลอดแนวทางเข้า และพบว่ามีการต่อเติมทางเดินด้านหน้าให้เป็นหน้าร้าน ทำให้ไม่สามารถใช้เดินได้ตลอดแนว มีพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์ด้านหน้าและพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์อยู่ด้านหลังอาคาร

### 3) ตารางแมนชั้น ( C )

ภาพที่ 5.7 ผังบริเวณและพื้นที่รอบข้างของอพาร์ทเมนต์ ตาราง แมนชั้น



ที่มา : ผู้วิจัย

### ผังบริเวณ

จากภาพที่ 5.7 ตารางแมนชั้น ประกอบด้วยอาคารทั้งหมด 1 อาคาร สร้างขึ้นในปี พ.ศ. 2536 มีพื้นที่สิ่งปลูกสร้างโดยประมาณ 739.5 ตารางเมตร และพื้นที่โล่ง 232.5 ตารางเมตร อาคารหันหน้า

ทิศเหนือ ทางเข้าพาร์ทเมนต์สามารถเข้าผ่านได้ทางเดียว โดยทางเข้าจะอยู่ติดกับถนนภายใน หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่าซอย 2 ที่พื้นที่รอบข้าง และพื้นที่ใกล้เคียงประกอบไปด้วย ตลาดนัด, ร้านสะดวกซื้อ 7-11, ร้านอาหาร และอาคารพักอาศัย ด้านหลังอยู่ติดกับเขตทาวเฮาส์ ด้านข้างถูกปิดล้อมด้วยพาร์ทเมนต์ทั้งด้านซ้ายและขวาของอาคาร

ภาพที่ 5.8 สภาพภายนอก, พื้นที่ด้านข้าง, ทางเดินภายในและโถงทางเข้า ถาวรแมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

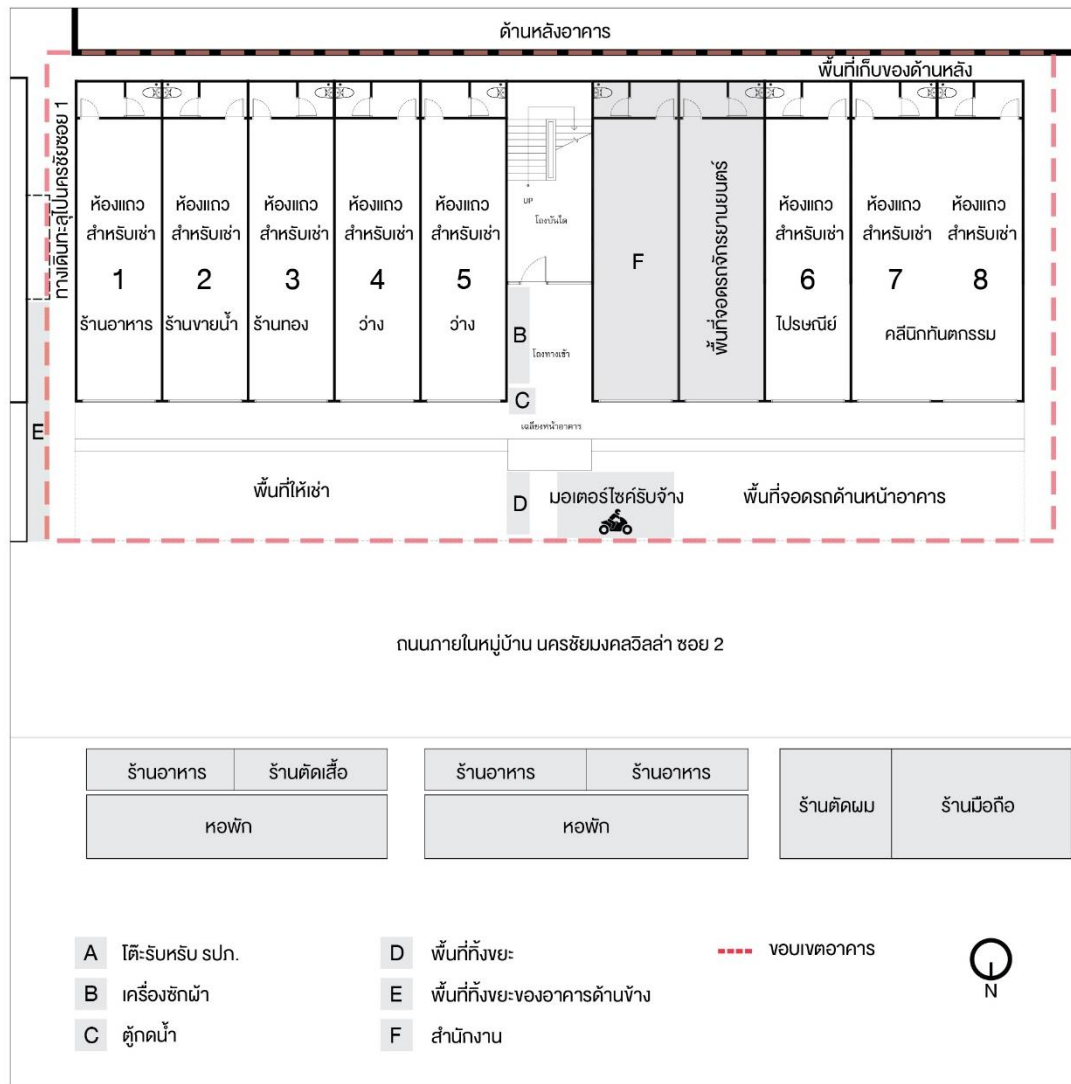
### ลักษณะการวางผัง

ถาวรแมนชั่น จะมีลักษณะการวางผังเป็นแนวยาวขนาน และหันหน้าออกทางถนน ทางเข้ามีขนาดเล็ก โดยลำดับการเข้าถึงจำเป็นต้องผ่านโถงทางเข้ายกระดับเพื่อเข้าไปด้านในซึ่งเป็นโถงบันได, ห้องเก็บของ และกล่องวงจรปิด ด้านหน้าทางเข้าจะมีโต๊ะสำหรับเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย, ตู้กดน้ำ และเครื่องซักผ้า จะถูกตั้งอยู่บริเวณหน้าประตูทางเข้าพาร์ทเมนต์ เป็นอาคารยาวทั้งหมด 14 คูหา มีห้องแถวสำหรับเช่าทั้งหมด 12 ห้อง และสำนักงานอีก 2 ห้อง มีพื้นที่ทางเดินยาวตลอดแนวทางเข้า และมีพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์ด้านหน้ารวมกับพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ พื้นที่ให้เช่าส่วนมากจะเป็นร้านขายของทั่วไป เช่น เสื้อผ้า, อาหาร และร้านเสริมสวย ซึ่งยาวตลอดแนว พื้นที่ที่ขยจะอยู่ติดกับกำแพงทางฝั่งซ้ายและขวาของอาคาร



#### 4) ชัยมงคลแมนชั้น ( D )

ภาพที่ 5.9 ผังบริเวณและพื้นที่รอบข้างของอพาร์ทเมนต์ ชัยมงคล แมนชั้น



ที่มา : ผู้วิจัย

#### ผังบริเวณ

จากภาพที่ 5.9 ชัยมงคลแมนชั้น ประกอบด้วยอาคารทั้งหมด 1 อาคาร สร้างขึ้นในปี พ.ศ. 2540 มีพื้นที่สิ่งปลูกสร้างโดยประมาณ 567.35 ตารางเมตร และพื้นที่โล่ง 151.93 ตารางเมตร อาคารหันหน้าทิศเหนือ ทางเข้าอพาร์ทเมนต์สามารถเข้าผ่านได้ทางเดียว โดยทางเข้าจะอยู่ติดกับถนนภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่าซอย 2 ละแวกรอบข้างและพื้นที่ใกล้เคียงประกอบไปด้วย พื้นที่

ให้เช่า, มอเตอร์ไซค์รับจ้าง, ร้านอาหาร, ร้านตัดผม และร้านขายอุปกรณ์มือถือ อาคารถูกปิดล้อม ด้วยอพาร์ทเมนต์ทั้ง 3 ด้าน

ภาพที่ 5.10 สภาพภายนอก, ทางเดินภายใน, โถงทางเข้า และที่จอดรถจักรยานยนต์ ชัยมงคลแมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

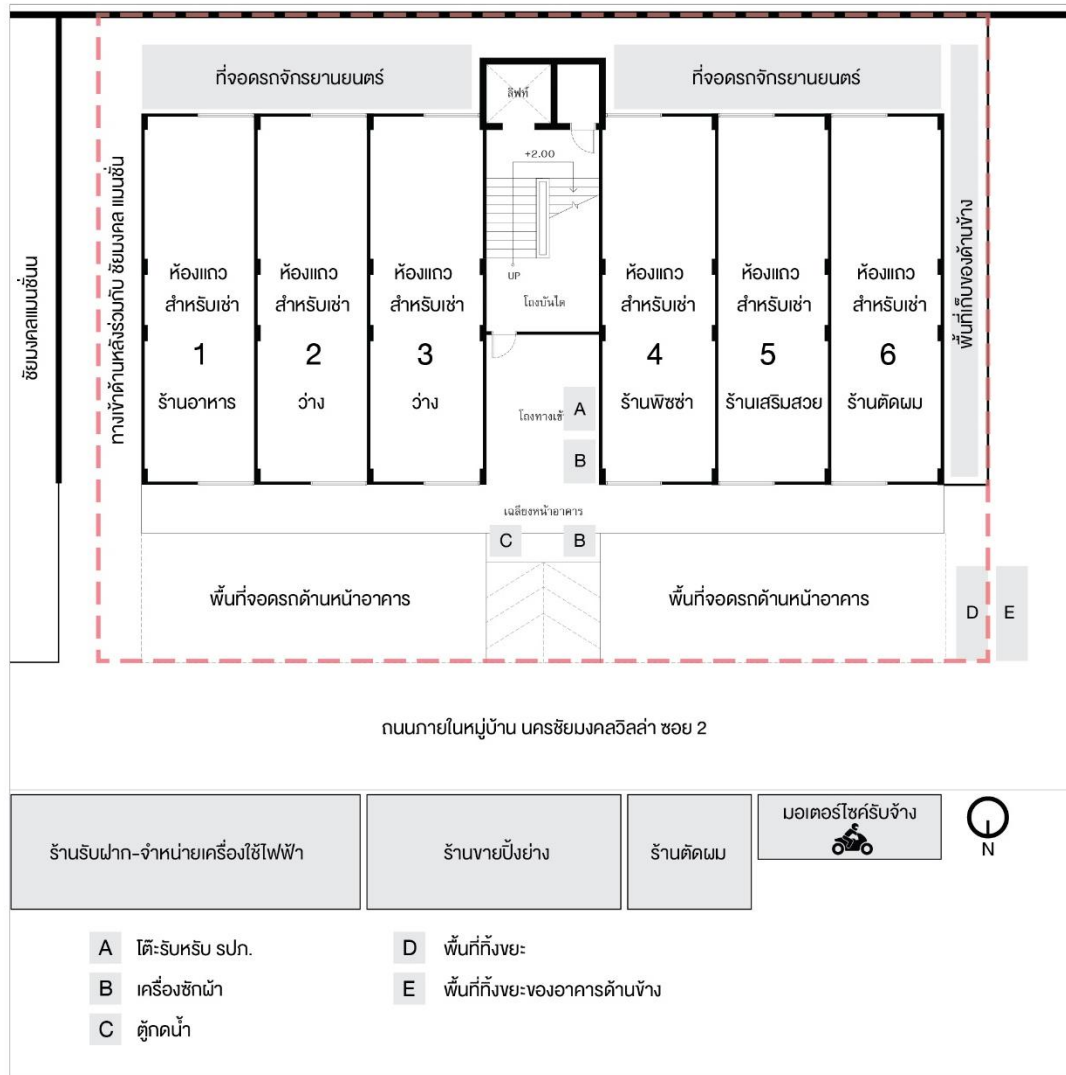
CHULALONGKORN UNIVERSITY

### ลักษณะการวางผัง

ชัยมงคลแมนชั่น จะมีลักษณะการวางผังเป็นแนวยาวขนาน และหันหน้าออกทางถนน ทางเข้ามีขนาดเล็ก โดยลำดับการเข้าถึงจำเป็นต้องผ่านโถงทางเข้าเพื่อเข้าไปด้านในซึ่งเป็นโถงบันได, ห้องเก็บของ ด้านหน้าทางเข้าจะมีโต๊ะสำหรับเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย, ตู้กดน้ำ และเครื่องซักผ้า และกล่องวงจรปิด โดยทางเข้าจะมีถึงขยະขนาดใหญ่ถูกตั้งอยู่บริเวณหน้าประตูทางเข้า อพาร์ทเมนต์ ซึ่งเป็นตำแหน่งที่ติดกับมอเตอร์ไซค์รับจ้าง เป็นอาคารยาวทั้งหมด 8 คูหา แบ่งเป็นห้องแถวสำหรับเช่าทั้งหมด 8 ห้อง สำนักงาน 1 ห้องและต่อเติมเป็นพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์อีก 1 ห้อง มีพื้นที่ทางเดินยาวตลอดแนวทางเข้าเป็นพื้นที่ยกระดับ และมีพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์ด้านหน้า, พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์มีทั้งด้านหน้าและด้านหลังอาคาร พื้นที่ให้เช่ามีความหลากหลาย เช่น ร้านอาหาร, ร้านทอง, ไพรชณี และคลินิกทันตกรรม

## 5) ชัยมงคลเพลส ( E )

ภาพที่ 5.11 ผังบริเวณและพื้นที่รอบข้างของอพาร์ทเมนต์ ชัยมงคลเพลส แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

### ผังบริเวณ

จากภาพที่ 5.11 อาคารมีทั้งหมด 1 อาคาร จำนวน 6 ชั้น สร้างขึ้นในปีพ.ศ. 2547 มีพื้นที่สิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ประมาณ 352.8 ตารางเมตร พื้นที่โล่งประมาณ 133.2 ตารางเมตร อาคารหันหน้าทิศเหนือ โดยที่อาคารสามารถเข้าได้โดยผ่านประตูทางเข้าบริเวณตรงกลางของชั้น 1 เท่านั้น ละแวกรอบข้าง และพื้นที่ใกล้เคียงประกอบด้วยมอเตอร์ไซค์รับจ้าง ร้านตัดผม ร้านขายอาหารปิ้งย่าง

ภาพที่ 5.12 สภาพภายนอก, ทางเดินภายใน, โถงทางเข้า และที่จอดรถยนต์ ซัยมงคลเพลส



ที่มา : ผู้วิจัย

### ลักษณะการวางผัง

ชัยมงคลเพลส แมนชั่น จะมีลักษณะการวางผังเป็นแนวยาวขนาน และหันหน้าออกทางถนนทางเข้ามีขนาดเล็ก โดยลำดับการเข้าถึงจำเป็นต้องผ่านโถงทางเข้าเพื่อเข้าไปด้านในซึ่งเป็นโถงบันได, ห้องเก็บของ และโถงลิฟท์ ด้านหน้าทางเข้าจะมีโต๊ะสำหรับเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย, ตู้กดน้ำ และเครื่องซักผ้า และกล่องวงจรปิด บริเวณด้านข้างอยู่ติดกับอพาร์ทเมนต์อื่นโดยฝั่งตะวันตกของอาคารจะใช้ประตูทางเข้าร่วมกับ ชัยมงคลแมนชั่น และฝั่งตะวันออกจะเป็นผนังทึบเพื่อใช้เป็นพื้นที่สำหรับเก็บอุปกรณ์ของอพาร์ทเมนต์ ด้านหน้าอาคารมีพื้นที่ทางเดินยาวตลอดแนวทางเข้าเป็นพื้นที่ยกระดับ มีพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์ด้านหน้าของอพาร์ทเมนต์สูงสุด 6 คัน และพื้นที่จอดรถจักรยานสำหรับลูกหอที่อยู่ด้านหลังของ มีห้องเช่าสำหรับร้านค้าให้เช่าทั้งหมด 6 ห้องร้านอาหาร และร้านเสริมสวย



### 5.1.3 องค์ประกอบและข้อมูลด้านกายภาพอาคาร

ตารางที่ 5.1 แสดงองค์ประกอบและข้อมูลด้านกายภาพอาคาร

| องค์ประกอบของอาคาร              | A<br>แกรนด์       | B<br>ภามี  | C<br>ถาวร  | D<br>ชัยมงคล        | E<br>เพลส |
|---------------------------------|-------------------|------------|------------|---------------------|-----------|
| ปีที่เปิดการใช้อาคาร (พ.ศ.)     | 2547              | 2540       | 2536       | 2540                | 2547      |
| อายุอาคาร (ปี)                  | 17                | 23         | 28         | 23                  | 17        |
| จำนวนอาคาร                      | 4                 | 1          | 1          | 1                   | 1         |
| ช่องทางการเข้าออก (ประตู)       | 2                 | 1          | 1          | 1                   | 1         |
| ขนาดที่ดิน (ตร.ม.)              | 1944<br>(486/ตึก) | 972        | 972        | 719.28              | 486       |
| พื้นที่ปลูกสร้าง (ตร.ม.)        | 1519              | 739.5      | 739.5      | 567.35              | 352.8     |
| พื้นที่โล่ง (ตร.ม.)             | 425               | 232.5      | 232.5      | 151.93              | 133.2     |
| พื้นที่ปลูกสร้าง /ที่ดิน (%)    | 78.13             | 76.08      | 76.08      | 78.87               | 72.59     |
| พื้นที่โล่ง /ที่ดิน (%)         | 21.87             | 23.92      | 23.92      | 21.13               | 27.41     |
| จำนวนชั้น                       | 7                 | 8          | 5          | 5                   | 6         |
| จำนวนห้อง                       | 312 (78/ตึก)      | 187        | 120        | 121                 | 84        |
| ระดับราคา (บาท)                 | 2,500             | 2,000      | 1,600      | 1,800               | 2,500     |
| ปีที่ปรับปรุงอาคารล่าสุด (พ.ศ.) | -                 | 2548       | 2548       | 2555                | 2561      |
| สีภายนอกอาคาร                   | ครีม/อิฐ          | ครีม,เขียว | ขาว,ฟ้า    | ครีม,น้ำตาล<br>เข้ม | ขาว,เทา   |
| สภาพกายภาพภายนอกอาคาร           | ค่อนข้างดี        | ปานกลาง    | เสื่อมโทรม | เสื่อมโทรม          | ดี        |
| ทิศด้านหน้าของอาคาร             | ใต้               | เหนือ      | เหนือ      | เหนือ               | เหนือ     |

**หมายเหตุ** 1) A = แกรนด์แมนชั่น, B = ภามี แมนชั่น, C= ถาวรแมนชั่น, D= ชัยมงคลแมนชั่น, E= ชัยมงคล เพลส

2) เกณฑ์สภาพกายภาพภายนอกอาคารมาจาก 1. สภาพรอยแตกร้าวและสีลอกภายนอกอาคาร 2.สภาพวัสดุภายนอกอาคาร 3.การต่อเติมหลังคา 4.บริเวณที่ชำรุด 5.ความสว่างของทางเข้า

ที่มา : ผู้วิจัย

จากตารางที่ 5.1 การเก็บข้อมูลด้านองค์ประกอบอาคารของอพาร์ทเมนต์ที่เป็นกลุ่มตัวอย่างด้วยการสำรวจและสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการดูแลอพาร์ทเมนต์ทั้ง 5 แห่ง พบว่าอพาร์ทเมนต์ทุกแห่งเป็นอาคารที่มีอายุระหว่าง 16-27 ปี โดยมีจำนวน 5-7 ชั้น เป็นอาคารแบบ

Low-Rise ขนาดกลาง โดยที่ค่าเช่าเฉลี่ยจะขึ้นอยู่กับอายุของอาคารโดยมีราคาเช่าตั้งแต่ 1,600 บาท – 2,500 บาทต่อเดือน นอกจากนี้อาคารอาคารบางส่วนได้มีการปรับปรุงกายภาพเบื้องต้นด้วยการทาสีใหม่ทั้งหมด หรือทาสีภายนอกบางส่วน ซึ่งขึ้นอยู่กับแนวความคิดการบำรุงรักษาทางด้านกายภาพของผู้ประกอบการของแต่ละอพาร์ทเมนต์ ที่จะทำการบำรุงรักษาในทุกๆปี ทำให้อาคารแต่ละหลังมีสภาพแตกต่างกันตั้งแต่เสื่อมโทรม – สภาพดี เนื่องจากปีและจำนวนครั้งในการปรับปรุง และบางอาคารปล่อยให้สภาพกายภาพภายนอก เช่น พื้นทางเดิน, ลี หรือผนังเกิดรอยแตกและเสียหาย แต่ไม่ซ่อมแซมเนื่องจากยังใช้งานได้ และยังมีความต้องการในการพักอาศัยของพนักงานโรงงานยังคงเดิม

#### 5.1.4 พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก

ตารางที่ 5.2 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกและส่วนกลางของอพาร์ทเมนต์

| ประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก                |                                    | รายชื่ออพาร์ทเมนต์      |   |   |   |   |
|---|------------------------------------|-------------------------|---|---|---|---|
|   |                                    | A                       | B | C | D | E |
| สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอก<br>อพาร์ทเมนต์ | พื้นที่ที่ขยยะ                     | /                       | / | / | / | / |
|   | พื้นที่นั่งคอย                     | -                       | / | - | / | - |
|   | สำนักงานอพาร์ทเมนต์                | /                       | / | / | - | / |
|   | ปูพื้นทางเดินเพื่อเข้าอพาร์ทเมนต์  | -                       | / | / | / | / |
|   | พื้นที่สีเขียว, กระจ่างต้นไม้      | -                       | - | / | / | / |
|   | ที่จอดรถจักรยาน                    | /                       | / | / | / | / |
|   | ที่จอดรถจักรยานยนต์                | /                       | / | / | / | / |
|   | ที่จอดรถยนต์                       | /                       | / | / | / | / |
|   | ร้านสะดวกซื้อ                      | /                       | / | / | - | - |
|   | ร้านเสริมสวย, ตัดผม                | /                       | - | / | - | / |
|   | ร้านอาหาร                          | -                       | / | / | / | / |
|   | ร้านขายยา                          | /                       | / | / | - | - |
|   | ร้านขายโทรศัพท์                    | /                       | / | - | - | - |
|   | ต่อเติมหลังคาสำหรับทางเดินนอกอาคาร | /                       | / | / | / | / |
|   | มอเตอร์ไซค์รับจ้าง                 | -                       | - | - | / | - |
|   | กล่องวงจรปิด                       | /                       | / | / | / | / |
|   | เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ            | เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ | / | / | / | / |
| ตู้กดเงิน (ATM)                         |                                    | /                       | - | - | - | - |
| ตู้เติมเงินโทรศัพท์                     |                                    | -                       | - | / | / | - |
| ตู้กดน้ำดื่ม                            |                                    | /                       | / | / | / | / |

| ประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก                      |   | รายชื่ออพาร์ทเมนต์ |   |   |   |   |
|---|---|--------------------|---|---|---|---|
|   |   | A                  | B | C | D | E |
| สิ่งอำนวยความสะดวก<br>ส่วนกลาง<br>อพาร์ทเมนต์ | ระบบคีย์การ์ดสำหรับเข้าอพาร์ท<br>เมนต์    | /                  | / | - | - | / |
|   | ปูพื้นทางเดินสำหรับสัญจรในอาคาร           | /                  | / | / | / | / |
|   | โต๊ะสำหรับเจ้าหน้าที่รักษาความ<br>ปลอดภัย | /                  | / | / | - | / |
|   | ตู้จดหมายบริเวณโถะยาม 24 ชั่วโมง          | /                  | / | / | / | / |
|   | สัญญาณอินเทอร์เน็ตไร้สาย (WIFI)           | /                  | - | - | - | / |
|   | ชั้นวางรองเท้า                            | /                  | - | - | - | - |
|   | ลิฟต์                                     | /                  | / | - | - | / |

หมายเหตุ 1) A = แกรนด์แมนชั่น, B = ภาณี แมนชั่น, C = ถาวรแมนชั่น, D = ชัยมงคลแมนชั่น, E = ชัยมงคล เฟลส

ที่มา : ผู้วิจัย

จากตารางที่ 5.2 แสดงถึงสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอก และส่วนกลางของอพาร์ทเมนต์ทั้ง 5 อาคาร ซึ่งจากการสำรวจพบว่า สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกอพาร์ทเมนต์มีสิ่งๆ เหมือนกันอยู่ 6 อย่างได้แก่ พื้นที่ทิ้งขยะ, ที่จอดรถยนต์, ที่จอดรถยนต์, ที่จอดรถยนต์, การต่อเติมหลังคาสำหรับทางเดินภายนอกและกล่องวงจรปิด ส่วนสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในพื้นที่ส่วนกลางของอพาร์ทเมนต์มีสิ่งๆ เหมือนกันอยู่ 4 อย่างได้แก่ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ, ตู้กดน้ำดื่ม, การปูพื้นสำหรับสัญจรภายในอาคาร, ตู้จดหมาย 24 ชั่วโมง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 5.2 การบริหารจัดการและการบำรุงรักษา

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ, ผู้ดูแลหอพักและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการดูแลของอพาร์ทเมนต์ เพื่อให้ทราบถึงแนวคิดและวิธีในการบริหารจัดการของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 5 แห่ง โดยสามารถแบ่งออกเป็น 1) แนวคิดในการบริหารจัดการอพาร์ทเมนต์ 2) การบำรุงรักษาภาพอาคาร 3) กติกา กฎเกณฑ์และข้อตกลงในการพักอาศัยของอพาร์ทเมนต์ และ 4) ด้านงานบริการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 5.2.1 แนวคิดในการบริหารจัดการอพาร์ทเมนต์

ตารางที่ 5.3 แสดงแนวคิดในการบริหารจัดการของอพาร์ทเมนต์

| รายชื่ออพาร์ทเมนต์ | แนวคิดในการบริหารจัดการ   |
|--------------------|---|
| แกรนด์แมนชั่น      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. มีห้องพักทั้งแบบรายเดือนและรายวันเพื่อรองรับลูกค้าที่หลากหลาย</li> <li>2. ลดต้นทุนการบริหารจัดการโดยการใช้ทางเข้าทางเดียว เพื่อง่ายต่อการดูแลรักษา</li> <li>3. ไม่เสียดายแนวร่น เพื่อให้อาคารดูโปร่งและมีพื้นที่โล่งขนาดใหญ่</li> <li>4. ให้ความสำคัญกับความปลอดภัย</li> <li>5. เลือกระดับลูกค้า เนื่องจากเป็นสาเหตุของปัญหา</li> </ol> |
| กามิ แมนชั่น       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เน้นห้องเช่าราคาถูก มี รปภ</li> <li>2. ปรับปรุงอาคารตามความเหมาะสม</li> <li>3. ลดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการตกแต่ง</li> </ol>  |
| ถาวรแมนชั่น        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เน้นลูกค้าเก่าและลูกค้าบอกต่อ</li> <li>2. ขนาดห้องใหญ่ ราคาถูก ทำเลใกล้กับตลาด</li> <li>3. ผู้ดูแลต้องเป็นกันเอง บริการและแก้ไขปัญหาอย่างรวดเร็ว</li> <li>4. ผู้คนโรงงานส่วนมากต้องการห้องที่ไม่มีเฟอร์นิเจอร์</li> <li>5. ทำเลใกล้ตลาดและสิ่งอำนวยความสะดวก</li> </ol>   |
| ชัยมงคลแมนชั่น     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เลือกลูกค้าระดับปานกลางถึงล่าง</li> <li>2. ลงทุนน้อย เน้นห้องเช่า ร้านขายอาหาร,บริการเรียบง่าย</li> <li>3. แก้ปัญหาด้วยตนเอง</li> </ol>   |
| ชัยมงคล เฟลส       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การปรับปรุงอาคารให้ดูดีอยู่เสมอ</li> <li>2. ทางเข้าต้องสะอาดและสว่างอยู่เสมอ</li> <li>3. แก้ปัญหาเฉพาะหน้าได้รวดเร็ว มีคนดูแลอยู่เสมอ</li> </ol>  |

ที่มา : ผู้วิจัย

จากการสัมภาษณ์พบว่าผู้ประกอบการของอพาร์ทเมนต์ส่วนมากมีความเข้าใจเรื่องของกลุ่มลูกค้าที่เป็นกลุ่มพนักงานโรงงานและทำเลที่ตั้ง โดยภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่ามีผู้เข้าพักสูงเนื่องจากอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ใกล้กับแหล่งงานของพนักงานโรงงาน และสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเป็นที่ที่จำเป็นต้องพักอาศัย จึงมีแนวคิดเกี่ยวกับการออกแบบอาคารให้มีปริมาณห้องมีมาก การปรับตัวของอพาร์ทเมนต์ การดูแลรักษา และซ่อมบำรุงอพาร์ทเมนต์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เข้ากับความต้องการของพนักงานโรงงาน เช่น ห้องไม่มีเฟอร์นิเจอร์ เพิ่มเติมที่จอดรถยนต์ การต่อเติมและซ่อมบำรุงตามจุดที่เกิดปัญหา แต่ต้องการจะใช้งบประมาณที่น้อย เพื่อลดต้นทุน อพาร์ทเมนต์ที่มี

อายุอาคารมากก็จะมีแนวคิดในการซ่อมบำรุงที่เรียบง่าย และเน้นไปที่การบริการที่รวดเร็วและเป็นกันเองของผู้ดูแล และผู้พักอาศัย ปรับราคาตามเศรษฐกิจ แต่จะเป็นราคาที่ไม่แพงจนเกินไปเพื่อที่พนักงานโรงงานสามารถจ่ายค่าเช่าไหว

## 5.2.2 การบำรุงรักษาคุณภาพอาคาร

การดูแลและซ่อมบำรุงสำหรับอพาร์ทเมนต์สามารถแบ่งออกเป็น 3 หมวดตามสภาพของอาคารได้แก่ การซ่อมบำรุงโครงสร้าง, งานสถาปัตยกรรม และงานระบบ ซึ่งจากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างทั้ง 5 อาคารจึงได้รายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 5.4 ตารางแสดงการดูแลและซ่อมบำรุงอพาร์ทเมนต์

| การดูแลและซ่อมบำรุง          | รายชื่ออพาร์ทเมนต์ |   |   |   |   |
|------------------------------|--------------------|---|---|---|---|
|                              | A                  | B | C | D | E |
| โครงสร้าง                    |                    |   |   |   |   |
| การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร     | /                  | - | - | - | / |
| การปรับปรุง ต่อเติมโครงสร้าง | -                  | / | - | / | / |
| งานสถาปัตยกรรม               |                    |   |   |   |   |
| งานพื้น ทางเข้า และทางเดิน   | /                  | - | - | - | / |
| งานทาสี ภายนอกและภายในอาคาร  | -                  | / | - | / | / |
| การต่อเติมหลังคา             | -                  | / | / | / | / |
| งานฝ้าเพดาน                  | /                  | / | / | / | / |
| การให้แสงสว่าง และงานไฟฟ้า   | /                  | / | / | / | / |
| งานประตูหน้าต่าง             | /                  | / | / | / | / |
| งานตกแต่งภายใน               | /                  | - | - | - | - |
| งานผนัง                      | /                  | / | / | / | / |
| งานบันได                     | /                  | - | - | - | - |
| งานสุขภัณฑ์                  | /                  | / | / | / | / |
| งานระบบ                      |                    |   |   |   |   |
| การดูแลซ่อมบำรุงระบบไฟฟ้า    | /                  | / | / | / | / |
| การดูแลซ่อมบำรุงระบบประปา    | /                  | / | / | / | / |

| การดูแลและซ่อมบำรุง           | รายชื่อพาร์ทเมนต์ |   |   |   |   |
|-------------------------------|-------------------|---|---|---|---|
|                               | A                 | B | C | D | E |
| การดูแลซ่อมบำรุงระบบเครื่องกล | /                 | / | / | / | / |
| มีช่างเทคนิคประจำตึก          | /                 | - | / | - | / |

**หมายเหตุ** A = แกรนด์แมนชั่น, B = ภาณี แมนชั่น, C= ถาวรแมนชั่น, D= ชัยมงคลแมนชั่น, E= ชัยมงคล เฟลส

ที่มา : ผู้วิจัย

**การซ่อมบำรุงด้านโครงสร้าง** จากการสำรวจพบว่าจากพาร์ทเมนต์ทั้ง 5 อาคาร มีทั้งอาคารที่มีการตรวจสอบโครงสร้างอาคารและปรับปรุงต่อเติมอาคาร ตามแนวคิดในการบริหารจัดการของผู้ประกอบการพาร์ทเมนต์ และขึ้นอยู่กับปัญหาที่พบจากอายุของอาคารที่ทำให้ต้องมีการซ่อมบำรุง และต่อเติม เพื่อให้ใช้งานได้เหมือนเดิมหรือตอบสนองกับปัญหาที่เกิดขึ้นของแต่ละพาร์ทเมนต์ ซึ่งส่วนมากจะเป็นการต่อเติมหลังคาและซ่อมบำรุงพื้น นอกจากนี้ ถาวรแมนชั่น เป็นอาคารเดียวที่ไม่มีทั้งการตรวจสอบโครงสร้างและปรับปรุงต่อเติมโครงสร้าง

**การซ่อมบำรุงด้านงานสถาปัตยกรรม** ด้านงานสถาปัตยกรรมจะพบว่ามีบางส่วนที่ให้ความสำคัญกับงานพื้น ทางเข้าและทางเดิน และมีการทาสีภายนอกเพื่อให้ผิวอาคารภายนอกดูใหม่และสวยงามนั่นก็คือ ภาณีแมนชั่น, ชัยมงคล และ ชัยมงคลเฟลส นอกจากนี้ งานต่อเติมหลังคาทำทุกอาคารยกเว้น แกรนด์แมนชั่น นอกจากนี้ด้านงานฝ้าเพดาน, การให้แสงสว่าง, งานประตูกำลึงต่าง, งานผนัง และสุขภัณฑ์ มีการดูแลและซ่อมบำรุงทุกอาคารตามการใช้งาน ส่วนด้านงานตกแต่งภายในและงานบันไดมีเพียงแกรนด์แมนชั่น ที่ให้ความสำคัญด้วยการตกแต่งโถงบันไดด้วยการใช้กระเบื้องลายสลับ และมีการตกแต่งด้วยเก้าอี้นั่งพักคอย

**การดูแลและซ่อมบำรุงงานระบบ** จากการสำรวจพบว่าพาร์ทเมนต์ทุกอาคารมีการซ่อมบำรุงงานระบบอย่างสม่ำเสมอ เนื่องจากเป็นปัจจัยที่มักจะทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการใช้งานของผู้เช่าที่พักอาศัย อาทิเช่นปัญหาน้ำรั่ว, ไฟดับ อุปกรณ์ภายในชำรุด ส่งผลให้มีการซ่อมบำรุงอยู่เสมอด้วยความถี่ที่ไม่แน่นอน นอกจากนี้สำหรับพาร์ทเมนต์ที่มีลิฟต์ก็จะทำการตรวจเช็คสภาพ และซ่อมบำรุงลิฟต์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อความปลอดภัยในการใช้งาน ด้วยสาเหตุดังกล่าวทำให้พาร์ทเมนต์หลายหลังมีช่างประจำตึก เพื่อคอยแก้ปัญหาเฉพาะหน้าเวลาเกิดปัญหาด้านงานระบบ

### 5.2.3 กติกา กฎเกณฑ์และข้อตกลงในการพักอาศัยของอพาร์ทเมนต์

เนื่องจากอพาร์ทเมนต์แต่ละหลังมีขนาด และอายุของอาคารที่ไม่เท่ากัน ทำให้มีกายภาพของอาคารที่แตกต่างกัน ดังนั้นปัญหาด้านกายภาพที่เกิดขึ้นกับการอยู่อาศัยก็จะแตกต่างกันไปด้วย ส่งผลให้การอพาร์ทเมนต์กายภาพแต่ละหลังจำเป็นต้องมีกฎเกณฑ์ที่ใช้ร่วมกันในการอยู่อาศัย ข้อห้าม และการตกแต่งก่อนที่จะมีการปล่อยจากหอพัก ซึ่งจากการสัมภาษณ์พบว่ากฎบางอย่างเกิดขึ้นเพื่อแก้ปัญหาด้านกายภาพ และส่งผลให้กายภาพของอาคารเปลี่ยนไปตามรูปแบบของกฎและข้อตกลงที่เกิดขึ้นในแต่ละอพาร์ทเมนต์ สามารถอธิบายได้ดังนี้

ตารางที่ 5.5 ตารางแสดงกฎเกณฑ์ กติกาและข้อตกลงในการพักอาศัยของอพาร์ทเมนต์

| รายชื่ออพาร์ทเมนต์ | กฎกติกา และข้อตกลงในการเช่าอาศัย  |
|--------------------|---|
| แกรนด์แมนชั่น      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ห้ามจัดเก็บ อุปกรณ์ไวไฟ น้ำมัน เชื้อเพลิง ภายในห้องพัก</li> <li>- ห้ามบุคคลภายนอกเข้ามาก่อนได้รับอนุญาต</li> <li>- ห้ามต่อเติม ดัดแปลงหอพักทำให้ผิดสภาพก่อนได้รับอนุญาต</li> <li>- ไม่อนุญาตให้ถอดรองเท้าวางทางเดิน และต้องเก็บเข้าห้องตนเองทุกครั้ง</li> <li>- ห้ามเลี้ยงสัตว์ หรือใช้พื้นที่ของอาคารเป็นพื้นที่เลี้ยงสัตว์ก่อนได้รับอนุญาต</li> <li>- ห้ามจอดรถในพื้นที่ห้ามจอด ร้านค้า หรือบริเวณที่กินพื้นที่อาคารอื่น</li> <li>- การรักษาซึ่งความสะอาดของหอพัก</li> <li>- ห้ามร้านค้าด้านนอกมาขายภายในพื้นที่ของหอพักก่อนได้รับอนุญาต</li> <li>- การฝ่าฝืนหรือเลี้ยงการขอเข้าตรวจสอบหอพักและการซ่อมบำรุง</li> </ul> |
| ภามี แมนชั่น       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ห้ามจัดเก็บ อุปกรณ์ไวไฟ น้ำมัน เชื้อเพลิง ภายในห้องพัก</li> <li>- ห้ามบุคคลภายนอกเข้ามาก่อนได้รับอนุญาต</li> <li>- ห้ามต่อเติม ดัดแปลงหอพักทำให้ผิดสภาพก่อนได้รับอนุญาต</li> <li>- ไม่อนุญาตให้ถอดรองเท้าวางทางเดิน และต้องเก็บเข้าห้องตนเองทุกครั้ง</li> </ul>  |

| รายชื่อพาร์ทเมนต์ | กฎกติกา และข้อตกลงในการเช่าอาศัย  |
|-------------------|---|
|                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ห้ามเลี้ยงสัตว์ หรือใช้พื้นที่ของอาคารเป็นพื้นที่เลี้ยงสัตว์ก่อนได้รับอนุญาต</li> <li>- การรักษาซึ่งความสะอาดของห้องพัก</li> <li>- ห้ามประกอบอาคารภายในห้องพัก ก่อให้เกิดเพลิงไหม้และอันตรายต่อห้องพักหรือส่งกลิ่นรบกวนผู้อื่น</li> <li>- เก็บค่าประกัน, ย้ายออกเพื่อเป็นค่าดำเนินการในการเคลียร์ห้อง</li> <li>- ให้ผู้เช่าร้านค้า ดูแลรักษาความสะอาดหน้าร้านค้าของตนเอง</li> </ul>  |
| ถาวรแมนชั่น       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ห้ามจัดเก็บ อุปกรณ์ไวไฟ น้ำมัน เชื้อเพลิง ภายในห้องพัก</li> <li>- ห้ามบุคคลภายนอกเข้ามาก่อนได้รับอนุญาต</li> <li>- ห้ามต่อเติม ดัดแปลงห้องพักทำให้ผิดสภาพก่อนได้รับอนุญาต</li> <li>- ไม่อนุญาตให้ถอดรองเท้าวางทางเดิน และต้องเก็บเข้าห้องตนเองทุกครั้ง</li> <li>- ห้ามเลี้ยงสัตว์ หรือใช้พื้นที่ของอาคารเป็นพื้นที่เลี้ยงสัตว์ก่อนได้รับอนุญาต</li> <li>- หากต้องการเช่าพื้นที่ร้านค้าด้านหน้า จำเป็นต้องเช่าห้องชั้น 1 ของห้องพัก</li> <li>- ห้ามเล่นดนตรี หรือส่งเสียงรบกวน</li> <li>- ในการซ่อมบำรุง ต้องผ่านการตรวจและอนุมัติจากสำนักงานก่อนเท่านั้น</li> <li>- ให้ผู้เช่าร้านค้า ดูแลรักษาความสะอาดหน้าร้านค้าของตนเอง</li> </ul> |
| ชัยมงคลแมนชั่น    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ห้ามจัดเก็บ อุปกรณ์ไวไฟ น้ำมัน เชื้อเพลิง ภายในห้องพัก</li> <li>- ห้ามบุคคลภายนอกเข้ามาก่อนได้รับอนุญาต</li> <li>- ห้ามต่อเติม ดัดแปลงห้องพักทำให้ผิดสภาพก่อนได้รับอนุญาต</li> <li>- ห้ามเลี้ยงสัตว์ หรือใช้พื้นที่ของอาคารเป็นพื้นที่เลี้ยงสัตว์ก่อนได้รับอนุญาต</li> <li>- การทิ้งขยะต้องทิ้งในถังขยะที่ทางห้องพักเตรียมไว้ให้เท่านั้น</li> <li>- ไม่อนุญาตให้ร้านค้าตั้งร้าน, ฉากกั้นบังทางเดิน</li> <li>- ให้ผู้เช่าร้านค้า ดูแลรักษาความสะอาดหน้าร้านค้าของตนเอง</li> </ul>   |



| รายชื่อพาร์ทเมนต์ | กฎกติกา และข้อตกลงในการเช่าอาศัย   |
|-------------------|--|
| ชัยมงคล เพลส      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ห้ามจัดเก็บ อุปกรณ์ไวไฟ น้ำมัน เชื้อเพลิง ภายในห้องพัก</li> <li>- ห้ามบุคคลภายนอกเข้ามาก่อนได้รับอนุญาต</li> <li>- ห้ามต่อเติม ดัดแปลงห้องพักทำให้ผิดสภาพก่อนได้รับอนุญาต</li> <li>- ไม่อนุญาตให้ถอดรองเท้าวางทางเดิน และต้องเก็บเข้าห้องตนเองทุกครั้ง</li> <li>- ห้ามเลี้ยงสัตว์ หรือใช้พื้นที่ของอาคารเป็นพื้นที่เลี้ยงสัตว์ก่อนได้รับอนุญาต</li> <li>- การทิ้งขยะต้องทิ้งในถังขยะที่ทางห้องพักเตรียมไว้ให้เท่านั้น</li> <li>- เก็บค่าประกัน, ย้ายออกเพื่อเป็นค่าดำเนินการในการเคลียร์ห้อง</li> </ul> |

ที่มา : ผู้วิจัย

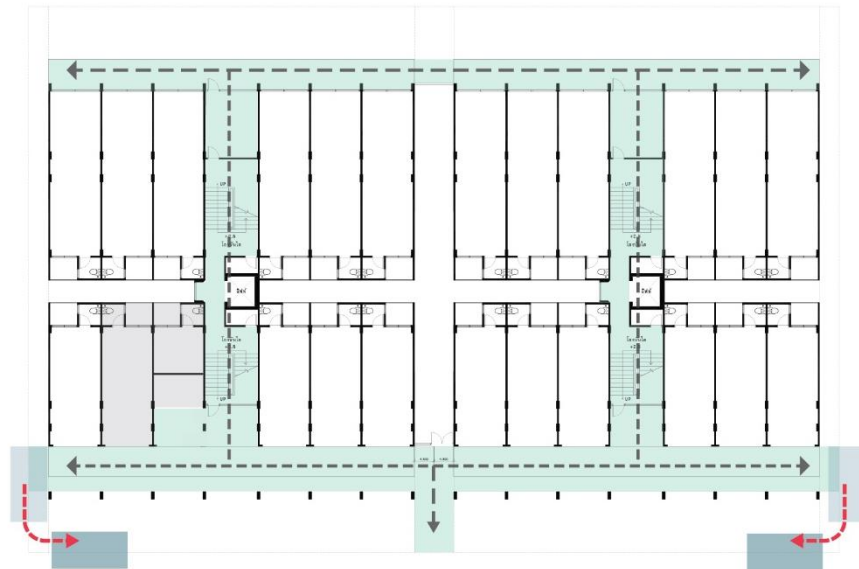
#### 5.2.4 ด้านงานบริการ

ด้านงานบริการของพาร์ทเมนต์ถือเป็นอีกหนึ่งตัวแปรที่ส่งผลต่อคุณภาพของพาร์ทเมนต์ โดยที่พาร์ทเมนต์ซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างทุกหลังจะมีบริการพื้นฐานเหมือนกันได้แก่ การดูแลบำรุงรักษาทั่วไป การทำความสะอาด การรักษาความปลอดภัย งานบริการรับฝากจดหมายและการซ่อมแซมอาคาร ซึ่งพาร์ทเมนต์แต่ละอาคาร จะมีพื้นที่และเวลาสำหรับทำความสะอาดและพื้นที่ทิ้งขยะ (จุดวางถังขยะ) แตกต่างกันไปซึ่งส่งผลต่อความสะอาด และสภาพด้านกายภาพของอาคาร

จากการลงพื้นที่ภาคสนามในการสำรวจ สังเกตโดยการใช้แผนผังอาคาร เพื่อเก็บข้อมูลด้านการบริการของพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงและทำความสะอาด และการทิ้งขยะที่มีผลต่อความสะอาดของอาคาร โดยใช้แถบสีและลูกศรแทนในการระบุตำแหน่งในการทำความสะอาด นอกจากนี้ยังมีการใช้สัญลักษณ์สีเหลี่ยมสีน้ำเงินในการระบุทิศทางของพื้นที่ทิ้งขยะ และลูกศรสีแดงแสดงถึงการเคลื่อนย้ายถังขยะเพื่อที่จะเตรียมการให้รถขยะมาเก็บในวันที่มีการเก็บขยะ ที่มีลักษณะแตกต่างกันไปในแต่ละอาคาร โดยมีรายละเอียดการทำความสะอาดของแต่ละพาร์ทเมนต์ตามแผนผังอาคารดังต่อไปนี้

### 1) แกรนด์ แมนชั่น ( A )

ภาพที่ 5.13 แผนผังภาพรวมการทำความสะอาดและทิ้งขยะอพาร์ทเมนต์ แกรนด์ แมนชั่น



- พื้นที่ที่แม่บ้านทำความสะอาด
- ตำแหน่งถังขยะ
- เส้นทางการเคลื่อนย้ายถังขยะ
- เส้นบอกทิศทางการทำความสะอาด

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ที่มา : ผู้วิจัย

จากภาพที่ 5.13 แกรนด์ แมนชั่น มีพื้นที่ในการทำความสะอาดทั้งหมด 4 อาคาร ซึ่งจะแม่บ้านจะทำความสะอาดพื้นที่ทางเดิน โถงทางเข้า โถงลิฟต์ และบริเวณบันได รวมถึงทางเดินภายในที่มีวัสดุปิดผิวหรือกระเบื้องอยู่เท่านั้น และทำความสะอาดทุกวันในช่วงเวลา 8.00-10.00 น. และหยุดเฉพาะวันหยุด ในส่วนของพื้นที่ที่เป็นปูนอย่างเช่นลาดจอดรถด้านหน้า แม่บ้านจะทำความสะอาดเฉพาะเวลาที่มีการเก็บขยะ หรือต้องลากขยะออกไปเท่านั้น นอกจากนี้จะมีพื้นที่สำหรับร้านค้าที่มาเช่าพื้นที่สำหรับขายของ จะต้องทำความสะอาดกันเอง และอยู่ในเงื่อนไขและข้อตกลงกับทางอพาร์ทเมนต์ เนื่องจากพื้นที่ที่จะต้องดูสะอาดหลังจากร้านทุกครั้ง พื้นที่ทิ้งขยะมีสองจุดบริเวณด้านซ้ายสุดและขวาของอาคาร และจะลากขยะออกมาทางด้านหน้าถนนในกรณีที่มีรถขยะมาเก็บดังภาพที่ 5.14

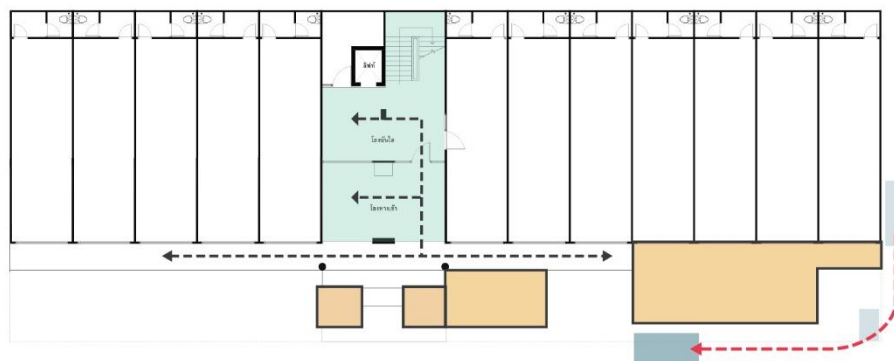
ภาพที่ 5.14 สภาพพื้นที่เก็บขยะในวันเก็บขยะ ถาวรแมนชั้น



ที่มา : ผู้วิจัย

## 2) ภาณี แมนชั้น (B )

ภาพที่ 5.15 แผนผังภาพรวมการทำความสะอาดและทิ้งขยะอพาร์ทเมนต์ ภาณี แมนชั้น



- พื้นที่ที่มีการต่อเติมและร้านค้า
- พื้นที่ที่แม่บ้านทำความสะอาด
- ตำแหน่งถังขยะ
- เส้นทางการเคลื่อนย้ายถังขยะ
- เส้นบอกทิศทางในการทำสะอาด

ที่มา : ผู้วิจัย

จากภาพที่ 5.15 ภาณีแมนชั้น มีพื้นที่ทำความสะอาดด้านหน้าเพียงแค่ 8 คูหาเท่านั้น เนื่องจากมีร้านค้า และมีการต่อเติมพื้นที่ของร้านค้าออกมาจึงทำให้แม่บ้านมีพื้นที่ที่จำเป็นต้องทำ

ความสะอาดไม่มากนัก ซึ่งก็จะทำความสะอาดทางเข้า, ทางเดินด้านหน้า, โถงทางเข้า และโถงลิฟต์ ภายในตัวอาคาร โดยจะทำความสะอาดในช่วงเวลา 8.00 โมงเช้าวันเว้นวัน พื้นที่ทิ้งขยะของ อพาร์ทเมนต์จะมีเพียงด้านขวาสุดของตัวอาคาร ซึ่งจะอยู่ค่อนข้างลึก และในวันที่เก็บขยะจำเป็นต้อง ลากถังขยะออกมาไกล เพื่อให้พื้นที่หน้าของร้านค้าและง่ายต่อการเก็บของเจ้าหน้าที่เก็บขยะดัง ภาพที่ 5.16

ภาพที่ 5.16 สภาพพื้นที่เก็บขยะในวันเก็บขยะ อาคารแมนชั่น

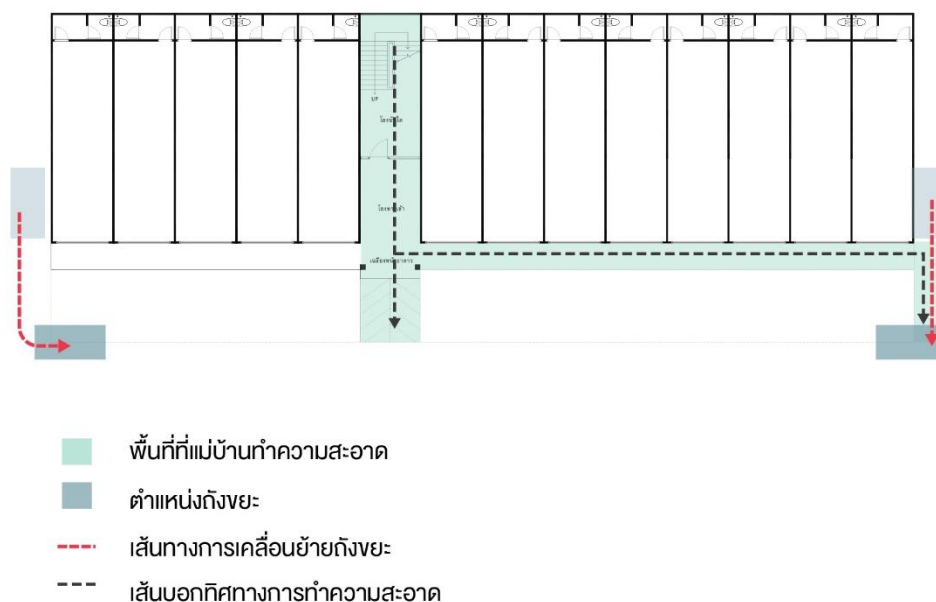


ที่มา : ผู้วิจัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

### 3) ถาวร แมนชั้น (C )

ภาพที่ 5.17 แผนผังภาพรวมการทำความสะอาดและทิ้งขยะอพาร์ทเมนต์ ถาวร แมนชั้น



ที่มา : ผู้วิจัย

จากภาพที่ 5.17 ถาวรแมนชั้น มีพื้นที่ในการทำความสะอาดคือ ทางเข้าด้านหน้า, โถงทางเข้า, โถงบันได และทางเดินยาวตลอดแนวด้านขวาและยาวลงไปถึงขอบถนนเนื่องจากทางเดินด้านขวาเป็นบริเวณพื้นที่ทิ้งขยะที่ใช้ร่วมกับอพาร์ทเมนต์ชั้นมุงคลที่อยู่ติดกัน นอกจากนี้ยังเป็นทางเดินที่ทะลุไปถึงอีกซอยด้านหลัง ทำให้บริเวณด้านขวาของถาวรแมนชั้น สกปรกได้ง่าย และเป็นตำแหน่งของท่อระบายน้ำทำให้ส่งกลิ่นจากท่อ ร้านอาหาร และกลิ่นขยะ จึงจำเป็นต้องทำความสะอาดพื้นที่อย่างสม่ำเสมอ โดยแม่บ้านจะทำความสะอาดทุกวันเริ่มตั้งแต่ 6.00 โมงเช้า จากชั้นสุดลงมาชั้นล่าง โดยจะทำความสะอาดพื้นที่ที่มีกระเบื้องปิดผิว ส่วนทางซีกซ้ายและพื้นที่ว่างหน้าอาคารจะเป็นพื้นที่ของร้านค้า ซึ่งจำเป็นต้องทำความสะอาดกันเองตามข้อตกลงระหว่างอพาร์ทเมนต์กับร้านค้า ที่มาเช่าพื้นที่ พื้นที่ทิ้งขยะมีสองจุดที่ทางด้านซ้ายและขวาสุดของอาคาร และต้องลากถังขยะออกมาเพื่อให้รถเก็บขยะเก็บได้สะดวก และแม่บ้านจะทำความสะอาดน้ำขยะที่เกิดขึ้นจากการลากถังที่ทุกครั้งเมื่อมีการเก็บขยะ เพื่อป้องกันการเกิดกลิ่นหน้าอาคารดังภาพที่ 5.18



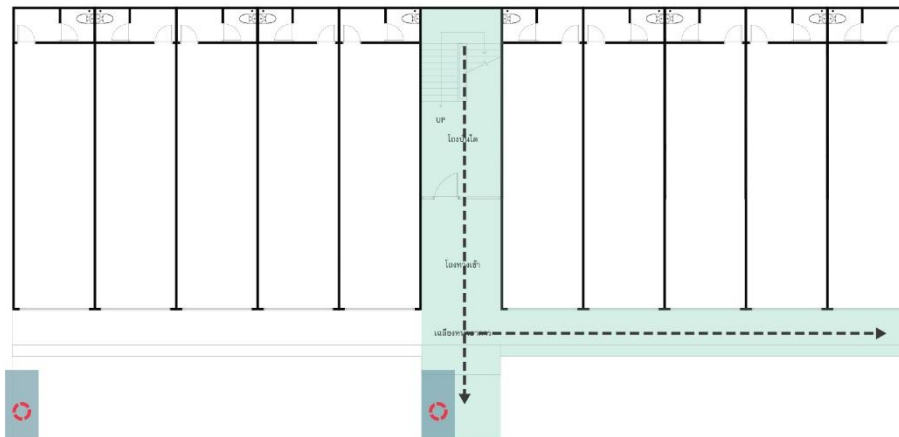
ภาพที่ 5.18 สภาพพื้นที่เก็บขยะในวันเก็บขยะ ถาวรแมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

#### 4) ชัยมงคล แมนชั่น (D)

ภาพที่ 5.19 แผนผังภาพรวมการทำความสะอาดและทิ้งขยะอพาร์ทเมนต์ ชัยมงคล แมนชั่น



- พื้นที่ที่แม่บ้านทำความสะอาด
- ตำแหน่งถังขยะ
- เส้นทางการเคลื่อนย้ายถังขยะ
- เส้นนอกทิศทางการทำความสะอาด

ที่มา : ผู้วิจัย

จากภาพที่ 5.19 ชัยมงคลแมนชั่น มีพื้นที่ในการทำความสะอาดได้แก่ ทางเข้า ทางเดิน ด้านหน้าอาคาร โถงทางเข้า โถงบันได โดยทางเดินสามารถทำความสะอาดได้เพียงซีกขวาของอาคาร เนื่องจาก ซีกซ้ายมีการปล่อยเช่าเป็นร้านขายอาหารจึงต้องทำความสะอาดกันเองตามข้อตกลงของ อพาร์ทเมนต์ แม่บ้านจะทำความสะอาดวันเว้นวัน และวันที่มีการเก็บขยะของรถขยะซึ่งจะทำความสะอาดในช่วงเวลาประมาณ 10.00 โมงเช้าเนื่องจากเป็นช่วงเวลาหลังจากที่รถขยะมาเก็บขยะเสร็จแล้ว พื้นผิวที่เป็นปูนไม่ได้ทำความสะอาดร่วมกับพื้นผิวที่เป็นกระเบื้อง เนื่องจากมีร้านค้า และ จักรยานยนต์รับจ้างวางอยู่ มีพื้นที่ทิ้งขยะอยู่ 2 จุด ได้แก่ ถังขนาดใหญ่บริเวณทางเข้า และทางซ้ายสุดของอพาร์ทเมนต์ซึ่งอยู่ติดกับถาวรแมนชั่น โดยมีลักษณะการเก็บขยะดังภาพที่ 5.20

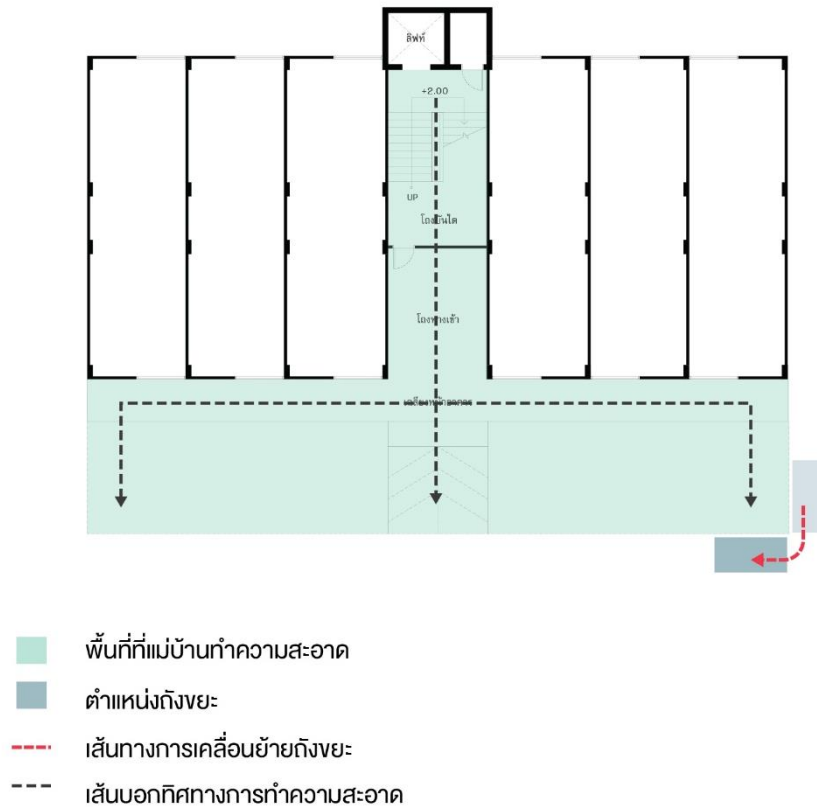
ภาพที่ 5.20 สภาพพื้นที่เก็บขยะในวันเก็บขยะ ชัยมงคลแมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

## 5) ซี่ยมงคลเพลส ( E )

ภาพที่ 5.21 แผนผังภาพรวมการทำมาความสะอาดและทิ้งขยะอพาร์ทเมนต์ ซี่ยมงคลเพลส



ที่มา : ผู้วิจัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

จากภาพที่ 5.21 ซี่ยมงคลเพลส มีพื้นที่ในการทำความสะอาดได้แก่ พื้นที่ทางเข้า ทางเดิน ด้านหน้าอาคาร, โถงทางเข้า, โถงบันได และพื้นที่จอดรถหน้าอาคาร เนื่องจากอาคารมีขนาดไม่ใหญ่มากแม่บ้านจึงสามารถทำการฉีดล้างได้ทุกวัน และทำความสะอาดในพื้นที่ดังกล่าวทุกวันในช่วงเวลา 6.00 โมงเช้าเป็นต้นไป มีพื้นที่ทิ้งขยะเพียงจุดเดียวได้แก่ ด้านขวาของตัวอาคาร ซึ่งจะลาดถังขยะออกมาวางทางด้านหน้าอาคารเพื่อให้ง่ายต่อการเก็บของรถขยะโดยที่แม่บ้านจะทำความสะอาดพื้นและชำระล้างถังขยะทันทีทุกครั้งในวันที่มีรถขยะมาเก็บ เพื่อลดความสกปรกของพื้นและกลิ่นดังภาพที่ 5.22



ภาพที่ 5.22 สภาพพื้นที่เก็บขยะในวันเก็บขยะ



ที่มา : ผู้วิจัย

ตารางที่ 5.6 ตารางสรุปภาพรวมการให้บริการด้านความสะอาดและความปลอดภัย

| รายละเอียดบริการ                        | รายชื่อพาร์ทเมนต์  |                                      |  |   |  |
|---|--|--------------------------------------|--|---|--|
|   | แกรนด์ แมนชั่น   | ภาณีแมนชั่น                          | ถาวรแมนชั่น                            | ชัยมงคล<br>แมนชั่น  | ชัยมงคล<br>เพลส                        |
| การทำความสะอาด                          | ทำความสะอาดทุก<br>วันช่วงเวลา<br>8:00 – 10:00 น.<br>*มีวันหยุดวันพุธ | ทำความสะอาด<br>วันเว้นวัน<br>8:00 น. | ทำความสะอาด<br>ทุกวัน<br>6:00 น.       | ทำความสะอาดวัน<br>เว้นวัน<br>10:00 น. หรือ<br>ตามแม่บ้าน<br>เห็นสมควร | ทำความสะอาด<br>ทุกวัน<br>6:00 น.       |
| การ รักษา ความ<br>ปลอดภัย               | มี รปภ. ประจำอยู่<br>บริเวณทางเข้าทั้ง<br>2 ทางเข้า                  | มี รปภ. ประจำอยู่<br>บริเวณทางเข้า   | มี รปภ. ประจำ<br>อยู่บริเวณ<br>ทางเข้า | มี รปภ. ประจำอยู่<br>บริเวณทางเข้า<br>เฉพาะช่วงเวลา<br>กลางคืน        | มี รปภ. ประจำ<br>อยู่บริเวณ<br>ทางเข้า |
| จำนวนแม่บ้าน                            | 2  | 1                                    | 1                                      | 1   | 2                                      |
| จำนวนถังขยะ                             | 16   | 6                                    | 10                                     | 7   | 6                                      |
| บริการซ่อมแซมและ<br>เปลี่ยนอุปกรณ์ชำรุด | /  | /                                    | /                                      | /   | /                                      |

ที่มา : ผู้วิจัย

จากการสรุปภาพรวมการให้บริการด้านความสะอาด และความปลอดภัยของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 5 อาคาร พบว่าอพาร์ทเมนต์ทั้ง 5 หลังมีช่วงเวลา และความถี่ในการทำความสะอาดแตกต่างกัน แล้วแต่แนวทางการบริหารจัดการของอพาร์ทเมนต์นั้นๆ ซึ่งพบว่าทั้งหมดจะทำความสะอาดในช่วงเวลาก่อนเที่ยง เนื่องจากเป็นช่วงเวลาที่สะดวกต่อการทำความสะอาดเนื่องจากเป็นช่วงเวลาที่ร้านค้ายังไม่เปิด จำนวนของถังขยะจะขึ้นอยู่กับขนาดและทำเลที่ตั้งของอพาร์ทเมนต์ มีบริการสำหรับซ่อมแซม และเปลี่ยนอุปกรณ์ชำรุดทุกตึก

ด้านการรักษาความปลอดภัยจากอพาร์ทเมนต์ทั้ง 5 หลัง จากการสัมภาษณ์อย่างไม่เป็นทางการกับผู้รักษาความปลอดภัยพบว่า ผู้เช่าที่พักอาศัยจำเป็นจะต้องเดินผ่านจุดที่ รปภ. นั่งประจำที่ อยู่ทุกครั้งก่อนที่จะเข้าไปยังภายในอพาร์ทเมนต์ ประกอบกับความเคยชิน และคุ้นหน้าคร่ำคร่ากับผู้พักอาศัย จึงทำให้ยากที่จะมีคนนอกเข้าไป



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

### 5.3 ปัญหาด้านกายภาพ

จากการสำรวจพาร์ทเมนต์กลุ่มตัวอย่าง ร่วมกับการสัมภาษณ์อย่างไม่เป็นทางการกับผู้ดูแลหรือผู้พักอาศัย พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีปัญหาด้านกายภาพที่เกิดจากสาเหตุหลายด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้านการบริหารจัดการ ด้านการออกแบบก่อสร้าง ต่อเติม หรือปัญหาด้านกายภาพที่เกิดขึ้นจากพฤติกรรมการใช้เช่าอยู่อาศัยและร้านค้า ซึ่งปัญหาด้านกายภาพนั้นส่งผลต่อสภาพด้านกายภาพของอาคารและการใช้งานซึ่งมีความสำคัญในการเป็นประเด็นสำคัญในการเช่าที่พักอาศัย โดยจะแบ่งข้อมูลเป็น 2 ส่วนได้แก่

- 1) การประเมินปัญหาด้านกายภาพด้วยแบบประเมิน
- 2) ประเด็นปัญหาจากการสัมภาษณ์

#### 5.3.1 การประเมินปัญหาด้านกายภาพอาคารด้วยแบบสำรวจ

จากการสำรวจและสังเกต เพื่อประเมินกายภาพของอพาร์ทเมนต์เพื่อนำมาซึ่งข้อเท็จจริงของปัญหาด้านกายภาพ โดยการลงพื้นที่สำรวจเพื่อประเมินอาคารโดยการประกอบไปด้วยประเด็นทั้งหมด 3 ประเด็น ได้แก่

**1) องค์ประกอบอาคาร** โดยจะพิจารณาสภาพทั่วไปของอาคารและการใช้งาน อาทิเช่น ความสมบูรณ์ของสภาพภายนอก, สภาพภายในทางเดินด้านหน้าตัวอาคาร, สภาพเฉลียงทางเข้าและโถงบันได, ช่องเปิดและพื้นที่รอบข้าง, พื้นที่นั่ง, พื้นที่ตั้งขยะ, ตำแหน่งการวางตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้า, บันไดหลักและลิฟต์

**2) สภาพแวดล้อมกายภาพ** ได้แก่ แสงสว่าง, กลิ่นและการระบายอากาศ, ความสะอาดของอาคารและพื้นผิว และพื้นที่สีเขียว

**3) การดูแลและซ่อมบำรุง** ด้านโครงสร้าง และงานซ่อมแซมหรืองานต่อเติม

โดยผู้วิจัยทำการลงพื้นที่และเก็บข้อมูลด้วยกันทั้งหมด 7 วัน แบ่งเป็น 3 ช่วงเวลา ได้แก่ 8:00-11:00, 12:00-16:00, 17:00-20:00 น. ซึ่งได้แบ่งตามเวลาการใช้งานพื้นที่ภายในกรณีศึกษา โดยแยกตามเวลาการทำงานของพนักงานโรงงาน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลด้านกายภาพที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงตามช่วงวันและ เวลาที่แตกต่างกันอาจส่งผลให้เกิดปัญหาด้านกายภาพที่แตกต่างกัน ซึ่งสามารถดูข้อมูลและเกณฑ์การประเมินทั้งหมดได้จากภาคผนวก ข. การประเมินปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์ โดยในส่วนของผลการศึกษาก็จะแสดงผลการสำรวจและประเมินโดยการอธิบายข้อมูลไปที่ละอพาร์ทเมนต์ ด้วยการแสดงเฉพาะข้อมูลค่าเฉลี่ยของทั้ง 7 วันและแยกช่วงเวลา รวมถึงใช้ค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) ในการอธิบายข้อมูลในแต่ละประเด็น

ตารางที่ 5.7 ตารางการประเมินปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์ แกรนด์ แมนชั่น

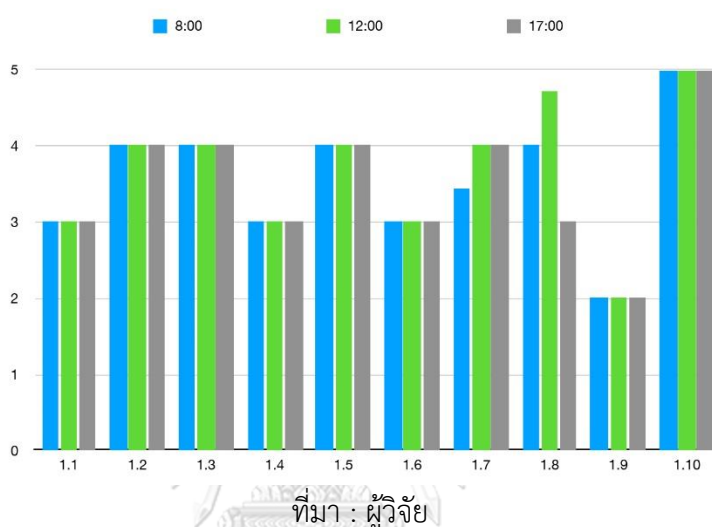
| ประเด็นของปัญหาด้านกายภาพ   | ช่วงเวลาในการประเมิน |                  |                  |      |       |
|---|----------------------|------------------|------------------|------|-------|
|   | 8:00 –<br>11:00      | 12:00 –<br>16:00 | 17:00 –<br>20:00 | Mean | SD    |
| <b>1.องค์ประกอบอาคาร</b>  | 3.54                 | 3.67             | 3.50             | 3.57 | 0.137 |
| 1.1 สภาพภายนอกของอาคารมีความสมบูรณ์ (สี, รอยแตกร้าว)                                | 3.00                 | 3.00             | 3.00             | 3.00 | 0     |
| 1.2 สภาพภายในของอาคารมีความสมบูรณ์ (สี, วัสดุปิดผิว, รอยแตกร้าว)                    | 4.00                 | 4.00             | 4.00             | 4.00 | 0     |
| 1.3 ทางเดินด้านหน้าอาคาร,ทางเข้า  | 4.00                 | 4.00             | 4.00             | 4.00 | 0     |
| 1.4 สภาพเฉลี่ยทางเข้าและโถงบันได  | 3.00                 | 3.00             | 3.00             | 3.00 | 0     |
| 1.5 ช่องเปิดและพื้นที่รอบข้างอาคาร  | 4.00                 | 4.00             | 4.00             | 4.00 | 0     |
| 1.6 พื้นที่นั่งพักรับรอง  | 3.00                 | 3.00             | 3.00             | 3.00 | 0     |
| 1.7 พื้นที่ยังขยะมีความเหมาะสม  | 3.43                 | 4.00             | 4.00             | 3.81 | 0.60  |
| 1.8 จำนวนที่จอดรถยนต์ จักรยานยนต์ มี ความเพียงพอ                                    | 4.00                 | 4.71             | 3.00             | 3.91 | 0.77  |
| 1.9 ตำแหน่งในการวางตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้า หยอดเหรียญ ไม่ก่อให้เกิดปัญหาในการสัญจร | 2.00                 | 2.00             | 2.00             | 2.00 | 0     |
| 1.10 บันไดหลักและลิฟต์มีขนาดเหมาะสมและ สามารถใช้งานได้ดี                            | 5.00                 | 5.00             | 5.00             | 5.00 | 0     |
| <b>2.สภาพแวดล้อมทางกายภาพ</b>   | 3.20                 | 3.20             | 2.91             | 3.10 | 0.29  |
| 2.1 อาคารไม่มีกลิ่นรบกวน  | 3.57                 | 3.57             | 3.57             | 3.57 | 0.51  |
| 2.2 อาคารและทางเข้ามีแสงสว่างเพียงพอ  | 3.00                 | 3.00             | 3.00             | 3.00 | 0     |
| 2.3 อาคารมีการถ่ายเทอากาศและไม่อับชื้น  | 4.00                 | 4.00             | 4.00             | 4.00 | 0     |
| 2.4 ความสะอาดของพื้นและผิวสัมผัส  | 4.43                 | 4.43             | 3.00             | 3.95 | 0.92  |
| 2.5 ปริมาณพื้นที่สีเขียวและกระถางต้นไม้   | 1.00                 | 1.00             | 1.00             | 1.00 | 0     |
| <b>3.การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ</b>  | 4.50                 | 4.50             | 4.00             | 4.33 | 0.24  |
| 3.1 โครงสร้างมีความแข็งแรง ปลอดภัย  | 5.00                 | 5.00             | 5.00             | 5.00 | 0     |
| 3.2 งานซ่อมแซม ต่อเติม สัมพันธ์กับปัญหา และใช้งานได้ดี                              | 4.00                 | 4.00             | 3.00             | 3.67 | 0.48  |
| <b>ผลรวมคะแนนตามช่วงเวลา</b>  | 3.55                 | 3.63             | 3.39             | 3.52 | 0.22  |

ที่มา : ผู้วิจัย

จากตารางที่ 5.7 การประเมินสภาพกายภาพของอพาร์ทเมนต์ “แกรนด์ แมนชั่น” พบว่า ค่าเฉลี่ยของตัวอาคารอยู่ในเกณฑ์ที่พบปัญหาเล็กน้อย โดยเมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยแยกเฉพาะประเด็น และช่วงเวลา พบว่าแกรนด์แมนชั่นมีปัญหา 3 ส่วนได้แก่

### 1) องค์ประกอบอาคาร

แผนภูมิที่ 5.1 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินองค์ประกอบกายภาพ แกรนด์แมนชั่น



จากแผนภูมิที่ 5.1 พบปัญหาในระดับปานกลางเนื่องจากเปลือกอาคารภายนอกแต่กร้าวจากการที่ไม่เคยบำรุงรักษาและทาสีใหม่ (3.00) ดังภาพที่ 5.23 สภาพเฉลี่ยทางเข้าค่อนข้างมืดเนื่องจากการออกแบบอาคารทำให้เฉลี่ยทางเข้าอยู่ค่อนข้างลึกและมีมืด (3.00) ปัญหาขยะที่พบเกิดจากการตั้งร้านค้าในตอนกลางคืนบังพื้นที่บริเวณที่ทิ้งขยะหน้าอาคาร ส่งผลให้ไม่สามารถใช้งานพื้นที่ทิ้งขยะได้ ส่งผลให้ขยะล้นถังและถังขยะไม่เพียงพอในช่วงเช้าของวันที่ไม่ได้มีการเก็บขยะ (3.43) ดังภาพที่ 5.24 ปัญหาที่จอดรถและจักรยานยนต์ไม่เพียงพอในช่วงเวลาหลัง 17:00 น. ซึ่งแกรนด์ แมนชั่น เป็นอพาร์ทเมนต์ที่มีการออกแบบพื้นที่ด้านหน้าสำหรับจอดรถทั้งหมด 28 คัน ถือว่ามากที่สุดในกลุ่มตัวอย่างแต่ถึงกระนั้น เนื่องจากการต่อเติมและตั้งร้านค้าบังบริเวณพื้นที่จอดรถหน้าอาคารในช่วงเวลาหลัง 17:00 น. และปริมาณของผู้พักอาศัยที่มีรถยนต์มากขึ้นส่งผลให้ที่จอดรถไม่เพียงพอ และรถจักรยานยนต์ที่จอดไม่เป็นที่ ทำให้ทัศนวิสัยด้านหน้าอาคารไม่ดีเท่าที่ควร (3.00) ดังภาพที่ 5.25 ตำแหน่งของตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้าที่วางอยู่ด้านข้างทางเดินภายนอกอาคารส่งผลต่อความสะอาดและขวางทางเดินบริเวณทางเข้า (2.00) ดังภาพที่ 5.26

ภาพที่ 5.23 สภาพเปลือกอาคาร แกรนด์ แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

ภาพที่ 5.24 พื้นที่ทิ้งขยะ อพาร์ทเมนต์ แกรนด์ แมนชั่น ในช่วงเวลาตอนเช้า



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : ผู้วิจัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

ภาพที่ 5.25 การต่อเติม, ตั้งร้านค้าด้านหน้าอพาร์ทเมนต์ แกรนด์ แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย



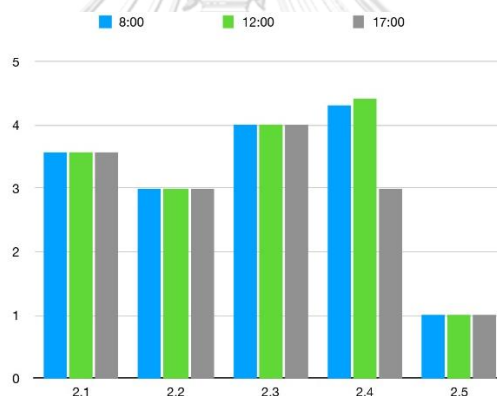
ภาพที่ 5.26 การติดตั้งตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้าบังทางเดิน อพาร์ทเมนต์ แกรนด์ แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

## 2) สภาพแวดล้อมกายภาพ

แผนภูมิที่ 5.2 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินสภาพแวดล้อมกายภาพ แกรนด์แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

จากแผนภูมิที่ 5.2 พบปัญหาในระดับปานกลาง ได้แก่ ปัญหาแสงสว่างบริเวณทางเดินภายในอาคาร และทางเข้า ซึ่งเกิดจากการออกแบบทางเดินให้อยู่ใต้พื้นอาคารชั้น 2 (3.00) ดังภาพที่ 5.27 นอกจากนี้พบว่าช่วงเวลาหลัง 17:00 มีการตั้งร้านค้าด้านหน้าอาคาร และมีการนำรถจักรยานยนต์ขึ้นมาจอดบนทางเดินส่งผลต่อความสะอาดพื้นผิว (3.00) และไม่มีกระถางต้นไม้หรือพื้นที่สีเขียว (1.00)

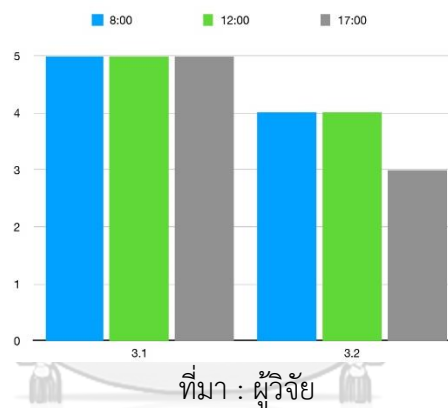
ภาพที่ 5.27 ความสว่างทางเข้า แกรนด์แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

## 2) การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ

แผนภูมิที่ 5.3 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินการดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ แกรนด์แมนชั่น



จากแผนภูมิที่ 5.3 พบปัญหาด้านการดูแลรักษาและซ่อมบำรุงกายภาพ ในระดับเล็กน้อย ซึ่งเกิดจากการต่อเติมพื้นและหลังคา ส่งผลให้เกิดพื้น และหลังคาที่ต่างระดับ ด้วยการใช้วัสดุที่แตกต่างกัน และมีหลายระดับ ส่งผลให้น้ำรั่วตามแนวหลังคาที่แตกต่างกัน ดังภาพที่ 5.28

ภาพที่ 5.28 การต่อเติมหลังคาและพื้นสำหรับร้านค้าอพาร์ทเมนต์ แกรนด์ แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย



ตารางที่ 5.8 ตารางการประเมินปัญหาด้านกายภาพ ภาณี แมนชั่น

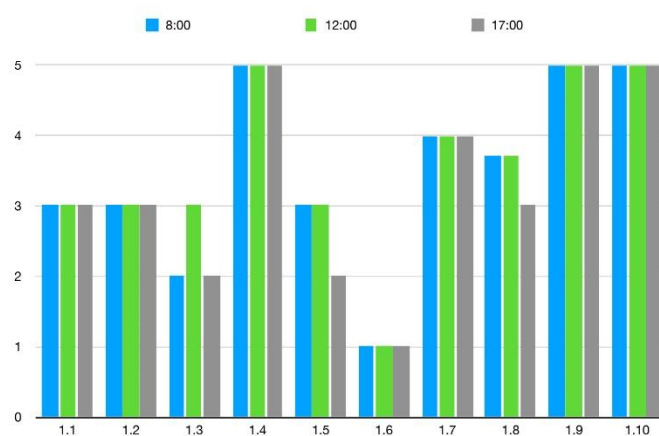
| ประเด็นของปัญหาด้านกายภาพ  | ช่วงเวลาในการประเมิน |                  |                  |       |      |
|--|----------------------|------------------|------------------|-------|------|
|  | 8:00 –<br>11:00      | 12:00 –<br>16:00 | 17:00 –<br>20:00 | Mean  | SD   |
| <b>1.องค์ประกอบอาคาร</b>   | 3.47                 | 3.57             | 3.30             | 3.45  | 0.15 |
| 1.1 สภาพภายนอกของอาคารมีความสมบูรณ์<br>(สี, รอยแตกร้าว)                                  | 3.00                 | 3.00             | 3.00             | 3.00  | 0.00 |
| 1.2 สภาพภายในของอาคารมีความสมบูรณ์<br>(สี, วัสดุปิดผิว, รอยแตกร้าว)                      | 3.00                 | 3.00             | 3.00             | 3.00  | 0.00 |
| 1.3 ทางเดินด้านหน้าอาคาร,ทางเข้า   | 2.00                 | 3.00             | 2.00             | 2.33  | 0.48 |
| 1.4 สภาพเฉลี่ยทางเข้าและโถงบันได   | 5.00                 | 5.00             | 5.00             | 5.00  | 0.00 |
| 1.5 ช่องเปิดและพื้นที่รอบข้างอาคาร   | 3.00                 | 3.00             | 2.00             | 2.67  | 0.48 |
| 1.6 พื้นที่นั่งพักรับรอง   | 1.00                 | 1.00             | 1.00             | 1.00  | 0.00 |
| 1.7 พื้นที่ที่ขยะมีความเหมาะสม   | 4.00                 | 4.00             | 4.00             | 4.00  | 0.00 |
| 1.8 จำนวนที่จอดรถยนต์ จักรยานยนต์ มีความ<br>เพียงพอ                                      | 3.71                 | 3.71             | 3.00             | 3.48  | 0.51 |
| 1.9 ตำแหน่งในการวางตู้กั้นน้ำและเครื่องซักผ้า<br>หยอดเหรียญ ไม่ก่อให้เกิดปัญหาในการสัญจร | 5.00                 | 5.00             | 5.00             | 5.00  | 0.00 |
| 1.10 บันไดหลักและลิฟต์มีขนาดเหมาะสมและ<br>สามารถใช้งานได้ดี                              | 5.00                 | 5.00             | 5.00             | 5.00  | 0.00 |
| <b>2.สภาพแวดล้อมทางกายภาพ</b>  | 3.37                 | 3.57             | 3.80             | 3.59  | 0.37 |
| 2.1 อาคารไม่มีกลิ่นรบกวน   | 2.71                 | 3.17             | 4.00             | 3.48  | 0.68 |
| 2.2 อาคารและทางเข้ามีแสงสว่างเพียงพอ   | 4.00                 | 4.00             | 5.00             | 4.33  | 0.48 |
| 2.3 อาคารมีการถ่ายเทอากาศและไม่อับชื้น   | 4.00                 | 4.00             | 4.00             | 4.00  | 0.00 |
| 2.4 ความสะอาดของพื้นและผิวสัมผัส   | 4.14                 | 4.14             | 4.00             | 4.09  | 0.70 |
| 2.5 ปริมาณพื้นที่สีเขียวและกระถางต้นไม้  | 2.00                 | 2.00             | 2.00             | 2.00  | 0.00 |
| <b>3.การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ</b>   | 3.50                 | 3.50             | 3.00             | 3.33  | 0.24 |
| 3.1 โครงสร้างมีความแข็งแรง ปลอดภัย   | 4.00                 | 4.00             | 4.00             | 4.00  | 0.00 |
| 3.2 งานซ่อมแซม ต่อเติม สัมพันธ์กับปัญหาและ<br>ใช้งานได้ดี                                | 3.00                 | 3.00             | 2.00             | 2.67  | 0.48 |
| <b>ผลรวมคะแนนตามช่วงเวลา</b>   | 3.45                 | 3.56             | 3.41             | 3.473 | 0.25 |

ที่มา : ผู้วิจัย

จากตารางที่ 5.8 การประเมินสภาพกายภาพของอพาร์ทเมนต์ “ภามี แมนชั่น” พบว่า ค่าเฉลี่ยของตัวอาคารอยู่ในเกณฑ์ที่พบปัญหาปานกลาง โดยเมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยแยกเฉพาะประเด็น และช่วงเวลาพบว่า ภามี แมนชั่น มีปัญหา 3 ส่วน ได้แก่

### 1) องค์ประกอบกายภาพ

แผนภูมิที่ 5.4 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินองค์ประกอบกายภาพ ภามีแมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

จากแผนภูมิที่ 5.4 พบปัญหาในระดับปานกลางได้แก่ สภาพสีและรอยแตกร้าวภายนอก และภายใน (3.00) ดังภาพที่ 5.29 ทางเดินด้านหน้าอาคารมีทางเดินที่มีระดับความสูง-ต่ำหลายระดับ ซึ่งปัญหาเกิดขึ้นมาจากอายุอาคาร ทำให้พื้นแตกร้าวตามการใช้งาน และการเลือกใช้วัสดุพื้นที่เป็นปูน โดยไม่มีวัสดุปิดผิว โดยไม่ได้มีการซ่อมบำรุง (3.00) และช่วง 8:00, 17:00 น. มีการตั้งร้านค้าและจอดจักรยานยนต์บังทางเดิน (2.00) ดังภาพที่ 5.30 การออกแบบพื้นที่รอบข้างอาคารค่อนข้างแคบ ไม่สามารถเดินผ่านได้ และถูกใช้เป็นพื้นที่ทิ้งขยะและเก็บของ ดังภาพที่ 5.32 ด้านปัญหาที่จอดรถเพราะอาคารไม่ได้คำนึงถึงที่จอดรถยนต์มาตั้งแต่ต้นทำให้ไม่มีที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอ และได้มีการต่อเติมที่จอดรถจักรยานยนต์ โดยให้จักรยานยนต์ไปจอดด้านข้างของอพาร์ทเมนต์ แต่ถึงกระนั้นในช่วงเวลาหลัง 17:00 น. มีการตั้งร้านค้าด้านหน้าอาคารจึงทำให้รถจักรยานยนต์จำเป็นต้องจอดกระจัดกระจายอยู่หน้าอาคาร (3.00) ดังภาพที่ 5.32

ภาพที่ 5.29 สภาพสีภายนอกและตัวอาคารภายนอกอพาร์ทเมนต์ งามิ แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

ภาพที่ 5.30 สภาพพื้นทางเดินและรอยแตก้าวอพาร์ทเมนต์ งามิ แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

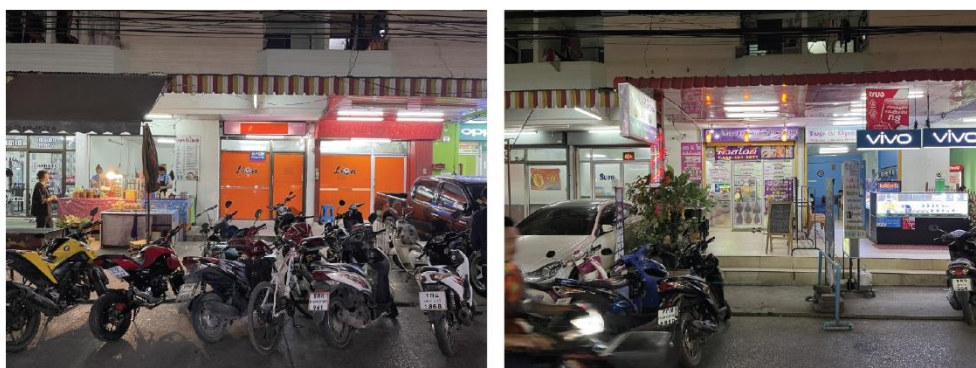
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ภาพที่ 5.31 พื้นที่รอบข้างอาคาร งามิ แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

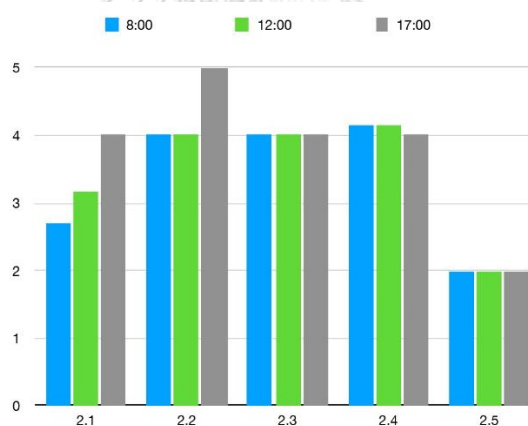
ภาพที่ 5.32 สภาพการจอดรถจักรยานยนต์ในช่วงเวลาหลัง 17:00 อพาร์ทเมนต์ ภาณี แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

## 2) สภาพแวดล้อมกายภาพ

แผนภูมิที่ 5.5 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินสภาพแวดล้อมกายภาพ ภาณีแมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

จากแผนภูมิที่ 5.5 พบปัญหาเล็กน้อย-ปานกลาง เนื่องจากมีตั้งร้านขายอาหารบริเวณด้านหน้าอาคารในช่วงเวลา 8:00 น. (2.71) และ 12:00 น. (3.17) ทำให้ส่งกลิ่น และควั่นจำนวนมากเข้าอาคารดังภาพที่ 5.33 นอกจากนี้ยังพบว่ามิกกลางจัดพื้นที่สำหรับวางกระถางต้นไม้ไว้เพียงด้านข้างอาคาร เพื่อใช้สำหรับบังสายตาคนนอกเข้าสู่ด้านข้างอาคาร (2.00)

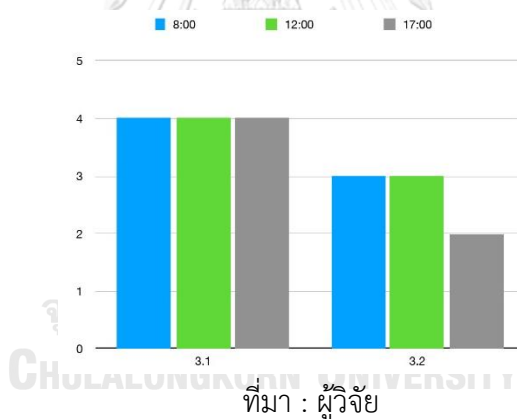
ภาพที่ 5.33 การตั้งร้านไถ่อย่างส่งกลิ่นควันเข้าอพาร์ทเมนต์ งามี แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

### 3) การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ

แผนภูมิที่ 5.6 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินการดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ งามี แมนชั่น



จากแผนภูมิที่ 5.6 พบปัญหาระดับปานกลาง เกิดจากการต่อเติมหน้าร้านค้าโดยผู้เช่าร้านค้า บริเวณชั้น 1 โดยแบ่งเป็นการต่อเติมหลังคา และการต่อเติมพื้นทางเดิน โดยการต่อเติมหลังคาที่มีรูปแบบแตกต่างกัน โดยใช้เป็นหลังคาผ้าใบสลับกับหลังคาแบบเมทัลชีต ซึ่งไม่ได้ถูกกำหนดรูปแบบ โดยอพาร์ทเมนต์ ดังนั้นจึงทำให้หลังคามีช่องว่างระหว่างกัน และมีความสูงที่เหลื่อมกันจึงส่งผลให้เกิดปัญหาน้ำรั่วตามมา ดังภาพที่ 5.34 และการต่อเติมพื้นทางเดิน ซึ่งมีการต่อเติมพื้นที่ด้านหน้าของร้านค้าของตนเอง โดยการปูพื้นกระเบื้องยื่นออกไปสุดบริเวณขอบเขตของอพาร์ทเมนต์และมีการกันระหว่างห้องด้วยรั้วเฌอรา หรือโครงเหล็ก ซึ่งทำให้อพาร์ทเมนต์มีทางเดินที่แยกจากกันและมีหลายระดับ ไม่สามารถใช้งานทางเดินหน้าอาคาร พื้นที่จอดรถ พื้นที่ในการทำความสะอาด เนื่องจากต้อง



ทำความสะอาดโดยผู้เช่าที่เป็นเจ้าของร้านเท่านั้น ดังภาพที่ 5.35 (3.00) นอกจากนี้ยังส่งผลให้รถจักรยานยนต์ต้องจอดบนถนนในช่วงเวลาหลัง 17:00น. (2.00) ดังภาพที่ 5.32

ภาพที่ 5.34 การต่อเติมหลังคาโดยผู้เช่า ภาณี แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

ภาพที่ 5.35 การต่อเติมพื้นที่ทางเดินหน้าร้าน ภาณี แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

ตารางที่ 5.9 ตารางการประเมินปัญหาด้านกายภาพ ถาวร แมนชั่น

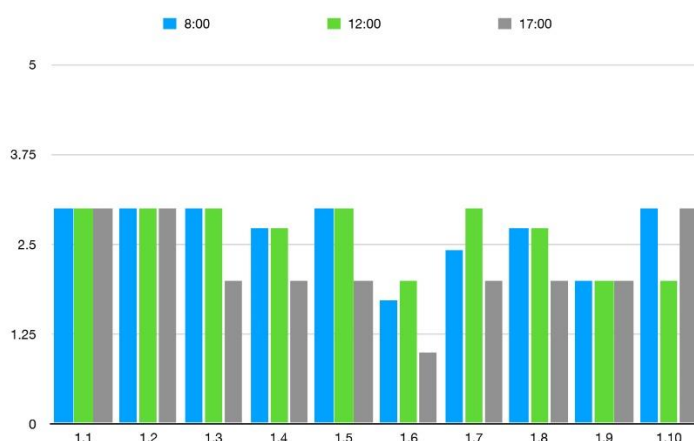
| ประเด็นของปัญหาด้านกายภาพ  | ช่วงเวลาในการประเมิน |                  |                  |      |      |
|--|----------------------|------------------|------------------|------|------|
|  | 8:00 –<br>11:00      | 12:00 –<br>16:00 | 17:00 –<br>20:00 | Mean | SD   |
| <b>1.องค์ประกอบอาคาร</b>   | 2.66                 | 2.74             | 2.2              | 2.50 | 0.37 |
| 1.1 สภาพภายนอกของอาคารมีความสมบูรณ์ (สี, รอยแตกร้าว)                               | 3.00                 | 3.00             | 3.00             | 3.00 | 0.00 |
| 1.2 สภาพภายในของอาคารมีความสมบูรณ์ (สี, วัสดุปิดผิว, รอยแตกร้าว)                   | 3.00                 | 3.00             | 3.00             | 3.00 | 0.00 |
| 1.3 ทางเดินด้านหน้าอาคาร,ทางเข้า   | 3.00                 | 3.00             | 2.00             | 2.67 | 0.48 |
| 1.4 สภาพเฉลียงทางเข้าและโถงบันได   | 2.71                 | 2.71             | 2.00             | 2.48 | 0.51 |
| 1.5 ช่องเปิดและพื้นที่รอบข้างอาคาร   | 3.00                 | 3.00             | 2.00             | 2.67 | 0.48 |
| 1.6 พื้นที่นั่งพักรับรอง   | 1.71                 | 2.00             | 1.00             | 1.57 | 0.51 |
| 1.7 พื้นที่ตั้งขงยมีความเหมาะสม  | 2.43                 | 3.00             | 2.00             | 2.48 | 0.68 |
| 1.8 จำนวนที่จอดรถยนต์ จักรยานยนต์ มีความเพียงพอ                                    | 2.71                 | 2.71             | 2.00             | 2.48 | 0.51 |
| 1.9 ตำแหน่งในการวางตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ไม่ก่อให้เกิดปัญหาในการสัญจร | 2.00                 | 2.00             | 2.00             | 2.00 | 0.00 |
| 1.10 บันไดหลักและลิฟต์มีขนาดเหมาะสมและสามารถใช้งานได้ดี                            | 3.00                 | 2.00             | 3.00             | 2.67 | 0.48 |
| <b>2.สภาพแวดล้อมทางกายภาพ</b>  | 2.91                 | 3.20             | 2.26             | 2.79 | 0.51 |
| 2.1 อาคารไม่มีกลิ่นรบกวน   | 2.71                 | 4.00             | 2.00             | 2.91 | 0.89 |
| 2.2 อาคารและทางเข้ามีแสงสว่างเพียงพอ   | 3.00                 | 3.00             | 2.00             | 2.67 | 0.48 |
| 2.3 อาคารมีการถ่ายเทอากาศและไม่อับชื้น   | 3.00                 | 3.00             | 2.00             | 2.67 | 0.48 |
| 2.4 ความสะอาดของพื้นและผิวสัมผัส   | 3.86                 | 4.00             | 3.29             | 3.17 | 0.71 |
| 2.5 ปริมาณพื้นที่สีเขียวและกระถางต้นไม้  | 2.00                 | 2.00             | 2.00             | 2.00 | 0.00 |
| <b>3.การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ</b>   | 3.50                 | 3.50             | 4.00             | 3.67 | 0.24 |
| 3.1 โครงสร้างมีความแข็งแรง ปลอดภัย   | 4.00                 | 4.00             | 4.00             | 4.00 | 0.00 |
| 3.2 งานซ่อมแซม ต่อเติม สัมพันธ์กับปัญหาและใช้งานได้ดี                              | 3.00                 | 3.00             | 4.00             | 3.33 | 0.48 |
| ผลรวมคะแนนตามช่วงเวลา  | 2.83                 | 2.97             | 2.43             | 2.74 | 0.37 |

ที่มา : ผู้วิจัย

จากตารางที่ 5.9 การประเมินสภาพกายภาพของอพาร์ทเมนต์ “ถาวร แมนชั่น” พบว่า ค่าเฉลี่ยของตัวอาคารอยู่ในเกณฑ์ที่พบปัญหาปานกลาง โดยเมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยแยกเฉพาะประเด็น และช่วงเวลาพบว่าถาวร แมนชั่นมีปัญหาทั้งหมด 3 ส่วน ได้แก่

## 1) องค์ประกอบกายภาพ

แผนภูมิที่ 5.7 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินองค์ประกอบกายภาพ ถาวรแมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

จากแผนภูมิที่ 5.7 พบปัญหาในระดับมาก จากการสำรวจพบว่าเปลือกอาคารภายนอกและผนังภายในแตกร้าวตามกาลเวลา และการใช้งาน (3.00) ดังภาพที่ 5.36 ปัญหาทางเดินด้านหน้าอาคารพบว่า ซีกซ้ายของอาคาร เป็นพื้นที่ที่ถูกเช่าโดยร้านค้าภายใต้เงื่อนไขของทางอพาร์ทเมนต์ ส่งผลให้ไม่มีการดูแลและซ่อมบำรุงพื้นผิวทางเดิน จึงทำให้เกิดการแตกร้าวจากการใช้งาน และหลุดร่อนของกระเบื้องที่ไม่ได้แก้ไข เนื่องจากเป็นวัสดุแบบเก่า จึงไม่สามารถหาวัสดุที่เหมือนกันและซ่อมแซมเป็นบริเวณเล็กๆได้ (3.00) ดังภาพที่ 5.37 นอกจากนี้ยังพบว่าในช่วงเวลาหลัง 17:00 น. ไม่สามารถใช้งานทางเดินได้เนื่องจากการกั้นร้านค้า (2.00) ดังภาพที่ 5.38 ซึ่งจากการตั้งร้านค้า จึงทำให้ผู้เช่าจำเป็นต้องจอดจักรยานยนต์ล้าออกไปยังเขตถนนดังภาพ 5.39 สภาพเฉลี่ยภายนอกตัวอาคารมีพื้นที่ต่างระดับและหลุดร่อนของวัสดุปิดผิว รวมถึงถูกใช้เป็นที่จอดจักรยานยนต์ ทำให้เดินเข้าอาคารได้ลำบาก (2.00) ดังภาพที่ 5.40 เนื่องจากอพาร์ทเมนต์ไม่ได้มีการวางแผนเรื่องที่จอดรถยนต์ และไม่ได้มีการเตรียมที่จอดสำหรับรถจักรยานยนต์ รวมถึงพื้นที่สำหรับวางตู้น้ำและเครื่องซักผ้าไว้ตั้งแต่ช่วงก่อนก่อสร้างอาคาร จึงทำให้ปัจจุบันต้องใช้พื้นที่ทางเข้าในการวางตู้น้ำและเครื่องซักผ้า โดยการต่อเติมท่อน้ำภายนอกเพิ่มเติม และใช้พื้นที่เฉลี่ยในการจอดรถจักรยานยนต์ ดังภาพที่ 5.41 ส่งผลต่อความเพียงพอของที่จอดรถและจักรยานยนต์ การใช้งานเครื่องซักผ้าทำให้พื้นแตกร้าวจากการต่อเติมและเกิดปัญหาน้ำรั่วบริเวณทางเข้า ซึ่งส่งผลต่อการใช้งานทางเข้าและทางเดินของผู้เช่า ปัญหา



พื้นที่ทิ้งขยะ เนื่องจากอพาร์ทเมนต์เป็นอาคารที่ถูกออกแบบมาให้ใช้ปล่องทิ้งขยะภายในอาคาร จึงใช้บริเวณปล่องเป็นพื้นที่วางถังขยะ ส่งผลให้ในช่วง 8:00 น. และ 17:00 น. พื้นที่ทิ้งขยะมีสภาพที่ค่อนข้างโทรม (2.71), (2.00) จากการตั้งร้านค้า ทำให้บริเวณพื้นที่ทิ้งขยะข้างอาคารถูกร้านค้าบังไว้ ทำให้เข้าไปทิ้งได้ยาก ดังภาพที่ 5.42 และมีขยะล้นในช่วงเช้า จากการทิ้งขยะลงปล่องทิ้งขยะของผู้เช่า ซึ่งปัญหาขยะดังกล่าวส่งผลต่อการเก็บขยะ เนื่องจากแม่บ้านต้องเข็นถังขยะออกมาด้านหน้าอาคารทำให้เกิดน้ำขยะและส่งผลต่อความสะอาดของอพาร์ทเมนต์ โถงบันไดมีขนาดเล็กและค่อนข้างมืด และอาคารไม่มีลิฟต์

ภาพที่ 5.36 สภาพรอยแตกร้าวเปลือกอาคาร ถาวร แมนชั่น



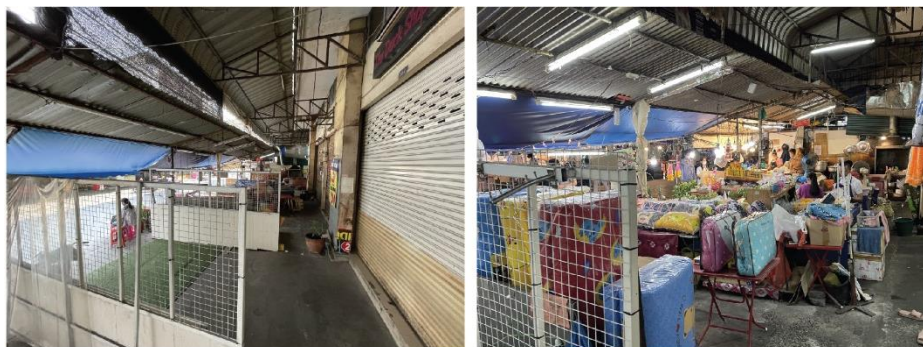
ที่มา : ผู้วิจัย

ภาพที่ 5.37 สภาพรอยแตกร้าวและหลุมร่อนของกระเบื้องทางเดิน อพาร์ทเมนต์ ถาวร แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

ภาพที่ 5.38 ลักษณะการต่อเติมและตั้งร้านค้าบังทางเดิน ในช่วงเวลา 8:00 และหลัง 17:00



ที่มา : ผู้วิจัย

ภาพที่ 5.39 บรรยากาศการตั้งร้านค้าและการจอดรถจักรยานยนต์ ช่วงเวลาหลัง 17:00



ที่มา : ผู้วิจัย

ภาพที่ 5.40 สภาพเฉลี่ยทางเข้าด้านหน้าอาคาร



ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 5.41 สภาพการใช้งานทางเข้าและการต่อเติมน้ำภายนอก อพาร์ทเมนต์ ถาวร แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

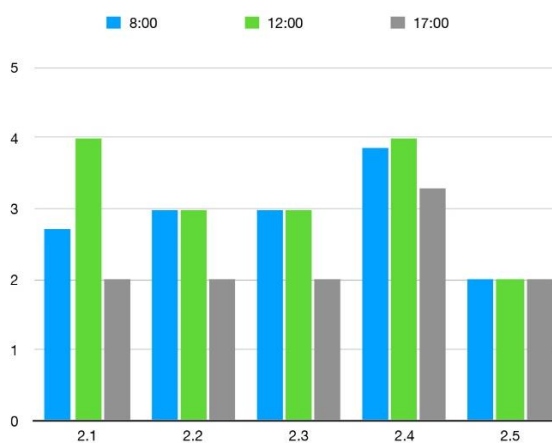
ภาพที่ 5.42 สภาพพื้นที่ทิ้งขยะและปล่องทิ้งขยะ ถาวร แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

2) สภาพแวดล้อมกายภาพ

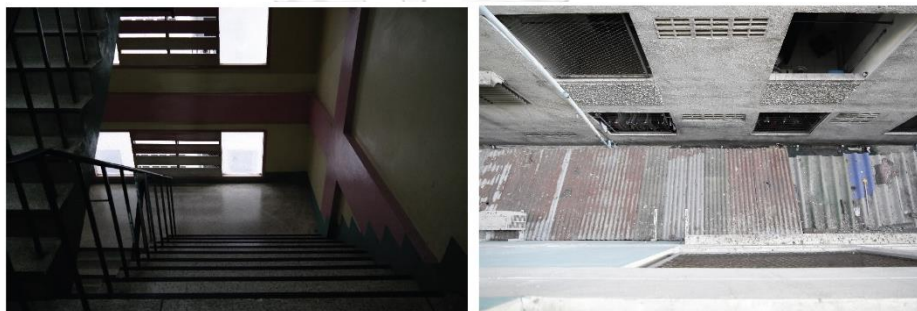
แผนภูมิที่ 5.8 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินสภาพแวดล้อมกายภาพ ถาวรแมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

จากแผนภูมิที่ 5.8 พบปัญหาในระดับปานกลาง ได้แก่ กลิ่นรบกวน, แสงสว่างภายในอาคาร, อากาศถ่ายเท ซึ่งปัญหาล้วนมาจากสภาพอาคารทั้งสิ้น เนื่องจากเป็นอาคารเก่าที่ก่อสร้างอย่างเต็มพื้นที่ และมีทางเดินภายในค่อนข้างยาว ทำให้ไม่มีพื้นที่ด้านข้างและด้านหลังของอาคาร รวมถึงการต่อเติมหลังคาร้านค้าบริเวณชั้น 1 ทำให้ภายใต้อาคารและโถงบันไดค่อนข้างมืด และไม่มีอากาศถ่ายเท (3.00) ดังภาพที่ 5.43 นอกจากนี้ยังพบว่าช่วงเวลาหลัง 17:00 น.ร้านค้ามีการกั้นพื้นที่ด้วยผ้าใบและเหล็ก ทำให้ภายในอาคารชั้น 1 ไม่สามารถระบายอากาศและกลิ่นได้ (2.00) อพาร์ทเมนต์มีกลิ่นจากร้านอาหารด้านหน้าและตลาดที่อยู่ฝั่งตรงข้ามในช่วง 8:00, 17:00น. (2.71), (2.00) และส่งผลต่อความสะอาดอาคารในช่วงเวลาตอนเย็น

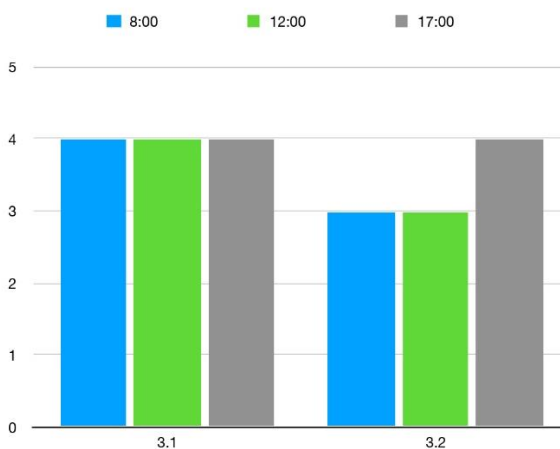
ภาพที่ 5.43 ความสว่างโถงบันได และระยะห่างอาคารข้างเคียงด้านหลังอาคาร ถาวร แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

### 3) การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ

แผนภูมิที่ 5.9 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินการดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ ถาวรแมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

จากแผนภูมิที่ 5.9 พบปัญหาจากการต่อเติมน้ำภายนอกสำหรับติดตั้งเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ เนื่องจากส่งผลให้ทางเดินชำรุด และมีปัญหาน้ำรั่วโดยเฉพาะเวลาที่ผู้เช่าใช้งานเครื่องซักผ้าในช่วงเวลา 8:00-12:00 น. (3.00) ภาพที่ 5.44

ภาพที่ 5.44 สภาพการต่อเติมน้ำภายนอกสำหรับตู้กดน้ำ, เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ถาวร แมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

ตารางที่ 5.10 ตารางการประเมินปัญหาด้านกายภาพ ชัยมงคล แมนชั่น

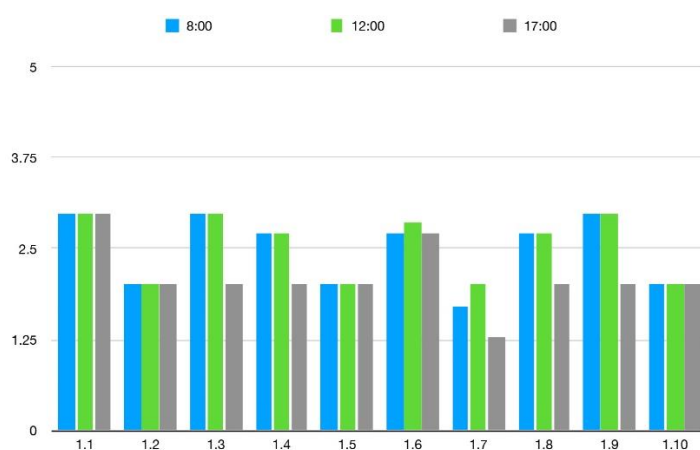
| ประเด็นของปัญหาด้านกายภาพ  | ช่วงเวลาในการประเมิน |                  |                  |      |      |
|--|----------------------|------------------|------------------|------|------|
|  | 8:00 –<br>11:00      | 12:00 –<br>16:00 | 17:00 –<br>20:00 | Mean | SD   |
| <b>1.องค์ประกอบอาคาร</b>   | 2.49                 | 2.53             | 2.1              | 2.37 | 0.29 |
| 1.1 สภาพภายนอกของอาคารมีความสมบูรณ์ (สี, รอยแตกร้าว)                               | 3.00                 | 3.00             | 3.00             | 3.00 | 0.00 |
| 1.2 สภาพภายในของอาคารมีความสมบูรณ์ (สี, วัสดุปิดผิว, รอยแตกร้าว)                   | 2.00                 | 2.00             | 2.00             | 2.00 | 0.00 |
| 1.3 ทางเดินด้านหน้าอาคาร,ทางเข้า   | 3.00                 | 3.00             | 2.00             | 2.67 | 0.48 |
| 1.4 สภาพเฉลียงทางเข้าและโถงบันได   | 2.71                 | 2.71             | 2.00             | 2.47 | 0.51 |
| 1.5 ช่องเปิดและพื้นที่รอบข้างอาคาร   | 2.00                 | 2.00             | 2.00             | 2.00 | 0.00 |
| 1.6 พื้นที่นั่งพักรับรอง   | 2.71                 | 2.86             | 2.71             | 2.76 | 0.44 |
| 1.7 พื้นที่ตั้งขงยมีความเหมาะสม  | 1.71                 | 2.00             | 1.29             | 1.67 | 0.48 |
| 1.8 จำนวนที่จอดรถยนต์ จักรยานยนต์ มีความเพียงพอ                                    | 2.71                 | 2.71             | 2.00             | 2.48 | 0.51 |
| 1.9 ตำแหน่งในการวางตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ไม่ก่อให้เกิดปัญหาในการสัญจร | 3.00                 | 3.00             | 2.00             | 2.67 | 0.48 |
| 1.10 บันไดหลักและลิฟต์มีขนาดเหมาะสมและสามารถใช้งานได้ดี                            | 2.00                 | 2.00             | 2.00             | 2.00 | 0.00 |
| <b>2.สภาพแวดล้อมทางกายภาพ</b>  | 1.77                 | 2.09             | 2.05             | 1.97 | 0.44 |
| 2.1 อาคารไม่มีกลิ่นรบกวน   | 1.00                 | 2.00             | 1.00             | 1.33 | 0.48 |
| 2.2 อาคารและทางเข้ามีแสงสว่างเพียงพอ   | 1.00                 | 1.00             | 3.00             | 1.67 | 0.97 |
| 2.3 อาคารมีการถ่ายเทอากาศและไม่อับชื้น   | 2.00                 | 2.00             | 2.00             | 2.00 | 0.00 |
| 2.4 ความสะอาดของพื้นและผิวสัมผัส   | 2.86                 | 3.43             | 2.29             | 2.86 | 0.73 |
| 2.5 ปริมาณพื้นที่สีเขียวและกระถางต้นไม้  | 2.00                 | 2.00             | 2.00             | 2.00 | 0.00 |
| <b>3.การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ</b>   | 3.50                 | 3.50             | 3.00             | 3.33 | 0.24 |
| 3.1 โครงสร้างมีความแข็งแรง ปลอดภัย   | 4.00                 | 4.00             | 4.00             | 4.00 | 0.00 |
| 3.2 งานซ่อมแซม ต่อเติม สัมพันธ์กับปัญหาและใช้งานได้ดี                              | 3.00                 | 3.00             | 2.00             | 2.67 | 0.48 |
| <b>ผลรวมคะแนนตามช่วงเวลา</b>   | 2.39                 | 2.51             | 2.19             | 2.37 | 0.32 |

ที่มา : ผู้วิจัย

จากตารางที่ 5.10 การประเมินสภาพกายภาพของอพาร์ทเมนต์ “ชัยมงคล แมนชั่น” พบว่า ค่าเฉลี่ยของตัวอาคารอยู่ในเกณฑ์ที่พบปัญหามาก โดยเมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยแยกเฉพาะประเด็นและช่วงเวลา พบว่าชัยมงคล แมนชั่นมีปัญหาทั้งหมด 3 ส่วน ได้แก่

### 1) องค์ประกอบกายภาพ

แผนภูมิที่ 5.10 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินองค์ประกอบกายภาพ ชัยมงคลแมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

จากแผนภูมิที่ 5.10 พบปัญหาในระดับมากในช่วงเวลา 17:00 เป็นต้นไป ได้แก่สภาพเปลือกอาคารภายนอก, ภายใน, ทางเดินด้านหน้าอาคาร, สภาพเฉลียงทางเข้า, พื้นที่นั่งรับรอง, พื้นที่ทิ้งขยะ, ที่จอดรถยนต์และจักรยานยนต์, ตำแหน่งตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้า สภาพลิฟต์และโถงบันได ซึ่งการสำรวจพบว่าสภาพเปลือกอาคารภายนอกมีการแตกร้าวของสีและเปลือกอาคาร (3.00) รวมถึงผนังภายในที่พบว่ามีสภาพทรุดโทรมจากสีหลุดร่อน มีคราบสิ่งสกปรกและตะไคร่ติดตามผนัง ฝ้าเพดานชำรุดบางจุด (2.00) ดังภาพที่ 5.45 ทางเดินด้านหน้าอาคารซีกซ้ายไม่สามารถใช้งานได้เนื่องจากมีการตั้งร้านอาหารขวางทางเดินไว้ และการกั้นทางเดินโดยนำราวเหล็กหรือโต๊ะเก้าอี้ เพื่อแบ่งพื้นที่ของร้านค้าในช่วงเวลาหลัง 17:00 น. (2.00) และมีการต่อเติมหน้าร้านโดยผู้เช่าทำให้ทางเดินมีหลายวัสดุ ดังภาพที่ 5.46 พื้นที่เฉลียงทางเข้ามีการต่อเติมถึงชยະขนาดใหญ่ไว้หน้าอาคารบริเวณทางเข้าอาคาร ซึ่งส่งผลต่อภาพลักษณ์ ความสะอาดและกลิ่นจากชยະก่อนจะเดินเข้าอาคาร โดยเฉพาะช่วงเวลา 8:00น. (1.71) และ 17:00 น. (1.29) เนื่องจากมีการทิ้งขยะจากร้านค้า และช่วงเช้าจากการทิ้งขยะของผู้เช่า ส่งผลให้ชยະเต็มและต้องทิ้งไว้บริเวณพื้นที่ข้างถังชยະ นอกจากนี้ยังใช้พื้นที่ด้านหลังอาคารซึ่งเป็นพื้นที่แคบ ในการทิ้งขยะเหลือใช้จากอพาร์ทเมนต์ (2.00) ดังภาพที่ 5.47 ทางเข้าอาคารมีความมืดจนไม่สามารถมองเห็นโถงบันไดได้ (2.00) และมีการวางเฟอร์นิเจอร์เหลือใช้และเก้าอี้ม้าหินอ่อน ซึ่งจากการสังเกตพบว่ามักมีประชากรที่ไม่ใช่ผู้พักอาศัยหรือวินมอเตอร์ไซด์มานั่ง



เพื่อหลบกลิ่นขยะหรือใช้กินอาหาร ซึ่งอาจเป็นอันตรายต่อ รวมถึงมีการนำตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้ามาตั้งบริเวณทางเข้า (2.00) ดังภาพที่ 5.48 สามารถจอดรถยนต์ได้เพียง 2 คันทางซีกขวาของอาคาร เนื่องจากมีวินมอเตอร์ไซด์และร้านอาหารตั้งแบบถาวร มีการทុบห้องบริเวณชั้น 1 จำนวน 1 ห้องและด้านหลังอาคารอีก 1 ห้องเพื่อใช้เป็นที่จอดรถจักรยานยนต์ ซึ่งไม่ได้ถูกออกแบบมาตั้งแต่ต้น (2.00) ดังภาพที่ 5.49 อาคารไม่มีลิฟต์เนื่องจากเป็นอาคารเก่า และโถงบันไดใช้บล็อกแก้วที่มีลักษณะเป็นฝ้า รวมถึงใช้ช่องเปิดแบบปูนซึ่งมีระยะห่างจากอาคารด้านหลังเพียง 2 เมตร ส่งผลให้โถงบันไดค่อนข้างมืดและอากาศไม่ถ่ายเท

ภาพที่ 5.45 สภาพผนังภายนอกและภายใน ชัยมงคลแมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

ภาพที่ 5.46 การกั้นทางเดินด้านหน้าอาคาร ชัยมงคลแมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

ภาพที่ 5.47 ถังขยะบริเวณทางเข้า และพื้นที่รอบอาคาร ชัยมงคลแมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 5.48 สภาพทางเข้า ชัยมงคลแมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

ภาพที่ 5.49 พื้นที่ต่อเติมสำหรับจอดรถจักรยานยนต์ อพาร์ทเมนต์ ชัยมงคล แมนชั่น

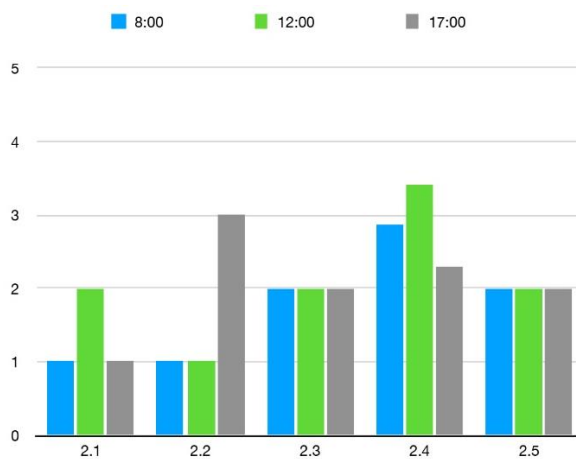


ที่มา : ผู้วิจัย

2) สภาพแวดล้อมกายภาพ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

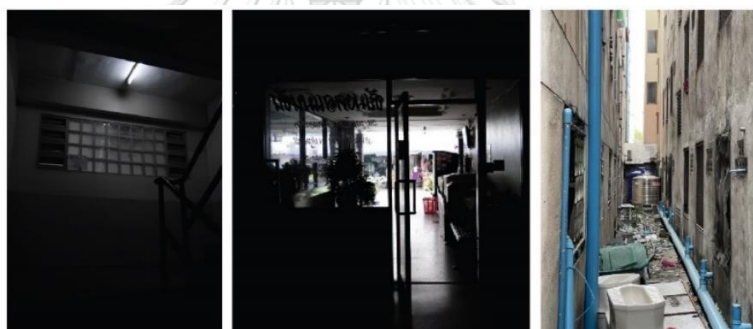
แผนภูมิที่ 5.11 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินสภาพแวดล้อมกายภาพ ชัยมงคลแมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

จากแผนภูมิที่ 5.11 พบปัญหาในระดับมาก กลิ่นรบกวน, ความสว่างภายในอาคาร, อาคารมีอากาศถ่ายเทและความสะอาดของพื้นผิว จากการสำรวจพบว่า ร้านค้าหน้าอาคารเป็นร้านอาหารจำพวกปิ้ง และย่าง จึงทำให้มีกลิ่นจากควันอาหาร และกลิ่นน้ำขยะตลอดบริเวณอาคาร โดยเฉพาะช่วงเวลา 8:00 (1.00) และ 17:00 น. (1.00) เนื่องจากในช่วงเวลาตอนเย็นร้านอาหารจะทำการปิดถังขยะด้านหน้าอพาร์ทเมนต์เนื่องจากกลิ่นรบกวนจากถังขยะ ทำให้ผู้ใช้งานจำเป็นต้องทิ้งขยะที่ถังขยะด้านข้างอาคาร หรือทิ้งโดยการวางไว้ที่พื้นบริเวณถังขยะหน้าอาคาร (ภาพที่ 5.47) ดังนั้น ทางอพาร์ทเมนต์จึงต้องหาถังขยะสำรองมาวางไว้ข้างๆ จึงส่งผลให้ช่วงเวลา 8:00 น. มีขยะมีกลิ่น และมีน้ำขุ่นนองอยู่ที่บริเวณหน้าอาคาร ส่งผลต่อความสะอาดของพื้นผิวในช่วงเช้า (2.83) และช่วงเย็น (2.29) ความสว่างภายในอาคารที่ค่อนข้างมืดเนื่องจากไม่มีช่องแสงและไม่เปิดไฟทางเข้าในช่วงเวลา 8:00 – 12:00 น. (1.00) ดังภาพที่ 5.50 นอกจากนี้ยังพบว่ามีกรวางกระถางต้นไม้ไว้เล็กน้อยบริเวณทางเข้า เพื่อกั้นระหว่างทางเข้า และจักรยานยนต์รับจ้าง

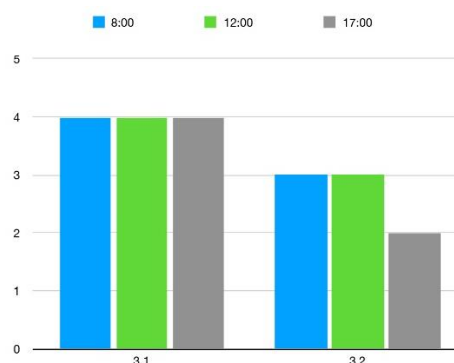
ภาพที่ 5.50 สภาพโถงบันได ทางเข้าและพื้นที่ระบายอากาศด้านหลังอาคาร ชัยมงคลแมนชั้น



ที่มา : ผู้วิจัย

### 3) การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ

แผนภูมิที่ 5.12 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินการดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ ชัยมงคลแมนชั้น



ที่มา : ผู้วิจัย

จากแผนภูมิที่ 5.12 พบปัญหาในระดับปานกลาง เนื่องจากปัญหาการต่อเติมอย่างอิสระจากผู้เช่าร้านค้า ทำให้แนวหลังคาไม่เท่ากัน ส่งผลให้เกิดปัญหาน้ำรั่ว ดังภาพที่ 5.51 และ ร้านค้าตั้งแผงและต่อเติมเป็นโดยใช้โครงสร้างปูน รวมถึงแผงเหล็กทำให้ไม่สามารถเดินเป็นแนวยาวทะลุผ่านหน้าอพาร์ทเมนต์ได้ตลอดแนว ในช่วงเวลาหลัง 17:00 น.(2.00) ดังภาพที่ 5.52

ภาพที่ 5.51 การต่อเติมหลังคาร้านค้า ชัยมงคลแมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

ภาพที่ 5.52 สภาพการต่อเติมร้านขายอาหารบริเวณพื้นที่จอดรถและทางเดิน ชัยมงคลแมนชั่น



ที่มา : ผู้วิจัย

ตารางที่ 5.11 ตารางการประเมินปัญหาด้านกายภาพอพาร์ทเมนต์ ชัยมงคล เฟลส

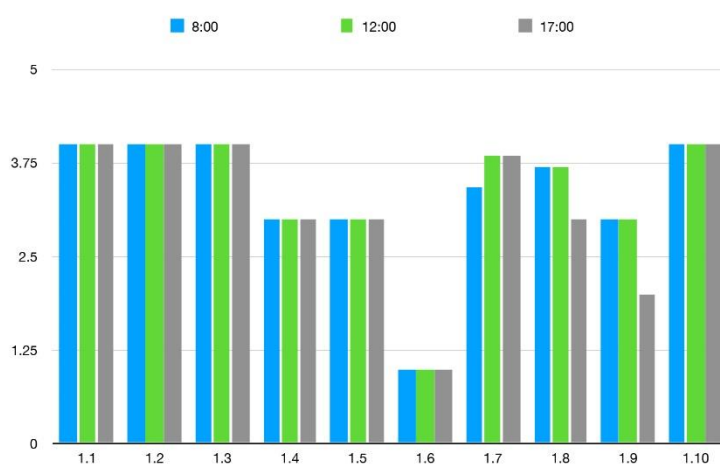
| ประเด็นของปัญหาด้านกายภาพ  | ช่วงเวลาในการประเมิน |                  |                  |             |             |
|--|----------------------|------------------|------------------|-------------|-------------|
|  | 8:00 –<br>11:00      | 12:00 –<br>16:00 | 17:00 –<br>20:00 | Mean        | SD          |
| <b>1.องค์ประกอบอาคาร</b>   | <b>3.31</b>          | <b>3.36</b>      | <b>3.19</b>      | <b>3.29</b> | <b>0.16</b> |
| 1.1 สภาพภายนอกของอาคารมีความสมบูรณ์ (สี, รอยแตกร้าว)                               | 4.00                 | 4.00             | 4.00             | 4.00        | 0.00        |
| 1.2 สภาพภายในของอาคารมีความสมบูรณ์ (สี, วัสดุปิดผิว, รอยแตกร้าว)                   | 4.00                 | 4.00             | 4.00             | 4.00        | 0.00        |
| 1.3 ทางเดินด้านหน้าอาคาร,ทางเข้า   | 4.00                 | 4.00             | 4.00             | 4.00        | 0.00        |
| 1.4 สภาพเฉลี่ยทางเข้าและโถงบันได   | 3.00                 | 3.00             | 3.00             | 3.00        | 0.00        |
| 1.5 ช่องเปิดและพื้นที่รอบข้างอาคาร   | 3.00                 | 3.00             | 3.00             | 3.00        | 0.00        |
| 1.6 พื้นที่นั่งพักรับรอง   | 1.00                 | 1.00             | 1.00             | 1.00        | 0.00        |
| 1.7 พื้นที่ที่นั่งขยะมีความเหมาะสม   | 3.43                 | 3.86             | 3.86             | 3.71        | 0.64        |
| 1.8 จำนวนที่จอดรถยนต์ จักรยานยนต์ มีความเพียงพอ                                    | 3.71                 | 3.71             | 3.00             | 3.48        | 0.51        |
| 1.9 ตำแหน่งในการวางตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ไม่ก่อให้เกิดปัญหาในการสัญจร | 3.00                 | 3.00             | 2.00             | 2.67        | 0.48        |
| 1.10 บันไดหลักและลิฟต์มีขนาดเหมาะสมและสามารถใช้งานได้ดี                            | 4.00                 | 4.00             | 4.00             | 4.00        | 0.00        |
| <b>2.สภาพแวดล้อมทางกายภาพ</b>  | <b>3.83</b>          | <b>4.00</b>      | <b>3.66</b>      | <b>3.83</b> | <b>0.23</b> |
| 2.1 อาคารไม่มีกลิ่นรบกวน   | 3.71                 | 4.00             | 3.29             | 3.67        | 0.48        |
| 2.2 อาคารและทางเข้ามีแสงสว่างเพียงพอ   | 4.00                 | 4.00             | 4.00             | 4.00        | 0.00        |
| 2.3 อาคารมีการถ่ายเทอากาศและไม่อับชื้น   | 4.00                 | 4.00             | 4.00             | 4.00        | 0.00        |
| 2.4 ความสะอาดของพื้นและผิวสัมผัส   | 4.43                 | 5.00             | 4.00             | 4.48        | 0.68        |
| 2.5 ปริมาณพื้นที่สีเขียวและกระถางต้นไม้  | 3.00                 | 3.00             | 3.00             | 3.00        | 0.00        |
| <b>3.การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ</b>   | <b>4.50</b>          | <b>4.50</b>      | <b>4.50</b>      | <b>4.50</b> | <b>0.00</b> |
| 3.1 โครงสร้างมีความแข็งแรง ปลอดภัย   | 5.00                 | 5.00             | 5.00             | 5.00        | 0.00        |
| 3.2 งานซ่อมแซม ต่อเติม สัมพันธ์กับปัญหาและใช้งานได้ดี                              | 4.00                 | 4.00             | 4.00             | 4.00        | 0.00        |
| <b>ผลรวมคะแนนตามช่วงเวลา</b>   | <b>3.61</b>          | <b>3.68</b>      | <b>3.48</b>      | <b>3.59</b> | <b>0.13</b> |

ที่มา : ผู้วิจัย

จากตารางที่ 5.11 การประเมินสภาพกายภาพของอพาร์ทเมนต์ “ชัยมงคล เฟลส” พบว่า ค่าเฉลี่ยของตัวอาคารอยู่ในเกณฑ์ที่พบปัญหาเล็กน้อย โดยเมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยแยกเฉพาะประเด็น และช่วงเวลา พบว่าชัยมงคลเฟลสมีปัญหาดังกล่าวทั้งหมด 2 ส่วน ได้แก่

### 1) องค์ประกอบด้านกายภาพ

แผนภูมิที่ 5.13 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินองค์ประกอบกายภาพ ชัยมงคลเฟลส



ที่มา : ผู้วิจัย

จากแผนภูมิที่ 5.13 พบปัญหาปานกลาง โดยไม่มีที่นั่งพักคอย, ตำแหน่งในการวางตู้กดน้ำ และเครื่องซักผ้า จากการสำรวจพบว่าตัวอาคารไม่ได้ออกแบบ และมีการจัดเตรียมพื้นที่สำหรับวางตู้ น้ำและเครื่องซักผ้ามาตั้งแต่ต้น ส่งผลให้ต้องต่อเติมท่อน้ำภายนอกในบริเวณโถงทางเข้าและทางเดิน ซึ่งส่งผลให้มีปัญหาน้ำรั่วบ้างเล็กน้อย ดังภาพที่ 5.53 พื้นที่รอบข้างอาคารไม่สามารถเดินทะลุได้ และ ซักช้ายอาคารต้องใช้ร่วมกับอพาร์ทเมนต์ด้านข้างเนื่องจากเคยเป็นของผู้ประกอบการรายเดียวกัน ส่งผลให้ปัจจุบันมีปัญหาการใช้งานที่จอดจักรยานยนต์ผิดที่ และการนำขยะเข้าไปทิ้งบริเวณพื้นที่ ด้านหลัง ดังภาพที่ 5.54



ภาพที่ 5.53 ตำแหน่งการวางเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญและตู้กดน้ำ ชัยมงคล เฟลส



ที่มา : ผู้วิจัย

ภาพที่ 5.54 ทางเดินร่วมซีกซ้ายของอาคาร ชัยมงคลเฟลส

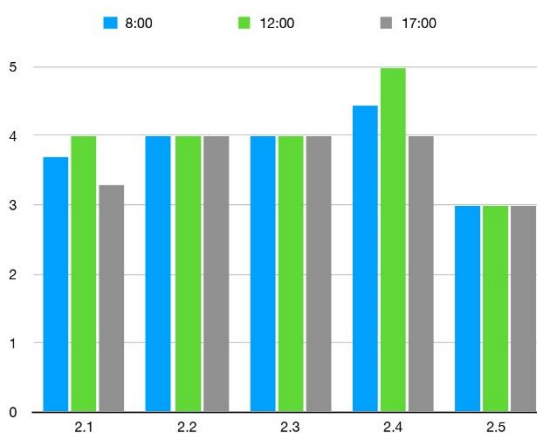


ที่มา : ผู้วิจัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

2) สภาพแวดล้อมกายภาพ

แผนภูมิที่ 5.14 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินสภาพแวดล้อมกายภาพ ชัยมงคลเฟลส



ที่มา : ผู้วิจัย

จากแผนภูมิที่ 5.14 พบปัญหาเล็กน้อย ซึ่งมาจากกลิ่นของถังขยะในช่วงเก็บขยะเนื่องจากมีการเลื่อนถังขยะมาไว้ด้านหน้า ทำให้มีกลิ่นขยะและกลิ่นอาหารจากอาคารข้างเคียงเล็กน้อย ดังภาพที่ 5.55

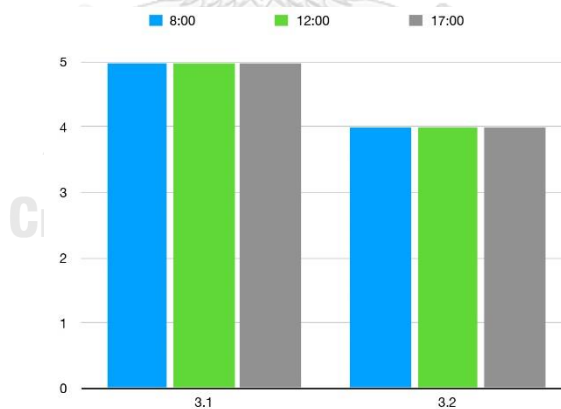
ภาพที่ 5.55 ถังขยะด้านหน้าอาคาร ชัยมงคลเพลส



ที่มา : ผู้วิจัย

## 2) การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ

แผนภูมิที่ 5.15 กราฟแท่งแสดงผลการประเมินการดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ ชัยมงคลเพลส



ที่มา : ผู้วิจัย

จากแผนภูมิที่ 5.15 พบว่าไม่จัดอยู่ในเกณฑ์ที่พบปัญหา เนื่องจากชัยมงคลเพลส มีการตรวจสอบโครงสร้างอย่างสม่ำเสมอ การต่อเติมทางเดิน และหลังคา ถูกทำโดยผู้ประกอบการ ส่งผลให้หลังคาไม่มีปัญหาน้ำรั่ว และทางเดินเป็นวัสดุเดียวกันหมด ส่งผลให้สามารถดูแลรักษา และทำความสะอาดได้ง่าย



### 5.3.2 ประเด็นปัญหาและข้อจำกัดในการจัดการอพาร์ทเมนต์

ตารางที่ 5.12 ตารางเปรียบเทียบประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นกับอพาร์ทเมนต์ทั้ง 5 อาคาร

| รายชื่ออพาร์ทเมนต์ | ประเด็นปัญหา  |   |
|--------------------|---|---|
|                    | ปัญหาภายใน  | ปัญหาอื่นๆ, ปัจจัยภายนอก  |
| แกรนด์แมนชั่น      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ทางเข้ามืด</li> <li>● ท่อน้ำตัน</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ถังขยะอยู่ลึกและมีหลายถังทำให้ลากออกมาที่ยาก</li> <li>● ทางเดินด้านข้างใช้ร่วมกับบุคคลภายนอก</li> <li>● ลูกหอค้ำชำระและหนี</li> </ul>  |
| ภามิ แมนชั่น       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ปัญหาพื้นต่างระดับ</li> <li>● ที่จอดรถและจักรยานยนต์ไม่เพียงพอ</li> <li>● การต่อเติมจากร้านค้าทำให้พื้นทางเดินเปลี่ยนไปจากเดิม</li> <li>● ท่อน้ำตัน</li> <li>● การต่อเติมหลังคาผ้าใบทำให้น้ำรั่ว</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ถังขยะอยู่ลึก ที่งยาก</li> <li>● ลูกหอค้ำชำระและหนี</li> <li>● มั่วสุมโต๊ะบอล</li> </ul>   |
| ถาวรแมนชั่น        | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ที่จอดรถและจักรยานยนต์ไม่เพียงพอ</li> <li>● ตอนเย็นไม่สามารถใช้ทางเดินด้านหน้าหอได้</li> <li>● พื้นทางเดิน และทางเข้ามีรอยแตก</li> <li>● ท่อน้ำส่งกลิ่นจากร้านอาหาร</li> <li>● รถจักรยานยนต์ขึ้นมาจอดบนตึก</li> <li>● อายุของอาคารส่งผลให้ตัวอาคารทรุดโทรม</li> <li>● ห้องเก่ากว่าอาคารอื่นใกล้เคียง</li> <li>● ท่อน้ำตัน</li> <li>● ปัญหาเกี่ยวกับถังซัก</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ปัญหาหอจากการการที่นกทำรัง</li> <li>● ที่ถังขยะผิดหอทำให้ถังขยะเต็มและล้น</li> <li>● มีคนแอบเลี้ยงสัตว์ ส่งผลต่อความสะอาด</li> <li>● ลูกหอค้ำชำระและหนี</li> <li>● ปัญหาด้านเสียงรบกวนจากภายนอก</li> <li>● สัตว์เลี้ยงคลาน ขึ้นมาตามท่อ</li> </ul> |
| ชัยมงคลแมนชั่น     | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ปัญหากลิ่นจากถังขยะบริเวณทางเข้า</li> <li>● ทางเข้ามืดและน้ำกัก</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● รปภ.ไม่ได้อยู่ตลอดเวลา</li> <li>● วินมอเตอร์ไซด์แซวลูกหอผู้หญิง</li> <li>● ลูกหอค้ำชำระและหนี</li> </ul>   |

| รายชื่อพาร์ทเมนต์ | ประเด็นปัญหา   |   |
|-------------------|--|---|
|                   | ปัญหาภายใน   | ปัญหาอื่นๆ, ปัจจัยภายนอก  |
|                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● พื้นทางเดินต่างระดับ</li> <li>● เปลือกอาคารมีรอยแตกร้าว</li> <li>● ที่จอดรถและจักรยานยนต์ไม่เพียงพอ</li> <li>● แสงสว่างภายในโถงทางเดินไม่เพียงพอ</li> <li>● ที่ทิ้งขยะเต็มและส่งกลิ่น</li> <li>● ท่อน้ำตัน</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● การมั่วสุมหน้าอาคาร</li> </ul> |
| ชัยมงคล เพลส      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ปัญหาน้ำรั่วจากฝ้า</li> <li>● ตำแหน่งเครื่องซักผ้าใช้ร่วมกับแม่ค้า</li> <li>● ทางเข้าที่จอดรถจักรยานยนต์ใช้ร่วมกับพาร์ทเมนต์ข้างๆ</li> <li>● ท่อน้ำตัน</li> <li>● ปัญหาพื้นต่างระดับ</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ลูกหอค้ำชำระและหนี</li> </ul>  |

ที่มา : ผู้วิจัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากตารางที่ 5.12 การสัมภาษณ์ และสอบถามอย่างไม่เป็นทางการจากผู้ดูแลพาร์ทเมนต์และผู้พักอาศัย พบว่าพาร์ทเมนต์มีปัญหาส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นกับภายในกายภาพ อย่างเช่นพื้นที่จอดรถ, รอยแตกร้าว, ทางเดินต่างระดับ, ความสว่าง, ปัญหาขยะที่ส่งผลกระทบต่อความสะอาดของอาคาร ซึ่งเกิดจากสภาพของกายภาพของพาร์ทเมนต์ที่มีอายุมากทำให้มีข้อจำกัดในการจัดการกับปัญหา และการชำระชุดของกายภาพอาคาร นอกจากนี้ยังมีปัญหาอื่นๆที่เกิดจากปัจจัยภายนอกเช่น ปัญหาความปลอดภัย และปัญหาด้านสังคมและการอยู่อาศัย โดยผู้ดูแลจะเป็นผู้ที่ตัดสินใจ และประเมินปัญหาเบื้องต้นว่าควรแก้อย่างไร เนื่องจากผู้ประกอบการไม่ได้อยู่ประจำที่พาร์ทเมนต์

## บทที่ 6

### สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ

งานวิจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำรวบรวมการศึกษาในบทที่ 5 มาวิเคราะห์และสรุปผลการวิจัย เพื่อให้ตอบวัตถุประสงค์ในงานวิจัยข้อที่ 2 และ 3 การปรับปรุงและแก้ไขปัญหาเชิงกายภาพของ อพาร์ทเมนต์โดยรอบนิคมอุตสาหกรรมนวนคร กรณีศึกษา นครชัยมงคลวิลล์ โดยมีส่วนในการ วิเคราะห์ผลการศึกษาไปจนถึงข้อเสนอแนะ 4 ส่วนได้แก่

ส่วนที่ 1 การสรุปผลการวิจัย โดยนำข้อมูลผลการศึกษาที่ได้จากกลุ่มตัวอย่าง มา เปรียบเทียบและหาข้อสำคัญ โดยสรุปในประเด็นของ สภาพอาคารและองค์ประกอบด้านกายภาพ การบริหารจัดการและบำรุงรักษาอพาร์ทเมนต์ และการเปรียบเทียบประเด็นปัญหาด้านกายภาพจาก แบบประเมิน

ส่วนที่ 2 อภิปรายผลงานวิจัย โดยนำข้อมูลด้านปัญหาด้านกายภาพจากการวิเคราะห์ และ สรุปผลอธิบายร่วมกับการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ และอภิปรายร่วมกับแนวคิด ทฤษฎีที่ เกี่ยวข้อง โดยแยกประเด็น เพื่อที่จะทราบถึงสาเหตุ และความสัมพันธ์ของปัญหาเชิงกายภาพของ อพาร์ทเมนต์กับพฤติกรรมการณ์อยู่อาศัยของผู้เช่า

ส่วนที่ 3 สรุปประเด็นปัญหาด้านกายภาพและการปรับปรุงและแก้ไขปัญหาเชิงกายภาพ โดย นำผลข้อค้นพบมาพิจารณา และสรุปเป็นปัญหาด้านกายภาพที่เกิดขึ้นกับอพาร์ทเมนต์เพื่อสรุปการ ปรับปรุงและแก้ไข ในประเด็นปัญหาเชิงกายภาพต่างๆของอพาร์ทเมนต์

ส่วนที่ 4 ข้อเสนอแนะ จากการอภิปราย และสรุปการปรับปรุง เพื่อเสนอแนะแก่ ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ และผู้สนใจลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์

#### 6.1 สรุปผลการวิจัย

##### 6.1.1 ลักษณะกายภาพของอพาร์ทเมนต์

##### 6.1.2 การบริหารจัดการและบำรุงรักษาอพาร์ทเมนต์

##### 6.1.3 การเปรียบเทียบประเด็นปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์

#### 6.2 อภิปรายผลการศึกษา

##### 6.2.1 การอภิปรายผลจากแนวทางการแก้ไขปัญหของผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์

##### 6.2.2 การอภิปรายด้วยแนวคิด ทฤษฎี

#### 6.3 แนวทางการปรับปรุงและแก้ไขปัญหาด้านกายภาพ

##### 6.3.1 ปัญหาด้านกายภาพ

##### 6.3.2 การปรับปรุงสภาพอาคาร

##### 6.3.3 การปรับปรุงสภาพแวดล้อมกายภาพ

### 6.3.4 สรุปแนวทางการปรับปรุงอพาร์ทเมนต์

#### 6.4 ข้อเสนอแนะ

##### 6.4.1 ข้อเสนอแนะแก่ผู้ประกอบการ

##### 6.4.2 ข้อเสนอแนะแก่ผู้สนใจลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์

#### 6.5 ข้อจำกัดในงานวิจัย

#### 6.6 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาวิจัยในอนาคต

## 6.1 สรุปผลการวิจัย

จากข้อมูลผลการศึกษาในบทที่ 5 จะทำการสรุปผลโดยแบ่งการสรุปผลเป็น 3 ประเด็น ได้แก่ 1) สภาพอาคารและองค์ประกอบด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์ 2) การบริหารจัดการและบำรุงรักษาอพาร์ทเมนต์ 3) การเปรียบเทียบประเด็นปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์ โดยผู้วิจัยจะนำข้อมูลที่เก็บจากพื้นที่จริงและนำผลของการประเมินของกลุ่มตัวอย่างมาเปรียบเทียบกับมาวิเคราะห์ร่วมกัน เพื่อหาความสัมพันธ์และข้อแตกต่างของแต่ละประเด็นเพื่อสรุปปัญหาด้านกายภาพที่เกิดขึ้นกับอพาร์ทเมนต์ และสามารถได้ข้อสรุปที่ตอบวัตถุประสงค์ในงานวิจัยข้อที่ 2

### 6.1.1 ลักษณะกายภาพของอพาร์ทเมนต์

1) ตำแหน่งและทำเลที่ตั้งของอพาร์ทเมนต์ทั้ง 5 อาคารตั้งอยู่ในบริเวณที่ใจกลางหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่าซอย 2 โดยเป็นจุดที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการมากที่สุดในหมู่บ้าน เนื่องจากสามารถเข้าถึงได้ง่าย เป็นบริเวณที่มีรับจรัยานยนต์รับจ้างหลายจุด และผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่เป็นกลุ่มตัวอย่างสามารถเดินเข้าออกจากหมู่บ้านด้วยระยะทางเพียง 300-400 เมตร เพื่อไปขึ้นรถประจำทางไปยังแหล่งงาน

2) ผังบริเวณและพื้นที่รอบข้างของอพาร์ทเมนต์ทั้ง 5 อาคาร มีลักษณะการวางผังที่คล้ายกัน 4 อาคารโดยมีรูปแบบอาคารเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าแนวยาว ขนาดตั้งแต่ 6-14 คูหา เว้นแต่ แกรนด์แมนชั่น ที่มีรูปแบบอาคารที่แบ่งเป็น 4 อาคาร โดยเรียงต่อกันเป็นระนาบ 2 อาคารและหันหลังชนกันอีก 2 อาคาร (ภาพที่ 5.3) ทุกอาคารมีรูปแบบเฉลียงทางเข้าและทางเดินเป็นแนวยาวด้านหน้าอาคาร โดยมีลำดับการเข้าถึงเหมือนกัน พื้นที่ชั้น 1 ของทุกอาคารเป็นพื้นที่จอดรถยนต์ด้านหน้าอาคาร บริเวณพื้นที่ภายในเป็นห้องสำหรับเช่าเพื่อเป็นหน้าร้านค้า และเว้นห้องตรงกลางไว้สำหรับเป็นทางเข้าโถงบันไดและโถงลิฟต์ โดยมีเพียง ภามีแมนชั่น มีเว้นพื้นที่สำหรับทางเข้าไว้ 2 ห้อง จึงทำให้มีทางเข้าขนาดใหญ่ (ภาพที่ 5.5) ในขณะที่ อพาร์ทเมนต์อื่นๆเว้นทางเข้าไว้เพียง 1 ห้องเท่านั้น มีการวางสิ่งอำนวยความสะดวกของอพาร์ทเมนต์ในตำแหน่งที่คล้ายกันได้แก่ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ, ตู้

กตน้ำ, โต๊ะสำหรับเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย, พื้นที่ทิ้งขยะ โดยมีประเด็นที่แตกต่างคือ ภาณีแมนชั่น ที่มีการจัดสรรพื้นที่สำหรับเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญไว้ในอาคาร (ภาพที่ 5.5) และชัยมงคลแมนชั่น ที่มีถังขยะขนาดใหญ่วางอยู่บริเวณทางเข้า (ภาพที่ 5.9) และถาวรแมนชั่นเป็นที่ทิ้งขยะแบบปล่อง พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์มีอพาร์ทเมนต์ที่เตรียมพื้นที่สำหรับจอดโดยเฉพาะได้แก่ แกรนด์แมนชั่น, ภาณีแมนชั่นและชัยมงคลเพลส โดยที่จอดของผู้พักอาศัยจะอยู่บริเวณหลังอาคารสภาพแวดล้อมและพื้นที่โดยรอบอาคารคล้ายกันโดยประกอบด้วยร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ ตลาดและบริการพื้นฐานต่างๆ เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 5 อาคารตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังตารางที่ 6.1

ตารางที่ 6.1 การเปรียบเทียบประเด็นด้านผังบริเวณและพื้นที่รอบข้างอพาร์ทเมนต์โดยกำหนด

□ แทนอาคารที่พบข้อแตกต่าง □ แทนลักษณะที่เหมือนกัน

| ประเด็นเปรียบเทียบ         | รายชื่ออพาร์ทเมนต์    |  |                 |                       |                |
|----------------------------|-----------------------|--|-----------------|-----------------------|----------------|
|                            | A                     | B  | C               | D                     | E              |
| รูปแบบการวางผังอาคาร       | อาคารหันหลังชนกัน     | ลักษณะสี่เหลี่ยมผืนผ้าแนวยาว                 |                 |                       |                |
| ตำแหน่งที่วางเครื่องซักผ้า | ทางเดิน,ทางเข้า       | ภายในโถงบันได                                | ทางเดิน/ทางเข้า |                       |                |
| พื้นที่ทิ้งขยะ             | ข้างอาคาร             |  |                 | หน้าอาคาร             | ข้างอาคาร      |
| พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์    | จัดเตรียมไว้หลังอาคาร | ต่อเติมโดยทุบห้องเช่าเป็นที่จอดรถจักรยานยนต์ |                 | จัดเตรียมไว้หลังอาคาร |                |
| ห้องเช่าบริเวณชั้น 1       | ไม่มีร้านอาหาร        | มีร้านอาหาร                                  |                 |                       |                |
| พื้นที่รอบอาคาร            | เดินผ่านได้           | เดินผ่านไม่ได้                               | เดินผ่านได้     | เดินผ่านได้           | เดินผ่านไม่ได้ |

**หมายเหตุ** A = แกรนด์แมนชั่น, B = ภาณี แมนชั่น, C = ถาวรแมนชั่น, D = ชัยมงคลแมนชั่น, E = ชัยมงคลเพลส

ที่มา : ผู้วิจัย

3) องค์ประกอบและข้อมูลด้านกายภาพ พบว่าอพาร์ทเมนต์ทุกแห่งเป็นอาคารที่มีอายุระหว่าง 17-28 ปี โดยมีความสูงระหว่าง 5-8 ชั้น เป็นอาคารแบบ Low-Rise ขนาดกลาง โดยที่ค่าเช่าเฉลี่ยจะขึ้นอยู่กับอายุของอาคารโดยมีราคาเช่าตั้งแต่ 1,600 บาท – 2,500 บาท ต่อเดือน ผู้พักอาศัยหลักเป็นพนักงานโรงงานอุตสาหกรรม มีสัดส่วนพื้นที่โล่ง/ที่ดินของอาคารใกล้เคียงกันตั้งแต่ 21.87%-27.41% สภาพภายนอกอาคารได้รับการปรับปรุงโดยการทาสีใหม่ ยกเว้นแกรนด์แมนชั่นที่ยังไม่มีการทาสีใหม่ โดยผลการศึกษามีนัยสำคัญได้แก่ แกรนด์แมนชั่น และชัยมงคลเพลส ที่พบว่ามียกระดับราคาแพงกว่ากลุ่มตัวอย่างที่เหลือ โดยมีราคาเช่าเท่ากันได้แก่เดือนละ 2,500 บาท ซึ่งจะเห็น

จากตารางที่ 5.1 พบว่าอพาร์ทเมนต์ระดับราคาสัมพันธ์อายุอาคารได้แก่ 17 ปี ทั้งสองอาคาร ในขณะที่อพาร์ทเมนต์ที่มีระดับราคาถูกกว่ามีอายุอาคารมากกว่า 20 ปี นอกจากนี้แกรนด์แมนชั่นยังมีสภาพภายนอกค่อนข้างดีเนื่องจากไม่มีรอยแตกร้าวมีผิวอาคารและวัสดุปิดผิวที่พื้นทางยังอยู่ในสภาพที่ดี ในขณะที่ถาวรแมนชั่น และชัยมงคล ที่เคยมีการปรับปรุงอาคารแล้วแต่ก็พบว่าสภาพภายนอกเสื่อมโทรม

#### 4) สิ่งอำนวยความสะดวก การสำรวจแบ่งพื้นที่การเก็บข้อมูลเป็น 2 ส่วนได้แก่

ส่วนที่ 1 สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกอาคาร พบว่าสิ่งทีอพาร์ทเมนต์ทุกอาคารมีเหมือนกันได้แก่ พื้นที่ทิ้งขยะ พื้นที่จอดรถยนต์, จักรยานยนต์, จักรยาน, การต่อเติมหลังคาสำหรับทางเดินภายนอกอาคารและกล่องวงจรปิด โดยมีจุดสังเกตในประเด็นนี้ได้แก่ แกรนด์แมนชั่น เป็นเพียงอาคารเดียวที่ไม่มีทางการปูทางให้สามารถสังเกตได้ว่าเป็นทางเข้าจากภายนอก และไม่มีร้านอาหารเข้าเป็นห้องในบริเวณชั้น 1 นอกจากนี้ ชัยมงคลแมนชั่น เป็นเพียงอาคารเดียวที่พบว่าไม่มีสำนักงานอพาร์ทเมนต์และร้านเสริมสวย แต่มีการให้มอเตอร์ไซค์รับจ้างมาเข้าพื้นที่ด้านนอก บริเวณทางเข้า

ส่วนที่ 2 สิ่งอำนวยความสะดวกภายใน พบว่าสิ่งทีอพาร์ทเมนต์ทุกอาคารมีเหมือนกันได้แก่ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ, ตู้กดน้ำดื่ม, การปูพื้นสลับทางสัญจรในอาคาร และตู้จดหมายบริเวณโถงชานชาลา โดยมีจุดสังเกตในประเด็นนี้ได้แก่ ชัยมงคลแมนชั่น เป็นเพียงอาคารเดียวที่ไม่มีโถงสำหรับเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และมีเพียงแกรนด์แมนชั่นที่มีตู้ ATM

จากการเปรียบเทียบพบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานที่จำเป็นต่อการใช้งานในชีวิตประจำวันจะมีเหมือนกันในทุกอพาร์ทเมนต์ เนื่องจากเป็นอพาร์ทเมนต์ที่มีกลุ่มผู้พักอาศัยประเภทเดียวกัน และมีทำเลที่ตั้งที่ใกล้เคียงกัน (ภาพที่ 5.2) แต่สิ่งอำนวยความสะดวกที่แตกต่างกัน อาทิ เช่น พื้นที่พักผ่อน พื้นที่สีเขียว ประเภทร้านค้า จะขึ้นการให้ความสำคัญและการใช้พื้นที่ของแต่ละอพาร์ทเมนต์ นอกจากนี้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางอย่างเช่น คีย์การ์ดสำหรับเข้าอพาร์ทเมนต์ สัญญาณอินเทอร์เน็ต (Wi-fi) ซึ่งถือเป็นเทคโนโลยีที่เกิดขึ้นภายหลังและทำให้ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์นำมาติดตั้งเพื่อความสะดวกและความปลอดภัยของอพาร์ทเมนต์ โดยการวิเคราะห์พบว่าประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกสัมพันธ์กับอายุอาคารเนื่องจากอพาร์ทเมนต์ที่สร้างใหม่จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่า อาคารที่มีอายุเกิน 20 ปี และบางอย่างที่ไม่จำเป็นในปัจจุบันเช่นตู้เติมเงินโทรศัพท์ ซึ่งจะพบเฉพาะอพาร์ทเมนต์ที่มีอายุมากกว่า 2 ปี นอกจากนี้ลิฟต์ที่จะมีเฉพาะอาคารที่สูงเกิน 5 ชั้น (ตามข้อกำหนด)

จากการวิเคราะห์สภาพอาคารพบว่า อพาร์ทเมนต์โดยรวมพบปัญหาด้านกายภาพซึ่งเป็นปัญหาที่เกิดจาก สภาพอาคารเสื่อมโทรมเนื่องจากอายุของอาคาร สภาพของสี วัสดุปิดผิว รอยแตก

และการต่อเติมอาคารเรื่อยมาเพื่อให้ตอบสนองการใช้งานของผู้พักอาศัยส่งผลให้อาคารเกิดความเสียหาย ในด้านของการออกแบบ ซึ่งพบว่ามีการไม่ได้เตรียมพร้อมสำหรับการใช้งานหลายจุด เช่น พื้นที่สำหรับตั้งเครื่องซักผ้า และพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์ รวมถึงการเว้นระยะร่นด้านข้างและด้านหลังอาคาร ส่งผลต่อสภาพแวดล้อมและความสะอาด รวมถึงการเลือกใช้วัสดุที่ไม่มีคุณภาพ ก่อให้เกิดความเสียหายได้ง่าย

### 6.1.2 การบริหารจัดการและบำรุงรักษาอพาร์ทเมนต์

1) แนวคิดในการบริหารจัดการ จากการเปรียบเทียบเพื่อหาข้อแตกต่างของแนวคิดในการบริหารจัดการ พบว่าผู้ประกอบการของอพาร์ทเมนต์ส่วนมากมีความเข้าใจเรื่องของกลุ่มผู้พักอาศัย จึงริเริ่มทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์ในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่าซึ่งมีศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งด้านแหล่งงาน และมีแนวคิดในการบริหารจัดการที่ให้ความสำคัญเหมือนกันคือความเรียบง่ายและเป็นกันเองระหว่างพนักงานของอพาร์ทเมนต์และผู้พักอาศัย โดยในด้านการทำธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ทุกอาคารยกเว้นแกรนด์แมนชั่น ก่อสร้างอาคารโดยเว้นระยะร่นอาคารให้น้อยที่สุดเพื่อให้ได้อาคารที่ใหญ่ขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับขนาดพื้นที่โล่ง และผังบริเวณในเรื่องขององค์ประกอบอาคาร (ตารางที่ 5.1) สำหรับอาคารที่มีอายุมากกว่า 20 ปี ได้แก่ ภามีแมนชั่น ถาวรแมนชั่น ชัยมงคลแมนชั่น ด้วยสาเหตุที่อาคารถูกก่อสร้างมานาน ทำให้สภาพของอาคารอย่างเช่น การวางผัง ไม่สามารถปรับเปลี่ยนได้ จึงต้องเน้นไปที่ราคาของห้องพักที่มีราคาถูก และบำรุงรักษาตามการใช้งานของผู้พักอาศัย รวมถึงทำเลที่ตั้ง เนื่องจากอยู่ติดกับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในชุมชน แกรนด์แมนชั่น ให้ความสำคัญกับการออกแบบอาคารและการเลือกวัสดุ รวมถึงมีเกณฑ์การเลือกผู้พักอาศัยเพื่อลดโอกาสที่จะเกิดปัญหาที่อาจจะเกิดจากคนและการซ่อมแซมอาคาร ชัยมงคลเพลส ให้ความสำคัญกับความสะอาดและภาพลักษณ์จึงมีการเลือกใช้สีที่มีคุณภาพและความถี่ในการทำความสะอาด (ตารางที่ 5.6)

2) การบำรุงรักษาคุณภาพอาคาร จากการเปรียบเทียบสามารถสรุปการซ่อมบำรุงดังนี้

ซ่อมบำรุงโครงสร้าง พบว่าอพาร์ทเมนต์ทั้ง 5 อาคาร ไม่มีปัญหาด้านโครงสร้าง โดยอาคารเคยมีการตรวจสอบโครงสร้างได้แก่ แกรนด์แมนชั่น และ ชัยมงคลเพลส ตามแนวคิดในการบริหารจัดการของผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ แต่ก็ยังมีการการต่อเติมโครงสร้างโดยขึ้นอยู่กับปัญหาที่พบจากอายุของอาคารหรือปัญหาที่เกิดจากการใช้งานที่ทำให้ต้องมีการซ่อมบำรุงและต่อเติมอย่างเช่น ภามีแมนชั่น ที่ต่อเติมพื้นที่สำหรับหน้าร้านค้า ชัยมงคลแมนชั่น ต่อเติมผนังและถึงขยະด้านหน้าอาคาร เพราะต้องการลดปัญหาการทิ้งขยะไม่ตรงกับถึงขยະของอพาร์ทเมนต์นั้นๆ ซึ่งเคยก่อให้เกิดปัญหาทะเลาะวิวาทกันระหว่างอพาร์ทเมนต์ และปัจจุบันการต่อเติมถึงขยະก็ส่งผลต่อปัญหาด้านกายภาพ



ของ ชัยมงคลแมนชั่น (ภาพที่ 5.47) นอกจากนี้ยังมีการทុบผนังด้านหลังอาคารเพื่อเพิ่มที่จอดรถจักรยานยนต์

ซ่อมบำรุงด้านงานสถาปัตยกรรม พบว่ามีเพียงแกรนด์แมนชั่น และ ชัยมงคลเพลสที่ให้ความสำคัญกับงานพื้น ทางเข้าและทางเดิน จากการสำรวจพื้นที่ในบทที่ 5.3.1 พบว่ามีการปูวัสดุปิดผิวและทางเดินสามารถเดินได้ตลอดทั้งวัน อาคารที่มีการทาสีภายนอกเพื่อให้ผิวอาคารภายนอกดูใหม่และสวยงามนั้นก็คือ ภาณีแมนชั่น, ชัยมงคล แมนชั่นและ ชัยมงคลเพลส และไม่ทาสีได้แก่แกรนด์แมนชั่น และถาวรแมนชั่น เนื่องจากแนวคิดในการบริหารจัดการของผู้ประกอบการ โดยให้เหตุผลว่ายังไม่เกิดปัญหาในการใช้งานจึงยังไม่ทาสีใหม่ นอกจากนี้ มีการต่อเติมงานหลังคาทุกอาคารยกเว้นแกรนด์แมนชั่น เนื่องจากลักษณะการออกแบบของอาคารโดยการออกแบบให้ตัวอาคารชั้น 1 รั้นระยะหน้าร้านเข้าไป จึงทำให้พื้นที่ชั้น 2 ทำหน้าที่เป็นหลังคาสำหรับทางเดินภายในและหน้าร้านค้ำตั้งภาพที่ 5.3 ซึ่งเป็นความตั้งใจของผู้ประกอบการ ดังนั้นจึงไม่จำเป็นต้องต่อเติมโครงหลังคาเหล็ก แต่จะมีเพียงการเอาหลังคาผ้าใบมาติดตั้งเฉพาะสำหรับชายของด้านนอก นอกจากนี้แกรนด์แมนชั่นยังเป็นอาคารเดียวที่มีการตกแต่งภายใน และโถงบันได

การดูแลและซ่อมบำรุงงานระบบ พบว่าอพาร์ทเมนต์ทุกอาคารมีการซ่อมบำรุงงานระบบ ไม่ว่าจะเป็นระบบไฟฟ้า, ประปา และเครื่องกล และพบว่าทุกอาคารมีช่างประจำตึกยกเว้น ภาณีแมนชั่น และชัยมงคลแมนชั่น เนื่องจากปัญหาด้านนี้เกิดในความถี่ไม่แน่นอนและจำเป็นต้องซ่อมบำรุงเมื่อเกิดปัญหา จากการสอบถามพบว่ามักจะจ้างผู้ดูแลตึกที่มีความรู้ ความสามารถในระดับที่สามารถแก้ไขปัญหาด้านงานระบบเบื้องต้นไว้คอยดูแลอพาร์ทเมนต์ แต่ถ้ากรณีที่เป็นปัญหาใหญ่ก็จะมีทีมช่างซ่อมที่แต่ละอพาร์ทเมนต์ใช้งานประจำ

จากการเก็บข้อมูลด้านองค์ประกอบอาคาร (ตารางที่ 5.1) และการสำรวจปัญหาด้านกายภาพด้วยแบบประเมิน (บทที่ 5.3.1) รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเพิ่มเติมในประเด็นของการดูแลและซ่อมบำรุง พบว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ไม่มีนโยบายการปรับปรุงและซ่อมบำรุงด้วยระยะเวลาที่ตายตัว แต่ขึ้นอยู่กับวัสดุอุปกรณ์ที่อาจเกิดการชำรุด ทรุดโทรม ดังนั้นจึงไม่มีการแบ่งงบประมาณไว้ตายตัว โดยมีค่าใช้จ่ายตามการซ่อมบำรุง แผนระยะสั้นคือการซ่อมบำรุงทั่วไปอย่างเช่นการทาสีภายใน การเปลี่ยนอุปกรณ์ที่ใช้งานบ่อย หรือซ่อมไปตามสภาพหากใช้งานไม่ได้เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาต่อการใช้งาน

3) กติกา กฎเกณฑ์และข้อตกลงในการพักอาศัยของอพาร์ทเมนต์ จากการรวบรวมผลศึกษาและเปรียบเทียบในตารางที่ 5.5 พบว่ากฎเกณฑ์ที่อพาร์ทเมนต์ให้ความสำคัญจะเป็น กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยของคนและอาคาร กติกาที่ส่งผลต่อสภาพอาคารเช่นความสะอาด และการจอดรถยนต์ หรือกติกาที่ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยรายอื่นหรืออพาร์ทเมนต์เพื่อนบ้านเช่นการส่ง

เสียงดัง หรือทิ้งขยะเฉพาะถังที่อพาร์ทเมนต์นั้นๆเตรียมให้ เพื่อลดการเกิดปัญหาด้านสังคม จากการสัมภาษณ์ผู้ดูแลพบว่า เนื่องจากเป็นอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้กันและกลุ่มลูกค้าเหมือนกัน จึงทำให้มีกฎคล้ายกัน โดยกฎที่แตกต่างกันจะเกิดจากปัญหาที่แต่ละอาคารเคยพบจึงนำมาตั้งเป็นกฎกติกา ของแต่ละอาคาร

4) ด้านการบริการ อพาร์ทเมนต์ทั้งหมดมีการบริการด้านความปลอดภัย การทำความสะอาด และการซ่อมแซมหรือเปลี่ยนอุปกรณ์ที่ชำรุดเหมือนกันทุกอาคาร แต่ในด้านของการทำความสะอาดพบว่า มีส่งผลต่อปัญหาด้านความสะอาดของอพาร์ทเมนต์ อย่างมีนัยสำคัญ โดยที่ทุกอาคารจะมีการทำความสะอาดบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง โดยแบ่งเป็น ทางเข้า ทางเดิน โถงบันได และพื้นที่ทิ้งขยะ เนื่องจากการเก็บขยะส่งผลต่อความสะอาดของอาคาร แต่ในส่วนของพื้นที่ภายนอก แต่ละอพาร์ทเมนต์ มีขอบเขตพื้นที่ในการทำความสะอาดพื้นที่และมีช่วงเวลาในการทำความสะอาดแตกต่างกัน โดยอพาร์ทเมนต์ที่ทำความสะอาดพื้นที่ได้มากที่สุดพบว่าเป็น แกรนด์แมนชั่น และชัยมงคลเพลส เนื่องจากไม่มีการต่อเติมของร้านค้า และไม่มีการให้ร้านอาหารเช่าห้องบริเวณชั้น 1 ดังนั้นจึงทำให้แม่บ้านสามารถทำความสะอาดได้ทุกพื้นที่ นอกจากนี้ ภาณีแมนชั่น, ถาวรแมนชั่น และชัยมงคลเพลส จะมีพื้นที่ร้านที่ทำการต่อเติมออกจากตัวอาคาร และตั้งร้านขวางบริเวณทางเดิน ซึ่งการทำความสะอาดในบริเวณนั้นจะขึ้นอยู่กับข้อตกลงระหว่างอพาร์ทเมนต์กับร้านค้า นอกจากนี้ยังพบว่าอาคารที่มีที่ทิ้งขยะลึกเกินไปได้แก่ ภาณีแมนชั่น และถาวรแมนชั่น ส่งผลต่อการลากถังขยะออกมาเพื่อให้รถขนขยะเก็บขยะ ซึ่งเกิดปัญหาจากการออกแบบพื้นที่ตั้งถังขยะของอาคารดังภาพที่ 5.16 และ 5.18 ทุกอาคารมีจำนวนถังขยะขึ้นอยู่กับขนาดของอาคาร โดยช่วงเวลาและพื้นที่ในการทำความสะอาดของอาคารพบว่าสัมพันธ์กับผลในการประเมิน (บทที่ 5.3.1) ในตัวแปรเรื่องกลิ่นและของความสะอาดของพื้นผิว และแนวคิดในการบริหารจัดการ (ตารางที่ 5.3) สามารถสรุปรายละเอียดการเปรียบเทียบได้ดังนี้

ตารางที่ 6.2 การเปรียบเทียบการทำความสะอาดของอพาร์ทเมนต์

โดยกำหนด  แทนพื้นที่ไม่ทำความสะอาด  แทนพื้นที่ทำความสะอาด

| พื้นที่ในการทำความสะอาด  | รายชื่ออพาร์ทเมนต์ |   |   |   |   | ข้อจำกัด   |
|--------------------------|--------------------|---|---|---|---|--|
|                          | A                  | B | C | D | E |  |
| ทางเข้า                  | /                  | / | / | / | / | -  |
| ทางเดินภายนอก            | /                  | - | - | - | / | การต่อเติมร้านค้าข้างทางเดิน                               |
| ทางเดินภายใน             | /                  | / | / | / | / | -  |
| โถงบันได                 | /                  | / | / | / | / | -  |
| พื้นที่ทิ้งขยะ           | -                  | / | / | - | - | A, E พื้นที่ทิ้งขยะอยู่ไม่ลึก<br>D ถึงขยะอยู่ด้านหน้าอาคาร |
| พื้นปูนภายนอก (ที่จอดรถ) | -                  | - | - | - | / | แนวคิดของผู้ประกอบการ                                      |

**หมายเหตุ** A = แกรนด์แมนชั่น, B = ภาณี แมนชั่น, C= ถาวรแมนชั่น, D= ชัยมงคลแมนชั่น, E= ชัยมงคลเพลส

ที่มา : ผู้วิจัย

จากการวิเคราะห์ เปรียบเทียบข้อมูลด้านการบริหารจัดการของอพาร์ทเมนต์ทั้ง 5 อาคาร พบว่าการบริหารจัดการเป็นหนึ่งในประเด็นที่ทำให้เกิดปัญหาด้านกายภาพ เนื่องจากแนวคิดในการบริหารจัดการของผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ส่งผลต่อวิธีการดูแลรักษาอาคาร, การกำหนดกฎ กติกา ในการอยู่ร่วมกัน หรือด้านงานบริการ ที่จะดูแลอพาร์ทเมนต์ให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมกับพฤติกรรมของผู้พักอาศัย รวมถึงการคำนึงถึงสภาพอาคาร อายุ และระดับการให้ความสำคัญกับกายภาพในการเลือกใช้วัสดุและค่านีกลึงภาพลักษณ์ที่มีเพียง แกรนด์แมนชั่น และชัยมงคลเพลส เท่านั้น โดยมีลักษณะการบริหารจัดการคล้ายกันทุกอาคารคือแนวคิดในการบริหารจัดการจากประสบการณ์ของผู้ประกอบการ และการแก้ปัญหาตามสถานการณ์หรือปัญหาที่เกิดขึ้น เป็นต้น

### 6.1.3 การเปรียบเทียบประเด็นด้านปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์

จากผลการศึกษาปัญหาด้านกายภาพในบทที่ 5.3 ผู้วิจัยพบว่าจากผลของการประเมินดังตารางที่ (5.7, 5.8, 5.9, 5.10, 5.11) ได้แสดงค่าคะแนนการประเมินที่แตกต่างกันออกไปตามช่วงเวลา ส่งผลให้ค่าเฉลี่ยของประเด็นต่างๆ แสดงถึงปัญหาที่เกิดขึ้นกับอพาร์ทเมนต์แต่ละอาคารพบระดับของปัญหาที่แตกต่างกัน ผู้วิจัยจึงนำผลเฉลี่ย (Mean) จากการประเมินของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 5 อาคารมาทำการเปรียบเทียบ และวิเคราะห์ เพื่อแสดงถึงศักยภาพในการบริหารจัดการ และข้อจำกัดในการแก้ไขปัญหาเชิงกายภาพ ดังนี้

ตารางที่ 6.3 การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยจากการประเมินปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์

โดยกำหนด ■ คือบริหารจัดการได้ดี (ข้อดี) และ ■ คือพบปัญหาด้านกายภาพ (ข้อด้อย)

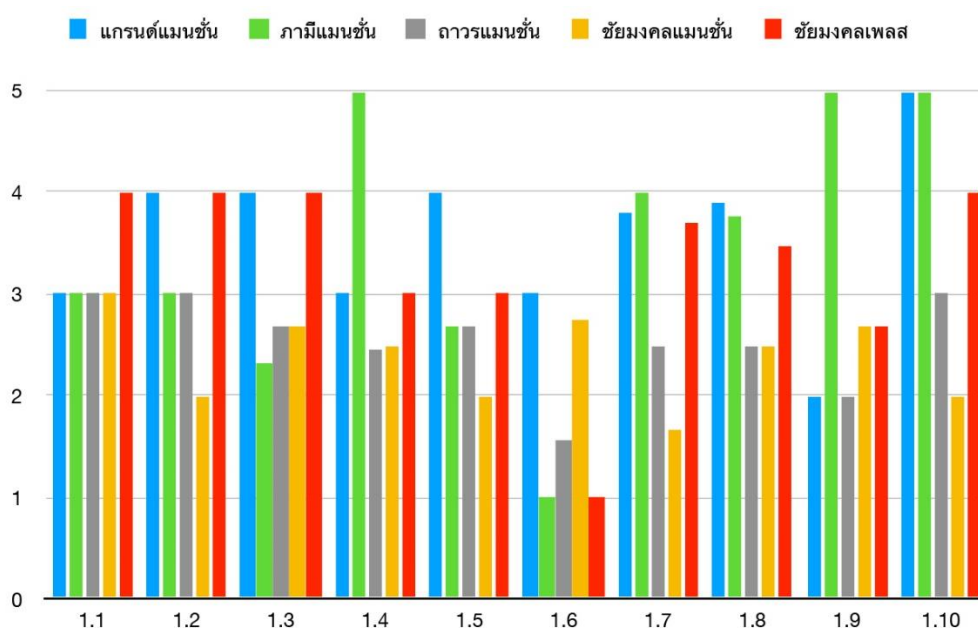
| ประเด็นของปัญหาด้าน<br>กายภาพ  | แกรนด์แมนชั่น | ภาวิแมนชั่น | ถาวรแมนชั่น | ชัยมงคล แมนชั่น | ชัยมงคลเพลส |
|--|---------------|-------------|-------------|-----------------|-------------|
|  | Mean          | Mean        | Mean        | Mean            | Mean        |
| <b>1.องค์ประกอบอาคาร</b>   | 3.63          | 3.45        | 2.50        | 2.37            | 3.29        |
| 1.1 สภาพภายนอกของอาคารมีความ<br>สมบูรณ์ (สี, รอยแตกร้าว)             | 3.00          | 3.00        | 3.00        | 3.00            | 4.00        |
| 1.2 สภาพภายในของอาคารมีความ<br>สมบูรณ์ (สี, รอยแตกร้าว, วัสดุปิดผิว) | 4.00          | 3.00        | 3.00        | 2.00            | 4.00        |
| 1.3 ทางเดินด้านหน้าอาคาร,ทางเข้า                                     | 4.00          | 2.33        | 2.67        | 2.67            | 4.00        |
| 1.4 สภาพเฉลี่ยทางเข้าและโถงบันได                                     | 3.00          | 5.00        | 2.48        | 2.48            | 3.00        |
| 1.5 ช่องเปิดและพื้นที่รอบข้าง  | 4.00          | 2.67        | 2.67        | 2.00            | 3.00        |
| 1.6 พื้นที่นั่งพักรับรอง   | 3.00          | 1.00        | 1.57        | 2.76            | 1.00        |
| 1.7 พื้นที่ตั้งขยะมีความเหมาะสม<br>,เพียงพอ                          | 3.81          | 4.00        | 2.48        | 1.67            | 3.71        |
| 1.8 จำนวนที่จอดรถยนต์<br>จักรยานยนต์ มีความเพียงพอ                   | 3.90          | 3.77        | 2.48        | 2.48            | 3.48        |
| 1.9 ตำแหน่งในการวางตู้คาน้ำและ<br>เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญเหมาะสม     | 2.00          | 5.00        | 2.00        | 2.67            | 2.67        |
| 1.10 บันไดหลักและลิฟต์มีขนาด<br>เหมาะสมและสามารถใช้งานได้ดี          | 5.00          | 5.00        | 3.00        | 2.00            | 4.00        |
| <b>2.สภาพแวดล้อมทางกายภาพ</b>  | 3.10          | 3.58        | 2.79        | 1.97            | 3.83        |
| 2.1 อาคารไม่มีกลิ่นรบกวน   | 3.57          | 3.48        | 2.91        | 1.33            | 3.67        |
| 2.2 อาคารและทางเข้ามีแสงสว่าง<br>เพียงพอ                             | 3.00          | 4.33        | 2.67        | 1.67            | 4.00        |
| 2.3 อาคารมีการถ่ายเทอากาศและไม่<br>อับชื้น                           | 4.00          | 4.00        | 2.67        | 2.00            | 4.00        |
| 2.4 ความสะอาดของพื้นและผิวสัมผัส                                     | 3.95          | 4.09        | 3.71        | 2.86            | 4.48        |
| 2.5 ปริมาณพื้นที่สีเขียวและต้นไม้                                    | 1.00          | 2.00        | 2.00        | 2.00            | 3.00        |
| <b>3.การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ</b>                                   | 4.33          | 3.33        | 3.67        | 3.33            | 4.50        |
| 3.1 โครงสร้างมีความแข็งแรง<br>ปลอดภัย                                | 5.00          | 4.00        | 4.00        | 4.00            | 5.00        |
| 3.2 งานซ่อมแซม ต่อเติม สัมพันธ์กับ<br>ปัญหาและใช้งานได้ดี            | 3.67          | 2.67        | 3.33        | 2.67            | 4.00        |

ที่มา : ผู้วิจัย

จากตารางที่ 6.3 พบว่าผลของการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของการประเมิน แสดงให้เห็นความสามารถในการจัดการกับปัญหาของกลุ่มตัวอย่าง โดยสามารถแยกได้เป็นบริหารจัดการได้ดี และพบปัญหาด้านกายภาพ โดยสรุปตามหมวดได้ดังนี้

## 1) องค์ประกอบกายภาพ

แผนภูมิที่ 6.1 กราฟแท่งเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยการประเมินด้านองค์ประกอบกายภาพ



ที่มา : ผู้วิจัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

### 1. แกรนด์ แมนชั่น

ข้อดี ได้แก่ สภาพภายในของอาคาร (4.00), ทางเดินด้านหน้าอาคาร (4.00), ช่องเปิดและพื้นที่รอบข้าง (4.00), พื้นที่ทิ้งขยะ (3.81), พื้นที่จอดรถและจักรยานยนต์ (3.90), บันไดหลักและลิฟต์ (5.00)

ข้อด้อย ได้แก่ สภาพภายนอก (3.00), สภาพเสียงทางเข้า (3.00), พื้นที่นั่งรับรอง (3.00), ตำแหน่งในการวางตู้น้ำและเครื่องซักผ้า (2.00)

### 2. งามิแมนชั่น

ข้อดี ได้แก่ สภาพเสียงทางเข้า (5.00), พื้นที่ทิ้งขยะ (4.00), ที่จอดรถและจักรยานยนต์ (3.77), ตำแหน่งในการวางตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้า (5.00), บันไดหลักและลิฟต์ (5.00)

ข้อดี ได้แก่ สภาพภายนอก (3.00), สภาพภายใน (3.00), ทางเดินด้านหน้าอาคาร (2.33), ช่องเปิดและพื้นที่รอบข้าง (2.67), พื้นที่นั่งพักคอย (1.00)

### 3. ถาวรแมนชั่น

ข้อดี ได้แก่ สภาพภายนอก (3.00), สภาพภายใน (3.00), ทางเดินด้านหน้าอาคาร (2.67), สภาพเฉลี่ยทางเข้า (2.47), สภาพช่องเปิดและพื้นที่รอบข้าง (2.67), พื้นที่นั่ง (1.57), พื้นที่ที่นั่งชยะ (2.48), ที่จอดรถและจักรยานยนต์ (2.48), ตำแหน่งตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ (2.00), บันไดหลักและลิฟต์ (3.00)

### 4. ชัยมงคลแมนชั่น

ข้อดี ได้แก่ สภาพภายนอก (3.00), สภาพภายใน (2.00), ทางเดินด้านหน้าอาคาร (2.67), สภาพเฉลี่ยทางเข้า (2.48), สภาพช่องเปิดและพื้นที่รอบข้าง (2.00), พื้นที่นั่ง (2.76), พื้นที่ที่นั่งชยะ (1.67), ที่จอดรถและจักรยานยนต์ (2.48), ตำแหน่งตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ (2.67), บันไดหลักและลิฟต์ (2.00)

### 5. ชัยมงคลเพลส

ข้อดี ได้แก่ สภาพภายในของอาคาร (4.00), สภาพภายใน (4.00), ทางเดินด้านหน้าอาคาร (4.00), พื้นที่ที่นั่งชยะ (3.71), บันไดหลักและลิฟต์ (4.00)

ข้อดี ได้แก่ สภาพเฉลี่ยทางเข้า (3.00), ช่องเปิดและพื้นที่รอบข้าง (3.00), พื้นที่นั่ง (1.00), ที่จอดรถและจักรยานยนต์ (3.48), ตำแหน่งตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ (2.67)

พบว่า เมื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยในด้านองค์ประกอบด้านกายภาพของกลุ่มตัวอย่าง สามารถสรุปอาคารที่บริหารจัดการได้ดีที่สุด(ข้อดี) ได้แก่ 1.1 สภาพภายนอก - ชัยมงคลเพลส (4.00), 1.2 สภาพภายใน - ชัยมงคลเพลส (4.00), 1.3 ทางเดินด้านหน้าอาคาร - แกรนด์แมนชั่น (4.00), ชัยมงคลเพลส (4.00), 1.4 เฉลี่ยทางเข้าและโถงบันได - ภาณีแมนชั่น (5.00), 1.5 ช่องเปิดและพื้นที่รอบข้าง - แกรนด์แมนชั่น (4.00), 1.7 พื้นที่ที่นั่งชยะ- ภาณีแมนชั่น (4.00), 1.8 ที่จอดรถและจักรยานยนต์ - แกรนด์แมนชั่น (3.90), 1.9 ตำแหน่งตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้า - ภาณีแมนชั่น (5.00), 1.10 บันไดหลักและลิฟต์ แกรนด์แมนชั่น (5.00), ภาณีแมนชั่น (5.00) โดยมีสภาพดังนี้

ภาพที่ 6.1 แสดงอพาร์ทเมนต์ที่บริหารจัดการด้านองค์ประกอบภาพได้ดี



ที่มา : ผู้วิจัย

อพาร์ทเมนต์ที่พบปัญหาด้านองค์ประกอบภาพมากที่สุด(ข้อด้อย) ได้แก่ 1.1 สภาพภายนอก - ภาณีแมนชั่น (3.00), ชัยมงคลแมนชั่น (3.00), 1.2 สภาพภายใน - ชัยมงคลแมนชั่น (2.00), 1.3 ทางเดินด้านหน้าอาคาร - ภาณีแมนชั่น (2.33), 1.4 เฉลียงทางเข้า - ถาวรแมนชั่น (2.48), 1.5 ช่องเปิดและพื้นที่รอบข้าง - ชัยมงคลแมนชั่น (2.00), 1.6 พื้นที่นั่งรับรอง - ภาณีแมนชั่น (1.00) และชัยมงคลเพลส (1.00) 1.7 พื้นที่ทิ้งขยะ - ชัยมงคลแมนชั่น (1.67), 1.8 ที่จอดรถจักรยานยนต์ - ถาวรแมนชั่น (2.48), 1.9 ตำแหน่งวางตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ - ถาวรแมนชั่น (2.00), 1.10 โถงบันได, ลิฟต์ - ชัยมงคลแมนชั่น (2.00) โดยมีสภาพดังนี้

ภาพที่ 6.2 แสดงอพาร์ทเมนต์ที่พบปัญหาด้านองค์ประกอบภาพ

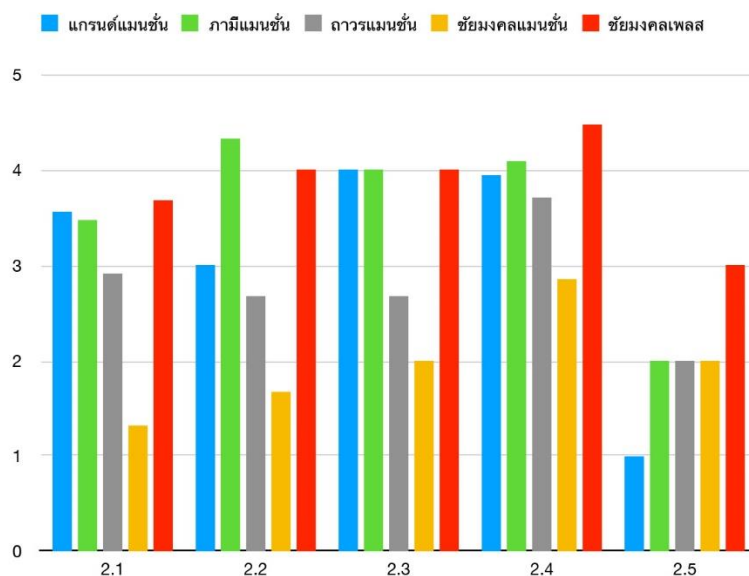


ที่มา : ผู้วิจัย



## 2) สภาพแวดล้อมกายภาพ

แผนภูมิที่ 6.2 กราฟแท่งเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยการประเมินด้านสภาพแวดล้อมกายภาพ



ที่มา : ผู้วิจัย

### 1. แกรนด์ แมนชั่น

ข้อดี ได้แก่ อาคารไม่มีกลิ่นรบกวน (3.57), อากาศถ่ายเท (4.00), ความสะอาดของพื้นผิว (3.95)

ข้อด้อย ได้แก่ แสงสว่างทางเข้า (3.00), พื้นที่สีเขียว (1.00)

### 2. ภาณีแมนชั่น จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อดี ได้แก่ แสงสว่างทางเข้า (4.33), อากาศถ่ายเท (4.00), ความสะอาดของพื้นผิว (4.09)

ข้อด้อย ได้แก่ อาคารมีกลิ่นรบกวน (3.48), พื้นที่สีเขียว (2.00)

### 3. ถาวรแมนชั่น

ข้อดี ได้แก่ ความสะอาดของพื้นผิว (3.71)

ข้อด้อย ได้แก่ อาคารมีกลิ่นรบกวน (2.91), แสงสว่างทางเข้า (2.67), อากาศถ่ายเท (2.67), พื้นที่สีเขียว (2.00)

### 4. ชัยมงคลแมนชั่น

ข้อด้อย ได้แก่ อาคารมีกลิ่นรบกวน (1.33), แสงสว่างทางเข้า (1.67), อากาศถ่ายเท (2.00), ความสะอาดของพื้นผิว (2.86), พื้นที่สีเขียว (2.00)

## 5. ชัยมงคลเพลส

ข้อดี ได้แก่ อาคารไม่มีกลิ่นรบกวน (3.67), แสงสว่างทางเข้า (4.00), อากาศถ่ายเท (4.00), ความสะอาดของพื้นผิว (4.48)

ข้อด้อย ได้แก่ พื้นที่สีเขียว (3.00)

พบว่าเมื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยในด้านสภาพแวดล้อมกายภาพของกลุ่มตัวอย่าง สามารถสรุปอาคารที่บริหารจัดการได้ดีที่สุด (ข้อดี) ได้แก่ 2.1 อาคารไม่มีกลิ่นรบกวน, 2.4 มีพื้นผิวสะอาด - ชัยมงคลเพลส (3.67), (4.48), 2.2 อาคารและทางเข้ามีแสงสว่างเหมาะสม - ภาณีแมนชั่น (4.33), 2.3 อาคารมีอากาศถ่ายเท - ชัยมงคลเพลส (4.00)

ภาพที่ 6.3 แสดงอพาร์ทเมนต์ที่บริหารจัดการด้านสภาพแวดล้อมได้ดี

อาคารไม่มีกลิ่นรบกวน, มีพื้นผิวที่สะอาด  
ชัยมงคลเพลส (3.67), (4.48)



มีแสงสว่างเหมาะสม  
ภาณีแมนชั่น (4.33)



อาคารมีอากาศถ่ายเท  
ชัยมงคลเพลส (4.00)



ที่มา : ผู้วิจัย

อาคารที่พบปัญหาด้านกายภาพมากที่สุด (ข้อด้อย) ได้แก่ ชัยมงคลแมนชั่น โดย 2.1 อาคารมีกลิ่นรบกวน (1.33), 2.2 แสงสว่างทางเข้า (1.67), 2.3 อากาศถ่ายเท (2.00), 2.4 ความสะอาดพื้นผิว (2.86) นอกจากนี้พบว่าอาคารที่ไม่มีการวางกระถางต้นไม้และพื้นที่สีเขียวได้แก่แกรนด์แมนชั่น (1.00)

ภาพที่ 6.4 แสดงอพาร์ทเมนต์ที่พบปัญหาด้านสภาพแวดล้อมกายภาพ

อาคารมีกลิ่นอาหารและขยะรบกวน  
ชัยมงคลแมนชั่น (1.33)



แสงสว่างทางเข้า  
ชัยมงคลแมนชั่น (1.67)



การถ่ายเทอากาศ  
ชัยมงคลแมนชั่น (2.00)

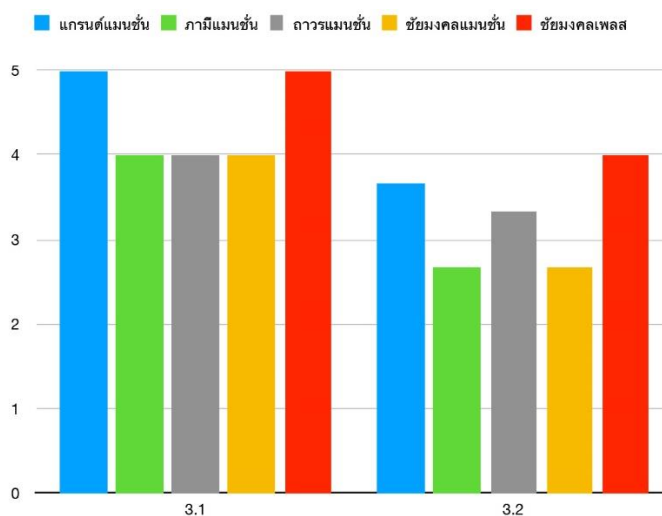


ความสะอาดพื้นผิว  
ชัยมงคลแมนชั่น (2.86)



ที่มา : ผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 6.3 กราฟแท่งเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยการประเมินด้านการดูแลรักษากายภาพ



ที่มา : ผู้วิจัย

### 3) การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ

จากแผนภูมิที่ 6.3 พบว่าอพาร์ทเมนต์ทุกอาคารยังมีโครงสร้างที่มีความแข็งแรงและปลอดภัย และอาคารที่มีปัญหาด้านงานซ่อมแซม ต่อเติม ได้แก่ ภาณีแมนชั่น (2.67), ถาวรแมนชั่น (3.33), ชัยมงคลแมนชั่น (2.67)

ภาพที่ 6.5 แสดงอพาร์ทเมนต์ที่บริหารจัดการด้านการดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพได้ดี

การต่อเติมหลังคาด้านหน้า  
ชัยมงคลเฟลต (4.00)



การต่อเติมหลังคาด้านหลัง  
ชัยมงคลเฟลต (4.00)



ที่มา : ผู้วิจัย

ภาพที่ 6.6 แสดงอพาร์ทเมนต์ที่พบปัญหาด้านดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ

การต่อเติมหลังคาด้านหน้า  
ภาณีแมนชั่น (2.67)



การทาสี และต่อเติมที่จอดรถจักรยานยนต์  
ชัยมงคลแมนชั่น (2.67)

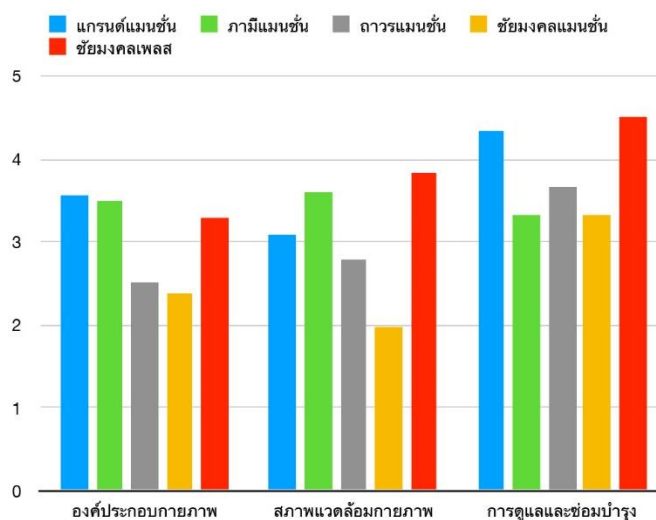


การต่อเติมระบบน้ำภายนอกอาคาร  
ถาวรแมนชั่น (3.33)



ที่มา : ผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 6.4 แผนภูมิเปรียบเทียบค่าเฉลี่ย ศักยภาพด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์ทั้ง 5 อาคาร



ที่มา : ผู้วิจัย

จากแผนภูมิที่ 6.4 พบว่าผลของการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของการประเมินกลุ่มตัวอย่างทั้ง 5 อาคาร พบระดับปัญหาที่แตกต่างกันดังนี้

1) องค์ประกอบอาคาร มีอพาร์ทเมนต์ที่พบปัญหาและอุปสรรคต่อการดูแลรักษาและจัดการอาคารเล็กน้อยเพียงอาคารเดียวได้แก่ แกรนด์แมนชั่น (3.57) พบปัญหาและอุปสรรคต่อการดูแลรักษาและจัดการอาคารปานกลางได้แก่ ชัยมงคลเพลส (3.29) และภามีแมนชั่น (3.45) พบปัญหาและอุปสรรคต่อการดูแลรักษาและจัดการอาคารมากได้แก่ ถาวรแมนชั่น (2.50) และชัยมงคลแมนชั่น (2.37)

2) สภาพแวดล้อมกายภาพ สามารถสรุปได้ว่า พบปัญหาและอุปสรรคต่อการดูแลรักษาและจัดการอาคารเล็กน้อยได้แก่ ภามีแมนชั่น (3.58) และ ชัยมงคลเพลส (3.83) พบปัญหาและอุปสรรคต่อการดูแลรักษาและจัดการอาคารปานกลางได้แก่ แกรนด์แมนชั่น (3.11) และ ถาวรแมนชั่น (2.79) โดยมีอพาร์ทเมนต์ที่พบปัญหาและอุปสรรคต่อการดูแลรักษาและจัดการอาคารมากเพียง 1 อาคารได้แก่ ชัยมงคลแมนชั่น (1.97)

3) การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ จากค่าเฉลี่ยการประเมินพบว่าอพาร์ทเมนต์ทุกอาคารยังมีโครงสร้างที่มีความแข็งแรงและปลอดภัย แต่จะมีเพียงการต่อเติมอาคารภายหลังเท่านั้นที่ส่งผลกับค่าเฉลี่ยในการดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ โดยพบปัญหาและอุปสรรคต่อการดูแลรักษาและจัดการอาคารเล็กน้อยได้แก่ แกรนด์แมนชั่น (4.33), ถาวรแมนชั่น (3.67) และ ชัยมงคลเพลส (4.50) และอพาร์ทเมนต์ที่พบปัญหาและอุปสรรคต่อการดูแลรักษาและจัดการอาคารปานกลางได้แก่ ภามีแมนชั่น (3.33) และ ชัยมงคลแมนชั่น (3.33) โดยไม่มีอพาร์ทเมนต์ที่พบปัญหาในประเด็นนี้ระดับมาก

จากการวิเคราะห์ปัญหาด้านกายภาพที่เกิดขึ้นกับกลุ่มตัวอย่าง จึงสรุปได้ว่าอพาร์ทเมนต์ที่มีปัญหาด้านกายภาพน้อยที่สุดได้แก่ แกรนด์แมนชั่น ภาณีแมนชั่น และชัยมงคลเพลส เนื่องจากไม่พบปัญหาใดๆในระดับมาก และอาคารยังอยู่ในสภาพค่อนข้างดี มีสภาพเรียบร้อย สวยงาม สมบูรณ์ใช้งานได้เต็มที่ ไม่มีปัญหาขัดข้องในการใช้งาน สามารถควบคุมความสะอาดได้ และอพาร์ทเมนต์ที่พบปัญหาด้านกายภาพมากที่สุดได้แก่ ถาวร แมนชั่น และชัยมงคลแมนชั่น เนื่องจากพบปัญหาด้านองค์ประกอบอาคารในจำนวนมาก โดยเฉพาะสภาพอาคาร ได้แก่ สภาพทางเดิน พื้นทีรอบข้างอาคาร พื้นที่นั่งรับรอง พื้นที่ตั้งขยะและจำนวนที่จอดรถยนต์และจักรยานยนต์ และการต่อเติมหลังคาและเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ โดยอาคารอยู่ในสภาพทรุดโทรมปานกลาง โดยช่วงเวลามีผลต่อการใช้งานและความสะอาดของอาคาร ซึ่งสอดคล้องกับลักษณะการวางผัง, การต่อเติมตามแนวคิดการบริหารจัดการกับกายภาพของแต่ละอาคาร

## 6.2 อภิปรายผลงานวิจัย

ในงานวิจัยครั้งนี้จะแบ่งการอภิปรายผลเป็น 2 ส่วน เพื่อให้สามารถทราบถึงข้อแตกต่างระหว่างการแก้ไขปัญหาด้านกายภาพด้วยวิธีการของผู้ประกอบการของกลุ่มตัวอย่าง และการนำเสนอโดยการนำแนวคิด ทฤษฎี มาช่วยอธิบายในประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้น เพื่อที่จะนำไปเสนอแนะวิธีการปรับปรุง และแก้ไขปัญหาเชิงกายภาพของอพาร์ทเมนต์ โดยสามารถอภิปรายผลได้ดังนี้

### 6.2.1 การอภิปรายผลจากการปรับตัวและแก้ไขปัญหของผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์

จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบและสรุปผลการศึกษา ทำให้ผู้วิจัยทราบถึงปัญหาด้านกายภาพและความสัมพันธ์ของปัญหาที่เกิดขึ้นกับอพาร์ทเมนต์ที่เป็นกลุ่มตัวอย่างภายในหมู่บ้านนครชัยมงคล วิลล่า เนื่องจากอพาร์ทเมนต์แต่ละอาคารมีข้อดี และข้อด้อยในการบริหารจัดการไม่เท่ากัน (ตารางที่ 6.3) ผู้วิจัยจึงได้นำข้อสรุปที่ได้ พิจารณาร่วมกับการเปรียบเทียบดังตารางที่ 6.1 และ 6.2 ในเรื่องของสภาพอาคาร และการบริหารจัดการ นำมาสู่แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง เพื่อนำไปสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ทั้ง 5 อาคาร (ภาคผนวก ค.) เพื่อให้ทราบถึงแนวคิดในการบริหารจัดการ และวิธีการรับมือกับปัญหา โดยผลการสัมภาษณ์สัมพันธ์กับประเด็นปัญหาจากการวิจัยดังนี้

ตารางที่ 6.4 ความสัมพันธ์ระหว่างปัญหาด้านกายภาพและแนวทางการบริหารจัดการกับปัญหาของ  
ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์

| แกรนด์แมนชั่น  |  |
|--|--|
| ประเด็นปัญหา<br>(จากผลการศึกษา)  | แนวทางการจัดการปัญหา<br>(จากผู้ประกอบการ)  |
| <p><b>ข้อดี</b></p> <p><b>องค์ประกอบกายภาพ</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) สภาพภายในอาคาร ไม่มีการชำรุดที่กระทบการใช้งาน</li> <li>2) ทางเดินด้านหน้าอาคาร อยู่ภายใต้ชายคา และไม่มีการต่อเติมพื้นขวาง และต่างระดับ</li> <li>3) ช่องเปิดและพื้นที่รอบข้าง มีขนาดกว้างกว่าอพาร์ทเมนต์หลังอื่น</li> <li>4) สามารถจอดรถยนต์ได้บ้าง และจัดสรรพื้นที่สำหรับจอดจักรยานยนต์แบบเป็นสัดส่วน</li> <li>5) บันไดหลักและลิฟต์มีขนาดเหมาะสม</li> </ol> <p><b>สภาพแวดล้อมกายภาพ</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6) อาคารไม่มีกลิ่นรบกวน</li> </ol> <p><b>การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7) โครงสร้างมีความแข็งแรงปลอดภัย</li> <li>8) การต่อเติมสัมพันธ์กับการใช้งาน</li> </ol> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- เน้นเรื่องทำเลที่ตั้ง ขนาดของอพาร์ทเมนต์และห้องพัก</li> <li>- ใช้ประสบการณ์จากที่เคยทำอพาร์ทเมนต์มาช่วยในการออกแบบอาคาร ทางเดินและพื้นที่ด้านข้างอาคาร 3 เมตร เพื่อให้อาคารไม่อึดอัด รวมถึงการลงทุนกับวัสดุที่ใช้ เพื่อความคงทนและง่ายต่อการดูแล</li> <li>- สิ่งอำนวยความสะดวกต้องครบ ให้มีความสำคัญเรื่องความปลอดภัย</li> <li>- ที่จอดรถแก็งไม่ได้ เนื่องจากแนวโน้มของผู้พักอาศัยมีรถยนต์มากขึ้น จึงเลือกผู้พักอาศัยที่ใช้รถจักรยานยนต์ในการเข้าพัก โดยมีการเตรียมไว้ด้านหลังอาคาร</li> <li>- ไม่รับร้านอาหารเนื่องจากปัญหา กลิ่น คิว</li> </ul> |
| <p><b>ข้อด้อย</b></p> <p><b>องค์ประกอบกายภาพ</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) สภาพภายนอก มีรอยสีซีดและแตกร้าว</li> <li>2) พื้นที่นั่งพักรับรอง ตั้งอยู่บริเวณทางเข้า ทั้ง 2 ทางและโถงบันได</li> <li>3) ตำแหน่งการวางตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้า หยดเหรียญ กระทบการใช้งานในการเดิน</li> </ol> <p><b>สภาพแวดล้อมกายภาพ</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4) โถงทางเข้าช่วงกลางวันค่อนข้างมืด</li> <li>5) ปริมาณพื้นที่สีเขียว ไม่มีกระถางต้นไม้และพื้นที่สีเขียว</li> </ol>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- สภาพภายนอกยังไม่เคยทาสีใหม่ เนื่องจากเห็นว่ายังไม่ชำรุดจนเกิดปัญหา</li> <li>- ที่ซักผ้าแยกเป็นสองส่วน ภายนอก, ภายในอาคาร ตู้กดน้ำเอาออกไม่ได้เนื่องจากร้านค้าใช้งาน</li> <li>- พื้นที่สีเขียวจำเป็น เนื่องจากสภาพแวดล้อม เคยตั้งแต่เอาออกเนื่องจากไม่มีคนดูแล</li> <li>- งานซ่อมแซม ต่อเติม ตามสภาพปัญหาที่เกิดขึ้น รวมถึงภาพลักษณ์ ถ้าเก่าต้องรีโนเวททันที</li> </ul>  |

| ภาคีแมนชั่น  |  |
|--|--|
| ประเด็นปัญหาที่พบ<br>(ผลการศึกษา)  | แนวทางการจัดการปัญหา<br>(จากผู้ประกอบการ)  |
| <p><b>ข้อดี</b></p> <p><b>องค์ประกอบกายภาพ</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) สภาพเฉลี่ยและทางเข้า มีขนาดใหญ่</li> <li>2) พื้นที่ที่ขยงมีความเหมาะสม</li> <li>3) ตำแหน่งตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้า ถูกวางในบริเวณที่มีการจัดพื้นที่ไว้ให้</li> <li>4) บันไดหลักและลิฟต์มีขนาดเหมาะสม</li> <li>5) ทางเข้าและโถงบันไดมีขนาดใหญ่และสว่าง</li> </ol>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ชื้ออพาร์ทเมนต์ต่อมาอีกที เพราะเห็นโอกาสให้การลงทุน</li> <li>- ให้ความสำคัญกับการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกให้ลูกหอ โดยมีแนวคิดที่ “อบอุ่นตั้งบ้านบริการตั้งโรงแรม”</li> <li>- ทางอพาร์ทเมนต์ให้ความสำคัญกับทางเข้า มีขนาดใหญ่กว่าหออื่น ลูกหอต้องใช้งานง่าย</li> </ul>  |
| <p><b>ข้อด้อย</b></p> <p><b>องค์ประกอบกายภาพ</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ทางเดินด้านหน้าอาคาร มีพื้นที่ต่างระดับเยอะ เนื่องจากการต่อเติมร้านค้า และมีรอยพื้นแตก ชำรุด</li> <li>2) ช่องเปิดและพื้นที่รอบข้างอาคารมีขนาดเล็ก ไม่สามารถเดินผ่านได้</li> <li>3) ไม่มีที่นั่งรับรอง</li> </ol> <p><b>การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4) การต่อเติมหน้าร้าน ส่งผลกับการใช้งาน ทางเดิน และจอดรถยนต์</li> </ol> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตั้งแต่ซื้อมา ยังไม่ได้มีการปรับปรุงสภาพภายนอก รู้สึกว่ายังไม่จำเป็น</li> <li>- ให้ร้านค้าที่เช่าจัดการ ต่อเติมหลังคา และทางเดินด้านหน้าของใครของมัน และดูแลกันเอง</li> <li>- ด้านข้างที่ติดกับถาวร ขายอาหารจึงตีโครงสร้างปิดและสันไม่ให้เดินทะลุกันได้</li> <li>- ที่นั่งมีร้านค้าตั้งกันเอง</li> </ul>  |
| ถาวรแมนชั่น  |  |
| ประเด็นปัญหาที่พบ<br>(ผลการศึกษา)  | แนวทางการจัดการปัญหา<br>(จากผู้ประกอบการ)  |
| <p><b>ข้อด้อย</b></p> <p><b>องค์ประกอบกายภาพ</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) สภาพเฉลี่ยทางเข้า ถูกใช้เป็นที่จอดรถจักรยานยนต์ และโถงบันไดมืด</li> <li>2) ช่องเปิดและพื้นที่รอบข้างมีขนาดเล็ก</li> <li>3) มีที่นั่งเฉพาะช่วงเช้า</li> <li>4) พื้นที่ที่ขยงเข้าถึงยาก และใช้งานยาก</li> <li>5) ไม่สามารถจอดรถยนต์ได้เนื่องจากให้ร้านค้าเช่าที่ด้านหน้า</li> <li>6) ตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้าต่อท่อด้านนอก ส่งผลต่อทางเดิน</li> </ol>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- เมื่อมีความต้องการที่จอดรถจักรยานยนต์มากขึ้น แต่ไม่ได้เตรียมพื้นที่ไว้ จึงใช้พื้นที่ทางเดิน ในการจอดแทน</li> <li>- ปัญหาที่เกี่ยวกับลักษณะอาคาร ไม่สามารถแก้ไขได้ เนื่องจากอายุอาคาร และการออกแบบค่อนข้างเก่า ไม่สามารถขยายช่องเปิด และทางเดินได้ ไม่ได้เตรียมพื้นที่สำหรับวางเครื่องซักผ้า</li> <li>- เคยปิดปล่องขยะ แล้ววางถังขยะแทน แต่เลอะกว่าเดิมเนื่องจากมีขยะเปียก</li> <li>- รอยแตกร้าวบนพื้น และจอดรถตีในส่วนที่มีการให้ร้านค้าเช่าไม่สามารถแก้ไขได้ เนื่องจากข้อตกลงใน</li> </ul> |



|  |  |
|--|--|
| <p><b>สภาพแวดล้อมกายภาพ</b></p> <p>7) โถงบันไดค่อนข้างมืด</p> <p>8) อากาศไม่ถ่ายเทเนื่องจาก ช่องเปิดน้อยและอากาศเป็นแบบเก่าและยาว</p>  | <p>การเช่า โดยผู้เช่าจะได้พื้นที่ด้านหน้าและต้องรับผิดชอบความสะอาดเอง ถ้าหากซ่อมต้องหยุดร้านค้า ซึ่งร้านค้าไม่ยอมหยุดเพราะขาดรายได้</p> <p>- เคยติดตั้ง Timer เปิดไฟ แต่ตอนนี้ชำรุด</p>  |
| <b>ขัยมงคลแมนชั่น</b>  |  |
| <b>ประเด็นปัญหาที่พบ (ผลการศึกษา)</b>  | <b>แนวทางการจัดการปัญหา (จากผู้ประกอบการ)</b>  |
| <p><b>ข้อดี</b></p> <p><b>องค์ประกอบกายภาพ</b></p> <p>1) สภาพภายในเสื่อมโทรมและชำรุดหลายจุด</p> <p>2) สภาพเสียงทางเข้าและโถงบันได มีสิ่งกีดขวางและมีมืด</p> <p>3) ช่องเปิดและพื้นที่รอบข้างมีขนาดเล็ก</p> <p>4) ไม่มีที่จอดรถยนต์ และจักรยานยนต์ต้องจอดบนอาคาร</p> <p><b>สภาพแวดล้อมกายภาพ</b></p> <p>5) อาคารมีกลิ่นรบกวนจากขยะตลอดเวลาและร้านอาหาร</p> <p>6) ความสะอาดพื้นผิวน้อย เนื่องจากมีพื้นที่ในการทำความสะอาดค่อนข้างน้อย</p> <p><b>การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ</b></p> <p>7) การต่อเติมถึงขยะและร้านค้าส่งผลต่อการใช้งาน</p> | <p>- รับช่วงต่อมาจากคุณแม่ อาคารไม่สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบได้</p> <p>- ไม่ให้เช่าพวกการพนัน โต๊ะบอล แต่ร้านอาหารควรมี</p> <p>- พยายามแก้ปัญหาช่องเปิด โดยการเจาะเพิ่มเนื่องจากหอเก่าและไม่ได้เป็นบานเกร็ด ช่องเล็ก</p> <p>- บอกลูกค้าว่าไม่มีที่จอดรถยนต์ และยอมสละห้องทำเป็นที่จอด เพื่อความปลอดภัย</p> <p>- อาคารไม่มีปล่องทิ้งขยะ และเมื่อก่อนทิ้งผ่านช่องบันไดหนีไฟแล้วไม่ดี จึงก่อปูนสร้างถึงขยะด้านหน้าเนื่องจากคิดว่าใช้งานสะดวก</p> <p>- ไม่มีวันทำความสะอาดแน่นอน ตามที่แม่บ้านเห็นสมควร บริเวณร้านค้าทำความสะอาดกันเอง</p> |
| <b>ขัยมงคลเพลส</b>   |  |
| <b>ประเด็นปัญหาที่พบ (ผลการศึกษา)</b>  | <b>แนวทางการจัดการปัญหา (จากผู้ประกอบการ)</b>  |
| <p><b>ข้อดี</b></p> <p><b>องค์ประกอบกายภาพ</b></p> <p>1) สภาพอาคารภายนอกและภายในอาคารอยู่ในสภาพที่ดี</p> <p>2) ทางเดินด้านหน้าไม่มีสิ่งกีดขวางและมีขนาดเหมาะสม</p> <p>3) จัดสรรพื้นที่สำหรับจอดจักรยานยนต์แบบมีสัดส่วน</p> <p>4) อาคารไม่มีกลิ่นรบกวน จากร้านค้า</p>   | <p>- ในการดูแล ต้องมีคนดูแลตลอดเวลา อาคารต้องใหม่และมีความสวยงามกว่า</p> <p>อพาร์ทเมนต์รอบข้าง</p> <p>- คัดเลือกร้านค้า ไม่อนุญาตให้ขายอาหารและต่อเติมเอง</p> <p>- ที่จอดรถยนต์ไม่พอ แต่จอดจักรยานยนต์พอ ต้องเขียนป้ายติดไม้จั่นมีหออื่นมาจอด</p>  |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>สภาพแวดล้อมกายภาพ</b></p> <p>5) อาคารมีผิวสัมผัสสะอาด</p> <p>6) มีการวางกระถางต้นไม้บางส่วนไว้บริเวณทางเข้า</p> <p><b>การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ</b></p> <p>7) โครงสร้างและงานต่อเติมแข็งแรง ใช้งานได้ดี</p>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ทำความสะอาดทั้งอาคาร ทุกวัน</li> <li>- การต่อเติมหลังคาด้านหน้า และหลังอาคารต่อเติมด้วยตัวเองเป็นรูปแบบเดี่ยวและปรึกษาผู้รับเหมา</li> </ul>   |
| <p><b>ข้อด้อย</b></p> <p><b>องค์ประกอบกายภาพ</b></p> <p>1) ตำแหน่งตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญตั้งอยู่บริเวณโถงทางเข้าและทางเดิน</p> <p>2) ไม่มีที่นั่งพักคอย</p> <p>3) ช่องเปิดและพื้นที่รอบข้างมีน้อย และใช้ร่วมกับอพาร์ทเมนต์ด้านข้าง</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้าไม่ได้เผื่อพื้นที่ไว้ และจำเป็นต้องต่อเติมภายหลัง</li> <li>- ไม่ตั้งเก้าอี้เพราะกลัวการมั่วสุม และส่งเสียงรบกวนลูกหอ</li> <li>- ทำข้อตกลงในการเข้าออกข้างอาคาร เพื่อลดปัญหาการจอดรถจักรยานยนต์ผิดอาคาร</li> </ul> |

ที่มา : ผู้วิจัย

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างประเด็นปัญหาและแนวทางการบริหารจัดการของผู้ประกอบการ พบว่าแนวคิดในการบริหารจัดการและวิธีการแก้ไขปัญหาโดยผู้ประกอบการ มีผลต่อจุดแข็งและข้อจำกัดของอพาร์ทเมนต์ โดยในภาพรวมของการแก้ไขปัญหา มักจะเป็นการลองผิดลองถูกจนสามารถสรุปวิธีการภายใต้ข้อจำกัดที่ผู้ประกอบการสามารถรับได้ รวมถึงระดับการให้ความสำคัญในประเด็นต่างๆ เช่น สภาพอาคาร หรือดูแลรักษาอาคาร การปรับปรุงอาคารมักเลือกที่จะต่อเติมมากกว่าการปรับเปลี่ยนสภาพและโครงสร้างอาคาร จึงไม่สามารถแก้ปัญหาได้โดยสอดคล้องกับการใช้งาน เนื่องจากปัญหาด้านกายภาพส่วนมากมีสาเหตุมาจากสภาพอาคาร นอกจากนี้ปัญหาที่ไม่สามารถแก้ไขได้ ได้แก่ ปริมาณพื้นที่จอดรถยนต์, การเพิ่มพื้นที่รอบข้างอาคาร หรือการปรับเปลี่ยนรูปแบบอาคาร จึงแก้ปัญหาโดยการซื้อแจ่งลูกค้าใหม่แทนเนื่องจากไม่สามารถเพิ่มพื้นที่ของอาคารได้

## 6.2.2 การอภิปรายผลด้วยแนวคิด ทฤษฎี

จากผลสรุปการศึกษาในประเด็นปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์และแนวทางการบริหารจัดการของผู้ประกอบการ ผู้วิจัยจึงพบประเด็นที่น่าสนใจในการอภิปรายผลการศึกษา โดยจะอภิปรายร่วมกับการใช้แนวคิด ทฤษฎีในบทที่ 2 ในการสนับสนุนโดยแบ่งเป็นประเด็นดังนี้

1) **ด้านสภาพอาคารและองค์ประกอบกายภาพ** จากผลการศึกษาพบว่า อพาร์ทเมนต์ทั้งหมดอยู่ใกล้กับแหล่งงาน ซึ่งผู้ประกอบการก็เข้าใจเรื่องของการทำเลที่ตั้ง จึงใช้ประโยชน์จากทำเลที่ตั้งมาสร้างอพาร์ทเมนต์ในระดับราคาต่ำ (1,600–2,500 บาท/เดือน) เพื่อให้ผู้พักอาศัยจากนิคมฯ สามารถจ่ายไหว และเลือกที่จะมาอยู่ในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า ซึ่งเหมือนกับอนุชา กุณวิสุทธิ์

(2556) ที่กล่าวถึงความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งกับกลุ่มลูกค้า ว่าผู้ที่ลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์จำเป็นจะต้องเข้าใจกลุ่มลูกค้าและลักษณะพิเศษของผู้เช่าด้วย หรือสรุปคือทำเลที่ตั้งถือเป็นตัวกำหนดกลุ่มผู้พักอาศัย โดยลักษณะพิเศษของผู้เช่าดังกล่าว ส่งผลต่อการออกแบบและกำหนดรูปแบบของที่พักอาศัยด้วย จากการศึกษาพบว่า อพาร์ทเมนต์กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นอพาร์ทเมนต์เก่า เปิดให้บริการมาแล้ว 16-25 ปี และมีสภาพทรุดโทรมจากร่องรอยตามการต่อเติม และสภาพอาคาร ซึ่งหมายถึงความเสื่อมสภาพเชิงกายภาพ (Physical Obsolescence) ซึ่งเกิดจากการชำรุดและทรุดโทรมของ ผิวนิเวศอาคารและโครงสร้าง ที่ส่งผลต่อความแข็งแรง และความสวยงาม (ผศ.ดร. เสริชย์ โชติพานิช, 2553) จากการวิเคราะห์ข้อมูลระหว่างด้านสภาพกายภาพของอาคาร และพฤติกรรมผู้พักอาศัย พบว่าพฤติกรรมผู้พักอาศัยส่งผลต่อสภาพกายภาพของอพาร์ทเมนต์ เนื่องจากการใช้งานพื้นที่และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่สัมพันธ์กับการออกแบบอาคารตั้งแต่ต้น กล่าวคือผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ตั้งใจที่จะก่อสร้างอาคารให้ใหญ่ที่สุด เพื่อรองรับจำนวนผู้เช่าพักที่สูงเพื่อสร้างรายได้ โดยละเลยในการทำความเข้าใจและวางแผนในระยะก่อนก่อสร้าง (Pre-Construction) ซึ่งสอดคล้องกับปริญญา เจริญบุญชิต (2549) และวงจรชีวิตกายภาพของ รศ. มานพ พงศทัต (2552) ที่พบว่าควรทำความเข้าใจกับวงจรชีวิตกายภาพ (Physical Life Cycle) เพื่อที่จะสามารถวางแผนในระยะก่อนก่อสร้างอาคารให้การออกแบบอาคารตอบสนองการใช้งานของกลุ่มผู้พักอาศัยและไม่ให้เกิดปัญหา ซึ่งจากการทำความเข้าใจกับพฤติกรรมผู้พักอาศัยดังกล่าว ทำให้อพาร์ทเมนต์เกิดปัญหาด้านสภาพอาคารตามมา และจำเป็นต้องแก้ไขปัญหาร้อยมา โดยลักษณะในการแก้ไขปัญหา มักจะเป็นการโดยการต่อเติมอาคาร โดยสามารถแก้ปัญหาภายใต้ข้อจำกัดและพื้นที่ของอาคารเดิมเท่านั้น ได้แก่ การต่อเติมที่จอดรถจักรยานยนต์ ต่อเติมพื้น, ระบบน้ำและหลังคาสำหรับห้องเช่า ซึ่งจากการสำรวจพบว่า การต่อเติมของอพาร์ทเมนต์กลุ่มตัวอย่าง ส่งผลต่อความเสื่อมโทรมของสภาพอาคาร ทำให้อาคารเสียหายจากการทาบผนัง และต่อเติมพื้นทางเดินอย่างการขยายขนาด และยกระดับทางเดิน ทำให้ทางเดินในอพาร์ทเมนต์เสียสภาพและส่งผลต่อการสัญจร ในด้านของสิ่งอำนวยความสะดวก ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการเลือกสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน โดยมีการเพิ่ม-ลดตามความเหมาะสมและความจำเป็นของยุคสมัย โดยสิ่งส่งผลกายภาพอพาร์ทเมนต์คือการประเภทของร้านค้า เนื่องจากมีร้านค้าบางประเภทเช่น ร้านอาหาร ส่งผลต่อสภาพความสะอาดและกลิ่น โดยที่อพาร์ทเมนต์ที่มีเกณฑ์การเลือกร้านค้าแสดงให้เห็นว่าใส่ใจในการใช้งานและกายภาพของอพาร์ทเมนต์

ทั้งนี้ สภาพอาคารและองค์ประกอบด้านกายภาพยังเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการเช่าที่พักอาศัยของกลุ่มพนักงานโรงงานดัง ฝนทิพย์ วงศ์ศุภชาติกุล (2558) กล่าวว่าผู้เช่าที่พักอาศัยให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านกายภาพซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญส่งผลคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้พักอาศัย และส่งผลต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์มากขึ้น รองจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ดังนั้นนอกจากการให้

ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งแล้ว ก็ควรมีการดูแลรักษากายภาพของอพาร์ทเมนต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสม

**2) ด้านการบริหารจัดการและบำรุงรักษา** พบว่าแนวคิดในการบริหารจัดการของอพาร์ทเมนต์ส่งผลต่อวิธีการดูแลรักษา การกำหนดกฎ กติกา และการบริการของอพาร์ทเมนต์ ไม่ให้เกิดปัญหาด้านกายภาพตามมา ซึ่งจากการศึกษาและสำรวจพบว่าแต่ละอาคารมีแนวคิดในการบริหารจัดการที่เหมือนกันในส่วนของจัดการทั่วไปเช่นการซ่อมบำรุงในระยะสั้น และแตกต่างกันในความเข้าใจกับสภาพแวดล้อม พฤติกรรมผู้พักอาศัย และสภาพอาคาร จึงทำให้สภาพกายภาพของอาคารแต่ละหลังอยู่ในสภาพตั้งแต่ ปานกลาง - ทรุดโทรม โดยปัญหาที่พบมากที่สุดจากการบริหารจัดการ ได้แก่ การทำความเข้าใจกับพฤติกรรมผู้เช่า และการปรับปรุงแก้ไขปัญหากายภาพโดยมักจะเป็นการต่อเติมอาคาร หรือซ่อมบำรุงในระยะสั้นภายใต้ข้อจำกัดของโครงสร้างของอาคารเดิม ซึ่งแต่ละที่มีระดับของการแก้ปัญหาที่แตกต่างกัน กล่าวคือผู้ประกอบการของแต่ละอพาร์ทเมนต์มีระดับการให้ความสำคัญ และวิธีการแก้ไขปัญหาคิดแตกต่างกัน รวมถึงการประเมินและวิเคราะห์เบื้องต้นว่าเป็นปัญหาที่ควรแก้หรือไม่ ส่งผลให้เกิดปัญหาด้านกายภาพตามมา เห็นได้ผลการประเมินปัญหาด้านกายภาพของแต่ละอาคาร ซึ่งสอดคล้องกับ รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย และ ผศ.ดร. เสริชญ์ โชติพานิช (2547) ซึ่งกล่าวถึงแนวคิดในการบริหารจัดการ ว่าควรมีบำรุงรักษาและซ่อมบำรุง ให้สามารถตอบสนองความต้องการในการใช้งาน เพื่อประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด รวมถึงการดูแลรักษาทั่วไป เช่น การซ่อมแซมอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก ความปลอดภัยและความสะอาด เป็นปัจจัยที่สำคัญในการบริหารจัดการภายหลังก่อสร้าง (พัลลภ กฤตยานวัช และ เรืองชัย คลายนสูตร, 2555) ซึ่งการบริหารจัดการและบำรุงรักษาโดยการเข้าใจถึงพฤติกรรมผู้พักอาศัยและคำนึงถึงสภาพกายภาพอาคาร ส่งผลต่อปัญหาด้านกายภาพและคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัยสอดคล้องกับงานวิจัยของ ชนัญญา ปติษฐารมณ (2559) ที่พบว่าอพาร์ทเมนต์สำหรับคนโรงงานผู้ประกอบการควรคำนึงและใส่ใจถึงคุณภาพชีวิตผู้พักอาศัยแม้ระดับราคาเช่าจะไม่สูง ควรมีการปรับปรุง ดูแลและซ่อมแซมอาคารทั้งภายนอกและส่วนกลาง เพื่อให้ผู้เช่าเกิดความพึงพอใจและไม่เกิดปัญหา

**3) ด้านการบริการและกฎ กติกาของอพาร์ทเมนต์** จากการสรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์ด้านงานบริการและกฎ กติกาของอพาร์ทเมนต์พบว่า อพาร์ทเมนต์มีแนวคิดด้านการบริการและกฎ กติกาแตกต่างกันตามแนวคิดผู้บริหารจัดการ หรือประสบการณ์การแก้ปัญหาที่แตกต่างกัน ส่งผลต่อการดูแลรักษาสภาพอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดี ซึ่งสอดคล้องกับ รศ. มานพ พงศทัต (2552) กล่าวว่าในระยะหลังก่อสร้าง หากมีการจัดการดูแลรักษาที่ดีแล้วก็จะสามารถยืดชีวิตของอาคารให้ยืนยาวมากขึ้นได้ แต่ในอพาร์ทเมนต์มักมีสาเหตุของปัญหามาจากการคัดกรองผู้พักอาศัยและร้านค้าที่จะมาเช่า และ

การจัดโครงสร้างการบริการเช่นการรักษาความปลอดภัย ความถี่ในการทำความสะอาด และผู้รับผิดชอบในการซ่อมบำรุง ซึ่งกระบวนการดังกล่าวส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพอาคารโดยการต่อเติมอพาร์ทเมนต์เช่น หลังคาร้านค้า หรือพื้นทางเดิน อีกทั้งยังเป็นตัวกำหนดขอบเขตพื้นที่ในการทำความสะอาดของอพาร์ทเมนต์ตามข้อตกลงของแต่ละอพาร์ทเมนต์กับผู้เช่าร้านค้าหรือผู้เช่าที่พักอาศัย ซึ่งแสดงให้เห็นถึงระดับความเอาใจใส่ด้านพฤติกรรมและกายภาพอาคาร โดยการผลักภาระหน้าที่ในการทำความสะอาดและดูแลอาคารให้เป็นของร้านค้าหรือผู้ดูแลในการตัดสินใจ โดย ธนพล คำล้ำเลิศ (2562) ให้ความเห็นถึงความสำคัญด้านการบริการว่าผู้ประกอบการควรมีกระบวนการบริการในด้านต่างๆที่รวดเร็ว โดยให้ความสำคัญกับความปลอดภัยและมีพนักงานที่คอยทำความสะอาดเป็นประจำ อีกทั้ง เงื่อนไขในการเข้าพักที่เข้มงวด เป็นปัจจัยที่ส่งผลให้ผู้พักอาศัยเลือก

**4) ด้านปัญหาคุณภาพ พบว่าอพาร์ทเมนต์มีปัญหาด้านกายภาพในระดับน้อย - มาก (ตารางที่ 6.3) ขึ้นอยู่กับสภาพอาคารและการบริหารจัดการ โดยจะเกิดปัญหาด้านองค์ประกอบอาคาร, สภาพแวดล้อมกายภาพ และการดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ ซึ่งสามารถแบ่งพื้นที่ในการพิจารณาสภาพอาคารได้เป็น สภาพอาคารภายนอก, ภายใน ระบบประกอบอาคารและสภาพสถานที่ (ภาณุ สุวรรณอาศน์, 2556) โดยที่สภาพภายนอกและภายในของอาคารที่พบปัญหาด้านกายภาพมากมักจะเป็นปัญหาจากสภาพอาคารทรุดโทรมไปตามกาลเวลา ซึ่งสอดคล้องกับ บุญชนะ บุญเลิศ (2551) ที่กล่าวว่าอพาร์ทเมนต์มีวงจรชีวิตทางกายภาพเหมือนกับอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ คือ มีการสร้าง - มีเก่าชำรุดทรุดโทรม - มีการปรับปรุงซ่อมแซม และมีการสิ้นสภาพการใช้งานไปตามกาลเวลา มีรอยแตกร้าวหรือใช้งานได้ไม่เต็มที่ รวมถึงปัญหาด้านวัสดุอุปกรณ์ที่เลือกใช้ เช่น พื้น สี ที่มีคุณภาพต่ำ ซึ่งไม่ได้เตรียมการทำให้เก่าและชำรุดได้ง่าย โดยปัญหาด้านวัสดุ อุปกรณ์ซึ่งเป็นส่วนประกอบสำคัญในงานสถาปัตยกรรม ที่แสดงให้เห็นถึงภาพลักษณ์ มาตราฐาน ความสวยงาม ประสิทธิภาพในการใช้งาน (ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ, 2558, น.1-13) และยังพบว่าปัจจัยอื่นที่ส่งผลต่อการชำรุดและเสียหายของวัสดุและอุปกรณ์ เช่น พฤติกรรมของผู้ใช้งาน ซึ่งสอดคล้องกับ ชันัญญา ปดิษฐารมณ (2559) ที่ศึกษาในด้านของการบริหารจัดการของอพาร์ทเมนต์ กล่าวว่าอพาร์ทเมนต์ของพนักงานโรงงานพบปัญหาด้านกายภาพในจำนวนมาก เนื่องจากพฤติกรรมผู้พักอาศัย ที่แตกต่างจากนิสิตนักศึกษาและพนักงานออฟฟิศ ระบบประกอบอาคารของอพาร์ทเมนต์มักมีปัญหากับระบบน้ำ จากการต่อเติมท่อน้ำแบบลอยทำให้จำเป็นต้องให้ความสำคัญกับการบำรุงรักษาท่อโดยรอบอาคารเป็นพิเศษเพื่อป้องกันท่อตันและรั่ว หรือปัญหาเกี่ยวกับถังแช่ไก่อาคาร และปัญหาด้านสภาพแวดล้อมเช่น แสงสว่าง กลิ่น ความสะอาด เกิดจากสภาพอาคารและการบริการ ซึ่งขัดแย้งกับ อิศระ อินทร์ยา (2546, น.17) ที่กล่าวถึงลักษณะสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับการอยู่อาศัย ในการทำให้ผู้พักอาศัยอยู่ในภาวะน่าสบาย ซึ่งหมายถึงการจัดการกับสภาพแวดล้อมเรื่อง อากาศ, แสงสว่าง, อุณหภูมิ และสิ่งรบกวนอื่นๆที่อาจ**

ส่งผลต่อการรบกวนร่างกายและจิตใจ เช่น กลิ่น เสียง ฝุ่น คิววัน เป็นต้น ด้านของสภาพสถานที่พบว่า มีปัญหา มาก โดยเฉพาะปัญหาที่เกิดจากใช้งานทางเดินภายในอาคารที่มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ไม่สัมพันธ์กับการใช้งาน จึงทำให้ทางเดินไม่สามารถใช้งานได้ในช่วงเวลา แสดงให้เห็นถึงข้อจำกัดด้านพื้นที่ที่เกิดจากพฤติกรรมผู้เช่าของอพาร์ทเมนต์ ซึ่งสอดคล้องกับ ผศ.ดร. เสริชญ์ โชติพานิช (2553) ซึ่งกล่าวถึงความเสื่อมสภาพเชิงการใช้งาน (Functional Obsolescence) หมายถึง ความเสื่อมสภาพของอาคารซึ่งเกิดจากการไม่ตอบสนองกับการใช้งานปัจจุบัน จากพฤติกรรมและความต้องการที่เปลี่ยนไป จึงต้องแก้ปัญหาด้วยการดัดแปลงหรือต่อเติมอาคาร ในส่วนของพื้นที่และระบบประกอบอาคารเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการในปัจจุบัน นอกจากนี้ยังพบปัญหาพื้นที่ที่ขรุขระ และที่จอดรถยนต์หรือจักรยานยนต์ซึ่งเกิดจากการออกแบบอาคาร และการคำนึงถึงการใช้งานก่อนก่อสร้าง โดยอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่จะถูกสร้างบนที่ดินที่มีขนาดค่อนข้างจำกัด ร่วมกับแนวโน้มการใช้รถยนต์ในยุคที่สร้างทำให้ไม่สามารถสร้างที่จอดรถได้ สอดคล้องกับ มาลี แซ่ตั้ง (2552) พบว่า โครงการมีที่จอดรถไม่เพียงพอ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นปัญหาของอพาร์ทเมนต์เนื่องจากมีข้อจำกัดด้านพื้นที่โครงการ ทั้งนี้จากการศึกษาปัญหาด้านกายภาพพบว่าอพาร์ทเมนต์ส่วนมากมีปัญหาด้านกายภาพที่แตกต่างกันออกไปตามสภาพอาคาร และมุมมองการแก้ไขปัญหาที่แตกต่างกันออกไปของผู้ประกอบการ

### สาเหตุของปัญหาด้านกายภาพ

จากการอภิปรายผลการศึกษา งานวิจัยครั้งนี้จึงพบความสัมพันธ์ของอพาร์ทเมนต์และปัญหาด้านกายภาพที่เกิดขึ้น จึงสรุปได้ว่า สาเหตุของการเกิดปัญหาด้านกายภาพแบ่งได้เป็น 3 ประเด็น ได้แก่

1) **ปัญหาที่เกิดจากสภาพอาคาร** โดยปัญหาที่มักเกิดเหมือนกันของอพาร์ทเมนต์ที่พบมากที่สุดได้แก่ องค์ประกอบด้านกายภาพต่างๆ เช่น อายุของอาคารและการวางผัง ในกรณีที่ไม่ได้มีการวางแผนในการต่อเติมหรือใส่ใจในพฤติกรรมการใช้งานของผู้พักอาศัยตั้งแต่แรก จึงส่งผลให้เกิดปัญหาด้านกายภาพตามมา อาทิเช่น การต่อเติมพื้นที่ทางเดินต่างระดับ, การต่อเติมท่อลอยสำหรับตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้า หรือการต่อเติมพื้นที่ถึงขยะ รวมถึงปัญหาพื้นที่ทางเดินแคบๆ ซึ่งจะพบในอาคารที่มีอายุมาก เนื่องจากใช้กระเบื้องหรือทราบรั้งในการปูทางเดิน ทำให้เมื่อแตกหรือชำรุดไม่สามารถหากระเบื้องมาเปลี่ยนให้เหมือนเดิมได้ กล่าวคือบางปัญหาที่เกิดการสภาพอาคารอาจเป็นปัญหาที่แก้ไขไม่ได้เนื่องจากเกิดจากตัวอาคารเดิมไม่สามารถปรับเปลี่ยนหรือขยายพื้นที่ได้ จึงทำให้เกิดข้อจำกัดในการแก้ไขปัญหา หรือการลดคุณภาพของอุปกรณ์เพื่อประหยัดงบประมาณ ส่งผลให้อาคารเกิดความเสื่อมโทรมและเกิดปัญหาด้านกายภาพตามมา

2) **ปัญหาที่เกิดจากพฤติกรรมผู้พักอาศัย** ซึ่งจากการศึกษาในครั้งนี้นี้พบว่าพฤติกรรมของผู้พักอาศัยที่ส่งผลต่อการใช้งานอาคารและสภาพกายภาพอาคาร เนื่องจากผู้ประกอบการหลายคนกล่าวว่ามีการเพิ่มเติมสิ่งอำนวยความสะดวก และปรับปรุงอาคารโดยการต่อเติม ซ่อมบำรุง เพื่อให้เข้ากับการใช้ชีวิตประจำวันของผู้พักอาศัย โดยผู้พักอาศัยที่เป็นกลุ่มพนักงานโรงงานก็จะมีลักษณะเฉพาะตัวนอกจากนี้งานวิจัยในครั้งนี้นี้ยังพบว่ามีการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมตามช่วงเวลา และยุคสมัยเช่น การตั้งร้านค้าข้างทางในช่วงเวลากลางคืน หรือความต้องการจำนวนที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการไม่สามารถปรับปรุงสภาพอาคารและแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

3) **ปัญหาที่เกิดจากจรรยาบรรณการจัดการ** โดยเกิดขึ้นจากการแนวคิด นโยบายและจัดการกับปัญหาของผู้ดูแลและผู้ประกอบการ ที่ขาดความรู้เฉพาะด้านเกี่ยวกับปัญหาและพฤติกรรมการใช้งานของผู้พักอาศัย ซึ่งพบว่าผู้ที่ใกล้ชิดกับปัญหาไม่ใช่ผู้ประกอบการแต่เป็นผู้ดูแล เนื่องจากผู้ประกอบการไม่ได้ประจำอยู่ที่อพาร์ทเมนต์ซึ่งทำให้การแก้ปัญหาล่าช้าและยังขาดการแก้ไขปัญหาคด้วยวิธีเชิงรุก โดยการเอาใจใส่ในอาคารและผู้พักอาศัยและปรับปรุงแก้ไขปัญหานั้นขณะที่ยังไม่เกิดปัญหาขึ้น โดยจากการสัมภาษณ์พบว่าผู้ประกอบการจะแก้ไขหรือปรับปรุงสภาพอาคารเมื่อเกิดปัญหาและส่งผลกระทบต่อการใช้งาน หรือภาพลักษณ์ของอาคาร ซึ่งปัญหาที่มักจะเกิดขึ้นคล้ายๆกันได้แก่การแก้ไขปัญหาล้ำ สัมพันธ์กับการใช้งาน อย่างเช่นการต่อเติมและการเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพไม่เพียงพอ ทำให้ชำรุดได้ง่าย จึงต้องซ่อมบำรุง ปัญหาด้านความสะอาด กลิ่น การใช้งานพื้นที่และอุปกรณ์ หรือการต่อเติมโดยที่ไม่สัมพันธ์กับปัญหา ซึ่งเป็นสาเหตุให้สภาพอาคารที่ถึงแม้จะมีองค์ประกอบด้านกายภาพที่คล้ายกัน ถ้าแก้ไขปัญหายังไม่เหมาะสมก็จะเกิดปัญหาในปริมาณที่ต่างกันได้

## 6.3 สรุปปัญหาด้านกายภาพ และการปรับปรุงแก้ไขปัญหาเชิงกายภาพ

### 6.3.1 ปัญหาด้านกายภาพ

จากการสรุปผลการศึกษาและการอภิปรายผล พบว่าประเด็นปัญหาด้านกายภาพแบ่งได้เป็น 2 ส่วนได้แก่

1) **ปัญหายานนอกอาคาร** ได้แก่ปัญหาที่เกิดขึ้นกับสภาพกายภาพภายนอกของอาคาร พบว่าปัจจัยที่ควบคุมได้ ซึ่งเป็นปัญหาที่เกิดจากสภาพอาคาร, การบริหารจัดการ และพฤติกรรมผู้พักอาศัย ได้แก่ปัญหาจากสีและรอยแตกร้าวภายนอก ที่เกิดขึ้นจากการเลือกใช้วัสดุ และอายุของอาคารที่ไม่ได้บำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังมีการต่อเติมตามการใช้งานตามพฤติกรรมของผู้เช่า เช่นต่อเติมระบบน้ำภายนอกเพิ่มเติม, ต่อเติมหลังคาสังกะสีและพื้นที่ร้านค้าด้านหน้าอาคาร พื้นที่จอดรถ และจักรยานยนต์ที่มีความต้องการเพิ่มขึ้นตามยุคสมัย ส่งผลให้ผู้ประกอบการเลือกที่จะต่อเติมพื้นที่



ด้านข้าง, ด้านหลัง หรือใช้พื้นที่ภายในอาคาร เพื่อใช้เป็นที่จอดรถจักรยานยนต์ และในกรณีของที่จอดรถยนต์ จัดการโดยการชี้แจงผู้พักอาศัยว่ากรณีที่มีรถยนต์ส่วนตัว ผู้พักอาศัยจำเป็นต้องหาที่จอดรถกันเองภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า โดยผู้ประกอบการมักจัดการกับปัญหาด้านกายภาพโดยการปรับปรุงและซ่อมบำรุงตามสภาพและมองว่าเป็นปัญหา และให้ผู้พักอาศัยอย่างเช่นร้านค้าในการดูแลความสะอาดเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่ตนเองเช่า ทำให้แม่บ้านไม่สามารถทำความสะอาดพื้นผิวภายนอกได้หมด ซึ่งส่งผลต่อสภาพภายนอกและความเสื่อมโทรมของสภาพทางเดินภายในอาคาร นอกจากนี้พบว่าปัจจัยที่ควบคุมไม่ได้ จากปัญหาที่เกิดจากออกแบบอาคาร ลักษณะการวางผัง และรูปร่างอาคาร ปัญหาที่เกี่ยวกับการขยายพื้นที่ เช่น การจัดการปัญหาเรื่องพื้นที่ที่ถึงขยะที่ไม่เหมาะสม โดยการปิดปล่องทิ้งขยะและต่อเติมออกมาภายนอก ส่งผลต่อความสะอาดและภาพลักษณ์อาคาร พื้นที่จอดรถยนต์ หรือการเตรียมการเรื่องงานระบบ เช่นระบบน้ำ ที่พบว่ามักมีปัญหาเรื่องถังเก็บน้ำ และการต่อเติมระบบน้ำภายนอกซึ่งเป็นปัญหาที่เกิดจากไม่ได้ถูกเตรียมไว้ตั้งแต่ต้น

**2) ปัญหาภายในอาคาร** ได้แก่ปัญหาที่เกิดขึ้นจากสภาพกายภาพภายใน, สิ่งอำนวยความสะดวก, สภาพแวดล้อมของอาคาร พบว่าปัจจัยที่ควบคุมได้ซึ่งมีลักษณะเหมือนกันหลายอาคาร ได้แก่ ด้านสภาพกายภาพเช่น รอยแตกร้าวตามทางเดิน, กระจ่างปิดผิวหลุดร่อน จากการใช้งานและความเสื่อมโทรมตามอายุของอาคาร บางอาคารพบปัญหาในการใช้งานทางเดินภายในอาคารซึ่งได้รับผลกระทบมาจากช่วงเวลาในการตั้งร้านค้า พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ไม่เพียงพอ ผู้ประกอบการบางรายจึงเพิ่มที่จอดรถจักรยานยนต์โดยการทุบห้องเช่าบริเวณชั้น 1 และให้ผู้พักอาศัยนำรถจักรยานยนต์ขึ้นมาจอดภายในอาคาร และด้วยปริมาณที่มากเกินไป จึงเกิดการจอดขวางบริเวณทางเดินภายในอาคาร และเป็นอุปสรรคต่อการใช้งานทางเดิน การต่อเติมอย่างอิสระของร้านค้า ซึ่งเป็นข้อตกลงของอพาร์ทเมนต์บางอาคาร ทำให้ร้านค้าสามารถต่อเติมทางเดินหน้าร้านโดยไม่มีกำหนดความสูงและวัสดุ ส่งผลให้ภายในอพาร์ทเมนต์ 1 หลัง มีทางเดินหลายระดับและมีวัสดุปิดผิวที่หลากหลาย อีกทั้งยังส่งผลต่อพื้นที่การทำความสะอาด และการใช้งานทางเดินภายใน สิ่งอำนวยความสะดวกที่พบปัญหาในการใช้งานเหมือนกันเช่น ตำแหน่งในการวางเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญและเครื่องกดน้ำที่ต่อเติมท่อน้ำหลังทำให้ตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ขวางทางเดินบริเวณทางเข้า สภาพแวดล้อมเช่นปัญหาเรื่องกลิ่น และความสะอาด มักเกิดขึ้นโดยเฉพาะอพาร์ทเมนต์ที่มักให้เช่าพื้นที่เป็นร้านอาหาร หรือมีข้อตกลงในการทำความสะอาดโดยให้ร้านค้าทำความสะอาดด้วยตัวเอง ทำให้ส่งกลิ่นเข้ามาในตัวอาคารและแม่บ้านทำความสะอาดได้ไม่ทั่วถึง ปัญหาความสว่างและการระบายอากาศ โดยเกิดปัญหาจากลักษณะการออกแบบช่องเปิด และเลือกใช้วัสดุ ในอาคารที่มีอายุมากกว่า 20 ปีและยังไม่เปลี่ยนอุปกรณ์ ซึ่งในการจัดการกับปัญหาภายในอาคาร ผู้ประกอบการจัดการปัญหาโดยให้ผู้ดูแลเป็นคนตัดสินใจในการแก้ปัญหาต่างๆภายในอาคาร ในลักษณะการออกกฎ กติกา ไว้ในการควบคุม

พฤติกรรมการใช้งานอาคารผู้พักอาศัย ในการใช้งานที่จอดรถจักรยานยนต์ พื้นที่ทิ้งขยะ การสร้างข้อตกลงกับร้านค้าในการต่อเติมและทำความสะอาด รวมถึงความจำเป็นในการเปลี่ยนอุปกรณ์ แต่มีผลลัพธ์ในการแก้ไขแตกต่างกัน เนื่องจากปัญหาบางอย่างผู้ประกอบการมองว่าไม่เป็นปัญหานอกจากนี้ปัจจัยที่ควบคุมไม่ได้มักเกิดการการออกแบบภายในที่ภายในเช่นขนาดโถงทางเข้า โถงลิฟต์ หรือการเตรียมพื้นที่สำหรับวางเครื่องซักผ้า

จากการสรุปปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์ เพื่อเสนอวิธีการปรับปรุง และแก้ไขปัญหาเชิงกายภาพของอพาร์ทเมนต์ ผู้วิจัยจึงเสนอแนะโดยการเสนอจากการพิจารณาจากวิธีที่ผู้ประกอบการแก้ไขปัญหากับอพาร์ทเมนต์ทั้ง 5 หลังภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า จังหวัดปทุมธานี ดังตารางที่ 6.4 กับวิธีการแก้ไขปัญหากจากการอภิปรายร่วมกับแนวคิดทฤษฎี เพื่อเสนอการปรับปรุงและแก้ไขปัญหากเชิงกายภาพที่เหมาะสมกับพฤติกรรมกรอยู่อาศัย และลักษณะทางกายภาพของอพาร์ทเมนต์ดังนี้

### 6.3.2 การปรับปรุงกายภาพอาคาร

1) การปรับปรุงสภาพกายภาพภายนอก ได้แก่สภาพของผิวสัมผัสภายนอก รอยแตกร้าว ในกรณีที่จะทำการปรับปรุงในส่วนของสีอาคาร ควรเลือกชนิดสีที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับการใช้งานกับพื้นที่นั้นๆ (ภายนอก, ภายใน) ด้านสภาพอากาศและการทำความสะอาด เช่น คุณสมบัติกันการแตก ร่อน ทนแดดทนฝน ทำความสะอาดได้ง่าย โดยมีลักษณะดังภาพที่ 6.7 ซึ่งแสดงถึงการปรับปรุงสีภายนอกของชัยมงคลเพลส

ภาพที่ 6.7 แนวทางการปรับปรุงสีภายนอกของอพาร์ทเมนต์

สภาพสีภายนอกกามีแมนชั่น



สภาพสีภายนอก ชัยมงคลเพลส



ที่มา : ผู้วิจัย

2) การปรับปรุงสภาพกายภาพภายใน ได้แก่ผิวทางเดิน รอยแตกร้าวและ กระเบื้องหลุดร่อน วัสดุปูทางเดิน จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่า ในปัจจุบันนิยมใช้แกรนิตโต้ในการปูพื้น

เนื่องจากสวยงาม คงทน และทำความสะอาดได้ง่าย ซึ่งอพาร์ทเมนต์หลายหลังยังมีทางเดินเป็น กระเบื้องแบบเก่า หินขัดหรือทรายร้าง เนื่องจากไม่สามารถหาวัสดุปูพื้นแบบเดิมได้ ทำให้เมื่อชำรุด แล้วไม่สามารถซ่อมแซมเป็นบริเวณเล็กๆได้ ดังภาพที่ 6.8

ภาพที่ 6.8 แนวทางการปรับปรุงวัสดุพื้นทางเดิน

สภาพพื้นที่ใช้วัสดุกระเบื้องแบบเก่า งามิแมนชั่น



สภาพพื้นที่ปูกระเบื้องแกรนิตโต้ แกรนต์แมนชั่น และ ชัยมงคลเพลส



ที่มา : ผู้วิจัย

3) การต่อเติมหลังคา ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ควรดำเนินการปรับปรุงหลังคาด้วยตัวเอง เนื่องจากการต่อเติมของร้านค้าจะเป็นแบบหลังคาชั่วคราว ซึ่งเป็นการนำหลังคาผ้าใบมาติดตั้งใน บริเวณพื้นที่ร้านค้าของตัวเองและขวางบริเวณทางเดิน ทำให้สภาพอาคารทรุดโทรม และเกิดปัญหา น้ำรั่ว ดังนั้นควรเลือกใช้วัสดุที่มีความแข็งแรง เช่น เมทัลชีต ซึ่งในปัจจุบันมีราคาไม่แพง และสามารถเลือกตามขนาดที่เหมาะสมกับการต่อเติม โดยมีสภาพของหลังคาสำหรับอาคารที่ต่อเติมโดย ผู้ประกอบการมีสภาพดังภาพที่ 6.9

ภาพที่ 6.9 แนวทางการต่อเติมหลังคาสำหรับร้านค้าด้านหน้าอพาร์ทเมนต์

สภาพการต่อเติมหลังคาผ้าใบ และสังกะสี ชัยมงคลแมนชั่น



สภาพการต่อเติมหลังคาเมทัลชีต ชัยมงคลเพลส



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

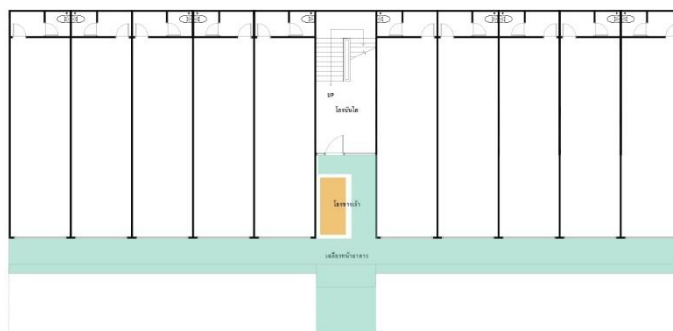
ที่มา : ผู้วิจัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

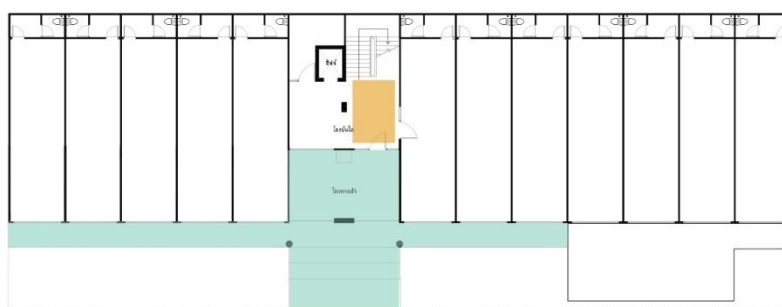
4) การต่อเติมท่อและระบบน้ำ การวางตำแหน่งของตู้กดน้ำ และเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ในการต่อเติมท่อภายนอก ควรมีการกำหนดทิศทางของท่อ หรือจัดให้อยู่ในพื้นที่ภายในที่ดูแลได้ง่าย เพื่อความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัวในการใช้งาน ลดโอกาสที่จะเกิดจากเดินเหยียบ หรือท่อน้ำ รั่วภายนอกรั่วและทำให้เปียกบริเวณทางเข้า, ทางเดิน โดยการกำหนดพื้นที่การต่อเติมภายในดังภาพ ที่ 6.10

ภาพที่ 6.10 การต่อเติมระบบน้ำและที่วางเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญของอพาร์ทเมนต์

สภาพการต่อเติมท่อน้ำภายนอก อาคารแมนชั่น



สภาพการต่อเติมระบบน้ำภายในพื้นที่ ซัยมงคลแมนชั่น



- พื้นที่สัญจร
- พื้นที่ต่อเติมระบบน้ำ

ที่มา : ผู้วิจัย

จากภาพข้างต้นแสดงถึงรูปแบบการต่อเติมท่อน้ำของ อาคารแมนชั่น และ ภาณีแมนชั่น โดยมีการต่อเติมและวางตำแหน่งเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญไว้ภายนอกและภายในอาคาร การออกแบบของ ภาณีแมนชั่นจะเห็นได้ว่าไม่กระทบการใช้พื้นที่สัญจรบริเวณโถงทางเข้า ซึ่งจากสรุปและวิเคราะห์ ข้อมูลในบทที่ 6 พบว่าการต่อเติมท่อน้ำไว้ในพื้นที่ที่จัดเตรียมไว้ ทำให้ไม่เกิดปัญหาน้ำรั่วภายนอก และเกิดการปลอดภัยและสะดวกในการใช้งานมากกว่าเนื่องจากไม่มีท่อบังทางเดิน ดังนั้นจึงเป็น รูปแบบที่เหมาะสม



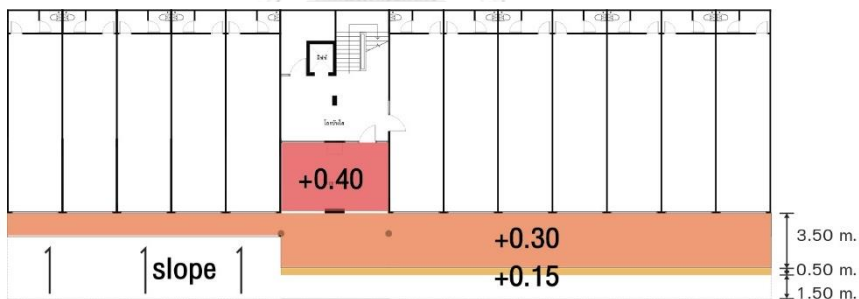
5) การต่อเติมทางเดิน สำหรับอพาร์ทเมนต์ที่มีการปล่อยเช่าร้านค้า ควรมีมาตรการ และนโยบายของทางอพาร์ทเมนต์เป็นตัวกำหนดขนาด และความสูงของการต่อเติมทางเดิน โดยขนาดทางเดินไม่ควรแคบกว่า 1.5 เมตร และมีลูกตั้งไม่สูงเกิน 22 เซนติเมตร (กฎกระทรวงฉบับที่ 66, 2559) เพื่อให้ทางเดินมีในอาคารมีรูปแบบเดียวกัน ใช้งานง่าย และมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยดังนี้

ภาพที่ 6.11 แนวทางการต่อเติมพื้นทางเดินสำหรับอพาร์ทเมนต์ที่มีร้านค้า

สภาพการต่อเติมทางเดิน (Before) ภูมิแนวนชั้น



สภาพการปรับปรุงทางเดิน (After) ภูมิแนวนชั้น



- ความสูงจากพื้น +0.10 เมตร
- ความสูงจากพื้น +0.20 เมตร
- ความสูงจากพื้น +0.30 เมตร
- ความสูงจากพื้น +0.40 เมตร
- ความสูงจากพื้น +0.50 เมตร

ที่มา : ผู้วิจัย

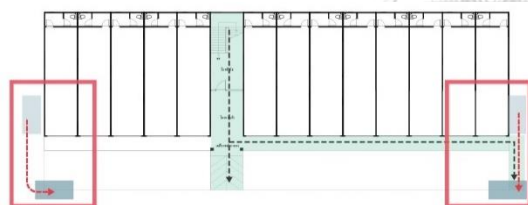
จากภาพที่ 6.11 แสดงถึงแนวทางก่อนและหลังปรับปรุงพื้นทางเดินสำหรับอพาร์ทเมนต์ที่มีการต่อเติมพื้นที่สำหรับร้านค้าด้านหน้า โดยจากการต่อเติมเองของร้านค้าในภาพแรก (Before) จะเห็นว่าพื้นที่ทางเดินที่ต่อเติมจะมีขนาด และความสูงต่างระดับกันมาก แม้บ้านและผู้พักอาศัยจึงไม่

สามารถทำความสะอาดและใช้ทางเดินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งเกิดจากการปล่อยให้ผู้เช่าร้านค้าต่อเติมร้านค้าอย่างอิสระ หลังการปรับปรุง (After) จึงเสนอการแก้ไข้ปัญหา และปรับปรุงโดยการปรับระดับทางเดินที่ต่อเติมให้เท่ากับขนาดทางเดินดั้งเดิมของอพาร์ทเมนต์ โดยการเว้นพื้นที่ด้านหน้าอาคารที่ติดกับถนนไว้ 1.50 เมตร เพื่อให้สามารถเดินและจอดจักรยานยนต์หน้าร้านค้าได้

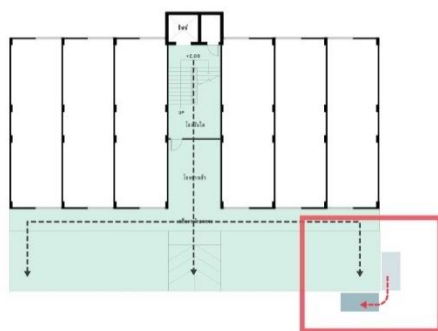
6) การออกแบบและแก้ปัญหาพื้นที่ทิ้งขยะ สำหรับอพาร์ทเมนต์ที่มีการออกแบบอาคารเป็นแบบเก่า (อายุมากกว่า 20ปี) จะนิยมออกแบบพื้นที่ทิ้งขยะโดยใช้ปล่องทิ้งขยะภายในอาคาร ทำให้เกิดปัญหาด้านความสะอาดและการเก็บกวาดของแม่บ้าน รวมถึงการเข้าไปใช้งานของผู้พักอาศัยตอนกลางคืน ดังนั้นควรเปลี่ยนมาเป็นการวางถังขยะไว้นอกอาคาร และเพิ่มจำนวนของถังขยะ เพื่อสะดวกต่อการทิ้งและการทำความสะอาดถัง นอกจากนี้บริเวณปล่องทิ้งขยะเดิม ควรกำหนดประเภทของขยะในการทิ้ง เพื่อลดปัญหาน้ำขยะที่ไหลตามปล่องและส่งกลิ่น ดังภาพที่ 6.12 ทั้งนี้สำหรับอาคารที่ออกแบบใหม่ ควรมีถังขยะประจำชั้น ถังขยะส่วนกลาง และห้องพักขยะรวม

ภาพที่ 6.12 แนวทางการปรับปรุงพื้นที่ทิ้งขยะของอพาร์ทเมนต์

สภาพพื้นที่ทิ้งขยะแบบเก่า (Before) ถาวรแมนชั่น



สภาพพื้นที่ทิ้งขยะแบบใหม่ (After) ชัยมงคลเพลส

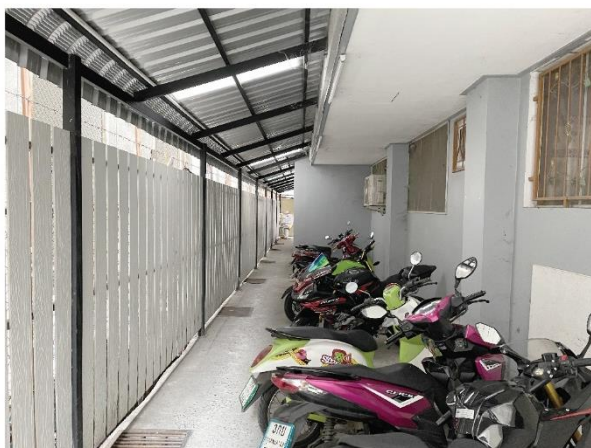
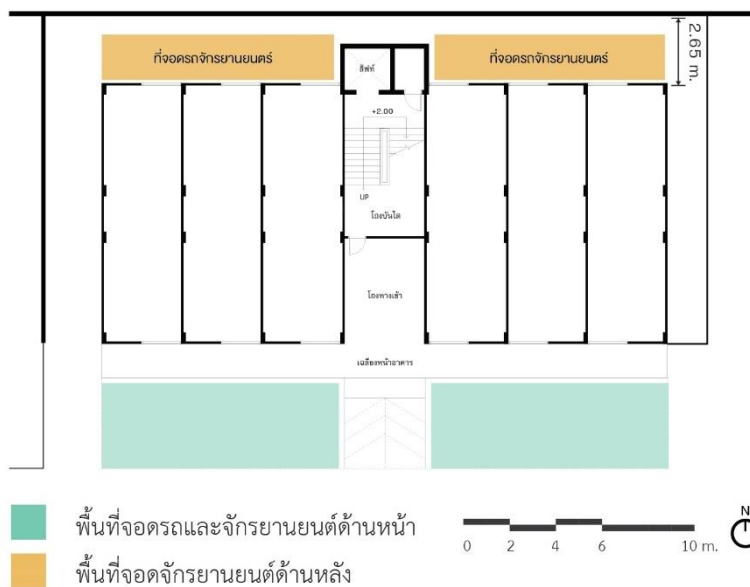


ที่มา : ผู้วิจัย



7) การเตรียมที่จอดรถจักรยานยนต์ ในกรณีที่มีพื้นที่ด้านข้าง, หลังเหลือโดยมีความกว้างมากกว่า 2.00 เมตร ควรต่อเติมให้อยู่ภายใต้ชายคา หรือถูกปกคลุมด้วยหลังคา และแบ่งพื้นที่ให้เป็นสัดส่วนเพื่อความปลอดภัยในการดูแลรักษา โดยใช้วัสดุประเภทเมทัลชีต เนื่องจาก ราคาถูก ก่อสร้างง่าย และมีความแข็งแรงสูง ทั้งนี้ควรสำรวจจำนวนผู้พักอาศัยที่ใช้จักรยานยนต์ เพื่อคำนวณพื้นที่สำหรับต่อเติมที่จอดให้เหมาะสม โดยมีลักษณะการต่อเติมดังภาพที่ 6.13

ภาพที่ 6.13 แนวทางการต่อเติมและจัดเตรียมที่จอดรถจักรยานยนต์ด้านหลัง ชัยมงคลเพลส

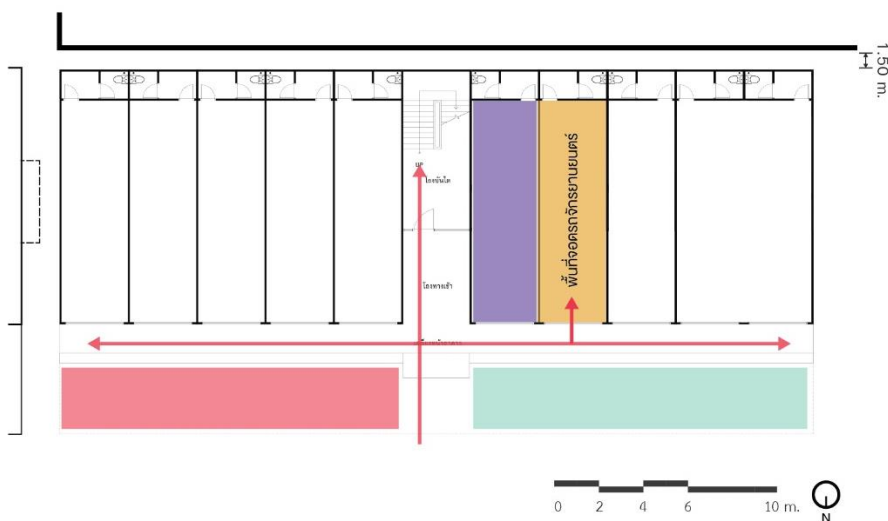


ที่มา : ผู้วิจัย

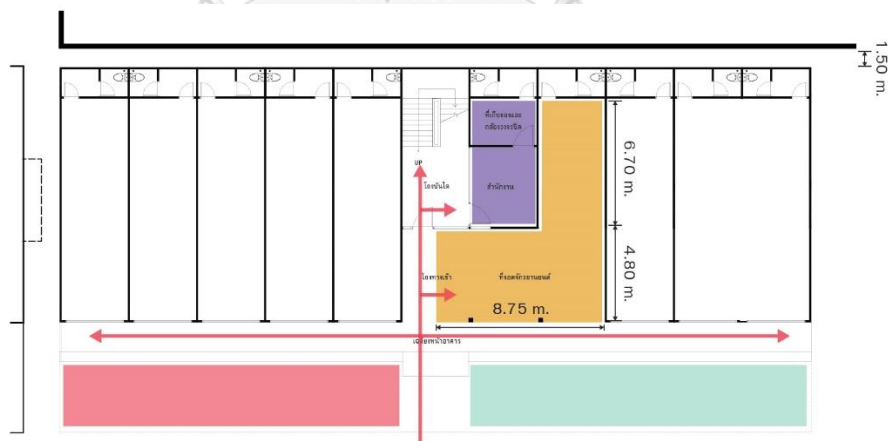
ในกรณีที่ไม่มีพื้นที่ด้านข้าง,ด้านหลังอาคาร ให้ใช้ห้องเช่าที่ว่างมาใช้เป็นที่จอด หรือจัดสรรพื้นที่ด้านหน้าให้เป็นที่จอดจักรยานยนต์แทน ควรอยู่ใกล้ทางเข้าเพื่อง่ายต่อการรักษาความปลอดภัย โดยมีตัวอย่างการปรับปรุงดังภาพที่ 6.14

ภาพที่ 6.14 การจัดเตรียมและต่อเติมที่จอดจักรยานยนต์ ชัยมงคลแมนชั่น

การจัดการที่จอดรถจักรยานยนต์ ( Before ) ชัยมงคลแมนชั่น



การจัดการที่จอดรถจักรยานยนต์ ( After ) ชัยมงคลแมนชั่น



- พื้นที่จอดรถและจักรยานยนต์ด้านหน้า
- พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ต่อเติมภายในอาคาร
- พื้นที่การต่อเติมร้านค้า
- พื้นที่สำนักงาน
- เส้นทางการสัญจร



ที่มา : ผู้วิจัย

จากแนวทางการปรับปรุงข้างต้นจะเห็นว่า ตัวอย่างของขั้วมวงกลมแมนชั่น (Before) มักจะมีการใช้ห้องเช่าที่ว่างแทนที่จอดรถยานยนต์โดยการทาบผนังด้านหน้าออก ทำให้มีลักษณะเป็นชอกและอยู่ห่างจากทางเข้า ดังนั้นการแนวทางการแก้ไขปรับปรุง ด้านกายภาพของพื้นที่จอดรถยานยนต์ภายในอาคาร (After) จึงขยายพื้นที่มาถึงบริเวณทางเข้า จะทำให้โถงทางเข้ามีขนาดใหญ่ขึ้น และการสัญจรไม่ซับซ้อน ดังนั้นจะทำให้ง่ายต่อการดูแลรักษาความปลอดภัย เนื่องจากที่จอดรถยานยนต์อยู่ไม่ห่างจากทางเข้ามากนัก โดยอยู่ติดกับโถงทางเข้า และสำนักงานของอพาร์ทเมนต์

### 6.3.3 การปรับปรุงสภาพแวดล้อมกายภาพ

**1) แสงสว่าง** สำหรับอพาร์ทเมนต์เก่าที่มีการออกแบบช่องเปิดและขนาดของโถงบันไดขนาดเล็ก ช่องเปิดแบบเก่ามีการออกแบบเป็นปูน จึงมีขนาดเล็กและแคบ รวมถึงพื้นที่ระยะรันของอาคารที่มีน้อย ทำให้อาคารไม่สามารถรับแสงธรรมชาติได้ในช่วงเวลากลางวัน ในด้านของระบบไฟฟ้า จากการสัมภาษณ์แนวทางการแก้ไขจากผู้ประกอบการในบทที่ 6.2 ควรใช้ Timer ในการตั้งเวลาให้เปิดไฟในช่วงเวลาเช้า-กลางวัน ในบริเวณที่มีด โดยเฉพาะโถงทางเข้าและโถงบันได เพื่อให้แสงสว่างส่วนกลางของอพาร์ทเมนต์เพียงพอ และควรเลือกใช้หลอดไฟ LED เนื่องจากให้ความสว่างได้มากและทนทานกว่า มีอายุการใช้งานเฉลี่ยอยู่ที่ 50,000 ชั่วโมง ในขณะที่หลอดแบบฮาโลเจนมีอายุการใช้งานเฉลี่ย 1,500-3,000 ชั่วโมง ทั้งนี้ควรมีการเพิ่มจำนวนของดวงไฟ (downlight) หรือเจาะช่องแสงเพิ่มเติมบริเวณโถงบันได และด้านข้างอาคาร

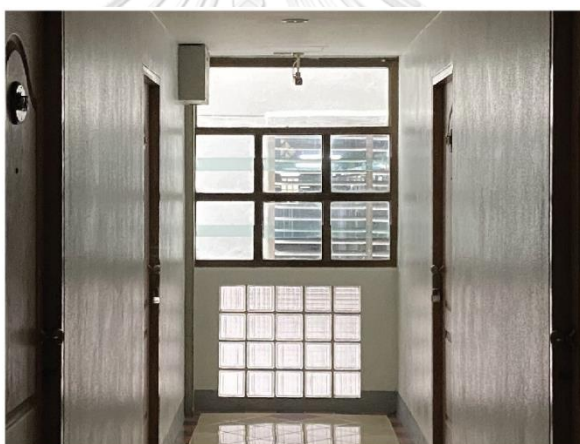
**2) การระบายอากาศ** รูปแบบเดิมจะใช้เป็นช่องระบายลมแบบปูนและบล็อกแก้ว ซึ่งจะมีขนาดเล็กและแคบ สกปรกได้ง่าย โดยในอพาร์ทเมนต์ที่สร้างใหม่จะใช้บานเกล็ด เนื่องจากใช้งานได้ง่ายและระบายอากาศได้ดีกว่าหน้าต่างแบบอื่น หรือเจาะช่องเปิดด้านข้างอาคารเพิ่ม รวมถึงติดตั้งพัดลมระบายอากาศเพื่อช่วยระบายอากาศ โดยมีแนวทางการปรับปรุงดังภาพที่ 6.15

ภาพที่ 6.15 การแก้ไขและปรับปรุงช่องระบายอากาศของอพาร์ทเมนต์

สภาพช่องเปิดแบบปูน (แบบเก่า) ชัยมงคลแมนชั่น



สภาพช่องเปิดแบบบานเกล็ด (แบบใหม่) ชัยมงคลเพลส

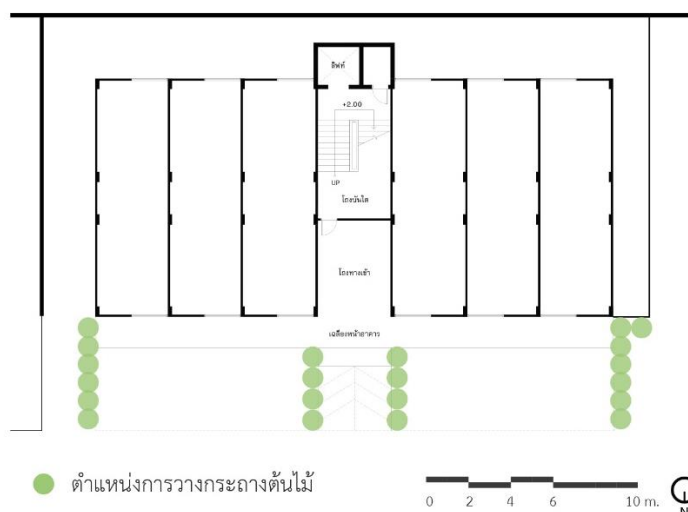


ที่มา : ผู้วิจัย

**3) ความสะอาด** ในด้านการทำความสะอาด ควรเพิ่มนโยบายและมาตรการของอพาร์ทเมนต์ โดยการเพิ่มความถี่ในการทำความสะอาดเป็นทุกวัน และกำหนดพื้นที่ในการทำความสะอาดของแม่บ้านประจำอพาร์ทเมนต์ให้เหมาะสมกับการใช้งานของผู้พักอาศัย นอกจากนี้สำหรับอพาร์ทเมนต์ที่ปล่อยเช่าร้านค้าและกินพื้นที่บริเวณทางเดิน ควรทำข้อตกลงและเงื่อนไขในการดูแลรักษาความสะอาดพื้นที่หน้าร้านค้า และแจ้งวันเวลาในการทำความสะอาด เพื่อให้อาคารมีสภาพพื้นผิวที่ดูสะอาดอยู่เสมอ

4) **พื้นที่สีเขียว** ในกรณีที่เพิ่มปริมาณสีเขียวสำหรับอพาร์ทเมนต์ สามารถเพิ่มกระถางต้นไม้ บริเวณทางเข้าหรือบริเวณที่ต้องการความเป็นส่วนตัวเช่นพื้นที่ด้านหลังหอ เพื่อใช้กำหนดทางเดิน, กันโซนระหว่างพื้นที่ข้างอาคารกับพื้นที่ของอพาร์ทเมนต์อื่น หรือพื้นที่ทิ้งขยะ โดยการเลือกใช้พันธุ์ไม้ ที่มีขนาดเล็ก ดูแลรักษาง่าย และปลูกในกระถางเท่านั้นเนื่องจากมีพื้นที่ไม่มากพอ โดยมีแนวทางการเพิ่มปริมาณพื้นที่สีเขียวดังภาพที่ 6.16

ภาพที่ 6.16 แนวทางการวางกระถางต้นไม้ ชัยมงคลเพลส



#### 6.3.4 สรุปแนวทางการปรับปรุงอพาร์ทเมนต์

จากการปรับปรุงและแก้ไขปัญหาด้านกายภาพ สรุปเป็นสิ่งที่ควรคำนึงถึงในการออกแบบให้เหมาะสมกับพฤติกรรมอยู่อาศัยของผู้พักอาศัย เพื่อลดการเกิดปัญหาด้านกายภาพสำหรับอพาร์ทเมนต์ที่จะสร้างขึ้นใหม่ที่มีกลุ่มลูกค้าเป็นพนักงานโรงงาน โดยสามารถแบ่งเป็นประเด็นต่างๆ ดังนี้

ตารางที่ 6.5 สรุปการปรับปรุงด้านกายภาพจากกลุ่มเป้าหมายทั้ง 5 อพาร์ทเมนต์

| ประเด็นหลัก                | การออกแบบ, วางแผน   |
|----------------------------|---|
| <p>กายภาพอาคาร</p>         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การออกแบบจัดวางผังอาคาร ควรคำนึงถึงทำเลที่ตั้ง ทิศทางแดด และลม เพื่อกำหนดการวางตัวอาคารและปริมาณช่องเปิด พื้นที่รอบข้างไม่ควรน้อยกว่า 2.5 เมตร</li> <li>2. การเลือกออกแบบภายนอก ควรคำนึงถึงการเลือกสี และวัสดุปิดผิว สำหรับผนังและพื้นให้เหมาะสมกับพื้นที่นั้นๆ เพื่อให้สภาพอาคารมีความคงทน แข็งแรง ดูแลรักษาง่าย</li> <li>3. คำนึงถึงกลุ่มลูกค้า เพื่อออกแบบการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและภายใน และความเหมาะสมของสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน และกำหนดพื้นที่สำหรับงานระบบ</li> <li>4. คำนึงถึงลักษณะและปริมาณของความต้องการที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์</li> <li>5. การออกแบบพื้นที่ทางเดิน โถงทางเข้าและ โถงบันไดควรมีขนาดที่กว้างพอและเหมาะสม เพื่อให้เดินได้สะดวกและเพิ่มความโปร่ง</li> <li>6. การจัดสภาพแวดล้อมต่างๆ เช่น ระบบไฟ (ความสว่าง), ตำแหน่งของพื้นที่ทิ้งขยะ, พื้นที่สีเขียว</li> </ol> |
| <p>การบริหารจัดการ</p>     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ตั้งเกณฑ์ในการเลือกพนักงานและ ผู้พักอาศัย</li> <li>2. ควรคำนึงถึงการตั้งกฎเกณฑ์ กติกา จากอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ระแวกเดียวกัน เพื่อลดปัญหาที่เกิดจากผู้พักอาศัยและการต่อเติม</li> <li>3. ให้ความสำคัญด้านบริการ ความปลอดภัย และความถี่ในการทำ ความสะอาด</li> <li>4. ควรกำหนดวิธีการบำรุงรักษาและซ่อมบำรุง ในระยะสั้นให้เหมาะสมกับกลุ่มผู้พักอาศัย</li> </ol>   |
| <p>พฤติกรรมผู้พักอาศัย</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ควรรู้เรื่องสถานที่ทำงาน และเวลาในการทำงานของผู้พักอาศัย</li> <li>2. คำนึงถึงความต้องการของผู้พักอาศัยในปัจจุบัน เนื่องจากส่งผลต่อแนวโน้มในการออกแบบการใช้งานอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกในปัจจุบัน</li> <li>3. คำนึงถึงรูปแบบการใช้งานอาคารของกลุ่มผู้พักอาศัย เพื่อสร้างวิธีการแก้ไขปัญหาให้เหมาะสมกับผู้พักอาศัย</li> </ol>  |

ที่มา : ผู้วิจัย

## 6.4 ข้อเสนอแนะ

จากการสรุปผลการศึกษาและการอภิปรายผล งานวิจัยในครั้งนี้จึงสามารถแบ่งข้อเสนอแนะ ออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ข้อเสนอแนะแก่ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ และผู้ที่สนใจในการลงทุนใน ธุรกิจอพาร์ทเมนต์

### 6.4.1 ข้อเสนอแนะแก่ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์

#### ด้านอาคาร

1) ควรมีการวางแผนในการบำรุงรักษาด้านสภาพอาคาร ได้แก่ การเลือกชนิดของสีที่เหมาะสม กับสภาพพื้นผิว ภายนอกและภายใน ควรสังเกตสภาพของฝ้า และผนัง และกำหนดช่วงเวลาในการ ปรับปรุงให้ชัดเจน

2) ทางเดินภายในควรเปลี่ยนกระเบื้องปูพื้นเป็น แกรนิตโต้ เนื่องจากคงทน สวยงามและดูแล รักษาความสะอาดได้ง่าย

3) โถงทางเข้า และโถงบันได ควรให้ความสำคัญกับการทำความสะอาด และความสว่าง และ ห้ามรถจักรยานยนต์ขึ้นมาจอดขวางบริเวณทางเข้า

4) การใช้พื้นที่ว่างด้านหน้าอาคาร ได้แก่การตั้งร้านค้า และการต่อเติมพื้นที่ทางเดิน ควร กำหนดขอบเขตของพื้นที่ในการตั้งร้านค้าให้ชัดเจนแก่ผู้เช่าพื้นที่ และสร้างข้อตกลงในการกำหนด ขนาด ความสูง และวัสดุสำหรับอพาร์ทเมนต์ที่ให้ผู้เช่าเป็นผู้ต่อเติม

5) การต่อเติมหลังคา ควรต่อเติมโดยผู้ประกอบการ ใช้วัสดุที่เป็นหลังคาแข็ง หรือเมทัลชีท เนื่องจาก การต่อเติมหลังคาส่งผลต่อปัญหาน้ำรั่ว และความแข็งแรงของโครงสร้าง

6) การต่อเติมระบบน้ำสำหรับเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ควรกำหนดทิศทางของท่อน้ำทิ้ง และบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาน้ำรั่ว

7) เพิ่มจำนวนของถังขยะ ในพื้นที่ต่างๆได้แก่ ถังขยะประจำชั้น ถังขยะส่วนกลาง และ เปลี่ยนที่ทิ้งขยะจากปล่องเป็นใช้ถังขยะ เพื่อง่ายต่อการเก็บกวาดของแม่บ้าน และการเก็บขยะของรถ ขยะ

นอกจากนี้ควรมีนโยบายในการให้ผู้พักอาศัยได้มีส่วนร่วมในการดูแลรักษา หรือปฏิบัติตาม เพื่อลดโอกาสการเกิดปัญหาที่เกิดขึ้นจากพฤติกรรม, กิจกรรมของผู้พักอาศัยในอนาคต

#### ด้านบุคลากร

1) คัดเลือกพนักงานที่มีความสามารถในการซ่อมแซมหน้างานได้ โดยเฉพาะปัญหาน้ำรั่ว และการเปลี่ยนอุปกรณ์

2) ชี้แจงเรื่องปริมาณที่จอดรถและจักรยานยนต์แก่ผู้พักอาศัยที่สนใจเข้าพัก



## 6.4.2 ข้อเสนอแนะแก่ผู้ที่สนใจลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์

### ด้านกายภาพ

1) ทำความเข้าใจกับบริบทของทำเลที่ตั้งเป็นอันดับแรก เนื่องจากมีความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้พักอาศัย ระดับราคาของอพาร์ทเมนต์ ซึ่งเป็นการกำหนดรูปแบบพื้นที่ในการออกแบบตัวอาคาร และการเลือกใช้วัสดุ

2) ควรศึกษาแนวโน้มในการออกแบบอพาร์ทเมนต์ในปัจจุบัน เนื่องจากรูปแบบมีการเปลี่ยนแปลงตามยุคสมัยและส่งผลต่อการใช้งาน รวมถึงศึกษาจุดแข็ง และปัญหาด้านกายภาพที่มักเกิดกับอพาร์ทเมนต์โดยรอบ เพื่อวางแผนและเตรียมพร้อม ซึ่งสามารถช่วยลดความผิดพลาด และโอกาสที่จะเกิดปัญหาด้านกายภาพก่อนการลงทุน

3) ศึกษากฎหมายในปัจจุบัน เนื่องจากข้อกำหนดของกฎหมาย เป็นตัวกำหนดการวางผังตัวอาคารเบื้องต้น ระยะร่นรอบข้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร ช่องเปิดไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ เพื่อป้องกันปัญหาจากความแออัด

4) ควรเผื่อพื้นที่จอดรถยนต์มากกว่าที่กฎหมายกำหนด และคำนึงถึงพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์

5) ออกแบบพื้นที่สำหรับเครื่องซักผ้า ไว้ภายในอาคาร

6) กำหนดพื้นที่ทิ้งขยะ ถึงขยะประจำชั้น ถึงขยะส่วนกลาง และห้องพักขยะประจำชั้น

7) ออกแบบพื้นที่ทางเดิน และจัดเตรียมหลังคาสำหรับเช่าร้านค้าบริเวณ ชั้น1 รวมถึงกำหนดพื้นที่สำหรับร้านค้าแผงลอย เพื่อลดการต่อเติม และตั้งร้านค้าบังหน้าอาคาร

### ด้านการบริหารจัดการ

1) ศึกษาความต้องการ และรูปแบบการใช้งานพื้นที่ของพนักงานโรงงาน เช่น การจัดพื้นที่, การเลือกวัสดุอุปกรณ์ของอาคาร, สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน, ที่จอดรถจักรยานยนต์, การออกแบบช่องทางเข้าและทางเดิน

2) วางแผนด้านการดูแลรักษาและซ่อมบำรุง รวมถึงศึกษาด้านการบริการ โดยเน้นความปลอดภัย พนักงานเป็นกันเอง ความรวดเร็วในการซ่อมแซมและประสิทธิภาพในการทำความสะอาด เพื่อลดโอกาสการเกิดปัญหาด้านกายภาพที่อาจเกิดจากการบริหารจัดการ และเพิ่มความมั่นใจในการตัดสินใจลงทุนได้

### ด้านพฤติกรรมผู้พักอาศัย

1) ควรศึกษาพฤติกรรมผู้พักอาศัยได้แก่ ปัญหาด้านสังคม, การใช้งานพื้นที่, เวลาในการทำงาน, ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในปัจจุบัน

2) ศึกษาปัญหาในอพาร์ทเมนต์ที่มักเกิดจากพฤติกรรมผู้พักอาศัย โดยศึกษาจากอพาร์ทเมนต์ที่มีกลุ่มผู้พักอาศัยเหมือนกัน หรืออยู่ในทำเลใกล้กัน เพื่อตั้งกฎเกณฑ์, เงื่อนไขในการเลือกผู้พักอาศัย

และ กำหนดรูปแบบทางกายภาพของอพาร์ทเมนต์ ในการเตรียมการและเผื่อระวางปัญหาที่มีสาเหตุมาจากพฤติกรรมผู้พักอาศัย

### **ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม**

ทั้งนี้ หากมีโครงการนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่เกิดขึ้น ในการริเริ่มโครงการที่พักอาศัย และธุรกิจอพาร์ทเมนต์ไม่ว่าจะเป็นของภาครัฐ หรือเอกชน นอกจากที่พักอาศัยแล้ว ผู้ดำเนินการควรให้ความสำคัญในการจัดเตรียม ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สภาพแวดล้อม ในพื้นที่บริเวณโดยรอบอพาร์ทเมนต์ให้เพียงพอ ได้แก่ ระบบบำบัดน้ำเสีย ขนาดถนนภายในชุมชน พื้นที่สำหรับค้าขาย ได้แก่ ตลาด, ร้านอาหาร คำนึงถึงข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับระยะร่น ระยะห่างในการวางตัวอาคาร พื้นที่จอดรถและจักรยานยนต์ และสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน นอกจากนี้ ควรทำความเข้าใจกับวิถีชีวิตของผู้พักอาศัยโดยรอบ ได้แก่ ระดับรายได้ ,การเดินทางไปทำงาน กิจกรรมระหว่างวัน เพื่อเตรียมการและเผื่อระวาง ให้ผู้พักอาศัยมีที่พักอาศัยที่มีกายภาพเหมาะสม และมีคุณภาพชีวิตที่ดีต่อไป

### **6.5 ข้อจำกัดในงานวิจัย**

1. เนื่องจากงานวิจัยในครั้งนี้ได้ทำการวิจัยในช่วงระยะเวลาเดียวกับที่เกิดโรคระบาด COVID-19 ส่งผลในการจำกัดพื้นที่ในการเก็บข้อมูล และจำเป็นต้องหลีกเลี่ยงการสัมภาษณ์ผู้คนในปริมาณมาก

### **6.6 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งถัดไป**

1. งานวิจัยนี้ศึกษาเฉพาะอพาร์ทเมนต์โดยรอบนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ควรศึกษาอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในเขตอุตสาหกรรมอื่นๆ เนื่องจากทำเลที่ตั้ง, อายุอาคาร และระดับราคา ส่งผลต่อพฤติกรรมและ การบริหารจัดการที่แตกต่างกัน ซึ่งเป็นสาเหตุของการเกิดปัญหาด้านกายภาพ

2. งานวิจัยนี้เน้นการศึกษาปัญหา และการแก้ปัญหาในมุมมองของผู้ประกอบการเอกชน ที่คำนึงถึงความคุ้มค่า มากกว่าคุณภาพชีวิตของการอยู่อาศัย ดังนั้นควรศึกษาความต้องการของพนักงานโรงงาน และการปรับปรุงพื้นที่ตามเกณฑ์มาตรฐาน เพื่อต่อยอดงานวิจัยในครั้งนี้

### บรรณานุกรม

- กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม. **ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. 2537.
- จุฬามาศ ปิยะจารุลักษณ์. **การศึกษาความพึงพอใจและความเครียดกบประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของพนักงาน กรณีศึกษา: บริษัทในเครือเจริญอัครโฮลดิ้ง กรุ๊ป จำกัด**. การศึกษาเฉพาะบุคคลบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยกรุงเทพ 2553.
- ฉัตยาพร เสมอใจ. **พฤติกรรมผู้บริโภค**. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดดูเคชั่น, 2550.
- เฉลิมรัตน์ นราแก้ว. **ปัจจัยในการเลือกและความพึงพอใจอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดง: กรณีศึกษา: อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ถนนประชาสงเคราะห์ กรุงเทพมหานคร**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2548.
- ชนัญญา ประดิษฐารมณ. **แนวทางการบริหารจัดการอพาร์ทเมนต์สำหรับกลุ่มคนงานโรงงานกลุ่มนิสิตนักศึกษา และกลุ่มพนักงานบริษัท: กรณีศึกษา อพาร์ทเมนต์ในเขตลาดกระบัง เขตบางกะปิ และเขตดินแดง**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2559.
- ดุจยวิทย์ ดิกุล. **การจัดประโยชน์ที่ดินของวัดดอนเพื่อที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัดวัดดอนพม่า**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2543.
- ไทรวัฒน์ วิริยะศิริ. **การจัดการสถาปัตยกรรม**. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558.
- ทวีเกียรติ พิตรปรีชา. **การศึกษาอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตห้วยขวาง**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2538.
- ธนพล คำล้ำเลิศ. **ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักที่ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกะทู้มแบบจังหวัดสมุทรสาคร**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขาวิชาการจัดการทั่วไป บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยสยาม. 2562.
- บัณฑิต จุลาสัย และ เสริชย์ โชติพานิช. **การบริหารทรัพยากรกายภาพ**. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2547.

- ฝนทิพย์ วงศ์ศุภชาติกุล. **ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักสำหรับการอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล.** การค้นคว้าอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 2558.
- พนิดา ร้อยดวง. **ปัจจัยกำหนดการตัดสินใจเช่าหอพัก บริเวณรอบมหาวิทยาลัยของนักศึกษา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.** วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2549.
- พรชัย สุนทรพันธ์. **ลักษณะของสัญญาเช่าตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า.** วารสารนิติศาสตร์ : มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ, 2551.
- พัลลภ กฤตยานวิษ และ เรืองชัย คลายนสูตร. **แนวทางการลงทุนและบริหารกิจการ.** วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2555.
- พัลลภ กฤตยานวิษ. **แนวทางการลงทุนและบริหารกิจการ.** วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2548.
- ภาณุ สุวรรณอาศน์. **การจัดการทรัพยากรกายภาพอาคารสำนักงาน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์.** วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2556.
- มานพ พงศทัต. **รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย.** จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527.
- มาลี แซ่ตั้ง. **แนวทางการจัดการอพาร์ทเมนต์ระดับราคาสูงในเมืองสมุทรสาคร : กรณีศึกษาอพาร์ทเมนต์.** วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.
- เม้ง. ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์. **สัมภาษณ์,** 21 เมษายน 2564
- รวีโรจน์ อัมพลเสถียร. **ปมเงินด้วยอสังหาฯ ไว้ใช้ตลอดชาติ.** สมุทรปราการ: มายเบสท์บุคส์ จำกัด, 2558.
- รุจพงษ์ ประภาสะโนบล. **ความมั่งคั่งที่ยั่งยืนด้วยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์.** กรุงเทพมหานคร: บริษัท สยาม เอ็มแอนด์บี พับลิเคชั่น จำกัด, 2548.
- วิจิตรบุษบา มารมย์. **การประเมินประสิทธิภาพและความพึงพอใจในการใช้งานอาคาร: กรณีศึกษาอาคารคณะศิลปวิจิตร สถาบันบัณฑิตพัฒนศิลป์ ศาลายา จังหวัดนครปฐม.** Veridian E- Journal: มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2545.
- วิรัช. ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์. **สัมภาษณ์,** 19 เมษายน 2564
- สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. **ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า.** พิมพ์ครั้งที่ 3 กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2551.
- สุขใจ วงศ์วิทูไทย. ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์. **สัมภาษณ์,** 9 เมษายน 2564

- สุชาดา สนธยางกุล. **ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่าอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า: กรณีศึกษา บริเวณถนน อ่อนนุช**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2550.
- สุชาย. ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์. **สัมภาษณ์**, 19 เมษายน 2564
- สุธาสนี เทวรัตน์. **แนวทางการจัดการพื้นที่อพาร์ทเมนต์ที่เป็นสวัสดิการสำหรับพนักงานปฏิบัติการเพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้พื้นที่: กรณีศึกษา หอพักโรงงานแปรรูปอาหารในเขตอุตสาหกรรม ภาคกลางของประเทศไทย**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 2558.
- สุนทร สวงวงศ์จิตร. **พฤติกรรมการใช้พื้นที่ในห้องพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ กรณีศึกษา โครงการยูนิลอฟท์ ศาลายา**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2559.
- สุรพงศ์ อัครานันท์. **การศึกษารูปแบบการตั้งถิ่นฐานของผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรมอำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2535.
- สุรัตน์ สดชื่นจิตต์. **การศึกษาความต้องการของผู้พักอาศัยต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก และพื้นที่ส่วนกลางที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนต์ระดับกลาง: กรณีศึกษา มายเฮ้าท์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขาวิชาการจัดการออกแบบภายใน บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยกรุงเทพ. 2554.
- เสรีชัย โชติพานิช. **การบริหารทรัพยากรกายภาพ**. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.
- เสรีชัย โชติพานิช. **การบริหารทรัพยากรกายภาพหลักการและทฤษฎี**. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.
- เสรีชัย โชติพานิช. **แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม**. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.
- หทัยรัตน์ ไชยบุญ. **รูปแบบของแหล่งที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานอุตสาหกรรมในจังหวัดปทุมธานี**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2548.
- อนุชา กุลวิสุทธิ. **ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบมีอาชีพ**. พิมพ์ครั้งที่ 8. กรุงเทพมหานคร: บริษัท โฮมบายเออร์โกด์, 2551.
- อนุชา กุลวิสุทธิ. **คู่มือสภาพทางการเงินด้วยอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า อพาร์ทเมนต์ คอนโดฯ หอพัก**. กรุงเทพมหานคร: บริษัท โรงพิมพ์อักษรสัมพันธ์ จำกัด, 2556.

อรรถบดี. ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์. สัมภาษณ์, 20 เมษายน 2564

อลงกรณ์ จันทรเกษม. **ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม**

**กรณีศึกษา : โรงงานขนาดใหญ่ในเขตอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัด ปทุมธานี.**

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2548.

Angel, Benjamin and De Geode. **ระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย.** 1976.

Brain J.L. Berry and Frank E. Horton. **Geographic perspective on urban systems with integrated readings.** Englewood cliffs, New Jersey: Prentice-Hall, 1970.

William Alonso. **Adaptation or Reversal: Policies for the Quality of Life in the Economically Declining Parts of Montana.** North Dakota and Wyoming, 1975.

Emily N. Zietz. **Multifamily Housing: A Review of Theory and Evidence.** The Journal of Real Estate Research, Middle Tennessee State University. 2003.

Voordt & Wegen. **Architecture in Use. An introduction to the programming, design and evaluation of buildings.** Oxford: Architectural Press, 2005.

บรรณานุกรม



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

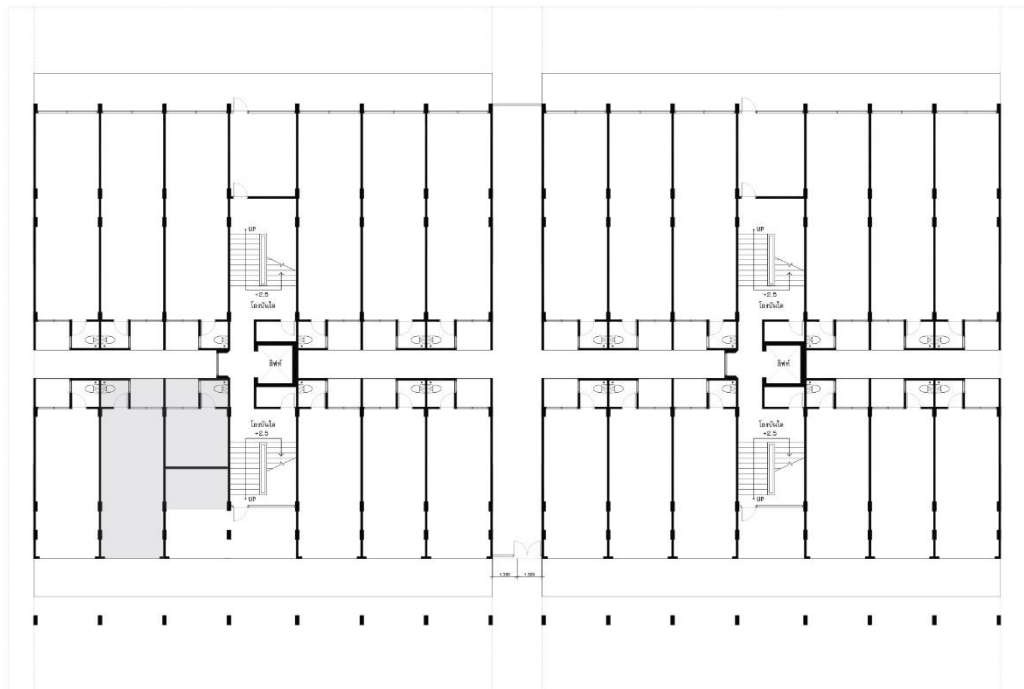




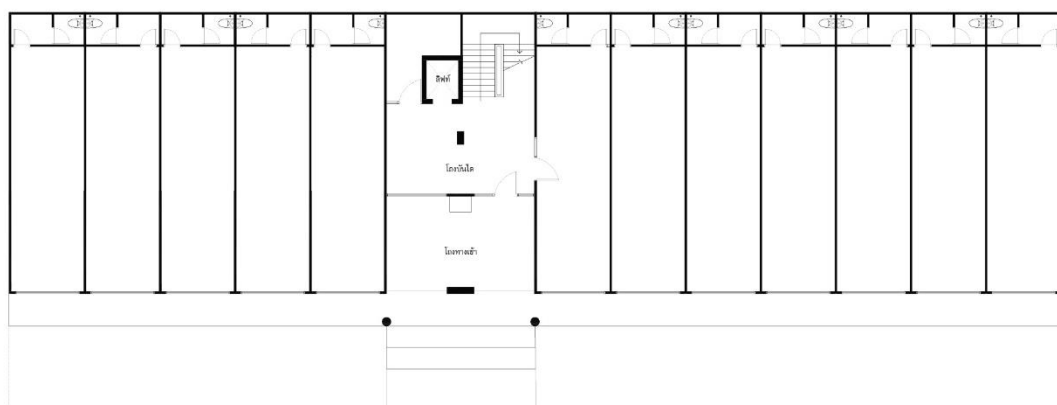
ภาคผนวก ก.  
แบบสำรวจกายภาพของอพาร์ทเมนต์

ส่วนที่ 1 แบบแปลนอาคาร

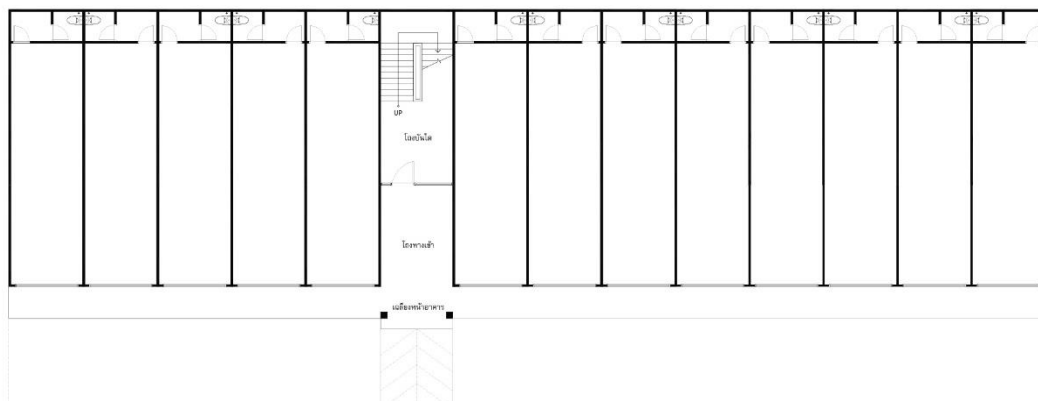
1. แกรนด์ แมนชั้น (A)



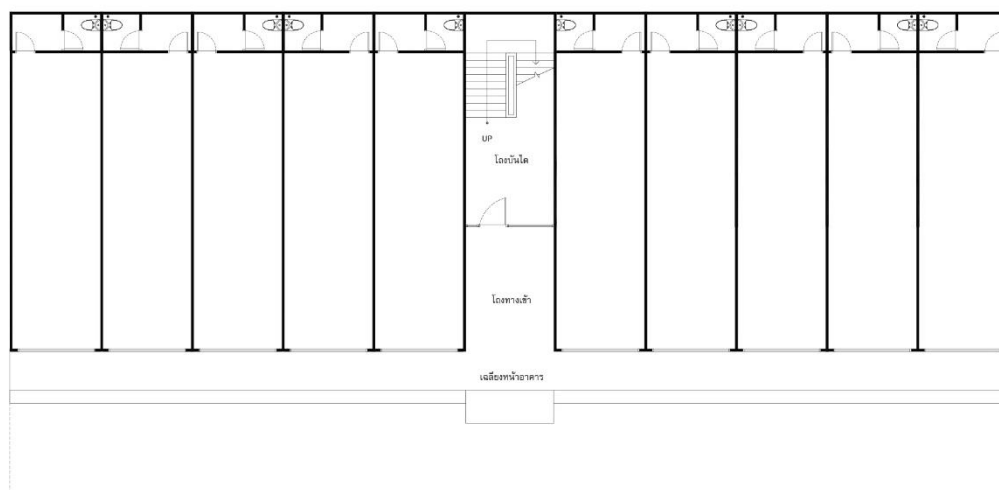
## 2. ภาณี แมนซัน (B)



## 3. ถาวร แมนชั้น (C)

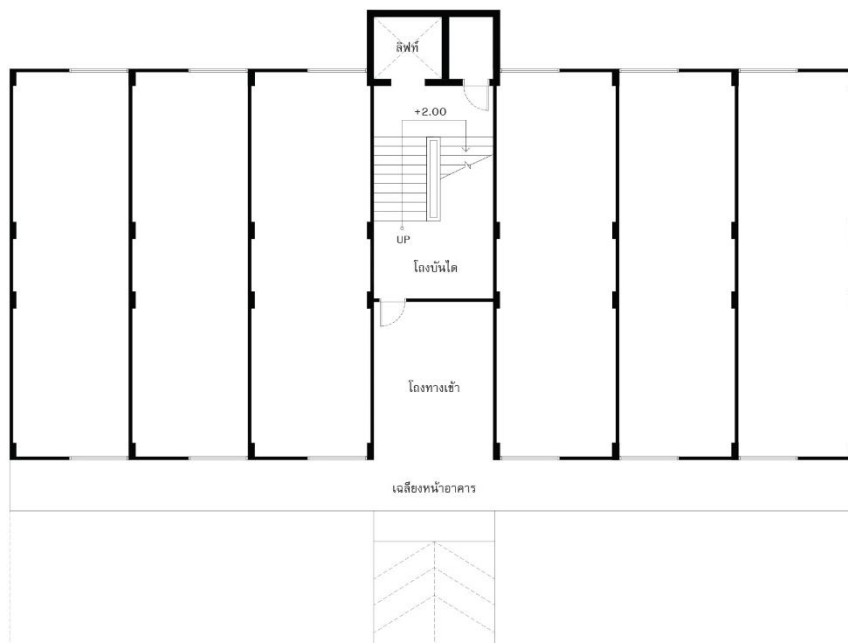


## 3. ซัยมงคล แมนชั้น (D)



## 5. ซี่ยมงคล เฟลส (E)

ช่วงเวลาปกติ ( 8:00 – 16:00 )



## ภาคผนวก ข.

## ตารางที่ ข.1 แบบประเมินปัญหาด้านกายภาพของอาคาร

ชื่อพาร์ทเมนต์ .....

| ประเด็นของปัญหาด้านกายภาพ  | ช่วงเวลาในการประเมิน |               |               |      |
|--|----------------------|---------------|---------------|------|
|  | 8:00 – 11:00         | 12:00 – 16:00 | 17:00 – 20:00 | Mean |
| <b>1.องค์ประกอบอาคาร</b>   |                      |               |               |      |
| 1.1 สภาพภายนอกของอาคารมีความสมบูรณ์<br>(สี, รอยแตกร้าว)                                |                      |               |               |      |
| 1.2 สภาพภายในของอาคารมีความสมบูรณ์<br>(สี, วัสดุปิดผิว, รอยแตกร้าว)                    |                      |               |               |      |
| 1.3 ทางเดินด้านหน้าอาคาร,ทางเข้า   |                      |               |               |      |
| 1.4 สภาพเฉลี่ยทางเข้าและโถงบันได   |                      |               |               |      |
| 1.5 ช่องเปิดและพื้นที่รอบข้างอาคาร   |                      |               |               |      |
| 1.6 พื้นที่นั่งพักรับรอง   |                      |               |               |      |
| 1.7 พื้นที่ตั้งขยะมีความเหมาะสม  |                      |               |               |      |
| 1.8 จำนวนที่จอดรถยนต์ จักรยานยนต์ มีความเพียงพอ  |                      |               |               |      |
| 1.9 ตำแหน่งในการวางตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้า<br>หยอดเหรียญ ไม่ก่อให้เกิดปัญหาในการสัญจร |                      |               |               |      |
| 1.10 บันไดหลักและลิฟต์มีขนาดเหมาะสมและ<br>สามารถใช้งานได้ดี                            |                      |               |               |      |
| <b>2.สภาพแวดล้อมทางกายภาพ</b>  |                      |               |               |      |
| 2.1 อาคารไม่มีกลิ่นรบกวน   |                      |               |               |      |
| 2.2 อาคารและทางเข้ามีแสงสว่างเพียงพอ   |                      |               |               |      |
| 2.3 อาคารมีการถ่ายเทอากาศและไม่อับชื้น   |                      |               |               |      |
| 2.4 ความสะอาดของพื้นและผิวสัมผัส   |                      |               |               |      |
| 2.5 ปริมาณพื้นที่สีเขียวและกระถางต้นไม้  |                      |               |               |      |
| <b>3.การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ</b>   |                      |               |               |      |
| 3.1 โครงสร้างมีความแข็งแรง ปลอดภัย   |                      |               |               |      |
| 3.2 งานซ่อมแซม ต่อเติม สัมพันธ์กับปัญหาและ<br>ใช้งานได้ดี                              |                      |               |               |      |



ผลจากการศึกษาโดยใช้แบบประเมิน เพื่อสำรวจปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์ตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย ซึ่งการประเมินกายภาพเพื่อให้ได้มาซึ่งข้อเท็จจริงด้านกายภาพ เพื่อนำมาสรุปเป็นปัญหาจากการหาค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) ตามช่วงเวลาต่างๆ ได้แก่ 8.00 – 11.00 น., 12.00 – 16.00 น., 17.00 - 20.00 น. เพื่อให้ข้อมูลมีความครบถ้วน เนื่องจากสภาพทางกายภาพของอพาร์ทเมนต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการใช้งาน ที่อาจเปลี่ยนแปลงตามเวลาและความถี่ ซึ่งการประเมินจะสำรวจกายภาพโดยแบ่งเป็น 3 ส่วน ได้แก่ 1.องค์ประกอบอาคาร 2.สภาพแวดล้อมกายภาพ 3.การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพอาคาร โดยมีเกณฑ์การให้คะแนนดังนี้

### เกณฑ์การให้คะแนนด้านองค์ประกอบกายภาพ

#### 1.1 เกณฑ์การให้คะแนนเรื่องสภาพภายนอกและภายใน

โดยมีเกณฑ์ ด้วยการใช้ตัวเลขตามระดับ 1- 5 แทนระดับของสภาพและการใช้งาน ดังนี้

| เกณฑ์การให้คะแนนสภาพอาคาร                                   | เกณฑ์การให้คะแนน |
|---|------------------|
| ไม่มีการแตกร้าว, สีสนหรือวัสดุปิดผิวดูสดใหม่                | 5                |
| มีการแตกร้าวและสีสนหรือวัสดุปิดผิวยังดูสดใหม่               | 4                |
| มีการแตกร้าวและสีซีดปานกลาง                                 | 3                |
| มีการแตกร้าวและสีซีด มีตะไคร่น้ำเกาะผิวผนัง                 | 2                |
| มีการแตกร้าวและสีซีด พบรอยร้าวและเป็นอุปสรรคต่อการซ่อมบำรุง | 1                |

#### 1.2 เกณฑ์การให้คะแนนเรื่องเสียงทางเข้า และสภาพทางเดินหน้าอาคาร

โดยมีเกณฑ์ ด้วยการใช้ตัวเลขตามระดับ 1- 5 แทนระดับของสภาพและการใช้งาน ดังนี้

| เกณฑ์การให้คะแนนสภาพทางเดินสัญจรและเสียงทางเข้า         | เกณฑ์การให้คะแนน |
|---|------------------|
| สามารถใช้งานได้ดีเยี่ยม ทางเดินเป็นระนาบและพื้นผิวสะอาด | 5                |
| สามารถใช้งานได้ดี ไม่พบปัญหาด้านการสัญจรและรอยแตกร้าว   | 4                |
| สามารถใช้งานได้ปานกลาง พบรอยแตกร้าวแต่ไม่กระทบการใช้งาน | 3                |
| สามารถใช้งานได้น้อย พบปัญหาด้านการสัญจรและรอยแตกร้าว    | 2                |
| ไม่สามารถใช้งานได้                                      | 1                |

### 1.3 เกณฑ์การให้คะแนนเรื่องลิฟต์และโถงบันได

โดยมีเกณฑ์ ด้วยการใช้ตัวเลขตามระดับ 1- 5 แทนระดับของสภาพและการใช้งาน ดังนี้

| เกณฑ์การให้คะแนนเรื่องลิฟต์และโถงบันได                        | เกณฑ์การให้คะแนน |
|---|------------------|
| สามารถใช้งานได้ดีเยี่ยม มีพื้นที่ไม่แออัดและมีการตกแต่งสวยงาม | 5                |
| สามารถใช้งานได้ดี สภาพแวดล้อม, ความสว่าง, ความสะอาด เหมาะสม   | 4                |
| สามารถใช้งานได้ปกติ สภาพแวดล้อมปานกลาง                        | 3                |
| สามารถใช้งานได้น้อย โดยพบปัญหาเช่น มีด, แคม, การระบายอากาศ    | 2                |
| ไม่สามารถใช้งานได้  | 1                |

### 1.4 เกณฑ์การให้คะแนนเรื่องช่องเปิดและการถ่ายเทอากาศ

โดยมีเกณฑ์ ด้วยการใช้ตัวเลขตามระดับ 1- 5 แทนระดับของสภาพและการใช้งาน ดังนี้

| เกณฑ์การให้คะแนนสภาพช่องเปิดและการถ่ายเทอากาศ                              | เกณฑ์การให้คะแนน |
|--|------------------|
| ช่องเปิดมีขนาดใหญ่ พื้นที่โดยรอบ > 3 เมตร ใช้สัญจรได้                      | 5                |
| ช่องเปิดมีขนาดปานกลาง พื้นที่โดยรอบ < 3 เมตร ใช้สัญจรได้                   | 4                |
| ช่องเปิดมีขนาดปานกลาง พื้นที่โดยรอบ < 2 เมตร ใช้สัญจรได้                   | 3                |
| ช่องเปิดมีขนาดเล็ก พื้นที่โดยรอบ < 2 เมตร ใช้สัญจรได้บางส่วน               | 2                |
| ช่องเปิดมีขนาดเล็ก อากาศไม่ถ่ายเท มีพื้นที่โดยรอบ < 2 เมตร สัญจรผ่านไม่ได้ | 1                |

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 1.5 เกณฑ์การให้คะแนนเรื่องปริมาณพื้นที่จอดรถยนต์และจักรยานยนต์มีความเพียงพอ

โดยมีเกณฑ์ ด้วยการใช้ตัวเลขตามระดับ 1- 5 แทนระดับของสภาพและการใช้งาน ดังนี้

| เกณฑ์การให้คะแนนด้านปริมาณพื้นที่จอดรถยนต์และจักรยานยนต์ | เกณฑ์การให้คะแนน |
|--|------------------|
| มีพื้นที่สำหรับจอดรถและจักรยานยนต์เพียงพอต่อการใช้งาน    | 5                |
| จอดรถยนต์ได้บ้างและพื้นที่สำหรับจักรยานยนต์เพียงพอ       | 4                |
| ไม่สามารถจอดรถยนต์ได้ , จอดจักรยานยนต์ได้                | 3                |
| ไม่สามารถจอดรถยนต์ได้ , รถจักรยานยนต์จอดพอเพียงบางส่วน   | 2                |
| ไม่มีที่จอดรถและรถจักรยานยนต์                            | 1                |

1.6 เกณฑ์การให้คะแนนเรื่องตำแหน่งในการวางตู้กั้นน้ำและเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ โดยมีเกณฑ์ ด้วยการใช้ตัวเลขตามระดับ 1- 5 แทนระดับของสภาพและการใช้งาน ดังนี้

| เกณฑ์การให้คะแนนสภาพอาคาร                              | เกณฑ์การให้คะแนน |
|--|------------------|
| มีการจัดสรรพื้นที่สำหรับการกั้นน้ำและซักผ้าโดยเฉพาะ    | 5                |
| ตำแหน่งในการวางไม่เกิดปัญหาน้ำรั่วและไม่บังทางเดิน     | 4                |
| ตำแหน่งในการวางเกิดปัญหาน้ำรั่วบ้างและบังทางเดิน < 50% | 3                |
| ตำแหน่งในการวางเกิดปัญหาน้ำรั่วและบังทางเดิน > 50%     | 2                |
| ตำแหน่งในการวางเกิดปัญหาน้ำรั่วและบังทางเดิน 100%      | 1                |

1.7 เกณฑ์การให้คะแนนเรื่องพื้นที่ที่ขยะเพียงพอและเหมาะสม โดยมีเกณฑ์ ด้วยการใช้ตัวเลขตามระดับ 1- 5 แทนระดับความเพียงพอและเหมาะสมดังนี้

| เกณฑ์การให้คะแนนด้านความเหมาะสมและใช้งานพื้นที่ที่ขยะ | เกณฑ์การให้คะแนน |
|---|------------------|
| มีปริมาณเพียงพอและอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม             | 5                |
| เพียงพอแต่เข้าถึงยาก                                  | 4                |
| ไม่เพียงพอแต่เข้าถึงง่าย                              | 3                |
| ไม่พอเพียงและใช้งานลำบาก                              | 2                |
| ไม่สามารถใช้งานได้                                    | 1                |

## 2) เกณฑ์ด้านสภาพแวดล้อมกายภาพ

2.1 เกณฑ์การให้คะแนนเรื่องกลิ่น โดยมีเกณฑ์ ด้วยการใช้ตัวเลขตามระดับ 1, 3, 5 แทนระดับกลิ่นที่ส่งผลต่อการดูแล ดังนี้

| เกณฑ์การให้คะแนนด้านสภาพแวดล้อม                                  | เกณฑ์การให้คะแนน |
|--|------------------|
| อาคารมีกลิ่นจากน้ำยาฆ่าเชื้อโรคหรือน้ำยาสร้างกลิ่นหอม            | 5                |
| อาคารปราศจากกลิ่นรบกวนใดๆ  | 4                |
| อาคารมีกลิ่นจากอาหาร, ท่อ หรือขยะเล็กน้อย                        | 3                |
| อาคารมีกลิ่นจากอาหาร, ท่อ หรือขยะปานกลาง                         | 2                |
| อาคารมีกลิ่นจากอาหาร, ท่อ หรือขยะเล็กน้อยมากและส่งผลต่อการใช้งาน | 1                |

## 2.2 เกณฑ์การให้คะแนนเรื่องแสงสว่าง

โดยมีเกณฑ์ ด้วยใช้ตัวเลขตามระดับ 1- 5 แทนระดับการมองเห็น ดังนี้

| เกณฑ์การให้คะแนนด้านปริมาณแสงสว่าง          | เกณฑ์การให้คะแนน |
|---|------------------|
| สว่างมาก (สามารถมองเห็นโดยไม่ต้องเปิดไฟ)    | 5                |
| ค่อนข้างสว่าง                               | 4                |
| สว่างปานกลาง (สามารถมองเห็นได้โดยการเปิดไฟ) | 3                |
| ค่อนข้างมืด                                 | 2                |
| มืดมากที่สุด (ไม่สามารถมองเห็นได้)          | 1                |

## 2.3 เกณฑ์การให้คะแนนเรื่องพื้นที่สีเขียว

โดยมีเกณฑ์ด้วยการใช้ตัวเลขตามระดับ 1- 5 แทนระดับปริมาณพื้นที่สีเขียว ดังนี้

| เกณฑ์การให้คะแนนด้านปริมาณพื้นที่สีเขียว                         | เกณฑ์การให้คะแนน |
|--|------------------|
| มีพื้นที่สีเขียวหรือจัดวางกระถางต้นไม้ > 20% ของพื้นที่ว่างอาคาร | 5                |
| มีพื้นที่สีเขียวหรือจัดวางกระถางต้นไม้ < 20% ของพื้นที่ว่างอาคาร | 4                |
| มีพื้นที่สีเขียวหรือจัดวางกระถางต้นไม้ > 5% ของพื้นที่ว่างอาคาร  | 3                |
| มีพื้นที่สีเขียวหรือจัดวางกระถางต้นไม้ < 5% ของพื้นที่ว่างอาคาร  | 2                |
| ไม่มีพื้นที่สีเขียวหรือจัดวางกระถางต้นไม้                        | 1                |

## 3) เกณฑ์ด้านการดำแลร์รักษา และซ่อมบำรุงกายภาพ

โดยมีเกณฑ์ด้วยการโดยใช้ตัวเลขตามระดับ 1- 5 แทนระดับการใช้งานและการดูแล ดังนี้

| เกณฑ์การให้คะแนนด้านการดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ               | เกณฑ์การให้คะแนน |
|---|------------------|
| โครงสร้างและงานต่อเติมใช้งานได้อย่างเหมาะสมและดูแลง่าย      | 5                |
| โครงสร้างและงานต่อเติมพบปัญหาในการจัดการ, การใช้งานเล็กน้อย | 4                |
| โครงสร้างและงานต่อเติมพบปัญหาในการจัดการ, การใช้งานปานกลาง  | 3                |
| โครงสร้างและงานต่อเติมพบปัญหาในการจัดการ, การใช้งานมาก      | 2                |
| โครงสร้างและงานต่อเติมพบปัญหา และไม่สามารถแก้ไขได้          | 1                |

### เกณฑ์การแปลความหมายของค่าเฉลี่ยจากแบบประเมิน

| ค่าเฉลี่ย   | การแปล     | เกณฑ์การแปลความหมาย   |
|-------------|------------|---|
| 4.51 – 5.00 | มากที่สุด  | ไม่พบปัญหาและอุปสรรคต่อดูแลรักษาและการจัดการ                |
| 3.51 – 4.50 | มาก        | พบปัญหาและอุปสรรคต่อการดูแลรักษาจัดการอาคารเล็กน้อย         |
| 2.51 – 3.50 | ปานกลาง    | พบปัญหาและอุปสรรคต่อการดูแลรักษาและจัดการอาคารปานกลาง       |
| 1.51 – 2.50 | น้อย       | พบปัญหาและอุปสรรคต่อการดูแลรักษาและจัดการอาคารมาก           |
| 1.00 – 1.50 | น้อยที่สุด | พบปัญหาอุปสรรคในการดูแลรักษาและมากที่สุด-ไม่สามารถใช้งานได้ |





ตารางที่ ข.1 (ต่อ) ผลการประเมินกายภาพพาร์ทเมนต์ ภาณี แมนชั่น ในระยะเวลา 7 วัน 3 เวลา

| เกณฑ์ และข้อ 2540                         | วันจันทร์    |               |              | วันอังคาร    |               |              | วันพุธ       |               |              | วันพฤหัสบดี  |               |              | วันศุกร์     |               |              | วันเสาร์     |               |              | Mean  | SD     |      |
|---|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|-------|--------|------|
|   | 8:00 - 12:00 | 12:00 - 17:00 | 17:00 - 8:00 | 8:00 - 12:00 | 12:00 - 17:00 | 17:00 - 8:00 | 8:00 - 12:00 | 12:00 - 17:00 | 17:00 - 8:00 | 8:00 - 12:00 | 12:00 - 17:00 | 17:00 - 8:00 | 8:00 - 12:00 | 12:00 - 17:00 | 17:00 - 8:00 | 8:00 - 12:00 | 12:00 - 17:00 | 17:00 - 8:00 |       |        |      |
| 1. สภาพภายนอกอาคารมีบริเวณ (ดี, รอยแตก)   | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3,400 | 0      |      |
| 1.1 สภาพภายนอกอาคารมีบริเวณ (ดี, รอยแตก)  | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3,000 | 0      |      |
| 1.2 สภาพภายนอกอาคารมีบริเวณ (ดี, รอยแตก)  | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3,000 | 0      |      |
| 1.2.1 ผนังภายนอกอาคาร                     | 2            | 3             | 2            | 2            | 3             | 2            | 2            | 3             | 2            | 2            | 3             | 2            | 2            | 3             | 2            | 2            | 3             | 2            | 2,333 | 0.483  |      |
| 1.2.2 ฝ้าเพดาน                            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5,000 | 0      |      |
| 1.2.3 สภาพสีของผนังและฝ้า                 | 3            | 3             | 2            | 3            | 3             | 2            | 3            | 3             | 2            | 3            | 3             | 2            | 3            | 3             | 2            | 3            | 3             | 2            | 2,667 | 0.483  |      |
| 1.5 ผนังและฝ้า                            | 1            | 1             | 1            | 1            | 1             | 1            | 1            | 1             | 1            | 1            | 1             | 1            | 1            | 1             | 1            | 1            | 1             | 1            | 1,000 | 0      |      |
| 1.5.1 ผนัง                                | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4,000 | 0      |      |
| 1.5.2 ฝ้า                                 | 4            | 4             | 3            | 4            | 4             | 3            | 4            | 4             | 3            | 4            | 4             | 3            | 4            | 4             | 3            | 4            | 4             | 3            | 3,476 | 0.5118 |      |
| 1.7 รางน้ำฝนภายนอก บันไดภายนอก บันไดภายใน | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5,000 | 0      |      |
| 1.8 ผนังภายในอาคาร                        | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5,000 | 0      |      |
| 1.9 ผนังภายนอกอาคาร                       | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5,000 | 0      |      |
| 2. สภาพแวดล้อมภายนอก                      | 3            | 4             | 4            | 2            | 3             | 4            | 3            | 4             | 4            | 2            | 3             | 4            | 3            | 4             | 4            | 3            | 4             | 4            | 3,476 | 0.3726 |      |
| 2.1 สภาพภูมิอากาศ                         | 4            | 4             | 5            | 4            | 4             | 5            | 4            | 4             | 5            | 4            | 4             | 5            | 4            | 4             | 5            | 4            | 4             | 5            | 4,333 | 0.483  |      |
| 2.2 สภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย                 | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4,000 | 0      |      |
| 2.3 สภาพภูมิอากาศที่ปลอดภัย               | 4            | 4             | 4            | 3            | 3             | 4            | 3            | 3             | 4            | 3            | 3             | 4            | 3            | 3             | 4            | 3            | 3             | 4            | 4,095 | 0.7003 |      |
| 2.4 สภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย                 | 2            | 2             | 2            | 2            | 2             | 2            | 2            | 2             | 2            | 2            | 2             | 2            | 2            | 2             | 2            | 2            | 2             | 2            | 2,000 | 0      |      |
| 2.5 รั้ว                                  | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4,000 | 0      |      |
| 3.1 รั้ว                                  | 3            | 3             | 2            | 3            | 3             | 2            | 3            | 3             | 2            | 3            | 3             | 2            | 3            | 3             | 2            | 3            | 3             | 2            | 2,667 | 0.483  |      |
| 3.2 รั้ว                                  | 3,471        | 3,588         | 3,412        | 3,490        | 3,353         | 3,471        | 3,412        | 3,412         | 3,529        | 3,647        | 3,412         | 3,529        | 3,647        | 3,412         | 3,529        | 3,647        | 3,412         | 3,451        | 3,490 | 3,454  | 0.54 |
| Potential Score                           | 3,471        | 3,588         | 3,412        | 3,490        | 3,353         | 3,471        | 3,412        | 3,412         | 3,529        | 3,647        | 3,412         | 3,529        | 3,647        | 3,412         | 3,529        | 3,647        | 3,412         | 3,451        | 3,490 | 3,454  | 0.54 |



ตารางที่ ข.1 (ต่อ) ผลการประเมินภาพพอร์ทเมนต์ ถาวร แม่นชั้น ในระยะเวลา 7 วัน 3 เวลา

| การประเมิน  | วันจันทร์ |        |        | วันอังคาร |        |        | วันพุธ |        |        | วันพฤหัสบดี |        |        | วันศุกร์ |        |        | วันเสาร์ |        |        | Mean   | SD      |       |
|---|-----------|--------|--------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|--------|--------|----------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|---------|-------|
|   | 8:00      | 12:00  | 17:00  | 8:00      | 12:00  | 17:00  | 8:00   | 12:00  | 17:00  | 8:00        | 12:00  | 17:00  | 8:00     | 12:00  | 17:00  | 8:00     | 12:00  | 17:00  |        |         |       |
| <b>1. ผลสัมฤทธิ์ทางการเรียน</b>                   |           |        |        |           |        |        |        |        |        |             |        |        |          |        |        |          |        |        | 2,500  | 0.36594 |       |
| 1.1 ผลการประเมินความพึงพอใจในการเรียน (ดี, พอควร) | 3         | 3      | 3      | 3         | 3      | 3      | 3      | 3      | 3      | 3           | 3      | 3      | 3        | 3      | 3      | 3        | 3      | 3      | 3,000  | 0       |       |
| 1.2 ผลการประเมินความพึงพอใจในการเรียน (ดี, พอควร) | 3         | 3      | 3      | 3         | 3      | 3      | 3      | 3      | 3      | 3           | 3      | 3      | 3        | 3      | 3      | 3        | 3      | 3      | 3,000  | 0       |       |
| 1.3 ผลสัมฤทธิ์ทางการเรียน (คะแนน)                 | 3         | 3      | 2      | 3         | 3      | 2      | 3      | 3      | 2      | 3           | 3      | 2      | 3        | 3      | 2      | 3        | 3      | 2      | 2,667  | 0.483   |       |
| 1.4 ผลการประเมินความพึงพอใจในการเรียน (Access)    | 3         | 3      | 2      | 3         | 3      | 2      | 3      | 3      | 2      | 3           | 3      | 2      | 3        | 3      | 2      | 3        | 3      | 2      | 2,476  | 0.5118  |       |
| 1.5 ผลสัมฤทธิ์ทางการเรียน (คะแนน)                 | 3         | 3      | 2      | 3         | 3      | 2      | 3      | 3      | 2      | 3           | 3      | 2      | 3        | 3      | 2      | 3        | 3      | 2      | 2,667  | 0.483   |       |
| 1.6 ผลสัมฤทธิ์ทางการเรียน                         | 2         | 2      | 1      | 2         | 2      | 1      | 2      | 2      | 1      | 2           | 2      | 1      | 2        | 2      | 1      | 2        | 1      | 2      | 1,571  | 0.9071  |       |
| 1.7 ผลสัมฤทธิ์ทางการเรียน                         | 3         | 3      | 2      | 3         | 3      | 2      | 3      | 3      | 2      | 3           | 3      | 2      | 3        | 3      | 2      | 3        | 3      | 2      | 2,476  | 0.483   |       |
| 1.8 ผลสัมฤทธิ์ทางการเรียน (คะแนน)                 | 3         | 3      | 2      | 3         | 3      | 2      | 3      | 3      | 2      | 3           | 3      | 2      | 3        | 3      | 2      | 3        | 3      | 2      | 2,476  | 0.483   |       |
| 1.9 ผลสัมฤทธิ์ทางการเรียน (คะแนน)                 | 2         | 2      | 2      | 2         | 2      | 2      | 2      | 2      | 2      | 2           | 2      | 2      | 2        | 2      | 2      | 2        | 2      | 2      | 2,000  | 0       |       |
| 1.10 ผลสัมฤทธิ์ทางการเรียน (คะแนน)                | 3         | 2      | 3      | 3         | 2      | 3      | 3      | 2      | 3      | 3           | 2      | 3      | 3        | 2      | 3      | 3        | 2      | 3      | 2,667  | 0.483   |       |
| <b>2. การประเมินผลสัมฤทธิ์ทางการเรียน</b>         |           |        |        |           |        |        |        |        |        |             |        |        |          |        |        |          |        |        | 2,790  | 0.53145 |       |
| 2.1 ผลสัมฤทธิ์ทางการเรียน                         | 3         | 4      | 2      | 2         | 4      | 2      | 2      | 4      | 2      | 3           | 4      | 2      | 3        | 4      | 2      | 3        | 4      | 2      | 2,905  | 0.8931  |       |
| 2.2 ผลสัมฤทธิ์ทางการเรียน (คะแนน)                 | 3         | 3      | 2      | 3         | 3      | 2      | 3      | 3      | 2      | 3           | 3      | 2      | 3        | 3      | 2      | 3        | 3      | 2      | 2,667  | 0.483   |       |
| 2.3 ผลสัมฤทธิ์ทางการเรียน (คะแนน)                 | 3         | 4      | 3      | 3         | 3      | 2      | 3      | 3      | 2      | 3           | 3      | 2      | 3        | 3      | 2      | 3        | 3      | 2      | 2,667  | 0.483   |       |
| 2.4 ผลสัมฤทธิ์ทางการเรียน (คะแนน)                 | 3         | 4      | 3      | 3         | 3      | 2      | 3      | 3      | 2      | 3           | 3      | 2      | 3        | 3      | 2      | 3        | 3      | 2      | 3,714  | 0.7171  |       |
| 2.5 ผลสัมฤทธิ์ทางการเรียน (คะแนน)                 | 2         | 2      | 2      | 2         | 2      | 2      | 2      | 2      | 2      | 2           | 2      | 2      | 2        | 2      | 2      | 2        | 2      | 2      | 2,000  | 0       |       |
| <b>3. การประเมินผลสัมฤทธิ์ทางการเรียน</b>         |           |        |        |           |        |        |        |        |        |             |        |        |          |        |        |          |        |        | 3,667  | 0.2415  |       |
| 3.1 ผลสัมฤทธิ์ทางการเรียน (คะแนน)                 | 4         | 4      | 4      | 4         | 4      | 4      | 4      | 4      | 4      | 4           | 4      | 4      | 4        | 4      | 4      | 4        | 4      | 4      | 4,000  | 0       |       |
| 3.2 ผลสัมฤทธิ์ทางการเรียน (คะแนน)                 | 3         | 3      | 4      | 3         | 3      | 4      | 3      | 3      | 4      | 3           | 3      | 4      | 3        | 3      | 4      | 3        | 3      | 4      | 3,333  | 0.483   |       |
| <b>Potential Score</b>                            | 2,8824    | 2,9412 | 2,7451 | 2,8935    | 2,9412 | 2,4706 | 2,7451 | 2,8824 | 2,9412 | 2,4118      | 2,7451 | 2,8824 | 2,9412   | 2,4118 | 2,6863 | 2,7059   | 2,8235 | 2,4118 | 2,6471 | 2,986   | 0.374 |

ตารางที่ ข.1 (ต่อ) ผลการประเมินกายภาพพาร์กเมนต์ ชัยมงคล แพนชั่น ในระยะเวลา 7 วัน 3 เวลา

| ข้อมูลตามข้อ 2540  | วันจันทร์ |         | วันอังคาร |         | วันพุธ  |         | วันพฤหัสบดี |         | วันศุกร์ |         | วันเสาร์ |         | วันอาทิตย์ |         | Mean    | SD      |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
|--|-----------|---------|-----------|---------|---------|---------|-------------|---------|----------|---------|----------|---------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
|  | 8:00      | 12:00   | 17:00     | 8:00    | 12:00   | 17:00   | 8:00        | 12:00   | 17:00    | 8:00    | 12:00    | 17:00   | 8:00       | 12:00   |         |         | 17:00   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| <b>เรื่องประเด็นอาคาร</b>                                    | 3         | 3       | 3         | 3       | 3       | 3       | 3           | 3       | 3        | 3       | 3        | 3       | 3          | 3       | 3       | 3       | 3,000   | 0       |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 1.1 สภาพภายนอกของอาคารมีความสมบูรณ์ (สี, รอยแตกร้าว)         | 2         | 2       | 2         | 2       | 2       | 2       | 2           | 2       | 2        | 2       | 2        | 2       | 2          | 2       | 2       | 2       | 2,000   | 0       |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 1.2 สภาพภายในของอาคารมีความสมบูรณ์ (สี, รอยแตกร้าว)          | 3         | 3       | 2         | 3       | 3       | 2       | 3           | 3       | 3        | 3       | 2        | 3       | 3          | 3       | 3       | 3       | 2,667   | 0.483   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 1.3 ทางเดินด้านในอาคารเข้าถึง (จำนวนบ)                       | 3         | 3       | 2         | 3       | 3       | 2       | 3           | 3       | 3        | 3       | 2        | 3       | 3          | 3       | 3       | 3       | 2,476   | 0.5118  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 1.4 สภาพแสงสว่างภายในและโดยรอบ (Access)                      | 2         | 2       | 2         | 3       | 3       | 2       | 3           | 3       | 3        | 3       | 2        | 3       | 3          | 3       | 3       | 3       | 2,000   | 0       |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 1.5 พื้นและผนังที่แห้งง่าย                                   | 2         | 2       | 2         | 2       | 2       | 2       | 2           | 2       | 2        | 2       | 2        | 2       | 2          | 2       | 2       | 2       | 2,000   | 0       |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 1.6 พื้นผิวที่ลื่นลื่น                                       | 3         | 3       | 3         | 3       | 3       | 3       | 3           | 3       | 3        | 3       | 3        | 3       | 3          | 3       | 3       | 3       | 2,762   | 0.4364  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 1.7 พื้นผิวที่สะอาดและระเหย                                  | 2         | 2       | 1         | 2       | 2       | 1       | 2           | 2       | 2        | 2       | 1        | 2       | 2          | 2       | 2       | 2       | 1,667   | 0.483   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 1.8 จำนวนข้อต่อและรอยต่อของอาคารมีความเหมาะสม                | 3         | 3       | 2         | 3       | 3       | 2       | 3           | 3       | 3        | 3       | 2        | 3       | 3          | 3       | 3       | 3       | 2,476   | 0.5118  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 1.9 จำนวนช่องระบายอากาศและเครื่องปรับอากาศในห้องปรับอากาศ    | 3         | 3       | 2         | 3       | 3       | 2       | 3           | 3       | 3        | 3       | 2        | 3       | 3          | 3       | 3       | 3       | 2,667   | 0.483   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 1.10 ปริมาณน้ำฝนที่รั่วซึมจากอาคารและสายน้ำฝนไม่เกิด         | 2         | 2       | 2         | 2       | 2       | 2       | 2           | 2       | 2        | 2       | 2        | 2       | 2          | 2       | 2       | 2       | 2,000   | 0       |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| <b>2.สภาพแวดล้อมทางอาคาร</b>                                 | 1         | 2       | 1         | 1       | 2       | 1       | 1           | 2       | 1        | 2       | 1        | 1       | 2          | 1       | 2       | 1       | 1,971   | 0.4322  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 2.1 อาคารไม่สูงจนเกินไป                                      | 1         | 1       | 3         | 1       | 1       | 3       | 1           | 1       | 3        | 1       | 1        | 3       | 1          | 1       | 3       | 1       | 1,333   | 0.483   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 2.2 อาคารมีความสูงที่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อม                   | 2         | 2       | 2         | 2       | 2       | 2       | 2           | 2       | 2        | 2       | 2        | 2       | 2          | 2       | 2       | 2       | 1,667   | 0.9661  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 2.3 อาคารมีการวางตัวอาคารและพื้นที่สีเขียว                   | 3         | 3       | 2         | 2       | 2       | 2       | 2           | 2       | 2        | 2       | 2        | 2       | 2          | 2       | 2       | 2       | 2,000   | 0       |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 2.4 ความสะอาดของพื้นที่และบริเวณโดยรอบ                       | 2         | 2       | 2         | 2       | 2       | 2       | 2           | 2       | 2        | 2       | 2        | 2       | 2          | 2       | 2       | 2       | 2,857   | 0.727   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 2.5 ปริมาณพื้นที่สีเขียวและต้นไม้                            | 4         | 4       | 4         | 4       | 4       | 4       | 4           | 4       | 4        | 4       | 4        | 4       | 4          | 4       | 4       | 4       | 2,000   | 0       |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| <b>3.ภาพลักษณ์ของอาคาร</b>                                   | 3         | 3       | 2         | 3       | 3       | 2       | 3           | 3       | 3        | 3       | 2        | 3       | 3          | 3       | 3       | 3       | 3,333   | 0.2415  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 3.1 วิศวกรวิศวกรมีความเหมาะสม                                | 4         | 4       | 4         | 4       | 4       | 4       | 4           | 4       | 4        | 4       | 4        | 4       | 4          | 4       | 4       | 4       | 4,000   | 0       |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 3.2 จำนวนและชนิดไม้ วัสดุที่ใช้กับอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก | 3         | 3       | 2         | 3       | 3       | 2       | 3           | 3       | 3        | 3       | 2        | 3       | 3          | 3       | 3       | 3       | 2,667   | 0.483   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| <b>Potential Score</b>                                       | 2,476     | 2,529.4 | 2,176.5   | 2,392.2 | 2,352.9 | 2,294.1 | 2,411.8     | 2,470.6 | 2,529.4  | 2,176.5 | 2,392.2  | 2,352.9 | 2,588.2    | 2,294.1 | 2,411.8 | 2,470.6 | 2,529.4 | 2,176.5 | 2,392.2 | 2,352.9 | 2,411.8 | 2,294.1 | 2,411.8 | 2,117.6 | 2,294.1 | 2,294.1 | 2,117.6 | 2,274.5 | 2,529.4 | 0.3226 |

ตารางที่ ข.1 (ต่อ) ผลการประเมินกายภาพพาร์กเมนต์ ชัยมงคลเพลส แมนชั่น ในระยะเวลา 7 วัน 3 เวลา

| ชื่อโครงการ แมนชั่น 3547                                 | วันจันทร์    |               |              | วันอังคาร    |               |              | วันพุธ       |               |              | วันพฤหัสบดี  |               |              | วันศุกร์     |               |              | วันเสาร์     |               |              | วันอาทิตย์   |               |              | Mean   | SD     |        |
|--|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------|--------|--------|
|  | 8:00 - 12:00 | 12:00 - 17:00 | 17:00 - 8:00 | 8:00 - 12:00 | 12:00 - 17:00 | 17:00 - 8:00 | 8:00 - 12:00 | 12:00 - 17:00 | 17:00 - 8:00 | 8:00 - 12:00 | 12:00 - 17:00 | 17:00 - 8:00 | 8:00 - 12:00 | 12:00 - 17:00 | 17:00 - 8:00 | 8:00 - 12:00 | 12:00 - 17:00 | 17:00 - 8:00 | 8:00 - 12:00 | 12:00 - 17:00 | 17:00 - 8:00 |        |        |        |
| 1.0 ผู้รับชมโฆษณา  | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4      | 3,2857 | 0.1638 |
| 1.1 สามารถติดตามข่าวสารความเคลื่อนไหว (ดี, พอสมควร)      | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4      | 4,000  | 0      |
| 1.2 สามารถค้นหาข้อมูลตามความต้องการ (ดี, พอสมควร)        | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4      | 4,000  | 0      |
| 1.3 ค้นหาข้อมูลข่าวสารความเคลื่อนไหว (ดี, พอสมควร)       | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4      | 4,000  | 0      |
| 1.4 สามารถเข้าถึงเว็บไซต์ (Access)                       | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3      | 3,000  | 0      |
| 1.5 ข้อมูลมีและทันสมัยจริง                               | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3      | 3,000  | 0      |
| 1.6 สืบค้นง่าย   | 1            | 1             | 1            | 1            | 1             | 1            | 1            | 1             | 1            | 1            | 1             | 1            | 1            | 1             | 1            | 1            | 1             | 1            | 1            | 1             | 1            | 1      | 1,000  | 0      |
| 1.7 สืบค้นง่ายและมีความละเอียด                           | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4      | 3,714  | 0.6437 |
| 1.8 สามารถติดตามข่าวสาร (ดี, พอสมควร)                    | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4      | 3,476  | 0.5118 |
| 1.9 ค้นหาข้อมูลข่าวสารความเคลื่อนไหว (ดี, พอสมควร)       | 3            | 3             | 2            | 3            | 3             | 2            | 3            | 3             | 2            | 3            | 3             | 2            | 3            | 3             | 2            | 3            | 3             | 2            | 3            | 3             | 2            | 2      | 2,667  | 0.483  |
| 1.10 เว็บไซต์มีและใช้ได้ตามความต้องการและเหมาะสมใช้งานดี | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4      | 4,000  | 0      |
| 2.ภาพรวมของงานภาพ  | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4      | 3,828  | 0.2325 |
| 2.1 ภาพไม่มีปัญหา  | 4            | 4             | 3            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4      | 3,667  | 0.483  |
| 2.2 ภาพดูชัดและน่าสนใจ                                   | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4      | 4,000  | 0      |
| 2.3 ภาพดูชัดและน่าสนใจ                                   | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4      | 4,000  | 0      |
| 2.4 ภาพดูชัดและน่าสนใจ                                   | 5            | 5             | 4            | 3            | 5             | 4            | 5            | 5             | 4            | 5            | 5             | 4            | 5            | 5             | 4            | 5            | 5             | 4            | 5            | 5             | 4            | 5      | 4,476  | 0.6796 |
| 2.5 ภาพดูชัดและน่าสนใจ                                   | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3            | 3             | 3            | 3      | 3,000  | 0      |
| 3.การดูแลและซ่อมบำรุงภาพ                                 | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5            | 5             | 5            | 5      | 5,000  | 0      |
| 3.1 ซ่อมบำรุงมีความรวดเร็ว                               | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4      | 4,000  | 0      |
| 3.2 ซ่อมบำรุงมีความรวดเร็ว                               | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4            | 4             | 4            | 4      | 4,000  | 0      |
| Potential Score  | 3,7059       | 3,7059        | 3,4706       | 3,6275       | 3,4118        | 3,7059       | 3,4706       | 3,6275        | 3,4118       | 3,6275       | 3,4706        | 3,6275       | 3,4706       | 3,6275        | 3,4706       | 3,6275       | 3,4706        | 3,6275       | 3,4706       | 3,6275        | 3,4706       | 3,6275 | 3,871  | 0.1321 |

ตารางที่ ข.2 ตารางวิเคราะห์และเปรียบเทียบปัญหาด้านกายภาพของอพาร์ทเมนต์

| ประเด็นของปัญหาด้านกายภาพ  | แกรนด์<br>แมนชั่น | กามีแมนชั่น | ถาวรแมนชั่น | ชัยมงคล แมนชั่น | ชัยมงคลเพลส |
|--|-------------------|-------------|-------------|-----------------|-------------|
|  | Mean              | Mean        | Mean        | Mean            | Mean        |
| <b>1.องค์ประกอบอาคาร</b>   |                   |             |             |                 |             |
| 1.1 สภาพภายนอกของอาคารมีความสมบูรณ์ (สี, รอยแตกร้าว)             |                   |             |             |                 |             |
| 1.2 สภาพภายในของอาคารมีความสมบูรณ์ (สี, รอยแตกร้าว, วัสดุปิดผิว) |                   |             |             |                 |             |
| 1.3 ทางเดินด้านหน้าอาคาร,ทางเข้า                                 |                   |             |             |                 |             |
| 1.4 สภาพเฉลี่ยทางเข้าและโถงบันได                                 |                   |             |             |                 |             |
| 1.5 ช่องเปิดและพื้นที่รอบข้าง                                    |                   |             |             |                 |             |
| 1.6 พื้นที่นั่งพักรับรอง   |                   |             |             |                 |             |
| 1.7 พื้นที่ทิ้งขยะมีความเหมาะสม,เพียงพอ                          |                   |             |             |                 |             |
| 1.8 จำนวนที่จอดรถยนต์ จักรยานยนต์ มีความเพียงพอ                  |                   |             |             |                 |             |
| 1.9 ตำแหน่งในการวางตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญเหมาะสม     |                   |             |             |                 |             |
| 1.10 บันไดหลักและลิฟต์มีขนาดเหมาะสมและสามารถใช้งานได้ดี          |                   |             |             |                 |             |
| <b>2.สภาพแวดล้อมทางกายภาพ</b>                                    |                   |             |             |                 |             |
| 2.1 อาคารไม่มีกลิ่นรบกวน   |                   |             |             |                 |             |
| 2.2 อาคารและทางเข้ามีแสงสว่างเพียงพอ                             |                   |             |             |                 |             |
| 2.3 อาคารมีการถ่ายเทอากาศและไม่อบชื้น                            |                   |             |             |                 |             |
| 2.4 ความสะอาดของพื้นและผิวสัมผัส                                 |                   |             |             |                 |             |
| 2.5 ปริมาณพื้นที่สีเขียวและต้นไม้                                |                   |             |             |                 |             |
| <b>3.การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ</b>                               |                   |             |             |                 |             |
| 3.1 โครงสร้างมีความแข็งแรง ปลอดภัย                               |                   |             |             |                 |             |
| 3.2 งานซ่อมแซม ต่อเติม สัมพันธ์กับปัญหาและใช้งานได้ดี            |                   |             |             |                 |             |

## ภาคผนวก ค.

## แบบสัมภาษณ์

แบบสัมภาษณ์นี้ใช้ในการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ เพื่อนำมาเป็นข้อมูลสำหรับการจัดทำวิทยานิพนธ์ระดับบัณฑิตศึกษาเรื่อง แนวทางการปรับปรุงและแก้ไขปัญหาเชิงกายภาพของอพาร์ทเมนต์โดยรอบนิคมอุตสาหกรรมนวนครกรณีศึกษา : หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์่า จังหวัดปทุมธานี

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณที่กรุณาตอบแบบสัมภาษณ์นี้ โดยข้อมูลที่ได้รับจากท่านจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งสำหรับการศึกษา ผู้วิจัยขอรับรองว่าจะไม่นำข้อมูลที่ได้รับไปเผยแพร่หรือใช้ประโยชน์ในด้านอื่นๆ นอกเหนือจากทางตำราวิชาการเท่านั้น

นาย ญัฐพล กิตติธนนิรันดร์ 6270010225 นิสิตภาควิชาเคหการ สาขา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โทร 094-3344556  
E-mail: taro\_ketchup@gmail.com

ชื่ออพาร์ทเมนต์ .....

ตำแหน่งในอพาร์ทเมนต์  เจ้าของอพาร์ทเมนต์  ผู้ดูแลอพาร์ทเมนต์  อื่นๆ

ระยะเวลาที่ทำงานในอพาร์ทเมนต์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ส่วนที่ 1 แนวคิดในการบริหารจัดการ

1.1 สิ่งที่เป็นจุดเริ่มต้นในการทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์.....

1.2 มีความคิดในการริเริ่มและแนวคิดในการทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์อย่างไรบ้าง.....

1.3 สิ่งที่คุณคิดว่าสำคัญในการบริหารจัดการ จุดเด่นรวมถึงข้อแตกต่างในการบริหารจัดการ

1.4 แผนในการพัฒนาระบบการบริหารจัดการในระยะสั้น-ยาวเป็นอย่างไรบ้าง.....

## ส่วนที่ 2 สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการภายในอพาร์ทเมนต์

2.1 สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการพื้นฐานของอพาร์ทเมนต์ของท่านมีอะไรบ้าง.....

2.2 ในบริเวณชั้น 1 ของอพาร์ทเมนต์ มีร้านค้าที่ประเภท มีเกณฑ์ในการเลือกร้านค้าหรือไม่

2.3 พื้นที่จอดรถยนต์, จักรยานยนต์, จักรยาน มีทั้งหมดกี่รูปแบบ มีจำนวนที่เพียงพอหรือไม่  
ในกรณีที่ไม่มีเพียงพอมีวิธี รับมืออย่างไร.....

2.4 ทางเท้า และทางเดินภายนอกและภายในตัวอาคารมีทางเดินที่.....

2.5 เคยปรับปรุง และต่อเติมอาคารหรือไม่ ถ้าต่อเติมแล้วคิดว่าสามารถใช้งานได้ดีขึ้นหรือไม่

2.6 ความถี่ในการทำความสะอาด หรือในกรณีย้ายเข้าหรือย้ายออก จะมีวิธีการจัดการกับ  
กายภาพและอาคารอย่างไร.....

2.7 มีความคิดเห็นเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมเช่น กลิ่น เสียง และความสะอาด อย่างไร .....

2.8 มีความคิดเห็นกับภาพลักษณ์ภายนอกของอพาร์ทเมนต์อย่างไร.....

2.9 คิดว่าสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่มีอยู่เพียงพอต่อการใช้งานของผู้พักอาศัย  
หรือไม่ ในกรณีที่ต้องการเพิ่มเติม ต้องการเพิ่มเติมอะไร.....

### ส่วนที่ 3 ดูแลและซ่อมบำรุง

3.1 โครงสร้าง.....

3.2 งานระบบ.....

3.3 งานสถาปัตยกรรม.....

3.4 การทำความสะอาด.....

3.5 การต่อเติมและวัสดุอุปกรณ์.....

### ส่วนที่ 4 รูปแบบปัญหาที่มักพบและอุปสรรคที่กำลังเผชิญ

4.1 ในอดีตจนถึงปัจจุบันมีอพาร์ทเมนต์มีปัญหาหรือเจออุปสรรคบ้างหรือไม่.....

4.2 ปัญหาที่เกิดขึ้นในอพาร์ทเมนต์เกิดขึ้นบ่อยหรือไม่ มีลักษณะที่ซ้ำกันบ้างหรือไม่.....

4.3 ในกรณีที่มีปัญหา คิดว่ามีสาเหตุมาจากอะไรบ้าง.....

4.4 ปัญหาต่างๆเกิดจากตัวอาคาร หรือจากพฤติกรรมของผู้พักอาศัย หรือสาเหตุอื่นๆ.....

### ส่วนที่ 5 แนวทางการรับมือและแก้ไขปัญหา

5.1 เมื่อเกิดปัญหาแล้ว ปล่อยไว้หรือแก้ไขปัญหา.....



5.2 เมื่อเกิดปัญหาลักษณะดังกล่าว มีข้อจำกัดและวิธีการรับมืออย่างไร.....

.....

5.3 มีการจัดเตรียมงบประมาณสำหรับการแก้ปัญหาด้านกายภาพไว้หรือไม่.....

.....

5.4 มีความเห็นอย่างไรกับข้อจำกัดในการบริหาร ในกรณีที่ไม่สามารถแก้ปัญหาได้.....

.....

5.5 จำเป็นหรือไม่ที่จะทำให้กายภาพและภาพลักษณ์อาคารอยู่ในสภาพที่เหมาะสม  
ตลอดเวลา.....

.....

5.6 มีความคิดเห็นกับการปรับปรุงอาคารอย่างไร.....

.....

ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการบริหารและการรับมือกับปัญหาของพาร์ทเมนต์เพิ่มเติม.....

.....

.....

.....

.....

## สรุปข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

ชื่อพาร์ทเมนต์ แกรนด์ แมนชั่น

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์ คุณ วิรัช ตำแหน่ง ผู้ประกอบการ

วันที่สัมภาษณ์ 19 เมษายน 2564 เวลา 16:00 น.

### 1. คำถามเกี่ยวกับแนวโน้มในการทำธุรกิจพาร์ทเมนต์

- ชุมชนนครชัยมงคลเกิดขึ้นแล้วพนักงานโรงงานเยอะ จึงมีความคิดว่าคนน่าจะต้องการที่อยู่อาศัยที่ตรงกับความต้องการ
- ทำเลที่ตั้งเป็นส่วนที่สำคัญที่สุด เนื่องจากลูกหอมีตัวเลือกเยอะ และภายในนครชัยไม่มีการทำการตลาด รวมถึงการออกแบบฟังก์ชันและหน้าตาของอาคาร จึงต้องใช้จุดแข็งเรื่องทำเลที่ตั้ง
- ต้องมีการออกแบบที่ดีกว่าที่อื่นทั้งในด้านภาพลักษณ์, การใช้งาน และสิ่งอำนวยความสะดวก เนื่องจากเคยทำมาหลายตึก จึงเพิ่มที่เห็นว่าจำเป็นตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบ เช่น ประตูตาแมว, มีพื้นที่โล่งรอบอาคาร เพื่อให้อาคารดูไม่อึดอัด, ขนาดห้องไม่เล็กเกินไป และมีขนาดห้องน้ำที่ใหญ่
- แผนการดูแลระยะสั้น ต้องมีการปรับกลยุทธ์ในการดูแลและซ่อมบำรุง เนื่องจากปัญหาจุกจิกที่แก้ไม่ได้จะส่งผลให้ระดับของลูกค้าต่ำลง จากการที่การที่ผู้พักอาศัยใช้รถยนต์มากขึ้น แต่ไม่มีที่จอดให้ จึงเลือกรับแต่ลูกหอที่ใช้มอเตอร์ไซด์ ดังนั้นจึงต้องปรับสิ่งอำนวยความสะดวกให้เหมาะสมกับราคา และลดค่าใช้จ่ายสำหรับลูกหอบางอย่าง เช่น ให้ใช้ Wi-fi ฟรี เพื่ออำนวยความสะดวก
- แผนระยะยาว ต้องศึกษา Trend (แนวโน้ม) ของผู้พักอาศัยว่าเป็นอย่างไร เพื่อที่จะนำมาค่อยๆปรับใช้กับพาร์ทเมนต์ของตัวเอง

### 2. คำถามเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการ

- ในการเลือกร้านค้า จะไม่รับพวกที่ขายอาหาร เนื่องจากส่งกลิ่นจาก ควันและขยะ ซึ่งทำให้ภาพลักษณ์ดูไม่ดี และทำให้เสื้อผ้าที่ลูกหอตากติดกลิ่นไปด้วย
- ที่จอดรถยนต์เพียงพอ ไม่มีปัญหา เนื่องจากแบ่งสัดส่วนและจัดพื้นที่สำหรับจอดอยู่บริเวณด้านหลังพาร์ทเมนต์ และด้านหน้า ซึ่งถ้าเกิดไม่เพียงพอก็ยังแก้ปัญหาได้ไม่ยาก เนื่องจากมีพื้นที่เหลือ แต่ที่จอดใช้พื้นที่ไม่เยอะ ส่วนที่จอดรถยนต์ไม่สามารถแก้ปัญหาได้ เนื่องจากสมัยก่อน คนไม่ค่อยใช้รถจึงไม่ได้เผื่อไว้ โดยทางพาร์ทเมนต์สร้างมาตรฐานขึ้นมา

เช่น 100 ห้องต้องมีที่จอดรถยนต์ 10 คัน แต่ปัจจุบันคนมีรถยนต์ส่วนตัวมากขึ้น จึงทำได้เพียงแค่ชี้แจงและเลือกเฉพาะผู้ใช้จักรยานยนต์

- ทางเดินใช้งานได้ดี เนื่องจากตั้งแต่ออกแบบให้อยู่ภายใต้ชายคา (พื้นที่ชั้น2) และเลือกวัสดุปิดผิวมาตั้งแต่ต้น ให้ง่ายต่อการดูแลรักษา โดยไม่อนุญาตให้ร้านค้าต่อเติมออกมาบนทางเดิน
- ไม่เคยรีโนเวทครั้งใหญ่ เพราะใช้วัสดุและสีที่ดี รวมถึงการออกแบบเช่นการใช้แกรนิตโต้ปูพื้น และใช้ยาแนวเป็นสีดำ เพื่อให้ดูสกปรกได้ยาก เปลี่ยนประตูจากคีย์การ์ดมาเป็นประตูไฟฟ้า เพราะไม่ต้องบำรุงรักษามาก มีความทนทานสูง
- เคยต่อเติมแค่จุดเล็กๆเช่นกรงเหล็กด้านข้าง เพื่อเสริมความปลอดภัย และต่อเติมตู้กั้นน้ำ เพื่อให้คนนอกได้ใช้ด้วย และตั้งภายนอกเพราะต้องการระบายน้ำออกด้านนอกทันที ซึ่งเครื่องซักผ้าด้านนอกเป็นของอพาร์ทเมนต์ เพื่อให้แม่บ้านใช้ซักอุปกรณ์ทำความสะอาด โดยจะมีการแบ่งไว้ด้านในอาคารเช่นกัน
- สภาพแวดล้อมเช่น กลิ่น เสียง ทำอะไรไม่ได้ นอกจากจัดสรรพื้นที่สำหรับทิ้งขยะ เพื่อให้เก็บได้ง่ายและลดกลิ่น
- ภาพลักษณ์เป็น First Impression สำคัญมาก สีต้องสวยห้ามดูเก่า และสภาพไม่โทรม สีทาภายนอกต้องเลือกแบบดีที่สุด ตอนนี้มีโครงการกำลังจะทาสีใหม่ทั้งหมด

### 3. คำถามเกี่ยวกับการซ่อมบำรุงและดูแลรักษา

- งานระบบซ่อมบำรุงตามสภาพ
- การเปลี่ยนอุปกรณ์ ตามความเห็นว่าเป็นสมควรหรืออุปกรณ์เสียหายจนใช้งานไม่ได้

### 4. คำถามเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคในการบริหารจัดการ

- ไม่เจอปัญหารุนแรง เนื่องจากมีนโยบายชัดเจนเช่น เกณฑ์การเลือกลูกค้า, มีกฎการอยู่ร่วมกัน หรือถ้าเจอปัญหาจากผู้เช่าอย่างการทะเลาะวิวาทก็จะเชิญออกทันที โดยปัญหาส่วนมากมาจากคน เช่นทำลายข้าวของ, เตะประตู
- ภาพลักษณ์ของตึกเป็นตัวรองลูกค้า (ภาพลักษณ์ดูดี จะดึงดูดพวกมีระดับ, พวกที่มักมีปัญหาก็เลือกที่อยู่ที่ค่อนข้างโทรม) โดยมีการเก็บค่าประกัน
- มีปัญหารอยแตกตามอายุอาคารเล็กน้อย ยังไม่ได้แก้ไขอะไร
- ปัญหาที่แก้ทันทีคือปัญหาเกี่ยวกับงานระบบ เช่นน้ำรั่ว, ถังน้ำเปิด ต้องเปลี่ยนใหม่

### 5. คำถามเกี่ยวกับแนวทางการรับมือกับปัญหา

- เมื่อมีปัญหากระทบการใช้งาน ค่อยแก้ไขและไม่มีการจัดงบประมาณในการดูแลรักษา โดยใช้การประเมินปัญหาเบื้องต้นว่าควรแก้ไขหรือไม่แล้วจึงจัดซื้อตามสถานการณ์
- เมื่ออาคารเก่าแล้วเริ่มดูโทรมต้องปรับปรุงทันที
- ต้นไม้เป็นสิ่งสำคัญในการทำให้อาคารดูดี แต่ดูแลไม่ไหวจึงเอาออก



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## สรุปข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

ชื่อพาร์ทเมนต์ กามี แมนชั่น

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์ คุณ สุขาย, คุณ วิรัช ตำแหน่ง ผู้ประกอบการ, อดีตผู้ประกอบการ

วันที่สัมภาษณ์ 19 เมษายน 2564 เวลา 16:00 น.

### 1. คำถามเกี่ยวกับแนวโน้มในการทำธุรกิจพาร์ทเมนต์

- เห็นโอกาสในการลงทุน จึงซื้อพาร์ทเมนต์ต่อมาอีกที เพื่อให้เกิดรายได้ประจำ
- ให้ความสำคัญกับการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกให้ลูกหอ โดยมีแนวคิดที่ “อบอุ่นดั่งบ้าน บริการดั่งโรงแรม”
- สร้างพาร์ทเมนต์ขนาด 8 ชั้น เนื่องจากตอนช่วงที่เกิดโครงการที่ดินราคาสูง จึงปรึกษาวิศวะกรและผู้รับเหมา เพื่อให้ได้จำนวนห้องสูงที่สุด โดยสูงไม่เกิน 23 เมตร เพื่อรักษาแนวร่น

### 2. คำถามเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการ

- ตั้งแต่ซื้อพาร์ทเมนต์มาได้เพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรมากมาย เว้นแต่เพิ่มเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญที่อยู่ภายในโถงบันได เพราะมีพื้นที่แค่นั้น
- เป็นพาร์ทเมนต์หลังแรกในหมู่บ้านนครชัยทีมีลิฟต์ จึงออกแบบทางเข้าให้มีขนาดใหญ่และเป็นกระจก เพื่อให้สามารถมองเห็นลิฟต์ได้จากภายนอก และทำให้โถงบันไดใหญ่ ลูกหอใช้งานง่าย โดยต้องวางแนวลิฟต์ติดกับบันไดหลัก เพราะว่าติดปัญหาเรื่อง MDB (Main Distribution Board: ตู้สวิตช์ประธาน) ในสมัยก่อนมีขนาดใหญ่เพราะมีจำนวนห้องเยอะ ต้องใช้กำลังไฟประมาณ 240 KVA
- ต่อเติมโครงเหล็กชีกขาของอาคาร เพราะอาคารข้างๆขายอาหาร จึงตีโครงปิดเพื่อไม่ให้เดินทะลุกันได้ และป้องกันกลิ่น
- ไม่มีที่จอดรถ เพราะให้เป็นของร้านค้า แต่ที่จอดรถมอเตอร์ไซค์มีให้จอดด้านหลัง เฉพาะลูกหอ
- ให้ร้านค้าด้านหน้าต่อเติมพื้น, หลังคา และดูแลความสะอาดกันเอง
- ตั้งแต่ซื้อมายังไม่เคยปรับปรุงภายนอก รู้สึกว่ายังไม่จำเป็น
- สภาพแวดล้อมเดิมๆ ทำอะไรไม่ได้ ของเดิมเป็นแบบไหน ตอนนั้นก็เป็นอย่างนั้น

### 3. คำถามเกี่ยวกับการซ่อมบำรุงและดูแลรักษา

- งานระบบซ่อมบำรุงตามสภาพ
- งานสถาปัตย์ฯ ยังไม่เคยซ่อมบำรุงอะไร มีแต่ให้ร้านค้าต่อเติม

- การเปลี่ยนอุปกรณ์ ตามความเห็นว่าเป็นสมควรหรืออุปกรณ์เสียหายจนใช้งานไม่ได้
- ให้แม่บ้านดูแลความสะอาด ทำความสะอาดอาคารวันเว้นวัน

#### 4. คำถามเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคในการบริหารจัดการ

- มีแต่ปัญหาจากคน, ซ่อมบำรุงลิฟต์ และปัญหาท่อน้ำตัน ปัญหาที่ซ่อมใหญ่ๆไม่มี
- เมื่อก่อนเคยมีปัญหาขยะ ในการทิ้งม้วหอเพราะวางไว้ด้านหน้า จึงแก้ปัญหาโดยให้ทิ้งเฉพาะด้านข้าง โดยให้ลูกหอใช้ปล่องที่มีภายในอาคาร ถ้าต้องการทิ้งเพิ่มเติมต้องเดินเข้าไปทิ้งด้านใน ส่วนมากมีแต่ร้านค้าไปทิ้ง
- ปัญหาจากคนเดี๋ยวนี้ไม่ค่อยมี ด้านหน้าส่วนมากเป็นหน้าร้าน และมียามคอยดูแลตลอด

#### 5. คำถามเกี่ยวกับแนวทางการรับมือกับปัญหา

- ต้องรับมือกับปัญหาที่ทำให้ลูกหออยู่ไม่สบาย เช่นเปลี่ยนอุปกรณ์, น้ำไม่ไหล, ไฟดับ
- ส่วนมากก็แก้ตามสภาพ หรือเวลามีคนแจ้งว่าเป็นปัญหา ไม่ได้มีการตรวจสอบอะไรมาก
- พุทธบาทด้านหน้า (ทางเดินหน้าอาคาร) ปลอ่ยให้ร้านค้าที่เช่าเป็นคนจัดการ สมัยก่อนไม่อนุญาตให้ขายเกินมาบนทางเดิน แต่ตอนนี้ให้ต่อออกมาเพื่อความสะดวก แนวหลังคาไม่ได้กั้น
- ปล่องทิ้งขยะเคยมีปัญหา เพราะพอใช้แล้วละ เมื่อก่อนที่ทำแบบนี้เพราะเป็น Trend ของอพาร์ทเมนต์ ที่หอใช้อิฐบล็อก 4 ช่องที่ใช้สำหรับกันฝน มาใช้ก่อโดยปรับเป็นแนวตั้ง เพราะคิดว่าพอฝนตกหรือฉีดน้ำ น้ำจะช่วยชำระล้างในรูของอิฐบล็อกในแนวตั้ง สุดท้ายก็ช่วยเรื่องกลิ่นได้เล็กน้อย แต่ยังมีลูกหอพูดว่ามีเสียงดังจากการทิ้ง และขยะเปียกก็ทำให้ด้านล่างสกปรก และแก้ไม่ได้

## สรุปข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

ชื่อพาร์ทเมนต์ ถาวร แมนชั่น

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์ คุณ อรรถบดี ตำแหน่ง ผู้ประกอบการ

วันที่สัมภาษณ์ 20 เมษายน 2564 เวลา 16:00 น.

### 1. คำถามเกี่ยวกับแนวในการทำธุรกิจพาร์ทเมนต์

- เป็นธุรกิจตกทอด จึงรับช่วงต่อจากครอบครัว
- ความเป็นกันเองของพนักงานและลูกหอ การแก้ปัญหาที่รวดเร็ว
- ไม่มีแผนในการบำรุงรักษาเป็นพิเศษ บำรุงไปตามสภาพ ปรับได้เท่าที่ปรับ แต่ตอนนี้ตึกค่อนข้างเก่า กำลังจะปรับปรุงสภาพภายนอกและภายในอาคาร
- 

### 2. คำถามเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการ

- ไม่ได้เพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรมาก น้อยมากที่จะมีคนมาถามถึงสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม
- ทางเราจะไม่ร้านค้าที่ขายของจำพวกของสด เนื่องจากเคยรับแล้วสร้างขยะ, กลิ่น และหนู ส่งผลต่อความสะอาดของอาคาร นอกจากนี้เวลาขายห้องเช่า จะขายควบไปเลยระหว่างห้องชั้น 1 และหน้าร้านตรงที่จอดรถ (ต้องจ่ายเงินทั้งหน้าร้าน และห้องเช่า) เนื่องจากถ้าขายห้องอย่างเดียวจะขายไม่ได้ เพราะอยู่ลึก
- ไม่มีที่จอดรถยนต์สำหรับลูกค้า เพราะขายห้องควบ จึงกลายเป็นที่จอดของร้านค้าในตอนกลางวัน ในส่วนของมอเตอร์ไซค์ก็ไม่พอ เพราะไม่ได้ทำที่จอดเตรียมไว้ เลยต้องใช้ห้องชั้นล่างที่ว่างและทางเดินภายในในการจอด นอกจากนี้ต้องไปหาเอาท้ายซอย
- ทางเดินภายในซีกซ้ายเดินผ่านได้ และคนมักใช้เป็นทางเดินกันเพราะด้านข้างพาร์ทเมนต์เชื่อมกับซอย 1 (นครชัยมงคลวิลล่า ซอย1) ส่วนซีกขวาเดินไม่ได้เวลาตั้งร้านค้า
- ต่อเติมแต่หลังคา, ซ่อมแซมพื้นซีกขวา และถังซัก เครื่องซักผ้าและตู้กดน้ำต่อเติมที่หลัง แต่ไม่มีที่จึงต้องวางที่ทางเดิน รวมกับที่จอดมอเตอร์ไซค์
- ทำความสะอาดตึกทุกวัน ทั้งทั้งตึก
- สภาพแวดล้อมจัดการไม่ได้ เป็นหอเก่า และอยู่ตรงข้ามตลาด
- ไม่ได้สนใจภาพลักษณ์อาคารเป็นพิเศษ เพราะจะทำเลขของพาร์ทเมนต์ที่อยู่ใกล้กับตลาด และร้านสะดวกซื้อ คนจำเป็นต้องอยู่
- ตึกไม่มีลิฟต์ แต่คนยอมอยู่เพราะว่าค่าเช่าถูกกว่าหออื่น



### 3. คำถามเกี่ยวกับการซ่อมบำรุงและดูแลรักษา

- งานระบบซ่อมบำรุงตามสภาพ ท่อน้ำแตก, รั่ว
- การเปลี่ยนอุปกรณ์ ตามความเห็นว่าจะสมควรหรืออุปกรณ์เสียหายจนใช้งานไม่ได้

### 4. คำถามเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคในการบริหารจัดการ

- ไม่เคยเจอปัญหาใหญ่ๆอย่างปัญหาโครงสร้าง มีแต่ที่กระทบการใช้งานเล็กน้อย เช่น ปิมน้ำเสีย 3 วัน, ไฟดับข้ามคืน (เกิดจากรถชนเสาไฟ), โถงบันไดเก่าและมีด เลยติดตั้ง Timer แต่มีลูกหอที่ทำงานกระกลางคืนชอบให้อาคารมืด, พื้นทางเดินแตก แต่ซ่อมไม่ได้ เพราะฝั่งที่ให้เช่าร้านค้า ถ้าหากซ่อมต้องหยุดร้านค้า ซึ่งร้านค้าไม่ยอมหยุดเพราะขาดรายได้
- เมื่อก่อนปัญหาเกิดจากคนเยอะ เนื่องจากผู้พักอาศัยเป็นระดับล่าง เช่นคนทะเลาะกัน ทำลายข้าวของ แต่ตอนนี้ไม่ค่อยมีปัญหา เนื่องจากมีกฎอยู่ในสัญญาการเช่า ในการเก็บเงินค่าส่วนกลาง และให้ยามเป็นคนจัดการจึงสามารถควบคุมได้ ยกเว้นปัญหาที่เกิดจากอายุอาคาร ไม่สามารถแก้ไขได้ เนื่องจากอายุ และการออกแบบค่อนข้างเก่า เช่นอาคารมืดจากการที่ช่องเปิดขนาดเล็กและตัวอาคารค่อนข้างยาว
- เคยปิดปล่องขยะ แล้วให้ทิ้งโดยการนำขยะไปวางที่โถงบันไดประจำชั้นแล้วละ เพราะมีขยะเปียก และแม่บ้านทำความสะอาดไม่ไหว เลยต้องใช้ปล่องขยะเหมือนเดิม นอกจากนี้มีปัญหาถึงขยะเต็มบ่อยเพราะมีคนนอกชอบมาทิ้ง

### 5. คำถามเกี่ยวกับแนวทางการรับมือกับปัญหา

- ปัญหาทั่วไปก็แก้ทันที แต่ลูกหอไม่ค่อยแจ้ง ต้องรอให้เป็นเยอะก่อน เช่นไฟดับ 2 ดวงถึงแจ้ง ถ้าเป็นปัญหาที่เกิดจากตัวตึก ไม่สามารถแก้ไข
- ปัญหาที่เกิดจากพฤติกรรมผู้เช่า ผู้ดูแลจะแจ้งและจัดการทันที
- ตั้งงบรายเดือน, พอมีการซ่อมค่อยดึงออกมา และบันทึกเป็นรายจ่ายของอพาร์ทเมนต์ไว้
- สภาพอาคารจำเป็นที่จะต้องอยู่ในสภาพที่ดี แต่บางปัญหาที่แก้ไม่ได้ปล่อยเลยตามเลย เนื่องจากขึ้นอยู่กับคนหลายคน

## สรุปข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

ชื่อพาร์ทเมนต์ ชัยมงคล แมนชั่น

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์ คุณ เม้ง ตำแหน่ง ผู้ประกอบการ

วันที่สัมภาษณ์ 21 เมษายน 2564 เวลา 17:00 น.

### 1. คำถามเกี่ยวกับแนวในการทำธุรกิจพาร์ทเมนต์

- มีบ้านอยู่ในระแวกนวนคร จึงสนใจอยากทำธุรกิจ และรับช่วงต่อมาจากคุณแม่
- การปรับปรุงตึกด้วยแนวคิดใหม่ๆ แล้วนำมาประยุกต์ให้เข้ากับอาคารเดิม
- สิ่งสำคัญคือการโฆษณา โดยการนำข้อมูลลงเพจพาร์ทเมนต์ให้เข้า
- ในการดูแลระยะสั้น - ยาว เอาใจใส่งานซ่อมเป็นพิเศษ เนื่องจากอาคารมีอายุมาก และลงมือซ่อมด้วยตัวเอง เนื่องจากมีความรู้เรื่องวิศวกรรม

### 2. คำถามเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการ

- สิ่งอำนวยความสะดวกเป็นของที่มีอยู่เดิมอยู่แล้ว สิ่งปรับปรุงเพิ่มมีการทาสี, เปลี่ยนอุปกรณ์, ทำหลังคาเพิ่มเติม ในส่วนของรูปแบบอาคารไม่สามารถปรับเปลี่ยนได้ อาคารมีช่องเปิดที่น้อย และช่องลมเล็ก จึงทำการเจาะช่องลมเพิ่ม แล้วตั้งใจจะเปลี่ยนจากช่องลมปูนเป็นบานเกร็ด
- ไม่เลือกการเช่าร้านค้าที่มีเสียง, การพนันเช่น โต๊ะบอล และเน้นไปที่ร้านอาหารเพราะเป็นตัวเรียกลูกค้า
- อาคารเดิมไม่มีที่จอดรถจักรยานยนต์ จึงเริ่มจากการทុบห้องด้านหลังตึกเพื่อเป็นที่จอดรถจักรยานยนต์ แต่ก็ยังไม่พอ จึงทុบห้องชั้น 1 เพราะคิดว่าอยู่ใกล้ทางเข้าและสามารถสร้างความรู้สึกปลอดภัยให้กับลูกหอได้
- พาร์ทเมนต์มีคนดูแลตลอด ไม่มีออฟฟิศ โดยให้แม่บ้านพักอยู่ชั้น 1 เพื่อทำความสะอาดตึกในเวลาที่เห็นสมควร และยามอาศัยอยู่ชั้น 2 โดยจะให้ลงมานั่งบริเวณทางเข้าเฉพาะตอนเย็นเป็นต้นไป
- ภาพลักษณ์เป็นข้อจำกัดด้านดีไซน์ เนื่องจากถูกสร้างมาแบบนี้ จึงเป็นประเด็นรองในการให้ความสำคัญกับภายนอก

### 3. คำถามเกี่ยวกับการซ่อมบำรุงและดูแลรักษา

- งานระบบซ่อมบำรุงตามสภาพ ซ่อมงานระบบด้วยตัวเอง ถ้าไม่ใช่ปัญหาใหญ่มาก เพื่อประหยัดงบประมาณ
- การเปลี่ยนอุปกรณ์ ตามความเห็นว่าเป็นสมควรหรืออุปกรณ์เสียหายจนใช้งานไม่ได้
- งานโครงสร้างไม่มีปัญหา

### 4. คำถามเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคในการบริหารจัดการ

- ปัญหาจากอาคารที่เจอตลอดคือปัญหาน้ำรั่ว จากหลังคาและท่อ เกิดจากการทางระบายน้ำตันหรือท่อแตก ซึ่งแก้ได้ยากและแก้ไม่หาย
- ปัญหาจากคน กินเหล้า, เมายา ให้อายุจัดการ
- ไม่มีเกณฑ์การคัดคน คิดว่าเป็นพนักงานโรงงาน ไม่สามารถเลือกได้

### 5. คำถามเกี่ยวกับแนวทางการรับมือกับปัญหา

- ไม่มีปัญหาหลัก คอยดูแลและซ่อมบำรุงด้วยตัวเองอยู่ตลอด
- วิธีการไม่ตายตัว, ปรับปรุงให้อยู่ในจุดที่พอใจ
- ส่วนมากจะบริการตามที่ลูกหอเรียกร้อง แต่จะตัดสินความจำเป็นโดยผู้ประกอบการ คิดว่าใจเขาใจเรา
- แก้ปัญหาขยะ โดยที่สมัยก่อนคนจะใช้ปล่องบันไดหนีไฟในการทิ้งขยะ ทำให้เกิดเสียงดังเมื่อทิ้งจากที่สูง และคนเทน้ำลงมา ทำให้เกิดกลิ่นและมีหมอกในปล่องหนีไฟ จึงตีปูนและทำถังขยะโครงเหล็กไว้หน้าอาคาร เพราะคิดว่าสะดวกเวลาลูกหอกำลังจะออกไปทำงานหรือกำลังกลับเข้าหอแล้วทิ้งได้ทันที รวมถึงสะดวกในการเก็บขยะ เพราะไม่ต้องลาก ปัจจุบันจึงปิดปล่องทิ้งขยะไปแล้ว

## สรุปข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

ชื่อพาร์ทเมนต์ ชัยมงคล เพลส

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์ คุณ สุขใจ ตำแหน่ง ผู้ประกอบการ

วันที่สัมภาษณ์ 9 เมษายน 2564 เวลา 16:00 น.

### 1. คำถามเกี่ยวกับแนวโน้มในการทำธุรกิจพาร์ทเมนต์

- เดิมทีเคยเป็นคนจัดสรรพื้นที่ในหมู่บ้านนครชัยอยู่แล้ว จึงเห็นว่าอยู่ติดกับนิคมฯ นวนคร จึงมีศักยภาพด้านพื้นที่ โดยเห็นรถบัสรับหรับพนักงานแล้วสมัยนั้นยังไม่มียพาร์ทเมนต์ จึงลงมือทำธุรกิจพาร์ทเมนต์
- การออกแบบพาร์ทเมนต์ต้องมีห้องที่กว้าง, สิ่งอำนวยความสะดวกครบ และสำคัญที่สุดคือความปลอดภัย เนื่องจากผู้เช่าเป็นพนักงานโรงงาน
- ในการวางแผนก่อสร้างต้องดูว่ามีพื้นที่เท่าไร และสร้างได้กี่ห้อง เพื่อกำหนดว่าคุ้มกับงบประมาณที่จะลงทุนหรือไม่ พอเห็นว่าคุ้มในระยะยาว (10ปี) จึงตัดสินใจลงทุน
- ต้องมองผู้เช่าอาศัยให้ออก ก่อนที่จะรับมาเข้าพัก ว่าจะมีปัญหาตามมาหรือไม่เช่น ติดสิ่งเสพติด, ลักษณะหรือบุคลิกภายนอก รวมถึงคัดสรรบุคลากรที่จะมาดูแลหอพัก (แม่บ้าน, รปภ.)
- แผนในระยะสั้นคือการดูแลอยู่ตลอดเวลา, ความสะอาด, ภาพลักษณ์, ความปลอดภัย
- แผนในระยะยาว การปรับปรุงภายนอกเช่น สี, ลอกท้อ ไม่ปรับราคาหอ และเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกตามยุคสมัยอย่าง Wi-fi, ประตูปแบบคีย์การ์ด หรือติดแอร์บางห้อง

### 2. คำถามเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการ

- คัดร้านค้า เพื่อตอบสนองผู้เช่า เช่น ร้านอาหาร, ชายของชำ หรือบริการพื้นฐานต่างๆ
- พื้นที่จอดรถไม่พอ ที่จอดรถมอเตอร์ไซค์เกือบพอ เพราะว่ามีตึกอื่นมาจอด ต้องติดป้ายเตือนไว้เพื่อไม่ให้มีคนนอกเข้ามาจอด
- ทางเท้าและหลังคาใช้งานได้ดี ทาสีและปรับปรุงภายนอกทั้งหมดในปี 2561 โดยปรับให้หลังคาเป็นรูปแบบเดียวกันหมด มีความเห็นส่วนตัวว่า เจ้าของควรจะเป็นคนต่อเติมเอง เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาตามมา เช่นไม่ตอบโจทย์การใช้งาน และไม่สวยงาม ซึ่งที่ตึกมีผู้รับเหมาที่ใช้งานประจำ จึงปรึกษาเรื่องรูปแบบและการใช้วัสดุให้เหมาะสมกับการใช้งาน
- เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญต่อเติมเพิ่มในภายหลังเนื่องจากจำเป็นต้องใช้ และไม่ได้เผื่อไว้ตอนออกแบบ

- ด้านความสะอาด ต้องทำความสะอาดทุกวัน เมื่อลูกหอย้ายออกต้องมีการปรับปรุงทาสีใหม่ทุกครั้ง
- ภาพลักษณ์ของอพาร์ทเมนต์ สีต้องดูใหม่เมื่อเทียบกับเพื่อนบ้าน และมีที่จอดรถให้ลูกค้าภายนอกต้องดูดี คิดว่าเหมือนเราเป็นลูกค้า

### 3. คำถามเกี่ยวกับการซ่อมบำรุงและดูแลรักษา

- งานระบบซ่อมบำรุงตามสภาพ
- การเปลี่ยนอุปกรณ์ ตามความเห็นว่าเป็นสมควรหรืออุปกรณ์เสียหายจนใช้งานไม่ได้

### 4. คำถามเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคในการบริหารจัดการ

- ปัญหาใหญ่ๆไม่มี เนื่องจากเคยทำมาแล้วหลายตึก แต่สิ่งที่ควบคุมไม่ได้เลยคือลูกค้าไม่ดี
- ปัญหาที่เจอบ่อยๆ จะเกี่ยวกับอุปกรณ์เช่นสุขภัณฑ์, หลอดไฟขาด ต้องเปลี่ยนเป็น LED ซึ่งเมื่อก่อนไม่มี อุปกรณ์ลูกบิดประตู, ซ่อมพื้นทันทีเมื่อมีการแตกหลุดเสียหาย ใช้กระเบื้องเป็นแกรนิตโต้เพราะว่าแข็งแรงและดูแลความสะอาดได้ง่าย นอกจากนี้จะมีปัญหาด้านระบบน้ำก็อก, ท่อ ขำรูด ต้องแก้ไขโดยด่วน
- สาเหตุปัญหาส่วนใหญ่เกิดจากผู้พักอาศัย ส่งผลต่ออาคารเช่น เอาขยะมากองตามทาง, ภูยน้ำลายในลิฟท์, กวาดขี้ผงลงมาในพื้นที่ทางเดิน กระทบความสะอาดส่วนกลาง จึงออกกฎหมายห้ามวางรองเท้าหน้าห้อง เพื่อรักษาความสะอาดของทางเดินภายใน นอกจากนี้ปัญหาที่เกิดจากความเสื่อมสภาพของอาคาร จึงต้องคอยสังเกตสภาพอาคารว่าเก่า และมีจุดไหนทรอมหรือไม่ ต้องมีคนคอยดูแลตลอด

### 5. คำถามเกี่ยวกับแนวทางการรับมือกับปัญหา

- แก้ไขปัญหาให้รวดเร็ว มีคนเฝ้าตึกที่สามารถช่วยเหลือลูกหอได้ทันที และเปลี่ยนอุปกรณ์ได้
- มีการแบ่งรายได้ประมาณ 5% จากรายได้ทั้งปี เพื่อเป็นค่ารีโนเวท และใช้สำหรับซื้ออุปกรณ์ต่างๆ
- สภาพอาคารต้องเหมาะสมในแง่ของการแข่งขัน และความต้องการพื้นฐานของลูกค้า

ข้อจำกัดที่แก้ไขไม่ได้จะเป็นเรื่องการต่อเติมตึก เนื่องจากสมัยก่อนไม่มี ทำให้ต้องต่อต่อเพิ่ม และไม่มีพื้นที่ที่จะวาง เลยต้องวางที่ทางเข้า เพราะว่าต่อต่อง่าย และมีคนดูแลความปลอดภัย ที่ตึกไม่มีที่นั่ง เพราะเมื่อก่อนเคยตั้งแล้วมีการมั่วสุม (ดื่มเหล้า) จากทั้งลูกค้าและบุคคลภายนอก หรือมีเสียงดังรบกวนผู้พักอาศัย

## ประวัติผู้เขียน

|                   |   |
|-------------------|---|
| ชื่อ-สกุล         | ณัฐพล กิตติชนนรินทร์  |
| วัน เดือน ปี เกิด | 6 Feb 1995  |
| สถานที่เกิด       | กรุงเทพมหานคร, ประเทศไทย  |
| วุฒิการศึกษา      | ปริญญาตรี   |
| ที่อยู่ปัจจุบัน   | 98/111 Lifebangkokboulevard รามอินทรา23 อนุสาวรีย์ บางเขน<br>กรุงเทพฯ 10220 |



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY